

PREFECTURE DE L'AVEYRON  
COMMUNE DE :

VILLECOMTAL

DROIT DE CITE  
Architectures  
45 Rue de Bonald.  
12000 RODEZ  
Tel. 05 65 78 15 11

Georges Labroue  
Géomètre-expert D.P.L.G  
87, rue Béteille  
12000 RODEZ  
Tel. 05 65 42 09 01

# CARTE COMMUNALE

Déposé conforme au dossier annexé

à l'arrêté préfectoral du  
Pour ampliation,  
le Chef du Service  
des Politiques Publiques

17 FEV. 2004



Bernard MARTIN

## ELABORATION

Approuvé le

par délibération du  
conseil municipal

14 JAN. 2004

Arrêté préfectoral du

17 FEV. 2004

Exécutoire le

- 9 AVR. 2004

## Révisions

---

---

---

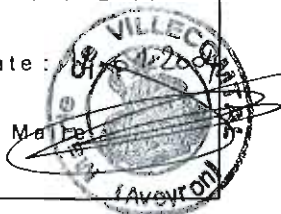
---

---

## VISA

Date :

Le Maire :



## INTERVENANTS

Rapport de présentation

2



---

# **COMMUNE DE VILLECOMTAL**

## **CARTE COMMUNALE RAPPORT DE PRÉSENTATION**

S.C.P Laconde – Levesque – Ravel  
Juillet 2003

---



---

## **SOMMAIRE**

---

### **RAPPELS REGLEMENTAIRES**

### **ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA COMMUNE ET PREVISIONS DE DEVELOPPEMENT**

- I - INTRODUCTION : RAPPELS HISTORIQUES 3
- II - LE CONTEXTE SOCIO ECONOMIQUE 4
- III - LE CONTEXTE NATUREL ET PAYSAGER 16
- IV - LE CONTEXTE URBAIN 24

### **DELIMITATION DES SECTEURS D'URBANISATION**

- ZONES D'URBANISATION AUTOUR DU BOURG 32
- ZONES D'URBANISATION AUTOUR DES HAMEAUX 34
- RELEVÉ DES HAMEAUX 36

### **INCIDENCES DES CHOIX ET PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT** 40

### **PRISE EN COMPTE DES SERVITUDES** 42

### **TABEAU DES SUPERFICIES** 43



---

## RAPPELS REGLEMENTAIRES

---

Le conseil municipal de Villecomtal a décidé, par délibération en date du 8 août 2002 d'abroger le P.O.S et de le remplacer par une carte communale.

Ce nouveau type de document issu de la loi S.R.U (loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13.12.2000) définit par une carte de destination générale des sols et des espaces les secteurs ou les constructions sont autorisées (zones U) et les secteurs ou les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, de la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires a des équipements collectifs, à l'exploitation agricole et forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles (art.L124.2).

Ce document d'urbanisme devra être conforme aux orientations de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain et aux articles L.110, L.121.1 et L.124.1 à L.124.4 du code de l'urbanisme, qui préconisent de définir des principes d'aménagement basés sur « la recherche d'un 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 de développement durable ».

Le présent rapport correspond aux études préalables à l'élaboration de la carte communale, lesquelles permettront la rédaction du rapport de présentation.

Ainsi, à partir de ces analyses, le rapport de présentation de la carte communale expose :

- une analyse de l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement notamment en matière économique et démographique
- explique les choix retenus pour la délimitation des secteurs ou les constructions sont autorisées
- évalue les incidences des choix de la carte communale sur l'environnement et expose les moyens pris pour le préserver et le mettre en valeur

La loi SRU donne à la carte communale le statut d'un véritable document d'urbanisme, approuvé conjointement par le conseil municipal et le préfet après enquête publique.

Au-delà de la loi SRU, s'applique entre autres textes sur le territoire de Villecomtal, le Règlement National d'Urbanisme et la loi Montagne.







---

## ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE LA COMMUNE

---

### I – RAPPELS HISTORIQUES : UN PASSE PRESTIGIEUX

---

A la charnière entre les cantons de Conques et d'Estaing, la bastide de Villecomtal fut construite entre 1296 et 1304, par les comtes de Rodez, Henry II et Bernard d'Armagnac, d'où son nom, la ville du comte.

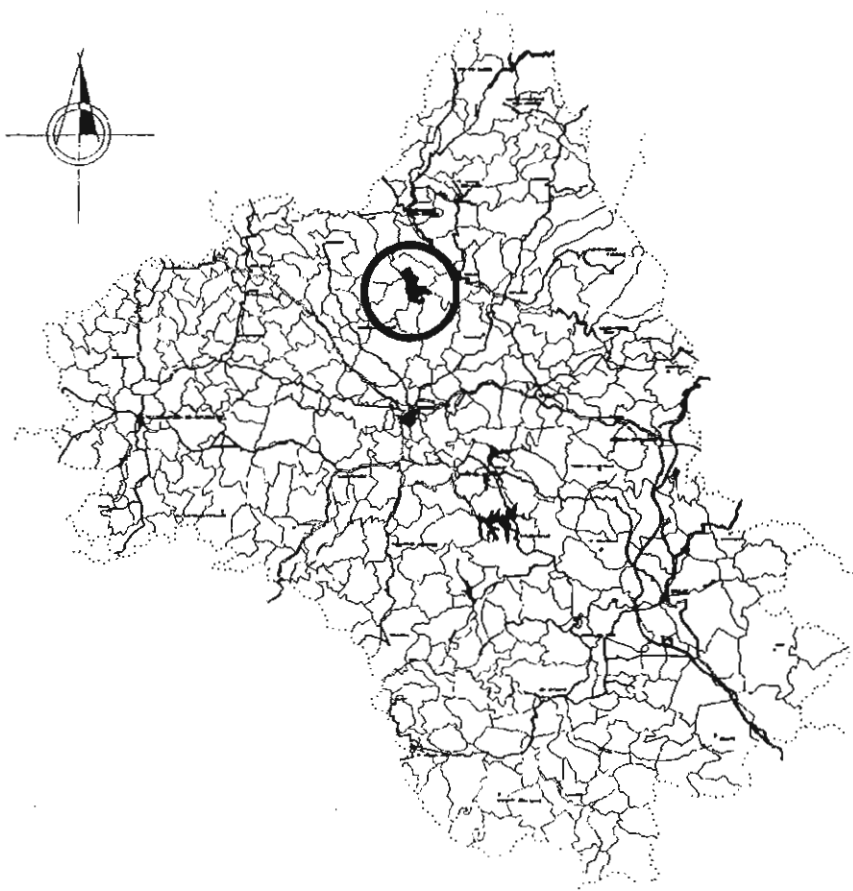
Elle fut longtemps fortifiée et conserve de belles traces de ce prestigieux passé.

Des remparts, il reste le beffroi ou tour-horloge au porche surmonté d'un clocheton ouvrant sur la rue principale.

Le château, construit au X<sup>e</sup> siècle, fut rebâti au XIV<sup>e</sup> siècle. Il a été ensuite transformé en couvent et porte aujourd'hui un projet de musée et de gîtes touristiques, au centre même du bourg.

L'entrée sur le bourg est affirmée par un vieux pont de pierre qui enjambe le Dourdou.

Au delà du bourg centre, l'ensemble du territoire communal est marqué par de nombreux sites exceptionnels qu'ils soient défensifs comme les châteaux de la Guizardie ou du Puech, ou religieux comme les chapelles de Ségonzac ou de Servières.



A la fin du XVII<sup>e</sup> siècle, la carte de Cassini indique un itinéraire nord-sud de Rodez à Villecomtal, direct par le plateau. La bastide était alors une étape importante sur l'axe de circulation entre le cantal et le sud de la France. Son caractère fortifié en faisait un site stratégique de défense au Nord du Causse Comtal.



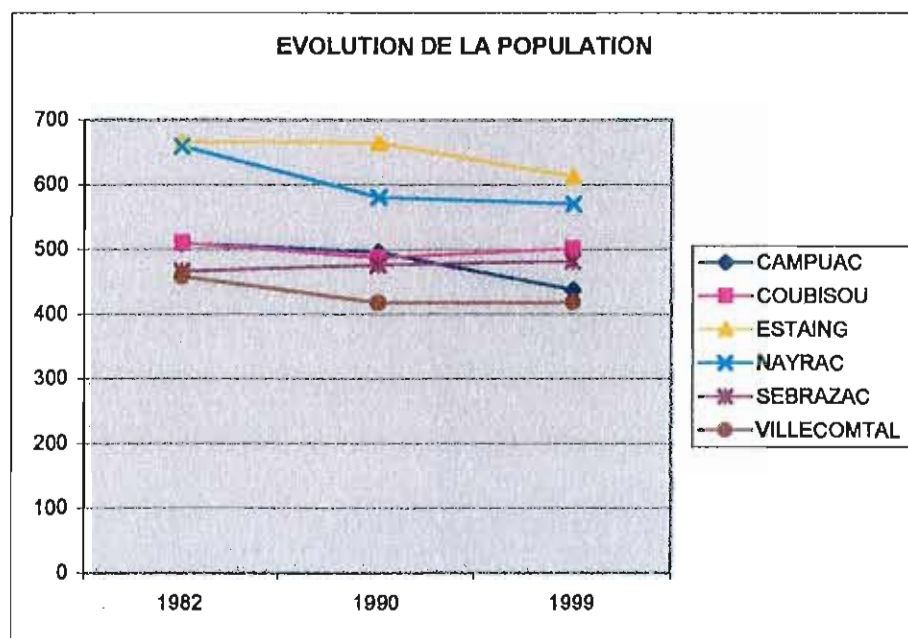
## II - LE CONTEXTE SOCIO ECONOMIQUE

### UNE EVOLUTION FAVORABLE DE LA COURBE DE POPULATION

En terme de population, si on fait l'exception du chef lieu de canton et de la commune de Nayrac, dont la population tourne autour de 600 habitants, le canton d'Estaing regroupe des communes de taille équivalente, toutes situées entre 400 et 500 habitants.

Dans ce contexte relativement équilibré de la répartition de population, la commune de Villecomtal possède un statut particulier. Alors que la plupart des communes voisines, (sauf Coubisou et Sébrazac), enregistre une diminution régulière de population depuis 1982, la commune étudiée démontre une bonne stabilité depuis 1990 après avoir perdu 40 personnes entre 1982 et 1990.

	1982	1990	1999
CAMPUAC	510	496	438
COUBISOU	511	488	502
ESTAING	666	665	612
NAYRAC	660	581	570
SEBRAZAC	466	476	482
VILLECOMTAL	458	418	419
CANTON	3271	3124	3023



Cette stabilité est d'autant plus remarquable que contrairement aux deux autres communes du canton en hausse, cette évolution ne peut s'expliquer par la proximité d'une grande commune (Coubisou : proche d'Espalion et Sébrazac de plus en plus dans la deuxième couronne de Rodez)

Ainsi, c'est bien par un mouvement endogène que Villecomtal a réussi à stabiliser sa courbe de population.



## UNE EVOLUTION POSITIVE DU TAUX DE VARIATION ANNUEL QUI REPOSE SUR UN REDRESSEMENT DU SOLDE MIGRATOIRE

Encore nettement négatif entre 1982 et 1990 ( -1,14%), le taux de variation annuel a dépassé la barre symbolique d'un taux positif entre les deux recensements de 90 et 99. Même si cette évolution reste à confirmer, elle est très importante aussi bien par rapport au taux cantonal que départemental

Ce redressement est pour l'essentiel imputable à une évolution positive du solde migratoire qui est nettement positif depuis le recensement de 1990 mais également liée à un redressement du taux de variation naturel qui sans être positif évolue favorablement.

En effet, entre 1990 et 1999, la commune a accueilli 9 nouveaux habitants, ce qui est relativement peu mais son taux de natalité s'est nettement redressé passant de 7,7 pour 1000 entre 82 et 90 à 11,4 pour 1000 entre les deux recensements de 90 et 99.

Cependant, la commune enregistre également 51 décès, ce qui explique le taux de mortalité en progression.

Le taux de mortalité de la commune (13,5 pour 1000) est cohérent avec celui du canton (13,9 pour 1000) mais plus élevé que celui du département (12,3 pour 1000).

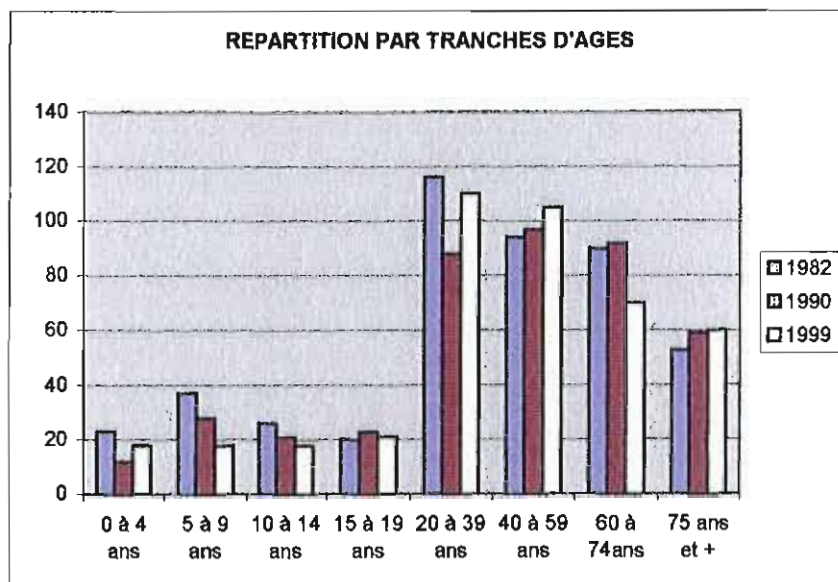
TAUX DE VARIATION ANNUEL		
	variation liée au mouvement naturel	variation liée au solde migratoire
<b>1975/1982</b>	-0,55	+0,25
<b>1982/1990</b>	-0,85	-0,28
<b>1990/1999</b>	-0,21	+0,24

Le nombre de naissances pendant cette période s'élève à 43 personnes, ce qui est un niveau intéressant puisque cela représente environ 10% de la population de 1999.

Ce taux est plus élevé à Villecomtal (11,4 pour 1000) que sur l'ensemble du canton ou il est limité à 8,4 pour 1000. Il est également supérieur à celui du département qui ne dépasse pas 9,3 pour 1000 en 1999 (ensemble des communes rurales : 8,5 pour 1000).

TAUX DE VARIATION ANNUEL ( en %)			
	VILLECOMTAL	CANTON	AVEYRON
<b>1975/1982</b>	-0,31	+0,09	+0,02
<b>1982/1990</b>	-1,14	-0,59	-0,39
<b>1990/1999</b>	+0,03	-0,36	-0,27





Ces modifications de populations ont des répercussions sur les tranches d'âges :

- les tranches d'âges les plus jeunes, moins de 20 ans, enregistrent une perte de 31 personnes depuis 1982 (75 personnes en 1999 pour 106 en 1982). On note cependant un redressement de la tranche de 0 à 4 ans, ce qui traduit l'arrivée de jeunes couples en ages d'avoir des enfants.
- Les tranches intermédiaires, après avoir supporté un fort tassement en 1990, se sont redressés et ont aujourd'hui retrouvé leur niveau de 1982 avec 215 personnes en 99 pour 210 en 1982
- Les tranches les plus âgées sont en diminution, passant de 151 personnes en 1990 à 130 en 1999, ce qui met en évidence un certain rajeunissement de la population

En 1999, la commune de Villecomtal présente une caractéristique intéressant de commune ne cumulant pas, comme la plupart des communes rurales aveyronnaises, les deux handicaps de solde naturel et migratoire négatifs. Cette réalité démographique positive, même si elle doit être confirmée lors d'un prochain recensement est d'autant plus remarquable que Villecomtal ne se situe pas directement dans l'aire d'influence d'une grande agglomération.

Ainsi, compte tenu du vieillissement normal de la population aveyronnaise dans son ensemble, il est remarquable de constater un certain rajeunissement de la population de Villecomtal mais cette tendance ne peut être confirmée que par une politique d'accueil de nouvelles familles jeunes ce qui aurait un effet immédiat sur le solde migratoire et à terme sur le solde naturel.

Malgré un contexte cantonal difficile, les prévisions en matière d'évolution démographique pour la commune de Villecomtal dans les années à venir peuvent être optimistes : Il est possible d'imaginer une évolution positive du solde migratoire, et donc de la courbe démographique globalement.

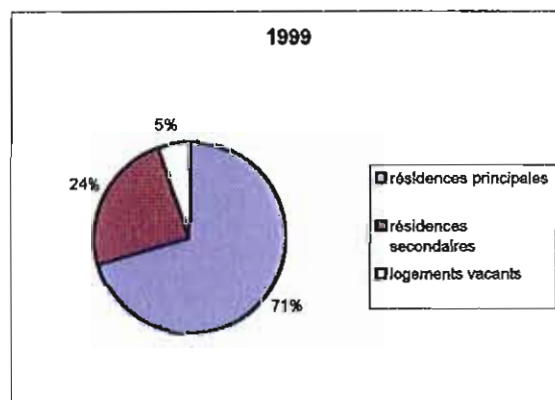
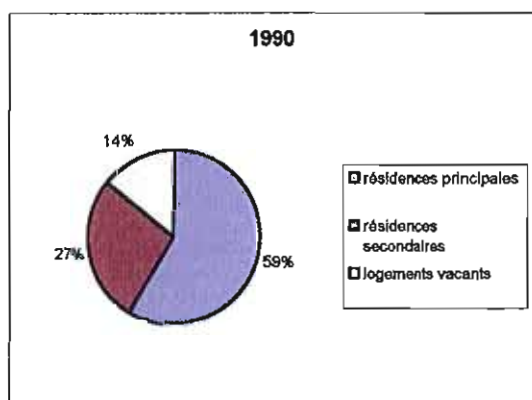


## UNE FAIBLE DYNAMIQUE EN MATIERE DE CREATION DE LOGEMENTS

Entre 1990 et 1999, le parc total de logements de la commune est passé de 268 à 264 unités.

Cette stabilité du nombre de logements cache des mouvements dans la répartition entre résidences principales et secondaires.

En effet, malgré un certain attentisme global des chiffres, les résidences principales augmentent de 29 logements, ce qui représente un gain non négligeable puisque ce type de logements passe de 59% à 71% du nombre total de logements entre les deux recensements de 1990 et 1999.

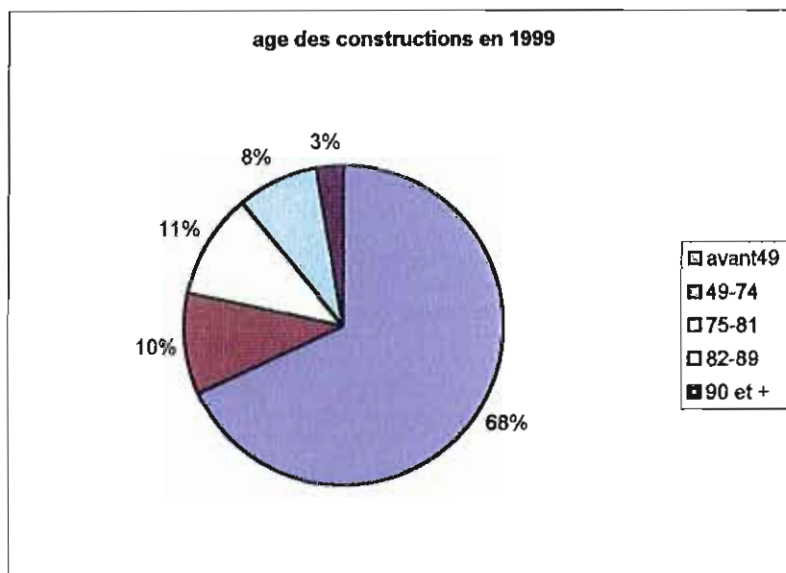


Ainsi, le maintien du nombre de logement cache une réaffectation de logement qui se traduit d'une part par une diminution des résidences secondaires (-9), certaines ont probablement été affectées à la résidence principale, et d'une part à une diminution très marquante du nombre de logements vacants qui passe de 38 à 14 unités soit 24 logements remis sur le marché.

**Ces deux évolutions parallèles expliquent probablement l'augmentation des résidences principales et peuvent être considérées comme des signes d'un développement d'une certaine attractivité de la commune « à l'année ».**



Le parc est ancien, 68% des immeubles ont été construits avant 1949, ce qui met en évidence une réalité de commune rurale avec un patrimoine architectural important.



Depuis 1999, l'examen du registre des permis en mairie fait apparaître 11 permis de construire destinés à une fonction d'habitation, dont 6 concernant des aménagements, réhabilitation, extension de constructions existantes.

Ainsi, cette période récente 99-2003, aurait déjà permis la création de 6 logements minimum, pratiquement autant que pendant la période précédente 90-99.

Il est donc possible de parler d'une certaine relance du marché de la construction, même si cette tendance reste à confirmer.

Cette orientation positive ne parvient pas à minimiser le poids du bâti ancien. L'état du bâti est globalement satisfaisant aussi bien sur le bourg que dans les hameaux. Même si on rencontre des bâtiments peu entretenus ou en ruine, ces cas restent exceptionnels.

Cette forte proportion de bâti ancien est un atout pour la commune, aussi bien pour renforcer son attractivité résidentielle à l'année que par rapport à une vocation touristique bien réelle.



## UN TAUX D'ACTIVITE EN EVOLUTION POSITIVE CONSTANTE

Le taux d'activité qui reflète le dynamisme de la commune en matière économique est moyen par rapport au taux départemental (50.1% en 1999) mais il enregistre une augmentation très régulière depuis 1982, pour se situer à un niveau équivalent à celui du canton en 1999.

Alors que le taux cantonal a tendance à diminuer, celui de la commune augmente, avec un gain de 15 personnes actives entre 1990 et 1999, ce qui représente presque 10% d'augmentation.

	Population active totale-commune	Taux d'activité	pop act cantonale.	taux d'activité cantonal
1982	166	36,2	1288	39,4
1990	152	36,4	1272	40,7
1999	167	38,9	1187	39,2

Passant de 10 à 17 personnes entre 1982 et 1999, le nombre de chômeurs enregistre une augmentation cohérente avec celle enregistrée par le canton qui abrite maintenant 102 chômeurs alors qu'ils n'étaient que 65 en 1982.

Le nombre de personnes travaillant sur la commune subit une baisse importante puisqu'en 1999, seulement 77 personnes restent travailler sur Villecomtal, soit 46% de la population active alors qu'en 1982, ce pourcentage s'élevait à 70% (117 personnes).

Cette évolution s'explique probablement par la diminution du nombre d'actifs dans le milieu agricole et la difficulté des petites communes à d'attirer des entreprises.

Elle peut cependant surprendre concernant Villecomtal qui abrite un réseau non négligeable de petites entreprises.

Ce constat met en évidence une tendance à la peri-urbanisation, la commune est semble-t-il perçue comme un lieu de résidence possible pour des personnes travaillant sur l'agglomération ruthénoise, sur Espalion ou Decazeville.

Ce constat incite le conseil municipal à rechercher et proposer des possibilités d'accueil pour les familles qui recherchent la qualité de vie mais également pour les entreprises afin de pouvoir proposer des emplois sur le territoire communal.



## LES ACTIVITES PRESENTES SUR LA COMMUNE

### ➤ L'activité agricole

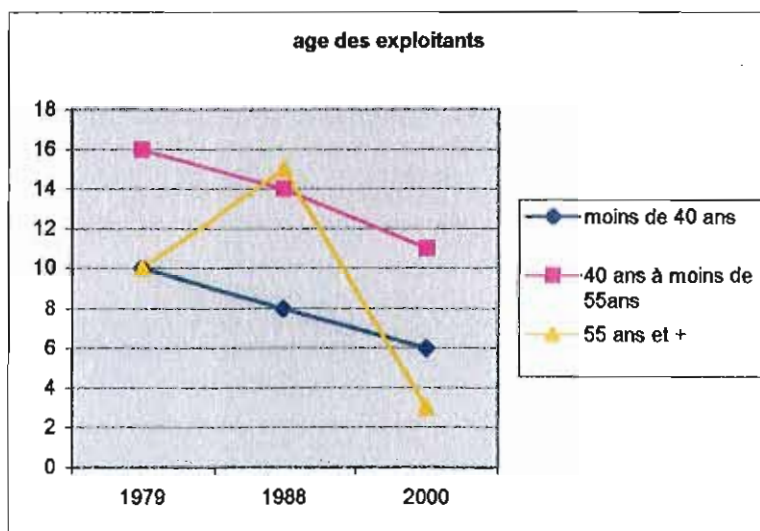
La commune de Villecomtal possède une surface agricole utilisée de 745 hectares sur une superficie communale totale de 1405 hectares. Ainsi, seulement 53% du territoire communal est exploitable par l'activité agricole.

Cette réalité qui s'explique par une topographie chaotique, est marquante pour Villecomtal et explique le faible nombre d'exploitations agricoles.

Le recensement agricole de 2000 et la comparaison avec les deux précédents recensements démontrent une diminution importante du nombre d'exploitations qui est passé de 37 à 20 entre 1988 et 2000.

Ainsi, en 12 ans, la commune a perdu 17 exploitations.

- La SAU moyenne par exploitation a doublé entre 1988 et 2000, atteignant 36 hectares, ce qui correspond à de petites exploitations. Seules 4 exploitations possèdent plus de 50 hectares avec une moyenne de 62 hectares.
- On note un rajeunissement de l'âge moyen des chefs d'exploitation : entre 1988 et 2000, il est passé de 50 à 46 ans, ce qui s'explique surtout par une forte diminution de nombre d'exploitants âgés. Il convient de noter que tous ces exploitants n'ont pas eu de successeur d'où une diminution certes moins importante mais réelle du nombre de jeunes exploitants : les moins de 40 ans passent de 10 à 6 personnes.



- La production bovine est dominante avec une augmentation non négligeable de 212 bêtes entre 1979 et 2000 et un développement important des vaches nourrices qui ont gagné 118 unités pendant la même période.



- Les chiffres mettent en évidence une diminution des exploitations se consacrant à la volaille ou à l'élevage ovin alors qu'il existe 5 exploitations qui élèvent des porcs, en particulier pour l'engraissement, ce qui représente une augmentation du nombre de porcs qui passe de 134 unités en 1979 à 310 en 2000. Cette production reste cependant marginale



**La vocation agricole de la commune de Villecomtal se répartit sur l'ensemble du territoire. L'absence d'exploitations en limite du bourg centre représente un atout important. Les deux vocations de la commune, agricole d'une part, et résidentielle et d'activités d'autre part, se répartissent harmonieusement dans le territoire, sans gêne réciproque.**

**Compte tenu de la diminution importante du nombre d'exploitations ces dernières années, on peut s'attendre à une certaine stabilisation et les cessations d'activités à venir ne devraient pas bouleverser l'équilibre du territoire.**



### ➤ **Un secteur artisanal et commercial bien représenté :**

En tant que bastide, Villecomtal a depuis toujours, abrité une activité commerciale importante. Celle-ci était liée à l'importance des foires agricoles qui attiraient une nombreuse population et de la voie de circulation qui reliait le Cantal au sud de la France.

Le bâti ancien de Villecomtal témoigne de cette implantation commerciale historique : on retrouve de nombreuses traces d'échoppes dans le bourg ancien.

Certaines devantures commerciales ont été réaffectées pour des locaux d'habitation mais d'autres affichent leur manque d'occupation et d'entretien.



**Ces devantures commerciales font partie du patrimoine de la commune et à ce titre elles doivent être protégées. Certaines conservent leur encadrement bois et leur enseignes anciennes.**

Aujourd'hui, la commune présente l'image d'un bourg commerçant et dynamique qui répond aux besoins d'une population dépassant largement les limites communales. Elle conserve sa foire et possède tous les commerces et services de première nécessité avec une réputation de qualité.

**La commune de Villecomtal propose une gamme très étendue de commerces et de services, qui correspond presque à celle d'un chef lieu de canton. Cette présence commerciale est très lisible et dessine un linéaire urbain dynamique en particulier le long de la RD904. Cependant, les ruelles anciennes de la bastide conservent également quelques points de vente**

**La vocation commerciale du bourg est l'un des points forts de l'animation et de l'attractivité du bourg.**



Le service aux entreprises de la Chambre des métiers constate une évolution globalement positive en nombre d'établissements et des effectifs salariés qui en dépendent. Ainsi, en 1993, Villecomtal abritait 18 entreprises avec 11 salariés, en 1998, 15 entreprises pour 15 salariées et plus récemment en 2002, 16 entreprises faisaient travailler 13 salariés, chiffre auquel il convient d'ajouter les chefs d'entreprises et leur conjoint qui souvent travaillent dans l'entreprise.



Au registre de la Chambre de Commerce, on dénombre 11 établissements commerciaux, 3 établissements de services et 4 industries.

Certaines entreprises sont cependant inscrites aux deux registres.

L'essentiel des entreprises est lié au secteur alimentaire ou à l'acte de construire avec 7 entreprises dans le bâtiment avec 11 salariés, trois commerces alimentaires et trois commerces-services dans la restauration et l'hôtellerie. Le bourg accueille effectivement deux restaurants dont l'un fait hôtel avec une vingtaine de chambres, et deux cafés.

Dans l'ensemble, tous les commerces de proximité sont représentés avec une gamme assez large allant des commerces alimentaires de base jusqu'aux produits d'hygiène, d'habillement, de quincaillerie, d'horlogerie, d'articles de sports et de loisirs.

On note également la présence de quelques artisans d'art (photos, tailleur de pierres, ébénisterie...) qui s'appuient sur une tradition locale relayée par la vocation touristique.

Depuis 10 ans, l'activité artisanale et commerciale a su trouver les moyens de se maintenir sur le territoire de Villecomtal, en répondant probablement aux besoins d'une population qui dépasse les limites de la commune.

La commune, en créant une zone d'activités a incité les entreprises à s'installer sur son territoire. Elle enregistre régulièrement des demandes



d'installation auxquelles elle ne peut répondre faute d'opportunités foncières, puisque tous les terrains (sauf 1) sont lotis dans la zone.

Dans le cadre de la carte communale, la commune souhaite prévoir des terrains susceptibles de permettre l'accueil d'entreprises mais compte tenu des contraintes naturelles, la définition d'un secteur en continuité du bourg est difficile à imaginer.

Comme il semble impossible de poursuivre le développement de la zone actuelle en raison de problèmes de glissements de terrains, la commune envisage des implantations au-delà du Dourdou.

Cependant un tel projet impose la création d'un nouveau pont sur le Dourdou. La commune mène actuellement une étude hydraulique qui définira clairement les contraintes à prendre en compte en terme de zones inondables.

### ➤ **une bonne qualité d'offre en matière de services médicaux**

Les services de santé sont bien représentés avec en particulier un centre de soins qui regroupe 6 infirmières et autant d'aides soignantes et rayonnent sur 5 ou 6 communes environnantes. Un docteur est également installé sur la commune mais on note l'absence de services complémentaires comme les kinésithérapeutes ou les dentistes. Une pharmacie est située le long de la RD904.

Localement, l'action de ces services de santé est complétée par le travail du centre de services d'aide au maintien à domicile ( transports, port de repas...) implanté sur Villecomtal qui emploie 9 personnes et qui est très actif sur le territoire de 5 ou 6 communes.

Les autres types de services, poste, banque, agent immobilier et services liés à l'hygiène (coiffeur...) sont également présents sur la commune et fonctionnent bien.

**Compte tenu du vieillissement de la population, la commune est attractive par la qualité de ce service de santé.**



➤ **Une position géographique favorable à une confirmation de la vocation touristique**

A la charnière entre le canton de Conques et le canton d'Estaing, la commune de Villecomtal bénéficie de nombreux atouts :

- un patrimoine naturel préservé et la proximité effective avec la vallée du Dourdou
- le micro-climat
- un camping bien aménagé (deux étoiles), implanté à la fois aux portes du bourg et le long de la rivière
- un réseau dense de cheminements inscrits au plan départemental de randonnée
- un patrimoine bâti de caractère dans les hameaux et dans le bourg ancien
- un projet de musée
- une structure commerciale et de services bien développée

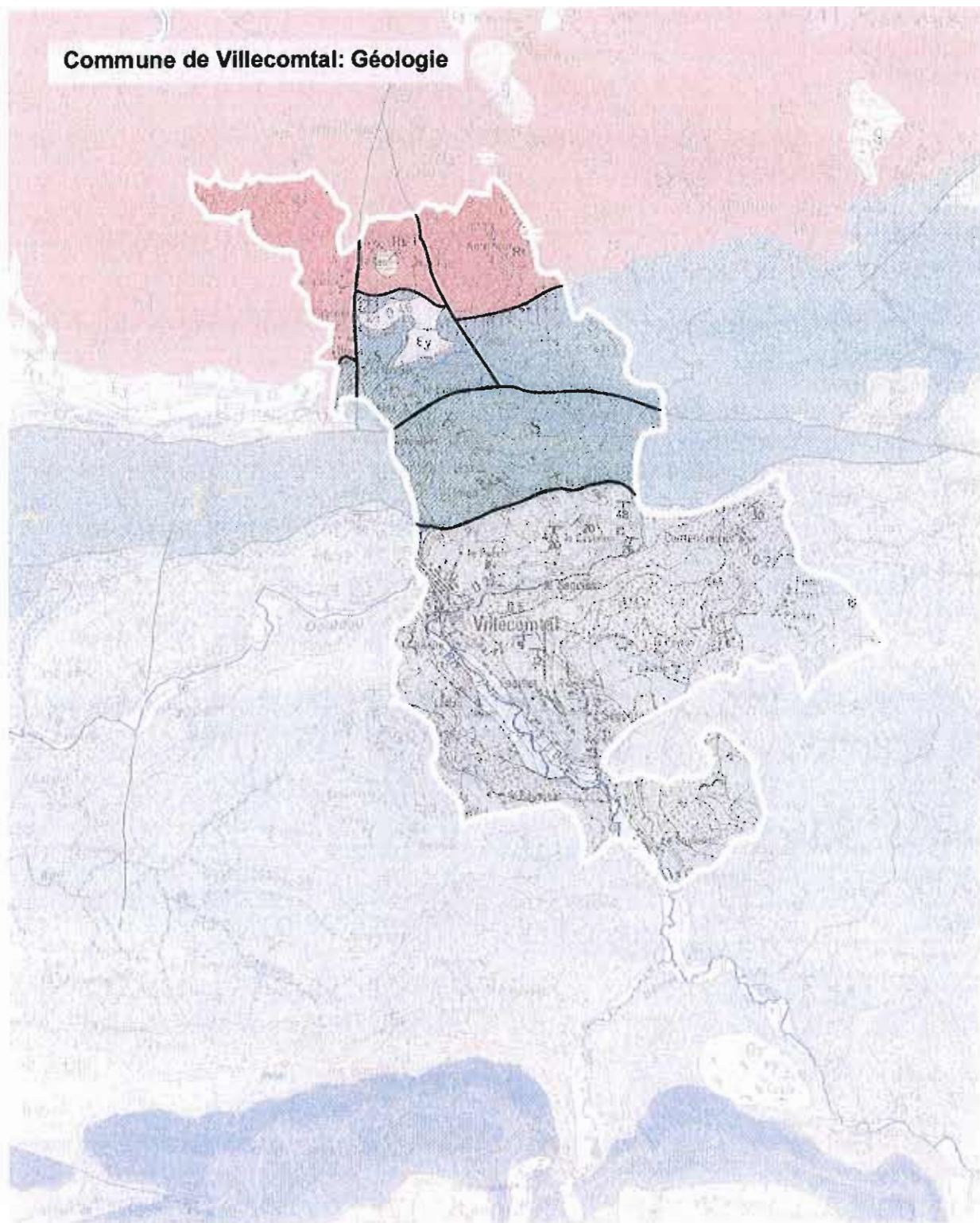


**Les potentialités sont donc loin d'être négligeables et la commune doit s'appuyer sur ces différents atouts, en matière d'équipements et d'environnement rural, pour confirmer une image de commune accueillante aussi bien pour de la résidence « à l'année » que pour les vacances.**

**Dans le cadre de la carte communale, il conviendra de prendre les moyens de ne pas bloquer d'éventuels projets susceptibles de conforter cette vocation touristique.**



# Commune de Villecomtal: Géologie



## TERRAINS SEDIMENTAIRES ET VOLCANIQUES

RL-1	Rochers de la Margeride, Massif de la Montagne Noire
E <sub>1</sub>	Dépôts marins et roches calcaires
E <sub>2</sub>	Calcaires de la Montagne Noire

### Permien

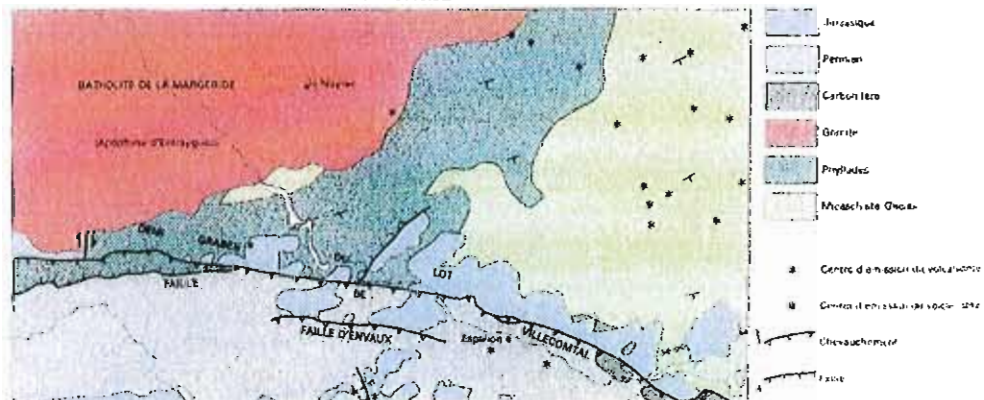
mb-2	mb-2 : Argiles rouges et Sables
mb-2 P	mb-2 P : Facies pelitiques
	1. Facies gréseux
	2. Facies argilo-gréseux
	3. Breche de base

BY	Granite de la Montagne Noire
----	------------------------------

## ROCHES METAMORPHIQUES

S	Schistes à sordites et quartz, phyllonites
---	--

## SCHEMA STRUCTURAL





### **III - LE CONTEXTE NATUREL ET PAYSAGER**

---

#### **L'APPARTENANCE A UNE ENTITE GEOLOGIQUE COLOREE ET DIVERSIFIEE**

(carte géologique B.R.G.M Espalion échelle 1/50000°)

La commune appartient à un canton dont la géologie présente des images contrastées : schistes ardoisiers au nord-est (Coubisou), granites dans la région de Campuac, calcaires au nord du Lot et surtout grès et argiles rouges.

Le territoire de Villecomtal est représentatif de trois grands types de terrains qui affleurent dans cette région :

- A l'extrême nord du territoire, une bande granitique annonce déjà les plateaux de Campuac,
- Au centre, englobant le site du bourg, se développent des sols schisteux qui couvrent tout le canton voisin de Conques
- Au sud, sur une grande moitié du territoire communal, les terrains permians affleurent et identifient fortement la commune.

Les grès rouges sont tendres et résistent très mal à l'érosion, ils affleurent de part et d'autre du Dourdou. Leur couleur justifie l'appellation de « Rougier » que porte cette partie du département. Ces terrains sont généralement peu perméables.

Dans la vallée ; les sols d'alluvions sont profonds et fertiles avec des perméabilités variables.

**La commune a fait l'objet d'un schéma d'assainissement qui met en évidence pour l'essentiel des sols peu favorables à défavorables à l'assainissement individuel du fait d'une perméabilité généralement faible et de la pente souvent marquée des terrains.**

**La carte communale doit tenir compte des conclusions du schéma dans la définition des zones d'urbanisation.**





Villecomtal

Commune de Villecomtal : Hydrographie et boisements



## **UN RESEAU HYDROGRAPHIQUE FORT QUI CONDITIONNE L'IMPLANTATION URBAINE**

Le réseau de surface de la commune est marqué par la présence du Dourdou mais également par un réseau très dense de petits affluents.

Le Dourdou, principal affluent du Lot, prend sa source à Lassouts. Il s'écoule en limite ouest de la commune, dans la direction est-ouest, avant de changer de direction sur Nauviale et de partir vers le Lot, au nord.

Sur le territoire de Villecomtal, il dessine une vallée relativement étroite et bien délimitée par les reliefs environnants. L'étranglement est particulièrement marquant au droit du bourg historique, implanté dans un méandre très resserré.

**La recherche d'une bonne orientation et le caractère resserré du lit de la rivière au droit de l'urbanisation sont probablement deux éléments ayant participés au choix historique d'implantation du bourg.**



**Cette situation ménage depuis la voie d'accès principale qu'est la RD904, une vue valorisante sur l'église avec le vieux pont en premier plan.**

Au-delà de cette vallée importante, les limites de territoire sont marquées par de nombreux ruisseaux qui s'écoulent d'est en ouest, en rive droite du Dourdou. Ce réseau dense de petits affluents aux cours sinueux et le plus souvent encaissés, fragmente le territoire.

**L'établissement d'un plan de préventions des risques naturels prévisibles (P.P.R.I) est à l'étude sur le territoire du Lot et du Dourdou et**



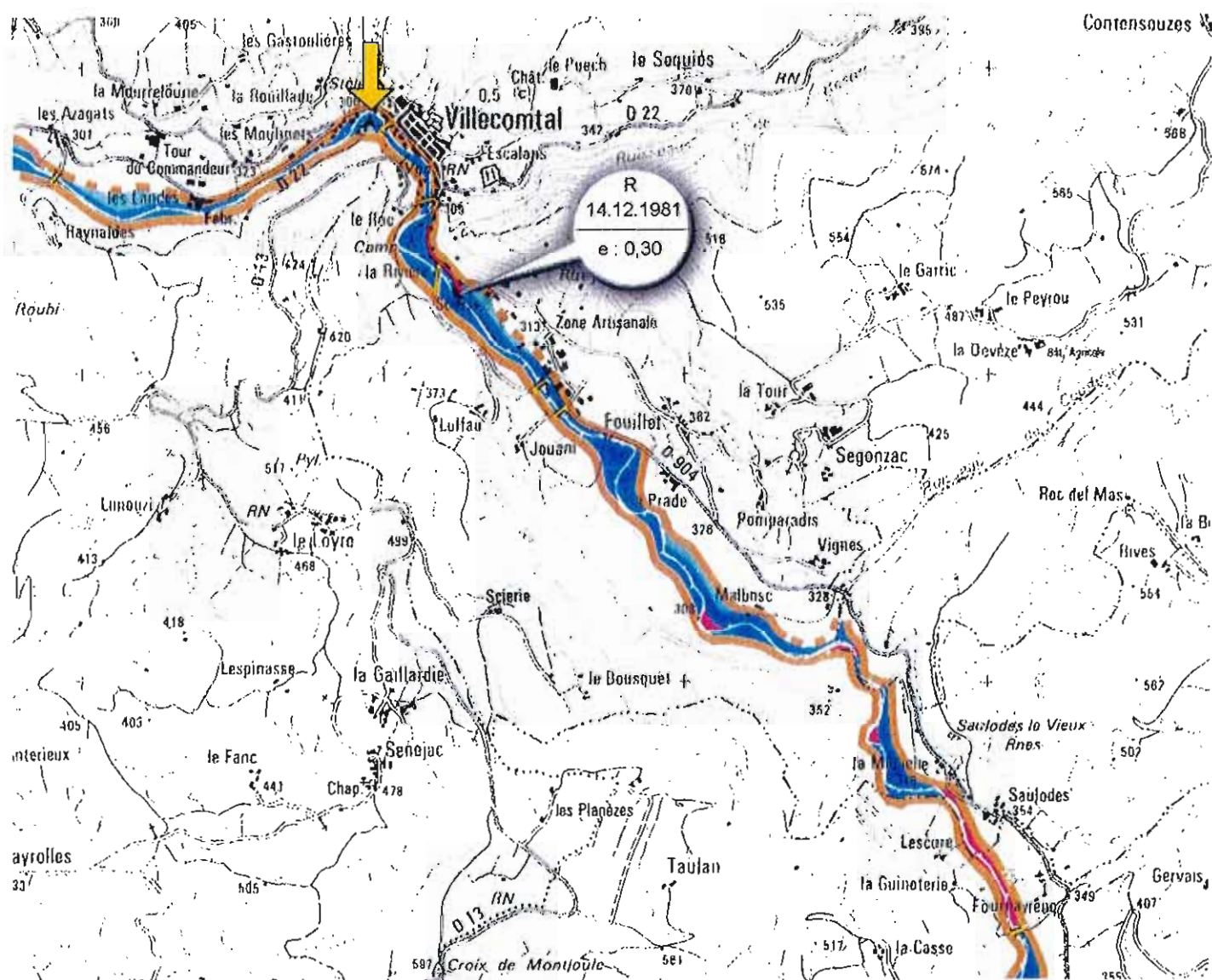
déterminera les mesures de prévention à mettre en œuvre pour lutter contre le risque d'inondation.

Mais ce document n'intègre pas le territoire de la commune de Villecomtal.

En l'absence de document officiel opposable au tiers, la carte communale s'appuie sur les pré-zonages réalisés dans le cadre de la cartographie informative des zones inondables et du décret daté de février 2002 qui régit l'utilisation de ce type de zones.

Ce dernier impose en particulier une déclaration au titre de la loi sur l'eau pour toute modification du lit de la rivière, supérieure à 400m<sup>2</sup>.

Ces différents documents sont pris en compte par pour la définition des zones constructibles en particulier sur le bourg





Par ailleurs, le secteur du bourg fait l'objet d'une étude hydraulique réalisée par le bureau SIEE en mars 2003.

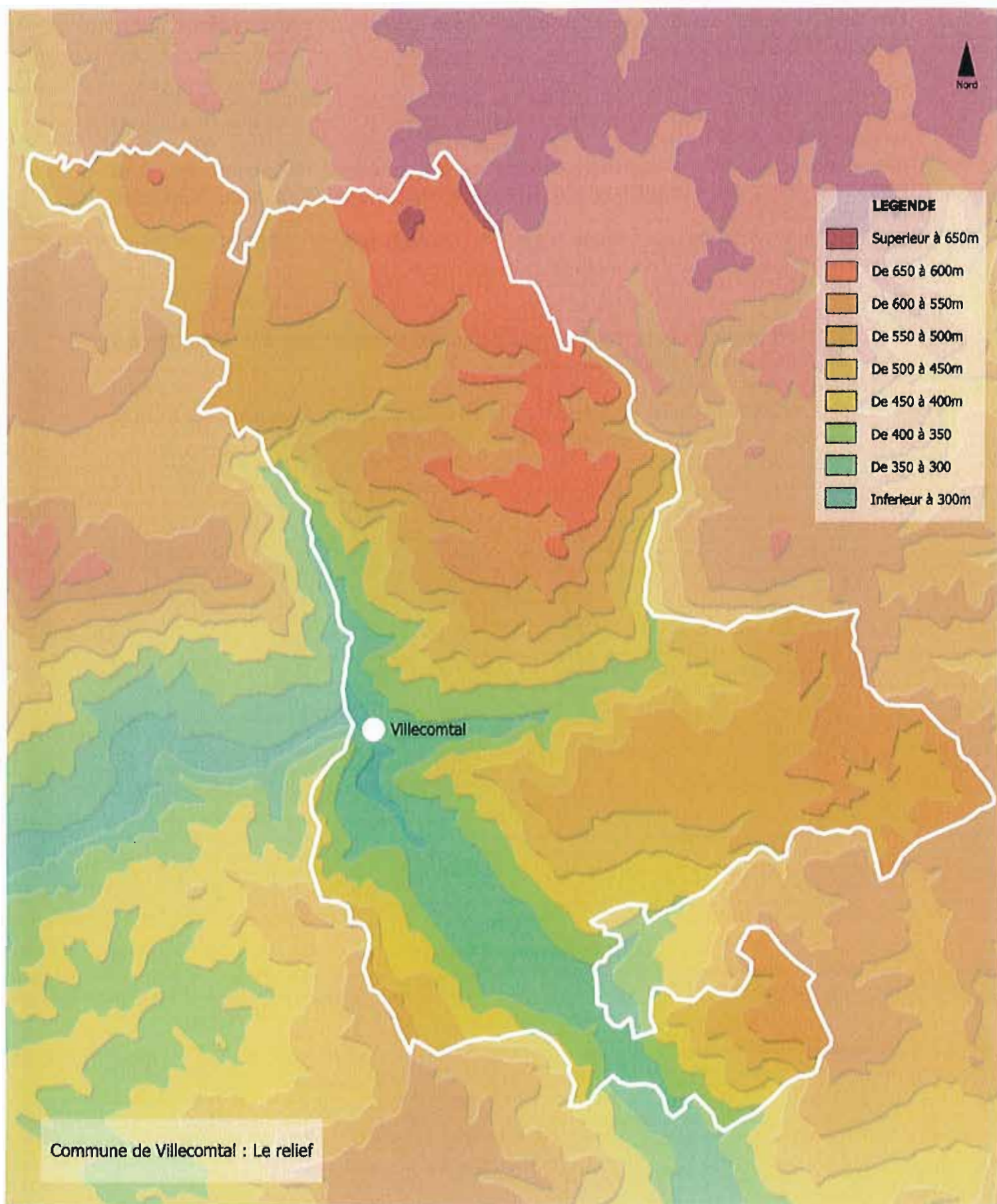
Ce document permet d'affiner les zones inondables sur le secteur situé précisément entre le lieu dit « la Rivière » et le vieux pont de la RD13. Il conclut que la zone est entièrement inondable pour les crues décennale et centennale avec des débits relativement faibles (inférieurs à 30m<sup>3</sup>/s) et des vitesses moyennes en crues décennales alors que les débits et les vitesses subissent une aggravation importante en crues centennales.

Le pont cadre constitue un obstacle important aux écoulements, notamment à cause des remblais de la route et de la faible section du pont.

**L'élaboration de la carte communale est étroitement liée aux résultats du SCA et de cette étude hydraulique.**

**Ces études mettent en évidence la problématique historique du bourg, étroitement contingenté par les contraintes naturelles.**







## UN PAYSAGE DE COLLINES ET DE VALLEES

Le territoire de Villecomtal présente un relief collinaire extrêmement fragmenté. Le relevé des courbes de niveau met en évidence une amplitude de relief relativement importante : le point culminant se situe au Nord de la commune, sur les plateaux (le Fau, Anterrieux) à 650 mètres d'altitude, le point le plus bas est dans la vallée du Dourdou au droit du bourg de Villecomtal, à la cote 300.

Les reliefs délimitent clairement la vallée principale du Dourdou ainsi que les vallées perpendiculaires les plus importantes qui sont également le lieu d'implantation des routes principales.

Les lignes de crêtes sont lisibles car souvent soulignées par la présence des boisements mais restent assez douces.



L'image de la commune repose sur l'entité « vallée du Dourdou » associée à l'image forte de la bastide, alors même que l'essentiel du paysage est affecté à des zones de coteaux très vallonnées et difficiles à appréhender car desservies par un réseau de routes sinueuses..

Cette réalité topographique, chaotique peut être perçue comme une contrainte pour l'image de la commune et le développement urbain, en particulier autour de certains gros hameaux.





Les petites vallées perpendiculaires au Dourdou sont fortement marquées par la présence des pentes boisées qui occupent de nombreux espaces.

Elles dessinent un paysage de coteaux changeants, aux vues étroites et constamment renouvelées.

Elles présentent un profil en V caractéristique qui laisse peu de place à une occupation agricole.

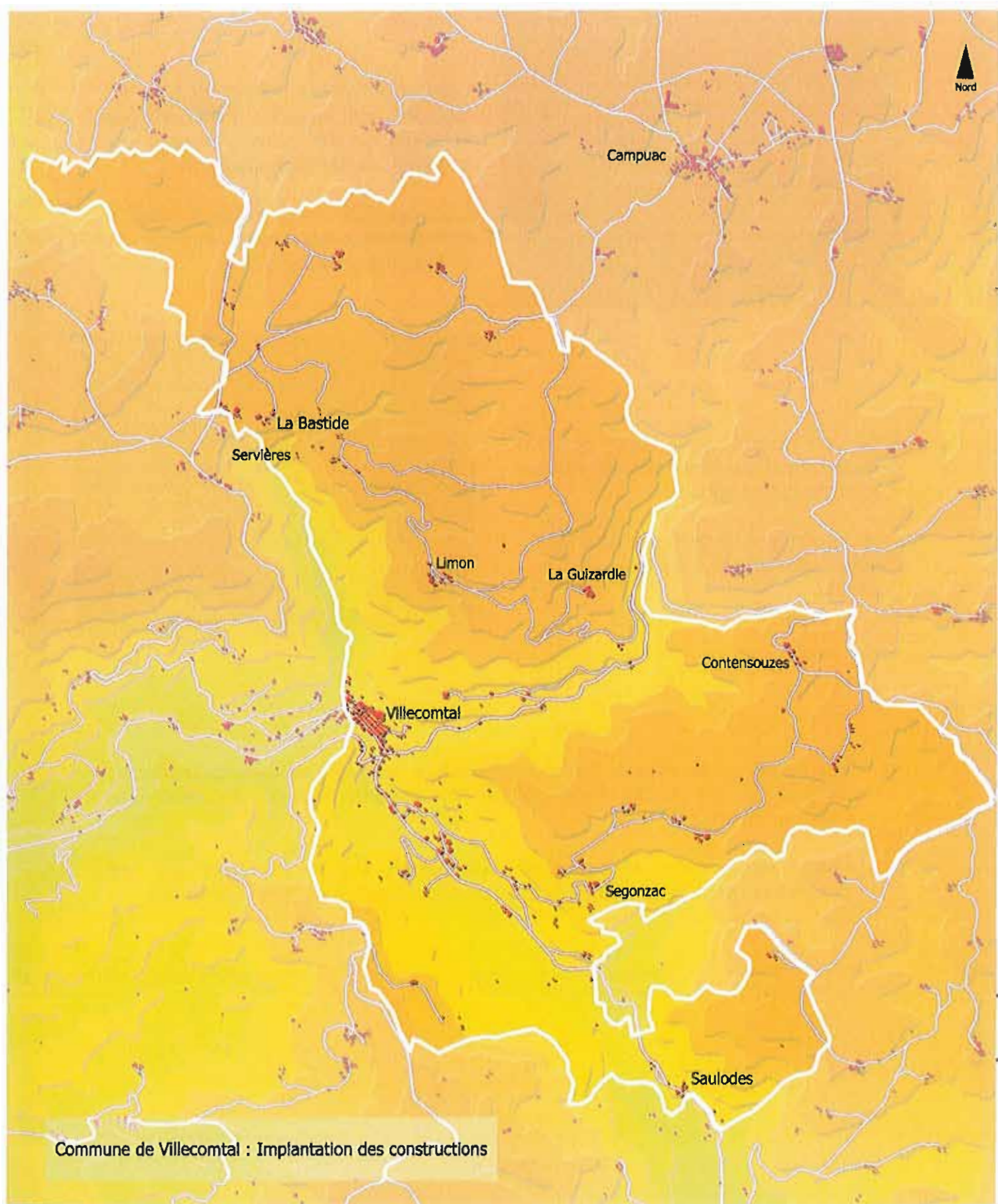
C'est le domaine de la forêt et des nids d'aigle comme le château de la Guizardie.



**Le relief et le réseau hydrographique a ménagé de grands espaces préservés de toute urbanisation et essentiellement dévolus aux boisements.**

**Ils étaient, dans le précédent document P.O.S, protégés par un classement en zone naturelle que la carte communale doit reproduire.**







## **UNE FAIBLE DENSITE DU TERRITOIRE NATUREL**

Le mode d'urbanisation dispersé est une réalité historique marquante de la commune. Au 19<sup>e</sup> siècle, la commune comptait près de 1500 habitants avec 600 personnes environ vivant sur le bourg lui-même.

Les plus gros hameaux étaient Limon, Segonzac et Servieres....

Ces gros hameaux ont perdu beaucoup de leur population et aujourd'hui, la commune est marquée par un semis de petits hameaux et de nombreuses fermes isolées. Le rapport de répartition de la population dans le territoire s'est modifié au profit du bourg centre.

Ces sites, le plus souvent adossés aux courbes de niveau et orientés au sud, conservent un caractère confidentiel avec un accès par le haut du hameau qui ne laisse pas percevoir l'importance du site.

Les vues globales sont perçues depuis les versants opposés (Servièrès, Limon...). Seuls les sites implantés sur les plateaux, au Nord du territoire, sont perçus en vues lointaines.



**Ainsi, la population se répartit sur l'ensemble du territoire, confirmant le caractère agricole de la commune, mais la densité du territoire naturel est faible.**

**Le bourg concentre pour l'essentiel les signes d'évolution et de construction. Sur l'ensemble du territoire, le zonage agricole de l'ancien P.O.S et l'absence de zone constructible (sauf Saulodes) a réservé les constructions récentes à l'usage des agriculteurs ( maison ou activité).**

**De ce fait, la carte communale doit se poser la question du devenir de ces hameaux, tant au point de vue social qu'architectural. Il convient de trouver un équilibre entre vocation agricole et accueil de nouvelles populations dans les hameaux.**

**Une autorisation de construire ciblée sur certains hameaux, tenant compte des dispositions de la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 et de la loi SRU, semblerait judicieuse.**







#### LEGENDE

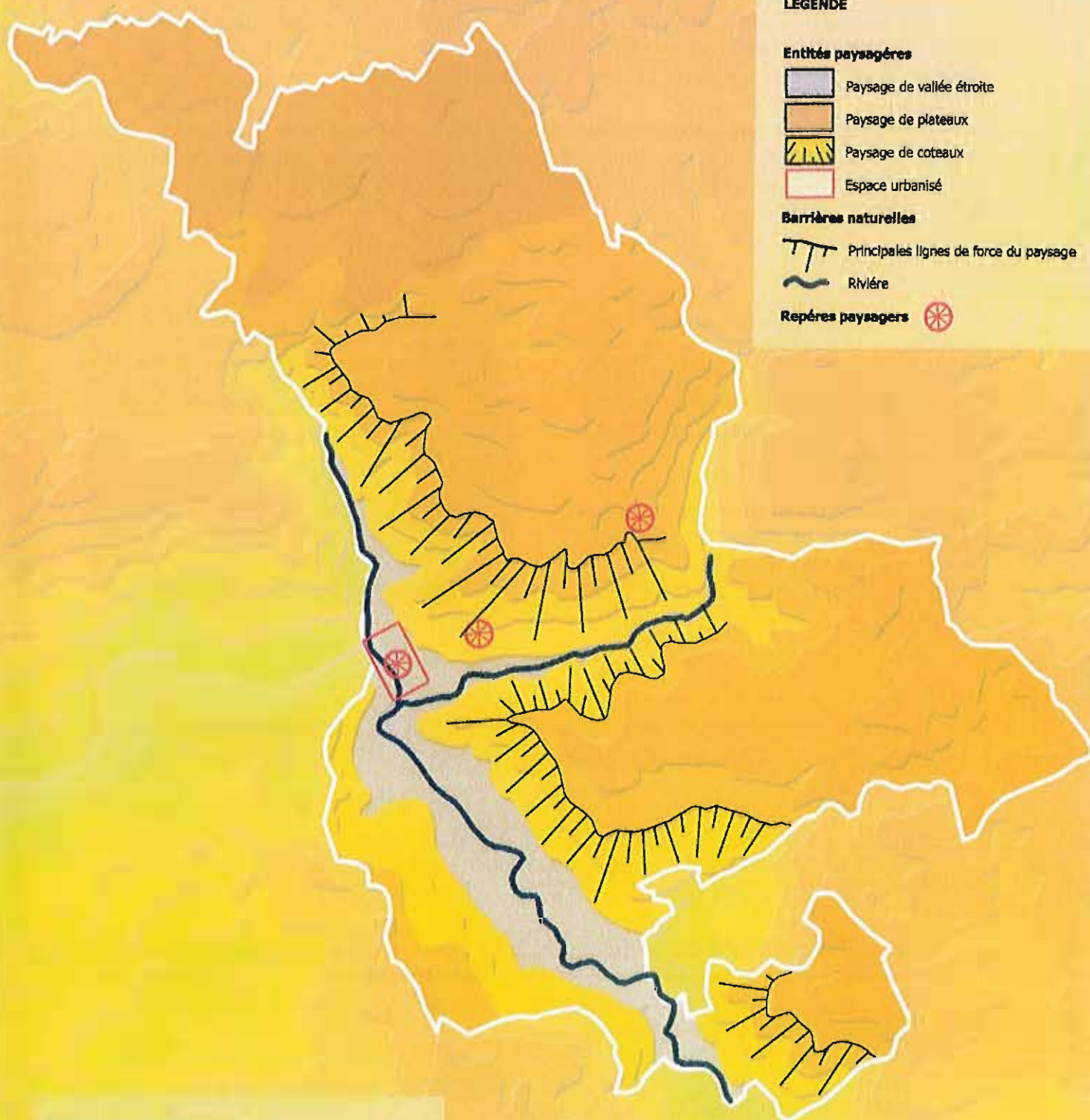
##### Entités paysagères

-  Paysage de vallée étroite
-  Paysage de plateaux
-  Paysage de coteaux
-  Espace urbanisé

##### Barrières naturelles

-  Principales lignes de force du paysage
-  Rivière

##### Repères paysagers



Commune de Villecomtal : Analyse du paysage



## CONCLUSION

---

Le territoire de Villecomtal se rattache au vallon de Marcillac par sa couleur rouge. Il présente une grande variété de paysages reposant avant tout sur la densité du réseau hydrographique qui dessine un paysage fragmenté, difficilement lisible dans son ensemble.

Aujourd'hui, l'impression globale est celle d'un territoire préservé et très bien entretenu par l'activité agricole. Le territoire est avant tout affecté à l'activité agricole avec un semis de fermes isolées. Il existe cependant de nombreux sites aujourd'hui affectés à la vocation résidentielle et compte tenu de la qualité du territoire et du patrimoine bâti, il est possible d'imaginer des évolutions importantes pour l'avenir.

La protection de l'activité agricole garantit le maintien d'une identité rurale, elle doit être imaginée en complémentarité avec la vocation résidentielle et touristique de la commune qui n'est plus contestable. La prise en compte de ces différentes vocations est d'autant plus importante que la densité est faible.

Il convient de prendre les moyens d'éviter un trop fort déséquilibre entre le bourg très dense et le reste du territoire..

Tout en protégeant le territoire naturel, le futur document doit chercher à autoriser un développement maîtrisé de certains hameaux repérés comme présentant les signes d'une certaine mutation économique et sociale.

Le paysage de la bastide et le contexte de la vallée s'articulant autour de la RD904 caractérise la commune au détriment de secteurs plus enclavés.

Lieu de passage obligé, la vallée du Dourdou est « la vitrine » paysagère de la commune qui possède une image attractive malgré le développement de l'urbanisation. Aujourd'hui encore, il existe un contraste fort entre le bourg dense et son environnement naturel.

La carte communale doit concourir à protéger ces caractéristiques paysagères.



## IV - LE CONTEXTE URBAIN

---

### UN BOURG HISTORIQUEMENT CONTINGENTE PAR LE RESEAU HYDROGRAPHIQUE

Implanté sur la rive droite du Dourdou, dans un fond de vallon, la bastide de Villecomtal est encadrée de chaque côté par des ruisseaux qui creusent des petites vallées perpendiculairement au Dourdou.

**La silhouette traditionnelle d'un bourg dense, avec ses constructions en ordre continu et organisé, s'oppose au paysage environnant, puechs boisés, jardins et fond de vallée.**

**Les éléments du paysage, relief et rivière, dessinent des limites naturelles lisibles : encore aujourd'hui, le bourg est implanté au creux d'un écrin verdoyant.**

La présence de ces ruisseaux a limité les étirements linéaires le long de la rivière et de la RD, mais également la formation de véritables faubourgs.

Aujourd'hui dépassées, ces barrières naturelles maintiennent cependant un contexte verdoyant et crée un contraste fort avec la densité de la bastide.

Malgré l'urbanisation linéaire de la zone d'activité, le bourg possède une entrée de ville très verdoyante quand on arrive de Rodez.

D'un côté de la voie, les alignements de peupliers masquent pratiquement les constructions à usage d'activités ; de l'autre côté la végétation liée à la présence très proche de la rivière crée un alignement d'arbres de hautes tiges, doublées par les aménagements de la commune : plantations de haies taillées, talus en herbe bien entretenus....



**Cette réalité paysagère est un atout important pour l'image de Villecomtal, la commune tout en développant l'accueil des entreprises à su préserver un cadre de vie qui explique probablement en partie son attractivité.**



## **UN FORT CONTRASTE ENTRE LES DIFFERENTES PARTIES DU BOURG**

La force des barrières naturelles explique la juxtaposition de secteurs bien identifiés : la bastide et ses extensions anciennes, la zone d'activités, les quartiers résidentiels récents.

### **1 – la bastide : secteur ancien porteur de l'image patrimoniale de la commune**

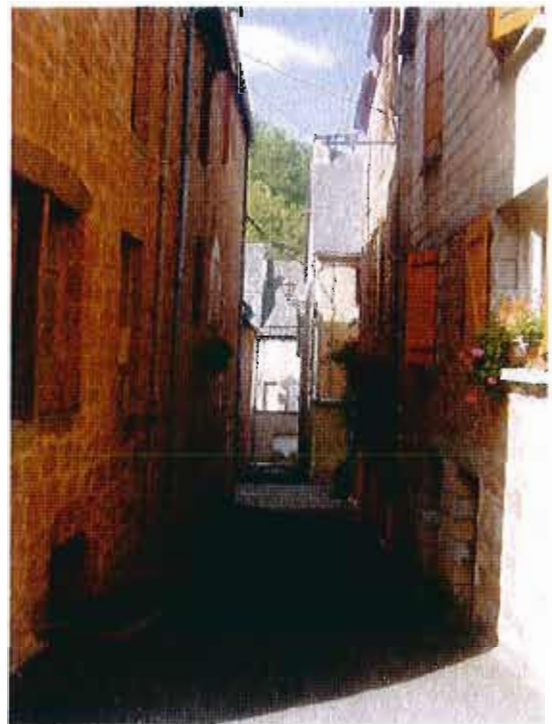
Caché derrière la façade de la RD904, ce secteur possède une grande richesse urbaine et architecturale avec son réseau de rues parallèles et sa forte densité.

La rigidité de l'alignement sur rue et la régularité du parcellaire étroit et lanière sont des éléments caractéristiques. Ils dessinent des fronts urbains réguliers, bien alignés sur la rue.

Le caractère structuré et aligné des rues d'origine, ainsi que leur largeur plus importante que celle qu'on rencontre généralement dans un tissu médiéval, permet une découverte aisée

L'une des richesses de ce parcellaire étroit et laniéré réside dans le fait que de nombreuses parcelles bénéficient de deux accès sur rues et donc d'une double orientation.

Le tissu ainsi dessiné tient plus de la "bande" urbaine que de l'îlot proprement dit.



L'urbanité du bourg est également affirmée par les hauteurs et les volumes de certains bâtiments exceptionnels qui ponctuent le paysage urbain ( maisons cossues, château, porche...).

Au-delà de la qualité du bâti et du patrimoine, ce secteur concentre toutes les fonctions urbaines porteuses de centralité, que ce soit, les équipements, systématiquement implantés en limite de la bastide, la fonction de circulation ou la fonction commerciale et touristique.



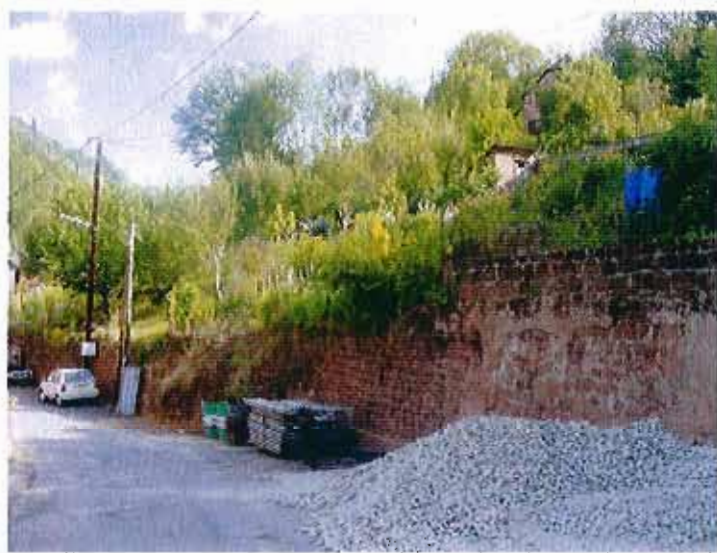
## **2) les traces de faubourgs**

La force des barrières naturelles n'a pas autorisé la création de véritables faubourgs. De chaque côté de la bastide et le long de la RD, côté rivière, les extensions ont pris la forme d'étirements linéaires très limités le long des voies de circulation.



Ces secteurs affichent une mixité de fonctions qui se traduit dans le parcellaire et dans la typologie de bâtiments plus variée que dans la bastide : activités artisanales, anciennes boutiques, maisons cossues ou encore bâti rural traditionnel.

Ce secteur est marqué par la présence de jardins potagers et d'espaces liés à la rivière, ce qui lui confère un caractère verdoyant et aéré. La force des murets de pierres rouges vient limiter l'espace public mais les vues s'ouvrent sur les propriétés privées non construites.



Ces caractéristiques rendent ces espaces attractifs. Cependant, la topographie limite les possibilités d'extension de l'urbanisation en particulier pour l'entrée côté Rodez.

A l'opposé de la bastide, certaines parcelles peuvent se libérer pour la construction mais l'évolution la plus importante sera probablement liée à la réhabilitation du bâti existant. Cette évolution est déjà effective dans le paysage puisque plusieurs constructions sont en travaux dans ce secteur.



### **3) un secteur résidentiel calme à l'écart du bourg et de la circulation**

Sur l'arrière de la bastide, malgré une topographie délicate, la commune a récemment poursuivi son développement au travers d'une opération de lotissement. Cette opération, aujourd'hui complètement lotie, témoigne de la demande qui existe sur la commune.



Elle se développe dans un contexte paysager agréable, bien ensoleillé, avec une belle vue sur le château du Puech.

Elle profite par ailleurs de la proximité de l'école.

Actuellement la commune réalise un deuxième lotissement, tout près du château qui permettra la construction de 4 ou 5 maisons.

**La pertinence de ce projet malgré les difficultés de desserte réside dans la proximité immédiate du bourg.**

**Ainsi, Villecomtal vient conforter la bastide et limite les problèmes d'éparpillement de l'urbanisation.**

**Compte tenu des contraintes qui pèsent sur le site, la poursuite de ce développement, qui s'appuie sur une véritable politique de réserve foncière, ne peut se réaliser que dans la continuité du lotissement sur le secteur de la Blanzague..**



#### **4) un secteur destiné aux activités, bien intégré dans le paysage**

La commune, confrontée à plusieurs demandes d'installation d'entreprises, a dans les années 75 à 80, réalisé une zone d'activité.

Située à l'entrée du bourg, le long de la RD904, cette zone a été imaginée dans le respect du contexte paysager de la rivière et de la protection de l'entrée dans le bourg.

Bien qu'accueillant une quinzaine d'activités dont certaines avec des bâtiments importants, cette zone n'est pratiquement pas perçue depuis la route.



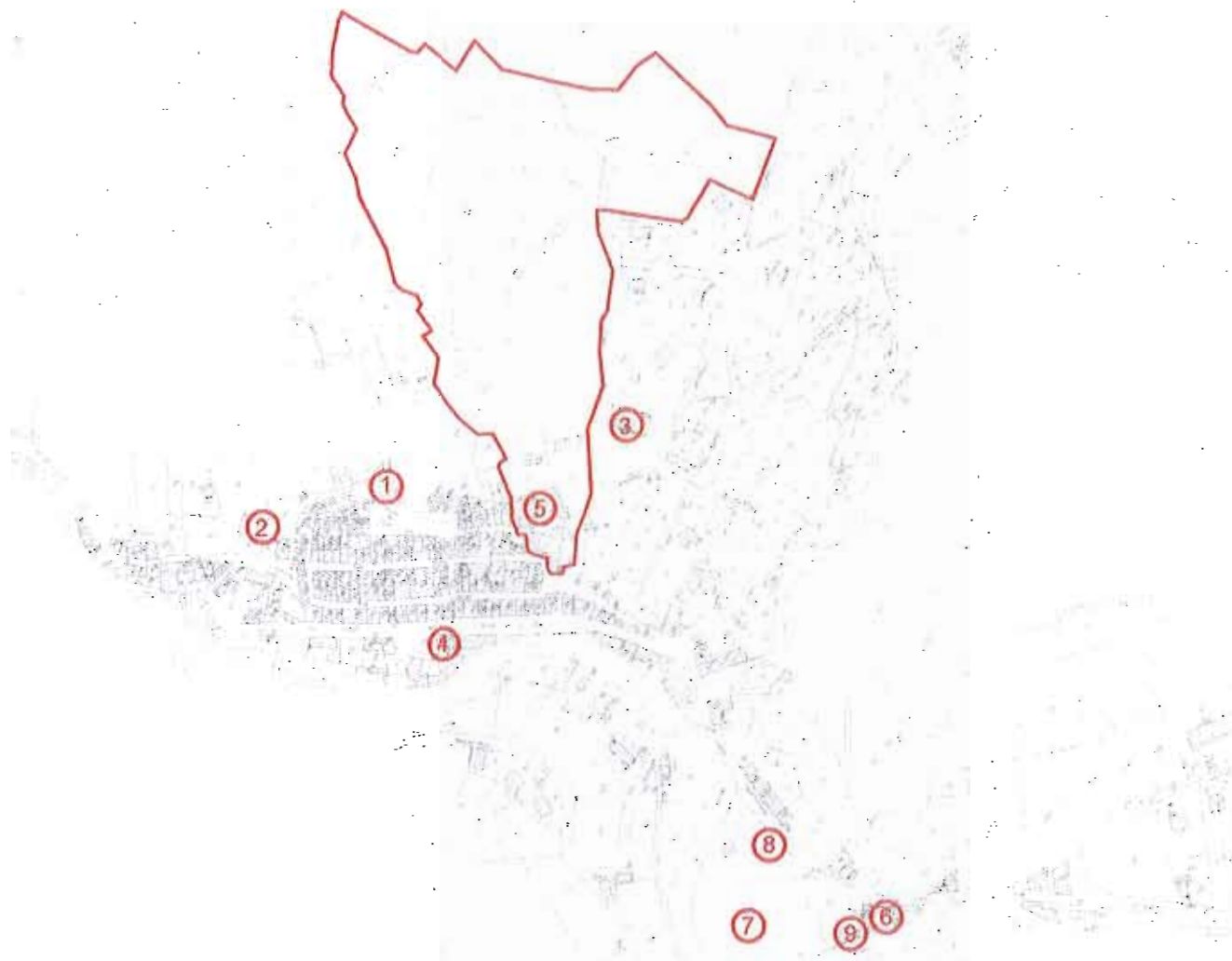
Cette zone répondait aux besoins mais elle est aujourd'hui entièrement lotie, si on fait exception d'un seul terrain que le propriétaire ne veut pas vendre.

La commune, qui souhaite répondre à la demande d'installation d'entreprises, réfléchit à une situation pour une future zone d'activité.

Compte tenu d'une part des zones inondables, d'autre part de la topographie, ce choix est limité.

Soit la zone s'implante en continuité de celle qui existe, le long du chemin de Fouillet, soit il convient d'envisager une implantation au-delà du Dourdou.





#### LEGENDE

- ① Eglise
- ② Mairie
- ③ Ecole privée  
avec 61 élèves et trois classes
- ④ Agence postale
- ⑤ Musée
- ⑥ Salle des fêtes
- ⑦ Camping
- ⑧ Aire de jeux
- ⑨ Caserne de pompiers
- ▭ Réserves foncières communales

**EQUIPEMENTS**  
Echelle 1/5000

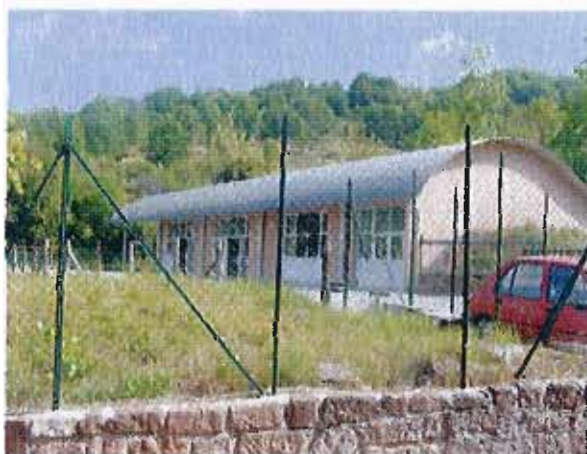


## UN BOURG BIEN EQUIPE

### ➤ les équipements collectifs

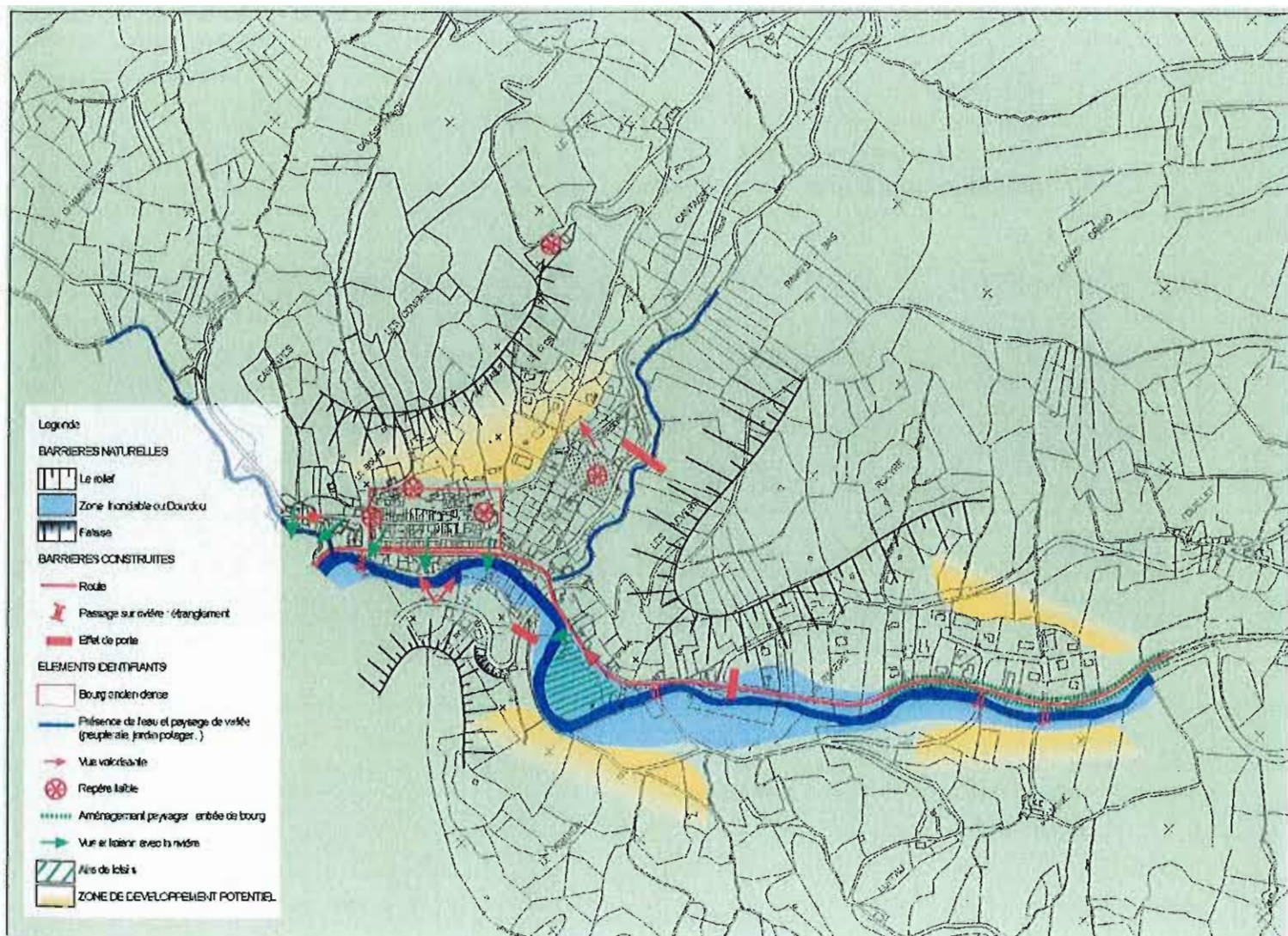
la commune a un niveau d'équipements collectifs correct avec :

- une église
- une mairie
- une école privée avec 61 élèves et trois classes
- une salle des fêtes
- un musée
- une agence postale
- un camping
- des terrains de sports
- une aire de jeux
- une caserne de pompiers
- un atelier municipal



### ➤ les réseaux : voir annexes sanitaires







## **CONCLUSION : LA NECESSITE DE DEPASSER LES BARRIERES NATURELLES**

---

L'urbanité et l'attractivité du bourg de Villecomtal est une donnée lisible dans le paysage urbain. Elle se traduit avant tout par la force du patrimoine construit, mais elle peut également être mesurée par d'autres paramètres comme la demande de logements et de terrains, y compris pour l'installation d'activités, l'augmentation des enfants scolarisés, l'attractivité des équipements par rapport aux communes voisines, ou encore la densité du tissu commercial et de services.

De plus, la bastide conserve une image forte par le contraste qui existe entre bâti et environnement naturel de qualité avec la proximité immédiate de la rivière qui a permis de conserver des entrées de villes verdoyantes malgré l'urbanisation.

Ainsi, le bourg de Villecomtal affiche une centralité exceptionnellement lisible en cumulant des atouts urbains et naturels.

La présence de l'eau se perçoit au droit de la bastide et surtout en entrée de bourg avec le vieux pont et permet à la commune d'avoir un camping tout proche du noyau d'origine. Les vues sur la rivière et les ruisseaux environnants sont un des éléments identifiants du contexte urbain du bourg et lui confère une image très attractive.

Cette image « carte postale » est aujourd'hui préservée par la pertinence des extensions qui ont pu être masqué, soit par la végétation (zone d'activités), soit car elles sont situées en retrait par rapport à la bastide.

La poursuite du développement économique du bourg passe par la nécessité de conforter une capacité d'accueil de nouvelles familles mais également des entreprises.

Compte tenu des contraintes importantes qui s'imposent sur le site du bourg, tant au point de vue topographie que concernant les zones inondables, le développement ne peut s'imaginer qu'au-delà des limites naturelles immédiates, soit au-dessus du bourg ancien, soit au-delà de la rivière.

La commune a déjà réfléchi à un projet de lotissement autour du site du château du Puech, venant conforter le développement actuel autour de l'école privée.

Cette opération nécessite un phasage et la création d'une voie de desserte.

La volonté communale d'accueillir de nouvelles activités passe également par la programmation d'une extension de la zone UX actuelle ou la création d'une nouvelle zone.

Cette zone peut s'imaginer soit au-delà du Dourdou sur des terrains anciennement classés 1NDa et dont la commune détient partiellement le foncier, soit en face de l'actuelle zone, autour du hameau de la Jouanie.



## **CONCLUSION GENERALE : LES OBJECTIFS DE LA CARTE COMMUNALE**

---

La commune de Villecomtal affiche des caractéristiques positives aussi bien au niveau des activités que du développement de l'urbanisation.

L'activité agricole après avoir traversé une période d'adaptation, semble stabilisée et dynamique, elle mérite une protection efficace.

Les autres secteurs économiques affichent une image de qualité qui doit leur permettre de poursuivre leurs activités dans les années à venir.

Géographiquement plus central qu'Estaing, Villecomtal offre les services d'un petit chef lieu de canton.

Historiquement, la commune possède également une vocation touristique explicable à la fois par son micro-climat, son cadre naturel préservé et l'importance de son patrimoine bâti.

Aujourd'hui, alors que le réseau des infrastructures ne cesse de s'améliorer, l'attractivité de la commune la place dans l'aire d'influence de l'agglomération de Rodez et de Decazeville, ce qui entraînera probablement une intensification de la pression foncière dans les années à venir.

Ces évolutions doivent être gérées au mieux des intérêts de la commune afin de concilier les deux vocations agricole et résidentielle.

Ainsi, la carte communale doit répondre aux objectifs suivants :

- Préserver l'activité agricole, essentielle pour la commune
- Préserver les paysages et les milieux naturels remarquables de la commune
- Permettre un développement modéré de certains hameaux afin d'inciter à un développement de l'espace rural
- Permettre l'installation de nouvelles familles par la création de zones urbaines autour du bourg et en particulier sur des terrains dont la commune maîtrise le foncier
- Conforter le dynamisme économique de la commune par la création d'une nouvelle zone d'activités

Au vu des éléments analysés dans les pages précédentes, il apparaît que les contraintes limitent fortement les zones potentielles de développement, en particulier autour des hameaux dont la plupart affichent une vocation agricole dominante.

Ainsi, la volonté d'accueillir de nouvelles populations et de créer des zones urbaines doit s'exprimer avec discernement sur le territoire naturel et se concentrer autour du bourg qui exprime le dynamisme pour la commune.



---

## **DELIMITATION DES SECTEURS D'URBANISATION**

---

La carte communale comprend deux types de zones :

-les zones N, protégées en raison soit de leur valeur agricole, soit de la qualité des sites, des paysages, des milieux et des risques naturels.

Dans ces zones, les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, de la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole et forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles (art.L124.2).

-les zones U destinées à permettre le développement de la commune par l'accueil de constructions neuves à usage d'habitation ou d'activités sur le bourg et autour de certains gros hameaux.

### **ZONES D'URBANISATION AUTOUR DU BOURG DE VILLECOMTAL**

---

Bien que le bourg soit étroitement contraint par les réalités naturelles (relief, zone inondable...), il concentre l'essentiel des zones d'urbanisation.

Le zonage retenu s'explique de la façon suivante : d'une part la commune n'a pas souhaité soustraire des zones U de la carte communale, les zones qui étaient classées constructibles dans l'ancien document P.O.S ; d'autre part, elle a mené, ces dernières années, une politique volontariste de constitution de réserves foncières et elle possède aujourd'hui des terrains qu'elle entend rendre constructibles afin de mener à bien des projets de développement urbain.

Ainsi, les besoins en matière de construction à usage d'habitation sur le bourg seront pour l'essentiel, couverts par l'urbanisation progressive du secteur de la Blanzague - le Clos.

En continuité des lotissements actuels et de la nouvelle école, sur des terrains lui appartenant, la collectivité envisage la création d'un projet de lotissement communal desservi par une nouvelle voirie.

Par rapport à l'ancien P.O.S, une extension est prévue à l'ouest du bourg au lieu dit « les Carlaties » pour intégrer des parcelles susceptibles d'accueillir une petite opération de lotissement communal. Cette extension concerne également les parcelles 5 et 6 le long du chemin de Servières, sur lesquelles un projet touristique est à l'étude.



Au lieu dit « le Verdier », au sud du Dourdou, les limites de la zone urbaine du bourg sont calées au plus juste et correspondent pratiquement à l'ancien zonage P.O.S.

Autour des hameaux de Jouanie et Luffau, une extension, relativement importante en superficie (8,4 hectares), est prévue pour une éventuelle zone d'activités.

En effet, l'extension de la zone d'activités de la Rivière est difficilement envisageable pour des raisons de topographie et de glissements de terrains.

De ce fait, la commune qui enregistre des demandes d'installations d'activités artisanales, souhaite étudier différentes situations d'implantation de cette future zone. La décision sera de toute façon, liée aux résultats de l'étude hydraulique engagée sur ce secteur de la rivière.

Les limites de cette future zone tiennent compte également de la cartographie informative relative aux zones inondables établie par la DIREN.

A proximité immédiate du bourg et jouxtant le château du Puech, un secteur d'habitat peu dense et bien intégré à l'environnement s'est historiquement développé.

Ces dernières années, des constructions de type pavillonnaires ont été construites le long de la route menant au château, confirmant le caractère résidentiel de ces espaces.

Très proche du bourg, bien orienté et bien desservi, ce secteur est peu perceptible compte tenu de l'accompagnement végétal qui masque les constructions.

La commune a souhaité confirmer ce secteur dans son statut de zone d'accueil destinée à de l'habitation aérée, par la création d'une zone U.

D'une superficie de 3 hectares environ, partiellement construits, cette zone doit permettre la construction de quelques maisons supplémentaires tout en respectant le contexte naturel.



## **ZONES D'URBANISATION AUTOUR DES HAMEAUX**

---

Sur l'ensemble de la commune de Villecomtal, les sites construits, assez importants pour être considérés comme des hameaux, c'est à dire regroupant au moins trois habitations sous une forme urbaine organisée, sont assez rares. La commune est avant tout marquée par un semis de fermes isolées.

Le territoire a fait l'objet d'un relevé précis qui permet de classer les hameaux en deux catégories :

- **Les hameaux pour lesquels la vocation agricole est encore très affirmée** et se traduit par la présence d'une ou plusieurs exploitations qui imposent des périmètres de recul et qu'il convient de protéger. Sur ces hameaux, des maisons de non-agriculteurs peuvent être présentes mais la vocation agricole reste dominante.

**Au moyen de sa carte communale, la collectivité affirme sa volonté de protéger l'activité agricole. Ainsi, ces sites, qui représentent, avec les fermes isolées, l'essentiel des hameaux présents sur la commune, seront classés en zone naturelle (N), à l'intérieur de laquelle aucune construction neuve ne pourra être envisagée, sauf si elle est nécessaire à l'activité agricole.**

**Outre les fermes isolées et les petits hameaux, cette catégorie regroupe les gros hameaux de :**

**Coutensouze  
Ségonzac  
la Bernatie-la Bastide**

- **Les hameaux à vocation mixte** pour lesquels la vocation agricole est encore présente mais à l'intérieur desquels des signes d'évolution se font sentir (présence d'habitations de non agriculteurs, de résidences secondaires, ...).

**Cette catégorie concerne les hameaux de Fouillet et de Limon.**

**Ces deux hameaux ont été retenus par les élus pour créer une zone d'urbanisation.**

**Le relevé précis de l'état des lieux et en particulier de la situation des bâtiments agricoles et des périmètres de recul imposés, a permis de positionner des zones d'urbanisation pour des constructions neuves sans créer de contraintes supplémentaires à l'activité agricole.**

Ces secteurs dessinés en continuité de l'urbanisation existante des hameaux, sont cohérents avec l'application de la loi Montagne qui est en vigueur sur le territoire de Villecomtal ( articles L et R 145.1 et suivants du Code de l'urbanisme).



Ils doivent permettre, tout comme les changements de destination, les extensions et les réhabilitations tel que la loi SRU les autorise dans le cadre de la carte communal (art. L124.2 du Code de l'Urbanisme), un développement maîtrisé de ces deux gros hameaux et l'accueil de nouvelles populations.

- **Les cas particuliers de Servières et de Saulodes** : si on considère les sites de la Miquelie et de Coudols comme des fermes isolées, à l'écart des hameaux, ces deux secteurs ne possèdent plus d'activité agricole. Ils sont affectés à une vocation résidentielle et pourraient donc donner lieu à la création de zone d'urbanisation. C'est particulièrement vrai pour le hameau de Saulodes qui possédait une zone 1NC constructible dans l'ancien P.O.S.

Cependant, pour des raisons à la fois de topographie difficile et d'accès peu sécurisant, la commune n'a pas souhaité prévoir un développement urbain autour de ces sites. Seule la réhabilitation et le changement de destination du bâti existant pourra être envisagé, malgré l'absence d'exploitation agricole.



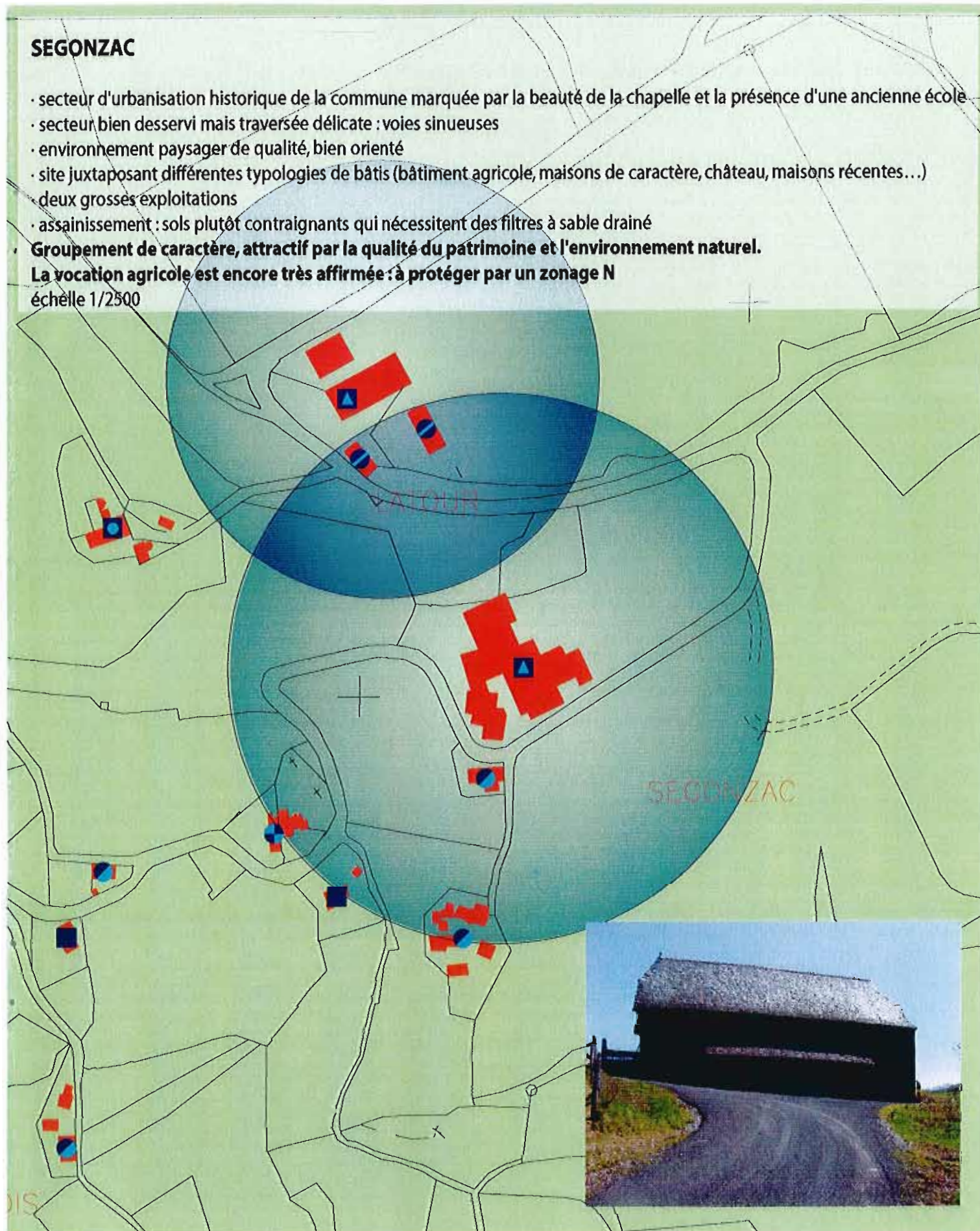
### ➤ Hameaux à vocation purement agricole

#### SEGONZAC

- secteur d'urbanisation historique de la commune marquée par la beauté de la chapelle et la présence d'une ancienne école
- secteur bien desservi mais traversée délicate : voies sinueuses
- environnement paysager de qualité, bien orienté
- site juxtaposant différentes typologies de bâtis (bâtiment agricole, maisons de caractère, château, maisons récentes...)
- deux grosses exploitations
- assainissement : sols plutôt contraignants qui nécessitent des filtres à sable drainé
- **Groupement de caractère, attractif par la qualité du patrimoine et l'environnement naturel.**

**La vocation agricole est encore très affirmée : à protéger par un zonage N**

échelle 1/2500



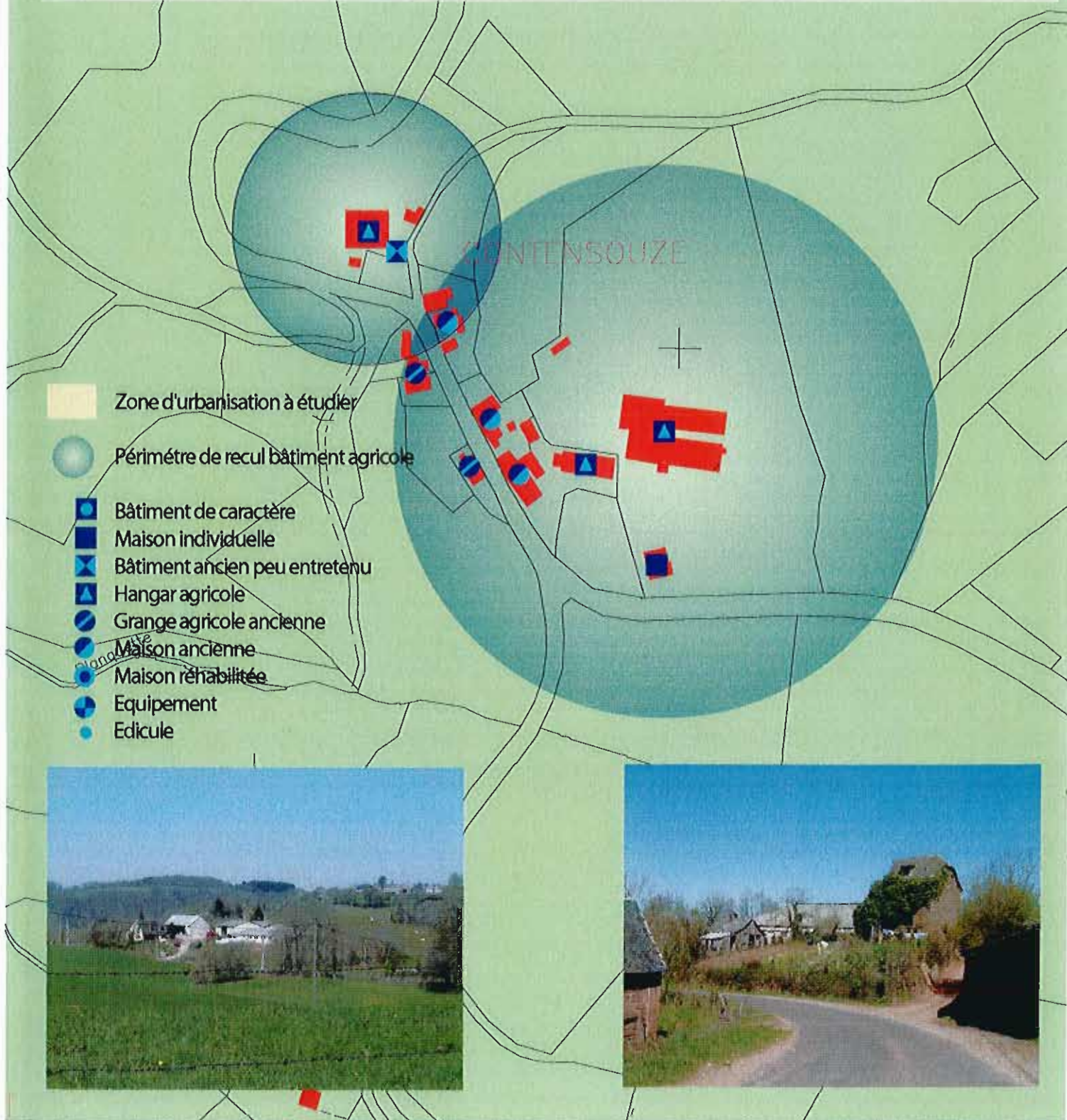


## COUTENSOUZE

- Gros hameau étiré le long de la route, peu structuré
- Accessibilité moyenne, relativement isolé par rapport au bourg
- Deux exploitations dont une importante avec un jeune exploitant
- Présence de bâtiments anciens (grange...)
- Schéma d'assainissement signale des sols globalement favorables à l'assainissement individuel

**Vocation agricole encore très affirmée : le périmètre de recul d'une des exploitations couvre tout le hameau : site à protéger par un classement en zone N**

Echelle 1/2500e





## LA BERNATIE - LA BASTIDE

- Deux petits hameaux situés en limite de commune, séparés par un ruisseau
- Desserte obligatoire par la commune de Mouret : gros détour
- 1 exploitation sur chaque site avec un jeune agriculteur sur la Bastide, bâti peu entretenu à la Bernatie
- Maison bien réhabilitée ou en travaux sur la Bastide
- Assainissement : sols globalement favorables, nécessitent des filtres à sable drainé ou non drainé

Secteur qui enregistre des évolutions mais dont la présence agricole est encore lisible : à maintenir en zone agricole sauf demande explicite (situation éventuelle d'une zone d'urbanisation le long de la RD 904 : parcelles 130,131,132).

Echelle 1/2500

- Zone d'urbanisation à étudier
- Périmètre de recul bâtiment agricole
- Bâtiment de caractère
- Maison individuelle
- Bâtiment ancien peu entretenu
- Hangar agricole
- Grange agricole ancienne
- Maison ancienne
- Maison réhabilitée
- Équipement
- Edicule





## ➤ Hameaux mixtes

### FOUILLET

- secteur bien desservi et proche du bourg
- environnement paysager de qualité, bien orienté
- une maison à vendre
- deux maisons non occupées
- pas d'exploitation dans le hameau mais 1 exploitation située le long de la RD, en contre bas du site : exploitant âgé
- assainissement : sols plutôt contraignants qui nécessitent des filtres à sable drainé

**Petit hameau, attractif par sa position géographique et son environnement naturel.**  
**La vocation agricole est en phase de disparition : le site peut autoriser la création d'une zone d'urbanisation**  
échelle 1/2500



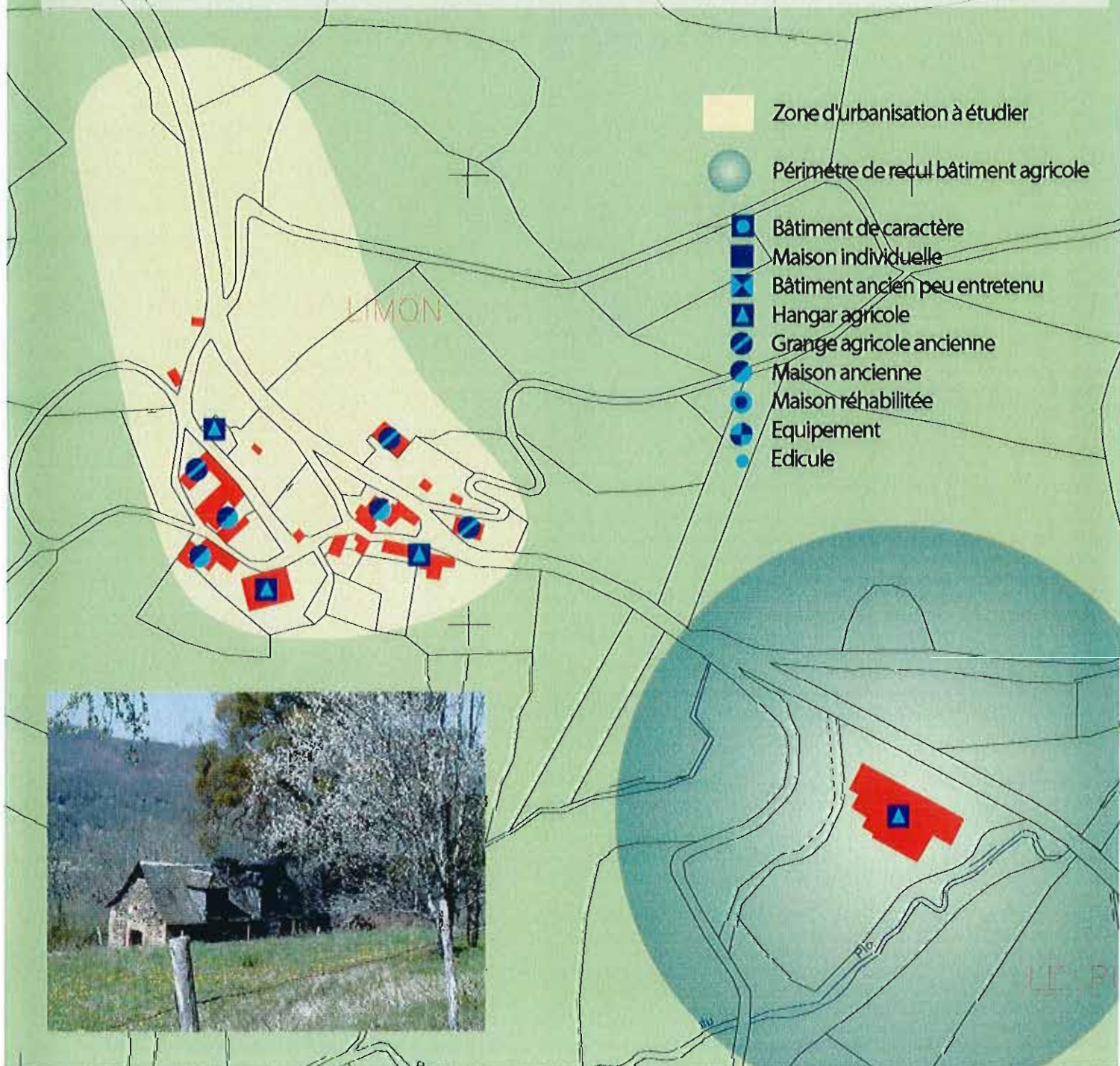


## LIMON

- Ancien gros hameau historique de la commune : il abritait plus de 100 personnes en 1800
- Site relativement structuré avec du bâti ancien intéressant
- Dans un contexte paysager de qualité
- Relativement isolé par rapport au bourg
- A l'intérieur du hameau, réseau de ruelles étroites
- Trois maisons louées
- Une grosse exploitation avec un bâtiment à l'extérieur du hameau (périmètre de 100 mètres de recul)
- Le schéma d'assainissement parle de sols satisfaisants

**La vocation agricole est encore effective mais cohabite avec une vocation résidentielle déjà bien développée : possibilité de développement à l'opposé du bâtiment agricole afin de ne pas créer de gêne à l'exploitation agricole**

Echelle 1/2500e



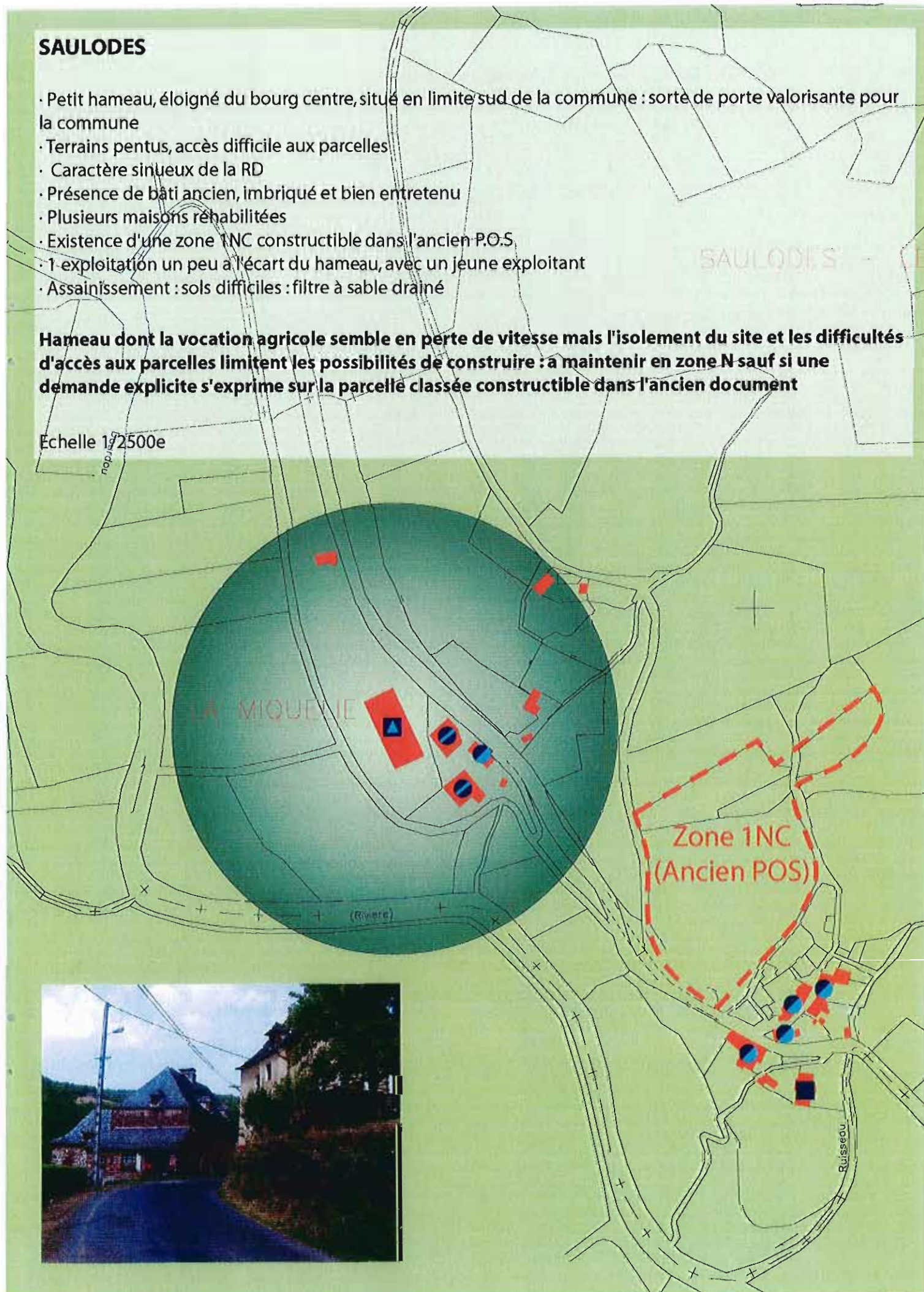


## SAULODES

- Petit hameau, éloigné du bourg centre, situé en limite sud de la commune : sorte de porte valorisante pour la commune
- Terrains pentus, accès difficile aux parcelles
- Caractère sinueux de la RD
- Présence de bâti ancien, imbriqué et bien entretenu
- Plusieurs maisons réhabilitées
- Existence d'une zone 1NC constructible dans l'ancien P.O.S
- 1 exploitation un peu à l'écart du hameau, avec un jeune exploitant
- Assainissement : sols difficiles : filtre à sable drainé

**Hameau dont la vocation agricole semble en perte de vitesse mais l'isolement du site et les difficultés d'accès aux parcelles limitent les possibilités de construire : à maintenir en zone N sauf si une demande explicite s'exprime sur la parcelle classée constructible dans l'ancien document**

Echelle 1/2500e





---

## INCIDENCES DES CHOIX ET PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

---

Dans l'avenir, le développement d'une commune comme Villecomtal, de plus en plus située dans la deuxième couronne de l'agglomération ruthénoise, repose à la fois sur la préservation de ses caractéristiques rurales et agricoles et sur le développement de la vocation résidentielle pour attirer des populations recherchant un cadre naturel préservé.

Dans un contexte de péri-urbanisation comme celui que semble vouloir se développer sur la commune, la préservation de l'identité rurale et de la qualité du paysage naturel est un atout incontestable.

Consciente de cette réalité, la collectivité a décidé de se doter d'une carte communale respectant le territoire.

Les moyens retenus sont les suivants :

- La carte communale définit un zonage basé sur la protection des exploitations existantes dont la présence permet de façonner et d'entretenir le paysage. Les zones prévues autour des hameaux agricoles sont positionnées en continuité de l'urbanisation existante et sont limitées au strict minimum puisqu'elles ne concernent que deux hameaux (Limon et Fouillet) et représentent une superficie de 7,7 hectares sur un total de zones urbaines de 69,2 hectares.
- Conformément à la loi Montagne, aucune poche d'urbanisation isolée dans l'espace naturel n'a été créée. Le développement se concentre autour du bourg centre et de deux gros hameaux présentant une certaine évolution dans l'occupation des sols (présence de résidences secondaires, de locations à l'année ...). Ces décisions bien ciblées permettent d'éviter un mitage du paysage, souvent constatée dans un contexte de développement péri-urbain.
- La préservation d'une certaine qualité architecturale des hameaux fait partie intégrante de la protection du paysage et de l'environnement tel que le préconise la loi SRU et permet de développer l'attractivité des bourgs. Elle est prise en compte dans la carte communale par le fait que seules les réhabilitations, extensions et changement de destination sont possibles sur l'essentiel des sites construits de la commune.



- La zone urbaine du bourg est délimitée en tenant compte des anciennes limites du P.O.S, des orientations du Schéma Communal d'Assainissement, des contraintes incontournables que sont les zones inondables et les caractéristiques topographiques du site d'origine. Elle permet de préserver l'image historique de la bastide puisqu'elle n'étend pas l'urbanisation le long de la RD et prévoit des zones de développement sur l'arrière du site historique ou au-delà du Dourdou.
- La commune mène régulièrement des opérations de lotissements qu'elle positionne en continuité immédiate du bourg ancien, ces choix d'implantation limitent l'étalement de l'urbanisation et rentrent en cohérence avec la logique de densité de la bastide. Cette volonté communale explique le positionnement de deux secteurs sur lesquels le droit de préemption urbain est en vigueur, de chaque côté de la bastide.
- En tenant compte de la réalité du marché de la construction, la commune a défini les limites des zones urbaines du bourg : les espaces les plus importants, actuellement non construits dans la zone U, correspondent pour l'essentiel aux parcelles précédemment classées constructibles dans l'ancien P.O.S ou aux réserves foncières communales sur lesquelles la commune envisage des projets de lotissement ou de zone d'activité. Dans l'attente des résultats de l'étude hydraulique et afin de ne pas bloquer l'installation d'activités en attente de terrain, la commune a fait le choix d'ouvrir largement à l'urbanisation les terrains situés au-delà du Dourdou et de prévoir un droit de préemption urbain afin de pouvoir acquérir des terrains susceptibles d'être affectés à l'accueil d'activité. Le choix d'implantation de cette future zone est étroitement dépendant des résultats de l'étude hydraulique.
- Afin de limiter l'impact visuel de ce développement au-delà du Dourdou, les futurs projets d'urbanisation respecteront le caractère naturel du fond de vallée avec ces éléments caractéristiques que sont les alignements de peupliers qui marquent favorablement l'entrée aujourd'hui.
- Le développement du bourg devra prendre en compte les recommandations liées à la présence d'une servitude de protection des Bâtiments de France.
- Malgré l'absence d'un document opposable au tiers (P.P.R.I) et même si la carte communale ne donne pas les moyens de visualiser la zone inondable sur le plan de zonage, le présent rapport intègre la carte des zones inondables établies par la DIREN. (voir plan annexes : zones inondables)



---

## SERVITUDES

---

Les demandes d'autorisation seront instruites en tenant compte des servitudes d'utilité publiques affectant le territoire communal, elles sont de quatre types :

- Servitude de type AC1i relative à la protection des monuments historiques pour la porte de ville du bourg de Villecomtal et la chapelle de Servières.
- Servitude de type AC2i relative à la protection des sites et des monuments historiques pour le château de Puech
- Servitude de type PT2 relative aux transmissions radio-électriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'état – France telecom : liaison hertzienne Espalion-Villecomtal.

**Ces différentes servitudes sont reportées dans le tableau et sur la carte figurant en annexe au dossier (pièce 4.4).**

---

## DROIT DE PREEMPTION URBAIN

---

Conformément à la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003 (loi 2003-590) qui autorise les conseils municipaux des communes dotées d'une carte communale à instituer un droit de préemption urbain en vue.

Prérogative de la puissance publique, le droit de préemption urbain permet à la commune de se porter acquéreur prioritaire des biens en voie d'aliénation, en vue de la réalisation de sa politique d'aménagement.

L'objectif est de permettre la réalisation dans l'intérêt général d'actions ou d'opérations d'aménagement. Dans ce cadre, la commune souhaite se doter d'un moyen de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, participer à la sauvegarde et à la mise en valeur de son patrimoine bâti et non bâti, de lutter contre l'insalubrité et de soutenir le développement d'activité de loisirs et de commerces.

De ce fait, la commune de Villecomtal prévoit dans sa carte communale d'intégrer une partie importante de la zone Urbaine du bourg et en particulier :

- Le secteur de la bastide
- Les secteurs d'urbanisation récente et les terrains permettant de réaliser des petites opérations de lotissements communaux, bien reliées au bourg comme celle que la commune est en train de réaliser, sur le secteur de l'Escalans.
- Le secteur de la zone d'activité afin de prendre en compte des besoins d'installation d'entreprises dans un contexte de foncier peu important.

**Ce périmètre de préemption urbain est reporté dans les documents graphiques annexes figurant au dossier (pièce 3.2).**



---

## SUPERFICIES DES ZONES

---

Zones	Superficie en hectares
Le bourg	58.80
Le Puech	3.00
Fouillet	3.50
Limon	4.25
Total zones urbaines	69.20
Total zones naturelles	1335.50
Total	1405.00ha