

CHANAC

OC'TÉHA
À Rodez :
Carrefour de l'Agriculture
12026 Rodez Cédex 9
Tel: 05 65 73 65 76
À Mende :
10 Bd. Lucien Arnault
48000 Mende
Tél: 04 66 31 13 33

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME



ELABORATION

Arrêté le :

7 mars 2019

Approuvé le :

24 février 2020

Exécutoire le :

Modifications - Révisions - Mises à jour

VISA

Date : 6 mars 2020



Le Maire,
Philippe ROCHOUX

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3.1

Sommaire

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Chanac :	3
Motivations de la commune	3
1. Organiser le développement urbain	4
1.1. Objectifs démographiques : une ambition qui s'appuie sur des atouts et des bases solides.....	4
1.2. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace	4
1.3. Les principes d'aménagement entre la prise en compte de l'existant et le développement maîtrisé de l'urbanisation.....	5
1.4. Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle	8
2. Soutenir l'économie communale et de territoire.....	10
2.1. Disposer de foncier disponible pour diversifier le tissu économique.....	10
2.2. Valoriser le potentiel touristique et culturel.....	10
2.3. Protéger le fonctionnement des exploitations agricoles	10
3. Renforcer l'accessibilité	12
3.1. Créer, développer, matérialiser les liaisons viaires urbaines afin de « décroïsonner » les différents quartiers et lutter contre l'isolement.	12
3.2. Améliorer les déplacements.....	12
3.3. Développer et améliorer l'accès aux nouveaux outils de communications.....	12
4. Protéger l'identité architecturale et patrimoniale	13
4.1. Protéger le patrimoine bâti et les sites archéologiques.....	13
4.2. Valoriser les éléments du paysage, les complémentarités entre le bourg et son cadre naturel	13
5. Promouvoir une gestion durable du territoire	15
5.1. Protéger et valoriser la biodiversité et les continuités écologiques;	15
5.2. Concilier le développement de l'urbanisation et des activités et la protection de la biodiversité en :.....	15
5.3. Réduire les émissions de gaz à effet de serre:	15
5.4. Préserver les ressources naturelles.....	16
5.5. Limiter l'exposition aux risques naturels ou technologiques:.....	16

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Chanac

Le PADD est d'abord l'expression d'un projet politique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long terme. Il constitue la base du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et il définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune pour les années à venir.

Le PADD doit imaginer et dessiner la ville de demain, dans une perspective de développement durable, un souci d'intérêt général, une harmonie des espaces de la commune.

Conformément à l'article L151-54 du Code de l'urbanisme, le projet d'aménagement et de développement durables définit :

- *« 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 ;*
- *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. »*

Les orientations présentées dans la suite de ce document s'organisent au sein de grands enjeux mis en exergues par le diagnostic.

Il est à noter que les thèmes présentés peuvent parfois être transversaux et peuvent être abordés sous plusieurs angles. Ainsi, une action peut très bien répondre à plusieurs objectifs.

Ces orientations constituent un plan directeur à court et moyen terme, soit pour les 10 années à venir.

Motivations de la commune

La commune de Chanac souhaite réaffirmer l'importance :

- De la prise en compte du tissu urbain existant avant d'envisager de nouvelles zones urbanisables ;
- De l'agriculture dans le tissu économique et le paysage communal ;
- De son ambition d'accueil de population à la mesure des enjeux liés à son statut de bourg de son environnement favorable de par sa situation au cœur de la région la plus dynamique du département de la Lozère.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Chanac s'appuie sur un contexte favorable:

- Sa situation très avantageuse au sein de la région de Lozère la mieux desservie par les réseaux de transports routiers et ferroviaires « triangle Marvejols/Mende /

- Chanac » ;
- Un développement important des services à la population lors de la dernière décennie ;
 - Une existence de quartiers et secteurs bien desservies par les réseaux et offrant de bonne perspective ;
 - Des initiatives privées de rénovation et réhabilitation de logements dans le centre ancien.

1. Organiser le développement urbain

1.1. Objectifs démographiques : une ambition qui s'appuie sur des atouts et des bases solides.

L'objectif de population doit permettre de conforter le statut de bourg de Chanac mais aussi de valoriser le potentiel de développement unique en Lozère que lui procure sa situation vis-à-vis des grands axes de communication, sa proximité avec Mende et la clémence de son climat.

Pour les 10 prochaines années, la commune de Chanac souhaite maintenir sa dynamique démographique en se donnant les moyens d'accueillir 300 personnes, soit 125 nouveaux ménages (2.4 personnes par ménage d'après les données INSEE).

Au vu de son cadre, de son dynamisme économique, des activités sportives et de la richesse de la programmation événementielle, la commune souhaite se garder une capacité d'accueil pour les résidences secondaires.

1.2. Les objectifs de modération de la consommation de l'espace

La commune de Chanac possédait un Plan d'Occupation des Sols. En ne comptant pas les zones impactées par les risques naturels et les périmètres de protection, presque une trentaine d'hectares ayant une vocation résidentielle étaient encore disponibles.

La crise économique mais surtout la rétention foncière ont freiné la construction ces dernières années. Le potentiel du Plan d'occupation des sols était composé de terrains situés à l'intérieur du tissu urbain ou en continuité de l'existant. La densification étant prônée, il semble difficile d'exclure les dents creuses des zones constructibles du PLU. Les extensions de l'urbanisation seront gérées par le biais d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettront de définir des principes de densification.

Au sein de ces secteurs d'extension, et en vue de l'élaboration du PLU, les élus ont engagé une politique de sensibilisation auprès des propriétaires afin de libérer du foncier.

L'identité et la qualité paysagère de Chanac sont marquées par la présence de jardins à l'intérieur du tissu urbain qui participent à la qualité du cadre bâti. Les élus souhaitent préserver ces espaces de respiration. Ils seront donc déduits du potentiel constructible.

Les données SITADEL des dix dernières années (2005 à 2014), ont permis d'établir une moyenne de 5 à 6 logements neufs autorisés par an et 2 à 3 logements réhabilités dans un bâtiment existant.

L'analyse des permis de construire autorisés entre 2006 et 2016 a permis de localiser les projets autorisés et de calculer une surface moyenne de 1277 m² par construction neuve à usage d'habitation.

Grâce à son PLU, la commune souhaite diminuer sa consommation de l'espace de l'ordre de 20 % en densifiant les zones à urbaniser, en imposant une densité de 10 maisons à l'hectare et en phasant l'ouverture à l'urbanisation.

1.3. Les principes d'aménagement entre la prise en compte de l'existant et le développement maîtrisé de l'urbanisation

Comme cela a été évoqué dans les motivations initiales, le projet de PLU ne se justifie, notamment les ambitions en termes de nouveaux terrains constructibles, qu'au regard d'une bonne gestion et d'une prise en compte de l'existant : projets d'aménagement de voirie, réhabilitation de logements vacants, amélioration et création d'équipements et de services, politique foncière incitative...

Le projet et l'ambition de la commune n'a de sens que dans un contexte de valorisation et de soutien au village existant, en particulier du centre ancien, et dans un souci de bon fonctionnement et d'utilisation des services à la population. Le projet de PLU se justifie par le caractère concret de ce souci mais également par les services qui pourront être maintenus grâce à cette « ambition démographique » autour du bourg.

Ainsi le projet de PLU se construit en s'appuyant sur l'existant. Par ailleurs, son ambition est de nature à contribuer à la poursuite des efforts déjà mis en place sur celui-ci, en lui procurant des moyens financiers nécessaires à leur réalisation et en soutenant son réseau de commerces et de services.

La volonté de proposer des terrains à bâtir est justifiée par une série d'aménagements, réhabilitations, travaux effectués dans le village depuis une quinzaine d'années. Le parc immobilier s'en trouve valorisé et bénéficie d'une bonne occupation, les espaces publics sont davantage fonctionnels et attractifs. Cette priorité donnée à l'amélioration de l'existant est d'ailleurs à l'origine de la mise en sommeil du projet d'élaboration du PLU depuis plusieurs années. Sur ce point la commune doit mener une politique active en étant opérateur des projets d'aménagement, en ayant une politique d'acquisition et de revente du foncier pour faciliter le caractère opérationnel des opérations d'aménagement. Cette politique, menée par exemple sur des bâtiments désaffectés existants, doit être poursuivie. Celle-ci, en effet, garantit une veille en termes de valorisation et d'évolution du parc existant (parallèlement à la mise en place d'une offre nouvelle en terrains à bâtir pour l'habitat et les activités). Cette logique permet de conserver un équilibre bénéfique entre renouvellement urbain et développement.

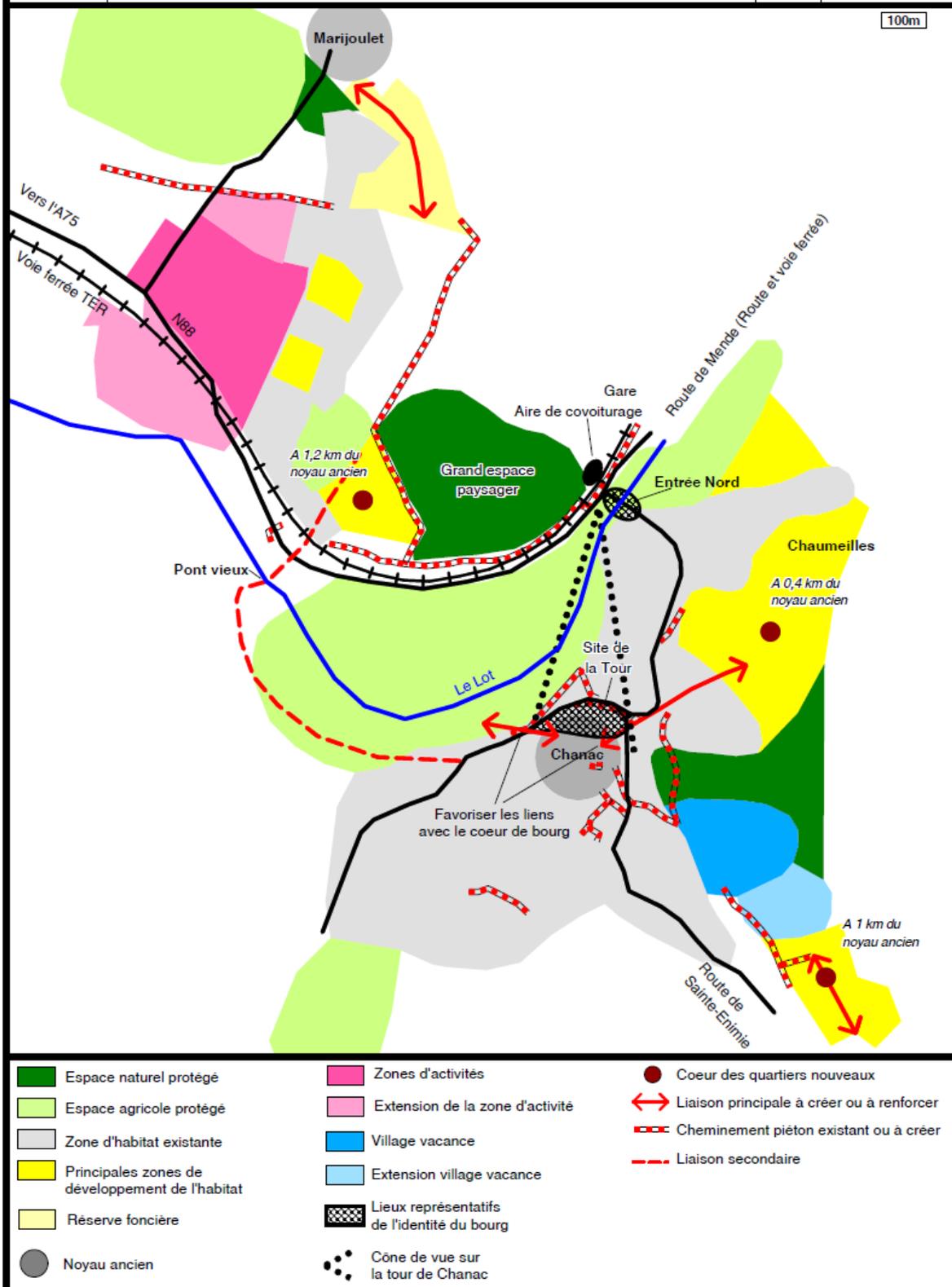


Orientation générale

Schéma d'organisation de l'agglomération de Chanac



Avril 2013



L'ensemble formé par le bourg et le hameau de Marijoulet doit se renforcer et s'organiser autour de trois axes principaux :

- La valorisation des sites potentiellement constructibles ;
- Une réflexion sur les réseaux de desserte (voirie et circulation piétonne), sur la protection des éléments identitaires et paysagers, sur la prise en compte des terres agricoles ;
- La problématique des risques naturels.

Les principes à prendre en considération sont les suivants :

- Etoffer et contenir la zone artisanale autour de son site d'implantation actuel ;
- Maintenir le hameau traditionnel de Marijoulet ;
- Protéger les prairies du fond de la vallée du Lot ;
- Exploiter et aménager le site de la gare en y associant un espace de stationnement visant à encourager le covoiturage et l'utilisation du transport ferroviaire,
- Définir, pour les secteurs à développer d'une taille importante, des espaces publics procurant une ambiance de quartier afin d'éviter l'effet « cité-dortoir » ;
- Encourager les liaisons douces ;
- Protéger les abords de la tour médiévale et poursuivre la requalification du centre ancien....
- Rechercher des liens et de la proximité avec le village afin de limiter les déplacements et inciter à l'utilisation des commerces et des services de ce dernier.

La priorité concernant l'extension de l'urbanisation est donnée au bourg et aux hameaux de la vallée du Lot, dans des secteurs déjà urbanisés et qui constituent le prolongement du bourg. Cela permettra de favoriser un bon usage des équipements, des commerces et des services de proximité, tout en limitant les déplacements. Les trajets domicile / travail en seront également réduits car les secteurs ouverts sont situés au plus près du bassin d'emploi.

Les principes qui doivent guider la définition du zonage sur le territoire de la commune sont les suivants :

- L'effort principal en termes de terrains constructibles doit se faire dans et à proximité immédiate du Chef-lieu : Chanac, Marijoulet, Vareilles
- 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, le Cros Bas, les Ayguières et le Sabatier. Ces hameaux ont en commun de cumuler un ou plusieurs des atouts suivants : importance de l'habitat existant, proximité et capacité des réseaux et des principaux axes de communication, possibilité de limiter et d'éviter les conflits d'usages, notamment avec l'agriculture.
- Sur les autres lieux habités, la commune souhaite afficher une offre relative afin de maintenir la population et de répondre aux projets de constructions éventuellement projetés. L'objectif étant de contribuer à l'entretien des réseaux de dessertes de ces hameaux en encourageant au maintien et au renforcement d'une population résidente.

Le PLU devra veiller à procéder à un développement harmonieux et équilibré du territoire communal en veillant à proposer des opportunités de développement ou de rénovation dans chaque lieu habité.

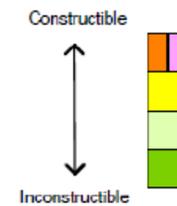
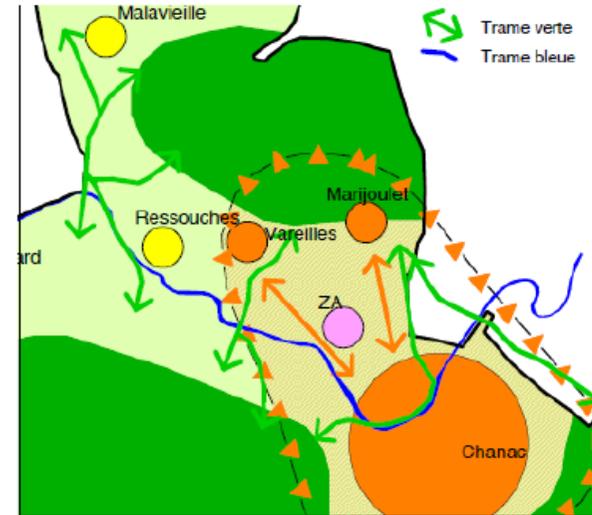
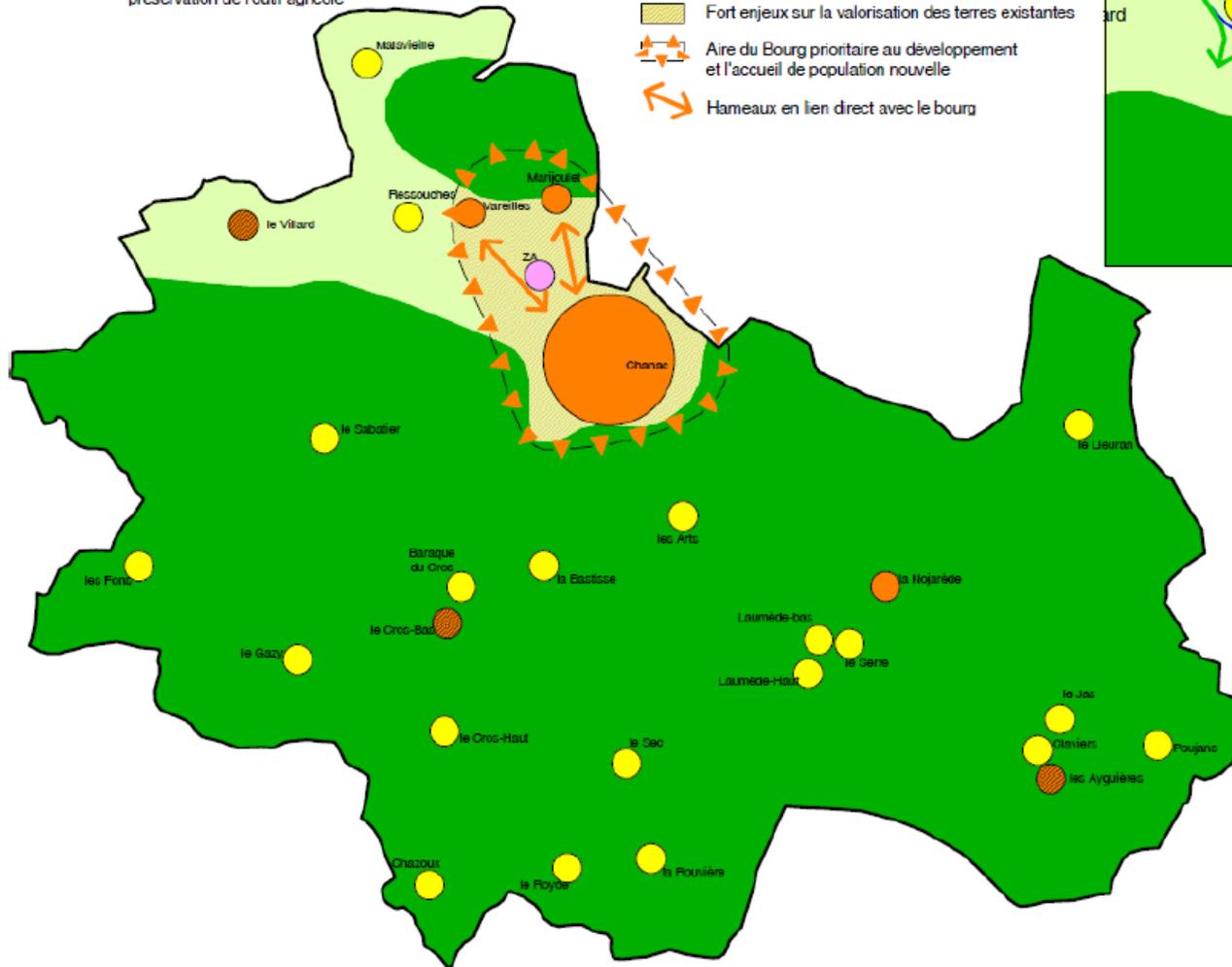
Ce projet centré sur le renforcement de la centralité du bourg et visant à contenir l'urbanisation dans son emprise actuelle, tout en améliorant la desserte inter-quartiers, est de nature à satisfaire les objectifs de modération de la consommation de l'espace d'une part et à lutter contre l'étalement urbain d'autre part.

1.4. Répondre aux besoins qualitatifs en matière de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle

La commune souhaite développer une politique de diversification du parc de logements forte pour lutter contre les déséquilibres du parc de logements : elle se positionne sur des acquisitions foncières de bâtiments afin de les aménager ou de permettre leur acquisition, dans de bonnes conditions, par des opérateurs privés.

Orientation générale Principe d'aménagement du territoire communal

- Accueil de population nouvelle
- Accueil de population nouvelle modérée
- Protection des paysages et des milieux naturels, préservation de l'outil agricole
- Maintien et renforcement d'une population résidente
- Zone à vocation économique
- Protection de l'activité agricole dominante
- Fort enjeux sur la valorisation des terres existantes
- Aire du Bourg prioritaire au développement et l'accueil de population nouvelle
- Hameaux en lien direct avec le bourg



2. Soutenir l'économie communale et de territoire

2.1. Disposer de foncier disponible pour diversifier le tissu économique

Le positionnement de Chanac sur l'axe de la RN 88, et à proximité de l'A75, est favorable à l'implantation des porteurs de projets comme en témoigne la création de la zone d'activités du «Gallon».

Le dynamisme démographique a permis le développement des commerces et des services. En parallèle, de nombreuses réalisations ont vu le jour depuis 2004 : crèche, accueil de loisirs enfants, reprise de la maison de retraite par le CCAS, transport à la demande, TER à 1€, réhabilitation et extension de la salle polyvalente, aménagement d'une maison des associations, portage de repas (projet), maintien de la qualité des équipements scolaires et sportifs: tennis, tir à l'arc, piscine , stade...

Le PLU devra veiller à :

- Développer la zone d'activités : étoffer et conforter la zone artisanale autour de son site d'implantation actuel.
- Favoriser le maintien d'un bon niveau de services à destination de la population en autorisant la mixité des usages dans les espaces urbanisés afin de permettre l'installation de nouvelles activités (commerces, services, activités touristiques ou de loisirs).

2.2. Valoriser le potentiel touristique et culturel

En raison de sa proximité avec l'autoroute, de son cadre paysager et de son patrimoine, Chanac possède un réel potentiel lui permettant de développer son attractivité touristique.

Le PLU peut participer à cet élan en :

- Développant le site touristique de la Vignogue (hébergement, activités...)
- Protégeant le patrimoine bâti remarquable notamment le patrimoine bâti rural et le petit patrimoine vernaculaire ;
- Protégeant strictement les sites et les aires archéologiques ;
- Engageant une politique qualitative sur le patrimoine bâti du cœur de bourg par des travaux de requalification et de mise en valeur des voies, cheminements et espaces publics.

2.3. Protéger le fonctionnement des exploitations agricoles

La prise en compte et la préservation de l'agriculture sur la commune de Chanac relève de deux enjeux dominants :

- Dans la vallée, le maintien des terres mécanisables est souvent en concurrence directe avec le développement de l'agglomération ;
- Sur les Causses, le maintien de l'outil de travail doit notamment permettre aux exploitations de moderniser et développer leur fonctionnalité.

En raison de ce constat, le projet de PLU doit définir finement les parcelles destinées à la construction dans la vallée faisant systématiquement le choix des terrains les moins valorisables du point de vue agricole.

Le projet doit également veiller à ce que les bâtiments d'exploitation nécessaires et leurs évolutions puissent bénéficier d'un classement constructible, afin de garantir le caractère fonctionnel et viable des exploitations.

Afin d'éviter les conflits d'usages, le PLU devra prendre en compte les périmètres sanitaires engendrés par les bâtiments d'élevage.

3. Renforcer l'accessibilité

3.1. Créer, développer et matérialiser les liaisons viaires urbaines afin de «décloisonner» les différents quartiers et de lutter contre l'isolement.

- Créer des axes de desserte à caractère urbain ;
- Matérialiser et entretenir les cheminements piétons existants pour s'affranchir des difficultés de liaisons inter-quartier dues au relief ;
- Favoriser les ouvertures sur le cœur de bourg.

3.2. Améliorer les déplacements

- Exploiter et aménager le site de la gare en y associant un espace de stationnement visant à encourager le covoiturage ;
- Favoriser l'usage de modes de transport alternatifs par le biais des chemins piétons ou des pistes cyclables.

3.3. Développer et améliorer l'accès aux nouveaux outils de communication

En ce qui concerne les Nouvelles Technologies de l'Information et de la Communication (NTIC), la situation de Chanac lui garantit une situation prioritaire quant à la desserte par les haut et très haut débits.

En effet la commune est desservie par la fibre optique : elle répond aux critères du plan départemental de desserte par les réseaux. L'objectif du programme est d'amener la fibre chez l'utilisateur pour une qualité et un débit optimums.

4. Protéger l'identité architecturale et patrimoniale

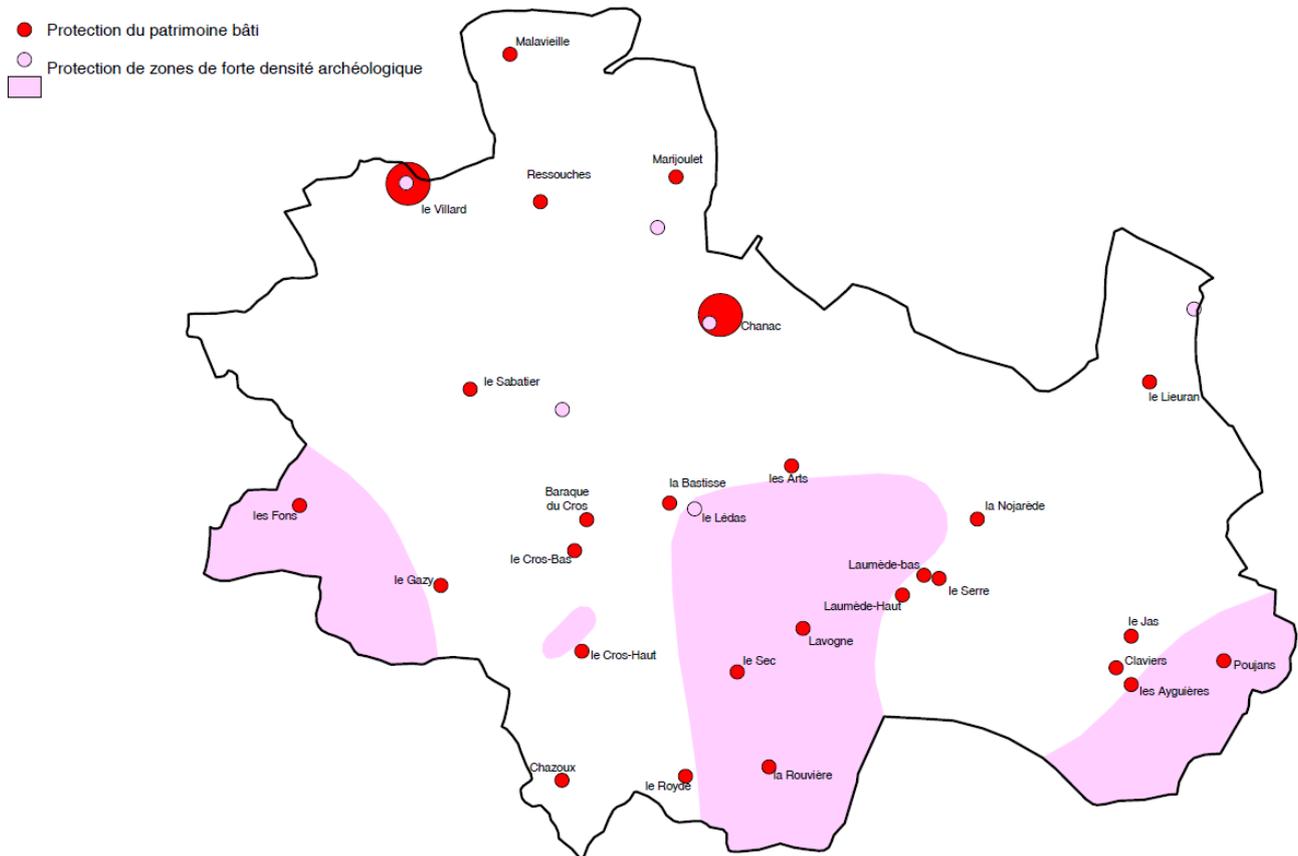
4.1. Protéger le patrimoine bâti et les sites archéologiques

La commune se caractérise par la richesse de son patrimoine culturel et archéologique, notamment sur le Causse de Sauveterre. L'élaboration du projet de PLU doit prendre en compte cette richesse en affichant cette sensibilité. Cette volonté doit se traduire par :

- La protection du patrimoine bâti remarquable, notamment le patrimoine bâti rural et le petit patrimoine vernaculaire ;
- La protection stricte des sites et des aires archéologiques ;
- La mise en place d'une politique qualitative sur le patrimoine bâti du cœur de bourg par des travaux de requalification et de mise en valeur des voies, cheminements et espaces publics.

Orientation générale :

Préservation des principaux éléments du patrimoine culturel



4.2. Valoriser les éléments du paysage et les complémentarités entre le bourg et son cadre naturel

- Préserver les zones naturelles et agricoles autour du site du vieux-bourg de Chanac ;
- Préserver les vues caractéristiques depuis la RN88 ;

- Favoriser l'usage par la population d'éléments permettant la valorisation du paysage (cheminements piétons, pistes cyclables, équipements légers de repos ou de loisirs) ;
- Respecter, dans le développement de l'agglomération, les lignes de force du paysage (haies vives, courbes de niveau, « accidents topographiques »...).

5. Promouvoir une gestion durable du territoire

5.1. Protéger et valoriser la biodiversité et les continuités écologiques

Chanac se situe à la rencontre d'espaces naturels qui doivent être préservés. Les continuités écologiques ; haies et boisements (trame verte) et les cours d'eau (trame bleue) doivent être conservés sachant que cette trame est souvent interrompue par le caractère artificialisé de la vallée et l'appauvrissement des linéaires de haies.

Les haies sont des éléments fondamentaux des paysages de la commune : dans la vallée, les plus importantes d'entre-elles ont été conservées. Le PLU peut identifier et protéger les haies qui marquent les grands corridors écologiques (trame verte). Il peut également conserver les haies perpendiculaires à la pente qui jouent un rôle dans le maintien des terres agricoles dans les versants.

Entre les avants Causse situés au Nord de la commune et le Causse de Sauveterre au Sud, certaines haies maîtresses permettent la quiétude et le passage des espèces floristiques et faunistiques. Leur préservation devra aussi être favorisée.

5.2. Concilier le développement de l'urbanisation et des activités et la protection de la biodiversité

- Imposer à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), réalisées sur les futures extensions de l'urbanisation, des principes de maintien des éléments naturels ou bâtis ayant un enjeu environnemental.
- Limiter les pollutions liées aux activités ou à la production d'eau usée.
- Le PLU devra veiller à préserver la trame verte et bleue, à savoir :
 - Les zones humides ;
 - Les cours d'eau ;
 - Les alignements d'arbres et les arbres remarquables ;
 - Les espaces boisés.

5.3. Réduire les émissions de gaz à effet de serre

Les émissions de gaz à effet de serre sont également un combat des générations actuelles. Au vu du fonctionnement du territoire et du mode de vie de ses habitants, la suppression de la voiture est inenvisageable. Le PLU devra pourtant, à son échelle, œuvrer dans ce sens. Il s'agira de :

- Inciter à travers le règlement la performance énergétique et permettre l'utilisation des énergies renouvelables sur la commune tout en restant compatible avec l'environnement bâti ;
- Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, vents dominants ...) dans la conception des nouveaux bâtiments. ;

- Conforter ou créer des liaisons douces au sein des entités bâties pour encourager les moyens de transport alternatifs à la voiture.

5.4. Préserver les ressources naturelles

L'amélioration de la qualité de l'eau est un enjeu majeur, que ce soit au niveau des cours d'eau ou des réseaux d'eau potable.

Le diagnostic a permis de mettre en exergue des problèmes de qualité et de quantité de la ressource sur certains secteurs.

La commune est dotée d'un schéma d'assainissement. La gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement sont à prendre en compte pour préserver la qualité du milieu naturel.

- Veiller à l'adéquation entre les besoins et la ressource : sécuriser l'alimentation en eau au moyen d'interconnexions et/ou de diversifications des sources d'alimentation en eau ;
- Respecter les périmètres de protection des captages et mobiliser les outils de maîtrise foncière si besoin ;
- Prendre en compte le schéma d'assainissement pour limiter les pollutions liées aux eaux usées ;
- Gérer les eaux de ruissellement à l'échelle des parcelles ou des opérations d'ensemble ;
- Proposer un développement proportionné et compatible avec la capacité de la ressource en eau.

5.5. Limiter l'exposition aux risques naturels ou technologiques:

La gestion des risques naturels et technologiques doit être prise en compte :

- Prendre en compte les risques naturels : respect du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) et prise en considération des risques de mouvements de terrain.
- Informer la population des risques ou nuisances qu'elle encourt pour mettre en place, le cas échéant, des mesures de précaution.