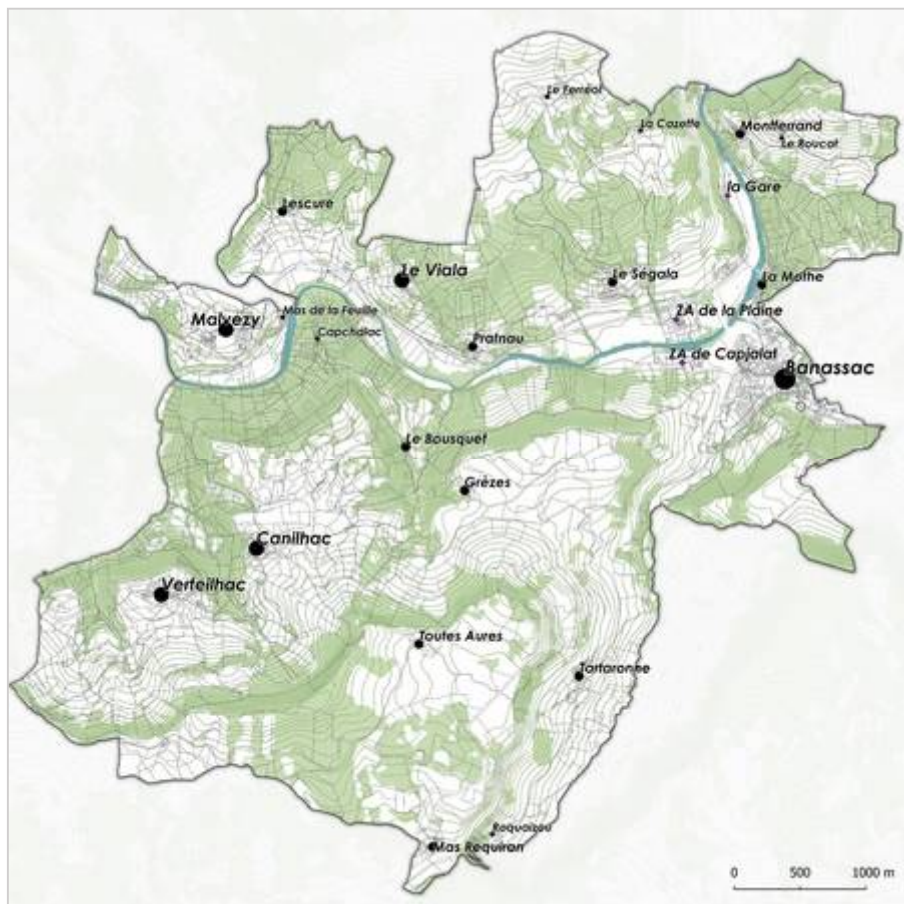


Projet d'aménagement et de développement durables



VERSION DEBATTUE

Département de la Lozère

Date : avril 2020

Cyrille Bonnet, Architecte Urbaniste, Entreprise Individuelle, inscription au Tableau de l'Ordre des Architectes n° d'immatriculation national 076916

N° d'immatriculation régional mid01575 – SIRET 52502735500029 – TVA FR54525027355

Sommaire

Axe 1 : Inscrire la commune dans le cadre du grand territoire à la fois comme une porte et une vitrine.....	3
Axe 2 : Mettre en place un projet de territoire assurant un équilibre entre les différents tissus bâtis en fédérant les anciennes communes de Banassac et Canilhac.....	5
Axe 3 : Densifier le « triangle urbain » du centre-bourg et y intensifier les usages	7
Axe 4 : Qualifier le développement de l'urbanisation.....	10
Axe 5 : Poursuivre le développement économique de la commune en mettant en avant sa situation stratégique.....	11
Axe 6 : Préserver les milieux naturels et les terres agricoles tout en valorisant ces espaces	13
Axe 7 : Mettre en place des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain	16

Rappel du cadre législatif

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.

[...]

AXE 1 : INSCRIRE LA COMMUNE DANS LE CADRE DU GRAND TERRITOIRE A LA FOIS COMME UNE PORTE ET UNE VITRINE

La commune bénéficie d'un accès autoroutier privilégié qui en fait un passage obligé pour se rendre dans des secteurs polarisants à la fois par leurs emplois et leurs services et par leur attractivité touristique.

Ainsi elle est à la fois :

- Une composante d'une agglomération plus large La Canourgue / Banassac
- Une porte d'entrée de la vallée du Lot
- Une porte d'entrée d'un territoire rural et touristique plus vaste notamment en direction des Gorges du Tarn

Orientation 1.1

Qualifier les abords de l'autoroute (A75/E11) et de l'échangeur (n°40)

L'entrée de la commune par l'autoroute est pénalisée par des constructions et aménagements datés à renouveler dans une perspective de qualification globale de la perception du bourg et de son entrée. La commune aura à mener des actions visant à mieux valoriser cette entrée qui est sa vitrine.

Orientation 1.2

Aménager la traversée du bourg centre entre l'échangeur et la Canourgue

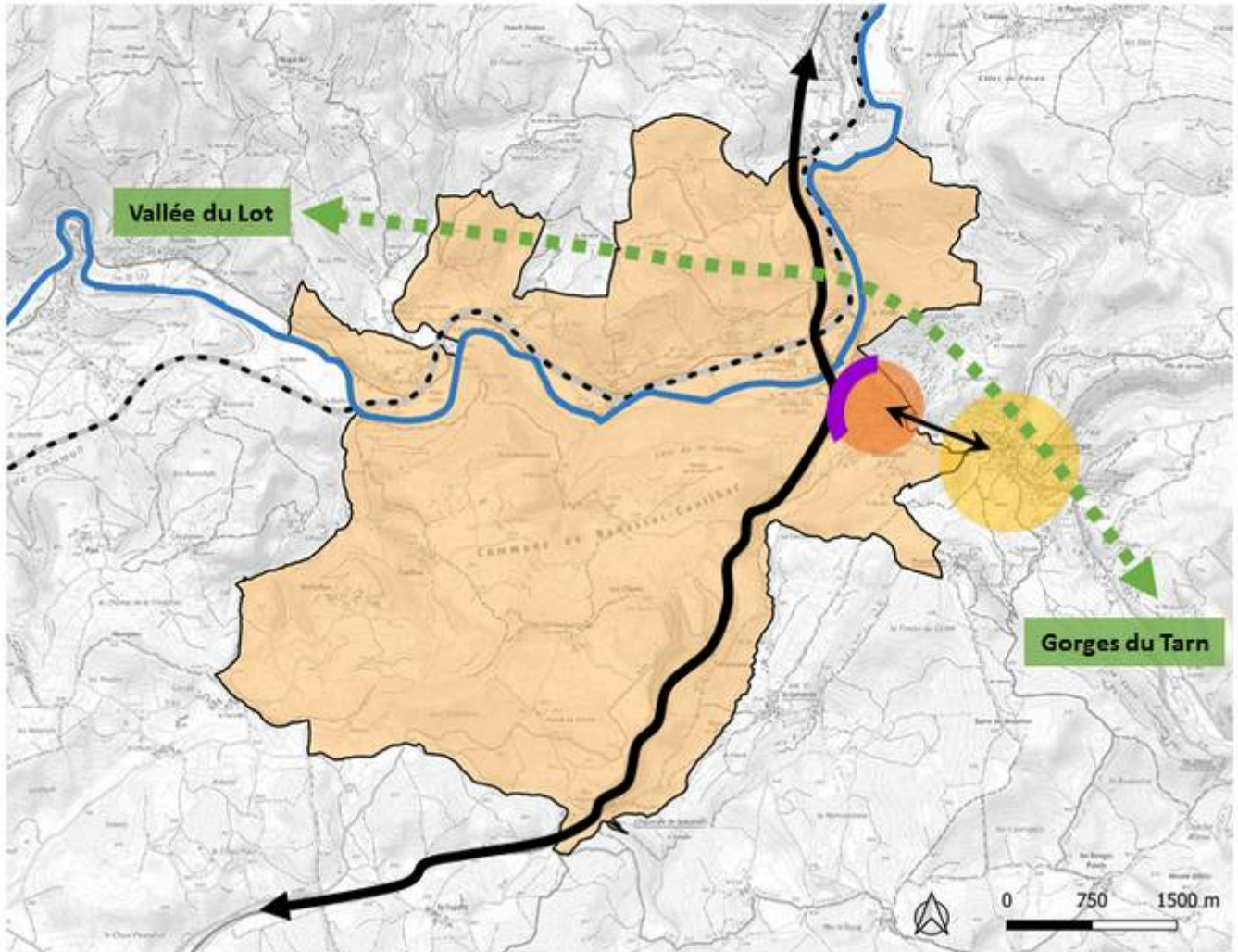
De nouveaux aménagements doivent permettre de prendre conscience de la traversée du bourg de Banassac et de faciliter les accès aux commerces, services et équipements présents à proximité.

Orientation 1.3

Définir un développement de l'urbanisation de Banassac-Canilhac en lien avec l'agglomération qu'elle forme avec la Canourgue

La Canourgue et Banassac Canilhac forment une agglomération bicéphale avec une complémentarité qui est à retrouver dans les objectifs de développement de Banassac Canilhac.

AXE 1 : INSCRIRE LA COMMUNE DANS LE CADRE DU GRAND TERRITOIRE



-  **Orientation 1.1** : Qualifier les abords de l'autoroute et de l'échangeur
-  **Orientation 1.2** : Aménager la traversée du bourg centre entre l'échangeur et La Canourgue
-  **Orientation 1.3** : Définir un développement de l'urbanisation de Banassac-Canilhac en lien avec l'agglomération qu'elle forme avec La Canourgue

-  Axe majeur A75
-  Axe majeur Vallée du Lot - Gorges du Tarn
-  Bourg de Banassac et La Canourgue
-  Cours d'eau - Vallée du Lot
-  Voie ferrée

AXE 2 : METTRE EN PLACE UN PROJET DE TERRITOIRE ASSURANT UN EQUILIBRE ENTRE LES DIFFERENTS TISSUS BATIS EN FEDERANT LES ANCIENNES COMMUNES DE BANASSAC ET CANILHAC

Orientation 2.1

Privilégier le développement du bourg de Banassac

Le bourg de Banassac concentre les équipements, commerces et services de la commune. Il doit donc être privilégié en raison de son attractivité naturelle et dans une perspective de limitation des déplacements automobiles. Il est clairement délimité par l'autoroute à l'Ouest, la limite communale avec La Canourgue au Nord-Est et des pentes abruptes au Sud-Est, formant ainsi un « triangle urbain ».

Orientation 2.2

Maintenir une offre équilibrée dans les différents villages et hameaux Pondérer l'offre urbaine en fonction de l'attractivité des tissus bâtis

- la Vallée du Lot et le pays de Montferrand

Les villages et hameaux de la vallée du Lot sont particulièrement attractifs du fait du cadre paysager qui les caractérise.

Pour certains, plus éloignés de l'autoroute, ils sont moins sujets à ses nuisances.

Des hameaux à proximité du bourg de Banassac peuvent également poursuivre leur développement comme le Roucat ou le Ségala.

En revanche, les hameaux plus éloignés à caractère agricole ou mixte n'ont pas vocation à se développer (le Ferréol, la Cazette).

- Le Causse de Séverac

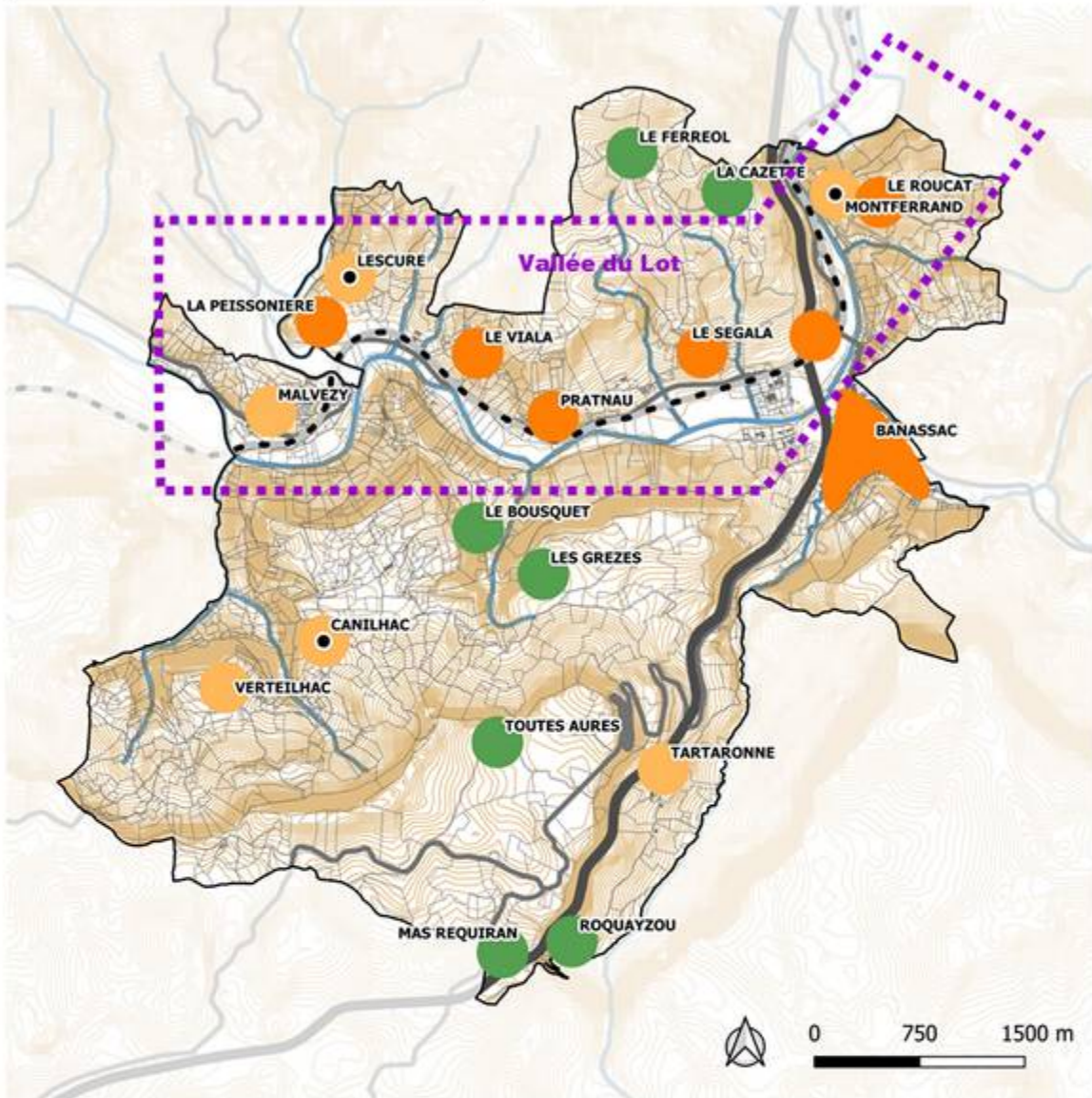
Les villages et hameaux du causse de Séverac sont relativement éloignés du bourg centre et présentent un caractère plus agricole. S'ils peuvent se densifier, leurs possibilités de développement restent limitées.

Orientation 2.3

Ajuster l'offre urbaine aux contraintes en matières de risques et de réseaux

Les secteurs identifiés à risque sont nombreux : l'urbanisation y pourra être développée marginalement dans la mesure où, en fonction des aléas concernés, certains terrains peuvent faire l'objet d'études de sol complémentaires.

AXE 2 : ASSURER UN EQUILIBRE ENTRE LES DIFFERENTS TISSUS BATIS



Orientation 2.2 : Maintenir une offre équilibrée dans les différents villages et hameaux

Tissus bâtis

- à développer
- à densifier
- à définir en fonction de l'activité agricole (hameau mixte)
- Axe formé par la vallée du Lot

Orientations 2.3 et 2.4 : Porter une attention particulière au caractère patrimonial des villages et hameaux

- Caractère patrimonial à prendre en compte

Autres éléments

- Autoroute
- Route départementale
- Voie ferrée
- Cours d'eau

AXE 3 : DENSIFIER LE « TRIANGLE URBAIN » DU CENTRE-BOURG ET Y INTENSIFIER LES USAGES

Le centre bourg étant limité dans son développement, ses espaces libres doivent faire l'objet d'une activation de façon à participer à son animation et à son attractivité.

Orientation 3.1

Valoriser le tissu bâti du centre historique

- Affirmer une volonté de réduction de la vacance dont le niveau reste globalement faible mais qui a un impact réel sur l'animation et la perception du centre bourg
- Requalifier les espaces publics et sécuriser les cheminements piétons

Orientation 3.2

Maintenir un principe de mixité fonctionnelle à l'intérieur du tissu bâti

Si la proximité de l'échangeur et l'axe en direction de La Canourgue sont déterminants pour l'activité économique du bourg, les tissus bâtis de la commune dans leur entièreté ont une vocation historiquement mixte à maintenir.

L'affirmation d'un centre doté d'équipements publics continue à être un engagement fort de la collectivité en appui à l'école et à la salle polyvalente.

Orientation 3.3

Optimiser le triangle urbain en densifiant les tissus pavillonnaires et en investissant les dernières opportunités foncières

Les tissus peu denses ont vocation à se densifier afin d'optimiser l'espace de plus en plus rare à l'intérieur du triangle urbain. Au-delà d'une densification, il s'agit de mobiliser les espaces libres pour de nouveaux usages : jardins maraîchers, espaces récréatifs...

Orientation 3.4

Faciliter les relations inter quartiers

- En réalisant de nouveaux cheminements doux
- En redéfinissant les répartitions modales sur les voies existantes et en laissant plus de place aux piétons

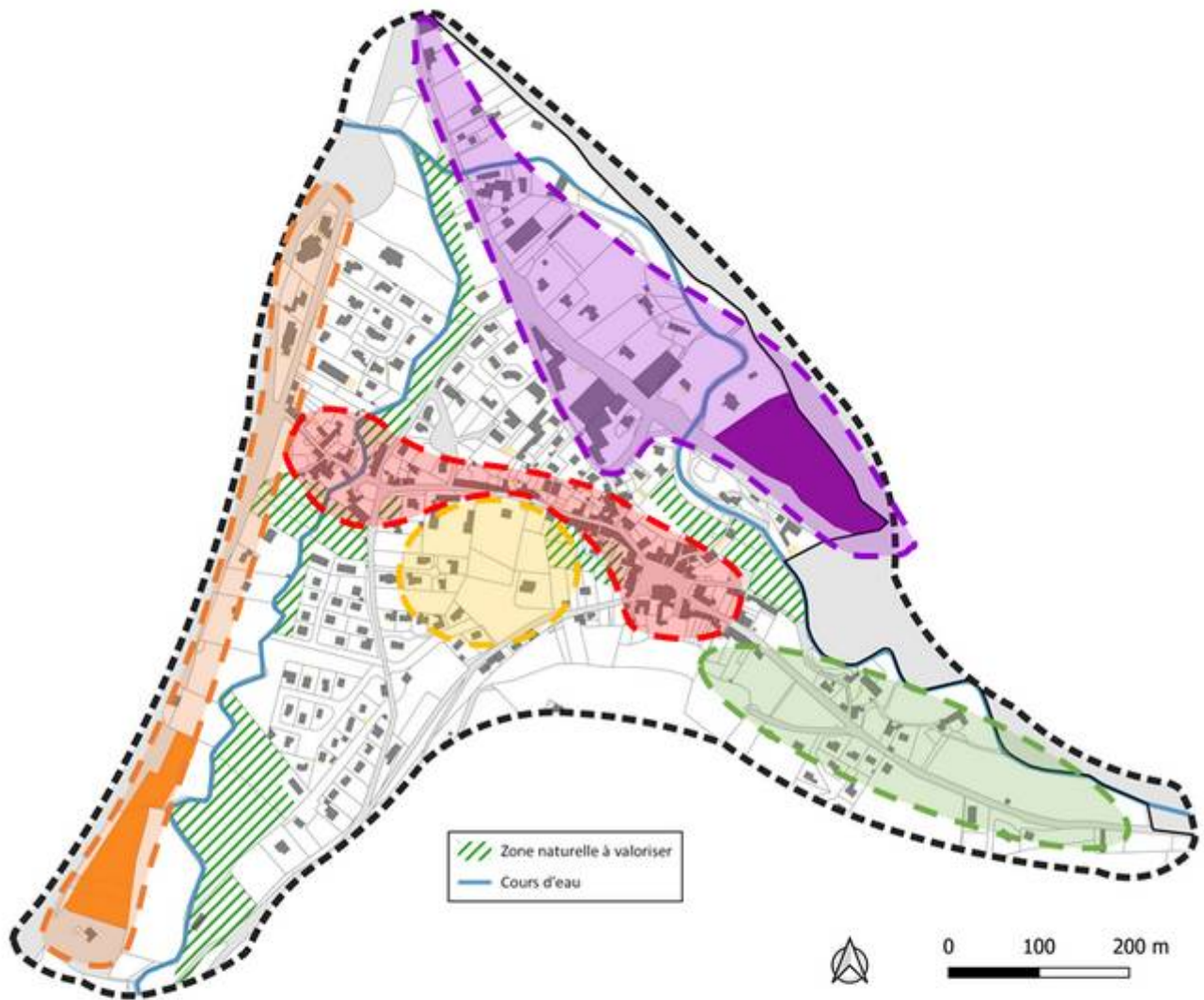
Orientation 3.5




Inclure les corridors verts, les respirations paysagères et les zones inondables dans les fonctionnalités urbaines

Ces espaces peuvent fonctionner comme des respirations paysagères pouvant également servir à l'amélioration du cadre de vie au travers :

- De la création de nouveaux cheminements interquartiers
- De la réalisation d'équipements et d'aménagements publics (espaces verts récréatifs, parkings)
- Du maintien ou de la création de jardins maraîchers

**AXE 3 : DENSIFIER LE TRIANGLE
URBAIN DU CENTRE BOURG**



-  Triangle urbain à densifier / optimiser (Orientation 3.3)
- Centre ancien
Réinvestir les logements vacants / Préserver la qualité patrimoniale (Orientation 3.1)
- Secteur d'équipements publics
Affirmer un secteur d'équipements (Orientation 3.1)
- Secteur Ouest (en lisière de l'autoroute)
Densification des tissus bâtis existant (activités / hébergement touristique)
 Développement de l'activité économique (Orientation 3.2)
- Tissu économique le long de la RD
Maintenir et développer la vocation économique de ce secteur
 Programme mixte sur disponibilité foncière (Orientation 3.2)
- Frange Est (proximité avec La Canourgue)
Maintenir une respiration paysagère et éviter l'urbanisation dans des zones à risques (Orientation 3.5)

AXE 4 : QUALIFIER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Orientation 4.1

Assurer la qualification des projets urbains

- En tenant compte du paysage local en fonction des caractéristiques locales
- En mettant en place un réseau viaire structurant et maillé avec les autres espaces publics
- En accompagnant l'urbanisation par la mise en place de nouveaux aménagements (espaces verts...)

Orientation 4.2

Diversifier l'offre en logements en fonction

- De leur type en prévoyant la création de petits logements
- De leur typologie en mettant en avant des typologies denses comme les maisons accolées, l'habitat intermédiaire ou le petit collectif
- De leur statut en tenant compte de la production de logements sociaux

Orientation 4.3

Préserver le patrimoine architectural et paysager

- En inventoriant ce patrimoine au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme
- En encadrant l'implantation de nouveaux bâtiments agricoles
- En tenant compte des abords des éléments remarquables et en établissant des glacis non constructibles sur ces abords
- En poursuivant la valorisation des céramiques sigillées gallo-romaines caractéristiques du territoire (rôle du musée)

AXE 5 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA COMMUNE EN METTANT EN AVANT SA SITUATION STRATEGIQUE

Orientation 5.1a

Réaffirmer une offre en foncier et immobilier d'entreprises

- La Gare : encourager un renouvellement de l'activité économique
- La Mothe, la Plaine et Capjalat : maintenir le statut économique de ces secteurs et requalifier leurs espaces communs
- Prévoir une extension de la zone de Capjalat, limitée par le relief et la zone inondable

Orientation 5.1b

Créer une nouvelle zone artisanale au sud-ouest de la forme urbaine le long de la RD 809

En contrebas de la RD, elle viendrait offrir de nouvelles opportunités pour des projets économiques alors même que les zones existantes tendent à être urbanisées en totalité.

Orientation 5.2

Encourager le développement commercial a proximité de l'échangeur et de l'avenue du lot / RD 998 : définir un programme mixte pour la dernière opportunité foncière du triangle urbain en limite de la Canourgue le long de la RD 998

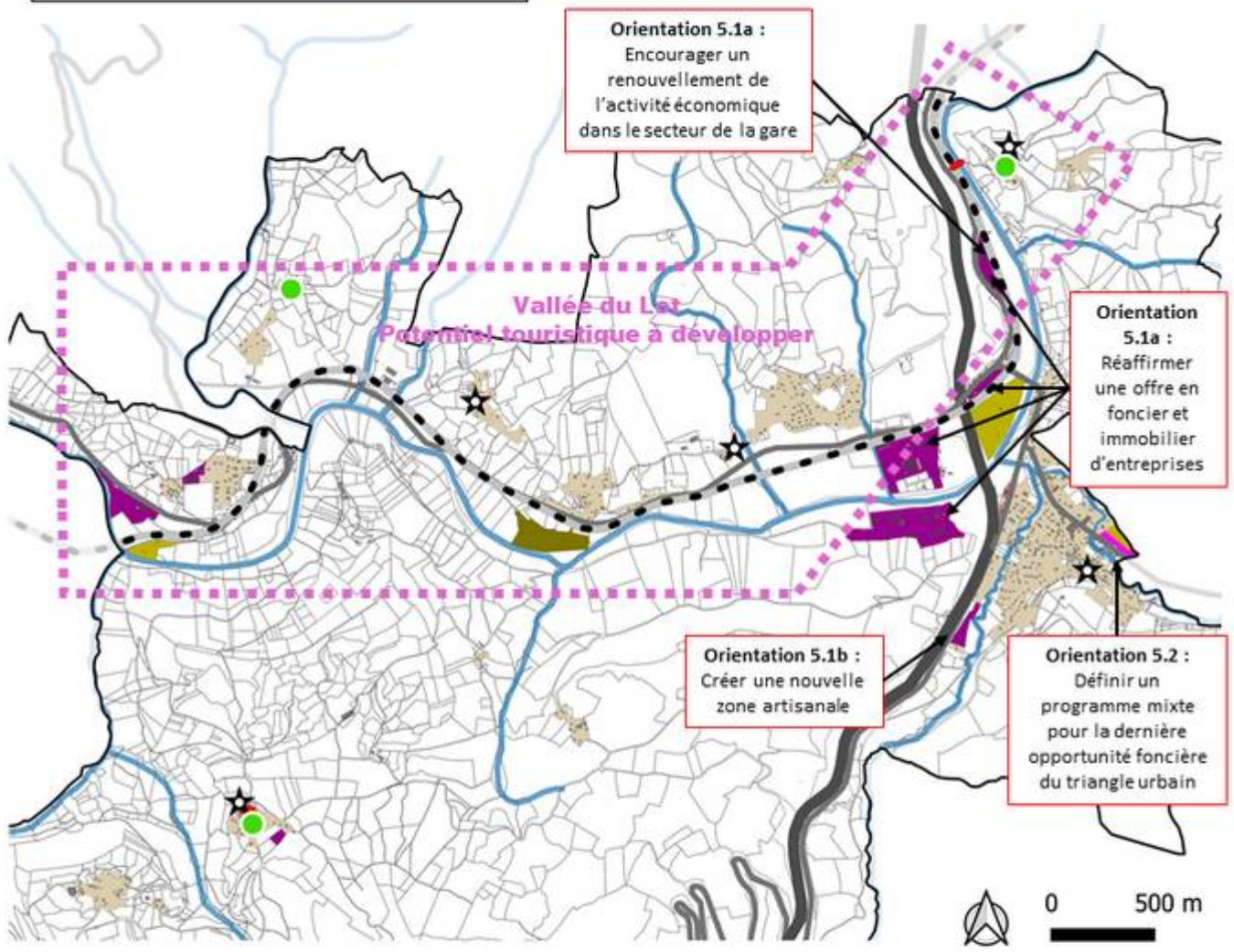
L'objectif est d'y créer des programmes :

- De logements touristiques
- De surfaces à caractère économique (commerces, services, bureaux)
- De logements

Orientation 5.3

Développer les synergies entre les activités économiques : commerces, loisirs, hébergements touristiques, musée, espaces de vente situés en zone artisanale

AXE 5 : POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE



- Tissus bâtis à vocation mixte
 - Tissus bâtis à vocation touristique
 - Tissus bâtis à vocation d'activités
 - Zone à urbaniser à vocation mixte
 - Secteur naturel à vocation touristique
 - Secteur naturel d'aménagement de loisirs
- Principaux éléments de patrimoine à valoriser**
- Monuments Historiques
 - ★
 Éléments de patrimoine emblématiques
 - Tissus bâtis à caractère patrimonial (rappel orientation 2.3 et 2.4)

AXE 6 : PRESERVER LES MILIEUX NATURELS ET LES TERRES AGRICOLES TOUT EN VALORISANT CES ESPACES

Orientation 6.1a

Mettre en avant la trame verte et bleue dans une logique de préservation des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques : massifs boisés, haies bocagères principales, ripisylves...

Orientation 6.1b

**Permettre une valorisation et une découverte des milieux naturels par l'intermédiaire d'aménagements légers ou de chemins de randonnée
Développer l'accès au lot et à ses affluents afin qu'ils participent pleinement au cadre de vie de la commune**

Orientation 6.2

Limiter la consommation des terres agricoles par l'urbanisation

L'optimisation de la forme urbaine et la densité des nouvelles opérations vont dans le sens d'une limitation des extensions et de leur impact sur les terres agricoles.

Orientation 6.3

Permettre l'installation de nouveaux bâtiments agricoles en lien avec des sièges d'exploitation existants ou avec des projets identifiés

Orientation 6.4

Encourager la diversification de l'activité agricole...

...Par la transformation des productions locales

...Par la réalisation de projets d'hébergements touristiques (changements de destination ou STECAL)

Orientation 6.5

Mettre en place une zone agricole protégée sur la plus grande partie des terres cultivées afin de préserver les paysages

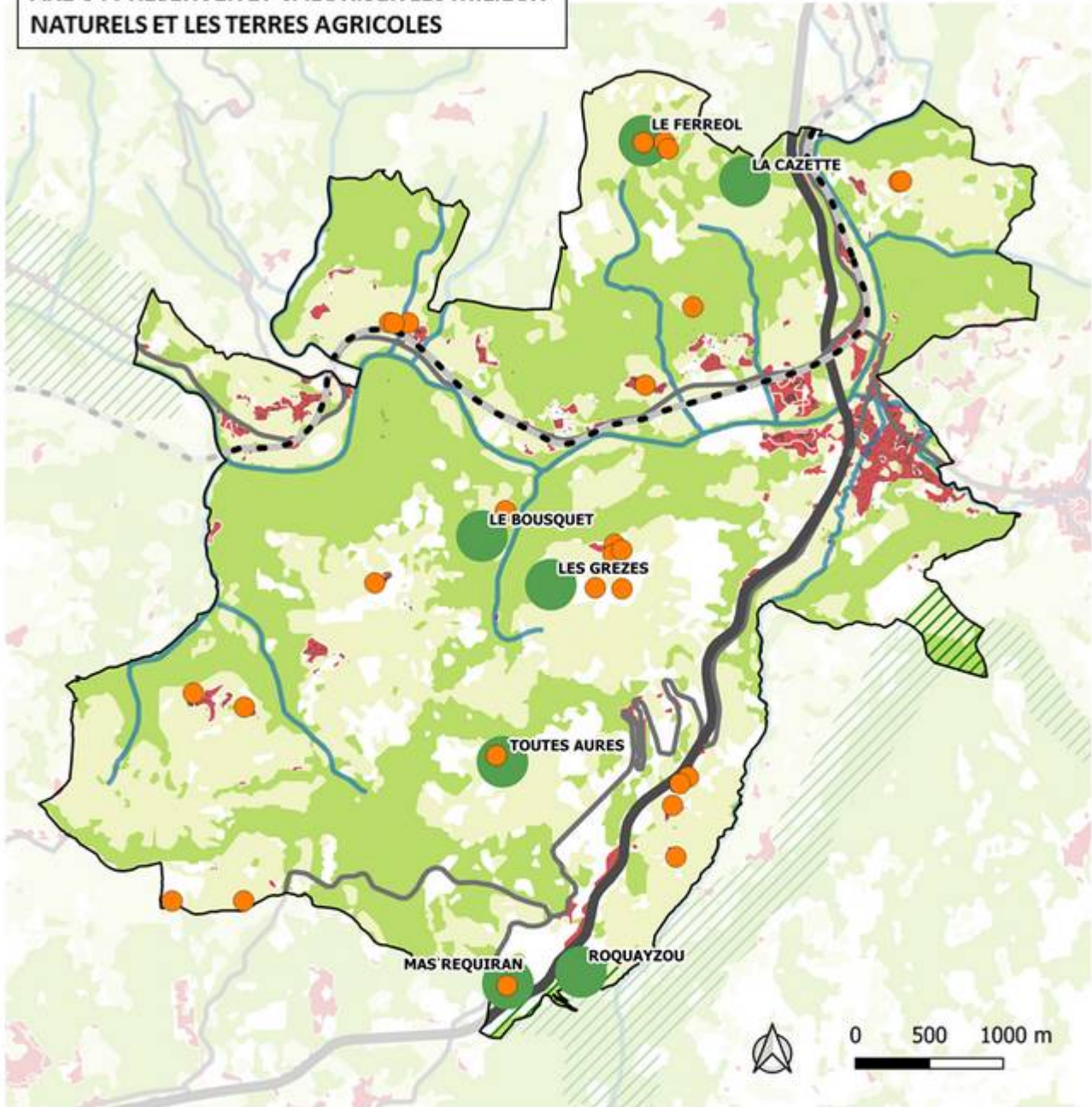
Les constructions y sont interdites (à l'exception de serres).

La zone agricole constructible est positionnée autour des exploitations existantes et des projets identifiés.







Orientation 6.6

Autoriser les dispositifs de production d'énergies renouvelables en toiture sous réserve d'une intégration paysagère optimale et d'une absence d'impact sur les milieux naturels et les espaces agricoles


AXE 6 : PRESERVER ET VALORISER LES MILIEUX NATURELS ET LES TERRES AGRICOLES



Orientation 6.1a : Mettre en avant la Trame Verte et Bleue

-  Site Natura 2000
-  Milieux boisés
-  Milieux ouverts
-  Milieux urbains
-  Cours d'eau et zones humides associées
-  Tissus bâtis à définir en fonction de l'activité agricole (hameau mixte)

Orientation 6.3 et 6.4 : Permettre l'installation de nouveaux bâtiments agricoles / encourager la diversification

-  Sièges d'exploitation et projets

AXE 7 : METTRE EN PLACE DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Poursuivre le développement démographique de la commune en s'appuyant sur son positionnement stratégique et une offre urbaine qualitative (aménagements, commerces et équipements)

Définition d'un scénario de développement avec +1% d'habitants par an soit une population, en 2032 (sur 12ans), de **1266 habitants** (+186 habitants par rapport à 2016).

Hypothèses :

- . Nombre de 513 résidences principales en 2020.
- . Nombre de 2,09 habitants par logement en 2032 (contre 2,19 en 2016-2020).

Nombre de logements en 2032 = $(1266/2,09) = 606$.

Soit **93 logements à produire** (environ 8 logements par an).

Déclinaison par types de logements à produire

Encourager la réactivation des logements vacants et la transformation des remises sous-utilisées ou non occupées

Logements vacants : objectif d'un passage de 11% à 8%, soit 23 logements

Transformations : fil de l'eau = 0,5 logement par an, soit 6 logements

Potentiel pouvant être minoré de 1/3 en fonction de la dynamique des résidences secondaires.



Potentiel estimé de 20 résidences principales (et 10 résidences secondaires)

Densifier la forme urbaine

Dents creuses



Potentiel estimé de 26 résidences principales (0 résidence secondaire)

Sur un total de 52 logements potentiels sur une superficie de 4,4ha (prise en compte d'une rétention de 50%)

Divisions parcellaires



Potentiel marginal estimé de 3 résidences principales (0 résidence secondaire)

Définir des zones constructibles a proximité du centre bourg et les doter d'une densité assurant une modération de la consommation d'espace et une limitation de l'étalement urbain



Extensions nécessaires à la production de 44 résidences principales pour atteindre l'objectif souhaité

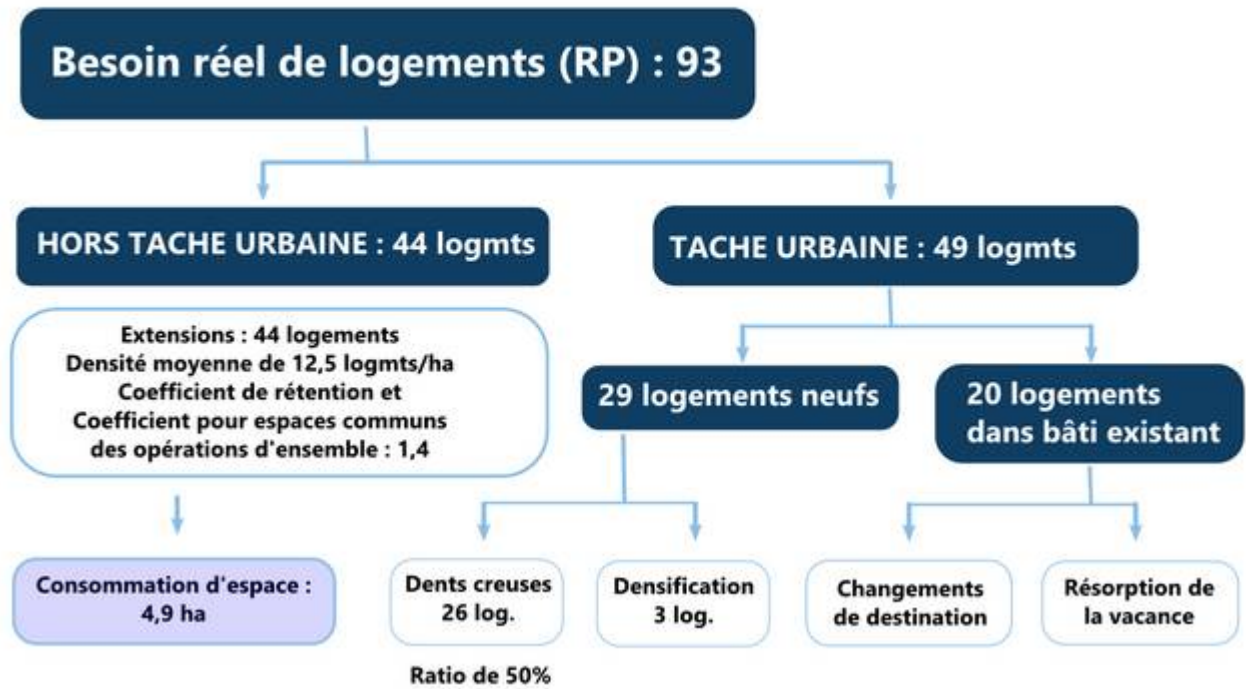


Définition d'une densité de 12,5 logements par ha (parcelle moyenne de 800m²) conforme aux évolutions les plus récentes et à venir, soit une consommation à envisager de 3,5 ha.

Majoration : rétention foncière et espaces communs / voiries des opérations d'ensemble : x 1,4

Soit potentiellement 4,9 ha constructibles

Objectif de 1266 habitants en 2032 (croissance démographique de +1% par an)
Soit 93 logements estimés à produire entre 2020 et 2032
Prise en compte d'un nombre de 2,09 habitants par ménage



Le développement de l'activité économique sera à l'origine d'une consommation d'espace d'environ 3ha.

Le développement de l'activité touristique sera à l'origine d'une consommation d'espace d'environ 0,6ha.