

Département du Lot

COMMUNE DE FLAUGNAC

PLAN LOCAL D'URBANISME

**2 – Projet d'Aménagement
et de Développement Durable**

Arrêté le :

Approuvé le :

Exécutoire le :

LE MAIRE

Projet d'Aménagement et de Développement Durable Orientations générales

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. Le projet d'aménagement et de développement durable présenté ici est l'élément central de la réflexion qui légitime le futur document d'urbanisme qu'est le Plan Local d'Urbanisme.

Orientations de la commune de Flagnac :

- 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

Orientations générales : préambule

La commune de Flagnac est localisée au sein de la Communauté de Communes de Castelnau-Montratier (CCCM). Elle se situe au Sud du département du Lot, aux confins du Tarn-et-Garonne.

Implantée sur un éperon rocheux dominant de près d'une centaine de mètres la vallée de la Lupte, le centre-bourg de Flagnac est l'un des villages perchés les plus remarquables du Quercy Blanc. Ici, le relief a donc constitué le caractère d'identité primordial dans la définition des lieux.

La position géographique de Flagnac lui assure une bonne accessibilité de par la présence de la RD19 qui permet une liaison rapide avec la RD820 ou avec la sortie 58 de l'autoroute A20.

Les déplacements sont ainsi facilités, ce qui renforce l'interaction de Flagnac avec l'agglomération cadurcienne et le bourg de Castelnau-Montratier tout proche et disposant d'une offre en commerces et services développée.

La commune présente deux sites de villégiatures privilégiés : le centre-bourg et le hameau de Lamolayrette. D'autres hameaux plus lâches sont notamment remarquables : Lard, Le Bouys... Une urbanisation respectueuse de l'environnement et réalisée dans un souci d'économie de moyens et de ressources devra tenir compte de ces sites établis.

Dans le contexte actuel, où l'on assiste à une forte consommation d'espace pour la grande majorité des constructions nouvelles, apparaissent les effets négatifs. Ils sont perceptibles en termes de paysages, déplacements, éclatement du tissu urbain, sécurité routière, gestion des réseaux et réduction de l'espace agricole. Le PLU devra veiller à assurer une consommation raisonnée de l'espace.

Suite au diagnostic territorial et des différentes consultations qui y sont liées, de grandes orientations stratégiques ont été définies.

Préserver la valeur patrimoniale du centre-bourg

L'une des qualités principales du centre-bourg est son intérêt patrimonial et paysager. Le centre-bourg de Flagnac est identifiable comme un village médiéval dominant la vallée de la Lupte ; il fait l'objet d'une inscription au titre des sites. 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 Flagnac. Il faut y combiner d'autres phénomènes :

- la qualité des abords du site : qualité du paysage agricole, des espaces naturels, des constructions et des aménagements en relation de co-visibilité avec le village,
- les points de vue : perspectives offertes sur le village depuis la vallée,
- la qualité des matériaux usités pour la construction : la pierre de calcaire blanc, la tuile canal ou la génoise,
- les ruelles et venelles piétonnes : cheminements étroits qui se faufilent entre les maisons.

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

- **l'abandon du bâti**, surtout le long de l'éperon rocheux pouvant conduire à l'effondrement des constructions. Cela aboutirait à la création de zones de friches ou de ruines sur des aplats, préjudiciable aux cônes de vue.
- **la banalisation**, c'est à dire l'apport de nouveaux éléments venant court-circuiter l'image traditionnelle caractéristique de Flagnac. Ils peuvent concerner le bâti (recours à des matériaux hétérogènes, préfabriqués ou de peu de qualité), les façades (par les enduits) ou les abords (multiplication des piscines).

Développer et diversifier l'offre en logements

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

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

Au dernier recensement, les locataires ne représentaient que 10% des habitants, mais leur nombre était en augmentation, essentiellement chez les 30-49 ans. Si la commune souhaite maintenir la part de sa population jeune (0-14 ans et 15-29 ans), voire l'augmenter, 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.

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 souhaite favoriser l'accueil de nouveaux habitants avec une certaine maîtrise de l'évolution démographique. Si celle-ci affichait une certaine stagnation depuis les années 90, elle augmente aujourd'hui, à mesure que des phénomènes tels que multi-résidence, travail à distance, ou rurbanisation s'intensifient.

La demande en logement devient plus forte, toutefois, les élus souhaitent une évolution modérée : une augmentation de 0.4% par an (par rapport au recensement de la population de 2006) est souhaitée. Cette projection conduit à un gain de 15 habitants sur 9 ans, pour une population de 420 habitants à l'horizon 2015.

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)
Flagnac	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)

Dans une volonté 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, dont il conviendra de densifier les logements. Il s'agit de privilégier :

- les dents creuses, dans le centre-bourg et les hameaux ;
- la réhabilitation des logements vacants et du bâti agricole;
- l'aménagement de nouveaux secteurs à urbaniser en périphérie du centre-bourg ou des hameaux afin d'en pérenniser la vitalité.

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

Préserver les espaces à haute valeur agronomique

L'agriculture est la principale activité recensée sur la commune. Les terrains agricoles couvrent 60% du territoire communal et modèlent les paysages. Cependant, avec la réforme de la politique agricole commune en cours, il est assez improbable de connaître avec précision l'évolution de l'activité agricole d'ici 10 ans. Néanmoins, des tendances lourdes se dessinent et le diagnostic de l'agriculture réalisé en 2005 permet de dégager certaines perspectives. Le nombre d'exploitation est en forte baisse, puisqu'il a diminué de 20% depuis 1988. C'est une tendance lourde que l'on retrouve au niveau départemental. La population agricole est vieillissante et ce phénomène 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.

En outre, de nombreuses exploitations ont des productions diversifiées et se sont orientées vers des démarches de qualité, qui nécessitent des surfaces bien spécifiques en terme 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, épandage).

Les élevages exigent également des infrastructures de plus en plus performantes qui doivent pouvoir se développer dans un territoire qui s'urbanise. Le développement de ces activités doit être assuré en cohérence avec l'apparition de nouveaux logements : on respectera par exemple les périmètres de protection autour des bâtiments d'élevage, afin de prévenir les nuisances olfactives qui pourraient apparaître pour les habitants.

Afin de préserver la qualité du site, le développement des activités agricoles se devra d'être raisonnable et réfléchi.

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, il paraît important qu'une réglementation sur le boisement des terres agricoles soit mise en place sur l'ensemble du canton avec une concertation au niveau de la Communauté de Communes. Il serait particulièrement opportun de réglementer ou de faire des préconisations sur la localisation des projets de plantations et sur les essences utilisées. Ainsi, il serait par exemple souhaitable de ne pas planter des surfaces importantes de peuplier en vallée et d'éviter les implantations de résineux sur les coteaux et les plateaux en privilégiant des essences adaptées au Quercy Blanc.

Enfin, d'autres points doivent être pris en compte :

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

Limiter l'impact de l'urbanisation sur les qualités architecturales, patrimoniales et paysagères

On voit se développer sur le territoire communal de l'habitat résidentiel périphérique, voire isolé, à la fois hétérogène et grand consommateur d'espace dont l'intégration paysagère n'est parfois pas recherchée.

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). Ces espaces préservent la biodiversité, il est donc exclu de rendre ces zones constructibles. Concernant l'impact sur les qualités architecturales, 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.

Entités paysagères

La préservation de l'environnement et de la qualité architecturale des espaces bâtis est un point inscrit au Code de l'Urbanisme. Les orientations du PADD doivent donc veiller à les préserver.

Le PLU doit donc assurer :

- la protection de l'environnement et des paysages : Les éléments du patrimoine bâti et paysager au titre de l'article L 123 1.7 Les constructions en crête, ou implantées dans des secteurs où elles seraient visibles de loin sont à proscrire ; la consommation d'espace doit être limitée ;
- la conservation des qualités architecturales : le bâti contemporain doit s'intégrer aux zones de bâti traditionnel remarquables, et les constructions doivent respecter certaines prescriptions architecturales (règles d'implantation, de gabarit, de coloris...) ;
- la mise en valeur du centre-bourg, par une requalification de ses entrées et sorties et la réhabilitation de logements vacants. La municipalité a réalisé une étude cœur de village. Des travaux ont été réalisés : l'enfouissement des réseaux est programmé pour 2011 ; la traverse, de l'école à l'église, est prévue pour 2012.
Les aménagements publics ou privés devront intégrer une amélioration de la sécurité ainsi que l'accessibilité aux personnes handicapées.

La taille des parcelles

Les élus souhaitent que la commune préserve son caractère rural, y compris en ce qui concerne l'urbanisation de son territoire.

Le Lot est le département qui consomme le plus d'espace pour la construction d'habitation. Dans les extensions urbaines récentes, la taille des parcelles est souvent trop importante. Il convient de remédier à ce phénomène en proposant dans le zonage à venir des parcelles plus petites pour la création de logements diversifiés.

Des règles d'implantation permettront de préserver le potentiel constructible d'une parcelle.

Qualifier le tourisme

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

- qualifier l'offre en gîtes ruraux : la tendance actuelle montre que les gîtes ayant un haut niveau de prestation (ex : piscine) ont une fréquentation plus importante que les gîtes « classiques ». Le PLU doit donc autoriser la requalification des gîtes existants, tout en conservant les prescriptions architecturales et environnementales imposées aux autres constructions. Il doit aussi permettre le changement d'affectation de bâtiments existants, lorsque des projets sont identifiés ;
- favoriser la convergence entre économie agricole et économie touristique (accueil à la ferme, visites d'exploitations, vente directe, ...) ;
- proposer un maillage cohérent des itinéraires de randonnée et assurer leur entretien ;
- renforcer l'action intercommunale en matière de tourisme ;
- préserver les entités patrimoniales et paysagères à enjeux touristiques ;
- renforcer l'action intercommunale en matière de tourisme.