

PREFECTURE DE LA LOZÈRE

Commune de Chanac



contact@octeha.fr <u>a Rodez</u>: 31 Avenue de la Gineste Fél.: 05 65 73 65 76

www octeha fr

<u>à Mende</u>: 10 Bd. Lucien Arnault 48000 MENDE Tél.: 04 66 31 13 33



PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHANAC

Plan Local d'Urbanisme

Arrêté le :

7 mars 2019

Approuvé le :

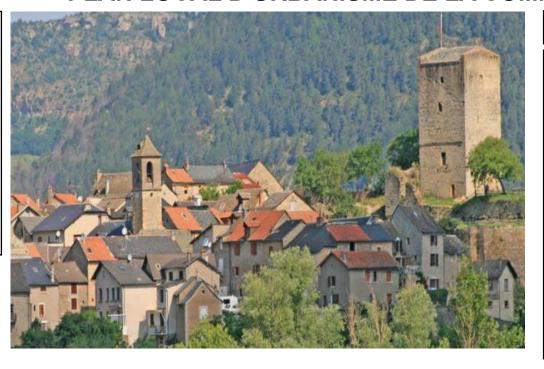
24 février 2020

VISA

Date : le 03 mai 2022



Le Président, Philippe ROCHOUX



Révision allégée n°1

Modifications - Révisions allégées - Mises à jour

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 24 février 2020

Modification simplifiée n°1 approuvée le 17 décembre 2020

Modification simplifiée n°2 approuvée le 03 juin 2021

Révision allégée n°1 arrêtée le 12 avril 2022

ANNEXE 3 AU RAPPORT DE PRESENTATION

Demande de dérogation au titre des articles L. 142-4 et L. 142-5 du Code de l'Urbanisme

2.2.3

Préambule

Par délibération en date du 24 février 2020, la commune de Chanac a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le PLU fait l'objet d'une révision allégée. Cette procédure vise à :

- Evaluer les zones agricoles constructibles en concertation avec les exploitants agricoles du territoire, certaines zones naturelles et urbaines en lien avec des problématiques de faisabilité technique ou d'oublis dans le PLU;
- Intégrer un projet de restauration dans des conteneurs maritimes en zone Ux du PLU;
- Rectifier le classement de la parcelle A1609 et A380 pour le développement de la zone d'activité;
- Déplacer et / ou créer des emplacements réservés ;
- Compléter la liste des éléments protégés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

La commune de Chanac n'est pas inscrite dans le périmètre d'un SCoT approuvé. Il convient, à ce titre, que la commune demande à déroger aux dispositions de l'article L.142-4 du Code l'Urbanisme ; demande retranscrite dans le présent dossier.

En effet, l'article L.142-4 dispose que :

« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :

- 1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;
- 2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;
- 3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L. 111-4;
- 4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.

Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outremer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'ar-

ticle L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale. »

L'article L.142-5 précise :

« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et. le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services. »



Dans les pages qui suivent, le présent dossier de dérogation à l'article L. 142-4 du Code de l'urbanisme détaille pour les secteurs concernés :

- Les caractéristiques du site (surface, évolution de zone PLU en vigueur / projet de PLU);
- L'intérêt de l'évolution ;
- La consommation de l'espace ;
- L'évaluation des incidences du projet sur la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers;
- L'évaluation des incidences du projet sur la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques;
- L'évaluation des incidences du projet sur les flux de déplacement ;
- L'évaluation des incidences du projet sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.



e projet de révision allégée : Objectifs retenus

Dans le cadre de la révision allégée du PLU, la commune de Chanac souhaite évaluer les zones agricoles constructibles, certaines zones naturelles et urbaines en concertation avec la population en lien avec des problématiques de faisabilité technique ou d'oublis dans le PLU et enfin requestionner les emplacements réservés destinés à améliorer les déplacements sur la commune.

Ces évolutions ne remettent pas en cause les orientations et objectifs du PADD, au contraire elles s'intègrent totalement dans les objectifs suivants :

« OBJECTIF 1 : Organiser le développement urbain

1.a - objectifs démographiques : une ambition qui s'appuie sur des atouts et des bases solides

OBJECTIF 2 : Soutenir l'économie communale et de territoire

2.a - Disposer de foncier disponible pour diversifier le tissu économique 2.C - Protéger le fonctionnement des

exploitations agricoles

OBJECTIF 3 : Renforcer l'accessibilité

3.A - Créer, développer et matérialiser

les liaisons viaires urbaines afin de « décloisonner » les différents quartiers et lutter contre l'isolement

3.B - Améliorer les déplacements

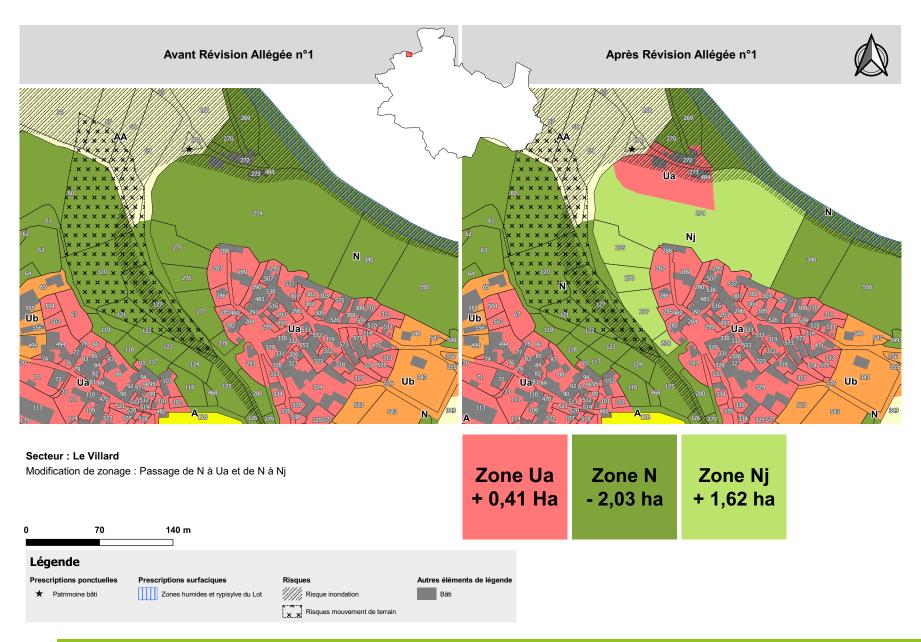
OBJECTIF 5 : Promouvoir une gestion durable du territoire

5.A - Protéger et valoriser la biodiversité et les continuités écologiques

5.B - Concilier le développement de l'urbanisation et des activités et la protection de la biodiversité



5 ecteurs faisant l'objet de la demande de dérogation





Localisation

55 268 57 58 270 271 272 273 ABA 274 274

Photo aérienne



Occupation du sol - Couverture

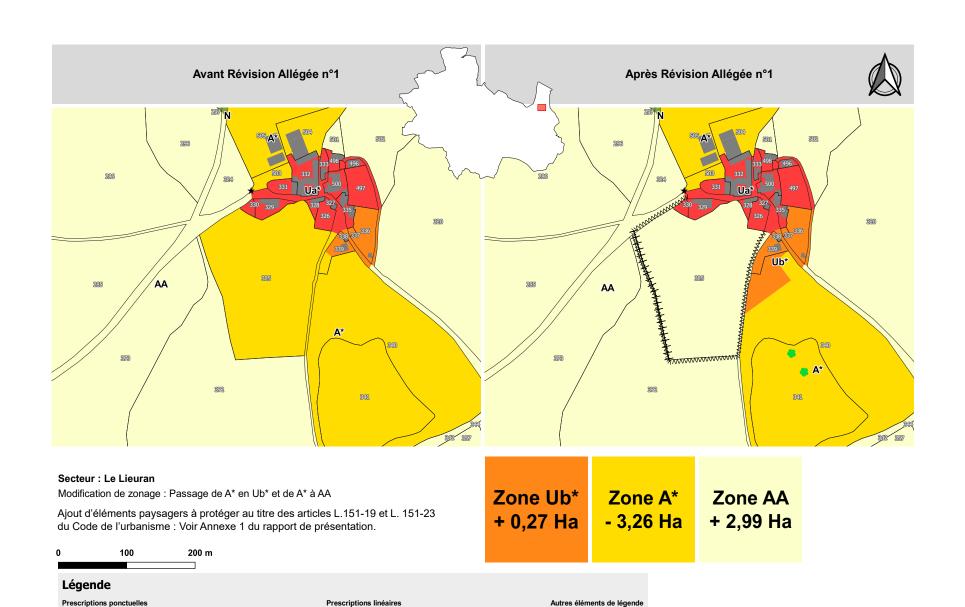


Descriptif secteur Le Villard

Localisa- tion	Surfa- ce	Espace libre	Visualisation de l'occupation du sol à grande échelle selon la couverture - Novembre 2019	Intérêt de l'évolution		S e c t e u r concerné par un site Na- tura 2000 ou une ZNIEFF	S e c t e u r concerné par un risque na- turel	Déplacement généré par l'ouverture à l'urbanisation du secteur
Le Villard (parcelles 269 - 272 - 273 - 484)	0.41 ha	0.23 ha	Zones bâties Zones non bâties Formations herba- cées Peuplements de conifères	Modification permettant de souligner l'existence du bâti existant, le conforter avec la mise en place d'une zone Ua (très limitée et en dehors de la zone de risque), la préservation et la reconnaissance de l'ensemble des jardins et construction d'un lien entre les deux entités existantes.	Non	Non	0.182 ha (aucun es- pace libre concerné)	Secteur qui devrait accueillir environ deux logements, soit un maximum de 8 déplacements journaliers domicile travail (si actif)*.

^{*}Considérant environ 2 personnes par ménage et une voiture par personne.







Elément paysager à protéger au titre du L.151-23 du CU - Arbre remarquable

MMM Elément bâti à protéger au titre du L.151-19 du CU - Muret

Elément paysager à protéger au titre du L.151-23 du CU - Haie

Localisation

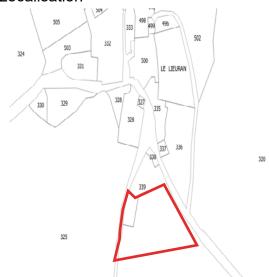


Photo aérienne



Occupation du sol - Couverture

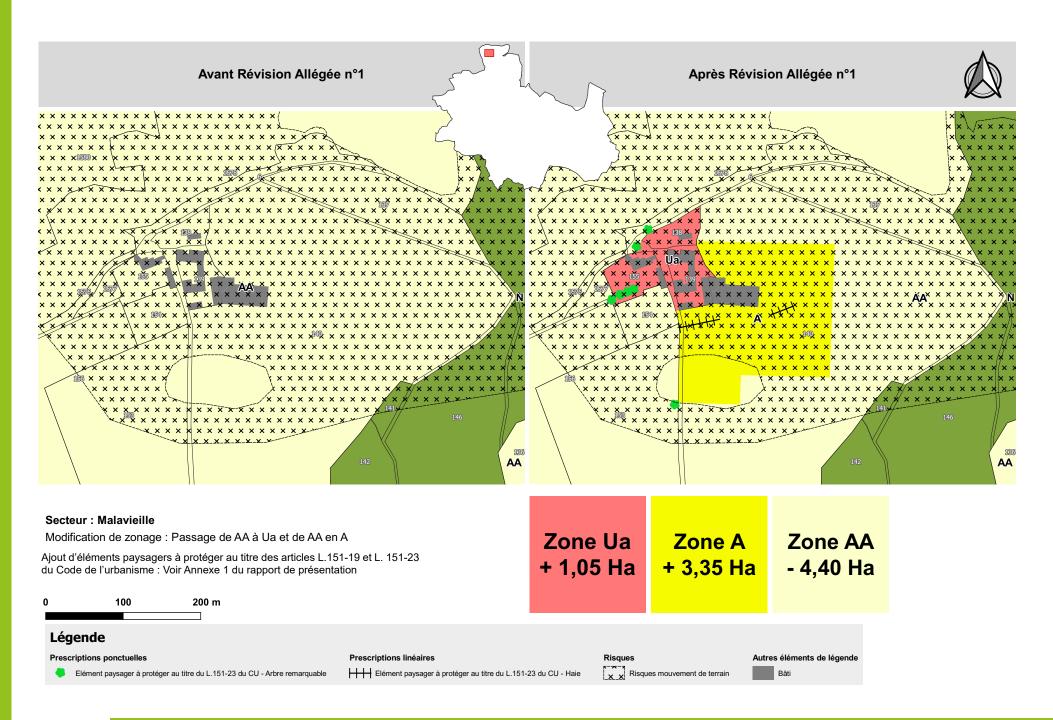


Descriptif secteur Le Lieuran

Localisa- tion	Surface	Espace libre	Visualisation de l'occupation du sol à grande échelle selon la couver- ture - Novembre 2019	Intérêt de l'évolution	Secteur déclaré à la PAC	Secteur concer- né par un site Natura 2000 ou une ZNIEFF	concerné par un ris-	Déplacement généré par l'ouverture à l'urbanisation du secteur
Le Lieuran (parcelles 339 - 340)	I	0.27 ha	Zones bâties Formations her- bacées	En parallèle d'une évo- lution du zonage agri- cole constructible, l'ob- jectif est également de conforter le village en permettant une nouvelle possibilité d'accueil de population par un lé- ger élargissement de la zone Ub.	Prairie en rotation longue (6 ans ou plus) 0,27	tégralité des parcelles 339 et	Non	Secteur qui devrait accueillir environ 2 logements, soit un maximum de 8 déplacements journaliers domicile travail (si actif)*.

^{*}Considérant environ 2 personnes par ménage et une voiture par personne.







Localisation



Photo aérienne



Occupation du sol - Couverture



Descriptif secteur Malavieille

Locali- sation	Surface	Espace libre	Visualisa- tion de l'oc- cupation du sol à grande échelle selon la couverture - Novembre 2019	Intérât de l'évolution	déclaré à	S e c t e u r concerné par un site Na- tura 2000 ou une ZNIEFF	S e c t e u r concerné par un risque na- turel	Déplacement généré par l'ouverture à l'urbanisation du secteur
Mala- vieille (parcel- les 155 - 138 - 139)	1.05 ha	Non	Zones bâties Zones non bâties Peuplements de feuillus Formations herbacées	meau ancien de Malavieille (aucune possibilité de densifi- cation) autour du bâti existant et création d'une zone agricole	Non	ZNIEFF de type II cou- vrant l'inté- gralité de la zone faisant l'objet de la révision allé- gée sur Mala- vieille	Non	La révision allégée n'en- traînera pas de flux sup- plémentaire.





Localisation

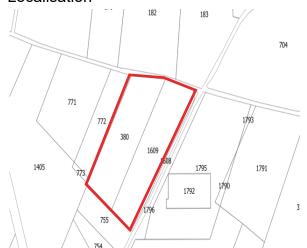


Photo aérienne



Occupation du sol - Couverture



Descriptif secteur La Plaine

Locali- sation	Surface	Espace libre	Visualisa- tion de l'oc- cupation du sol à grande échelle selon la couverture - Novembre 2019	Intérêt de l'évolution	Secteur dé- claré à la PAC	par un site	Secteur concerné par un ris-	Déplacement généré par l'ouverture à l'urbanisation du secteur
La Plai- ne (par- celles 380 - 1609)		0.56 ha	Formations herbacées	Dans le cadre de la révision allégée du PLU, la commune de Chanac souhaite classer les parcelles A1609 et A380 en zone Ux pour conforter le développement économique de la zone d'activité (qui ne présente plus aucune disponibilité foncière).	celle 380 est	Non	Non	La modification de zonage visée par cette demande de dérogation porte essentiellement sur l'extension de la zone d'activités, directement desservie par la RN88. De plus, cette extension du secteur Ux permet la création d'environ 3 lots (hors rétention foncière). Les incidences de la demande sur les flux routiers sont donc réduites.

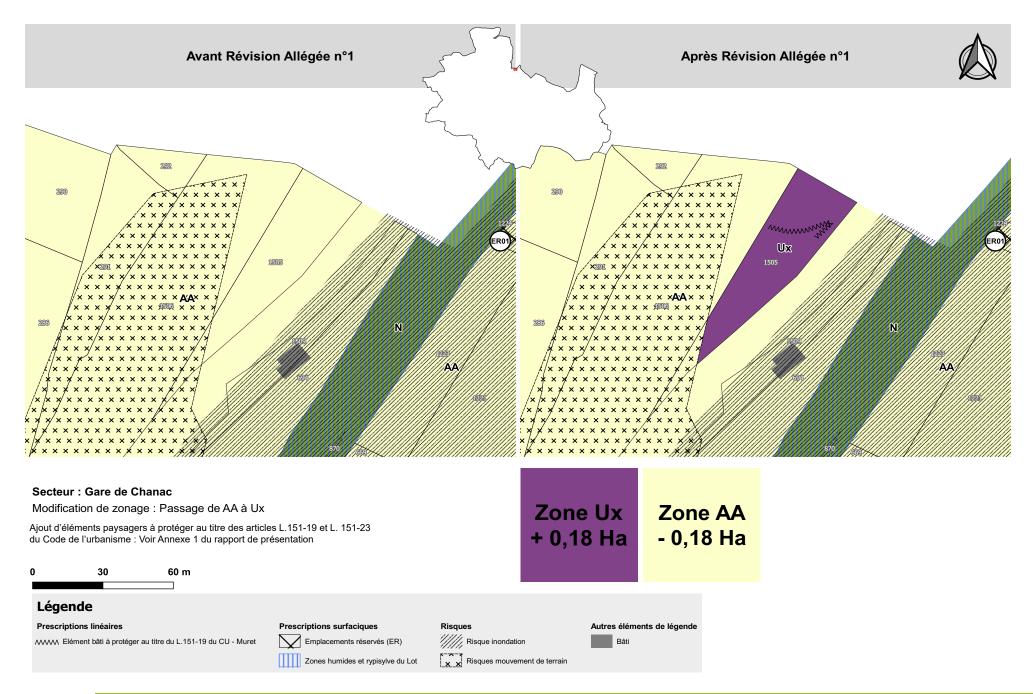
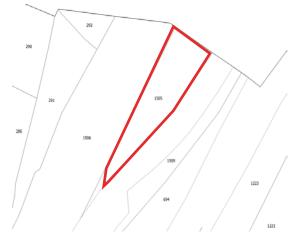




Photo aérienne

Occupation du sol - Couverture







Descriptif secteur Gare de Chanac

Localisa- tion	Surface	Espace libre	Visualisa- tion de l'oc- cupation du sol à grande échelle selon la couverture - Novembre 2019	Intérêt de l'évolution	déclaré	•	concerné par un ris-	Déplacement généré par l'ouverture à l'urbanisation du secteur
Gare de Chanac (parcelle 1 505)	0.18 ha	0.18 ha	Zones bâties Sols nus Formations arbustives, sous-arbris- seaux	idans des conteneilrs	Non	Non	Non	La modifications de zonage vi- sée par cette demande de dé- rogation porte essentiellement sur la création d'un secteur permettant l'accueil d'une acti- vité économique, en continuité de la gare de Chanac et direc- tement desservie par la RN88. Cette modification permet la création d'un 1 lot, limitant les incidences de la demande sur les flux routiers.

Objet de la demande	Synthèse - Commune de Chanac
sant l'objet de la de-	Environ 2.5 hectares font l'objet de la demande de dérogation sur la commune de Chanac. La révision allégée génère environ 1.24 hectare d'espaces libres supplémentaires (0.5 ha à vocation résidentielle et 0.74 à vocation économique). Dans le PLU en vigueur, les espaces libres représentent 33.44 hectares.
	Pour rappel, dans 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.
	Les secteurs concernés par le demande de dérogation englobent des constructions existantes, ainsi que des unités foncières déjà bâties ou artificialisées.
	La comparaison entre le PLU en vigueur et le PLU se traduit par les évolutions suivantes : - Suppression de 1.79 hectare du secteur AA du PLU en vigueur ; - Suppression de 0.3 hectare du secteur A* du PLU en vigueur ; - Suppression de 0.41 hectare du secteur N du PLU en vigueur ; - Ajout de 1.46 hectare au secteur Ua du PLU en vigueur ; - Ajout de 0.3 hectare au secteur Ub du PLU en vigueur ; - Ajout de 0.74 hectare au secteur Ux du PLU en vigueur.
Intérêt de l'évolution	Rappelons que le projet de révision allégée répond notamment aux objectifs du PADD suivants : « Organiser le développement urbain et soutenir l'économie communale et de territoire». Le zonage de la Commune de Chanac, et notamment les secteurs concernés par la demande de dérogation, visent à autoriser l'aménagement de l'existant ; ainsi qu'une extension de l'urbanisation, dans le respect des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles et en cohérence avec les objectifs démographiques fixés par le projet de territoire.



Incidences du projet sur la protection des espaces naturels et forestiers, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

Le zonaç tion, con une exte Sont cor Chanac.

Incidences du projet Le zonage de la commune de Chanac, et notamment les secteurs concernés par la présente demande de dérogasur la protection des tion, contribuent à conforter l'objectif de densification de l'existant, ainsi que l'entretien de l'existant, en permettant espaces naturels et une extension mesurée de la zone agglomérée, en cohérence avec les objectifs démographiques de la commune.

tion et la remise en bon Sont concernées les lieux-dits suivants : Le Villard, Le Lieuran, Malavieille, ZA de Chanac - La Plaine et la Gare de état des continuités Chanac.

Le Villard: L'espace est situé entre le moulin et le château de Villard, constitué de fourrés à buis et de résineux, les enjeux habitats sont fiables, néanmoins la présence du Petit rhinolophe un chiroptère cavernicole, rehausse les enjeux, car celui va utiliser cette espace comme un terrain de chasse ou de guide pour accéder à d'autres territoires, les enjeux finaux sont donc modérés.

Le Lieuran: Les enjeux écologiques sont très faibles car il s'agit d'un champ cultivé. Situé sous l'emprise de la ZNIEFF de type 2 « Causses de Sauveterre », cela n'a aucun impact sur la ZNIEFF.

Malavieille : Situé au lieudit Malavieille, cet espace comprend un ensemble d'habitation et d'un corps de ferme pour lesquelles les enjeux sont faibles, ainsi qu'un bosquet au nord qu'il conviendrait de conserver. Celui-ci a des enjeux modérés car plusieurs arbres sénescents et à cavités se trouve sur ce site, ce bosquet un refuge pour les espèces saproxilyques. La modification de ces habitats n'impacte pas les corridors écologiques identifiés au SRCE.

ZA de Chanac - La Plaine : Il s'agit d'une parcelle agricole, ici une prairie de faible enjeu écologique, la présence d'un muret en pierres sèches et d'une haie est à conserver si possible car ils forment des micro-habitats favorable à la faune. Situé sur le tracé d'un corridor de milieux ouverts au SRCE, il convient de limiter l'impact au stricte nécessaire.

Gare de Chanac: Il s'agit d'un espace vert situé à proximité de la gare, l'habitat correspond à une pelouse rudérale, quelques espèces horticoles ont été plantées, et une banquette a été aménagé, celle-ci de par les anfractuosités qu'elle présente, est favorable aux reptiles (ex : Lézard des murailles) il faudrait conserver cet aménagement ou ce type de construction (sans joints entre les pierres).

Ainsi, les incidences des secteurs, présentés ci-dessus, sur la protection des espaces naturels et forestiers, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques peuvent être considérées comme négligeables.



Objet de la de-	Synthèse - Commune de Chanac
mande	
Incidences du	Selon le RPG, 5 180 hectares sont valorisés par l'activité agricole à Chanac, soit 72 % du territoire communal.
projet sur la pro-	
tection des espa-	Seul 0,62 hectare des secteurs présentés sont déclarés à la PAC : 0,27 ha en prairie / 0,35 ha en Luzerne.
ces agricoles	
Incidences du	Les ajustements de zonage visés par cette demande de dérogation portent en partie sur du bâti existant. Le volume
' '	de parcelles libres de construction, faisant l'objet de la demande de dérogation, étant très faible, les incidences de la
de déplacements	demande sur les flux routiers sont donc réduites. La mise en constructibilité devrait générer un maximum de 16 dépla-
	cements quotidiens domicile – travail, considérant que :
	- L'ensemble des lots soient construits ;
	- Les ménages soient composés de 2 personnes ;
	- Les deux personnes soient actives ;
	- Chaque personne du foyer emprunte une voiture pour se rendre sur le lieu de travail.
Incidences du	, , , , , , , , , , , , , , , , , , , ,
projet sur la répa-	nage économique, agricole et résidentiel. Ainsi, aucun déséquilibre n'est engendré par le projet de révision allégée.
rition équilibrée	
entre emploi, ha-	
bitat, commerces	
et services.	

