

Elaboration prescrite le : 14 mai 2004

Arrêté par délibération du Conseil Municipal le : 22 juin 2012

Mis à Enquête Publique : 29 octobre 2012 au 29 novembre 2012

Approuvé par délibération du Conseil Municipal le : 25 mars 2013

Caractère exécutoire : 26/03/13

Département  
du Lot

Commune de



*Handwritten signature in blue ink.*

# FLAUJAC- POUJOLS

PREFECTURE DU LOT

27 MARS 2013

ARRIVE LE :

## Plan Local d'Urbanisme

P.A.D.D.

ANNEE 2013

2

# SOMMAIRE

<b>Introduction</b> .....	2
<b>Orientation 1: « Structurer le cœur du village comme véritable lieu de vie de la commune »</b> .....	5
<b>Orientation 2 : « Accueillir de nouveaux habitants dans les tissus urbains »</b> .....	7
<b>Orientation 3: « Poursuivre la diversification des activités économiques de la commune et conforter leur dynamisme au niveau local »</b> .....	9
<b>Orientation 4: « Préserver l'identité rurale et maintenir la qualité du cadre de vie »</b> .....	11

# Introduction

Aux portes de Cahors, Flaujac-Poujols est empreint d'une identité rurale forte et d'un cadre de vie attractif.

Dotée d'un riche patrimoine architectural, paysager et agricole, la commune dévoile ses atouts au rythme de son relief accidenté. Une multitude de vallons, combes et lignes de crêtes forment le caractère de Flaujac-Poujols et sa mosaïque de paysages.

Depuis quelques années, la commune connaît un développement important en terme d'habitat. Le tissu urbain s'est construit autour des hameaux et le long des lignes de crêtes, favorisant un étalement urbain rendu possible par un zonage de POS étendu. La demande en construction individuelle y est toujours forte mais souvent difficilement satisfaite en raison d'une certaine rétention foncière.

# Les enjeux et objectifs du territoire

Le diagnostic du territoire a permis de mettre en relief quelques grands objectifs :

- Aujourd'hui Flaujac-Poujols est confrontée à une croissance démographique qui se ralentit, à un vieillissement de sa population, à une économie qui reste très locale, mais à un nombre de constructions qui augmente fortement.

La plupart des actifs travaillent à l'extérieur de la commune, notamment dans l'aire urbaine de Cahors qui exerce une influence grandissante et qui renforce ce caractère périurbain.

- L'économie communale reste centrée sur un micro bassin d'emplois réparti entre artisanat, agriculture et tourisme. Il est donc essentiel pour Flaujac-Poujols de favoriser leur maintien mais également de mettre l'accent sur l'espace agricole dont l'activité en diminution risque d'induire une transformation profonde des paysages. La préservation des terres agricoles mais également des espaces naturels est donc nécessaire.

- Le territoire communal est marqué par le manque d'unité de son village. La commune ne dispose pas d'un bourg véritablement identifié et structuré. Mais les équipements publics municipaux ou communautaires existants parmi lesquels la nouvelle école et la micro-crèche sont de véritables atouts que la commune entend valoriser par l'accueil de population sur son territoire.

- Le territoire communal est d'un autre côté bien desservi en réseaux. C'est ce qui a d'ailleurs favorisé le fort étalement urbain en ligne de crêtes dans lequel on compte encore de nombreuses "dents creuses". Les espaces de constructions d'habitat témoignent d'une diversité architecturale : du très moderne au très ancien. La commune souhaite le maintien de cette diversité de bâti tout en préservant les richesses patrimoniales et architecturales.

- La nouveauté pour Flaujac-Poujols est son adhésion au Parc Naturel Régional des Causses du Quercy. Ce choix l'incite à mettre en relief notamment les espaces naturels et ses paysages mais aussi son petit patrimoine d'intérêt local qui pourra être valorisé voir mis en relief par l'activité touristique présente sur son territoire.

De ces objectifs apparaissent quelques lignes directrices que la commune se fixe :

- préserver son espace rural et son cadre de vie sans le figer
- inscrire son développement à partir de l'existant vers une prise en compte du développement durable répondant aux besoins du présent, sans compromettre ceux des générations futures.

## **Orientation 1: « Structurer le cœur du village comme véritable lieu de vie de la commune »**

*Le projet politique de Flaujac-Poujols s'articule autour de la double volonté de renforcer l'attractivité du bourg et d'assurer un niveau d'équipement à la commune.*

### **Les Enjeux**

- *Continuer à faire du bourg le point de centralité de la commune,*
- *Harmoniser développement urbain et équipement,*

### **Les Objectifs**

Le bourg constitue une polarité urbaine essentielle au fonctionnement et à l'identité communale, de par ses équipements mais aussi de la qualité de son cadre de vie.

La volonté de la commune est de renforcer la place du bourg et son attractivité en tant que site d'origine et de proximité en continuant à l'animer.

Mais, il souffre principalement de son manque de centralité et d'unité. C'est pourquoi la commune souhaite mettre en place les amorces permettant de fixer les bases de futurs aménagements, qui lui permettront sur le long terme de lui donner une véritable structure.

Déjà, la nouvelle école et les différents équipements donnent le ton mais il est nécessaire de les mettre en liaison pour permettre au bourg de trouver un fonctionnement et une harmonie d'aménagement. Le village est un lieu de vie à taille humaine qu'il convient alors d'organiser et densifier : à la suite du PLU la commune souhaite s'engager dans une étude «cœur de village » qui lui permettra d'avoir une réflexion fonctionnelle, paysagère et stratégique plus fine.

**Construire la centralité du bourg**

- Maintenir un niveau de densité et de possibilités en terme d'habitat
- Conforter et mettre en valeur les équipements
- Protéger les espaces naturels proches ou dans le bourg
- Aménager et sécuriser les carrefours (aménagement espace public et paysager,...)
- Reconduire le droit de préemption urbain dans le village
- Prévoir une étude cœur de village
- Poursuivre l'enfouissement des réseaux

**Valoriser les pôles attractifs**

- Continuer à aménager le secteur de la nouvelle école et de la salle des fêtes, promouvoir les espaces de loisirs
- Développer des itinéraires de circulation douce :
  - permettre par un cheminement piétonnier l'accès facile depuis la place de la Mairie à l'école maternelle, à la micro-crèche et la salle des fêtes, prendre en compte l'accessibilité aux personnes en situation de handicap,
  - valoriser l'accès au GR 65 pour mettre en liaison mairie-école-tennis avec le stade de foot,
- Valoriser la desserte collective vers Cahors

## **Orientation 2 : « Accueillir de nouveaux habitants dans les tissus urbains »**

*Flaujac-Poujols souhaite conserver sa vitalité en terme d'habitat.*

### **Les Enjeux**

- *Composer avec l'existant,*
- *Diversifier le type d'habitat et l'offre*

### **Les Objectifs**

Flaujac-Poujols offre un territoire dans lequel l'urbanisation traditionnelle est relativement dispersée, avec des hameaux et des groupes d'habitations. Les vingt/trente dernières années ont vu se réaliser de nombreuses constructions individuelles ; modèle principal de construction sur la commune et grand consommateur d'espace. La répartition dans le territoire a aussi favorisé l'augmentation des flux routiers notamment par les liaisons pendulaires domicile-travail.

L'urbanisation récente a donc privilégié un tissu construit plutôt « lâche », des formes urbaines peu dense et sans réelle réflexion globale (voies au gabarit peu adapté,...). La difficulté est de travailler à partir de l'étalement existant d'autant plus qu'il existe une forte rétention foncière sur le territoire. Les constructions se sont réalisées sur des parcelles fort grandes (2500m<sup>2</sup> voire plus) qui ne représentent pas un vrai potentiel constructible à l'heure actuelle. Pourtant, cumulés ces résiduels de parcelles (constituant souvent des « jardins » privés), non disponibles sur le marché de la construction représentent de nombreuses dents creuses au cœur des zones d'habitat.

En parallèle, la commune souhaite rentabiliser les réseaux existants. Elle souhaite aussi donner ou redonner une enveloppe urbaine à certains groupes ou noyaux d'habitat pour conserver leur caractère identitaire.

Il n'en reste pas moins qu'afin de favoriser une diversité de population (sociale, générationnelle,..), la commune souhaite veiller à ce que l'offre en logement puisse répondre aux besoins de tous et à la mixité sociale. La commune a aussi pris conscience qu'il est nécessaire de pouvoir proposer de nouvelles formes urbaines. Pour cela elle prend le parti d'autoriser celles se référant à l'architecture bioclimatique tout en veillant à l'intégration paysagère des nouvelles constructions.

### **Diversifier l'offre en logement**

- Permettre l'accueil de nouveaux ménages
- Continuer l'accueil de maisons individuelles de type pavillonnaire notamment dans les dents creuses équipées de réseaux
- Prendre en compte l'étalement urbain existant
- Favoriser la mixité sociale avec une offre diversifiée géographiquement
- Renforcer l'offre d'habitat dans le bourg qui concentre les services et les équipements en programmant un emplacement réservé.
- Autoriser et encourager les nouvelles formes architecturales se référant à l'architecture bioclimatique

### **Continuer le développement de certains hameaux**

- Reconnaître la qualité architecturale des hameaux de Vayrols et Pissepourcel par une identification particulière et y promouvoir un urbanisme de qualité
- Préserver la typologie architecturale de certains groupes de bâti
- Valoriser les espaces publics à l'intérieur des hameaux : fleurissement, entretien des espaces,...

### **Prendre en compte les nuisances, les risques et la sécurité**

- Imposer une végétalisation plus dense en limites séparatives espaces urbains/espaces naturels ou agricoles.
- Imposer un recul du portail d'entrée des constructions à venir pour créer un arrêt sécurisé
- Recenser en zone naturelle ou agricole les espaces inondables connus et n'y autoriser aucune construction d'habitation
- Eviter de développer les zones d'habitats proches de l'autoroute (nuisances sonores, visuelles,...)
- Assurer une défense incendie
- Programmer des aires de retournement dans les quartiers d'habitat le nécessitant
- Sécuriser les carrefours routiers par des aménagements adaptés (dégagement visuel, élargissements,...)
- Préserver les lignes de crêtes encore non-urbanisées

## **Orientation 3: « Poursuivre la diversification des activités économiques de la commune et conforter leur dynamisme au niveau local »**

*Flaujac-Poujols bénéficie d'une économie locale diversifiée.*

### **Les Enjeux**

- *Conserver les activités existantes,*
- *Mettre en valeur des potentialités économiques.*

### **Les Objectifs**

La commune de Flaujac-Poujols souhaite assurer le maintien des activités qui marquent son territoire. Elle souhaite surtout assurer une capacité minimale d'activité économique, que ce soit dans l'agriculture, l'artisanat ou le tourisme. Il paraît nécessaire de permettre le maintien et le développement des établissements artisanaux et/ou commerciaux sur le territoire communal avec une insertion possible dans les zones résidentielles dans la mesure où l'activité est compatible. L'objectif est d'aller dans le sens de la mixité des fonctions urbaines en limitant les nuisances pour les riverains.

La commune connaît aussi une activité agricole bien présente sur son territoire notamment avec des espaces en vignes, de prés ou de cultures qui marquent le paysage. Il s'agit alors de maintenir les activités agricoles dans leur diversité afin de contribuer à leur pérennisation. Il est important aussi qu'elles puissent perdurer et qu'une bonne cohabitation soit permise entre urbanisation et agriculture.

L'économie la plus discrète sur le territoire mais pourtant bien présente est celle liée au tourisme et plus particulièrement au tourisme vert. La commune souhaite s'appuyer davantage sur les richesses locales (patrimoine, agriculture, chemins de randonnées, ...) pour renforcer cette activité.

## *La mise en œuvre : orientations économique, sociale*

### **Conforter le tissu économique local**

- Maintenir un micro bassin d'emploi sur la commune
- Permettre le développement ou la création d'activités artisanales ou commerciales
- Identifier les espaces agricoles exploités

### **Préserver l'activité agricole existante**

- Maintenir les terres agricoles reconnues pour leur potentiel agronomique et pérenniser l'activité
- Maintenir l'activité agricole pour préserver l'ouverture des paysages

### **Valoriser les potentialités touristiques de la commune**

- Aménager à proximité du GR 65 et du stade d'une halte du « marcheur »
- Valoriser les chemins ruraux comme liaisons douces du territoire et comme patrimoine communal
- Permettre les projets d'accueil touristique (gîtes, chambres d'hôtes)
- Promouvoir les produits locaux

## **Orientation 4: « Préserver l'identité rurale et maintenir la qualité du cadre de vie »**

*Flaujac-Poujols bénéficie d'un cadre de vie très attractif, au regard d'un patrimoine naturel et paysager de qualité, et des espaces naturels et agricoles très importants, aux portes de l'agglomération cadurcienne.*

### **Les Enjeux**

- *Préserver le patrimoine de la commune,*
- *Prendre en compte l'identité rurale de la commune,*
- *Assumer les images du territoire.*

### **Les Objectifs**

Par la mise en valeur de son patrimoine végétal et naturel, la commune souhaite donner une lisibilité au paysage. La combinaison entre lignes de crête, vallons, forêt, vignoble est aux fondements de l'identité paysagère de Flaujac-Poujols. Les atouts paysagers de la commune sont autant d'éléments à préserver dans la mesure où ils constituent un cadre de vie de qualité et participent à l'attractivité résidentielle.

Il lui paraît alors important de mettre en valeur le territoire :

- en identifiant et conservant les continuités écologiques,
- en préservant certains sites de toute urbanisation,
- en assurant un développement respectant la richesse paysagère et l'environnement en place (prise en compte des co-visibilités, intégration des bâtiments même agricole dans le paysage, choix des couleurs de bâti, ...).

Ce projet est d'autant plus important que la commune vient juste d'entrer dans le domaine du Parc Naturel Régional des Causses du Quercy.

L'ambiance paysagère est un garant de la valorisation du territoire. L'identité rurale de la commune passe par un certain nombre d'éléments comme le paysage, le patrimoine vernaculaire souvent lié à l'agriculture. Flaujac-Poujols constitue historiquement un lieu de culture agricole. L'agriculture est une empreinte forte pour le territoire marquant une économie, une mémoire et une identité paysagère. L'activité agricole fait aussi partie des éléments identitaires de la commune. Elle participe à l'image rurale du territoire.

Le patrimoine écologique de Flaujac-Poujols ne fait pas l'objet de protections spécifiques. Mais la commune souhaite préserver les grands écosystèmes de son

territoire que sont notamment les lignes de crête, les vallons, le système hydrographique, les boisements, les zones urbaines. Ces espaces sont composés d'un cortège floral et faunistique associé aux milieux qui, même s'il s'agit d'espèces parfois communes et peu fragiles, n'en constituent pas moins le patrimoine local et le paysage de la commune.

### *La mise en œuvre : orientations environnementales*

#### **Préserver le cadre de vie et maintenir l'identité rurale**

- Prendre en compte les espaces naturels et la mosaïque des paysages
- Préserver les points de vue remarquables (fenêtres visuelles et les relations de co-visibilité).
- Préserver les sites du Château et de l'Eglise ainsi que leurs abords
- Contenir autant que possible l'urbanisation le long des lignes de crêtes
- Assurer l'intégration des nouvelles constructions en limitant l'impact paysager
- Assurer l'intégration des conteneurs à déchets
- Préserver le ciel nocturne : lutter contre la pollution lumineuse extérieure en réaménageant l'éclairage public.

#### **Préserver et mettre en valeur le patrimoine communal**

- Promouvoir l'identité locale par la mise en valeur du petit patrimoine rural et identitaire : point de vue, croix, travail, points d'eau
- Prendre en compte la biodiversité et les continuités écologiques
- Préserver la richesse des écosystèmes et les spécificités paysagères : vallées sèches, couronnes boisées, site naturel majeur du PNR
- Permettre la réhabilitation des constructions d'intérêt architectural et/ou patrimonial
- Prendre en compte le périmètre de protection du captage du Tréboulou
- Préserver la trame verte et bleue

