

TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr à Rodez : Carrefour de l'Agriculture 12026 RODEZ Cedex 9 Tél.: 05 65 73 65 76

www.octeha.fr à Mende : 10 Bd. Lucien Arnault 48000 MENDE Tél.: 04 66 31 13 33

ELABORATION

Arrêté le :

7 mars 2019

Approuvé le :

24 février 2020

Exécutoire le :

PREFECTURE DE LA LOZERE

COMMUNE DE

CHANAC



Modifications - Révisions - Mises à jour

VISA

Date: 6 mars 2020

Le Maire. Philippe ROCHOUX Note de présentation du projet de PLU arrêté en Conseil Municipal en date du 07 mars 2019 (article L153-19 du Code de l'Urbanisme et articles R123-5 et R123-8 du Code de l'Environnement)

1.4.1

5 ommaire

Introduction	4
I. Coordonnées du Maître d'ouvrage	6
2. Objet de l'enquête	7
 2.1. Document d'urbanisme en vigueur 2.2. Procédure 2.3. Composition du dossier de PLU 2.4. Contenu des pièces du dossier de PLU 	7 7 8 9
3. Caractéristiques les plus importantes du projet	14
3.1. Enjeux et principales orientations3.2. Principales évolutions avec le RNU (version arrêtée du PLU, avant les modifications de la seconde CDPENAF)3.3. Modifications présentées lors de la CDPENAF du 15 octobre 2019	14 15 20
4. Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, plan ou programme soumis à enquête a été retenu	le projet, 28
4.1. Cadre réglementaire 4.3. Impacts prévisibles sur l'environnement 4.4. Analyse des incidences du PLU sur l'environnement	28 30 30
5. Méthodologie de travail	34



ntroduction

La commune de Chanac a engagé l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme par délibération en date du 19 juin 2003. Pour cette démarche, la municipalité a saisi l'opportunité de porter un regard prospectif sur l'avenir de son territoire et de se donner les moyens de mettre en cohérence les objectifs de développement avec la réalité des enjeux du territoire.

Dès le lancement de la procédure, plusieurs enjeux avaient été identifiés :

- Prendre en compte les risques naturels, dont le risque d'inondation;
- Pallier le déficit de zones constructibles en ouvrant de nouveaux secteurs à l'urbanisation ;
- Réorganiser les espaces constructibles et les espaces agricoles;
- Mener une réflexion globale sur le parc d'activités en termes d'extension et d'aménagement paysager.

Les élus entendent donc établir un projet alliant un développement urbain maîtrisé et la préservation et la mise en valeur du patrimoine (environnemental, architectural, etc.), conformément aux lois d'aménagement (SRU, UH, Grenelle, LMA, ALUR, LAAAF, MACRON, etc.) et au Code de l'urbanisme qui en découle.

Par courrier en date du 4 octobre 2013, l'auto-

rité environnementale a indiqué à la commune - que son PLU n'était pas soumis à évaluation environnementale (cf. décision n°2013-48-002 - Annexe 2.2.3 au rapport de présentation).

De plus, la commune est soumise aux dispositions de la loi Montagne concernant la préservation des terres agricoles, l'extension de l'urbanisation et la valorisation du patrimoine bâti.

Par délibération du 02 mars 2017, la commune de Chanac a refusé le transfert de la compétence «« plan local d'urbanisme, document d'urbanisme en tenant lieu et carte communale » à la Communauté de Communes Aubrac, Lot, Causses Tarn.

Par délibération du 07 mars 2019, c'est donc le conseil municipal de Chanac qui a arrêté le projet de PLU de la commune et tiré le bilan de la concertation.

L'arrêt du projet de PLU a été suivi d'une période de consultation des Personnes Publiques Associées (PPA). Les PPA suivantes ont émis un avis sur le projet de PLU :

- L'Etat (Préfecture),
- La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) - commission du 20 juin 2019

- La Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI),
- La Chambre d'Agriculture,
- L'Institut national de l'origine et de la qualité (INAO),
- Le Conseil Départemental de la Lozère,
- Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE),
- La Communauté de Communes Aubrac Lot Causses Tarn.

Au regard des avis défavorables émis par l'Etat et la CDPENAF et «réservé» de la Chambre d'Agriculture, la commune a souhaité apporter des modifications au zonage du PLU. La CDPENAF a, à nouveau, été saisie afin que ces modifications lui soient présentées.

Ce nouveau zonage a été présenté à la CD-PENAF le 15 octobre 2019 et a reçu un avis favorable (cf. pièce 1.3 du dossier de PLU).



La présente note de présentation du projet de PLU de la Commune de Chanac est un guide à l'attention des personnes venant consulter le dossier soumis à l'enquête publique. Elle synthétise les principaux enjeux du projet et permet de comprendre les évolutions du projet.

Cette note de présentation est élaborée conformément aux dispositions de l'article R.123-8 du Code de l'Environnement régissant les enquêtes publiques et précisant :

- Les coordonnées du maître d'ouvrage ou du responsable du projet, plan ou programme,
- L'objet de l'enquête,
- Les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme.
- Et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu.

Quelques précisions concernant l'enquête publique...

Selon, l'article L153-19 du CU

soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre ler communale ; du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire.

Selon, l'article R153-8 du CU

Le dossier soumis à l'enquête publique est Le plan local d'urbanisme approuvé est tenu à composé des pièces mentionnées à l'article R. 123-8 du code de l'environnement et comprend, en annexe, les différents avis recueillis dans le cadre de la procédure.

Il peut, en outre, comprendre tout ou partie des pièces portées à la connaissance de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune par le préfet.

Selon, l'article L153-21 du CU

A l'issue de l'enquête, le plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête, est approuvé par :

1° L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale à la majorité des suffrages exprimés après que les avis

qui ont été joints au dossier, les observations du public et le rapport du commissaire ou de la commission d'enquête aient été présentés lors d'une conférence intercommunale ras-Le projet de plan local d'urbanisme arrêté est semblant les maires des communes membres de l'établissement public de coopération inter-

> 2° Le conseil municipal dans le cas prévu au 2° de l'article L. 153-8.

Selon, l'article L153-22 du CU

la disposition du public.



Coordonnées du Maître d'ouvrage

Le maître d'ouvrage est la Commune de Chanac

Tel.: 04 66 48 20 21 9 Place de la Bascule 48230 CHANAC

Le PLU a également été élaboré sous l'autorité de M. Philippe ROCHOUX, Maire de Chanac.

Le dossier a été réalisé par le bureau d'études OC'TÉHA (mandataire) :

OC'TÉHA
Carrefour de l'Agriculture
12026 RODEZ Cedex 9
Mail : contact@octeha.fr

Tél.: 05 65 73 64 25



La présente enquête publique porte sur le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chanac arrêté le 07 mars 2019 par délibération du Conseil Municipal.

2.1. DOCUMENT D'URBANISME EN VIGUEUR

Auparavant, le territoire de Chanac était couvert par un Plan d'Occupation des Sols (POS), approuvé le 20 juillet 1987. La loi ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanise Rénové) a souhaité accélérer l'élaboration des PLU, documents plus économes en termes de consommation de l'espace.

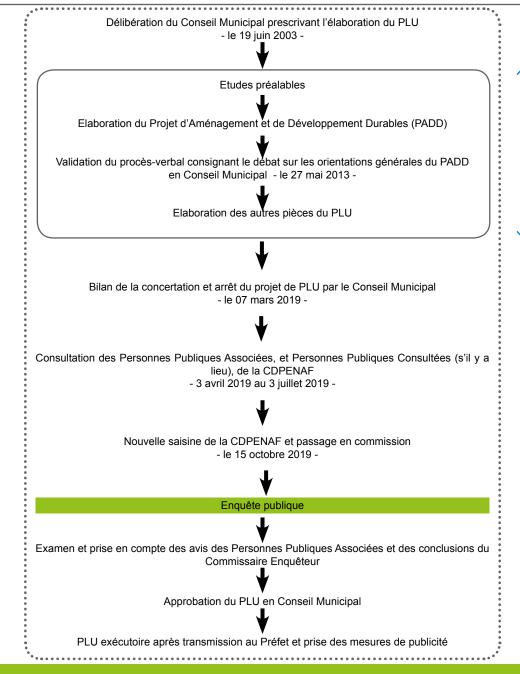
Ainsi, cette loi a rendu le POS de la commune de Chanac caduc à compter du 27 mars 2017.

Depuis cette date, la commune de Chanac n'est plus couverte par un document d'urbanisme. Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'appliquait sur la commune.

2.2. Procédure

La procédure d'élaboration du PLU est encadrée par les articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Elle peut se schématiser ainsi (cf schéma cicontre):





Etudes et concertation : Parution dans la presse, affiches, exposition

2.3. Composition du dossier de **PLU**

Le dossier soumis à l'enquête publique comporte :

- La présente note de présentation ;
- Les avis rendus lors de la phase de consultation des Personnes Publiques Associés et de la CDPENAF. Les réponses envisagées par le conseil municipal sont également présentées. Elles devront toutefois faire l'objet d'une validation par l'ensemble des PPA lors d'une réunion de travail qui sera organisée avant l'approbation du PLU;
- Le projet de PLU de Chanac tel qu'arrêté en Conseil Municipal du 07 mars 2019 et comportant les différentes pièces suivantes :

COMPOSITION DU DOSSIER

Pièce N°1 – PIECES ADMINISTRATI-VES

Pièce N°1.1 – Documents administratifs

Pièce N°1.2 – Concertation

Pièce N°1.3 – Avis des Personnes Publiques associées

Pièce N°1.4 – Enquête publique

Pièce N°2 – RAPPORT DE PRESENTA-TION

Pièce N°2.1 – Rapport de présentation

Pièce N°2.2 – Annexes au rapport de présentation

ANNEXE 1 : Eléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, selon l'article L.151-19 du CU

ANNEXE 2: Principes d'implantation des constructions dans la pente

ANNEXE 3 : Demande d'examen au cas par cas

Pièce N°3 – PADD ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce N°3.1 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) Pièce N°3.2 – Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pièce N°4 – DOCUMENTS GRAPHI-QUES

A titre informatif, les plans de zonage modifiés (et présentés en CDPENAF du 15 octobre 2019) ont été annexés au zonage du PLU arrêté présenté à l'enquête publique, afin que les pétitionnaires puissent en prendre connaissance.

Pièce N°5 – REGLEMENT

Pièce N°6 - ANNEXES

Pièce N°6.1 – Servitudes d'utilité publique

Pièce N°6.2 – Eau potable et défense incendie

Pièce N°6.3 – Assainissement

Pièce N°6.4 – Ordures Ménagères

Pièce N°6.5 – Carte des contraintes

Pièce N°6.6 – Risques de mouvements de terrain

Pièce N°6.7 - Bruit

Pièce N°6.8 – Chemins de Randonnée

Pièce N°6.9 – Taxe d'aménagement



2.4. CONTENU DES PIÈCES DU DOSSIER DE PLU

Recodification du livre 1^{er} du code de l'urbanisme

Par ordonnance n°2015-1174 du 24 septembre 2015 (partie législative) complétée par le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 (partie réglementaire) pour une mise en oeuvre au 1er janvier 2016, le livre 1^{er} du code de l'urbanisme a été recodifié. Cette évolution du code de l'urbanisme a également introduit une modernisation du PLU par la création de nouveaux outils.

Cette ordonnance précise que les élaborations ou révisions de PLU prescrites avant le 01/01/2016 pourront opter pour un "PLU nouvelle génération" avant l'arrêt par délibération de l'autorité compétente. En l'absence de délibération, leur contenu reste régi par l'ancien régime.

Le conseil municipal de Chanac n'a pas délibéré pour la mise en place d'un «PLU nouvelle génération», le contenu du présent PLU reste régi par l'ancien régime (code de l'urbanisme en vigueur au 31/12/2015).

Pièce 1 : Pièces administratives

- Pièce 1.1 : documents administratifs

Comprend les délibérations de : lancement de la procédure, relance de la procédure et redéfinition des modalités de concertation, de débat sur le PADD, d'arrêt du projet de PLU. Comprend également les comptes rendus des réunions (réalisées en présence des Personnes Publiques Associées - PPA) de présentation du diagnostic, du PADD et du projet de PLU avant l'arrêt.

- Pièce 1.2 : Bilan de la concertation (Article L103-6 du Code de l'Urbanisme) Comprend un récapitulatif de la concertation: les articles de presse, les affiches et photos des affiches de l'exposition.
- Pièce 1.3 : Avis des personnes publiques (Article R123-8 du Code de l'Environnement)

Les PPA sont associées tout au long de la procédure d'élaboration du PLU, lors d'échanges de travail informels et des commissions des personnes publiques associées (cf comptes rendus pièce 1.1). Elles sont ensuite consultées sur le projet de PLU arrêté, pendant une période de 3 mois après arrêt du projet par la Commune.

Cette consultation précède l'enquête publique, et les avis sont joints au dossier présenté au public. Les réponses envisagées par la collectivité sont inclues dans le dossier d'enquête publique. Elles devront toutefois être validées par l'ensemble des PPA au cours d'une réunion de travail organisée avant l'approbation du PLU.

Si le dossier ne peut être modifié avant la fin de l'enquête publique, les modifications présentées lors de la seconde CDPENAF (15 octobre 2019) sont synthétisées dans la présente note (*cf. paragraphe 3.3*) afin de fournir les informations nécessaires aux personnes venues consulter le dossier.

Pièce 2 : Rapport de présentation

- Pièce 2.1 : Rapport de Présentation (Article L151-4 du Code de l'Urbanisme)

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et



de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le Schéma de Cohérence Territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques. Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

Le rapport de présentation (article R151-1 du Code de l'Urbanisme) :

1° Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie ainsi que, le cas échéant, les analyses des résultats de l'application du plan prévues par les articles L.153-27 à L.153-30 et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues :

2° Analyse les capacités de densification et de mutation des espaces bâtis identifiés par le schéma de cohérence territoriale en vertu du deuxième alinéa de l'article L.141-3 ainsi que des autres espaces bâtis identifiés par le rapport lui-même en vertu du troisième alinéa de l'article L.151-4;

3° Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en œuvre sur celui-ci.

Le rapport de présentation (article R151-2 du Code de l'Urbanisme) comporte les justifications de :

1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

- 3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 :
- 4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;
- 5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41;
- 6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre.

Ces justifications sont regroupées dans le rapport.

Au titre de l'évaluation environnementale lorsqu'elle est requise, le rapport de présentation (article R151-3 du Code de l'Urbanisme):

- 1° Décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
 - 2° Analyse les perspectives d'évolution



de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan ;

- 3° Expose les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L. 414-4 du code de l'environnement;
- 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan;
- 5° Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser, s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du plan sur l'environnement;
- 6° Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévu à l'article L. 153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le

cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en œuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Le rapport de présentation (article R151-4 du Code de l'Urbanisme) identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L.153-27 et, le cas échéant, pour le bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat prévue à l'article L.153-29.

Pièce 2.2 : Annexes au rapport de Présentation.

Annexe 1 : Eléments de paysage à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier, selon l'article L151-19 du CU.

Annexe 2 : Principes d'implantation dans la pente

Annexe 3 : Demande d'examen au cas par cas

<u>Pièce 3 : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)</u>

- <u>Pièce 3.1 : le PADD</u> (Article L151-5 du Code de l'Urbanisme)

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- 1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- 2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.



 Pièce 3.2 : les OAP, pièces opposables du PLU (Articles L.123.1.4 du Code de l'Urbanisme) - Contenu régi par l'ancien régime (Code de l'Urbanisme en vigueur au 31/12/2015)

Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Elles sont opposables et tout projet doit être compatible avec les principes énoncés.

Pièce 4: Plans de zonage,

Pièces opposables du PLU (Articles R123-11 et 12 du Code de l'Urbanisme) - Contenu régi par l'ancien régime (Code de l'Urbanisme en vigueur au 31/12/2015).

Documents graphiques découpant le territoire communal en zones réglementées pour l'occupation et l'utilisation des sols.

Cette pièce se compose des plans :

- 4.a : partie Ouest de la commune échelle 1/5000
- 4.b : partie Nord de la commune échelle 1/5000
- 4.c : partie Sud de la commune échelle 1/5000
- 4.d : partie Nord-Est de la commune échelle 1/5000
- 4.e : partie Sud-Est de la commune échelle 1/5000
- 4.f: zones urbaines échelle 1/2000
- 4.g : zones urbaines échelle 1/2000

A titre informatif, les plans de zonage modifiés (et présentés en CDPENAF du 15 octobre 2019) ont été annexés au dossier de PLU arrêté présenté à l'enquête publique afin que les pétitionnaires puissent en prendre connaissance.

<u>Pièce 5 : Règlement</u>, pièces opposables du PLU - Contenu régi par l'ancien régime (Article L123.1.5 du Code de l'Urbanisme en vigueur au 31/12/2015)

En complément du zonage, le règlement fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs de développement durable, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, les règles concernant l'implantation des constructions, la hauteur des constructions, leur aspect extérieur, le stationnement, les espaces extérieurs.

Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.



Un règlement écrit, qui réglemente chaque type de zone au moyen de 14 articles qui permettent d'organiser le développement urbain :

Vocation de la zone ARTICLE 1 « Occupation et utilisation des sols interdites » ARTICLE 2 « Occupations des sols soumises à des conditions particulières »









Pièce 6 : Annexes (Articles R151-51 à 53 du Code de l'Urbanisme)

Les pièces annexes qui apportent des informations (se référer à chaque pièce pour le contenu):

- Pièce 6.1 Servitudes d'utilité publiques
- Pièce 6.2 Eau potable et défense incen-
- Pièce 6.3 Assainissement
- Pièce 6.4 Ordures Ménagères
- Pièce 6.5 Cartes des contraintes
- Pièce 6.6 Risques de mouvements de terrain
- Pièce 6.7 Bruit
- Pièce 6.8 Chemins de Randonnée
- Pièce 6.9 Taxe d'aménagement



Cas particulier

ARTICLE 5 Article non règlementé

« Superficie minimale des motifs paysagers exceptionnels

(application de la loi SRU de 2000) excepté pour des motifs techniques d'assainissement ou des



Caractéristiques les plus importantes du projet

3.1. Enjeux et principales orienta-TIONS

Dès le lancement de la procédure, plusieurs enjeux avaient été identifiés :

- Prendre en compte les risques naturels, dont le risque d'inondation :
- Pallier le déficit de zones constructibles en 5. Promouvoir une gestion durable du terouvrant de nouveaux secteurs à l'urbanisation:
- · Réorganiser les espaces constructibles et les espaces agricoles;
- Mener une réflexion globale sur le parc d'activités en termes d'extension et d'aménagement paysager.

Les élus entendent donc établir un projet communal, alliant un développement urbain maîtrisé et la préservation et la mise en valeur du patrimoine (environnemental, architectural, etc.).

La retranscription en principales orientations, de ces différents enjeux a été mise en forme au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définissant la stratégie de développement durable de la commune.

Ce projet de développement (cf pièce 3.1 du dossier de PLU et la partie C1 du rapport de présentation, pièce 2.1) s'articule autour des 5 grandes orientations suivantes:

- 1. Organiser le développement urbain
- 2. Soutenir l'économie communale et de territoire
- 3. Renforcer l'accessibilité
- 4. Protéger l'identité architecturale et patrimoniale
- ritoire

Nb : Ces objectifs ont été déclinés en sousobjectifs de manière à refléter au mieux la réalité locale et à définir plus clairement les orientations à suivre.

Ces orientations constituent un plan directeur à court et moyen terme, soit environ pour les 10 années à venir, afin notamment d'affirmer la diversification des offres d'accueil de population et de développement de l'urbanisation.



3.2. PRINCIPALES ÉVOLUTIONS AVEC LE RNU (VERSION ARRÊTÉE DU PLU, AVANT LES MODIFICATIONS DE LA SECON-DE CDPENAF)

Synthèse des évolutions entre l'ancien POS et le PLU (pour plus d'informations, se référer à la partie C2 du rapport de présentation, pièce 2.1) : conclusions et comparaisons des résultats du projet de PLU et des objectifs exprimés dans le PADD :

Vocation résidentielle

Un effort conséquent des élus pour structurer et organiser le territoire de Chanac en hiérarchisant les différents groupes bâtis et affirmant la centralité de l'ensemble constitué par le bourg et Marijoulet. Par ailleurs, plusieurs autres hameaux ont été identifiés comme «pôles secondaires» de développement, contribuant au maillage du territoire. Il s'agit des hameaux de Ressouches, Vareilles, du Villard, du Lieuran, du Sabatier, des Arts, de la Nojarède, des Fons, de Laumède, du Gazy, du Jas, des Ayguières, du Sec, de la Rouvière, du Cros Bas et de la Bastisse. Tous ces hameaux ont été classés en zones U ou AU mais ne comportent pas nécessairement des espaces libres permettant de nouvelles constructions (cf. principe d'aménagement du territoire communal inscrit dans le PADD). Cet effort de structuration s'accompagne d'une volonté de préserver l'activité agricole. Plusieurs secteurs ont entièrement étaient classés en zone agricole (Chazoux, le Royde, Malavieille, etc.).

- Une ouverture de l'urbanisation concentrée sur les pôles clés de l'armature urbaine, notamment le secteur «centre» (bourg et Marijoulet). Ce secteur regroupe 60,44% des espaces urbanisés à vocation résidentielle du PLU (72,45 ha) et 58,89% des espaces libres à vocation résidentielle (22,39 ha).
- Des espaces libres limités dont 38,99% en densification du tissu bâti existant.
- Une offre constructible diversifiée. Selon la projection envisagée, et en tenant compte des caractéristiques des espaces libres notamment : 8,23 ha pourrait s'urbaniser au coup par coup, tandis que 29,93 ha devraient être urbanisés sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble.
- Une analyse fine des espaces libres permet de nuancer la capacité réelle

des espaces libres à vocation d'habitat. Selon les secteurs, en effet, des opérations d'aménagement d'ensemble sont envisagées, opérations nécessitant la réalisation d'équipements (voirie, etc.). De fait, ces espaces libres (29,93 ha) doivent être pondérés des surfaces destinées aux équipements des zones non mobilisables pour la construction (environ 20%, soit 5,99 ha). La surface réelle des espaces libres à vocation d'habitat est donc de 32,17 ha.

- Cette analyse fine des espaces libres (38,16 ha à vocation d'habitat) permet à la commune de présager la construction d'environ 221 logements, déduction faite des surfaces retenues pour l'aménagement et d'une rétention foncière de l'ordre de 30%.
- Rappelons que le PADD prévoit l'accueil d'environ 125 nouveaux ménages. Ainsi, afin d'estimer le nombre de nouveaux logements nécessaires plusieurs périmètres ont été pris en compte :
 - * Les besoins en logements liés à l'effet démographique : +125 ménages à l'horizon 2028, soit autant de logements ;



- * Les besoins en logements liés au desserrement des ménages : 2,4 personnes par ménage en 2017 contre 2,1 personnes par ménage estimées en 2027 (homogénéisation avec ce que l'on observe actuellement à l'échelle du Département) : soit 92 logements ;
- * Les besoins liés au renouvellement du parc : 22 logements en se basant sur le rythme de la construction observé au cours de la dernière décennie.

Soit un total de 239 nouveaux logements nécessaires à l'horizon 2028.

- Notons que l'estimation de lots doit être nuancée, compte tenu de la mixité des fonctions autorisées en zones U et AU.
- La commune a pris en compte le potentiel du bâti existant en envisageant le changement de destination d'environ 1 construction existante (ce type de bien fait souvent l'objet d'une forte rétention foncière, de l'ordre de 50%), par le biais de l'article L161-4 du Code de l'Urbanisme. Aussi le potentiel de création de logements s'élève à 221 + 1 = 222 logements. Ce résultat est conforme aux objectifs du PADD (239

logements). La commune fait donc preuve d'un réel effort en termes de modération de consommation de l'espace et de conquête de l'existant.

- De plus, d'après une analyse des données communales relatives à la vacance, le potentiel de logements vacants pouvant être réinvestis est d'environ 18 logements (déduction faite d'une rétention foncière de 50% sur les logements potentiellement habitables hors périmètres agricoles).
- Une rationalisation, voire une réduction de la taille moyenne des lots, conformément aux préconisations actuelles (10 logements à l'hectare) soit des lot de 1000m² en moyenne sur la commune.

Vocation économique

 Création de deux secteurs Ux d'une superficie totale de 17,55 ha, pour encadrer et permettre le maintien et l'extension de la zone d'activité de la commune ainsi que le bâtiment utilisé par la commune pour le stockage du matériel, situé au Sud-Ouest du bourg. Cette création est conforme à la volonté affirmée dans le PADD de «Soutenir l'économie communale et de territoire».

- De la même façon, les élus ont souhaité mettre en place un secteur 1AUx d'une superficie de 1,55 ha permettant le développement de la zone d'activités.
- Création d'un secteur Ut d'une surface de 4,43 ha, pour encadrer et permettre le maintien, voire le développement, du camping. Cette démarche s'inscrit dans une volonté de «valoriser le potentiel touristique et culturel», affirmée dans le PADD.
- Création d'un secteur Nc d'une superficie de 70,26 ha, pour encadrer l'activité de la carrière située au niveau du Cros Bas. Cette création permet d'encadrer l'activité déjà en place (autorisation d'exploitation) et d'envisager une future extension de la carrière déjà en place (pour cela une nouvelle demande d'autorisation d'exploitation devra être adressée à la Préfecture).



La zone Agricole

4241,06 hectares sont classés en zone Agricole (A, A* et AA) soit environ 59,62% du territoire communal. Sont classés en A, A* et AA, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En conclusion, le classement en zone Agricole est en cohérence avec les objectifs initiaux et tout particulièrement avec la partie visant à la préservation des paysages agricoles de la commune et, plus particulièrement, à la protection du fonctionnement des exploitations agricoles.

La zone Naturelle

2659,26 hectares sont classés en Naturelle (N et Nj, secteur Nc exclu), soit environ 37,38% du territoire communal. Sont notamment classés en zone N :

- Les espaces agricoles ;
- Les zones boisées du territoire de Chanac :
- Le réseau hydrographique et les zones inondables ;
- Les coulées vertes et continuités écologiques identifiées dans le cadre du diagnostic.

En conclusion, le classement en zone N est en cohérence avec les objectifs initiaux et tout particulièrement avec la partie visant à la préservation des paysages agricoles et naturels ; à la protection du cadre de vie paysager de la commune en général et à limitation de l'exposition aux risques naturels (inondations).

POS	Superficies en ha		(espaces aménag équipemen	Espaces libres (espaces dédiés aux aménagements et équipements nécessaires aux zones compris) PLU		Superficies en ha		Espaces libres (espaces dédiés aux aménagements et équipements nécessaires aux zones compris)	
	ha	%	ha	%		ha	%	ha	%
UA	8,46	0,12%	/	/	Ua	17,51	0,25%	0,76	0,01%
UB	54,44	0,77%	6,77	0,10%	Ua*	11,44	0,16%	0,81	0,01%
UBa	0,87	0,01%	/	/	Ub	51,55	0,72%	7,11	0,10%
US	7,94	0,11%	/	/	Ub*	14,80	0,21%	6,21	0,09%
UX	6,31	0,09%	0,59	0,01%	Ux	17,55	0,25%	2,81	0,04%
Uxa	1,93	0,03%	/	/	Ut	4,43	0,06%	0,51	0,01%
Total zones urbaines	79,95	1,12%	7,36	0,10%	Total zones urbaines	117,28	1,65%	18,21	0,26%
INA	21,57	0,30%	15,24	0,21%	1AU	18,04	0,25%	16,75	0,24%
NAX	2,31	0,03%	0,40	0,01%	1AU*	1,92	0,03%	1,92	0,03%
NAXa	2,65	0,04%	0,38	0,01%	1AUx	1,55	0,02%	1,51	0,02%
IIINA	4,80	0,07%	1,00	0,01%	2AU	4,63	0,07%	4,60	0,06%
Total zones AU	31,33	0,44%	17,02	0,24%	Total zones AU	26,13	0,37%	24,78	0,35%
INC	5 158,42	72,51%			Α	19,37	0,27%		
INCa	0,10	0,00%			A*	64,14	0,90%		
/	/	/	/	/	AA	4 157,55	58,44%		
Total zone agricole	5 158,52	72,51%	/	/	Total zone agricole	4 241,06	59,62%	/	/
IND	1,46	0,02%			N	2 650,49	37,26%		
NB	19,15	0,27%	5,43	0,08%	Nj	8,77	0,12%		
IIND	1 823,51	25,63%			Nc	70,26	0,99%		
IINC	0,08	0,00%			/	/	/	/	/
Total zones naturelles	1 844,20	25,92%	5,43	0,08%	Total zones naturelles	2 729,52	38,37%	/	/
TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL	7114	100,00%	29,81	0,42%	TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL	7 114	100%	42,99	0,60%

Récapitulatif des zones et des espaces libres au sein du POS et du PLU



LES EMPLACEMENT RESERVES:

Les emplacements réservés

Afin de faciliter la mise en oeuvre de projets d'aménagement et de développement, la municipalité a souhaité instaurer 61 emplacements réservés (ER).

Ils sont destinés à la création ou à l'élargissement de la voirie ainsi qu'à l'aménagement de la RN88. D'autres permettront l'élargissement d'un chemin agricole, la création d'un chemin agricole, la création d'un espace public, l'adaptation d'un carrefour et la création d'une aire de stationnement en épi.

<u>ELEMENTS PAYSAGERS ET PATRIMO-</u> <u>NIAUX REMARQUABLES :</u>

(voir Annexe n°1 au rapport de présentation du dossier de PLU)

L'article L.151.19 du code de l'urbanisme prévoit que «Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation».

Il constitue aujourd'hui l'un des outils par le-

quel le PLU assure la préservation du patrimoine communal.

La municipalité a souhaité mettre en place cet outil pour protéger et valoriser son patrimoine que l'on peut grouper selon les catégories suivantes:

- 1) les éléments paysagers remarquables
- 2) le petit patrimoine

Ce repérage est assorti de la définition de prescriptions visant à assurer la protection du patrimoine, comme défini dans le tableau ciaprès.

Article R.421.17:

Doivent être précédés d'une déclaration préalable lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R*421-14 à *R. 421-16 les travaux exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires, et les changements de destination des constructions existantes suivants :

ſ...ī

d) Les travaux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique;

Article R*421-17-1

Lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire en application des articles R. 421-14 à R. 421-16, les travaux de ravalement doivent être précédés d'une déclaration préalable dès lors qu'ils sont effectués sur tout ou partie d'une construction existante située : *[...]*

d) Sur un immeuble protégé en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23 du présent code ;

[...]

Article *R421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

[...]

h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, comme présentant un intérêt d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique :Article R*421-28

Doivent en outre être précédés d'un permis de démolir les travaux ayant pour objet de démolir ou de rendre inutilisable tout ou partie d'une construction :

[...]

e) Identifiée comme devant être protégée en étant située à l'intérieur d'un périmètre délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu en application de l'article L. 151-19 ou de l'article L. 151-23, ou, lorsqu'elle est située sur un territoire non couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu, identifiée comme présentant un intérêt patrimonial, paysager ou écologique, en application de l'article L. 111-22, par une délibération du conseil municipal prise après l'accomplissement de l'enquête publique prévue à ce même article.



BATIMENTS POUVANT FAIRE L'OBJET D'UN CHANGEMENT DE DESTINATION :

L'article L.151.11.2 du Code de l'urbanisme prévoit que le PLU peut «[...] Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

[...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites..[...]»

Il constitue aujourd'hui l'un des outils par lequel le PLU assure notamment la mise en valeur du bâti communal.

Les élus ont donc souhaité mettre en place cet outil sur 1 bâtiments ou ensemble de bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le potentiel que cela représente en termes de changement de destination est donc faible et doit être nuancé en raison de la rétention foncière ou encore de la situation du bien (indivision...). Cependant la mise en place de cet outil peut permettre le déblocage de situation et ainsi faciliter l'émergence de projets.

L'analyse des bâtiments pouvant faire l'obiet d'un changement de destination s'est appuyée sur plusieurs critères :

- L'état du bâti. Afin notamment que l'état Extrait des articles A2 et N2 : du bâti permette réellement un changement de destination.
- La qualité patrimoniale du bâti : bâti rural traditionnel.
- La surface et le volume du bâtiment. Afin réellement possible envisageable dans l'emprise de l'existant.
- La présence de réseaux.
- La configuration du site afin de juger si le morcellement foncier permet le changement de destination.
- Le respect de l'exploitation agricole. Les bâtiments désignés ne sont pas en fermage (pour éviter de contraindre le fermier à quitter le bâtiment) et ne sont pas nécessaires à une exploitation.
- Par ailleurs, la collectivité a eu le souci de privilégier l'emploi de cet outil à hauteur de hameaux ou de groupes de constructions, afin de ne pas accroître la gêne à l'exploitation agricole.

Ce repérage s'est essentiellement appuyé sur l'analyse des entretiens agricoles et les projets/réflexions mené-e-s par les exploitants agricoles.

Ce repérage sur les plans de zonage est par ailleurs encadré par le règlement du PLU comme suit :

«Pour les bâtiments désignés conformément à l'article L.151.11.2 al du CU, le changement de destination à usage d'habitation, à condition que cela ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

que le changement de destination soit Pour les bâtiments désignés conformément à l'article L.151.11.2° du CU, le changement de destination à usage d'activités (artisanat, commerces, bureaux et hébergement hôtelier), sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances supplémentaires pour les habitations et l'environnement en général, et que cela ne compromette pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.»



3.3. Modifications présentées lors de la CDPENAF du 15 octobre 2019

Comme cela a été évoqué en introduction de la présente note de présentation, les élus ont souhaité revoir le zonage du PLU afin de tenir compte des avis de l'Etat, de la CDPENAF et de la Chambre d'Agriculture. Il s'agissait essentiellement de limiter la consommation d'espace agricole et de phaser davantage le développement de la commune.

Les secteurs ayant fait l'objet de modifications sont : le bourg de Chanac, Vareilles, Marijoulet/Pont vieux, la Nojarède, le Sabatier et le Cros Haut.

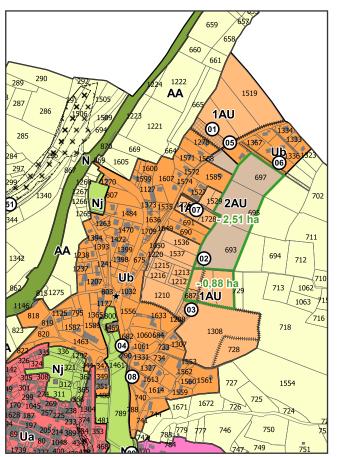
Ces modifications ont été présentées en CD-PENAF du 15 octobre 2019. Elles ont reçu un avis favorable.

Ces modifications sont présentées dans la suite du présent document afin que les personnes venues consulter le dossier puissent avoir une vision globale du projet communal.

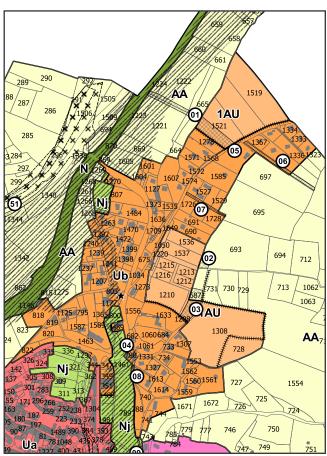
Si le dossier de PLU arrêté ne peut être modifié avant l'enquête publique, le dossier de PLU approuvé intégrera, quant à lui, les modifications présentées en suivant.

• Nord du bourg de Chanac

Avant



Après



Réduction de la zone constructible : suppression de 2,51 ha du secteur 2AU et de 0,88ha du secteur 1AU + ajout de 0,82 ha en secteur Ub (transfert des secteurs 1AU et 2AU)

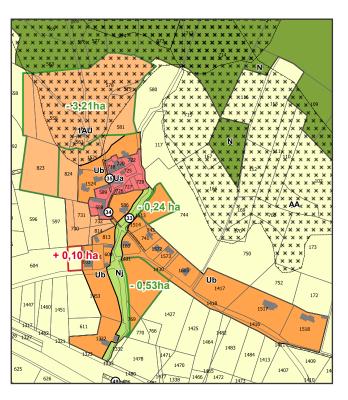
- * Réduire la consommation de l'espace agricole.
- * Limiter l'extension de l'urbanisation.

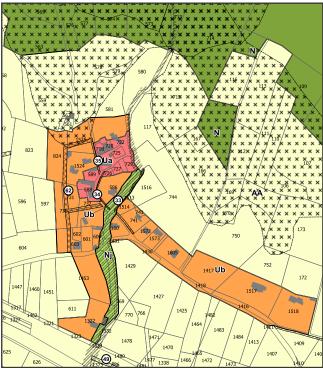


Vareilles

Avant

Après





Suppression de 3,21 ha de zone 1AU + transfert de 0,92 ha de la zone 1AU vers la zone Ub + réduction de la zone Ub (- 0,53 ha) :

- * Réduire la consommation de l'espace agricole, notamment dans la vallée du Lot (valeur agronomique plus importante).
- * Limiter l'exposition aux risques en excluant les secteurs soumis à un risque de mouvement de terrain plus élevé (cf. étude géotechnique en annexe 6.1 du dossier de PLU).
- * Contribuer au maintien des corridors et réservoirs écologiques du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) en éloignant les zones de projet de ces espaces sensibles.
- * La zone 1AU sera, en partie, transformée en secteur Ub avant l'approbation du dossier de PLU, pour plus de cohérence. L'emplacement réservé n°62 sera ajouté pour permettre la desserte du secteur et favoriser sa densité.

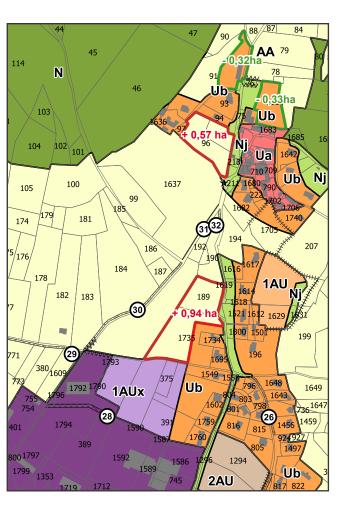
Extension mesurée de la zone Ub (+ 0,10 ha) :

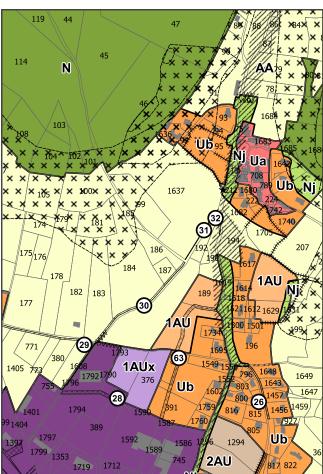
- * Au regard des réductions effectuées sur les autres secteurs (bourg, Vareilles, la Nojarède), il s'agit de rester cohérent avec le projet global de la commune (cf. accueil de nouveaux habitants).
- * Respect de la morphologie urbaine : localisation en accroche du village existant.
- * Peu d'impact sur le corridor écologique du Schéma Régional de Cohérence Ecologique: seuls 400m² sont impactés, en limite du corridor.
- * Pas de risques identifiés.



Marijoulet

Avant Après





Ajout de 0,94 ha de secteur 1AU + 0,57 ha de secteur Ub + Transfert de 0,60 ha du secteur 1AUx au secteur Ub :

- * Au regard des réductions effectuées sur les autres secteurs (bourg, Vareilles, la Nojarède), il s'agit de rester cohérent avec le projet global de la commune (cf. accueil de nouveaux habitants).
- * Être cohérent avec les objectifs du PADD: «l'effort principal en termes de terrains constructibles doit se faire dans et à proximité immédiate du chef-lieu : Chanac, Marjoulet, Vareilles.»
- * Secteur inclus dans l'aire du bourg prioritaire au développement et à l'accueil de population nouvelle (cf. schéma de la page 10 du PADD Pièce 3.1 du dossier de PLU).
- * Les parcelles 95 et 96 (secteur Ub) viennent en couture de l'urbanisation et répondent en principe de densification. Les haies de ces parcelles seront identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisation. Elles feront l'objet de prescriptions dans le règlement afin d'assurer leur préservation.
- * Ajout de l'emplacement réservé n°63 afin d'assurer la desserte du secteur.

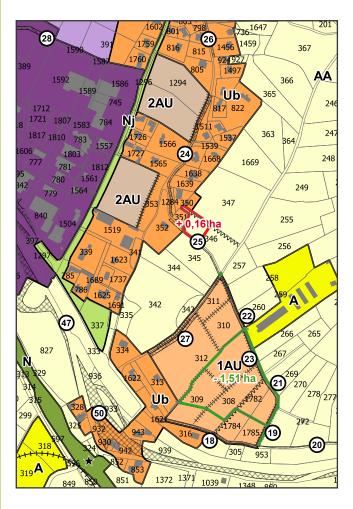
Réduction de 0,65 ha du secteur Ub :

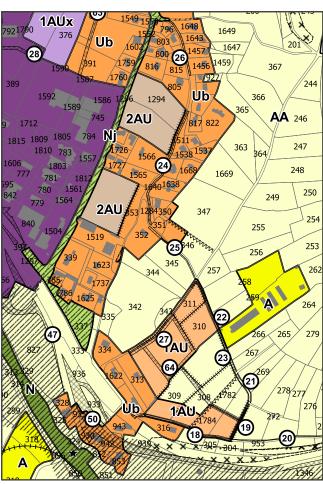
* Limiter les possibilités d'extensions de l'urbanisation au Nord du secteur.



Pont vieux

Avant Après





Réduction du secteur 1AU en passant de 3,8ha à 2,29 ha :

- * Réduire la consommation de l'espace agricole, notamment dans la vallée du Lot (valeur agronomique plus importante).
- * Maintenir une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le secteur.
- * Les emplacements réservés seront conservés et un emplacement réservé (n°64) sera ajouté afin de permettre la desserte du secteur. Il s'agit essentiellement de phaser le développement de l'urbanisation sur ce secteur.

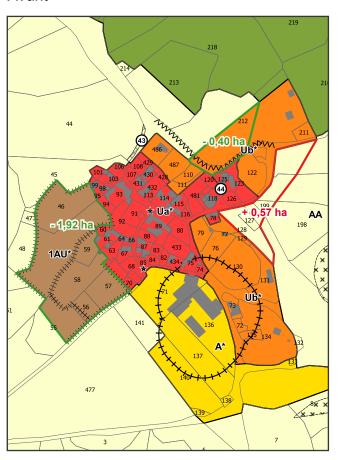
Extension mesurée du secteur Ub : + 0,16ha:

- Pas de risques signalés.
- * Impact paysager faible en raison du faible relief. Par ailleurs, une rupture de pente, le long de la RN88, limite la visibilité depuis cet axe principal.

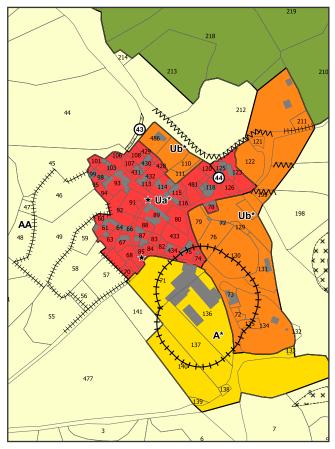


<u>La Nojarède</u>

Avant



Après



Les murets des parcelles ajoutées en secteur Ub* seront identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisation. Ils feront l'objet de prescriptions dans le règlement afin d'assurer leur préservation.

<u>Suppression du secteur 1AU* : 1,92 ha + réduction du secteur Ub* de 0,40 ha :</u>

- * Limiter les possibilités d'extension de l'urbanisation sur le Causse afin de veiller à l'adéquation entre besoins en eau potable et ressource disponible. 32 nouveaux logements pouvaient être envisagés dans le PLU arrêté (sans tenir compte de la rétention foncière), contre 14 dans le zonage modifié.
- * Réduire la consommation de l'espace agricole.

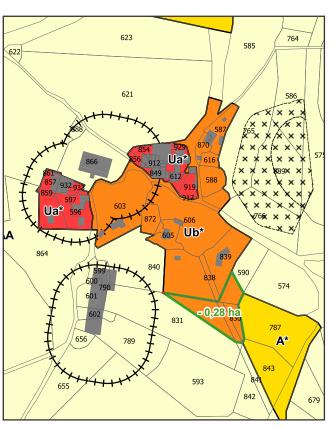
Extension mesurée du secteur Ub* : +0,57ha:

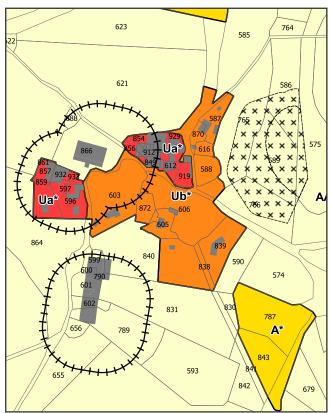
- * Ne pas déséquilibrer complètement le développement de la commune, entre la vallée du Lot et le Causse. Garantir ainsi un accueil mesuré d'habitants sur la Nojarède, comme souhaité dans le PADD: «Dans un souci d'équilibre sur le territoire et dans l'objectif de valoriser les principaux hameaux de la commune, une ambition proportionnée mais réelle doit être portée sur les hameaux du Villard, La Nojarède [...] » Cette extension s'accompagne de la suppression de 4000m² de secteur Ub*.
- * Pas d'enjeux environnementaux ou de risques signalés sur ces 6000 m².
- * Respect de la morphologie urbaine : localisation en couture du hameau existant.
- * Impact paysager faible : peu visible depuis la RD44, voire pas du tout.



· Le Sabatier

Avant Après





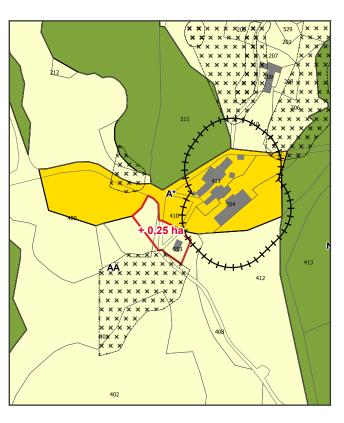
Réduction du secteur Ub* : - 0,28 ha :

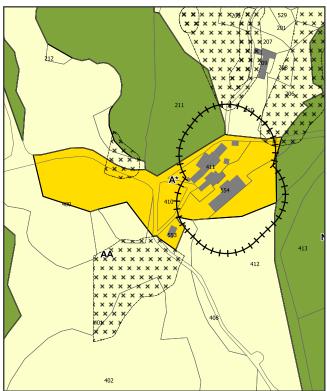
- * Limiter les possibilités d'extension de l'urbanisation sur le Causse afin de veiller à l'adéquation entre besoins en eau potable et ressource disponible,
- * Réduire la consommation de l'espace agricole.



Le Cros Haut

Avant Après





Extension mesurée de la zone A: + 0,25ha

Protéger le fonctionnement des exploitations agricoles, notamment en tenant compte des projets connus (bâtiments par exemple).

NB : les exploitants dont les projets n'auraient pas été pris en compte sont invités à le signaler au commissaire enquêteur dans le cadre de l'enquête publique.



Bilan chiffré

PLU	Superficies en ha		Espaces libres (espaces dédiés aux aménagements et équipements nécessaires aux zones compris)		
	ha	%	ha	%	
Ua	17,57	0,25%	0,76	0,01%	
Ua*	11,44	0,16%	0,81	0,01%	
Ub	53,24	0,75%	8,55	0,12%	
Ub*	14,70	0,21%	5,65	0,08%	
Ux	17,55	0,25%	2,81	0,04%	
Ut	4,43	0,06%	0,51	0,01%	
Total zones urbaines	118,93	1,67%	19,10	0,27%	
1AU	11,86	0,17%	10,90	0,15%	
1AU*	0,00	0,00%	0,00	0,00%	
1AUx	0,95	0,01%	0,92	0,01%	
2AU	1,90	0,03%	1,90	0,03%	
Total zones AU	14,71	0,21%	13,72	0,19%	
Α	19,37	0,27%			
A *	64,39	0,91%			
AA	4 167,04	58,58%			
Total zone agricole	4 250,80	59,75%	/	/	
N	2 650,52	37,26%			
Nj	8,77	0,12%			
Nc	70,26	0,99%			
/	/	/	/	/	
Total zones naturelles	2 729,55	38,37%		/	
TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL	7 114	100%	32,82	0,46%	

Projet de PLU arrêté

Le projet de PLU permet la création de **240 logements** : 221 logements par des **nouvelles constructions** (déduction faite d'une rétention foncière estimée à 30%), 18 logements par **résorption de la vacance** (déduction faite d'une rétention foncière estimée à 50%), 1 logement par **changement de destination**.

Projet de PLU présenté en CDPENAF du 15 octobre 2019

Le projet de PLU permet la création de **216 logements** : 170 logements par des **nouvelles constructions** (déduction faite d'une rétention foncière estimée à 30%), 45 logements par **résorption de la vacance** (déduction faite d'une rétention foncière estimée à 50%), 1 logement par **changement de destination**.

Réduction de l'ordre de 23% des logements réalisés par constructions neuves

En tenant compte de la forte augmentation du nombre de logements vacants et en prévoyant une résorption de l'ordre de 50%.

NB : estimation à partir des données INSEE (2016) qui pourront être affinées avant l'approbation du projet de PLU

Réduction de 23,7% des espaces libres toutes vocations confondues (- 10,17 ha).

NB : les chiffres ci-dessus sont donnés à titre indicatif. Ils sont susceptibles d'être modifiés avant l'approbation du PLU, par exemple suite à la prise en compte de requêtes formulées pendant l'enquête publique.



4. Résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu

4.1. CADRE RÉGLEMENTAIRE

L'élaboration du PLU est réalisée en conformité avec le cadre réglementaire définit par plusieurs lois cadres (partie C3 du rapport de présentation), et notamment :

 Les lois «Solidarité et Renouvellement Urbain»; «Urbanisme et Habitat» (UH); «Grenelle 2» et «de Modernisation de l'Agriculture» (LMA); Lois pour «L'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR); Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Foret (LAAAF), loi Macron, etc.

Ces lois ont pour objectifs majeurs de réaliser la planification urbaine en maîtrisant l'expansion urbaine et les déplacements, en favorisant la mixité sociale, en pratiquant le renouvellement urbain, en assurant une gestion équilibrée du territoire dans le respect du développement durable.

 Loi Montagne N°85.30 du 9 janvier 1985

Eléments clés de la loi :

 La protection de l'agriculture: préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières (art. L122-10 du CU),

- La préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (Art. L.122-9 du CU),
- L'application du principe de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées (Art. L.122-5 du CU),
- Dans le cas de création d'Unités Touristiques Nouvelles (UTN), celle-ci doivent respecter la qualité des sites et des équilibres naturels montagnards. Elles peuvent être autorisées selon leur importance. (Art. L.122-15 àL.122-23 du CU)
- [...]

Le territoire communal est entièrement en zone de montagne. Le PLU de la commune répond et respecte les principes établis par la loi Montagne.

La loi «Paysage»

Le PLU doit prendre en compte la préservation des paysages, la maîtrise de l'évolution des paysages et identifier ceux qui méritent d'être préservés et les moyens de le faire. Les choix effectués quant à l'affectation des sols devront répondre au principe d'équilibre entre le développement indispensable et la protection du paysage.

La loi Carrières N°93-3 du 4 janvier 1993

Relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, elle s'applique pour toutes les carrières existantes, les stockages de déchets et les installations présentant des risques importants de pollution ou d'accident.

1 carrière est présente sur le territoire communal. Celle-ci a été prise en compte dans le cadre du zonage du PLU.

Loi sur l'Eau du 3 janvier 1992

Sur la protection, la mise en valeur et le développement de la ressource utilisable, dans le respect des équilibres naturels.



Application de l'article 10 de la loi sur l'eau :

«Il est fait obligation aux communes de prendre en charge les dépenses relatives aux systèmes d'assainissement collectif (...) et les dépenses de contrôle des systèmes d'assainissement non collectifs.»

L'article 10 de la loi du 3 janvier 1992 stipule que les communes doivent définir des zones d'assainissement collectif et des zones d'assainissement non collectif. Pour ces dernières, les collectivités ont la charge, afin de protéger la salubrité publique, du contrôle des dispositifs et même, si elles le décident, de leur entretien.

Un travail pour établir un zonage de l'assainissement avait été entrepris. Cette démarche a été stoppée lorsque la compétence «assainissement » a été transférée à la Communauté de Communes. La poursuite de cette étude et ses modalités restent donc à discuter.

•Respect du SDAGE Adour Garonne

Conformément à l'article L.131-4 du Code de l'urbanisme, le PLU doit être en compatibilité avec les dispositions du SDAGE Adour Garonne (2016-2021) dont dépend la commune. Il défend 4 orientations fondamentales

Créer les conditions de gouvernance favo-

- rables:
- Réduire les pollutions ;
- Améliorer la gestion quantitative ;
- Préserver et restaurer les milieux aquatiques.
- Loi n°95-101 du 02 février 1995, relative au renforcement de la protection de l'environnement dite «Loi Barnier»

La commune de Chanac est concernée par un Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) «du bassin du Lot Aval», approuvé le 28 décembre 2010. La commune est soumise à un risque fort d'inondation. Ces données sont portées sur les documents graphiques du règlement.

La commune est également concernée par plusieurs risques de mouvements de terrain. Ceux-ci ont été pris en compte dans le dossier de PLU (cf. pièce 6.5_Carte des contraintes).

4.2. COMPATIBILITÉ AVECLES DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

L'élaboration du PLU est réalisée en compatibilité avec les documents supra-communaux, et notamment :

- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour Garonne;
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Lot Amont.

L'élaboration du PLU prend en compte les documents supra-communaux, et notamment :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique,
- Les risques naturels connus
- · Schéma Départemental des Carrières,
- Prise en compte des zones de protection du patrimoine,
- Prise en compte des ZNIEFF, SIC, ZSC, ZPS, ZICO, etc.
- etc.

De plus, le PLU intègre les servitudes d'utilités publiques.

Ces éléments sont présentés dans la partie C3 du rapport de présentation (*pièce 2.1 du PLU*) ainsi que dans les annexes du dossier (pièce 6.1).



4.3. IMPACTS PRÉVISIBLES SUR L'ENVI- 4.4. ANALYSE DES INCIDENCES DU PLU RONNEMENT

Les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et les mesures compensatoires adoptées sont décrites en partie D du rapport de présentation, selon les 9 axes suivants:

- 1. La gestion économe de l'espace
- 2. L'habitat et la mixité sociale
- 3. Eau potable et Assainissement
- 4. Déchets
- 5. Risques naturels et technologiques
- 6. Transport et Sécurité routière
- 7. Les espaces agricoles
- 8. Le paysage bâti et naturel
- 9. Patrimoine environnemental

Cette partie présente également:

- L'analyse des incidences du PLU sur l'environnement et mesures
- Les mesures pour supprimer ou réduire les incidences dommageables du projet sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces

(cf partie D du rapport de présentation et annexe 3 du rapport de présentation - Demande d'examen au cas par cas).

SUR L'ENVIRONNEMENT

Le 4 octobre 2013, après examen au cas par cas du projet de PLU de Chanac, la DREAL a indiqué que l'élaboration du PLU de la commune de Chanac n'était pas soumise à évaluation environnementale.

L'examen au cas par cas a souligné, en effet, que le projet de PLU de Chanac n'avait pas d'incidences majeures sur l'environnement :

- « Considérant que l'élaboration du PLU de Chanac a notamment pour objet de doter la commune d'un document d'urbanisme prenant en compte les exigences de la loi portant engagement national pour l'environnement (dite «Grenelle 2») du 12 juillet 2010;
- Considérant que les terrains qui doivent être ouverts à l'urbanisation sont situés en continuité de l'urbanisation existante;
- Considérant qu'au regard de la valeur et de la vulnérabilité des zones susceptibles d'être touchées, le projet de PLU de Chanac paraît peu susceptible d'avoir des incidences significatives sur la santé humaine et l'environnement au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programme sur l'environnement.

L'élaboration du PLU de la commune de Chanac n'est pas soumise à évaluation environnementale en application de la section II du chapitre Ier du titre II du livre premier du Code de l'urbanisme.»

Extrait de la décision n°2013-48-002.

Plusieurs éléments méritent, néanmoins, d'être soulignés.

Zone Natura 2000

Les secteurs urbanisés mis en place par le projet de PLU ne couvrent pas le site Natura 2000 présent sur la commune (0.004% du territoire communal). Il n'aura donc aucune incidence directe sur celui-ci.

Plusieurs zones Natura 2000 sont situées sur les communes limitrophes à Chanac : «Falaises de Barjac», «Valdonnez», «Gorges du Tarn et de la Jonte» et «Vallon de l'Urugue».

La plupart d'entre elles protègent des espèces faunistiques et floristiques qui ne sont pas liées aux milieux aquatiques.

Lorsque ces zones Natura 2000 sont liées aux milieux aquatiques, elles sont situées en amont de la commune ou sur un bassin versant différent de celui de Chanac. Ceci limite les risques de pollution ou de rejets en provenance de la commune, et pouvant avoir un



impact sur ces sites.

Il convient toutefois de noter que la nature karstique des causses permet potentiellement l'infiltration d'intrants issus des hameaux de la commune. Une attention toute particulière devra donc être accordée à cette question.

Trame verte et bleue

Sur la commune de Chanac, la problématique de la trame verte et bleue se concentre sur quelques corridors assurant le lien entre les milieux naturels du Causse et celui des avants Causses de la région de Marvejols, selon un axe Sud-Est/Nord-Ouest. Ces corridors ont majoritairement été classés en zone N ce qui garantit leur préservation.

Le Lot constitue également un corridor écologique ; c'est pourquoi il a entièrement été classé en zone N.

De même, les ripisylves qui l'entourent participent au maillage vert de la commune et à la préservation de la biodiversité. Elles ont également été identifiées comme zones humides. Ainsi, elles ont largement été classées en zone N et, plus marginalement, en secteur AA.

Une incidence potentielle sur ces zones humi-

des a été identifiée. Il s'agit des rejets d'épuration et agricoles de la commune. Une attention toute particulière devra être accordée à ces questions, notamment sur le Causse de Sauveterre en raison de la nature karstique des sols.

Espaces naturels, agricoles et forestiers

Le projet de PLU de la commune de Chanac conserve les vastes secteurs inoccupés du Causse de Sauveterre.

Une étude agricole a été menée afin de prendre en compte des éléments déjà présents sur le territoire communal ainsi des besoins futurs. Cela assure le maintien de l'outil agricole à Chanac. Ainsi, les parcelles agricoles ont été protégées et classées en zone A ou secteur A* ou secteur AA.

Les milieux forestiers ont également été maintenus.

Sur le Causse de Sauveterre, l'enjeu de l'ouverture des milieux est important du point de vue de la protection de la biodiversité d'une part et du point de vue de la préservation des paysages d'autre part. Ainsi, une attention toute particulière a été accordée à cette pro-

blématique : le zonage traduit l'occupation des sols en «patchwork» du Causse. Il participe donc à l'ouverture des milieux.

Les murets

Du fait de l'historique et des caractéristiques paysagères de la région, on trouve de nombreux murets de pierre sèche sur le territoire communal, notamment sur le Causse de Sauveterre. Ces derniers constituent un élément paysager et patrimonial important et sont aussi d'un grand intérêt pour la faune. Ils constituent donc un enjeu pour la commune. Certains ont été identifiés comme devant faire l'objet de mesures de protection particulières au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

La conservation des murets est aussi un moyen efficace d'éviter la réalisation de dossiers souvent complexes et chronophages (ex : demande d'autorisation pour la destruction d'espèces protégées).

Les haies

Les haies participent au maillage vert du territoire et à la protection de nombreuses espèces faunistiques. Ces espèces les utilisent notamment comme lieux leur permettant de se



peuvent se nourrir.

Par ailleurs, certaines haies implantées perpendiculairement à la pente participent au maintien des sols.

Ainsi la préservation des haies représente un enieu pour la commune : c'est pourquoi une identification de certaines d'entre elles a été réalisée, au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme. Cette identification est assortie à des mesures de protection particulières.

Tout comme pour les murets, la préservation de ces éléments fixes du paysage est un bon moyen d'éviter de devoir réaliser des dossiers souvent complexe et chronophages (exemple : demande d'autorisation pour la destruction d'espèces protégées).

La gestion des eaux pluviales

Les eaux de ruissellement, générées notamment par les toitures et les voiries lors des évènements pluvieux, peuvent constituer des débits importants ou être chargées en polluants. Lorsqu'elles sont collectées par des réseaux et rejetées directement dans le milieu aquatique, elles peuvent entraîner un risque d'inondation accru ou des pollutions. Les rejets importants d'eaux pluviales sont soumis

déplacer et comme lieux dans lesquels elles à une procédure « au titre de la loi sur l'eau » (art. L 214-1 à L 214-6 du Code de l'environnement) et sont principalement concernés par les rubriques 2.1.2.0 et 2.1.5.0 de la nomenclature de l'article R 214-1 du Code de l'environnement. La collecte et le traitement relèvent des compétences des collectivités : art. L 640 et L 641 du Code civil. Cet article prévoit que les communes délimitent «les zones où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement» ainsi que «les zones où il est nécessaire de prévoir des installations pour en assurer la collecte et le stockage éventuel». La collecte, le transport, le stockage et le traitement des eaux pluviales constituent un service public administratif relevant des communes

> La prise en compte de cet enjeu a été réalisée par la mise en place de mesures dédiées dans le règlement du PLU.

· L'assainissement

a. Assainissement domestique

La prépondérance de l'habitat diffus génère de l'assainissement individuel. Aujourd'hui, la commune est couverte par un Service Public d'Assainissement Autonome (SPANC). La mise en conformité doit être une priorité. De plus, il importera de veiller au respect total des prérogatives du SPANC pour les futures constructions qui ne pourront être raccordées à l'assainissement collectif. Cela ne doit souffrir d'aucune dérogation sur la commune, eu égard à la présence d'un sol karstique sur une large moitié du territoire communal.

b. Assainissement domestique collectif

La commune est raccordée à un ouvrage de traitement des eaux usées : la Station d'épuration des Salelles (4800 EH).

Aucune anomalie apparente n'ayant été décelée, il importe de veiller à l'adéquation des capacités de traitement avec le nombre d'équivalents habitants.

ESTIMATION DES IMPACTS

De manière générale, le projet vise à ouvrir à la construction plusieurs parcelles attenantes à des zones urbanisées et vise à « boucher les manques » de façon rationnelle. Les phases chantier sont les phases les plus préjudiciables: dérangement, risque de destruction d'individus de faune, destruction d'habitats. Les impacts à court terme ne se feront pas sentir au même moment sur le site. Toutes les



parcelles ouvertes à la construction ne seront pas bâties au même moment.

Pour les espaces boisés ou partiellement boisés, des défrichements seront probablement nécessaires et nécessiteront donc la réalisation d'une demande d'autorisation de défrichement. Celle-ci sera réalisée par l'intermédiaire du Cerfa n°13632*04, mis à jour en août 2013. Il faut cependant rappeler que ces travaux sont lourds et potentiellement néfastes pour la faune et peuvent impliquer des complications (ex : demande d'autorisation pour la destruction d'espèces protégées). Il est donc conseillé de ne pas procéder à des défrichements trop importants susceptibles de générer des mesures compensatoires qui peuvent s'avérer onéreuses. L'avis de la DDT sur ce point devra être sollicité.

Il importe aussi de prévoir un phasage des constructions qui implique de démarrer prioritairement sur les parcelles attenantes à des zones déjà bâties et de ne pas favoriser la création de zones non construites intercalaires.



'. Méthodologie de travail

Afin d'établir le diagnostic, le bureau d'études CRON, Montagne, etc. OC'TÉHA a :

- Réalisé des recherches documentaires et statistiques;
- Réalisé une analyse de l'organisation et du maillage territorial (hameaux, réseaux viaires...);
- Réalisé une analyse fine du précédent document d'urbanisme ;
- Fait une étude sensible et prospective de terrain.

Parallèlement, l'étude agricole de la commune de Chanac a été réalisée par le bureau d'études Copage. Cela a été la première étape d'une démarche itérative.

Le diagnostic a ensuite été présenté à la commission urbanisme et aux personnes publiques associées. Le diagnostic a également fait l'objet d'une réunion publique.

Sur la base des conclusions du diagnostic, le bureau d'études a établi une première esquisse de PADD, base d'échanges et de discussion au sein de la commission urbanisme et avec les personnes ressources, pour aboutir au document final. Le PADD a été présenté aux personnes publiques associées. Ce document et donc le projet communal a par ailleurs pris en compte les dispositions des lois cadre: SRU, Grenelle 2, LMA, ALUR, LAAAF, MA-

Le diagnostic et le PADD ont donc fait l'objet d'une large concertation (une exposition, articles de presse, mise à disposition du PADD associée à un registre permettant de consigner les observations de la population, etc.).

Le PADD a ensuite été traduit sous la forme du zonage, du règlement et des orientations d'aménagement et de programmation, lors de réunions de travail de la commission urbanisme. Les concessionnaires de réseau et personnes ressources ont été consultés dès que cela était nécessaire. Des ajustements ou compléments du projet ont donc été mis en oeuvre en croisant la connaissance de chacune des personnes ressources. C'est notamment le cas en termes de prévention des risques : ajustements, voire suppression de zones potentiellement à enjeux d'un point de vue constructible ; classement en secteur Nj; compléments des Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Ce projet a ensuite été présenté aux personnes publiques associées.

La concertation a eu lieu de la prescription jusqu'à l'arrêt du PLU (cf bilan de la concertation).

Au regard des avis défavorables émis par l'Etat et la CDPENAF et «réservé» de la nisme.

Chambre d'Agriculture pendant la période de consultation, la commune a souhaité apporter des modifications au zonage du PLU. La CD-PENAF a, à nouveau, été saisie afin que ces modifications lui soient présentées.

Ce nouveau zonage a été présenté à la CD-PENAF le 15 octobre 2019 et a reçu un avis favorable (cf. pièce 1.3 du dossier de PLU).

EQUIPE PROJET

La diversité des approches nécessaires à la réalisation de cette étude impose l'intervention d'une équipe pluridisciplinaire capable de répondre aux attentes du Maître d'Ouvrage.

Maîtrise ouvrage

Commune de Chanac

Maitrise d'oeuvre volet urbanisme : OC'TÉHA

Geoffray BLANC: Chargé d'études principal en urbanisme.

Geoffray Blanc a réalisé l'ensemble de l'étude, animé les réunions de travail et de présentation. Il a assuré le lien entre les études d'élaboration du PLU et les études environnementales et agricoles.

Nicolas BARET : Chargé d'études en urba-

34



PLU Chanac

Il a participé à la cartographie du dossier.

Marie SCHAFFENER: : Chargée d'études en urbanisme. Elle a participé à l'élaboration du rapport de présentation et à la composition du dossier de PLU.

