

Plan Local d'Urbanisme

- Dossier de synthèse pour examen par la CDPENAF du projet de PLU conformément aux articles L.151-12, L.151-13 et L.153-16 du CU
- Demande de dérogation à l'article L.142-4 du CU conformément au L.142-5 du même code






DOSSIER DE SYNTHÈSE POUR EXAMEN PAR LA CDPENAF

SOMMAIRE

I. LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT.....	5
A. Les principes d'aménagement et de développement	5
B. Mesures prises pour limiter la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers dans le document.....	7
C. Surfaces urbanisables	9
D. Secteurs d'extension urbaine et surfaces d'espaces naturels, agricoles et forestiers consommées	13
E. Evolution de la densité urbaine résidentielle	13
II. VOLET « STECAL »	15
A. STECAL de la laiterie du Haut Cantal	15
B. STECAL de la Sapinière.....	17
III. VOLET « ANNEXES ET EXTENSIONS EN ZONE A ET N ».....	18
A. Dispositions de la zone A et de ses secteurs.....	18
B. Dispositions de la zone N et de ses secteurs	18
IV. DEMANDE DE DÉROGATION À L'ARTICLE L.142-4 DU CODE DE L'URBANISME	19
A. Identification des parties actuellement urbanisées	21
B. Les projets motivant l'urbanisation des secteurs	23
C. Incidences	27

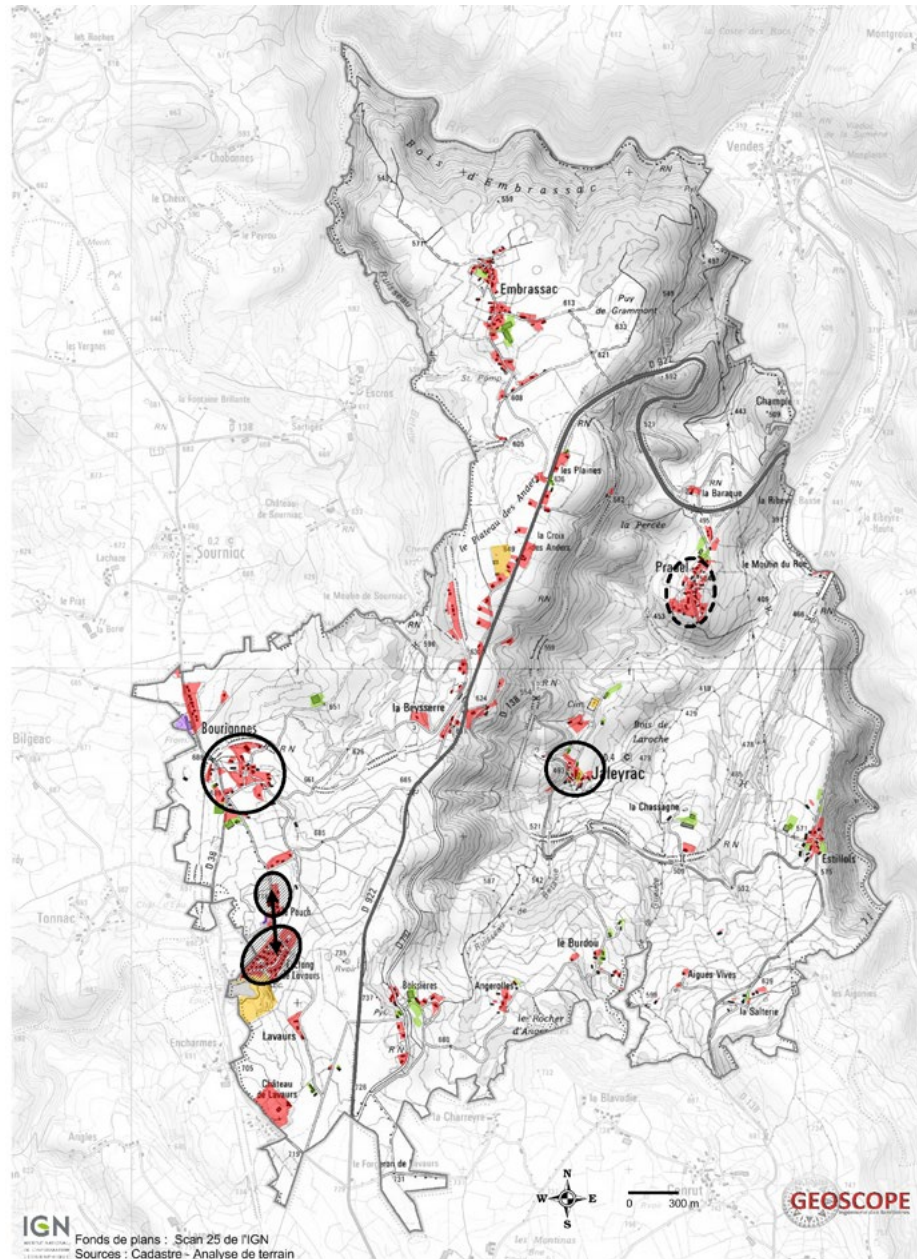
PRINCIPES DE DÉVELOPPEMENT (PADD)

Principes de développement

-  Pôle de développement principal
-  Pôle de développement secondaire
-  Comblement des vides urbains

Urbanisation en 2016 par vocation

-  Résidentielle
-  Equipement
-  Activités
-  Agricole



I. LE PROJET DE DÉVELOPPEMENT

A. LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT

Petite commune rural nichée au coeur du petit pays de Mauriac, Jaleyrac, comme bien de ses contemporaines, s'est constituée au fil du temps et dans la tradition des terres paysannes, autour de quelques noyaux bâtis denses nés d'un besoin agricole (la Bourg, Pradel, Bourriannes et Embrassac). Mais depuis une quinzaine d'année le faible développement urbain est caractérisé par une prédilection des nouveaux arrivants pour les secteurs résidentiels plus contemporains et plus adaptés aux modes de vie des sociétés modernes : au Peuch et à Lavours, à proximité de la RD 922 et à proximité de certains équipements au premier rang duquel se situe l'école.

Les projections démographiques ont fait apparaître un besoin d'une dizaine de logements pour les dix prochaines années, estimation sur laquelle le Plan Local d'Urbanisme est basé.

Le PADD se donne par ailleurs comme objectif de protéger l'agriculture, activité historique de la commune et toujours bien représentée, même si le nombre de candidats à l'installation est aujourd'hui très faible : la zone A, étendue à l'ensemble des espaces agricoles, définit les règles liées aux constructions à vocation agricole.

Les différents secteurs de la zone N tiennent compte des caractéristiques des espaces naturels du territoire communal : le classement en zone Np des plus sensibles et des plus remarquables (en particulier des site Natura 2000) est un moyen de protéger les milieux alors même que des aménagements légers y sont autorisés pour leur mise en valeur.

Enfin, une zone UX peut permettre une éventuelle extension de la Laiterie du Haut Cantal, où est livrée une part non négligeable de la production laitière locale.

Conformément à la loi, le projet prévoit des outils de suivi du document que la collectivité pourra évaluer elle même.

LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE

Zones et secteurs

Zone UG

- secteur UGa
- secteur UGb

Zone UE

-

Zone UX

-

Zone 1AU

-

Zone 2AU

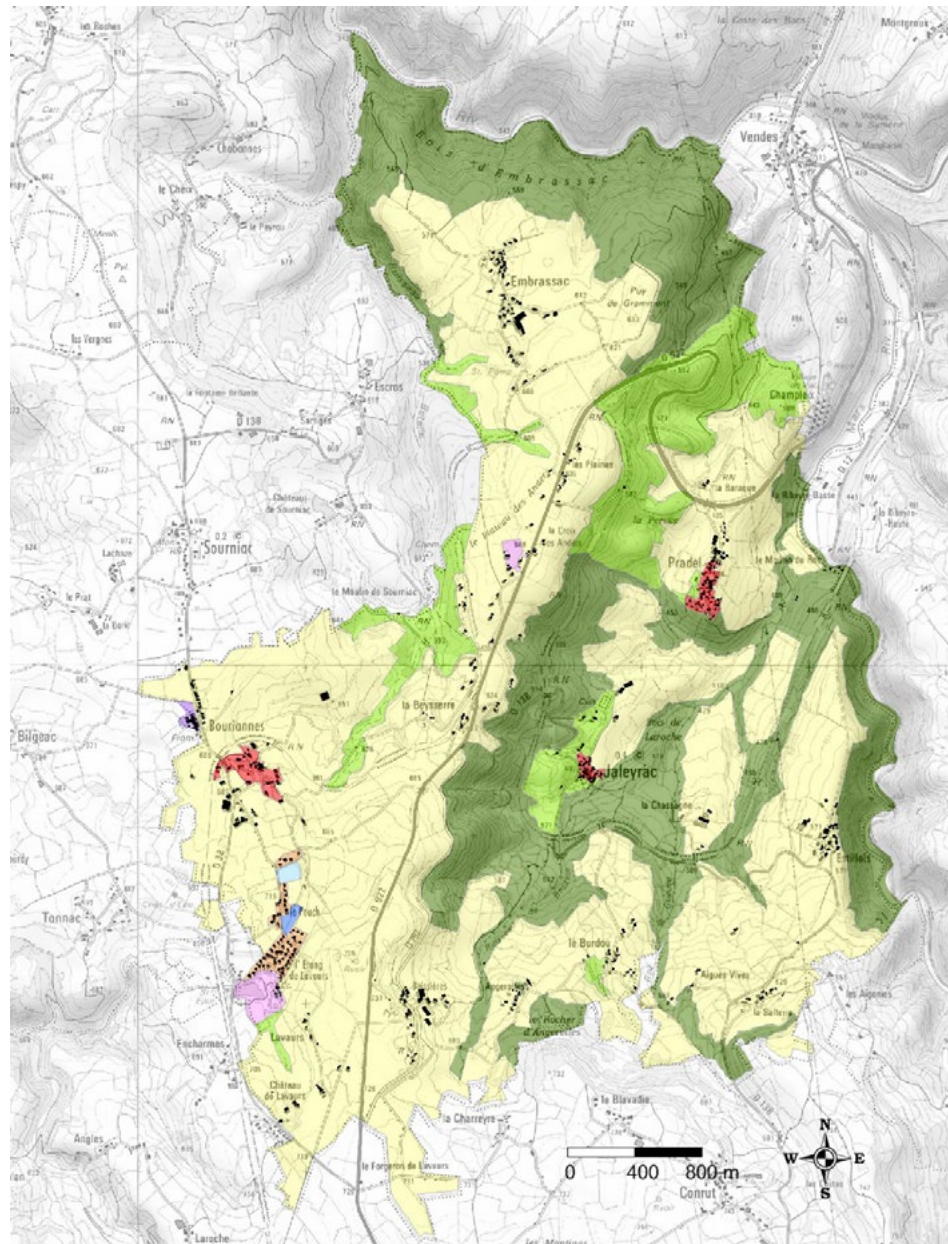
-

Zone A

-

Zone N

- secteur Na
- secteur Np



B. MESURES PRISES POUR LIMITER LA CONSOMMATION D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS DANS LE DOCUMENT

Afin de préserver les espaces naturels, agricoles et forestiers qui constituent l'identité même de la petite commune, l'urbanisation résidentielle est limitée en surface comme en nombre de secteurs ouverts :

- le diagnostic de territoire ayant révélé, depuis dix ans, une forte prédilection pour l'étang de Lavaurs par les nouveaux arrivants ce constat plaide pour un recentrage prioritaire de l'urbanisation (à vocation résidentielle et d'équipements) autour de ce noyau bâti.
- la densification est mise en avant, conformément au PADD : plus de 90% de la surface totale couverte par l'ensemble des zones U (à peu près trente ha) sont constitués de dents creuses afin de permettre l'intensification du tissu urbain existant en optimisant le foncier et sans générer de changement dans les formes urbaines.

Par ailleurs, conformément au PADD qui préconise la protection des milieux :

- les milieux naturels repérés comme remarquables par les inventaires ou réglementations sont strictement classés en Np. Ce secteur Np s'étend sur 485 ha soit 28% du territoire communal :
 - les sites Natura 2000 *Gorges de la Dordogne, de l'Auze et de la Sumène* et *Gorges de la Dordogne*, le premier repéré pour ses habitats naturels rares (pelouses, landes, forêts de ravins, groupements rupicoles) le second pour sa biodiversité ;
 - les espaces boisés de la zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique de la basse vallée du Mars, qui incluent en particulier les ripisylves des ruisseaux de la Betaine, de la Gueuse et le Bois de Laroche. Ces deux ensembles naturels constituent sur le territoire communal les principaux réservoirs de biodiversité apparaissant dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique
- les autres espaces naturels non agricoles (150ha), en particulier les autres boisements, sont classés en Na, donc protégés de l'urbanisation à l'exception des bâtiments liés à l'exploitation forestière de façon à ne pas pénaliser cette activité comme l'entretien des forêts.
- les milieux agricoles sont couverts par la zone A, qui limite les possibilités de construction uniquement à celles liées à l'activité agricole et s'étend sur 1034 ha soit 60% du territoire communal.

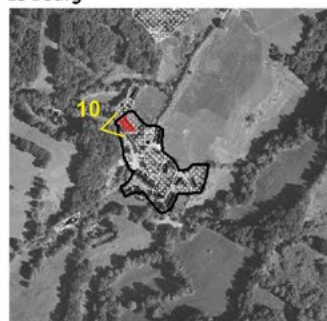
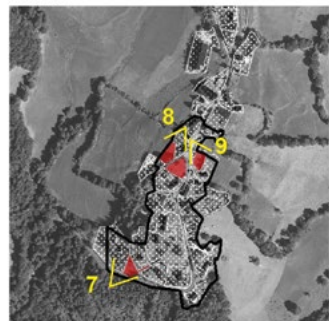
POTENTIEL CONSTRUCTIBLE



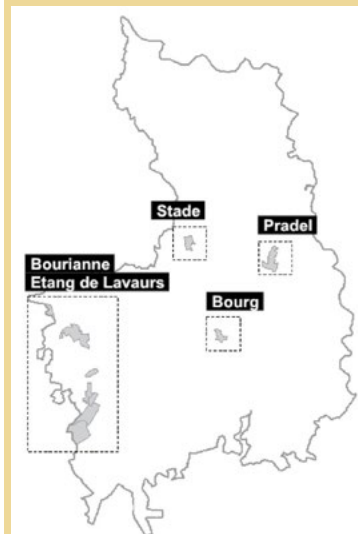
Pradel

Le Bourg

La Plaine des Anders



Bourianne - L'Etang de Lavaurs



- Parcelles déjà urbanisées
- Limite des zones constructibles
- Destinations des surfaces potentiellement urbanisables**
 - Mixte
 - Industrielle ou artisanale
 - Equipements publics

C. SURFACES URBANISABLES

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Jaleyrac est basé sur un besoin d'une dizaine de logements supplémentaires pour les dix prochaines années.

Le document prévoit ainsi :

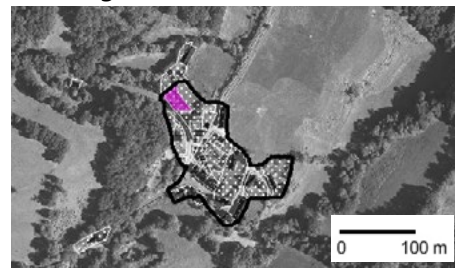
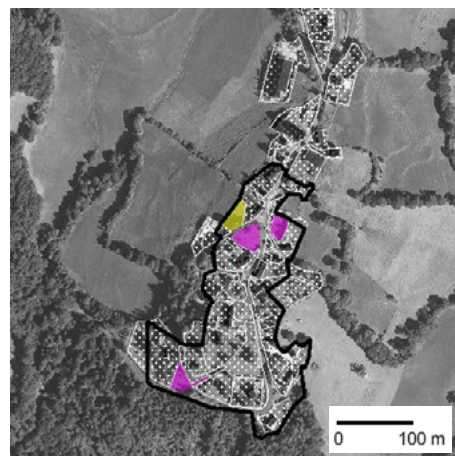
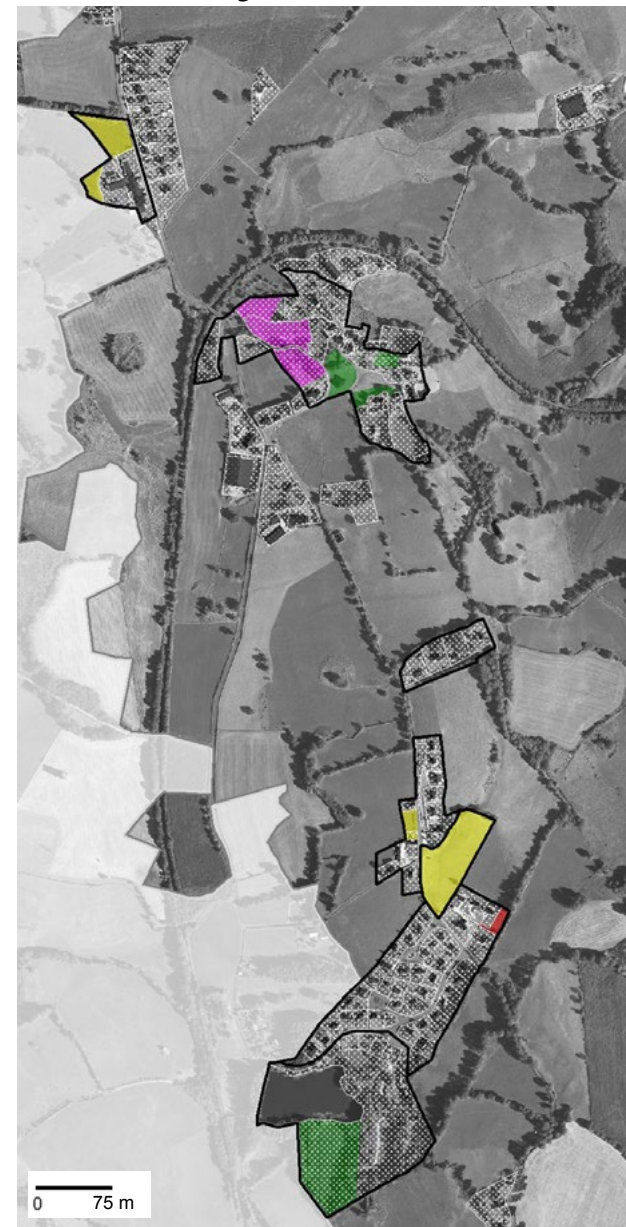
- Au niveau du secteur de l'Etang de Lavaurs / le Peuch :
 - l'urbanisation de deux dents creuses sur 0,2 ha soit une taille moyenne de parcelles de 1000 m² pour une densité de 10 log/ha (taille des deux parcelles : 900 et 1250 m²) ;
 - une dizaine de logements dans le cadre d'une opération d'ensemble avec OAP sur 1,2 ha pour des parcelles de 1000 m² au maximum et des densités de 9 à 10 log./ha.
- A Bourianne : l'urbanisation de quatre dents creuses (dont deux appartenant à la commune) sur 0,4 ha pour des parcelles de tailles variées (1400, 310, 340 et 2250 m²) et une densité moyenne de 10 log/ha.
- Dans le Bourg : l'urbanisation d'une parcelle en dent creuse de 660 m².
- Au Pradel : l'urbanisation de quatre parcelles en dents creuses sur 0,3 ha, soit des parcelles moyennes de 750 m² et une densité de 13 à 14 log/ha (taille des parcelles : 770, 590, 900, 690 m²).



Par ailleurs, 4 anciennes granges agricoles sont repérées au plan de zonage comme susceptible de changer de destination.

Le projet prévoit donc au total une vingtaine d'opportunités de nouveaux logements pour une surface supplémentaire urbanisée de 2,1 ha dont presque la moitié en dent creuse. Parallèlement à ces opportunités, notons que 1,4 ha localisés à Bourianne ont été repérés comme espaces potentiellement mutables, c'est-à-dire que leur urbanisation peut être densifiée par division parcellaire ou urbanisation partielle des grands jardins. Cependant, en zone rurale, la mutation des espaces de jardins par des expériences types Build in my Backyard (Bimby) sont moins courantes qu'en espace urbain où la demande est élevée.





D'autres éléments du règlement doivent permettre la réalisation du projet de développement de la commune, en particulier la présence d'une zone UE à l'étang de Lavaurs, susceptible d'accueillir des aménagements et équipements de loisirs à proximité du secteur de

RISQUES D'ARTIFICIALISATION DES SOLS PAR TYPES D'UTILISATION ACTUELLE DU SOL

Le Bourg*La Plaine des Anders**Pradel**Bourianne - L'Etang de Lavaurs*

-  Parcelles déjà urbanisées
 Limite des zones constructibles

Nature des surfaces potentiellement urbanisables

-  Viabilisée
 Jardin ou prairie non agricole
 Espace vert urbain
 Agricole

développement urbain principal : celle-ci s'étend sur 6,2 ha en intégrant les 1,3 ha de l'étang de Lavours. Le secteur est déjà entièrement occupé dont à peu près 3 ha déjà fortement artificialisés (pour l'école, les HLL du camping et la voirie). Par ailleurs, les équipements publics de la Sapinière (salle polyvalente et terrain de sport) sont également couverts par la zone UE, sur 2,4 ha qui prennent en compte l'existant pour une éventuelle densification par des équipements complémentaires mais sans extension.

Enfin, la laiterie du Haut Cantal est classée en UX, et autorise une petite extension de la structure (à peu près 4000 m²).

Les projets avérés de bâtiments agricoles (extensions ou constructions) sont tous localisés dans les noyaux bâtis. Néanmoins, la municipalité souhaite autoriser les constructions à vocation agricole sur toute la zone A, considérant que les risques de mitage sont limités par les rares installations en dehors des reprises d'exploitations existantes.

Au final le projet prévoit la consommation de 2,6 ha d'espaces agricoles, et de 660 m² d'espaces boisés.

Surfaces consommées

Consommation supplémentaire	Type d'espace supplémentaire consommé par les zones U		
	Agricoles	Boisés	Zones humides
par la zone UG	1 020 m²	660 m²	0
par la zone 1AU	1,2 ha	0	0
par la zone UE	0	0	0
par la zone UX	0,5 ha	0	0

Surfaces globales des zones définies dans le document

Types de zones	en ha	en % de la superficie communale
Zone urbaine générale (UG)	19	1,1
Zone urbaine d'équipements (UE)	8,4	0,5
Zone urbaine d'activités (UX)	1,4	0,1
Zone à urbaniser mixte 1AU	1,2	0,1
Zone agricole	1034	60,8
Zone naturelle	635	37,4

ZONES CONSTRUCTIBLES EN EXTENSION

 Développement en extension

Zones et secteurs

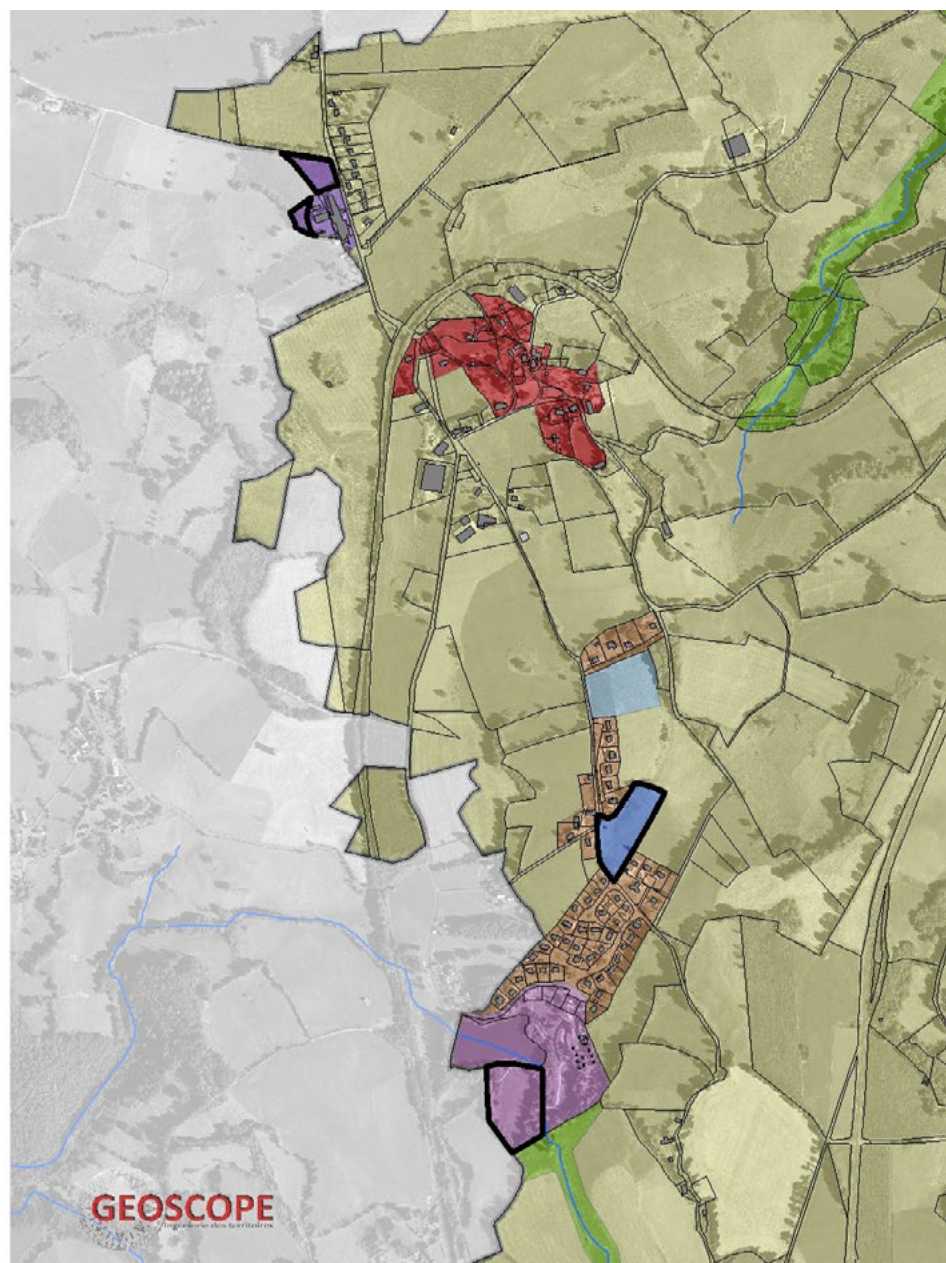
-  UGa
-  UGb
-  UX
-  UE
-  1AU
-  2AU
-  A
-  N



0 50 m



Fonds de plans : Cadastre - BD Ortho 2013, IGN



D. SECTEURS D'EXTENSION URBAINE ET SURFACES D'ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS CONSOMMÉES

Ceux-ci sont limités à l'étang de Lavaurs et à la laiterie du Haut Cantal, les autres secteurs urbains, quelles que soient leurs vocations - à Bourriannes, dans le bourg, à Pradel, et la Sapinière - ne pouvant recevoir de nouvelles constructions qu'en densification par urbanisation des dents creuses donc sans nouvelle consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Surfaces consommées par extension de l'urbanisation

Secteurs urbains	Surfaces consommées		
	d'espaces agricoles	d'espaces boisés	de zones humides
Zone UE de L'Etang de Lavaurs	0	0	0
Zone 1AU de L'Etang de Lavaurs	1,2 ha	0	0
Zone UX de La laiterie du Haut Cantal	0,5 ha	0	0

E. EVOLUTION DE LA DENSITÉ URBAINE RÉSIDENTIELLE

L'exigence réglementaire de modération de la consommation d'espace est donc respectée : la densité moyenne, à peine accrue entre 2000 et 2013 de 5,8 log/ha à 5,9 log/ha, est estimée à 6 log/ha dans le document, alors que la taille moyenne des parcelles poursuit sa diminution, de 1700 m² en moyenne depuis une quinzaine d'années à un peu plus de 1600 m² pour la décennie à venir.


Evolution des surfaces bâties résidentielles sur la totalité de la commune				
date	Total des parcelles bâties résidentielles			
	Surface bâtie totale*	Nombre de logements	Densité bâtie log/ha	Taille moy. des terrains / log.
2000	38,2	222	5,8	1720
2013	41,2	243	5,9	1697
2023	43,4	264	6	1640


ENJEUX AGRICOLES ET NATURELS

 Emprise du STECAL

 Espace urbanisé

Enjeux agricoles

 Parcelle déclarée exploitée au RPG 2016

 Périmètre de 100 m autour des bâtiments agricoles

Ecosystèmes forestiers

 Boisements

Ecosystèmes prairiaux

 Prairie permanente

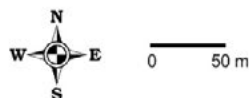
 Prairie temporaire

 Culture annuelle

 Autres parcelles agricoles hors RPG

Trame verte et bleue

 Corridor diffus



IGN Fonds de plans : BD Topo, IGN - BD Ortho 2013, IGN
Sources : BD Topo, IGN - RPG, 2016 - Chambre d'agriculture, 2015
Analyse de terrain, 2017

II. VOLET « STECAL »

Le PLU prévoit deux STECAL (secteur de taille et de capacité d'accueil limitées) : l'un à la Sapinière à vocation de loisirs et d'équipements et l'autre à Bourianne au niveau de la laiterie du Haut Cantal à vocation d'activités incompatibles avec une urbanisation résidentielle.

A. STECAL DE LA LAITERIE DU HAUT CANTAL

Superficie totale du STECAL : 1,4 ha

Extension : 0,5 ha

Situation

Il s'agit d'un secteur constitué de 6 parcelles occupées par les bâtiments d'une coopérative laitière installée sur la commune en 1932.

Caractère exceptionnel












Le projet prévoit l'extension de la zone constructible sur une parcelle de 4000 m² en bordure sud afin de permettre à cette activité économique, issue du prolongement de la filière agricole, un éventuel développement.

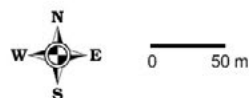
Prise en compte des enjeux agricoles et écologiques

Aucun périmètre de 100 m par rapport aux bâtiments agricoles n'intersecte ce STECAL. En revanche, l'extension se ferait sur une parcelle déclarée au RPG en 2016 comme parcelle de culture : l'activité agricole pourrait pâtir de cette extension dans des limites très raisonnables (ponction potentielle de 0,5 sur un îlot de 39,9 ha) alors que par ailleurs, l'agrandissement de l'usine pourrait signifier un dynamisme de la filière locale du lait, et donc être synonyme d'un soutien à cette activité. Au final, on peut donc considérer qu'une éventuelle extension de la laiterie ne serait pas préjudiciable à l'activité agricole malgré la (faible) consommation d'espace.

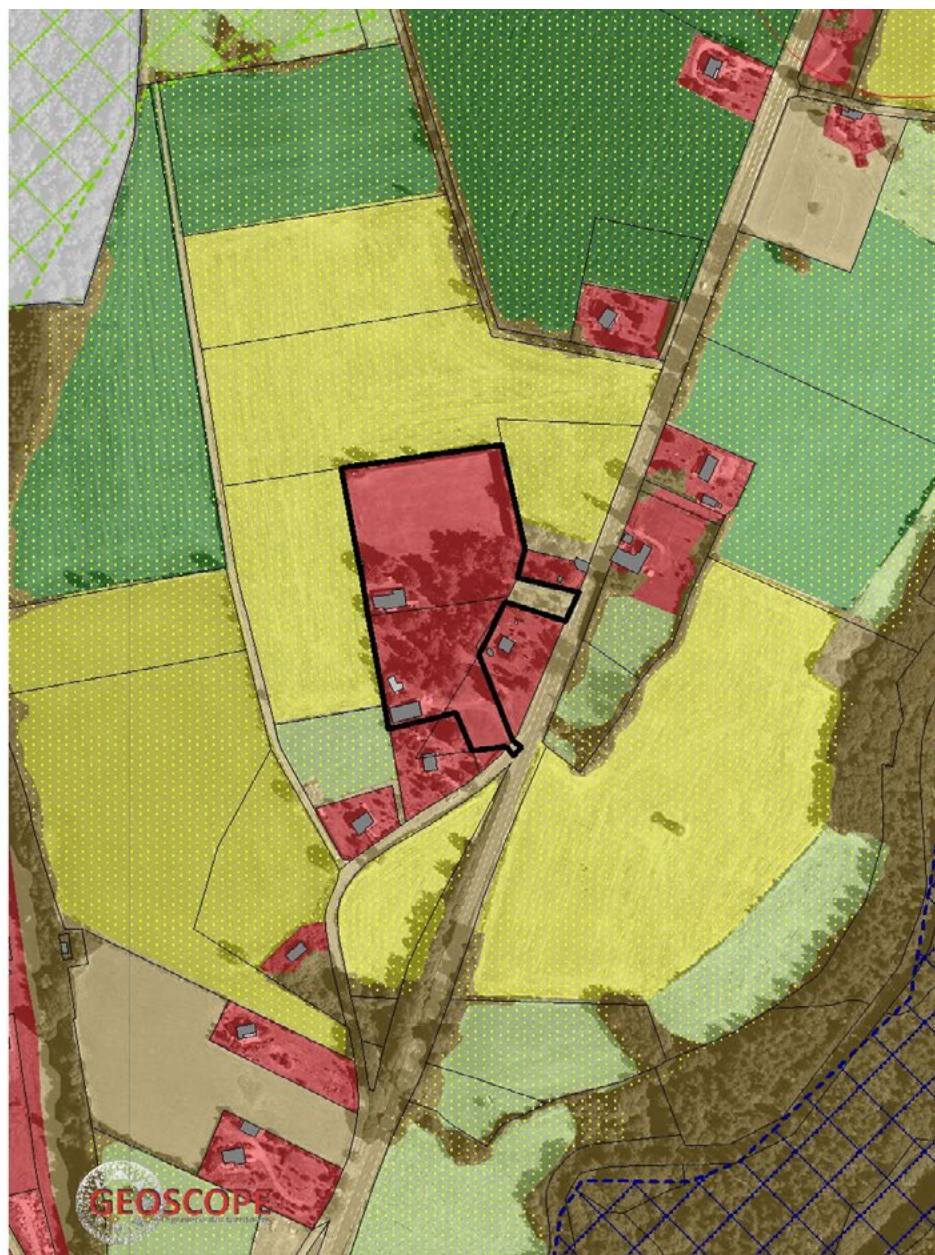
Le caractère de culture annuelle des parcelles concernées par l'extension offre un très faible intérêt écologique à ce milieu qui n'est par ailleurs pas compris ni dans un réservoir de biodiversité ni au sein d'un corridor écologique.

ENJEUX AGRICOLES ET NATURELS

-  Emprise du STECAL
 Espace urbanisé
- Enjeux agricoles**
-  Parcelle déclarée exploitée au RPG 2016
 Périmètre de 100 m autour des bâtiments agricoles
- Ecosystèmes forestiers**
-  Boissements
- Ecosystèmes prairiaux**
-  Prairie permanente
 Prairie temporaire
 Culture annuelle
 Autres parcelles agricoles hors RPG
- Trame verte et bleue**
-  Réservoir de biodiversité
 Corridor diffus



IGN Fonds de plans : BD Topo, IGN - BD Ortho 2013, IGN
 Sources : BD Topo, IGN - RPG, 2016 - Chambre d'agriculture, 2015
 Analyse de terrain, 2017



B. STECAL DE LA SAPINIÈRE

Superficie totale du STECAL : 1,7 ha

Extension : 0 ha

Situation

Il s'agit d'un secteur d'équipements publics constitué de 3 parcelles occupées par la salle polyvalente et le terrain de sport.

Caractère exceptionnel

Le zonage prend en compte l'existant, aucune extension n'est possible alors que la densification du secteur pourrait être envisagée par la construction de nouveaux équipements (ex : sanitaires...)

Prise en compte des enjeux agricoles et écologiques

Aucune consommation d'espace par ce STECAL qui se situe également loin de tout bâtiment agricole.

Les milieux écologiques en présence présente un faible intérêt écologique : pelouse du stade, abords de voies enherbées et présence d'un bosquet de pins. Le STECAL n'est par ailleurs pas compris ni dans un réservoir de biodiversité ni au sein d'un corridor écologique

III. VOLET «ANNEXES ET EXTENSIONS EN ZONE A ET N»

A. DISPOSITIONS DE LA ZONE A ET DE SES SECTEURS

A l'échelle de la parcelle comprenant une maison d'habitation, les extensions et la construction d'annexes sont autorisées en zone A selon les conditions suivantes :

- pour les extensions des habitations existantes :
 - l'emprise au sol autorisée est au maximum de 50 m²,
 - la hauteur maximale ne peut excéder celle du bâtiment principal ;
- pour les annexes :
 - l'emprise au sol autorisée est au maximum de 20 m²,
 - les nouvelles implantations s'effectuent au maximum à 30 m de la maison d'habitation;
 - la hauteur maximale ne peut excéder celle du bâtiment principal.

B. DISPOSITIONS DE LA ZONE N ET DE SES SECTEURS

A l'échelle de la parcelle comprenant une maison d'habitation, les extensions et la construction d'annexes sont autorisées en zone N à condition :

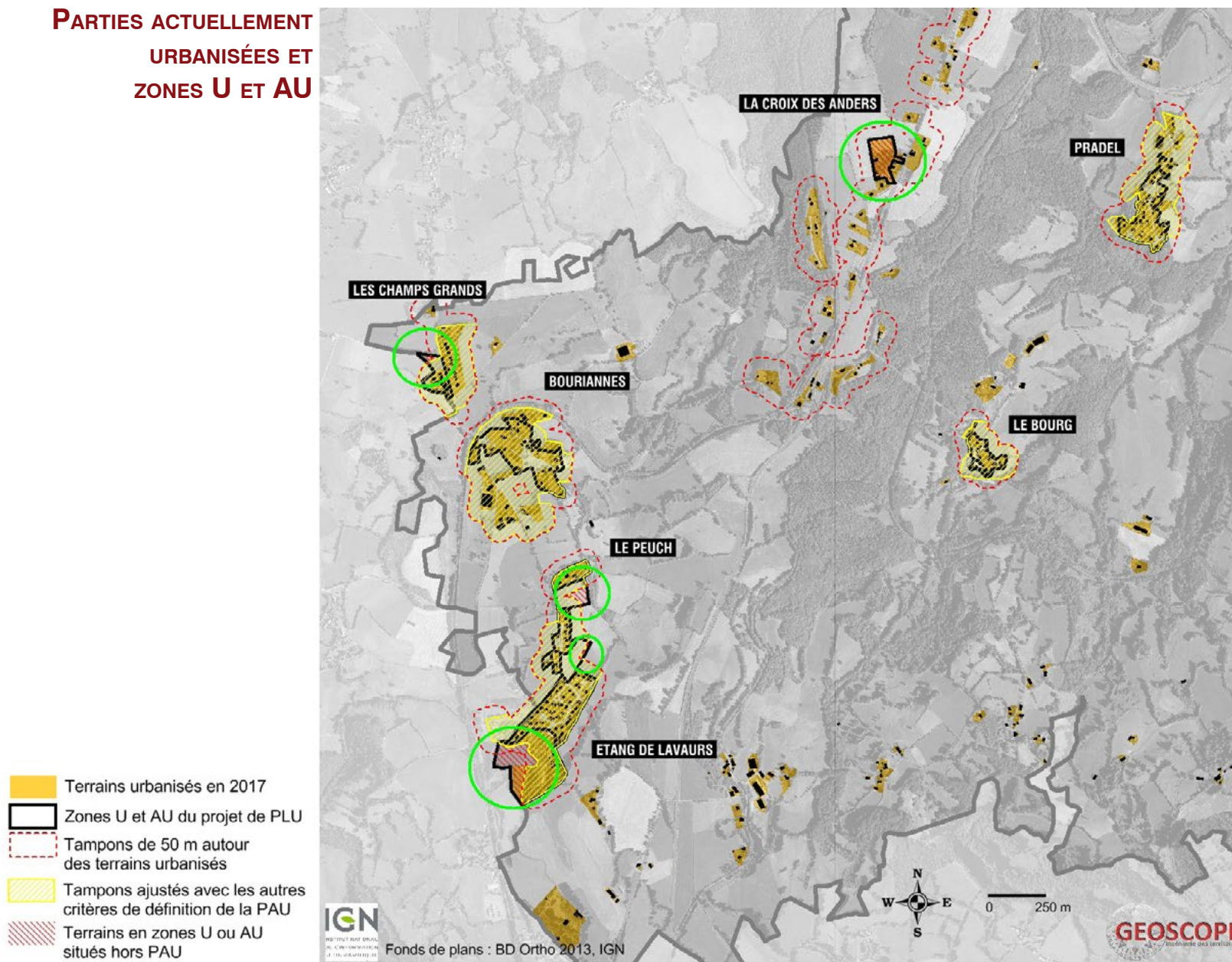
- pour les extensions des habitations existantes :
 - l'emprise au sol autorisée est au maximum de 50 m²,
 - la hauteur maximale ne peut excéder celle du bâtiment principal ;
- pour les annexes :
 - l'emprise au sol autorisée est au maximum de 20 m²,
 - les nouvelles implantations s'effectuent au maximum à 30 m de la maison d'habitation,
 - la hauteur maximale ne peut excéder celle du bâtiment principal.

IV. DEMANDE DE DÉROGATION À L'ARTICLE L.142-4 DU CODE DE L'URBANISME

La commune de Jaleyrac est actuellement régie par le Règlement National d'Urbanisme et ne fait pas partie d'un territoire comprenant un SCoT applicable. Aussi, dans le cadre de l'élaboration de son PLU, la commune ne peut pas ouvrir à l'urbanisation les secteurs situés en dehors des parties actuellement urbanisées conformément à l'article L.142-4 du code de l'urbanisme. Toutefois, l'article L.142-5 du même code offre la possibilité de déroger au précédent article si « *l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services* ».

Ce dossier constitue la notice explicative en vue d'obtenir une dérogation pour autoriser les secteurs définis en zone constructible du projet de PLU et situés en dehors des parties actuellement urbanisées.

**PARTIES ACTUELLEMENT
URBANISÉES ET
ZONES U ET AU**



A. IDENTIFICATION DES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISÉES

La carte ci-contre à gauche identifie les parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune au niveau des zones U et AU définies dans le plan de zonage du projet de PLU. Leur définition repose sur :

- l'urbanisation existante en 2017 ;
- la création d'un tampon de 50 m autour des parcelles urbanisées (distance régulièrement retenue par la DDT du Cantal pour la définition des parties actuellement urbanisées) ;
- la suppression des tampons autour de parcelles isolées qui ne constituent pas des « bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants » au sens des articles L.122-5 à 6 du code de l'urbanisme ;
- la suppression des parties de tampons situées au delà de coupures d'urbanisation présentées comme classique par la DDT du Cantal (voie, cours d'eau, déclivité importante, bois, haie bocagère).

De cette manipulation cartographique résulte 5 secteurs situés potentiellement en dehors des PAU sur une superficie globale de 4,7 ha. Les réalités de terrain pourraient permettre d'évacuer 3 secteurs :

- la partie correspondant au plan d'eau de l'Etang de Lavaurs en zone UE (sur 1,7 ha) dont le classement en UE n'est proposé que pour permettre un éventuel développement d'hébergements touristiques dits insolites sous forme de cabanes flottantes, prisés ces dernières années ; le reste de la zone est déjà aménagé pour les activités touristiques et de loisirs destinés à la population, mais qui comprend une aire de camping naturelle effectivement non bâtie ;
- la très faible partie de la zone 1AU (sur 190 m²) : la quasi totalité de la zone est par ailleurs comprise dans l'enveloppe de 50 m autour des parcelles bâties de l'Etang de Lavaurs ;
- la zone UE du stade (1,7 ha) : le secteur n'est ni village, ni un hameau, mais un espace de développement diffus qui s'étire le long de la RD 922 sur près de 2 km. Toutefois, l'ensemble de la zone UE est déjà urbanisé, son classement doit permettre éventuellement une densification future par création de nouveaux équipements sur le même périmètre.

ZONE UE DU STADE



- Terrains urbanisés en 2017
- Zones U et AU du projet de PLU
- Tampons de 50 m autour des terrains urbanisés
- Terrains en zones U ou AU situés hors PAU

Par précaution, la demande de dérogation porte toutefois sur les 5 secteurs que sont :

- la zone UE du stade (sur 1,7 ha) : parcelles ZM0110, ZM0209, ZM0210, ZM0211 et une partie du domaine public non cadastré
- la zone UX de la laiterie (sur 0,2 ha) : parcelle ZK0082
- la zone 1AU de l'Etang de Lavaurs (sur 0,1 ha) : parcelle AA0051 pour partie
- la zone 2AU de l'Etang de Lavaurs (sur 0,4 ha) : parcelle ZI0166 pour partie
- la zone UE de l'Etang de Lavaurs (sur 2,2 ha) : parcelles AA0007 et AA0006 pour partie

Rappelons que la commune disposait d'un POS jusqu'en mars 2017 qui offrait un potentiel constructible disponible de plus de 33,2 ha et que le projet de PLU en offre 5,5 ha dont 1,4 fermés à l'urbanisation (zone 2AU) et 2,1 ha à vocation mixte résidentielle où presque la moitié est située en dent creuse. La collectivité témoigne ainsi d'une réelle volonté d'économiser l'espace dont il est important de tenir compte.

Les cartes et photos pages ci-contre et suivantes précisent la situation des 5 secteurs objet de la demande de dérogation.

B. LES PROJETS MOTIVANT L'URBANISATION DES SECTEURS

La zone UE du stade est définie pour conforter les équipements existants (où sont présents actuellement la salle des fêtes et le stade) sans extension de l'emprise actuelle. Il s'agit de prendre en compte l'existant, afin d'y permettre éventuellement une densification future par création de nouveaux équipements sur le même périmètre (en cas de besoin de sanitaires par exemple).

La zone UX de la laiterie est définie pour permettre un éventuel agrandissement des installations existantes de cette entreprise qui transforme la production laitière d'éleveurs de la région.

Les trois derniers secteurs (zones 1AU, 2AU et UE de l'Etang de Lavaurs), permettent de répondre à l'orientation du PADD « conforter le secteur Etang de Lavaurs – le Peuch » en proposant un développement mixte-résidentiel phasé et en confortant les équipements publics existants autour du plan d'eau où la municipalité souhaite développer l'offre d'espaces et d'équipements de loisirs, en particulier pour la qualité de vie des familles (proximité de l'école).

ZONE UX DE LA LAITERIE



- Terrains urbanisés en 2017
- Zones U et AU du projet de PLU
- Tampons de 50 m autour des terrains urbanisés
- Terrains en zones U ou AU situés hors PAU
- Tampons ajustés avec les autres critères de définition de la PAU



- Terrains urbanisés en 2017
- Zones U et AU du projet de PLU
- Tampons de 50 m autour des terrains urbanisés
- Terrains en zones U ou AU situés hors PAU
- Tampons ajustés avec les autres critères de définition de la PAU

ZONES 1AU ET 2AU DE L'ÉTANG DE LAVAURS



ZONE UE DE L'ETANG DE LAVAURS



Simulation de vue oblique (source : Géoportail)



- Terrains urbanisés en 2017
- Zones U et AU du projet de PLU
- Tampons de 50 m autour des terrains urbanisés
- Terrains en zones U ou AU situés hors PAU
- Tampons ajustés avec les autres critères de définition de la PAU



C. INCIDENCES












1. Consommation de l'espace

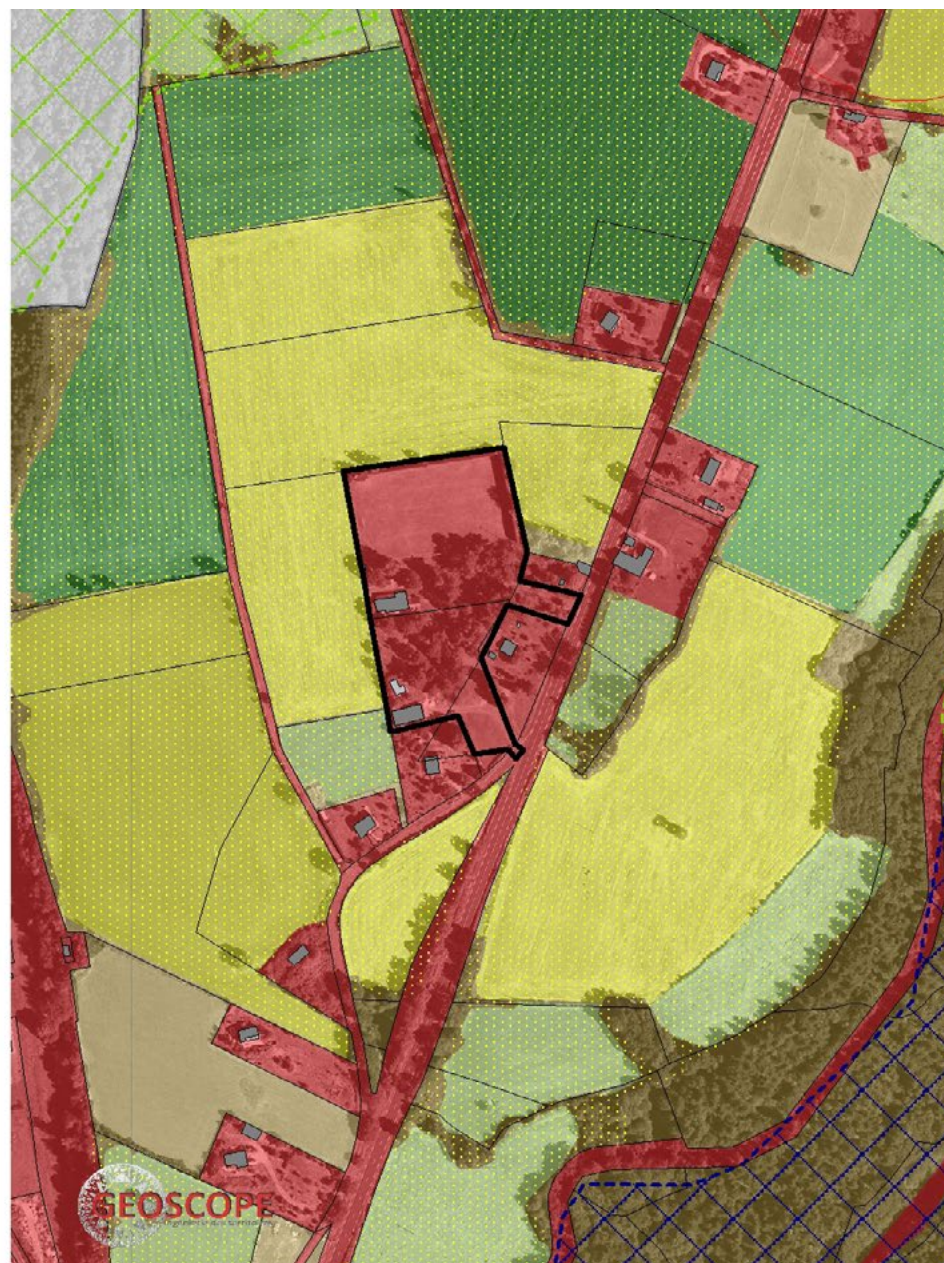
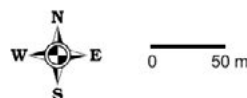
La superficie totale des secteurs non bâtis est de 6,8 ha dont 4,7 ha en dehors des PAU et répartis ainsi :

- 3,7 ha (dont 2,2 ha considérés en dehors des PAU) pour des équipements publics, dont 1,4 ha sont occupés par le plan d'eau de Lavours ;
- 0,5 ha (dont 0,2 ha considérés en dehors des PAU) pour une activité économique en lien avec la production agricole locale (laiterie) ;
- 2,6 ha (dont 0,5 ha considérés en dehors des PAU) disponibles pour de nouvelles constructions à vocation mixte compatible avec la fonction résidentielle, comprenant :
 - une zone 1AU destinée à accueillir, sur une parcelle communale étendue sur un 1,2 ha, une dizaine de logements dans le cadre d'une opération d'ensemble avec OAP sur 1,2 ha pour des parcelles de 1000 m² ;
 - une zone 2AU destinée à accueillir à plus long terme (puisque celle-ci reste fermée à l'urbanisation) sur une parcelle privée étendue sur un 1,4 ha, 10 à 12 logements, soit en moyenne de 7 à 9 log./ha sur des parcelles de surfaces maximales de 1 000 m².

L'aménagement des zones 1AU puis 2AU participera à la réduction de la consommation d'espace pour des logements qui se situent autour de 1700 m² en moyenne au cours des 10 dernières années, et qui devraient passer à 1600 m² en moyenne pour les 10 ans à venir grâce à une limitation à 1000 m² en moyenne par logement pour ces 2 zones.

INCIDENCES SUR LES MILIEUX AU NIVEAU DE LA ZONE UE DU STADE

-  Emprise de la zone U ou AU
 Espace urbanisé
- Enjeux agricoles**
-  Parcelle déclarée exploitée au RPG 2016
 Périmètre de 100 m autour des bâtiments agricoles
- Ecosystèmes forestiers**
-  Boisements
- Ecosystèmes prairiaux**
-  Prairie permanente
 Prairie temporaire
 Culture annuelle
 Autres parcelles agricoles hors RPG
- Trame verte et bleue**
-  Réservoir de biodiversité
 Corridor diffus



IGN Fonds de plans : BD Topo, IGN - BD Ortho 2013, IGN
 Sources : BD Topo, IGN - RPG, 2016 - Chambre d'agriculture, 2015
 Analyse de terrain, 2017

2. Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

Les espaces libres dans les secteurs objet de la demande de dérogation sont actuellement :

- des espaces verts urbains (1,5 ha) dont un jardin et un verger pédagogiques en lien avec l'école, et le plan d'eau (1,4 ha) pour la zone UE de l'Etang de Lavaurs ;
- des prairies déclarées exploitées en prairies permanentes au RPG 2016 sur l'ensemble des zones 1AU (1,2 ha) et 2AU (1,4 ha) de l'Etang de Lavaurs ;
- des cultures déclarées exploitées en rotation de cultures au RPG 2016 sur la zone UX de la laiterie (0,5 ha) ;
- des espaces verts urbains (0,7 ha) pour la zone UE du stade.










Ainsi, les demandes de dérogation sont susceptibles de conduire à la suppression de 3,1 ha de parcelles agricoles déclarées au RPG 2016, soit 0,3% des surfaces déclarées exploitées sur la commune (sur un total actuel de 969,6 ha). L'activité agricole pourrait donc pâtir de l'urbanisation future mais dans des limites très raisonnables.

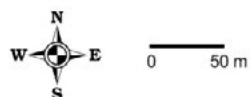
Au sein de ces espaces agricoles, les secteurs les plus intéressants d'un point de vue écologique sont les prairies permanentes qui occupent les zones 1AU et 2AU de l'Etang de Lavaurs sur 2,6 ha. Ces espaces représentent 0,4% des prairies permanentes déclarées sur la commune en 2016 (690,8 ha). L'incidence sur ces milieux peut être considérée comme limitée, d'autant qu'ils jouxtent des secteurs déjà urbanisés, conduisant ainsi à une légère érosion à la marge.

Aucun ensemble forestier n'est susceptible d'être impacté par l'urbanisation future sur les secteurs objet de la demande de dérogation. Toutefois, quelques arbres ponctuent les sites des zones UE du stade et de l'Etang de Lavaurs. Certains sujets pourraient effectivement être supprimés mais de façon très ponctuelle. Leur présence participe à la qualité paysagère des sites et ces derniers sont propriété de la collectivité, facteur d'une meilleure garantie de leur conservation. Au niveau du plan d'eau, ils participent à l'attractivité des équipements touristiques et leur préservation est donc primordiale.

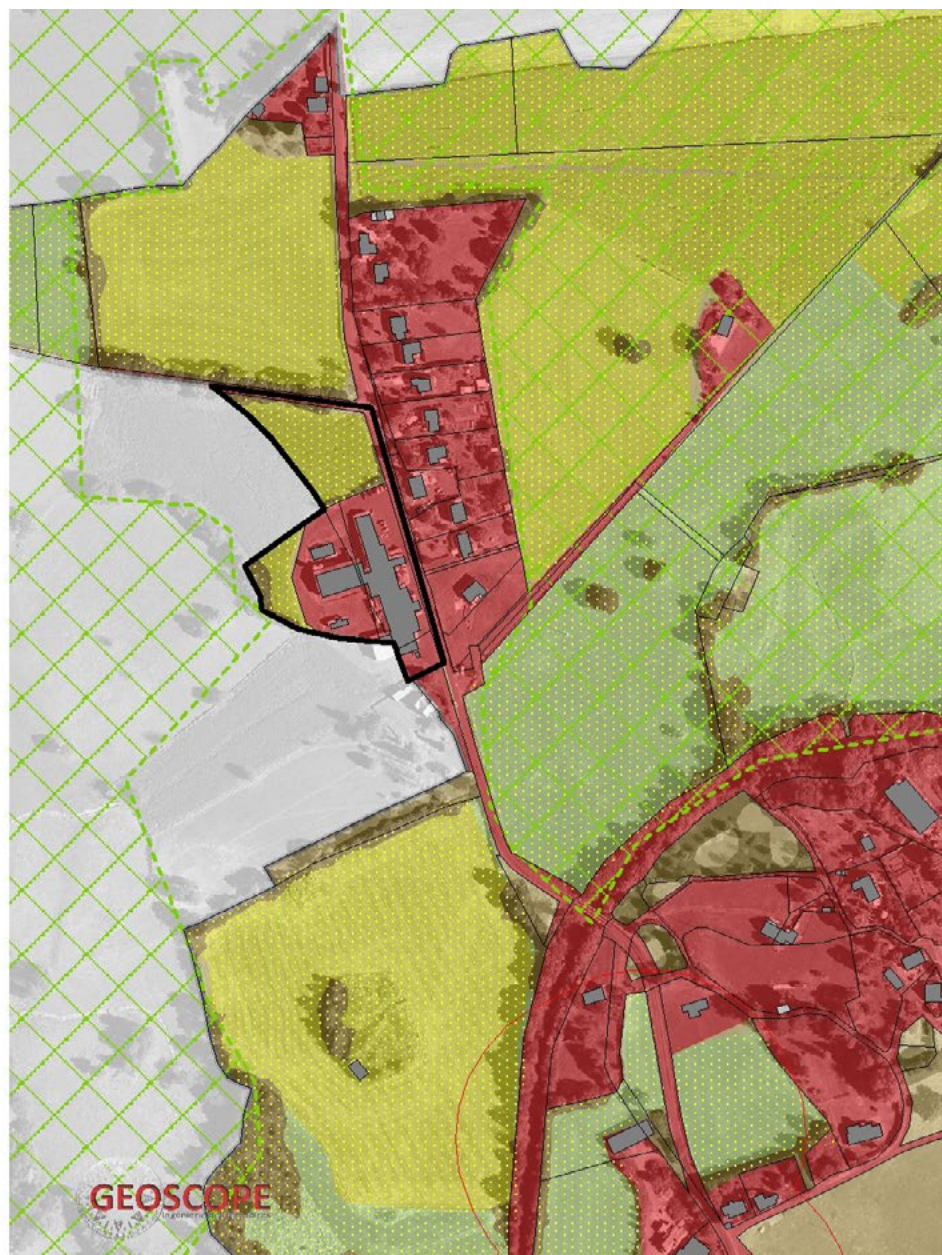
Les autres milieux écologiques en présence présentent un faible intérêt écologique : il s'agit en effet d'espaces verts urbains qui se caractérisent par des pelouses régulièrement tondues (stade, camping, abords de voies enherbées).

INCIDENCES SUR LES MILIEUX AU NIVEAU DE LA ZONE **UX** DE LA LAITERIE

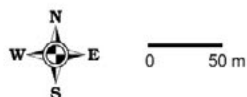
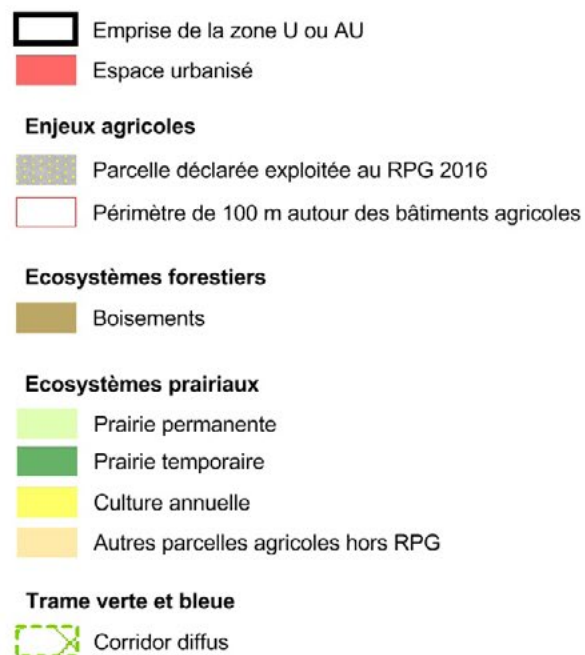
-  Emprise de la zone U ou AU
-  Espace urbanisé
- Enjeux agricoles**
 -  Parcelle déclarée exploitée au RPG 2016
 -  Périmètre de 100 m autour des bâtiments agricoles
- Ecosystèmes forestiers**
 -  Boisements
- Ecosystèmes prairiaux**
 -  Prairie permanente
 -  Culture annuelle
 -  Autres parcelles agricoles hors RPG
- Trame verte et bleue**
 -  Corridor diffus



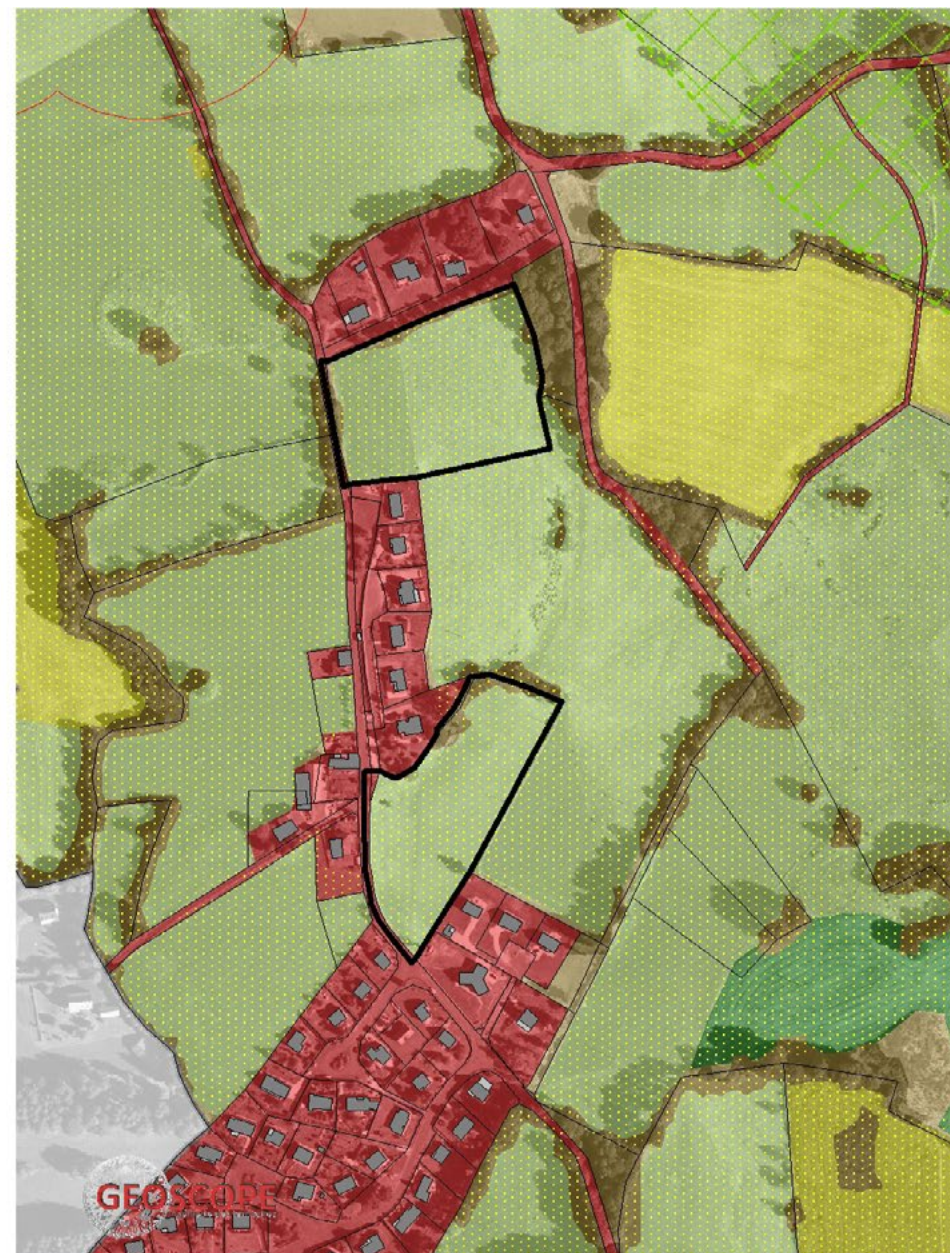
IGN Fonds de plans : BD Topo, IGN - BD Ortho 2013, IGN
 Sources : BD Topo, IGN - RPG, 2016 - Chambre d'agriculture, 2015
 Analyse de terrain, 2017



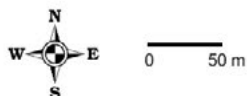
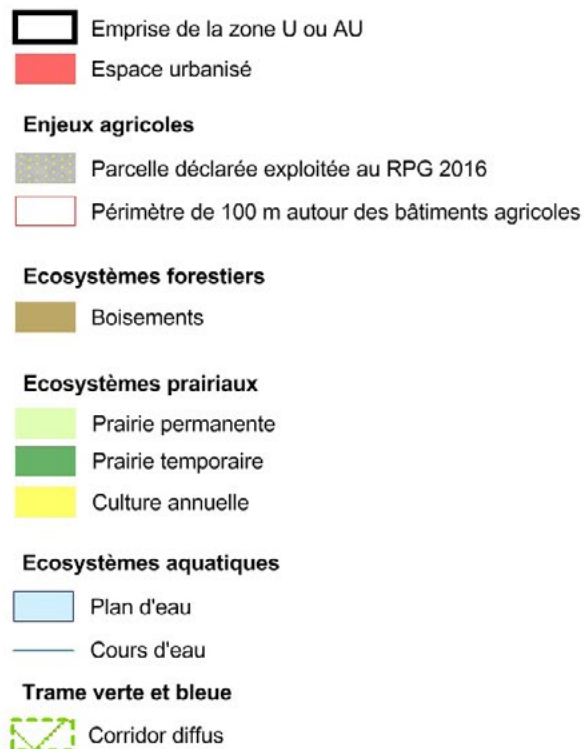
INCIDENCES SUR LES MILIEUX AU NIVEAU DES ZONES 1AU ET 2AU DE L'ÉTANG DE LAVAURS



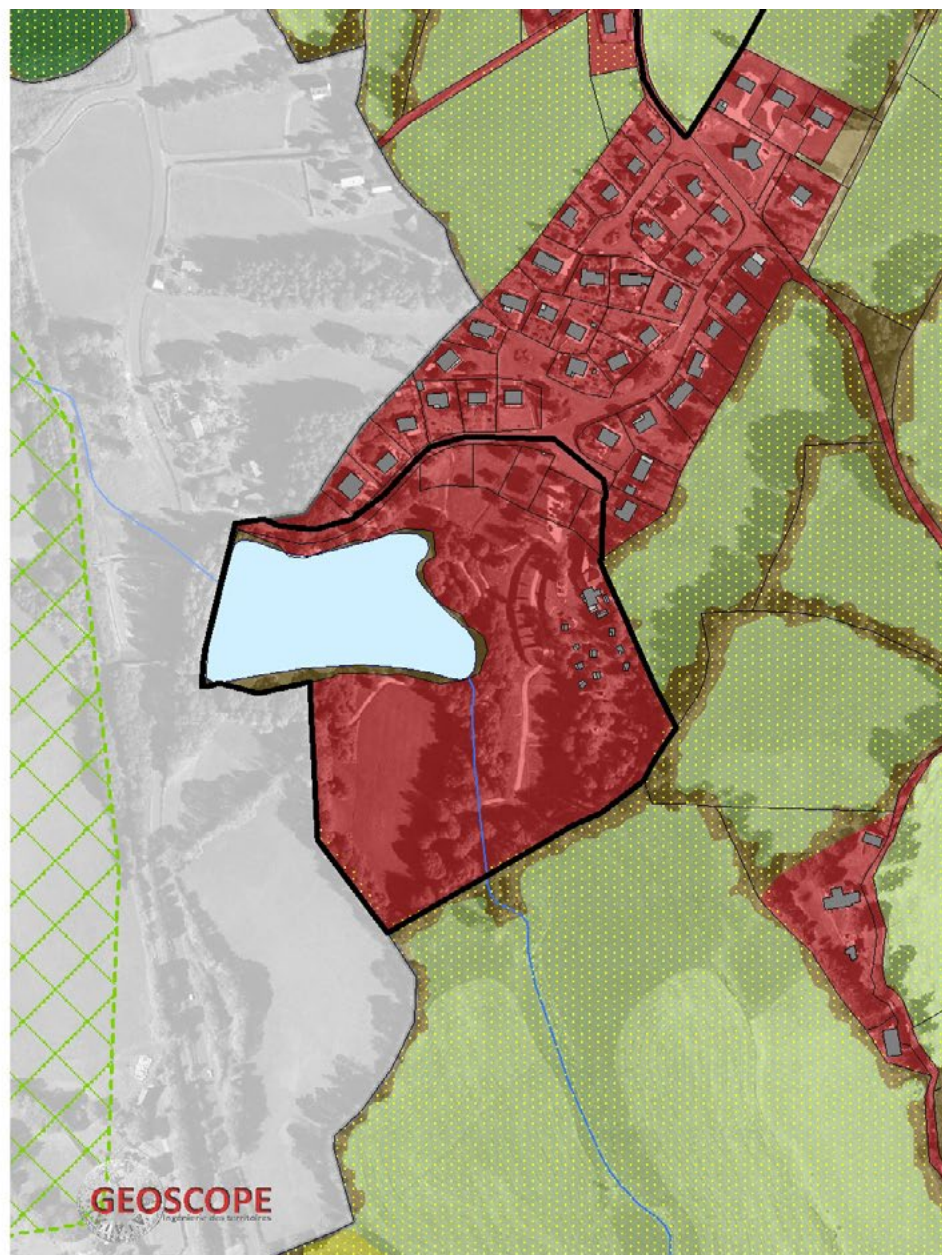
IGN Fonds de plans : BD Topo, IGN - BD Ortho 2013, IGN
Sources : BD Topo, IGN - RPG, 2016 - Chambre d'agriculture, 2015
Analyse de terrain, 2017



INCIDENCES SUR LES MILIEUX AU NIVEAU DE LA ZONE UE DE L'ETANG DE LAVAURS



IGN Fonds de plans : BD Topo, IGN - BD Ortho 2013, IGN
 Sources : BD Topo, IGN - RPG, 2016 - Chambre d'agriculture, 2015
 Analyse de terrain, 2017



3. Préservation et remise en bon état des continuités écologiques

Aucun des secteurs n'interfère avec des espaces identifiés comme jouant un rôle majeur dans la trame verte et bleue du SRCE affinée à l'échelle communale : aucun secteur n'est compris ni dans un réservoir de biodiversité ni au sein d'un corridor écologique.

4. Flux de déplacements

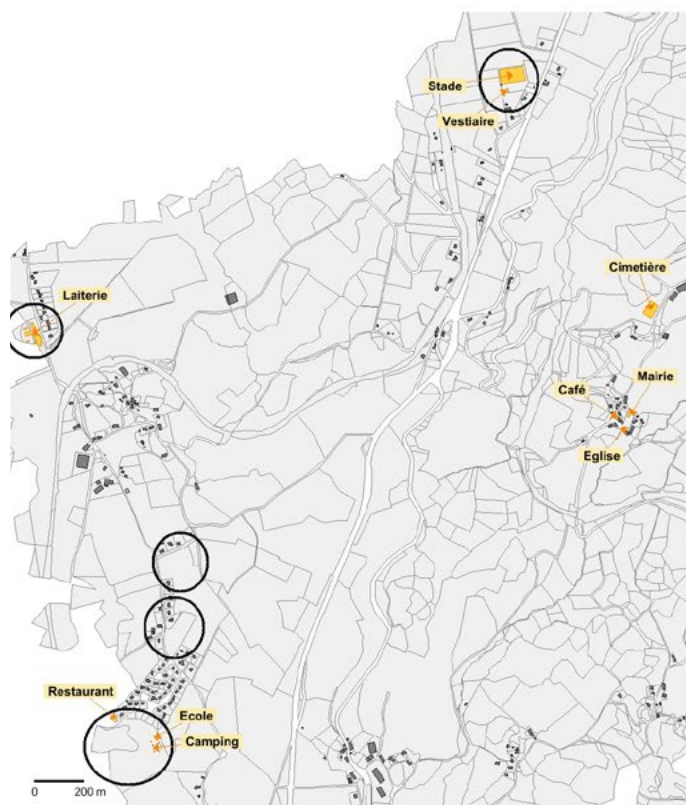
Les secteurs 1AU et 2AU de l'Etang de Lavours permettent la jonction entre les lotissements pavillonnaires de Lavours / Le Peuch. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation prévoient des circulations douces et évitent autant que possible les voies en impasse. Ces secteurs sont situés à proximité de l'école, dans un espace bâti calme et préservé où les circulations douces sont favorisées. La proximité de la RD 922 permet par ailleurs un accès rapide en voiture particulière vers Mauriac au sud et vers Ydes et Bort-les-Orgues au nord (pôles d'emplois et lieux de recours) ; et la distance à parcourir à pied (quelques centaines de mètres) associée à la topographie plutôt plane rend également possible une accessibilité piétonne jusqu'à cet axe structurant dans l'éventualité d'une amélioration future de la desserte par des moyens de transport collectif. Le PLU prévoit ainsi des emplacements réservés pour améliorer le maillage des cheminements doux, en particulier depuis l'Etang de Lavours vers la RD 922.

La laiterie est située en bordure de la RD 38 qui se connecte au sud de la commune à la RD 922.

Enfin, le secteur du stade, bien que situé sur le plateau des Anders à l'écart de tout noyau bâti constitué, est toutefois localisé de façon assez centrale sur la commune et est assez aisément accessible depuis deux des trois principaux noyaux bâtis de la commune qui sont l'Etang de Lavours et Embrassac.

D'une manière générale, les flux de déplacements générés par l'accueil de populations résidentes en zones 1AU puis 2AU, de touristes vers le camping ou encore les éventuels flux de déplacement supplémentaires que pourrait générer l'agrandissement de la laiterie, sont marginaux par rapport aux flux de déplacements actuels, ces derniers étant largement absorbés par le réseau routier existant.

ENJEUX DE DÉPLACEMENTS



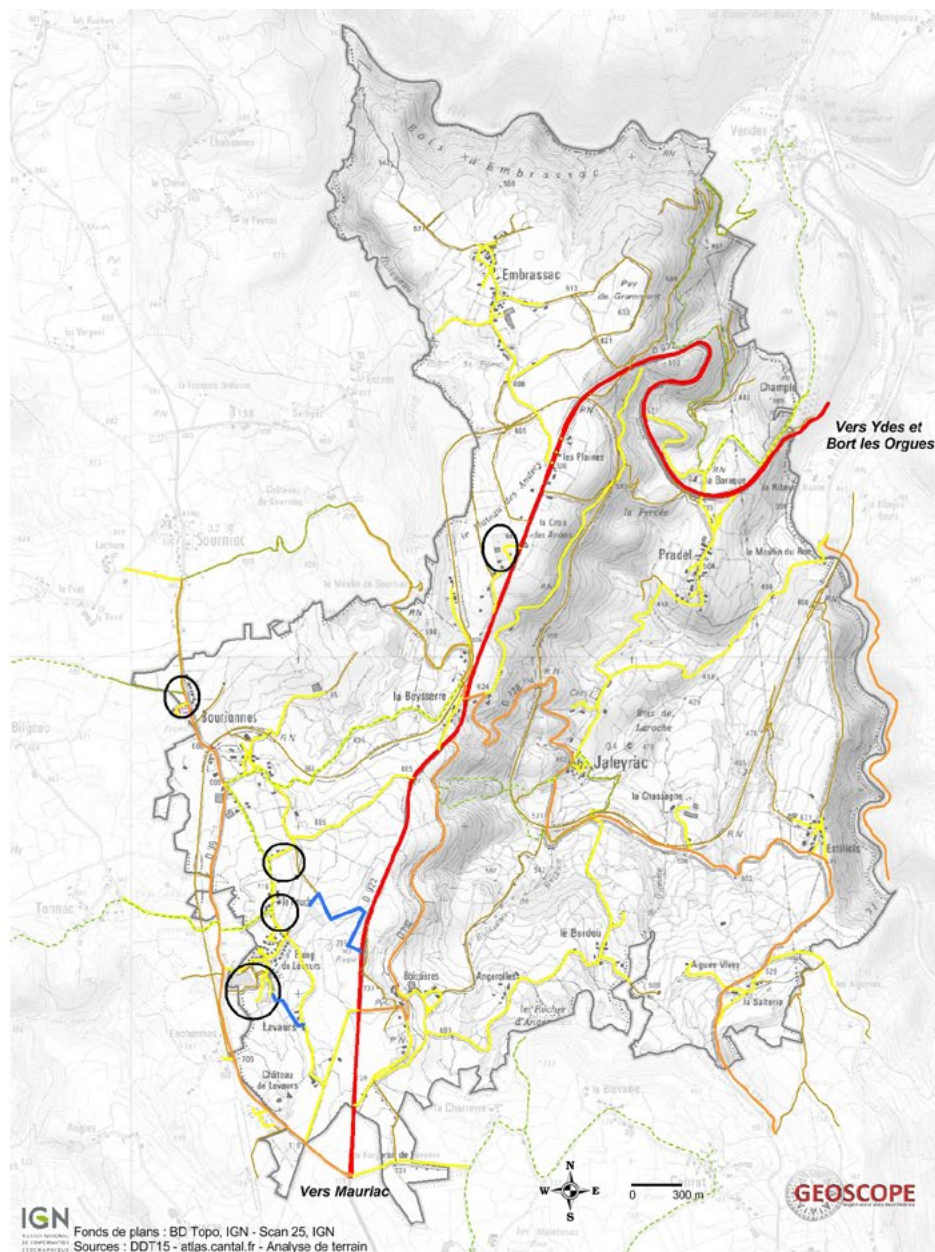
Equipements, commerces, services, usines

Réseau routier

- RD 922
- Autres RD
- Voies communales goudronnées
- Sentiers et voies non goudronnées
- Sentiers de randonnées balisés

Outils mis en œuvre dans le PLU

- Emplacements réservés pour formaliser des cheminements doux



5. Répartition entre emploi, habitat, commerces et services

Le confortement résidentiel et touristique de l'Etang de Lavaurs participe pleinement au renforcement de la mixité fonctionnelle de ce secteur qui accueille aujourd'hui l'école et des équipements de loisirs et de tourisme. C'est par ailleurs le secteur le plus accessible vers Mauriac, principal pôle de services, commerces et emplois situé à quelques kilomètres à peine.

Permettre le développement de la laiterie, s'inscrit dans un circuit de valorisation de la production agricole locale. Cette entreprise constitue en outre le premier employeur de la commune avec presque une dizaine d'emplois.

Le renforcement des équipements publics au niveau du secteur du stade n'a pas d'incidence particulière sur l'emploi, l'habitat ou les commerces, mais participe du renforcement possible des services publics pour la population communale.