1 - RAPPORT DE PRESENTATION

1.4 Analyse urbaine et consommation foncière

DOCUMENT APPROUVE

Département de la Lozère
Date : juillet 2021

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

Analyse urbaine **2**

Analyse par tissu bâti 2

Espaces publics 55

Analyse du PLU existant **57**

Commune déléguée de Canilhac 57

Commune déléguée de Banassac 57

PLU de La Canourgue 61

Consommation d'espaces **63**

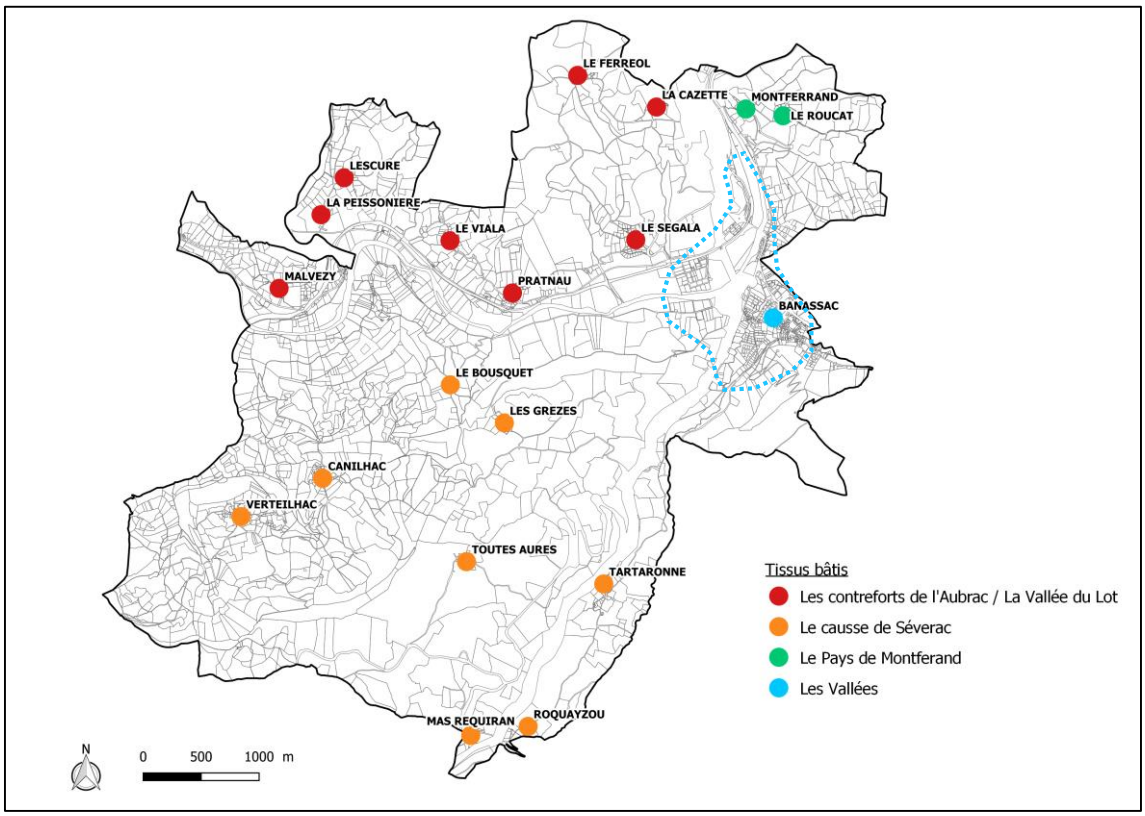
Synthèse de l'analyse urbaine et consommation foncière **67**

ANALYSE URBAINE

Analyse par tissu bâti

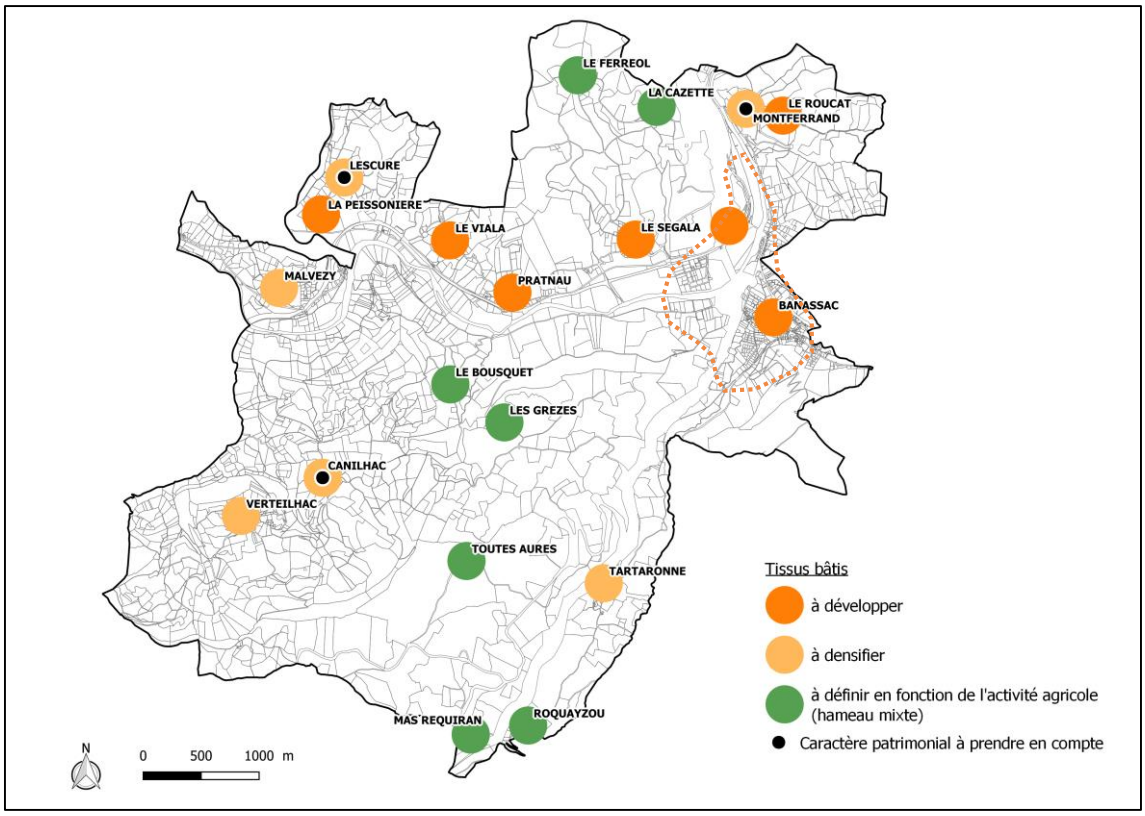
La carte suivante présente les principaux tissus bâtis du territoire communal. Ils sont classés par entités paysagères comme suit :

- Les contreforts de l'Aubrac / La Vallée du Lot ;
- Le causse de Séverac ;
- La Pays de Montferrand ;
- Les Vallées (principalement le bourg de Banassac).



Principaux tissus bâtis classés par entités paysagères

La carte en page suivante présente les objectifs de développement des différents tissus bâtis en fonction de leurs usages et localisations.



Objectifs de développement des tissus bâtis

Par la suite, **les principaux tissus bâtis** de la commune sont analysés. La légende ci-dessous est commune à l'ensemble des analyses, et classée par grandes thématiques.

ELEMENTS COMMUNS
- Limite communale
- Bâti dur
- Bâti léger
- Actualisation cadastrale
- Parcelles
- Cours d'eau
- Voie ferrée

MILIEUX NATURELS
- Courbes de niveau (5m)

Données environnementales
- Forts enjeux environnementaux (ZNIEFF, Natura 2000)
- Boisements
- Lisière de boisement
- Haies bocagères en milieu ouvert
- Milieux ouverts
- Cours d'eau

RISQUES

Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRi)
- Prescriptions
- Interdictions

Carte de l'aléa "éboulement, chute de blocs de pierres"
- Aléa chute de blocs élevé
- Aléa chute de blocs modéré
- Aléa chute de blocs faible

Carte de l'aléa "Glissement de terrain"
- Aléa glissement élevé
- Aléa glissement modéré
- Aléa glissement faible

Carte de l'aléa "effrondrement, affaissement, tassement"
- Aléa effrondement élevé
- Aléa effrondement modéré
- Aléa effrondement modérément faible
- Aléa effrondement faible

Carte de l'Aléa "éboulement, chute de blocs de pierres"
- Aléa rupture élevé
- Aléa rupture modéré
- Aléa rupture faible

PATRIMOINE ET PAYSAGE
- Monument Historique
- Servitude de 500m autour des MH

Eléments de patrimoine
- Monumental
- Construction domestique / grange
- Patrimoine archéologique
- Petit patrimoine
- Ensemble patrimonial

Autres éléments
- Point de vue
- Arbres remarquables
- Secteur d'intérêt paysager
- Couloir vert à valoriser
- Sentier de randonnée (GR6 - GR60)

FONCTIONNEMENT

Espaces publics
- Espace vert aménagé
- Parking
- Equipements publics

Activité économique
- Zones d'activité
- Commerces, restaurants et services
- Hébergements touristiques
- Equipement touristique
- Artisanat hors ZAE
- Elevage
- Périmètre de 50m autour des activités d'élevage

Voies de circulation
- Autoroute A75
- Liasons locales (RD et principales voies communales)

POSTENTIEL CONSTRUCTIBLE
- Tache urbaine
- Potentiel à l'intérieur de l'enveloppe urbaine

1. Les Vallées

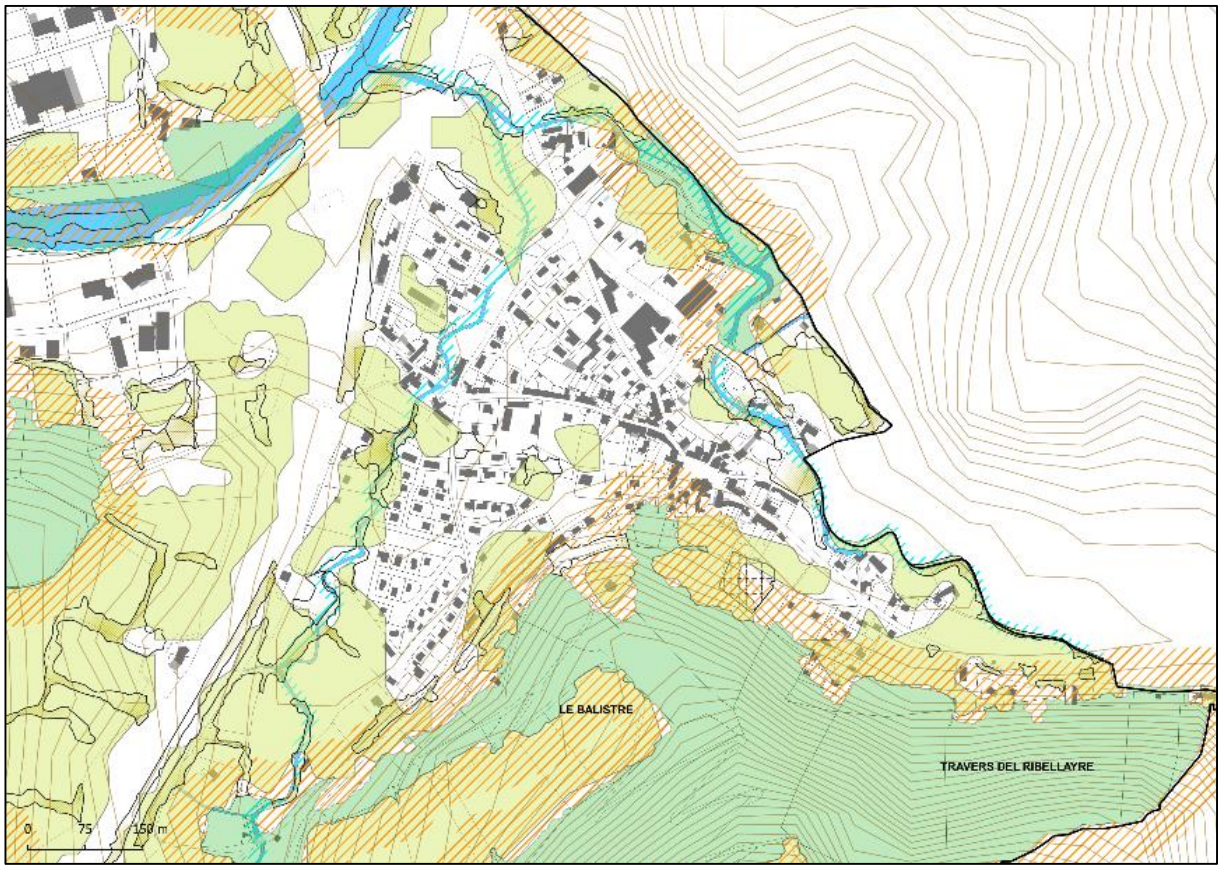
1.1. Le bourg de Banassac

Cadastre Napoléonien

Sur le cadastre Napoléonien (1831), le tissu historique du bourg de Banassac est relativement peu développé. Il se compose d'un noyau central formé par l'église et ses abords, ainsi que d'un alignement bâti en direction du Nord-Ouest (actuelles rue du Coulas et rue de Mazet).

La voie traversant le bourg est la voie historique menant à la Canourgue.

Milieux naturels



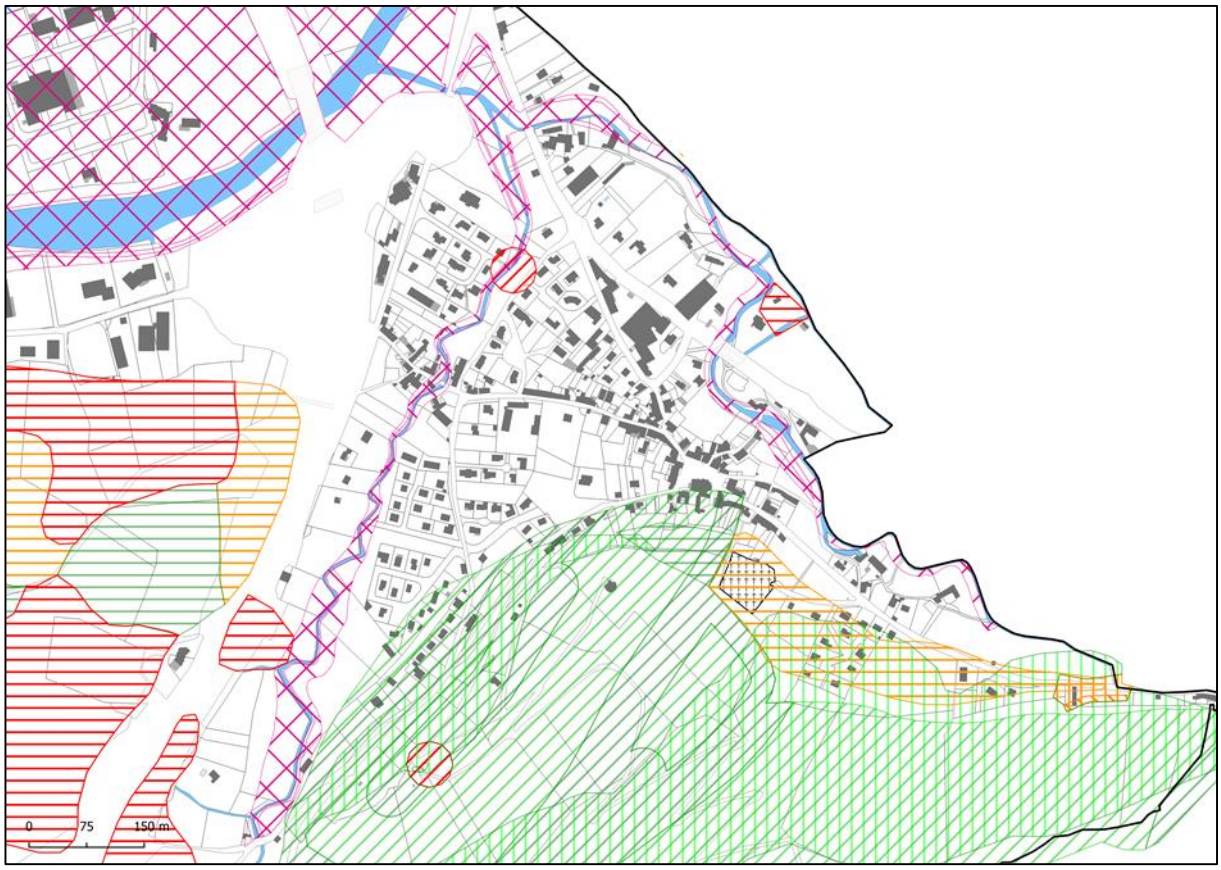
Le bourg de Banassac s'implante à la confluence de plusieurs cours d'eau :

- l'Urugne ;
- le Saint-Saturnin ;
- le Lot (plus à l'écart)

Ces cours d'eau et leurs ripisylves créent des espaces de respiration importants (liés à des secteurs inondables).

Le dénivelé important au Nord et au Sud, ainsi que l'implantation en limite communale contraint les possibilités de développement.

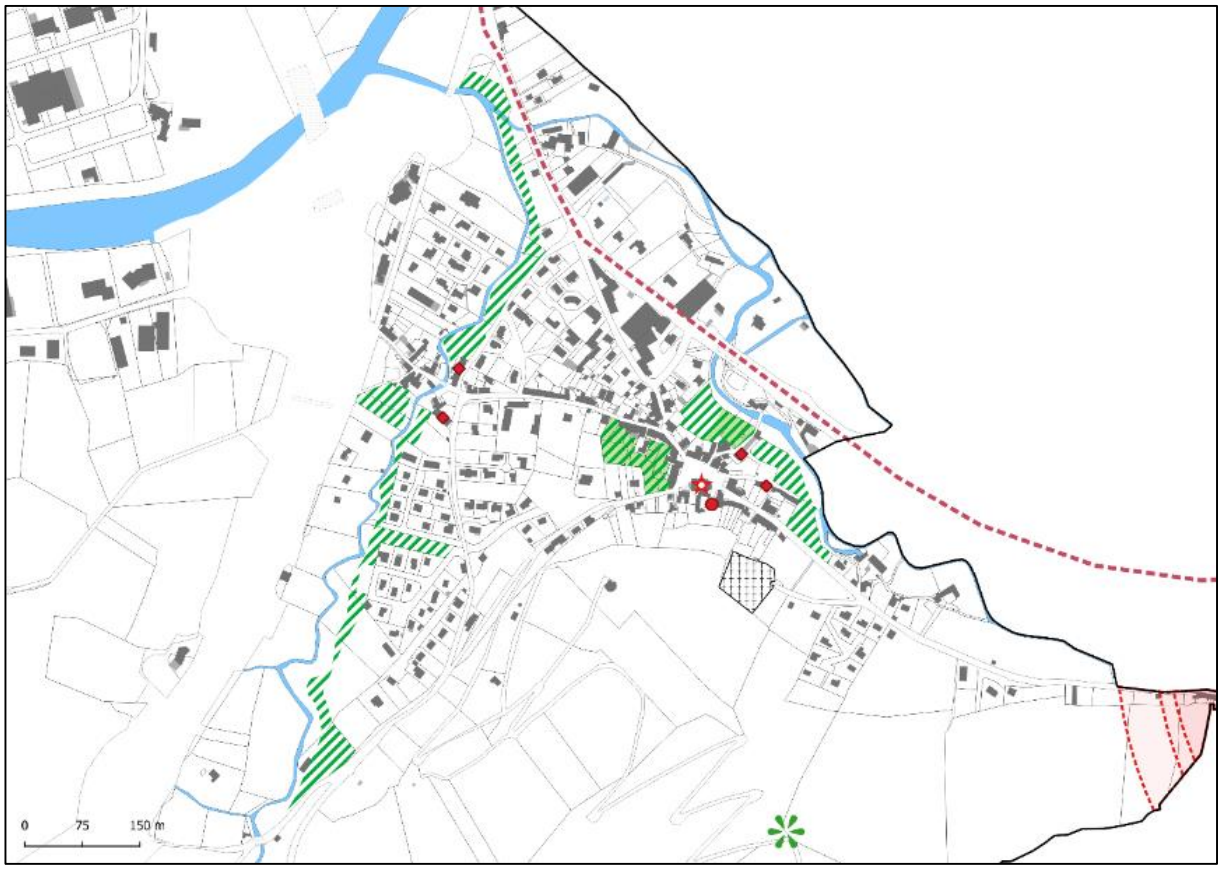
Risques



Le PPR inondation contraint le bourg le long des cours d'eau de l'Urugne et du Saint-Saturnin.

Des secteurs très localisés d'aléa élevé de glissement / effondrement / affaissement / tassement sont à prendre en compte. La partie Sud du bourg est soumise à un aléa faible et/ou modéré de glissement de terrain et à un aléa faible de chute de blocs et de pierres.

Patrimoine et paysage

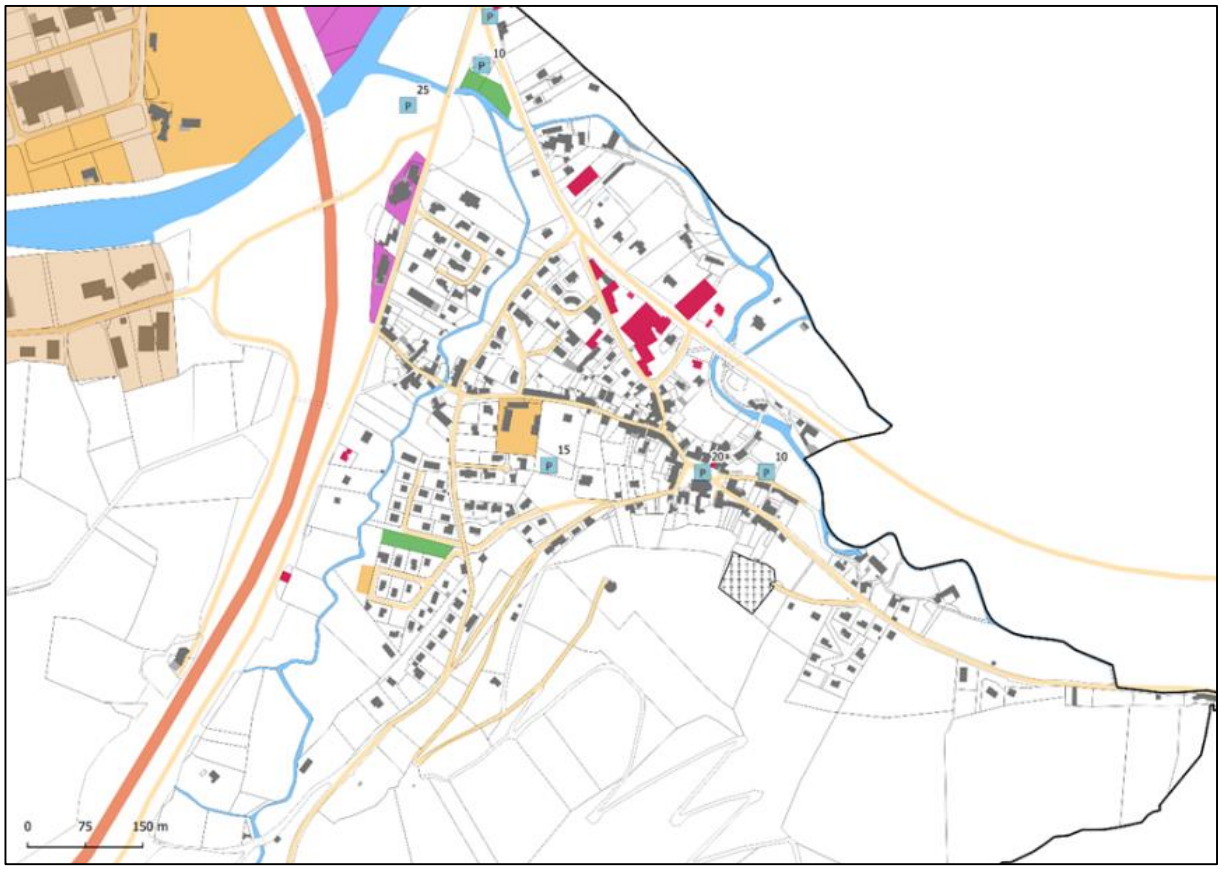


Compte tenu de la faible emprise du tissu historique, le bourg présente peu d'éléments de patrimoine. L'église et quelques maisons bourgeoises restent les principaux éléments visibles.

Les abords des cours d'eau créent des espaces de respiration (prairies, jardins au cœur du bourg). Inutilisés pour l'essentiel actuellement du fait du risque inondation notamment, ces espaces pourraient être valorisés (cheminements piétons, aménagements paysagers).

Le GR6-60 longe la RD998 au Nord du bourg.

Fonctionnement

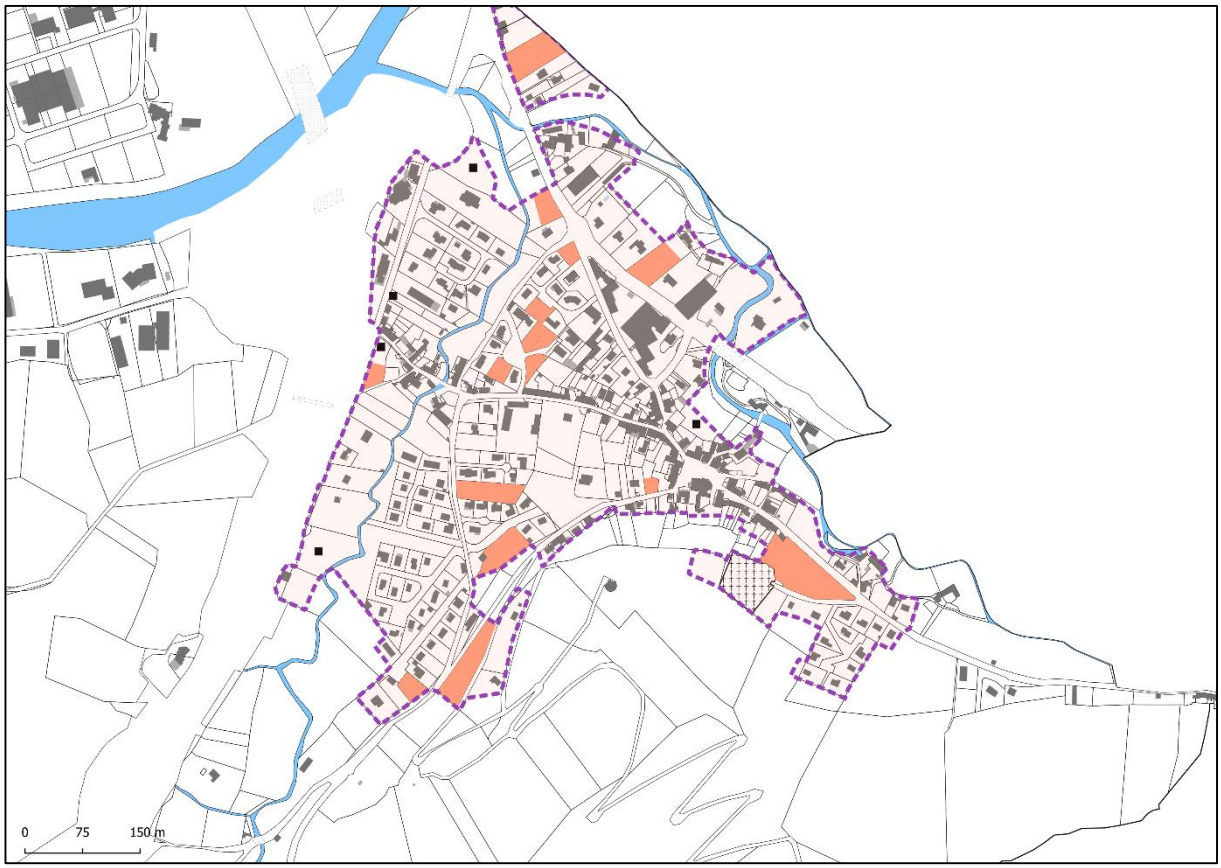


Le bourg rassemble la majorité des équipements, commerces et services de la commune. La proximité de l'échangeur 40 de l'A75 est un atout pour son développement économique.

La RD998 en direction de La Canourgue constitue un axe de développement des commerces et services.

L'école, principal équipement du bourg, s'implante entre tissu historique et extensions pavillonnaires. Il sera renforcé par une salle polyvalente.

Potentiel constructible



Compte tenu de ses contraintes géographiques (cours d'eau, pentes, limites communales, autoroute), le bourg présente peu de possibilités en termes d'extensions urbaines.
Il s'agit d'un triangle urbain délimité par la limite communale avec La Canourgue au Nord-Est, des pentes marquées au Sud et l'autoroute à l'Ouest.

Les dents creuses et espaces libres aptes à être investis sont encore nombreux à l'intérieur de la tache urbaine.

Privilégier ce développement permettra de conforter le rôle de bourg centre et la présence d'équipements (école notamment).

Secteur : Le bourg de Banassac	
Potentiel à l'intérieur de la tache urbaine	
Surface (m²)	Nombre de logements potentiels
22 902	27

Reportage photographique

Espace de respiration à proximité de l'école

Vue du secteur ouest depuis de centre-bourg

Vue en direction du centre-bourg depuis l'autoroute A75

Exemple de logement vacant dans le centre historique de Banassac

Commerces et services le long de la RD

Développement pavillonnaire à l'Ouest du cœur historique

1.2. Le Nord du bourg – La Mothe

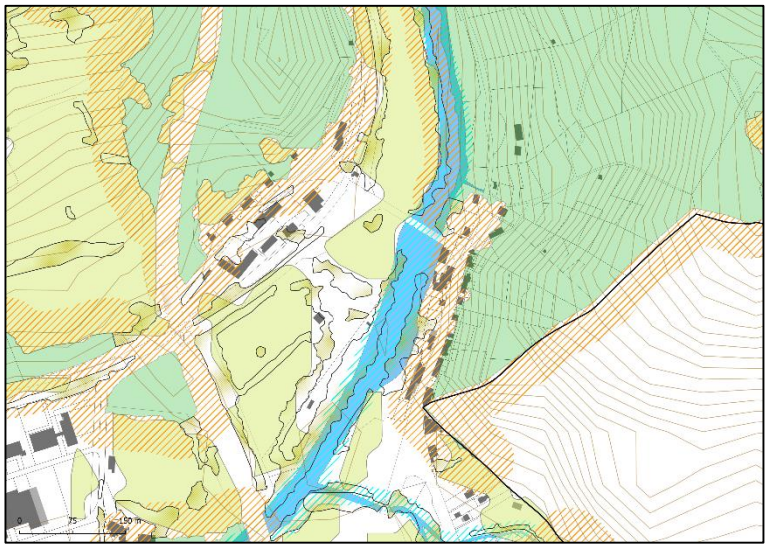
Cadastre Napoléonien

L'alignement bâti dans le secteur de la Mothe est ancien.
Il s'explique par le tracé de l'ancienne RN 9 qui tangente à cette endroit l'accès depuis la Canourgue.

La présence du pont a également été un atout pour le développement de ce tissu.

En rive droite du Lot, le développement est plus récent.

Milieux naturels

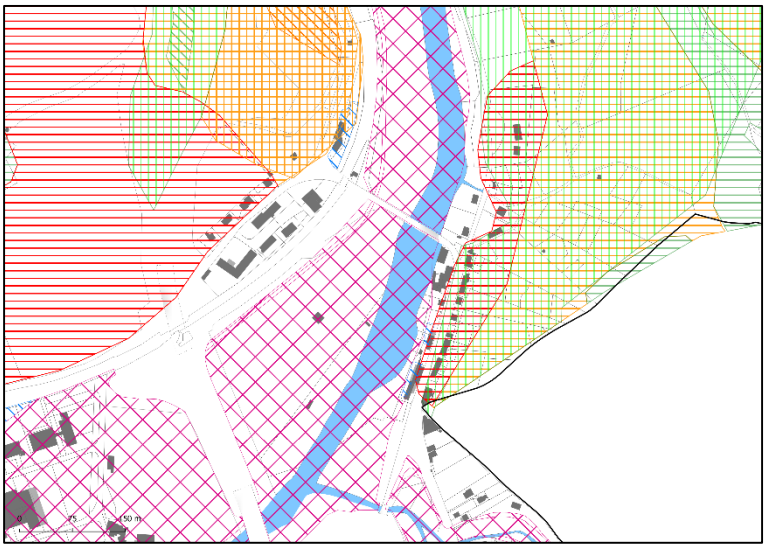


La proximité avec le Lot est une particularité de ce secteur.

Un axe Nord/Sud a orienté son développement.

Les pentes restent principalement boisées mais le milieu naturel a particulièrement été impacté par la création de l'A75.

Risques

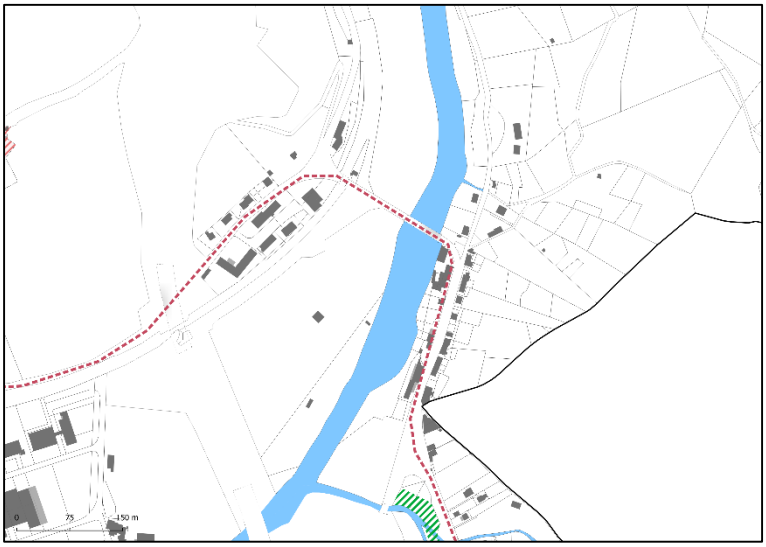


L'enclavement de ce secteur bâti et les fortes pentes qui l'entourent induisent un risque de glissement de terrain important.
Plus précisément, le secteur présente :

- un risque modéré et/ou élevé aux glissements de terrain ;
- un risque faible et/ou modéré de chute de blocs et de pierres.

Concernant les inondations, le risque est important selon le PPRi.

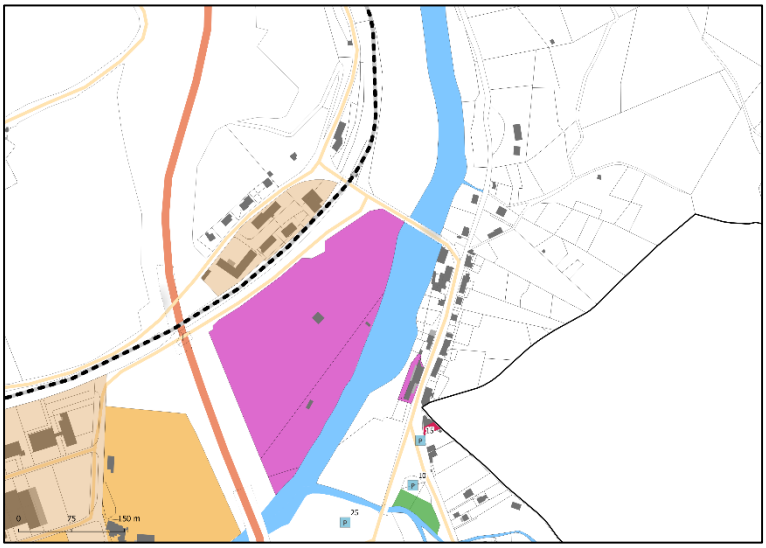
Patrimoine et paysage



Ce secteur présente peu de qualités patrimoniales.

Le GR6-60 traverse les différents tissus bâtis, en longeant les RD.

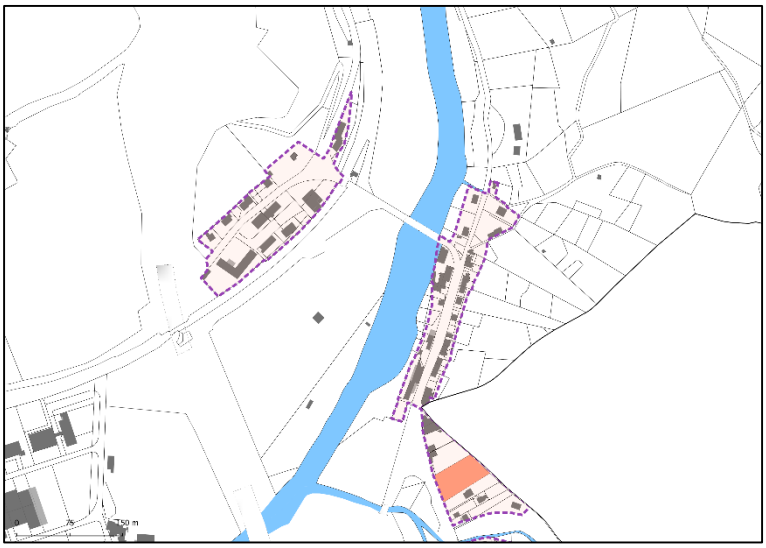
Fonctionnement



Le camping de la Mothe est la principale infrastructure de ce secteur.

L'échangeur 40 a permis le développement de zones d'activité dans ce secteur. La plus ancienne se trouve au Nord-Ouest et accueille, entre autres, l'usine de chocolat Malakoff.

Potentiel constructible



Situé au Nord du bourg, en continuité avec ce dernier, le secteur de la Mothe ne présente pas de potentiel. Le potentiel identifié sur la carte jointe a été comptabilisé sur le secteur le Bourg de banassac.

Secteur : Le Nord du Bourg – La Mothe	
Potentiel à l'intérieur de la tache urbaine	
Surface (m²)	Nombre de logements potentiels
0	0

Reportage photographique

Secteur de la Mothe entre RD, vallée du Lot, voie ferrée et A75

Proximité avec l'échangeur 40 à proximité de la Mothe

Zone d'activité historique, usine Malakoff

1.3. Zoom sur les zones d'activités économiques (ZAE)

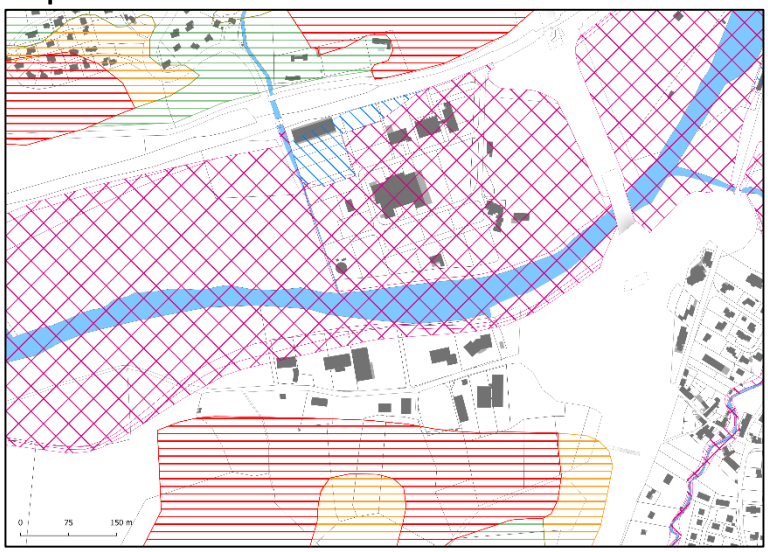
La commune de Banassac compte deux principales zones d'activités économiques à proximité de l'échangeur 40 de l'A75 :

- La ZA de la Plaine, en rive droite du Lot ;
- La ZA de Capjalat, en rive gauche du Lot.

Milieux naturels

Les milieux naturels sont quasi inexistants au sein des zones d'activités communales. En revanche, on constate que celles-ci s'implantent dans un contexte enclavé par les contreforts de l'Aubrac (au Nord) et le causse (au Sud). Les deux ZAE sont séparées par le cours d'eau du Lot et sa ripisylve.

Risques

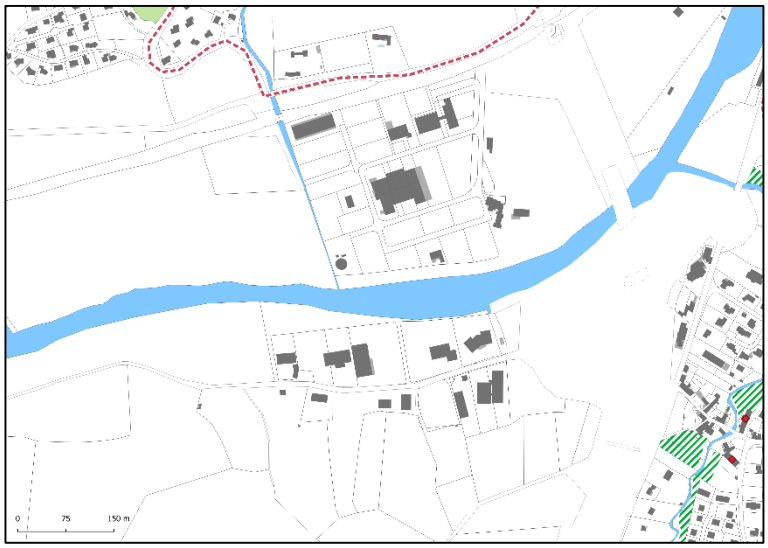


Les ZAE communales sont particulièrement soumises aux risques naturels.

Au Nord, la ZA de la plaine se situe dans le champ d'expansion des crues du Lot. Aucune extension de la ZA n'est envisageable.

Au Sud, la ZA de Capjalat est contrainte par la forte déclivité et le risque de glissement de terrain associé (risque élevé). Le secteur Ouest est également concerné par le risque inondation.

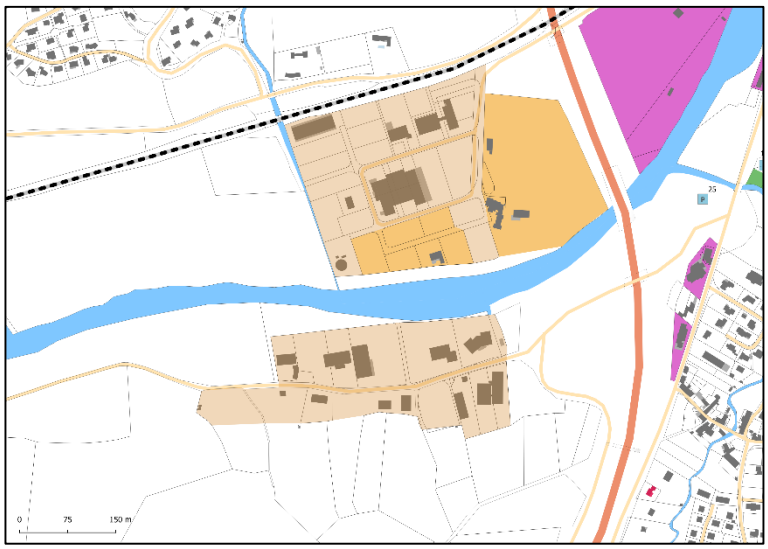
Patrimoine et paysage



Ce secteur très récent dans l'histoire urbaine de la commune ne présente pas de patrimoine bâti ou paysager.

Au Nord le GR6-60 longe la RD988.

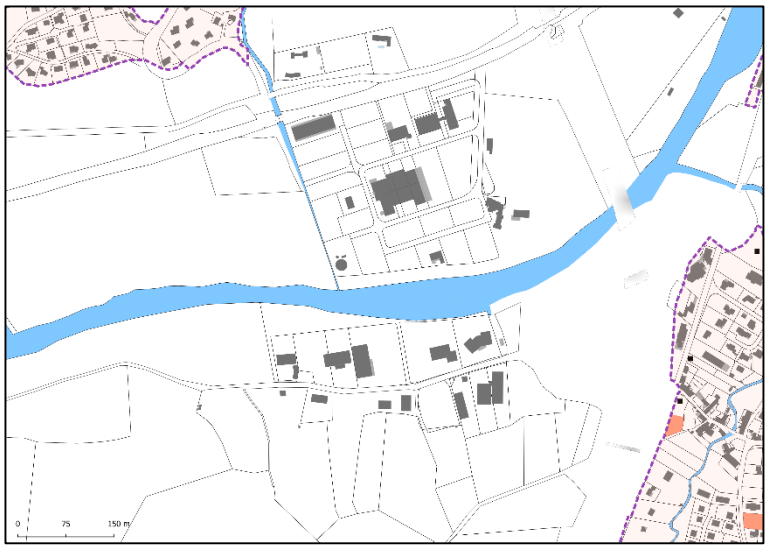
Fonctionnement



Alors que la ZA de Capjalat (au Sud) a une fonction purement économique, la ZA de la Plaine (au Nord) dispose de deux terrains de sport dont 1 appartient à la commune de La Canourgue.

Un centre aéré et de loisirs pour enfants et également présent sur ce secteur.

Potentiel constructible



Ce secteur d'activité ne présente pas de potentiel de développement résidentiel.

Secteur : Les zones d'activités économiques	
Potentiel à l'intérieur de la tache urbaine	
Surface (m²)	Nombre de logements potentiels
0	0

Reportage photographique

La zone d'activité de Capjalat contrainte entre le Lot et les contreforts du causse de Séverac

Les zones d'activités économiques de part et d'autre de la vallée du Lot

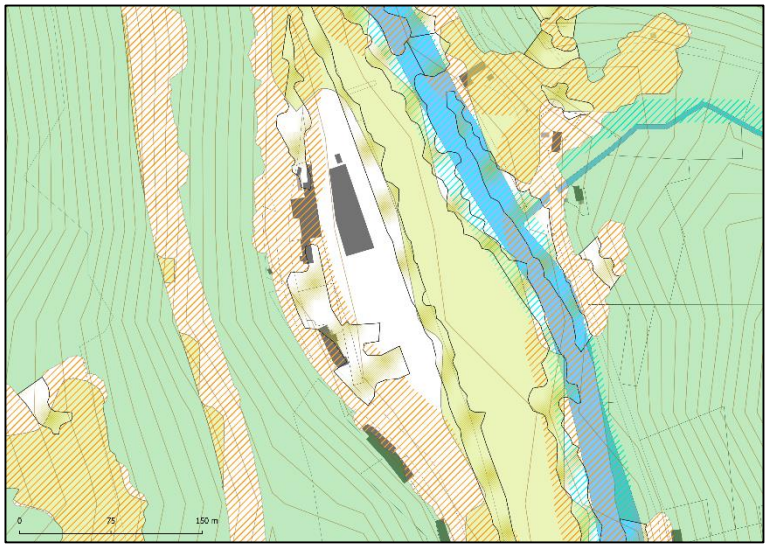
Détail, zone d'activité de Capjalat

Centre aéré et de loisirs sur la ZA de la Plaine

1.4. Zoom sur le secteur de la Gare

Ci-contre, le secteur de la gare auparavant dynamique (restaurant, hôtel, bâtiments d'activités).

Milieux naturels

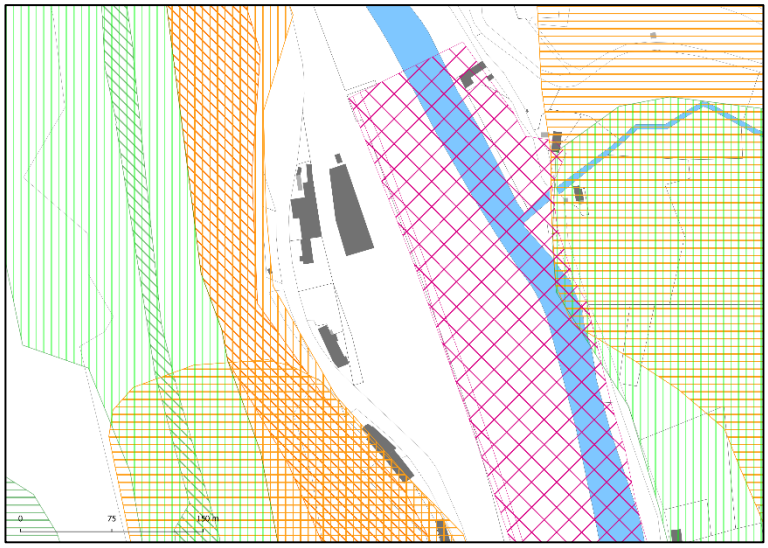


Le secteur de la gare s'implante sur un tronçon de la vallée du Lot particulièrement enclavé entre contreforts de l'Aubrac (Ouest) et Pays de Montferrand (Est)

Les pentes sont très fortes et exclusivement boisées.

L'anthropisation est pourtant importante dans ce secteur du fait du couloir d'infrastructures (A75, RD809, voie ferrée) et des anciens bâtiments industriels.

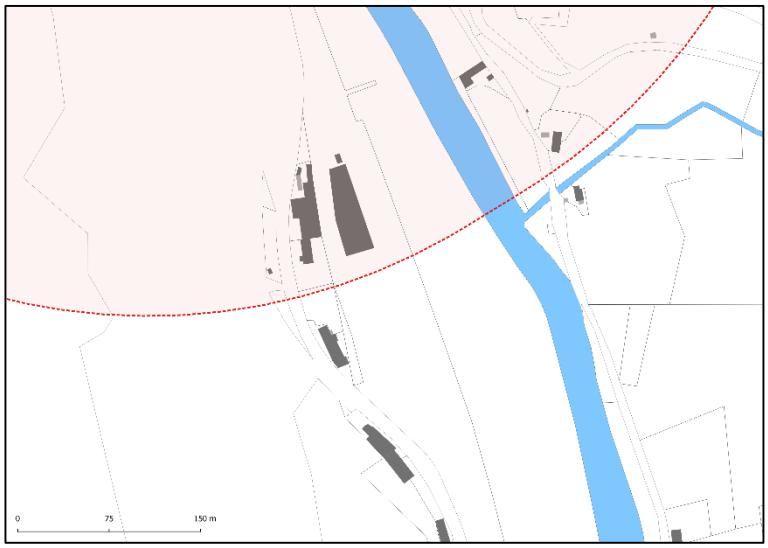
Risques



Du fait de son positionnement enclavé et de la proximité de la vallée du Lot, le secteur est principalement soumis aux risques suivants :

- Risque inondation du Lot
- Risque de glissement de terrain, éboulement / chute de blocs de pierre (risque modéré), par le risque de fracture des contreforts de l'Aubrac.

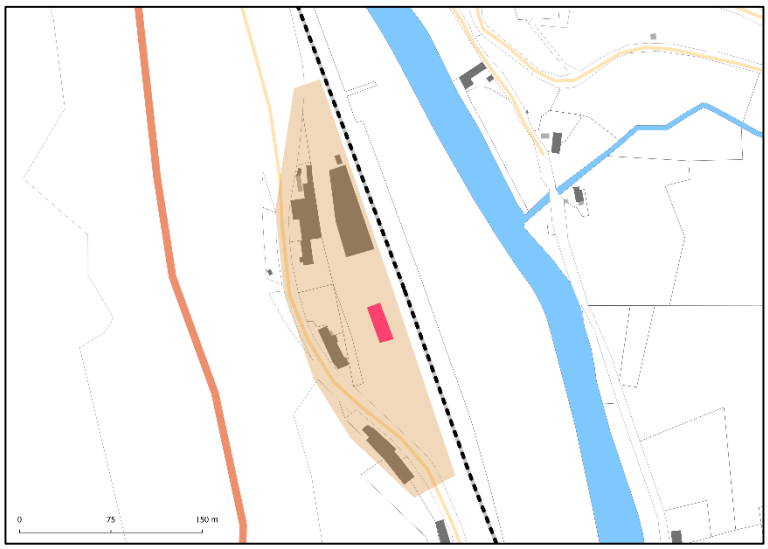
Patrimoine et paysage



Le Nord du secteur de la gare est inclus dans le périmètre MH de 500m du Pont de Montferrand.

Ce dernier est inscrit aux Monuments Historiques depuis 1935.

Fonctionnement

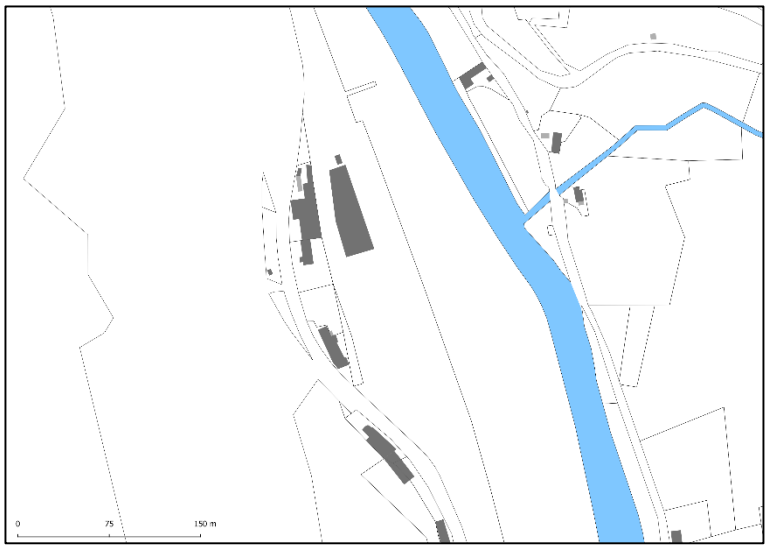


Le secteur de la gare est structuré par les différents axes : A75, RD809 et voie ferrée.

Des activités liées à l'activité ferroviaire sont aujourd'hui hors d'usage (bâtiments d'activités vacants).

La gare est aujourd'hui une halte voyageur desservie Intercités et TER Occitanie.

Potentiel constructible



Ce secteur ne présente pas de potentiel de développement résidentiel en revanche un renouvellement urbain et un réinvestissement des friches constituent des enjeux forts pour la commune.

Secteur : Le secteur de la Gare	
Potentiel à l'intérieur de la tache urbaine	
Surface (m²)	Nombre de logements potentiels
0	0

Reportage photographique

Ancien restaurant en bordure de la RD809

Bâtiments vacants à proximité de la gare

Ancienne gare

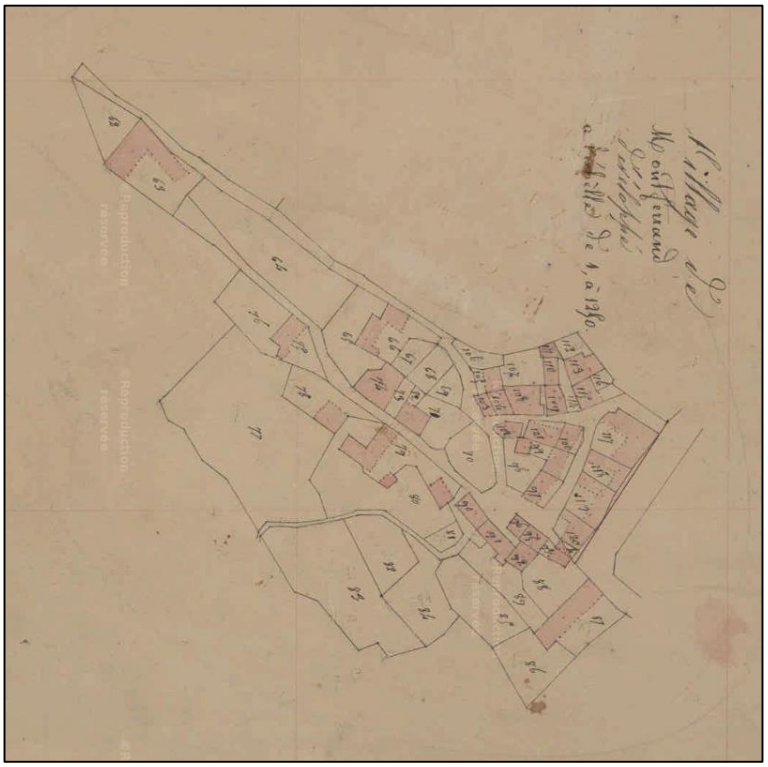
Anciens bâtiments témoins de l'activité ferroviaire

2. Le Pays de Montferrand

L'entité paysagère du Pays de Montferrand compte deux tissus bâtis relativement proches analysés simultanément :

- Le hameau patrimonial Montferrand (Ouest)
- Le hameau du Roucat (Est)

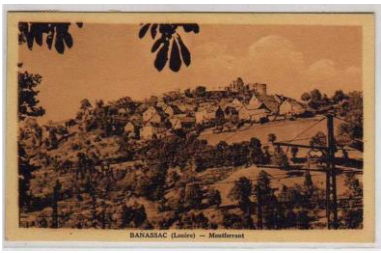
Cadastre Napoléonien



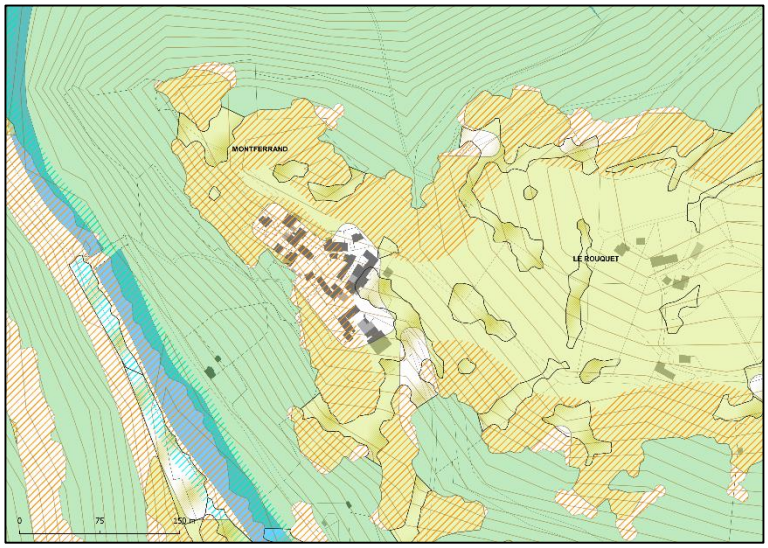
Le hameau de Montferrand est un tissu bâti historique du territoire communal.

Il s'implante au Nord du bourg, sur les hauteurs et présente un tissu historique particulièrement développé bien que très dense.

Au Nord, il est dominé par le château de Montferrand, aujourd'hui en ruines.



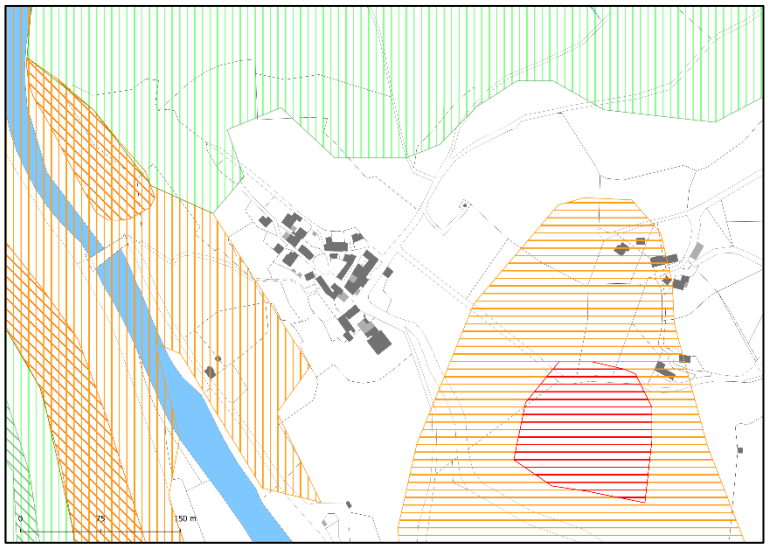
Milieux naturels



Le village s'implante quasiment en ligne de crête, en surplomb de la vallée du Lot, en interface entre zone boisée (pente) et milieu ouvert (replat type prairies pâturées).

A l'Est, le petit hameau du Roucat s'implante en milieu ouvert.

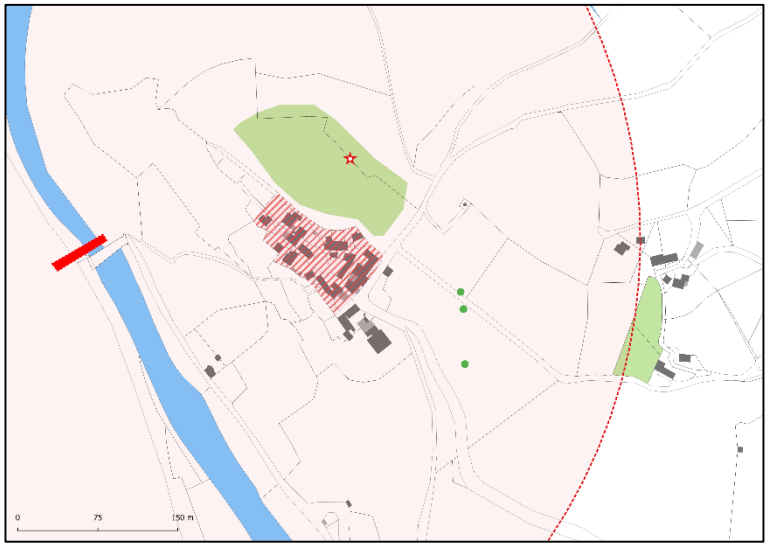
Risques



La position en ligne de crête des hameaux de Montferrand et Le Roucat limite la problématique des risques (notamment d'inondation).

L'Ouest du hameau du Roucat présente un aléa moyen à élevé au risque glissement de terrain.

Patrimoine et paysage



Le hameau de Montferrand a connu peu de développement récent ce qui lui confère une richesse patrimoniale remarquable à l'échelle communale.

Les ruines du château et ses abords (milieu ouvert à usage agricole extensif) sont à préserver.

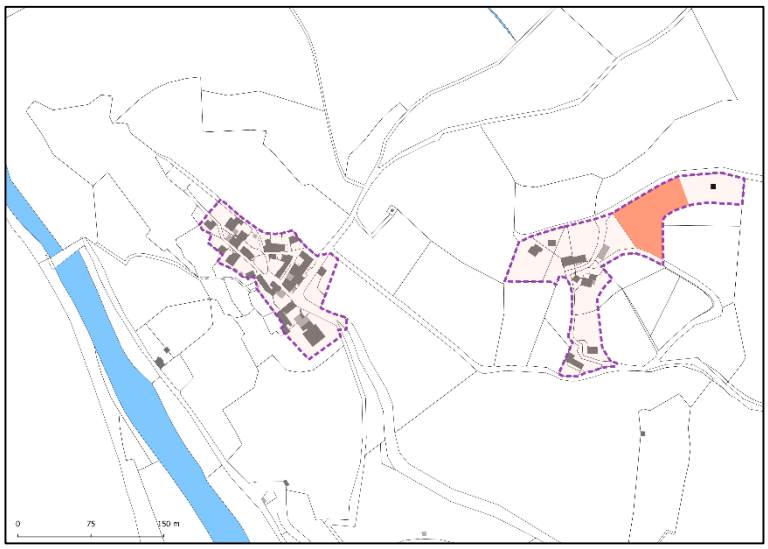
Ce secteur permet également des vues lointaines sur la vallée du Lot et les espaces ouverts sont à préserver.

Le hameau s'intègre dans le périmètre du Monument Historique inscrit du Pont de Montferrand.

Fonctionnement

Les hameaux de Montferrand et du Roucat sont situés à l'écart des principaux axes de circulation. Ils sont accessibles via les voies communales dont le chemin de Capelade permettant d'accéder au pont de Montferrand.
Le réseau viaire est étroit et en mauvais état.

Potentiel constructible



Montferrand est un tissu patrimonial qui ne présente aucun potentiel constructible.
L'enjeu réside dans la lutte contre la vacance du bâti existant.

Le hameau du Roucat à l'Est présente des espaces libres qui permettraient de densifier ce hameau relativement nouveau à vocation résidentielle (principales et secondaires).

Des compteurs sont déjà positionnés (terrains constructibles dans le PLU de Banassac).

Secteur : Le pays de Montferrand	
Potentiel à l'intérieur de la tache urbaine	
Surface (m²)	Nombre de logements potentiels
3 099	3

Reportage photographique

Hameau de Montferrand

Voies piétonnes dans le cœur de Montferrand

Maison bourgeoise au cœur du hameau

Entrée principale du hameau

Tissu bâti lâche au Roucat

Vues plongeantes sur les vallées depuis le Roucat

3. Le causse de Séverac et ses contreforts

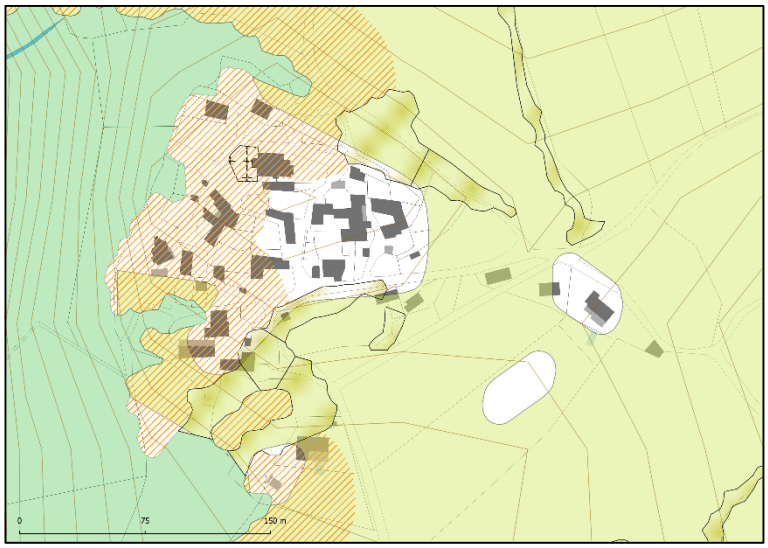
3.1. Le bourg de Canilhac

Cadastre Napoléonien

Canilhac est un bourg historique de la commune. Il est le bourg centre de la commune de Canilhac jusqu'à sa fusion le 1er janvier 2016 avec la commune de Banassac.

Le bourg s'articule autour de l'église historique et le tissu bâti est dense mais reste lâche.

Milieux naturels



Le village de Canilhac s'implante en lisière du causse de Séverac.

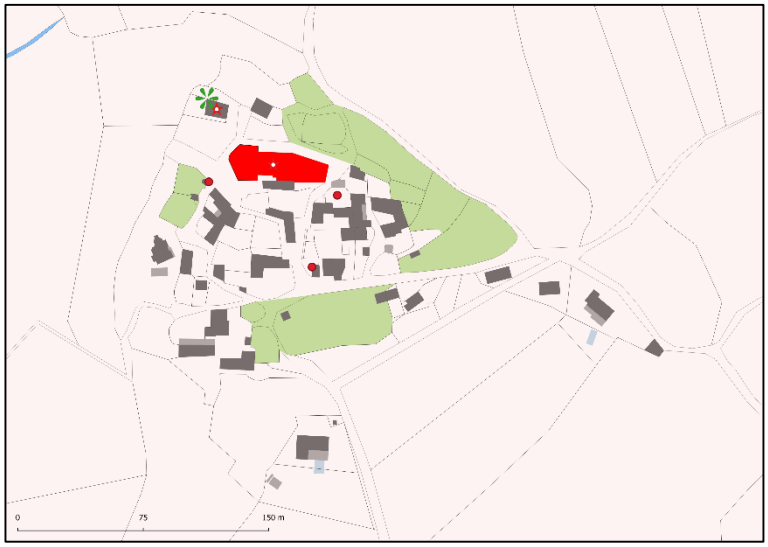
A l'Ouest du tissu bâti, les pentes sont fortes et le couvert végétal est important.

L'ancien donjon au Nord-Ouest village constitue un promontoire sur le village et la vallée du Lot en contrebas.

Risques

Le hameau de Canilhac n'est pas concerné par des risques. Il se trouve en retrait du champ d'expansion des crues des différents cours d'eau et/ou ravins.
Ce hameau n'a cependant pas fait l'objet d'une cartographie des aléas mouvements de terrain. Ainsi, l'apparition de phénomènes de type chute de blocs, glissement de terrain, effondrement de terrain et/ou retrait/gonflement des argiles, n'est pas à exclure compte tenu du contexte géologique.

Patrimoine et paysage



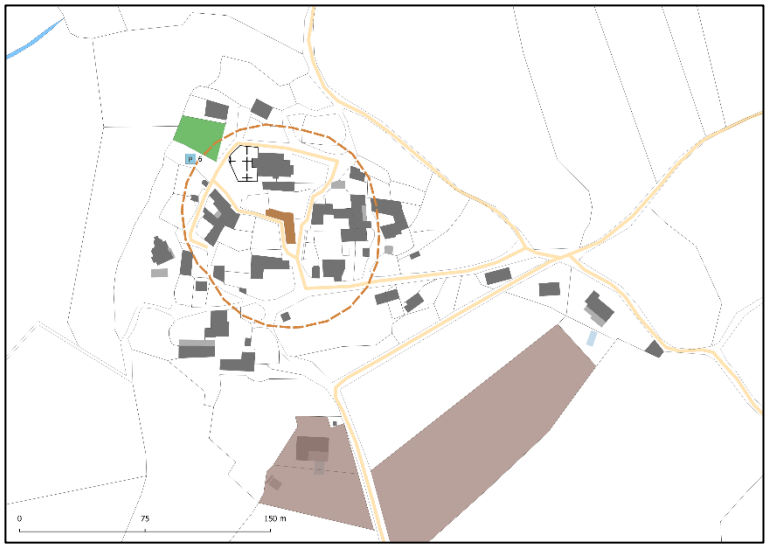
Les principaux éléments de patrimoine du hameau sont :

- L'église Saint-Vincent inscrite au Monuments Historiques en 2017 ;
- L'ancien donjon partiellement restauré.

Le donjon permet un point de vue sur la vallée du Lot. Différents espaces verts et jardins en périphérie du tissu bâti sont à préserver pour des raisons paysagères.

Tout le tissu bâti est concerné par le périmètre MH de l'église.

Fonctionnement

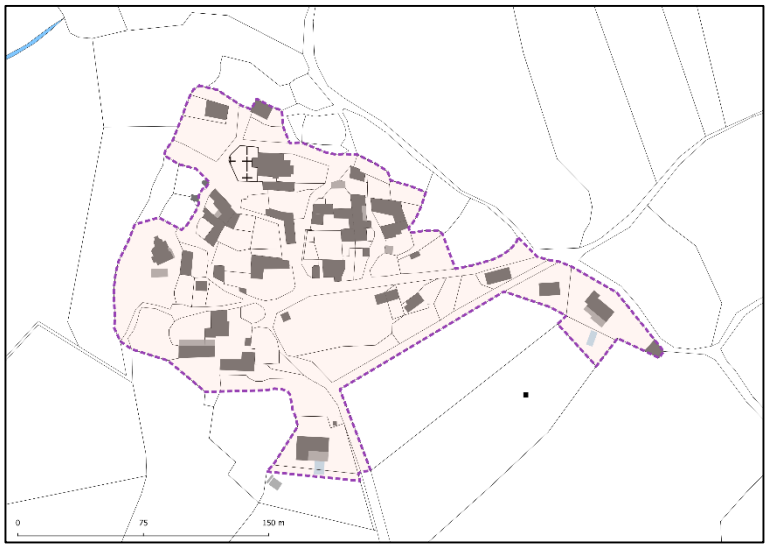


Le hameau s'implante à proximité de voies communales.

Un artisan et ses bâtiments d'activité sont implantés au Sud du tissu historique.

Au cœur du hameau, un bâtiment d'élevage soumis au RSD accueille un cheptel durant une partie de l'année. Un périmètre de réciprocité s'applique.

Potentiel constructible



Le hameau de Canilhac ne présente pas de potentiel constructible à l'intérieur de la tache urbaine.

Les principaux espaces libres sont à préserver pour des raisons paysagères.

Secteur : Le bourg de Canilhac	
Potentiel à l'intérieur de la tache urbaine	
Surface (m²)	Nombre de logements potentiels
0	0

Reportage photographique

Le bourg de Canilhac

Les vestiges du donjon et son environnement

Voies étroite au cœur du hameau

L'église de Canilhac depuis le sommet du donjon

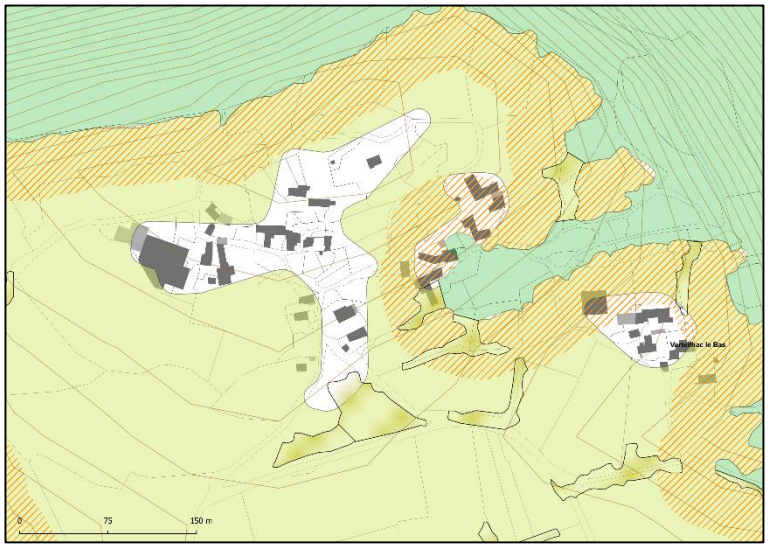
3.2. Verteilhac

Cadastre Napoléonien

Le hameau de Verteilhac est un hameau historique du causse situé à proximité de Canilhac (moins d'1km).

Le tissu bâti est peu dense sur ce hameau.

Milieux naturels



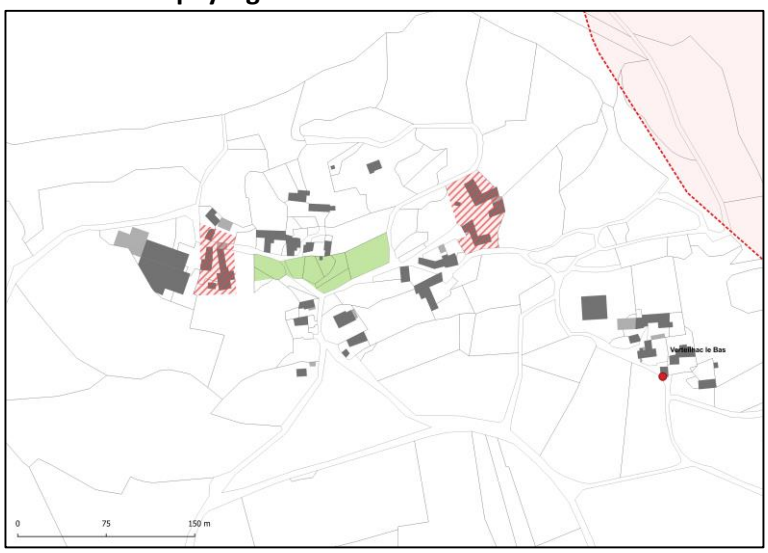
Le hameau s'implante en lisière du causse, sur des milieux ouverts.

Au Nord et à l'Est, les pentes s'accentuent et se boisent.

Risques

Le hameau de Vertheilhac n'est pas concerné par des risques. Il se trouve en retrait du champ d'expansion des crues des différents cours d'eau et/ou ravins.
Ce hameau n'a cependant pas fait l'objet d'une cartographie des aléas mouvements de terrain. Ainsi, l'apparition de phénomènes de type chute de blocs, glissement de terrain, effondrement de terrain et/ou retrait/gonflement des argiles, n'est pas à exclure compte tenu du contexte géologique.

Patrimoine et paysage



Deux ensembles bâtis du hameau présentent des intérêts patrimoniaux notamment pour leur qualité historique et leur typicité caussenarde.

Au cœur du hameau, un espace de respiration est à préserver. Il s'agit de petites parcelles entrecoupées de murets en pierre sèche qui avaient pour usage de parquer les troupeaux.

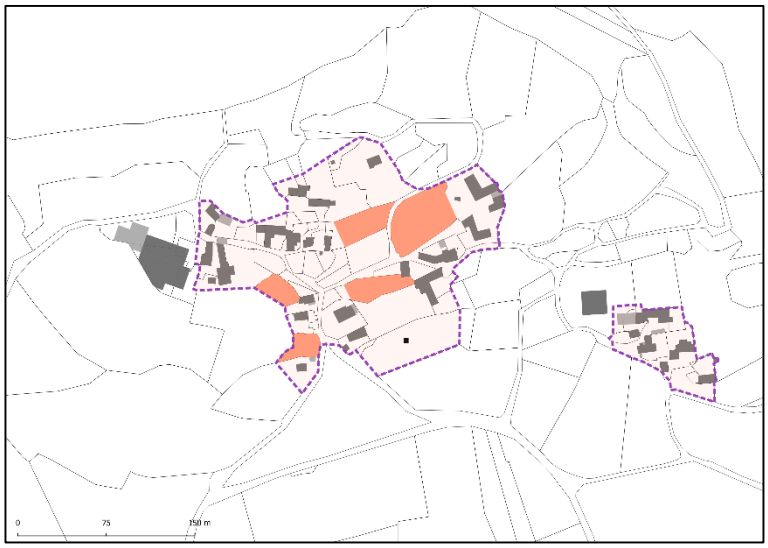
Le tissu bâti n'est pas impacté par le périmètre MH de l'église de Canilhac.

Fonctionnement

Le hameau de Verteilhac est un hameau à vocation mixte mais où l'agriculture a une place importante (deux exploitations en place).

Les voies de circulation dans le secteur du hameau sont communales.

Potentiel constructible



Compte tenu de la faible densité du hameau, les espaces libres à l'intérieur du tissu bâti sont importants.

Ils permettraient de densifier ce hameau à vocation mixte.
La rétention foncière peut néanmoins s'avérer importante.

Secteur : Verteilhac	
Potentiel à l'intérieur de la tache urbaine	
Surface (m²)	Nombre de logements potentiels
5 089	6

Reportage photographique

Maison caussenarde à Vertheilhac

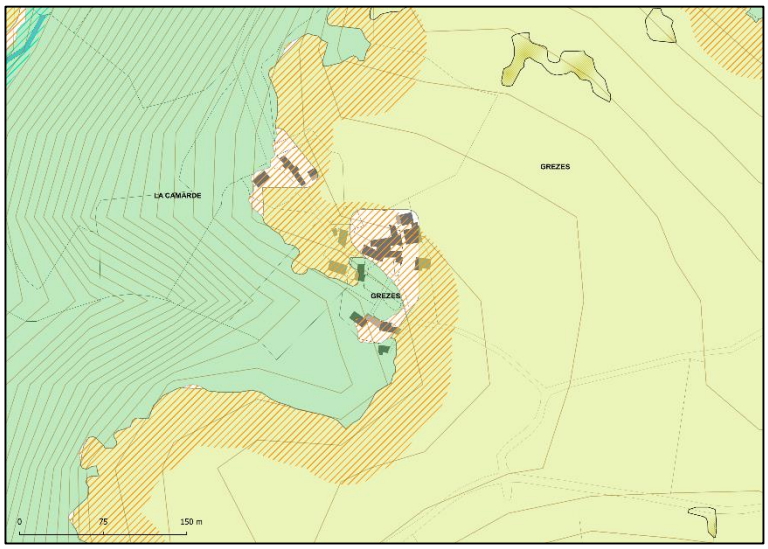
Construction récente à proximité du hameau

Murs en pierre sèche le long des voies carrosables

Hameau agricole de Vertheilac

3.3. Les Grèzes

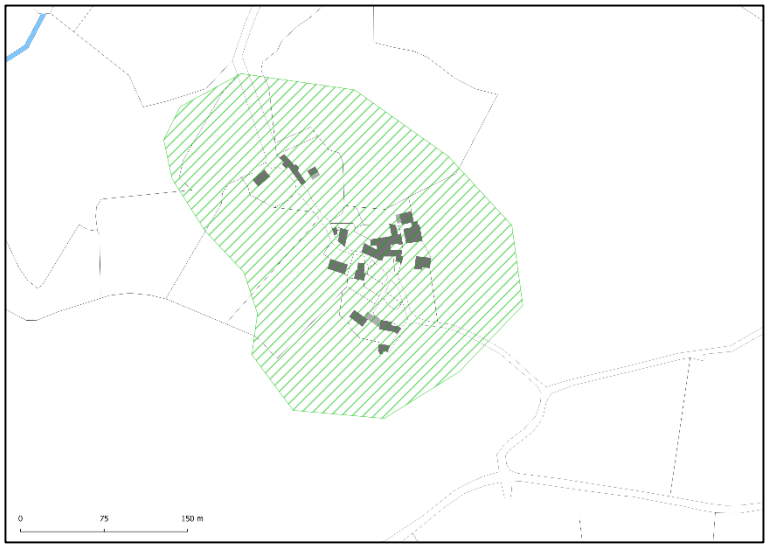
Milieux naturels



Grèzes est un petit hameau localisé en lisière d'un plateau ouvert du causse de Séverac. A l'Ouest une vallée plongeante et boisée constitue un affluent du Lot rive gauche.

Cette lisière de boisement présente un intérêt environnemental majeur.

Risques



Le hameau de Grèzes est concerné par un aléa effondrement / affaissement / tassement faible.

Patrimoine et paysage

Au cœur du hameau un ensemble patrimonial caussenard présente un intérêt local.

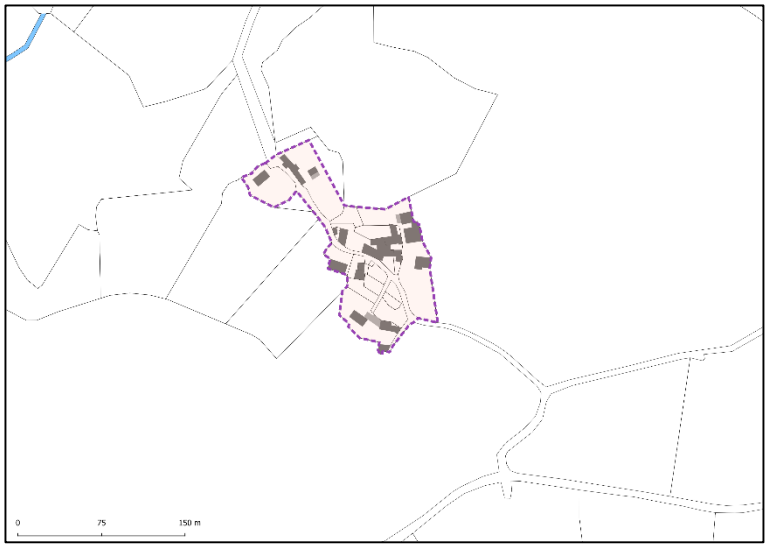
Une zone de respiration paysagère occupée historiquement par des jardins et vergers est aujourd'hui en cours d'enfrichement. Il s'agit d'un espace à valoriser.

Fonctionnement

Le hameau se situe à l'écart des principales voies structurantes de la commune.

Il est accessible via des voies communales.

Potentiel constructible



Ce petit hameau relativement dense ne présente pas de potentiel de développement à l'intérieur de la tache urbaine.

Secteur : Les Grèzes	
Potentiel à l'intérieur de la tache urbaine	
Surface (m²)	Nombre de logements potentiels
0	0

Reportage photographique

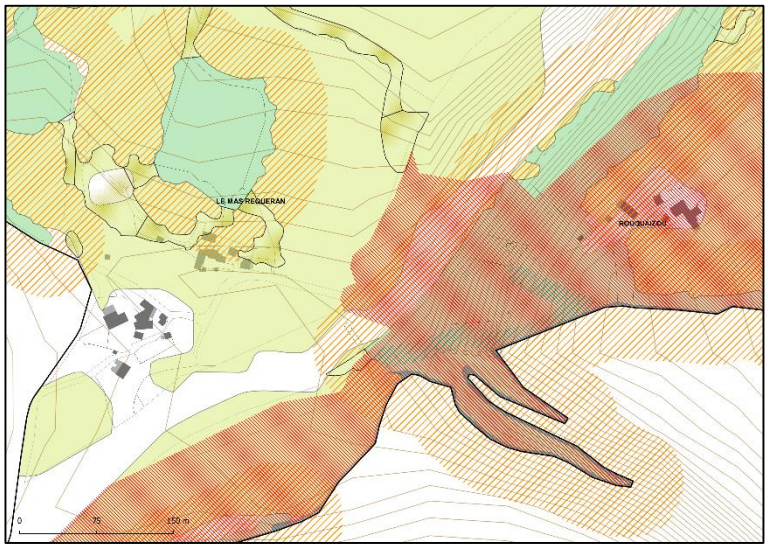
Hameau des Grèzes à vocation résidentielle

Style caussenard au cœur du hameau

3.4. Mas Requiran – Roquaizou

Les hameaux de Mas Requiran et Roquaizou s'implantent à la pointe Sud du territoire communal.

Milieux naturels

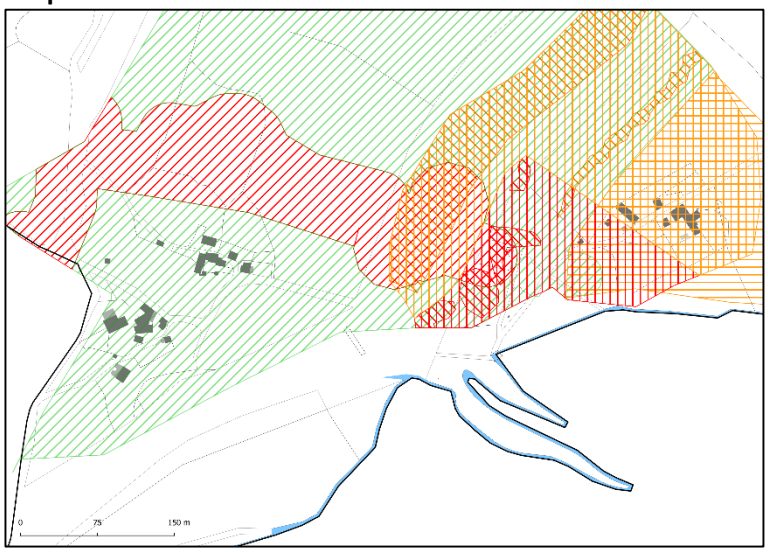


Mas Requiran est localisé sur le causse alors que Roquaizou se trouve en contrebas, dans la vallée du Saint-Saturnin.

Roquaizou est intégré dans le site Natura 2000 directive Habitats « Vallon de l'Urugne ».

Entre ces deux hameaux, un fort dénivelé constitue le fond du cirque de Saint-Saturnin (zone de résurgence du cours d'eau).

Risques



Alors que le Mas Requiran est peu concerné par les risques (risque faible à l'aléa effondrement), le hameau de Roquaizou est particulièrement concerné du fait de sa position en contrebas :

- Aléa glissement de terrain ~~élevé et~~ modéré ;
- Aléa éboulement, chute de blocs élevé et modéré.

Ces risques s'expliquent par la position du hameau au pied du cirque de Saint-Saturnin ; et en contrebas de l'A75 (remaniements de terre).

Patrimoine et paysage

Chacun des hameaux dispose d'un ensemble bâti à caractère patrimonial. Le style caussenard est clairement visible, même sur le hameau de Roquaizou en fond de vallée.

Des espaces présentant des intérêts paysagers sont également à préserver :

- Espace non construit entre les deux ensembles bâtis du Mas Requiran ;
- Fond du cirque de Saint-Saturnin et résurgence du cours d'eau

Fonctionnement

Les deux hameaux sont accessibles par des voies communales.
La RD67, dessert le Mas Requiran via l'Ouest.

L'A75 s'implante entre les deux hameaux et vient franchir l'extrémité Sud du cirque de Saint-Saturnin pour sillonner sur le causse de Séverac.

Potentiel constructible

Aucun potentiel constructible n'est disponible au cœur des hameaux.

Secteur : Mas Requieran - Roquaizou	
Potentiel à l'intérieur de la tache urbaine	
Surface (m²)	Nombre de logements potentiels
0	0

Reportage photographique

Partie Nord du hameau

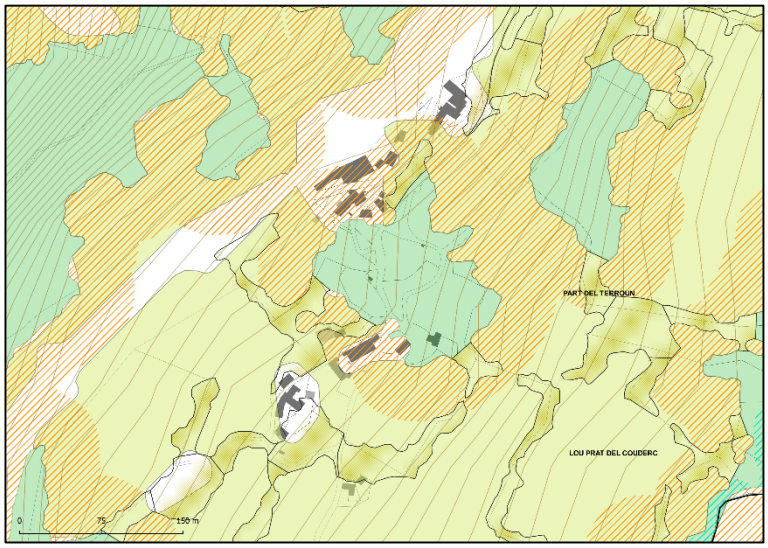
Maison caussenarde au Mas Requiran

Maison caussenarde restaurée à Roquaizou

Restauration en cours à Roquaizou

3.5. Tartaronne

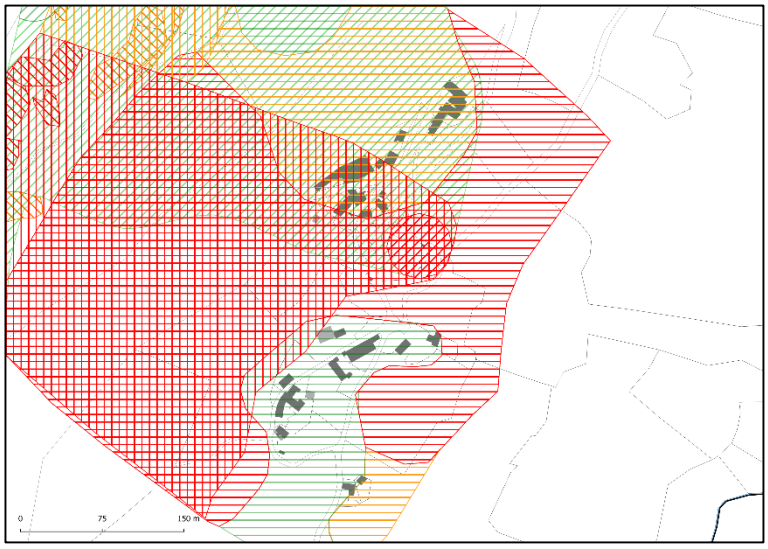
Milieux naturels



Tartaronne s'implante sur les contreforts du causse de Séverac et dans le cirque de Saint-Saturnin.

Le secteur alterne milieux ouverts, fermés et haies bocagères.

Risques



Du fait de sa position en pente forte vers l'Est et en contrebas de l'autoroute A75, le secteur est soumis à différents risques :

- Glissement de terrain faible, modéré et élevé ;
- Eboulement, chute de blocs ~~modéré à~~ élevé ;
- Effondrement, affaissement, tassement, faible et élevé.

Patrimoine et paysage

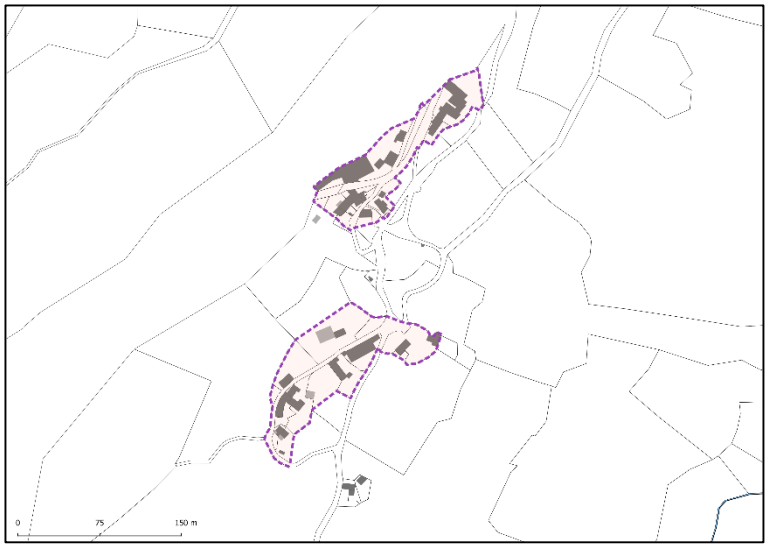
Aucun élément de patrimoine ou de paysage remarquable n'est identifié sur le hameau.

Le tissu bâti se situe en retrait des périmètres des Monuments Historiques situés au bourg de Saint-Saturnin (commune limitrophe).

Fonctionnement

Accessible via des voies communales depuis la RD809, le hameau de Tartaronne s'implante à proximité immédiate de l'A75. Ce dernier n'est pas visible depuis le hameau.

Potentiel constructible



Aucun potentiel constructible n'est identifié dans la tache urbaine du hameau.

Secteur : Tartaronne	
Potentiel à l'intérieur de la tache urbaine	
Surface (m²)	Nombre de logements potentiels
0	0

Reportage photographique

Hameau agricole de Tartaronne, jouxtant l'A75

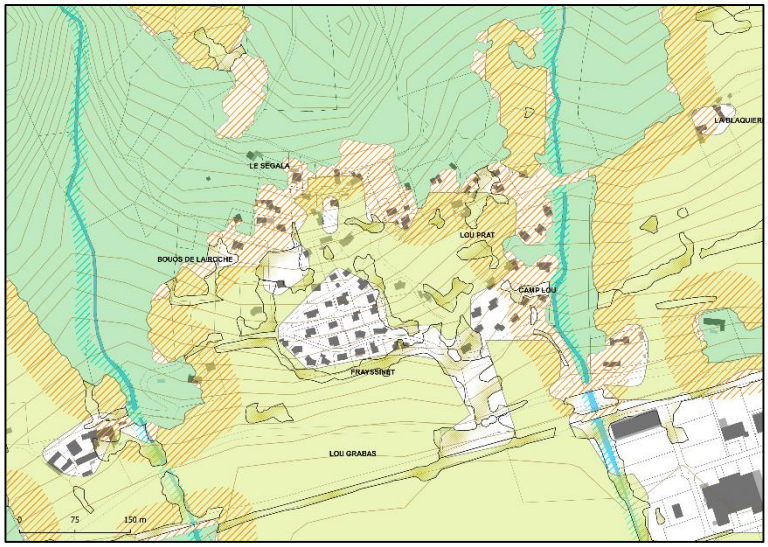
Exploitation agricole au cœur du hameau

4. Les contreforts de l'Aubrac / La Vallée du Lot

4.1. Le Ségala

Le hameau du Ségala est un hameau relativement récent qui s'est développé sur les contreforts de l'Aubrac, le long de la vallée du Lot, à proximité des zones d'activités et de l'échangeur.

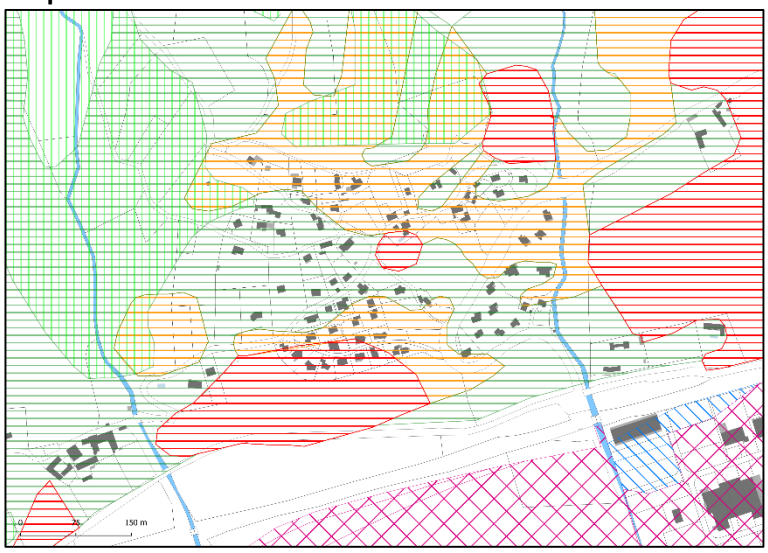
Milieux naturels



Le hameau du Ségala s'implante sur des pentes orientées plein Sud, en direction de la vallée du Lot.

Le hameau est délimité par deux ruisseaux à l'Est et à l'Ouest, affluents du Lot.

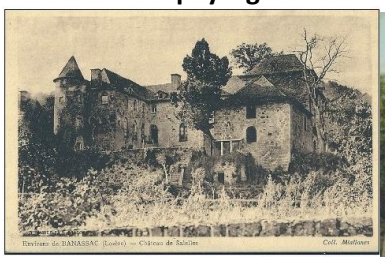
Risques



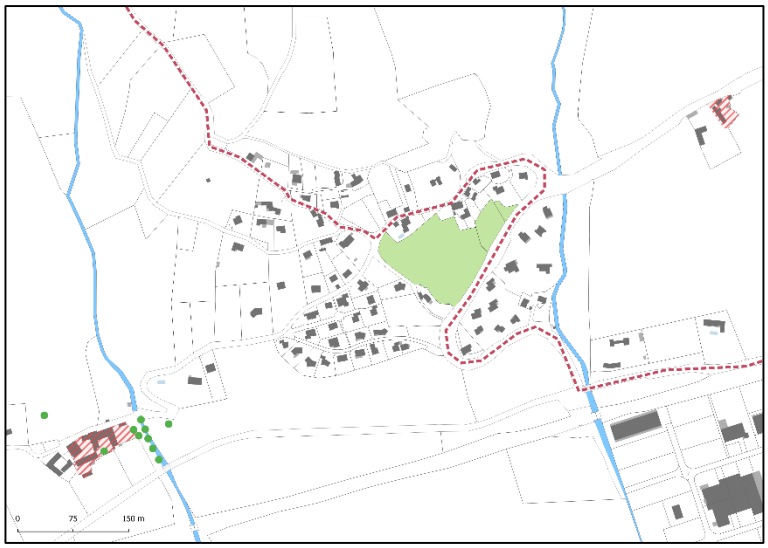
Le hameau n'est pas concerné par le risque inondation, car s'implante sur les contreforts de l'Aubrac.

En revanche le secteur présente un risque glissement de terrain faible, modéré et élevé.

Patrimoine et paysage



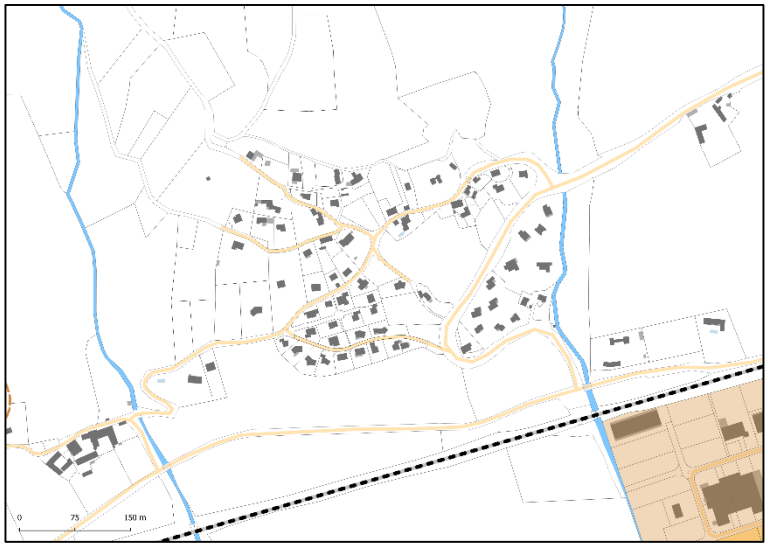
Du fait de son histoire relativement récente, le hameau du Ségala ne présente pas de particularité patrimoniale. En revanche, le mas historique de la Blaquière et le Château des Sallèles (photos anciennes ci-contre) sont des ensembles bâtis à préserver.



Des arbres remarquables sont identifiés à proximité du château (dont l'allée de platanes).

Le GR6-60 traverse le hameau du Ségala et un important espace de respiration est présent au cœur de celui-ci.

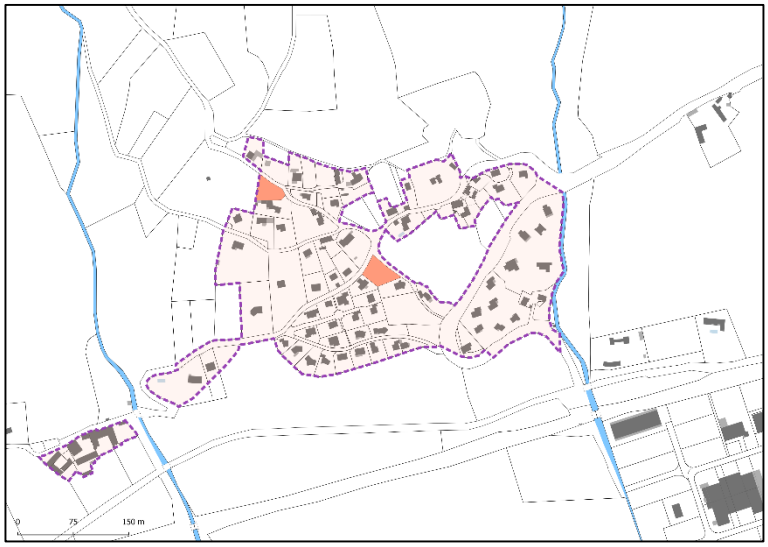
Fonctionnement



Le hameau est desservi via la RD988 au Sud puis par des voies communales.

Aucun bâtiment agricole, d'activité ou commerce n'est présent sur ce hameau à vocation strictement résidentielle.

Potentiel constructible



Quelques espaces libres au cœur du hameau permettent de densifier ce dernier.

Le principal espace au cœur du hameau est à préserver pour des raisons paysagères (espace de respiration) et de la présence du risque de glissement de terrain.

Secteur : Le Ségala	
Potentiel à l'intérieur de la tache urbaine	
Surface (m²)	Nombre de logements potentiels
1 968	2

Reportage photographique

Hameau résidentiel du Ségala

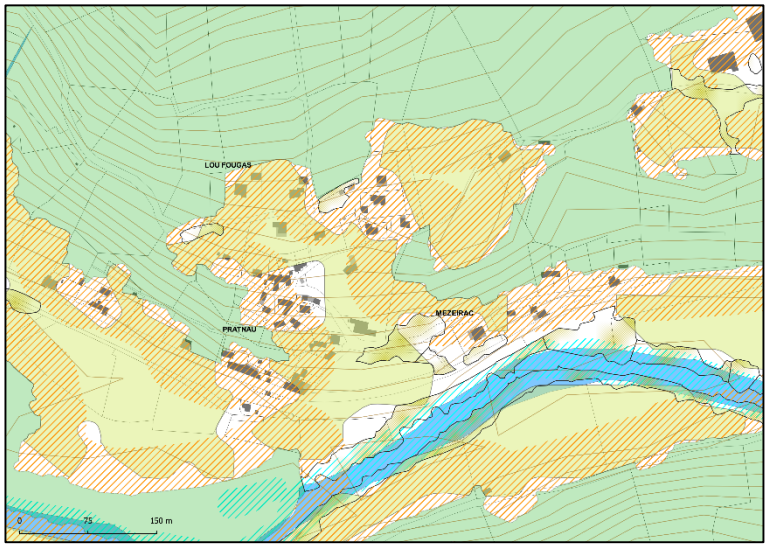
Respiration paysagère au cœur du hameau du Ségala

Château de Sallèles à l'Ouest du Ségala

Château de Sallèles

4.2. Pratnau

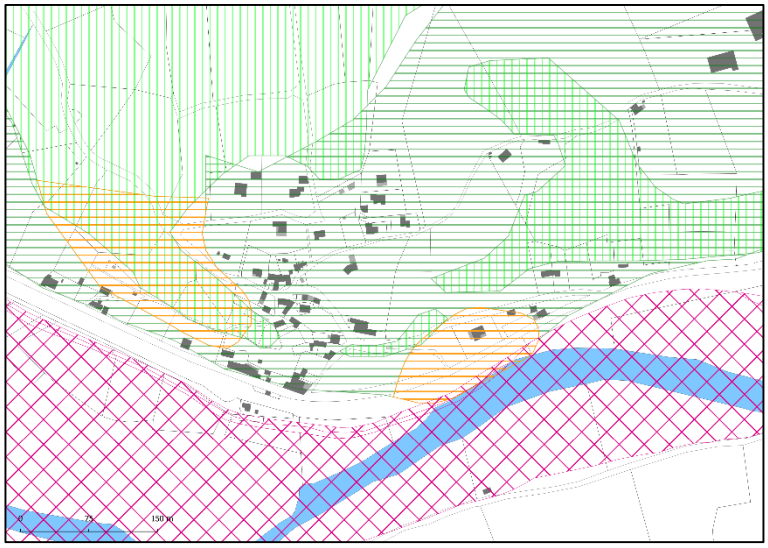
Milieux naturels



Le hameau de Pratnau s'implante sur des pentes orientées plein Sud, en direction de la vallée du Lot.

Des espaces boisés importants entourent les secteurs bâtis notamment au Nord).

Risques

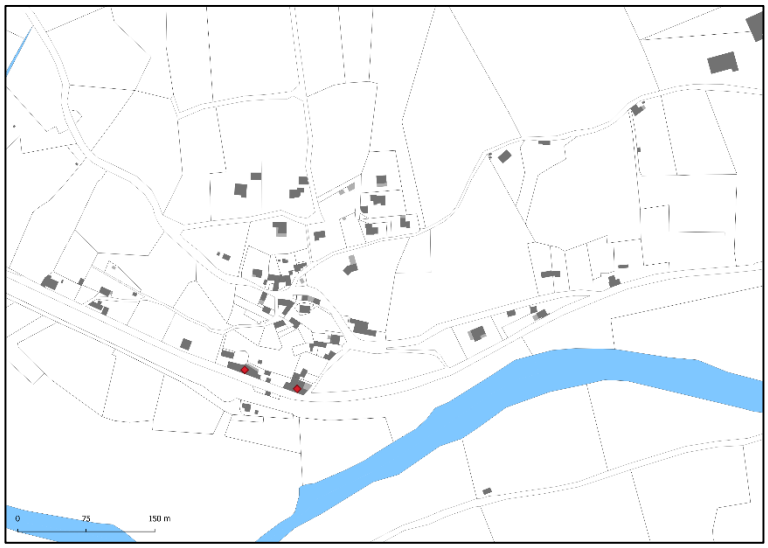


Le hameau est localisé suffisamment en retrait de la vallée du Lot pour ne pas être concerné par le risque inondation.

De plus, un risque glissement de terrain modéré impacte certains tissus bâtis.

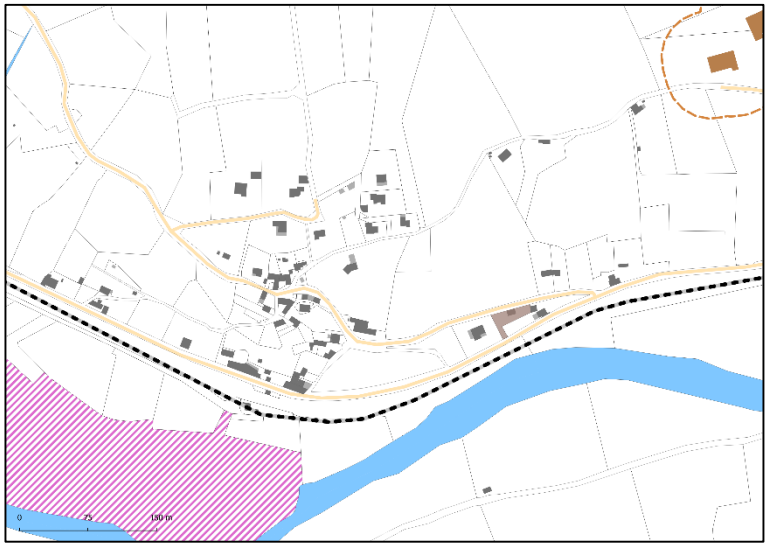
Ce secteur est également concerné par un risque faible aux aléas glissement de terrain et chute de blocs et de pierres.

Patrimoine et paysage



En bordure de la RD988, deux bâtis anciens présentent des aspects extérieurs remarquables.

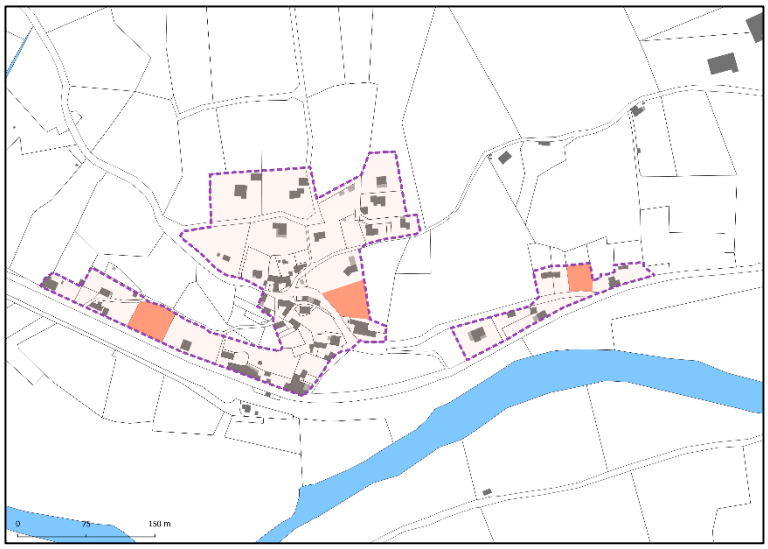
Fonctionnement



Le hameau est desservi par la RD988 qui longe le Lot et la voie ferrée au Sud. Des contraintes de visibilité sont présents sur le hameau.

En bordure du Lot, une ancienne gravière a été réaménagée en site de loisir/touristique.

Potentiel constructible



Différents espaces libres sont identifiés à l'intérieur de la tache urbaine du hameau.

Ils permettront de densifier ce tissu relativement lâche.

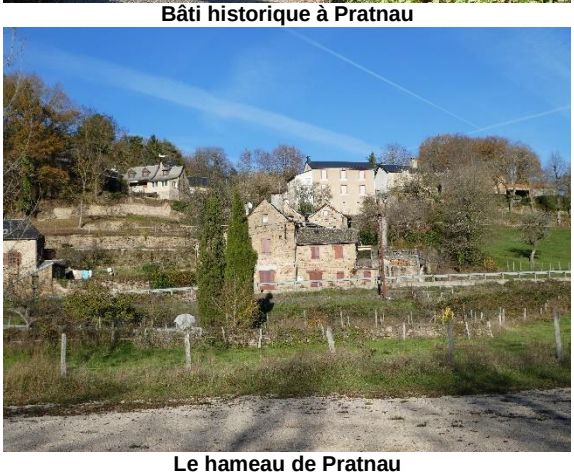
Secteur : Pratnau	
Potentiel à l'intérieur de la tache urbaine	
Surface (m²)	Nombre de logements potentiels
3 668	5

Reportage photographique

Hameau résidentiel de Pratnau

Bâti historique à Pratnau

Bâti pavillonnaire à Pratnau



Le hameau de Pratnau

4.3. Le Viala

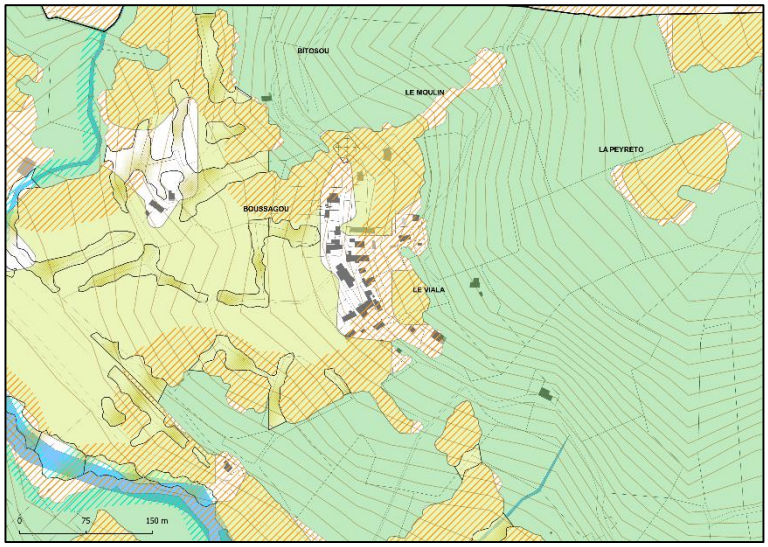
Cadastre Napoléonien

Le hameau du Viala est un hameau historique de la commune. Il s'organise autour de l'église et de sa placette.

Le bâti est particulièrement développé et a peu évolué.

Ci-dessous, secteur du pont de Lescure, le long de l'actuelle RD988.

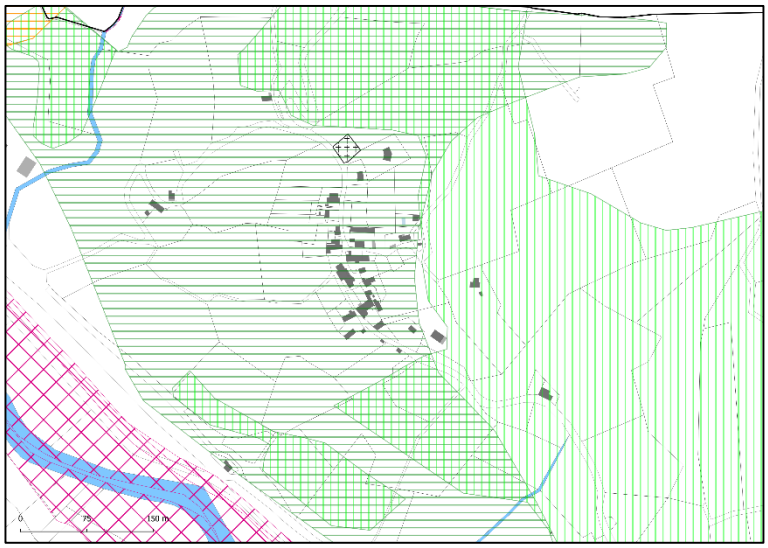
Milieux naturels



Le hameau du Viala s'implante sur des pentes orientées plein Ouest, en direction de la vallée du Lot.

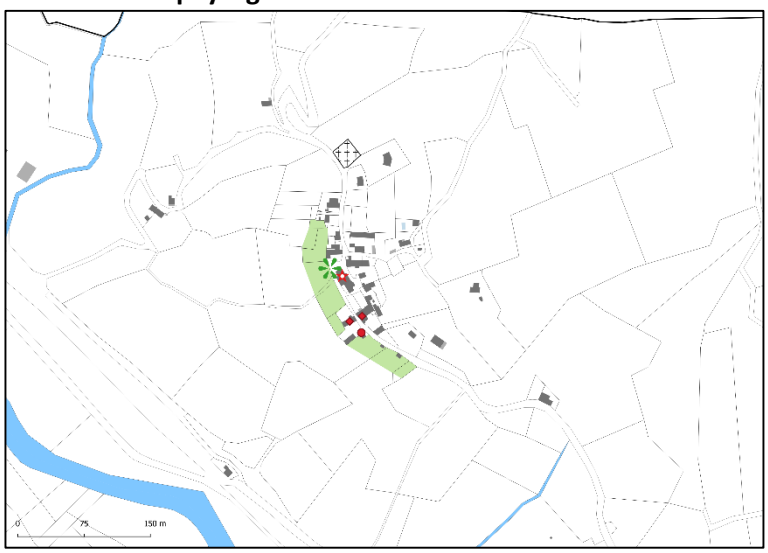
Des espaces boisés importants entourent les secteurs bâtis, notamment au Nord et à l'Est.

Risques



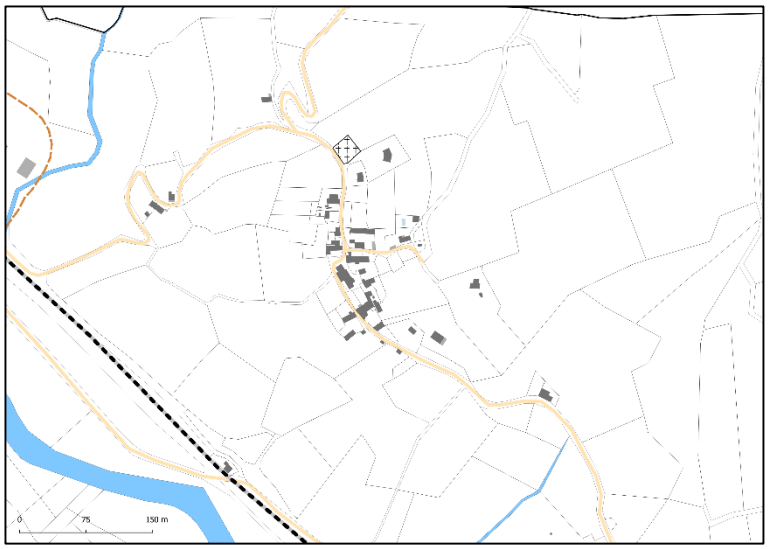
Le hameau du Viala n'est concerné que par des risques faibles (aléas glissement de terrain et chute de blocs et de pierres).

Patrimoine et paysage



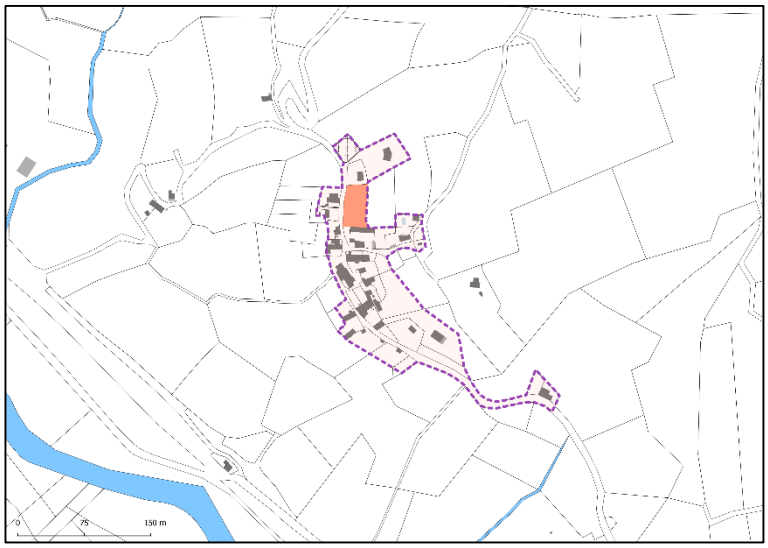
La placette de l'église présente un point de vue remarquable sur la vallée du Lot. Les espaces situés directement en contrebas sont à préserver de toute urbanisation afin de garantir les perceptions paysagères actuelles (depuis et vers le hameau).

Fonctionnement



Le hameau du Viala se trouve en retrait de la RD988 et la voie ferrée. Il est accessible depuis des voies communales.

Potentiel constructible

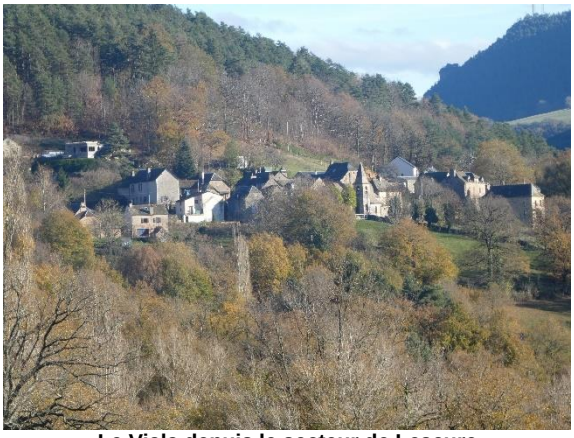


Un espace libre est identifié au sein de la tache urbaine du Viala. Son urbanisation permettra de conforter le caractère résidentiel du hameau.
Une extension en direction du sud-est fait l'objet de plusieurs demandes identifiées dans le cadre de la concertation.

Secteur : Le Viala	
Potentiel à l'intérieur de la tache urbaine	
Surface (m²)	Nombre de logements potentiels
1 238	1

Reportage photographique

Hameau résidentiel du Viala


Le Viala depuis le secteur de Lescure

Voie carrossable cernée de murs / Eglise en fond

Maison bourgeoise restaurée au cœur du hameau

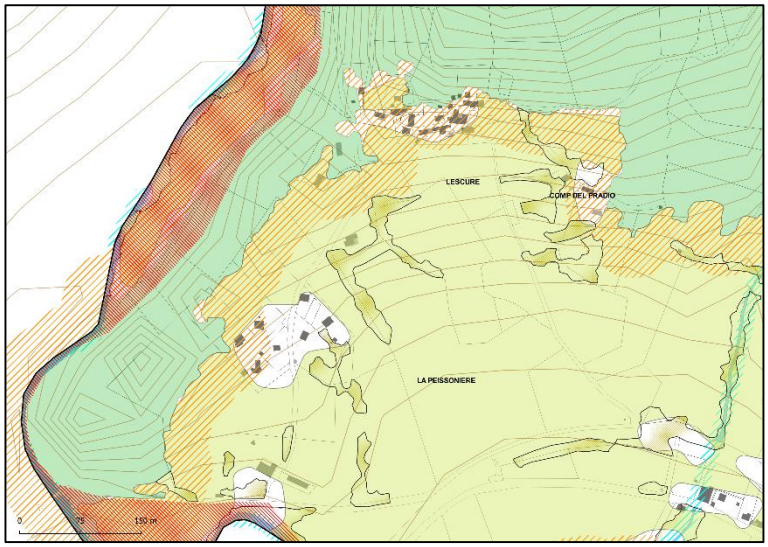
4.4. Lescure

Cadastre Napoléonien

Le hameau de Lescure est un hameau historique de la commune qui n'a pas connu d'extension récente.

Un tissu pavillonnaire s'est développé plus au Sud.

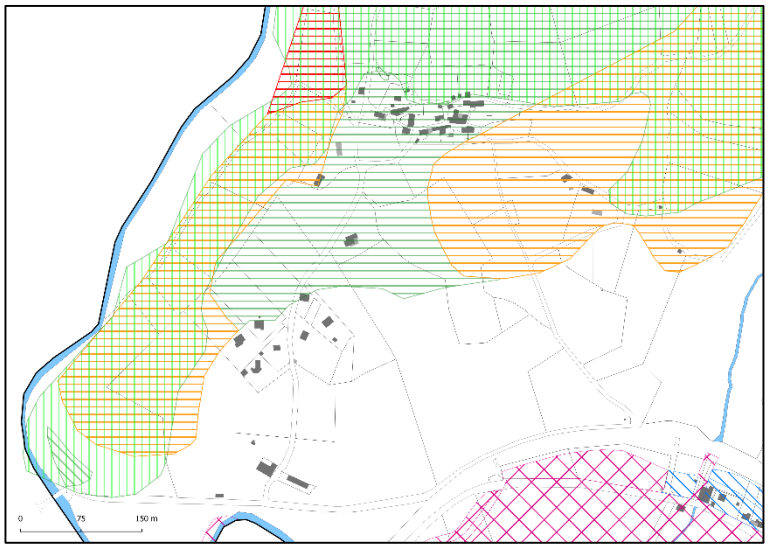
Milieux naturels



Le hameau s'implante en lisière de la forêt, sur les contreforts de l'Aubrac.

A l'Ouest, la ZNIEFF de type 1 « Ruisseau de Dioulou, du Pont des Moulins à sa confluence avec le Lot », se trouve en limite communale.

Risques

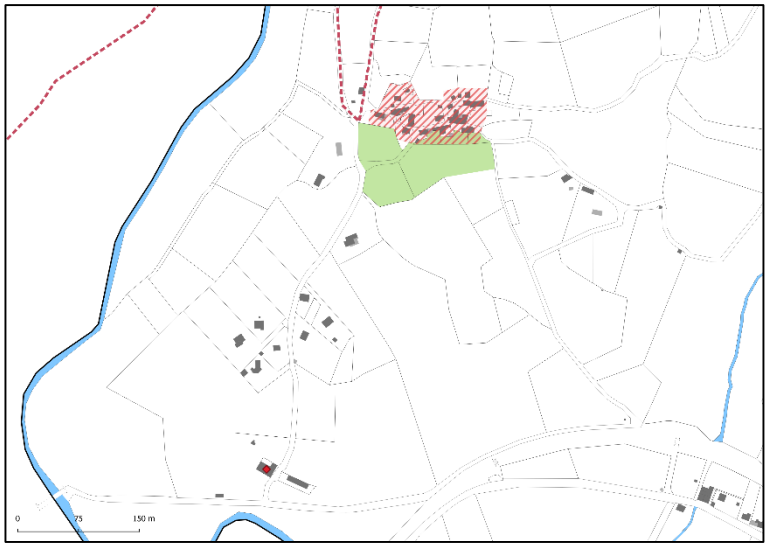


Les tissus bâtis de ce secteur ne sont pas concernés par des risques modérés à élevés.

Plus précisément :

- L'extrémité Nord du hameau est soumise à un risque faible à l'aléa chute de blocs et de pierres ;
- Le hameau est globalement soumis à un risque faible à l'aléa glissement de terrain, à l'exception des bâtiments situés à environ 200m à l'Est du village (risque modéré).

Patrimoine et paysage

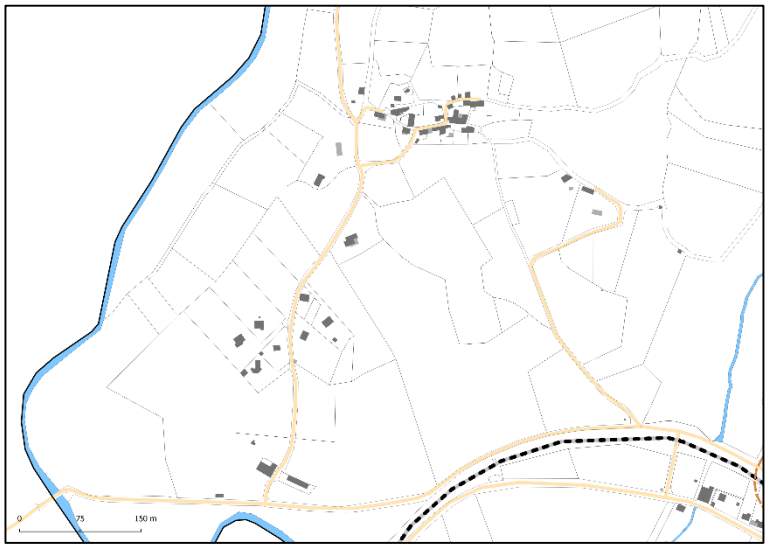


Le hameau historique de Lescure présente un intérêt patrimonial remarquable.

Les vues ouvertes au Sud du hameau sont à préserver.

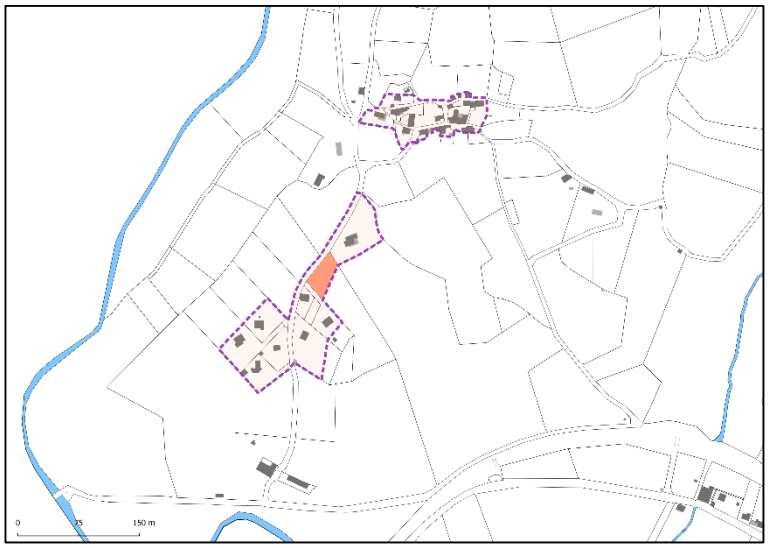
Le GR6 passe à proximité du hameau.

Fonctionnement



Les voies de circulation à proximité des secteurs bâtis sont des voies communales.

Potentiel constructible



Les possibilités de densification du hameau sont très limitées.

Le tissu pavillonnaire au Sud pourra être amené à se développer comme il l'est déjà prévu dans le PLU existant.

Secteur : Lescure	
Potentiel à l'intérieur de la tache urbaine	
Surface (m²)	Nombre de logements potentiels
1 099	1

Reportage photographique

Hameau de Lescure

Ensemble patrimonial (four et fournil au premier plan)

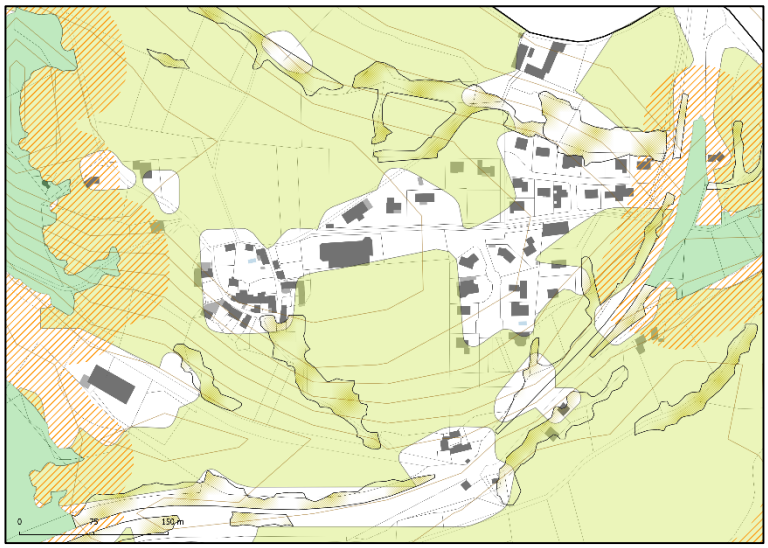
Secteur pavillonnaire plus récent en contrebas du hameau

Espaces libres entre le secteur patrimonial et pavillonnaire du hameau de Lescure

4.5. Malvezy

Le hameau présente un tissu ancien à l'Ouest, puis s'est développé vers l'Est avec une vocation résidentielle. Entre les deux, un bâtiment artisanal est présent.

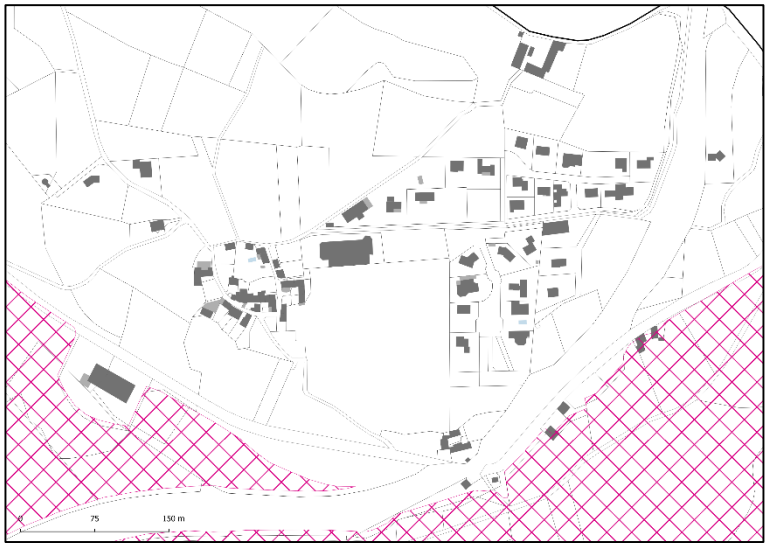
Milieux naturels



Le hameau de Malvezy s'implante sur une hauteur.

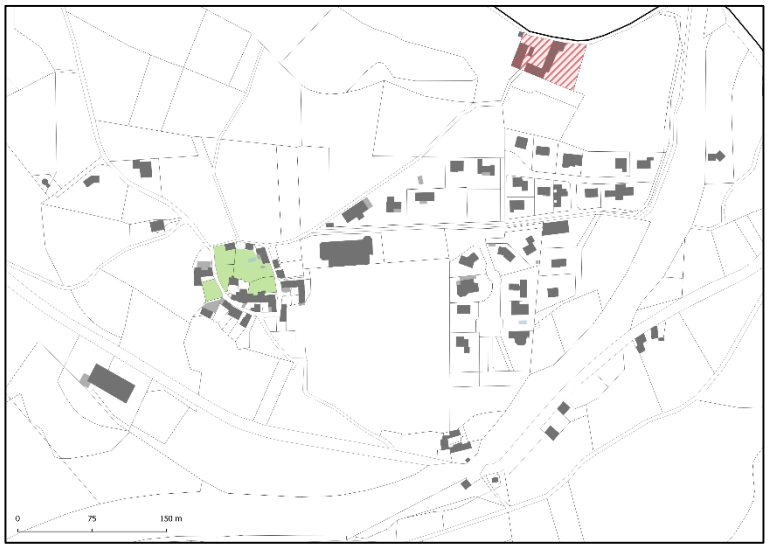
Ce secteur, ne présentant pas de fortes pentes, est peu boisé.

Risques



Situé en retrait de la vallée du Lot et non concerné par de fortes pentes, ce secteur est peu sensible aux risques comme l'indique la carte ci-contre.

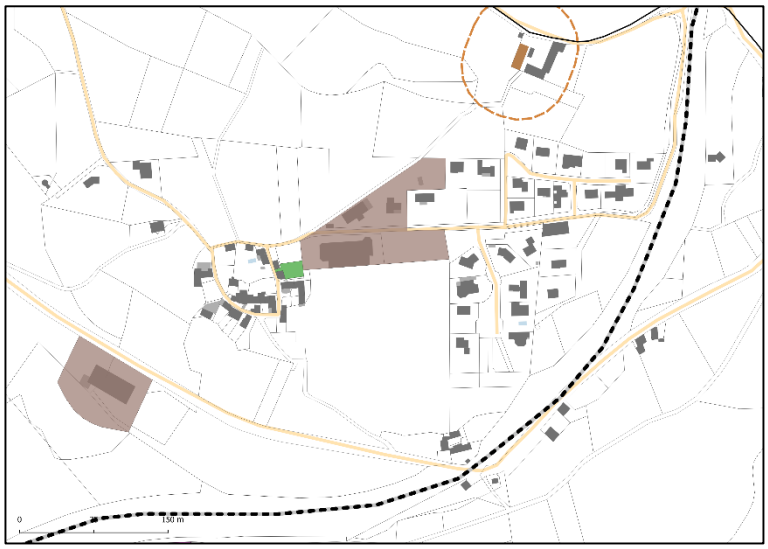
Patrimoine et paysage



Au Nord du hameau, près de la vallée du Doulou, un ensemble bâti présente un intérêt patrimonial remarquable (ci-dessous).

Au cœur du hameau historique, des espaces de respiration sont à conserver.

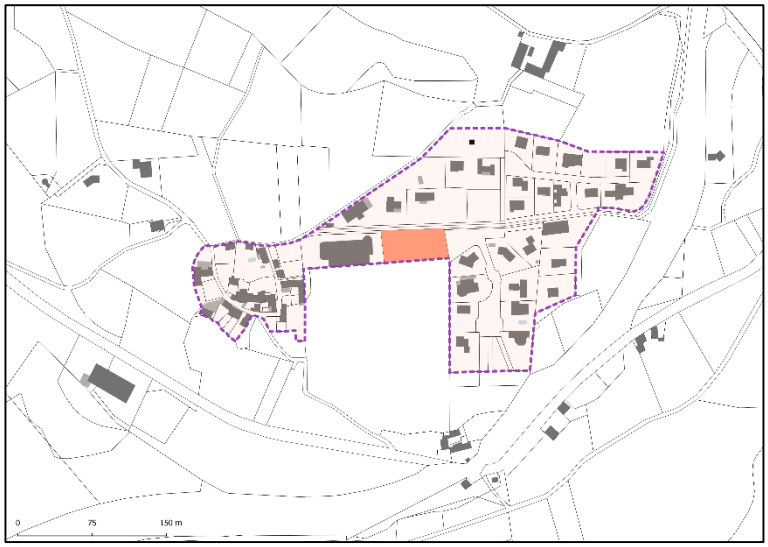
Fonctionnement



Le hameau de Malvezy est accessible depuis la RD988 située en contrebas.

Une entreprise de BTP est implantée au cœur du hameau, mais sa vocation principale reste résidentielle.

Potentiel constructible



Un potentiel constructible est identifié à l'intérieur de la tache urbaine de Malvezy.

Secteur : Malvezy	
Potentiel à l'intérieur de la tache urbaine	
Surface (m²)	Nombre de logements potentiels
2 046	2

Reportage photographique

Logement vacant dans le hameau historique

Venelle dans le cœur du hameau historique

Extensions pavillonnaires à l'Est du hameau

Espaces libres entre le secteur patrimonial et pavillonnaire du hameau de Malvezy

Synthèse des potentiels dans la tache urbaine :

Secteur	Potentiel en dent creuse dans la tache urbaine	
	Surface (m²)	Nombre de logements potentiels
Le bourg de Banassac	22 902	27
Le Nord du bourg – La Mothe	0	0
Les zones d'activités économiques	0	0
Le secteur de la Gare	0	0
Le pays de Montferrand	3 099	3
Le bourg de Canilhac	0	0
Verteilhac	5 089	6
Les Grèzes	0	0
Mas Requieran – Roquaizou	0	0
Tartaronne	0	0
Le Ségala	1 968	2
Pratnau	3 668	5
Le Viala	1 238	1
Lescure	1 099	1
Malvezy	2 046	2
TOTAL	**41 109**	**47**

L'ensemble du potentiel constructible identifié à l'intérieur des taches urbaines ne pourra pas être mobilisé dans les 12 prochaines années compte tenu de la rétention foncière mais une part significative pourra néanmoins être retenue dans le projet communal. Une proportion de 50% apparaît relativement ambitieuse mais intègre aussi bien des secteurs excentrés que des lots d'ores et déjà commercialisés en lotissement.

Espaces publics

La commune est bien dotée en espaces publics de proximité : des espaces récréatifs sont présents non seulement dans le centre bourg mais également dans des villages / hameaux.
Le centre bourg a vu une requalification récente de ses espaces publics.

La problématique principale réside dans la qualification et la sécurisation des cheminements piétons le long des rues.

Exemple d'espace public à Malvezy

Aménagement urbain au coeur du centre historique de Banassac

Synthèse :

- Les potentiels à l'intérieur des taches urbaines sont significatifs
- Les risques et zones d'aléas impactent particulièrement certains tissus bâtis. Il s'agit notamment du risque d'inondation et des risques liés aux glissements et éboulements
- Les éléments de patrimoine et notamment de petit patrimoine bâti sont nombreux. Le patrimoine monumental est limité
- Des espaces publics sont présents et relativement bien répartis sur le territoire communal
- Des similitudes s'observent dans l'agencement du bâti, les typologies, les façades, toitures …

Enjeux :

- Prioriser le développement des dents creuses et espaces libres à l'intérieur de la tache urbaine
- Préservation des éléments de patrimoine
- Un enjeu réside dans l'accès piéton aux espaces publics (qualification et sécurisation)

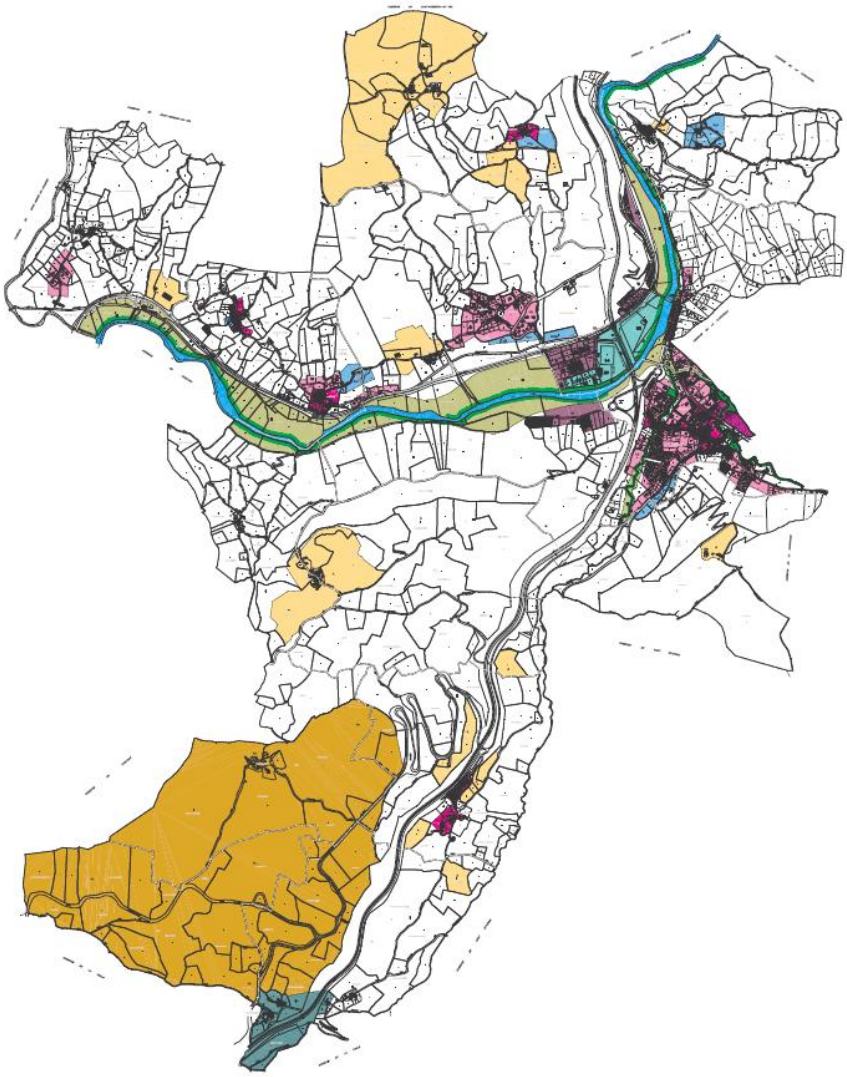
ANALYSE DU PLU EXISTANT

Commune déléguée de Canilhac

La commune déléguée de Canilhac **ne dispose pas** de document d'urbanisme. Elle est donc soumise au RNU (Règlement National d'Urbanisme).

Commune déléguée de Banassac

En revanche la commune déléguée de Banassac dispose d'un **PLU.**



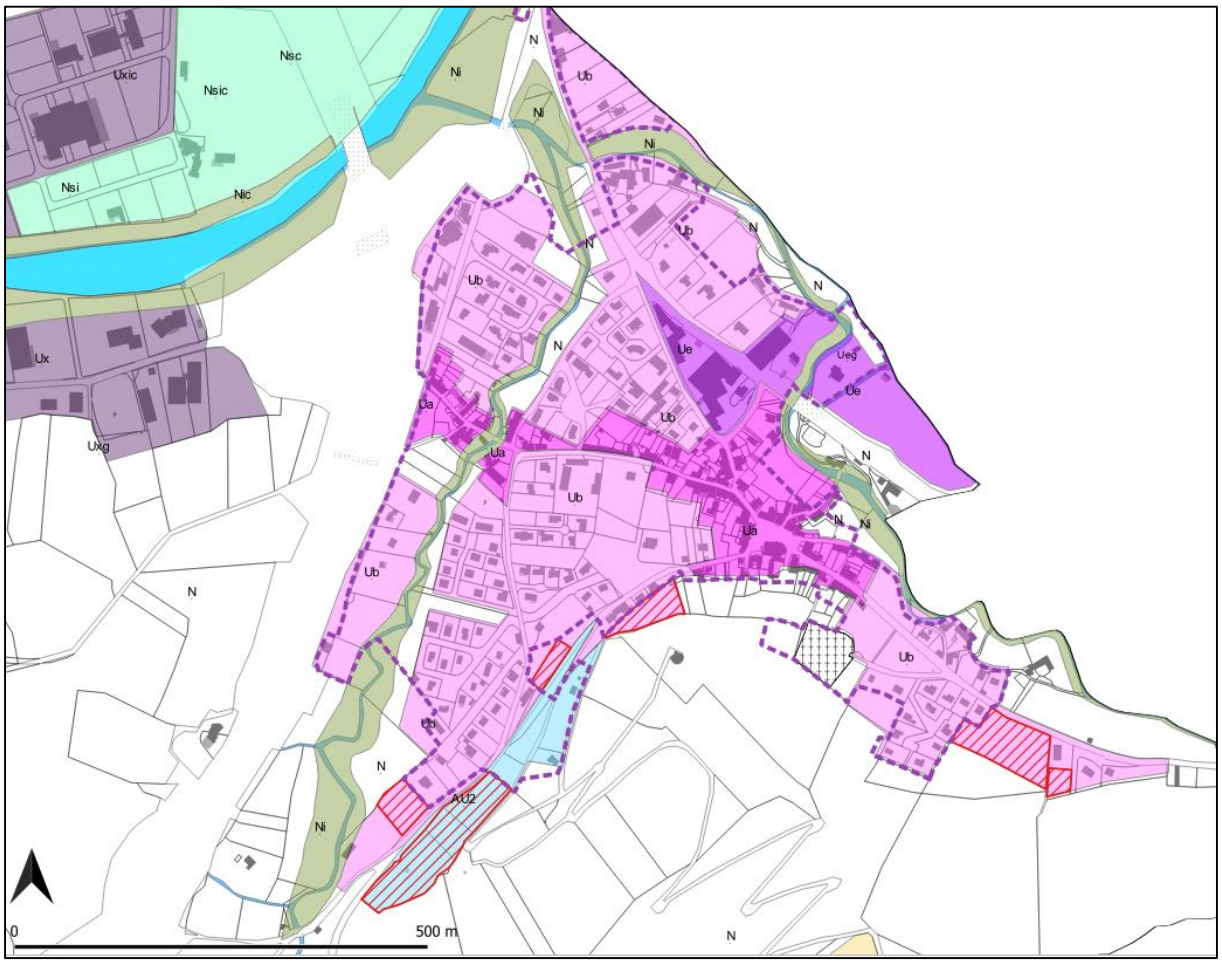
Document graphique de zonage du PLU en vigueur – Commune de Banassac

Les secteurs de développement principaux se situent au niveau du bourg et des villages au Nord du Lot. Le potentiel constructible reste très conséquent (voir pages suivantes) mais n'est pas toujours adapté aux risques connus.

Le zonage prévoit une zone agricole protégée (non constructible) étendue, les zones constructibles pour les bâtiments agricoles étant restreints aux abords des sièges d'exploitation existants.

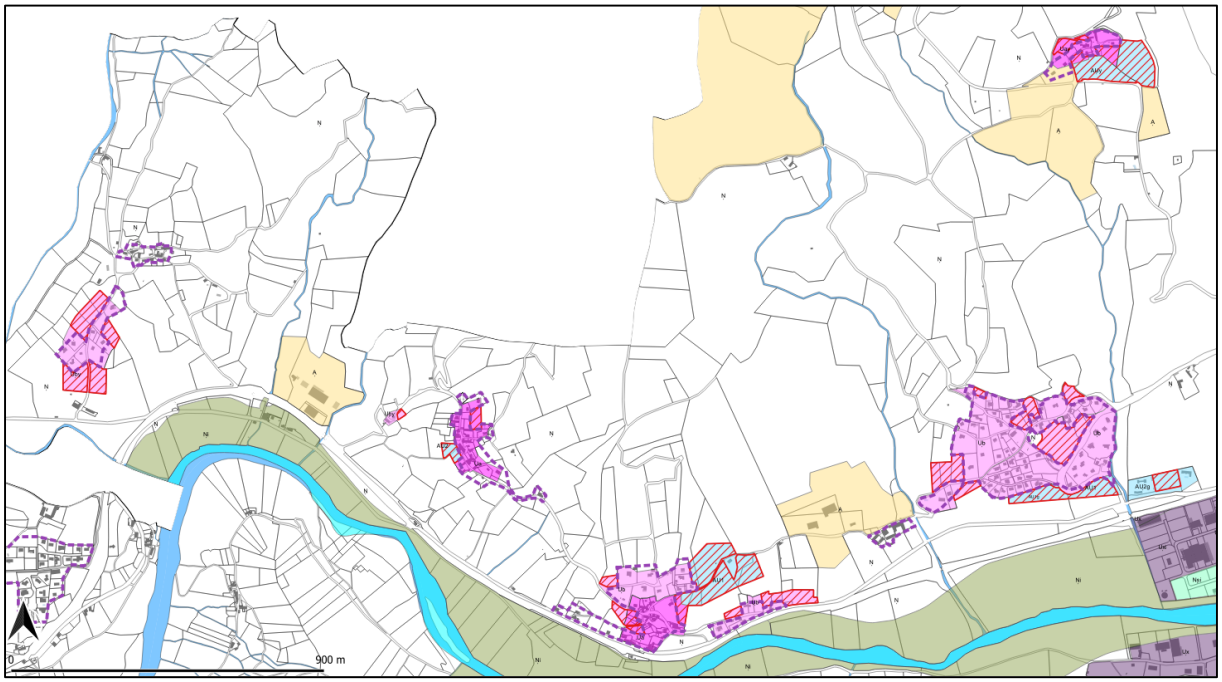
Les cartes suivantes présentent le potentiel de PLU en vigueur de Banassac, en extension de la tache urbaine. Ces secteurs d'extension sont représentés par des hachures rouges. La tache urbaine est en pointillé violet.

1. Bourg de Banassac



Potentiel centre-bourg : 22 077 m² soit **2,2 ha**

2. Zoom vallée du Lot



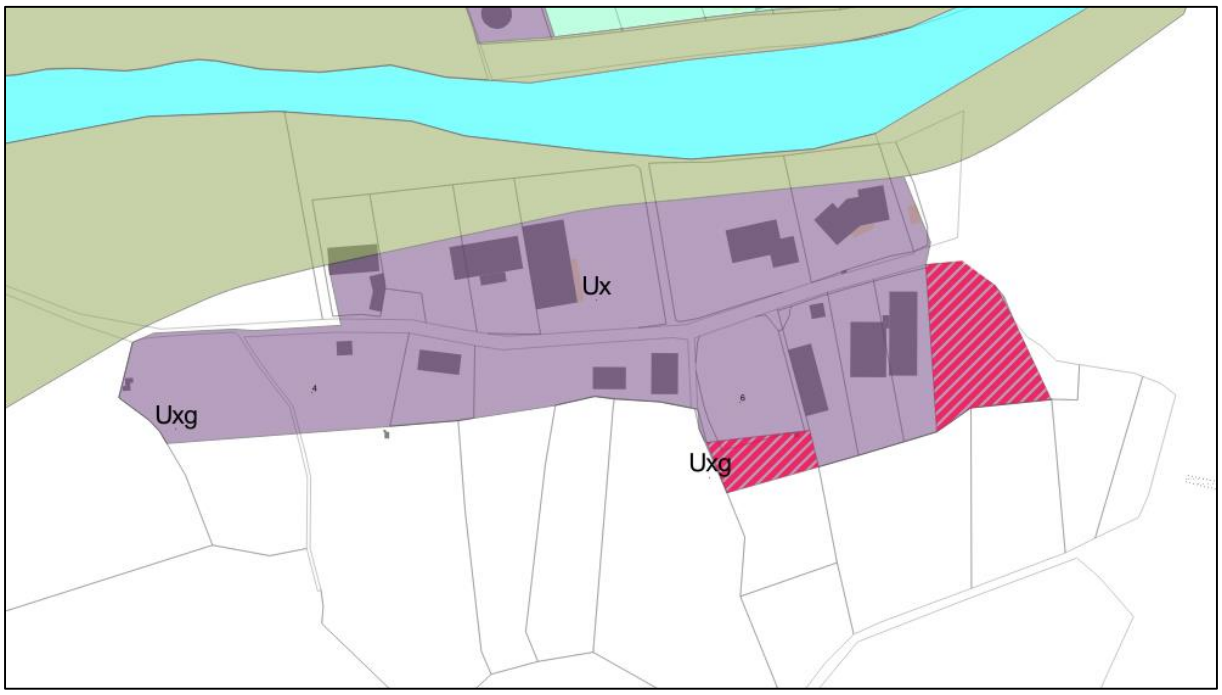
3. Synthèse du potentiel constructible du PLU de Banassac en vigueur

Ce tableau reflète le potentiel constructible en extension de la tache urbaine :

Secteur	Potentiel constructible en extension de la tache urbaine
Banassac - Centre-bourg	22 077
Le Roucat	22 843
La Cazette	24 845
Le Ségala	39 435
Pratnau	36 668
Le Viala	4 372
Lescure	17 065
Tartaronne	7 895
TOTAL	**175 200 m²**

Le PLU en vigueur sur la commune de Banassac présente un potentiel constructible de **plus de 17 ha en extension des taches urbaines**.

Le potentiel en zone d'activité se concentre dans la ZA de Capjalat. Il se limite à **6 210 m².** La carte ci-dessous localise ce potentiel sur la partie Est de la ZA.



PLU de La Canourgue

Le bourg de La Canourgue a la particularité d'être en continuité avec celui de Banassac.
Ce dernier a été approuvé en juin 2013.

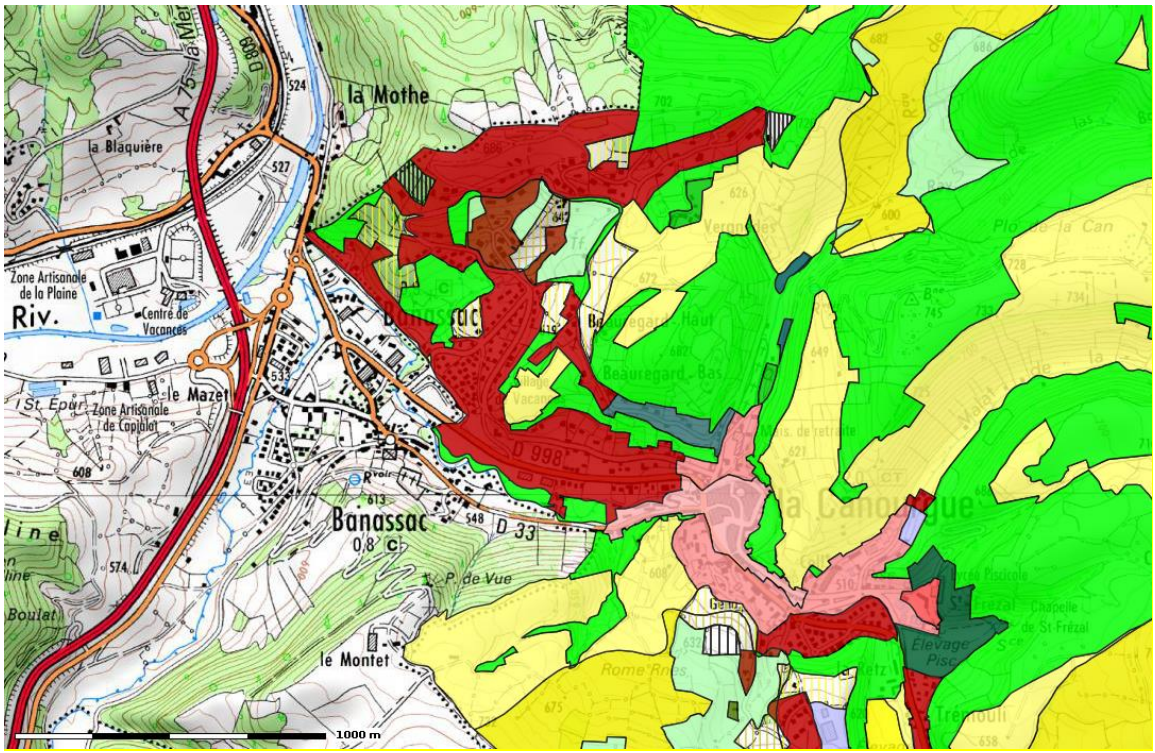
Au Nord, au centre-bourg de Banassac, on observe un secteur pavillonnaire peu dense zoné Uc. Suivant le règlement écrit en vigueur, cette zone correspond « aux quartiers périurbains à caractère villageois où les constructions ont une densité moyenne à forte. Elle est destinée à recevoir principalement de l'habitat mais admet également les activités nécessaires à la vie sociale. ».

Le long du cours d'eau de l'Urugne, on retrouve un linéaire zoné N qui correspond au cours d'eau et à sa ripisylve. Cette zone est à protéger.

A la pointe Est du triangle urbain de Banassac, la commune vient buter avec le zonage Ua qui correspond à l'extrémité Ouest du centre-historique de La Canourgue. Selon le règlement en vigueur, ce secteur correspond « au centre historique de la commune dans lequel le bâti, ancien, est assez dense et serré. Elle a vocation principale d'habitat mais reçoit également les activités nécessaires à la vie sociale (commerces, services et équipements publics). ».

Enfin, au Sud du triangle urbain de Banassac, on trouve un espace agricole inconstructible zoné Aa. Cet espace ne présente pas d'enjeux particuliers puisqu'il se situe à l'écart des tissus bâtis existants du centre-bourg de Banassac.

Les différents secteurs présentés précédemment sont visibles sur la carte ci-dessous :



Extrait du document graphique de zonage en vigueur sur la commune de La Canourgue

Synthèse :

- Pas de document d'urbanisme sur l'ancienne commune de Canilhac
- Un document d'urbanisme sur l'ancienne commune de Banassac avec un potentiel constructible en extension important (plus de 17ha)
- Un potentiel limité en ce qui concerne les bâtiments d'activités
- Le PLU de La Canourgue classe en zone constructible les terrains entre le centre bourg et la limite communale avec Banassac-Canilhac

Enjeux :

- Améliorer le positionnement des zones en extension en évitant notamment les secteurs soumis à des risques
- Modérer la consommation d'espace dans le PLU
- Redéfinir un potentiel pour le développement de l'activité économique (en réponse à une demande)
- Prendre en compte la proximité de La Canourgue et constituer une logique entre les deux PLU

CONSOMMATION D'ESPACES

Entre 2008 et 2019, 70 logements ont été créés sur la commune, notamment par de nouvelles constructions qui sont au nombre de 61.

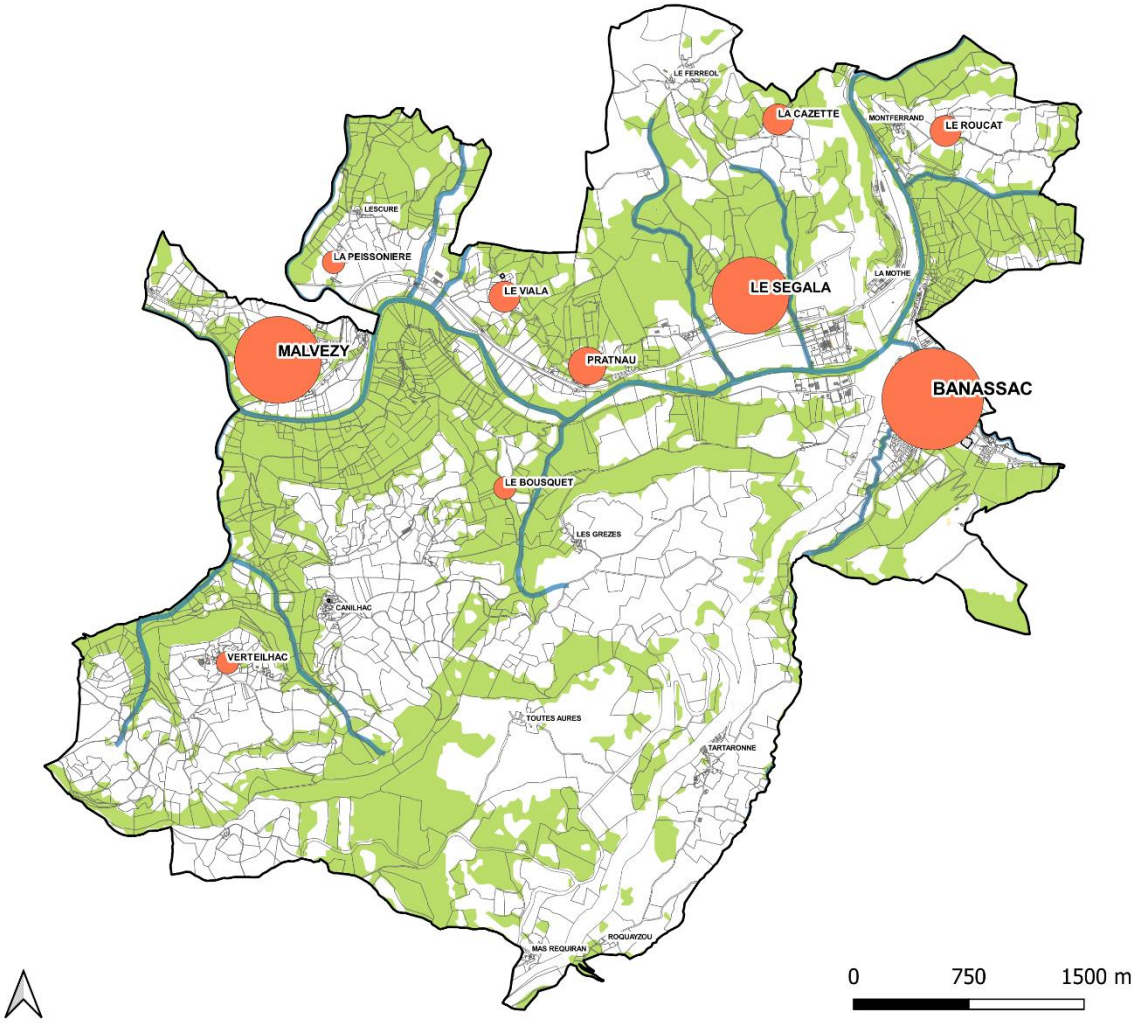
La majorité de ces nouveaux logements ont été construits sur le territoire de Banassac, soit 75% d'entre eux, essentiellement dans le centre-bourg et en second lieu dans le hameau du Ségala qui peut être considéré comme un « hameau nouveau », car l'ensemble de son tissu a été bâti dans la seconde moitié du XXème siècle.

Sur le territoire de Canilhac, le hameau de Malvezy a été privilégié pour les constructions récentes, celui-ci étant plus accessible car desservi par la RD988.
Globalement, la partie Nord du territoire semble plus attractive, pour des raisons évidentes d'accessibilité.

	Constructions neuves	Surface totale consommée en m²	Surface moyenne d'un logement en m²
2008	5	4 964	993
2009	6	5 232	872
2010	11	10 844	986
2011	9	11 486	1 276
2012	7	6 119	874
2013	2	2 200	1 100
2014	0	0	0
2015	1	4 332	4 332
2016	6	13 377	2 230
2017	8	7 108	889
2018	2	4 183	2 092
2019	4	8 669	2 167
TOTAL	**61**	**78 514**	**17 810**
Moyenne / an et /construction	**5,1**	**6 542,8**	**1 484,1**

Données issues des permis de construire instruits depuis 2008

La consommation d'espace reste relativement modérée pour un territoire rural, du fait essentiellement de la densité des opérations en centre bourg.

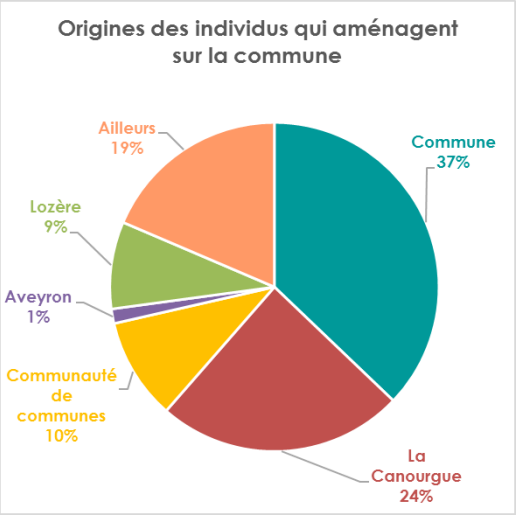


Répartition des permis de construction de logements accordés depuis 2008 (Source : registres communaux)

Situation des permis de construire accordés pour des logements neufs entre 2008 et 2019 (secteur bourg de Banassac et le Ségala)

Les permis de construire accordés au bourg de Banassac et au Ségala correspondent surtout à des opérations d'ensemble. Quelques lots restent disponibles dans un lotissement communal du centre bourg. Ces opérations d'ensemble sont les moins consommatrices d'espace.

Les individus qui créent ces nouveaux logements sont, pour plus de la moitié, originaires du secteur – Banassac ou La Canourgue – ou viennent d'une région plus éloignée pour presque un quart d'entre eux.



Origine des individus aménageant sur la commune (Source: registres des permis de construire)

Synthèse :

- 59 constructions neuves en 12 ans (et 8 réhabilitations/transformations)
- Une surface moyenne de 1 200 à 1300 m² par logement
- Dans les 12 dernières années, concentration des PC sur 3 secteurs principaux : le bourg de Banassac, Malvezy et Le Ségala

Enjeux :

- Limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Adaptation de l'offre constructible aux besoins du territoire

SYNTHESE DE L'ANALYSE URBAINE ET CONSOMMATION FONCIERE

1. Analyse urbaine

Synthèse :

- Les potentiels à l'intérieur des taches urbaines sont significatifs
- Les risques et zones d'aléas impactent particulièrement certains tissus bâtis. Il s'agit notamment du risque d'inondation et des risques liés aux glissements et éboulements
- Les éléments de patrimoine et notamment de petit patrimoine bâti sont nombreux. Le patrimoine monumental est limité
- Des espaces publics sont présents et relativement bien répartis sur le territoire communal
- Des similitudes s'observent dans l'agencement du bâti, les typologies, les façades, toitures …

Enjeux :

- Prioriser le développement des dents creuses et espaces libres à l'intérieur de la tache urbaine
- Préservation des éléments de patrimoine
- Un enjeu réside dans l'accès piéton aux espaces publics (qualification et sécurisation)

2. Analyse du PLU existant

Synthèse :

- Pas de document d'urbanisme sur l'ancienne commune de Canilhac
- Un document d'urbanisme sur l'ancienne commune de Banassac avec un potentiel constructible en extension important (plus de 17ha)
- Un potentiel limité en ce qui concerne les bâtiments d'activités
- Le PLU de La Canourgue classe en zone constructible les terrains entre le centre bourg et la limite communale avec Banassac-Canilhac

Enjeux :

- Améliorer le positionnement des zones en extension en évitant notamment les secteurs soumis à des risques
- Modérer la consommation d'espace dans le PLU
- Redéfinir un potentiel pour le développement de l'activité économique (en réponse à une demande)
- Prendre en compte la proximité de La Canourgue et constituer une logique entre les deux PLU

3. Consommation d'espaces

Synthèse :

- 61 constructions neuves en 12 ans (et 9 réhabilitations/transformations)
- Une surface moyenne de 1484 m² par logement
- Dans les 12 dernières années, concentration des PC sur 3 secteurs principaux : le bourg de Banassac, Malvezy et Le Ségala

Enjeux :

- Limitation de la consommation d'espaces agricoles et naturels
- Adaptation de l'offre constructible aux besoins du territoire
-