

PENSER LA VILLE DE DEMAIN

AMENAGER ET GERER L'ESPACE RURAL

Département du Lot

COMMUNE DE SAINT MICHEL
LOUBEJOU



Plan Local d'Urbanisme

RAPPORT DE PRESENTATION

1

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique :

Approbation le :

PREAMBULE	3
CHAPITRE I : EXPOSITION DU DIAGNOSTIC	6
I. PRESENTATION GENERALE.....	8
1. Situation géographique	8
2. Caractéristiques historiques de la commune.....	8
3. Contexte intercommunal de la commune	9
II. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES.....	12
1. Les paysages des Limargues	12
2. Les entités paysagères	13
3. Lecture sommaire du territoire communal	16
4. La traversée de St Michel-Loubéjou par la départementale 803	16
5. Les points de vues à protéger.....	21
III. LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES	23
1. La population de Saint-Michel-Loubéjou.....	23
2. Le parc de logements	32
IV. L'ACTIVITE ECONOMIQUE	36
1. Les aires d'influence	36
2. Les commerces, les services, l'artisanat et le tourisme.....	36
3. L'agriculture	39
4. Les équipements publics et les déplacements.....	42
5. La voirie	45
V. L'ORGANISATION ET LA MORPHOLOGIE URBAINE DE LA COMMUNE.	48
1. Les espaces bâtis le long de la RD 803	50
2. Les hameaux situés sur le plateau	54
3. Les constructions récentes.....	66
CHAPITRE II : ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	67
I. IDENTIFICATION ENVIRONNEMENTALE	68
1. Géologie et pédologie.....	68
2. Hydrographie	71
II. LES CONTRAINTES DE LA COMMUNE.....	74
1. Les éléments physiques	74
2. Les éléments réglementaires.....	78
3. Les servitudes	78
4. Les réseaux	79

CHAPITRE III : JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS	86
I. LES MOTIFS DU P.A.D.D	87
II. CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES.....	89
1. Les zones urbaines.....	89
2. Les zones à urbaniser.....	105
3. Les zones agricoles.....	108
4. Les zones naturelles.....	109
III. AUTRES LIMITATIONS.....	111
1. Les emplacements réservés.....	111
2. Les zones à risque	111
IV. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES.....	112
1. Les zones U.....	112
2. Les zones AU	117
3. Les zones A.....	121
4. La zone N.....	123
CHAPITRE IV : INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT	126
I. EVALUATION DES INCIDENCES DEMOGRAPHIQUES	127
1. Les zones urbaines.....	127
2. Les zones à urbaniser.....	127
3. Les zones agricoles.....	128
4. Les zones naturelles.....	128
II. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT	129

PREAMBULE

Actuellement, une carte communale s'applique sur le territoire de Saint-Michel-Loubéjou. Elle précise les modalités d'application des règles générales d'urbanisme prises en application de l'article L.111-1. Elle a été approuvée par délibération du conseil municipal du 19 janvier 2004 et par arrêté préfectoral du 18 février 2004. Elle demeurera applicable jusqu'à l'approbation du PLU ;

Par délibération du conseil municipal en date du 04 mars 2005, la municipalité de Saint-Michel-Loubéjou a décidé de prescrire l'élaboration d'un PLU et son souhait de faire un diagnostic tant sur les besoins que sur les possibilités d'assurer un projet global d'urbanisme et d'aménagement au territoire de la commune.

Le PLU est une continuité à la démarche déjà entamée. Le PLU permettra de :

- Développer l'habitat en conservant le caractère rural de la commune et en offrant des zones constructibles ;
- Sauvegarder l'aspect architectural que présentent des maisons de caractère et favoriser le tourisme et l'accueil ;
- Permettre aux agriculteurs de maintenir et développer leurs activités en privilégiant les zones agricoles ;
- Avoir une réflexion sur les zones d'activités commerciales et artisanales situées le long de la RD 803 en lien avec les démarches entreprises par la communauté de communes ;
- Gérer le territoire en envisageant un développement général et harmonieux de la commune, de ses espaces et de ses équipements.

Ce document lui permettra de se mettre en accord avec la loi SRU et avec les principes que celle-ci instaure quant à la gestion des territoires, et d'autres part, de penser et de mettre en place une stratégie de développement conciliant les objectifs municipaux avec ceux prônés par la loi SRU et repris par la loi UH.

La loi SRU s'inscrit dans la continuité de la loi Voynet sur l'aménagement du territoire et de la loi « Chevènement » sur l'intercommunalité, à partir de trois principes :

☞ **L'exigence de solidarité pour assurer** un développement cohérent du territoire ; **engager** des actions fortes de renouvellement urbain ; **assurer** la mixité sociale dans des villes plus équilibrées.

☞ **Le développement durable et la qualité de la vie pour : développer** des villes en harmonie avec les territoires qui les entourent ; **intégrer** dans le développement économique et les choix d'urbanisation, des enjeux de qualité urbaine et de protection de l'environnement ; donner une priorité aux transports collectifs.

☞ **La démocratie et la décentralisation : rendre** le droit plus lisible en simplifiant les règles d'urbanisme et en privilégiant le débat public ; **clarifier** les responsabilités respectives de l'Etat et des collectivités locales.

Le PLU comprend 4 documents, que sont le rapport de présentation, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le règlement et les documents graphiques.

Le rapport de présentation

Conformément à l'article R. 123-2 du Code de l'urbanisme, le rapport de présentation comprend quatre parties :

- Le diagnostic urbain permet d'apprécier les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipements et de service.
- L'état initial de l'environnement met en évidence les principaux enjeux de l'urbanisme de la commune de Saint-Michel-Loubéjou.
- La présentation et la définition des choix retenus pour l'établissement du projet d'aménagement et de développement durable, des motifs de l'élaboration des orientations d'aménagement, de la délimitation des zones et des règles d'urbanisme, ainsi que la justification des zones en attente.
- Enfin, évalue les incidences et les orientations du P.A.D.D sur l'environnement et expose les dispositions prises pour sa préservation et sa mise en valeur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D)

Il définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions d'aménagement que la commune engage.

Les orientations d'aménagement du P.A.D.D peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs. Dans ce cas, les thèmes abordés peuvent être très divers : développement ou préservation des centres-villes, aménagement des entrées de villes...

Les orientations du P.A.D.D devront être conformes aux principes de la loi SRU, dont l'objectif est le développement durable : *« un développement qui tient compte des besoins actuels sans compromettre ceux des générations futures »* :

Les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer :

☞ « L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

☞ La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre l'emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

☞ Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ».

Compte tenu des grandes orientations qui ont pu être dégagées et les souhaits de l'équipe municipale, le P.A.D.D de la commune de Saint-Michel-Loubéjou devra porter sur les thématiques suivantes :

"Développer la commune et accueillir de nouvelles populations tout en préservant la qualité de vie, celle des paysages, le respect de l'espace naturel et forestier et organiser un développement maîtrisé de l'activité"

Enfin, le règlement et les documents graphiques comprennent :

- ☞ La délimitation des zones urbaines (U), les zones à urbaniser (AU), les zones agricoles (A), et les zones naturelles (N), le territoire communal dans son ensemble étant couvert par le zonage,
- ☞ La définition des règles qui s'imposent aux constructeurs,
- ☞ La délimitation de certains espaces faisant l'objet de réglementations spéciales : espaces boisés classés, éléments de paysages à protéger, emplacements réservés, secteurs à risques...

Le PLU est également accompagné d'annexes, qui fournissent à titre d'information les périmètres et dispositions particulières résultant d'autres législations (notamment les servitudes d'utilité publique).

CHAPITRE I

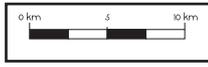
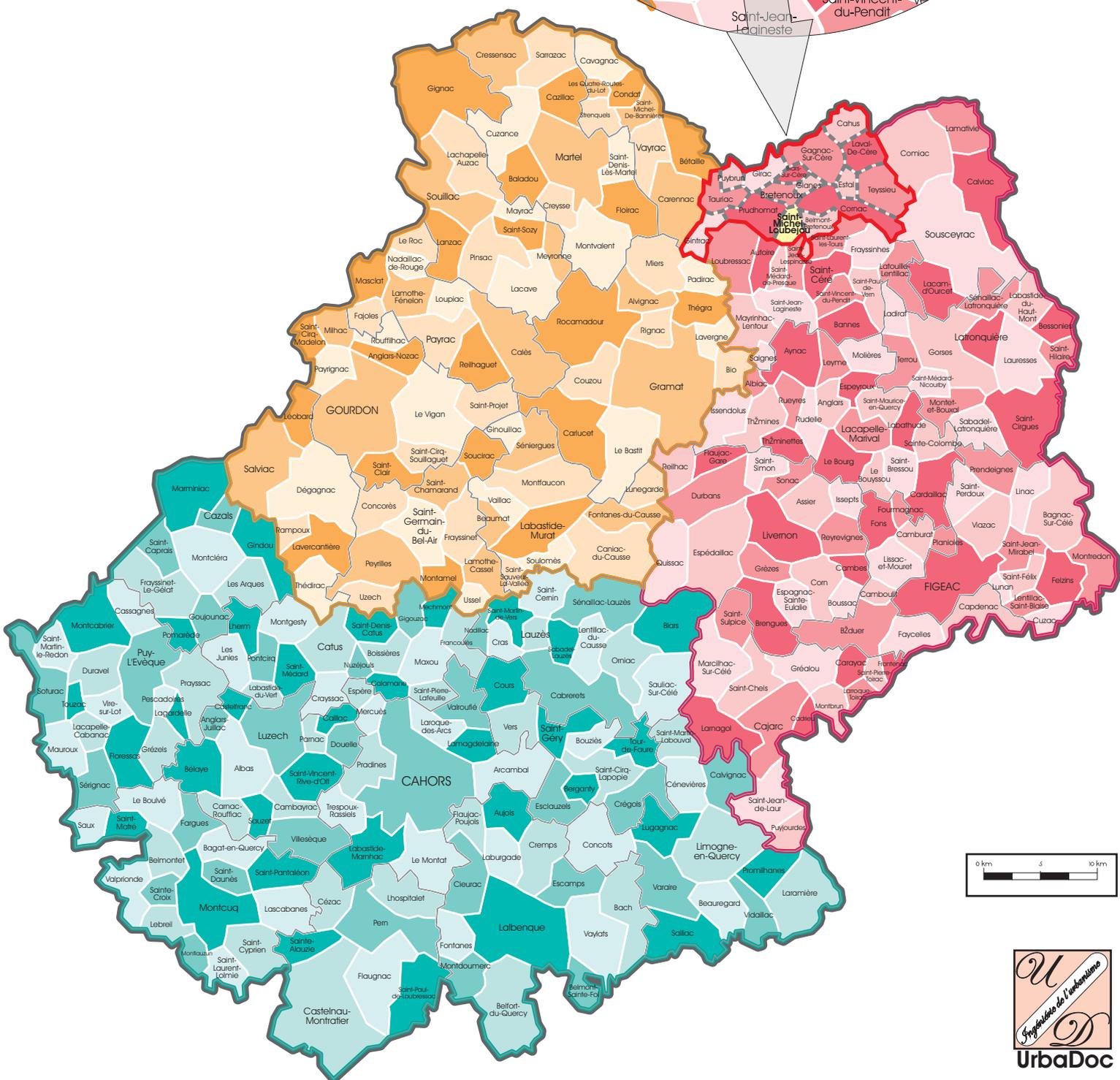
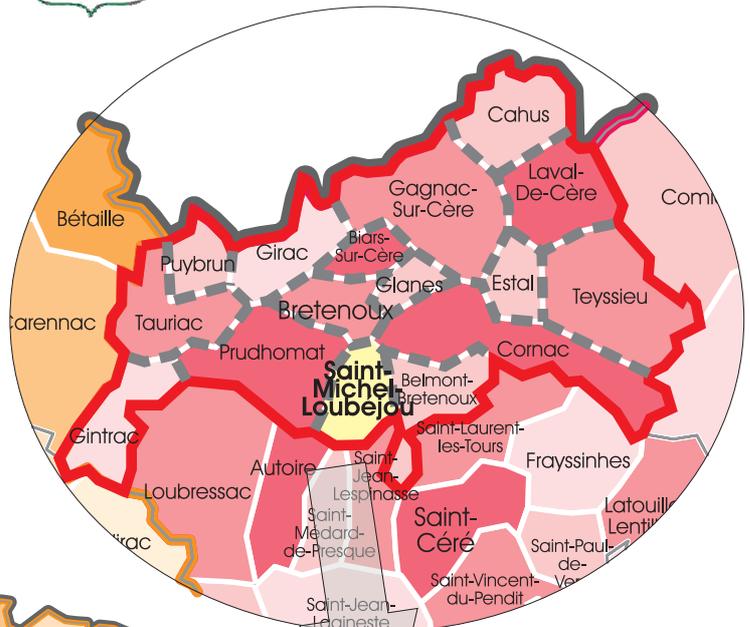
EXPOSITION DU DIAGNOSTIC

Légende

- Limites cantonales
- Limites communales
- Surface communale



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT-MICHEL LOUBEJOU LOCALISATION



I. PRESENTATION GENERALE

1. Situation géographique

La commune de Saint-Michel-Loubéjou est située au Nord-Est du département du Lot. Elle est située sur un plateau aux pentes plus ou moins abruptes donnant vers la vallée de la Bave.

Elle est située entre les pôles économiques et de services de Saint-Céré (6 km) et de Bretenoux-Biars (4 km). Elle se trouve au cœur d'une zone fortement touristique (vallée de La Dordogne, châteaux, sites...).

La départementale 803, ancienne RN 140 Figeac-Montargis, reliant les deux pôles de Saint Céré et Bretenoux coupe la partie Est du territoire communal. Cette route reçoit près de 7 400 véhicules par jour en 2005.

Cette voie de circulation très empruntée passe à l'écart du village mais a permis l'installation et le développement d'une zone artisanale et commerçante très florissante, notamment du fait de la proximité des villes de Bretenoux et de Saint-Céré respectivement situées à 4 et 7 Km.

D'une superficie de 525 hectares, la commune se situe à une altitude de 280 mètres en moyenne.

La commune est rattachée administrativement au canton de Bretenoux qui regroupe 16 communes et compte 8 576 habitants au recensement de 2006.

Cette commune correspond à un territoire d'articulation entre la vallée de la Dordogne, les Causses et les Limargues.

2. Caractéristiques historiques de la commune

La tradition orale rapporte plusieurs versions à l'origine du nom du village ; « Loubéjou », en occitan, « Lou bessou », « bejou » du latin Jovis, Jupiter, Loubéjou, la terre de Jupiter.

Saint-Michel appartenait à l'Abbaye de Beaulieu et par déformation de Saint-Michel, l'Abbaye, le nom serait devenu Saint-Michel Loubéjou.

Les sources sont nombreuses situées à mi-hauteur du plateau. Les hameaux se sont édifiés autour. Lavoirs, maisons aux tuiles brunes, anciens fours à pain, pigeonniers, croix, abris de vignes offrent un patrimoine rural très apprécié des randonneurs.

Le 19^{ème} siècle fut une période de grande activité dans la commune : construction de l'église, de la mairie et des écoles, réfection de la voirie, réhabilitation des bâtiments publics, lavoirs, presbytère, fontaines. L'ancienne église qui datait du 13^{ème} siècle fut démolie et les pierres utilisées en partie pour la nouvelle bâtisse. L'église actuelle, en forme de croix latine, n'a pas la richesse architecturale des vieilles églises romaines. Cependant, la variété des motifs peints au pochoir, la richesse des couleurs utilisées tant sur les murs que sur les arcs et les voûtes lui donnent un caractère particulier. Elle est dédiée à Saint-Michel l'Archange. Il y est représenté par une statue et deux tableaux. Vêtu d'une tunique, portant haubert et casque, il tient à la

main une lance et une épée flamboyante pour terrasser le démon figuré par un dragon. Le socle de la statue porte trois coquilles Saint-Jacques rappelant le pèlerinage maritime au Mont Saint-Michel. La commune est donc riche d'un patrimoine vernaculaire à protéger.

3. Contexte intercommunal de la commune

La commune de Saint-Michel-Loubéjou fait partie de la communauté de communes Cère et Dordogne qui est le fruit de l'engagement de 16 communes, qui ont fait le choix de travailler ensemble dans des projets communs pour dynamiser l'économie, les espaces et les services publics et favoriser un développement harmonieux du territoire intercommunal. La commune est aussi membre du Pays de la Vallée de La Dordogne Lotoise. La communauté de communes exerce à la place des communes les compétences suivantes :

☞ Compétences obligatoires :

Aménagement de l'espace

- Création et réalisation de zones d'aménagement concerté d'intérêt communautaire ;
- Schéma de cohérence territorial ;
- Actions et mise en œuvre d'opérations ponctuelles sur la Cère, ses affluents et les autres cours d'eau du territoire intercommunal, excepté la Dordogne, dans le cadre du contrat rivière et après décision du conseil communautaire ;
- Création et exploitation d'équipements publics.

Développement économique

- Aménagement et gestion de zones d'activités ;
- Office du tourisme intercommunal ;
- Chemin de Randonnées

☞ Compétences optionnelles :

Groupe politique du logement et du cadre de vie

- Accompagnement à la scolarité
- Animation et sensibilisation pour tous aux techniques d'information et de communication
- Elaboration et mise en œuvre de programmes locaux de l'habitat
- Politique et action dans le logement social et très social d'intérêt communautaire
- Maison de solidarité
- Nomades : création et gestion dans le cadre du plan départemental d'une aire de stationnement pour les gens du voyage. Relogement de la population semi-sédentarisée présente sur la zone industrielle de Biars-sur-Cère.

Groupe protection et mise en valeur de l'environnement

- Ordures ménagères : collecte, tri et sélection des déchets dans le cadre de la situation existante dans les communes au moment du transfert et conformément au plan départemental

☞ Compétences facultatives :

- Scolaire : la communauté de communes est associée avec les communes concernées comme interlocuteur de l'inspection académique pour la répartition des sites et des classes entre les communes.
- Petite enfance – Enfance- Adolescence – Jeunesse
- Culture et sports

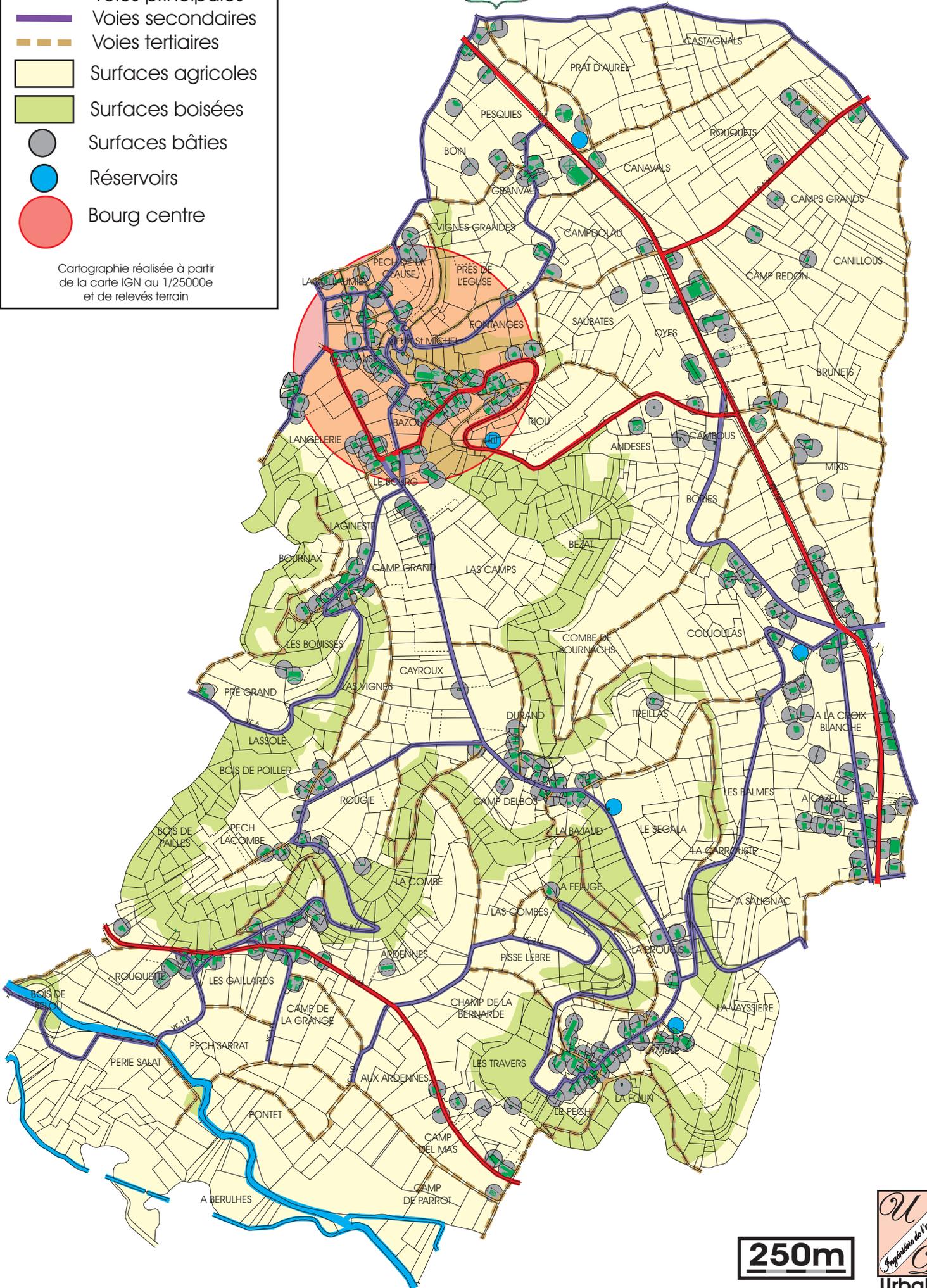
Légende

-  Cours d'eau
-  Voies principales
-  Voies secondaires
-  Voies tertiaires
-  Surfaces agricoles
-  Surfaces boisées
-  Surfaces bâties
-  Réservoirs
-  Bourg centre

Cartographie réalisée à partir de la carte IGN au 1/25000e et de relevés terrain



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT-MICHEL LOUBEJOU OCCUPATION DES SOLS



250m



II. LES GRANDES ENTITES PAYSAGERES

1. Les paysages des Limargues¹

La commune de Saint-Michel-Loubéjou appartient à l'entité paysagère des Limargues qui constitue la première bordure du Massif Central hormis la vallée inondable de la Bave.

La diversité des petites unités qui composent le territoire des Limargues oblige à l'emploi du pluriel. La netteté de la délimitation entre les Limargues et les Causses tient tantôt aux corniches calcaires qui surplombent les larges vallées alluvionnaires de la Dordogne et de la Tourmente, tantôt au contraste entre le paysage ouvert et réglé du bocage et le paysage fermé par les landes boisées ou maillées de murets des Causses.

L'altitude et les travers de châtaigniers annoncent nettement la transition avec le Ségala. Les Limargues constituent la première bordure sédimentaire du Massif Central. Ses sols sont composés principalement de calcaires, de calcaires gréseux, de marnes, d'argiles et d'une bordure de grès. Ils appartiennent à une frange de matériaux du Trias et du Lias qui s'étire de Brive à Cordes. Ils forment au Sud une bande étroite de 4 à 5 km qui se dilate au confluent de la Bave et de la Dordogne et remonte le long de la vallée de la Tourmente. Les Limargues pénètrent dans les Causses, à l'Ouest, le long de la faille de Padirac et descendent jusqu'à Gramat.

Une ligne de faille Glanes-Cornac forme une rupture nette avec les roches métamorphiques du Bas Limousin qui occupent la partie occidentale du Ségala.

Les reliefs des Limargues sont complexes. La Dordogne, la Bave et la Tourmente y ont déblayé d'amples vallées. Les versants sont asymétriques. Les modelés souples des terreforts font face à la haute corniche calcaire en bordure des Causses. Celle-ci est adoucie à sa base par une frange de coteaux arrondis par les marnes. Le relief prend une coloration pittoresque dans la série de reculées qui entaillent la corniche dont celles d'Autoire et de Presque.

Les versants opposés à la corniche sont marqués par des buttes témoins :

- L'accroc de calcaire du Jurassique du Puy d'Issolud qui verrouille le confluent de la Tourmente et de la Dordogne ;
- Le plateau tabulaire de Saint-Michel-Loubéjou et les buttes coniques de Saint-Laurent-LesTours.

On retrouve des phénomènes similaires le long de la vallée du Lot avec l'éperon de Capdenac le-Haut et les falaises de Faycelles.

Entre les vallées de la Dordogne et du Célé, les petits ruisseaux ont modelé sur ces sols tendres des petites plaines, des dépressions, de courts vallons ou de longues côtes.

Ce territoire est concerné par différents aspects paysagers :

¹ Ces données ont été tirées dans l'étude paysagère réalisée par le CAUE du Lot, mai 1997.

• Les grandes vallées

A la sortie du Ségala, les rivières s'étirent et les méandres disparaissent. L'étagement est moins net que dans les grandes vallées caussenardes. Les versants comme les fonds de vallées sont agricoles et habités.

Les dominantes culturelles et les implantations du bâti diffèrent.

Les versants sont couverts de bocages ou bien de cultures en alternance avec des noyeraies et de petits massifs boisés. Le bâti domine sur les rondeurs des coteaux.

Dans les vallées, le bâti est plus dense en pied de coteaux et les prairies et les peupleraies dominant aux abords de la rivière. La haie n'est pas systématique.

• Les buttes témoins

Elles forment des pechs coniques ou des petits plateaux tabulaires dont les pentes sont couvertes de bocages ou de bois. Elles peuvent être couronnées d'un village, d'un château ou d'une forteresse.

• Les corniches et les reculées

Ce sont des paysages étagés. La bordure rocheuse domine un travers boisé, qui lui-même surplombe des coteaux doucement bombés couverts de bocage ou de vergers. Les mas, les hameaux et les villages occupent les points hauts de ce palier inférieur.

• Les vallons et les dépressions

La diversité des sols et des formes du relief engendre une variété de micro-paysages : herbages nus sur des petites plaines, vallons aux formes rondes compartimentés par des grands rideaux de chênes, dépressions couvertes de haies taillées, mosaïque de cultures et de prairies parsemées de noyers.

2. Les entités paysagères

Paysage : le terme évoque « la relation qui s'établit, en un lieu et à un moment donnés, entre un observateur et l'espace qu'il parcourt du regard » ; chacun apprécie donc un paysage selon sa sensibilité de l'instant.

Elément essentiel du bien-être individuel et social et de la qualité de vie, le paysage contribue à l'épanouissement des êtres humains ainsi qu'à la consolidation de l'identité européenne. Il participe de manière importante à l'intérêt général, sur les plans culturel, écologique, environnemental et social et constitue une ressource favorable à l'activité économique, avec le tourisme notamment. Sa protection et son aménagement impliquent des droits et des responsabilités pour chacun (*Convention européenne du paysage*).

a. Le paysage de Saint-Michel-Loubéjou

La commune de Saint-Michel-Loubéjou présente un territoire avec trois reliefs différents :

- Un plateau tabulaire dont le découpage très complexe est souligné par la végétation ;
- Un espace, à l'est du territoire communal, structuré par la RD 803 ;
- Une plaine inondable au sud traversée par la Bave.

Son altitude varie entre 135 m dans la vallée et 270 m sur le plateau.

Des versants présentent une forte instabilité (glissement de terrains) qu'il faudra prendre en compte dans la délimitation des secteurs.



Le bourg de Saint-Michel-Loubéjou, le hameau de Durand et celui de Puymule sont installés sur le plateau le long d'une voie communale sinueuse ; d'autres hameaux se sont développés au pied des versants (La Rouquette) et sur les secteurs de replat côté est (Granval, etc).



b. Les surfaces cultivées

Les terres agricoles couvrent quasiment la majeure partie de la commune ; le plateau de Saint-Michel-Loubéjou correspond à une langue de terre agricole occupée par des cultures et vergers. Seuls quelques bois sont situés sur les versants ; ils sont prolongés par des prairies souvent bordées de haies qui descendent en pente douce vers la RD 803.

Les masses boisées jouent un rôle assez important dans la composition et la structuration des paysages. Le développement des vergers ajoute à la qualité des paysages et renforce l'identité du territoire. Le maintien de l'agriculture constitue un enjeu important pour le développement et la gestion des paysages de la commune.



c. Les espaces bâtis

Le paysage d'une commune se lit également au travers de son espace bâti. Selon une étude réalisée en liaison avec la direction de l'environnement et du paysage et la DDE, l'habitat se développe selon trois plans : le mitage de l'espace agricole ; l'extension linéaire le long des routes ; et l'extension autour des bourgs et des hameaux.

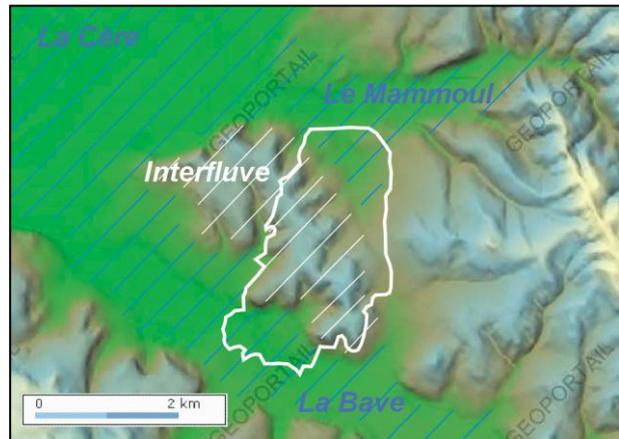
La commune de Saint-Michel-Loubéjou est caractérisée par :

- Une succession de hameaux dont le bourg, avec un bâti relativement ancien, sur le plateau autour de la voie communale ou sur les avancées dudit plateau ; des espaces naturels entre chacun les mettent en valeur ;
- Une autre succession de groupes de constructions plus récentes, implantées particulièrement le long de la RD 803.



3. Lecture sommaire du territoire communal

St Michel-Loubéjou partage avec Prudhomat, le site d'interfluve dessiné par la rivière Bave au sud et son affluent le Mamoul au nord. La route départementale 803 relie St-Céré à Biars/Bretenoux et délimite la commune à l'Est. Elle emprunte le tracé de deux vallons de direction Nord/Sud et franchit un col peu marqué au lieu dit « Croix Blanche ».



La commune de St Michel-Loubéjou occupe majoritairement un plateau étroit et découpé, comportant des avancées sur les vallées de

la Bave et du Mamoul. Au sud, les rebords du plateau ménagent de larges vues sur les monuments proches de Saint Laurent les Tours et de Castelnau Bretenoux et entretiennent des rapports de co-visibilité forts avec l'ensemble de la vallée de la Bave

L'urbanisation s'est développée principalement sur les hauteurs et se répartit entre le centre bourg de la commune et quatre hameaux. Durand se développe en ligne de crête sur le plateau, Puymule, Pech-Lacombe, La Gineste ont colonisé les promontoires étroits qui dominent la Bave.

Dans ces hameaux de promontoire, le bâti s'organise de façon linéaire et serrée le long de la voie unique qui les traverse et les constructions sont généralement implantées en limite de la voie publique avec une orientation préférentielle de la façade principale au sud. L'exiguïté du plateau, la rareté des terrains plats a généré par endroit des formes d'organisation répétitives et dense du bâti dont deux spécimens peuvent être observés à Pech-Lacombe et à Durand.

Le village de St Michel-Loubéjou présente une forme hybride composée d'un noyau dense implanté en balcon sur le vallon du Mamoul et d'un secteur de plateau à l'urbanisation lâche, où les constructions s'organisent selon un maillage viaire, le centre des îlots ainsi délimités gardant une vocation agricole. L'église, la place et les équipements publics se situent à l'écart du cœur du village et ne structurent pas les zones urbanisées du plateau.

Dans la vallée, à proximité de la route départementale 803, l'urbanisation récente prend la forme d'une zone pavillonnaire non organisée.

4. La traversée de St Michel-Loubéjou par la départementale 803

L'aperçu de la personne qui traversera le territoire communal en empruntant la route départementale 803 sera forcément très différent de celui observé par une personne qui aura emprunté les chemins qui relient les hameaux disposés sur les plateaux. En effet, le territoire communal est composé de deux entités paysagères aux caractéristiques aussi fortes que distinctes. Par ailleurs, les deux entités sont très cloisonnées par les caractéristiques du relief et les paysages qui en découlent. Ainsi la D803 étant située entre deux plateaux situés à l'Est et à l'Ouest n'offre une vision ouverte que dans le sens Nord/Sud ou Sud/ Nord. La vision vers l'est ou l'ouest n'offre pas une forte portée du fait du relief. La première zone de plateau qui entoure la départementale est assez pentue, ce qui a favorisé le boisement de ces parties du territoire. Souvent on aperçoit le bâti sur les zones les plus hautes, en bordure de ligne de crête.

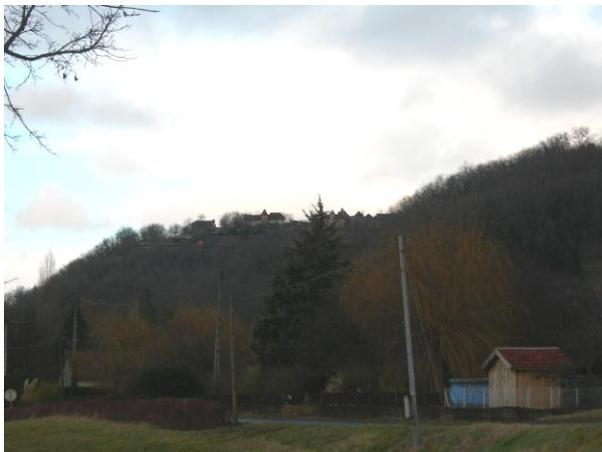


Vue du château de Montal à partir de la D803 en sortant de S- Michel-Loubéjou en direction du Sud



Vue sur les plateaux à l'ouest de la Départementale. Le paysage est plus fermé.

En arrivant sur le territoire communal par le Sud, en provenance de St Laurent les Tours, et en se situant sur la commune de Belmont-Bretenoux, à hauteur du lieu dit de Granval, le conducteur curieux pourra avoir un aperçu lointain du visage plus rural et typique qu'offre le territoire de St-Michel-Loubéjou, en dehors de la traversée de la D803. En effet, le hameau de Puymule, situé en bordure d'un promontoire s'expose sur la vallée. C'est là une rare occasion d'avoir une approche différente de la commune de St-Michel-Loubéjou sans sortir de la départementale 803 et emprunter les chemins des coteaux.



Vue du château de Montal à partir de la D803 en sortant de S- Michel-Loubéjou en direction du Sud

L'entrée sud en provenance de Saint-Laurent les Tours offre une vision peu valorisante de la commune. La vision Est et Ouest est fermée par les deux pechs qui bordent la départementale et la végétation qui les recouvrent. Par ailleurs le bâti implanté en bordure de la départementale n'offre aucune qualité, tant au terme de matériaux de construction utilisés, que de forme urbaine. L'implantation semble s'être déroulée selon les opportunités et sans réel plan d'agencement ou de développement. L'entrée est d'ailleurs marquée par la succession d'un bâtiment métallique à toit plat et d'un hangar recouvert d'éverite abritant un concessionnaire automobile d'un côté de la voie et par un bâtiment contemporain et un vieux hangar ou l'on remarque l'emploi à nu de matériaux pourtant destiné à être recouvert.



Vue à l'entrée sud de la commune par la D803



Le long de la départementale 803 se succèdent par ailleurs de façon linéaire plusieurs bâtiments à usage commerciaux notamment ou quelques maisons plus anciennes implantées à une époque où le trafic automobile et le bruit qui en découle n'atteignaient pas les critères actuels. L'implantation semble là aussi s'être faite selon les opportunités, sans tenir compte de l'impact paysager et sécuritaire notamment. En témoigne les accès directs des commerces sur la départementale 803 pourtant fortement usitées.

La forte remarque que l'on peut faire de cet espace de transit est le fait qu'il ne réponde à aucune organisation. En effet, ici se succèdent espace agricole, petit hameau habité, maisons isolées et bâtiments commerciaux. Le secteur dit de Croix blanche en est un fort exemple.



Vue à l'entrée sud de la commune par la D803



Urbanisation récente de type pavillon méditerranéen en bordure d'un hameau ancien et à 75 m de la départementale

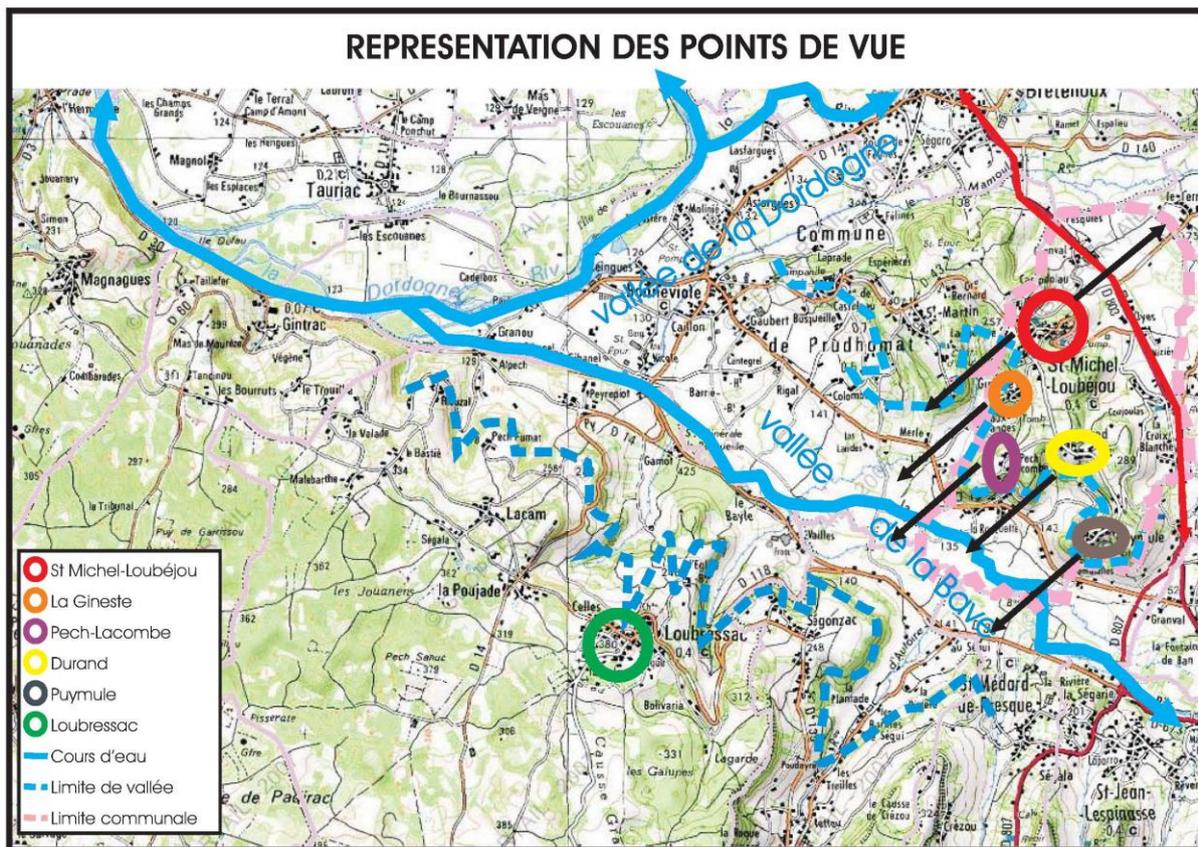
5. Les points de vues à protéger

Le village de St-Michel-Loubéjou est situé en ligne de crête, en point haut de la commune. Le long de cette ligne de crête se succèdent jusqu'au promontoire de Puymule des hameaux implantés le long d'une voie qui suit le relief de plateau. La position de ces hameaux, induite par la topographie et le relief communal implique de fait des points de vues lointains qu'il convient de préserver. Cependant le long cet axe, le bâti se dispose en alignement sur une terrasse, les points de vues étant alors parfois cachés ou ouvert partiellement.



*Vue à partir du boulodrome – Paysage ouvert à l'arrière
Vue ouverte en direction de Prudhomat à partir de la D43*





La commune de St Michel-Loubéjou occupe une situation particulière, encadrée par les vallées de la Dordogne sur un axe Nord/Ouest et la vallée de la Bave au sud et à l'Ouest de la commune. L'urbanisation sur la commune s'est développée sur les lignes de crête, ce qui induit des covisibilités fortes avec les communes voisines et lointaines, jusqu'au Causse de Loubressac. Du bourg de St Michel Loubéjou, un large point de vue se dégage jusque sur la commune voisine de Belmont-Bretenoux.



Vue ouverte en direction de Belmont Bretenoux à partir de l'entrée du village en venant de la D803

III. LES DONNEES SOCIO-ECONOMIQUES

1. La population de Saint-Michel-Loubéjou

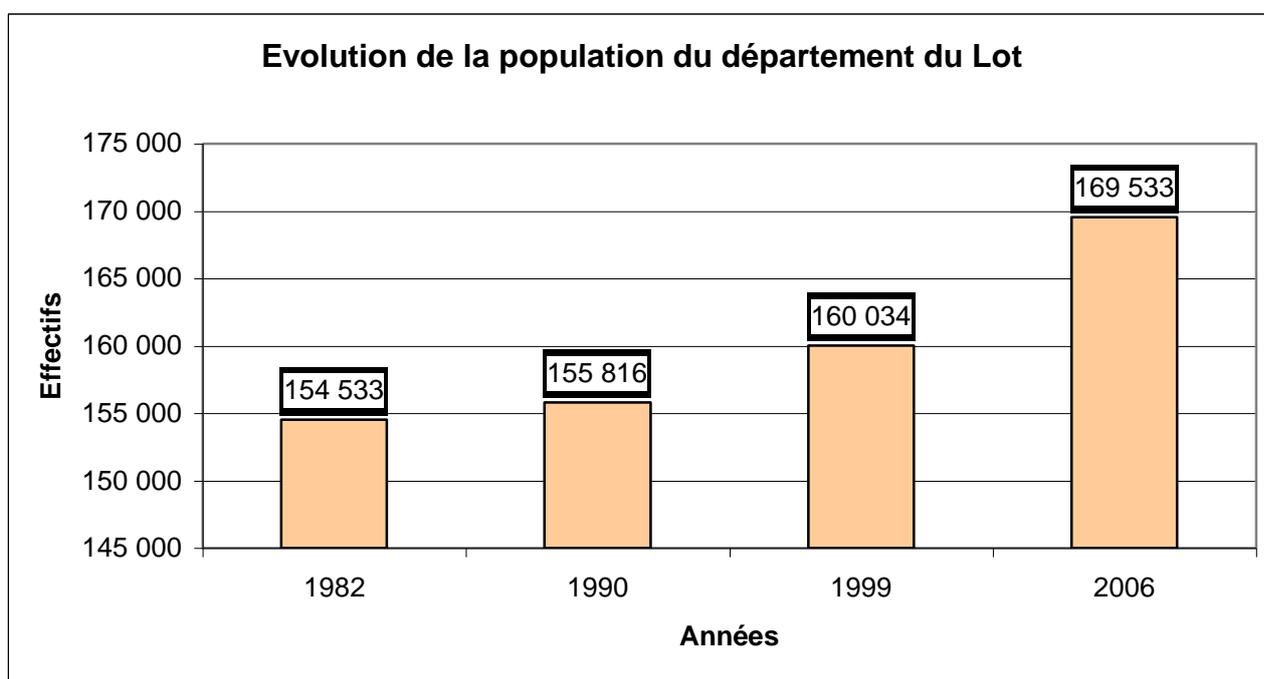
a. Le département du Lot

Tableau n°1 : Evolution de la population du Lot

1982	1990	1999	2006
154 533	155 816	160 034	169 533

Source : INSEE, RGP, 2006

Graphique n°1 : Evolution de la population du Lot : (Source : Insee, RGP, 2006)



Le département du Lot a longtemps été une terre d'immigration. Jusqu'en 1954, l'exode rural y a été massif. Depuis la tendance s'est inversée et on assiste à une lente progression de la population. Le recensement de 2006 a permis d'établir la population lotoise à 169 533 habitants, soit un peu plus de 6 % de la région Midi-Pyrénées.

Entre 1999 et 2006, le parc des résidences principales s'est accru de 11,3 %.

Les maisons individuelles représentent un peu plus de 82 %, l'habitat collectif étant peu développé.

Tableau n°2 : Taux d'évolution de la population du département du Lot

	1990-1999	1999-2006
Taux d'évolution global	+0,31 %	+0,8 %
- dû au solde naturel	-0,33 %	-0,3 %
- dû au solde migratoire	+0,64 %	+1,1 %

Source : INSEE, RGP, 1999 et 2006

Ces dernières années, le dynamisme démographique du département du Lot s'est accéléré. Entre 1999 et 2006, la croissance de la population totale (+0,8 % par an) a été près de trois fois plus rapide qu'entre 1990 et 1999 (+0,31 %). La population du département a fortement augmenté entre 1999 et 2006. Ce dynamisme démographique est le résultat de l'intensification de l'apport migratoire. Entre 1999 et 2006, le département a gagné en moyenne 1 357 nouveaux arrivants par an, contre 468 entre 1990 et 1999. Cet apport a largement compensé le déficit naturel qui reste important, même s'il tend à se stabiliser. L'arrivée de personnes extérieures au département n'est pas la seule raison du renouvellement de la population des communes lotoises. Le changement de commune de résidence au sein du département intervient aussi. Entre 1990 et 1999, près de 20 000 lotois ont ainsi déménagé pour aller habiter une autre commune du département.

b. Le canton de Bretenoux

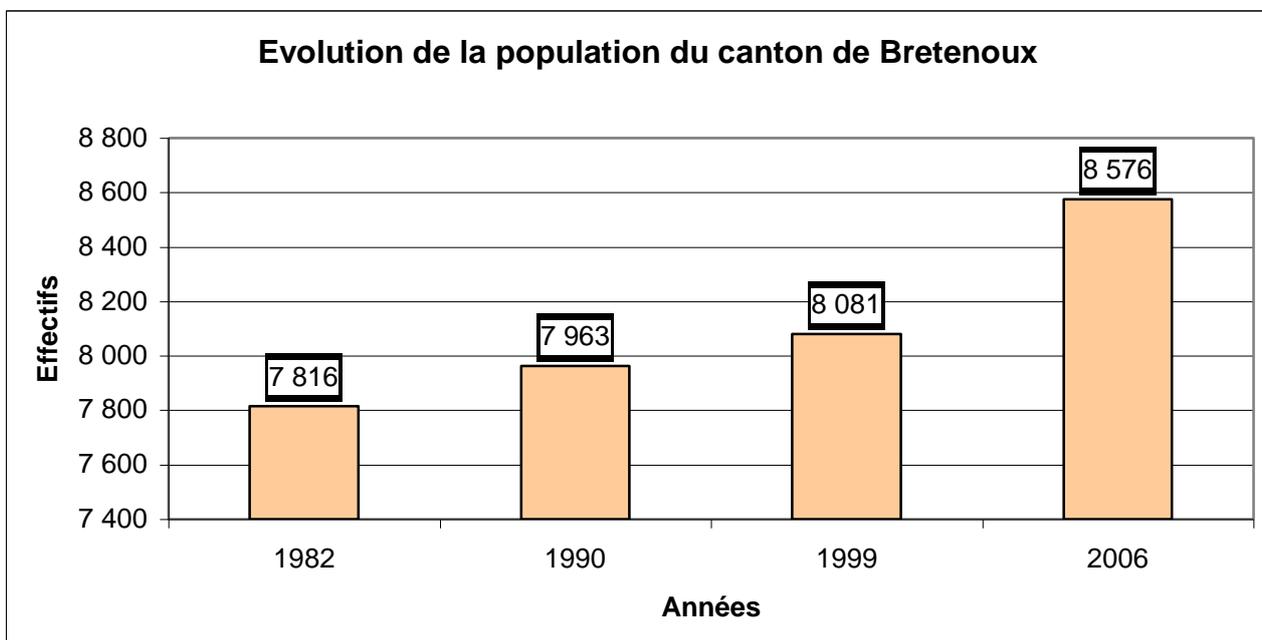
Tableau n° 3 : Evolution de la population du canton de Bretenoux

Années	1982	1990	1999	2006
	7 816	7 963	8 081	8 576

Source : INSEE, RGP, 2006

Graphique n°2 : Evolution de la population du canton de Bretenoux

(Source : Insee, RGP, 2006)



La population du canton de Bretenoux est en augmentation depuis 1982. En l'espace de 24 ans, la population totale du canton a augmenté de 760 habitants, ce qui représente une hausse de 9,7 %.

Tableau n°4 : Evolution de la population du canton

	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2006
Taux d'évolution global	+0,58 %	+0,23 %	+0,16 %	+0,9 %
- dû au solde naturel	-0,16 %	-0,23 %	-0,32 %	0 %
- dû au solde migratoire	+0,74 %	+0,47 %	+0,48 %	+0,9 %

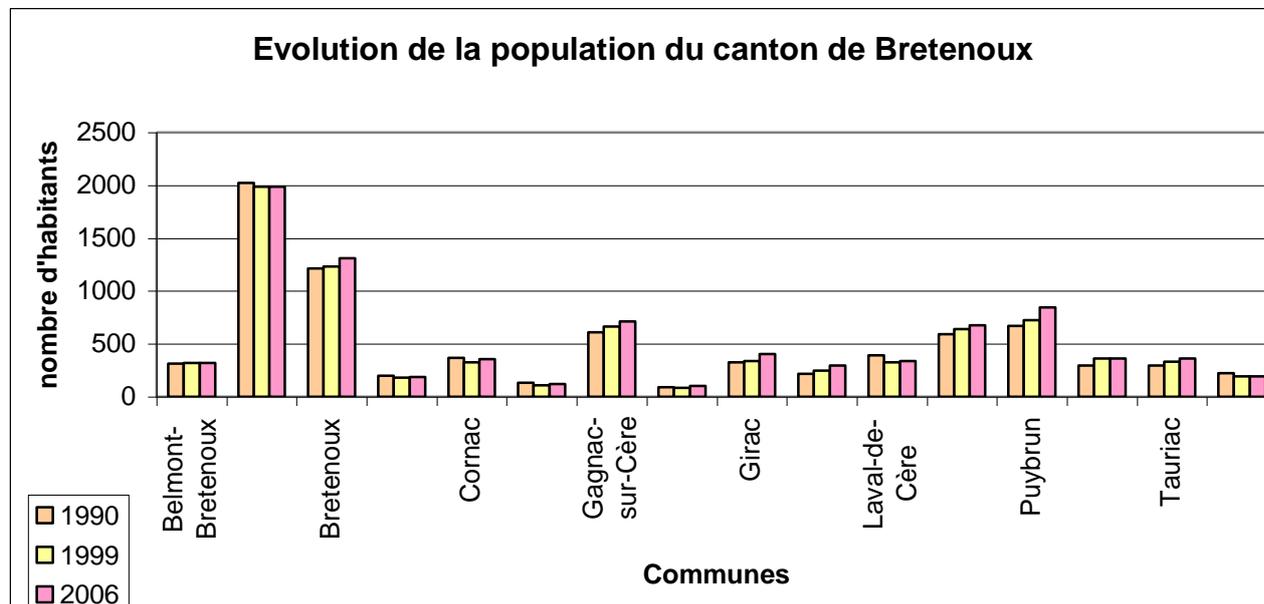
Source : INSEE, RGP, 1999 et 2006

Les chiffres fournis par le recensement Insee montre une augmentation de la population du canton depuis 1975. Le solde naturel s'exprime par la différence entre les naissances et les décès. Le solde migratoire est la différence entre le nombre de partants et d'arrivants. Depuis 1975, le canton enregistre un solde naturel négatif ou nul pour la période 1999-2006 et un solde migratoire positif, lequel a permis au canton d'accroître sa population. Ce sont en effet ces mouvements de populations qui ont contribué à l'accroissement de la population dans le canton de Bretenoux.

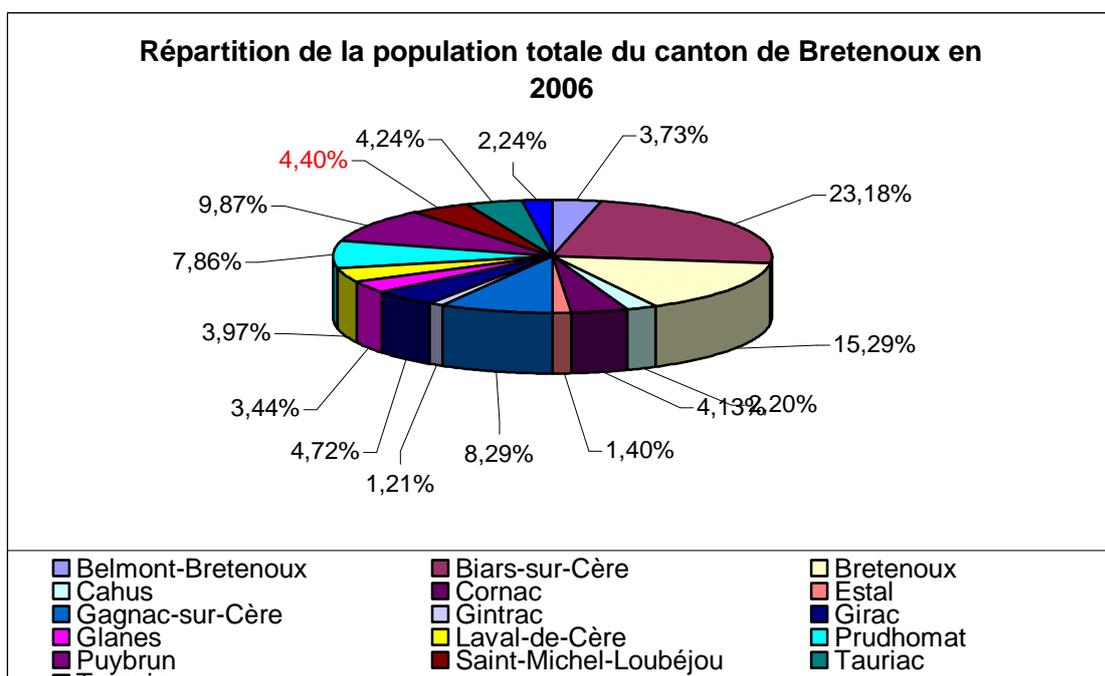
c. La démographie de Saint-Michel-Loubéjou

Graphique n°3 : Evolution de la population du canton de Bretenoux :

(Source : Insee, RGP, 2006)

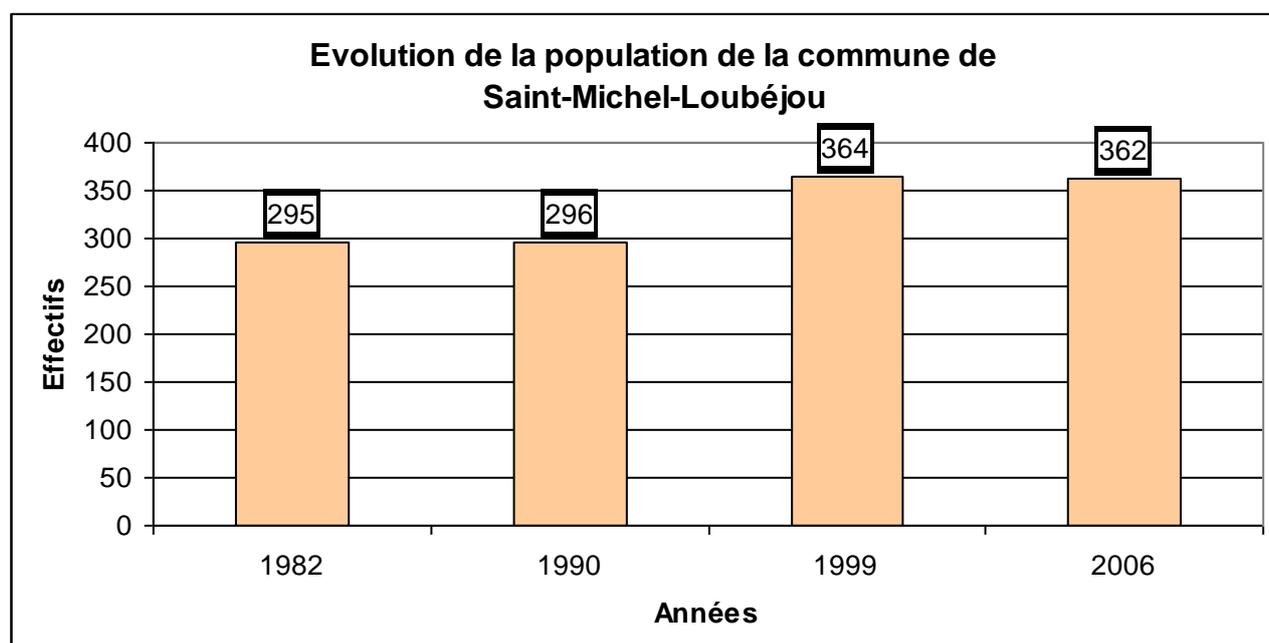


Graphique n°4 : Répartition de la population du canton de Bretenoux en 2006
(Source : Insee, RGP, 2006)



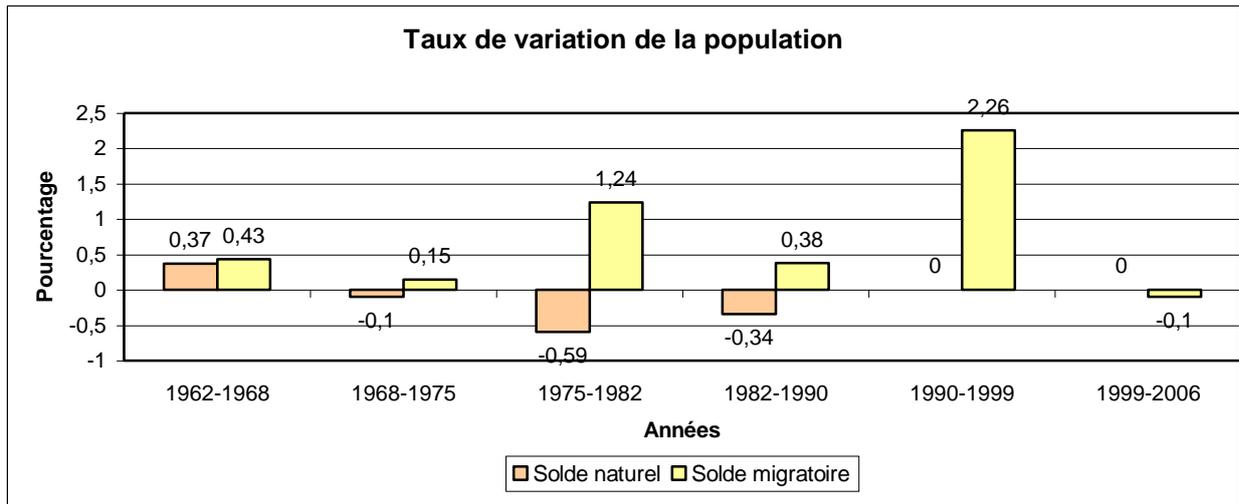
L'observation du graphique ci-dessus montre une augmentation de la population dans 12 communes sur les 16 que compte le canton de Bretenoux. Il s'agit des communes de Bretenoux, Cahus, Cornac, Estal, Gagnac-sur-Cère, Gintrad, Girac, Glanes, Laval-de-Cère, Prudhomat, Puybrun et Tauriac. Sur les 8 576 habitants que compte le canton de Bretenoux, la commune de Saint-Michel-Loubéjou représente 4,4 % de la population totale. La commune de Biars-sur-Cère, est la plus importante, elle représente 23,2 % de la population du canton.

Graphique n°5 : Evolution de la population de Saint-Michel-Loubéjou
(Source : Insee, RGP, 2006)



Les chiffres fournis par le recensement de l'Insee montrent l'évolution de la population depuis 1982. Au recensement de 2006, la commune comptait 362 habitants. Cela représente une progression de l'ordre de 22,7 %, correspondant à un effectif de 67 personnes. La commune connaît donc une pression démographique depuis 1982. Cette augmentation est due depuis quelques années à l'arrivée de nouveaux habitants. Entre 1999 et 2006, la population de la commune est restée quasiment semblable (perte de 2 habitants).

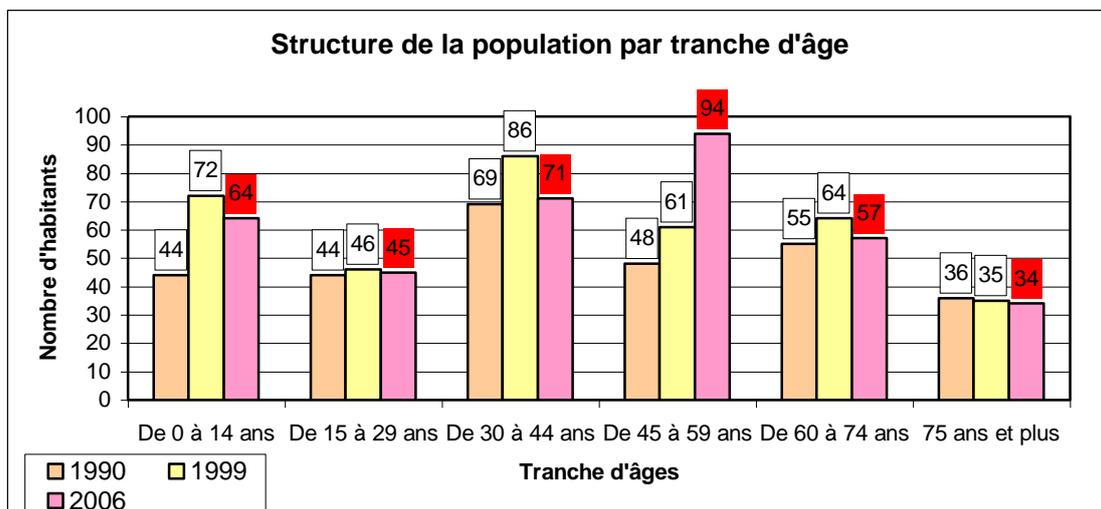
Graphique n°6 : Taux de variation de la population de Saint-Michel-Loubéjou:
(Source : Insee, RGP, 1999 et 2006)



Le graphique précédent a montré les phases de croissance qui ont dominé l'évolution récente de la démographie de la commune de Saint-Michel-Loubéjou. Le graphique ci-dessus met en évidence les facteurs d'accroissement de la population. Entre 1990-1999, la commune a enregistré 28 naissances et 28 décès, le solde naturel est donc nul. Par ailleurs, le solde migratoire fait le rapport entre les nouveaux arrivants et les sortants. Durant la même période, la commune a enregistré un solde migratoire positif de +2,26 %, dû essentiellement à l'arrivée de populations extérieures. Entre 1999 et 2006, la commune enregistre un solde migratoire négatif qui est toutefois à relativiser puisqu'il ne concerne que le départ de 2 habitants.

d. La composition de la population

Graphique n°7 : Evolution de la structure de la population par tranche d'âge
(Source : Insee, RGP, 1999 et 2006)



La répartition par âge de la population découle en partie des différents éléments démographiques qui ont jalonné le 20^{ème} siècle. Les fluctuations de la natalité, la baisse de la mortalité, l'augmentation de l'espérance de vie, l'impact des migrations sont autant de facteurs qui influent sur la pyramide des âges au niveau du département.

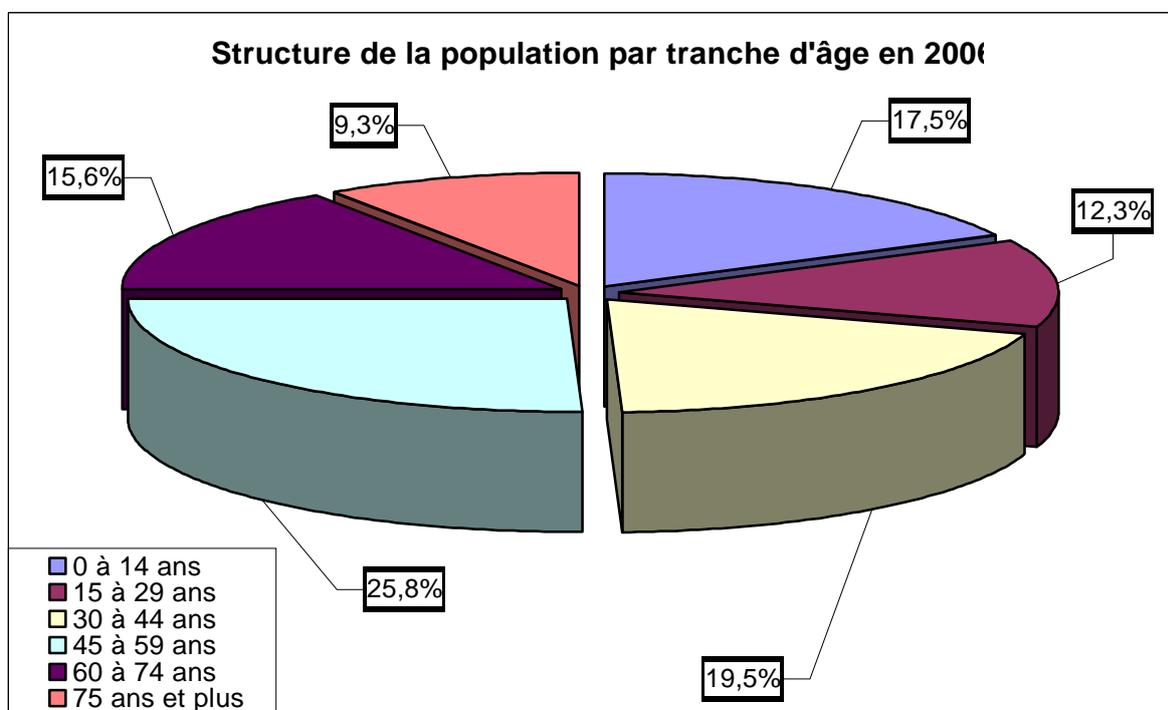
La structure de la population de la commune de Saint-Michel-Loubéjou paraît différente de celle de 1999. En effet, l'évolution de la population par tranche d'âge témoigne :

- Une diminution de la catégorie des 0 à 14 ans ;
- Un maintien de la tranche d'âge des 15 à 29 ans ;
- Une diminution des 30 à 44 ans,
- Une forte augmentation des 45 à 59 ans,
- Une diminution des 60 à 74 ans,
- Un maintien des 75 ans et plus.

Le graphique permet de mettre en évidence l'attraction de la commune d'une part, qui a surtout attiré une population jeune entre 1990 et 1999, et le vieillissement naturel d'autre part. Pour conserver la population relativement jeune, la commune devra leur offrir des possibilités de logements. En effet, la proximité de Bretenoux et de Saint-Céré et des conditions favorables dont bénéficie la commune, auront certainement des répercussions, notamment en termes de logements. Depuis quelques années, les zones rurales connaissent regain d'intérêt de la part de beaucoup de citoyens. Les conséquences d'un tel phénomène porteront directement sur des besoins en termes de logements et de services.

Graphique n°8 : Structure de la population par tranche d'âge en 2006

(Source : Insee, RGP, 2006)



En 2006, les 64 jeunes de moins de 15 ans que compte la commune représentent environ 19,3 % de la population totale de la commune alors que cette proportion est de 15,3 % seulement dans le département. La population âgée de 15 à 29 ans représente quant à elle

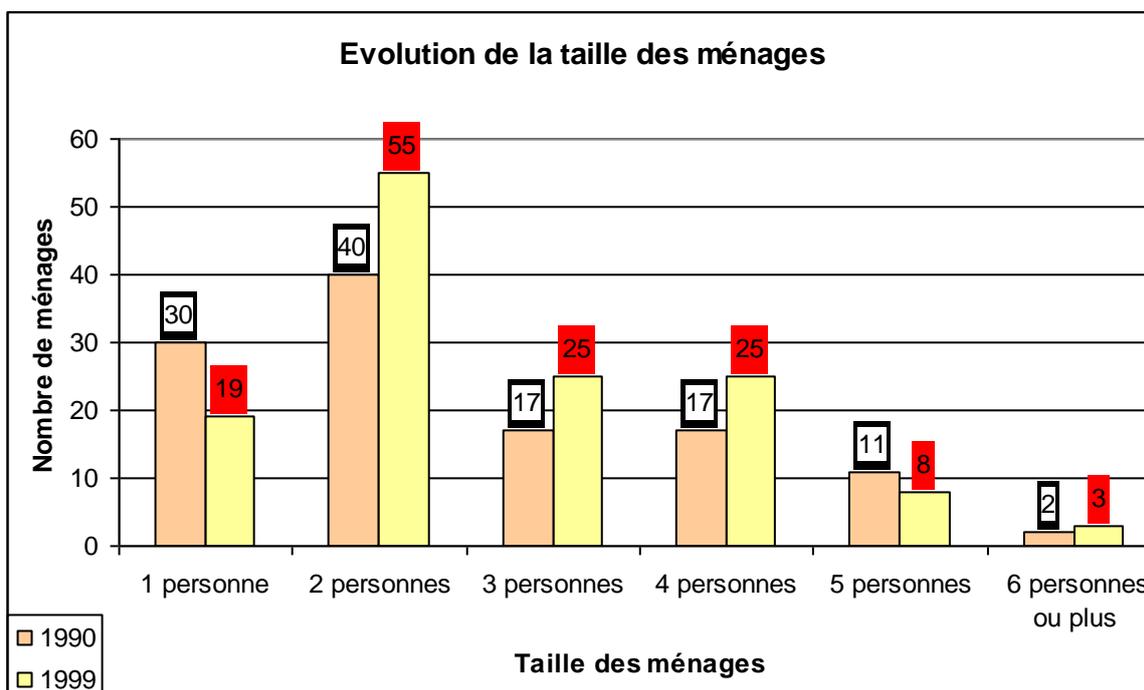
13,6 % de la population totale. Les personnes âgées de 30 à 44 ans représentent un pourcentage de 21,5 %. La tranche d'âge 45-59 ans représente 28,4 % de la population communale. C'est la part la plus importante sur la commune et qui a de plus fortement augmenté entre 1999 et 2006.

Les générations nées après la première mondiale, c'est-à-dire les personnes de 75 ans ou plus, ne représentent que 9,3 % de la population.

e. La taille des ménages

Graphique n°9 : Taille des ménages

(Source : Insee, RGP, 1999 ; données 2006 non disponibles)



La part qui connaît le plus fort changement est celle des ménages de deux personnes qui est passée de 40 à 55, soit une progression de 37,5 %. On retrouve ensuite les ménages de deux et de trois personnes, conséquence de l'attraction de couples désireux d'accéder à la propriété. On note par ailleurs une forte baisse des personnes vivant seules dans la commune.

Dans la commune de Saint-Michel-Loubéjou, alors que les grandes familles de cinq personnes baissent comme ce que l'on observe généralement au niveau national (la diminution progressive des regroupements sous un même toit), on remarque cependant que les familles de six personnes ont augmenté d'une unité.

Selon les informations fournies par l'Insee, en 1999, le nombre moyen de personnes par ménage est de 2,3 dans le département du Lot. Parmi les 68 500 ménages lotois, 21 000 sont constitués de personnes vivant seules, un peu plus de 24 000 de deux personnes et moins de 1 000 comprennent au moins six membres. Le nombre de personnes par ménage diminue de façon régulière passant de 3,3 au recensement de 1962 à 2,3 aujourd'hui.

Ce constat n'est pas spécifique au Lot. Il résulte en effet de l'évolution des modes de vie (diminution du nombre d'enfants dans les familles, raréfaction de la coexistence de plusieurs générations sous le même toit, augmentation des divorces) qui a entraîné la multiplication des

ménages de petite taille. Toutefois, l'évolution est plus marquée dans ce département au passé rural qu'à l'échelle nationale. C'est dans les espaces faiblement peuplés des Causses et dans l'ouest de la vallée du Lot que la proportion de personnes vivant seules est la plus élevée. Il s'agit souvent d'ailleurs de personnes âgées. Néanmoins, dans les communes importantes, la solitude est également très présente et concerne aussi les jeunes.

f. La population active

Tableau n°5 : Evolution de la population active ayant un emploi

1982	1990	1999	2006
134	122	143	177

Source : INSEE, recensements 1999 et 2006

Au recensement de 2006, la commune comptait 177 personnes actives ayant un emploi, dont 92 hommes et 85 femmes. La population active de la commune a augmenté entre 1999 et 2006 de 23,8 %. En 2006, parmi ces personnes qui ont un emploi, 21 % exercent une profession à leur compte ou aident leur conjoint ; les autres sont salariés. Dans l'arrondissement, la population active est de 22 840 personnes. Parmi elles, 1 913 cherchent un emploi, ce qui représente un taux de chômage de 8,4 %. Selon les informations fournies par l'Insee, l'emploi salarié dans le département du Lot (hors agriculture, éducation, administration, santé et action sociale) augmente de 0,8 % entre 1990 et 1999. Cette hausse dans le Lot s'explique par une progression du nombre d'emplois salariés dans les secteurs des services aux entreprises et surtout de la construction. L'industrie par contre continue de perdre des emplois.

Tableau n° 6 : Nombre de chômeurs

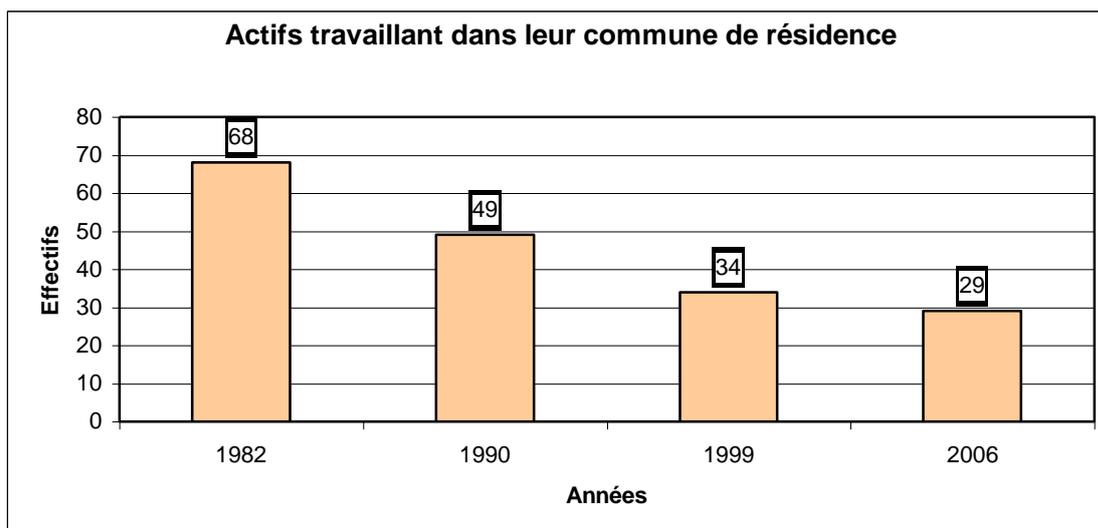
1982	1990	1999	2006
5	9	13	8

Source : INSEE, recensements 1999 et 2006

La commune compte 8 chômeurs en 2006, soit une baisse de 38,5 % par rapport au recensement de 1999. Le taux de chômage de la commune représente 4,3 %. Il est nettement au-dessous de celui du département du Lot qui représente 10,1 % de la population active contre 10,5 % pour la région.

Graphique n°10 : Population active travaillant sur la commune

(Source : Insee, RGP, 1999 et 2006)



La part des actifs résidants sur la commune de Saint-Michel-Loubéjou et exerçant leurs activités sur cette même commune n'a cessé de baisser depuis 1982. Cela représente entre 1982-2006 une diminution de 57 %.

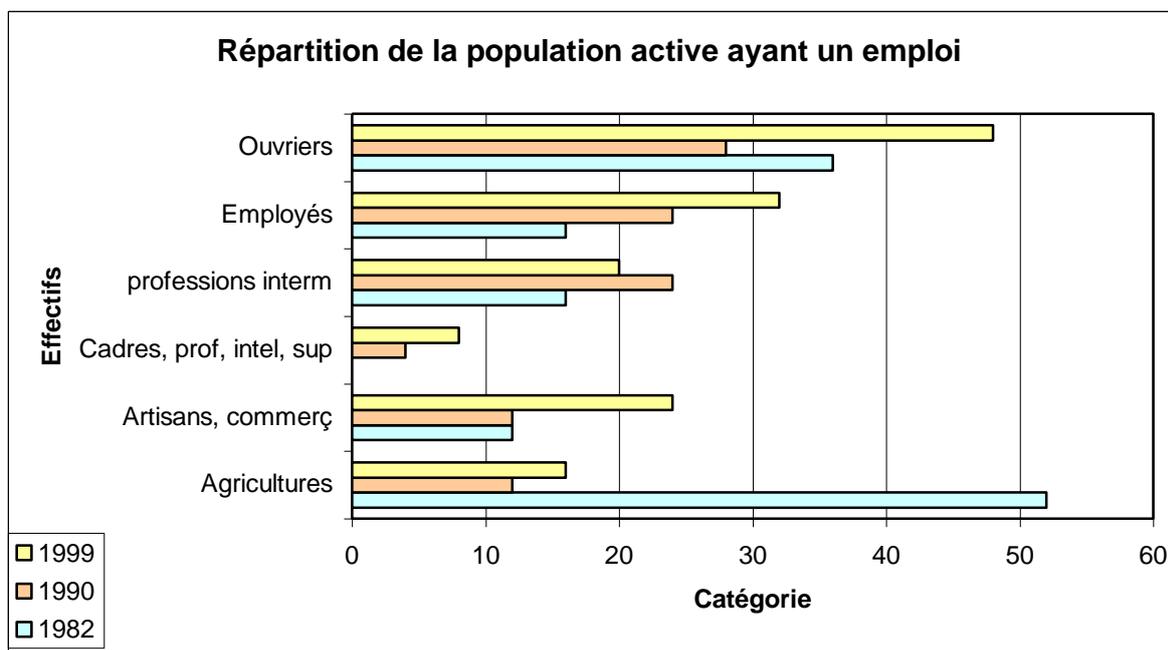
Cette situation est le résultat d'une évolution des modes de vie, elle est aussi caractérisée par le fait que la commune ne peut procurer assez d'emplois à ses habitants. Par ailleurs, avec le développement de l'automobile, les gens n'hésitent plus à se déplacer pour aller travailler loin de leur commune de résidence. D'autres facteurs viennent étayer cette évolution, notamment la baisse du nombre des agriculteurs qui généralement, vivent à proximité des terres qu'ils travaillent.

➤ La structure de l'emploi

En 1999, la catégorie la plus représentée au niveau de la commune est celle des ouvriers, suivie des employés. On remarque également l'arrivée de cadre et de profession intellectuelle dans la commune, attirés par sa proximité avec les grandes agglomérations autour, et surtout de son cadre de vie.

Il convient de signaler également la baisse significative du nombre d'agriculteurs qui est passé de 52 en 1982 à 16 en 1999, soit une diminution de plus de 69 %.

Graphique n°11 : Répartition par catégorie socio-professionnelle de la population active ayant un emploi. (Source : Insee, RGP, 1999 ; données 2006 non disponibles)

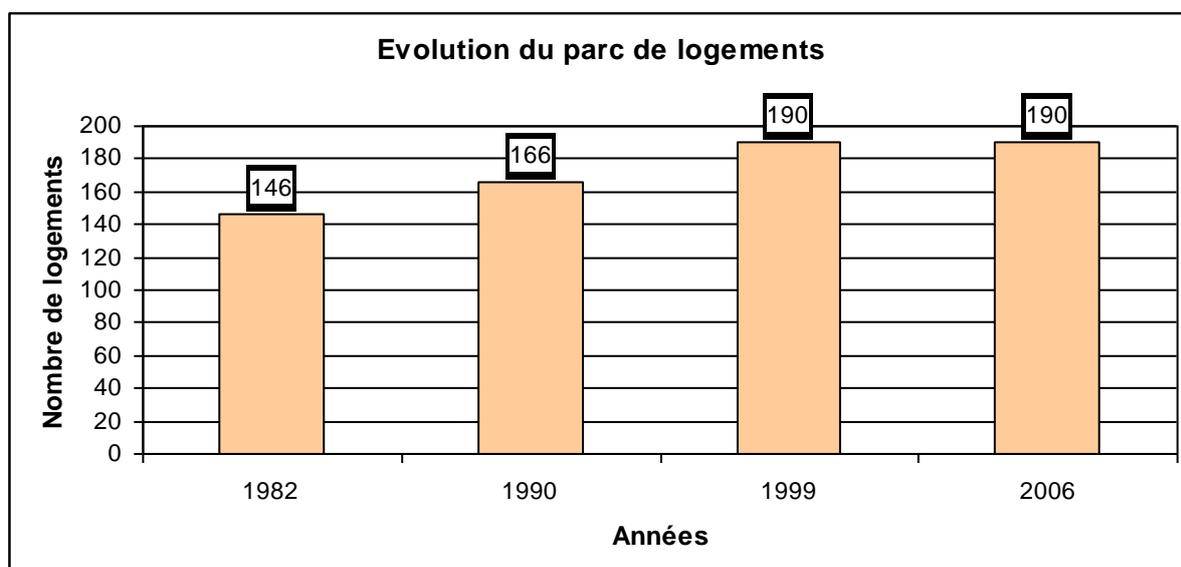


2. Le parc de logements

a. La situation générale du logement

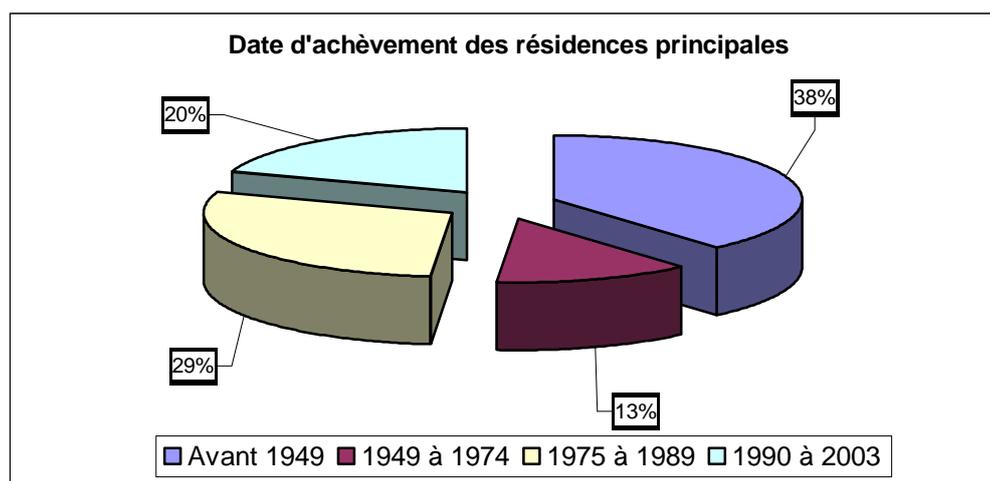
A l'image de la population, le parc de logement est très inégalement réparti sur le territoire de Midi-Pyrénées. Sous l'effet de l'accroissement de la population en milieu rural et périurbain, ce parc se renouvelle assez fortement : 14 % des résidences principales de ces zones ont été construites entre 1990 et 1999. Le logement constitue donc aujourd'hui un levier de développement pour des territoires ruraux comme le département du Lot.

Graphique n°12 : Evolution du nombre de logements : (Source : Insee, RGP 2006)



Le nombre d'habitations est en augmentation depuis 1982. Il est passé de 146 logements en 1982 à 166 en 1990 et à 190 en 1999, ce qui représente une hausse respective de 13,7 % et 14,4 %. Cette augmentation du parc de logements est le résultat de l'attractivité du département du Lot depuis quelques années que l'on retrouve également dans la commune de Saint-Michel-Loubéjou. Entre 1999 et 2006, les données de l'Insee n'indiquent pas de nouveaux logements.

Graphique n°13 : Date d'achèvements des logements : (Source : Insee, RGP, 2006)



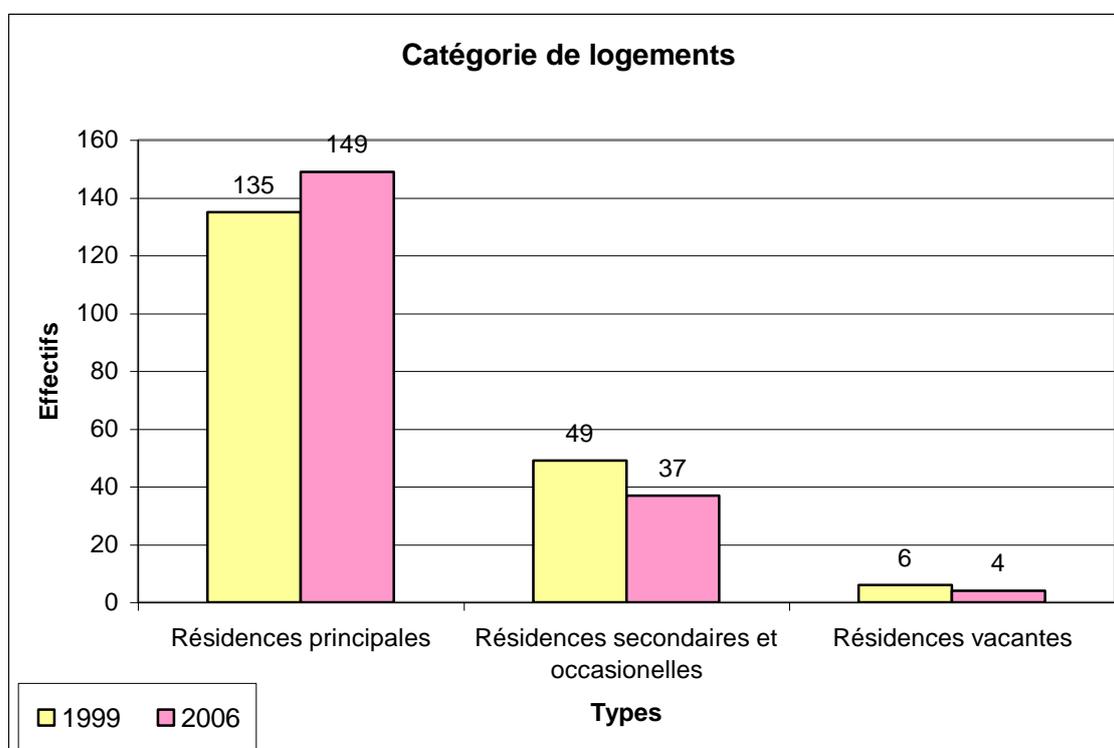
L'observation de ce graphique révèle que 38 % des logements de la commune datent d'avant 1949. Ce parc de logements est d'ancienneté moyenne.

La part des logements construits entre 1949 et 1974 ne représente que 13 %. Ceux construits entre 1975 et 1989 représentent une part non négligeable, elle est d'environ 29 %. Quant aux logements construits entre 1990 et 2003, ils représentent 20 %.

Cette proportion de logements récents, construits depuis un demi-siècle, est de 61,3 % sur la commune de Saint-Michel-Loubéjou alors qu'elle est de 59,7 % dans l'arrondissement et de 59,2 % dans le département.

D'après les informations fournies par le recensement de l'Insee, la construction des immeubles et maisons lotoises n'est pas récente : un tiers des logements date avant 1915 et la moitié est antérieure à 1968. Dans les Causses, la Bouriane et le Quercy blanc, les maisons anciennes constituent l'habitat majoritaire.

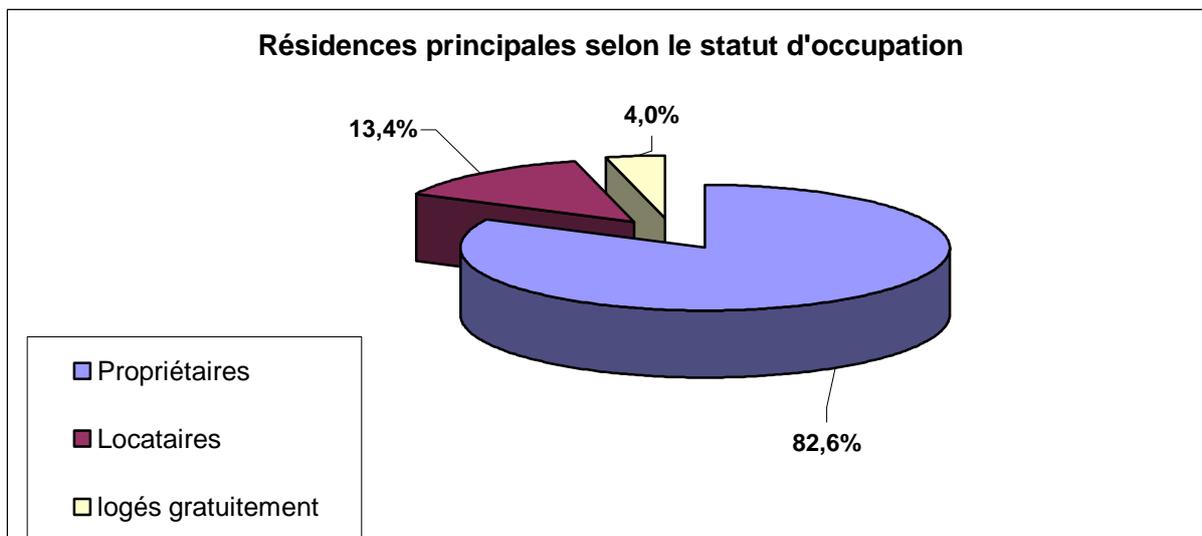
Graphique n°14 : Répartition du parc par catégorie de logements: (Source : Insee, RGP, 2006)



En 2006, la commune comprend 190 logements dont 149 résidences principales et 37 résidences secondaires ou occasionnelles. Au moment du recensement 4 logements sont déclarés vacants.

Les installations sanitaires et le moyen de chauffage sont des éléments objectifs d'appréciation de la qualité des logements : la quasi-totalité des résidences principales ont au moins une baignoire ou une douche. Mais certaines manquent encore de confort : ainsi en 2006, 43 n'ont pas le chauffage central ou électrique.

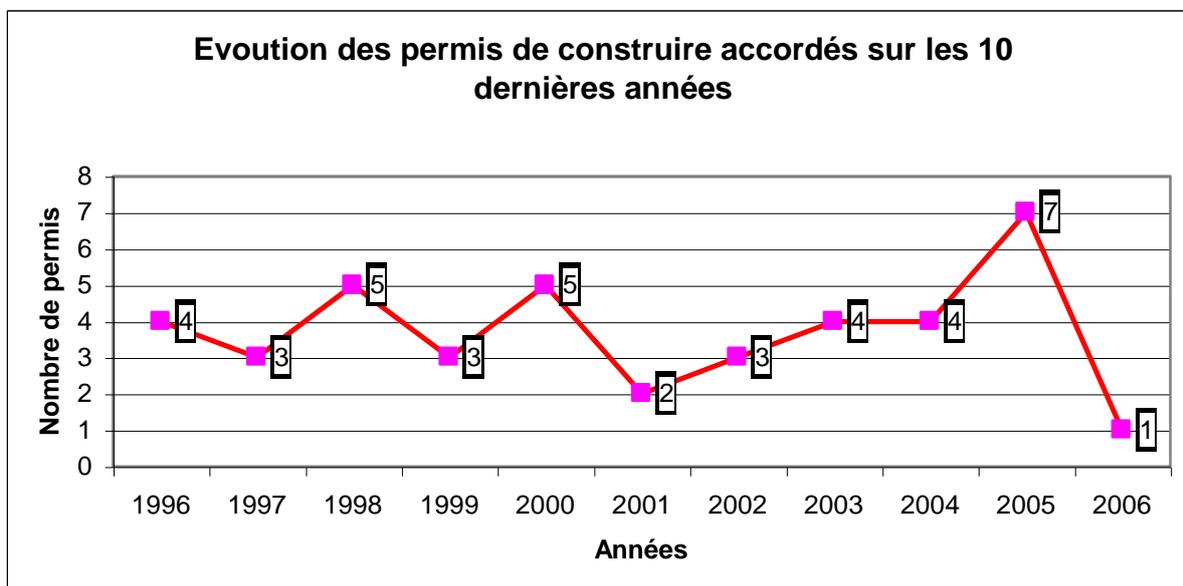
Graphique n°15 : Répartition du parc de logements par statut d'occupation :
 (Source : Insee, RGP 2006)



La quasi-totalité des résidences principales de la commune de Saint-Michel-Loubéjou est constituée de maisons individuelles (97,4 %). La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 82,6 % des ménages. C'est ce genre d'habitation que recherchent les accédants à la propriété qui font le choix de s'installer dans la commune. Ce qui apparaît aujourd'hui au vu des statistiques fournies par l'Insee dans le département du Lot, c'est que le logement locatif progresse plus vite que la construction. Dans les zones où le nombre de résidences a progressé, l'essor du locatif a été aussi le plus significatif. A l'image d'autres départements peu urbanisés comme l'Aveyron ou la Creuse, les deux tiers des Lotois sont propriétaires de leur résidence principale. Cette proportion est la plus élevée de Midi-Pyrénées. En milieu rural, être propriétaire d'une maison individuelle constitue la situation de loin la plus courante.

b. La dynamique de la construction

Graphique n°16 : Evolution du nombre de permis de construire
 (Source : Données fournies par la Mairie)



Le rythme de construction est très différent selon les années. Pendant la période de 1996 à 2006, 37 permis ont été délivrés soit une moyenne de 3,7 par an. Un des enjeux du PLU et du PADD sera de contenir cet attrait pour la commune et de maîtriser l'urbanisation. Il est convenu de signaler dans cette analyse que les permis de construire prennent en compte l'ensemble des permis délivrés par la mairie :

Synthèse

La commune de Saint-Michel-Loubéjou bénéficie de nombreux facteurs favorables pour envisager un développement cohérent.

Au recensement de 2006, Saint-Michel-Loubéjou compte 362 habitants.

Parmi les 362 habitants de la commune, 185 personnes sont actives ; au moment du recensement, 8 de ces actifs cherchent un emploi et 177 travaillent. On note une baisse des personnes travaillant sur la commune. Cela est lié essentiellement à la baisse de la population agricole mais aussi au développement de l'automobile qui a permis aux populations de se déplacer pour aller travailler.

Le parc de logement est en augmentation depuis 1990, confirmant ainsi le caractère attractif de la commune. La commune a enregistré une croissance du nombre de logements d'environ 14,4 % entre 1990 et 1999.

La grande majorité des habitants de la commune est propriétaire de son logement : 82,6 % des ménages.

IV. L'ACTIVITE ECONOMIQUE

1. Les aires d'influence

La commune de Saint-Michel-Loubéjou ne dispose pas de la gamme de services et de commerces maximum pour répondre aux besoins quotidiens des populations.

Pour ce qui est de l'enseignement, la commune est en RPI avec Prudhomat. Pour la rentrée 2006-2007, il est prévu 40 élèves répartis en CE1, CE2, CM1 et CM2.

2. Les commerces, les services, l'artisanat et le tourisme

L'analyse de l'activité commerciale est basée sur une grille de valeurs INSEE qui détermine les gammes d'équipement des communes. L'échelle utilisée est la suivante :

- gamme minimale (bureau de tabac, alimentation générale...);
- gamme de proximité (bureau de poste, pharmacie...);
- gamme intermédiaire (droguerie, collège...);
- gamme supérieure (laboratoire d'analyse médicale, cinémas...).

Tableau n°7 : Niveau des équipements

Commune	Distance à la commune la plus fréquentée	Niveau d'équipement	Niveau des équipements	Eloignements des équipements	Eloignements des produits et services
Saint-Michel-Loubéjou	6.0	7	C	3.0	3.0
Saint-Céré	54.0	35	A	0.1	0.1
Bretenoux	2.0	31	A	0.8	0.8

Source : INSEE, Inventaire communal 1998.

L'inventaire communal offre une vision synthétique de la vie et de l'équipement des communes et constitue de ce fait un outil apprécié des décideurs ayant des responsabilités territoriales. Il vise à :

- mieux connaître le cadre de vie au niveau local en réalisant un inventaire des commerces, services et équipements fréquentés par les particuliers ;
- mesurer la densité d'implantation de ceux-ci et la proximité d'accès aux services ;
- dresser pour les bourgs et petites villes la carte des attractions générées par la fréquentation de certains équipements.

En effet, l'Insee a montré que la répartition territoriale des services est fortement liée à l'implantation de l'habitat : les très petites communes n'ont le plus souvent qu'un très faible équipement (aucun équipement dans 40 communes, un seul dans 53 autres), celles à peine plus importantes sont très peu équipées (2 à 5 équipements dans 141 communes). A l'inverse le rôle que jouent certaines communes parfois de taille très modeste, en particulier la plupart des chefs-lieux de canton, fait que s'y rassemblent encore de nombreux services commerciaux

et administratifs. Au moment de l'inventaire communal de 1998, la commune de Saint-Michel-Loubéjou dispose de 7 équipements sur la liste des 36 établie par l'INSEE. Les autres pôles d'activités Saint-Céré et de Bretenoux qui possèdent la quasi-totalité des commerces et des services attirent de ce fait toutes les communes environnantes qui en sont dépourvues. Cependant, la commune de Saint-Michel-Loubéjou connaît un regain d'intérêt même si elle n'offre pas d'avantages économiques à ses nouveaux arrivants. Beaucoup de personnes viennent chercher la qualité de la vie, le paysage, la tranquillité dans ces communes. La commune veillera à protéger ses atouts de village accueillant, par contre dans le cadre de son développement ultérieur, elle devra prendre en compte une augmentation des services et des commerces sur le territoire.

Tableau n°8 : Les équipements présents sur Saint-Michel-Loubéjou et les communes alentours

GAMME DE PROXIMITE	BRETENOUX	SAINT-MICHEL-LOUBEJOU	SAINT-CERE
Boucherie	2		Entre 5 et 8
Boulangerie/Pâtisserie	Entre 3 et 4		Entre 5 et 8
Bureau de poste	1		1
Electricien	2		Entre 5 et 8
Infirmier	Entre 3 et 4		Entre 5 et 8
Médecin généraliste	Entre 5 et 8		Entre 5 et 8
Pharmacie	1		Entre 3 et 4
Salon de coiffure	Entre 3 et 4		Entre 5 et 8

GAMME INTERMEDIAIRE	BRETENOUX	SAINT-MICHEL-LOUBEJOU	SAINT-CERE
Alimentation générale ou supérette			Entre 3 et 4
Bureau de tabac	1		Entre 3 et 4
Ecole primaire	Oui	Oui	Oui
Garage	2	2	Entre 5 et 8
Maçon	1	1	1
Débit de boisson	Entre 3 et 4	2	9 ou plus
Restaurant	Entre 3 et 4	1	9 ou plus

GAMME SUPERIEURE	BRETENOUX	SAINT-MICHEL-LOUBEJOU	SAINT-CERE
Dentiste	1		Entre 5 et 8
Collège public	Oui		Oui
Librairie/Papeterie	1		Entre 5 et 8

Source : RGP, INSEE, inventaire communal 1998

Ce tableau est basé sur l'inventaire communal réalisée par l'INSEE en 1998 sur les informations essentielles dans chaque commune. L'Insee a établi une liste des 21 services essentiels qui permettent d'établir un constat sur l'offre des communes. Au moment du recensement, la commune ne dispose pas de services nécessaires pour répondre aux besoins des populations. Saint-Michel-Loubéjou est donc tributaire des communes de Saint-Céré et Bretenoux/Biars.

3. L'agriculture

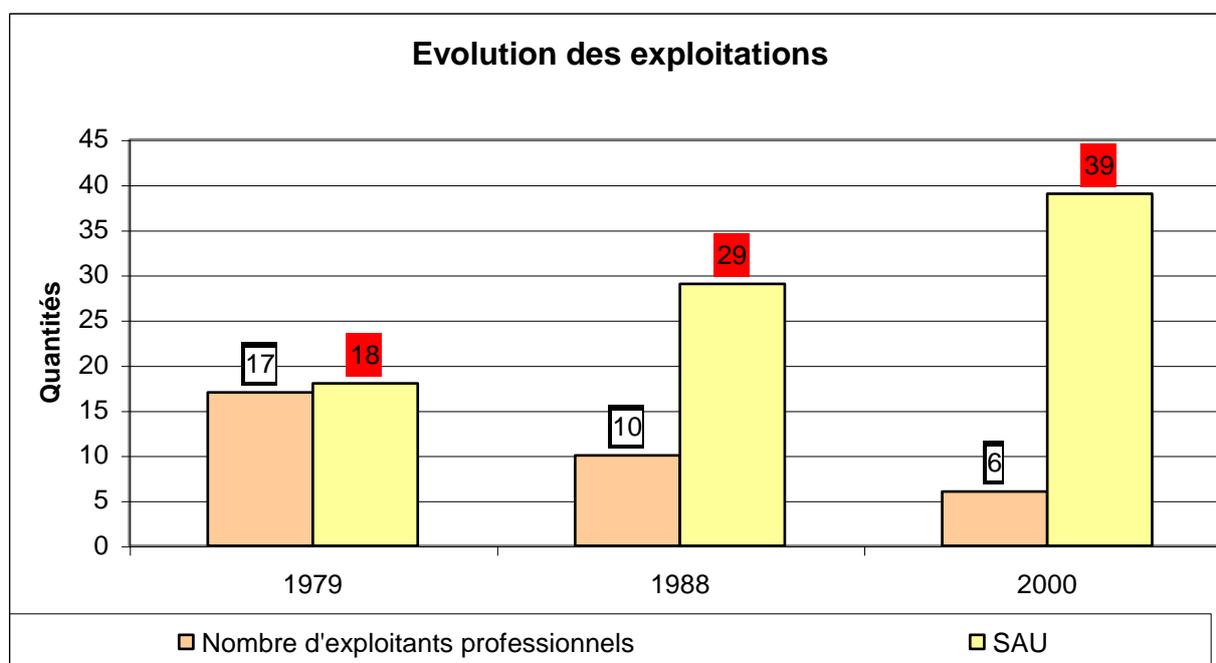
a. Situation générale

L'agriculture constitue une activité importante de la commune : $\frac{3}{4}$ du territoire est occupé par les pâturages bordés de haies et quelques cultures fourragères et céréalières. La présence de nombreux vergers, principalement des noiseraies sur le plateau et le long de la RD 803 caractérise ce territoire. Les élevages (bovins et palmipèdes) sont présents, quelques fermes ont encore une activité importante.

D'une superficie totale de 525 hectares, la commune possédait au recensement agricole de 2000 une superficie agricole utilisée communale de 334 hectares, soit un ratio de 63,6 %.

b. Taille moyenne des exploitations et SAU moyenne

Graphique n°17 : Evolution des exploitations : (Source : RGA, 2000)



L'étude comparative des recensements agricoles 1979-1988 et 2000 permet de formuler un certain nombre de remarques significatives.

L'évolution de la commune de Saint-Michel-Loubéjou est assez représentative de l'évolution générale de l'agriculture française. On note une diminution du nombre d'exploitations alors qu'on assiste en même temps à une augmentation importante de la SAU. Les techniques agricoles permettent aujourd'hui à un agriculteur de travailler sur des surfaces plus grandes. En somme, le nombre d'exploitations diminue plus rapidement que la surface utilisée du fait de l'augmentation moyenne de la taille des exploitations.

Dans la commune de Saint-Michel-Loubéjou, le nombre d'exploitations est passé de 17 en 1979 à 6 au recensement agricole de 2000, soit une diminution de 64 %. Quant à la SAU, elle a augmenté durant la même période de l'ordre de 116 %.

Les informations fournies par le RGA 2000 montre que le département du Lot s'inscrit à sa façon dans le mouvement général de diminution du nombre d'exploitations. Seul département de Midi-Pyrénées avec l'Aveyron à voir croître sa surface exploitée, il connaît également une

moindre baisse de ses exploitations. Il se distingue par la plus forte féminisation des chefs et coexploitants et par l'évolution la plus conséquente de la surface moyenne des exploitations professionnelles.

c. Caractéristiques de la production agricole

Tableau n°9 : Les caractéristiques de la production végétale : (Source : RGA, 2000)

	Exploitations			Superficie en hectares		
	1979	1988	2000	1979	1988	2000
SAU	40	35	26	438	409	277
Terres labourables	34	26	14	122	98	55
Superficie fourragère principale	33	21	15	320	294	200

L'observation des données montre l'évolution de l'agriculture de la commune de Saint-Michel-Loubéjou. En effet, le nombre d'exploitations total (qui comprend les exploitations professionnelles et les petites exploitations) est passé de 40 en 1979 à 26 en 2000 soit une diminution de 35 %. Durant la même période, la SAU a également diminué de 36,7 %.

La superficie des terres labourables a également baissé entre 1979 et 2000 passant de 122 à 55 hectares, soit une diminution de 54,9 %. Au recensement de 2000, la culture fourragère de la commune représentait 200 hectares, soit une baisse de 37,5 %.

Tableau n°10: Les caractéristiques de la production animale : (Source : RGA, 2000)

	1979	1988	2000
Total bovins	374	276	246
<i>Dont total vaches</i>	<i>218</i>	<i>175</i>	<i>129</i>
volailles	989	1 737	4 868
Ovins	4 174	1 147	C
<i>Dont brebis et agnelles pour la souche</i>	<i>814</i>	<i>470</i>	<i>C</i>
Porcins	60	3	6
Veaux de boucherie	...	13	11
Canards à gaver	2 059

L'observation des données ci-dessus permet de tirer un certain nombre de remarques sur la production animale de la commune de Saint-Michel-Loubéjou.

Le nombre total de bovins a relativement baissé entre 1979 et 2000, passant de 374 à 246, soit une diminution d'environ 34 %. Durant la même période, le nombre d'exploitations a également baissé passant de 40 à 26, soit une diminution de 35 %.

En ce qui concerne le nombre total de volailles, il a fortement augmenté entre 1979 et 2000, passant de 989 à 4 868, soit une hausse de 392 %. Par contre le nombre d'exploitations est passé de 38 à 19, soit une diminution de 50 %.

Au recensement agricole de 2000, la commune de Saint-Michel-Loubéjou compte 11 veaux de boucherie et un élevage de canards à gaver, dont le nombre s'élève à 2 059.

d. Caractéristiques des exploitants

Tableau n°11: L'âge des exploitants : (Source : RGA, 2000)

	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	C	6	C
De 40 ans à moins de 55 ans	C	6	C
55 ans et plus	29	26	16
Total	41	38	27

Le recensement agricole de 2000 montre que la majorité des exploitants de la commune de Saint-Michel-Loubéjou est âgée de 55 ans et plus. La tendance est donc au vieillissement des agriculteurs de la commune.

Selon les données fournies par le RGA, dans le département du Lot, la répartition des exploitants selon l'âge de leur chef présente un profil différent de la dominante régionale ou nationale pour ce qui est de l'âge des exploitants. La classe d'âge des plus de 60 ans bien qu'ayant fortement baissé depuis 1988 en valeur absolue (-46 %) est encore très présente (24,6 % du total contre 22 % en moyenne régionale). Toutefois la part relative des exploitants les plus âgés (65 ans et au-delà) passe de 53 % en 1988 à près de 70 % en 2000, laissant présager un prochain tassement de cette sur-représentation.

A l'autre extrémité la population des chefs de moins de 30 ans évolue par contre à l'identique de la moyenne régionale et s'établit à un peu plus de 5 % du total contre près de 10 % en 1988. C'est en définitive l'accroissement des classes d'âge intermédiaires, notamment celle des 40 à 50 ans qui rajeunit l'âge moyen global. Les quadragénaires sont les seuls à voir augmenter leur effectif en valeur absolue en représentant déjà plus du quart des chefs d'exploitation en 2000.

Synthèse

L'activité agricole a toujours été une activité essentielle dans la commune de Saint-Michel-Loubéjou. Cette activité a permis de façonner les paysages de la commune au fur des années. Elle contribue à l'expression du bon vivre, trait important de la commune. Cependant, comme à l'échelle nationale, cette activité perd de son dynamisme et de ses actifs.

Dans la commune de Saint-Michel-Loubéjou, le nombre d'exploitations est passé de 17 en 1979 à 6 au recensement agricole de 2000, soit une diminution de 64 %. Quant à la SAU, elle a augmenté durant la même période de l'ordre de 116 %.

Par ailleurs le recensement agricole de 2000 montre que la majorité des exploitants de la commune de Saint-Michel-Loubéjou est âgée de 55 ans et plus.

Aujourd'hui, les orientations d'urbanisme retenues par la commune dans le cadre du PLU devront préserver et gérer l'activité agricole afin de ne pas la pénaliser d'une part, et de garantir un environnement naturel de qualité d'autre part.

4. Les équipements publics et les déplacements

a. Les équipements

La commune de Saint-Michel-Loubéjou est dotée de quelques équipements publics pour compléter l'offre de services relevant du secteur privé : l'Hôtel de Ville ; l'Eglise ; une salle polyvalente ; le cimetière, et l'école.

b. Les équipements sportifs

La commune ne dispose que d'un terrain de pétanque.



c. Les associations

On trouve dans la commune plusieurs associations diversifiées qui participent pleinement à la vie du village tout au long de l'année. Parmi celles-ci, on distingue :

- La Pétanque : La Boule de Saint-Michel
- Les Aînés : Le Club Bel Horizon
- Les Festivités : le Comité des Fêtes de Saint-Michel
- La Chasse : Société de Chasse Prudhomat Saint-Michel

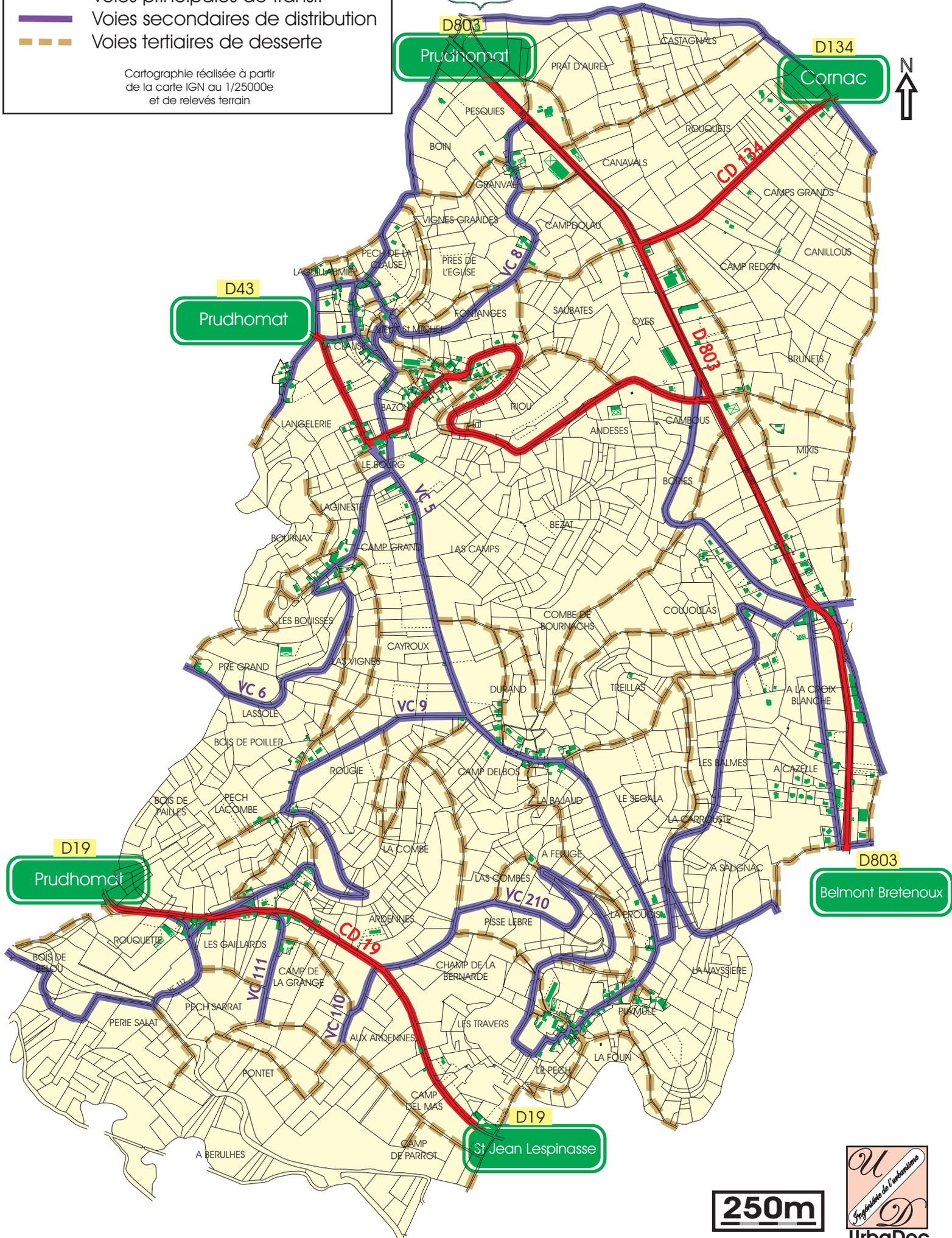
Légende

- Voies principales de transit
- Voies secondaires de distribution
- - - Voies tertiaires de desserte

Cartographie réalisée à partir de la carte IGN au 1/25000e et de relevés terrain



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT-MICHEL LOUBEJOU HIÉRARCHISATION DE LA VOIRIE



250m



UrbaDoc

d. Les déplacements

➤ Piétons et cycles

L'utilisation de la voiture est prioritaire dans la commune à cause de la configuration du territoire. La distance entre la commune et les communes voisines, mais également les centres d'approvisionnement favorisent l'utilisation de la voiture. En ce qui concerne les déplacements entre les habitations dispersées sur la commune et au niveau du bourg, ils s'effectuent généralement en voiture.

➤ Les transports en commun

Au niveau des transports et des déplacements, les habitants se déplacent en majorité vers Saint-Céré et Bretenoux qui sont les deux bassins industriels et touristiques les plus proches.

➤ L'automobile

La majorité des déplacements à Saint-Michel-Loubéjou se fait en voiture. L'utilisation massive de l'automobile peut s'expliquer par :

- L'organisation de l'habitat en hameaux dispersés et maisons isolées, ou en habitat disséminé sur certains secteurs ;
- La localisation des emplois, essentiellement hors commune, qui rend nécessaire l'usage de la voiture et souvent la possession de deux véhicules par ménages ;
- La localisation des services de base en majorité sur les communes voisines qui rend obligatoire l'utilisation de la voiture.

Tableau n°12 : Migrations domicile-travail (Source, INSEE, RGP 1999 et 2006)

Dans la même commune	Dans une commune différente	De la même unité urbaine	De la même zone d'emploi	Du même département	De la même région	Autre cas
1999						
34	109	0	90	97	97	12
2006						
29	149	Non cens.	Non cens.	135	136	13

Au moment du recensement de 2006, 29 personnes sur 178 travaillent dans la commune de résidence, soit un pourcentage de 16,3 %. Le reste de la population active travaille dans une autre commune du département (75,8 %) ou de la région (76,4 %) ou dans une commune d'une autre région (7,3 %).

Tableau n° 13 : Migrations domicile-travail en 1999 par mode de transport (Source, INSEE, recensement 1999 ; données 2006 non disponibles)

	Ensemble	Dans la même commune	Autre commune différente	De la même unité urbaine	De la même zone d'emploi	Du même département	De la même région	Autre cas
Pas de transport	9	9	0	0	0	0	0	0
Marche à pied seule	1	1	0	0	0	0	0	0

Un seul mode de transport	128	22	106	0	87	94	94	12
Plusieurs modes de transport	5	2	3	0	3	3	3	0

Parmi les actifs travaillant dans la commune, on trouve les agriculteurs qui n'utilisent pas de moyens de transport pour se rendre sur leurs lieux de travail. La marche à pied est utilisée par les personnes qui travaillent sur leurs communes de résidence. Par contre, dès qu'il s'agit de travailler en dehors de la commune, la voiture devient incontournable.

5. La voirie

➤ Analyse du réseau

La commune de Saint-Michel-Loubéjou est traversée dans sa partie nord par la route départementale 803, très fréquentée ; deux autres routes départementales principales (RD 43 et RD 19) irriguent le reste du territoire avec le réseau communal, notamment sur le plateau. La RD 19 a une double vocation à savoir desservir les zones d'habitat de Prudhomat et l'accès à Castelnaud.

Les réseaux secondaires et tertiaires représentent un handicap majeur pour le développement à venir. En effet, souvent mal entretenu et possédant des faibles possibilités d'extension, ils pourraient représenter un frein à l'urbanisation de certains territoires. En effet, les petits murets qui jouxtent les voies et qui font le charme communal sont et seront difficilement modifiables.

➤ La sécurité routière

Les voies les plus fréquentées méritent une limitation du nombre des accès directs pour préserver la sécurité des usagers et des personnes utilisant ces accès. L'objectif étant à la fois d'assurer la sécurité des citoyens et de maintenir leur fonction première de voie de transit.

L'article R. 111-4 du code de l'urbanisme permet au stade du permis de construire de traiter les problèmes de la sécurité.

Son application peut conduire à la réalisation d'aménagements particuliers ou à l'interdiction de certaines formes d'accès, notamment lorsque les terrains sont desservis par plusieurs voies. En outre, cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, de la nature et de l'intensité du trafic.

La sécurité est un objectif qui ne doit pas être négligé dans le cadre de l'élaboration du PLU. Tout accès nouveau est à éviter sur les voies de transit (RD essentiellement). Les accès seront regroupés en des carrefours sécurisés éventuellement à la charge du demandeur. La desserte des zones commerciales sera sécurisée avec un aménagement paysager. Sur la RD 803, il est préconisé un recul de 75 m.

Synthèse

La commune de Saint-Michel-Loubéjou ne dispose pas de services et commerces suffisants pour répondre aux besoins quotidiens des populations. Elle est donc tributaire des communes voisines situées toutes les deux à 5 km

Saint-Michel-Loubéjou est dotée de quelques équipements publics pour compléter l'offre de services relevant du secteur privé : l'Hôtel de Ville ; l'Eglise ; une salle polyvalente ; le cimetière et l'école.

L'utilisation de la voiture est prioritaire dans la commune à cause de la configuration du territoire.

Quelques associations dynamiques existent au sein de la commune et permettent aux populations de se rencontrer et d'organiser des activités tout au long de l'année. La commune bénéficie également d'une salle des fêtes.

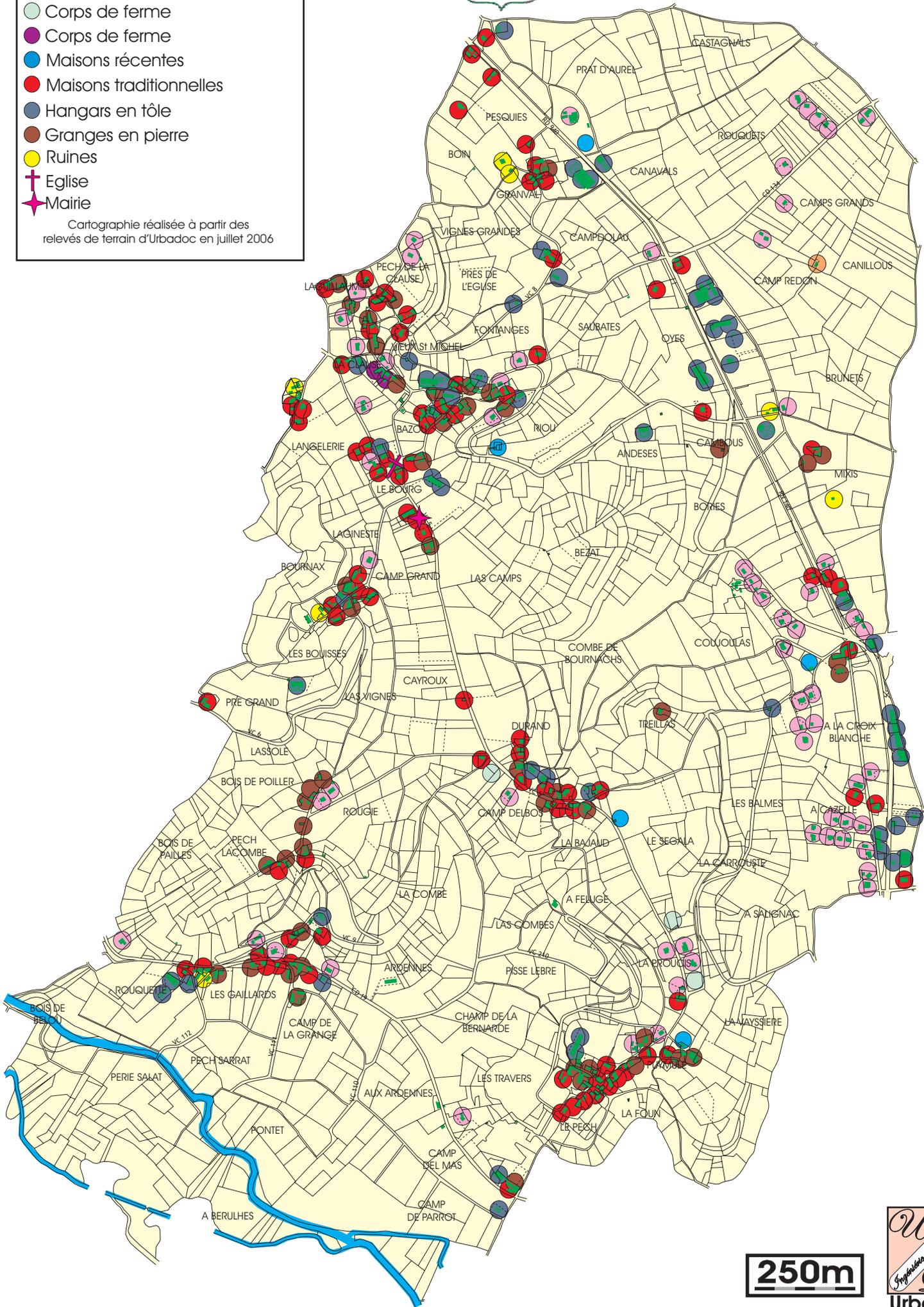
Enfin, la voirie secondaire et tertiaire, souvent étroite et mal entretenue ne permet pas toujours le passage ou le croisement de plusieurs véhicules

Légende

- Granges en béton, bois
 - Pavillons récents
 - Corps de ferme
 - Corps de ferme
 - Maisons récentes
 - Maisons traditionnelles
 - Hangars en tôle
 - Granges en pierre
 - Ruines
 - ✚ Eglise
 - ✦ Mairie
- Cartographie réalisée à partir des relevés de terrain d'Urbadoc en juillet 2006



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT-MICHEL LOUBEJOU UNITÉS ARCHITECTURALES



250m



V. L'organisation et la morphologie urbaine de la commune

L'analyse de l'organisation d'une commune permet de déterminer les phases successives de son développement. Cette analyse est reprise dans le PADD car elle détermine le type d'habitat existant sur la commune et préfigure les objectifs de ce document en la matière.

Le mitage de l'habitat est très présent dans la commune de Saint Michel-Loubéjou. Héritage de l'activité agricole, il n'est pas conforme aux objectifs prônés par la loi SRU en terme de gestion économe et rationnelle de l'espace.

L'organisation urbaine de la commune est composée d'un centre bourg dont les entrées ne sont pas encore établies, de quelques hameaux ruraux de caractères et de constructions récentes surtout établies aux abords de la départementale.

La commune dispose aussi d'un patrimoine vernaculaire riche : four à pain, lavoir...



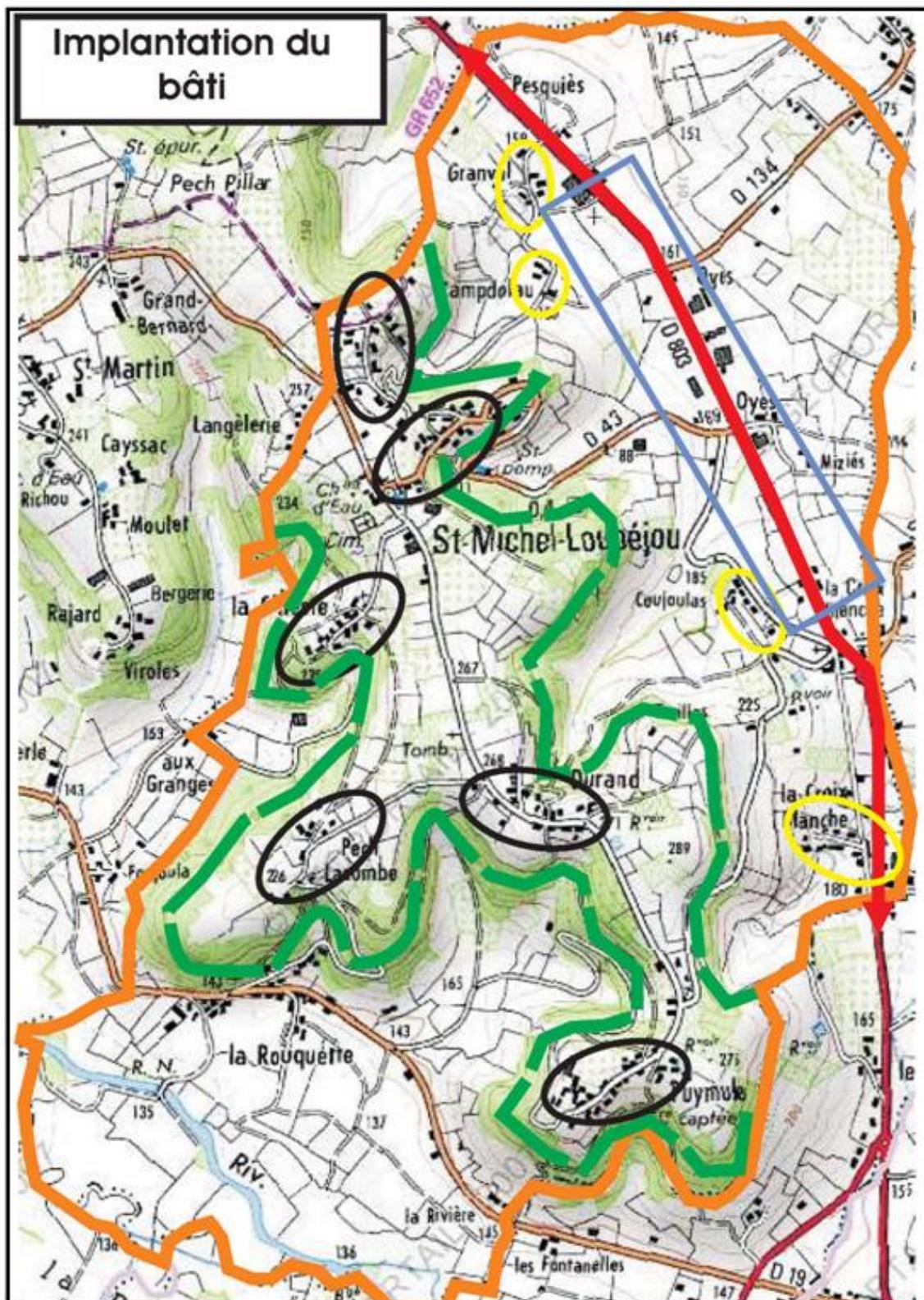
On distingue sur Saint Michel-Loubéjou plusieurs types d'implantation de bâti.

Le long de la départementale 803 se succèdent plusieurs bâtiments sans réelle organisation et sans unités architecturales. La destination de ces bâtiments est distincte : ancien corps de ferme, bâtiments commerciaux, maisons d'habitations. Cet espace est repéré par un cadre violet sur le plan ci-dessous.

Puis s'égrainent quelques petits hameaux, en recul de la départementale 803 sur une première terrasse. Les hameaux de Granval, de Coujoulas et de Croix Blanche se suivent et sont les seuls espaces bâtis visibles depuis la RD803. Seul le hameau de Granval présente une organisation, une implantation et un style architectural représentatif des hameaux quercynois. Ces hameaux sont repérés par des cercles jaunes.

Sur le plateau, le long de la voie communale, se succèdent le bourg de St Michel Loubéjou, les hameaux de La Gineste, Pech-Lacombe, Durand ou encore Puymule. Du fait de la topographie, ces secteurs dominant les vallées environnantes de la Dordogne et de la Bave et surplombent l'entité de la RD 803. Ces hameaux organisés sur un plateau sont situés dans un écrin de verdure, les fortes pentes les encerclant ayant été délaissées par l'activité agricole qui a laissé place à des secteurs boisés, sans pour autant que ceux-ci présente un intérêt particulier quant aux essences qui les composent. Ces hameaux sont repérés par des cercles noirs.

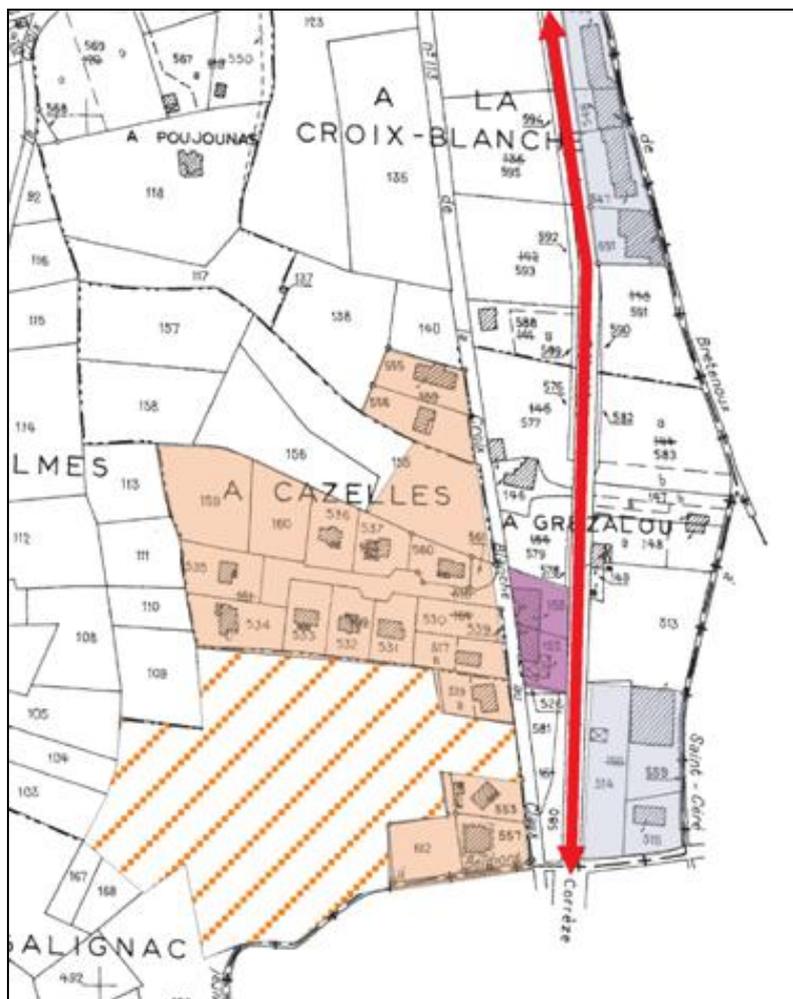
Enfin, on distingue un dernier espace, représenté par la vallée de la Bave où est implanté en limite de zone inondable le hameau de la Rouquette. De fait, cet espace a une vocation davantage orientée vers l'exploitation agricole.



1. Les espaces bâtis le long de la RD 803

A : le secteur de Croix Blanche

Le secteur de la croix blanche constitue la première entité bâtie de la commune lorsque l'on traverse celle-ci en empruntant la RD 803. Le type d'urbanisation ne correspond à aucun type défini et répond plus à des logiques individuelles successives sans organisation d'ensemble.



Ainsi, le schéma ci-contre met bien en évidence les phases successives du développement de cette zone.

On retrouve des anciennes granges ou des vieilles maisons implantés en linéaire le long de la voie communale (illustration en mauve).

Puis une urbanisation récente sous forme de lotissement avec une implantation en milieu de parcelle sans définition d'un type architectural précis. Les toitures ont un degré de pente divers, les matériaux de couvertures sont non uniformes, les coloris utilisés ne revendiquent aucune appartenance à la région et les volumes de constructions sont très divers (illustration en saumon). Un vaste espace contigu à ce lotissement

(illustration en saumon rayé) devra faire l'objet d'une orientation afin de limiter la consommation d'espace. Cependant, on peut regretter l'impossibilité de réaliser une liaison entre le lotissement existant et cette parcelle à urbaniser.

Enfin, on retrouve des bâtiments de type industriels ou commerciaux ou les volumes et les matériaux sont utilisés en liaison avec l'usage souhaité. Pour certains, les accès sont plutôt dangereux.



Le secteur à urbaniser est vierge de construction. Il est encerclé au nord par le lotissement existant, au sud par une haie supportant un talus et à l'ouest par un pech surplombant le secteur.



Le lotissement comporte divers types architecturaux qui se rapprochent plus souvent de la maison contemporaine de type méditerranéen. Il existe sur ce secteur une maison avec un toit à une pente.

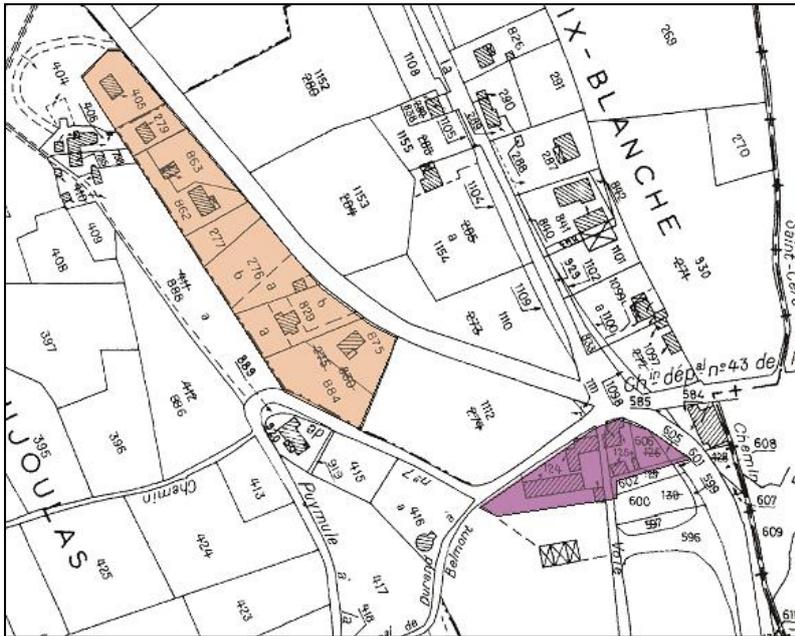


En marge du lotissement existe une habitation ancienne avec une grange presque accolée aux caractéristiques plus locales (coloris, pentes de toit, matériaux...)



A l'entrée du lotissement existe une place qui ne permet pas de valoriser l'espace et de favoriser le lien social. On remarque la différence d'implantation avec dans le lotissement la façade principale face à la voie alors que sur la photo du dessus la maison est perpendiculaire à la voie.

B : le hameau de Coujoulas



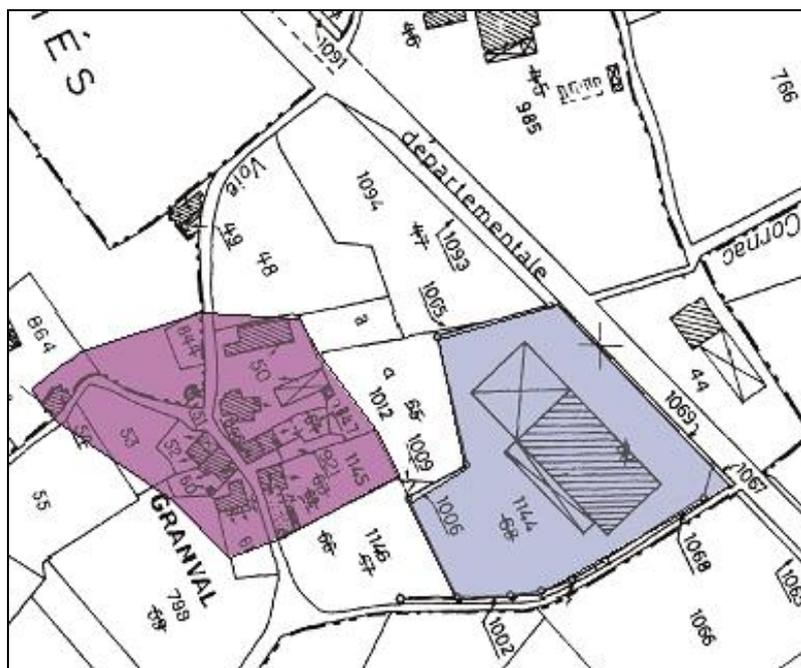
Situé sur une terrasse, on distingue depuis la route départementale 803 2 entités distinctes. En mauve, un petit corps de ferme se structure avec une grange en accroche à la voirie. Le matériau dominant est constitué par de la pierre locale de couleur jaune ocre. On regrette cependant les extensions plus récentes en parpaings non recouverts. La volumétrie est simple même si l'on retrouve le pigeonnier intégré au bâtiment principal. Les toits sont à fortes pentes et recouvert de tuiles mécaniques couleurs briques. Les clôtures sont constituées de simples barbelés et la végétation est peu dense.



En saumon, s'est implanté de façon linéaire face à la voie communale, un ensemble bâti qui suit la topographie du site. L'implantation et les volumes, de même que les matériaux utilisés sont assez contemporains (maison en milieu de parcelle, facade principale face à la route, toiture à deux pentes recouverte de tuile romane, utilisation de crépi gratté, ouvertures en PVC, volet roulants...). De même les clôtures marquent largement la limite parcellaire avec l'utilisation quasi systématique de matériaux durs et pleins.



C : le hameau de Granval



Le hameau de Granval est implanté en recul de la RD 803. Il s'articule en accroche à la voirie communale qui le traverse. C'est un hameau fait d'une architecture locale riche qui a désormais tendance à perdre de sa typicité du fait des rénovations peu respectueuses de l'existant ou de la proximité d'un centre de vente de matériaux. Pourtant, on retrouve initialement un hameau qui s'organise autour d'un ancien four et qui se compose de bâtiments fait de pierre locales ou de briques rouges insérant pigeonniers dans le bâtiment principal et

des colombages apparents. Les clôtures sont initialement réalisées en pierre ou en haies végétales. Les bâtiments plus récents dont un avec terrasse couverte par une toiture plate en éverite transparente sont moins représentatifs de l'architecture locale. Il en est de même pour les clôtures faite de matériaux destinés à être recouverts pourtant laissés à l'état brut sur certains endroits.



Bâtiment traditionnel ancien



Maisons plus récente



Clôtures diverses

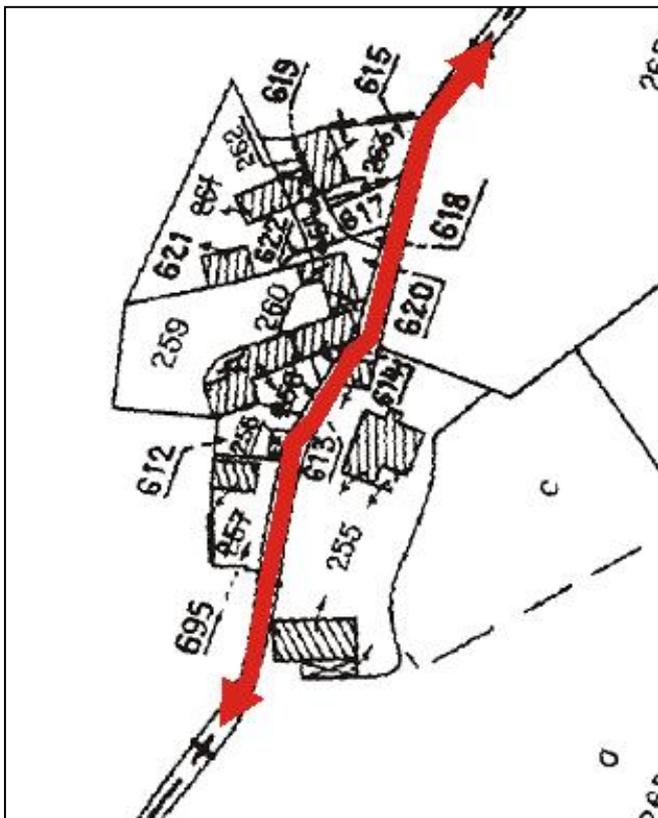


Voie étroite menant au hameau

2. Les hameaux situés sur le plateau

Plusieurs hameaux ruraux présentent une forte personnalité, typique de l'architecture quercynoise. Répartis de manière éparse sur le territoire communal, ils se remarquent par la densité et la qualité du bâti qui les composent.

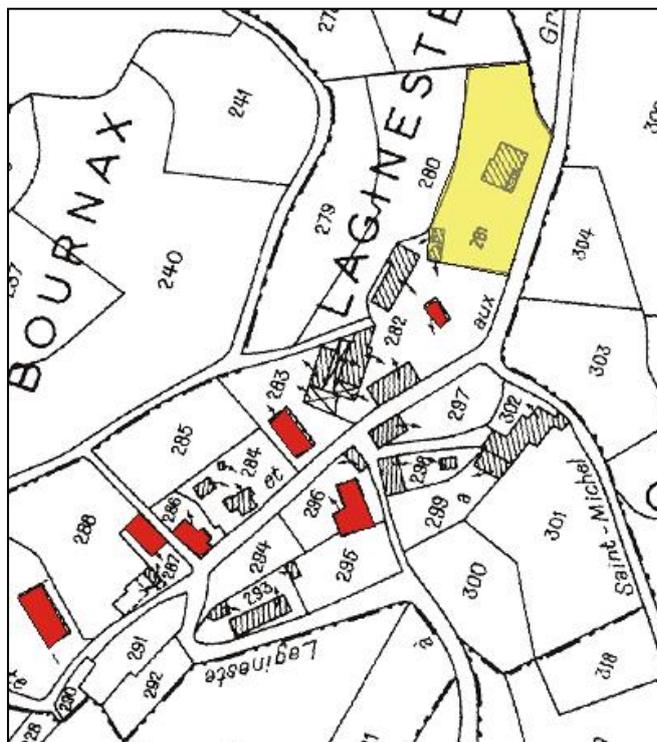
A : le hameau de Langélerie



Le hameau de Langélerie est situé face au vieux St Michel, sur une ligne de crête surplombant les vallées de la Bave et de la Dordogne. Héritage d'un passé agricole, granges et habitations se succèdent en accroche à la voirie. Le hameau a jusqu'ici préservé son identité vernaculaire et les rénovations concernant les granges qui étaient tombés en ruine se font dans le respect de l'unité architecturale existante. On déplore seulement l'implantation d'un pavillon aux abords, sur la commune voisine. L'espace entre le vieux Saint Michel et le hameau fait aujourd'hui l'objet d'un aménagement d'ensemble conduit par la municipalité. On remarque une volumétrie assez simple. Les matériaux utilisés sont pour la plupart traditionnels et la couleur dominante est le jaune ocre. Les toits sont à fortes pentes et recouverts de tuiles plates ou mécaniques.



B : le hameau de La Gineste



La Gineste est un petit hameau ancien situé derrière l'espace de vie de Saint Michel-Loubéjou composé du triptyque Eglise/Mairie/Aire de jeux.

Le bâti est pour la plupart implanté en accroche à la voirie avec la façade principale perpendiculaire à celle-ci. On retrouve à côté de la plupart des maisons des petites granges ou abris divers reprenant les principes de constructions du bâtiment principal. Une unité architecturale forte se dégage même si le bâti ne date pas de la même époque. En effet, on retrouve des maisons médiévales, 19^{ème} siècle ou malheureusement à l'entrée du hameau, type année 80 (en jaune avec implantation en milieu de parcelle).



Grange avec pigeonnier en pignon



Petite maison 19eme avec toiture en ardoise



Maison contemporaine à l'entrée du hameau



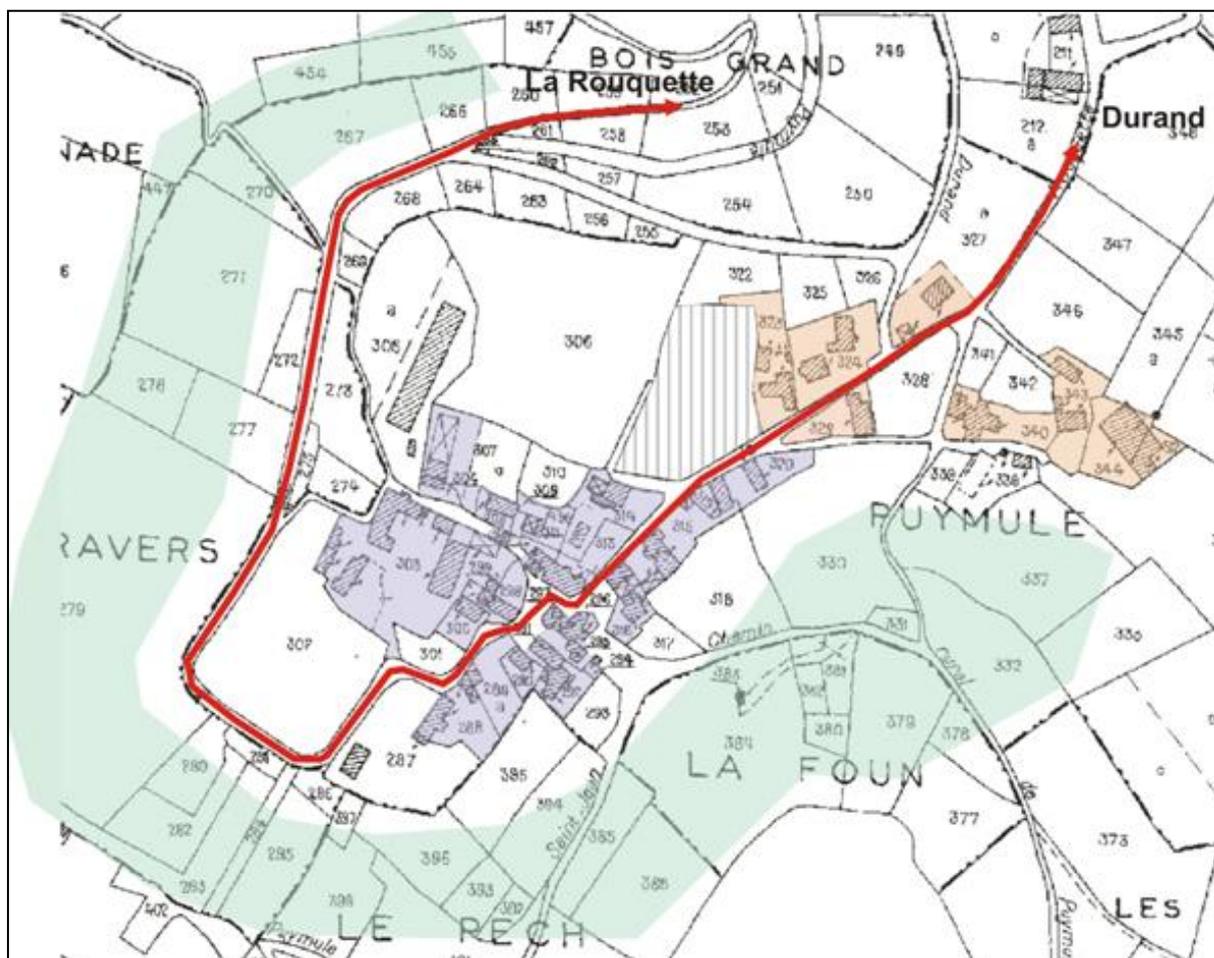
Espace à aménager (au fond les bâtiment de la Mairie) entre la Mairie et le hameau de La Gineste.

C : le hameau de Puymule.

Il se situe en limite Sud du plateau tabulaire et surplombe la vallée de la Bave. Le site de Puymule offre de larges champs de vision et permet au lointain de balayer du regard les communes voisines de Saint-Jean Lespinasse et de Belmont-Bretenoux.

Puymule s'est développé de part et d'autre de la voie communale, sinueuse sur cette portion du territoire.

Si le bâti apparaît aux premiers abords, en provenance de Durand, relativement lâche avec ponctuellement des implantations en retrait de la voirie communale (secteur saumonée sur le plan), celui-ci tend progressivement à se structurer au fur et à mesure de l'avancée dans le hameau (zone en mauve). Néanmoins l'accroche entre ces deux secteurs reste incomplète (au niveau de la parcelle hachurée en grisé).



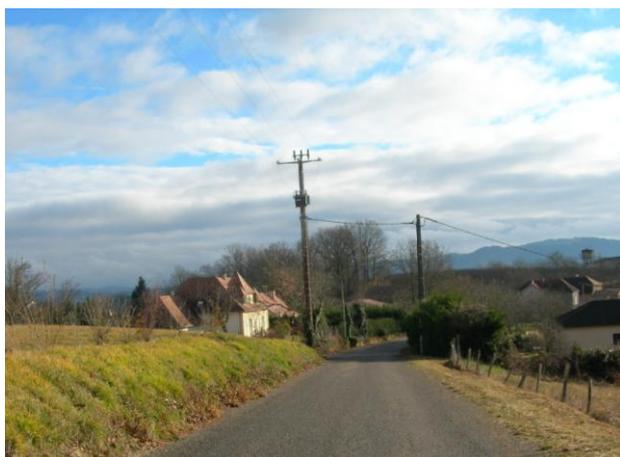
Dans le noyau originel, le bâti est dense, ancien, aligné en grande majorité sur la trame viarie. L'homogénéité en terme de qualité architecturale de cet habitat rural traditionnel est indéniable. Ainsi de nombreux éléments, revendicatifs d'une appartenance locale sont visibles : toitures mansardées, utilisation de la pierre locale, tonalité ocre-beige, muret séparatif en pierre, etc.



Aussi, les points de vue paysagers ménagés à partir du site, véritable balcon au dessus de la vallée de la Bave, et la présence d'un petit patrimoine vernaculaire (four à pain), valorisent grandement l'identité de ce hameau rural. En effet, un des atouts majeurs du site provient du fait que très peu de constructions récentes ne viennent grever l'image tout à fait authentique de ce hameau. Puymule bénéficie d'une situation privilégiée, en terme de qualité paysagère, et renvoie ainsi à juste titre, l'image d'un écrin enchâssé au milieu de couverts boisés et préservé de fait d'une trop forte pression foncière.



D : le hameau de la Proucis.



Le bâti visible dans le hameau de la Proucis mêle l'ancien et le récent voire le très récent.

L'entrée dans le hameau en provenance de Puymule permet une traversée du noyau originel, secteur le plus dense et le plus homogène en ce qui concerne le bâti et son aspect. Le coloris des façades est très clairs, les toits sont en général à 4 pentes et recouverts de tuiles plates, la hauteur des constructions est en R et plus rarement en R+1, avec une implantation en retrait de la voirie.

Cette première séquence parcourue, un bâti nettement plus récent se dévoile. L'implantation des bâtiments s'effectue en milieu de parcelle attestant d'une organisation récente du tissu urbain. La densité est faible, la volumétrie des bâtiments très disparate, et l'aspect architectural des maisons demeure fortement hétéroclite ; des pavillons méditerranéens aux tonalités saumonées se juxtaposent à un bâti conservant divers éléments revendicatifs d'une identité quercynoise (toiture à mansard, mur en pierre locale, tuiles plates, etc.).

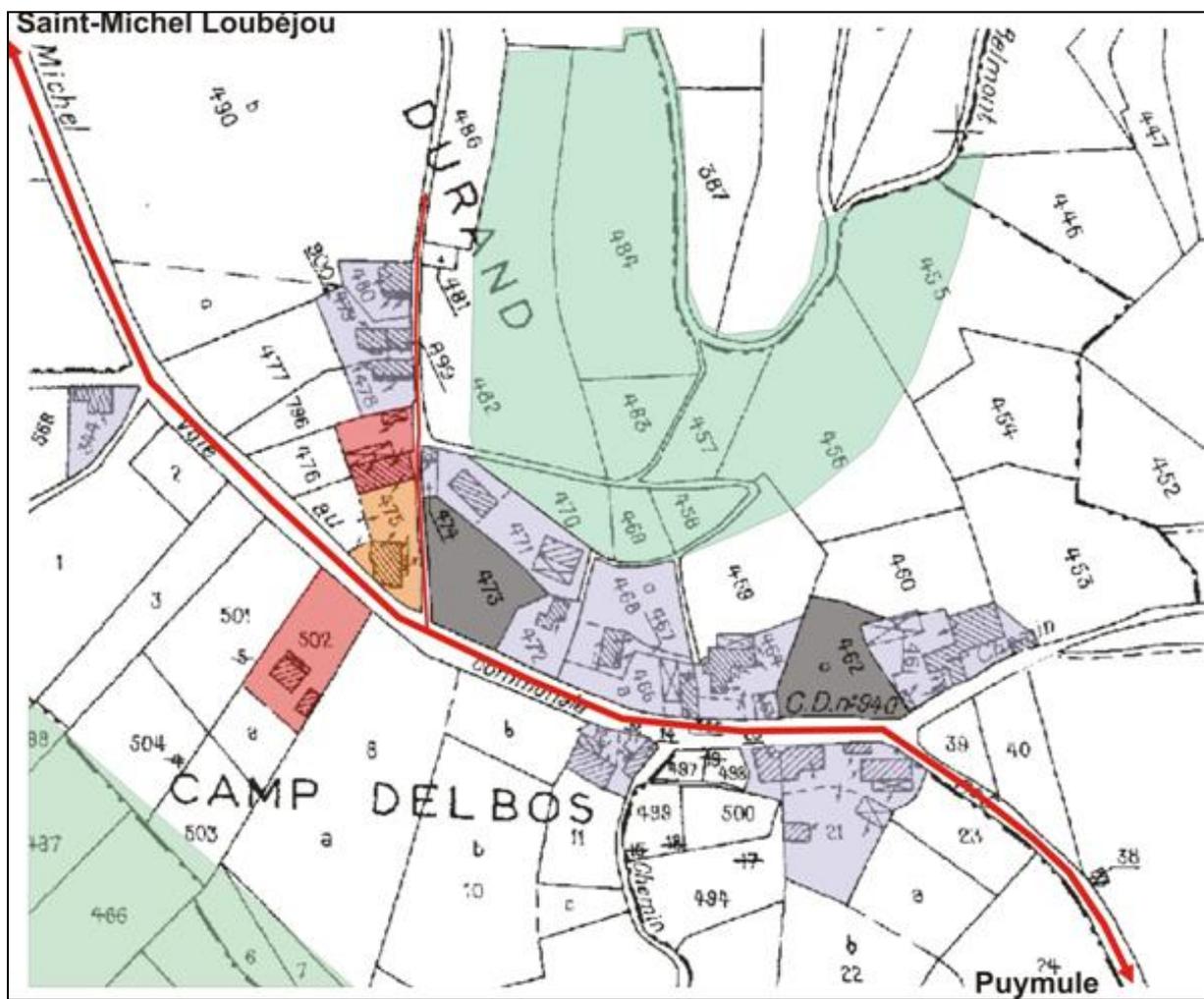
L'hétérogénéité architecturale du bâti sur ce hameau ne confère qu'une cohérence en terme d'intégration paysagère que toute relative. On note également sur le hameau, une quasi-absence d'éléments visant à délimiter le parcellaire des nouvelles habitations ; cela témoigne d'une volonté de ne pas être confinés dans un espace circonscrit, et souligne d'autant plus l'urbanisation récente qui s'est développée ex-nihilo, sans attache particulière avec le noyau villageois. Seules des clôtures grillagées délimitent quelques parcelles fourragères à l'entrée du hameau et rappellent ainsi la prégnance de l'activité agricole sur la commune.



Au final, il en ressort l'image d'un hameau quelque peu hybride, composant entre un bâti ancien sans véritable caractère et de nombreux pavillons récents qui tendent à devenir majoritaires, altérant ainsi l'image du hameau quercynois tels que l'on se l'imagine. La faible qualité architecturale du bâti spécifique au noyau originel ne parvient pas à rendre pittoresque le hameau, dont l'identité est altérée par de nouvelles normes esthétiques de plus en plus prégnantes.

E : le hameau de Durand

Il se situe à équidistance de Pech Lacombe et de Puymule, au Sud du bourg de Saint-Michel Loubéjou. L'implantation du bâti s'est effectuée de manière assez aléatoire, tantôt en limite de parcelle jouxtant la voie communale, ou bien en léger retrait.



Le développement du hameau s'est opéré de manière disparate de part et d'autre de la voirie menant de Puymule à Saint-Michel Loubéjou ; on note en effet un différentiel en terme de densité ; paradoxalement, le secteur situé au Sud du tracé de la voie principale se caractérise par une moindre pression foncière alors qu'il présente davantage de parcelles

ouvertes propices à l'urbanisation. A l'inverse, le secteur localisé au Nord confiné entre la route et les masses boisées est le plus densément bâti.

L'urbanisation s'est également structurée en fonction d'un second axe directeur Nord/Sud, en accroche à la voirie principale. Sur ce secteur, le bâti est implanté en bord de voirie avec une orientation plein Sud des façades principales.



L'habitat est en grande majorité ancien (coloris mauve sur le plan) même si on note la présence d'habitations de type année 70' voire également contemporaine (représentée respectivement en orangé et rouge sur le plan). Ces dernières cohabitent de fait difficilement avec un bâti ancien révélant une qualité architecturale certaine. Les éléments, tant de recouvrement que de façade, tels les toitures mansardées, l'utilisation de tuiles plates, les murs en pierres locales apparentes, les limites séparatives matérialisées par des murets, les

volumétries plutôt imposantes du bâti avec une hauteur le plus souvent en R+1, etc, constituent autant d'éléments revendicatifs à une appartenance locale. Ce bâti rural traditionnel est composé de grange, de corps de ferme et de bâtisses typiquement quercynaises, le tout délimité par de nombreux murets en pierre locale.

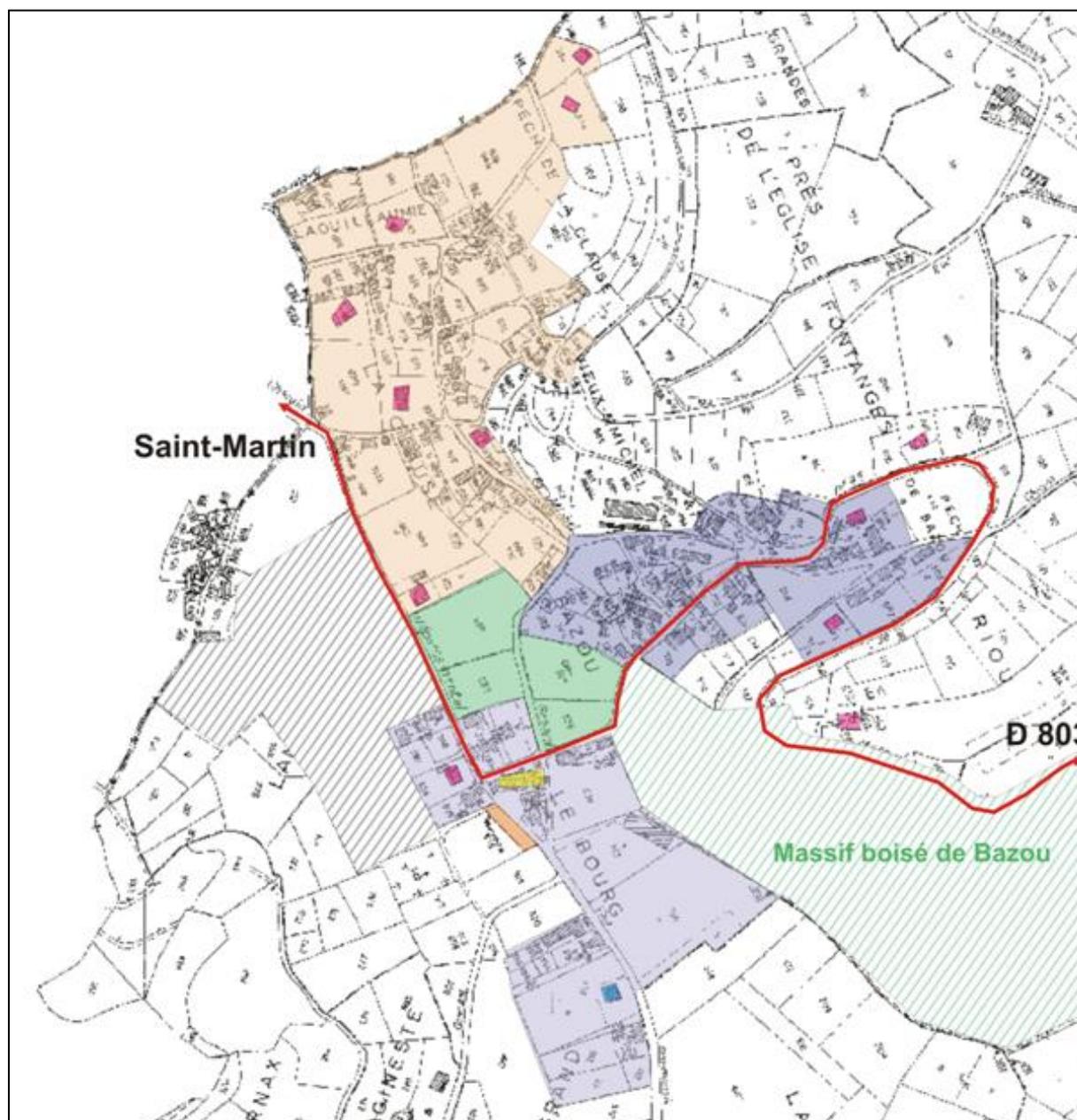


Pour autant, la typicité et le cachet émanant de ce hameau apparaît quelque peu entachés par la présence d'un bâti pavillonnaire contemporain qui ne se fond que de manière imparfaite dans le paysage, altérant de fait, l'identité rurale spécifique au hameau.

On note également la présence de deux dents creuses (représentées en grisé sur le plan), ou tout du moins de deux parcelles qui, aménagées, contribueraient à structurer de manière plus cohérente le tissu urbain de ce

hameau. L'une se localise à l'entrée du bourg lorsque l'on provient de Puymule, et est adjacente à un corps de ferme. La seconde se situe au niveau où la voie de desserte secondaire vient se brancher sur la voirie principale. Une urbanisation maîtrisée de ces deux secteurs, dans le respect des normes architecturales locales, permettrait de densifier le hameau en affichant notamment un linéaire bâti en continu.

F : le bourg de Saint-Michel Loubéjou



Le Vieux Saint-Michel se localise au Nord-Ouest de la commune. Trois entités sont perceptibles :

- un premier noyau dense. Le tracé de la route départementale 43 s'infléchit fortement sur ce secteur et forme, de part la topographie du site, un lacet. Ce noyau villageois est composé d'un bâti implanté pour l'essentiel en limite de la voie avec une orientation plein Sud des façades principales (coloris en mauve foncé sur le plan) ;
- une seconde entité (en mauve clair), isolée au Sud-Ouest du noyau villageois, par des parcelles agricoles présentant une qualité agronomique spécifique (parcelles en vert foncé sur le schéma). Ce secteur se caractérise également par une forte densité du bâti et concentre notamment le cimetière, l'église de Saint-Michel Loubéjou (en jaune), le boulodrome et la mairie (représentés en orangé et bleuté sur le schéma) ;

- la partie Nord du hameau du Vieux Saint-Michel, caractérisée par une urbanisation plus lâche et dont le développement s'est organisé en fonction des infrastructures de desserte secondaires et tertiaires (coloris orangé sur le schéma).

Le bâti traditionnel présent sur l'ensemble du hameau dénote une certaine qualité architecturale dans sa grande majorité. La volumétrie dans ses proportions, les éléments de couverture, l'utilisation de la pierre locale, les murets servant à délimiter les parcelles et qui courent en bord de voirie, témoignent d'une certaine homogénéité



Habitat traditionnel à la sortie du bourg de Saint-Michel en direction du hameau de Langélerie

Néanmoins, dans son ensemble le noyau originel du vieux Saint-Michel ne structure que faiblement l'espace ; il ne renvoie qu'une image incomplète d'un bourg doté d'une centralité forte. En cause, un noyau villageois scindé en deux entités, qui regroupent chacune des lieux de sociabilité fort mais que rien ne relie entre eux, ainsi qu'une urbanisation plus diffuse sur la partie Nord qui laisse l'impression d'un délitement du tissu urbain. Les pavillons récents (représentés en fuchsia sur le schéma) privilégiant une implantation en milieu de parcelle sont représentés en nombre sur cette portion du hameau. Cette urbanisation, au Nord du bourg, est directement conditionnée par une trame viaire secondaire particulièrement opérante en termes de desserte.

A cela s'ajoute une utilisation déficiente de certains espaces publics, tels que la place principale adjacente à l'église dont la lisibilité est à améliorer en la matérialisant comme il se doit. En effet, elle ne génère pas vraiment une réelle cohésion et mérite ainsi un traitement spécifique. Aussi, d'autres espaces publics très fréquentés tel le boulodrome demeurent difficilement accessibles aux piétons à partir des entités situées plus au Nord. Les trois lieux structurant en termes d'espace public, à savoir l'église qui jouxte la place principale et le boulodrome, la salle des fêtes et la mairie apparaissent déconnectés entre eux.



Entre le boulodrome, véritable lieu de vie qui crée de l'animation et de la cohésion sociale, et le noyau villageois tel qu'on le perçoit en provenance de la route départementale 803, le chemin communal borde une noyeraie qu'il convient de préserver (secteur matérialisé en vert foncé sur le plan). Dans cette configuration l'accroche des

deux entités constitutives du noyau villageois (en mauve sur le schéma), ne peut s'opérer que par l'ouverture à l'urbanisation de parcelles situées davantage en retrait du chemin départemental 43 (secteur hachuré en grisé sur le plan). L'aménagement des parcelles mises en exergue permettrait ainsi d'articuler les trois entités entre elles. En effet, la présence d'un couvert boisé (représenté en hachuré vert) et de la noyeraie à l'extrémité de cette langue, qui scinde le hameau en plusieurs entités composites, oblige à densifier sur d'autres parcelles plus en retrait.

Aussi, l'entrée du bourg, en provenance de la route départementale 803, est peu lisible, tout du moins confuse ; l'implantation de constructions récentes qui s'intègrent difficilement dans le paysage, heurtant quelque peu la sensibilité du visiteur. Quelques bâtiments agricoles plus modernes (hangars en tôle), épars sur le hameau, dénaturent également l'image du bourg.



Enfin, soulignons la présence de nombreux points de vue qui s'ouvrent sur les communes limitrophes de Saint-Michel Loubéjou ; ces cônes de visibilité devront être préservés et valorisés.



De l'Eglise au hameau de Langèlerie

G : hameaux ruraux de caractère et habitat rural traditionnel

Outre les hameaux présentés plus haut, on peut citer notamment les hameaux de la Rouquette et de Pech Lacombe qui présentent également un habitat rural traditionnel non dénué d'intérêt.

A ces hameaux structurés, s'ajoutent également la présence d'un habitat traditionnel, épars sur l'ensemble du territoire communal et qui constitue autant de marqueurs identitaires.

Cet habitat rural traditionnel est composé de corps de fermes, souvent de caractère. On retrouve ainsi enchevêtrés des granges et fermes à l'implantation discontinue caractéristique des hameaux ruraux.

Aussi, on peut souligner l'existence d'un riche patrimoine vernaculaire qui vient compléter ce tableau.



3. Les constructions récentes

On trouve par ailleurs sur la commune une succession de groupes de constructions récentes, implantées le long de la RD 803 ou de la RD 134. Elles se localisent le plus souvent de manière ponctuelle sur l'ensemble du territoire communal et plus rarement sous forme d'opérations groupées, circonscrites (secteur de la Croix Blanche).

En terme de qualité et d'intégration paysagères, l'image reflétée par cette urbanisation sans référence aucune à l'identité locale est peu valorisante pour la commune.

Des bâtiments industriels et commerciaux sont aussi implantés le long de cet axe. Ces structures s'intègrent difficilement dans le paysage, du seul fait de l'importance de la volumétrie des constructions et des matériaux utilisés. Concernant la construction récente, celle-ci est assez peu soucieuse de l'habitat existant.



D'autre part, dans le bourg de Saint-Michel et les hameaux répartis sur le territoire communal, l'habitat pavillonnaire, en réponse à une logique individuelle, ne joue pas un rôle structurant. Les maisons individuelles sont implantées le plus souvent au centre du terrain et possèdent généralement un jardin et un garage. L'extension pavillonnaire a atteint ces dernières années les zones qui étaient juste là réservées à l'activité agricole et s'immisce dans les espaces interstitiels présents dans la trame urbaine des bourgs et hameaux. Il en résulte au-delà d'un important mitage, un urbanisme composite, bariolé, sans réelle unité et cohésion esthétique.



CHAPITRE II

ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I. IDENTIFICATION ENVIRONNEMENTALE

1. Géologie et pédologie

a. Géologie locale

Le village de Saint-Michel-Loubéjou est situé sur un plateau aux terrains argilo-calcaires et aux nombreux fossiles. Ces anciens mollusques vivaient à l'époque du secondaire, il y a quelques 135 millions d'années où Saint-Michel était recouvert par la mer.

b. Hydrogéologie

Les alluvions présentes sur la commune contiennent une nappe alimentée par les affluents de la Dordogne : la Bave et le Mamoul, mais également par le karst sous-jacent. Dans les vallées secondaires, la nappe aquifère constitue un réservoir médiocre à cause d'alluvions peu perméables. Le reste de la commune possède un aquifère liasique discontinu, libre ou captif, formé par l'intercalation de niveaux calcaires plus ou moins karstifiés et de niveaux marneux semi-perméables ou imperméables.

Cet ensemble se termine au toit par les marnes du Toarcien qui sont imperméables et forment le mur de l'aquifère principal du Jurassique.

La commune se situe donc sur des terrains alluvionnaires qui présentent une forte vulnérabilité aux pollutions, le reste des terrains étant peu vulnérables.

En effet, la pollution n'affecte en générale que des circulations de subsurface, la possibilité d'une contamination de circulations profondes de fissures étant réelle mais limitée.

c. Pédologie

De façon générale, les sols rencontrés sur la commune de Saint-Michel-Loubéjou sont argileux, profonds et le plus souvent compacts, ce qui les rend défavorables à la pratique de l'épandage, en raison d'un risque de colmatage du à la très mauvaise perméabilité des sols en place, qui peuvent entraîner la formation de petites nappes superficielles pouvant endommager le dispositif.

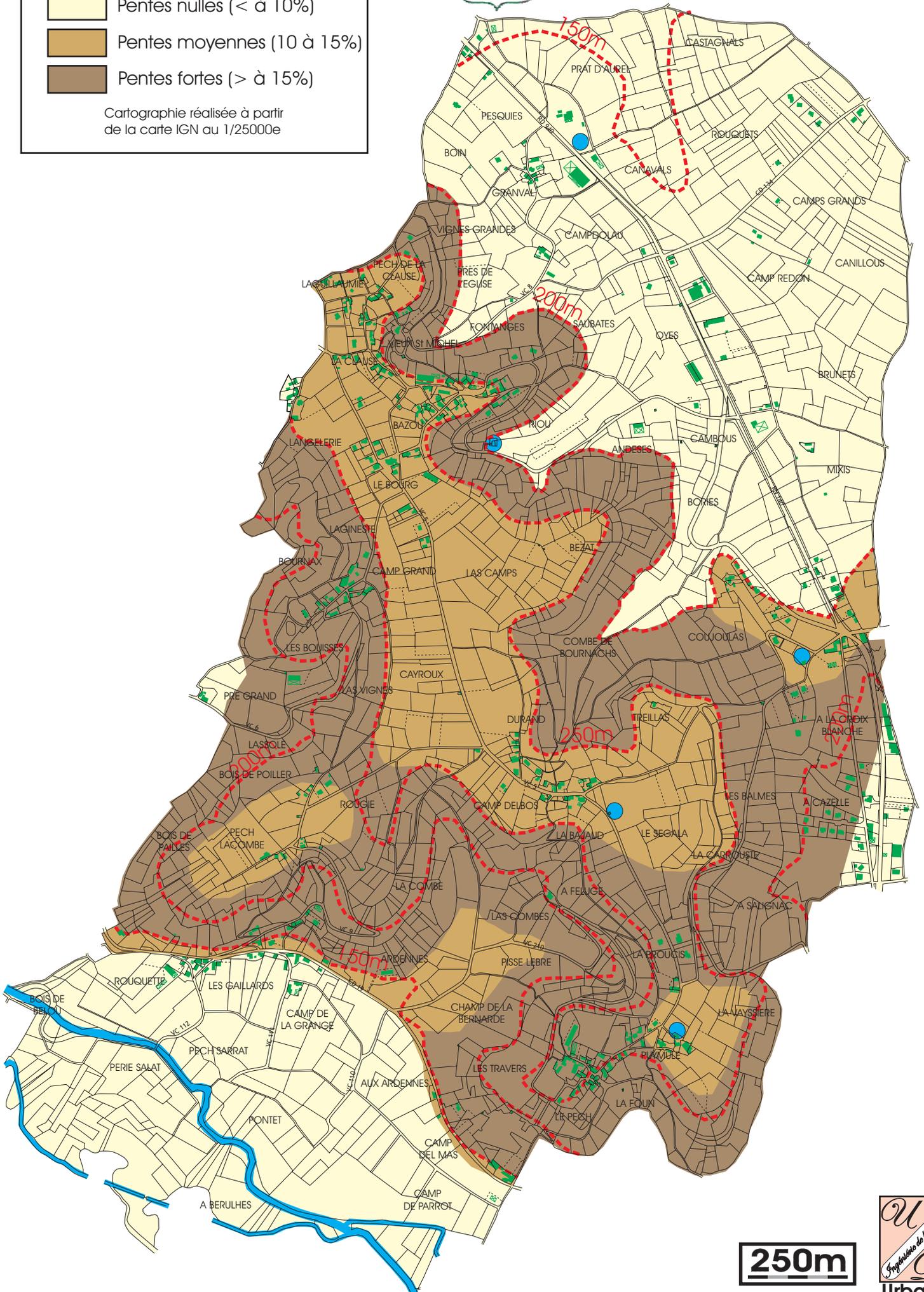
Légende

-  Courbes de niveau
-  Pentes nulles (< à 10%)
-  Pentes moyennes (10 à 15%)
-  Pentes fortes (> à 15%)

Cartographie réalisée à partir de la carte IGN au 1/25000e



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT-MICHEL LOUBEJOU TOPOGRAPHIE



250m



2. Hydrographie

a. Réseau hydrographique

Le réseau hydrographique de la commune est composé de la Bave pour l'essentiel (ruisseau affluent rive gauche de la Dordogne qui traverse le territoire d'Est en Ouest en limite communale Sud).

b. Qualité de l'eau

Les eaux de la Bave, en aval de Saint-Céré et jusqu'à sa confluence avec la Dordogne, sont de mauvaise qualité bactériologique. Cette dégradation s'explique par la présence de rejets urbains directs ou insuffisamment épurés. Elle souffre également, comme les autres affluents de la Dordogne (la Borrèze, la Soudoire), des apports diffus d'origine agricole et des pompages en période d'étiage. Cette mauvaise qualité bactériologique de la Bave rend les eaux inaptés à tous loisirs et sports aquatiques.

Tout déclassement représenterait un risque sanitaire non négligeable et mettrait en péril les usages de l'eau tels que les activités nautiques ou la production d'eau potable, d'autant que l'amélioration de la qualité des eaux de la Dordogne, par auto-épuration, est limitée par l'impact des barrages hydroélectriques jalonnant donc ces cours.

D'après la campagne 2000 réalisée par le SATESE et ses partenaires, la qualité bactériologique de la Dordogne s'est nettement améliorée par rapport à 1999. Quelques dégradations sur la partie corrèzienne perdurent, alors que sa qualité reste satisfaisante sur sa partie lotoise. Cette même campagne a révélé des eaux de mauvaise qualité pour la Bave, probablement due à sa traversée de l'agglomération de Saint-Céré.

Cependant, du fait de la proposition de classement des berges de la Dordogne en site Natura 2000 et de la vocation de baignade de la Dordogne, une attention particulière devra être portée à la préservation et la protection de ces affluents.

3. Zone inondable

D'après les informations fournies par la DIREN, la commune de Saint-Michel-Loubéjou est concernée par le risque inondation sur le bassin de la Dordogne. Par ailleurs, un Plan de Prévention des Risques (inondation et crue torrentielle) a été prescrit le 26/07/1999.

Le PPR, approuvé vaut, dans ses indications et son règlement servitude d'utilité publique et est opposable aux tiers.

Les circulaires du 24 janvier 1994, du 2 février 1994 et du 24 avril 1996 définissent les règles à appliquer aux zones inondables par rapport à la crue de référence dont la définition est la suivante. C'est est un phénomène naturel d'occurrence et d'intensité donnée ; dans le cadre de l'élaboration du PPRI, il correspond à la crue de référence, c'est-à-dire la plus forte crue connue ou à défaut la crue centennale si celle-ci lui est supérieure, qui peut-être caractérisée par un ou plusieurs critères :

- la hauteur de submersion ;
- la vitesse d'écoulement ;
- la durée de submersion.

Synthèse

La commune de Saint-Michel-Loubéjou est située au nord-est du département du Lot. Elle est située sur un plateau aux pentes plus ou moins abruptes donnant vers la vallée de la Bave. La départementale 803, ancienne RN 140 Figeac-Montargis par Bretenoux traverse la commune dans son point le plus bas.

Le réseau hydrographique de la commune est composé de la Bave pour l'essentiel (ruisseau affluent rive gauche de la Dordogne).

La commune est référencée comme zone à risque concernant les inondations. Un Plan de Prévention des Risques (inondation et crue torrentielle) a été prescrit le 26/07/1999.

Aussi bien au niveau géologique qu'hydrologique, les extensions éviteront d'être réalisées le long des ruisseaux et sur les zones géologiques sensibles.

En ce qui concerne la valeur patrimoniale de l'eau, les dispositions prises devront permettre le respect de cette ressource, et les projets ultérieurs devront intégrer la problématique de l'eau dans leur conception comme le préconise la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 .

Le PADD devra tenir compte de toutes les caractéristiques de la commune au niveau environnemental, et protéger les ressources en eau et la qualité des paysages.

Légende

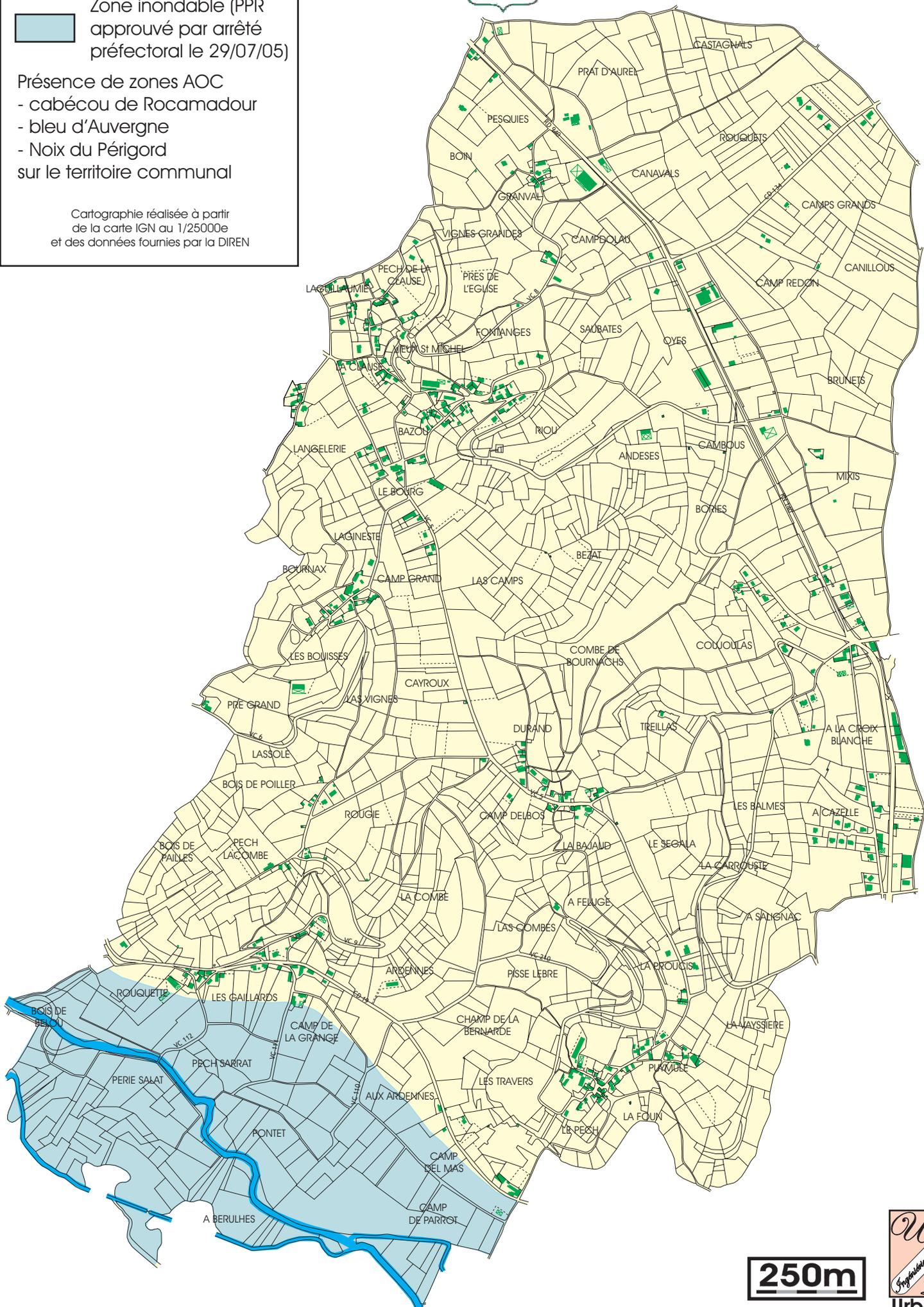
-  Cours d'eau
-  Zone inondable (PPR approuvé par arrêté préfectoral le 29/07/05)

Présence de zones AOC
- cabécou de Rocamadour
- bleu d'Auvergne
- Noix du Périgord
sur le territoire communal

Cartographie réalisée à partir de la carte IGN au 1/25000e et des données fournies par la DIREN



PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE SAINT-MICHEL LOUBEJOU CONTRAINTE



250m



II. LES CONTRAINTES DE LA COMMUNE

Le PLU est grevé d'un certain nombre de contraintes administratives incontournables que l'on désigne sous le nom de « servitudes d'utilité publique ». A côté de ces servitudes, on recense les contraintes qui sont d'ordre naturelles ou environnementales.

Les préconisations d'aménagement contenues dans le PADD devront incontestablement prendre en considération les contraintes présentes sur le territoire communal. Ces contraintes sont d'ordre physique, réglementaire ou concernent les réseaux, et par conséquent vont peser sur les choix à retenir pour le développement ultérieur de la commune.

1. Les éléments physiques

En matière de prévention des risques majeurs, l'Etat doit faire connaître les risques et veiller à leur prise en compte par les collectivités locales. Le rôle des maires consiste à prendre en considération les risques naturels sur leur commune notamment dans l'établissement du droit des sols. Depuis 1987, les citoyens ont un droit à l'information sur les risques majeurs auxquels ils sont soumis dans certaines zones du territoire et sur les mesures de sauvegarde qui les concernent.

a. Les risques inondations

Le principal risque naturel recensé dans le pays, (80 % des communes), est le risque d'inondation : inondations de plaine (inondations lentes à partir de précipitations, crues torrentielles ou inondations par ruissellement urbain).

En matière de prévention des risques d'inondations, la législation actuelle résulte principalement de la loi du 22 juillet 1987 sur la prévention des risques majeurs, complétée par la loi du 2 février 1995.

La loi du 2 février 1995 dite « Loi Barnier » (avec les décrets d'application et la circulaire du 24 avril 1996) :

- Crée un outil juridique spécifique à la prise en compte, sur l'initiative du préfet, des risques naturels dans l'aménagement : **le Plan de Prévention des Risques prévisibles (PPR)** ;
- Renforce les objectifs de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 : libre écoulement des eaux et protection contre les inondations.

La loi SRU du 13 décembre 2000 impose la prise en compte des risques naturels dans les documents d'urbanisme et plus récemment la loi du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels et à la réparation des dommages. Cependant, tous les textes législatifs entrant dans ce champ de préoccupations (la loi sur l'eau de 1992, par exemple ou le code de l'urbanisme) n'oublient pas ce type de risques et les moyens d'y remédier.

La circulaire du 24 avril 1996 complète les dispositions de la circulaire du 24 janvier 1994 relative aux zones inondables :

- La crue de référence à prendre en compte est la **crue historique la plus forte connue**, et au minimum une crue de fréquence centennale ;

- Il est impératif de **préserv**er les zones d'expansion des crues afin de ne pas aggraver le risque (en amont et en aval) ;

- Un principe général d'inconstructibilité dans les zones inondables est édicté : interdiction de toute augmentation de l'emprise du sol dans les zones les plus exposées ; extensions mesurées strictement limitées dans les autres zones ;

- Il faut réduire la vulnérabilité des personnes et des biens déjà installées dans les zones exposées sans aggraver le risque dans d'autres secteurs : **tout endiguement ou remblaiement nouveau non justifié par la protection de lieux fortement urbanisable est interdit.**

D'après les informations fournies par la DIREN, la commune est concernée par la cartographie informative des zones inondables, elle dispose d'un plan de prévention des risques inondation sur le bassin de la Dordogne Amont et Dordogne Amont-Cère-Bave-Mamoul approuvé le 29/07/2005. Par ailleurs, la commune a émis plusieurs arrêtés pour catastrophe naturelle suite aux inondations par crue (débordement de cours d'eau) et par ruissellement et coulée de boues survenues en 1982 ; 1989 ; 1994 et 1999.

Pour les cours d'eau pouvant intéresser le territoire communal mais non répertoriés dans la cartographie élaborée par la DIREN, il conviendra de recueillir des éléments de connaissance lorsque des constructions ou des zones à urbaniser se développent à proximité. En l'absence de connaissance, et en application du principe de précaution, la règle est de ne pas urbaniser des terrains dont la cote est à moins d'un mètre de la cote de la crête de berge du ruisseau.

b. Les mouvements de terrain

Le mouvement de terrain est un déplacement plus ou moins brutal du sol ou du sous-sol. Il est principalement dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion, favorisés par l'action de l'eau, du vent et de l'homme.

Ces mouvements de terrain font partie des risques naturels auxquels la France est confrontée. La classification de ces mouvements de terrain repose sur la vitesse avec laquelle ils se produisent. La première catégorie regroupe les mouvements lents et continus, tels que les affaissements, les tassements et les glissements. En s'accéléralant, ces derniers peuvent être rattachés, tout comme les effondrements, à la seconde catégorie : les mouvements rapides et brusques.

Les conséquences de ces catastrophes peuvent être multiples : évacuation de bâtiments, ensevelissements et destructions d'habitations, perte de vies humaines etc. Face à ces phénomènes, le rôle des autorités consiste à développer l'information du public sur les zones à risques.

La base de données sur les risques majeurs du ministère de l'environnement fait apparaître des arrêtés de catastrophes naturelles datant du 12 juin 1993 concernant les mouvements de terrain (tassements différentiels). Le risque glissement de terrain est présent notamment sur les versants du plateau.

c. Le ruissellement pluvial

La gestion des eaux pluviales est réglementée par le code civil (articles 640 et 641), le code général des collectivités locales (articles L 2212-2, L 2224-10), le code de l'environnement (articles L 212-1, L 214-2) et le code de l'urbanisme (L 123-1-11°). Cette législation donne aux collectivités la possibilité de faire de la prévention en matière de pollution et d'inondation. Cette réglementation nationale peut s'accompagner d'une réglementation locale.

En effet, contrairement à ce qui s'applique aux eaux usées, il n'existe pas d'obligation générale de raccordement pour les eaux pluviales. Par conséquent, celle-ci peut être imposée que sur la base de règles locales issues du schéma communal d'assainissement, qui a autant vocation à traiter de ces aspects que de l'assainissement des eaux usées. La maîtrise des eaux pluviales et de ruissellement constitue un préalable indispensable au développement de l'urbanisation.

d. Les risques feux de forêt et de végétation

Bien que les incendies fassent partie des risques naturels majeurs, leur déclenchement et arrêt sont très dépendants de l'action de l'homme. Ce dernier a en effet deux actions opposées sur le phénomène :

- Il est responsable de la plupart des mises à feu ;
- Il limite son évolution et ses conséquences par des actions de prévention et de lutte.

Le renforcement des mesures de prévention est le complément indispensable des efforts de lutte actuels. L'accroissement de la végétation doit être compensé par la diminution du nombre de départs de feu et la gestion des zones vulnérables, notamment des interfaces habitat-forêt.

Ces risques ne sont pas très importants sur la commune. Les massifs sont essentiellement présents sur la bordure Sud-Ouest de la commune. Essentiellement à base de feuillus, ces bois privés se développent sur des topographies extrêmement chahutées. Ils ne sont plus pâturés et sont peu ou mal entretenus. Les accès y sont délicats du fait de la topographie, le mitage n'existe pas. Hormis le hameau de Lagineste, il n'y existe pas de point sensible à prendre en compte, il n'y existe aucune défense incendie.

e. Les risques sanitaires

Bien que ceux-ci ne relèvent pas directement des documents d'urbanisme, il convient tout de même de les prendre en compte.

Selon l'article L.22061 du code de l'urbanisme « *l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements publics ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en œuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à*

prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie ».

L'article L.1334-7 du code de la santé publique précise que « *un état mentionnant la présence ou, le cas échéant, l'absence de matériaux ou produits de la construction contenant de l'amiante est annexé à toute promesse unilatérale de vente ou d'achat et à tout contrat réalisant ou constatant la vente de certains immeubles bâtis* ».

Les textes pris pour l'application de ces dispositions (décret n° 2002-839 du 3 mai 2002 modifiant le décret n° 96-97 du 7 février 1996) précisent que celles-ci concernent tous les immeubles bâtis dont le permis de construire a été délivré avant le 1^{er} juillet 1997. Bien que ces dispositions ne concernent pas directement les documents d'urbanisme, elles pourraient être diffusées, et « médiatisées », par l'intermédiaire du document d'urbanisme à travers, par exemple, la phase de concertation au public.

La commune de Saint-Michel-Loubéjou est concernée par deux arrêtés préfectoraux :

➤ Du 10 décembre 2001 instituant sur l'ensemble du département du Lot une zone de surveillance et de lutte contre les termites. Les dispositions de cet arrêté doivent faire l'objet d'une information quant aux risques et nuisances engendrés sur les constructions ;

➤ Il en est de même pour les risques liés à l'amiante (décret n°96-97, modifié, du 7 février 1996).

f. Les déchets

Seuls les dépôts réglementaires autorisés peuvent exister et aucune habitation ne peut être réalisée à moins de 200 mètres, même après réhabilitation.

Conformément aux exigences (et échéances) fixées par la loi du 13 juillet 1992, toutes les mesures devront être prises pour assurer la collecte et le traitement :

- des déchets autres que déchets ménagers et assimilés ;
- des déchets industriels s'il en existe ;
- des déchets du bâtiment et des travaux publics.

La collecte est assurée par le SICTOM du haut Quercy Dordogne et le traitement par le SYDED.

Enfin, les zones de développement de l'urbanisation devront prendre en compte les secteurs d'épandage des boues des stations d'épuration compte tenu des risques de nuisances olfactives. L'élaboration d'un plan d'épandage, en application du décret du 8 décembre 1997, est obligatoire ; il doit pouvoir être porté à la connaissance des administrations et des collectivités.

g. Le bruit

La loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit a pour objet, dans tous les domaines où il n'y est pas pourvu par des dispositions spécifiques, de prévenir, supprimer ou limiter l'émission ou la propagation sans nécessité ou par manque de précautions des bruits ou des vibrations de nature à présenter des dangers, à causer un trouble excessif aux personnes, à nuire à leur santé ou à porter atteinte à l'environnement.

Ces dispositions concernent, notamment, la prévention des nuisances sonores-troubles de voisinage, activités de loisirs bruyantes, l'urbanisme et la construction au voisinage des infrastructures de transports, la protection des riverains des aérodromes, et le renforcement des modalités de contrôle et de surveillance ainsi que le renforcement des sanctions en matière de nuisances sonores.

Les plaintes pour bruit de voisinage (de la compétence des maires) se multipliant, il est important que des projets susceptibles de générer ce type de nuisances (salle des fêtes, de sports, activités agricoles, artisanales ou industrielles, ...) soient étudiés en intégrant ce phénomène, notamment dans le choix de leur lieu d'implantation.

Dans la même logique, les infrastructures de transport peuvent également être une source de pollution sonore. Afin d'éviter le recours à des mesures palliatives coûteuses, de type isolement de façades ou constitution d'écrans antibruit, il conviendra d'éloigner les zones d'habitat de ces infrastructures.

h. Les zones AOC

La commune est concernée par les trois zones d'appellation d'origine contrôlée suivantes :

- le Cabecou de Rocamadour ;
- le Bleu d'Auvergne
- la noix du Périgord

2. Les éléments réglementaires

La commune de Saint-Michel-Loubéjou n'est soumise en matière réglementaire qu'aux lois nationales qui régissent l'ensemble du territoire.

3. Les servitudes

La commune est concernée par le plan de prévention des risques du bassin de la Dordogne Amont approuvé le 29/07/2005.

4. Les réseaux

Dans les choix de développement du territoire communal, la commune de Saint-Michel-Loubéjou devra prendre en compte l'article 111-8 du RNU qui stipule que « l'alimentation en eau potable et l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des projets d'alimentation en eau potable et d'assainissement et aux prescriptions particulières prévues aux articles R111-9 à R 111-12.

La commune de Saint-Michel-Loubéjou dispose de tous les réseaux nécessaires pour l'approvisionnement des populations. Pour limiter les coûts d'aménagements (voirie, eau électricité...), le développement de la commune ne pourra se faire que dans la limite des zones pré-équipées et ayant une capacité une capacité suffisante de réseaux, sauf si la commune prévoit des extensions ou des renforcements dans le cadre de projets de développement ultérieurs.

a. L'électricité

Le territoire communal actuellement urbanisé est desservi par les réseaux électriques. Pour limiter les coûts importants que cela pourrait coûter la commune, il faudra envisager l'extension future de la commune dans les endroits suffisamment desservis.

b. La ressource en eau

La commune ne comporte pas de captage public d'eau potable. Par contre, elle est gestionnaire et propriétaire du réseau AEP. Toutefois, son alimentation est réalisée à partir de l'important réseau du Syndicat Mixte de la région de Bretenoux-Saint-Céré. Ce puissant réseau dessert principalement les communes de Biars, Bretenoux, Cornac, Glanes, Estal, Saint-Michel-Loubéjou, Belmont Bretenoux, Saint-Laurent-Les-Tours, Saint-Céré, Saint-Jean-Lespinasse et Autoire.

La principale source de ce réseau est la nappe phréatique, où par l'intermédiaire d'une station de pompage, implantée en bordure de Dordogne au lieu-dit « Thezels », commune d'Astailac en Corrèze, l'eau potable est envoyée en réservoirs.

Les réservoirs participant à l'alimentation en eau de la commune de Saint-Michel-Loubéjou sont :

- **Le réservoir de la Croix Blanche – Belmont :**

Implanté à la côte 250 mètres, cet important réservoir semi enterré, contient 2000 m³. il se situe sur la commune de Belmont-Bretenoux.

- **Le réservoir du Pech de Raymond**

Implanté à la côte 296 mètres, ce petit réservoir semi enterré, contient 100 m³. il se situe sur la commune de Belmont-Bretenoux.

- **Le réservoir de la Croix Blanche (Saint-Michel-Loubéjou)**

Implanté à la côte 210 mètres, ce réservoir semi enterré contient 200 m³. Il se situe sur la commune de Saint-Michel-Loubéjou.

Pour ce concerne l'alimentation en eau potable de la commune, le dimensionnement des canalisations se répartit comme suit :

- De la station de pompage de Thezels au réservoir de la Croix Blanche-Belmont, c'est une canalisation de \varnothing 400 mm qui assure le transport de l'eau. Cette conduite se poursuit jusqu'au réservoir du Pech Raymond.
- A partir du réservoir de la Croix Blanche – Belmont, c'est une conduite de \varnothing 200 mm qui alimente le réservoir de la Croix Blanche – commune de Saint-Michel-Loubéjou.
- A partir du réservoir de la Croix Blanche – Belmont, c'est une conduite de \varnothing 150 mm qui dessert un château d'eau désaffecté du bourg de Saint-Michel-Loubéjou (Plateau). Cette conduite alimente des hydrants du plateau.
- Sur cette conduite, un piquage de même section (\varnothing 150 mm) alimente toute la commune de Saint-Michel (plateau). Sur cette conduite, un piquage de \varnothing 100 mm alimente le hameau de Puymule.

En ce qui concerne les dispositifs de lutte contre l'incendie, ils se présentent comme suit :

Tableau n°14 : Dispositifs de lutte contre l'incendie

Diamètre du P.I	Adresse et emplacement	Débit M3/h	Pression (Bar)	Observations
100 mm	Croix de l'Oye	150	5	Normalisé
100 mm	La Roquette	150	7	Normalisé
100 mm	Carrefour « Les Durands »	110	6	Normalisé
100 mm	La Proucie	80	7	Normalisé
100 mm	La Croix Blanche	60	1.5	Normalisé
100 mm	Carrefour « Les Granges »	100	7	Normalisé
100 mm	Puymule	140	10	Normalisé

En ce qui concerne les autres ressources naturelles pouvant être exploitées, deux puissants réseaux ASA sillonnent le secteur communal. Il s'agit du réseau ASA de la Cère qui se développe sur la quasi-totalité du territoire communal et sur lequel sont implantées de très nombreuses prises susceptibles d'être normalisés.

Le second réseau de Girac – Saint-Michel, lui aussi propose des solutions dans le cas d'un conventionnement ASA, commune.

La défense incendie est réalisée sur la commune par l'intermédiaire de deux réseaux AEP qui sont capables de fournir les débits nécessaires à l'alimentation d'hydrants normalisés sous réserve qu'ils soient implantés sur les deux conduites maîtresses de \varnothing 100 et 150 mm, alimentées par une conduite maîtresse de \varnothing 400 mm avec une réserve tampon de 3000 m³ si nécessaire.

Un dimensionnement des réseaux devrait permettre de réaliser une défense incendie correcte sur les hameaux ou lieux-dits qu'ils traversent.

Ces observations amènent à constater :

- Que la défense incendie de Saint-Michel-Loubéjou est réalisée réglementairement sur le bourg, le plateau et certains hameaux ou lieux-dits ;
- Qu'elle pourrait être réalisée réglementairement pour assurer la défense de certains établissements implantés le long de la D940, qui ne sont actuellement pas ou mal défendus ;
- Que compte tenu de la fiabilité et du dimensionnement deux réseaux en question, la défense incendie est réalisable sur les trois zones susceptibles d'être urbanisées qui ne sont pas encore clairement définies et qui seront actées ultérieurement.
- Que les deux puissants réseaux ASA qui traversent la commune peuvent encore valoriser cette défense incendie ;

Pour la défense des écarts, des solutions techniques autres que celles présentées par le réseau AEP existent. Pour celles-ci, dont certaines pourraient passer par des aménagements techniques, le SDIS peut-être consulté en tant que conseiller technique.

Pour respecter cette loi sur l'eau, les projets ultérieurs devront intégrer la problématique de l'eau dans leur conception.

Article 1 : *« l'eau fait partie du patrimoine commun de la nation. Sa protection, sa mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels, sont d'intérêt général. L'usage de l'eau appartient à tous dans le cadre des lois et règlements, ainsi que des droits antérieurement établis ».*

Article 2 : Les dispositions de cette loi ont pour objet une gestion équilibrée de la ressource en eau. Cette gestion équilibrée vise à assurer :

- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
 - La protection contre la pollution et la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines et des eaux de mer dans la limite des eaux territoriales ;
 - Le développement et la protection de la ressource en eau ;
 - La valorisation de l'eau comme source économique et la répartition de cette ressource de manière à satisfaire ou à concilier, lors des différents usages, activités ou travaux, les exigences :
 - De santé, de salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable de la population ;
 - De la conservation et du libre écoulement des eaux et de la protection contre les inondations ;
 - de l'agriculture, des pêches et des cultures marines, de la pêche en eau douce, de l'industrie, de la production d'énergie, des transports, du tourisme, des loisirs et des sports nautiques, ainsi que de toutes autres activités humaines légalement exercées.
- La reconnaissance de la valeur de l'eau implique une protection importante de cette ressource : le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique.

En application de cette loi, les captages d'eau potable doivent faire l'objet d'institution de périmètres de protection.

c. L'assainissement

L'assainissement s'effectue de façon non collective sur l'ensemble de la commune. Il existe cependant un réseau de collecte des eaux usées privé, regroupant une dizaine d'habitations au lieu-dit « A Cazelles » qui fut mis en place dans les années 80. Il débouche sur un prétraitement de type fosse toutes eaux « collective », entretenue annuellement, et d'un drain en bordure de voie communale.

D'après les diverses contraintes environnementales, techniques et financières, la municipalité a choisi de placer :

- **en zone d'assainissement collectif** les habitations du bourg, de « Laguillaumie et de « Bazou » ;
- **et en zone d'assainissement non collectif** les habitations isolées de la zone 1 ainsi que celles des autres zones 2 à 8 du schéma d'assainissement et les habitations isolées de la commune.

Conclusion du diagnostic

Le diagnostic a permis de relever un certain nombre de forces et faiblesses au niveau de la commune. Cette synthèse permet d'avoir une vision globale de l'état initial de la commune, et d'en dégager les principaux enjeux qui pourront être pris en compte dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

FORCES	FAIBLESSES	ENJEUX
GENERAL		
➤ La commune se situe dans une zone attractive, notamment par la qualité de vie et le paysage.		⇒ Préserver l'identité locale de la commune
HISTOIRE		
➤ Patrimoine historique important avec des traces du passé.		⇒ Préserver et valoriser le patrimoine existant.
RELIEF ET HYDROGRAPHIE		
➤ Le réseau hydrographique de la commune est composé de la Bave pour l'essentiel qui traverse le territoire d'Est en Ouest en limite communale Sud.	➤ Présence de zones de pentes inadéquates à la construction	⇒ Favoriser le développement de la commune dans les zones les moins contraignantes, tout en préservant la qualité paysagère de la commune ⇒ Permettre le respect de la problématique de l'eau dans tous les projets de la commune.
PAYSAGES		
➤ La commune de Saint-Michel-Loubéjou présente un territoire avec trois reliefs différents : <ul style="list-style-type: none"> - Un plateau tabulaire dont le découpage très complexe est souligné par la végétation ; - Une plaine inondable au sud traversée par la Bave ; - Un espace, à l'est du territoire communal, structuré par la RD 803. 	➤ Des entrées de village pas très valorisées au niveau de la commune	⇒ Préserver les vues sur le paysage car cela constitue une richesse pour la commune ⇒ Conserver les espaces naturels ⇒ Valoriser les entrées de ville de la commune ⇒ Eviter le mitage (habitat dispersé) dans la commune

POPULATION

<p>➤ Au recensement de 2006, la commune comptait 362 soit 22% de plus qu'en 1990.</p> <p>➤ Le solde migratoire a permis de compenser le déficit naturel.</p>	<p>➤ Mixité sociale insuffisante</p>	<p>⇒ Favoriser l'accueil de nouvelles populations en favorisant de nouvelles constructions</p>
--	--------------------------------------	--

LOGEMENT ET FONCIER

<p>➤ Augmentation du nombre de logements</p> <p>➤ Etat général du cadre bâti satisfaisant dans son ensemble</p>	<p>➤ Présence de l'habitat dispersé</p> <p>➤ Le parc social public reste faiblement représenté.</p>	<p>⇒ Maintenir le rythme de construction actuelle de la commune en accueillant de nouvelles populations</p> <p>⇒ Développer les logements de type aidé</p> <p>⇒ Regrouper l'habitat autour des secteurs urbains existants</p> <p>⇒ Préserver les terres agricoles</p>
---	---	---

ACTIVITES

	<p>➤ Pas assez de services et de commerces pour pouvoir faire face aux besoins quotidiens de populations</p>	<p>⇒ Favoriser le développement de services et de commerces de proximité sur la commune</p> <p>⇒ Prévoir éventuellement des espaces pour les services et les commerces</p>
--	--	--

AGRICULTURE

<p>➤ 3/4 du territoire sont occupés par les pâturages bordés de haies et quelques cultures fourragères et céréalières.</p> <p>➤ La présence de nombreux vergers, principalement des noiseraies sur le plateau et le long de la RD 803 caractérise ce territoire.</p> <p>➤ Les élevages (bovins et palmipèdes) sont présents, quelques fermes ont encore une activité importante.</p>		<p>⇒ Préserver les activités agricoles en permettant le développement de nouvelles activités</p> <p>⇒ Permettre le développement de l'urbanisation sur des terres à faibles potentialités</p>
--	--	---

COMMERCE ET SERVICES MANUFACTURIERS ET ARTISANAUX

<p>➤ Proximité d'un bassin de services : Saint-Céré et Bretenoux/Biars.</p>		<p>⇒ Favoriser la création de services de proximité</p> <p>⇒ Favoriser le développement des activités manufacturière et artisanale</p>
---	--	--

EQUIPEMENTS

➤Présence d'associations sur la commune		⇒Développer les équipements en fonction du développement de la population et de l'intérêt des habitants
---	--	---

DEPLACEMENTS

➤ Une desserte assurée dans sa partie nord par RD 803 ➤Deux autres (RD 43 et RD 19) irriguent le reste du territoire avec le réseau communal ➤ La RD 19 a une double vocation à savoir desservir les zones d'habitat de Prudhomat et l'accès à Castelnaud.	➤L'organisation du territoire nécessite l'utilisation de la voiture pour les déplacements	⇒Développer l'urbanisation en limitant les accès sur les routes
--	---	---

ORGANISATION ET MORPHOLOGIE URBAINE

➤Etat général du cadre bâti satisfaisant sur l'ensemble de la commune	➤Nouvelle construction peu soucieuse de l'architecture dominante	⇒Favoriser le développement de la commune dans la continuité du bâti existant ⇒Améliorer la qualité paysagère des nouvelles constructions
---	--	--

RESEAUX

➤Tous les réseaux nécessaires pour desservir la commune sont présents sur la commune		⇒Mettre en place la PVR pour les voies et réseaux dans le cadre du développement futur de la commune
--	--	--

CHAPITRE III

JUSTIFICATION DES CHOIX RETENUS

I. LES MOTIFS DU P.A.D.D

Le diagnostic a permis d'exposer la situation de Saint-Michel-Loubéjou. La position de la commune, à l'écart des nuisances, dans un site et un environnement préservés, à proximité des pôles d'emploi de Saint-Céré et de Bretenoux-Biars sur Cère, explique la pression foncière accrue sur le territoire communal, surtout depuis le tournant des années 2000.

Fort de ce positionnement, la commune de Saint-Michel Loubéjou est et sera exposée à une pression foncière de plus en plus forte. Le prix et la rareté du foncier aux abords de pôles plus importants entraînent les jeunes ménages en quête d'accession à la propriété à s'installer sur des communes encore rurales conjuguant art du bon vivre et foncier abordable. La présence d'un axe routier majeur sur le territoire (RD n°803) permettant de relier les pôles d'emploi de Saint-Céré et de Bretenoux/Biars sur Cère, fait de la position géographique de Saint-Michel-Loubéjou un atout considérable. Surtout s'il on considère que l'absence de services sur le territoire communal est largement compensée par l'offre proposée par les communes voisines.

En parallèle, le diagnostic met en évidence plusieurs points :

- la qualité du paysage qui reste relativement conservé ;
- les nombreux points de vue à prendre en compte dans les sites à urbaniser ;
- la présence de masses boisées ;
- la présence d'une zone inondable ;
- une activité agricole dominante mais en recul qui contribue à structurer le paysage ;
- une frontière peu marquée entre l'espace agricole et les nouvelles zones urbaines ;
- un bourg dont le poids et l'attraction sont à renforcer ;
- un processus de résidentialisation marquée par le recul de l'activité au profit de l'habitat ;
- une urbanisation nouvelle en rupture avec l'ancien.

La commune a donc pris en compte ces caractéristiques pour établir son projet d'aménagement et de développement durable.

Et notamment :

Concernant l'urbanisation :

La commune se doit d'anticiper son développement et de le maîtriser afin que celui-ci soit en phase avec ses potentialités économiques et écologiques. Le bourg se doit d'être architecturalement préservé et son rôle de pôle doit être renforcé. L'habitat égrainé en plusieurs hameaux de petites tailles doit se concentrer sur les secteurs existants afin de ne pas créer de dispersions supplémentaires. L'habitat diffus devra être proscrit. Cette mesure permettra notamment de recentrer l'urbanisation sur le bourg en programmant ses modalités, de ne pas nuire à l'activité agricole et de préserver l'environnement et les paysages.

Concernant les paysages et le monde agricole :

Le territoire communal s'inscrit au sein de l'entité paysagère du Limargue, en interface entre la Bave au Sud et le Mamoul au Nord. Occupant majoritairement un plateau étroit et découpé comportant des avancées intéressantes, la commune possède un environnement et des paysages remarquables qu'il convient de préserver. L'activité agricole est la ressource

historique de la commune. Même si elle a provoqué une dispersion du bâti, elle doit être conservée.

Concernant les activités

Face au processus de résidentialisation, la commune doit recentrer son urbanisation autour de son bourg afin de faciliter les relations entre les populations. Aussi, les modalités d'agrandissement et de restructuration des zones d'activités existantes (Croix Blanche) se doivent d'être étudiées afin de gérer les processus de résidentialisation et de limiter les déplacements domicile/travail.

II. CARACTERISTIQUES DES DIFFERENTES ZONES

1. Les zones urbaines

a) La zone Ua : le bourg de Saint-Michel Loubéjou

La zone Ua correspond au village de Saint-Michel Loubéjou. Le bâti est relativement dense et s'articule en accroche ou bien en léger retrait de la voirie. Il s'est développé, pour partie, de part et d'autre de la route départementale n°43.

Les constructions présentent les mêmes caractéristiques avec des volumes simples, des hauteurs de construction ne dépassant pas R+1, des toits le plus souvent à deux pentes. Les volumes, matériaux et implantation renvoient à l'architecture locale typique des hameaux quercynois (implantation à la voirie, pierres locales, toits à fortes pentes, ton pierre, etc.).

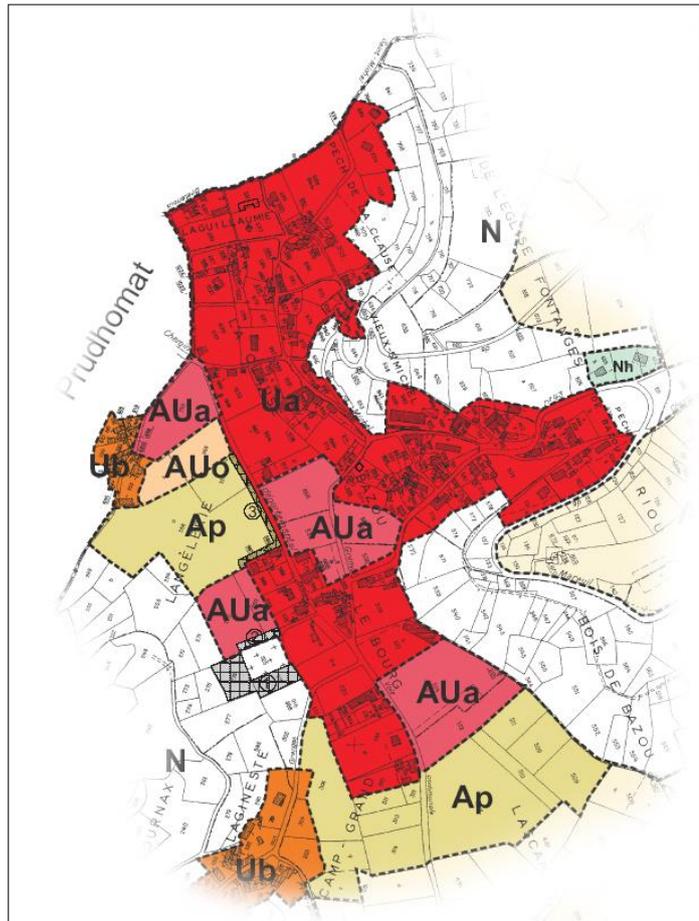
Les limites de la zone Ua épousent au plus près l'espace aggloméré et englobe les quelques dents creuses présentes au sein du centre-bourg. La zone Ua est encadrée sur sa partie Est et Ouest par des espaces naturels ; Une fenêtre paysagère ménageant des visibilitées sur la commune de Prudhommat est maintenue (classement en Ap).

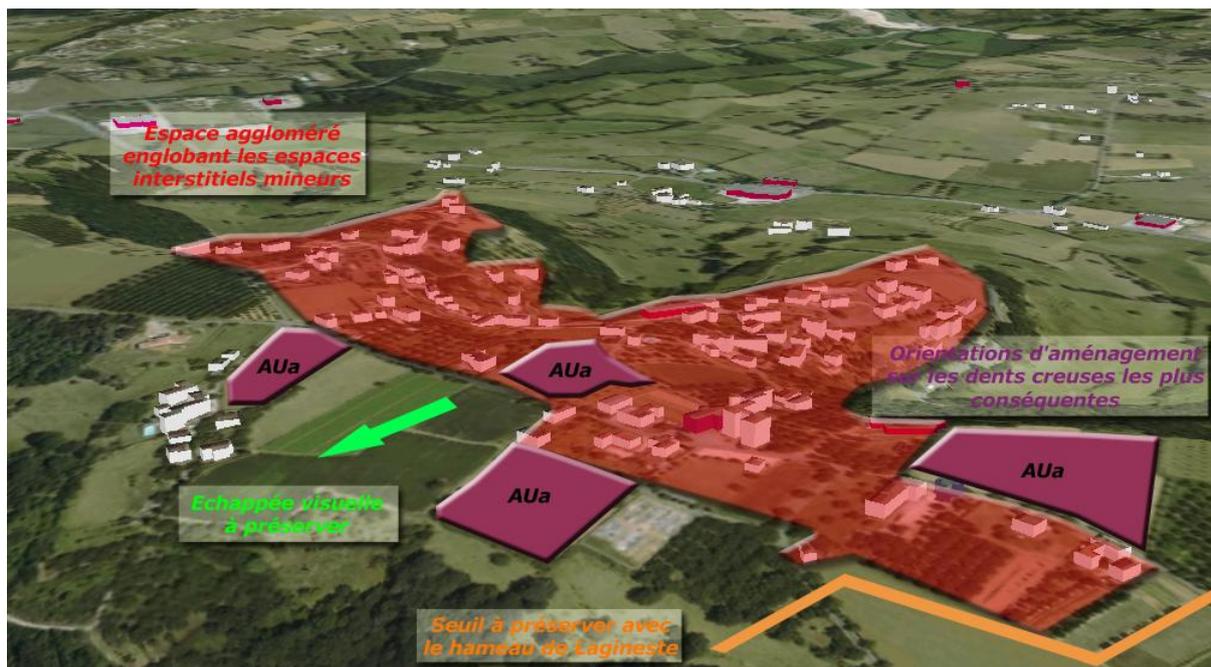
Au sud, les ilots agricoles sont préservés avec un classement en Ap afin d'assurer une limite franche entre zone urbaine et zone agricole.

La limite Sud-Ouest de la zone Ua, en marge du cimetière, tient également compte de la volonté de maintenir un seuil entre le bourg et le hameau de Lagineste (Ub) afin de préserver de manière distincte ces deux entités.

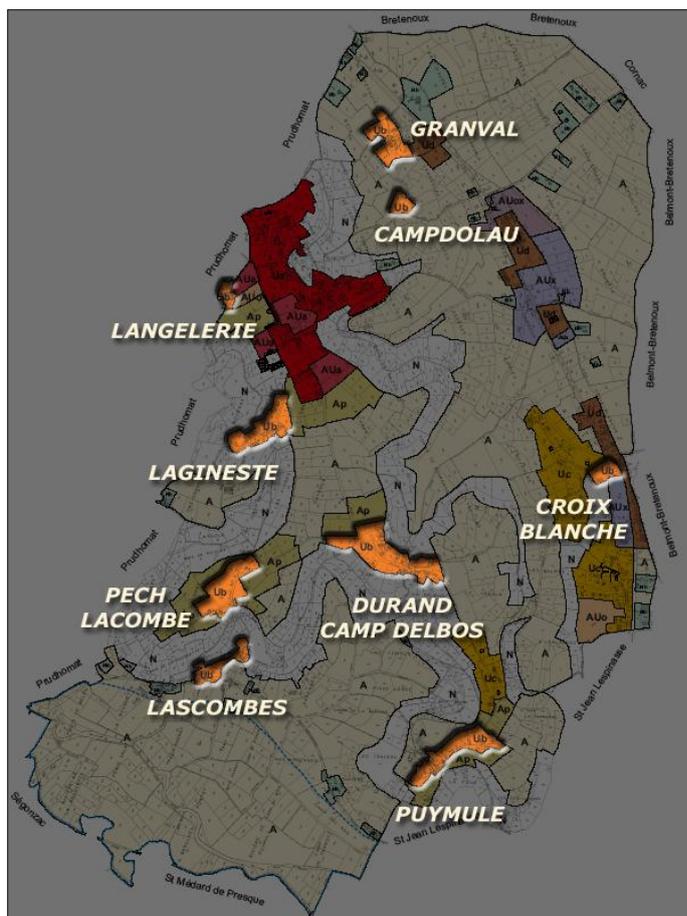
La zone Ua est desservie par les réseaux AEP et électricité et le centre-bourg est défendu contre le risque incendie.

Plusieurs secteurs présentent la caractéristique de pouvoir être intégrés à la zone. Le premier fait face à la mairie, le second jouxte l'Eglise, le troisième se situe à proximité immédiate du cimetière et le quatrième occupe l'espace transitoire entre le hameau de Langélerie et le reste du village. Le traitement des dents creuses les plus conséquentes répondra à des orientations d'aménagements et justifient de fait leur classement en AUa.





b) Les zones Ub : les hameaux traditionnels



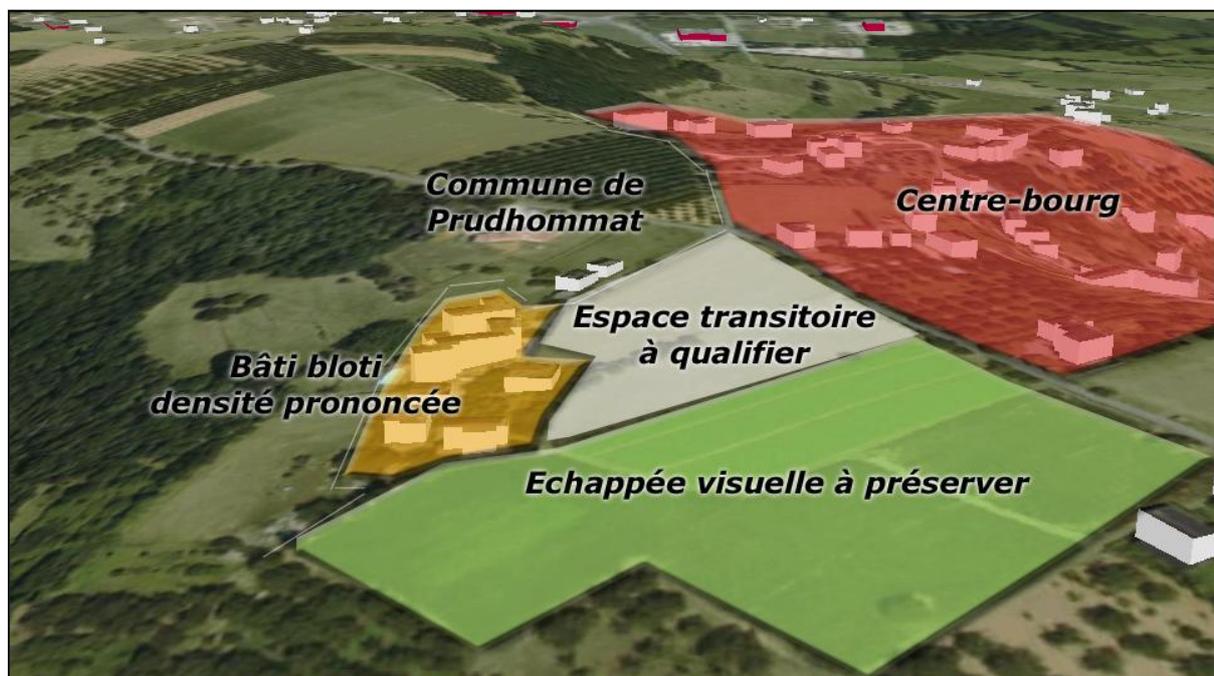
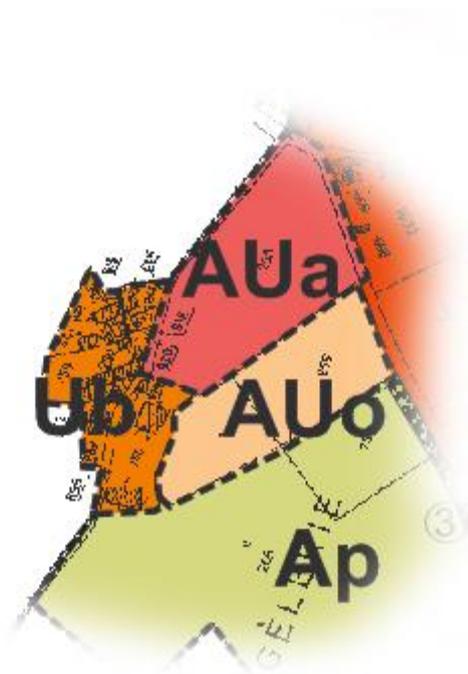
L'ensemble des hameaux référencés en zones Ub et réparti sur le territoire communal, est constitué par un bâti dont la volumétrie, les matériaux de constructions usités, font référence à une architecture vernaculaire. Les constructions blotties les unes aux autres, implantées en accroche à l'espace public ou bien en léger retrait de la voirie confèrent une densité assez affirmée à l'ensemble de ces entités bâties ; le zonage vise à préserver la forme urbaine existante afin de ne pas dénaturer l'image de ces hameaux dont les capacités d'absorptions de nouvelles constructions restent limitées.

▪ Langèlerie

Le hameau de Langèlerie se localise à l'ouest du bourg centre de Saint-Michel Loubéjou, en limite communale avec Prudhommat. Les limites de la zone Ub correspondent à celles de l'espace aggloméré.

L'espace transitoire entre le hameau et le bourg-centre a vocation à être urbanisé avec un aménagement s'étalant dans le temps. Les zones AUa et AUo font l'objet d'orientations d'aménagement afin de qualifier cet espace transitoire en veillant à préserver l'identité du hameau de Langèlerie.

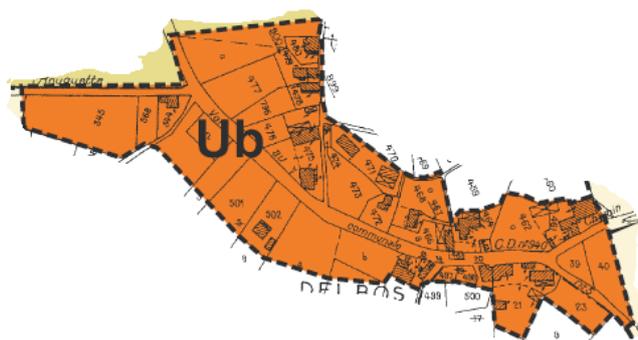
Au Sud, la zone est circonscrite par un parcellaire agricole, classé en Ap afin de préserver les visibilité émanant de ce secteur et garantir la bonne cohabitation entre activité agricole et zone d'habitat.



▪ Durand

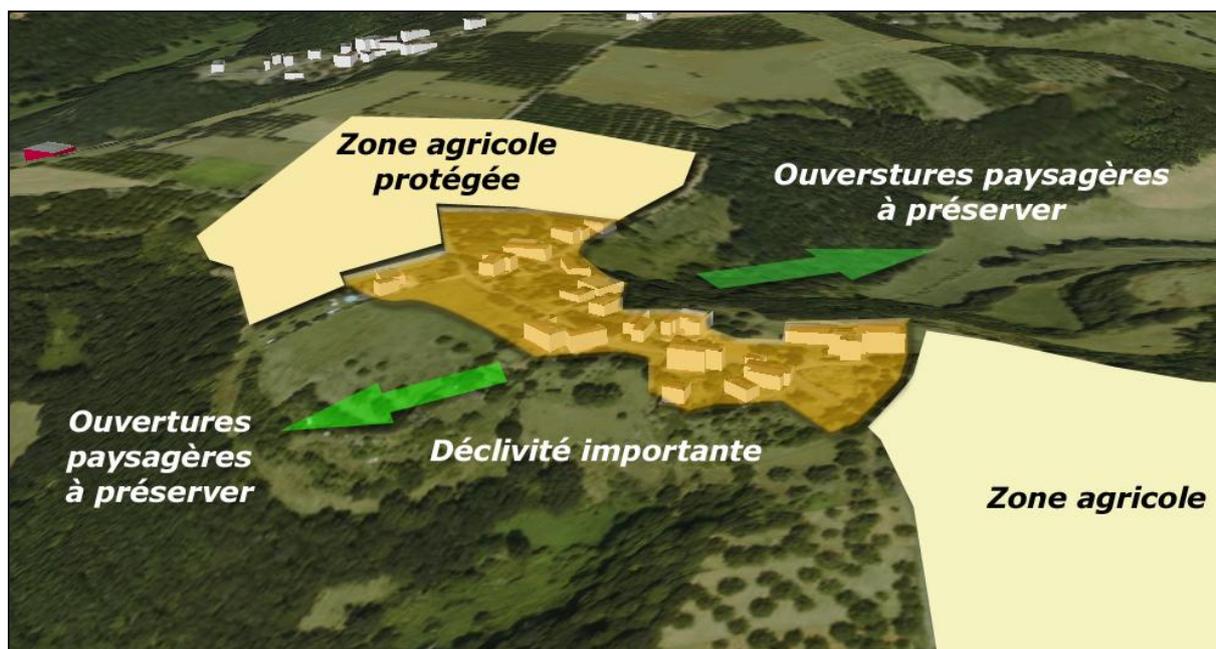
Le hameau de Durand présente un bâti distribué de part et d'autre de la voie communale n°5 qui constitue à cet endroit précis, une ligne de partage des eaux.

La zone Ub est encadrée au Nord et au Sud par des espaces naturels qu'il convient de préserver.



Les limites de la zone Ub traduisent la volonté de ne pas urbaniser trop en profondeur de l'axe précité afin de tenir compte des données topographiques sur ce secteur et de conserver le cadre paysager (Bois Delpis au sud) dans lequel s'inscrit le hameau.

Au Nord-Ouest et à l'Est, la zone Ub est circonscrite par des espaces dévolus à l'activité agricole (zone Ap notamment).



▪ Lagineste

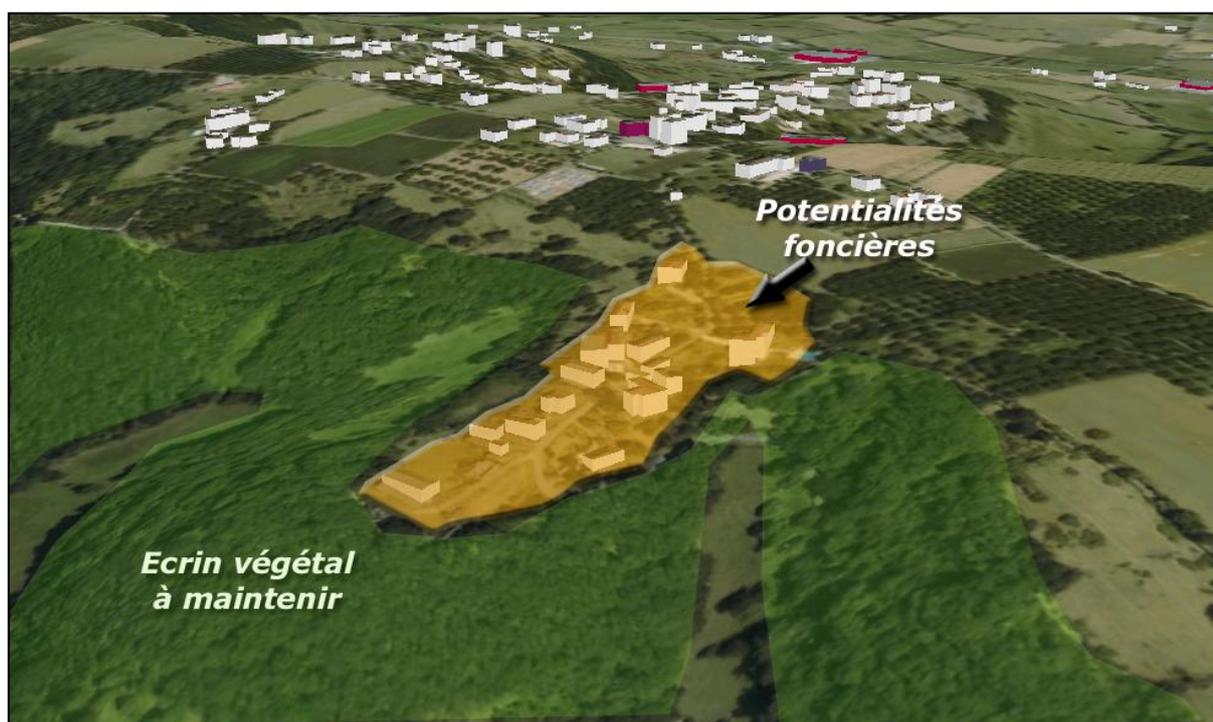
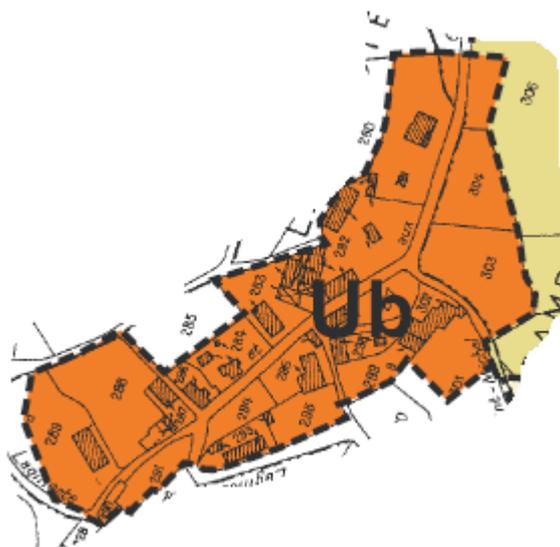
Le hameau de Lagineste se caractérise par un bâti regroupé de par et d'autre du chemin vicinal menant de Lagineste aux Granges.

La forme bâtie est caractéristique des hameaux quercynois avec une implantation du bâti en léger retrait de la voirie sans grande profondeur du fait des données topographiques inhérentes à ce secteur (hameau implanté en devers).

La zone Ub englobe l'espace aggloméré en incluant quelques dents creuses (parcelle n°288) et en tenant compte des secteurs de dévers (parcelle n°292 non inscrite). Le zonage intègre la possibilité d'implanter sur la marge Est du hameau, en direction de Granval, une à deux constructions supplémentaires (parcelle n°303 et 304) ;

La densification sur ce secteur sera limitée afin de ne pas dénaturer l'identité et les caractéristiques agrestes du hameau et de préserver une coupure avec le centre-bourg, plus au nord, sans pour autant isoler les lieux.

Le hameau bénéficie d'une inscription paysagère de grande qualité avec un couvert boisé constituant sur la frange Sud-Ouest, un écrin végétal.



▪ Pech Lacombe

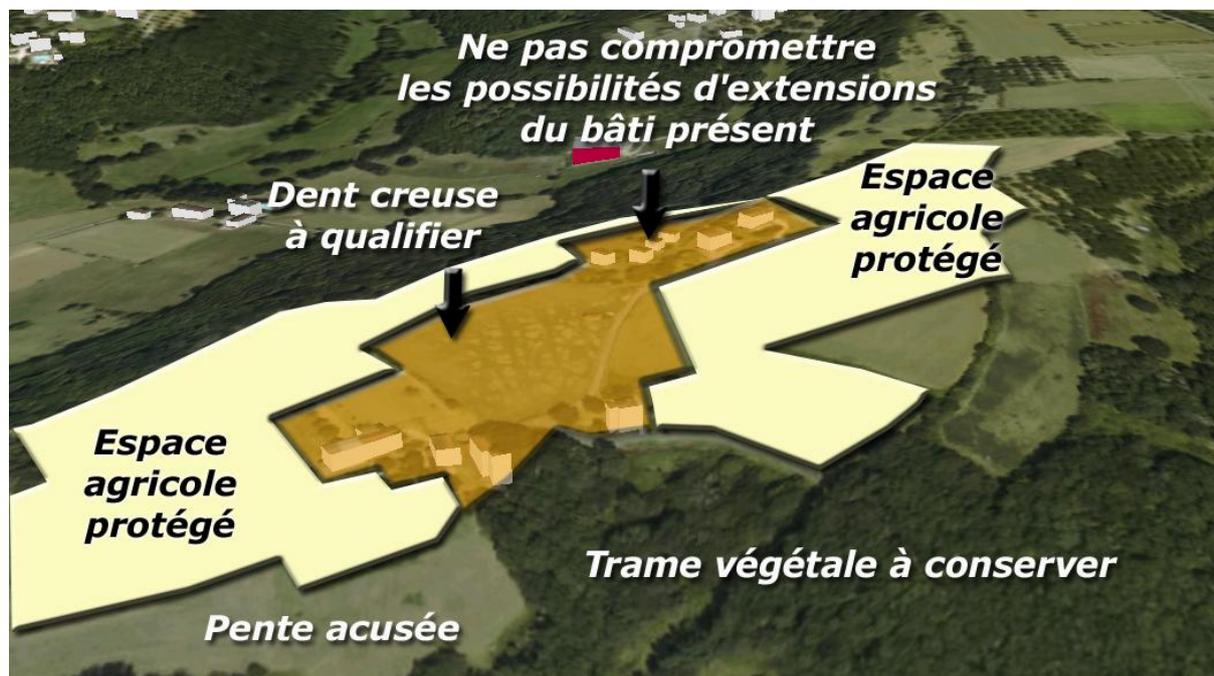
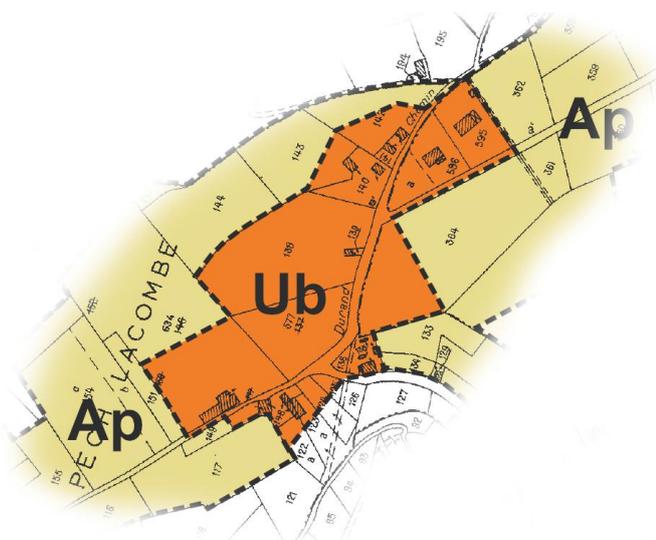
Le hameau de Pech Lacombe présente une forme urbaine composite avec deux entités bâties distinctes de part la typologie et les logiques d'implantation observées : constructions de type pavillonnaire au nord-est et bâti plus traditionnel au sud-ouest du hameau.

La zone Ub intègre les potentialités foncières présentes entre ces deux entités. L'aménagement des parcelles n°138 et n°577, permettra de densifier le hameau en limitant l'impact paysager du fait de la

présence d'écrans végétalisés, au sud. La zone Ub est encadrée par des espaces agricoles inscrits en Ap, cela en vue de préserver les qualités paysagères du site.

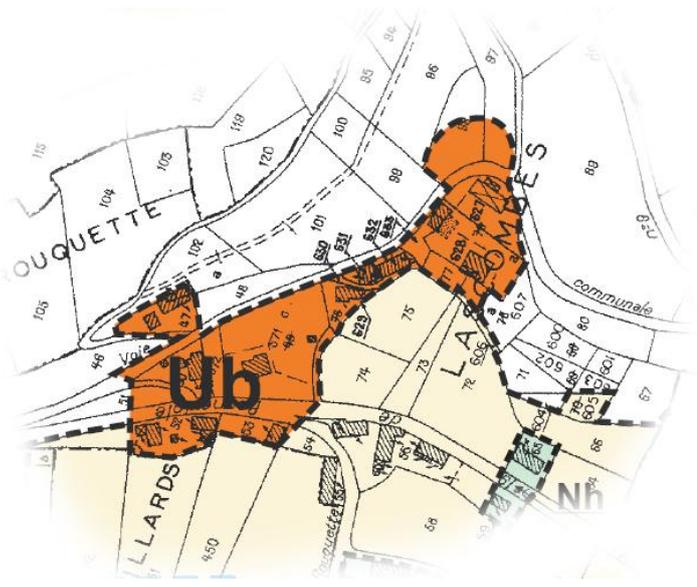
Le hameau de Pech Lacombe présente, sur sa marge sud-est, un secteur potentiellement urbanisable ; constructible dans la carte communale. La parcelle n°364 est ainsi inscrite en zone Ub pour la partie déjà constructible dans la carte communale selon les potentialités réseaux existantes.

En outre le zonage tient compte sur la partie Nord-Est du hameau des possibilités d'extension du bâti présent ; en ce sens les parcelles n°42 et n°143 ont été partiellement intégrées au sein de la zone Ub. Davantage en retrait, et à défaut d'une accessibilité aisée, le bâti présent sur la parcelle n°194, à l'état de ruine, est laissé en zone naturelle.

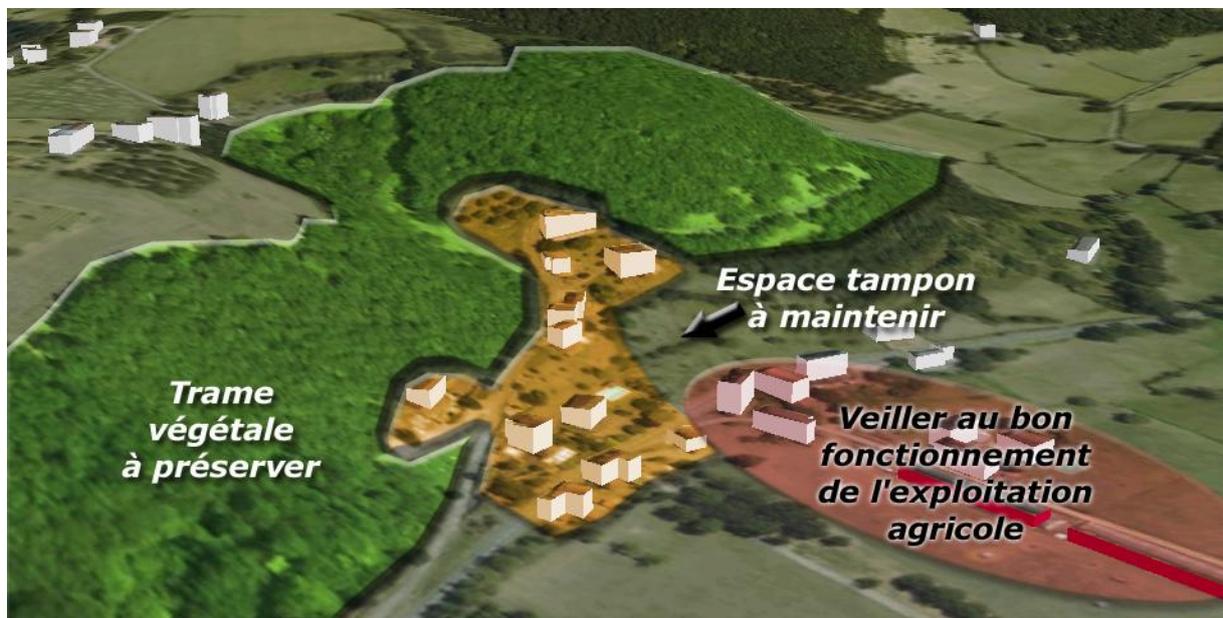


▪ Lascombes

Le hameau de Lascombes s'articule le long de la route communale n°9, avec des constructions établies quasi exclusivement d'un seul côté de cette voie compte tenu des données topographiques plus accusées au nord de ce tracé. En outre, sur la partie Nord du tracé précité, le sol, en raison de son instabilité, n'est pas adapté à supporter de nouvelles constructions ; Cela concerne en particulier la parcelle n°46.



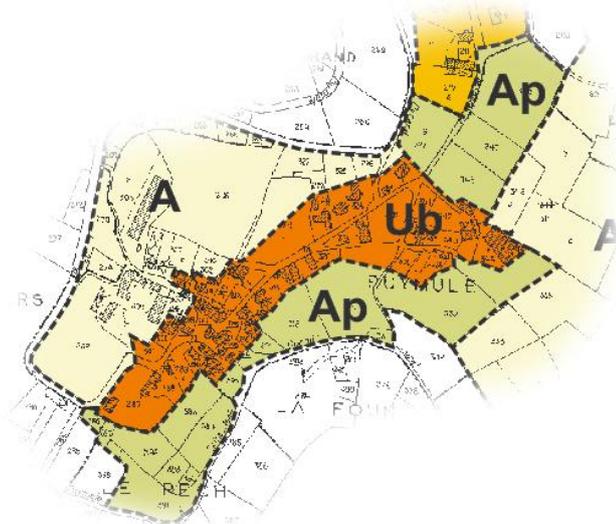
La zone Ub épouse ainsi au plus près l'espace aggloméré. Les limites de la zone, au sud du hameau, prennent en considération la présence d'une exploitation agricole. Afin de veiller au bon fonctionnement de cette exploitation, les parcelles n°74 et 75 ne sont pas englobées au sein de la zone Ub.



▪ Puymule

Le bâti sur le hameau de Puymule se développe en linéaire de la voie communale manant de Puymule à Saint-Michel Loubéjou avec une implantation pignon en accroche à la voirie et un sens de faitage orienté le plus souvent Nord-Sud.

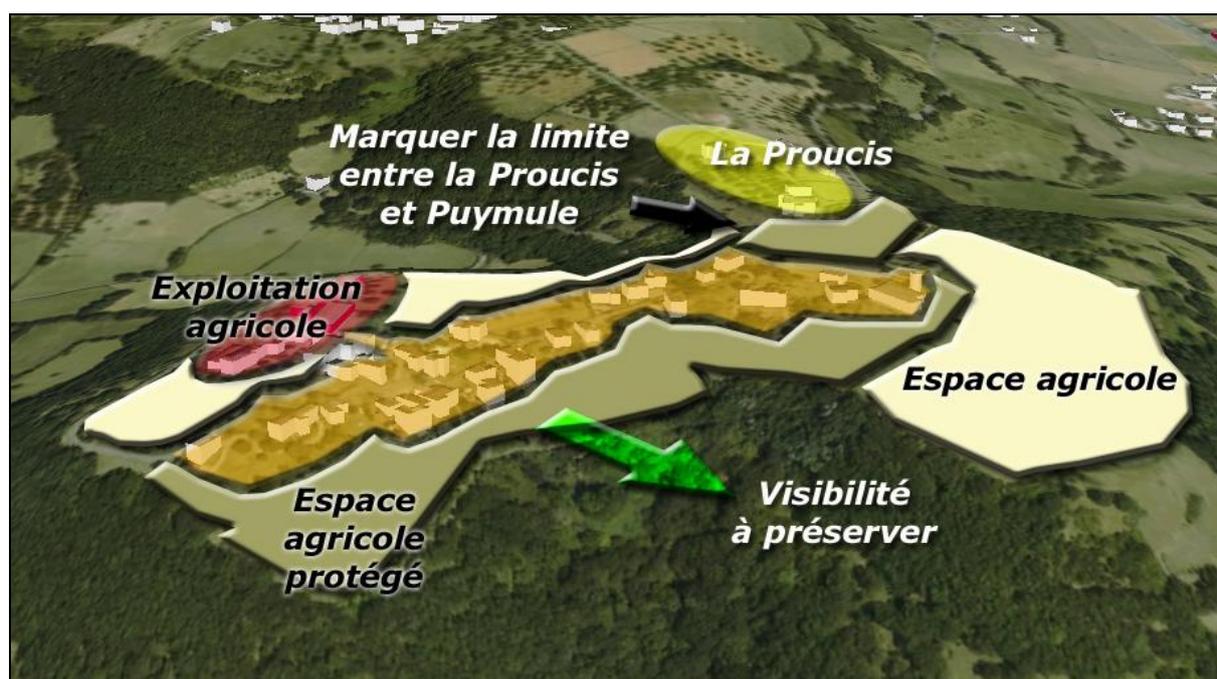
Le site, contrarié par les données topographiques et un terrain accidenté sur la partie Sud-Est – n'autorise pas une densification importante en profondeur de cet axe. Le zonage retenu circonscrit les emprises bâties en intégrant les potentialités foncières qui se présentent uniquement sous la forme de dents creuses (parcelle n°321 en partie, 328, etc.).



Le hameau, implanté sur un promontoire, bénéficie d'un positionnement ménageant de nombreuses échappées visuelles. La zone Ap, établie sur les franges Nord-Est à Sud du hameau, a vocation à préserver la qualité de ces vues.

Les limites de la zone Ub tiennent compte de la présence, au nord-ouest du hameau, d'une exploitation agricole. Entre Puymule et les premières entités bâties présentes sur la Proucis, les ilots agricoles marquent une limite nette qu'il convient de préserver (parcelles 327, 346, 347) classées en zone Ap.

Le réseau AEP calibré en 32 ne permet pas une intensification de l'urbanisation sur ce secteur.



▪ Granval / Campdolau

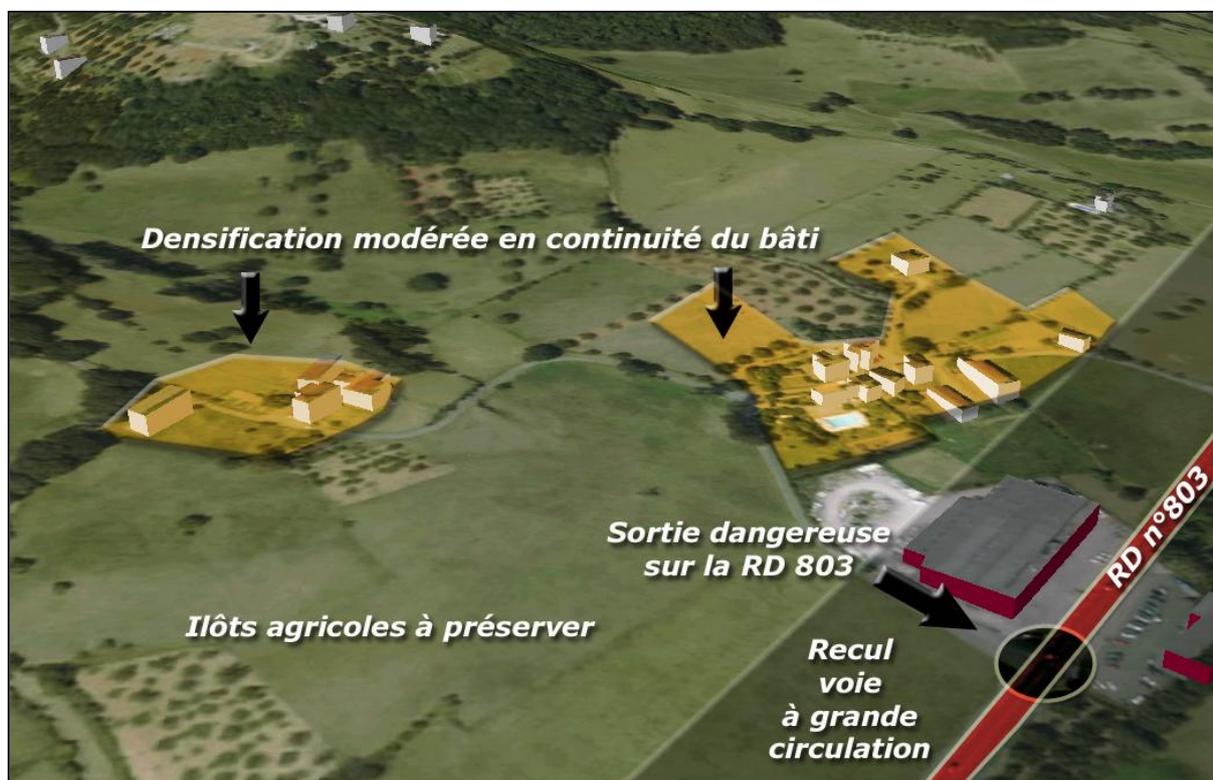
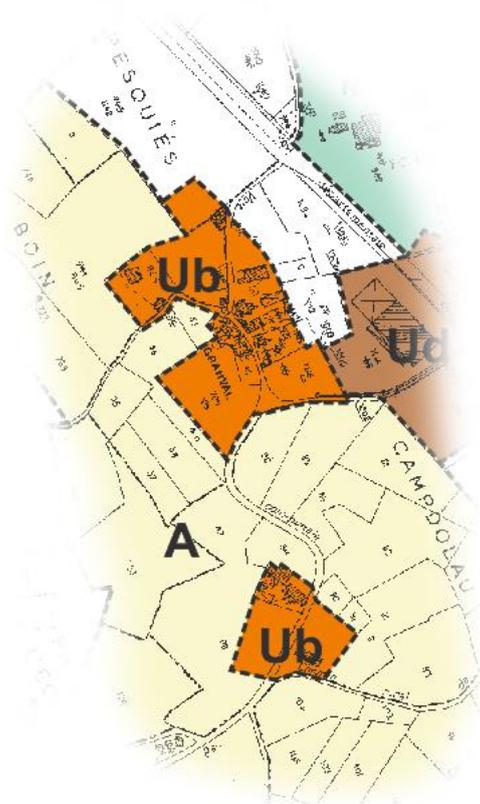
Le bâti sur le hameau de Granval est agencé de part et d'autre de la voie communale n°8.

Le réseau AEP, limité en 60, n'a pas vocation à soutenir une urbanisation prononcée sur ce secteur.

Le zonage retenu répond à la volonté d'urbaniser dans la continuité de l'espace aggloméré, cela de manière modérée.

La parcelle n°1142 est incluse en partie dans le périmètre de la zone Ub afin de répondre au mieux à la réhabilitation/rénovation du bâtiment présent sur la parcelle adjacente n°49. La parcelle n°799 est également intégrée à la zone Ub et permettra, en fonction de l'évolution dans le temps des constructions sur ce secteur, de mieux organiser le stationnement au sein du hameau.

La dangerosité de l'intersection de la RD 803 avec la voie communale n°8 limite également l'urbanisation sur le secteur de Campdolau et Granval.

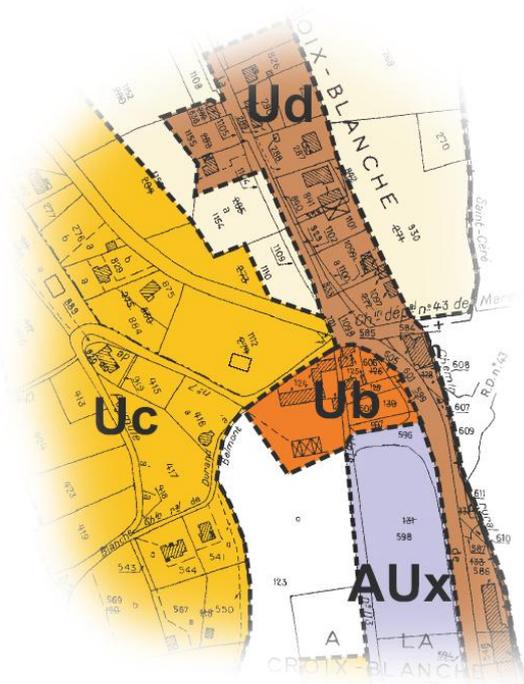


▪ La Croix Blanche

Le bâti sur le secteur de la Croix Blanche est composé d'un petit corps de ferme qui se structure avec une grange en accroche à la voirie. Celui-ci est de construction plutôt ancienne mais des extensions récentes en parpaings non recouverts sont également présentes.

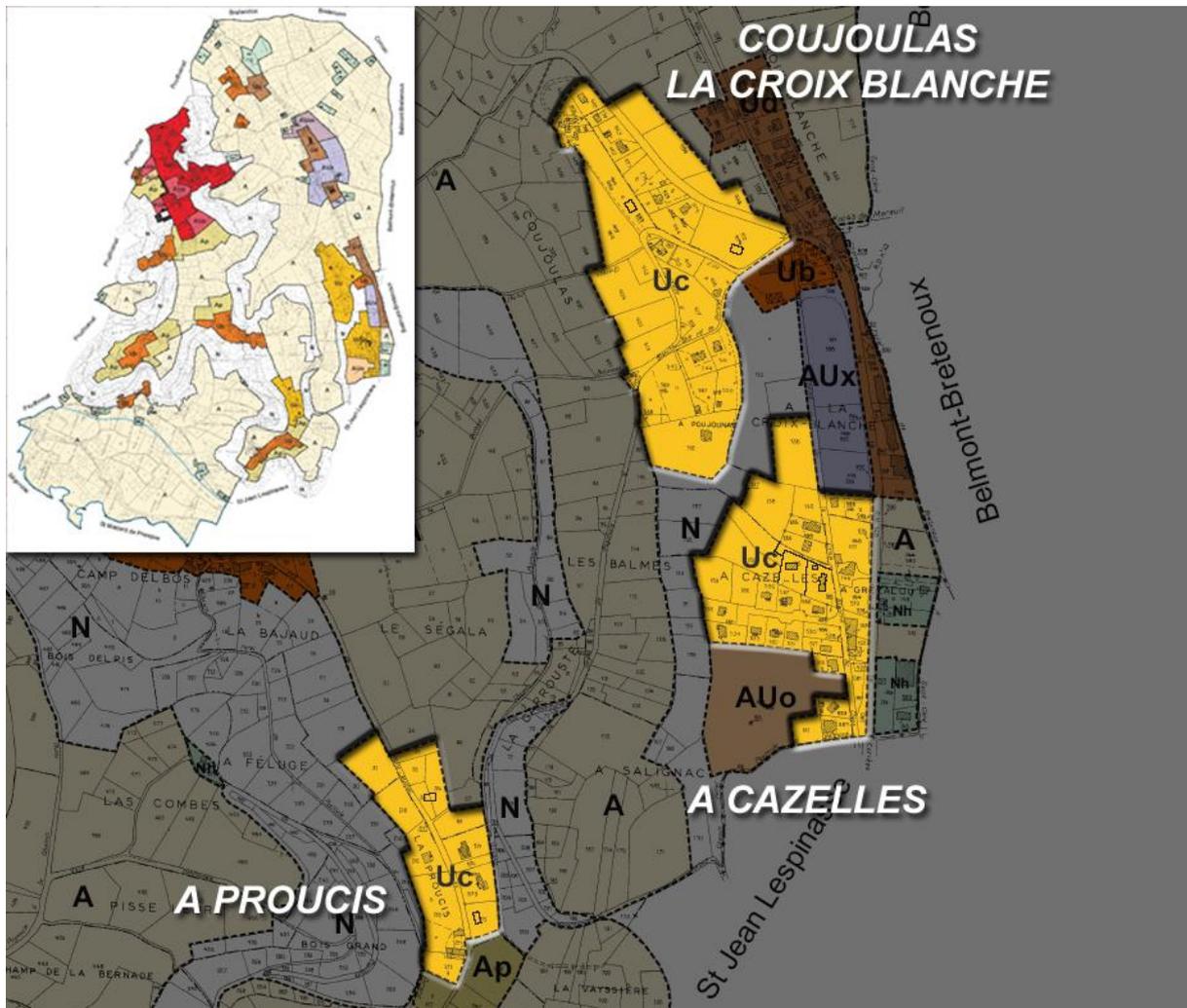
Ce secteur n'a pas vocation à être plus densément urbanisé. En effet, la présence d'un réseau AEP en diamètre 60 et la proximité immédiate du rond-point de la RD 803 ne permet pas de nouvelles constructions.

Le zonage retenu tient donc compte de l'emprise du petit corps de ferme et de ces éventuelles extensions mais ne met pas en avant de nouvelles parcelles destinées à l'urbanisation.



c) Les zones Uc : les constructions contemporaines

Ces zones sont le résultat des processus de résidentialisation sur le territoire communal. L'architecture est plus contemporaine. L'implantation est différente avec des maisons en milieu de parcelle. Les formes et volumes ne permettent plus de se référer à l'architecture première du bourg et des hameaux. Les règles de constructions seront moins contraignantes que la zone Ua et Ub. L'ensemble des secteurs inscrits en zones Uc se localisent sur la partie orientale de la commune, en limite avec Belmont-Bretenoux et Saint-Jean Lespinasse ; la proximité des facilités de desserte (RD 803 menant de Belmont-Bretenoux à Saint-Céré) explique le développement d'extensions pavillonnaires sur cette partie du territoire communal.

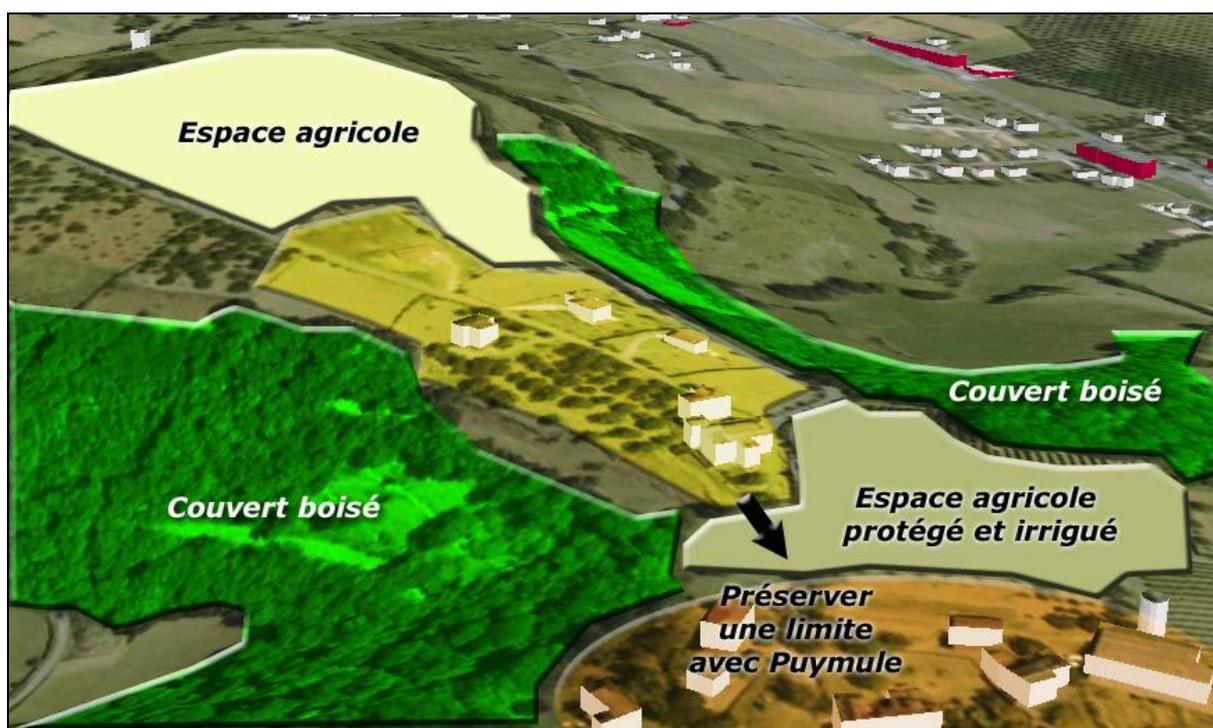
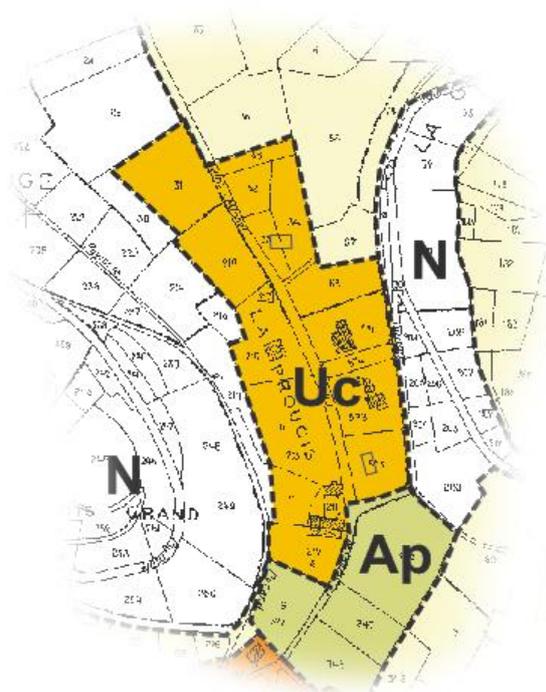


▪ La Proucis

L'urbanisation, sur le secteur de la Proucis, s'est opérée en linéaire de la voie communale n°5 menant de Saint-Michel à la Proucis. La distribution du bâti s'opère sans grande profondeur de part et d'autre de cet axe, du fait de la topographie et de la qualité paysagère sur ce site et cela même si les constructions contemporaines sont implantées en milieu de parcelle. La zone est délimitée sur sa partie ouest et est par le Bois Grand et un travers boisés classés en zone naturelle.

Le zonage Uc suit les limites de l'espace aggloméré et intègre également la possibilité de densifier le hameau sur la partie nord, avec la possibilité cinq constructions environ, sur le secteur le moins sensible en terme d'impact paysager. La densification du hameau est limitée par les données topographiques peu propices à la construction et par la volonté du conseil municipal de maintenir cette entité dans des limites raisonnées afin de préserver les fenêtres paysagères qui s'ouvrent au Sud et au Nord du hameau.

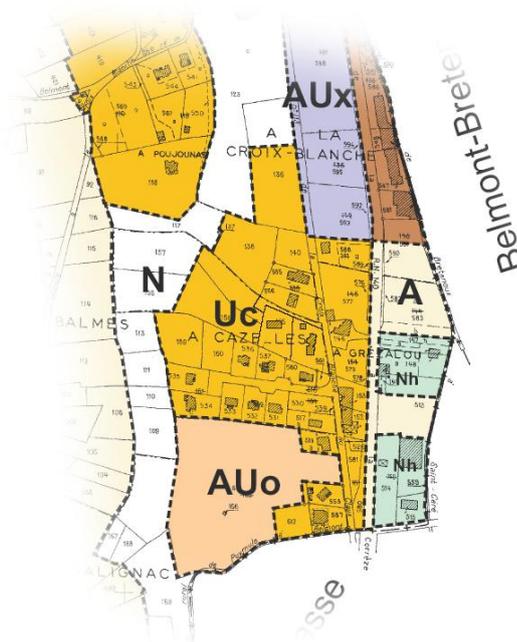
Au Sud, la zone Uc n'intègre pas la parcelle n°327, classée en zone agricole protégée, cela afin d'établir une limite franche entre la Proucis et le hameau de Puymule. L'agriculture irriguée, au sud, en direction de Puymule limite également l'urbanisation sur cette partie du hameau.



- **A Cazelles**

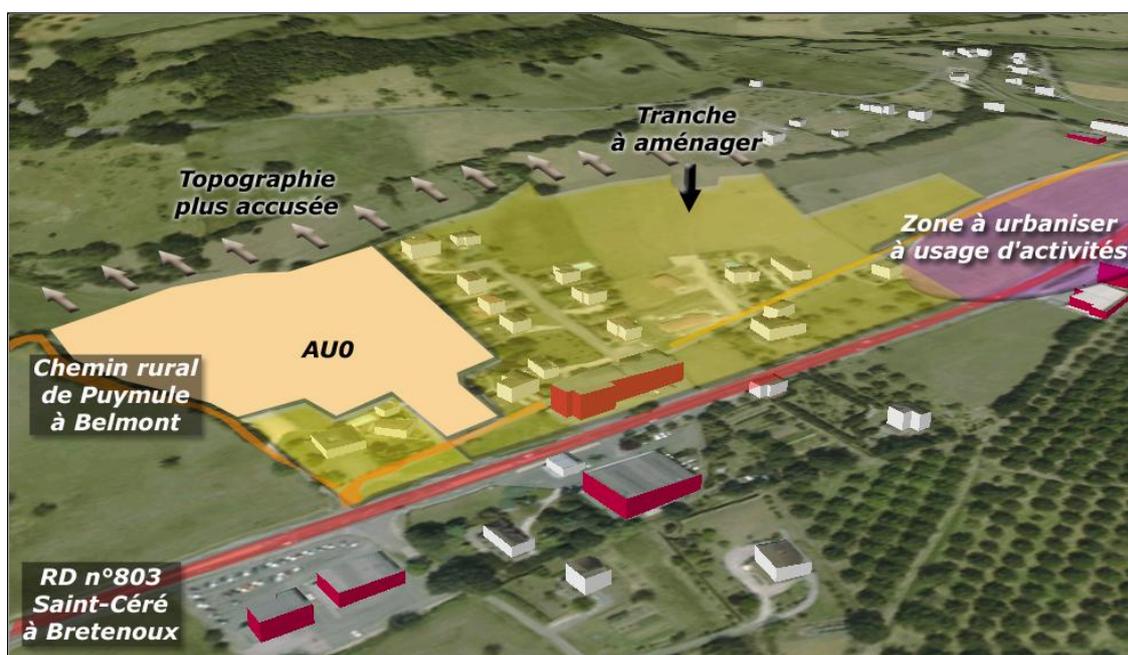
La zone Uc, sur le secteur A Cazelles, se caractérise par la présence de constructions pavillonnaires répondant à un aménagement d'ensemble. Quelques bâtiments à usage d'activités sont également intégrés au sein de la zone Uc dans le sens où leur fonctionnement est adapté avec la vie du secteur.

Les parcelles enchâssées entre le chemin rural menant de Puymule à Belmont et la RD n°803 Saint-Céré/Bretenoux, sont englobées dans le zonage Uc. Le bâti récent est implanté en milieu de parcelle desservie par une voie interne. Le zonage tient compte des potentialités de densification présentes sur ce secteur, plus en retrait du chemin rural Puymule/Belmont, sur la partie Nord-Ouest. Le terrain qui se relève, devenant par endroit instable, fixe la limite Ouest de la zone Uc.



Plus au sud la présence de deux constructions obéissant aux mêmes caractéristiques est également intégrée au zonage Uc. Le secteur A Cazelles constitue un support à l'intensification de l'urbanisation sur le cadran Est de la commune, comme en attestent les principes de desserte internes établis sur ce secteur avec des voies dont le prolongement a été programmé à plus long terme.

Un secteur se développant sur près de 2 hectares présente la caractéristique de pouvoir éventuellement être intégré à la zone. L'éloignement du bourg ne positionne pas ce secteur comme prioritaire, ce qui justifie le classement en zone AUo, zone fermée à l'urbanisation.



▪ Coujoulas / la Croix Blanche

La zone Uc sur le secteur de la Croix Blanche/Coujoulas est composée de bâtiments plutôt contemporains. Elle mêle, sur la partie nord, un bâti implanté en linéaire de la voie ainsi qu'une trame urbaine plus lâche au sud avec des emprises bâties moins importantes.

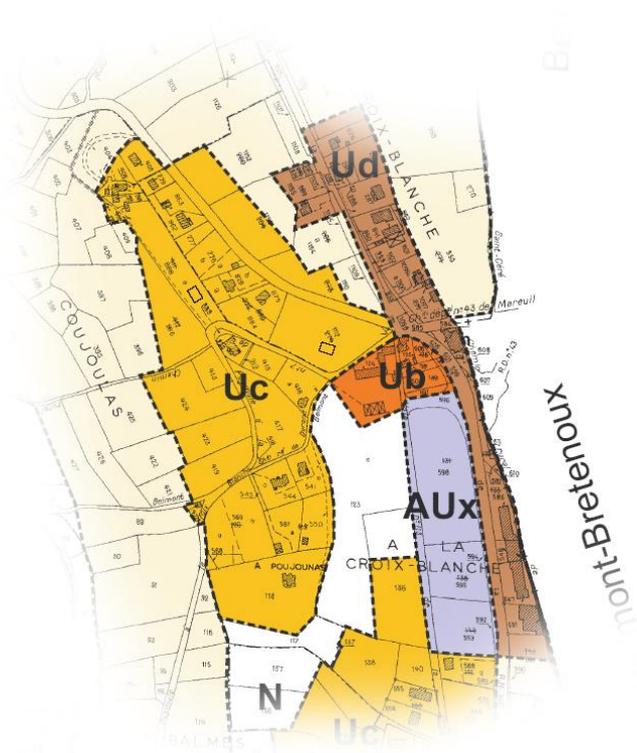
Le zonage retenu tient compte de la préservation des îlots agricoles localisés à l'ouest du hameau et dont la topographie, plus marquée, définit les limites de la zone Uc, sur ce même cadran.

Aux abords du chemin de la croix Blanche, la zone Uc intègre également une partie des parcelles n°1110, 1152 et 1153 sur une bande d'environ 35 m de profondeur. Ces parcelles s'inscrivent dans un entre deux non bâtis mais dont il convient de prendre en considération les possibilités de densification et d'optimisation des réseaux et des voies d'accès sur ce secteur (voie établie entre les parcelles 1152 et 1153).

Ces parcelles bénéficient toutes de possibilité d'accès à partir du chemin de la Croix Blanche.

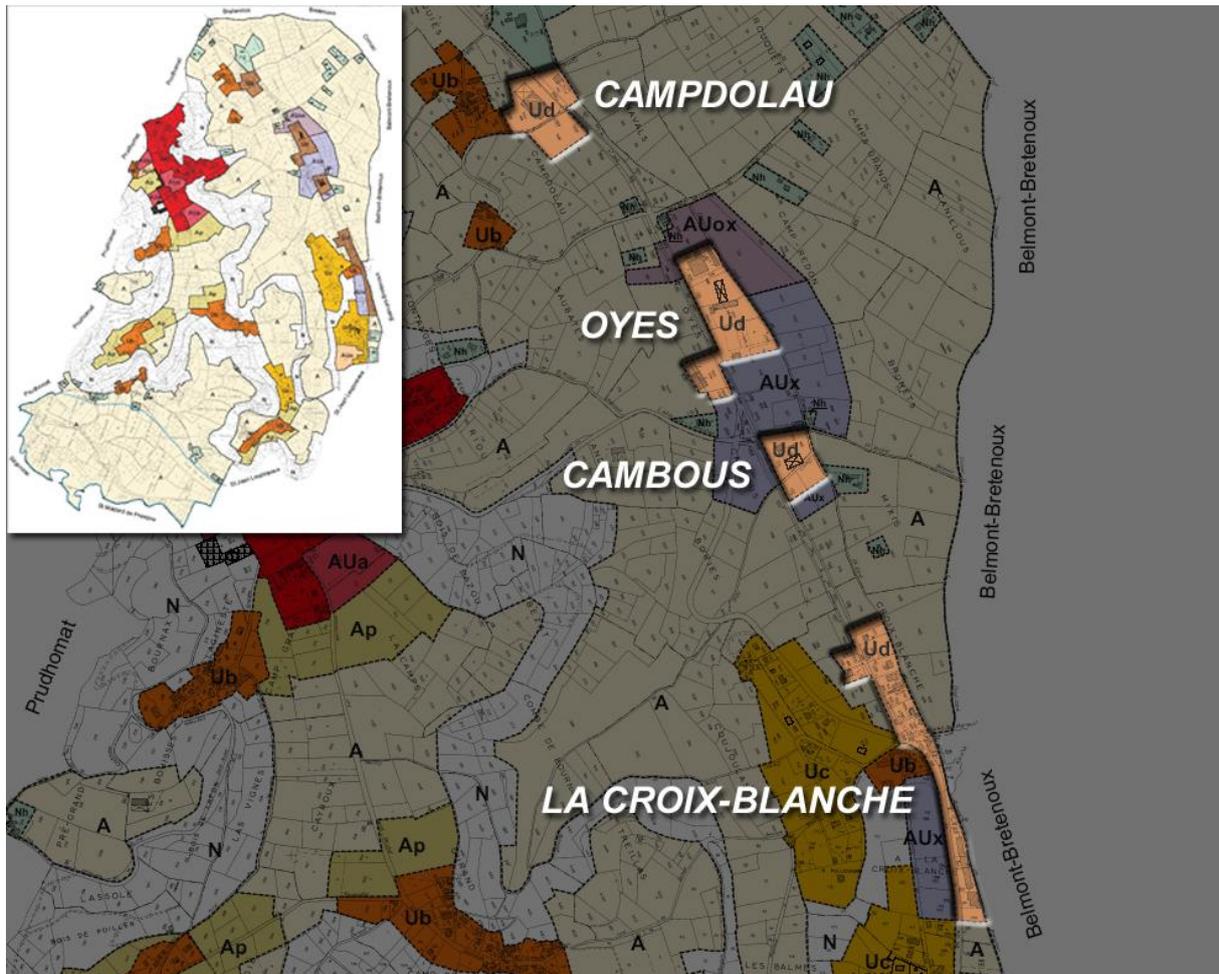
Les articles 6 et 7 du règlement du PLU permettront de gérer de manière efficace l'implantation des nouvelles constructions sur ces parcelles en marge du chemin de la Croix Blanche et à proximité de la RD 803, voie à fort débit routier pour la parcelle n°1110.

Le réseau AEP est calibré en 32, avec des possibilités de repiquage sur un réseau dimensionné en 150.



d) Les zones Ud : les constructions en bordure de la RD n°803

La zone Ud correspond à des secteurs où se mêlent bâti d'habitation et bâti d'activité avec cependant une prédominance de ce dernier. Ces zones d'usage mixte sont situées le long de la RD n°803 et sont destinées à accueillir des activités compatibles avec la vie urbaine. Ces secteurs n'ont pas vocation à être urbanisés davantage afin de limiter les accès sur la route départementale dans un souci de sécurité, l'objectif étant ici de maintenir l'activité déjà en place.



▪ Campdolau

La zone Ud présente sur le secteur de Campdolau se caractérise essentiellement par l'implantation d'activités économiques : un centre de vente de matériaux. Cette zone se situe à proximité immédiate de zones à vocation naturelle ou agricole et du hameau de Grandval à l'Ouest.

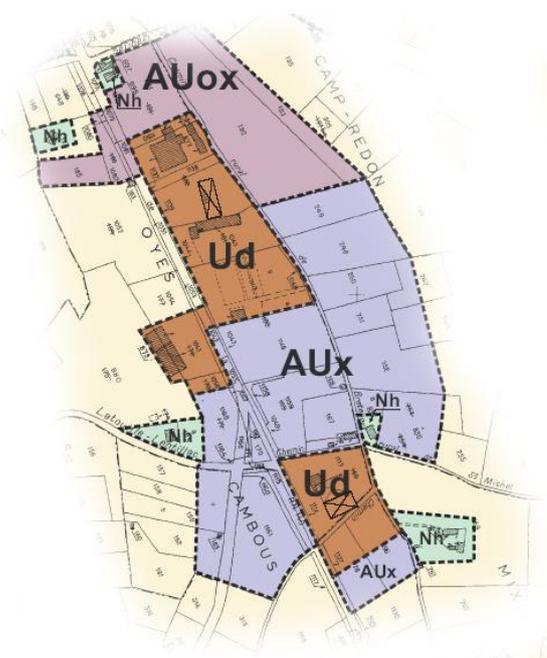
Le zonage retenu s'attache à conforter l'activité déjà présente en incluant la parcelle n°1066 qui appartient à l'unité foncière et qui pourrait être nécessaire à l'agrandissement de l'entreprise de vente de matériaux.



▪ Oyes / Cambous

Le secteur de Oyes / Cambous se caractérise par l'implantation de bâtiments industriels et commerciaux le long de la RD n°803, principalement du côté Est de la voirie. Ces secteurs sont pour partie attenants aux zones AU et AU0x dont l'urbanisation permettra d'accueillir de nouvelles activités.

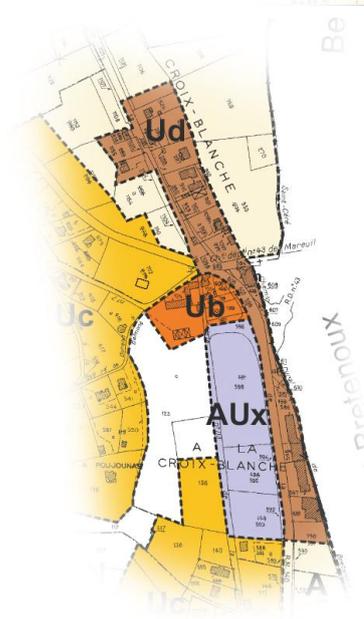
Le zonage retenu n'intègre pas de nouvelles potentialités de constructions ; l'objectif retenu étant de conforter l'activité des entreprises déjà présentes sans en accueillir de nouvelles, les accès directs sur la RD n°803 étant jugés trop dangereux. Le développement de l'activité économique sur ce secteur se fera par le biais des aménagements prévus au sein des zones AU et AU0x.



▪ La Croix Blanche

Le bâti sur le secteur de la Croix Blanche se caractérise par sa mixité. Sur la partie Nord de la zone Ud, des bâtiments à usage d'activité alternent avec des habitations tandis qu'au Sud, seuls du bâti destiné aux activités économiques est présent. L'urbanisation s'est développée essentiellement du côté Est de la RD n°803.

Dans un souci de sécurité, le zonage retenu limite le développement de nouvelles constructions, cela afin de ne pas multiplier les accès sur la route départementale. Sur la partie



Nord de la zone Ud, seule une partie de la parcelle n°1154 (environ 650 m²) est incorporée dans la zone Ud afin de rendre possible les possibilités d'extension du bâti existant et de permettre une densification raisonnée ; cette parcelle bénéficie d'ores et déjà d'un accès à partir de la RD 803, en lien avec l'habitation adjacente.

Sur la partie Sud, la zone Ud regroupe un bâti à vocation d'activité localisé à l'Est du tracé de la RD803 ; La parcelle 591 est incluse pour partie dans la zone Ud, cela afin de satisfaire à court terme le projet d'agrandissement du magasin localisée sur la parcelle adjacente (551). La zone AUx se développant à l'Ouest de la RD 803 permettra l'accueil de nouvelles activités sur ce secteur et ou l'extension des activités existantes.

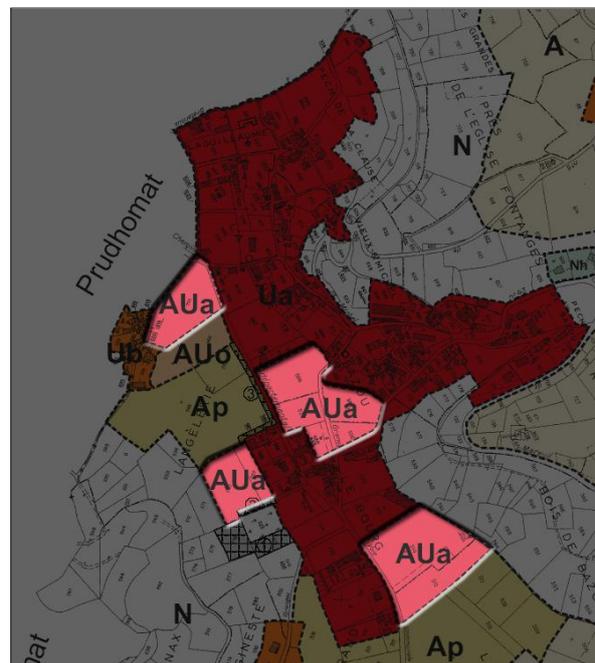
2. Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser correspondent à des secteurs qui ont un caractère agricole peu ou non bâtis. Elles sont destinées à accueillir un habitat organisé et diversifié ainsi que des activités susceptibles de répondre aux besoins quotidiens de la population et de limiter les phénomènes de résidentialisation (navette domicile/travail). Ces zones sont présentes sur le secteur A Cazelles, du Pech Lacombe de part et d'autre de la RD 803, et surtout sur le centre-bourg et à la périphérie immédiate de celui-ci, le projet municipal étant orienté vers une densification et un renforcement du poids du bourg.

La zone AUa

Il s'agit de zones destinées à être ouvertes à l'urbanisation dans le cadre d'un projet global d'aménagement et après la réalisation des voies de dessertes nécessaires à la zone.

La commune a choisi de conforter les zones d'urbanisation existantes d'une part en comblant les dents creuses, et d'autre part parce qu'elle souhaite une urbanisation organisée et densifiée sur le bourg. Cette distinction traduit la volonté de planifier le développement de l'habitat : solidariser à court terme des secteurs désorganisés, et contenir à terme l'urbanisation du bourg dans des limites structurantes.

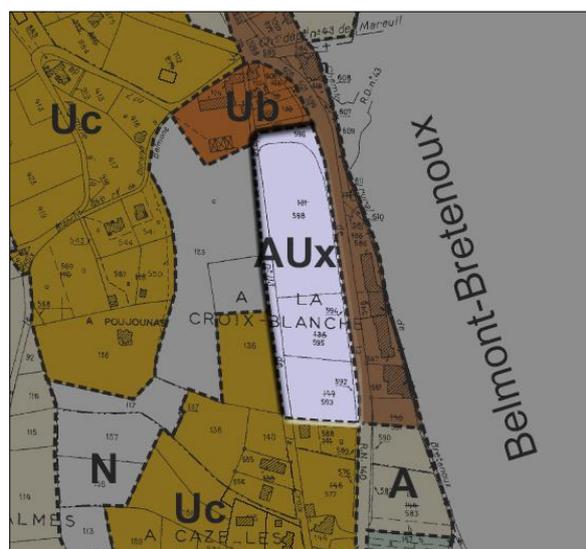


La zone AUx

Ces zones sont destinées à accueillir des activités du fait des facilités de desserte et de l'effet vitrine de la RD 803 qui joue un rôle important sur ces espaces à vocation économique ; Leur urbanisation devra respecter l'esprit des orientations d'aménagements (pièce 2.2) du présent PLU.

Localisées sur le secteur de la Croix Blanche et sur le secteur d'Oyes/Cambous, elles sont ouvertes à l'urbanisation dans le sens où les infrastructures et les accès sont clairement identifiés.

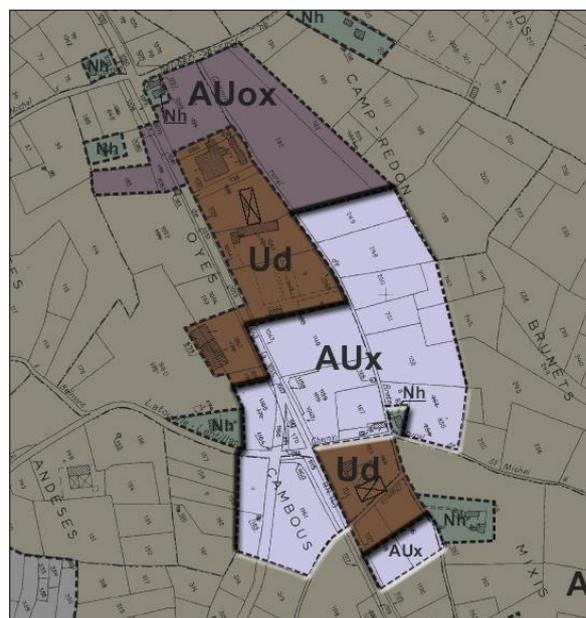
Pour la zone située à la Croix Blanche, un giratoire permet de gérer le flux des véhicules en provenance de Belmont-Bretenoux et en direction de Saint-Céré.



La zone AUx Oyes/Cambous correspond à un secteur acté par la communauté de communes et souhaité par la commune afin de promouvoir l'implantation d'activités sur le territoire.

Attenantes à la zone AUx, sont présentes des zones Ud identifiant les activités déjà en place et des zones Nh se caractérisant par un bâti d'habitation diffus.

La réalisation d'un giratoire à hauteur de l'intersection entre la RD 803, la RD 43 et le chemin de la Croix Blanche, couplée aux travaux d'amélioration du chemin de Brunets permettra d'assurer une accessibilité et une desserte de la zone AUx Oyes Cambous dans des conditions sécuritaires satisfaisantes.

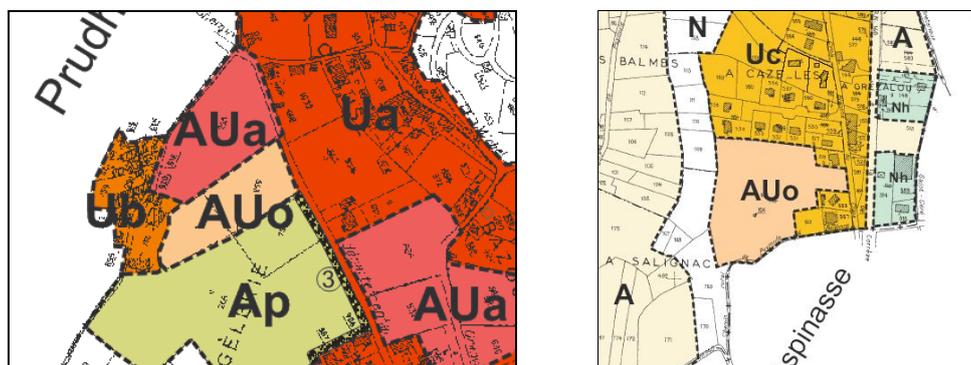


La zone AUo

Il d'agit d'une zone d'urbanisation future car la capacité des réseaux est insuffisante. L'ouverture de tout ou partie de zone AU0 est subordonnée au renforcement des réseaux et à une modification du PLU. D'ici là, ces terrains pourront conserver leur usage agricole.

La définition des zones à urbaniser doit faire l'objet d'une attention particulière car la mise en œuvre de ces zones entraîne un profond changement du paysage communal. Ainsi l'impact paysager de ces zones doit être maîtrisé à différents niveaux :

- par la localisation des zones ;
- par la configuration et l'étendue des zones ainsi que leur organisation et leur composition interne ;
- par le règlement, au travers de la forme du bâti, la hauteur des constructions, les caractéristiques des espaces non bâtis, etc.



Zones fermées à l'urbanisation en marge du hameau de Langéleri et A Cazelles

La zone AUox

A l'instar de la zone AUx Oyes/Cambous, la zone AU0x correspond à un secteur acté par la communauté de communes Cère et Dordogne et souhaité par la commune afin d'étoffer les possibilités d'accueil de nouvelles activités sur le territoire.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone sera conditionnée par l'amélioration des données sécuritaires et d'accessibilité sur ce secteur et non uniquement de la volonté de reporter son aménagement selon un phasage dans le temps.



4. Les zones naturelles

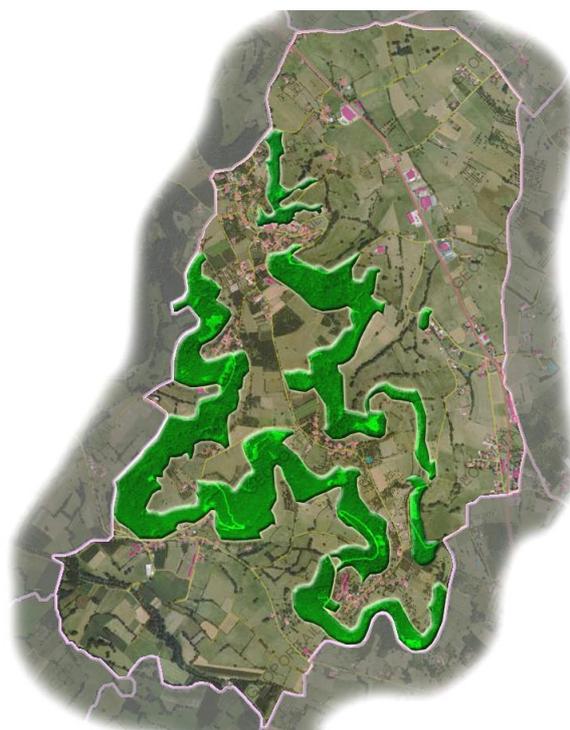
Les zones naturelles et forestières sont appelées zones "N". Indépendamment du degré d'équipement, le classement en zone N doit être motivé, soit par la qualité ou des paysages et/ou leur intérêt historique, soit par le caractère majoritairement naturel des lieux qu'il s'agit alors de conserver. Les secteurs "N" sont donc très largement inconstructible, hormis des occupations du sol légères susceptibles de ne pas altérer le caractère naturel des lieux ou des constructions/installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Elles correspondent essentiellement aux espaces boisés de la commune. Il existe deux zones N puisque l'on distingue un sous secteur, les zones Nh, distinguant le bâti diffus en zone naturelles et agricoles

a) Les zones N

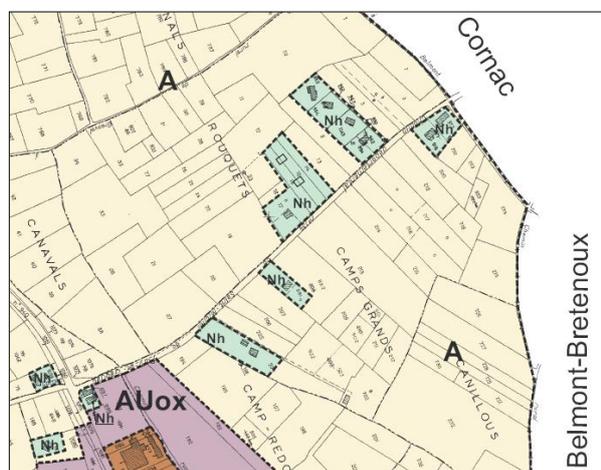
Le PLU délimite les espaces naturels à protéger. Ainsi les masses boisées de la commune ont été classées en zone N.

Aussi les fenêtres paysagères, telle celle entre Camps Delbos et la Proucis ménageant des visibilités de grandes amplitudes en direction de la commune de Loubressac, ont été maintenues en zone naturelle.

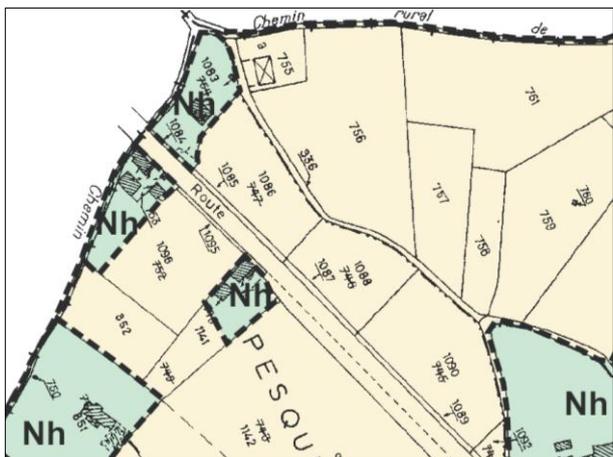


b) Les zones Nh

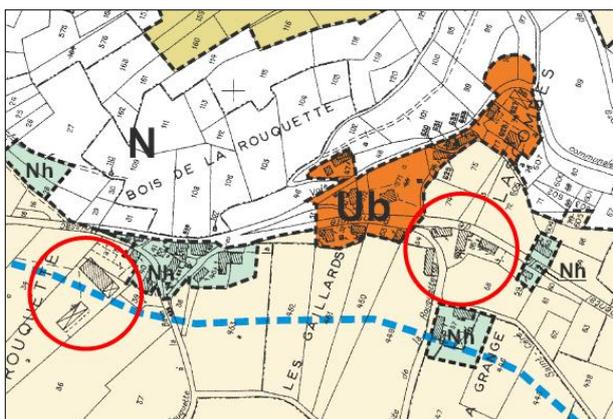
Les zones Nh correspondent à l'habitat diffus en zone agricole et naturelle. Ces espaces non agglomérés ne correspondent pas à des espaces à densifier, souvent par respect des paysages et du milieu agricole, et pratiquement dans tous les cas en raison d'un réseau AEP limité et d'une défense incendie insuffisante. Cependant ces constructions méritent de pouvoir évoluer au gré des besoins des occupants, et ce qu'elles soient occupées comme habitations ou activités.



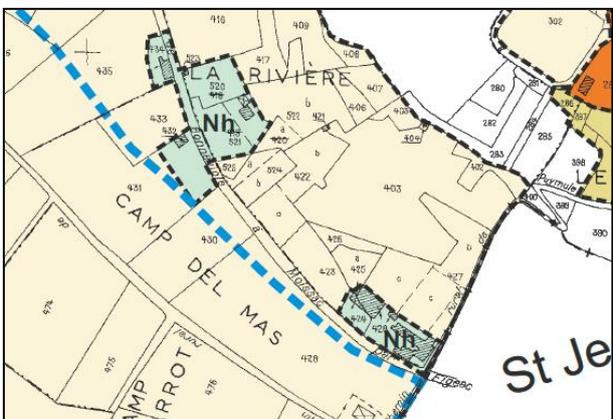
Le classement en Nh du bâti présent sur le secteur Camps Grand, Camps Redon, Rouquets est motivé par la dangerosité de l'intersection avec la voie départementale 803 qui ne permet pas une intensification de l'urbanisation sur ce secteur, sans traitement préalable.



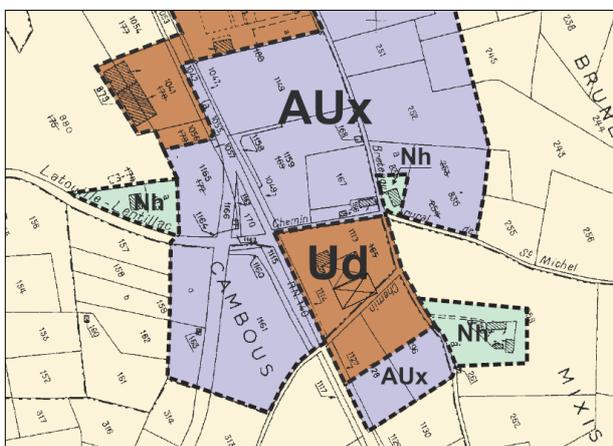
Les zones Nh se localisent pour partie aux abords de la RD 803. Leur intégration aux zones Uc est compromise en raison de la prise en compte des données sécuritaires inhérentes à la circulation sur cette voie à fort débit routier.



Les zones Nh situées à proximité des hameaux de caractères mais entourée de bâtiments d'exploitation agricoles.



Les zones Nh disséminées en zone agricole (habitat diffus).



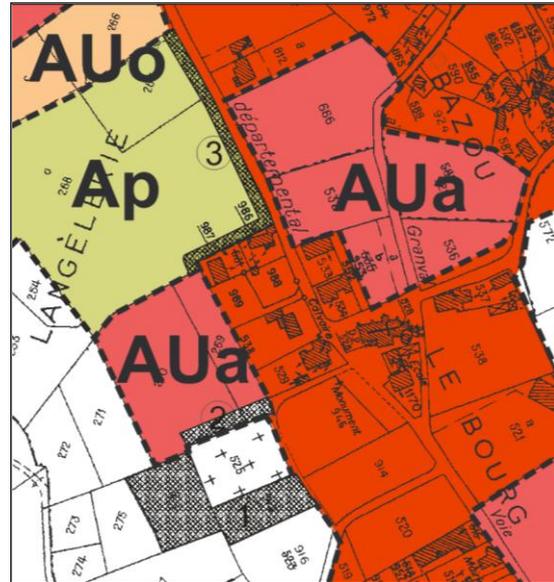
Le classement des zones Nh situées aux abords des zones AUx et AU0x permettra un maintien du bâti d'habitation en marge de la zone d'activités qui est appelée à se développer.

III. AUTRES LIMITATIONS

1. Les emplacements réservés

Ils concernent principalement des espaces réservés pour l'aménagement de la voirie et de l'extension d'équipements publics.

Réservés par la commune, ces emplacements ont vocation à établir un cheminement piétonnier sur le centre bourg pour relier les zones à urbaniser et permettre l'extension et l'accès au cimetière, plus au sud.



Numéro	Désignation	Superficie	Bénéficiaire
1	Extension du cimetière	3 622 m ²	Commune
2	Accès au cimetière	635 m ²	Commune
3	Réalisation d'un cheminement piétonnier	1 285 m ²	Commune

2. Les zones à risque

Au sud du territoire communal, la Bave présente un risque inondation identifié par la cartographie informative des zones inondables et qui fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondation approuvé (PPRi Bassin Dordogne Amont). Les zones incluses dans le périmètre du PPRi sont régies par le règlement de ce document, opposable au PLU.

Le PLU tient compte de la zone de bruit relative à la traversée du territoire communal par la RD 803.

IV. DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

1. Les zones U

Caractéristiques	<p>La zone Ua regroupe le centre ancien. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.</p> <p>La zone Ub correspond aux hameaux de caractère. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine.</p> <p>La zone Uc correspond aux zones d'habitat contemporaines. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.</p> <p>La zone Ud correspond aux zones d'usage mixte situées sur les pourtours de la RD803. Cette zone est destinée à accueillir des activités compatibles avec la vie urbaine. L'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif est autorisée sans tenir compte des dispositions édictées par les articles 3 à 14 du règlement de la zone concernée.</p>
<p><u>Article 1 et 2 :</u></p> <p>Occupation et utilisation du sol</p>	<p>Zones Ua, Ub et Uc</p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none">- les constructions à usage agricole et d'industrie- les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés- les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage- les carrières- les caravanes isolées- les terrains de camping ou de caravanage- les parcs résidentiels de loisirs <p><u>Motivation :</u> éviter les nuisances ; conforter la vocation résidentielle et valoriser l'espace public</p> <p>Zone Ud</p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none">- les constructions à usage agricole- les constructions et installations à usage d'activités polluantes,

	<p>nuisantes ou dangereuses pour le voisinage</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'habitation sauf celles soumises à prescriptions particulières - les carrières - les caravanes isolées - les terrains de camping ou de caravanage - les parcs résidentiels de loisirs <p><u>Motivation</u> : éviter les nuisances ; conforter la vocation d'activité et valoriser l'espace public</p>
<p><u>Article 3</u> :</p> <p>Accès et voirie</p>	<p>Zones Uc et Ud</p> <p>Aucun nouvel accès sur la RD803 ne sera autorisé.</p> <p><u>Motivation</u> : sécuriser les croisements et les accès sur les voies de passage</p>
<p><u>Article 6</u> :</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p>	<p>Zones Ua et Ub</p> <p>Une partie de la construction devra être implantée dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 12m par rapport aux limites d'une des voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade. Pour le tissu bâti ancien, la construction sera implantée en bord d'espace public.</p> <p>Zone Uc</p> <p>Une partie de la construction devra être implantée dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 12m par rapport aux limites d'une des voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade. Par ailleurs, aucune nouvelle construction ne pourra être réalisée dans une bande de 15 m à partir de la limite d'emprise de la RD803.</p> <p>Zone Ud</p> <p>Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 mètres de l'axe des routes départementales - 10 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas : pour les extensions des bâtiments existants, pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt</p>

	<p>public.</p> <p><u>Motivation</u> : <i>Continuité urbaine et maintien du caractère paysager, sécurité des croisements et des accès sur les voies de passage.</i></p>
<p><u>Article 7</u> :</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p><i>Zones Ua, Ub et Uc</i></p> <p>Une des façades de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 10 m à partir d'une des limites séparatives. Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives : l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ; l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.</p> <p><i>Zone Ud</i></p> <p>A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m.</p> <p><u>Motivation</u> : <i>Continuité urbaine, maintien du caractère paysager</i></p>
<p><u>Article 10</u> :</p> <p>Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit, soit 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m à l'égout du toit.</p> <p>Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur initiale était déjà supérieure à celle ci-dessus définie à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à celle du bâtiment initial.</p> <p><u>Motivation</u>: <i>Continuité urbaine, maintien du caractère paysager, maintien d'une échelle modeste</i></p>

<p><u>Article 11 :</u></p> <p>Aspect extérieur des constructions</p>	<p><u>Rénovations</u></p> <p><i>Zones Ua et Ub</i></p> <p>Les rénovations se feront soit à l'identique de l'existant soit selon les règles édictés pour la construction neuve. Les revêtements étanches sont proscrits sur les murs en pierres apparentes.</p> <p><u>Toiture</u></p> <p><i>Zones Ua et Ub</i></p> <p>Les toitures des volumes principaux seront à deux pentes à minima. La pente de toit sera de 80% à minima pour les volumes principaux, exceptés pour les toitures à la Mansart.</p> <p><i>Zone Uc</i></p> <p>La pente de toit sera comprise entre 30 et 35% à minima.</p> <p><u>Ouvertures</u></p> <p><i>Zones Ua et Ub</i></p> <p>On distingue les ouvertures <u>donnant sur l'espace public et les ouvertures donnant sur limites séparatives</u>. Les ouvertures donnant sur l'espace public seront obligatoirement plus hautes que larges. Les fenêtres et volets seront en bois lasuré, à un ou deux vantaux. Les menuiseries donnant sur limites séparatives seront réalisées en bois lasuré, en aluminium ou en PVC. Les teintes autorisées pour les menuiseries sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium ou du blanc. Les encadrements seront en brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes.</p> <p><i>Zone Uc</i></p> <p>Les teintes autorisées pour les menuiseries sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium, du ton pierre (locale) ou du blanc. Les rénovations pourront se faire à l'identique de l'existant. Les encadrements seront en brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes. Les encadrements existants en béton seront habillés.</p> <p><u>Motivation :</u> <i>Continuité urbaine, maintien du caractère paysager, préservation de l'unité architecturale du bourg avec une souplesse pour les parties moins visibles.</i></p> <p><u>Teintes</u></p> <p><i>Zones Ua, Ub et Uc</i></p> <p>Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes</p>
---	---

	<p>obligatoires sont celles se rapprochant du ton pierre (locale).</p> <p><u>Motivation:</u> <i>Continuité urbaine, maintien du caractère paysager sur l'ensemble du territoire communal</i></p> <p style="text-align: center;"><u>Clôtures</u></p> <p>Les clôtures seront soit bâties soit végétales. Si elles existent, elles auront une hauteur maximale de 1,20 m. On utilisera de préférence des haies végétales composées d'essences locales.</p> <p style="text-align: center;"><u>Motivation :</u> <i>Continuité urbaine en favorisant l'aspect minéral du centre-bourg et des hameaux de caractère.</i></p>
<p><u>Article 14 :</u></p> <p>Coefficient d'Occupation des Sols</p>	<p>Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des sols en zones Ua et Ub.</p> <p>Le Coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.25 en zones Uc et Ud.</p> <p><u>Motivation:</u> <i>Densifier le secteur du centre-bourg, maintenir la forme urbaine dans les hameaux de caractère. Différencier les zones urbaines relatives aux bourgs et aux hameaux traditionnels de celles spécifiques aux zones Uc et Ud caractérisées par une densité plus faible.</i></p>

2. Les zones AU

<p>Caractéristiques</p>	<p>Cette zone est constituée d'espaces naturels et agricoles réservés pour l'urbanisation future.</p> <p>Elle comporte :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une zone AUa située sur les pourtours du bourg et d'un hameau de caractère et dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect des orientations d'aménagement inscrites au PLU en pièce 2.2. Cette zone est destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. - Une zone AUx située à proximité de la RD 803. Cette zone est destinée à accueillir des activités qui pourront ainsi profiter de l'effet vitrine de la RD803. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect des orientations d'aménagement inscrites au PLU en pièce 2.2. - Une zone AUo destinée à accueillir de l'habitat et des activités compatibles avec la vie urbaine. Définie à COS nul, cette zone ne pourra être ouverte que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune. - Une zone AUox, situé à proximité de la RD803. Cette zone est destinée à accueillir des activités qui pourront ainsi profiter de l'effet vitrine de la RD803. Définie à COS nul, cette zone ne pourra être ouverte que par modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune. L'aménagement de cette zone est de compétence communautaire. L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par le respect des orientations d'aménagement inscrites au PLU en pièce 2.2.
<p><u>Article 1 et 2 :</u></p> <p>Occupation et utilisation du sol</p>	<p><i>Zone AUa</i></p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage d'entrepôts - les constructions à usage agricole - les dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes, parcs d'attractions, terrains de sports motorisés - les constructions et installations à usage d'activités polluantes, nuisantes ou dangereuses pour le voisinage - les carrières - les caravanes isolées - les terrains de camping ou de caravanage - les parcs résidentiels de loisirs

	<p><u>Motivation</u> : éviter les nuisances ; conforter la vocation résidentielle et valoriser l'espace public</p> <p>Zone AUx</p> <p>Sont interdites :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions à usage agricole - les constructions à usage d'habitation sauf celles soumises à prescriptions particulières - les carrières - les caravanes isolées - les terrains de camping ou de caravanage - les parcs résidentiels de loisir <p><u>Motivation</u> : éviter les nuisances ; conforter la vocation d'activité et valoriser l'espace public</p>
<p><u>Article 6</u> :</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p>	<p>Zone AUa</p> <p>Une partie de la construction devra être implantée dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 12m par rapport aux limites d'une des voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade.</p> <p>Zone AUx</p> <p>Une partie de la construction devra être implantée dans une bande comprise de l'alignement jusqu'à 12m par rapport aux limites d'une des voies et emprises publiques. Le retrait maximal autorisé s'applique à une façade.</p> <p><u>Motivation</u> : Continuité urbaine et maintien du caractère paysager, sécurité des croisements et des accès sur les voies de passage</p>
<p><u>Article 7</u> :</p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Zone AUa</p> <p>Une des façades de la construction principale doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 12 m à partir d'une des limites séparatives.</p> <p>Dans le cas d'une implantation en retrait des limites séparatives : l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter ne pourra avoir une distance inférieure à 3m ; l'espace restant entre la limite séparative et la construction à implanter devra être supérieure à la moitié de la hauteur à l'égout du toit de la construction à implanter. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.</p>

	<p style="text-align: center;"><i>Zone AUx</i></p> <p>Une des façades de la construction sera implantée dans une bande comprise entre 0 et 12m par rapport à une des limites séparatives. A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3m. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la façade implantée en limite séparative ne pourra excéder une longueur de 7m.</p> <p><u>Motivation</u> : <i>Continuité urbaine, maintien du caractère paysager</i></p>
<p><u>Article 10</u> :</p> <p style="text-align: center;">Hauteur maximale des constructions</p>	<p style="text-align: center;"><i>Zones AUa et AUx</i></p> <p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7m à l'égout du toit, soit 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3m à l'égout du toit.</p> <p><u>Motivation</u> : <i>Continuité urbaine, maintien du caractère paysager, maintien d'une échelle modeste</i></p>
<p><u>Article 11</u> :</p> <p style="text-align: center;">Aspect extérieur des constructions</p>	<p style="text-align: center;"><u>Toiture</u></p> <p style="text-align: center;"><i>Zone AUa</i></p> <p>Les toitures des volumes principaux seront à deux pentes à minima. La pente de toit sera de 80% à minima pour les volumes principaux, excepté pour les toitures à Mansart.</p> <p style="text-align: center;"><i>Zone AUx</i></p> <p>La pente de toit sera comprise entre 30 et 35% à minima.</p> <p style="text-align: center;"><u>Ouvertures</u></p> <p style="text-align: center;"><i>Zone AUa</i></p> <p>On distingue les ouvertures <u>donnant sur l'espace public et les ouvertures donnant sur limites séparatives</u>. Les ouvertures donnant sur l'espace public seront obligatoirement plus hautes que larges. Les fenêtres et volets auront un aspect bois lasuré, à un ou deux vantaux. Cette disposition ne s'applique pas aux lucarnes, portes de garage et fenêtres de toit. Les teintes autorisées pour les menuiseries sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium ou du blanc. Les encadrements seront en brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes.</p>

	<p>Zone AUx</p> <p>Les ouvertures seront réalisées en bois lasuré, en aluminium ou en PVC. Les teintes autorisées pour les menuiseries sont celles se rapprochant du bois, de l'aluminium, du ton pierre (locale) ou du blanc. Les encadrements seront en brique, pierres, pierres de taille, bois, surépaisseur d'enduit, ou simplement peintes. Les encadrements existants en béton seront habillés.</p> <p><u>Teintes</u></p> <p>Zones AUa et AUx</p> <p>Pour les façades, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles se rapprochant du ton pierre (locale).</p> <p><u>Motivation :</u> <i>Continuité urbaine, maintien du caractère paysager sur l'ensemble du territoire communal</i></p> <p><u>Clôtures</u></p> <p>Zones AUa et AUx</p> <p>Les clôtures seront soit bâties soit végétales. Si elles existent, elles auront une hauteur maximale de 1,20 m. On utilisera de préférence des haies végétales composées d'essences locales.</p> <p><u>Motivation :</u> <i>Continuité urbaine en favorisant l'aspect minéral du centre-bourg et du caractère paysager sur l'ensemble du territoire communal</i></p>
<p>Article 14 :</p> <p>Coefficient d'Occupation des Sols</p>	<p>Zone AU</p> <p>Non réglementé</p> <p>Zone AUx</p> <p>Le COS est fixé à 0,25</p> <p>Zones AUo et AUox</p> <p>Le COS est nul</p> <p><u>Motivation :</u> <i>Densifier les zones à urbaniser, économiser le foncier et rentabiliser les investissements réseaux. Prévoir l'étalement des constructions dans le temps mais les concentrer dans l'espace.</i></p>

3. Les zones A

<p>Caractéristiques</p>	<p>La zone A est une zone à vocation agricole.</p> <p>Elle comporte une zone Ap correspondant à une zone agricole à protéger de toute construction en raison de la qualité des sites et paysages.</p> <p>Une partie de cette zone est incluse dans le périmètre du Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi) du Bassin Dordogne Amont et reste soumise aux prescriptions contenues dans ce document.</p>
<p><u>Article 1 et 2 :</u></p> <p>Occupation et utilisation du sol</p>	<p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées en zone Ap.</p> <p>En zone A incluse dans le périmètre du PPRi, les constructions et installations autorisées sont soumises aux dispositions particulières contenues dans ce document.</p> <p><u>Motivation :</u> <i>éviter les nuisances ; protéger le patrimoine rural; limiter l'impact paysager des constructions agricoles, appréhender le risque inondation</i></p>
<p><u>Article 3 :</u></p> <p>Accès et voirie</p>	<p>Les nouveaux accès directs sur les RD 803 – 43 – 134 et 19 sont interdits.</p> <p><u>Motivation :</u> <i>sécuriser les croisements et les accès sur les voies de passage</i></p>
<p><u>Article 6 :</u></p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p>	<p>Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 mètres de l'axe des routes départementales - 5 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas : pour les extensions des bâtiments existants, pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.</p> <p><u>Motivation :</u> <i>sécuriser les croisements et les accès sur les voies de passage</i></p>

<p><u>Article 7 :</u></p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Les constructions et installations polluantes, nuisantes ou dangereuses ne pourront s'implanter à moins de 100 mètres de toute zone U, AU ou Nh à destination d'habitat. Cette prescription ne s'applique pas à l'extension des bâtiments existants.</p> <p>Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.</p> <p><u>Motivation :</u> <i>limiter les conflits d'usage et protéger les cours d'eau</i></p>
<p><u>Article 10 :</u></p> <p>Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation, comptée par rapport au niveau du sol naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout du toit. Cette hauteur est portée à 10 mètres à l'égout du toit pour les autres constructions liées à l'activité agricole.</p> <p>Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, etc. Le dépassement de ces hauteurs est aussi permis dans le cas d'extension de bâtiments existants dont la hauteur initiale dépassait déjà les normes fixées par le présent article à condition qu'elle ne dépasse pas les hauteurs existantes.</p> <p><u>Motivation :</u> <i>Permettre la création de bâtiments acceptant le passage des engins agricoles</i></p>
<p><u>Article 11 :</u></p> <p>Aspect extérieur des constructions</p>	<p>L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts est interdit.</p> <p>Pour les façades bâties, la teinte des enduits sera choisie en recherchant une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Les teintes obligatoires sont celles se rapprochant du ton pierre (locale). Cependant on privilégiera l'usage de bardage bois de couleur sombre et mat.</p> <p>Les clôtures devront comporter des haies végétales réalisées à partir d'essences locales. A l'arrière pourront être installées des clôtures ajourées.</p> <p><u>Motivation :</u> <i>limiter l'impact paysager des constructions agricoles</i></p>

4. La zone N

<p>Caractéristiques</p>	<p>La zone N est la zone naturelle de la commune à protéger de toute urbanisation en raison de la qualité de ses paysages et de son environnement.</p> <p>Elle comporte des zones Nh correspondant à l’habitat diffus en zone naturelle et agricole sur lesquelles les annexes d’habitations pourront être édifiées au sens défini à l’article 8 des dispositions générales.</p>
<p><u>Article 1 et 2 :</u></p> <p>Occupation et utilisation du sol</p>	<p>Zone N</p> <p>Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites en zone N à l'exclusion des constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.</p> <p>Zone Nh</p> <p>Toutes les occupations et utilisation du sol sont interdites à l'exclusion :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'extension des constructions existantes dans la limite de 30% de la SHON existante - les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public - les bâtiments permettant l'extension des activités existantes y compris les gîtes - les annexes d’habitations existantes telles que définies à l’article 8 des dispositions générales - le changement de destination des bâtiments en habitation pour les bâtiments existants à la date d’approbation du présent Plan Local d’Urbanisme - la reconstruction sur le site d'un bâtiment existant à la date d’approbation du présent PLU après démolition totale comme mentionné dans les dispositions générales <p><u>Motivation :</u> éviter le mitage, protéger les ressources naturelles, permettre l’évolution de l’habitat diffus existant, éviter d’augmenter les risques et nuisances</p>

<p><u>Article 3 :</u></p> <p>Accès et voirie</p>	<p>Les nouveaux accès directs sur les RD 803 – 43 – 134 et 19 sont interdits.</p> <p><u>Motivation :</u> <i>sécuriser les croisements et les accès sur les voies de passage</i></p>
<p><u>Article 6 :</u></p> <p>Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publiques</p>	<p>Les bâtiments doivent être implantés au minimum à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 20 mètres de l'axe des routes départementales - 5 mètres de l'axe des voies communales ou chemins ruraux <p>Ces dispositions ne s'appliquent pas : pour les extensions des bâtiments existants, pour les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et réseaux d'intérêt public.</p> <p><u>Motivation :</u> <i>sécuriser les croisements et les accès sur les voies de passage</i></p>
<p><u>Article 7 :</u></p> <p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>A moins que le bâtiment ne jouxte la limite parcellaire, la distance (a), comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (h), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.</p> <p>Les constructions seront implantées à au moins 10 mètres de l'axe des ruisseaux et des cours d'eau. Les installations ou constructions de pompage des eaux ou de traitement des eaux pourront s'implanter en limite de berge.</p> <p><u>Motivation :</u> <i>Protéger les cours d'eau</i></p>
<p><u>Article 10 :</u></p> <p>Hauteur maximale des constructions</p>	<p>La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout du toit, soit 2 niveaux, soit 1 étage sur rez-de-chaussée, ou ne pas dépasser le gabarit des immeubles mitoyens. Pour les annexes d'habitation implantées en limite séparative, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3 mètres à l'égout du toit. Cette règle ne s'applique pour les extensions des constructions existantes dont la hauteur initiale était déjà supérieure à celle ci-dessus définie à condition que la hauteur de l'extension ne soit pas supérieure à celle du bâtiment initial.</p> <p><u>Motivation :</u> <i>Maintien du caractère paysager, maintien d'une échelle modeste</i></p>

<p style="text-align: center;"><u>Article 11 :</u></p> <p>Aspect extérieur des constructions</p>	<p style="text-align: center;">Zone N</p> <p>Les clôtures devront obligatoirement être composées de haies végétales réalisées à partir d'essences locales.</p> <p style="text-align: center;">Zone Nh</p> <p>Les clôtures devront être réalisées comme décrit ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En limite avec l'espace public, la clôture sera composée d'un mur bahut pouvant mesurer 0,60m au maximum, éventuellement surmonté de matériaux ajourés sans que le tout ne puisse dépasser une hauteur maximale de 1,80m. - En limite séparative, la clôture sera soit bâtie soit végétale. Pour les clôtures bâties, elles seront éventuellement composées d'un mur bahut pouvant mesurer 0,60m au maximum éventuellement surmonté de matériaux ajourés sans que le tout ne fasse plus de 1,50m. <p><u>Motivation :</u> <i>Continuité urbaine en favorisant l'aspect du caractère paysager sur l'ensemble du territoire communal</i></p>
---	--

CHAPITRE IV

INCIDENCES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

I. EVALUATION DES INCIDENCES DEMOGRAPHIQUES

1. Les zones urbaines

Zones	Superficies	Superficies à bâtir	COS	Nombre de constructions	Evolution démographique
Ua	18.17 ha	2.22 ha	néant	12	28
Ub	19.52 ha	7.02 ha	néant	29	67
Uc	21.92 ha	8.71 ha	0.25	36	83
Ud	11.28 ha		0.25		
TOTAL	70.89 ha	18.82 ha		77	177

En confortant les zones urbanisées, le PLU offre une possibilité de constructions immédiate de 77 maisons permettant une augmentation de population totale d'environ 177 habitants. La commune ayant une population **estimée en 2005 à 367 habitants**, cette perspective propose donc une augmentation maximale de 48%.

Cette prévision présente les capacités maximales de construction et occulte les problématiques de rétention foncière. Elle propose une moyenne de 5.1 maisons par an sur 15 ans. La moyenne depuis 2000 s'établit autour de 1.87 maison avec une moyenne de 3.33 pour les trois dernières années recensées par Sitadel.

année	Individuels purs	Individuels groupés	Collectifs	En résidence	Total
2000	2	0	0	0	2
2001	1	0	0	0	1
2002	0	0	0	0	0
2003	0	0	0	0	0
2004	2	0	0	0	2
2005	4	0	0	0	4
2006	3	0	0	0	3
2007	3	0	0	0	3

Source : Sitadel, Nombre de logements autorisés

2. Les zones à urbaniser

Zones	Superficies	Nombre de constructions	Evolution démographique
AUa	4.50 ha	28	64
AUo	3.13 ha	14	32
AUx	10.34 ha	Aucune	Aucune
AUox	3.32 ha	Aucune	Aucune
TOTAL	21.29 ha	42	96

Le conseil municipal a évoqué dans son projet d'aménagement et de développement durable, une augmentation de sa population étalée dans le temps, estimée à 440 habitants à l'horizon 2023 et équivalent à un rythme de construction de 4 habitations par an. Les zones à bâtir pour l'accueil de nouvelles habitations avoisinent les 8 hectares dont plus de la moitié sont fermées à l'urbanisation ; les zones à urbaniser à COS 0 permettront ainsi dans un second temps de satisfaire à la demande et représenteront une possibilité de renouvellement de la population.

En ce qui concerne les zones destinées à accueillir de l'activité, elles couvrent une superficie globale de 13,6 ha environ dont 3,3 hectares sont fermés à l'urbanisation (AU0x).

3. Les zones agricoles

Zones	Superficies
A	340.80 ha
Ap	23.67 ha
TOTAL	364.47 ha

Avec environ 365 hectares dont 23.67 ha protégés, la vocation agricole de la commune est consolidée.

4. Les zones naturelles

Zones	Superficies
N	56.15 ha
Nh	12.20 ha
TOTAL	68.35 ha

Près de 70 hectares de la commune ont été classés dans les zones N dont 56.15 en zone naturelle quasi inconstructible, ce qui témoigne de la volonté de protéger écologie et paysage du territoire communal.

II. EVALUATION DES INCIDENCES SUR L'ENVIRONNEMENT

La prise en compte de l'environnement dans les démarches de planification répond à des enjeux multiples et croisés tels que :

- assurer pour tous les individus un environnement, sain, sûr et de qualité ;
- préserver les ressources non renouvelables indispensables aux générations actuelles et à venir ;
- renforcer l'attractivité économique du territoire, facteur du développement local, grâce à la qualité de l'environnement ;
- penser une diversité des modes de déplacements pour tous ;
- créer des espaces collectifs de solidarité et de rencontre.

Exposition aux risques naturels et technologiques:

L'urbanisation en continuité de l'existant, en dehors des secteurs inondables, permet d'appréhender le risque inondation en limitant ses effets.

Par ailleurs, il n'existe pas d'activités sur la commune représentant un risque technologique.

Nuisances liées aux activités :

Les extensions urbaines s'exposent principalement aux nuisances et aux conflits d'usages générés par le voisinage avec les activités agricoles. L'urbanisation en continuité du village permet de limiter ce risque et de conforter l'usage agricole.

Les périmètres imposés pour les installations polluantes ou dangereuses sont aussi garants de la prise en compte des risques.

Augmentation des déplacements :

Le processus d'urbanisation de Saint-Michel Loubéjou s'inscrit dans la dynamique de croissance du secteur Biars – Saint-Céré – Bretenoux. L'augmentation des déplacements générés par cette urbanisation a différentes incidences : pollution de l'air, des eaux de ruissellement, problèmes de sécurité routière, nuisances sonores.

La prise en compte du tracé de la RD 803 pour le découpage en zone limite les risques et les nuisances de celui-ci.

Gestion équilibrée de la ressource en eau :

La loi du 3 janvier 1993, dite loi sur l'eau, impose la gestion équilibrée de la ressource en eau, la protection contre les pollutions, la restauration de la qualité des eaux superficielles et souterraines, la valorisation de l'eau comme ressource économique, le développement et la protection de la ressource en eau. Les principales contraintes concernent l'exposition à la pollution agricole.

Paysages, gestion économe des sols :

Les zones N permettent de mettre à l'abri les boisements. Les espaces boisés de la commune doivent être protégés et préservés, tant pour l'intérêt de la production que leur rôle écologique.

La qualité du cadre de vie :

Elle ne sera pas modifiée car l'extension urbaine est prévue dans des espaces à proximité du centre bourg et des hameaux existants. Les orientations d'aménagement prévues sur le centre bourg doivent permettre d'accroître le rôle social et structurant de ce dernier.