



# 1 - RAPPORT DE PRESENTATION

## 1.6 Justification



**DOCUMENT APPROUVE**

## SOMMAIRE

<b>Justification du PADD</b> .....	<b>2</b>
Axe 1 : Inscrire la commune dans le cadre du grand territoire à la fois comme une porte et une vitrine .....	2
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 .....	3
Axe 3 : Densifier le « triangle urbain » du centre-bourg et y intensifier les usages .....	5
Axe 4 : Qualifier le développement de l'urbanisation.....	8
Axe 5 : Poursuivre le développement économique de la commune en mettant en avant sa situation stratégique .....	9
Axe 6 : Préserver les milieux naturels et les terres agricoles tout en valorisant ces espaces.....	11
Axe 7 : Mettre en place des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	14
<b>Justifications des documents opposables</b> .....	<b>19</b>
Règlement graphique et écrit.....	19
Justification du règlement graphique par tissus bâtis .....	26
Emplacements réservés .....	67
Changements de destination autorisés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.....	68
Eléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme .....	69
Eléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme .....	71
Orientations d'aménagement et de programmation.....	72

## JUSTIFICATION DU PADD

Le PADD se présente sous forme de 7 axes déclinés en orientations.

Il couvre l'ensemble des enjeux en matière d'aménagement de l'espace propres à la commune.

A ce titre, il constitue son projet de territoire.

S'il est défini jusqu'à l'horizon 2032 afin de s'en tenir à un moyen terme, ses orientations ont néanmoins vocation à s'inscrire sur la longue durée afin de donner une vision claire et cohérente du projet communal au-delà de cette date.

### Axe 1 : Inscrire la commune dans le cadre du grand territoire à la fois comme une porte et une vitrine

Le premier axe du PADD permet de repositionner la commune de Banassac-Canilhac avant tout dans son contexte proche. Ses orientations doivent entrer dans un cadre qui corresponde à l'échelle de la commune. Cette approche est particulièrement nécessaire en l'absence de SCOT.

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

Cet emplacement stratégique est aussi porteur d'enjeux et de problématiques spécifiques du fait de la visibilité qu'il apporte à la commune et en particulier à son bourg centre.

#### **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.

Si cette orientation est peu effective au travers du PLU, elle entre néanmoins pleinement dans le projet de territoire de la commune.

Plusieurs termes pour définir son emplacement peuvent être trouvés : nœud, carrefour, site stratégique, porte (de la vallée du Lot, de la Lozère...)... Les avantages que confère ce positionnement nécessitent également d'améliorer l'apparence des tissus bâtis et des paysages vus en particulier depuis l'autoroute.

**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. Cette orientation porte aussi bien sur un besoin de requalification des espaces publics, que de qualification des bâtiments les plus visibles.

**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 du PLU.

Si le dynamisme de la commune l'affirme fortement au sein de cette entité dans laquelle elle compte le tiers des habitants, il ne peut être fait abstraction du pôle historique que constitue La Canourgue.

Au-delà de la question de la programmation de projets, se pose aussi la question de la liaison urbaine avec des tissus bâtis pratiquement continus. Une réflexion est à mener pour le traitement des interstices entre les 2 communes : zones à urbaniser pour affirmer une continuité construite, espaces à l'inverse de respiration paysagère, sites fédérateurs à l'échelle de l'agglomération...

Le PLU d'une seule des deux communes ne peut répondre que partiellement à cet enjeu, ce qu'il exprime notamment sur son document graphique de zonage.

---

**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**

---

**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 ».

Le développement est donc à comprendre non seulement dans le fait d'investir les dernières opportunités en extension du tissu bâti à l'intérieur du triangle urbain mais aussi dans le fait de densifier et d'optimiser la tache urbaine existante.

En parallèle de la contrainte physique qui s'impose au centre bourg de Banassac, il faut aussi considérer les tissus bâtis les plus proches comme des secteurs d'expansion en lien direct avec sa dynamique même si l'ensemble forme un archipel disparate et hétérogène fonctionnellement juxtaposant zones d'activités et quartiers mixtes ou à dominante résidentielle.

Cette considération permet d'envisager plus facilement les extensions de certains hameaux proches, sous-tendues par l'orientation 2.2. Les hameaux de la Mothe et du Ségala, voire même du Roucat, sont ainsi dans cette situation ambivalente d'être à la fois déconnectés du centre bourg mais de pouvoir aussi proposer des opportunités foncières proches.

### **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.

Comme il l'a été indiqué, 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.

Il n'est cependant pas question de supprimer toute possibilité d'extension dans la mesure où des demandes endogènes peuvent aussi voir le jour et justifier des extensions urbaines. Celles-ci ne peuvent cependant qu'être très restreintes au regard des priorités de la collectivité.

Sur l'ensemble du territoire, l'activité agricole est prise en compte (voir aussi Axe 6) et les dispositions de la loi Montagne sont à appliquer dans la définition des *bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants*.

**Orientation 2.3**

**Ajuster l'offre urbaine aux contraintes en matière 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.

Différents secteurs urbanisés de la commune sont d'ores et déjà concernés par des risques. Ils n'ont pas été classés ou reclassés en zones agricole ou naturelle. La poursuite de l'activité existante ou du fonctionnement actuel est la priorité pour ne pas induire une forme d'abandon. En revanche, le PLU précise bien les contenus des servitudes, risques... afin de régir de nouveaux projets de constructions ou d'aménagements.

Les réseaux ne constituent pas à ce jour un facteur limitant pour la commune compte tenu de son projet de développement (voir axe 7). La collectivité souhaite néanmoins préciser une volonté d'adéquation entre réseaux et urbanisation, traduite notamment par la mise en place d'un nouveau Schéma Communal d'Assainissement (SCA) parallèlement au PLU.

---

## **Axe 3 : Densifier le « triangle urbain » du centre-bourg et y intensifier les usages**

---

Cet axe vise à préciser les volontés de la collectivité dans l'investissement de son centre bourg. Celui-ci étant limité dans son développement, ses espaces libres comme ses espaces bâtis doivent faire l'objet d'une activation de façon à participer à son animation et à son attractivité.

Les objectifs ambitieux de la collectivité fonctionnent comme une amorce de ce qui serait une future *Imperméabilisation 0* en trouvant au sein de l'enveloppe existante matière à un développement non consommateur d'espace.

**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

Si le nombre de logements vacants est numériquement peu élevé, son impact dans l'hypercentre du bourg de Banassac est significatif. Le paysage urbain et l'animation s'en ressentent.

Même réduit, ce gisement est à mobiliser dans une proportion raisonnable afin d'engager un cercle vertueux. La requalification des espaces publics peut aider à donner une nouvelle image de ce centre et participer à sa revalorisation.

### **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.

Le diagnostic a pu mettre en évidence que le bourg était divisé entre secteurs qui pouvaient avoir des fonctions assez marquées (hébergement touristique à proximité de l'autoroute, activité commerciale en direction de La Canourgue...). A l'intérieur du tissu bâti existant, la collectivité souhaite pouvoir garantir qu'un large panel de fonctions puisse continuer à être accueilli afin de maintenir et renforcer sa mixité.

### **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

Un travail sur les déplacements est fondamental pour stimuler l'activité du centre bourg.

Les cheminements piétons s'avèrent défailants sur plusieurs voies, l'étroitesse de celles-ci étant souvent en cause pour expliquer leur absence ou leur faible largeur.

Le passage des ruisseaux et la présence de routes passantes tendent à segmenter l'espace urbain et à compliquer les déplacements doux.

De nouveaux projets d'aménagement et de nouvelles circulations piétonnes doivent permettre de surmonter ces obstacles, qu'ils soient naturels ou artificiels.

### **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

Les cours d'eau et leurs abords constituent sur la plus grande partie de leurs longueurs des « repoussoirs » du fait du risque d'inondation associé, à l'exception d'un terrain de sport à proximité de la rue Suzanne Lenglen. L'enjeu est donc de pouvoir trouver des destinations, des éléments de programmes, aptes à participer à la vie du bourg sans pénaliser les qualités environnementales ou paysagères existantes.



#### ***Bourg de Banassac - Trame verte***

L'importance des différents types d'espaces verts apparaît clairement comme un négatif du bourg construit : ce sont ces espaces qui sont à intégrer dans la réflexion du le projet communal.

## Axe 4 : Qualifier le développement de l'urbanisation

Le PLU ne prévoit pas seulement des objectifs quantitatifs ou une répartition spatiale des projets de développement. L'axe 4 met en avant la nécessaire qualification des futures opérations d'aménagement afin de promouvoir un urbanisme positif socialement, en favorisant le vivre ensemble, et spatialement, en s'engageant dans un dessin de projet respectueux des architectures présentes et des paysages existants.

### Orientation 4.1

#### Assurer la qualification des projets urbains

- En tenant compte du paysage existant en fonction des caractéristiques locales – Ce point est celui qui permet l'insertion des projets dans leur contexte et évite une urbanisation passant par une forme de *tabula rasa*
- En mettant en place un réseau viaire structurant et maillé avec les autres espaces publics – Le réseau viaire est le premier élément structurant de l'urbanisation ; les projets doivent être conçus en premier lieu à partir de celui-ci
- En accompagnant l'urbanisation par la mise en place de nouveaux aménagements (espaces verts...) – Les espaces communs (placettes, espaces verts...) jouent un rôle fédérateur dans les futures opérations et évitent l'impression de « remplissage » des lotissements pavillonnaires standardisés

Ce travail de qualification des projets urbains trouve sa transcription la plus évidente dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Elles ne s'appliquent pas qu'aux zones AU. L'urbanisation de secteurs stratégiques est aussi à encadrer.

### 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

L'échelle de Banassac-Canilhac et son dynamisme permettent d'envisager une diversification de l'offre en logements. Celle-ci permettra plus facilement d'effectuer des parcours résidentiels complets au sein de la commune. Elle équilibre la pyramide des âges sur le long terme et donne plus de stabilité aux effectifs scolaires.

### 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)

La collectivité complète le dispositif de protection patrimoniale déjà présents des périmètres Monuments Historiques autour du pont de Montferrand et de l'église de Canilhac avec un inventaire d'éléments surfaciques (emprises intégrant des parties bâties et non bâties), linéaires (alignements) ou ponctuels (bâtiments) au titre de l'article L151-19 du CU. Cette disposition permet notamment de protéger ou d'encadrer la restauration d'éléments sensibles de la commune, participant de son identité paysagère et architecturale.

---

## **Axe 5 : Poursuivre le développement économique de la commune en mettant en avant sa situation stratégique**

---

L'axe 5 définit les orientations de la commune dans le domaine économique.

La présence de l'échangeur n°40 dit de La Canourgue sur le territoire communal a été déterminante pour lancer la dynamique économique de la commune. Malgré tout, la commune reste avec un indicateur de concentration d'emploi largement inférieur à 100 (environ 72 en 2017 – chiffres INSEE). L'accueil et le développement des entreprises restent donc un enjeu fort pour l'économie locale.

### **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

Les zones de la Mothe, la Plaine et Capjalat sont contraintes par le risque d'inondation. Les possibilités d'extension sont donc extrêmement réduites : seule Capjalat peut investir des terrains qui sont quasiment des délaissés entre la zone actuelle et son rond-point d'accès.

L'accent est mis sur les possibilités de renouvellement urbain, en particulier en ce qui concerne le site de la Gare sur lequel plusieurs bâtiments sont abandonnés. Un projet global sera à mener dans les prochaines années.

**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.

L'extension est réduite en emprise et s'appuie sur une activité existante en contrebas de l'autoroute. L'urbanisation de ce secteur fait l'objet d'une demande de dérogation puisqu'elle est située à l'intérieur de la bande de 100m définie à partir de l'axe de l'autoroute.

**Orientation 5.2**

**Encourager le développement commercial à 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 une programmation mixte avec :

- De l'hébergement touristique
- Des surfaces à caractère économique (commerces, services, bureaux)
- Des logements

Des activités commerciales sont déjà présentes le long de cet axe.

Un nouveau projet à cet emplacement pourra profiter d'une situation particulièrement favorable.

Il donne l'occasion de dessiner une véritable entrée de Banassac et de renforcer son offre économique en restant très proche de l'hypercentre.

**Orientation 5.3**

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

Le développement d'activités à Banassac-Canilhac s'envisage aussi par le biais d'interrelations qui renforcent le tissu économique local et créent des solidarités.

## **Axe 6 : Préserver 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...**

Les différents outils du PLU (zonage, inventaire au titre de l'article L151-23 du CU) sont mobilisés pour définir un ensemble de protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Si l'on excepte l'autoroute et les tissus urbains autour de l'échangeur du centre historique de Banassac, la commune reste relativement peu anthropisée.

Le fait de traduire la TVB sur le document de planification permet de se donner les moyens de sa protection. Elle est réfléchie en tant que telle et non comme un espace résiduel des projets urbains.

Le PLU est soumis à évaluation environnementale ; celle-ci démontre le faible impact de celui-ci sur les milieux naturels.

### **Orientation 6.1b**

**Permettre une valorisation et une découverte des milieux naturels par l'intermédiaire d'aménagements légers ou de nouveaux cheminements**

**Développer l'accès au Lot et à ses affluents afin qu'ils participent pleinement au cadre de vie de la commune**

Cette orientation fait écho à l'orientation 3.5.

Le PLU prévoit de permettre l'accès à certains milieux naturels pour pouvoir les découvrir et les mettre en valeur. A l'intérieur de la tache urbaine, ils peuvent servir d'espaces récréatifs et de respiration paysagère en contrepoint des espaces bâtis.

### **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.

Le PLU s'inscrit pleinement dans la logique de modération de consommation d'espace exprimée dans le code de l'urbanisme (voir axe 7 également).

**Orientation 6.3**  
**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)

Les possibilités données par le code de l'urbanisme sont utilisées pour créer de nouvelles opportunités pour des agriculteurs ou des non-agriculteurs afin d'amener des activités générant de la valeur ajoutée ou des compléments de revenus significatifs à l'intérieur des espaces ruraux.

**Orientation 6.4**  
**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.

Cette approche limitant les possibilités d'implantation des bâtiments agricoles étaient déjà présente dans le PLU de Banassac. Elle est reconduite dans le PLU de Banassac-Canilhac afin de :

- De limiter l'impact visuel de nouveaux projets agricoles – le paysage de la commune est sensible, qu'il soit de plateau ou de plaine, l'implantation des constructions nouvelles doit être contrôlée
- D'optimiser les sites agricoles existants. Il faut envisager le bâti agricole existant comme ayant à être pérennisé ou pouvant faire l'objet d'un renouvellement, à la manière d'une zone d'activités

**Orientation 6.5**  
**Permettre l'installation de nouveaux bâtiments agricoles en lien avec des sièges d'exploitation existants ou avec des projets identifiés**

La zone agricole ménage des poches constructibles à destination des bâtiments agricoles suffisamment étendues pour accueillir les développements attendus de l'activité agricole.

Elle permet la réalisation d'extensions, de nouveaux bâtiments agricoles ou de bâtiments en lien ou nécessaires à l'activité agricole.

Ainsi, l'orientation 6.5 vient compléter l'orientation 6.4 : l'activité agricole n'est pas pénalisée mais les constructions et aménagements que son développement impliquera seront encadrés par le document d'urbanisme.

**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**

Afin de se positionner dans la perspective de la transition énergétique, le PLU encourage la production d'énergies renouvelables, simplement limitée ou pondérée par une logique d'insertion paysagère et environnementale.

## **Axe 7 : Mettre en place des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement 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 1236 habitants (+192 habitants par rapport à 2015), impliquant une production de 91 logements sur la période 2020-2032.**

Le diagnostic a fait ressortir le caractère très dynamique de la commune, tant au niveau démographique qu'au niveau économique. La commune connaît une évolution singulière dans le contexte lozérien avec une démographie beaucoup plus favorable que la moyenne départementale. Ainsi, parmi les scénarios envisagés dans le diagnostic, la collectivité a retenu le scénario présentant l'augmentation de population la plus forte avec une progression de +1% par an. Ce scénario est en rapport avec les données des années 1990 et 2000 (+1,3% par an entre 1990 et 1999 et +1,1% par an entre 2000 et 2007 – chiffres INSEE), alors que la progression s'est tassée dans les dernières années. Néanmoins, l'objectif d'une augmentation de population plus marquée renvoie également à une volonté de renforcement du tissu commercial local, les services et les équipements existants étant d'ores et déjà suffisants pour accueillir cette population.

Et si la progression démographique souhaitée est forte, elle est d'autant plus facilement justifiable qu'elle repose sur une consommation d'espace plus modérée.

Le calcul de la progression démographique se fait sur la base de l'année 2015 dont les chiffres étaient publiés quand le PADD a été débattu.

La commune comptait alors 1044 habitants.

Le tableau page suivante présente l'évolution de la démographie année après année jusqu'à 2032.

Ce terme apparaît comme un moyen terme raisonnable en vue de la réalisation du projet communal.

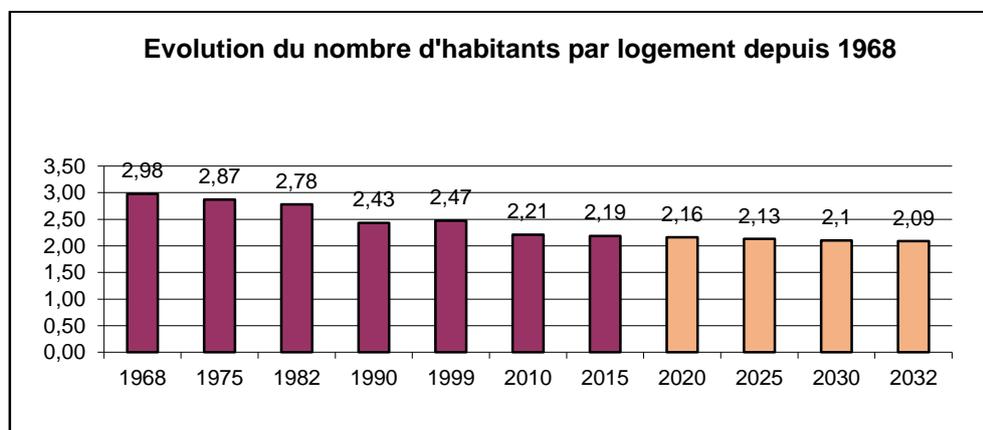
L'évolution présumée de la population entre 2020 et 2032 est de +139 habitants.

Cette donnée est à croiser avec le nombre d'habitants à attendre par logement en 2032.

POPULATION	Période intermédiaire	
Projections présumées	1,0%	
Population 2015 - production de logements	1044	1
Population 2016 - production de logements	1054	7
Population 2017 - production de logements	1065	8
Population 2018 - production de logements	1076	2
Population 2019 - production de logements	1086	5
<b>Population 2020 - production de logements</b>	<b>1097</b>	
<b>Production de logements</b>	<b>23</b>	

POPULATION	Projections PLU
Evolution projetée	1,0%
<b>Population 2020</b>	<b>1097</b>
Population 2021	1108
Population 2022	1119
Population 2023	1130
Population 2024	1142
Population 2025	1153
Population 2026	1164
Population 2027	1176
Population 2028	1188
Population 2029	1200
Population 2030	1212
Population 2031	1224
<b>Population 2032</b>	<b>1236</b>
<b>Progression population</b>	<b>139</b>

Cette donnée est à croiser avec le nombre d'habitants à attendre par logement en 2032. Le graphe ci-dessous montre une hypothèse crédible avec une poursuite atténuée du desserrement des ménages, à savoir 2,09 habitants par logements (-0,1 par rapport à 2015).



Le nombre de logements à produire pour cette progression de la population est donc de  $139 / 2,09 = 67$  logements.

Mais entre 2020 et 2032, 3 facteurs pourront atténuer la progression démographique :

- L'effet du desserrement des ménages sur le parc de logements existant : il se chiffre un besoin induit de 24 logements
- La variation des logements vacants secondaires, à savoir la « dynamique » qui voit les résidences principales se transformer en résidences secondaires ou en logements vacants. Le nombre de résidences principales se réduisant, la population baisse mécaniquement. Afin de ne pas encourager la consommation d'espace, le PLU ne prévoit pas de compensation par rapport à ce facteur : l'attractivité de la collectivité doit être suffisamment forte pour que les résidences secondaires + logements vacants n'augmentent plus
- Le renouvellement des logements qui est lié à la disparition de logements du fait d'une évolution vers la ruine, d'une démolition... A nouveau, le PLU ne prévoit pas de compensation par rapport à ce facteur : les démolitions sont considérées comme négligeables et peuvent être compensées par des divisions de grandes maisons en plusieurs logements

Le nombre de logements à produire pour maintenir la démographie sur la période et atteindre ce qui est communément appelé le « point mort » est donc estimé à 24 logements en sous-évaluant le besoin afin de ne pas encourager la consommation d'espace.

**Le nombre total de logements à produire est donc de  $67 + 24 = 91$ .**

PRODUCTION DE LOGEMENTS	Prospective	
	2020	2032
<b>LOGEMENTS A EFFET DEMOGRAPHIQUE</b>		
<b>Evolution démographique (% par an)</b>	1%	
Nombre d'habitants	1097	1236
Logements nécessaires	67	
<b>LOGEMENTS DESTINES AU CALCUL DU POINT MORT</b>		
<b>Desserrement des ménages</b>		
Taille moyenne des ménages	2,19	2,09
Logements nécessaires	24	
<b>Variation des logements vacants et secondaires</b>	Non compris	
<b>Renouvellement de logements</b>	Non compris	
<b>TOTAL POINT MORT</b>	24	
<b>TOTAL LOGEMENTS A PRODUIRE</b>	91	

Tableau récapitulatif

La déclinaison par type de logements est envisagée de la façon suivante :

- Dans le bâti existant :
  - o Résorption de la vacance en poursuivant un objectif de réduction de 11% à 8% du parc de logements de 2015 soit une réduction de 22 logements
  - o Transformation du bâti existant (changement de destination) en logements pour 8 logements

**Soit 30 logements en tout : la dynamique sur les logements existants doit prendre en compte la progression du nombre de résidences secondaires, évaluée pour 1/3 de ce potentiel.**

**Le nombre de logements (résidences principales) retenu est donc de 20.**
  
- Dans les tissus bâtis existants :
  - o Optimisation de la tache urbaine en construisant les dents creuses et espaces libres, soit 47 logements potentiels sur 4,1ha (11,5 logements par ha) – L'application d'un coefficient de rétention de 2 mène à retenir 24 logements à produire
  - o Densification de grandes parcelles déjà urbanisées : objectif marginal de 3 logements (rétention encore plus problématique dans cette configuration)

**Le nombre de logements retenus est donc de 27 en construction neuve dans les taches urbaines.**

<b>Répartition des logements</b>	
<b>Réhabilitations</b>	
Potentiel logements vacants (11% du parc en 2015)	82
Objectif en 2032 (Equivalent 8% des logements vacants de 2015)	60
OBJECTIF général	22
<b>Transformations</b>	
Potentiel de transformations	0,7 par an
OBJECTIF général	8
<b>TOTAL DU POTENTIEL DANS LE BATI EXISTANT</b>	<b>30</b>
Ratio 2/3 de résidences principales (1/3 résidences secondaires)	
<b>TOTAL RETENU</b>	<b>20</b>

<b>Densification</b>	
Potentiel dents creuses	47
Avec rétention	50% <span style="float: right;">24</span>
Potentiel divisions parcellaires	3
<b>OBJECTIF</b>	<b>27</b>

Tableau récapitulatif

**L'objectif à l'intérieur des enveloppes urbaines et du bâti existant est donc une production de 47 logements, soit plus de 50% de l'objectif global.**

La densité moyenne retenue est de 12,5 logements à l'ha, 800m<sup>2</sup> par logement.

**En extension des taches urbaines, cela représente un besoin en terrains constructibles de  $44 \times 800 = 3,5$ ha.**

**L'application d'un coefficient de rétention de 1,4 traduit le fait que la commune ne dispose pas de foncier et dépend d'initiatives privées pour remplir ses objectifs. Or l'attractivité et le prix des terrains ne sont pas tels que les projets puissent se mettre en place sans difficultés.**

**Le besoin total en espace constructible est donc de  $3,5 \times 1,4 = 4,9$ ha.**

Extensions	
OBJECTIF	44
Rétention	1,4
Densité moyenne (en m <sup>2</sup> )	800
<b>TOTAL EXTENSIONS (en m<sup>2</sup>)</b>	<b>49319</b>

La modération de la consommation d'espace est donc avérée du fait :

- De la réduction des extensions urbaines passant de 17,5ha (uniquement sur la partie de Banassac au regard des zones constructibles de son PLU) à 4,9ha sur l'entièreté de la commune. Le déclassement concerne donc 12,6ha. Les zones constructibles sont réduites de 72%
- De l'augmentation de la densité en passant de moins de 7 logements à l'ha à 12,5 logements à l'ha

Comme l'a montré l'axe 5, la dynamique économique est à appuyer ; la commune reste avec un indicateur de concentration d'emploi nettement inférieur à 100 malgré les emplois présents.

La présence de l'échangeur reste un atout décisif.

Le PLU prévoit donc de nouvelles emprises constructibles à destination d'activités de 3ha et à destination d'hébergement touristique de 0,6ha.

La spatialisation de ces projets se veut au plus près du centre bourg.

Suite à l'enquête publique, des demandes de particuliers ont augmenté le potentiel constructible qui reste néanmoins dans en rapport avec l'objectif affiché dans le document arrêté (environ +6.400m<sup>2</sup> à vocation résidentielle et environ +2.170m<sup>2</sup> à vocation d'activités).

# JUSTIFICATIONS DES DOCUMENTS OPPOSABLES

---

## Règlement graphique et écrit

---

### 1. Zone urbaine

#### 1.1. Décomposition en secteurs

La zone urbaine se répartit en 5 secteurs :

- Un secteur Ua
- Un secteur Ub
- Un secteur Ue
- Un secteur Ut
- Un secteur Ux

Les secteurs Ua et Ub concernent les tissus mixtes à dominante résidentielle.

Le secteur Ua correspond aux tissus bâtis anciens, tandis que le secteur Ub correspond à des tissus bâtis plus récents. Leur distinction tient dans leur typomorphologie qui induit un règlement différencié en ce qui concerne notamment :

- Les implantations du bâti : à l'alignement et souvent en ordre en continu pour le secteur Ua et souvent en milieu de parcelle dans le secteur Ub
- Le vocabulaire architectural avec de plus forts enjeux patrimoniaux en zone Ua

La mixité fonctionnelle est similaire entre les 2 secteurs. Le règlement prévoit de poursuivre cette mixité en excluant les activités trop nuisantes.

Les secteurs Ue, Ut et Ux correspondent à des destinations spécifiques : équipements publics pour le secteur Ue, hébergement touristique pour le secteur Ut et activités économiques pour le secteur Ux. Les activités sont existantes et n'impliquent pas de consommation d'espace supplémentaire, à l'exception du secteur Ux pour la zone de Capjalat en direction du rond-point d'accès.

La définition d'un secteur Ue permet de sanctuariser le foncier communal destiné aux équipements, tandis que la zone Ut, proche de l'autoroute porte un enjeu clair en terme de visibilité et d'accueil de visiteurs.

L'ensemble de la zone urbaine doit répondre aux mêmes obligations quant aux connexions aux réseaux, aux accès ou aux dispositifs de sécurité.

Elle est partiellement concernée par le PPRi du Lot. Les prescriptions de l'arrêté préfectoral le mettant en place sont d'application. Les autres servitudes sont reprises en annexes.

## 1.2. Dispositions réglementaires

### 1.2.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

#### **Article U1 : Occupations et utilisations du sol interdites**

L'article U1 permet d'exclure certaines utilisations des terrains dommageables pour le paysage et l'environnement. Les restrictions sont moins fortes pour le secteur Ux destiné à accueillir des activités potentiellement nuisantes.

La mixité des secteurs Ua et Ub et le caractère spécifique des secteurs Ue, Ut et Ux sont exprimés.

#### **Article U2 : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**

L'article U2 précise les limites de la mixité des secteurs Ua et Ub.

Un cas particulier est celui des bâtiments agricoles pouvant encore être présents à l'intérieur des villages et hameaux : ils restent autorisés dans une certaine limite, hors bâtiments d'élevage qui font l'objet de périmètres de réciprocité et doivent trouver leur place en zone agricole.

L'évolution du bâti est prise en compte avec l'autorisation des extensions, annexes et changements de destination.

#### **Article U3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Sans objet.

### 1.2.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

#### **Article U4 : Emprise au sol**

L'emprise au sol est limitée uniquement dans le secteur Ub.

Les autres secteurs sont déjà largement urbanisés et leur attribuer une telle obligation pourrait être pénalisant par rapport à une logique de densification et d'optimisation du foncier.

#### **Article U5 : Hauteur des constructions**

Les limitations des hauteurs des constructions renvoient à ce qui peut d'ores et déjà être observé dans les différents tissus bâtis afin d'éviter que les nouveaux bâtiments dénotent.

En secteur Ue, l'absence de limitation s'explique par le fait que les bâtiments publics peuvent échapper à la règle compte tenu de leurs spécificités particulières et du contrôle exercé par la collectivité sur les projets.

#### **Article U6 : Implantation des constructions**

Les implantations voulues correspondent elles aussi aux caractéristiques des tissus existants. Des exceptions sont autorisées afin de respecter une forme de pragmatisme au regard des différentes situations qui peuvent se rencontrer à l'intérieur des tissus bâtis.

Le secteur Ua fait l'objet de prescriptions plus strictes afin de garder sa dimension urbaine associée à une certaine densité et des constructions à l'alignement et en ordre continu.

Le secteur Ux des Plancourines fait l'objet d'une dérogation au recul de 100m exigé par la présence de l'autoroute.

#### **Article U7 : Aspect extérieur**

Les prescriptions concernant l'aspect extérieur sont liées aux enjeux plus ou moins forts associés aux différents secteurs.

Le règlement renvoie au contexte local et aux recommandations en annexe de celui-ci. Elles doivent encourager une insertion optimale des nouvelles constructions en respectant notamment la palette de couleurs observables dans les différentes parties du territoire communal.

Une attention particulière est portée sur les déblais/remblais

#### **Article U8 : Performances énergétiques**

Les constructions respecteront les réglementations thermiques en vigueur : l'entrée en vigueur prochaine de la RT 2020 est suffisante pour assurer des performances significatives.

#### **Article U9 : Espaces libres et plantations**

L'accent est mis sur le respect de la trame verte existante. Le règlement de la zone est complété par les protections au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.

Les projets doivent limiter les abattages d'arbres. Ceux-ci sont à replanter avec un ratio de 2 pour 1 abattu.

Il est demandé la plantation d'essences adaptées au contexte géographique et climatique local.

#### **Article U10 : Stationnement**

Le stationnement est à assurer hors du domaine public pour éviter sa saturation, à l'exception du secteur Ua, trop dense, et du secteur Ue, destiné aux projets publics.

Les projets doivent donc contenir une offre en stationnement en rapport avec sa destination.  
Le nombre de place pour les logements est réglementé.

### 1.2.3. Voiries et réseaux

#### **Article U11 : Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées**

L'ensemble de la zone doit répondre à des conditions de desserte minimale afin d'assurer sécurité et salubrité.

#### **Article U12 : Conditions de desserte par les réseaux**

Les projets des pétitionnaires doivent pouvoir être raccordés aux réseaux.  
L'assainissement fait exception puisque le raccordement à une station d'épuration n'est pas toujours possible. Le projet doit alors être conforme aux prescriptions en vigueur.

## **2. Zone à urbaniser**

### **2.1. Décomposition en secteurs**

La zone urbaine se répartit en 3 secteurs :

- Un secteur 1AUa
- Un secteur 1AUb
- Un secteur 1AUC

Le secteur 1AUa correspond à un projet de grande importance pour la collectivité puisqu'il correspond à une unité foncière conséquente en continuité avec le bourg et sur l'axe en direction de La Canourgue (qu'elle jouxte). La programme y est dense et mixte au regard de l'enjeu qu'il représente en tant que dernière disponibilité foncière d'importance à l'intérieur du triangle urbain.

Le secteur 1AUb correspond à une volonté d'optimisation du foncier à proximité du bourg centre en urbanisant en second rideau sur la RD988. Ce secteur fait l'objet d'une dérogation compte tenu de sa proximité avec l'autoroute.

Le secteur 1AUC est également dans une configuration de second rideau à l'entrée du village de Prat Nau.

La mise en place de secteurs 1AU, même sur des terrains de faible emprise, permet d'encadrer l'urbanisation future, notamment en terme de densité bâtie.

### **2.1. Dispositions réglementaires**

Le règlement de la zone 1AU correspond pour sa quasi-totalité à celui du secteur Ub, les zones 1AU étant destinées à devenir des zones U avec des prescriptions similaires.

Le secteur 1AUa fait l'objet de possibilités et de prescriptions particulière au regard des enjeux qu'il porte. La collectivité souhaite voir l'émergence d'un programme mixte tirant parti de sa situation stratégique sur un axe porteur commercialement/économiquement et intégrant des logements sociaux.

### **3. Zone agricole**

#### **3.1. Décomposition en secteurs**

La zone agricole comprend un secteur Ap non constructible qui représente la majeure partie de la zone.

Les « poches » en zone A « classique » sont situées autour des bâtiments agricoles existants et de façon suffisamment larges pour accepter des extensions et / ou de nouveaux bâtiments.

La justification concernant ce classement a déjà été apportée pour le PADD : l'espace agricole possède des qualités paysagères qu'il est inutile de venir impacter si l'on peut s'en tenir aux sites d'exploitation existants. Les projets des exploitants de Banassac Canilhac sont pris en compte dans le zonage du PLU afin qu'ils soient réalisables.

#### **3.1. Dispositions réglementaires**

##### **3.1.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

La zone A utilise les possibilités offertes par le code de l'urbanisme pour :

- promouvoir la diversification de l'activité agricole
- donner la possibilité de réaliser des extensions et construire des annexes de façon encadrée. La Loi Montagne est prise en considération pour limiter le nombre et l'emprise au sol des extensions et annexes

La zone agricole est envisagée ainsi comme une zone pouvant encore évoluer et accueillir les évolutions du monde agricole.

Une limite est indiquée concernant les habitations des agriculteurs : afin de ne pas susciter la création de nouveaux « hameaux » et de préserver l'activité agricole sur le long terme, la limite est fixée à 1 logement à compter de l'approbation du PLU.

##### **3.1.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

L'esthétique des bâtiments agricoles est encadrée de façon similaire à celle des bâtiments d'activités du secteur Ux.

L'emprise des bâtiments agricoles n'est pas limitée afin de pouvoir accepter tout type de projet agricole.

##### **3.1.3. Voiries et réseaux**

L'ensemble de la zone doit répondre à des conditions de desserte minimale afin d'assurer sécurité et salubrité.

## **4. Zone naturelle**

La zone naturelle N est essentiellement constituée des terrains boisés de la commune.

Elle comprend également 5 secteurs répondant à des destinations spécifiques :

- Un secteur Ne, correspondant à des équipements publics à l'intérieur de la trame verte
- Un secteur Nj, correspondant à des jardins remarquables
- Un secteur Nt1, correspondant à des campings
- Un secteur Nt2, correspondant à des aménagements de loisirs légers
- Un secteur Nr, correspondant à l'autoroute

Les différents secteurs isolés peuvent s'apparenter à des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL). Ils sont cependant déjà tous aménagés et aucune extension n'est prévue dans le cadre du PLU. Leur destination ne change pas.

Les possibilités d'extensions et de constructions d'annexes sont plus restrictives encore que celles de la zone agricole.

### **4.1. Dispositions réglementaires**

#### **4.1.1. Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités**

Les premiers articles précisent les spécificités de chaque secteur.

#### **4.1.2. Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Les prescriptions concernant l'esthétique des bâtiments renvoie à nouveau à une volonté de contextualisation en se référant à la palette locale.

#### **4.1.3. Voiries et réseaux**

L'ensemble de la zone doit répondre à des conditions de desserte minimale afin d'assurer sécurité et salubrité.

## Justification du règlement graphique par tissus bâtis

Le règlement graphique suit l'axe 2 du PADD : *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 types de tissus bâtis, hors activités économiques, sont à considérer :

- Le centre bourg de Banassac doit faire l'objet d'un développement privilégié
- Les hameaux et villages de la vallée du Lot bénéficiant d'une forte attractivité sont aussi à doter d'emprises constructibles
- Les hameaux et villages plus excentrés peuvent être densifiés mais les extensions sont limitées
- Les hameaux à vocation agricole se voient classés en zone agricole
- Les hameaux aux enjeux patrimoniaux marqués font l'objet d'un traitement spécifique

D'autres secteurs construits peuvent exister mais le nombre de bâtiments existants ou leur densité ne peuvent pas les assimiler à des *bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* suivant les dispositions de l'article L122-5 du code de l'urbanisme (loi Montagne). Ils sont classés en zone agricole ou en zone naturelle.

Ci-dessous la légende concernant l'analyse des secteurs en extension de la tache urbaine du PLU projeté :

### Légende

-  Limites de taches urbaines
-  Extensions urbaines à vocation résidentielle ou mixte
-  Extensions urbaines à vocation d'activités
-  Actualisation cadastrale
-  Périmètres de réciprocité agricole

Ci-dessous la légende concernant la comparaison avant/après du PLU en vigueur et projeté :

#### ANALYSE DES POTENTIELS

 Tache urbaine

Potentiels en extension de la tache urbaine

-  Ajouté
-  Supprimé
-  Conservé
-  Ajouté en ZA
-  Supprimé en ZA
-  Conservé en ZA

#### 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 "effondrement, affaissement, tassement"

-  Aléa effondrement élevé
-  Aléa effondrement modéré
-  Aléa effondrement modérément faible
-  Aléa effondrement faible

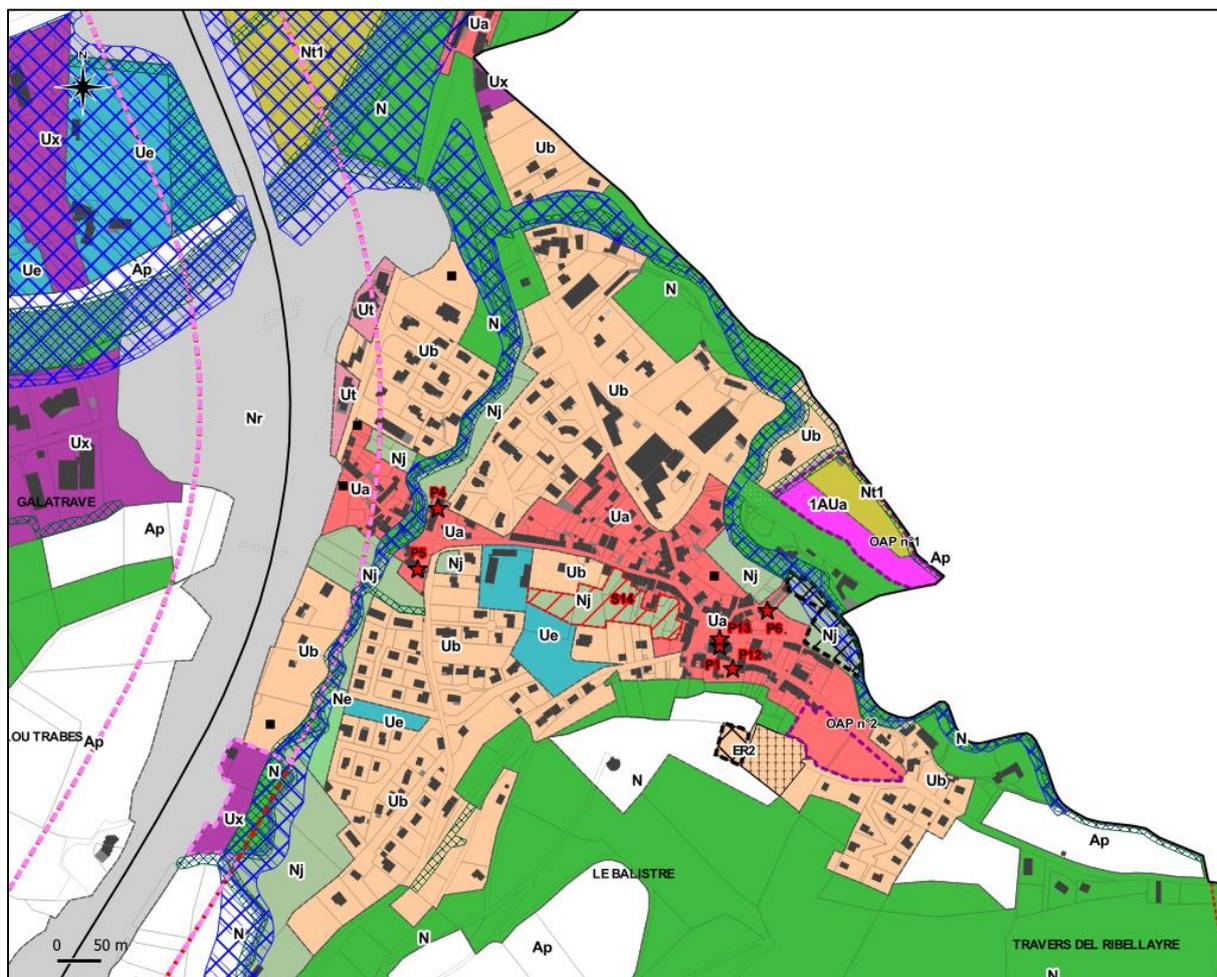
Carte de l'Aléa "éboulement, chute de blocs de pierres"

-  Aléa rupture élevé
-  Aléa rupture modéré
-  Aléa rupture faible

#### AUTRES ELEMENTS

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

## 1. Centre-bourg de Banassac



Extrait du règlement graphique

### Urbanisme

Le bourg de Banassac possède la plus grande partie des équipements, des services et de l'activité économique de la commune.

Son développement est donc à privilégier.

Cependant, le diagnostic a pu montrer que son extension est fortement contrainte au sein d'un triangle urbain déjà largement construit.

Fonctionnellement, le bourg poursuit donc son développement au-delà de limites physiques fortes (relief, Lot, autoroute).

## **Paysage et environnement**

Le bourg appartient à un site de plaine et de confluence (Lot, Urugne et Saint Saturnin).

Il se découvre depuis l'A75 qui franchit la vallée du Lot.

Le tissu bâti est fortement segmenté du fait du croisement du réseau hydrographique et des infrastructures.

La Trame Verte et Bleue est présente au cœur du bourg. Elle est à préserver mais aussi à rendre selon les cas plus accessible pour qu'elle apporte de nouvelles fonctionnalités urbaines : espaces récréatifs, jardins maraîchers, équipements publics, cheminements interquartiers....

## **Extensions urbaines**

Les extensions de la tache urbaine sont limitées :

- A un terrain stratégique classé 1AUa et Nt1 en direction de La Canourgue
- A un terrain le long de l'autoroute au Sud-Ouest du bourg pouvant accueillir de l'activité économique (classement Ux)

Ces secteurs sont localisés sur la carte en page suivante.

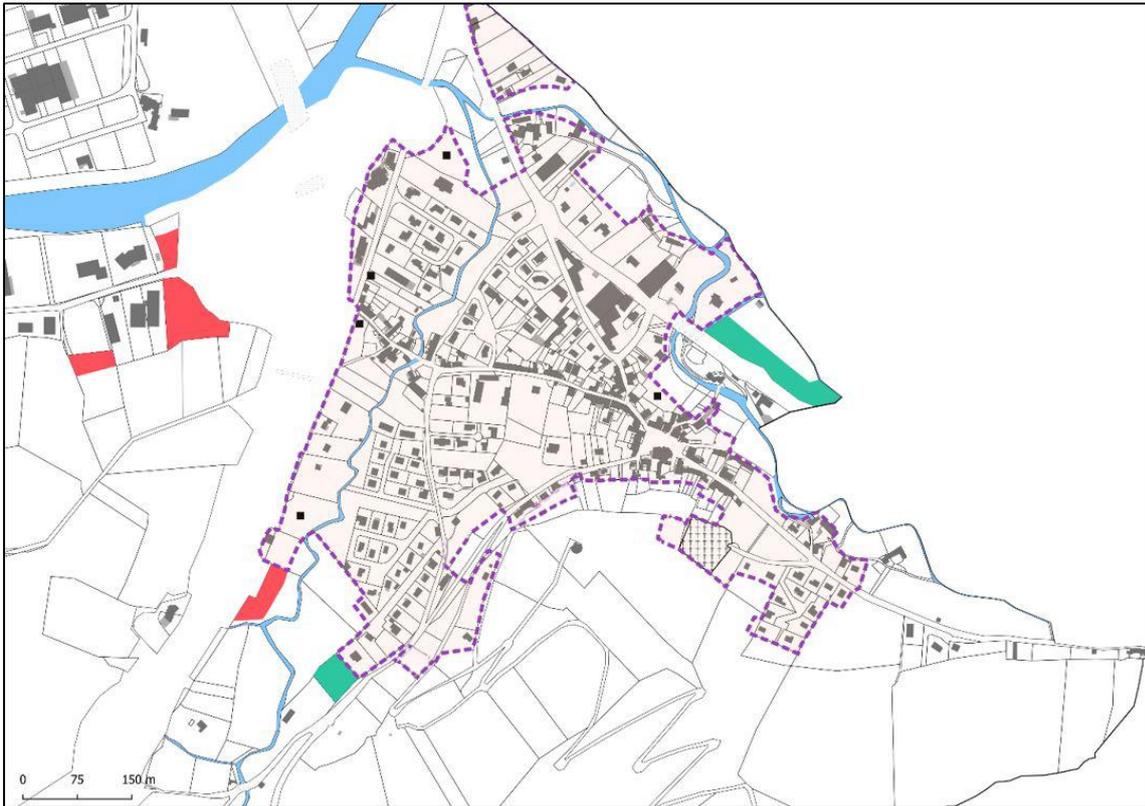
Ci-dessous les deux secteurs faisant l'objet d'extensions urbaines :



*Secteur classé 1AUa et Nt1*

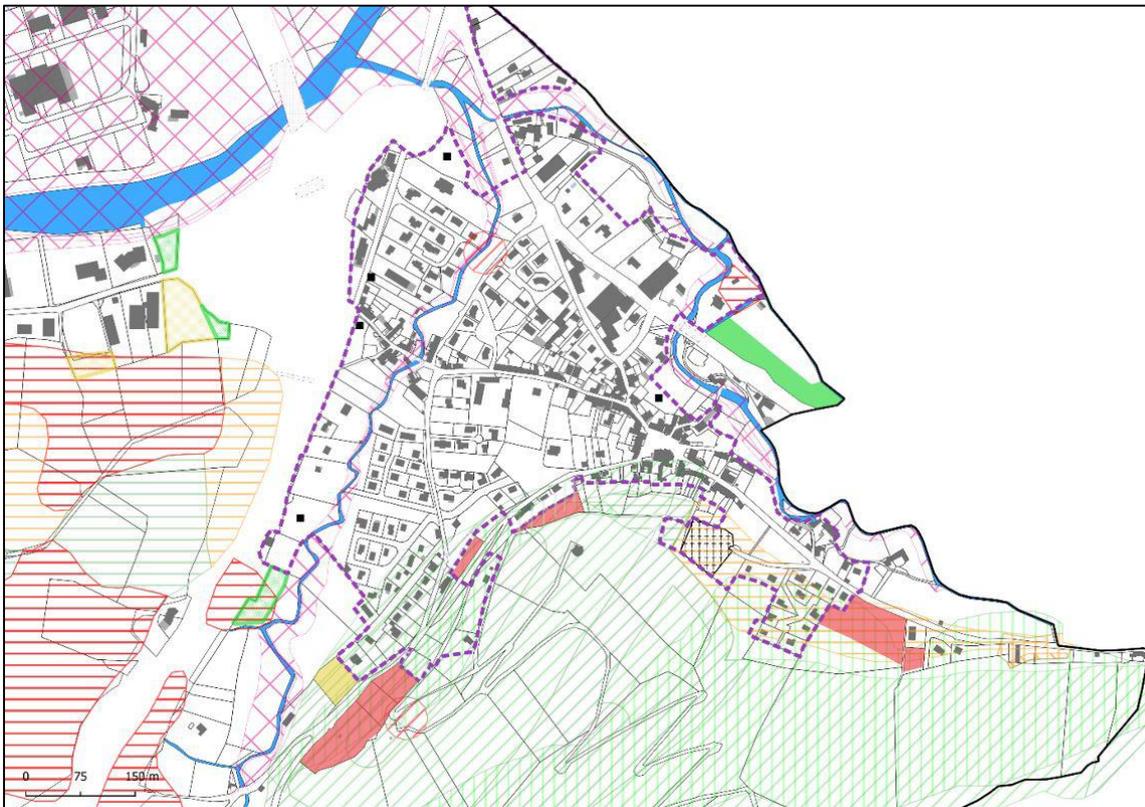


*Secteur classé Ux*



### Tache urbaine et extensions

Au Sud du triangle urbain, des secteurs de pentes sont évités comme l'illustre la cartographie ci-dessous :



### Evolution de la tache urbaine au regard des risques existants

## 2. Villages et hameaux de la vallée du Lot

### 2.1 La Mothe



Extrait du règlement graphique

#### Urbanisme

Le secteur de la Mothe correspond à l'extension Nord du triangle urbain de Banassac. Ce développement s'est réalisé initialement en rive gauche du Lot (secteur Ua historique).

En rive droite s'est développé, dans un second temps, un secteur d'habitat et d'activité, à proximité immédiate de la RD988.

Entre ces deux entités se trouve un camping situé en zone inondable du PPRi (zoné Nt1).

#### Paysage et environnement

D'un point de vue paysager, le secteur de la Mothe se trouve dans une zone de transition entre vallée du Lot et contreforts de l'Aubrac.

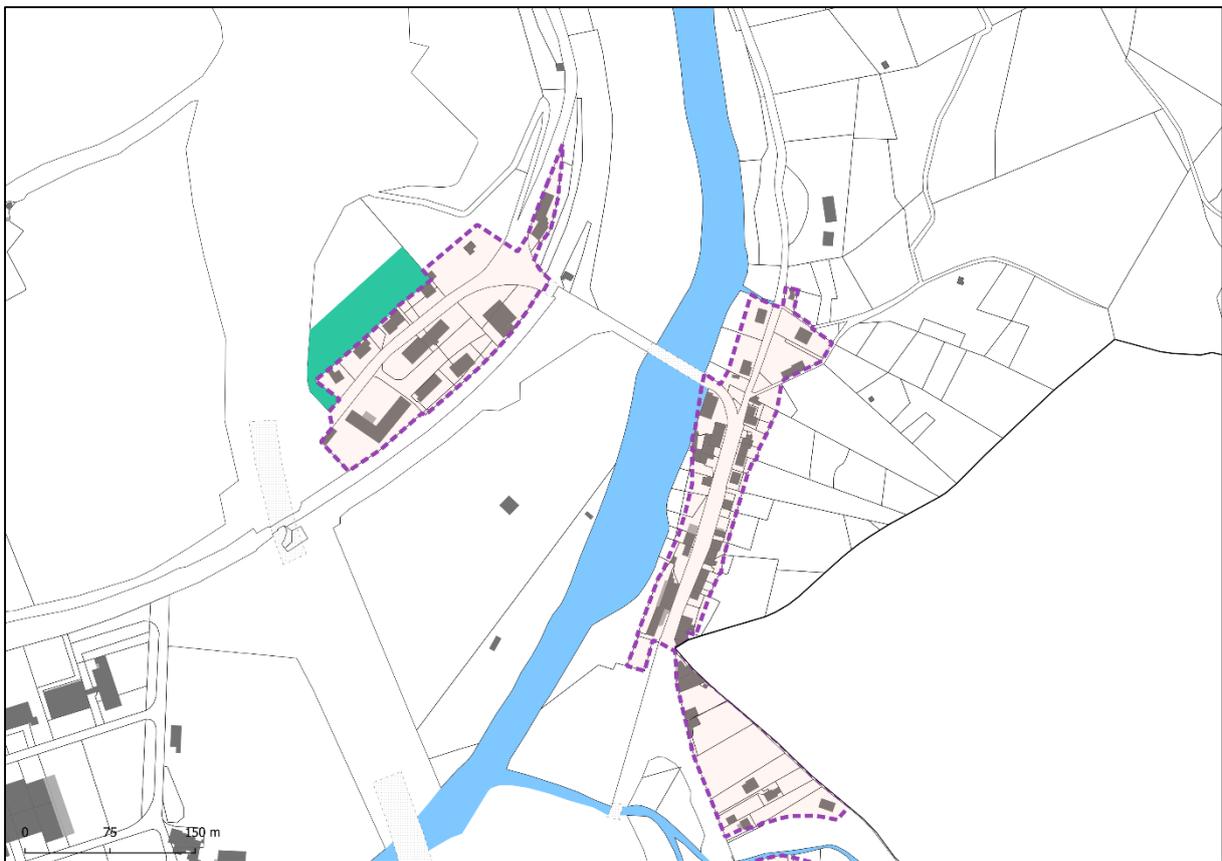
Ce secteur est particulièrement impacté par les infrastructures et voies de communication (A75, RD, voie ferrée, vallée du Lot).

Le PPRi limite considérable de développement de ce secteur.

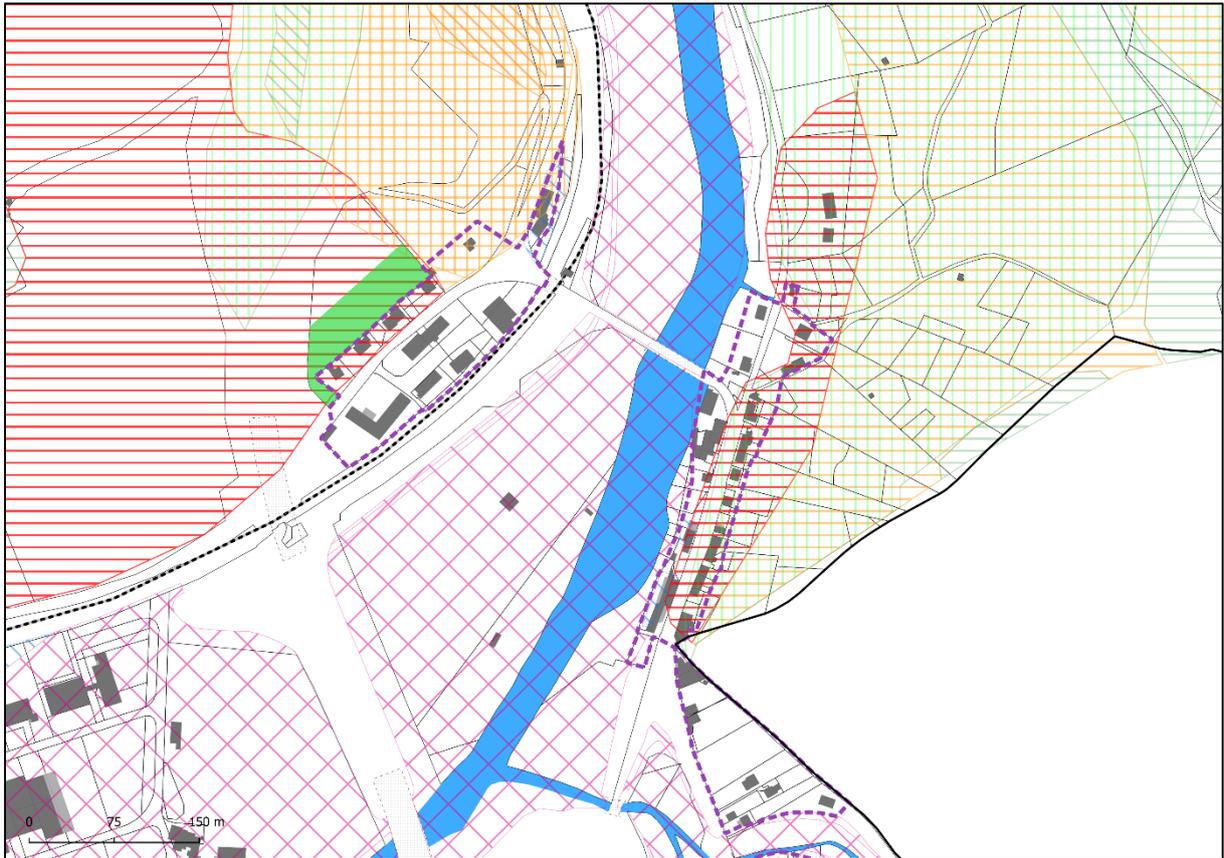
### **Extensions urbaines**

Une extension est possible en second rideau du linéaire bâti existant.

Ce développement fait l'objet d'une dérogation amendement Dupont compte tenu de sa proximité avec l'A75. Il est localisé sur la carte ci-dessous :



**Tache urbaine et extensions**



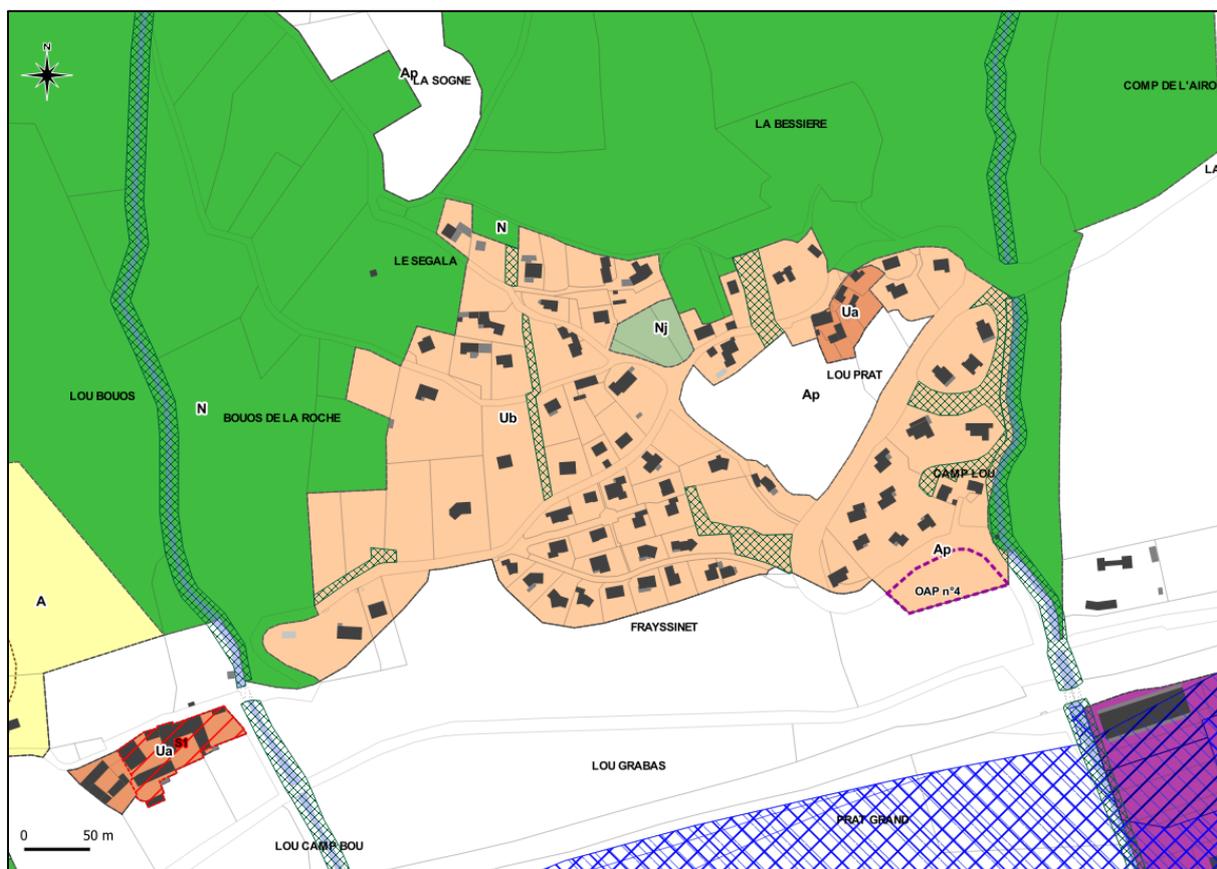
**Evolution de la tache urbaine au regard des risques existants**



*Secteur 1AUb de second rideau*

*Se référer à la dérogation amendement Dupont pour plus d'informations sur les liens de covisibilités de ce secteur vis-à-vis de l'A75.*

## 2.1 Le Ségala



Extrait du règlement graphique

### Urbanisme

Le hameau du Ségala est un hameau majoritairement récent qui s'est développé grâce à sa proximité avec le bourg, les zones d'activités et l'échangeur autoroutier.

Il est formé par un ensemble patrimonial très limité en partie Nord-Est (classé Ua) et un tissu pavillonnaire orienté majoritairement plein Sud, en direction de la vallée du Lot.

Le zonage Ub permet un développement limité en lisière du hameau, sur des secteurs où les réseaux sont existants.



3

5 Source : Google Maps – Vue du hameau depuis la RD988



4

6 Source : BE BONNET – Vue du secteur d'OAP depuis la voie communale menant au hameau du Ségala

En limite Ouest, en discontinuité, le hameau de Sallèles et son château constituent un ensemble historique dans ce secteur de la vallée du Lot. Cette entité est zonée Ua.



*Hameau/château de Sallèles zoné Ua et faisant l'objet d'une protection surfacique*

### **Paysage et environnement**

Le hameau s'implante sur les contreforts du massif de l'Aubrac, le long de la vallée du Lot. Malgré un développement important, ce dernier est finalement peu visible depuis les voies environnantes, et notamment la RD988 au Sud. En effet, des haies particulièrement denses participent à cette intégration paysagère.

Au cœur du hameau, des espaces libres sont conservés : zonage A et Nj. Ces espaces de respiration participent au maintien du caractère rural de ce hameau résidentiel important.

Le château de Sallèles est lui bien visible depuis la RD988. D'imposants platanes appuient le caractère patrimonial du lieu.

Au regard de la Trame Verte et Bleue, le tissu bâti du Ségala s'insère dans un paysage bocager des contreforts de l'Aubrac. Ce secteur alterne milieux ouverts et fermés (boisés) et le réseau de haies y est dense.

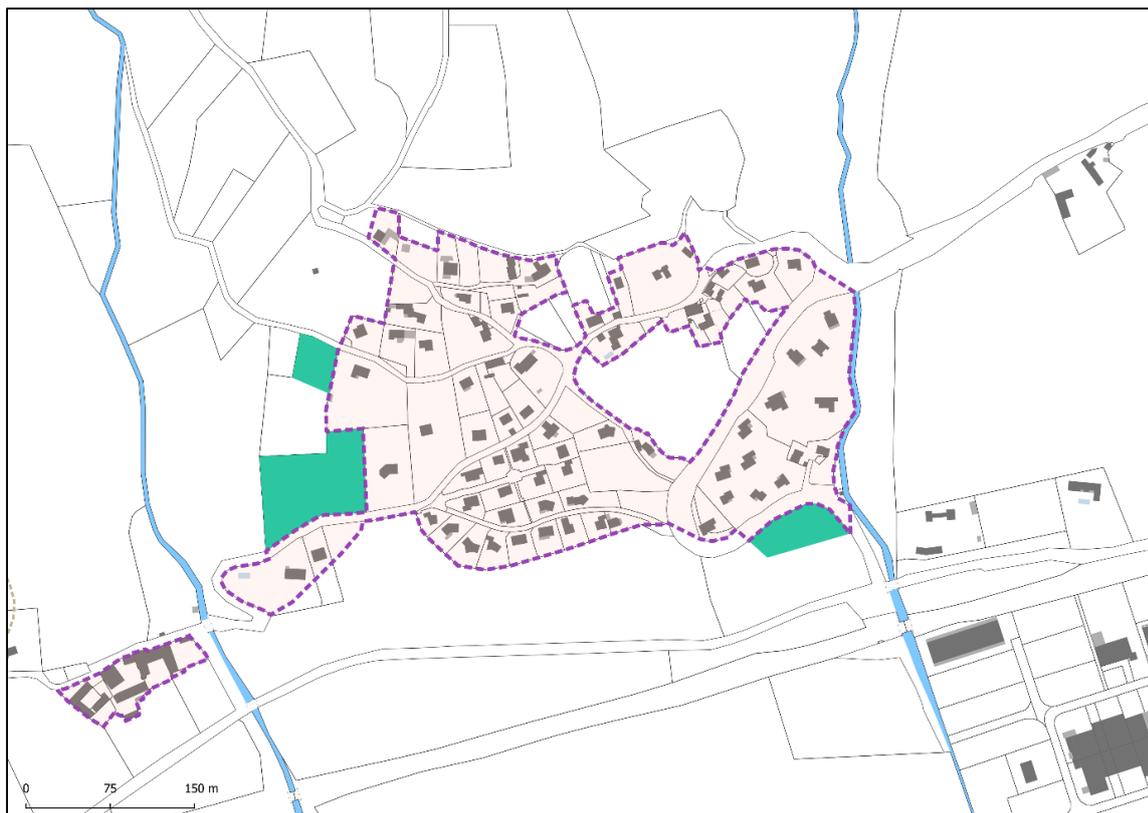
Comme tous les hameaux en rive droite du Lot, il est intégré dans au moins 1 zonage de ZNIEFF de type 1 ou 2.

Les tissus bâtis se tiennent à l'écart des cours d'eau identifiés.

### **Extensions urbaines**

Les extensions de la tache urbaine sont limitées :

- A un terrain en contrebas du hameau faisant l'objet d'une OAP et déjà classé constructible dans le PLU existant de Banassac
- A des terrains en frange Ouest en continuité directe avec le tissu pavillonnaire



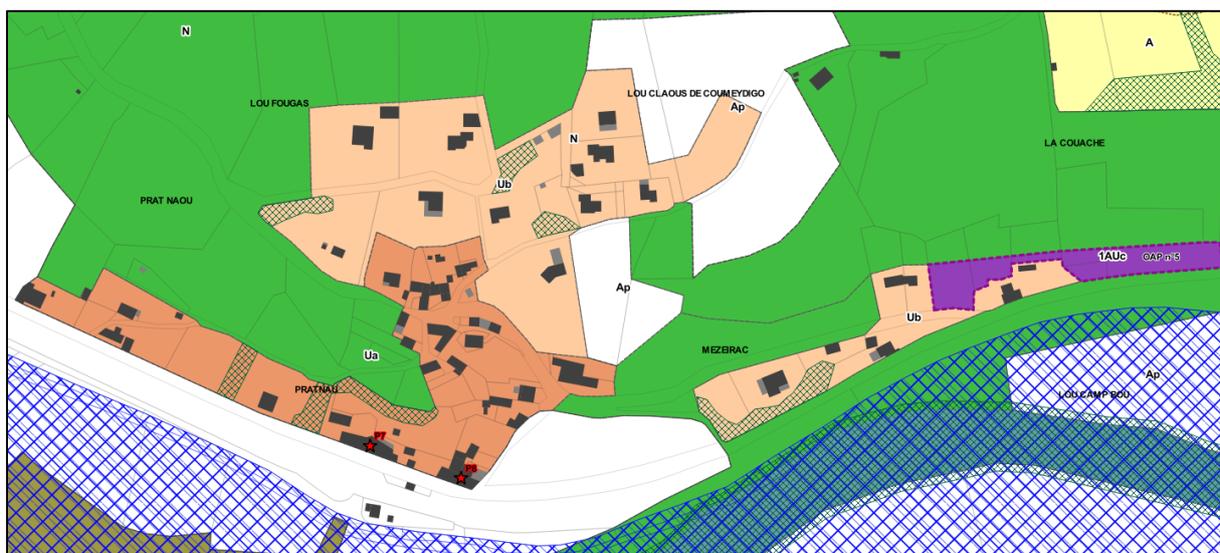
**Tache urbaine et extensions**

De nombreux secteurs constructibles de l'ancien document d'urbanisme ont été déclassés comme l'illustre la cartographie suivante, les risques présents contribuant à justifier ces déclassements :



**Evolution de la tache urbaine au regard des risques existants**

## 2.3 Pratnau



Extrait du règlement graphique

### Urbanisme

Le hameau de Pratnau est constitué d'un cœur historique limité et d'extensions pavillonnaires plus ou moins récentes dans des directions opposées. En retrait vis-à-vis de l'A75, ce secteur a également bénéficié de la proximité relative du bourg de Banassac et de l'échangeur.

Le hameau historique est formé par quelques maisons et granges anciennes à l'origine agricoles. Aujourd'hui la vocation résidentielle domine. Le hameau est zoné Ua.

A l'Est, un tissu lâche le long de la RD988 s'est développé. En franche Est, un secteur 1AUC est prévu. Il permettra de renforcer ce secteur sans impacter l'exploitation agricole située au Nord.



3

5 Vues sur le secteur 1AUC depuis la RD988



4

### Paysage et environnement

Le hameau s'implante sur les contreforts du massif de l'Aubrac, le long de la vallée du Lot.

D'un point de vue paysager, Pratnau est cerné par de nombreux boisements qui participent à limiter sa visibilité.

Le hameau de Pratnau s'insère sur les pentes du massif de l'Aubrac, dans un secteur de passage (voie ferrée, RD, vallée du Lot), historiquement urbanisé. Le paysage boisé est à préserver pour garantir la continuité écologique du secteur.

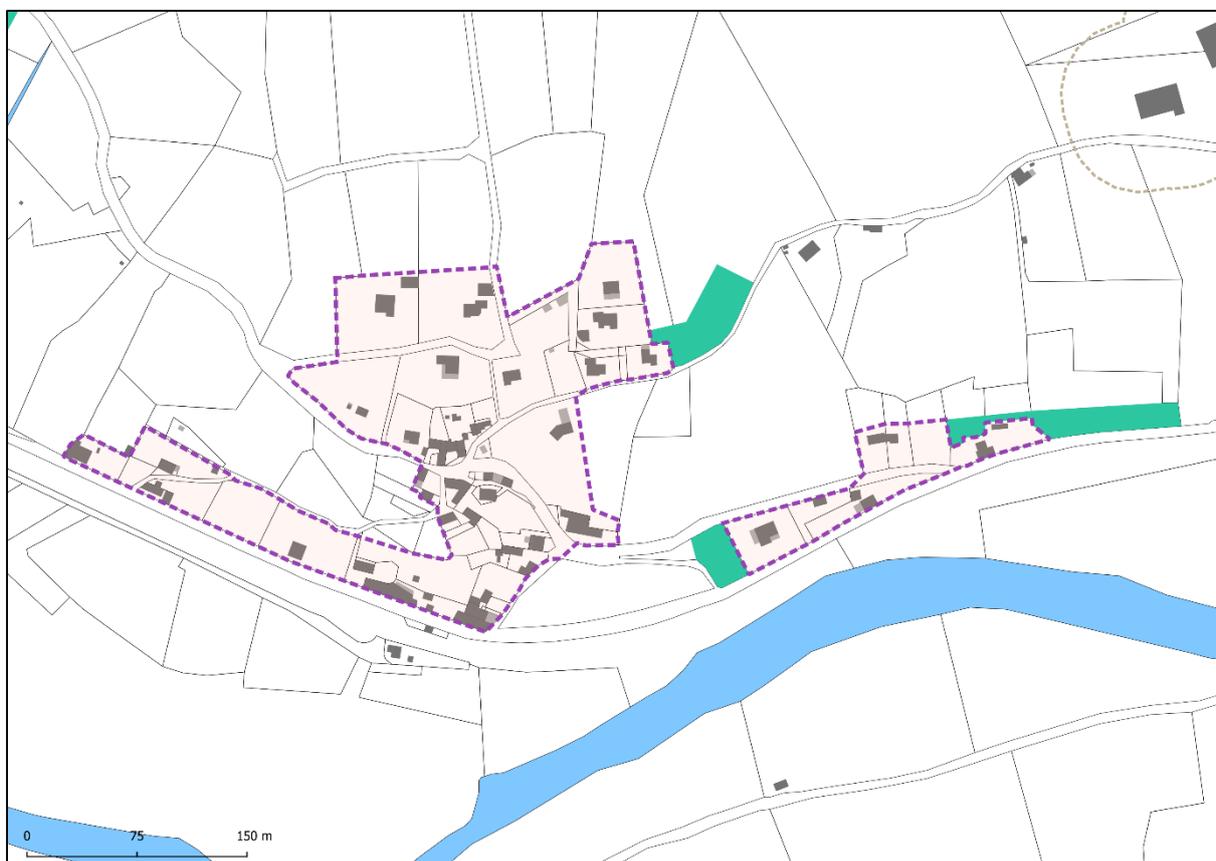
Comme tous les hameaux en rive droite du Lot, il est intégré dans au moins 1 zonage de ZNIEFF de type 1 ou 2.

Les cours d'eau sont à distance du hameau.

### **Extensions urbaines**

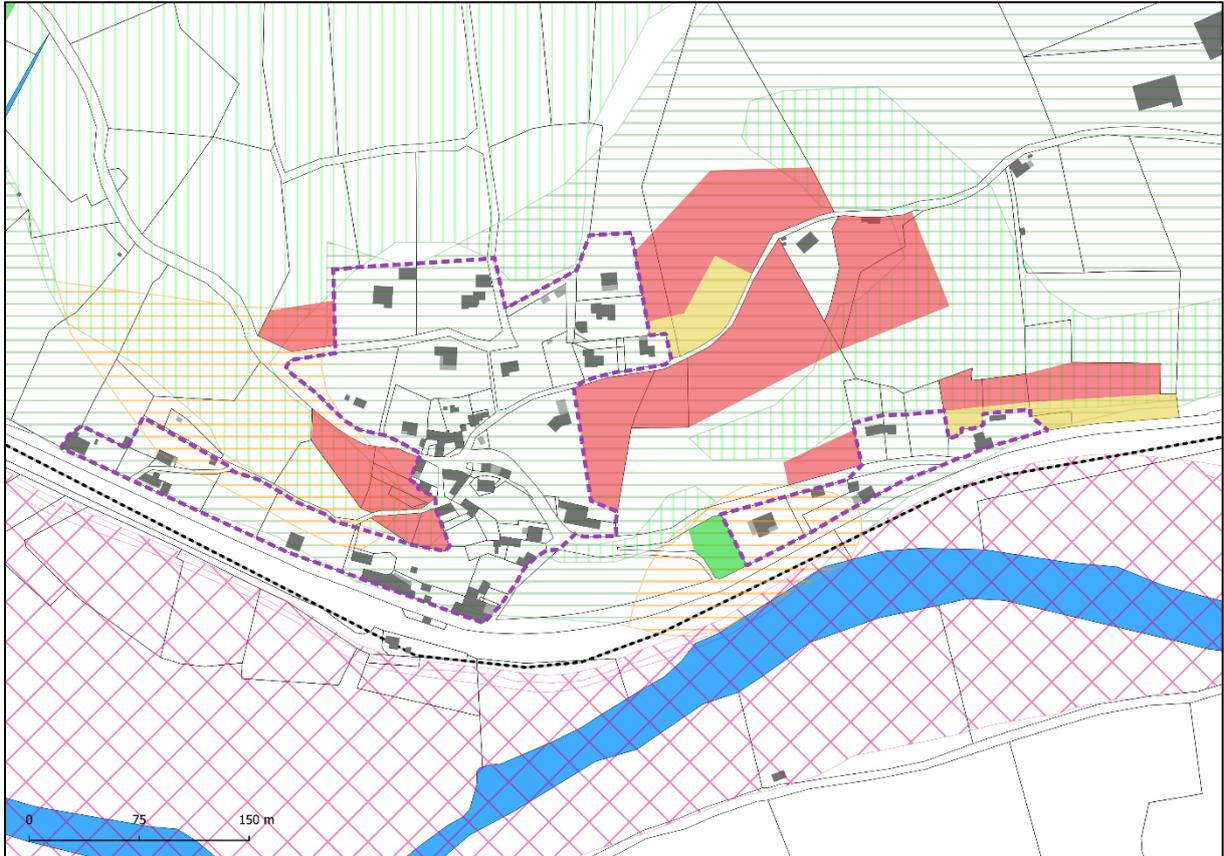
Les extensions de la tache urbaine sont limitées :

- A un secteur 1AUc à l'Est destiné à épaissir et densifier le tissu bâti linéaire existant
- A une emprise linéaire au Nord-Est (secteur doté d'une importante zone AU dans le PLU existant de Banassac avec de ce fait une réduction manifeste)



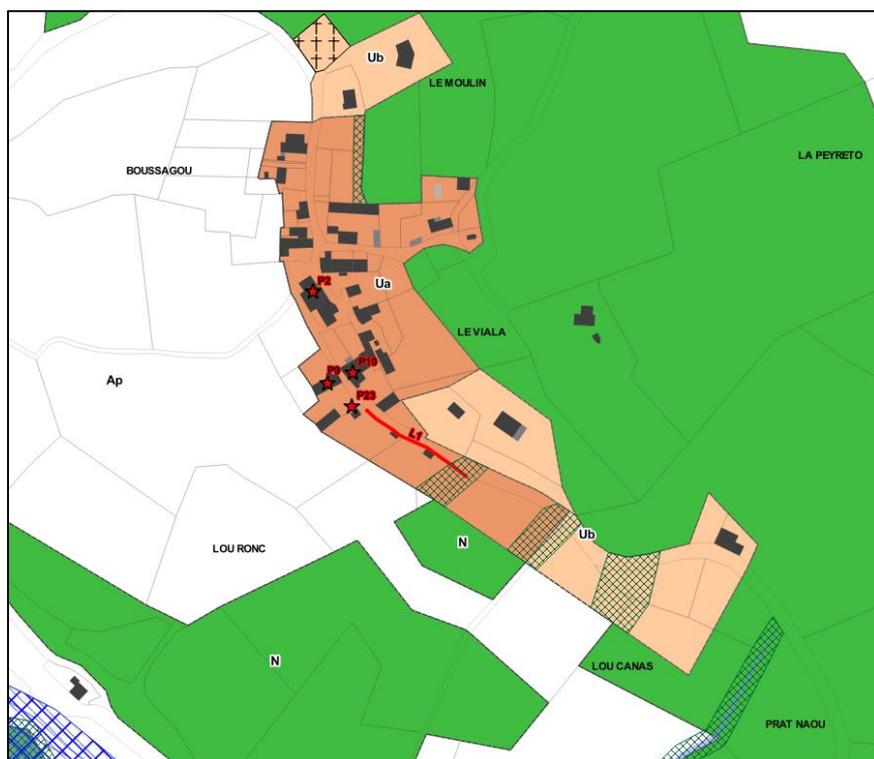
**Tache urbaine et extensions**

Les réductions manifestes du hameau de Pratnau sont localisées ci-dessous :



Evolution de la tache urbaine au regard des risques existants

## 2.4 Le Viala



Extrait du règlement graphique

### Urbanisme

Le Viala est un village historique important de la commune. Il comporte une église qui le différencie des autres hameaux du secteur. Le tissu ancien est classé Ua.

Les extensions pavillonnaires sont récentes et limitées aux extrémités Nord et Sud.

Au Sud, une zone moins dense est classée Ub et correspond à un développement plus récent. Ce secteur permet un développement limité en franche Sud.



Vues sur le secteur permettant un développement limité en franche Sud du hameau

## **Paysage et environnement**

Le hameau du Viala est visible depuis la voie communale menant à Lescure. Hameau historique, il s'intègre aux pentes du massif de l'Aubrac sur lesquelles il s'implante.

L'espace ouvert en contrebas de l'église, formé d'une zone agricole et de jardins potagers est à préserver. Il constitue une respiration paysagère à proximité du tissu historique.

Une fois de plus, le paysage est bocager sur ces pentes du massif de l'Aubrac. A l'arrière du hameau les boisements sont nombreux mais tenus à l'écart du développement. Ils garantissent la continuité écologique du secteur.

Comme tous les hameaux en rive droite du Lot, il est intégré dans au moins 1 zonage de ZNIEFF de type 1 ou 2.

Aucun cours d'eau ne jouxte le tissu bâti.

## **Extensions urbaines**

L'extension de la tache urbaine se situe en partie Est du village en contrebas de la route.

Elle suit le niveau altimétrique de l'existant et, dans un contexte boisé, se veut peu pénalisante au niveau paysager.



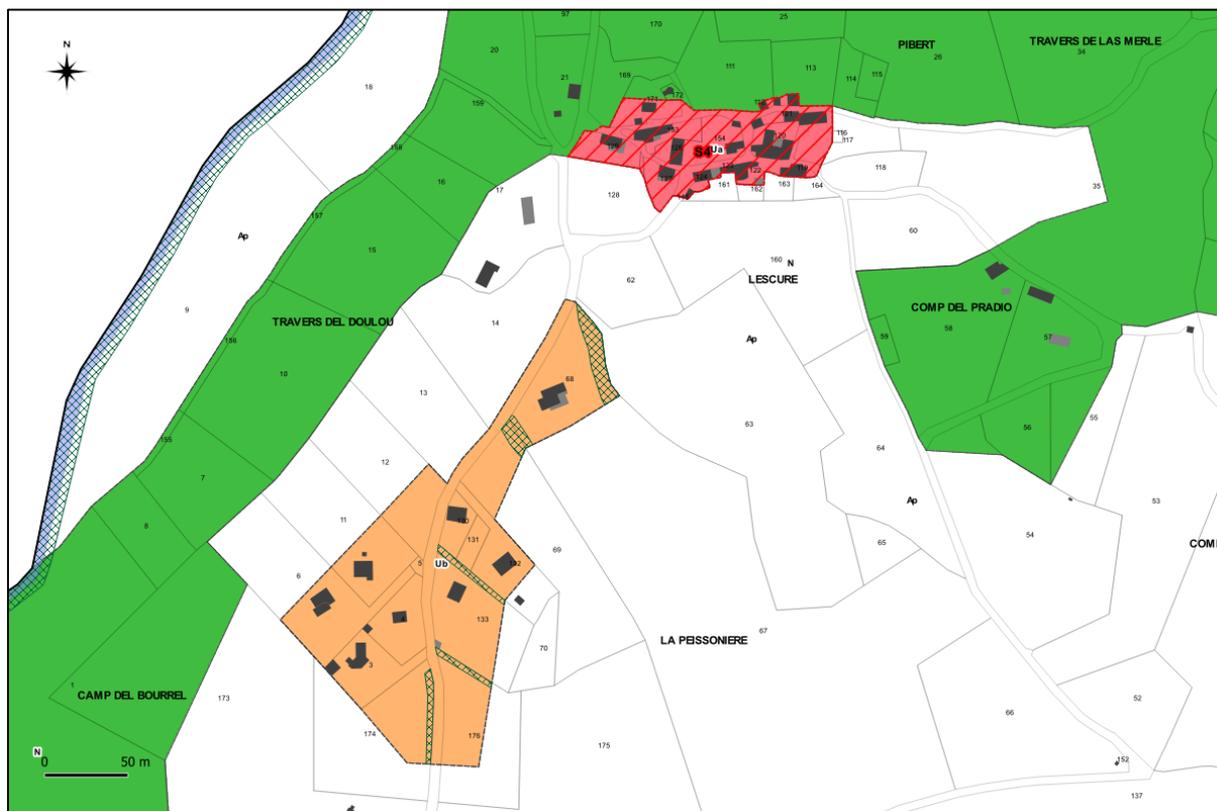
**Tache urbaine et extensions**

Le cœur historique du hameau fait l'objet de réduction des secteurs constructibles.



Evolution de la tache urbaine au regard des risques existants

## 1.1. Lescure - La Peissonière



Extrait du règlement graphique

### Urbanisme

Lescure est un hameau historique à l'Ouest du territoire communal, légèrement à l'écart de la vallée du Lot. Ce secteur historique zoné Ua n'a pas vocation à être développé.

En effet, au Sud du hameau, un linéaire de pavillons s'est dernièrement développé le long de la voie communale menant à Lescure. Ce secteur dit de La Peissonière mérite d'être étoffé pour lui conférer un caractère plus compact et urbain. Il est zoné Ub et des extensions limitées en périphérie restent possibles.



Vue sur le secteur Ub (La Peissonière) depuis le Sud du hameau de Lescure

## Paysage et environnement

Lescure s'implante sur des pentes douces du massif de l'Aubrac, en retrait de la vallée du Lot. Alors que le bourg historique jouxte un boisement de pentes, le développement pavillonnaire récent s'implante en milieu ouvert. Des haies sont présentes mais sont à préserver ou densifier pour garantir l'intégration paysagère de ce secteur.

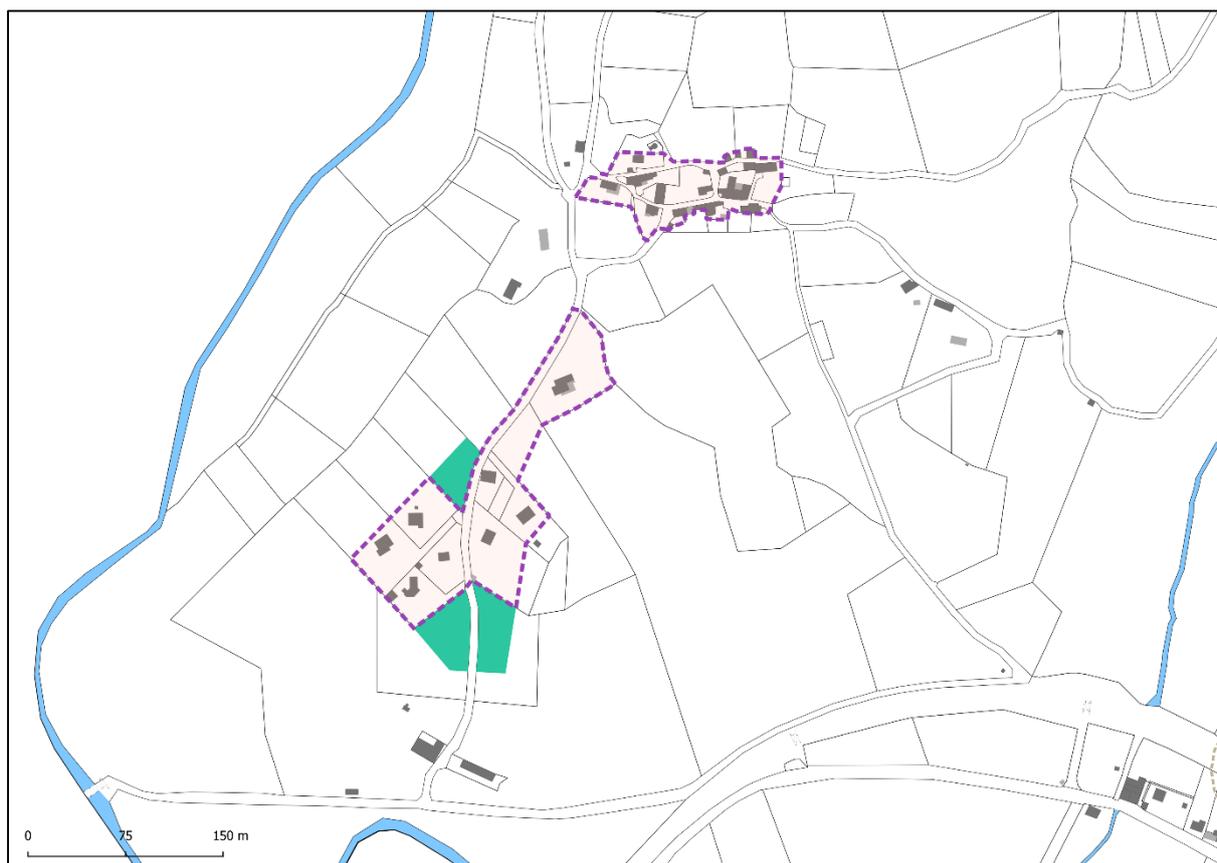
Situé en lisière Sud d'un boisement majeur, le hameau de Lescure se tient à l'écart de cette continuité écologique majeure du Nord du territoire communal.

Comme tous les hameaux en rive droite du Lot, il est intégré dans au moins 1 zonage de ZNIEFF de type 1 ou 2.

Le hameau se tient à l'écart du ruisseau de Doulou qui marque également la limite communale avec Saint-Pierre-de-Nogaret.

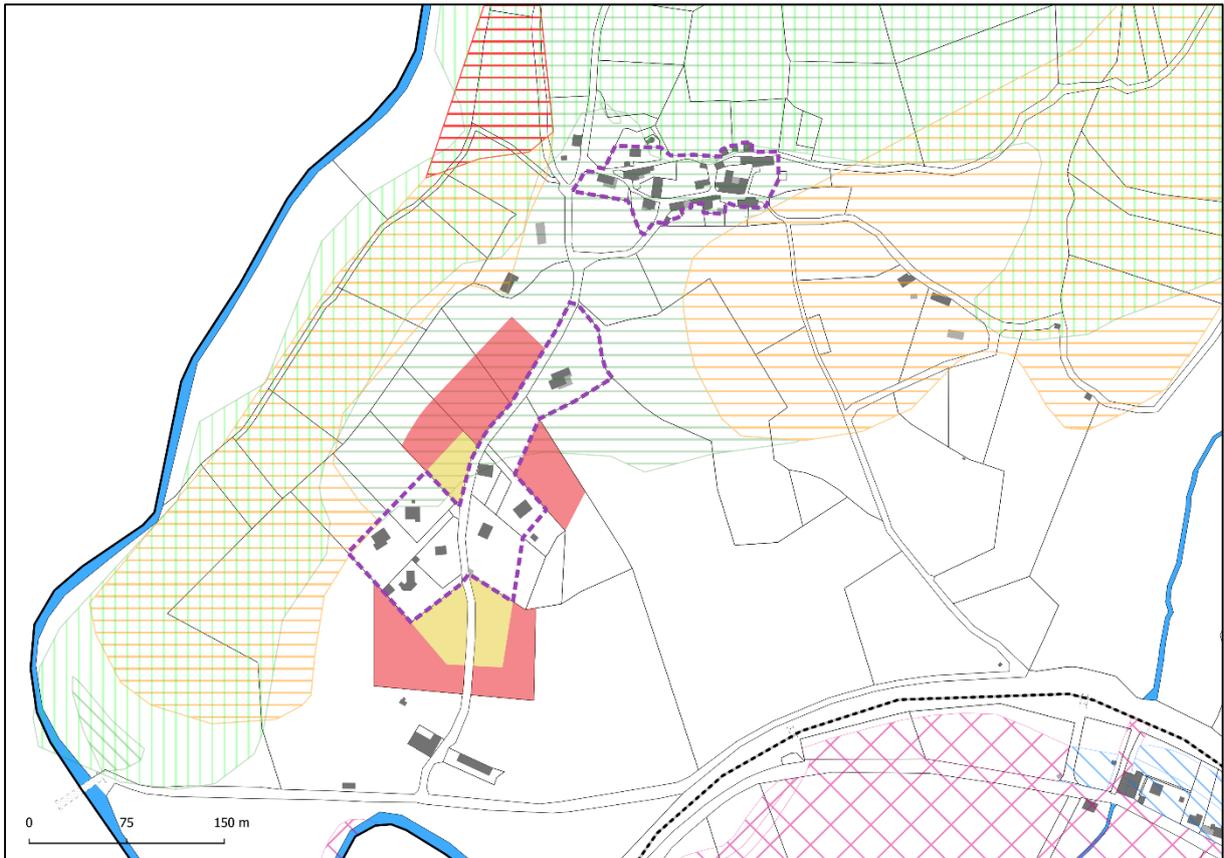
## Extensions urbaines

Les extensions de la tache urbaine se situent autour du tissu pavillonnaire existant.



## Tache urbaine et extensions

La zone constructible existante est réduite par rapport au PLU existant de façon à ne pas encourager le découpage parcellaire en drapeau.



Evolution de la tache urbaine au regard des risques existants

## 1.2. Le Rouquet



Extrait du règlement graphique

### Urbanisme

Le Rouquet ou Roucat est un petit hameau situé à proximité du hameau patrimonial de Montferrand. Il est constitué d'un hameau historique à vocation résidentielle.

La partie Nord a fait l'objet d'un développement pavillonnaire récent.

Un secteur Ub est créé pour densifier ce secteur bâti relativement lâche et accentuer sa vocation résidentielle.

Malgré l'étroitesse de la voie d'accès ... la proximité avec le bourg de Banassac et le l'échangeur de l'A75, est un atout pour ce secteur.

### Paysage et environnement

Ce hameau s'implante sur un point haut de la commune. Orienté en pente forte vers la vallée et le bourg de Banassac, il est largement visible depuis la vallée et l'A75.

Des haies sont présentes au niveau des tissus existants.

Elles sont à densifier et à créer pour les extensions à venir afin de réduire au maximum les liens de covisibilité.

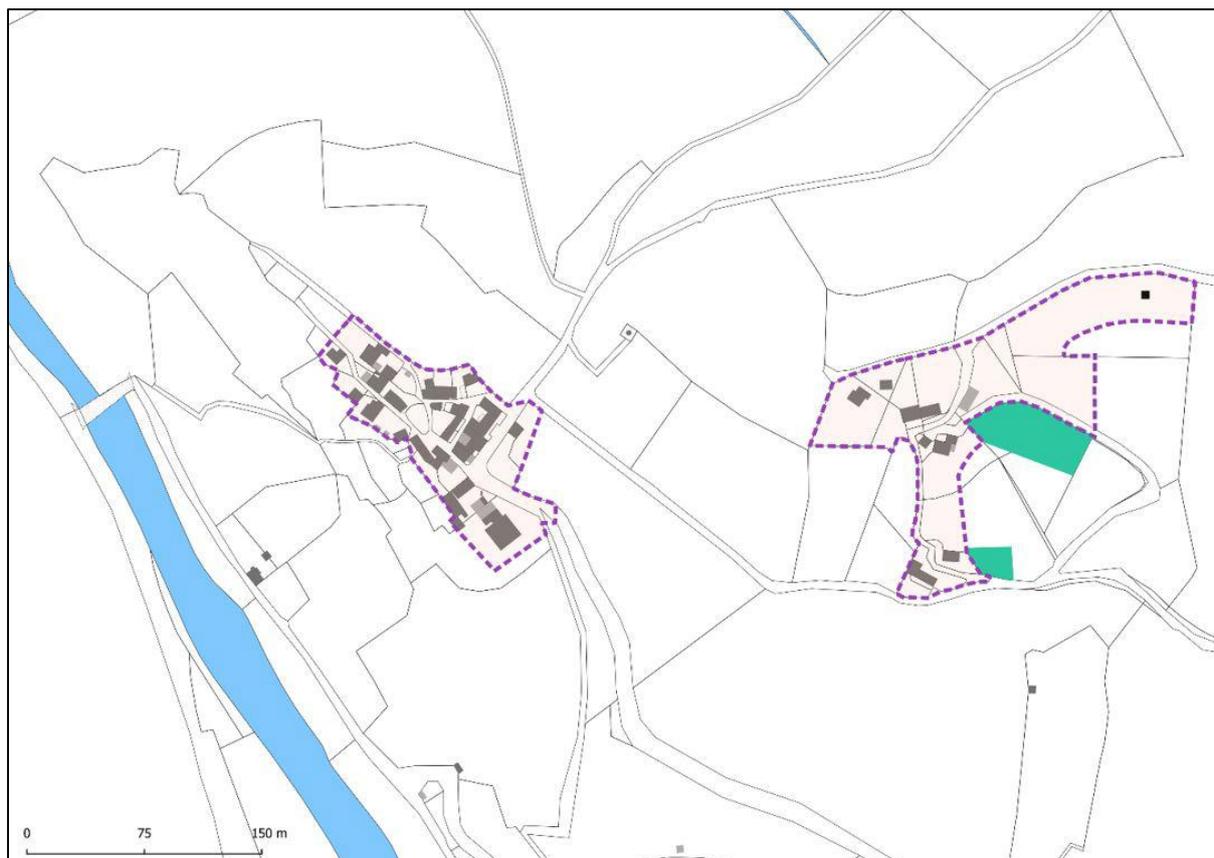


*Vues ouvertes sur la vallée de l'Urugne et du Lot depuis le Roucat*

### Extensions urbaines

Les extensions urbaines sont situées en frange Est en rapport avec des extensions de réseaux qui représentent des coups partis (une maison a déjà été édifée à l'extrémité Est).

La relative proximité avec le centre bourg de Banassac est déterminante pour encourager le développement de ce hameau difficile d'accès.



**Tache urbaine et extensions**

Malgré un développement affirmé, ce secteur fait l'objet de nombreuses réductions des zones à bâtir :



**Evolution de la tache urbaine au regard des risques existants**



### **Paysage et environnement**

Le hameau de Malvezy se situe sur les contreforts du massif de l'Aubrac, sur une colline en retrait de la vallée du Lot.

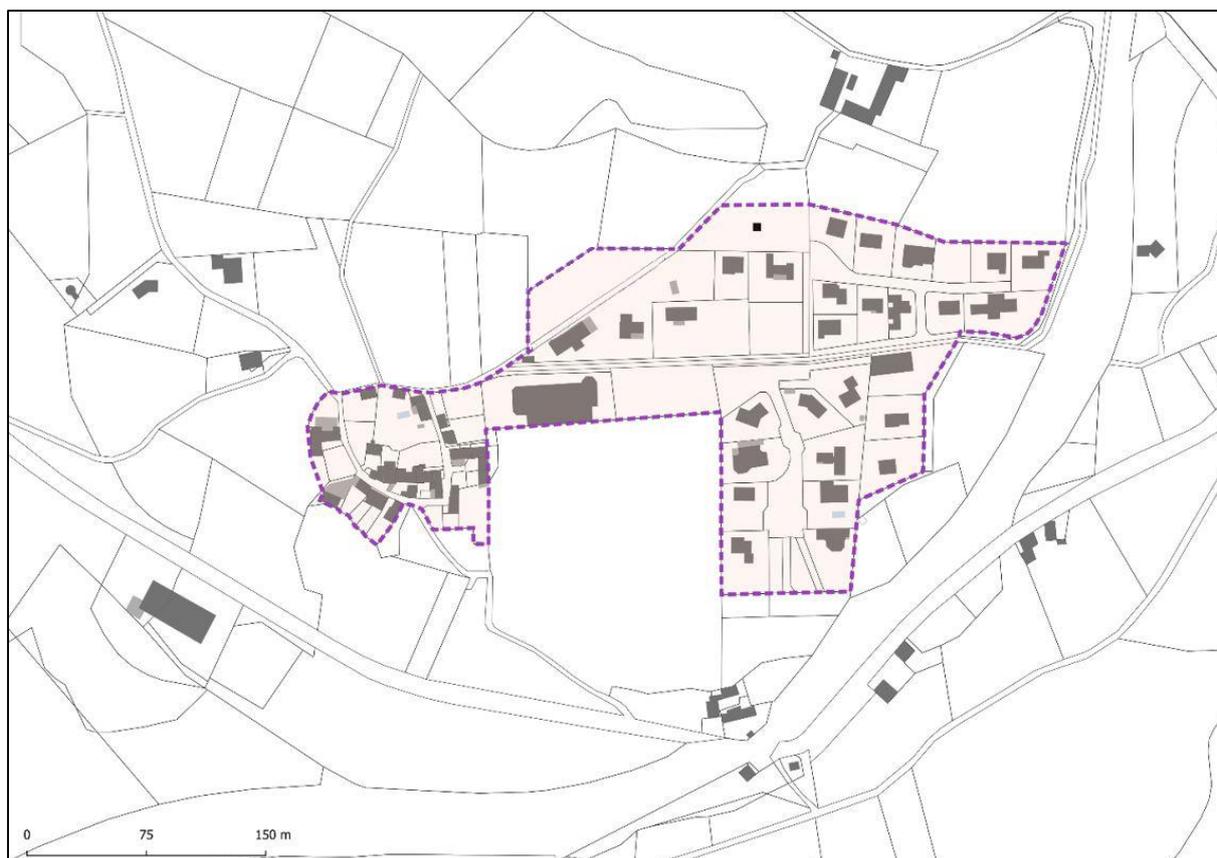
Cette position en retrait de la RD988 limite fortement les liens de covisibilité. Les haies et ripisylves présentes participent également à l'intégration paysagère du hameau.

Le hameau s'implante sur une colline en retrait de la vallée du Lot et du cours d'eau. Il s'agit d'un petit point haut, formé de haies et de boisements de pentes.

Comme tous les hameaux en rive droite du Lot, il est intégré dans au moins 1 zonage de ZNIEFF de type 1 ou 2.

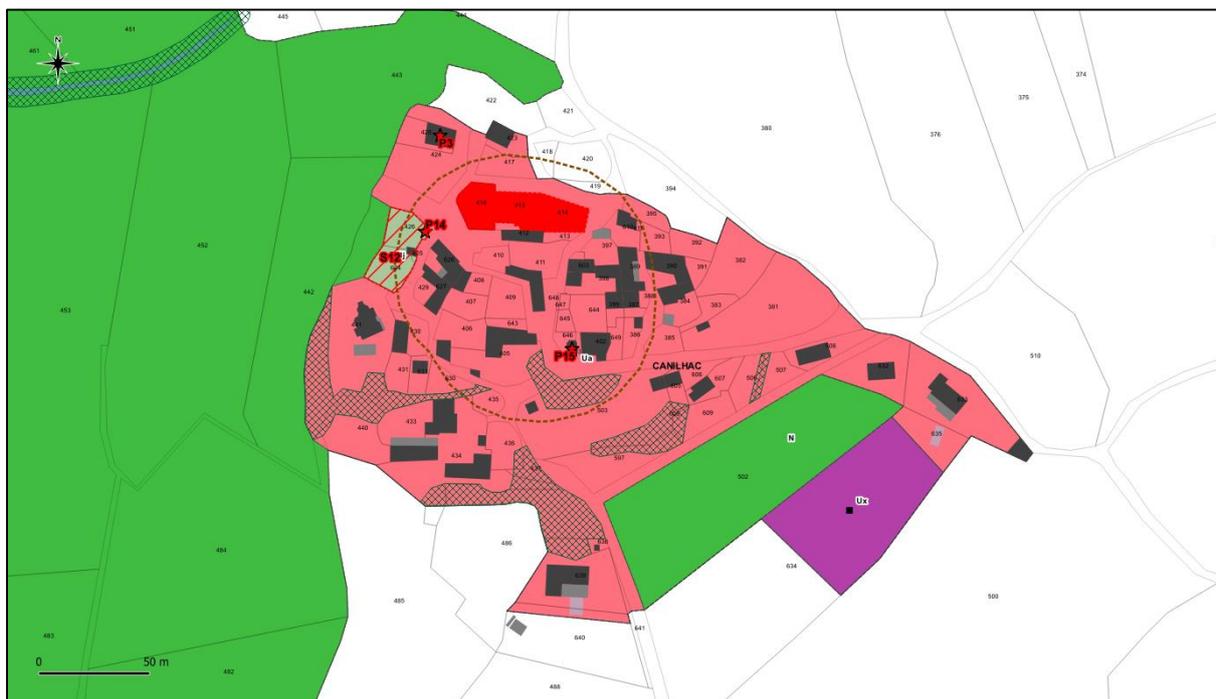
### **Extensions urbaines**

Aucune extension urbaine n'est prévue, ce qui ne signifie pas qu'elles soient impossibles à terme de façon limitée.



### **Tache urbaine**

## 2.2. Canilhac



Extrait du règlement graphique

### Urbanisme

Le hameau de Canilhac est un bourg historique majeur de la commune (ancien bourg-centre de la commune déléguée de Canilhac). Au cœur se trouve l'église classée Monument Historique ainsi que les vestiges du donjon (périphérie Nord). L'ensemble du tissu résidentiel est classé Ua.

Ce tissu bâti a connu très peu d'évolutions récentes hormis la création d'une activité économique au Sud-Est du hameau (zoné Ux). Un espace tampon est à préserver entre les tissus résidentiel et d'activité (zoné N).



Espace de respiration zoné N entre le secteur Ux et Ua

## Paysage et environnement

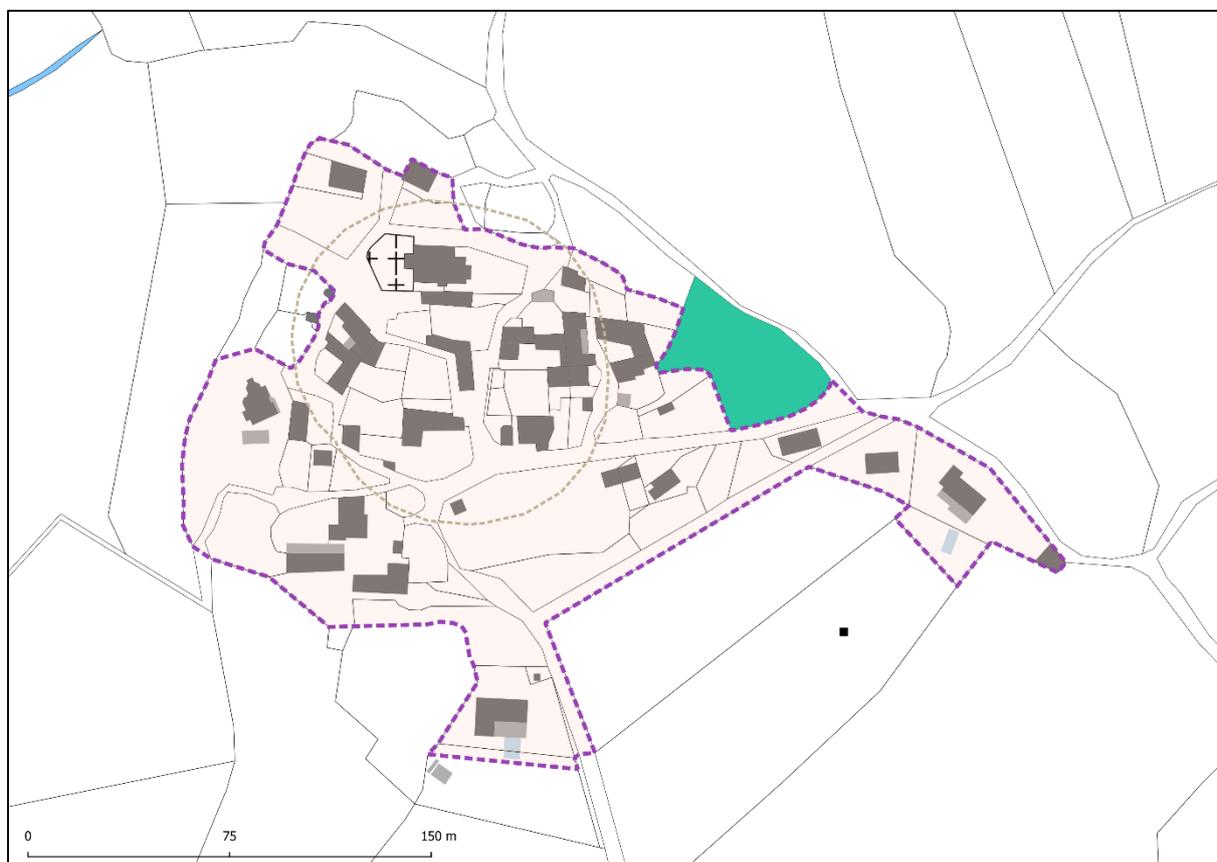
Canilhac est un hameau du plateau caussenard de Séverac, implanté en surplomb de la vallée du Lot. Historiquement, cet emplacement stratégique explique la présence du château-donjon.

Le bourg est cerné par de nombreuses haies bocagères et n'est visible qu'en vue proche, hormis du hameau de Verteilhac (covisibilité, car vallée entre les deux hameaux).

Les espaces de respirations sont à conserver au cœur du hameau : potagers, jardins d'agrément. Ils sont zonés Nj afin d'être préservés.

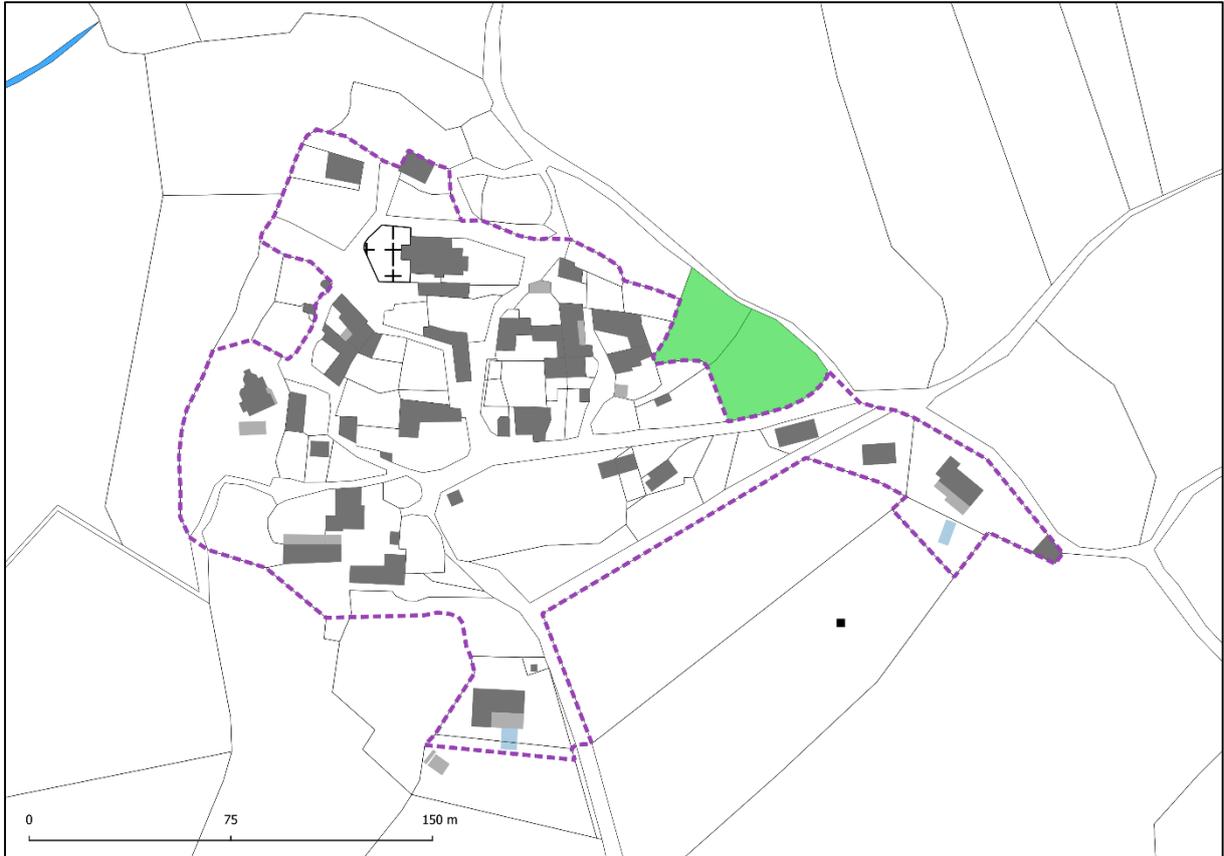
## Extensions urbaines

Elles sont limitées à une frange au Nord-Est du village.



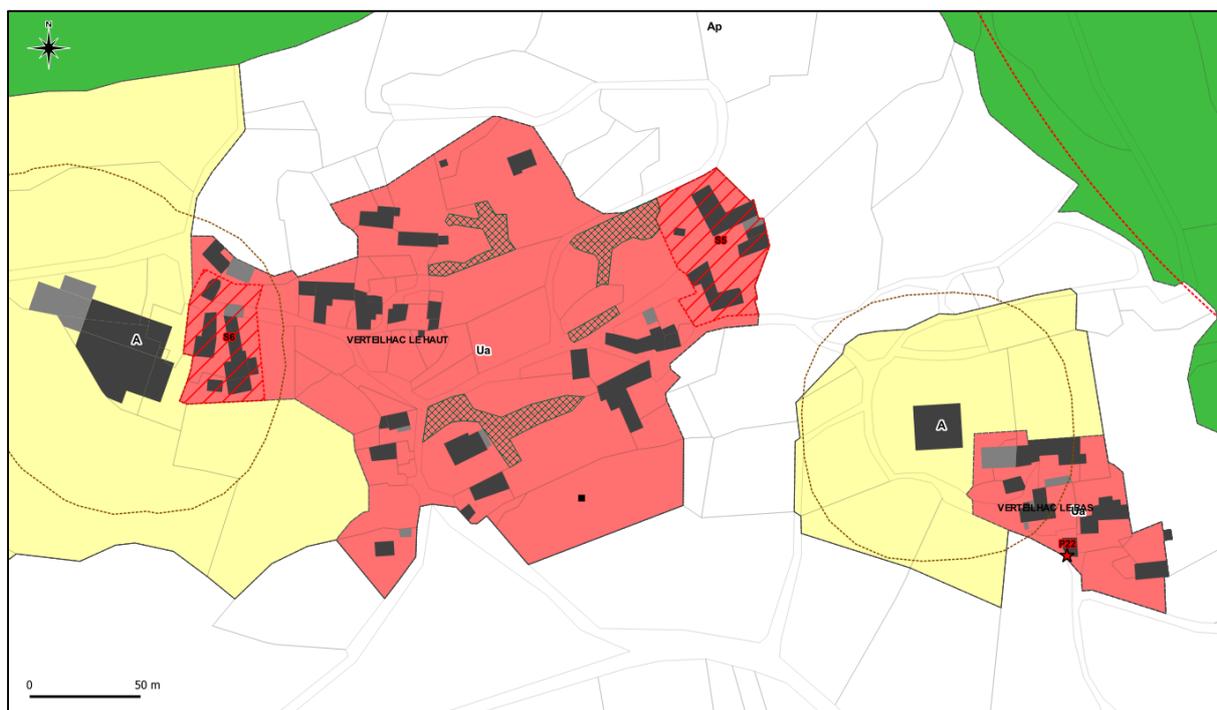
## Tache urbaine et extensions

Un secteur en extension de la tache urbaine est étendu au Nord-Est :



Evolution de la tache urbaine au regard des risques existants

### 2.3. Verteilhac



Extrait du règlement graphique

#### Urbanisme

Verteilhac est un hameau important de la partie caussenarde de la commune. Il présente un tissu diffus, à l'origine agricole. Aujourd'hui sa vocation est mixte même s'il présente peu de constructions récentes compte tenu de son emplacement à l'écart.

Deux exploitations se trouvent aux deux extrémités Est et Ouest du hameau (zonage A).

Deux entités bâties sont classées Ua. Celle à l'Ouest est plus lâche et mérite d'être densifiée.



Espaces libres à l'intérieur de la tache urbaine, au cœur du hameau de Verteilhac

Aucune extension n'est possible en périphérie.

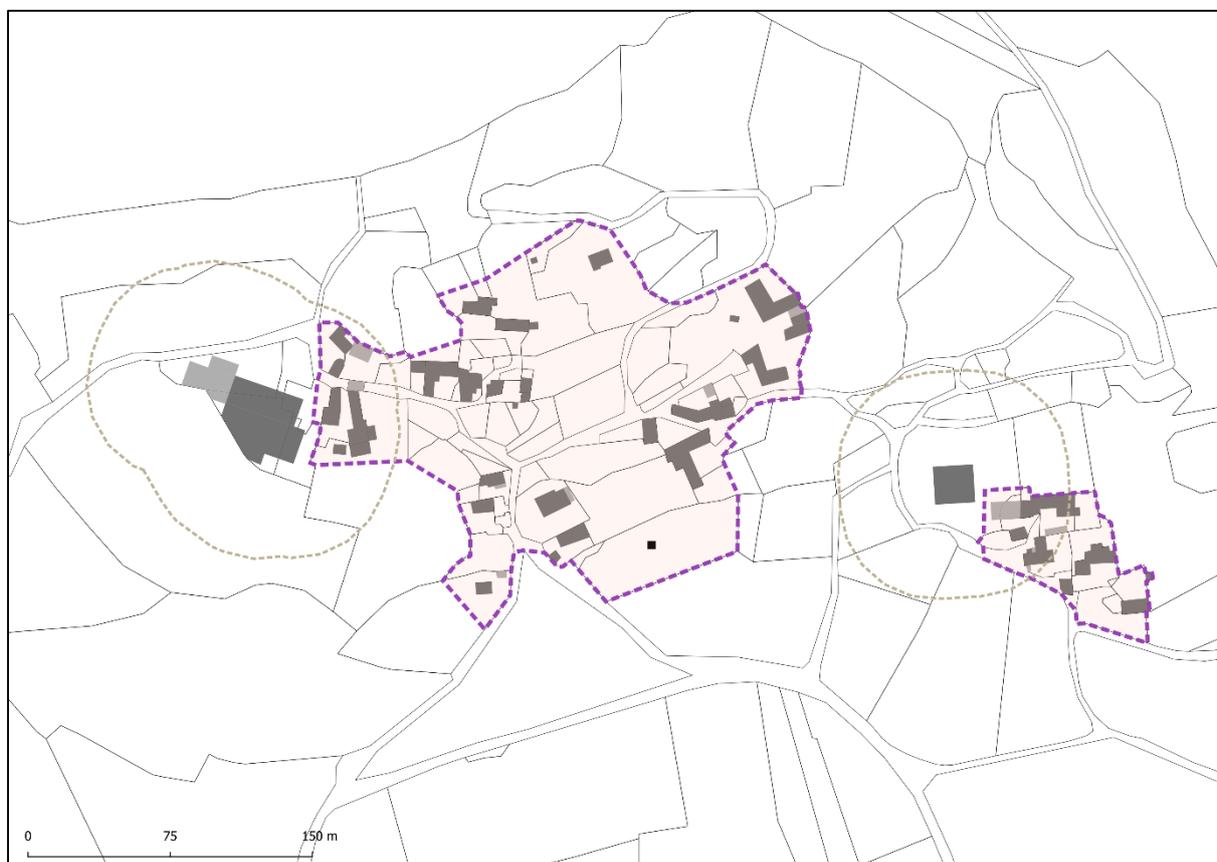
## Paysage et environnement

Verteilhac s'implante sur le Causse de Séverac, à proximité de la rupture de pente créée par la vallée du Lot au Nord, sans pour autant se trouver en surplomb de cette vallée. Les vues sont lointaines vers les contreforts du massif de l'Aubrac, et vers le bourg de Canilhac proche. L'impact paysager des bâtiments d'exploitation est important depuis les voies communales environnantes.

Au Sud du hameau, un cirque crée une limite paysagère et constitue également la limite communale. Il « casse » la perception paysagère.

## Extensions urbaines

Aucune extension urbaine n'est prévue, ce qui ne signifie pas qu'elles soient impossibles à terme de façon limitée.



## Tache urbaine



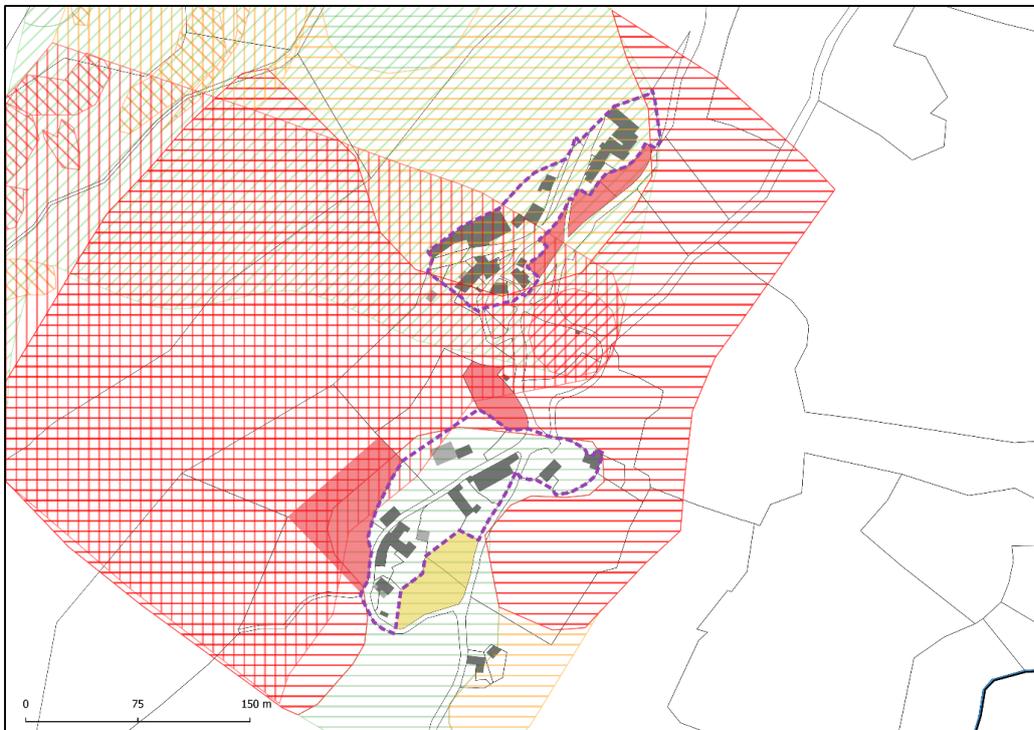
## Extensions urbaines

Au Sud du hameau, un secteur est conservé en extension de la tache urbaine :



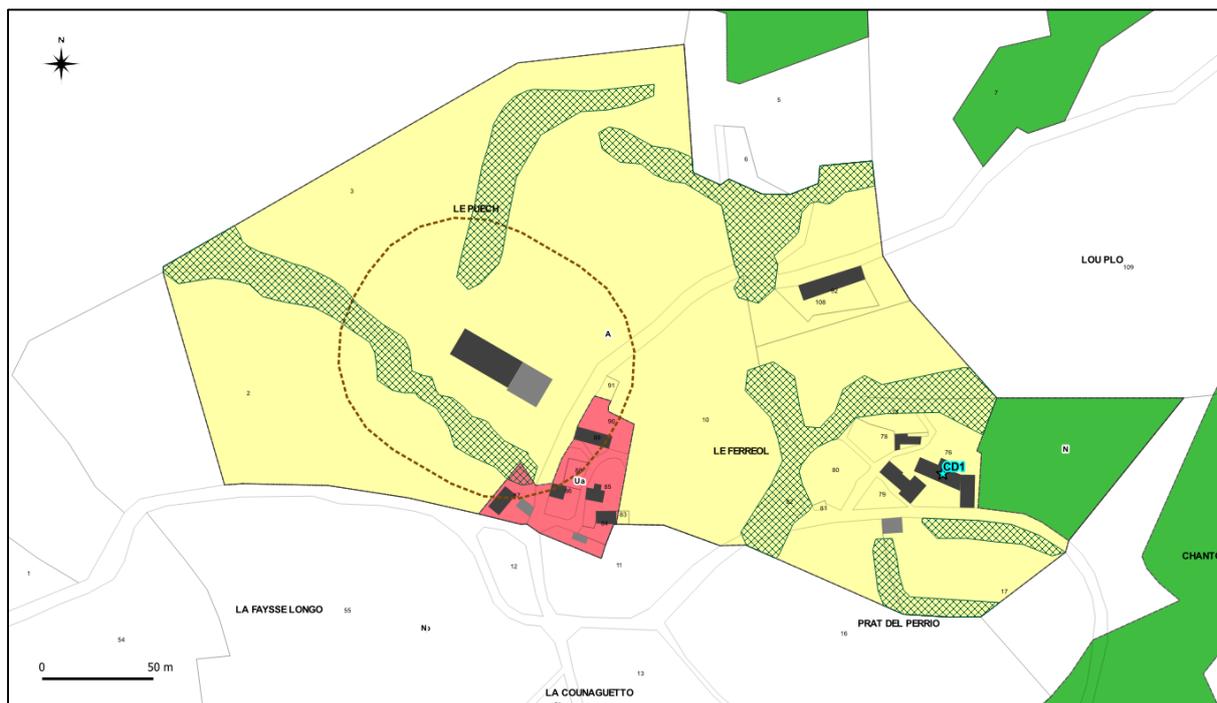
### Tache urbaine et extensions

D'autres secteurs font l'objet de réductions :



### Evolution de la tache urbaine au regard des risques existants

## 2.5. Le Ferréol



Extrait du règlement graphique

### Urbanisme

Le Ferréol est un petit hameau historique à vocation agricole situé sur les hauteurs, au Nord de la commune. Il se limite à un petit secteur résidentiel formé d'habitations et de granges.

Aucune extension récente n'est présente.

Il est accessible par une voie communale étroite et ne doit pas faire l'objet de nouvelles constructions. La zone Ua se limite au bâti existant et à leurs abords proches.

Une zone A permet les projets agricoles.

### Paysage et environnement

Le Ferréol s'implante sur les contreforts du massif de l'Aubrac, en retrait de la vallée du Lot, à l'extrémité Nord de la commune.

Il s'agit d'un secteur en pente douce, où l'activité agricole est dominante : milieu ouvert cultivés, haies et boisements dans les pentes.

L'impact visuel du tissu bâti est très limité.

### Extensions urbaines

Aucune extension urbaine n'est prévue, ce qui ne signifie pas qu'elles soient impossibles à terme de façon limitée.

## 2.6. La Cazette



Extrait du règlement graphique

### Urbanisme

La Cazette est un petit hameau historique qui n'a aujourd'hui plus aucune vocation agricole. Seule une extension récente est présente à l'extrémité Est. Il est formé de granges et d'habitations anciennes, rénovées pour certaines. Ce hameau n'a pas vocation à être développé. La zone Ua se limite au bâti existant.

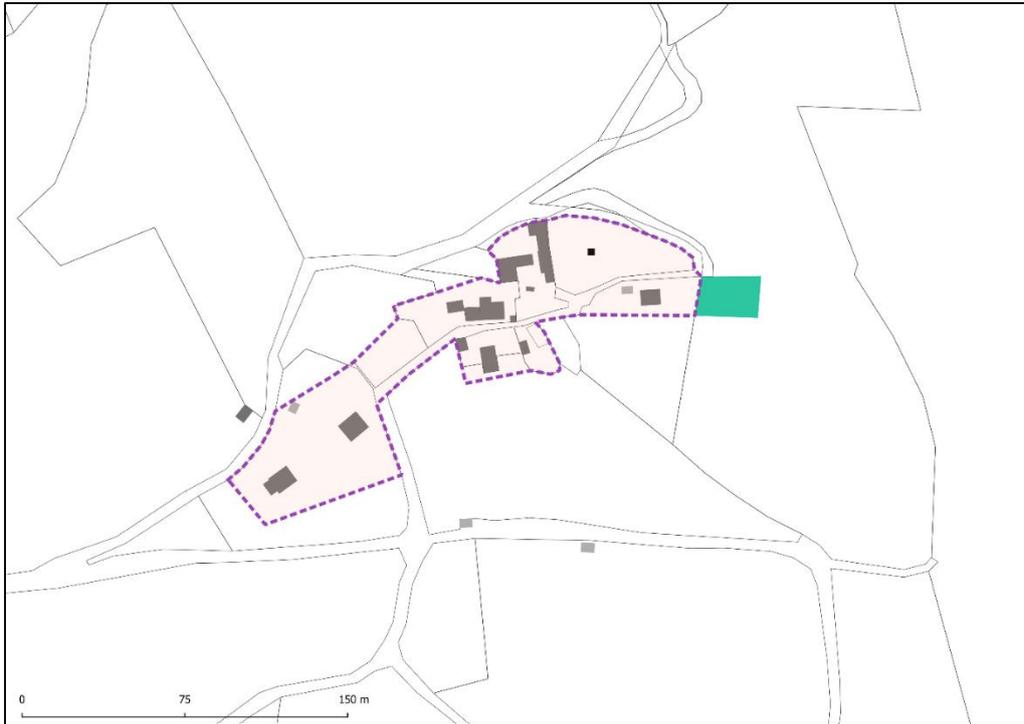
### Paysage et environnement

La Cazette s'implante sur les contreforts du massif de l'Aubrac, en retrait de la vallée du Lot, à l'extrémité Nord de la commune.

Situé en lisière Sud d'un boisement, le hameau n'est visible uniquement de la voie communale au Sud. Le paysage bocager garanti également la limitation des liens de covisibilité avec le hameau.

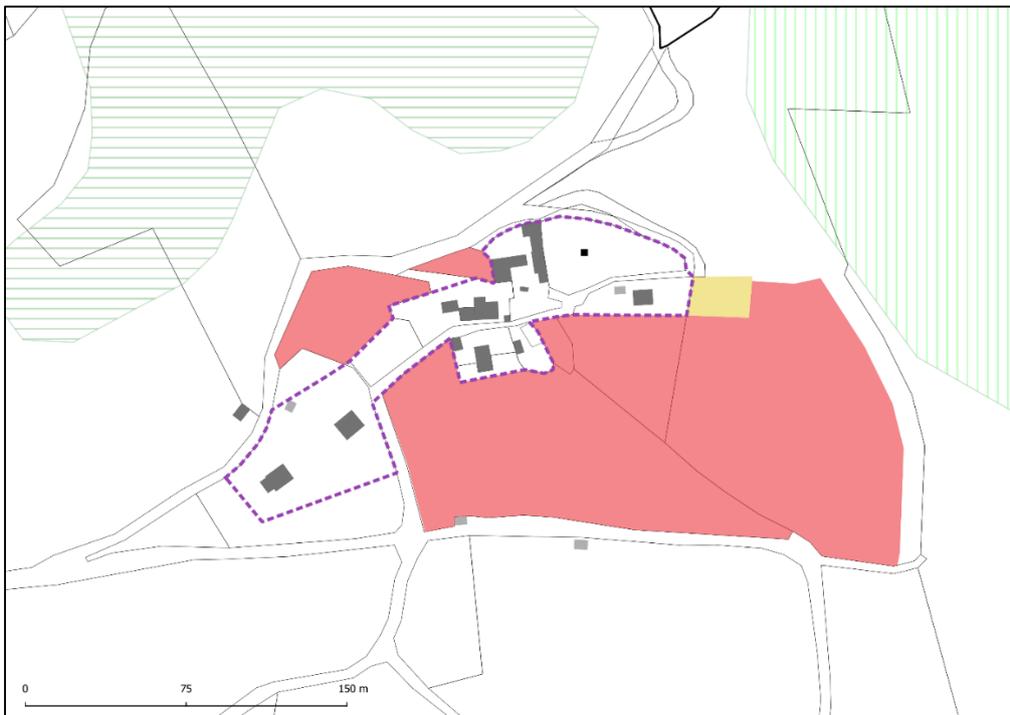
## Extensions urbaines

A l'Est du hameau, un secteur est conservé en extension de la tache urbaine :



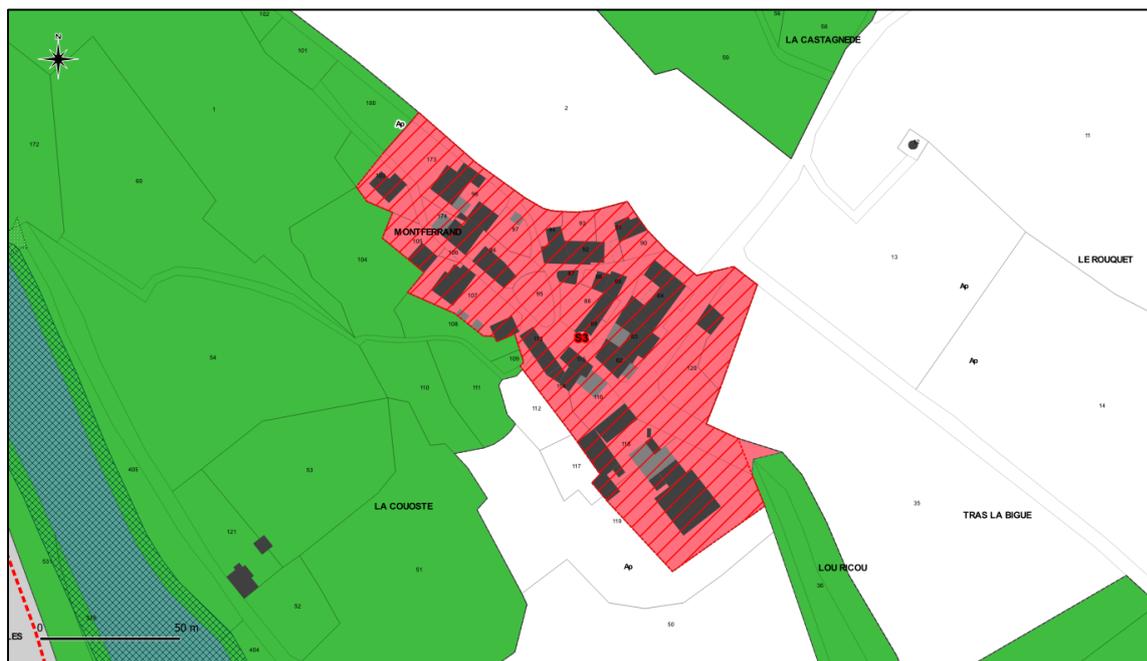
## Tache urbaine et extensions

Des secteurs très importants font l'objet de réductions compte tenu du caractère disproportionné des extensions prévues par rapport à la taille et à l'attractivité limitée du hameau :



## Evolution de la tache urbaine au regard des risques existants

## 2.7. Montferrand



Extrait du règlement graphique

### Urbanisme

Le hameau de Montferrand est considéré comme patrimonial pour les raisons suivantes :

- Tissu bâti très dense, constitué de maisons bourgeoises et petit patrimoine ;
- Front bâti le long de la voie communale rappelant les fortifications ;
- Historique du site : ruines du château de Montferrand au Nord-Est

L'accès au hameau et notamment à la partie Ouest est très limité (voies étroites, cheminements piétons) ce qui accentue également son caractère patrimonial.

Au Sud du hameau, la présence d'une ancienne exploitation agricole impacte le caractère patrimonial du site.

Aucune extension récente n'est présente et toute extension à venir est à proscrire dans ce hameau. La zone Ua se limite au bâti existant.

### Paysage et environnement

Le hameau de Montferrand s'implante sur un massif en rive gauche du Lot, et en surplomb de ce dernier. L'effet vertige est accentué lorsque l'on chemine sur les voies piétonnes étroites au cœur du hameau.

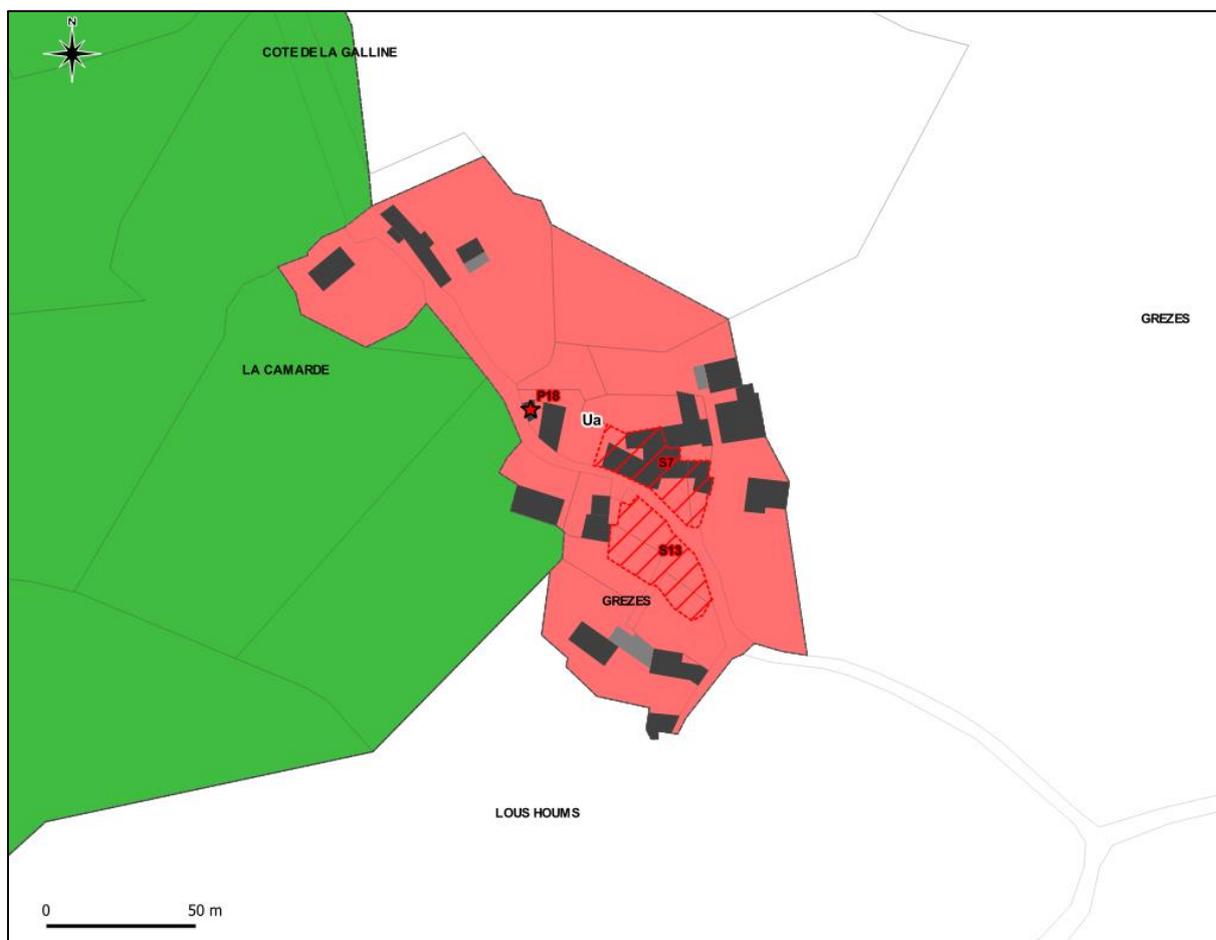
Le hameau est dominé par les ruines du château de Montferrand qui constituent un point haut du secteur.

Son positionnement en surplomb le rend visible depuis la vallée du Lot et les contreforts de l'Aubrac (rive opposée).

### Extensions urbaines

Aucune extension urbaine n'est prévue, ce qui ne signifie pas qu'elles soient impossibles à terme de façon limitée. L'intégralité du hameau est protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

## 2.8. Grèzes



Extrait du règlement graphique

### Urbanisme

Le hameau de Grèzes est un petit hameau historique du Causse de Séverac. Historiquement agricole (mas typique caussenard au cœur du hameau), il a aujourd'hui un usage exclusivement résidentiel. Il ne présente aucune extension récente.

La zone Ua se limite au tissu bâti existant et ne permet d'extensions importantes.

### Paysage et environnement

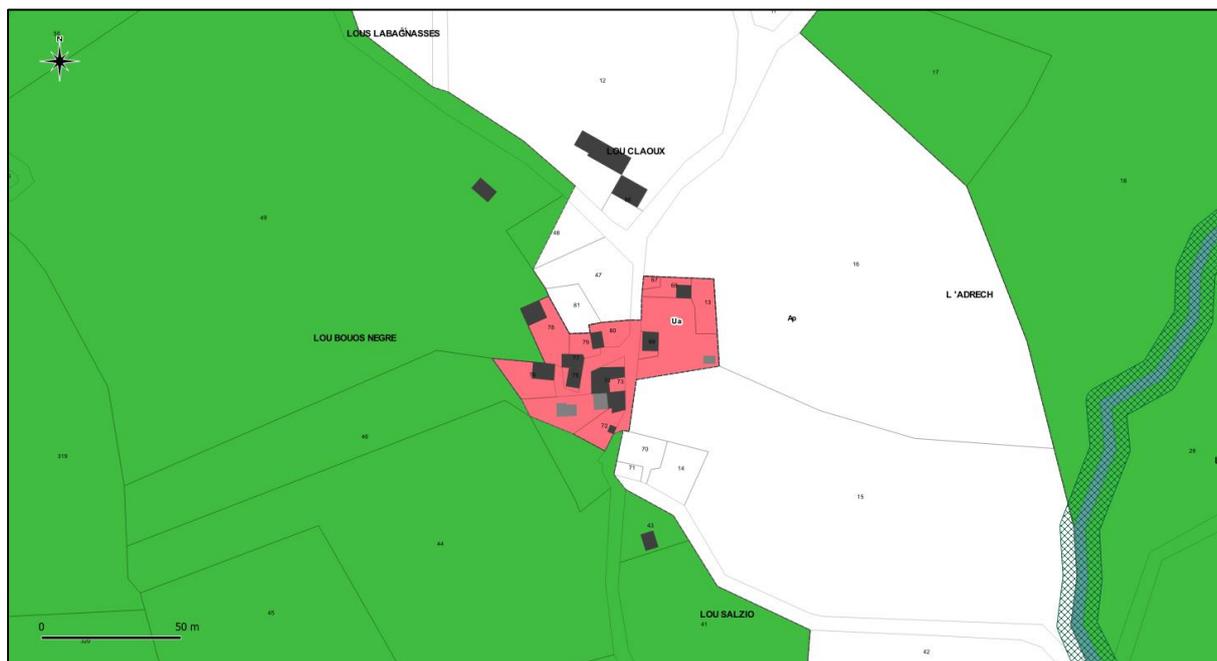
Localisé sur le Causse de Séverac, le hameau de Grèzes s'implante en surplomb, au Sud de la vallée du Lot, sur un large plateau calcaire à dominance agricole. Les pentes sont boisées (Nord et Est), alors que le plateau est agricole.

Au cœur du hameau, de petites parcelles de vergers ou potagers présentent un intérêt patrimonial et paysager, et sont à préserver.

### Extensions urbaines

Aucune extension urbaine n'est prévue, ce qui ne signifie pas qu'elles soient impossibles à terme de façon limitée.

## 2.9. Le Bousquet



Extrait du règlement graphique

### Urbanisme

Le Bousquet est un petit hameau historique. Le tissu bâti est limité et aucune extension récente n'est présente.

Ce hameau a aujourd'hui une vocation résidentielle.

L'enjeu est de permettre les rénovations et travaux en cours et à venir sur ce secteur relativement proche des zones d'activités communales.

Il reste cela dit, difficile d'accès.

Le tissu bâti est zoné Ua.

### Paysage et environnement

Le hameau du Bousquet présente la particularité d'être implanté en rive gauche du Lot, exposé au Nord. Il se trouve également en contrebas du Causse de Séverac et du hameau de Grèzes (environ 100m de dénivelé séparent ces deux hameaux pourtant situés à moins de 500m à vol d'oiseau). Cette implantation explique certainement le développement limité du hameau du Bousquet et sa faible attractivité.

Le hameau s'implante dans un réseau de haies particulièrement dense et en lisière Nord d'un boisement (pentes reliant le causse au Sud et la vallée du Lot). Cela lui permet de s'intégrer au paysagère et de limiter sa visibilité depuis la RD988 en rive droite du Lot.

### Extensions urbaines

Aucune extension urbaine n'est prévue, ce qui ne signifie pas qu'elles soient impossibles à terme de façon limitée.

## 2.10. Toutes Aures



Extrait du règlement graphique

### Urbanisme

Toutes Aures est un petit hameau typiquement caussenard, à vocation agricole. Il est constitué de logements et de granges patrimoniales. Une partie des habitations sont aujourd'hui vacantes. Ce hameau ne connaît aucun développement récent hormis celui lié à la création de bâtiments d'activité agricole. La zone Ua se limite au tissu bâti existant.

### Paysage et environnement

Hameau situé au cœur du Causse de Séverac, très peu visible des voies environnantes compte tenu des nombreuses haies présentes et du réseau viaire très peu dense du secteur.

### Extensions urbaines

Aucune extension urbaine n'est prévue, ce qui ne signifie pas qu'elles soient impossibles à terme de façon limitée et en-dehors des périmètres de réciprocité.

## 2.11. Mas Requeran



Extrait du règlement graphique

### Urbanisme

Le Mas Requeran est un petit hameau historique au Sud du territoire communal. Il ne présente aucune construction récente et peut être considéré comme un tissu mixte : résidentiel au Nord et agricole au Sud.

Malgré sa proximité avec l'A75, il se trouve à l'écart des bourgs, commerces et des échangeurs de cet axe majeur. Ceci explique l'absence de développement du hameau.

Deux zones Ua couvrent les deux espaces bâtis du hameau.

### Paysage et environnement

Le Mas Requeran s'implante en lisière Est du Causse de Séverac et à moins de 300 m du cirque de Saint-Saturnin. La qualité paysagère du hameau est largement impactée par la proximité immédiate de l'A75.

### Extensions urbaines

Aucune extension urbaine n'est prévue, ce qui ne signifie pas qu'elles soient impossibles à terme de façon limitée.

## 2.12. Rouquaizou



Extrait du règlement graphique

### Urbanisme

Rouquaizou est un petit hameau historique situé dans le cirque de Saint-Saturnin. Malgré une implantation en contrebas du causse, la typologie du bâti est caussenarde.

Le hameau ne présente aucune extension récente et a fait l'objet de nombreuses rénovations, changement de destination.

Les voies d'accès restent limitées (voies communales) et les extensions sont à proscrire. Le zonage Ua ne concerne que le tissu bâti existant.

### Paysage et environnement

Le hameau s'implante dans le cirque de Saint-Saturnin, à proximité de la résurgence du ruisseau de Saint-Saturnin.

Le positionnement du hameau au fond de cette « combe » le rend peu visible depuis les voies environnantes. Il n'est par exemple pas visible depuis l'A75, pourtant tout proche, car situé en contrebas.

### Extensions urbaines

Aucune extension urbaine n'est prévue, ce qui ne signifie pas qu'elles soient impossibles à terme de façon limitée.

L'intégralité du hameau est protégée au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme.

### 3. SYNTHESE

<b>SECTEURS RESIDENTIELS EN EXTENSION DE LA TACHE URBAINE</b>					
<b>Secteur constructible</b>	<b>Supprimé</b>	<b>Conservé</b>	<b>Ajouté</b>	<b>TOTAL (conservé + ajouté)</b>	<b>COMPARAISON (avant / après)</b>
Banassac Centre-bourg	19 918	2 206	6 003	8 209	-13 915
Canilhac	0	0	1 852	1 852	1 852
La Cazette	24 332	534	0	534	-24 332
Le Ségala	30 493	8 908	1470	10 378	-29 023
Le Viala	4 372	0	5656	5 656	1 284
La Peissoniere	12 765	4 301	0	4 301	-12 765
Le Roucat	20 213	2 634	0	2 634	-20 213
La Mothe	0	0	5139	5 139	5 139
Pratnau	32 306	4 435	994	5 429	-31 312
Tartaronne	6019	1875	0	1 875	-6 019
<b>TOTAL</b>	<b>150 418</b>	<b>24 893</b>	<b>21 114</b>	<b>46 007</b>	<b>-129 304</b>
<b>SECTEUR ACTIVITE ECO EN EXTENSION DE LA TACHE URBAINE</b>					
ZA Capjalat	0	6 210	1876	8 086	1 876
RD 809	0	0	2429	2 429	2 429
<b>TOTAL</b>	<b>0</b>	<b>6 210</b>	<b>4 305</b>	<b>10 515</b>	<b>4 305</b>

Le nouveau PLU apparaît particulièrement vertueux par rapport au zonage du PLU existant, alors même que la commune déléguée de Canilhac, au RNU, n'est pas comptabilisée dans le calcul de l'existant.

C'est ainsi l'équivalent de près de 13ha de zones constructibles en extension des taches urbaines qui est déclassé pour les tissus à dominante résidentielle.

Les zones d'activités étant remplies, leur extension pour 0,4ha apparaît raisonnable compte tenu de la forte dynamique économique que connaît la commune. Cette surface est presque intégralement dédiée à des extensions pour des activités existantes, l'objectif de la collectivité étant d'engager le renouvellement urbain sur le secteur de la Gare.

## Emplacements réservés

Le PLU de Banassac Canilhac prévoit la mise en place de 2 Emplacements Réservés (ER).

Le bénéficiaire est la commune.

### Liste des emplacements réservés :

N°	Description	Lieu-dit	Référence cadastrale	Superficie
ER1	Parkings et jardins maraîchers	Centre-bourg	C 933 – C 991	3 355 m <sup>2</sup>
ER2	Extension du cimetière	Centre-bourg	ZE 16	1 131 m <sup>2</sup>

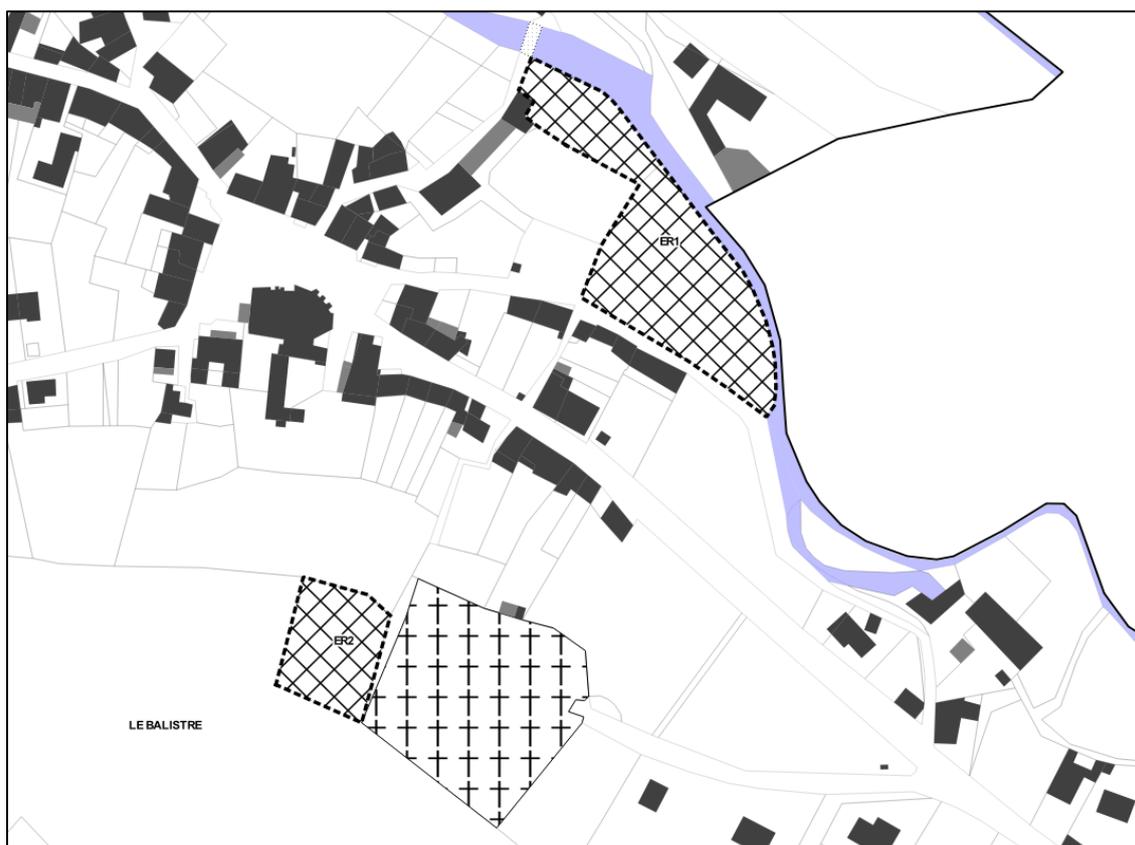
La commune dispose d'un foncier limité, en particulier à proximité du centre village.

Or elle a besoin de développer plusieurs actions associées à son projet communal :

- Augmenter l'offre en stationnement à proximité du centre ancien de Banassac qui en manque afin d'améliorer son accès et le dynamiser
- Investir les abords des cours d'eau pour les faire participer à la vie urbaine, notamment en y créant des jardins maraîchers

La volonté de mettre en œuvre ces deux actions s'exprime donc par la mise en place de l'ER n°1.

Par ailleurs, un second ER est mis en place pour faire une extension au cimetière.



Positionnement des 2 emplacements réservés du PLU

## Changements de destination autorisés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme

Les granges étables anciennes représentent un gisement intéressant pour produire du logement sans consommation d'espace. Leur réinvestissement permet également de pérenniser des bâtiments qui font partie de l'histoire de la commune et revêtent un caractère patrimonial.

Le PLU identifie 5 bâtiments pouvant changer de destination en zones agricole ou naturelle.

Pour éviter d'éventuels conflits d'usage, les bâtiments concernés qui seraient à l'intérieur de périmètres de réciprocité se verraient limités dans leurs possibilités de nouvelles destinations : les projets d'habitation sont exclus.

Les autres destinations sont autorisées, en particulier l'hébergement touristique.

N°	Photo du bâtiment	Description / Commentaire sur le bâtiment	Référence cadastrale	Lieu-dit
CD1		Ancienne habitation et anciennes granges agricoles attenantes de part et d'autre  Demande formulée par un exploitant agricole (hors périmètre de réciprocité agricole)	ZB 76 / ZB 78	Le Ferreol
CD2		Grange-étable traditionnelle à usage agricole (située à l'intérieur d'un périmètre de réciprocité agricole)	ZM 17	Toutes Aures
CD3		Grange-étable traditionnelle sans usage agricole (hors périmètre de réciprocité agricole)	ZC 150	La Blaquière
CD4 et CD5		Grange-étable traditionnelle sans usage agricole (hors périmètre de réciprocité agricole)	ZP 135 et ZP 177	La Peissonière

---

## **Éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme**

---

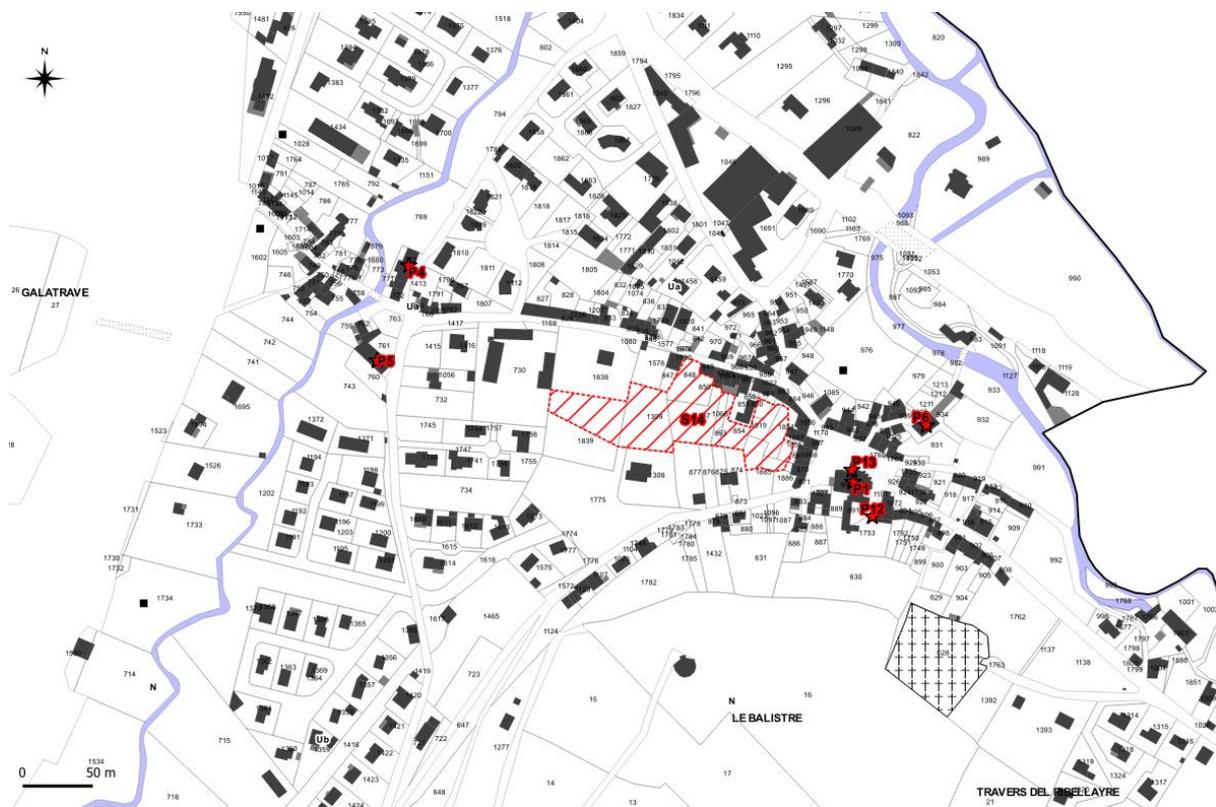
Le diagnostic a montré que la commune disposait d'un éventail large d'éléments patrimoniaux.

Ils sont regroupés par type de bâtiments afin d'en faire ressortir les enjeux propres et appuyer certaines prescriptions supplémentaires par rapport au règlement des zones.

Sur le document graphique de zonage, ils sont définis en fonction de leur échelle :

- Patrimoine surfacique pour :
  - o les hameaux dont le caractère patrimonial est déterminant
  - o les ensembles bâtis, le plus souvent d'origine agricoles, dont les différents corps de bâtis sont indissociables
  - o les cônes de vue ou secteurs de glacis remarquables, y compris des jardins privatifs
- Patrimoine linéaire pour une succession d'éléments de petit patrimoine au village du Viala

- Patrimoine ponctuel lorsqu'il s'agit d'un élément unique qu'il soit monumental ou limité en emprise



*Éléments patrimoniaux à l'intérieur du bourg de Banassac*

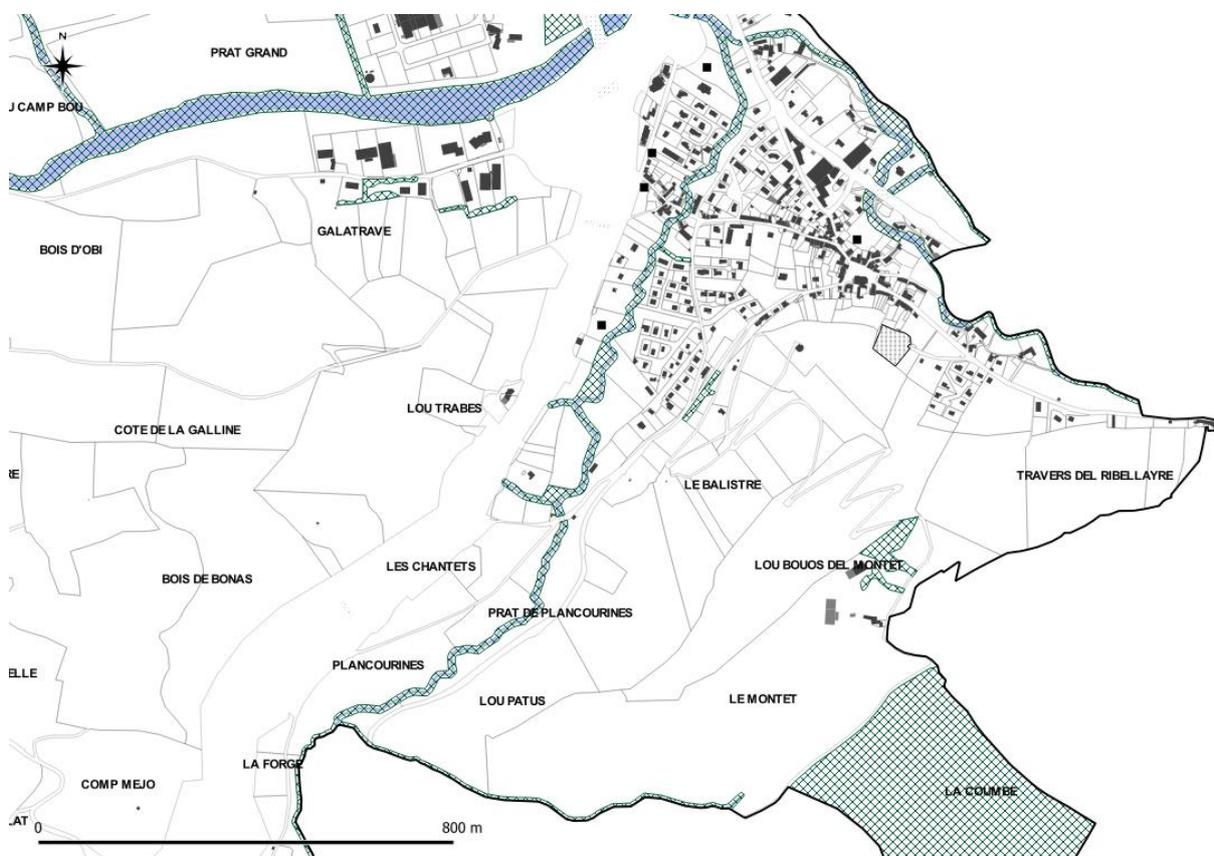
## Éléments identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme

Dans les espaces délimités en application de l'article L.151-23 du CU, devant être préservés en raison de leur intérêt écologique, tous travaux (y compris les coupes et abattages d'arbres) doivent être précédés a minima d'une déclaration préalable.

Les 3 types d'espaces inventoriés à ce titre sont ceux qui présentent les enjeux environnementaux les plus évidents :

- Les haies structurantes à l'intérieur des zones U, AU, A (hors secteur Ap) et des secteurs Nt1 et Nt2.
- Les cours d'eau et leurs abords sur 5m de largeur de part et d'autre, ce qui permet de préserver les ripisylves et leurs lisières
- Les secteurs de la commune à l'intérieur du périmètre Natura 2000, **Vallon de l'Urugne**, à l'Est et au Sud-Est de la commune

Ces espaces sont non constructibles de façon à éviter tout impact environnemental négatif.



***Inventaire des éléments écologiques – Est de la commune***

---

## **Orientations d'aménagement et de programmation**

---

La commune a défini 5 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Elles affichent la volonté de la collectivité d'encadrer l'urbanisation de secteurs porteurs d'enjeux en termes de densité, d'activité, de paysage...

Leur faible nombre relatif renvoie au fait que le PLU, compte tenu de sa configuration et de son souhait de limiter la consommation d'espace, dispose de peu d'emprises foncières constructibles conséquentes d'un seul tenant.

### **1. Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1 – Avenue du Lot – Secteurs 1AUa et Nt1 – 11.361m<sup>2</sup>**

L'OAP n°1 est divisée en 2 parties aux fonctions différentes :

- La partie Nord est une zone N destinée à accueillir de l'hébergement touristique. 2 pavillons existent déjà sur site.
- La partie Sud est le secteur 1AUa destiné à accueillir un programme mixte en rapport avec le passage de l'avenue du Lot / RD998

Le secteur 1AUa doit faire l'objet d'une opération d'ensemble afin de gagner une cohérence globale.

#### **1.1. Contexte**

Le terrain de l'opération occupe une position stratégique le long de la route qui relie Banassac (et l'échangeur autoroutier) à La Canourgue. Il s'agit du dernier terrain libre d'importance en centre bourg. L'objectif est donc d'y proposer un programme mixte associant logements, activités économiques (commerces, bureaux...) et loisirs.

Le site accueille anciennement une activité d'hébergement touristique.

Le maintien de cette activité a conduit à partitionner le terrain dans le sens longitudinal.

Des rideaux d'arbres sont présents en limites Nord et Sud-Ouest mais aussi à l'intérieur du terrain.

Leur intérêt environnemental est limité, notamment au milieu du terrain (alignement de peupliers).

#### **1.2. Justification des principes de l'OAP**

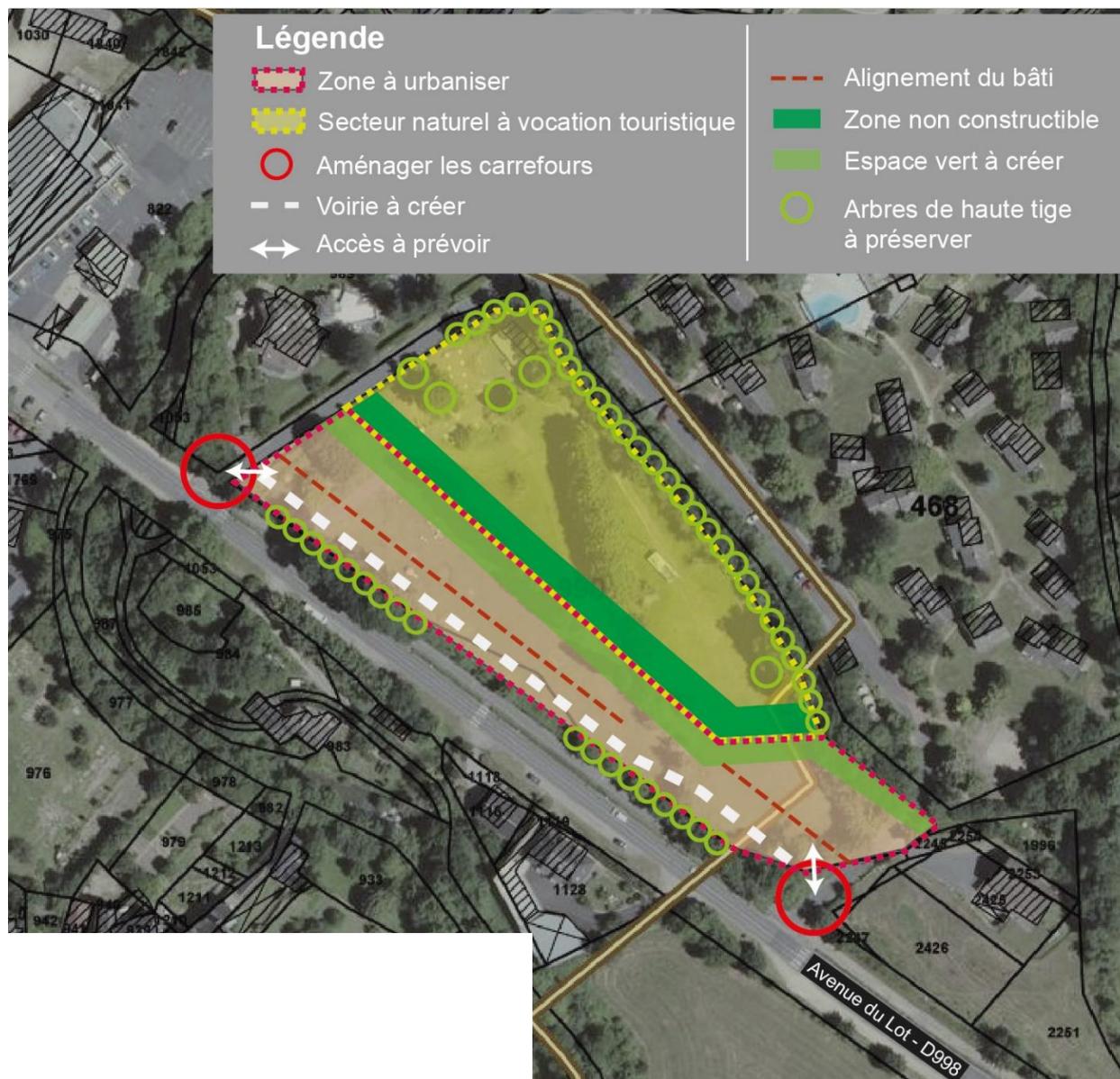
Le site est considéré comme devant être une extension du centre bourg dense et urbaine.

Compte tenu de l'étroitesse du terrain, l'OAP consiste principalement à définir 3 bandes sur la partie classée 1AUa :

- Une contre-allée permettant de gérer plus facilement les flux du fait du caractère très passant de l'avenue du Lot, la connexion à celle-ci est à aménager – Celle-ci est dotée de stationnements pour les riverains et les activités
- Des implantations bâties parallèles à l'avenue du Lot
- Des arrières non construits faisant office de tampon avec la partie touristique (Nt1)

Celle-ci ne se voit dotée d'aucune obligation concernant l'implantation mais plusieurs arbres existants sont à conserver.

La dimension urbaine du secteur 1AUa est exprimée également au travers de la densité souhaitée, à savoir 20 à 25 logements par ha, soit 2 fois plus que la moyenne exprimée dans le PADD.



**Orientation d'Aménagement et de Programmation n°1**

## 2. Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2 – Route du Barry – Secteur Ua – 4.945m<sup>2</sup>

En continuité du tissu ancien du village et directement desservie par les réseaux, ce secteur nécessite avant tout à mettre en place les conditions d'une certaine urbanité.

Ainsi cette OAP vise la réalisation d'une continuité urbaine en lien avec les caractéristiques du centre historique du bourg.

### 2.1. Contexte

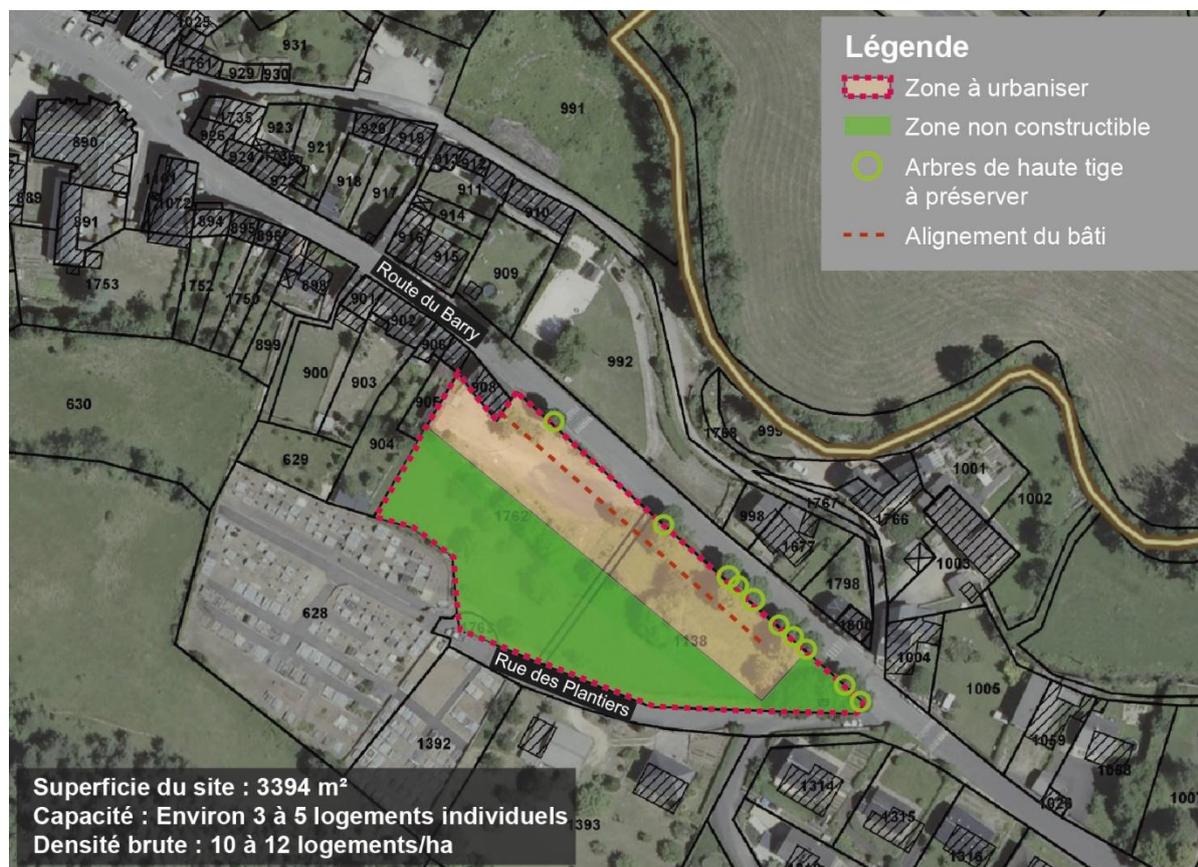
Le terrain est relativement plat et s'adosse à la voie qui mène au cimetière et au cimetière lui-même, situé plus haut. Des arbres sont présents le long de la rue et sur le terrain.

### 2.2. Justification des principes de l'OAP

L'objectif étant de traduire une continuité urbaine et de préserver au maximum les arbres de haute tige, une double approche est menée :

- Recul par rapport à la route du Barry pour préserver les arbres à l'alignement
- Arrière du terrain maintenu non constructible

Dans la bande restant constructible, le bâti respecte un alignement homogène qui renvoie aux alignements sur rue du centre historique. La densité reste moyenne compte tenu de la profondeur non constructible.



### **Orientation d'Aménagement et de Programmation n°2**

### **3. Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 – La Mothe (« Champ de la Barthe ») - Secteur 1Aub – 5.131m<sup>2</sup>**

Le secteur 1Aub doit faire l'objet d'une opération d'ensemble afin de s'assurer de la cohérence et de la densité d'un futur projet.

Il correspond à un projet à développer en deuxième rideau d'une bande construite le long de la RD998. La proximité de l'autoroute impose de demander une dérogation pour l'urbanisation de la zone.

#### **3.1. Contexte**

Un accès au terrain existe en limite Ouest.

Le terrain monte en direction de l'autoroute.

L'espace est dégagé mais plusieurs arbres de haute tige sont identifiables.

#### **3.2. Justification des principes de l'OAP**

Une voirie en impasse apparaît comme forcée par la configuration du terrain. L'accès reprend l'accès existant.

Des arbres de haute tige sont préservés. L'abattage d'autres arbres entraîne leur replantation suivant un ratio de 2 pour 1 (voir règlement).

Les franges sont à planter d'arbustes pour renforcer les continuités vertes.

Du fait de la configuration du terrain, la densité est légèrement plus faible que la densité moyenne exprimée dans le PADD, 8 à 10 logements à l'ha contre 12,5.



**Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3**

## 4. Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4 – Le Ségala – Secteur Ub – 2.409m<sup>2</sup>

Le secteur 1Aub doit faire l'objet d'une opération d'ensemble afin de s'assurer de la cohérence et de la densité d'un futur projet.

### 4.1. Contexte

Le terrain se situe en contrebas du hameau du Ségala.

Il est ouvert avec quelques arbres de haute tige. Il appartient à une unité foncière plus importante à vocation agricole.

### 4.2. Justification des principes de l'OAP

Un accès mutualisé pour 2 lots est défini.

Les arbres de haute tige sont préservés.

Les franges sont à planter d'arbustes pour renforcer les continuités vertes et établir un tampon avec le pré qui subsiste.



### **Orientation d'Aménagement et de Programmation n°4**

## 5. Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5 – Prats Nau – Secteur 1Auc – 2.298m<sup>2</sup>

Le secteur 1Auc doit faire l'objet d'une opération d'ensemble afin de s'assurer de la cohérence et de la densité d'un futur projet.

### 5.1. Contexte

Le terrain se situe au-dessus de la RD998. Il est accessible en passant à l'arrière d'une habitation existante.

Il apparaît boisé mais en réalité il s'agit d'une friche avec des repousses relativement récentes. (Conformément au règlement, l'abattage d'arbres de haute tige serait à compenser par la plantation du double d'arbres similaires).

### 5.2. Justification des principes de l'OAP

Une voirie en impasse apparaît comme forcée par la configuration du terrain. Celle-ci contraint également les implantations qui ne font donc pas l'objet de prescriptions supplémentaires.

La densité est légèrement plus faible que la densité moyenne exprimée dans le PADD, 10 à 12 logements à l'ha contre 12,5.



### **Orientation d'Aménagement et de Programmation n°5**