

Département du Lot

COMMUNE DE FLAUGNAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

1 – Rapport de présentation

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

LE MAIRE

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	5
ENVIRONNEMENT TERRITORIAL	6
<i>Situation géographique</i>	6
<i>Pays, Communauté de communes, Canton et territoire communal</i>	7
La situation de Flaugnac dans le territoire	7
Intercommunalité et Pays	7
La carte communale	8
LA COMMUNE DE FLAUGNAC	9
<i>Caractérisation de la population</i>	9
Le département	9
La commune de Flaugnac	9
<i>Déplacements</i>	11
Les déplacements professionnels	11
Les transports scolaires	12
<i>Analyse des réseaux</i>	13
Voirie	13
Cheminement piétonnier	13
<i>Habitat</i>	14
Caractérisation du parc de logement	14
Le neuf et l'ancien	14
Les propriétaires et les locataires	14
Les résidences principales et secondaires	14
Les logements vacants	15
Le confort des logements	15
Cartes des Certificats d'Urbanisme et Permis de Construire :	15
<i>Economie locale</i>	17
Emploi (source : INSEE, recensement 1999)	17
Tourisme	18
Agriculture	19
Les productions agricoles	20
<i>Equipements</i>	20
Equipements municipaux	20
Ecoles et petite enfance.....	20
Personnes âgées	21
Les équipements techniques, la salubrité et la sécurité publique	21
Eau potable	21
Eaux usées	21
EDF.....	21
Télécom et ADSL.....	21
Enjeux sanitaires	21
Cimetière	21
Déchets	21
Sécurité incendie.....	21
Risques de feux de forêt ou de végétation	22
Risques Etablissements Recevant du Public	22

Risques artisanaux ou industriels.....	22
Risques majeurs.....	22
Pollution sonore.....	22
Projets d'intérêt général à caractère sanitaire ou social.....	22
ANALYSE PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE.....	23
<i>Géologie.....</i>	<i>23</i>
<i>Relief.....</i>	<i>23</i>
<i>L'hydrologie.....</i>	<i>23</i>
<i>Climat.....</i>	<i>24</i>
<i>Paysage, occupations agricole et végétale.....</i>	<i>25</i>
Le paysage de la commune.....	25
Le paysage de plateau.....	25
Le paysage de vallée.....	25
Occupations agricole et végétale.....	26
<i>Tissu urbain et patrimoine bâti.....</i>	<i>26</i>
Le village de Flaugnac.....	26
Analyse de l'évolution urbaine.....	27
Evolution du cadastre.....	27
Le patrimoine bâti.....	27
Caractéristiques du bâti.....	28
L'habitat récent.....	28
Les impacts disgracieux.....	29
<i>Contraintes de développement.....</i>	<i>30</i>
Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques.....	30
Servitudes d'utilité publique au Ministère des Postes et des Télécommunications.....	30
Servitudes d'urbanisme ou autres limitations d'utilisation des sols.....	30
Patrimoine culturel.....	30
Zones inondables.....	30
Chemins de randonnée.....	30
Patrimoine écologique.....	31
Patrimoine archéologique.....	32
PROJET COMMUNAL.....	33
<i>Orientations générales de la commune de Flaugnac:.....</i>	<i>33</i>
Préserver la valeur patrimoniale du centre bourg.....	33
Développer et diversifier l'offre en logements.....	34
Préserver les espaces à haute valeur agronomique.....	35
Préserver les entités paysagères.....	36
Qualifier le tourisme.....	37
PLAN DE ZONAGE.....	38
<i>Incidences spatiales.....</i>	<i>40</i>
<i>Cohérence avec les équipements publics existants.....</i>	<i>40</i>
<i>Préconisations agricoles.....</i>	<i>40</i>
<i>Préconisations paysagères et environnementales.....</i>	<i>41</i>
<i>Préconisations en matière d'équipements.....</i>	<i>41</i>
<i>Les incidences du parti d'aménagement sur la préservation et la mise en valeur du cadre de vie et de l'environnement.....</i>	<i>41</i>

Le respect des grands équilibres du territoire communal	41
La gestion économe des sols.....	41
La qualité de la vie.....	42
La prise en compte de la préservation de l’environnement.....	42
La prise en compte des risques et contraintes de tout ordre.....	42
La valorisation du cadre de vie : recommandations spécifiques pour l’Application du PLU.....	42
Recommandations spécifiques concernant le territoire de Flaugnac	42
Préconisations architecturales.....	43
Terrains potentiellement constructibles et terrains à préserver des constructions	47
Le Centre-Bourg de Flaugnac.....	47
Pech Laquet :	48
Blazy : un enjeu de densification.....	49
Lamoleyrette et Bertrandel	50
Détail de la typologie du zonage.....	51
LES INCIDENCES DU PARTI D’AMENAGEMENT SUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE ET DE L’ENVIRONNEMENT	53
Le respect des grands équilibres du territoire communal	53
La valorisation du cadre de vie et la prise en compte de la préservation de l’environnement.....	54
La prise en compte des risques et contraintes et tout ordre	55

PRÉAMBULE

La loi SRU introduit une nouvelle démarche pour l'aménagement du territoire, offrant aux collectivités territoriales des outils de réflexion et de gestion qui ne sont plus uniquement fondés sur le droit d'occupation des sols. L'aspect réglementaire avait en effet laissé en arrière-plan la construction d'un vrai projet d'organisation de l'espace dans le temps, avec toutes ses composantes humaines.

Le Plan Local d'Urbanisme a le même objet que l'ancien Plan d'Occupation des Sols, à savoir déterminer par zone l'affectation des sols, définir des règles de constructibilité et d'implantation, et prévoir les réseaux et équipements publics nécessaires au développement de chaque secteur. Mais le PLU a en plus trois préoccupations essentielles :

- Favoriser le renouvellement urbain,
- Préserver la qualité architecturale,
- Mettre en valeur l'environnement.

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme réunit d'ailleurs l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux PLU :

- Equilibre entre renouvellement urbain et développement de l'espace rural, maîtrise du développement,
- Diversité des fonctions urbaines et mixité sociale dans l'habitat, urbain ou rural,
- Gestion économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains, ruraux, prévention des risques...

Le PLU, comme le POS auparavant, reste donc un instrument de réglementation relatif à l'occupation des sols. Mais il doit en plus définir, et exposer, un projet global d'urbanisme et d'aménagement du territoire communal. Ce projet devra constituer l'expression d'un véritable choix, sinon politique, du moins stratégique, ce qui n'était pas forcément le cas avec l'ancien parti d'urbanisme exposé dans le rapport de présentation des POS.

Ce choix stratégique reste doublement encadré : par les normes supérieures d'abord, et notamment par les grandes options du schéma de cohérence territoriale, et par la réalité de la situation et des besoins de la commune ensuite.

La démarche, relativement nouvelle, s'articule en plusieurs étapes. Le PLU doit d'abord établir un diagnostic portant sur la situation de la commune, mais aussi sur son évolution et ses besoins futurs. Le caractère prospectif du document est donc affirmé avec plus de forces qu'auparavant. C'est seulement à partir de ce diagnostic que le PLU peut présenter un projet global d'urbanisme, ce qui suppose une cohérence entre les deux.

ENVIRONNEMENT TERRITORIAL

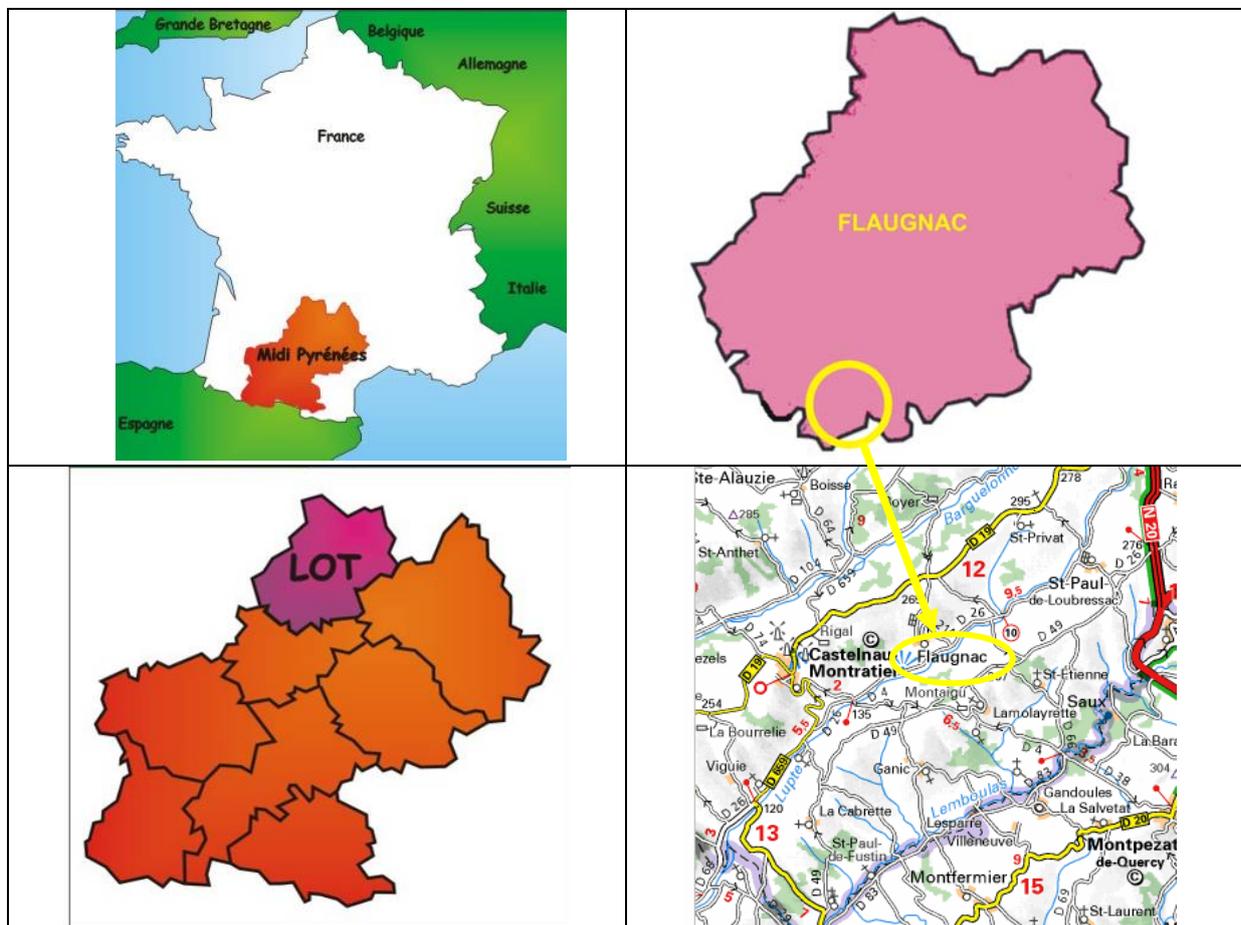
Situation géographique

La commune de Flaugnac est située au sud du département du Lot, à proximité de la limite départementale entre le Lot et le Tarn-et-Garonne.

La commune elle-même est traversée par la RD214 au Sud et la RD124 au Nord. Ces deux départementales permettent de rejoindre la RD19 au Nord et la RD 26 au Sud.

La RD 19 relie la nationale N20 à Castelnau-Montratier tandis que la RD26 relie Saint Paul de Loubressac (ou la N20 plus loin) à Castelnau-Montratier.

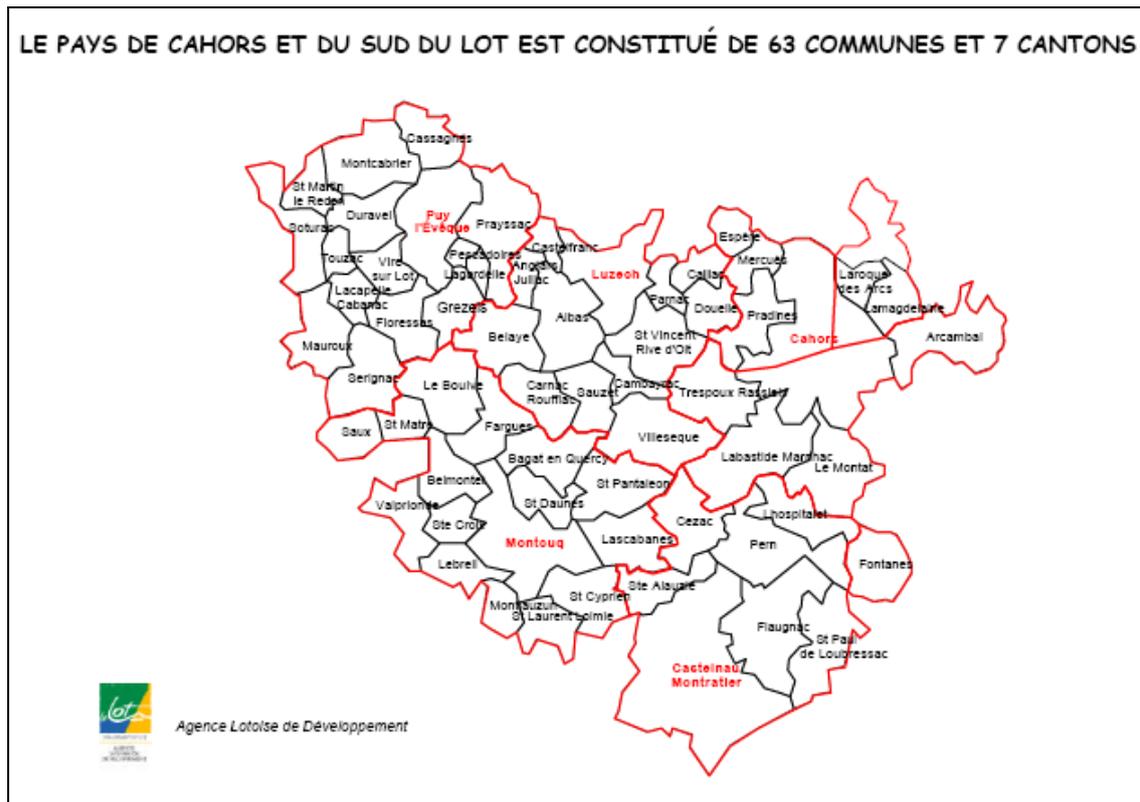
Le territoire communal est également traversé par la RD49 reliant Molières à Saint Paul et la RD4 reliant Montpezat de Quercy à Castelnau. Les autres voies sont des routes communales.



Pays, Communauté de communes, Canton et territoire communal

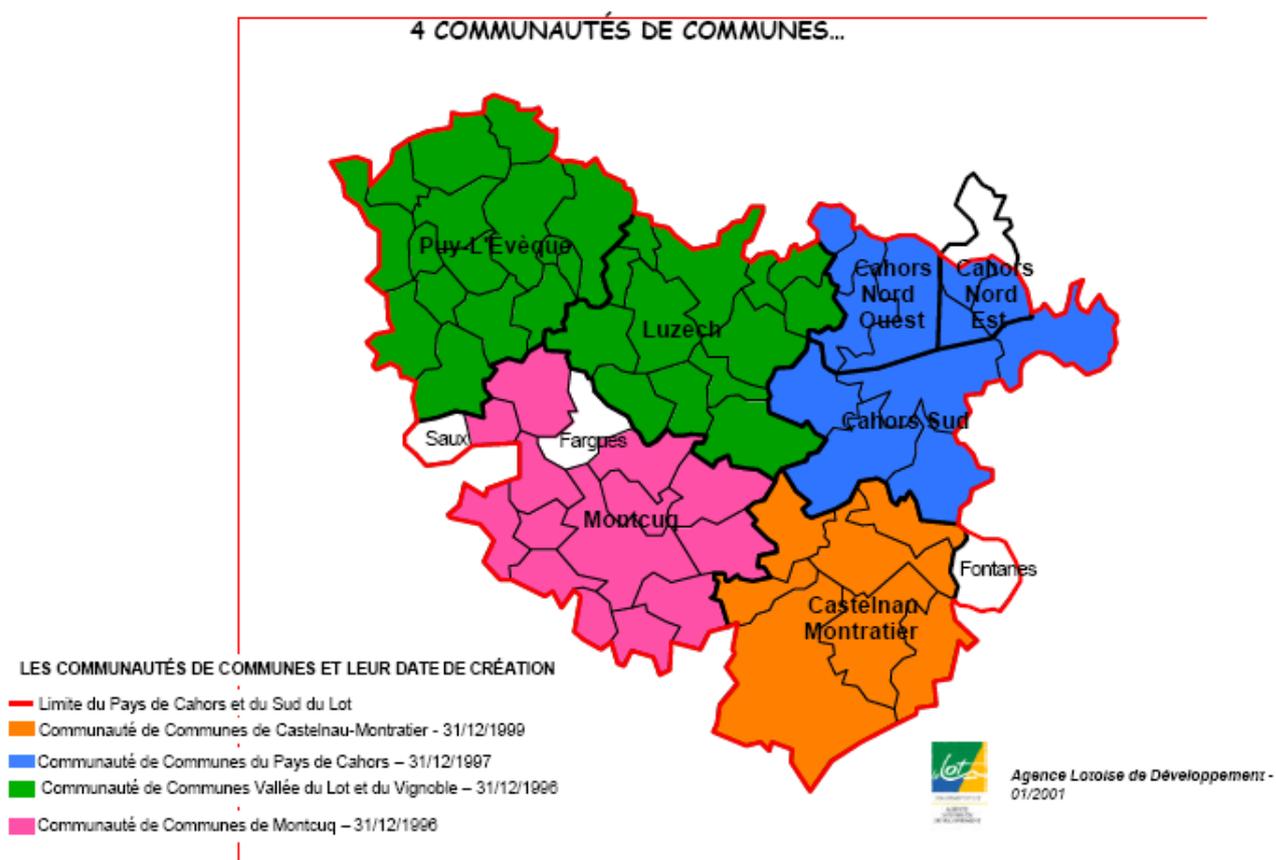
La situation de Flaugnac dans le territoire

Elaboré à l'échelle de la communauté de commune, le Plan Local d'Urbanisme ne peut ignorer le contexte géographique, les logiques territoriales plus globales et les projets qui en découlent. Il est à noter que le diagnostic du territoire effectué à l'échelle de l'intercommunalité a été réalisé dans le cadre d'une démarche transversale.



Intercommunalité et Pays

Appartenant au canton de Castelnau-Montratier, Flaugnac est incluse dans la Communauté de Communes de Castelnau-Montratier. Située à l'Est de ce dernier, elle bénéficie de ses outils de développement. Flaugnac appartient en outre au Pays de Cahors et du Sud du Lot, dont la Charte de Pays vise à organiser l'aménagement de l'espace, le développement, la promotion du tourisme, et la création d'équipements communautaires. L'ensemble de ces partenaires est par conséquent à associer et impliquer dans la définition du PADD.



La carte communale

Jusqu'à son annulation en avril 2005, la commune disposait d'une carte communale approuvée depuis janvier 2003. Depuis c'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique.

Le PLU sera applicable après approbation par délibération du conseil municipal, suite à enquête publique.

LA COMMUNE DE FLAUGNAC

Avertissement : La seule donnée récente disponible sur le site de l'INSEE se trouve être la population de 2006. C'est pourquoi en matière de données nous travaillerons pour la plupart sur les chiffres du dernier recensement disponible soit celui de 1999.

Caractérisation de la population

Le département

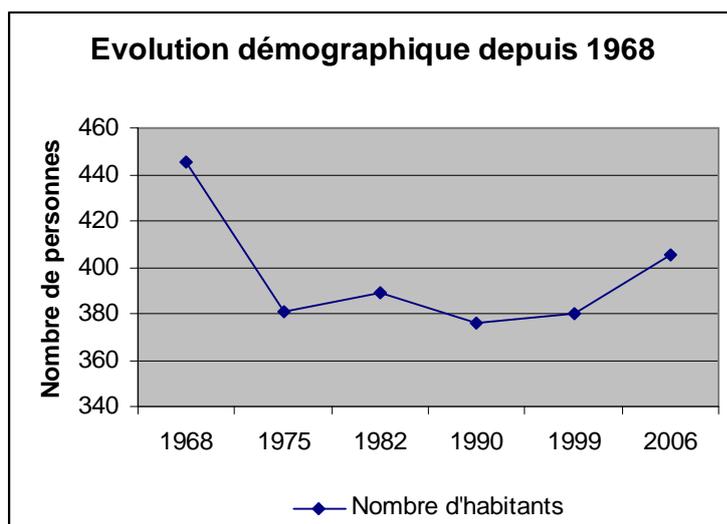
Flaugnac appartient à l'arrondissement de Cahors, Préfecture du Département du Lot. L'arrondissement regroupe 69 887 habitants, soit une densité de 32 habitants au km². La population de l'arrondissement est relativement stable depuis 1990, puisque la variation de la population est de +2 701habitants.

Dans l'ensemble du département, la population est passée de 155 816 habitants en 1990 à 160 197 habitants en 1999, soit un gain de 4 381 habitants.

	Population 1990 Sans double compte	Population 1999 Sans double compte	Population 2006 Sans double compte	Variation annuelle moyenne (1990-1999)	Variation annuelle moyenne (1999-2006)
Commune	376	380	405	+1.06%	+6.58%
Arrondissement	67 186	69 887	Informations non communiquées	+0.05%	Informations non disponibles
Département	155 816	160 197		+0.31%	

Source : INSEE, Recensement de la population 1999

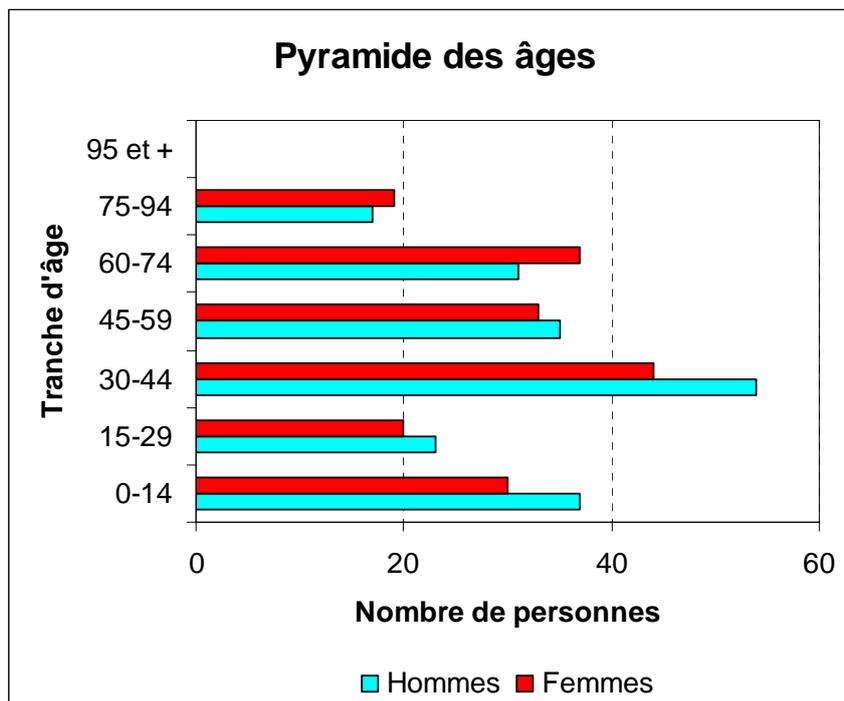
La commune de Flaugnac



Lors du recensement de 1999, Flaugnac comptait 380 habitants (197 hommes et 183 femmes), soit une densité de 12 habitants au km². Les plus de 75 ans constituent 9.47% de la population communale, ce qui est nettement inférieur à la moyenne départementale (11.9%). Les plus de 60 ans représentent en tout, 28.95% de la population. La pyramide des âges montre qu'une part importante de la population (43.68%) se situe entre 30 et 60 ans, et que les moins de 30 ans représentent pour leur part 28.95%.

La pyramide des âges montre également que les plus de 60 ans sont aussi nombreux que les moins de 30 ans. La bonne proportion de personnes de plus de 75 ans est sans doute due à la solidarité de proximité (aide sociale à l'hébergement, services ménagers, Allocation Personnalisée d'Autonomie...).

Ainsi, un certain ralentissement est observé dans le vieillissement de la population.

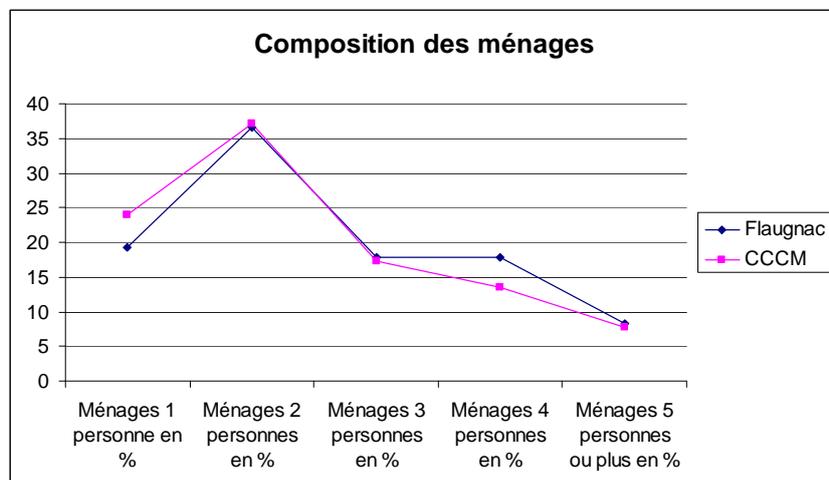


Le faible nombre de femmes par rapport aux hommes dans les tranches d'âge 15-29 et 30-44 ans peut expliquer le taux de natalité relativement faible (7.1 pour mille). Le taux de mortalité étant supérieur au taux de natalité de la commune, la population de la commune devrait décroître.

La baisse de population que la commune a connu durant les années 80 (-13 habitants) s'est arrêtée. En effet, entre 1990 et 1999, la commune a vu le gain de 4 habitants. Cette légère augmentation de la population a été permise par la migration, alors que le solde naturel est négatif (-0.21%), le solde migratoire lui est positif avec +0.32% par an assurant ainsi la hausse de population.

Il est à noter que 4 habitants en plus pour cette commune, est un nombre faible (1.05%). Il faut noter également que les années 2000 on vu le gain de 25 habitants supplémentaires soit une augmentation de 6.58% de la population communale.

Entre 1990 et 1999, ce sont 107 nouveaux habitants qui ont emménagé dont 40 avaient moins de 25 ans et 59 avaient entre 25 et 59 ans, c'est cette arrivée de « jeunes » qui induit le lent rajeunissement de la population qui peut être observé.



En 1999, la taille d'un ménage habitant Flaugnac était de 2,6 personnes, comme pour la Communauté de Communes.

Enfin, au vu du nombre de Permis de Construire récemment délivrés sur le territoire communal, il semble qu'aujourd'hui la tendance soit toujours à la hausse. Il apparaît que les nouveaux arrivants et les propriétaires de maisons secondaires (sur 216 logements en 1999, 47 étaient des logements secondaires) sont attirés par le climat généreux, le calme du lieu et l'offre en logements.

Synthèse : La commune de Flaugnac a vu sa population décroître durant les années 1980, mais aujourd'hui la croissance est de retour. Cette dernière est permise par le solde migratoire.

Déplacements

Les déplacements professionnels

Moyens de transport	Lieu de résidence → lieu de travail			
	Ensemble	Travaillant dans la commune	Travaillant dans une autre commune du département	Travaillant dans une commune hors département
Pas de transport	49	36	4	9
Marche à pied seule	0	0	0	0
Deux roues seul	2	1	1	0
Voiture particulière seule	99	18	66	15
Transport en commun seul	2	0	0	2
Plusieurs modes transport	4	0	4	0
Total	156	55 (35.26%)	75 (48.08%)	26 (16.66%)

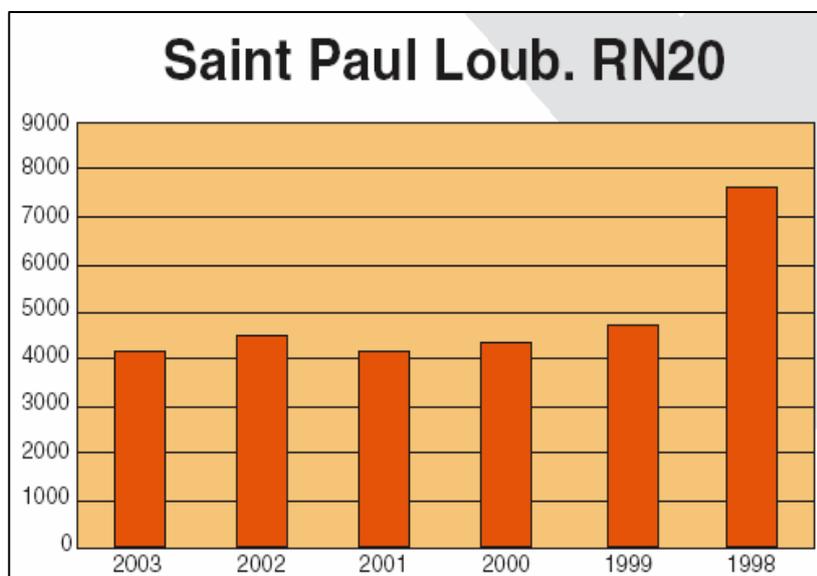
Source : INSEE, recensement de la population 1999

Le manque de dynamisme économique de Flaugnac contraint de nombreux habitants à travailler à l'extérieur de la commune, beaucoup travaillent donc dans la Vallée vers Cahors, zone d'activité dynamique et attractive. De même, cette ville génère des déplacements par les services, commerces et équipements qu'elle propose, contrairement à Flaugnac.

La Nationale N20

Cette dernière permet d'effectuer les 25 km séparant Flaugnac de Cahors en 25 minutes. La présence de cette route permet à certains Cadurciens, Montalbanais, voir Toulousains de quitter la ville pour venir s'installer à la campagne, profitant ainsi d'un meilleur cadre de

vie. L'ouverture du diffuseur de Caussade sur l'A20 en juillet 1998 a eut des répercussions sur le trafic supporté par la N20. L'histogramme ci-dessous illustre ce phénomène et nous révèle que le trafic routier sur la N20 à hauteur de Saint Paul de Loubressac a chuté de près de 37% entre 1998 et 1999.



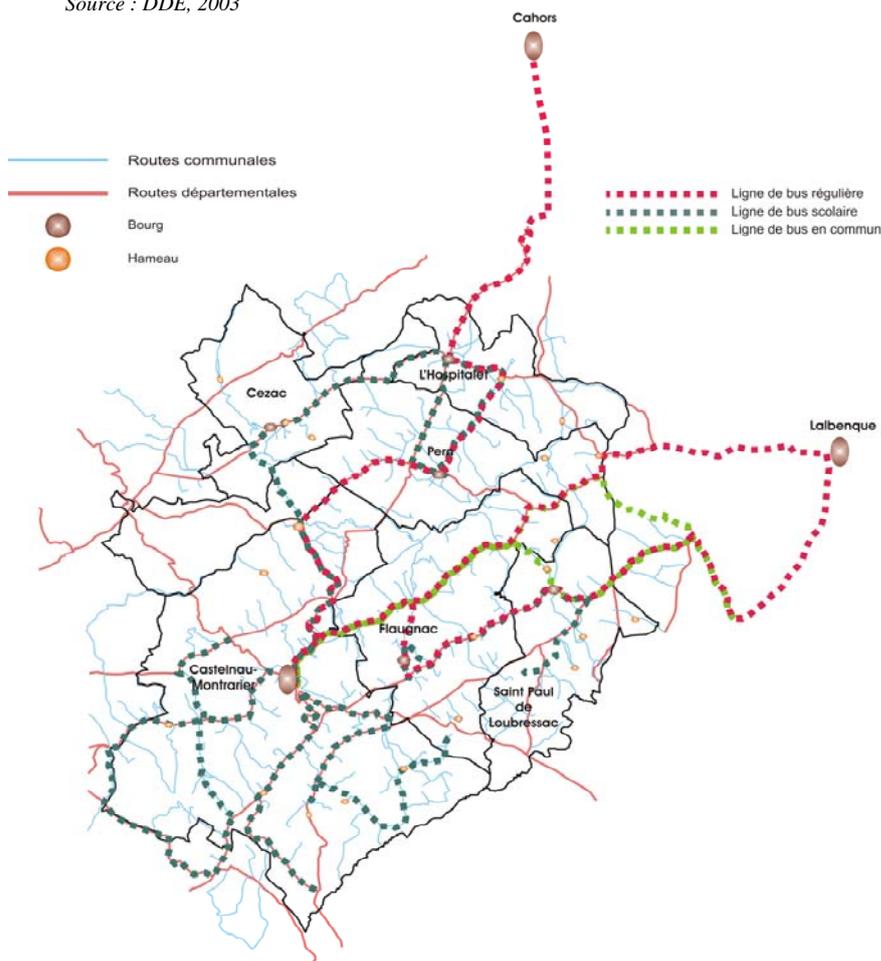
Source : DDE, 2003

Les transports scolaires

Un ramassage scolaire existe actuellement pour amener les enfants de la commune dans la classe maternelle de Flaugnac et à l'école primaire de Saint Paul de Loubressac (2 classes allant du CP au CM2).

Pour les collégiens et lycées, il existe 2 lignes de bus (1 régulière et une de bus en commun) les amenant à Castelnau-Montratier.

Synthèse :
Les déplacements domicile-travail se font essentiellement en direction de la vallée du Lot, où se concentrent les activités économiques et les services. La desserte en transport collectif/ramassage scolaire devra s'inscrire dans un schéma prenant en compte



les besoins des nouveaux arrivants, majoritairement des jeunes couples qui ont des enfants en bas âge ou en âge d'aller à l'école.

Analyse des réseaux

Voirie

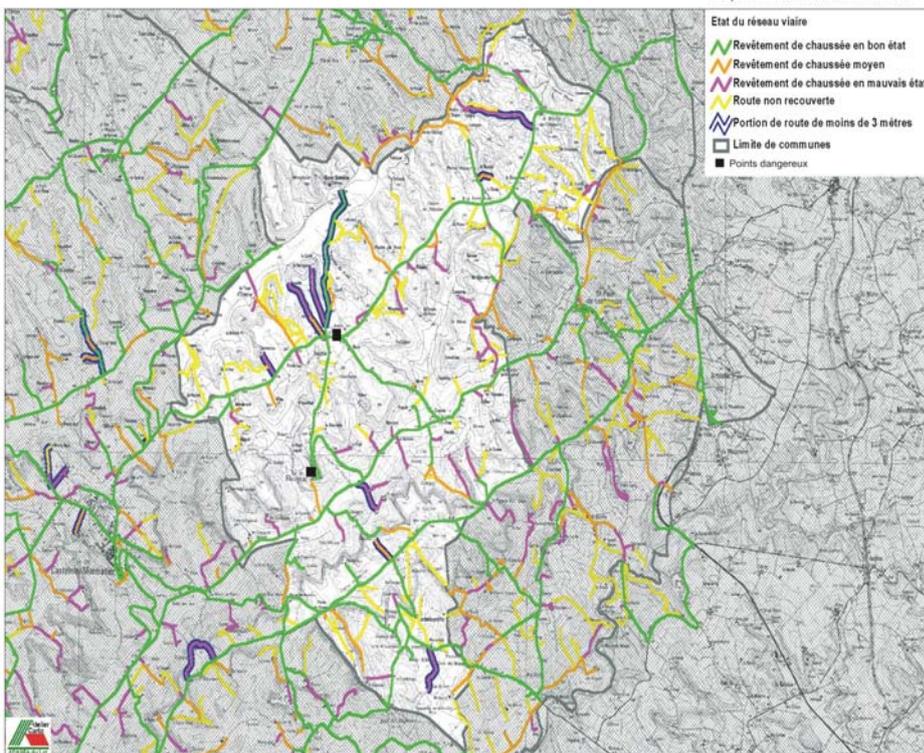
Les quatre routes principales qui traversent le territoire communal sont les départementales D19, D26, D49 et D4. Les autres routes étant principalement des voies communales.

La carte des réseaux routiers montre un état de la chaussée en relativement bon état pour les départementales. Le reste du réseau étant des routes communales, l'état de la chaussée oscille entre moyen et mauvais. Il faut noter qu'un grand nombre de routes sont non recouvertes.

Plusieurs points dangereux ont été recensés par la population, notamment en raison des excès de vitesse. Il s'agit de la traversée de Flaugnac, de la sortie de l'école et des principales départementales.

Communauté de Communes de Castelnau-Montratrier
PLU - Audit territorial

Cartographie de l'état du réseau viaire - Commune de FLAUGNAC



Cheminement piétonnier

Les trottoirs sont absents. La place de l'église est entièrement goudronnée, dans un excellent état, mais sans aucun aménagement paysager digne du bâti qui l'entoure. Cependant une étude de requalification du cœur du village est en cours.



Rue principale du bourg



Place de l'Eglise

Synthèse :

La commune dévoile quelques faiblesses concernant l'état de sa voirie. Il en sera donc tenu compte dans le zonage.

Habitat

Caractérisation du parc de logement

Le neuf et l'ancien

La commune comprend 216 logements : 145 résidences principales et 47 résidences secondaires, ce qui représente une part de 21.76%. Au moment du recensement de 1999, 24 logements étaient déclarés vacants.

Le parc de logements est vieillissant : 49% des logements ont été construits avant 1915, 19% entre 1975 et 1989 et seuls 14% des logements datent d'après 1990.

Les propriétaires et les locataires

La totalité du parc des résidences principales est constitué de maisons individuelles. La grande majorité des ménages de la commune (82.8%) est propriétaire de son logement. Il faut noter qu'au cours des années 90, le nombre de locataires a diminué de 11.8% au profit des propriétaires (+13.2%).

Les résidences principales et secondaires

Quelques habitations du village sont des résidences secondaires occupées essentiellement durant l'été et les vacances scolaires. Dès lors, une partie des maisons du village reste fermée la plupart de l'année pour ne s'animer qu'à la belle saison, la commune perd ainsi quelque peu en dynamisme durant l'hiver. Il faut noter que la commune enregistre une évolution beaucoup plus forte des résidences secondaires que des résidences principales.

Les logements vacants

Quelques logements (24), autres que des résidences secondaires, sont actuellement vacants. Ce nombre a augmenté de 71.4%.

Le confort des logements

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : la plupart des résidences principales (96.6%) de Flaugnac possède au moins une baignoire ou une douche et 63.4% dispose du chauffage central ou électrique.

Nombre de logements	1990	1999
Résidences principales	131	145
Résidences secondaires	43	47
Logements vacants	14	24
Total	188	216

Synthèse :

La proportion de résidences secondaires est relativement importante (21.76%), ce qui ne favorise pas le dynamisme et la cohésion sociale du territoire. Entre 1990 et 1999, le ratio résidence secondaire sur résidence principale a diminué de 0.4%

La part des logements locatifs est faible (10.3%). L'offre en locatif est un facteur déterminant pour le renouvellement de la population, puisqu'elle concerne souvent une population jeune. Mais sur le territoire, ce n'est pas l'offre en location qui attire les jeunes couples, c'est le prix du foncier.

Le parc des logements est vieillissant, ce qui pourrait entraîner à terme des problèmes. La part relativement importante de logements vacants est un frein à la cohésion sociale du territoire, il serait bon de leur trouver des occupants.

Evolution de l'urbanisation et pression foncière

Cartes des Certificats d'Urbanisme et Permis de Construire :

Les cartes des Certificats d'urbanisme et des demandes de Permis de Construire montrent une croissance à partir des années 2000, avec peu de refus. Les demandes de CU et PC se concentrent principalement dans une périphérie relativement proche des routes départementales D19, D26 et D49.

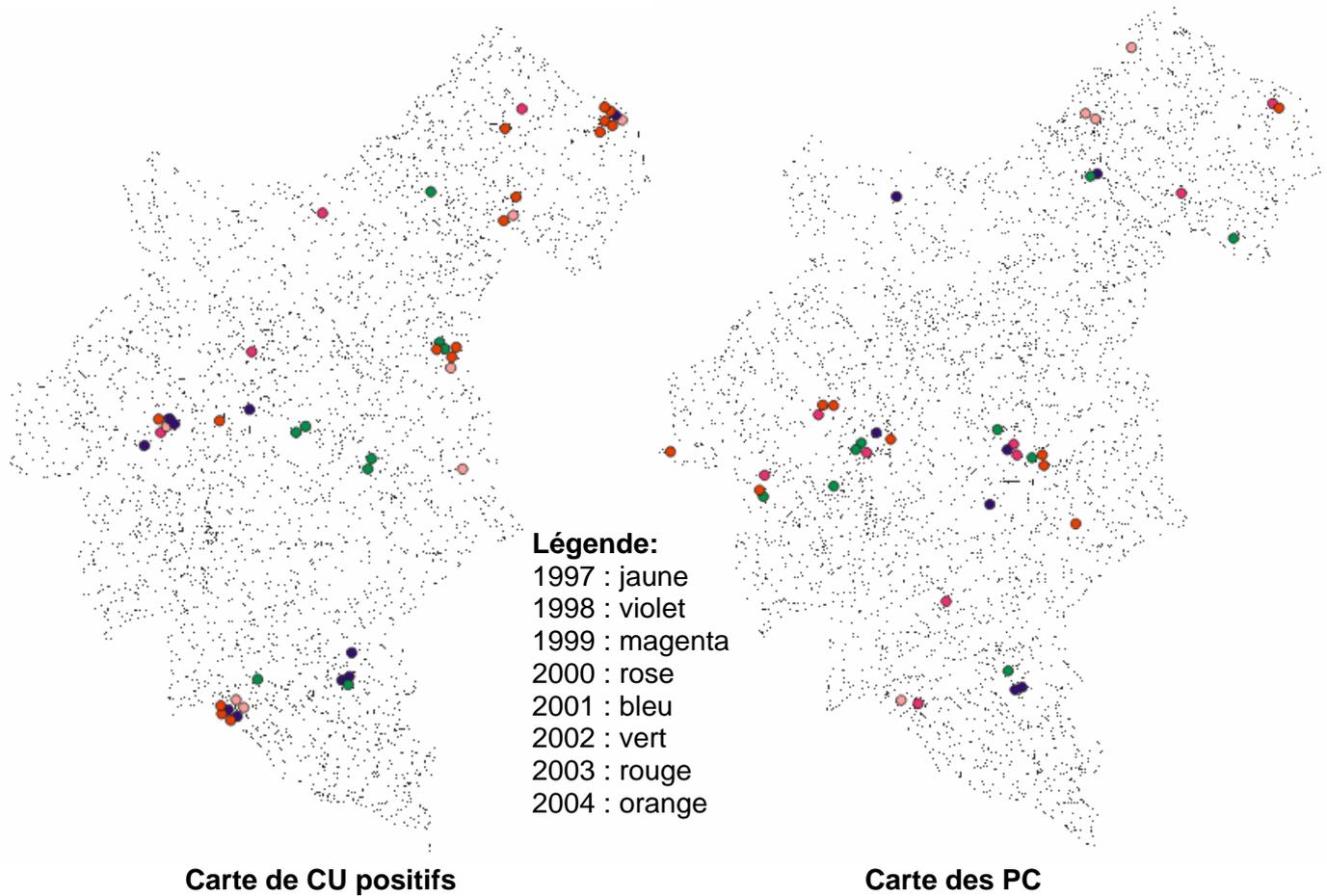
Entre 2000 et 2004, 20 demandes de PC ont été recensées et seulement 1 a été refusée.

Une certaine poussée de l'urbanisation apparaît donc sur le territoire de Flaugnac depuis plusieurs années ; la raison de ce développement est sans doute la proximité du territoire communal de la zone d'activité que représente Cahors.

La recherche d'un environnement calme, mais proche d'un lieu de travail potentiel et d'une zone économiquement dynamique fait augmenter la pression foncière dans des communes

comme Flaugnac, et représente un atout important pour le village. Ceci explique le fait que le solde migratoire soit positif.

Le P.L.U. doit donc permettre de gérer correctement cette augmentation des constructions, afin qu'elles se fassent en cohérence avec les constructions existantes, et qu'elles servent au développement global du village.



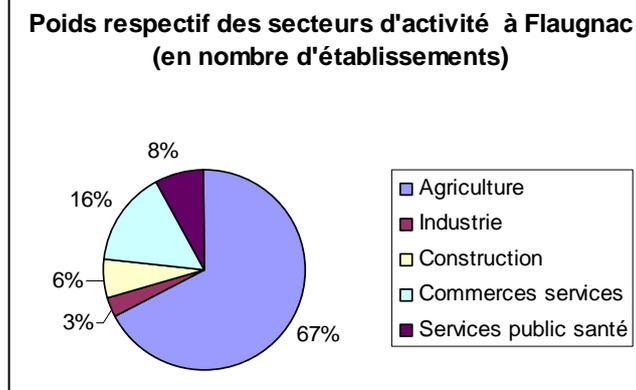
Synthèse :

Concernant l'ensemble du territoire, une certaine pression foncière est apparue depuis quelques années. Les demandes de PC et CU font apparaître le risque d'un éclatement urbain et une surconsommation d'espace qui n'est pas en accord avec les objectifs des PLU. Il sera important de bien identifier les secteurs à développer et ceux à protéger (paysage, bâti traditionnel, enjeux agricoles...).

Economie locale

Entreprises

L'agriculture est la principale activité répertoriée (67.2% du nombre d'établissements) avec celle des commerces et services (15.6%). 7 entreprises artisanales ont été recensées en 2002 soit une diminution de 30% en 6 ans (1996-2002). A l'échelle de la Communauté de Communes, Flaugnac dispose de 11.3% du nombre d'établissements total.



Emploi (source : INSEE, recensement 1999)

Parmi les 380 habitants de la commune, 169 personnes sont actives et 156 ont un emploi : 93 hommes et 63 femmes. Au moment du recensement, 7.7% des actifs cherchaient un emploi : le taux communal de chômage est donc inférieur à celui du département (10.9%) et celui de la Communauté de Communes (9.23%).

Parmi les 156 personnes qui ont un emploi, 70 exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint et 86 sont salariés.

35.3% des actifs qui travaillent le font dans la commune (soit une perte de 29.2 points par rapport à 1990), signe d'un certain manque de dynamisme économique communal. Près de 48.08% des actifs exerçant un emploi travaillent dans d'autres communes du département et les 16.7% restant travaillent dans d'autres départements. L'attractivité économique de Cahors, Castelnau-Montrâtier ou encore Montauban (département du Tarn-et-Garonne) se font en effet ressentir de façon importante sur les dynamiques de déplacements des habitants de Flaugnac. La question des déplacements extraterritoriaux doit donc être étudiée avec soin dans le cadre de ce PLU car ses enjeux sont importants.

	Commune	Communauté de Communes	Département
Population active	169 (44.47% de la population totale)	1 546 (38.6% de la population totale)	67 774 (37.8% de la population totale)
Hommes	97	Non communiqué	Non communiqué
Femmes	72	Non communiqué	Non communiqué
Population active ayant un emploi	156	1 403	60 179
Salariés	86	877	45 873
Non salariés	70	526	14 306
Chômeurs	13	143	7 410
Taux de chômage (%)	7.7	9.25	10.93

Tourisme

Les activités touristiques possibles sur le territoire de Flagnac sont des circuits de randonnées pédestres, équestres ou en VTT, de l'équitation, de la pêche...

En termes d'hébergements, la commune dispose de 3 gîtes ruraux et 1 gîte d'étape.

Synthèse :

L'activité économique sur le territoire est présente mais n'est pas suffisante pour fournir un emploi à tous les actifs, c'est pourquoi ils migrent de façon pendulaire vers les villes voisines. Le tourisme pourrait être développé car le territoire dispose de nombreux atouts.

Agriculture

Le Lot	
Population :	167 211 hab.
Superficie totale :	521 653 ha
Surface agricole utile (SAU) :	219 432 ha
Nombre d'exploitations professionnelles :	3 778
SAU moyenne par exploitations professionnelles :	51 ha
Population familiale agricole active :	13 276 hab.
Ratio entre la population agricole et la population totale :	7%
La commune de Flaugnac	
Population :	405 hab.
Superficie totale :	3 096 ha
Surface agricole utile (SAU) :	1 869 ha
Nombre d'exploitations professionnelles :	32
SAU moyenne par exploitations professionnelles :	58.41 ha
Population familiale agricole active :	44 hab.
Ratio entre la population agricole et la population totale	10.23 %

Source RGA 2000

➤ Entre 1988 et 2000, à l'instar du département, la commune de Flaugnac a connu une baisse du nombre d'exploitations professionnelles. Cette baisse de 20% est légèrement supérieure à la moyenne départementale (-19%).

Nombre d'exploitations professionnelles	Flaugnac	Lot
En 1988	40	4657
En 2000	32 (-20 %)	3778 (-19 %)

Source RGA 2000

➤ Globalement, la surface exploitée a augmenté de 16 ha en 25 ans. Cependant cette augmentation date surtout des années entre 1980 et 1990.

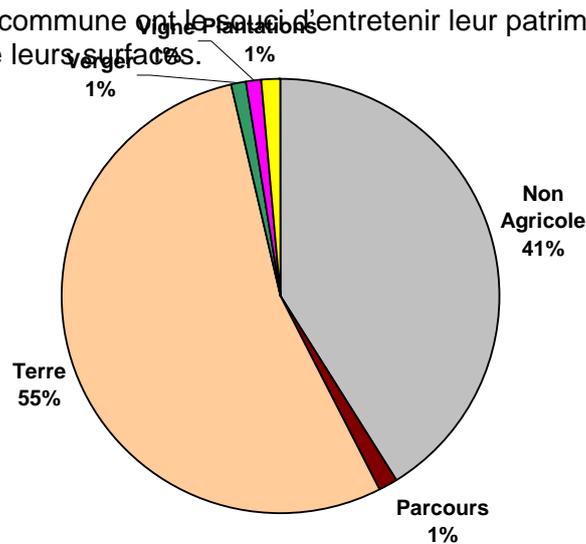
➤ Flaugnac est la troisième commune en termes de pourcentage des SAU par rapport à la surface totale dans la Communauté de Communes avec 60% de ses terres en SAU.

➤ Les cultures principales sont la vigne, les vergers et les céréales. La présence de quelques prairies de fauche s'explique par l'élevage limité des bovins.

- Les agriculteurs développent des produits de qualité avec notamment l'AOC Chasselas de Moissac, Label Melon du Quercy, VDQS Vins de Côteaux du Quercy, ...
- Les agriculteurs entretiennent toujours le territoire.
- 11 CTE (Contrat Territorial d'Exploitation) ont été signés entre 1999 et 2002.
- Quelques aides à l'installation des jeunes agriculteurs ont été recensées.

Les productions agricoles

Les agriculteurs de la commune ont le souci d'entretenir leur patrimoine et leurs parcelles. Ils exploitent la totalité de leurs surfaces.



Synthèse :

Il faut noter que la population agricole est plutôt d'âge moyen (46 ans) et que sur la commune, 7 exploitations connaissent des incertitudes au niveau du renouvellement de leur chef d'exploitation.

Toutefois 9 projets de bâtiments agricoles à rénover ou de maisons neuves sont prévus.

Equipements

Equipements municipaux

Flaugnac possède une école maternelle. Un bâtiment au centre bourg abrite la mairie, la bibliothèque et les salles affectées aux associations. En outre, la commune possède la Salle des Fêtes, l'église de Flaugnac et son cimetière, l'église de Capmié et son cimetière, la chapelle et l'église de Lamolayrette et son cimetière, un logement locatif conventionné à Lamolayrette.

Ecoles et petite enfance

Un ramassage scolaire permet aux enfants des communes voisines de venir à l'école maternelle de Flaugnac tandis que les plus grands (du CP au CM2) vont sur Saint Paul de Loubressac. Les parents qui conduisent eux-mêmes leurs enfants à l'école ne perçoivent pas

d'aides financières pour ce déplacement quotidien.

Personnes âgées

Il n'existe pas de structure d'accueil des personnes âgées ; cependant, celles-ci peuvent percevoir des aides de l'ADAR (Aide à Domicile en Activités Regroupées) du Quercy Blanc.

Les équipements techniques, la salubrité et la sécurité publique

Eau potable

Le réseau d'adduction en eau potable (AEP) est géré par le Syndicat d'Adduction d'Eau Potable et d'Assainissement du Quercy Blanc. Un contrat d'affermage lie le syndicat à la SAUR (Société d'Aménagement Urbain et Rural). Cette dernière s'occupe de la production et de la distribution d'eau potable. La seule ressource du réseau d'eau potable communal est fournie par le réservoir de Pern.

Eaux usées

Depuis mars 2006, l'enquête publique sur le schéma d'assainissement collectif est close.

EDF

Le réseau EDF pose actuellement un problème de pollution visuelle

Télécom et ADSL

Depuis la mise en place de bornes WIFI tous les foyers sont éligibles à l'ADSL.

Enjeux sanitaires

Aucune installation à risque ou susceptible d'émettre des nuisances n'est à ce jour répertoriée sur la commune.

Cimetières

Les cimetières ne sont pour l'instant pas surchargés, mais un agrandissement est à prévoir à long terme. Le PLU devra donc prévoir cette contrainte.

Déchets

La responsabilité des ordures ménagères incombe au Syndicat Intercommunal de Collecte et de Traitement des Ordures Ménagères (SICTOM) : Les Marches du Sud Quercy. Les ordures brutes sont transportées à l'usine de traitement de Montech et le recyclable est livré au centre de tri de Catus.

Sécurité incendie

La commune dispose d'une défense incendie constituée de 8 poteaux d'incendie. Sur ces 8, 6 présentent des débits et pressions normalisés. La défense incendie est reconnue comme correcte, même si certains hameaux ou lieu-dit présentent quelques risques.

Risques de feux de forêt ou de végétation

Les massifs présentant des risques sont constitués de hêtres et de chênes renfermant des parcelles de résineux. Ces forêts recouvrent des versants aux topographies difficiles d'accès, cependant le mitage des habitations n'existe pas dans ces zones. Elles sont toutefois mal ou pas entretenues, et ne possèdent pas de défense incendie.

Risques Etablissements Recevant du Public

Les établissements suivant constituent les risques les plus sensibles :

- 1 établissement de type L4,
- 1 établissement de type R4.

Des établissements liés au patrimoine local représenté par le château Domaine Boyer et les divers moulins implantés le long de la rivière La Grande Barguelonne (Moulin de Ferre et Moulin e Seguy) et du ruisseau de La Lupte.

Risques artisanaux ou industriels

Aucune installation de ce type n'est recensée sur la commune.

Risques majeurs

Flagnac est inscrit dans le dossier départemental des risques majeurs comme zone soumise à des mouvements de terrain et à un risque d'inondation. Il faudra donc tenir compte des zones concernées lors du zonage.

Pollution sonore

Afin d'éviter l'exposition au bruit des populations aux nuisances sonores excessives, le zonage du PLU devra veiller à la non mixité de l'occupation du sol dans certaines zones.

Projets d'intérêt général à caractère sanitaire ou social

Aucun projet de ce type n'est répertorié sur la commune. Tout projet de ce type susceptible d'être réalisé dans les années futures devra être inscrit au plan et à la liste des servitudes.

Synthèse :

La commune présente des risques majeurs dont il faudra tenir compte lors du zonage. Attention également au risque d'incendie dans certaine zone boisée.

ANALYSE PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

Géologie

Bien qu'identifié sur deux paliers différents, l'ensemble du territoire communal s'étend sur des plateaux de calcaires tendres du tertiaire. On note la présence d'alluvions modernes des cours d'eau, de calcaires en petits bancs (datant du Portlandien) ainsi que de calcaires marneux du Kimméridgien supérieur.

Ceci inscrit donc Flaugnac dans l'entité paysagère du Quercy Blanc mais en limite toutefois de celle des Causses du Quercy et de la Vallée du Lot.

Relief

Le relief de la commune est défini par deux vallées séparées par une ligne de crête. Le village de Flaugnac est implanté sur un éperon rocheux surplombant la vallée de la Lupte. Plus au Sud, le petit village de Lamolayrette, également perché sur un éperon rocheux, domine la vallée du Lemboulas. Le reste de l'habitat est diffus. L'altitude varie de 143m dans le fond des vallées à 299m sur la ligne de crête.

L'hydrologie

Le réseau hydrographique local

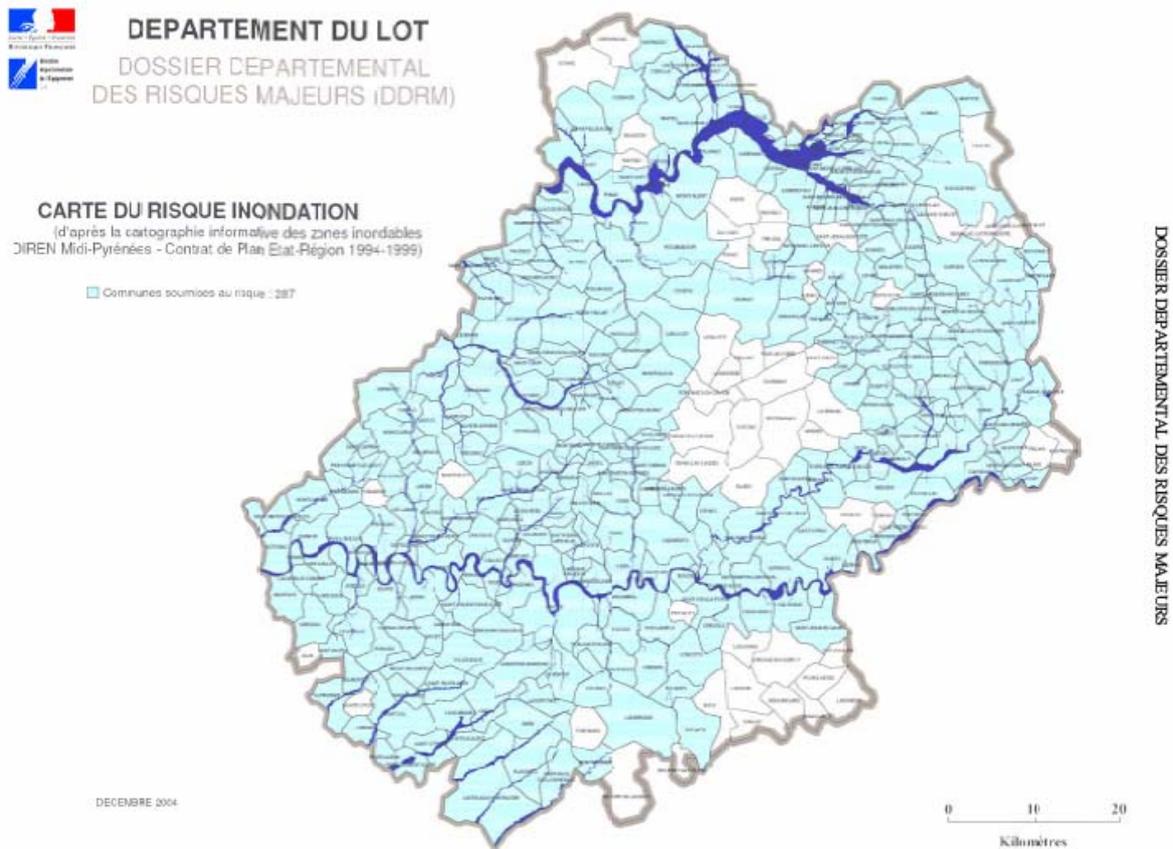
Le réseau hydrographique est bien représenté. En effet, trois rivières parallèles orientées Nord-est Sud-est traversent le territoire communal. Il s'agit au Nord de la Grande Barguelonne, au centre de La Lupte et au Sud du Lemboulas.

Zones inondables

La commune possède des périmètres de zones inondables au niveau des vallées de la Grande Barguelonne, de la Lupte et du Lemboulas. A l'heure actuelle elle n'est concernée par aucun PPRI. Dans les zones soumises au risque d'inondation, la meilleure prévention consiste à préserver les champs d'inondation de tout aménagement :

- ne pas remblayer les champs d'expansion des crues,
- ne pas construire dans ces mêmes champs d'expansion.





Climat

Dans cette partie du département, le climat est de type semi océanique caractérisé par des hivers frais à très frais et des étés chauds.

On relève la présence de vent de secteur Ouest, associé aux précipitations venant de l'océan, et plus particulièrement du vent d'autan de secteur Sud-est, qui souffle en rafales et retarde l'arrivée des précipitations.

La moyenne annuelle est de 140 à 160 jours de pluie par an sur le département du Lot. En général, le mois le plus pluvieux est le mois de mai, avec une moyenne mensuelle de 92,6 mm, et le mois le moins pluvieux juillet, avec 58,7 mm de précipitations mensuelles.

L'ensoleillement enregistré au Nord-ouest du département à Gourdon (station départementale d'observation), comptabilise un total de 2056 heures de soleil nettement apparent, soit un peu plus de 50% de l'ensoleillement maximal accessible (données Météo-France établies entre 1961 et 1990, www.meteo.fr).

Cet ensoleillement relativement élevé, la présence du vent d'autan sec et doux, ainsi que la perméabilité du sol participent à la sécheresse relevée très souvent l'été.

Paysage, occupations agricole et végétale

Le paysage de la commune



La commune de Flagnac est caractérisée par deux types de paysages : l'un agricole dans les vallées et l'autre caussenard sur les plateaux calcaires.



Si une unité paysagère apparaît sur ces deux entités par la présence de la vigne, l'agriculture de la vallée paraît plus riche, de par les cultures céréalières et du melon qui s'y trouvent.

Le paysage de plateau

Au centre du territoire de la commune, les douces ondulations du relief et les haies et bosquets mettent en valeur le paysage plus pauvre du plateau fait de vastes prairies et forêts.

Cette partie du territoire communal est relativement peu importante en superficie ; les quelques hameaux qui s'y trouvent sont principalement d'origine agricole, mais peu nombreuses sont les fermes et les exploitations encore en activité aujourd'hui.



Le paysage de vallée

De par sa situation dans la Basse Vallée du Lot, le paysage de cette partie de la commune est assez étendu.

De nombreux petits hameaux d'origine agricole ainsi que des nouvelles constructions se répartissent sur cette partie du territoire où se trouve la majorité des exploitations céréalières.

Ces types de cultures et le relief légèrement ondulé dessinent le paysage en créant des motifs variés : petits bosquets, hameaux à l'habitat quercynois regroupé, coteaux boisés en fermeture et zone boisée (au Nord-Ouest de la commune), constituent un paysage agricole diversifié, riche, gai et bien caractéristique de la Basse Vallée du Lot.

Occupations agricole et végétale

Flaugnac est une commune agricole 60% de sa surface totale est inscrite en tant que SAU. Sa situation dans la vallée du Lot au Sud de Cahors et à proximité du Tarn-et-Garonne en fait une commune caractérisée par la culture des vignes, des vergers et du melon. Les parcelles agricoles se répartissent dans les vallées de même que quelques lacs collinaires. Les vignes se situent principalement au Sud et à l'Est du territoire communal tandis que les vergers se trouvent plutôt au Nord et au Sud.



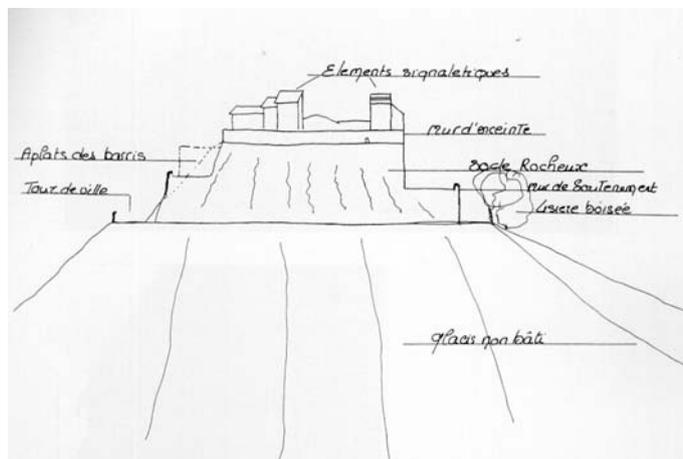
La végétation est de type caussenarde, c'est-à-dire que les sols maigres des plateaux sont couverts de pelouses sèches et couronnés par des travers de chênaie pubescente. A la suite des plateaux, en descendant vers la vallée, on trouve des combes qui effectuent une transition douce avec les causses.

Puis les vallées avec les milieux aquatiques et les sols profonds, constitués d'alluvions propices à l'agriculture, viennent clôturer le paysage.

Tissu urbain et patrimoine bâti

Le village de Flaugnac

Le village de Flaugnac, construit à l'extrémité de l'une des crêtes crayeuses qui scandent le Quercy, est un village typique du Quercy Blanc. Village médiéval au même titre que les bastides, Flaugnac a conservé en partie son réseau de ruelles. Les deux principaux sites de villégiature sont le village lui-même et le gros hameau de Lamolayrette, mais le reste de l'habitat est éparpillé. On retrouve les mêmes caractéristiques architecturales à l'intérieur du village ainsi que dans les hameaux.

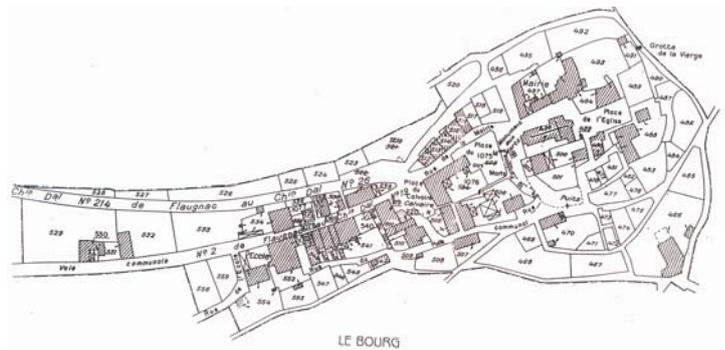


Analyse de l'évolution urbaine

Evolution du cadastre

En comparant cadastre ancien et cadastre actuel du centre de Flaugnac, on peut constater le peu d'évolution que celui-ci a connu. Par contre les évolutions ont eu lieu le long des RD19, RD26, RD49 et RD4.

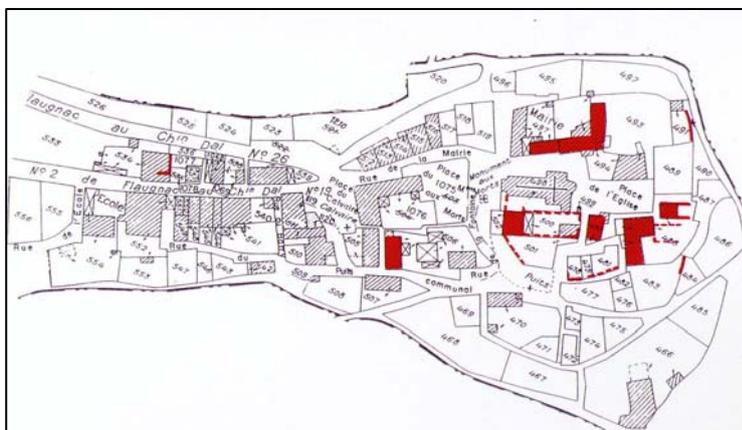
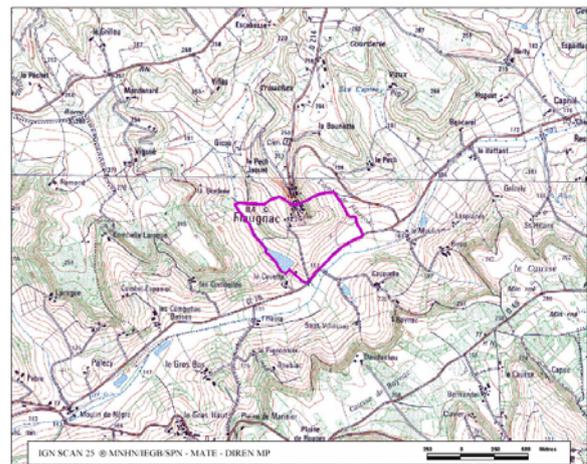
En effet, les nouvelles constructions s'y sont étalées de manière plus ou moins discrète. Dans les parties plus anciennes, l'implantation du bâti est restée relativement stable au cours du temps. Ceci a permis de conserver en l'état un bâti traditionnel quercynois auquel les nouveaux habitants sont attachés. En effet de nombreuses bâtisses sont en cours de rénovation dans les hameaux dispersés de la commune.



Le patrimoine bâti

Seule la chapelle de St Privat est classée aux Monuments Historiques sur la commune, Dans le village une partie de son bourg est inscrit sur l'inventaire des sites pittoresques du Lot. Il s'agit de l'ensemble constitué par la partie du bourg visible de l'extérieur de l'agglomération et par les terrains s'étendant entre l'éperon et la vallée.

A noter une grande diversité et richesse du petit patrimoine (puits, fontaines, caselles, pigeonniers, ...).



Le bâti médiéval repéré ci - joint sur la carte en rouge sera protégé au titre de l'article L123 1 7 du code de l'urbanisme

Caractéristiques du bâti

Tant sur le plateau que dans la vallée, le bâti rencontré dans les hameaux et le village de Flagnac reprend les caractéristiques de l'habitat quercynois : bolet, pigeonnier, toits à quatre pentes ou à pignon, et génoises. L'architecture se rapproche cependant d'avantage de celle du Quercy Blanc, similaire à celle des Causses du Quercy malgré quelques légères différences (toits à faible pente, utilisation de la tuile canal ou constructions en moellons apparents de couleur crème.). C'est le calcaire blanc qui a servi à la construction des fermes, églises et châteaux. La limite traditionnelle est le muret en pierre sèche accompagné d'une haie de buis.



Les dépendances sont construites avec les mêmes matériaux et les mêmes formes de toit. Elles créent avec les habitations des ensembles bâtis qui font partie intégrante du paysage, et constituent un patrimoine riche et exceptionnel propre aux Causses du Quercy et au Quercy Blanc.

Ce bâti a, la plupart du temps, été préservé ou restauré. Il sert d'habitation ou de résidence secondaire et les dépendances sont encore utilisées, notamment dans les exploitations agricoles. Toutefois, on rencontre dans certains

hameaux du plateau ou de la vallée quelques ensembles de corps de fermes inhabités ou laissés à l'abandon.

L'habitat récent

L'habitat récent a tendance à se développer le long de la RD19 et RD49. Malgré l'emploi de tuiles canal et de toits à faibles pentes, ces nouvelles constructions contrastent avec le bâti ancien. Ceci est lié notamment à la réalisation des murs en parpaings recouverts parfois de crépis plus colorés mais restant clairs. De ce fait, ces maisons s'intègrent moins bien dans le paysage et sont d'avantages repérables. D'autre part les nouvelles habitations construites en crête ou



5

en limite de plateau peuvent constituer des éléments de fermeture du paysage, et occultent partiellement les vues aériennes qui se dégagent sur la vallée. Elles créent aussi un habitat isolé repérable de loin.

Les impacts disgracieux

On relève quelques bâtiments agricoles mal intégrés dans le paysage en raison de leurs murs en parpaings apparents ou de leur revêtement de toitures en tôles. D'autres ont une intégration mieux réussie grâce à l'utilisation de la tuile canal sur leur toiture et de crépis clairs pour recouvrir les murs.



Synthèse :

Les paysages et le bâti ancien de la commune de Flaugnac contribuent à l'identité des paysages caractéristiques du Quercy Blanc, de la Basse Vallée du Lot et des Causses du Quercy. Ils constituent en cela un patrimoine bâti et paysager riche qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

L'habitat récent reste encore relativement peu développé. Ce dernier ne s'intègre cependant pas toujours parfaitement à son environnement en raison notamment des matériaux utilisés (parpaings, crépis...) et de l'implantation choisie, souvent très visible de loin (pleine vallée ou bordure de crête). Dans ce dernier cas s'ajoute la fermeture des vues lointaines ou aériennes qui donnent sur la vallée depuis le plateau.

Contraintes de développement

Servitudes relatives à l'établissement de canalisations électriques

- Ligne 63 KV, LALBENQUE – MONTPEZAT- SAINTE ALAUZIE.

Servitudes d'utilité publique au Ministère des Postes et des Télécommunications

Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat.

- liaison hertzienne Toulouse-Montauban-Cahors, tronçon Trespoux Rassiels - Montauban : décret du 06 mai 1976.

Servitudes d'urbanisme ou autres limitations d'utilisation des sols

Patrimoine culturel

Servitudes dans le cadre du site inscrit suivant : Partie du bourg, visible de l'extérieur de l'agglomération par les terrains s'étendant entre l'éperon et la vallée. Date de l'inscription : 31 octobre 1953.

Chapelle de St Privat – Monuments Historiques.

Zones inondables

Il n'y a pas de Plan de Prévention des Risques d'Inondation, or en son absence la maîtrise de l'urbanisme dans une zone à risque est assurée par l'application de l'article R111-2 du code de l'urbanisme.

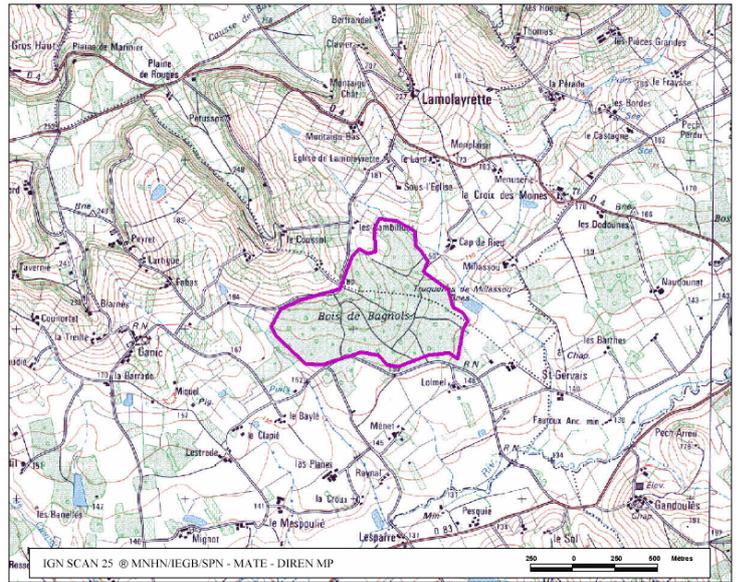
Ce dernier permet de contrôler l'urbanisation de manière à déterminer si les projets sont de nature à porter atteinte ou non à la salubrité ou à la sécurité publique.

Chemins de randonnée

Bien que de nombreux chemins de randonnée maillent le territoire, aucun n'est classé GR .

Patrimoine écologique

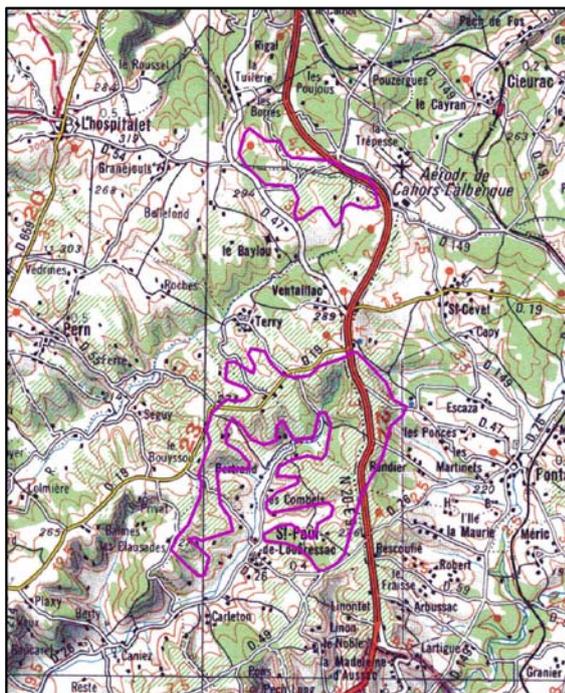
La **ZNIEFF** (Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique Faunistiques et Floristiques) du **Bois de Bagnols** ainsi que la **ZNIEFF des Pelouses et landes-garrigues des Serres de Saint Barthélémy** ont été répertoriées sur le territoire.



Carte de la ZNIEFF du Bois de Bagnols

Ce sont des ZNIEFF de type 1 c'est-à-dire de superficie réduite, dont les espaces sont homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés.

Carte de la ZNIEFF Pelouses et landes-garrigues des Serres de Saint Barthélémy



Le site Natura 2000 **Serres de Saint Paul de Loubressac et de Saint Barthélémy, et Causse de Pech Tondut** a également été répertoriée sur le territoire.

C'est un site éclaté comprenant deux ensembles de coteaux calcaréo-marneux ravinés d'où le terme de serre.

Patrimoine archéologique

Le Service Régional de l'Archéologie a recensé des sites archéologiques sur le territoire de la commune pour lesquels il a l'intention de mettre en application les dispositions du Code du patrimoine, article L 522-5 2e alinéa et du décret n° 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive sous la forme d'un arrêté du préfet de région déterminant des zones géographiques et/ou fixant des seuils.

Ce zonage est susceptible d'intéresser parmi les sites recensés sur le territoire communal : l'ensemble du bourg médiéval de Flagnac.



De plus, les dispositions législatives et réglementaires en vigueur en matière de protection et de prise en compte du patrimoine archéologique devront être appliquées.

Article L. 531-14 du Code du patrimoine

"Lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, des constructions (...), et plus généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire : l'art, l'archéologie, ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire de la commune qui doit la transmettre sans délais au préfet"

Article L. 322-3-1 du Code du pénal prévoit que : " la destruction, la dégradation ou la détérioration est punie de 7 ans d'emprisonnement et de 100 000€ d'amende lorsqu'elle porte sur :

- un immeuble ou objet mobilier classé ou inscrit en application des dispositions du code du patrimoine (...).
- une découverte archéologique faite au cours de fouilles ou fortuitement, un terrain sur lequel se déroulent des opérations archéologiques (...)

PROJET COMMUNAL

Lors de la réalisation du diagnostic, les enjeux et les besoins ont été identifiés à partir de l'analyse de l'état initial de l'environnement à l'échelle de l'intercommunalité. Le projet d'aménagement et de développement durable présenté ici, est une déclinaison de ce dernier à l'échelle de Flaugnac et est l'élément central de la réflexion qui légitime le futur document d'urbanisme qu'est le Plan Local d'Urbanisme.

Orientations générales de la commune de Flaugnac:

- Préserver la valeur patrimoniale du centre-bourg
- Développer, en la maîtrisant, une offre en logements diversifiée
- Limiter la multiplication et le développement en tâche d'huile des secteurs bâtis
- Préserver les espaces à haute valeur agronomique
- Limiter l'impact de l'urbanisation sur les qualités patrimoniales, naturelles et paysagères
- Qualifier le tourisme
- Maintenir le caractère rural de la commune

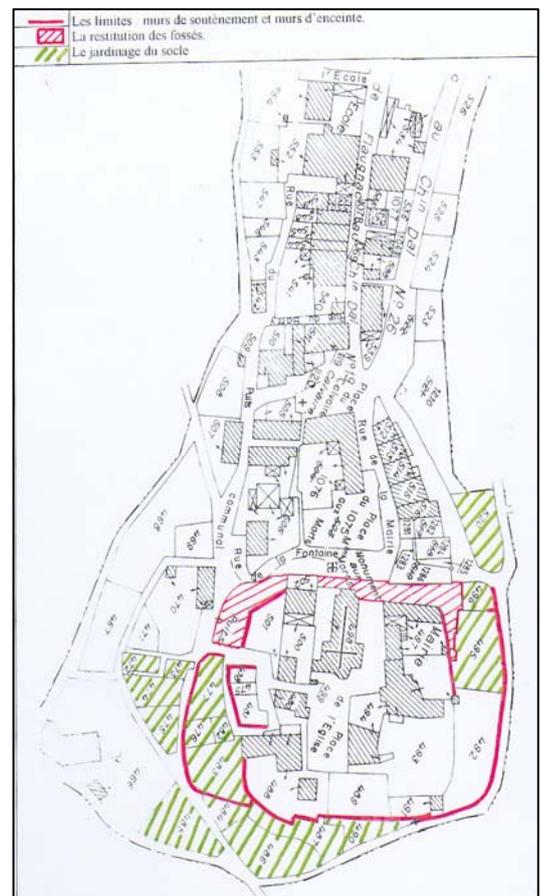
Préserver la valeur patrimoniale du centre bourg

L'une des qualités principales du centre-bourg est son intérêt patrimonial et paysager. On note la présence, dans le bourg, d'édifices construits au 13^e siècle. Cependant, ces derniers sont peu nombreux et ne justifient pas à eux seuls l'« effet médiéval » de Flaugnac. Il faut y combiner d'autres phénomènes :

- la qualité des abords du site,
- les points de vue,
- la qualité des matériaux usités pour la construction,
- les ruelles et venelles piétonnes.

Pour maintenir le caractère moyenâgeux du village, il conviendra de lutter contre deux principes défavorables à cette ambition :

- l'abandon du bâti,
- la banalisation, c'est à dire l'apport de nouveaux éléments venant court-circuiter l'image traditionnelle caractéristique de Flaugnac.



Développer et diversifier l'offre en logements

Les logements que l'on trouve sur la commune de Flaugnac sont majoritairement des logements individuels dont les habitants sont propriétaires. L'habitat locatif ou mitoyen est sous-représenté, de même que le logement social.

DECLINAISON DU SCENARIO VOLONTARISTE (+0.4% par an)	Population (sans double comptage)	Habitat et logements vacants	Surface d'urbanisation utile en appliquant un facteur 3 (surface moyenne des parcelles de 2000 m²)
Flaugnac	1999 : 380 habitants 2007 : 405 habitants 2015 : 420 habitants gain de 15 habitants / 2006 Soit 7 nouveaux ménages	18 à 19 logements nouveaux / 2004 Soit 2 à 3 logements / an	3.8 ha Soit 11.4 ha (facteur 3)

Le scénario dit « volontariste » ci-dessous répond à une évolution plus contrôlée de la population sur la commune, basée sur l'hypothèse d'un développement annuel de la population de 0,4%, soit 1 à 2 habitants supplémentaires par an. En 2015, la commune compterait alors 420 habitants.

Pour absorber cette population grandissante, Flaugnac devra, dans un avenir proche, adapter son parc de logements aux demandes et besoins des nouveaux arrivants.

Si la commune souhaite augmenter sa population jeune (0-14 ans et 15-29 ans) il lui faudra augmenter la part des logements locatifs ou en accession sociale.

De la même façon, et afin de tenir compte de la part toujours croissante des personnes âgées, il est nécessaire de prévoir des logements adaptés à cette catégorie de population, en rez-de-chaussée.

Enfin, le PLU peut favoriser la mixité sociale et attirer des personnes à revenus modérés, en prévoyant une mixité des tailles de parcelles : un redécoupage foncier de certains terrains permettrait de créer des parcelles de petites tailles, financièrement accessibles à un large éventail de personnes.

Limiter la multiplication et le développement en tâche d'huile des secteurs bâtis

La commune disposait d'une carte communale dont le plan de zonage faisait apparaître une multitude de zones constructibles, pas moins de 14 au total. Modérer la croissance de la population doit s'accompagner d'une limitation du nombre et du développement des secteurs bâtis.

Dans un souci de développement durable, et conformément aux termes de la Loi SRU, les secteurs constructibles seront, dans le cadre du PLU, définis en nombre réduit ; les terrains constructibles seront choisis pour leur proximité avec des zones déjà bâties, ou pour la présence de réseaux existants.

Les secteurs éloignés de l'urbanisation existante, ou demandant des coûteuses extensions de réseaux, seront exclus du zonage.

On privilégiera la densification des secteurs déjà bâtis cela concerne :

- les dents creuses, dans le centre et les hameaux,
- la réhabilitation des logements vacants (11% du parc de logement actuel) et des bâtiments agricoles anciens,
- l'aménagement de nouveaux secteurs à urbaniser en périphérie du centre-bourg.

Préserver les espaces à haute valeur agronomique

Le nombre d'exploitation est en forte baisse. La population agricole est vieillissante et cette tendance va s'accroître dans les années à venir avec le départ en retraite prévisible de nombreux exploitants dans les dix ans à venir. Plus de 2/3 de ces départs ne seront pas remplacés par de nouvelles installations. Il sera donc important d'assurer un accompagnement des exploitants proches de la cessation d'activité afin de permettre un maximum de reprises de ces entreprises.

De plus ces exploitations ont des productions diversifiées et se sont orientées vers des démarches de qualité, ce qui nécessite des surfaces bien spécifiques en termes de type de sol et d'orientation (vigne, melon, tabac, semence). Ainsi, certains secteurs et notamment les vallées sont à protéger, en priorité pour la qualité de leur sol et des aménagements fonciers qui ont été réalisés (regroupements de parcelles, réseau d'irrigation, drainage).

Il est nécessaire que les zones prévues pour l'extension de l'urbanisme se concentrent dans les secteurs les moins favorables d'un point de vue agronomique, ou autour de zones déjà urbanisées ou aménagées.

Il sera aussi nécessaire dans certains cas de réserver des secteurs équipés en réseaux pour l'installation de bâtiments agricoles.

Enfin, quelques autres points doivent être pris en compte :

- Améliorer les voiries rurales (notamment les ponts) pour le passage des engins agricoles,
- Réorganiser les chemins ruraux pour développer le tourisme et prévoir l'évolution des futurs besoins des installations agricoles,
- Prendre en compte les retenues collinaires et les plans d'irrigation.

Préserver les entités paysagères

La préservation de l'environnement et de la qualité architecturale des espaces bâtis est un point inscrit au Code de l'Urbanisme.

Le PLU doit donc assurer :

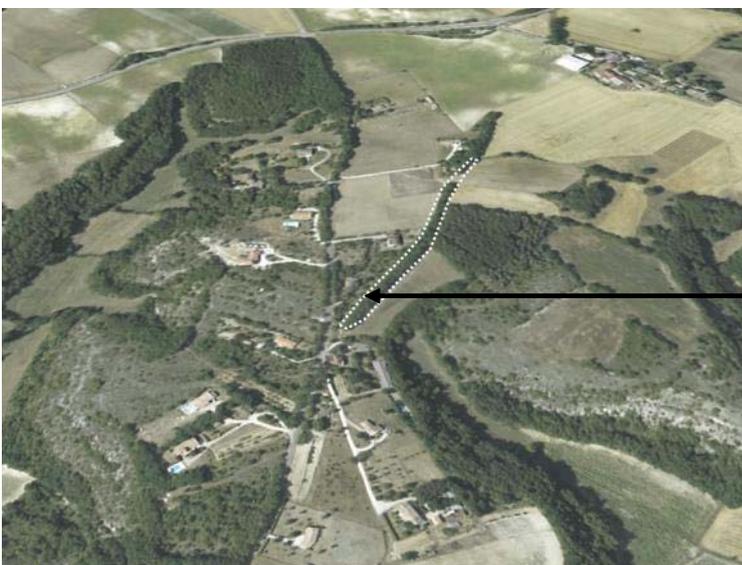
- La protection de l'environnement et des paysages,
- La conservation des qualités architecturales,
- La mise en valeur du centre-bourg, par une requalification des espaces publics

L'une des particularités d'une commune rurale comme Flagnac est de posséder de nombreux espaces à potentiel environnemental (deux ZNIEFF et une zone Natura2000) et patrimonial qui rendent le territoire attrayant et préservent le cadre de vie. Dans ce sens, il sera proposé des prescriptions architecturales concernant les nouvelles habitations, notamment à proximité du centre-bourg classé en site inscrit, et des secteurs présentant du bâti traditionnel et/ou des points de vue à préserver. Dans certaines zones AU, des éléments du paysage (bosquets d'arbres, cordon végétal) sont classés au titre de l'article L 123 1.7.



Lieu dit Bertrandel

Eléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123 1.7



Lieu dit Blazy

Eléments du paysage à préserver au titre de l'article L 123 1.7

La taille des parcelles

Le Lot est le département qui consomme le plus d'espace pour la construction d'habitation. Il convient de remédier à ce phénomène en proposant dans le zonage à venir des parcelles plus petites (**superficie moyenne 2000 m²**) pour la création de logements.

Aménager l'espace conformément à la loi SRU

En termes d'aménagement de l'espace, les volontés de développer un habitat plutôt diffus doivent être confrontées aux dispositions de la loi SRU qui vont toutes dans le même sens : « *préserver les ressources et aider à la mixité sociale* ».

Cela devra passer par une économie de l'espace afin de préserver l'outil indispensable à l'activité agricole.

Il faut aussi économiser les réseaux et développer en priorité les zones déjà desservies en termes de voirie, d'électricité, d'assainissement collectif et d'eau potable.

Qualifier le tourisme

Flagnac possède actuellement un important potentiel touristique qui pourrait être mieux utilisé. Le PLU peut permettre d'intensifier l'activité touristique de la commune, tout en respectant les impératifs du Développement Durable :

- améliorer l'offre en gîtes ruraux,
- favoriser la convergence entre économie agricole et économie touristique,
- proposer un maillage cohérent des itinéraires de randonnée et assurer leur entretien,
- préserver les entités patrimoniales et paysagères à enjeux touristiques,
- renforcer l'action intercommunale en matière de tourisme.

PLAN DE ZONAGE

Les grands objectifs préalablement exposés se traduisent par un zonage du territoire communal. Conformément aux dispositions de l'article R.124 – 3 du code de l'urbanisme, ce zonage comprend les espaces suivants :

Article R123-5 : Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Article R123-6 : Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Article R123-7 : Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Article R123-8 : Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols. En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

Les superficies des différentes zones sont exposées ci-après :

	Superficie en hectares¹	pourcentage
Zones constructibles ouvertes à l'urbanisation et destinées principalement à l'accueil de nouvelles habitations (AU1+AU2):	12.4	0.32%
U1	9.6	0.31%
U2	18.4	0.59%
AU1	10.1	0.24%
Zones fermées à l'urbanisation (AU2):	2.3	0.08%
Zones non constructibles, soit les zones naturelles et agricoles :	3044	98.77%
Total	3096	100%

Au vu des éléments précités et des différentes hypothèses d'évolution de la population, on peut considérer que les objectifs de développement de la commune devraient pouvoir se réaliser aisément, cela en tenant compte de la règle suivante. Afin d'éviter une augmentation prévisible du prix des terrains et, pour tenir compte de éventuelles rétentions foncières, il est souhaitable que l'offre foncière représente au moins 3 fois les besoins en surface pour la construction pendant une période de 10 ans Par ailleurs, il est rappelé qu'une part des zones surfaces à bâtir correspond à des espaces où des permis de construire ont déjà été attribués.

Estimation des surfaces nécessaires en terrains constructibles :

Objectif communal en 2015 : 420 habitants soit 15 habitants supplémentaires par rapport à la population estimée en 2006/2007

Nombre de logements à construire : 18 à 19 (nouveaux arrivants + besoins de décohabitation)

Superficie nécessaire : 3.8 hectares

Superficie à prévoir à minima : 11.4 hectares.

Superficie effectivement constructible : 12 hectares (AU1 + AU2)

Il faut rajouter les potentialités en dents creuses des zones U1 et U2

La définition des besoins en terrain constructible a été estimée pour des parcelles d'une superficie moyenne de 2000 m² correspondant à une maison individuelle avec jardin. L'objectif est de disposer d'une vingtaine de logements supplémentaires (Cf. les objectifs de la collectivité). Afin d'éviter une augmentation du prix des terrains et pour tenir

compte des éventuelles rétentions foncières, il est souhaitable que l'offre foncière représente au moins 3 fois les besoins en surface pour la construction pendant une période de 10 ans.

Incidences spatiales

Les incidences spatiales sont de plusieurs niveaux :

- **La densification des dents creuses**
- **La préservation des espaces agricoles répartis sur le plateau et dans la vallée,**
- **La préservation des espaces forestiers étendus notamment au nord-ouest et à l'est du territoire ainsi que sur les coteaux,**

Cohérence avec les équipements publics existants

L'ensemble des espaces ouverts à l'urbanisation dispose d'une desserte satisfaisante en termes de réseau :

- Réseau d'adduction d'eau potable (AEP) existant,
- Réseau électrique satisfaisant,
- Le réseau viaire est également suffisant pour une première urbanisation.

Des emplacements réservés sont prévus pour leur élargissement lorsque cela s'avère nécessaire au niveau des carrefours

La commune mettra en place les dispositifs juridiques et opérationnels pour le financement de ces réseaux

La localisation des zones constructibles nécessite le développement de voies et de réseaux. Le zonage, permet la rationalisation des voies existantes, intègre le schéma d'assainissement, et s'assure de la comptabilité avec le réseau d'adduction d'eau potable et le réseau électrique.

Cependant :

- Les déplacements non motorisés, non pris en compte à ce jour doivent être anticipés, réalisation de trottoirs ou cheminement piétonniers, en direction du village,
- Des voies communales peuvent être élargies et revêtus pour permettre l'urbanisation en extension du centre bourg,
- La densification du bâti doit permettre le traitement qualitatif des réseaux de surface (éclairage, cheminement piéton, signalisation...)

Préconisations agricoles

L'activité agricole étant présente sur le territoire de la commune, les zones ouvertes à l'urbanisation ont été définies dans le souci de ne pas nuire au bon fonctionnement des exploitations. Les sièges d'exploitations sont principalement situés dans la vallée et peuvent être générateurs de nuisances (bruit, odeurs). L'urbanisation des hameaux à vocation agricole est à éviter.

Conformément aux articles R.111.2 du code de l'urbanisme, L.111.3 du code rural et le règlement sanitaire départemental, une distance minimale comprise entre 50 et 100 m, selon le type d'élevage, doit être respectée entre les bâtiments agricoles à vocation d'élevage et les constructions occupées par des tiers.

Préconisations paysagères et environnementales

Afin de maintenir autant que possible une activité agricole active sur le territoire communal, de préserver au maximum les espaces boisés, de conserver l'unité architectural du centre bourg de Flaugnac, les zones constructibles ont été définies en tenant compte de plusieurs aspects :

- Conserver au maximum les vues lointaines et intéressantes identifiées sur la commune,
- Conserver les perceptions et les points d'appel du centre-bourg,
- Eviter le mitage afin de maintenir les unités paysagères et privilégier les zones constructibles à proximité du bourg et des hameaux déjà urbanisés,
- Privilégier l'utilisation de matériaux et des formes architecturales pouvant s'intégrer dans le paysage et avec l'environnement du bâti existant,
- Réduire l'impact visuel disgracieux produit par les bâtiments agricoles en favorisant la plantation de haies vives autour de ces derniers. Dans ce cas ces haies seront constituées d'essences locales pour rester en harmonie avec la végétation locale existante.

Préconisations en matière d'équipements

La localisation des zones constructibles nécessite le développement de voies et de réseaux. Le zonage permet la rationalisation des voies existantes, l'intégration du schéma d'assainissement, et s'assure de la compatibilité avec le réseau d'adduction d'eau potable et le réseau électrique.

Cependant :

- Les déplacements non motorisés, non pris en compte à ce jour, doivent être anticipés, réalisation de trottoirs ou cheminements piétonniers, en direction du village,
- Des voies communales peuvent être élargies et revêtues pour permettre l'urbanisation en extension du centre bourg,
- La densification du bâti doit permettre le traitement qualitatif des réseaux de surface (éclairage, cheminement piéton, signalisation...).

Les incidences du parti d'aménagement sur la préservation et la mise en valeur du cadre de vie et de l'environnement

Le respect des grands équilibres du territoire communal

La gestion économe des sols

La détermination des zones constructibles a été effectuée avec le souci du Développement Durable, c'est-à-dire en croisant les paramètres environnementaux, sociaux et économiques,

dans une démarche de concertation. Ainsi les zones à vocation naturelle (coteaux boisés) et les zones agricoles sont préservées.

Les périmètres de protection autour des bâtiments d'élevage sont tous de 100m pour permettre une évolution des activités agricoles.

L'urbanisation est circonscrite à la proximité immédiate des espaces bâtis existants pour éviter la consommation d'espace.

La qualité de la vie

Le projet communal est construit dans le souci de la qualité de vie des habitants.

La zone constructible permet :

- Le renforcement des services à la population et des activités,
- D'éviter les nuisances liées à l'activité agricole, (éloignement des bâtiments d'élevage et des sièges d'exploitation),
- L'intégration au travers des orientations particulières d'aménagement d'espaces publics au sein des nouvelles zones à urbaniser,
- Une orientation Sud des bâtiments et une ouverture sur des paysages ruraux.

La prise en compte de la préservation de l'environnement

Les zones constructibles permettent une protection :

- Des paysages (pas de constructions en ligne de crête ou sur terrain dégagé),
- Des zones humides (pas de constructions),
- Des sols agricoles (pas de constructions à moins de 100 m des bâtiments d'élevage, zones constructibles à proximité du bâti existant),
- Des zones boisées (pas de constructions).

La prise en compte des risques et contraintes de tout ordre

Il est précisé que la commune Flaugnac n'est pas concernée par le risque technologique. Les zones inondables ne sont pas constructibles. L'accès des véhicules de secours a été intégré et doit l'être pour tout projet ou schéma d'aménagement nouveau. Il nécessite le recalibrage de certaines voies communales.

La sécurité routière, a été analysée. Aussi, certaines zones présentant un risque (traverse piétonne, activité agricole) ne sont pas urbanisées.

La valorisation du cadre de vie : recommandations spécifiques pour l'Application du PLU

Recommandations spécifiques concernant le territoire de Flaugnac

Afin de préserver la qualité architecturale et paysagère de la commune, plusieurs recommandations spécifiques sont définies et devront être prises en compte pour toutes les demandes de permis de construire :

- La totalité des espaces constructibles situés à l'intérieur du centre-bourg sont soumis aux recommandations paysagères et architecturales de l'Architecte des Bâtiments de France,
- Le raccordement de chaque habitation aux réseaux devra être enterré,
- Les projets de constructions seront soumis pour avis au Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement du Lot, ou à défaut, répondre aux préconisations de cet organisme en terme de volume et de matériaux,
- Les accès à chaque nouvelle habitation devront satisfaire aux normes en vigueur,
- Les permis de construire seront délivrés prioritairement en limite des voiries déjà revêtues,
- Maintenir les plantations existantes.

Préconisations architecturales

La conception de chaque projet de construction devra :

- Tendre à un rapport direct entre la construction et le sol naturel, en évitant les remblais
Tendre vers un plan rectangulaire simple, des dimensions et des proportions en rapport avec le bâti local ;
- Favoriser des rapports géométriques simples entre les différents corps de bâtiment.
- Compenser le retrait éventuel de la maison par un traitement soigné du portail et de la clôture de la cour sur l'espace public ;
- Préciser et harmoniser le traitement des limites de parcelles ;
- Implantation du bâti suivant les courbes de niveau avec le minimum de terrassement ; dans le cas de terrain à forte pente, inciter à rétablir des niveaux de terrasses par des soutènements en pierre ;

Pour la restauration du bâti ancien :

L'application des enduits devront respecter le principe de composition du bâti (encadrement d'ouverture, chaînage d'angle, bandeaux sous génoises, corniche en relief) et éléments sur lesquels vient buter l'enduit. Les enduits feront obligatoirement référence aux enduits traditionnels à la chaux naturelle. Les enduits doivent être lisses sur toutes les façades y compris les soubassements. Les menuiseries et occultations extérieures seront de préférence en bois peints.

Les percements en toiture sont tolérés à condition :

- qu'ils soient non visibles ou peu visibles de l'espace public,
- que leur nombre soit limité selon l'importance de la couverture,

Dans tous les cas leur cadre sera assorti à la couverture et leur emplacement devra être étudié de manière à ne pas compromettre l'identité architecturale de l'édifice et de son environnement.

Pour les constructions neuves :

L'aspect extérieur des constructions devra tenir compte du contexte environnant qui caractérise le cadre d'insertion des projets de construction sans exclure que cette intégration soit recherchée au travers d'une architecture innovante. Ce type de construction est accepté dans le cadre d'un projet prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel. L'utilisation de panneaux solaires, de tuiles solaires, d'une toiture végétale, d'une toiture à faible pente est admise à condition de prévoir une insertion optimale.

Les constructions doivent s'intégrer par rapport aux immeubles voisins de manière à ne pas rompre l'harmonie de l'entourage immédiat que ce soit pour les façades, les toitures, les cheminées, ou les parements et enduits des façades, ainsi :

- Les annexes doivent présenter un ensemble cohérent et harmonieux avec le bâtiment principal,
- L'usage à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Aucun enduit de couleur vive n'est tolérée pour la façade extérieure des bâtiments. Les matériaux et enduits utilisés devront avoir une couleur conforme aux pierres locales (tons de blanc).

Dans le cas de constructions sur des terrains en pente, le rez-de-chaussée du bâtiment doit se situer au niveau du sol naturel situé au point central du terrain d'assiette de la construction. Une tolérance sera possible pour permettre une meilleure intégration du bâtiment.

Toitures :

L'ensemble des toitures d'un même bâtiment devra être traité de manière uniforme tant en ce qui concerne les matériaux, les couleurs, la mise en œuvre. Les toitures devront être sans décrochement ou rupture de pente.

Les toitures traditionnelles devront respecter la pente originelle du secteur environnant. Le pourcentage de pente des toitures sera de 38% en général mais certaines toitures à 4 pans peuvent présenter une pente plus faible toujours sur un volume en R+1. Pour les toitures traditionnelles, la pente de toiture sera de 38% maximum pour les corps principaux d'habitation.

- La couverture doit être de préférence en terre cuite de couleur dominante rouge vieilli.
- Les lucarnes et châssis de toiture sont interdits.
- Les toitures comme élément de transition entre deux corps de bâti pourront être de nature différente. D'autres matériaux pourront être autorisés lorsque leur utilisation sera de nature à améliorer la qualité architecturale de la construction considérée.
- En cas d'extension ou d'adjonction d'annexe la toiture devra être de préférence dans le prolongement de l'existant.
- En restauration, les tuyaux de descente et les gouttières seront en zinc naturel ou en cuivre. Les détails des couvertures existantes (faîtages scellés en tuiles canal, houteaux, lucarnes, épis de faîtage...) seront conservés ou reproduits.

Maçonneries :

- Les matériaux destinés à être enduits (briques, parpaings en agglomérés de béton) seront enduits sur toutes leurs faces visibles.
- En restauration, les maçonneries en pierre de tailles doivent généralement rester apparentes, les maçonneries en parpaings doivent être enduites.
- Les enduits devront être d'un ton similaire aux pierres locales (tons de blanc). Aucune couleur vive n'est tolérée pour la façade extérieure des bâtiments.
- Dans les constructions nouvelles, des moellons de grés ou de pierres calcaires pourront être intégrés autour des portes et fenêtres ou dans l'angle des murs (voir exemple ci-dessous).

Dans le secteur U1a seuls les constructions en maçonnerie de pierre traditionnelle seront autorisées

Nuancier enduit :

Un nuancier sera mis en disposition à la mairie.



Il devra être mentionné dans une déclaration de permis de construire ou déclaration préalable de travaux que la couleur de l'enduit fait référence au nuancier de la commune.

Menuiseries :

- les proportions des ouvertures existantes, portes et fenêtres, seront conservées.
- Les menuiseries seront réalisées de préférence en bois, sur la base des modèles anciens existants : Les menuiseries extérieures seront peintes.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Pour les clôtures donnant sur l'espace public, elles seront constituées soit :

- de haies champêtres composées uniquement d'essences locales, doublées ou non d'un grillage et/ou d'un mur en maçonnerie obligatoirement enduit. Ces derniers seront disposés à l'intérieur de la propriété privée avec un retrait obligatoire de 1m par rapport à la limite du domaine de l'emprise publique. Cet enduit devra être lisse de couleur blanc.
- de murs en maçonnerie de pierre traditionnelle implantés à la limite du domaine de l'emprise publique.

La hauteur maximale des clôtures en maçonnerie enduite ou en pierre traditionnelle ne devra pas dépasser :

- 1,50 m sur rue
- 1,50 m entre voisins

En bordure de voie dont la limite est constituée d'un talus, il sera autorisé en limite de voie publique la réalisation d'un muret en maçonnerie enduite et/ou en pierre traditionnelle. La hauteur sera fonction de la spécificité du contexte.

Les boîtiers techniques type EDF ainsi que les boîtes aux lettres devront être intégrées dans les clôtures lorsqu'elles existent.

L'annexe « Clôture Végétale » dans les Orientations d'Aménagement traite de la composition des haies végétales champêtres dont il convient de s'inspirer pour le choix des essences à utiliser.

Terrains potentiellement constructibles et terrains à préserver des constructions

A partir des recommandations évoquées précédemment et en prenant en compte la valorisation du patrimoine bâti et paysager identifié sur le territoire communal, les zones potentiellement constructibles ou non seront définies pour chaque hameau ou lieu-dit de la commune de Flaugnac.

Les zones déjà urbanisées (U1 et U2) seront à renforcer pour combler le mitage et limiter la création de nouvelles zones potentiellement constructibles. Enfin, les zones à urbaniser ouvertes ou fermées (AU1, AU2) seront établies à proximité des zones déjà urbanisées. Elles pourront ainsi bénéficier des équipements techniques (réseaux divers, voirie...) existants ou à aménager et consolider l'unité du bourg et des hameaux.

Le Centre-Bourg de Flaugnac

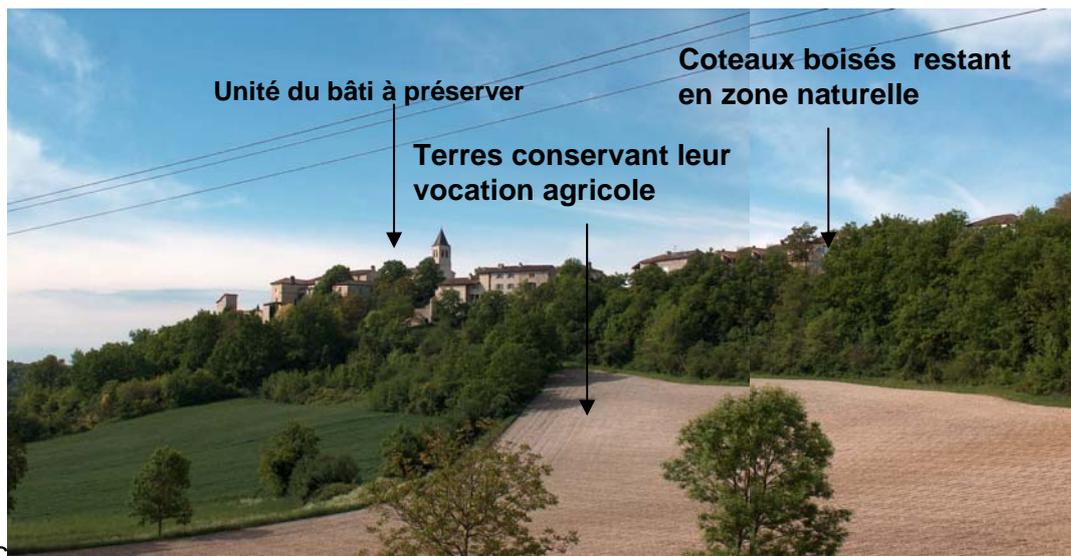
Zones constructibles :

Implanté en partie sur un éperon rocheux, le Centre-Bourg de Flaugnac ne dispose pas de zones permettant l'extension du village. De plus, celui-ci formant une remarquable unité de part sa situation et son bâti, qui lui vaut d'être inscrit au titre des sites, il n'aurait pas été envisageable d'étendre le bourg. Seules de rares dents creuses situées à l'intérieur de la zone U1 peuvent encore être constructibles. Toutefois, les éventuelles constructions devront respecter des règles d'implantation et de gabarit strict et être soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France afin de ne pas nuire au bâti existant et de s'intégrer au sein de celui-ci.

Zones inconstructibles :

De par la topographie des lieux et pour préserver l'unité du village, les coteaux entourant le bourg de Flaugnac resteront naturels.

Au-delà de ces espaces naturels à préserver du bâti, les terres garderont leur vocation agricole pour leur valeur agronomique et économique.



Pech Laquet :**Zones constructibles :**

Ce secteur est classé en AU2 en majeure partie. Il est localisé à proximité du bourg de Flaugnac et présente un enjeu d'urbanisation important d'une superficie de 2.3 hectares.

Ce secteur présente un intérêt stratégique en terme de développement de l'urbanisation de part sa situation géographique (rebord de plateau) et à proximité des équipements structurants de la commune (salle des fêtes terrain de tennis).

La commune de flaugnac mettra en oeuvre une démarche de projet urbain et paysager lors de l'ouverture à l'urbanisation après révision simplifié du PLU pour qualifier ce secteur aux abords des équipements structurants de la commune telle que la salle des fêtes et le terrain de tennis.



Blazy : un enjeu de densification

Zones constructibles :

Situé sur le plateau, le secteur est constitué d'un habitat plus ou moins dispersé. Il forme une zone U2 dans laquelle les dents creuses (AU1) pourront être comblées pour densifier ce secteur qui s'est développé ces 20 dernières années.

L'enjeu de ce secteur est de densifier les dents creuses.

Le secteur de Blazy I fera l'objet d'une attention particulière au niveau des orientations d'aménagement car il caractérise l'entrée du secteur urbanisé ces 20 dernières années. Un emplacement réservé sera mis en place pour définir un emplacement inconstructible.



La végétation constituée d'arbres et d'arbustes présente sur certains secteurs sera à maintenir et à renforcer pour assurer une bonne intégration de l'habitat dans son environnement (Voir doc n° 3 - Orientations d'aménagement). La commune souhaite accompagner ces orientations par la plantations d'arbres d'essence locales.

Les secteurs boisés constructibles devront conservés le maximum d'arbres afin de constituer des masques végétaux et réduire ainsi l'impact visuel des habitations sur le paysage.

Zones inconstructibles :

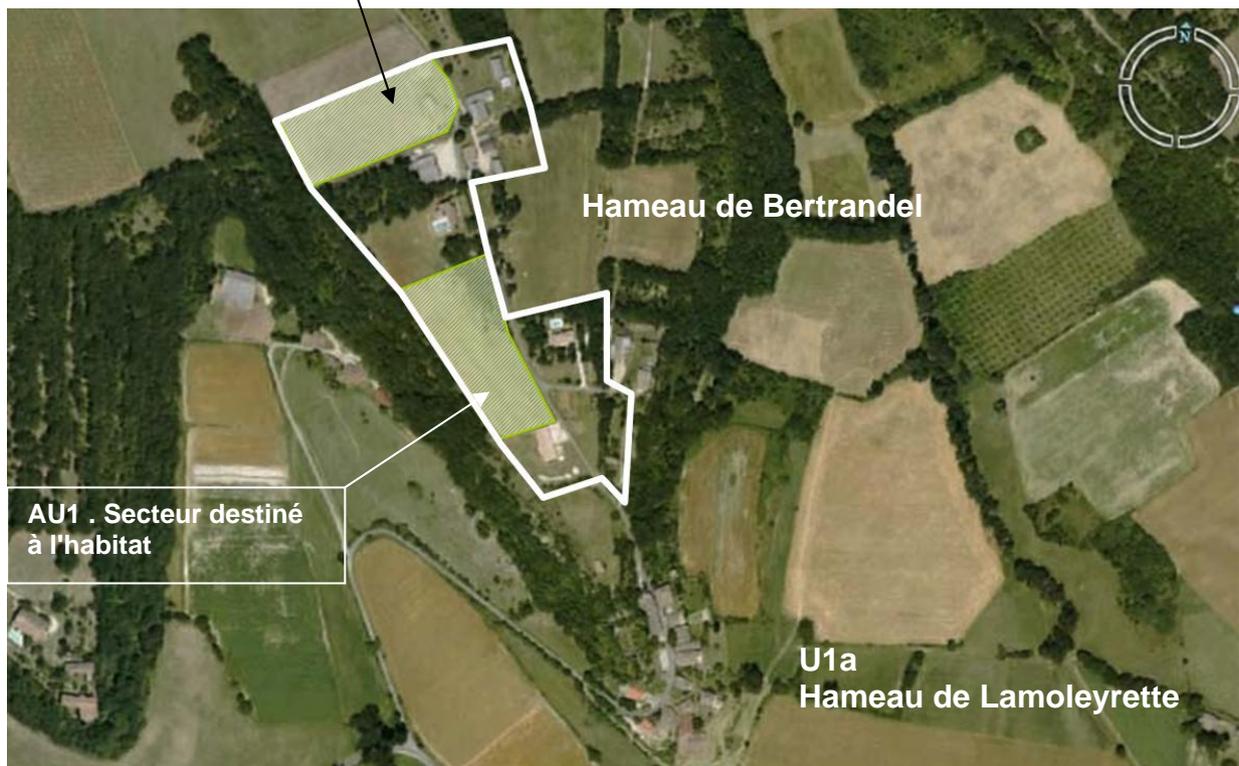
Les espaces boisés ou de maquis situés en rebord de plateau conserveront leur caractère naturel afin notamment d'assurer des masques végétaux et d'intégrer le secteur bâti dans son environnement. Les autres parcelles garderont leur vocation naturelle ou agricole.

Lamolayrette et Bertrandel

Zones constructibles :

Le hameau sur le secteur de Lamolayrette est formé d'un bâti concentré en bout de crête. Il constitue une zone U1. Le hameau de Bertrandel situé au nord de Lamolayrette est composé d'un bâti plus dispersé constituant une zone U2. Un secteur AU1 d'une superficie de 1 hectare est créé afin de densifier ce dernier (Voir doc 3 Orientations d'Aménagement).

AUX fermé . Secteur destiné uniquement à l'implantation d'un bâtiment destinée aux activités de transport.



Zones inconstructibles :

Les espaces boisés situés dans le secteur AU1 seront conservés afin de constituer des masques végétaux (Voir doc 3 Orientations d'Aménagement).

Détail de la typologie du zonage

LES ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont dites "zone U", elles correspondent(aux espaces déjà urbanisées et aux secteurs ou les équipements publics existantes ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **La zone U** correspond aux espaces urbains équipés, elle comprend:
 - Un secteur U1a concernant le bourg ancien de Flagnac et le hameau de Lamolayrette caractérisés par un habitat relativement dense en ordre continu et présentant une certaine unité (style, hauteur,....).
 - Des secteurs U1b concernant les hameaux anciens caractérisé par un habitat peu dense et présentant une certaine unité (hameau du Lard)
 - Des secteurs U2 correspondant aux espaces bâtis plus récents et peu dense, à la périphérie du bourg ou des hameaux, avec des constructions en ordre discontinu dont la densité peut être augmentée (secteur de Blazy)

Toutes ces zones, qui s'appuient sur la voirie actuelle, ne font qu'entériner des espaces bâtis existant. selon les secteurs, plusieurs espaces interstitiels peuvent facilement être comblés.

LES ZONES A URBANISER

- Les zones AU1 sont des zones ouvertes à l'urbanisation, dont l'aménagement et la construction doivent être en cohérence avec les orientations particulières d'aménagement. Ces orientations particulières ont la forme de schéma (voir document 3 du Plan Local d'Urbanisme). Les principes de ces schémas devront être respectés lors de l'urbanisation progressive de ces zones. Des dispositifs opérationnels (notamment du type Participation pour Voirie et Réseaux) pourront être mis en place pour permettre la réalisation de ces aménagements. ces zones qui se situent dan la contiguïté immédiate des espaces bâtis sont à Blazy, et Bertrandel
- Les zones AU2 sont des zones d'urbanisation fermée, réservées pour les besoins ultérieurs du développement. Leurs ouvertures à l'urbanisation interviendront à la suite d'une modification ou d'une révision du PLU. Il est à souligner que toutes ces zones présentent des problèmes d'accessibilité de réseau en capacité suffisante. Ces zones sont localisés à Pech Laquet.
- La zone AU1X (hameau de Bertrandel), sera ouverte à l'urbanisation après modification de son classement par le Syndicat des viticulteurs. Elle correspond aux espaces à développer uniquement pour l'installation d'une activité liée au transport (entrepôt de véhicules et bureaux).

LES ZONES AGRICOLES

La zone A du PLU est définie en fonction du diagnostic agricole réalisé en 2005 sur 17 exploitation. de la commune.

La zone A est une zone naturelle protégée à vocation agricole où seules sont autorisées les installations liées à l'exploitation agricole et le logement des exploitants.

Les surfaces zonées en A (zone agricole) concernent :

Les parcelles cadastrales, exploitées ou non, qui représentent un intérêt agronomique et/ou économique pour les exploitations en place et qui ont vocation à être exploitées dans les 10 années à venir. C'est particulièrement le cas sur la commune pour les zones de vallées et les secteurs desservis par des réseaux d'irrigation.

Le reste des surfaces peut être considéré comme des zones naturelles ou des zones où l'urbanisation ne remet pas en cause le devenir de l'activité agricole.

Les autres bâtiments situés en zone non urbaine (hors zones U ou AU du PLU), sont considérés comme ayant vocation à accueillir de l'habitat pour des non agriculteurs. Leurs évolutions et notamment leur éventuel changement de destination sera soumis aux règles s'appliquant en zone N du PLU. L'absence de repérage supplémentaire de bâtiments mutables en zone A permet de limiter le phénomène de mitage des zones agricoles par la rénovation de bâtiments pour de l'habitat.

LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone N comprend les espaces naturels et paysages préservés de l'urbanisation ou de transformations altérant les caractères essentiels existants. Dans cette zone naturelle, on peut retrouver de nombreux espaces boisés ou encore des constructions isolées ou la périphérie de plusieurs hameaux.

Enfin dans ces différentes zones on rappellera la présence d'éléments à préserver en l'état au titre de l'article L 123 1 -7 du code de l'urbanisme mais aussi d'emplacements réservés.

LES INCIDENCES DU PARTI D'AMENAGEMENT SUR LA PRESERVATION ET LA MISE EN VALEUR DU CADRE DE VIE ET DE L'ENVIRONNEMENT

Le respect des grands équilibres du territoire communal

La détermination des zones constructibles a été effectuée avec le souci du développement durable, c'est-à-dire en croisant les paramètres environnementaux, sociaux et économiques, dans une démarche de concertation. Ainsi les zones à vocation naturelle (combes) et les zones agricoles sont préservées. L'urbanisation proposée respecte dans la mesure du possible la pression foncière observée (demande de C.U).

Les périmètres de protection autour des bâtiments d'élevage sont tous de 100m (en cas d'élevage) pour permettre une évolution des activités agricoles. L'urbanisation est circonscrite à la proximité immédiate des lieux de vie existants pour éviter la consommation d'espace

De plus, les règles d'implantation retenues pour les zones U et AU permettent de préserver les potentialités des parcelles et donc une meilleure gestion de l'espace.

La limitation de l'étalement urbain contribue à la préservation de la qualité du cadre de vie qui est une priorité de la commune.

Cette dernière revêt plusieurs aspects essentiels, dont :

- l'absence de nouvelles zones constructibles au cœur d'espaces naturels ou agricoles, ou encore dans des secteurs présentant une certaine sensibilité paysagère
- l'application de prescriptions paysagères et architecturales appropriées (cf. articles 10, 11 et 13 du règlement local d'urbanisme) dans plusieurs secteurs de la commune, comme les hameaux et les zones naturelles. Ainsi, plusieurs éléments sont précisés notamment pour la hauteur, les façades et matériaux, les clôtures, les exhaussements et affouillements des sols, les toitures ou encore les espaces verts par unité foncière.
- la prise en compte des paramètres suivants :
 - la proximité maximale des lieux de vie et des voies principales,
 - d'éviter les nuisances liées à l'activité agricole, (éloignement des bâtiments d'élevage et des sièges d'exploitation).
 - l'intégration au travers des orientations particulières d'aménagement d'espaces publics au sein des nouvelles zones à urbaniser.
 - Une orientation sud des bâtiments, et une ouverture sur des paysages ruraux.

La valorisation du cadre de vie et la prise en compte de la préservation de l'environnement

Le règlement local d'urbanisme définit des prescriptions appropriées pour la préservation et la mise en valeur du patrimoine bâti ancien (cf. article 11), mais aussi pour les constructions nouvelles afin de les autoriser sans dénaturer les sites et les composantes du paysage local. Cette préservation de la qualité du cadre de vie se concrétise par des prescriptions facilitant une gestion économe de l'espace (cf. article 6, 7 et 8) et un traitement qualitatif des espaces libres et des plantations (cf. article 13).

Le zonage du territoire communal permet une protection :

- des paysages (pas de construction en ligne de crête ou sur terrain dégagé)
- des zones humides (pas de construction)
- des sols agricoles (pas de construction à moins de 100 m des bâtiments d'élevage, zones constructibles à proximité du bâti existant)
- des zones boisées (pas de construction).

Compte tenu de la pression urbaine réelle sur la commune, mais mesurée, ainsi que de l'implantation des espaces boisés (souvent éloignées des zones urbaines), il a été convenu qu'un classement en zone N des espaces boisés était une mesure de protection suffisante.

Par ailleurs, il convient de souligner que plusieurs éléments patrimoniaux ont été identifiés, ils font l'objet d'une préservation particulière au titre de l'article L.123-1-7^{ème} du code de l'urbanisme.

Autres éléments concernant la prise en compte de la préservation de l'environnement

Chaque intervention humaine aura son impact sur son environnement, le développement prévu dans le document d'urbanisme n'y échappe pas. Néanmoins il est important d'analyser l'impact global du document d'urbanisme sur son environnement et de préconiser d'éventuelles mesures pour les minimaliser. Dans ce paragraphe l'ensemble des thèmes sont abordés d'une manière globale.

Le document d'urbanisme prévoit la possibilité de construire des nouveaux bâtiments d'habitations, des bâtiments agricoles et des bâtiments économiques. Les zones concernées ne se situent pas dans les zones où la qualité d'air est susceptible d'être polluée. A l'envers les activités économiques peuvent influencer la qualité d'air. Ses impacts ne peuvent pas être estimés dans le cadre du document d'urbanisme, ils seront contrôlés, le cas échéant, par les procédures liées aux installations classées. De part son cadre naturel, la pollution par le bruit est minimale sur le territoire de la commune. A part le bruit engendré par les déplacements sur les différentes routes départementales il n'y a pas d'autres sources de bruit sur la commune, qui peuvent éventuellement gêner de manière significative le développement urbain de la commune. La construction des nouveaux bâtiments d'habitation, des bâtiments

agricoles et des bâtiments économiques, n'engendre à priori pas de pollution de bruit. Les constructions les plus bruyantes rentrent dans le cadre de la législation sur les installations classées. A ce titre, des prescriptions particulières seront établies en temps utiles. Le document d'urbanisme prévoit des marges et des zones tampons entre autre pour diminuer l'impact entre les différents usagers du territoire. Ces zones diminuent également les effets de pollution de bruit, limitant au maximum les déplacements. Néanmoins un développement urbain évoquera toujours une augmentation des déplacements.

Le document d'urbanisme ne devrait pas avoir d'impact sur la distribution de l'énergie autre que l'usage « normal » des nouveaux ménages et activités économiques.

Energies renouvelables

Les installations destinées à l'utilisation des énergies renouvelables pourront être autorisées en fonction de la législation et des réglementations en vigueur ou à venir.

- Base de production au sol

Les installations photovoltaïques au sol seront admises uniquement dans les zones N selon la sensibilité réelle ou présumée du site concerné (y compris sur le plan archéologique), les problématiques d'insertion paysagère, l'optimisation des capacités énergétiques, les potentiels de raccordement, les mesures de démantèlement et de recyclage. (confère annexe 6.8 Guide départemental pour le développement des installations photovoltaïques). Dans tous les cas celles-ci devront faire l'objet d'une étude d'impact préalable.

- En toiture

Des installations peuvent être autorisées dans la majorité des cas. Toutefois elles devront s'intégrer au bâti et au paysage environnant. Dans les zones U1 elles devront être invisibles depuis l'espace public.

La prise en compte des risques et contraintes et tout ordre

Les risques et les contraintes sont traités selon leur nature :

- les risques naturels (inondations, mouvements de terrain) au travers du zonage et du règlement local d'urbanisme,
- les capacités des réseaux et des voies pour desservir les habitations nouvelles, dans les orientations d'aménagement des zones AU (cf. pièce 3 du présent dossier de PLU).
- la sécurité incendie, au travers de principes fixés dans les orientations d'aménagement. **La commune prendra contact avec le SDIS pour définir les dispositifs de lutte contre l'incendie les plus appropriés pour les nouveaux secteurs à urbaniser.**

La sécurité routière, a été analysée. Aussi, certaines zones présentant un risque (traverse piétonne, activité agricole) ne sont pas urbanisées.

Les contraintes d'urbanisation sont intégrées au projet urbain et notamment :

- les contraintes liées à la voirie
- les contraintes liées à la présence d'espaces naturels sensibles (zones inondables et espaces boisés par exemple).