

PLAN LOCAL D'URBANISME

Département du Lot

COMMUNE DE SAINT-MICHEL LOUBEJOU

PADD

2.1

Projet de PLU arrêté le :

Enquête publique :

Approbation le :

SARL UrbaDoc : société au capital de 1000 € immatriculée au registre du commerce de Toulouse sous le numéro 483 723 722
Siège social : 56, avenue des Minimes - 31200 TOULOUSE - 05.34.42.02.91 - 05.31.60.25.80
urbadoc@free.fr



RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL	6
1 INSCRIRE LE TERRITOIRE COMMUNAL DANS LE PROCESSUS DE DEVELOPPEMENT GLOBALSANS NUIRE AU CADRE DE VIE	9
1.1 Une position géographique privilégiée	10
1.2 Une croissance démographique cohérente	11
1.3 Une rythme de construction maîtrisé	13
2 AFFIRMER LE VILLAGE ET CONSERVER SON CARACTERE	14
2.1 Réorienter l'urbanisation générale de la commune	15
2.2 Favoriser l'urbanisation en continuité du bâti existant	16
2.3 Protéger les unités architecturales	17
3 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES	18
4 PRESERVER ET CONFORTER LE POTENTIEL AGRICOLE ET NATUREL	20
4.1 Préserver l'espace agricole	21
4.2 Préserver les points de vue	22
4.3 Protéger et mettre en valeur les espaces naturels	23

INTRODUCTION

La commune de **Saint-Michel-Loubéjou** est située au Nord-Est du département du Lot. Elle se localise 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.

La commune est caractérisée par sa position dominante qui la rend perceptible de la majeure partie des territoires environnants. Ainsi la qualité de ses paysages et de son espace naturel doit être valorisée et se différencier de la perception qu'offre la zone artisanale installée le long de la départementale et induite par la position géographique de la commune, entre deux pôles importants.

Elle est en effet composée d'un habitat spécifique perché sur les plateaux et dispersé entre le bourg-centre et les hameaux ruraux traditionnels. Très typiques des villages du Lot, ces lieux de vies et les bâtisses qui les composent méritent un effort permanent de sauvegarde, tant ils sont représentatifs des paysages bâtis et naturels du Lot.

Pour autant, la position géographique de la commune de St Michel-Loubéjou influe largement sur la perception que l'on peut en avoir. Située entre deux zones d'activités importantes et en pleine expansion, elle est traversée dans sa partie basse par un axe de transit important. Cet axe, composé de bâtiments artisanaux, le plus souvent non intégrés, laisse une image très différente de ce qu'est la commune à qui la traverse seulement via la départementale.

Ainsi, s'oppose deux visions très différentes de St Michel-Loubéjou : l'une tournée vers l'activité artisanale, l'autre qui reflète davantage les communes rurales agricoles lotoises.

Cette conjonction d'un caractère rural certain avec une proximité réelle de pôles d'emploi fait que cette commune attire aujourd'hui des personnes désireuses d'échapper aux nuisances citadines tout en bénéficiant de services à proximité immédiate. La commune souhaite aujourd'hui exploiter ces atouts pour conforter sa position dans un cadre rural et parallèlement préserver et valoriser son cadre de vie, ses paysages etc.

La commune compte donc mettre en place un document de planification respectueux des traits caractéristiques de la commune. Et de par sa spécificité, elle souhaite aussi appuyer son dynamisme économique sans le subir mais en le réorganisant.

La commune comptait 367 habitants, lors de l'enquête complémentaire de 2005.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Commune de Saint-Michel-Loubéjou (46)

conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.»

Les objectifs fixés par la commune dans le cadre de la réalisation du PLU consistent à :

- réfléchir sur le devenir du village et l'intégration des dispositions de la loi SRU ;
- intégrer les plans de prévention des risques ;
- modifier le zonage et le règlement ;
- prendre en compte les nouvelles données sur l'intercommunalité ;
- redéfinir et étendre les zones constructibles ;
- renforcer la qualité des paysages et de l'architecture.

Les débats au sein du conseil municipal portant sur les nouvelles orientations du PADD ont permis de définir un projet global de développement. Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes de la loi SRU (article L 121-1 du Code de l'Urbanisme). Il répond ainsi à trois objectifs fondamentaux :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi/habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'environnement, des sites paysagers naturels ou urbains.

Projet d'Aménagement et de Développement Durable – Commune de Saint-Michel-Loubéjou (46)

conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, de réduire les émissions de gaz à effet de serre, de réduire les consommations d'énergie, d'économiser les ressources fossiles d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la biodiversité notamment par la conservation, la restauration et la création de continuités écologiques, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace. Leur action en matière d'urbanisme contribue à la lutte contre le changement climatique et à l'adaptation à ce changement.»

Les objectifs fixés par la commune dans le cadre de la réalisation du PLU consistent à :

- réfléchir sur le devenir de la ville et l'intégration des dispositions de la loi SRU ;
- intégrer les plans de prévention des risques ;
- modifier le zonage et le règlement ;
- prendre en compte les nouvelles données sur l'intercommunalité ;
- redéfinir et étendre les zones constructibles ;
- renforcer la qualité des paysages et de l'architecture.

Les débats au sein du conseil municipal portant sur les nouvelles orientations du PADD ont permis de définir un projet global de développement. Elaboré à partir du diagnostic et de l'état initial, le PADD exprime les éléments du projet communal sur lesquels la commune souhaite s'engager. Ce projet communal a été élaboré dans une logique de développement durable, conformément aux principes de la loi SRU (article L 121-1 du Code de l'Urbanisme). Il répond ainsi à trois objectifs fondamentaux :

- L'équilibre entre un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages ;
- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives ainsi que d'équipements publics, en tenant compte de l'équilibre emploi/habitat, ainsi que des moyens de transport et de gestion des eaux.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, ruraux, la maîtrise des besoins de déplacements et de la circulation automobile, la préservation de l'environnement, des sites paysagers naturels ou urbains.

Ce projet répond parallèlement à 5 objectifs du développement durable :

- Assurer la diversité de l'occupation des territoires, afin de respecter le rôle et la contribution de chaque espace à la vitalité de la commune
- Faciliter l'intégration urbaine des populations en créant des espaces publics de qualité ;
- Valoriser le patrimoine ;
- Veiller à une utilisation économe et valorisante des ressources, en maîtrisant la consommation de l'espace et en protégeant les milieux naturels ;
- Assurer la santé publique en préservant et valorisant la qualité de l'eau.

Le contenu du PADD a été défini dans l'article L 123-1 et L 123-2 du code de l'urbanisme. Depuis la loi Urbanisme et Habitat, le PADD n'est pas directement opposable. Il constitue un document simple, accessible à tous les citoyens, qui permet un débat clair au sein du Conseil Municipal. Le PADD présente le projet communal pour les années à venir, en exprimant les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal.

Les objectifs définis par la commune dans le cadre du PADD répondent à l'enjeu d'aménagement principal :

« 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 ».

RAPPEL DU CONTEXTE COMMUNAL

Constat de localisation :

La commune de Saint-Michel-Loubéjou se situe au Nord-Est du département du Lot et s'inscrit dans l'entité paysagère des Limargues. La majeure partie du territoire communal se développe sur un plateau aux pentes plus ou moins abruptes donnant sur la partie sud vers la vallée de la Bave et sur la partie nord vers le Mammoul.

Le territoire communal bénéficie d'axes de circulation efficaces, notamment sur son cadran nord-est qui est marqué par le tracé de la RD 803. Cet axe très fréquenté (8 000 véhicules / j environ) a favorisé l'implantation d'activités en linéaire avec le développement d'une zone artisanale et commerciale particulièrement florissante. La commune bénéficie en outre d'une localisation intéressante à mi-distance des bassins d'emplois de Saint-Céré et de la conurbation formée par Bretenoux/Biars sur Cère, respectivement à 6 et 4 km.

Cette position lui confère un caractère attractif, et ce, notamment parce qu'elle dispose sur son territoire d'activités artisanales et commerciales qu'il convient de renforcer. Cependant, l'offre en terme d'emploi est restreinte sur le territoire communal, celui-ci étant surtout marqué par l'activité agricole. Cet état de fait a entraîné un processus de résidentialisation puisque les citoyens qui s'installent sur la commune n'hésitent pas à se déplacer hors de celle-ci pour rejoindre les pôles d'emploi. Néanmoins, l'arrivée de populations extérieures est nécessaire au renouvellement de la population de Saint-Michel-Loubéjou dans la mesure où la commune ne parvient pas à assurer de manière autonome son renouvellement démographique.

Effet à anticiper dans le cadre du PADD :

La commune combine qualité de vie, et position géographique privilégiée entre les pôles d'emploi et de services de Saint-Céré et de Bretenoux-Biars. Son développement est nécessaire à la vitalité communale mais ne doit pas être subi et contraint. Le PADD se doit donc de contenir la pression foncière en programmant sa gestion dans le temps et l'espace.

Constat sur l'urbanisation :

Différentes entités urbaines se dégagent sur le territoire communal. Plusieurs villages ruraux se localisent sur le plateau, à l'écart des grandes infrastructures et des nuisances qu'elles génèrent. Les traces du passé y sont visibles (patrimoine mineurs très riche) et le bâti présente de manière générale une qualité architecturale certaine. Au niveau de ces hameaux et du bourg de Saint-Michel-Loubéjou, l'urbanisation dans la continuité de l'existant, économe en terme de réseaux, structurante et polarisante doit être conservée.

La commune de Saint-Michel-Loubéjou est fortement marquée par l'activité agricole qui a favorisé la dispersion de l'habitat. Bien que les constructions se répartissent pour leur grande majorité au sein des hameaux et villages ruraux, des poches d'urbanisation plus récentes sont également perceptibles à proximité des axes de transit plus importants : RD 803. Cette urbanisation récente s'opère de manière plus lâche.

Les programmes de construction privilégiant un habitat pavillonnaire (la Croix Blanche, A Coujoulas, A Cazelles, etc.) sont établis en léger retrait des infrastructures. Sur ces derniers secteurs, le développement urbain est organisé en linéaire des axes de desserte, avec quelque fois une recherche de profondeur de part et d'autre de ces axes (lotissement sur le secteur A Cazelles). Ces extensions récentes sous formes pavillonnaires correspondent à un modèle urbain plus contemporain (implantation en milieu de parcelles, moindre densité...).

L'urbanisation récente sur la commune de Saint-Michel-Loubéjou concerne également le développement de zones d'activités (La Croix Blanche, Oyes) dont la gestion est assurée par la Communauté de Communes

Effet à anticiper dans le cadre du PADD :

Le PADD se doit de privilégier l'urbanisation dans la continuité du bâti existant. L'urbanisation sera définie en privilégiant les extensions aux abords de certains villages ruraux et secteurs récemment urbanisés (A Cazelles) en lien avec les possibilités de raccordement aux VRD déjà établies. Afin de sauvegarder les atouts paysagers de la commune, les futures zones constructibles que définit ce document devront être ouvertes à l'urbanisation de façon progressive et leur intégration pensée de manière à ne pas nuire aux constructions existantes. Il conviendra de tenir compte des capacités d'absorption de nouvelles constructions aux marges des noyaux ruraux. Il s'agit d'accompagner l'urbanisation sans compromettre l'identité et le cadre de vie spécifique à la commune. Enfin les règles de constructions devront être adaptées aux unités architecturales existantes tout en intégrant les potentialités relatives aux risques de mouvement de terrain et autre risque répertorié (inondation, etc.).

Constat sur l'activité et les paysages :

La commune appartient à l'entité paysagère des Limargues, entre Vallée de la Dordogne et Causse du Quercy. Le territoire s'inscrit en partie sur un site d'interfluve. Il en résulte diverses entités paysagères dont les ambiances viennent renforcer l'intérêt de la commune : plateau dont la découpe est mise en évidence par des masses boisées, paysages davantage ouverts au sud et au nord de la commune, propice à l'agriculture, etc. Le paysage de Saint-Michel-Loubéjou laisse transparaître une gestion foncière héritée de l'activité agricole : cheminement agraires, patrimoine rural (lavoir, four à pain, etc.).

Avec la localisation géographique de la commune, ils sont un vecteur de l'attraction communale en faveur de jeunes couples en recherche d'accession à la propriété à moindre coût dans des communes aux caractéristiques plus rurales.

La présence sur le territoire communal d'activités artisanale et commerciale (secteur la Croix-Blanche) assure une certaine diversification du tissu économique.

Effet à anticiper dans le cadre du PADD :

La commune de Saint-Michel-Loubéjou dispose d'entités paysagères remarquables. Dans ce sens, le PADD se devra de protéger les paysages et les bois, de pérenniser l'activité agricole en favorisant l'installation de jeunes agriculteurs. Il s'agira également de conforter les activités artisanales et commerciales en présence sur le territoire communal et de promouvoir également l'intégration d'activités de service afin d'assurer une mixité des fonctions et de satisfaire à l'augmentation future du nombre d'habitants.

Constat général sur le cadre de vie et sur les contraintes :

La commune de Saint-Miche Loubéjou est soumise aux risques inondation, mouvement de terrain et rupture de barrage.

Le PLU devra donc faire du respect de ces contraintes et de la préservation des paysages, agricoles, boisés...un objectif prioritaire.

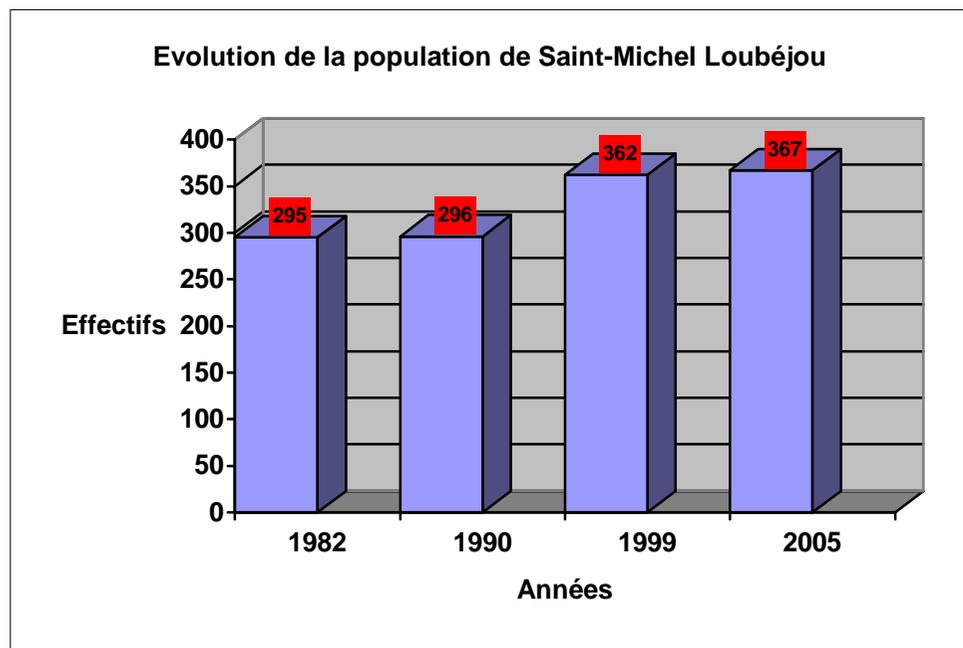
Effets à anticiper dans le cadre du PADD :

Une urbanisation massive et non maîtrisée entraînerait de fait une détérioration du cadre de vie et des paysages. Le PADD, et ses traductions graphiques et réglementaires se doivent donc de contrôler l'expansion communale et ses modalités.

**1 INSCRIRE LE TERRITOIRE COMMUNAL DANS LE PROCESSUS DE DEVELOPPEMENT GLOBAL
SANS NUIRE AU CADRE DE VIE**

1.2 Une croissance démographique cohérente

Sur une période de 23 ans, **entre 1982 et 2005**, la population de Saint-Michel-Loubéjou a évolué selon une succession de phases de croissance démographique, pour atteindre 367 habitants en 2005.



Le dynamisme démographique est le résultat de l'intensification de l'apport migratoire qui compense le solde naturel quasi nul. Ainsi la commune de Saint-Michel-Loubéjou n'assure pas de façon naturelle le renouvellement de sa population.

Il existe **trois phases d'évolution** qui ont dominé la croissance démographique de ces 25 dernières années. Ces trois dynamiques haussières se distinguent par l'intensité du rythme avec lequel la population a augmenté : la période 1982-1990 ; 1990-1999 ; 1999-2007.

Sur ces trois périodes, le rythme de croissance positif s'établit ainsi :

+ 0,34% sur **1982/1990**, soit un rythme annuel de + **0,04%**

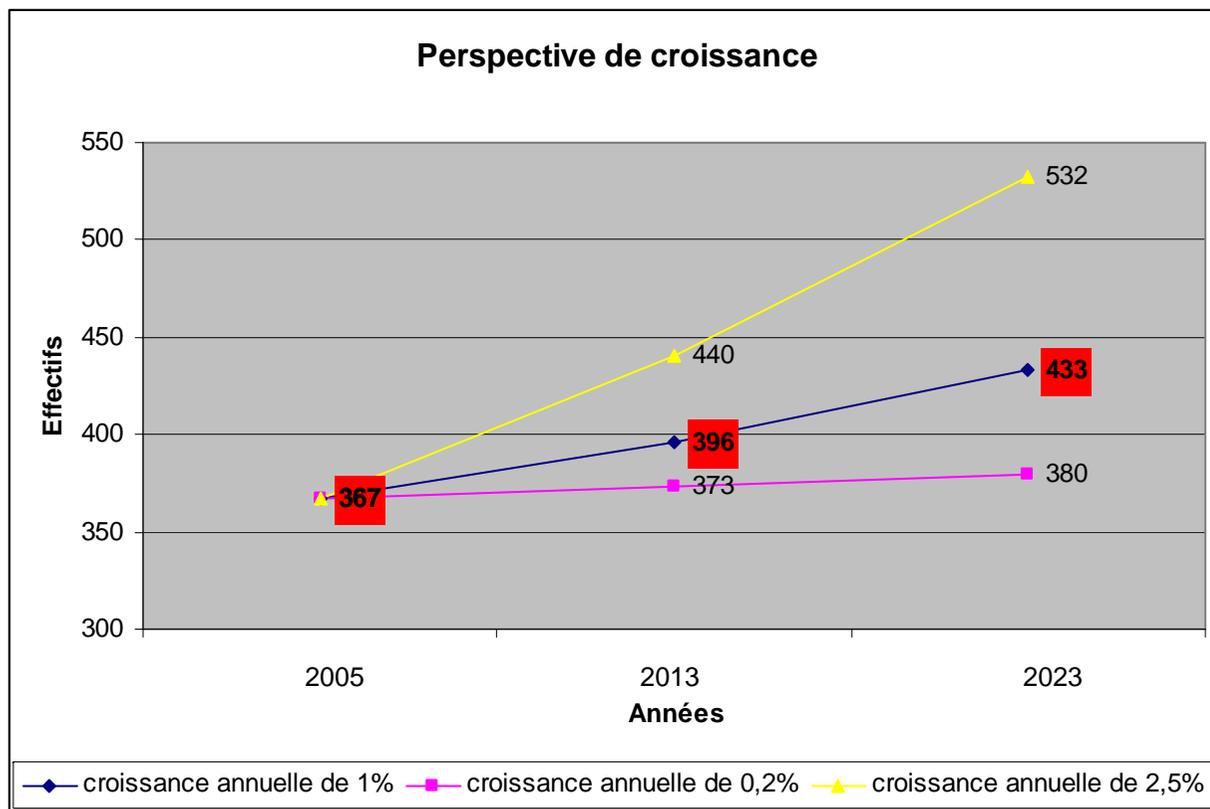
+ 22,30% sur **1990/1999**, soit un rythme annuel de + **2,47%**

+ 1.10% sur **1999/2005**, soit un rythme annuel de + **0,18%**

Sur la période 1982-2005, soit une plage de 23 ans, le rythme de cette croissance démographique s'établit comme suit :

+ 24,41%, soit un rythme annuel moyen de + **1,06%**

L'évolution démographique de la commune de Saint-Michel-Loubéjou est le résultat de l'apport migratoire positif, qui même s'il reste faible permet de jouer en faveur d'une dynamique haussière dans la mesure où le solde naturel est nul (dynamique 1990-1999).



Le graphique ci-contre propose une simulation de croissance établie à partir des différents rythmes évolutifs passés de la commune.

Dans le but de programmer une évolution de croissance respectueuse de l'identité communale et de l'image villageoise qui en résulte tout en conciliant un renouvellement de la population nécessaire au développement du territoire, le Conseil Municipal souhaite retenir les données relatives à l'évolution démographique basée sur la période 1982-2005 afin d'établir un potentiel au PLU.

Ce constat établi un rythme de croissance positif de 1% tous les ans en moyenne.

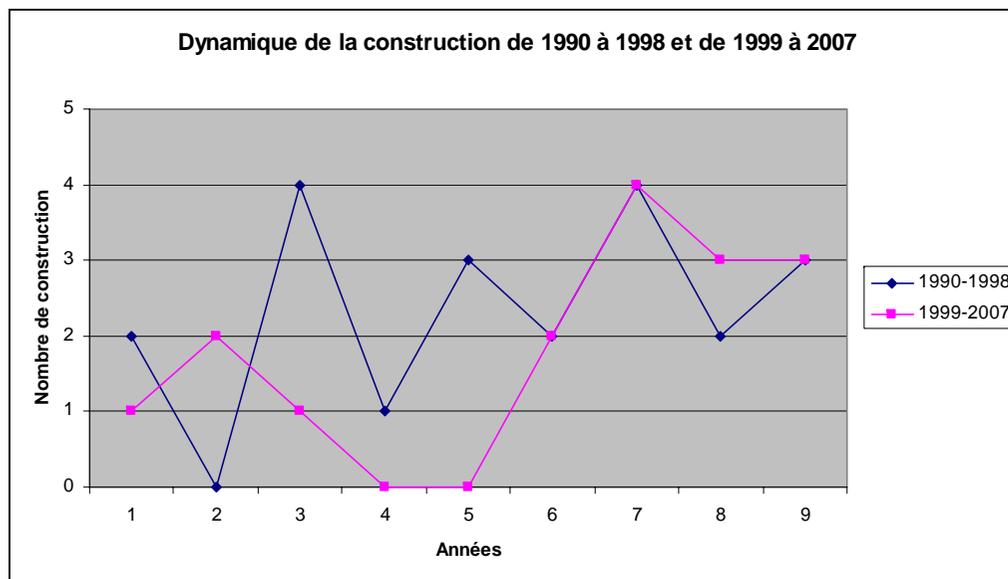
D'ici l'**horizon 2023**, la commune souhaite une augmentation maîtrisée mais soutenue de sa population, avoisinant **440 habitants**.

En effet, ce rythme de croissance permettra **d'assurer le renouvellement nécessaire de la**

population sans provoquer de hausse brusque de la demande en matière d'équipements et de services.

Assurer le renouvellement de la population sur un rythme de croissance conforme aux possibilités du territoire

1.3 Une rythme de construction maîtrisé



De **1990 à 1998**, 21 permis de construire ont été délivrés pour la construction de maisons individuelles, soit **2,33 constructions par an** en moyenne

De **1999 à 2007**, sur un laps de temps comparable, 16 permis de construire ont été délivrés équivalent à une moyenne de **1,78 construction par an**.

La commune a donc connu un tassement quant au rythme de construction, tout particulièrement lors de la période 2002-2003 durant laquelle aucun permis n'a été délivré.

Pendant la période de **1990 à 2007**, 37 permis ont été délivrés pour la construction neuve de logement, soit une moyenne de **2 par an**.

Sur les quinze ans à venir, il est souhaitable d'établir un **rythme de construction** plus soutenu et conforme aux possibilités du territoire. Un rythme de **3 à 4 constructions par an devra être rendu possible**. Ainsi le PLU devra avoir une capacité de construction de l'ordre de **45 à 60 maisons, sur un laps de 15 ans**, réparties sur des zones ouvertes à l'urbanisation et des zones réservées pour l'urbanisation future.

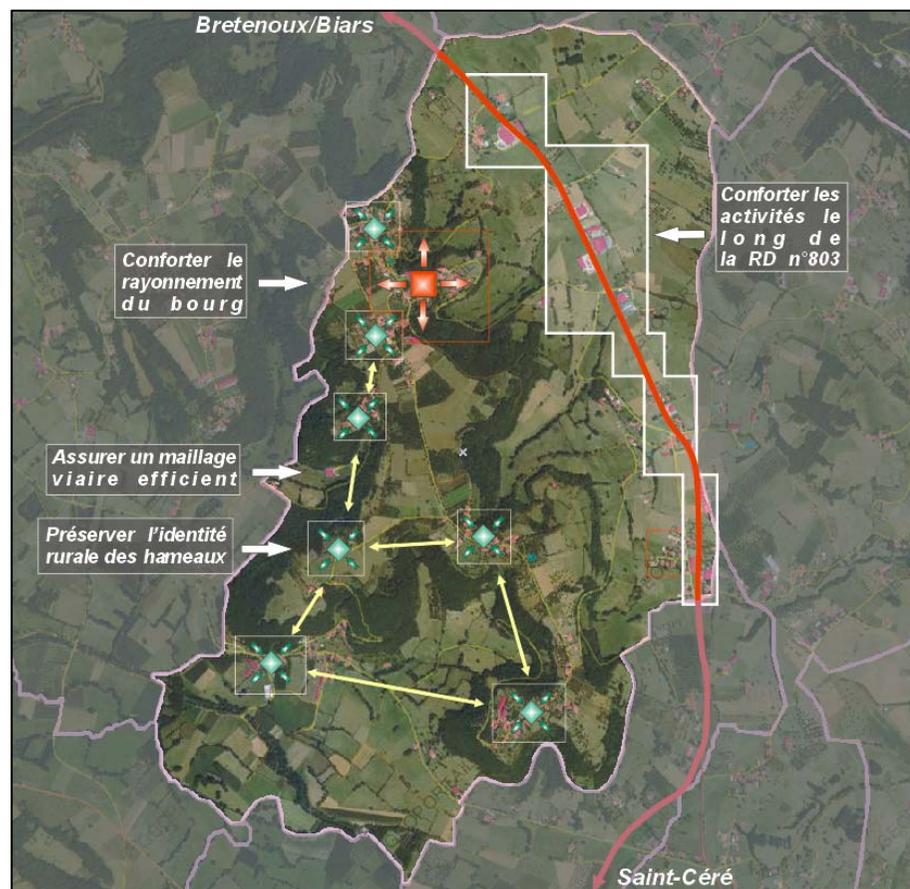
Le développement urbain préconisé par le P.A.D.D. s'appuie à la fois sur les possibilités de :

- Redéfinir et étendre les zones constructibles ;
- Densifier le tissu bâti ;
- Favoriser la construction de logements aidés ;
- Favoriser la réhabilitation de bâtiments anciens etc.

Une croissance urbaine maîtrisée

2 AFFIRMER LE VILLAGE ET CONSERVER SON CARACTERE

2.1 Réorienter l'urbanisation générale de la commune



Les polarités structurant le territoire communal sont définies par les équipements qui concentrent des populations et génèrent du trafic.

Le village de Saint-Michel-Loubéjou ne constitue pas une centralité affirmée dans le paysage communal, au vue en particulier de la perception qui émane des activités établies le long de la RD 803.

La commune de Saint-Michel-Loubéjou ne dispose pas sur son territoire d'une offre de service et d'équipements susceptible de lui procurer une réelle autonomie. Pour les besoins quotidiens, elle reste **dépendante des communes voisines** de Saint-Céré et de Bretenoux / Biars sur Cère.

Le **renforcement du rayonnement du centre bourg** doit s'appuyer sur des **enjeux internes** : meilleures visibilité des équipements, dynamique des services de proximité à initier, requalification du bâti ancien, etc.

Il s'agira ainsi de rétablir la perception du village en créant des points d'appel pour :

- Garantir la qualité des espaces publics par la valeur des aménagements et de l'entretien.
- Limiter les ruptures entre le bourg centre et les extensions récentes et futures.
- Créer des lieux de vie et de centralité.

Conjointement, la commune veillera à la **protection et à la préservation du cadre bâti des hameaux ruraux** ; à ce titre la réhabilitation de bâtiments anciens pour favoriser en particulier le locatif sera encouragée.

Les **activités**, implantées **en linéaire de la RD n°803** seront confortées en vue d'assurer une **diversification des fonctions** sur le territoire communal.

Conforter la mixité et la diversification des fonctions au sein du territoire communal

2.2 Favoriser l'urbanisation en continuité du bâti existant



Dans un souci de développement cohérent de l'urbanisation, alliant continuité urbaine, respect de l'environnement et du monde agricole, et **en parfaite cohérence avec les fondements de la loi SRU, le développement se poursuivra en continuité immédiate des entités urbaines les plus densément bâties**, récentes et anciennes. En ce sens il conviendra de veiller à l'insertion des nouvelles constructions dans et à proximité des hameaux anciens (Langélerie, bourg, etc.).

La commune conduira une politique volontaire en faveur d'une densification des espaces bâtis, y compris les plus récents, et sera garante de la gestion économe de ses ressources foncières. **Seront élaborées des orientations d'aménagement permettant de structurer les zones existantes afin d'éviter le mitage du territoire par les formes bâties.** En parallèle, il conviendra de veiller à ce que les nouvelles zones dédiées à l'urbanisation s'intègrent dans le paysage afin de préserver l'identité rurale et le patrimoine communal.

L'extension urbaine devra en outre tenir compte de la proximité entre un bâti à vocation d'habitat et des bâtiments liés au fonctionnement d'activités commerciales (la Croix Blanche, a Cazelles, etc.).

La restructuration et le développement des activités en linéaire de la RD n°803, devra nécessairement tenir compte de la présence de franges habitées (Granval, Croix Blanche, etc.).

Enfin, il s'agira de **gérer la proximité entre bâti à vocation d'habitat et les établissements agricoles** nécessaires aux activités d'élevage.

Une croissance contigüe autour des espaces les plus densément bâtis

2.3 Protéger les unités architecturales



Caractère qualifiant du bâti ancien au niveau du bourg et des hameaux ruraux tels celui de Lagineste déterminé par des volumes simples et des matériaux traditionnels ;

- **des extensions pavillonnaires répondant à une logique urbaine plus récente** caractérisée notamment par une moindre densité et un type d'implantation en milieu de parcelle avec peu de jonction avec les limites parcellaires. Cette succession de groupes de constructions est visible le long de la RD n°803 et de la RD n°134.

Les hameaux ruraux sont mis en valeur par les espaces naturels qui les encadrent (Lagineste, etc.) ; il conviendra de **veiller au respect de l'unité architecturale** au niveau du patrimoine bâti afin de conserver l'attrait des lieux. La réhabilitation des édifices anciens pour favoriser l'offre de logements dans la commune devra respecter au maximum les matériaux utilisés afin de présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt local.

A ce bâti ancien, s'ajoute également un **patrimoine dit mineur** (lavoir, four, calvaire, etc.) dont la prise en compte contribue à préserver l'identité rurale de la commune.

Préserver et développer l'identité du territoire et du patrimoine

Le territoire communal se décompose en plusieurs unités architecturales. On note deux modèles urbains aux caractéristiques très différentes et très prononcées :

- **Une succession de hameaux, dont le bourg, avec des constructions relativement anciennes et qualifiantes, implantées sur le plateau**, et dont le bâti s'articule en accroche à la voirie communale et qui privilégie un style architectural



3 FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES ECONOMIQUES



Le développement économique préconisé par le P.A.D.D. s'appuie à la fois sur le **maintien** et le **renforcement des activités existantes**, ceci dans une logique emploi/habitat/intégration des populations.

Afin de ne pas trop éloigner les zones d'habitat des zones d'emplois et de limiter le processus de résidentialisation, **les possibilités d'agrandissement et de restructuration des zones d'activités existantes, notamment celle localisée à la Croix Blanche, seront étudiées.**

Cette **réflexion** sera **menée en lien** avec les actions menées par la **Communauté de Communes** en matière de développement économique, et précisément l'aménagement et la gestion des zones d'activités.

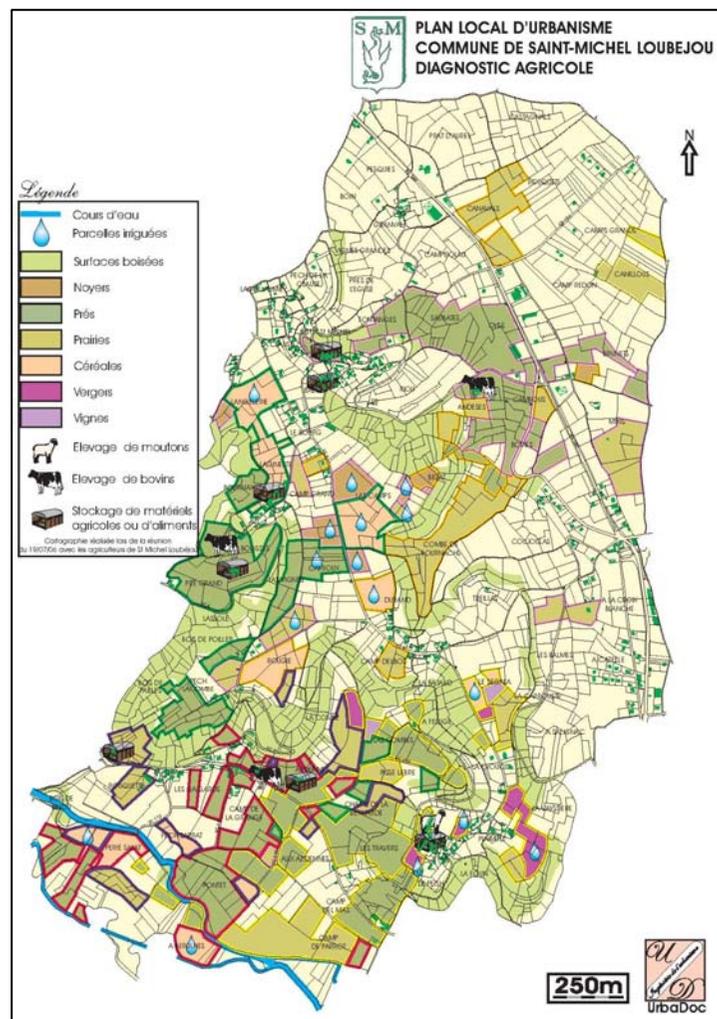
Pour les activités de type artisanales, il s'agira d'adapter la présence de nouveaux établissements à la spécificité du territoire (franges des zones d'activités habitées) en veillant notamment à ce que ces nouvelles implantations soient compatibles avec la proximité de l'habitat (secteur La Croix Blanche, A Cazelles, Granval, etc.).

Aussi, cette **diversification des activités** ne peut s'inscrire que dans le cadre d'une **démarche qualitative notamment en ce qui concerne l'intégration paysagère des activités.**

Gérer le processus de résidentialisation et limiter les déplacements domicile/travail par la promotion, l'extension et l'aménagement de la zone d'activité de la Croix Blanche

4 PRESERVER ET CONFORTER LE POTENTIEL AGRICOLE ET NATUREL

4.1 Préserver l'espace agricole



Afin de ne pas pénaliser l'activité agricole existante, les orientations d'urbanisme retenues par la commune devront tenir compte de la dispersion des entités bâties sur le territoire communal. La présence de nombreuses zones d'habitat réparties sous la forme de petits villages et hameaux ruraux caractérise le paysage communal, tout particulièrement sur le plateau.

Afin de conserver les espaces agricoles, il convient d'encourager le développement des activités agricoles dans les zones vouées et réservées à l'agriculture, tout en évitant la proximité directe entre les constructions à usage d'habitation et les bâtiments d'élevage.

Il s'agit également de déterminer un équilibre entre le développement urbain et les exploitations agricoles en gelant au besoin le foncier agricole.

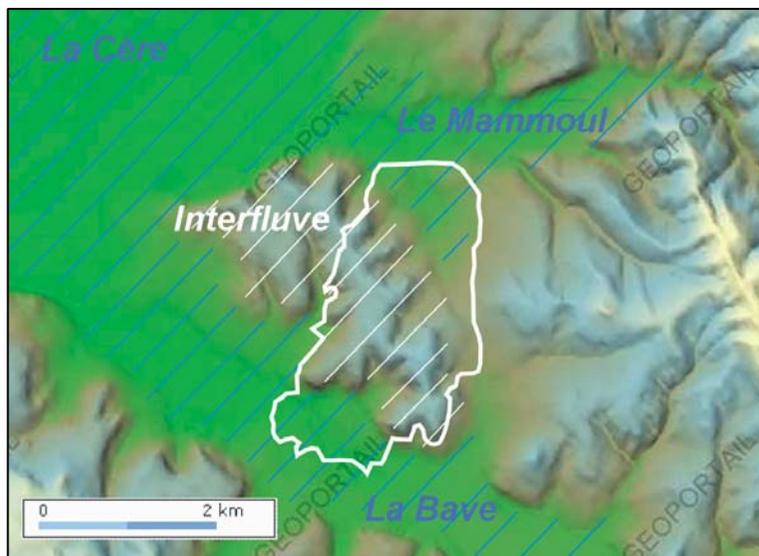
Outre l'enjeu économique, la pérennité de l'agriculture est essentielle au maintien d'un espace rural entretenu ; elle contribue à façonner le paysage communal (vallées et plateau cultivé, noyeraie, présence de vignes).

En ce sens, la commune tient à préserver tout ce qui relève de l'activité agricole. **L'installation de jeunes agriculteurs** pour pallier au vieillissement de la population agricole sera **favorisée**.

Afin de **conserver des limites franches entre zones urbaines et agricoles**, la proximité directe entre les constructions à usage d'habitation et les espaces voué à l'agriculture sera évitée. Il s'agit de **déterminer un équilibre entre le développement urbain et les exploitations agricoles en gelant au besoin le foncier agricole**. L'évolution des secteurs agricoles en favorisant notamment les **restructurations du bâti rural** pourra également être **consentie**.

Protéger l'activité agricole et conforter le caractère rural de la commune

4.2 Préserver les points de vue

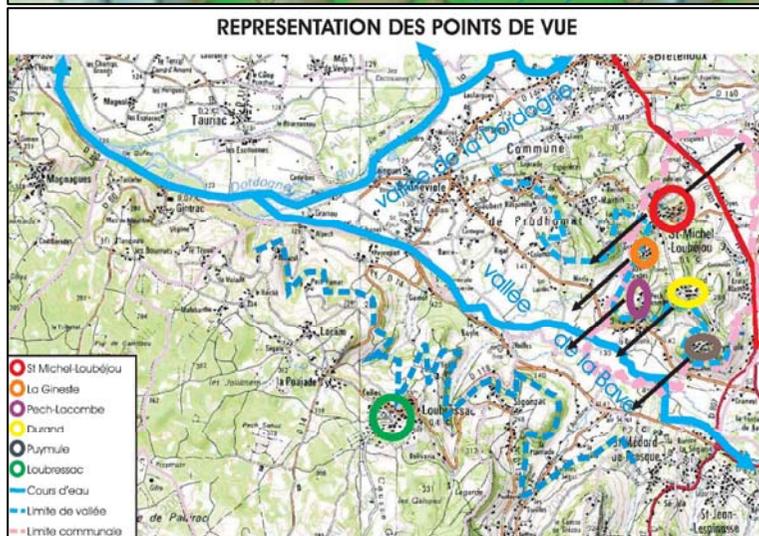


Le territoire de Saint-Michel-Loubéjou appartient à l'entité paysagère du Limargue. La commune se situe en interface entre la rivière de la Bave au Sud et de son affluent, le Mammoul, au Nord. **Le territoire communal présente trois reliefs distincts** : un **plateau** tabulaire dont le découpage complexe est souligné par la végétation, une **plaine inondable** traversée au sud par la Bave, un **replat** plus à l'est structuré par le passage de la RD 803.

Le territoire communal occupe majoritairement le plateau étroit et découpé comportant des **avancées intéressantes sur la Bave et le Mammoul**. Les **rebords du plateau ménagent des visibilitées de larges amplitudes**, tout particulièrement au sud, sur les communes proches (Castelnaud Bretenoux et Saint-Laurent les Tours.).

Aux abords des villages ruraux et des hameaux, les **nouvelles constructions** devront tenir compte quant à leur implantation des notions d'**intégration paysagère** tout particulièrement au niveau des hameaux et villages implantés en dévers (Puymule) mais également sur les secteurs de replat en linéaire de la RD n°803 (Croix Blanche, etc).

L'ensemble de ces **cônes de visibilité** sont à prendre en considération ; ils participent pleinement à la **qualité du cadre paysager**, faire valoir quant à l'attractivité de la commune auprès des populations extérieures.



Urbaniser en tenant compte des spécificités topographiques, protéger les points de vue

