

Habitat & Développement  
à Rodez : Carrefour de l'Agriculture  
12026 RODEZ Cedex 9  
Mail : contact@hd-aveyron-lozere.fr  
Tél.: 05 65 73 65 76  
à Mende : 10 Bd. Lucien Arnault  
48000 MENDE  
Tél.: 04 66 31 13 33

PREFECTURE DE L'AVEYRON

COMMUNE DE

**ARVIEU**

**ELABORATION**

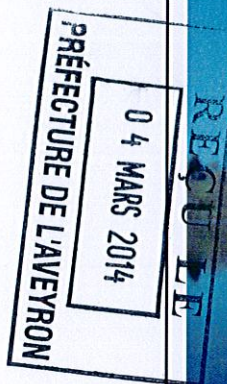
Arrêté le:

4 décembre 2012

Approuvé le:

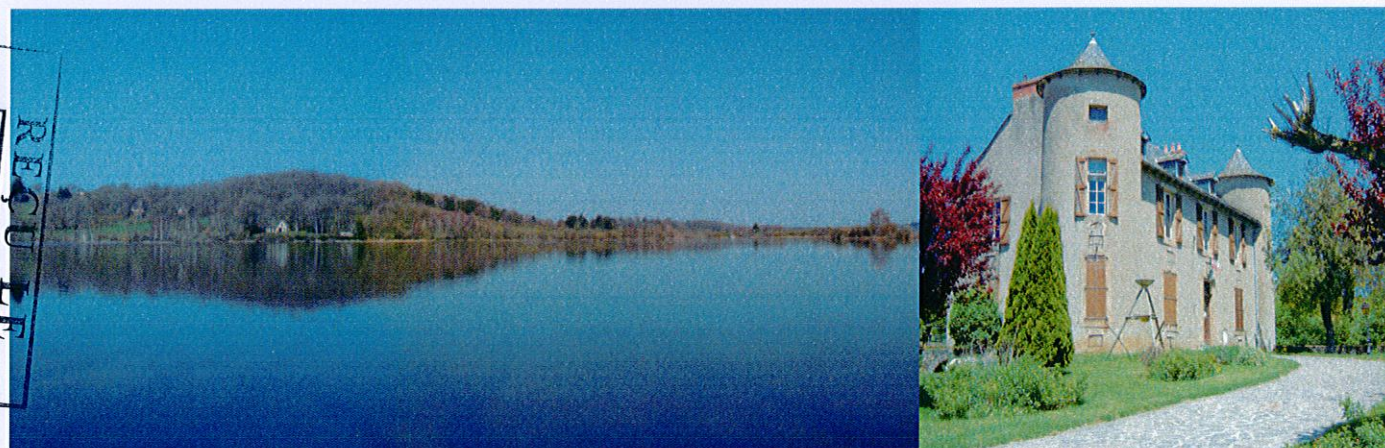
25 février 2014

Exécutoire le:



**PLU**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**VISA**

Date:

03 MARS 2014

  
Le Maire,  
Claudine BRU



Modifications - Révisions simplifiées - Mises à jour

**ANNEXE 3 AU RAPPORT DE PRÉSENTATION**  
**Demande de dérogation au titre de l'article L.122-2 du**  
**Code de l'Urbanisme**

**2.2**



Par délibération en date du 24 juin 2009, le conseil municipal d'Arvieu a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols, datant du 8 janvier 2002.

La présente révision du POS entraîne l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, document se substituant au POS.

Cette révision a pour objectif de :

- permettre un développement urbain maîtrisé, dans un objectif de développement durable qui prend en compte l'utilisation économe de l'espace et la protection de l'environnement sur l'ensemble du territoire communal;
- permettre la protection de l'activité agricole et des paysages;
- permettre la préservation de la qualité architecturale des bourgs et des hameaux

Les élus entendent donc établir un projet communal, alliant un développement urbain maîtrisé et la préservation et la mise en valeur du patrimoine.

La commune d'Arvieu n'est, à ce jour, pas incluse dans un périmètre de SCoT. Toutefois, Arvieu est située à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants, en l'occurrence le

périmètre autour de Rodez. Il convient à ce titre que la commune demande à déroger aux dispositions de l'article L.122.2 du Code l'Urbanisme ; demande retranscrite dans le présent dossier.

En effet cet article stipule : *« Dans les conditions précisées au présent article, dans les communes qui ne sont pas couvertes par un schéma de cohérence territoriale applicable, le plan local d'urbanisme ne peut être modifié ou révisé en vue d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser délimitée après le 1er juillet 2002 ou une zone naturelle.*

*Jusqu'au 31 décembre 2012, le premier alinéa s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 50 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1er janvier 2013 et jusqu'au 31 décembre 2016, il s'applique dans les communes situées à moins de quinze kilomètres du rivage de la mer ou à moins de quinze kilomètres de la périphérie d'une agglomération de plus de 15 000 habitants au sens du recensement général de la population. A compter du 1er janvier 2017, il s'applique dans toutes les communes.*

*Dans les communes où s'applique le premier*

*alinéa et à l'intérieur des zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation après l'entrée en vigueur de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003 urbanisme et habitat, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce ou l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.*

**Il peut être dérogé aux dispositions des trois alinéas précédents soit avec l'accord du préfet donné après avis de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites et de la chambre d'agriculture, soit, jusqu'au 31 décembre 2016, lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale incluant la commune a été arrêté, avec l'accord de l'établissement public prévu à l'article L. 122-4.** La dérogation ne peut être refusée que si les inconvénients éventuels de l'urbanisation envisagée pour les communes voisines, pour l'environnement ou pour les activités agricoles sont excessifs au regard de l'intérêt que représente pour la commune la modification ou la révision du plan. Lorsque le préfet statue sur une demande de dérogation aux dispositions du deuxième (1) alinéa du présent article, il vérifie en particulier que le projet d'équipement commercial envisagé ne risque pas de porter atteinte aux équilibres d'un schéma

*de cohérence territoriale dont le périmètre est limitrophe de la commune d'implantation du fait des flux de déplacements de personnes et de marchandises qu'il suscite.[...]*»

Précisons que l'évolution des zones AU «fermées, délimitées avant le 1er juillet 2002 échappent aux obligations de l'article L122-2. De fait, le Plan d'Occupation des Sols, datant du 8 janvier 2002, les évolutions concernant les zones 2NA du POS n'entrent pas dans la présente demande de dérogation.

Dans sa définition, le projet actuel de PLU, a intégré des portions de zones naturelles et/ou agricoles du POS en zones urbaines et à urbaniser. Le PLU a également délimité en zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages (zones Ncd permettant l'extension de la construction, le changement de destination et les annexes).

Au total, on dénombre 10 secteurs (hors Ncd) localisés sur :

- le bourg d'Arvieu,
- Caplongue,
- Notre Dame d'Aures,

- Fouletières (Pareloup),
- Saint Martin des Faux.

Ces secteurs concernés par la présente demande de dérogation visent d'une part à intégrer des parcelles bâties (non prises en compte dans le POS) à la zone urbaine et d'autre part, à permettre des extensions de l'urbanisation en continuité de l'existant.

Précisons également que les 5 bourg et villages visés supra font l'objet d'une approche fine définie dans le PADD notamment dans sa partie graphique.

Pour chaque secteur sera abordé :

- caractéristiques du site (surface, évolution de zone POS/ PLU)
- l'intérêt de l'évolution
- l'impact sur l'environnement
- l'impact sur l'activité agricole
- l'impact sur les communes voisines, notamment pour les secteurs situés en limite de territoire.

## Le projet du PLU : Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de développement durable de la commune d'Arvieu s'articule autour des grandes orientations suivantes :

*Axe 1. Protéger et valoriser les identités paysagères du territoire*

*Axe 2. Soutenir et maintenir l'activité économique et notamment touristique de la commune*

*Axe 3. Encourager un développement maîtrisé de la commune*

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

Par ailleurs, courant janvier 2011, certaines dispositions législatives et réglementaires ont évolué suite à l'entrée en vigueur des lois suivantes :

- Loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite Loi Grenelle 2,
- Loi du 27 juillet 2010, dite Loi de Modernisation de l'Agriculture,
- Loi du 5 janvier 2011 portant diverses dispositions d'adaptation de la législation au droit de l'Union Européenne,

Au sens large de l'urbanisme, l'entrée en vigueur de ces lois complète les grands principes d'équilibre par l'ajout et la prise en compte des objectifs de : réduction de gaz à effet de serre, maîtrise énergétique, biodiversité, continuités écologiques et de gestion économique du territoire.

Aussi, le conseil municipal d'Arvieu a fait le choix de prendre en compte ces éléments dès la présente révision de son POS, valant élaboration du PLU.

Dans ce sens, ces éléments intégrés au PADD, fixent des objectifs de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain ; et arrêtent les orientations générales en matière d'habitat, transport, déplacements, développement des communications numériques, équipement commercial, développement économique et loisirs.

Les tableaux ci-après reprennent les différents points exposés au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durable de la commune d'Arvieu. Ils illustrent le cheminement de la réflexion engagée par la commune sur la base des résultats du diagnostic, lequel a fait émergé des constats (atouts / faiblesses) et des enjeux; et les objectifs du PADD qui en découlent. Le tableau qui suit met également en avant, par objectif ou groupe d'objectifs, la

traduction ou les outils mis en oeuvre dans le cadre du projet de PLU (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation - OAP).

## I Protéger et valoriser les identités paysagères du territoire

Constats		Enjeux	Objectifs du PADD / Outils du PLU
Atouts	Faiblesses		
<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT: PAYSAGE NATUREL ET ENVIRONNEMENTAL</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un paysage riche, contrasté et préservé : écrin paysager de qualité pour les ensemble bâtis.</li> <li>• Un patrimoine naturel identitaire à préserver (lac de Pareloup, bois de la Gamasse etc., coulées vertes, combes, vallée du Céor, zones humides des Founs, étang d'Arviu, etc).</li> <li>• Des éléments identitaires d'écriture du paysage : haies, arbres structurants, ripisylves, etc</li> <li>• Un réseau hydrographique très présent.</li> <li>• En bordure des axes de circulation, des points de vues dégagées offrant des vues panoramiques.</li> <li>• Une richesse naturelle et environnementale incontestable (corridors écologiques et grands ensembles naturels).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un zonage de POS parfois en incohérence avec la structure paysagère existante (coupure verte, buttes, zones humides, combes, etc.).</li> <li>• Un développement de l'urbanisation parfois mal organisé accentuant le mitage du paysage et des espaces proches du rivage.</li> <li>• Des éléments d'écriture du paysage agricole, en mutation (disparition des espaces de bocage).</li> <li>• Un territoire communal soumis à des risques naturels (inondation, rupture de barrage, mouvement de terrain, séisme, incendie).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Une mosaïque paysagère riche et contrastée à préserver.</b></li> <li>• <b>Des éléments identitaires du paysage à protéger et valoriser.</b></li> <li>• <b>Protéger et valoriser le réseau hydrographique.</b></li> <li>• <b>Poursuivre la prise en compte des enjeux écologiques et environnementaux.</b></li> <li>• <b>Prévenir les risques naturels connus et les intégrer au projet.</b></li> </ul>	<p><b>1.1. PROTÉGER ET VALORISER LES ENTITÉS EMBLÉMATIQUES DES PAYSAGES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS ; ET PRÉSERVER LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Protéger les abords du lac de Pareloup, plus particulièrement dans le respect des règles énoncées par la loi littoral : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Préservation de la bande des 100 mètres.</li> <li>- Définition des espaces proches du rivage, appréciés en fonction de la distance, du relief, de la covisibilité avec le plan d'eau, des constructions existantes ou des coupures telles que des routes.</li> <li>- Protection des espaces remarquables, autrement dit les espaces les plus caractéristiques, riches ou sensibles du point de vue écologique que peuvent être : <ul style="list-style-type: none"> <li>. les ensembles boisés et haies caractéristiques du lac de Pareloup, tout en permettant l'exploitation forestière modérée afin de favoriser l'entretien du paysage.</li> <li>. la presqu'île de Routaboul, les caps...</li> <li>. la ZNIEFF de type 2 du lac de Pareloup.</li> </ul> </li> <li>- Préserver les coupures de l'urbanisation.</li> </ul> <p>-&gt; Traduction dans le règlement (écrit et graphique) des zones Ap, Ni et Np (+particularités pour la bande des 100m - cf. règlement) et par la création d'Espaces Boisés Classés.</p> </li> <li>• Plus globalement, favoriser la préservation de la richesse des milieux naturels qui caractérisent la commune et constituent des corridors et une continuité biologiques et écologique : <ul style="list-style-type: none"> <li>- la ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Floristique et Faunistique) de type 1 dite Tourbières de Bonneville, la ZNIEFF de type 2 du ruisseau du Vioulou et lac de Pareloup.</li> <li>- les zones humides répertoriées au titre de l'atlas des zones humides de l'Aubrac et du Levezou (tourbière des Founs, prairie humide et tourbière d'Aurifeuille...).</li> <li>- la zone de lande de Font Bonne, la vallée du Céor.</li> <li>- protéger les masses boisées caractéristiques de la commune (Bois Grand, bois de la Gamasse, Bois de Nouet, Bois de Verdus).</li> </ul> <p><b>La continuité paysagère, écologique, etc. entre la tourbières des Founs, les landes de Font Bonne, le Bois de la Gamasse et le ruisseau de Calières constitue un élément majeur du paysage d'Arviu. Cette association et cette diversité de milieu constitue un corridor écologique qu'il convient de préserver.</b></p> </li> <li>• Soutenir l'activité agricole, garante de l'entretien du paysage</li> </ul> <p>-&gt; Traduction dans le règlement (écrit et graphique) des zones A, Ap, Np et N, ainsi que par la création des EBC (Espaces Boisés Classés) et par les principes établis dans le règlement visant à maintenir les haies ou boisements existants ou à les remplacer (cf art 13 du règlement)</p>

Constats		Enjeux	Objectifs du PADD / Outils du PLU	
Atouts	Faiblesses			
<b>ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT: LE PAYSAGE BÂTI</b>				
<ul style="list-style-type: none"> <li>•Un patrimoine bâti identitaire riche.</li> <li>•Un territoire marqué par un maillage de corps de fermes dense et structurant le territoire.</li> <li>•Des ensembles bâtis (bourg, villages et hameaux) préservés et composés de bâti ancien traditionnel.</li> <li>•Une commune avec un petit patrimoine de qualité et diversifié (croix sculptées, statuts, moulins, etc).</li> <li>•Plusieurs sites archéologiques (notamment à proximité du lac) dont la nature et le degré de conservation justifient une protection.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•Des extensions récentes en rupture avec la structure ancienne (implantation, hétérogénéité...).</li> <li>•Un habitat dispersé.</li> <li>•Un bâti ancien riche mais parfois délaissé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>•<b>La préservation de ces éléments de paysage constitue un enjeu majeur pour l'ensemble du territoire. Outre la préservation, la poursuite de la rénovation du patrimoine communal est indispensable.</b></li> <li>• <b>A l'échelle du territoire, la valorisation des matériaux locaux et des typologies locales reste un enjeu pour le bâti ancien, mais également pour les nouvelles constructions, dont le vocabulaire (volume, hauteur, implantation, couleur, etc.) doit s'inspirer des modèles traditionnels.</b></li> </ul>	<p><b>1.2. PRÉSERVER DES ÉLÉMENTS D'ÉCRITURE DU PAYSAGE NATUREL ET RURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Veiller au maintien du réseau communal de sentiers (gestion de l'emprise foncière, réouverture, entretien, etc.).</li> <li>• Mettre en valeur les bords du Lac de Pareloup (banc, table de pique nique, aire de plein air, etc.).</li> <li>• Protéger la <b>structure paysagère identitaire</b>: murets, trame bocagère, haies (réseaux de haies en bordure des hameaux ou en situation de ligne de crête, entrée Est d'Espinous, entrée de Bonneviale...), arbres structurants (Tilleul de la Liberté d'Arviu ; chênes en bordure de la plage de Pareloup, etc.), ripisylves, etc.</li> </ul> <p>-&gt; Traduction de l'analyse paysagère et des choix retenus dans le PADD, par le biais du zonage (concernant notamment les limites des zones U et AU), par la définition des secteurs ou zones N, Np, Ap, et A et par les règlements associés. Traduction également par les principes retenus vis-à-vis de l'environnement et du paysage, dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation, par le repérage des éléments de patrimoine paysager (ex: repérages L.123.1.5-7°: haies bocagères, arbres remarquables, etc.) et par la création des EBC.</p> <p><b>1.3. PROTÉGER LE PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE PRÉSENT SUR LA COMMUNE</b></p> <p>Traces d'habitat et site Néolithique/Chalcolithique/Gallo-Romain aux abords du Lac ; au niveau d'Arviu, éléments du Moyen Age ; etc.</p> <p>-&gt; Traduction dans le zonage: zones N, Np, A et Ap, La DRAC rappelle que les dispositions de l'article R.111-3-2 du CU et du décret n°86-192 du 5 février 1986, relatives à la prise en compte de la protection du patrimoine archéologique s'appliquent dans certaines procédures.</p>	<p><b>1.4. ACCOMPAGNER LA MISE EN VALEUR DU PATRIMOINE ARCHITECTURAL</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Identifier le patrimoine bâti remarquable, ainsi que le petit patrimoine, afin de mettre en place les outils de protection adaptés et d'interdire leur destruction et leur dénaturation.</li> <li>• Encourager l'entretien, la réhabilitation et le changement de destination du patrimoine bâti de caractère (ex: granges anciennes), sous réserve de ne pas générer de contraintes aux activités agricoles actuellement en place.</li> </ul> <p>-&gt; Traduction par le repérage des éléments de patrimoine (L.123.1.5-7°) et les prescriptions assorties; par l'entretien de l'existant favorisé par les zones Ncd ; par la zone Ua, au sein de laquelle est imposé le permis de démolir.</p> <p><b>1.5. ENGAGER UNE POLITIQUE DE SENSIBILISATION EN TERME D'IMPLANTATION DE NOUVEAUX BÂTIMENTS (HABITATIONS – AGRICOLES – ACTIVITÉS ...), MAIS ÉGALEMENT EN ACCOMPAGNEMENT DE PROJETS DE RESTAURATION, RÉNOVATIONS, RÉHABILITATION DU BÂTI ANCIEN :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Améliorer l'insertion environnementale et topographique dans la conception des bâtiments et notamment ceux à vocation agricole (fractionnement, choix des coloris, gestion des terrassements, gestion des effluents, gestion du site en général)</li> </ul> <p>-&gt; Traduction dans le règlement des zones ou secteurs: A, Ap, N, Np, Ux, 1AUx, Ut, Nca, Nt et Nh.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Organiser l'accompagnement des projets de constructions neuves: respect de la forme urbaine, accroche à la topographie (ex: minimiser les mouvements de terrain), composition des volumes, écriture des limites, vocabulaire du bâti traditionnel (teintes, hauteur, etc.), etc.</li> </ul> <p>Permettre l'expression encadrée des innovations architecturales et technologiques</p> <p>-&gt; Traduction par la définition de la limite des zones, par les orientations d'aménagement et de programmation et par le règlement (article 11).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Encadrer les projets de restaurations, rénovations, réhabilitations du bâti ancien pour conforter l'identité patrimoniale du territoire</li> </ul> <p>-&gt; Traduction dans le règlement notamment pour les zones Ua, Ncd et A ; et les éléments de patrimoine identifiés (patrimoine et petit patrimoine bâti - L123.1.5-7°).</p>

## Objectifs du PADD / Outils du PLU

### 1.6. MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES EN MILIEU RURAL :

De manière générale sur la commune d'Arvieu :

- Préserver et/ou valoriser les entrées de hameaux, villages et bourgs.
- Composer les extensions de l'urbanisation en cohérence avec les limites naturelles (topographie, structure paysagère, coupures vertes etc.) et structurelles (réseau viaire etc.) du territoire, avec l'activité agricole.
- Lutter contre le mitage du territoire et l'étirement linéaire de l'urbanisation, par une concentration des nouvelles constructions autour de l'existant. Veiller à préserver tout particulièrement du mitage et de l'étirement linéaire les abords du lac de Pareloup et les espaces proches du rivage.

Et plus particulièrement sur le bourg, les villages et hameaux suivants :

- Arvieu :
  - Protéger et mettre en valeur les entrées Sud et Nord du bourg, en bordure de la RD 56.
  - Protéger le plan d'eau, les prairies humides et la ripisylve, accompagnant le Céor dans sa traversée du bourg.
  - Au cœur du bourg, protéger la coupure verte générée par le Céor.
- Notre Dame d'Aures/Pareloup :
  - Affirmer les deux entités par la préservation de la coupure de l'urbanisation, la protection des coupures vertes et le respect de la morphologie propre aux villages.
  - Préserver les bosquets et les arbres isolés qui participent à l'insertion paysagère de Pareloup.
  - Respecter et affirmer les limites actuelles de l'urbanisation de Pareloup, selon l'orientation d'axe Nord/sud.
  - Orienter les extensions mesurées de l'urbanisation dans le respect des règles de la Loi Littoral.
- Caplongue/La Gineste :
  - Marquer et valoriser l'entrée nord du hameau.
  - Minimiser l'impact de nouvelles constructions sur le paysage en prescrivant des règles d'insertions paysagère, de hauteur, etc.
- Saint Martin des Faux :
  - Favoriser une implantation du bâti en cohérence avec les contraintes topographiques ainsi qu'avec la structure paysagère existante.

-> Traduction par le biais du zonage (notamment délimitation des zones U, AU et Nh); de la définition des zones A, Ap, N et Np, du règlement, des orientations d'aménagement et de programmation, du repérage L123.1.5-7° et de la définition des Espaces Boisés Classés (EBC)

### 1.7. GÉRER LES RESSOURCES

#### Préserver la qualité environnementale :

- Assurer la protection de la qualité des eaux en protégeant les linéaires des cours d'eau, mais également les captages et les réservoirs naturels (tourbières, lacs...).

-> Traduction dans la définition des zones N, NI et Np

- Prendre en compte les caractéristiques géologiques des sols et sous-sols en :
    - limitant les rejets directs des eaux de ruissellement dans le milieu naturel, particulièrement en zone d'activités ;
    - mettant en œuvre le programme de renforcement du réseau d'assainissement de type collectif, ou semi-collectif (notamment lorsque les systèmes autonomes ne sont pas efficaces ou difficilement réalisables).
  - Minimiser l'imperméabilisation des sols : réduire les surfaces imperméabilisées (accès, circulation sur la parcelle, parc de stationnement, etc), favoriser la rétention des eaux et l'infiltration sur place.
- > Traduction dans le règlement, lequel encourage cette démarche
- Engager une politique environnementale qui pourrait notamment passer par une politique de gestion et d'exploitation des ressources naturelles.

#### Préserver l'espace agricole :

- Regrouper les secteurs d'urbanisation future dans le prolongement des espaces urbanisés.
- > Traduction dans le zonage.
- Permettre l'évolution des exploitations existantes et l'installation de nouvelles.
  - Accompagner une politique agricole durable, respectueuse de l'environnement et en particulier de la ressource en eau.

#### Préserver l'eau potable (gestion économe et rationnelle) :

- Mesurer les capacités d'accueil et de développement démographique du territoire, en cohérence avec les caractéristiques du réseau d'alimentation (capacité, possibilité d'extension, etc.).
  - Permettre l'installation de dispositifs aptes à récupérer l'eau de pluie.
- > Traduction dans le règlement, lequel encourage cette démarche

#### Préserver l'énergie :

- Maîtriser la demande en énergie :
    - Inciter à l'utilisation d'orientations bioclimatiques dans les nouvelles opérations (via les orientations d'aménagement).
    - Encourager la recherche d'une relative densité d'habitat à proximité du bourg, composé de commerces, services et équipements, afin de limiter les déplacements automobiles.
- > Traduction dans les choix du PADD et du zonage qui en découle
- Valoriser et développer des circulations douces pour favoriser les déplacements des piétons et des deux-roues.

-> Traduction dans le zonage par les principes édictés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation.

- Favoriser les ressources renouvelables.

-> Traduction dans le règlement, lequel encourage cette démarche

## Objectifs du PADD / Outils du PLU

### 1.8. INTÉGRER ET PRÉVENIR LES RISQUES

#### Risques d'inondation:

- Porter une attention particulière aux sites sensibles et appliquer le principe de précaution : définir des zones de développement de l'urbanisation en dehors des secteurs inondables, notamment en bordure du Céor.
- Favoriser le développement des activités humaines en dehors des zones submersibles.
- Limiter l'afflux des eaux de ruissellement : en confortant la rétention des sols (maintien des haies et boisements associés à des fossés d'infiltration afin de ralentir l'écoulement des eaux pluviales).
- Maintenir des prairies inondables, jouant le rôle de champ d'expansion des crues.
- Contenir l'érosion des sols et stabiliser les berges : Protéger les ripisylves et les masses boisées. Encourager la plantation d'essences locales avec un système racinaire adapté.
- Entretenir les cours d'eau et maintenir un niveau d'étiage suffisant pour l'écoulement de l'eau (maintenir les berges, ralentir les eaux de pluie, protéger les haies bocagères et fossés, maintenir des espaces de transition entre les terrains cultivés et les cours d'eau de type bandes enherbées.).
- Au-delà du principe de précaution appliqué aux zones inondables, protéger les zones humides connues (tourbières, etc.), en évitant par exemple leur boisement.

-> Traduction par une trame informative, mentionnant le risque d'inondation, apparaissant sur le zonage, doublée d'une zone N ou NI (au droit des cours d'eau et de leurs abords proches, en dehors des secteurs déjà construits). La zone N et localement la zone Ap englobent également les combes ou zones humides connues (dont celles répertoriées dans l'atlas).

#### Mouvements de terrain et cavités :

- Tenir compte du risque potentiel d'effondrement, notamment aux abords de la galerie souterraine dite «chute du Pouget».
- > Traduction du risque dans le choix de délimitation des zones U et AU.

#### Feux de forêt:

- Appliquer le principe de précaution en définissant des zones de développement pour les secteurs bénéficiant d'une bonne protection contre les incendies.
- Prévenir les feux de forêts (gérer la ressource en eau, limiter les activités humaines à risque près des grands massifs, constituer des réserves d'eau notamment dans le cas de bâtiments isolés, etc.), en cohérence avec «l'aléa feu de forêt globalement faible» qui caractérise la commune.

## 2 Soutenir et maintenir l'activité économique et notamment touristique de la commune

Constats		Enjeux	Objectifs du PADD / Outils du PLU
Atouts	Faiblesses		
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un taux d'activité en légère croissance: 51% en 2006 (50.3% en 1999).</li> <li>• Un taux de chômage très faible, 2.5% contre 7% pour le département.</li> <li>• 58.7% des actifs travaillent et résident sur la commune en 2006.</li> <li>• une palette de commerces et services de proximité importante et présente sur le bourg.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• un taux d'activité inférieur à celui de la communauté de commune et à celle du département.</li> <li>• des locaux commerciaux vacants dans le bourg d'Arvieu.</li> <li>• des services absents d'Arvieu (santé...).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Maintenir et renforcer le pôle économique d'Arvieu et ménager un secteur attractif dédié à l'activité.</b></li> <li>• <b>Poursuivre la dynamique commerciale engagée en élargissant la palette de commerces et de services.</b></li> </ul>	<p><b>2.1. SOUTENIR LA VITALITÉ ÉCONOMIQUE DU TERRITOIRE, TOUT EN MAÎTRISANT L'INSERTION PAYSAGÈRE DES ZONES D'ACTIVITÉS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser le maintien des activités commerciales et de services, au sein du bourg, dans la mesure où elles sont compatibles avec la proximité de zones habitées -&gt; Traduction dans le zonage et le règlement : zones Ua, Ub, 1AU, Ncd et Nh</li> <li>• Protéger les activités économiques existantes, et notamment celles générant des nuisances vis-à-vis des zones habitées. -&gt; Traduction dans le zonage et le règlement : zones Nca</li> <li>• Permettre la réalisation d'un espace dédié à l'installation de bâtiments d'activités au rayonnement local sur Arvieu et Saint Martin des Faux. -&gt; Traduction dans le zonage (et dans la définition des limites de zones) et le règlement: zones Ux et 1AUx</li> </ul> <p><b>2.2. CRÉER DES CONDITIONS FAVORABLES À LA PÉRENNITÉ DE L'EXPLOITATION AGRICOLE DANS SES DIMENSIONS D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET DE GESTION DU PAYSAGE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les exploitations agricoles en place (87 exploitations recensées en 2010). Respecter les périmètres de réciprocity autour des bâtiments d'élevage.</li> <li>• Protéger les territoires à forte valeur agricole et forestière.</li> <li>• Soutenir le développement et la diversification des exploitations agricoles en place.</li> </ul> <p>-&gt; Traduction dans le zonage et le règlement: secteurs A et Ap, ainsi que par les principes retenus en terme de concentration de l'urbanisation au droit du bourg d'Arvieu, des villages et hameaux (Caplongue, Pareloup, Notre Dame d'Aures, Saint Martin des Faux ); ainsi qu'en zones Ncd, dans le cas de bâtiments agricoles situés au sein des hameaux ou de zones non spécifiquement dédiées à l'exploitation agricole.</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'activité agricole prédomine à Arvieu. Cette catégorie socio-professionnelle représente 51.2% des actifs.</li> <li>• une production diversifiée.</li> <li>• augmentation de la SAU générale (+15% en 40 ans).</li> <li>• une population agricole plutôt jeune.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• une baisse du nombre d'exploitations agricoles (-42% en 40 ans).</li> <li>• 5 agriculteurs ayant une succession incertaine et 2 sans succession.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Soutenir l'activité agricole.</b></li> </ul>	

Constats		Enjeux	Objectifs du PADD / Outils du PLU
Atouts	Faiblesses		
<ul style="list-style-type: none"> <li>des activités touristiques très présentes, essentiellement tournées vers le Lac de Pareloup (activités nautiques, de pleine nature...).</li> <li>une offre d'hébergement touristique relativement importante.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>des offres d'hébergement parfois en incohérence avec la demande, souffrant d'un manque de diversité.</li> <li>une activité touristique saisonnière.</li> </ul>	<p><b>Poursuivre la diversification de l'offre d'hébergement touristique (ex: gîtes, chambres d'hôtes, etc.) et la dynamique touristique engagée dans son intégralité.</b></p>	<p><b>2.2. RENFORCER L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Permettre le développement et la diversification des prestations touristiques : de restauration et d'hébergement sur l'ensemble de la commune et plus particulièrement sur Arvieu et à proximité du lac de Pareloup en respectant les principes de la loi littoral.</li> <li>Valoriser le réseau d'activités de pleine nature : maintien, voire renforcement du réseau de sentiers pédestres. Améliorer la mise en valeur des abords du lac et valoriser le sentier botanique, le rocher du diable, tourbières, etc.</li> <li>Poursuivre la politique de respect des qualités environnementales, paysagères et patrimoniales de la commune</li> </ul> <p>-&gt; Traduction par la biais de l'ensemble du projet , et plus particulièrement dans le zonage et le règlement des zones Ua, Ub, 1AU, Ncd et Nh, y compris en secteurs A si c'est nécessaire à l'exploitation agricole; ou également en secteur Ap, N, NI et Np, s'il s'agit de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition que cela n'entraîne pas de gêne supplémentaire pour l'exploitation agricole, pastorale ou forestière. Traduction également par le biais des zones Ut et Nt, à destination de tourisme, sport et loisirs ainsi que par le biais de la zone Nep destinée à renforcer un équipement sportif existant..</p>

## 3 Encourager un développement maîtrisé de la commune

Constats		Enjeux	Objectifs du PADD / Outils du PLU
Atouts	Faiblesses		
<b>DEMOGRAPHIE</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une stabilisation de la baisse de la population depuis 1999 (865 habitants en 2006).</li> <li>• Un solde migratoire à nouveau positif.</li> <li>• Une augmentation du nombre de ménages: +18 ménages entre 1999 et 2006.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une population en baisse. Un solde naturel négatif.</li> <li>• Un vieillissement de la population qui s'accroît : les + de 60 ans représentent environ 33% de la population.</li> <li>• Une diminution de la taille des ménages, s'expliquant notamment par la décohabitation et le vieillissement de la population.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Enrayer la baisse démographique de ces dernières années.</b></li> <li>• <b>Favoriser le maintien des jeunes et la venue de nouveaux arrivants (jeunes couples, etc.) en diversifiant l'offre de logement.</b></li> </ul>	<p><b>3.1 SOUTENIR, VOIRE RENFORCER L'ACCUEIL DE POPULATION</b></p> <p>En soutenant un accueil raisonné et néanmoins dynamique en cohérence avec la vitalité des activités économiques (industrielles et touristiques) de la commune, avec les tranches de population représentatives de la commune (personnes âgées), avec le caractère touristique et l'enjeu des résidences secondaires sur la commune, etc.</p> <p>Pour cela, maintenir le rythme moyen de nouvelles constructions enregistré ces dernières années, pour autoriser environ 6 à 7 nouvelles constructions par an, pour les 10 années à venir ; voir permettre une croissance modérée de ce rythme de construction en permettant 9 nouvelles constructions par an.</p> <p>-&gt; une ouverture à l'urbanisation et une valorisation de l'existant, en cohérence et proportionnelle aux besoins exprimés (cf ci-après les objectifs en terme de création de logements et cf. C.3.5 - Récapitulatif des évolutions du zonage depuis le POS.)</p>

Constats		Enjeux	Objectifs du PADD / Outils du PLU
Atouts	Faiblesses		
<b>HABITAT</b>			
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une augmentation du nombre de logements: +30 logements entre 1990 et 1999 (3 à 4 logements en moyenne par an) ; +46 logements entre 1999 et 2006 (6 à 7 logements en moyenne par an). Depuis 2000, le rythme de nouvelles constructions est de 6 à 7 logements en moyenne par an.</li> <li>• Quelques bâtiments de caractère pouvant faire l'objet de changement de destination.</li> <li>• Un vieillissement de la population qui se traduit par la remise sur le marché de biens existants, participant au renouvellement de la population.</li> <li>• Des logements communaux et de logements sociaux présents.</li> <li>• Un parc de logements relativement anciens avec une tendance à son rajeunissement (34% des logements datent d'après 1975). Diminution du nombre de logements vacants.</li> <li>• Une majorité de maisons individuelles (85.4%) et une bonne représentation des logements en immeubles collectifs (6.8%).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des logements de grande taille: en moyenne 5.3 pièces par maison et 3,4 pièces par appartement, ce qui n'est pas en cohérence avec la diminution de la taille des ménages.</li> <li>• Faible proportion de logements locatifs.</li> <li>• Un habitat dispersé avec de nombreux hameaux.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Soutenir la mixité et la diversification de l'offre en logements, afin de répondre à des demandes spécifiques propres aux différentes tranches d'âge (personnes âgées, jeunes couples, famille monoparentale, personnes seules, problématique d'accessibilité au logements, etc.).</b></li> </ul>	<p><b>3.2 AFFIRMER LA CENTRALITÉ DU BOURG D'ARVIEU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Contenir l'urbanisation du bourg selon les limites naturelles qui le caractérisent : topographie, zone inondable.</li> <li>• Soutenir la centralité du bourg de par la valorisation du foncier non bâti à proximité directe du centre ancien et par la revitalisation du bâti ancien inoccupé ou sous-exploité.</li> <li>• Préserver et valoriser le patrimoine bâti et paysager existant.</li> <li>• Programmer un développement mesuré et phasé des secteurs résidentiels à l'échelle du bourg : <ul style="list-style-type: none"> <li>- autour d'espaces communs paysagers ;</li> <li>- par des aménagements facilitant les relations entre le pôle de centralité et les secteurs résidentiels (cheminements doux...);</li> <li>- selon la trame viaire existante (chemins communaux, etc.) ;</li> <li>- autour d'un maillage viaire hiérarchisé.</li> </ul> </li> <li>• Renforcer le réseau de liaisons douces sécurisées entre le centre ancien, les équipements et les extensions récentes de l'urbanisation.</li> <li>• Renforcer, accroître et diversifier l'offre résidentielle.</li> <li>• Permettre la densification des espaces urbanisés et l'extension du bourg d'Arvieu dans le respect des contraintes naturelles, paysagères (topographie, hydrographie, zone inondable...) et agricoles ; et en limitant l'éirement linéaire du bourg.</li> </ul> <p><b>3.3 RENFORCER ET ACCROÎTRE L'OFFRE RÉSIDENIELLE SUR LES VILLAGES DE CAPLONGUE, PARELOUP, SAINT MARTIN DES FAUX</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser l'entretien du bâti et les nouvelles constructions sur le village de Caplongue : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager la densification des espaces urbanisés.</li> <li>- Permettre une extension mesurée du village.</li> </ul> </li> <li>• Favoriser l'entretien du bâti et les nouvelles constructions sur le village de Saint Martin des Faux : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager la densification des espaces urbanisés.</li> <li>- Permettre une extension mesurée au Nord et à l'Ouest du village, dans le respect des prescriptions de la loi littoral et de la protection des espaces proches du rivage.</li> </ul> </li> <li>• Favoriser l'entretien du bâti et les nouvelles constructions sur le village de Pareloup : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Encourager la densification des espaces urbanisés.</li> <li>- Permettre une extension mesurée du village, dans le respect des prescriptions de la loi littoral et de la protection des espaces proches du rivage.</li> </ul> </li> </ul> <p><i>dans le respect de l'activité agricole en place et des contraintes topographiques caractéristiques du secteur.</i></p>

## Objectifs du PADD / Outils du PLU

### 3.4 MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.

#### Rappel - Etat des lieux / Bilan du POS

Le bilan du POS fait état d'un disponible d'environ 40 hectares à vocation d'habitat. La taille moyenne des lots à vocation d'habitat de type résidentiel est de 1000 m<sup>2</sup>, et le rythme moyen de construction constaté est de 6 à 7 logements par an.

Dans l'hypothèse d'un optimum de remplissage de ce foncier disponible, la commune comptabiliserait 400 habitations en plus, soit 1000 habitants supplémentaires (taille moyenne des ménages : 2,5). A ce jour, et pour les 10 années à venir, les équipements de la commune ne pourraient accueillir et supporter une telle croissance.

De plus, au vu des dispositions réglementaires qui s'appliquent sur la commune, et donc des objectifs de croissances (cf. 3.1), des équipements publics, des disponibilités foncières et de la localisation des secteurs urbanisables, la municipalité d'Arvieu doit repenser son schéma de développement.

Pour modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain, la stratégie municipale se traduit comme suit :

- Définir les zones d'extension de l'urbanisation en continuité de l'existant, en corrélation avec les besoins. Recentrer les extensions de l'urbanisation proche des centres bourgs ou principaux hameaux. Limiter l'urbanisation le long des voies. Proscrire toute ouverture à l'urbanisation démesurée et affirmer la centralité du bourg d'Arvieu en y prévoyant environ 50% des extensions de l'urbanisation.
- Tendre vers une mutualisation de certains équipements consommateurs de foncier, comme la voirie, notamment au travers d'orientations d'aménagement et de programmation.
- Favoriser une ouverture à l'urbanisation programmée et phasée. Préférer l'optimisation du taux de remplissage d'un secteur, à l'ouverture simultanée de toutes les zones urbanisables. Définir un secteur prioritaire afin de concentrer les efforts et les moyens.
- Privilégier la densification de l'existant, tel que le comblement des dents creuses.
- Adapter les surfaces ouvertes à la construction aux besoins définis selon les objectifs de croissance. En prévoyant 9 nouveaux logements par an pendant la durée de vie du PLU (environ 10 ans), avec une taille moyenne de lot d'environ 1000m<sup>2</sup> et une rétention foncière d'environ 30%, la commune d'Arvieu pour se mettre en conformité avec les dernières dispositions réglementaires, doit limiter l'ouverture à l'urbanisation, pour de l'habitat, autour de 13 hectares environ, soit une réduction de 70% des surfaces ouvertes à la construction (habitat) par le POS.
- Diversifier l'offre résidentielle, comme évoqué précédemment, en tendant vers une rationalisation, voire une réduction de la taille moyenne des lots. Afin de répondre aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de densification, tout en conservant le rythme de croissance définit, cela pourrait notamment se traduire :
  - par une réduction d'environ 20% de la taille moyenne des lots, passant de 1000m<sup>2</sup> à 800m<sup>2</sup> environ.
  - par une réduction des surfaces immédiatement ouvertes à la construction à vocation d'habitat, en prévoyant un phasage afin de favoriser la densification.
  - en supprimant notamment les superficies minimales imposées pour certaines zones au POS.

### 3.6 POURSUIVRE LA MIXITÉ SOCIALE

- Politique d'incitation à la réhabilitation pour la réalisation de locatif à l'année, l'accueil de jeunes ménages et la valorisation du bâti ancien.
- Maintenir un équilibre entre habitats individuels et collectifs. et diversifier l'offre locative: équilibre entre logements locatifs, accession à la propriété et logements sociaux.

-> Pour les points 3.2, 3.3 et 3.5 à 3.8 du PADD : traduction dans le zonage, le règlement et les OAP : zones Ua, Ub, 1AU, 2AU générant suivant les cas, une densification de l'existant, des opérations d'aménagement d'ensemble, de l'urbanisation au coup par coup, des projets communaux, à court, moyen et long terme (voire très long terme pour les secteurs non traduits dans le zonage). Une analyse et un travail qualitatif de traduction de principes d'urbanisation ont également été réalisés dans le cadre des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) - (cf. analyse paysagère des secteurs, supports de l'urbanisation dans la partie B2 du présent rapport de présentation; et résultats du projet dans la partie C.3.5 du rapport de présentation).

### 3.4 AUTOUR DES HAMEAUX, PERMETTRE UNE DIVERSIFICATION DE L'OFFRE À VOCATION RÉSIDEN- TIELLE

- Favoriser l'entretien du bâti existant (réhabilitation, extension, changement de destination, etc.) dans le respect des activités agricoles.
- Favoriser la densification du tissu bâti existant, autoriser des extension limitée de l'urbanisation et permettre des opérations destinées à l'entretien du patrimoine bâti, dans le respect des périmètres de protection agricoles et surtout de la trame paysagère et urbaine existante, pour les hameaux et villages suivants : Notre Dame d'Aures, La Gineste, Le Rêve du Pecheur et sous Cayras.

-> Traduction dans le zonage: Zones Ncd (valorisation et entretien de l'existant), zone Nh (valorisation et entretien de l'existant + densification) et zone Ub de Notre Dame d'Aures dans le respect de l'activité agricole en place et de l'analyse paysagère (cf. B.2.2 - Analyse des hameaux). Zones Ut du Rêve du Pêcheur (valorisation et entretien de l'existant + densification), en respect de la loi littoral.

# COMMUNE D'ARVIEU - PADD : CARTE DE SYNTHÈSE A L'ECHELLE COMMUNALE

## Orientation 1 : Protéger et valoriser les identités paysagères du territoire

### 1.1. Protéger et valoriser les entités emblématiques des paysages naturels :

- Protéger les abords du lac de Pareloup, plus particulièrement dans le respect des règles énoncées par la loi littoral :
  - Préservation de la bande des 100m,
  - Définition des espaces proches du rivage.

### • Au-delà des abords du lac :

- protéger les masses boisées caractéristiques de la commune, les zones humides et les landes.
- et tout particulièrement, préserver le corridor reliant le bois de la Gamasse et le secteur des Fous.
- Soutenir l'activité agricole, garante de l'entretien du paysage.

### 1.7. Préserver la qualité environnementale :

- Assurer la protection de la qualité des eaux en protégeant les linéaires des cours d'eau, mais également les captages et les réservoirs naturels (tourbières, lacs...).

### 1.8. Intégrer et prévenir les risques, comme le risque d'inondation.

## Orientation 2 : Soutenir l'activité économique et notamment touristique

### 2.1. Soutenir l'activité économique

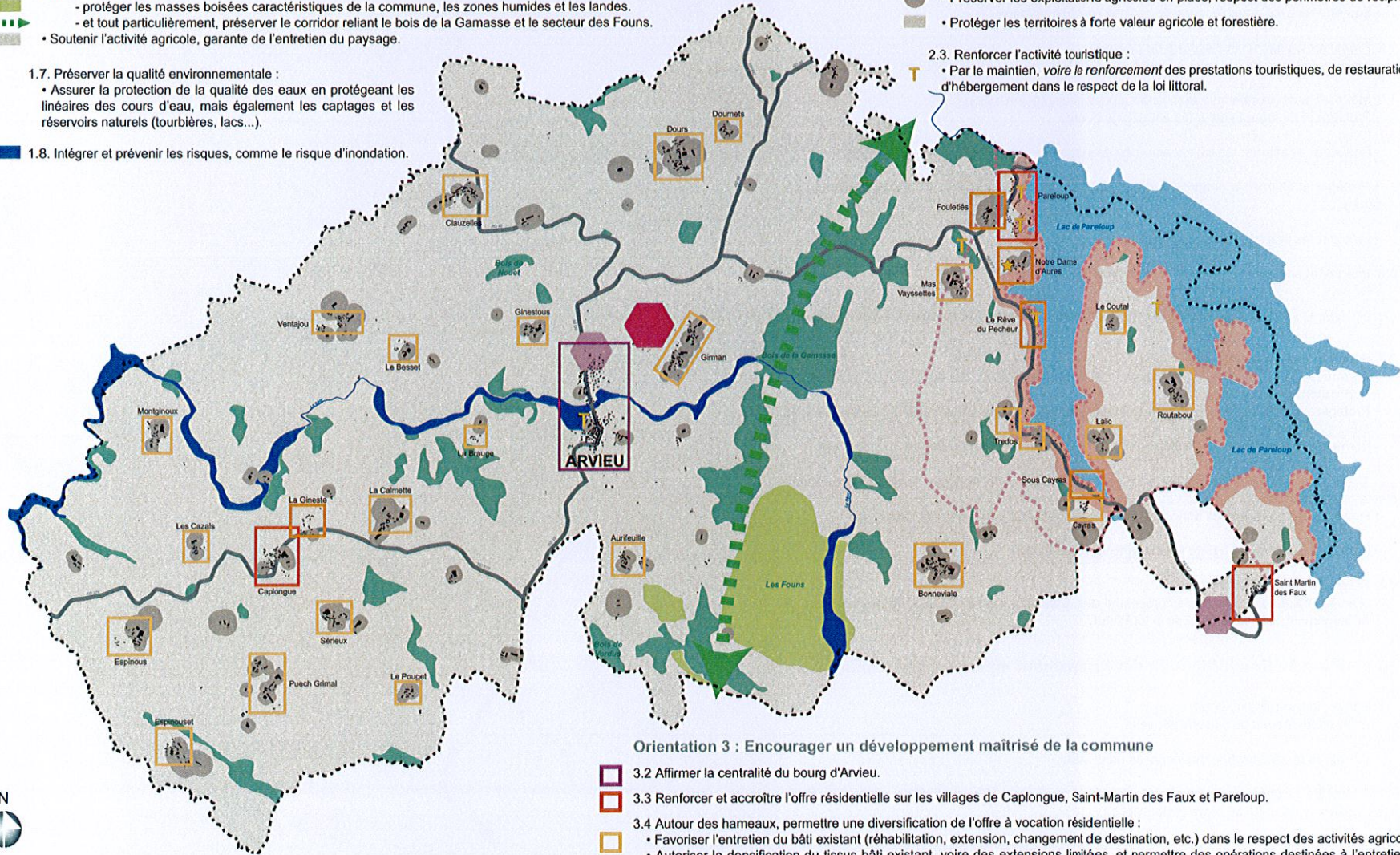
- Permettre la réalisation d'un espace dédié à l'installation de bâtiments d'activités au rayonnement local sur Arvieu et Saint Martin des Faux.
- Protéger les activités économiques existantes, et notamment celles générant des nuisances vis-à-vis des zones habitées.

### 2.2. Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions d'activité économique et de gestion du paysage :

- Préserver les exploitations agricoles en place, respect des périmètres de réciprocité.
- Protéger les territoires à forte valeur agricole et forestière.

### 2.3. Renforcer l'activité touristique :

- Par le maintien, voire le renforcement des prestations touristiques, de restauration et d'hébergement dans le respect de la loi littoral.



## Orientation 3 : Encourager un développement maîtrisé de la commune

### 3.2 Affirmer la centralité du bourg d'Arvieu.

### 3.3 Renforcer et accroître l'offre résidentielle sur les villages de Caplongue, Saint-Martin des Faux et Pareloup.

### 3.4 Autour des hameaux, permettre une diversification de l'offre à vocation résidentielle :

- Favoriser l'entretien du bâti existant (réhabilitation, extension, changement de destination, etc.) dans le respect des activités agricoles.
- Autoriser la densification du tissu bâti existant, voire des extensions limitées, et permettre des opérations destinées à l'entretien du patrimoine bâti, dans le respect des périmètres de protection agricoles et surtout de la trame paysagère et urbaine existante.

## COMMUNE D'ARVIEU - PADD : CARTE DE SYNTHÈSE - Arvieu

### Orientation 1 : Protéger et valoriser les identités paysagères du territoire

- 1.1. Protéger et valoriser les entités emblématiques des paysages naturels :
- protéger les masses boisées caractéristiques de la commune, et les zones humides et les landes.
  - Soutenir l'activité agricole, garante de l'entretien du paysage.
- 1.2. Préserver les éléments d'écriture du paysage :
- protéger la structure paysagère identitaire : haies, trame bocagère, tilleul de la liberté...

- 1.6. Maîtriser le développement des constructions nouvelles en milieu rural :
- Protéger et mettre en valeur les entrées du bourg.

- Respecter et affirmer les limites actuelles de l'urbanisation. Éviter l'éirement linéaire.

2. Protéger et affirmer la coupure verte générée par le Céor (ripisylve...) dans sa traversée du bourg.

3. Protéger les prairies humides, combes, boisements du bourg.

- 1.8. Intégrer et prévenir les risques : risque d'inondation, zone inondable.

### Orientation 2 : Soutenir l'activité économique et notamment touristique

#### 2.1. Soutenir l'activité économique

- Permettre la réalisation d'un espace dédié à l'installation de bâtiments d'activités au rayonnement local sur Arvieu.
- Protéger les activités économiques existantes, et notamment celles générant des nuisances vis-à-vis des zones habitées.
- Permettre l'extension et le développement de la carrière d'Arvieu (notamment vers le Nord).

#### 2.2. Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions d'activité économique et de gestion du paysage :

- Préserver les exploitations agricoles en place, respect des périmètres de réciprocité.
- Protéger les territoires à forte valeur agricole et forestière.

#### 2.3. Renforcer l'activité touristique :

- Par le maintien, voire le renforcement des prestations touristiques, de restauration et d'hébergement dans le respect de la loi littoral.

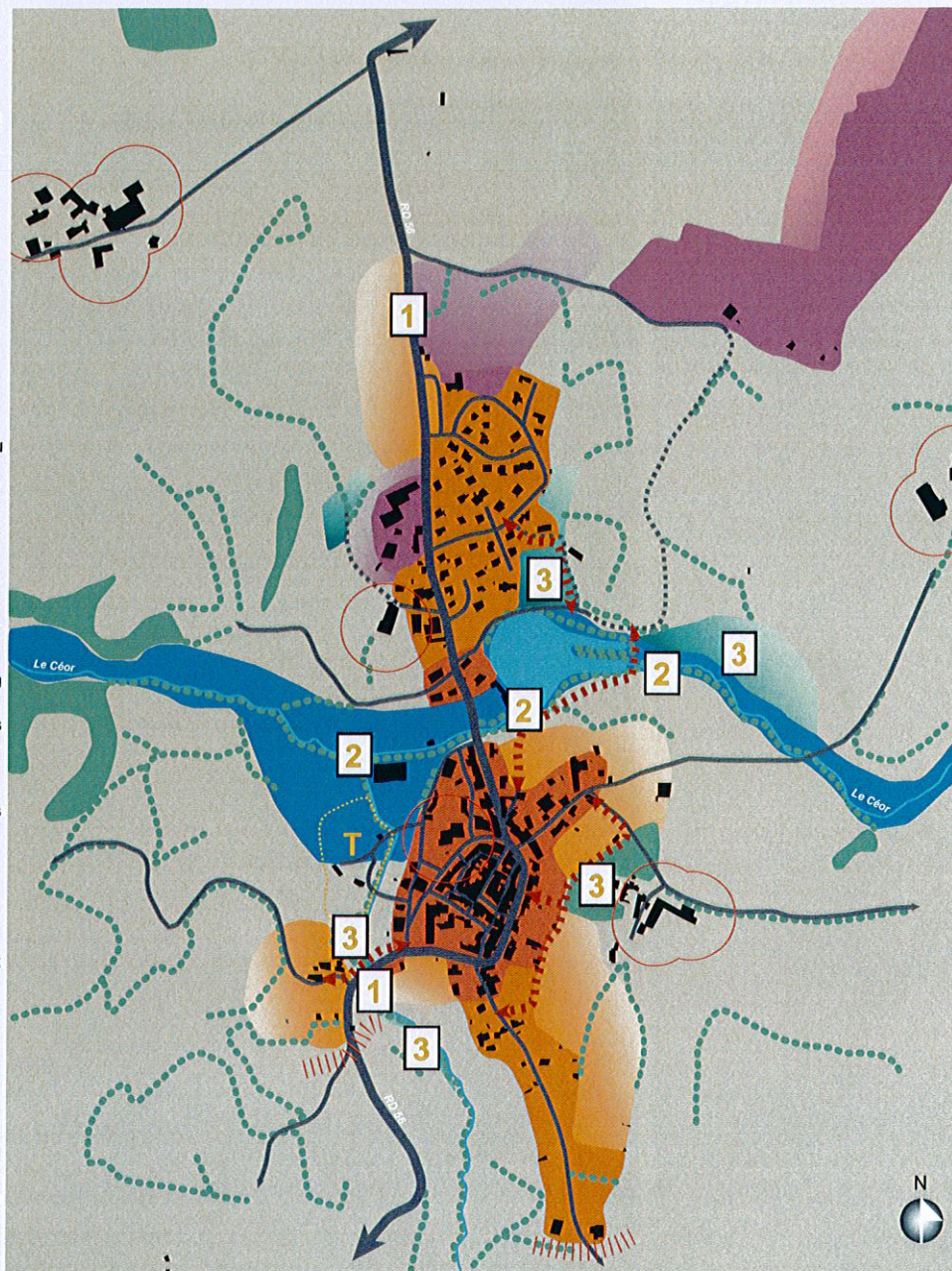
### Orientation 3 : Encourager un développement maîtrisé de la commune

#### 3.2 Affirmer la centralité du bourg :

- renforcer le réseau de liaisons douces.

- Permettre la densification des espaces urbanisés.

- Permettre l'extension du bourg d'Arvieu dans le respect des contraintes naturelles et en favorisant la diversité de l'offre résidentielle.

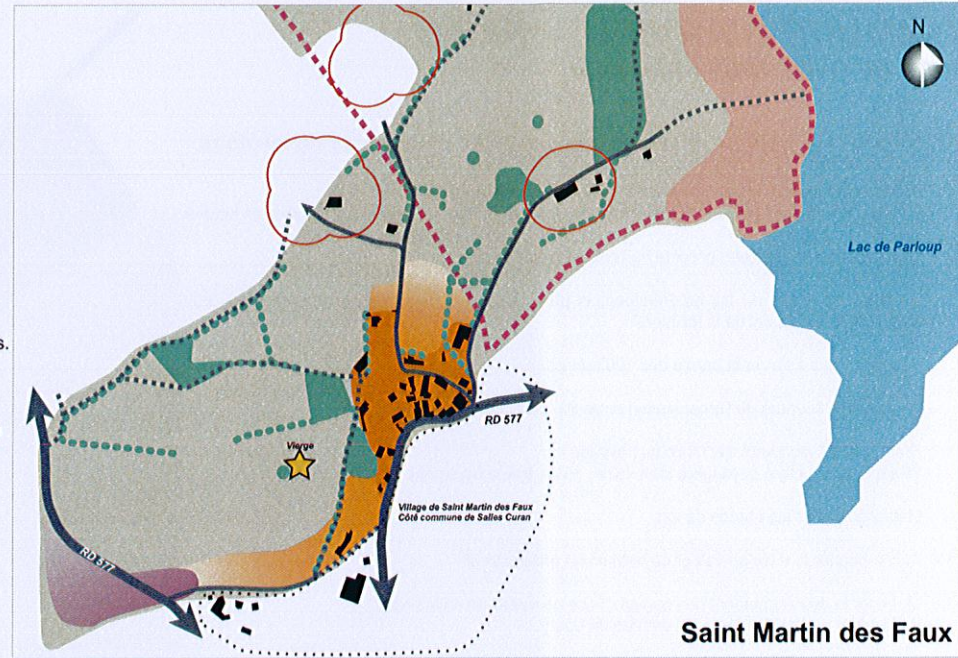


# COMMUNE D'ARVIEU - PADD :

## CARTE DE SYNTHESE - Caplongue - Saint-Martin des Faux

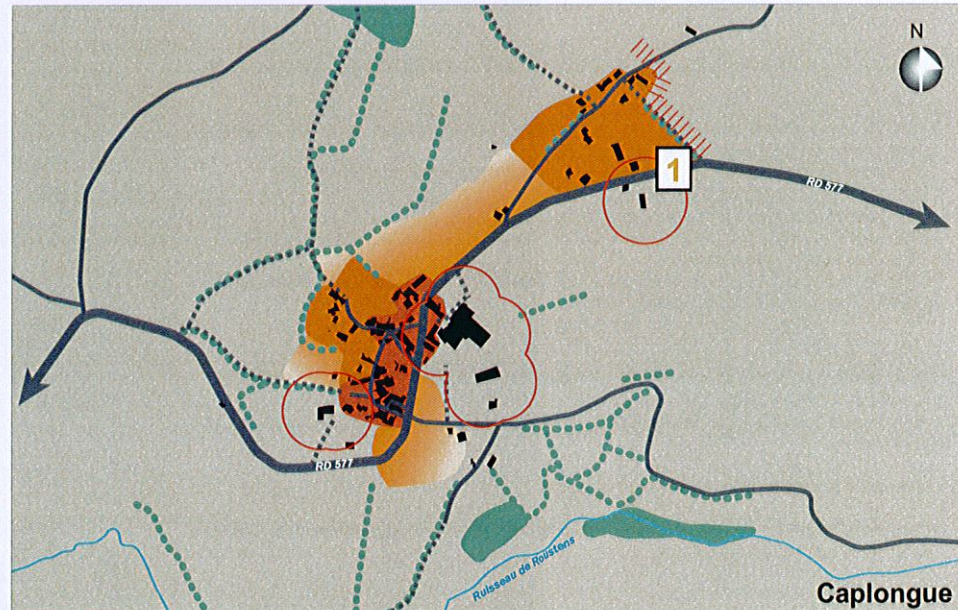
### Orientation 1 : Protéger et valoriser les identités paysagères du territoire

- 1.1. Protéger et valoriser les entités emblématiques des paysages naturels :
  - protéger les masses boisées caractéristiques de la commune, les zones humides et les landes.
- Soutenir l'activité agricole, garante de l'entretien du paysage.
- Protéger les abords du lac de Pareloup, et plus particulièrement des espaces proches des rivages, dans le respect de la loi littoral.
- 1.2. Préserver les éléments d'écriture du paysage :
  - protéger la structure paysagère identitaire : haies, trame bocagère, tilleul de la liberté...
- Accompagner la mise en valeur du patrimoine architectural
- 1.6. Maîtriser le développement des constructions nouvelles en milieu rural :
    - Protéger et mettre en valeur les entrées du bourg.
- Respecter et affirmer les limites actuelles de l'urbanisation. Eviter l'étiement linéaire.



### Orientation 2 : Soutenir l'activité économique et notamment touristique

- 2.1. Soutenir l'activité économique
  - Permettre la réalisation d'un espace dédié à l'installation et au maintien d'activités au rayonnement local sur Saint Martin des Faux
- 2.2. Créer des conditions favorables à la pérennité de l'activité agricole dans ses dimensions d'activité économique et de gestion du paysage :
  - Préserver les exploitations agricoles en place, respect des périmètres de réciprocité.
- Protéger les territoires à forte valeur agricole et forestière.

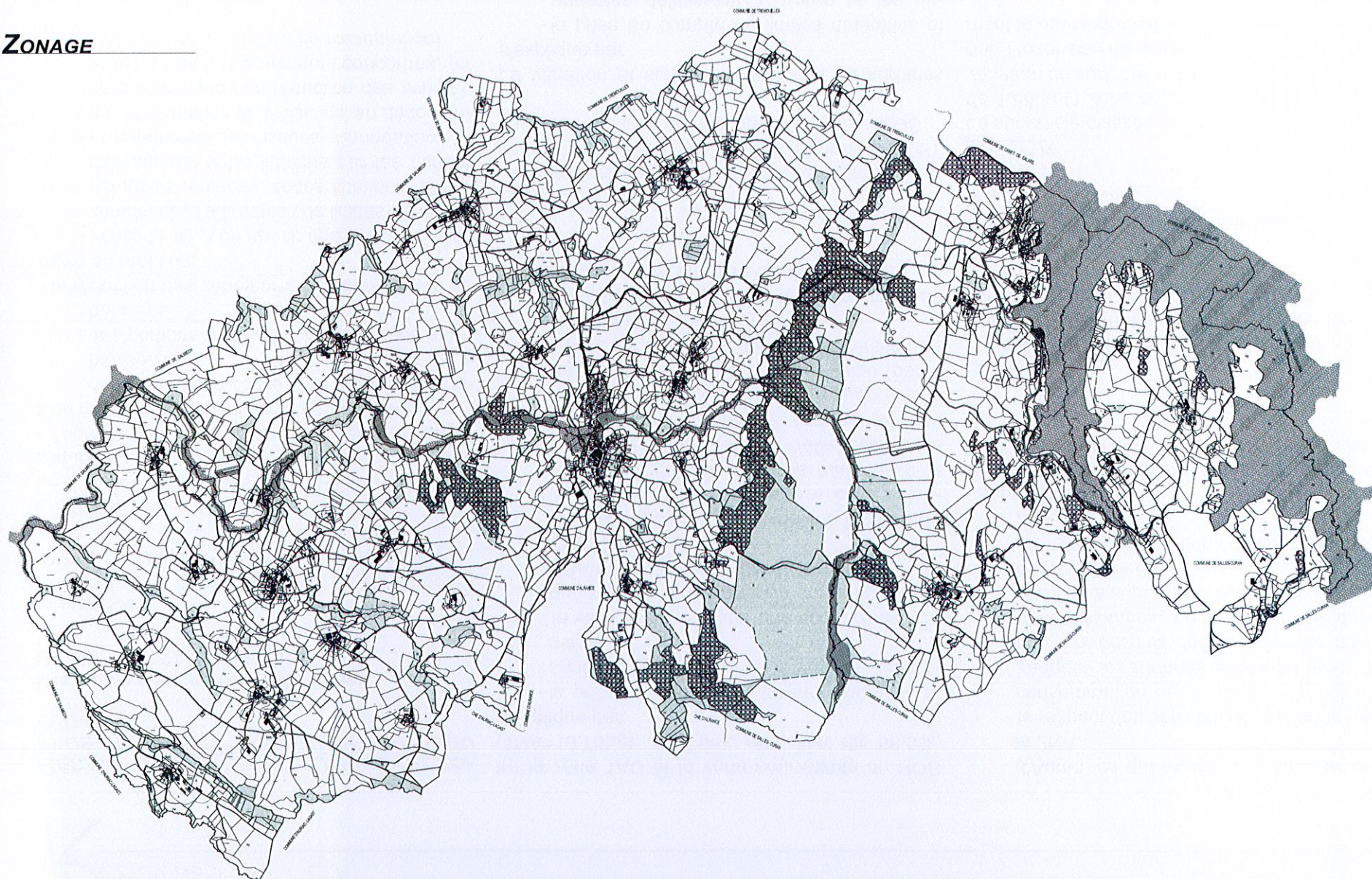


### Orientation 3 : Encourager un développement maîtrisé de la commune

- 3.3 Renforcer et accroître l'offre résidentielle sur les villages de Caplongue et de Saint-Martin des Faux :
  - Permettre la densification des espaces urbanisés.
- Permettre l'extension de Caplongue et de Saint Martin des Faux dans le respect des contraintes naturelles et en favorisant la diversité de l'offre résidentielle.



# ZONAGE



# Résultats du PLU

## RÉCAPITULATIF DES ÉVOLUTIONS DU ZONAGE DEPUIS LE POS ET RÉSULTATS DU PROJET

### Les zones à vocation résidentielle: Ua, Ub, 1AU, 2AU, Ncd et Nh

#### - Zones Ua

Redéfinition de l'assiette de la zone Ua du bourg d'Arvieu et création de la zone Ua de Caplongue.

#### - Zones Ub

La variation de surfaces entre POS et PLU, s'explique par:

- l'agrandissement des zones urbaines d'extension récente de l'urbanisation pour englober:
  - des portions de zones 1NA viabilisées et urbanisées.
  - des portions de zones NB viabilisées et urbanisées.
- la réduction des zones urbaines d'extension récente au profit de:
  - zones N, NI, A ou Ap, eu égard à la prise en compte et à l'affirmation de limites agricoles, naturelles (combes, zones humides, etc) et paysagères; voire induites par les risques et notamment les risques d'inondation ; et des orientations du PADD qui en découlent; ce qui explique une réduction des zones U et AU au droit des secteurs concernés. (cf. PADD et B2 du rapport de présentation)

#### - Zones 1AU

La variation et surtout la réduction de surfaces, des secteurs A Urbaniser, entre POS et PLU, en-

tre la zone 1AU et la zone équivalente du POS (1NA=19.75ha), soit une réduction de 68.5%, s'explique par:

- la prise en compte de limites naturelles et agricoles définissant le bourg et les hameaux.
- la volonté de marquer une coupure de l'urbanisation entre Pareloup et Notre Dame d'Aures, ce qui explique la suppression de la 1NA.
- le respect des objectifs de modération de la consommation de l'espace et la volonté d'«adapter les surfaces ouvertes à la construction aux besoins définis selon les objectifs de croissance», comme exprimé dans le PADD. Réduction voire suppression de zones 1NA sur le bourg d'Arvieu (partie Nord), sur Pareloup (partie Nord vers le barrage) et Saint Martin des Faux.
- le transfert de secteurs ou de portions de secteurs 1NA en zone Ub ou 1AU.

#### - Zone 2AU

La superficie classée en zone 2AU dans le PLU est de 1.78ha (14.3ha en zone 2NA dans le POS), soit une réduction de plus de 87% avec le POS.

La variation et surtout la réduction de surfaces s'explique par :

- la prise en compte de limites naturelles et agricoles définissant le bourg et les hameaux.
- la volonté de marquer une coupure de l'urbanisation entre Pareloup et Notre Dame

d'Aures, ce qui explique la suppression de la 2NA.

- le respect des objectifs de modération de la consommation de l'espace et la volonté d'«adapter les surfaces ouvertes à la construction aux besoins définis selon les objectifs de croissance», comme exprimé dans le PADD. La suppression de zones 2NA sur le bourg d'Arvieu
- le transfert de portions de secteurs 1NA en zone Ux.

#### - Zones Ncd

70 secteurs Ncd ont été créés. Ils représentent 23.09 hectares, soit 0.49% du territoire communal.

#### - Zone Nh

La zone Nh représente 0.51 hectares. (aucune zone équivalente dans le POS). Cependant cette zone Nh était en zone NB dans le POS.

### Les zones à vocation économique: Ux, 1AUx et Nca

#### - Zone Ux

La superficie classée en zone Ux dans le PLU est de 1.88ha (1.25ha en zone UX dans le POS). La variation de surfaces entre POS et PLU s'explique par l'extension de la zone pour permettre notamment le développement de l'activité existante

#### - Zones 1AUx

La superficie classée en zone 1AUx dans le PLU est de 3.46 hectares (1NAx du POS = 2.95ha).

Zones POS	Superficies en ha		Zones PLU	Superficies en ha		Evol POS / PLU	
	ha	%		ha	%	ha	%
UA	3,1	0,07%	Ua	7,05	0,15%	3,95	127,40%
UB	14	0,30%	Ub	36,05	0,77%	5,65	18,59%
UC	16,4	0,35%	Ux	1,88	0,04%	0,63	50,58%
UX	1,25	0,03%	Ut	4,42	0,09%	/	/
NB	14,55	0,31%				/	/
<b>Total zones urbaines</b>	<b>49,3</b>	<b>1,05%</b>	<b>Total zones urbaines</b>	<b>49,40</b>	<b>1,05%</b>	<b>0,10</b>	<b>0,20%</b>
1NA	19,75	0,42%	1AU	6,21	0,13%	-13,54	-68,56%
1NA1	16,15	0,34%					
1NA2	10,4	0,22%					
1NAx	2,95	0,06%	1AUx	3,46	0,07%	0,51	17,17%
2NA	14,3	0,30%	2AU	1,78	0,04%	-12,52	-87,52%
<b>Total zones NA</b>	<b>63,55</b>	<b>1,35%</b>	<b>Total zones AU</b>	<b>11,45</b>	<b>0,24%</b>	<b>-52,10</b>	<b>-81,98%</b>
NC	3485,5	74,29%	A	621,55	13,25%	/	/
2NC	8,6	0,18%	Ap	2836,43	60,47%	/	/
<b>Total zone agricole</b>	<b>3494,1</b>	<b>74,47%</b>	<b>Total zone agricole</b>	<b>3457,98</b>	<b>73,72%</b>	<b>-36,12</b>	<b>-1,03%</b>
ND	676	14,41%	N	639,56	13,63%	/	/
NDi	122	2,60%	NI	367,94	7,84%	/	/
NDb	287	6,12%	Np	114,92	2,45%	/	/
			Ncd	23,09	0,49%	/	/
			Nh	0,51	0,01%	/	/
			Nt	3,46	0,07%	/	/
			Nep	1,45	0,03%	/	/
			Nca	21,25	0,45%	/	/
<b>Total zones naturelles</b>	<b>1085</b>	<b>23,12%</b>	<b>Total zones naturelles</b>	<b>1172,17</b>	<b>24,99%</b>	<b>87,17</b>	<b>8,03%</b>
<b>TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL</b>	<b>4691</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL</b>	<b>4691</b>	<b>100%</b>		

Récapitulatif des évolutions de zonage entre POS et PLU

# Résultats du PLU

La variation de surfaces entre POS et PLU, s'explique par :

- la prise en compte de limites naturelles et agricoles définissant le secteur
- l'intégration de la zone UX du bourg dans la zone 1AUx
- la réduction de la zone 1NAX du bourg en faveur de la zone Ap.
- la création de la zone 1AUx de Saint Martin des Faux.

## - Zone Nca

La superficie classée en zone Nca dans le PLU est de 21.25 hectares, avec un potentiel d'extension de 7.86 hectares (8.6ha en zone 2NC dans le POS).

La variation de surface entre POS et PLU, de la zone de carrière, résulte :

- de la mise en conformité de la zone d'exploitation actuelle avec le zonage.
- de la prise en compte du maintien et du développement du site d'exploitation (conformément aux dispositions du PADD).

## Les zones à vocation de tourisme, sport et loisirs: Ut et Nt

### - Zone Ut

La superficie classée en zone Ut dans le PLU est de 4.42 hectares, en terme de vocation, elle équivaut à la zone 1NAt1 du POS, laquelle recomptait environ: 16.15ha.

L'évolution du zonage entre POS et PLU s'explique par :

-une analyse fine des secteurs touristiques au regard de la loi littoral et des autorisations administratives délivrées. De ce fait, les secteurs ayant été développés sans autorisations n'ont pu faire l'objet d'un classement en secteur touristique, ils ont été redistribués en zone N, NI, Np et Ap. Pour les secteurs ayant fait l'objet d'autorisation, selon cette autorisation, ils ont été maintenus en zone Ut ou Nt (zone favorisant des aménagements légers à vocation identique: sport, loisirs et tourisme).

-des modifications du zonage sur le secteur d'Arvieu : redécoupage de la zone 1NAt répartie en zone Ut, Ub et Ap.

-des modifications du zonage sur le secteur de Pareloup : création de zones Ut. Il s'agit ici de l'affirmation de la dimension touristique de secteurs insérés dans le tissu urbain du bourg et anciennement en zone UC (ex : base de loisir).

### - secteurs Nt

La superficie classée en secteurs Nt dans le PLU est de 3.46 hectares. Ce type de secteur s'apparente à la zone 1NAt2 du POS (10.4ha). Les secteurs Nt concernent le camping du CCAS du Bourgnou à Notre Dame d'Aures, et le camping Bellevue à Routaboul.

**En conclusion: comparaison des résultats du projet de PLU et des objectifs exprimés dans le PADD :**

**•une forte diminution de l'assiette des zones agglomérées (au sens constructible ; ne sont donc pas pris en compte les zones 1NAt2 du POS et Ncd du PLU), soit -40.1% ; en détail cela donne:**

- . POS: 102.45ha,  
dont 82.1ha à vocation résidentielle.  
dont 16.15ha à vocation de tourisme et loisirs (hors secteur 1NAt2).  
dont 4.2ha à vocation économique.
- . PLU: 61.36ha, (soit -40.1%)  
dont 51.6ha à vocation résidentielle (soit une réduction de 37%)  
dont 4.42ha à vocation de tourisme et loisirs (-72.6%)  
dont 5.34ha à vocation économique (+27%)

**Cette réduction résulte d'une analyse fine des enjeux paysagers, environnementaux, urbains, etc.**

**• une concentration de l'ouverture à l'urbanisation sur le bourg d'Arvieu, et dans une moindre mesure sur les villages de Caplongue, Saint Martin des Faux et Pareloup : 54% des espaces libres à vocation résidentielle sont concentrés sur le bourg d'Arvieu (50% minimum prévu dans le PADD) et 99% sur ces 4 bourgs.**

**•une forte réduction des zones constructibles à vocation résidentielle:**

- . POS:UA+UB+UC+1NA+2NA=82.1ha
- . PLU: Ua+Ub+1AU+2AU+Nh=51.6ha,

**soit une diminution de -37% des zones**

Zones POS	Superficies en ha	Espaces libres		Zones PLU	Superficies en ha	Espaces libres	
		ha	%			ha	%
UA	3,1	0	/	Ua	7,05	0,10	1,39%
UB	14	4,1	29,29%	Ub	36,05	6,41	17,78%
UC	16,4	3	18,29%	Ux	1,88	0,28	14,88%
UX	1,25	1,25	100,00%	Ut	4,42	1,53	34,64%
NB	14,55	10,1	69,42%				
<b>Total zones urbaines</b>	<b>49,3</b>	<b>18,45</b>	<b>37,42%</b>	<b>Total zones urbaines</b>	<b>49,40</b>	<b>8,32</b>	<b>16,84%</b>
1NA	19,75	8,56	43,34%	1AU	6,21	5,64	90,87%
1NA1	16,15	12,96	80,25%				
1NA12	10,4	/	/	1AUx	3,46	3,30	95,47%
1NAx	2,95	2,95	100,00%	2AU	1,78	1,69	94,59%
2NA	14,3	14,3	100,00%				
<b>Total zones NA</b>	<b>63,55</b>	<b>38,77</b>	<b>61,01%</b>	<b>Total zones AU</b>	<b>11,45</b>	<b>10,63</b>	<b>92,84%</b>
NC	3485,5			A	621,55		
2NC	8,6			Ap	2836,43		
<b>Total zone agricole</b>	<b>3494,1</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>Total zone agricole</b>	<b>3457,98</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
ND	676			N	639,56		
NDi	122			NI	367,94		
NDb	287			Np	114,92		
				Ncd	23,09		
				Nh	0,51	0,13	26,28%
				Nt	3,46		
				Nep	1,45		
				Nca	21,25	7,86	37,00%
<b>Total zones naturelles</b>	<b>1085</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>Total zones naturelles</b>	<b>1172,17</b>	<b>7,99</b>	<b>0,68%</b>
<b>TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL</b>	<b>4691</b>	<b>57</b>	<b>1,22%</b>	<b>TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL</b>	<b>4691</b>	<b>27</b>	<b>0,57%</b>

Récapitulatif de l'évolution des espaces libres entre POS et PLU

# Résultats du PLU

constructibles et à construire. Cette réduction est essentiellement le résultat d'une analyse paysagère et environnementale détaillée ainsi que de la définition d'un projet communal reprenant le principe de gestion économe des espaces.

• une forte réduction des surfaces libres, toutes vocations confondues (zones 1NA<sub>t2</sub> du POS et Nca du PLU exclues) : -66.6%.

• une forte réduction des surfaces libres à vocation résidentielle (-65.1%) :

- POS (UB, UC, 1NA, 2NA, NB): 40.06ha

- PLU (Ua, Ub, 1AU, 2AU, Nh): 13.97ha

L'analyse fine des espaces libres, nous permet de pondérer les espaces libres à vocation d'habitat. En effet, selon les secteurs, des opérations d'ensemble sont imposées, opérations nécessitant la réalisation d'équipements (voirie...). De fait ces espaces libres (13.97ha) doivent être pondérée de ces surfaces destinées aux équipements des zones non mobilisables pour la construction (environ 15 à 20%).

**La surface réelle des espaces libres à vocation d'habitat est donc de 12.51ha.** (cf détail de l'analyse ci après: carte et tableau)

Cette analyse fine des espaces libres permet à la commune de présager la construction d'environ 90 lots, déduction faite des surfaces retenues pour l'aménagement (cf détail de l'analyse ci après: carte et tableau) et d'une rétention foncière de l'ordre de 30%.

Notons que l'estimation de lots doit être nuancée, compte tenu de la mixité des fonctions autorisée en zone Ua, Ub et 1AU.

• une rationalisation, voire une réduction de la taille moyenne des lots: environ 1000m<sup>2</sup> par lot, comme préconisé dans le PADD, selon le scénario d'urbanisation retenu dans l'analyse des espaces libres.

• une augmentation des zones à vocation économique (UX+1NAX=4.2ha / Ux+1AUx=5.34ha, soit +27%), mais une diminution en terme d'espaces libres (POS: 4.2ha; PLU: 3.58ha, soit -14.8%), malgré le maintien d'un soutien affirmé de l'économie comme souligné dans le PADD.

• une réduction des zones constructibles à vocation de tourisme, loisirs et sports (1NA<sub>t1</sub>=16.15ha / Ut=4.42ha, soit -72.6%), y compris en terme d'espaces libres (POS: 12.96ha; PLU: 1.53ha, soit -88.2%), malgré le maintien d'un soutien affirmé de l'économie touristique, comme souligné dans le PADD.

Ainsi, le projet de PLU est bien en cohérence avec les objectifs exprimés dans le PADD, notamment en terme de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

De plus, il affirme la volonté de programmation et de phasage de l'urbanisation qui s'exprime par un zonage en cohérence avec le PADD, mais dont le potentiel reste en-deçà du poten-

tiel maximal autorisé par le PADD; c'est le cas aussi bien en terme de zones à vocation résidentielle qu'économique, exemples:

- des zones 1AU du bourg plus réduites que celles autorisées par le PADD.
- des zones 1AU et 2AU sur les autres villages plus réduites que celles autorisées par le PADD.
- des zones 1AUx plus réduites que celles autorisées par le PADD sur Arvieu et Saint Martin des Faux.
- etc.

Ce phasage de l'urbanisation s'explique par une volonté communale de privilégier les secteurs bien desservis et en continuité directe des principales zones agglomérées.

## Les zones Naturelles et Agricoles

Les secteurs N, NI et Np représentent au total 1122.42 hectares :

- 639.56 hectares en secteur N, soit environ 13.63 % du territoire communal.
- 367.94 hectares en secteur NI, soit environ 7.84 % du territoire communal.
- 114.92 hectares en secteur Np, soit environ 2.45 % du territoire communal.

L'augmentation des surfaces consacrées aux zones naturelles, entre le POS et le PLU, (+3.45%) s'explique par une analyse fine de l'occupation des sols (espaces boisés), par la protection des abords des ruisseaux et rivières, par la préservation des zones humides et des coulées ou coupures vertes, la prise en compte des espaces remarquables (au titre de la loi littoral), etc.

3457.98 hectares ont été identifiés en zones agricoles (secteur A et Ap), soit 73.72% du territoire (3485.5ha en zone NC du POS), dont:

- 621.55ha en secteur A
- 2836.43ha en secteur Ap

La légère réduction (-0.78%) des zones agricoles s'explique par la prise en compte:

- des évolutions du paysage (enfermement des paysages et augmentation des masses boisées) .
- de la protection des cours d'eau et des zones humides (dont atlas des zones humides).
- de la préservation des continuités écologiques,

- le transfert de secteur NC en zone Np, suite à la prise en compte des espaces remarquables définis au titre de la loi littoral,
- et l'extension de la zone de carrière (zone Nca) du bourg d'Arvieu.

Néanmoins, la réduction des zones agricoles ne remet pas en cause la SAU communale pouvant être répartie sur les zones A, Ap, N, NI et Np.

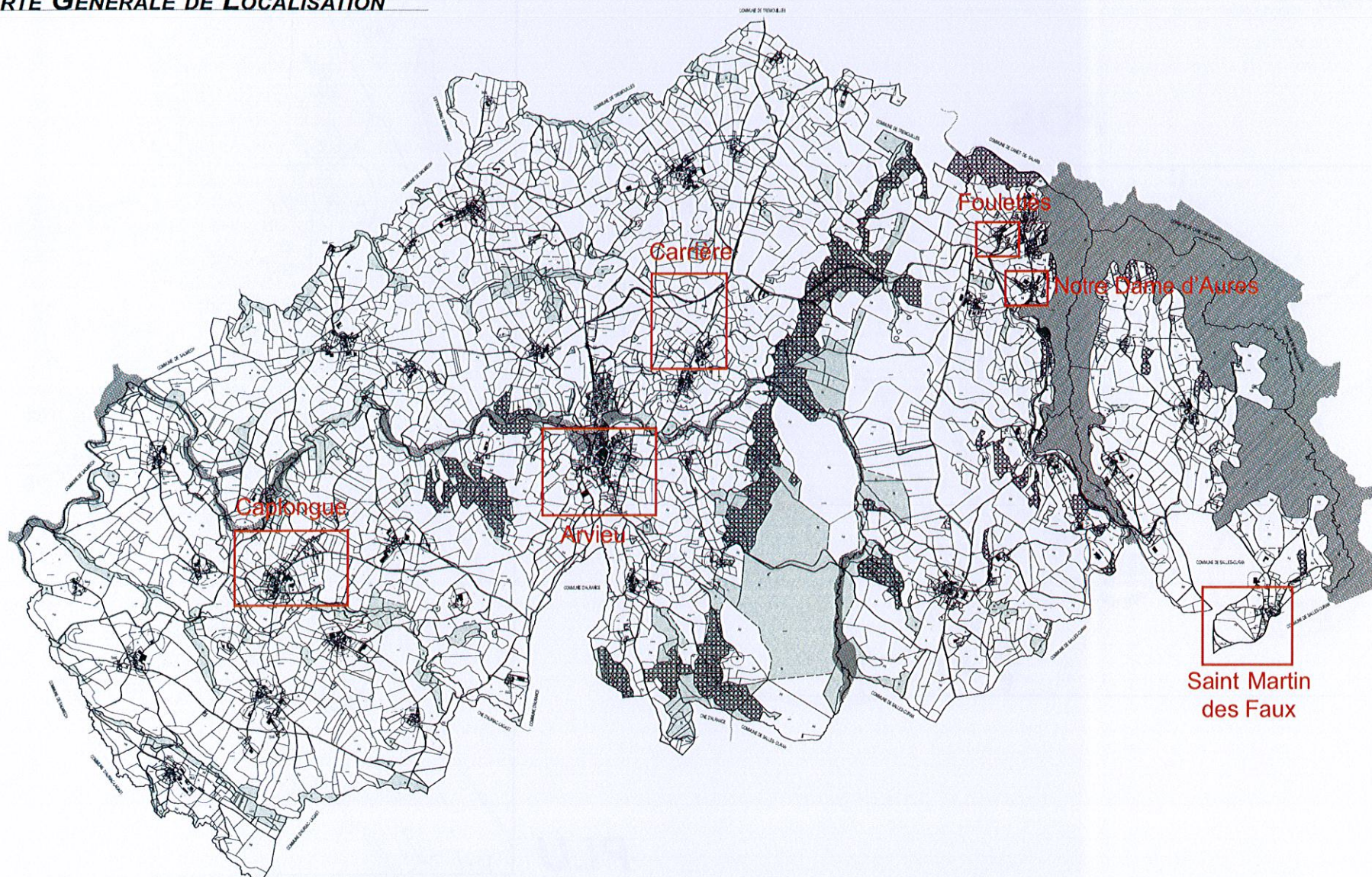
De plus, précisons que cette réduction de la zone agricole n'est pas induite à une croissance des zones U ou AU sur les espaces agricoles; lesquelles se sont recentrées, comparativement au POS. Seule exception, l'extension de la carrière d'Arvieu, qui grève 7.86ha de la zone agricole.

**De manière générale, on constate une légère croissance (+10ha) de la superficie de territoire consacrée aux zones agricoles et naturelles ( $ND+NDi+NDb+NC=4570.5ha$ , /  $N+Np+NI+A+Ap=4580.5ha$ ), d'autant plus important que les zones Ncd (23.09ha) étaient englobées en zone NC dans le POS ; ce qui confirme: à la fois à la protection des terres agricoles et donc le soutien de l'activité agricole; et la protection du paysage emblématique communal et communautaire.**



# Secteurs faisant l'objets de la demande de dérogation

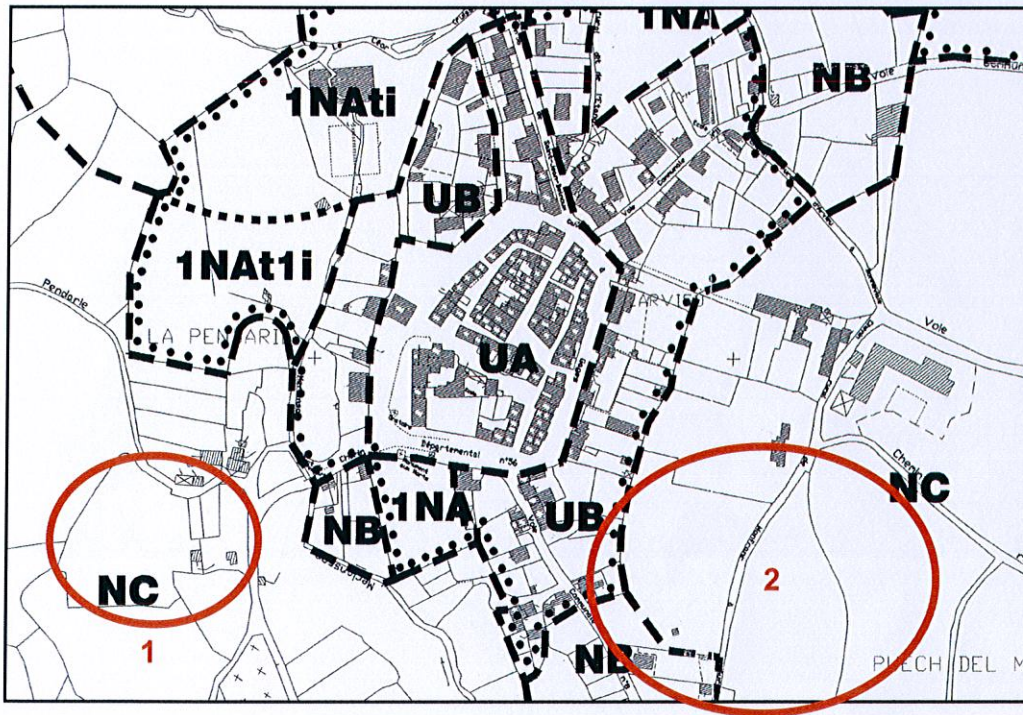
## CARTE GÉNÉRALE DE LOCALISATION



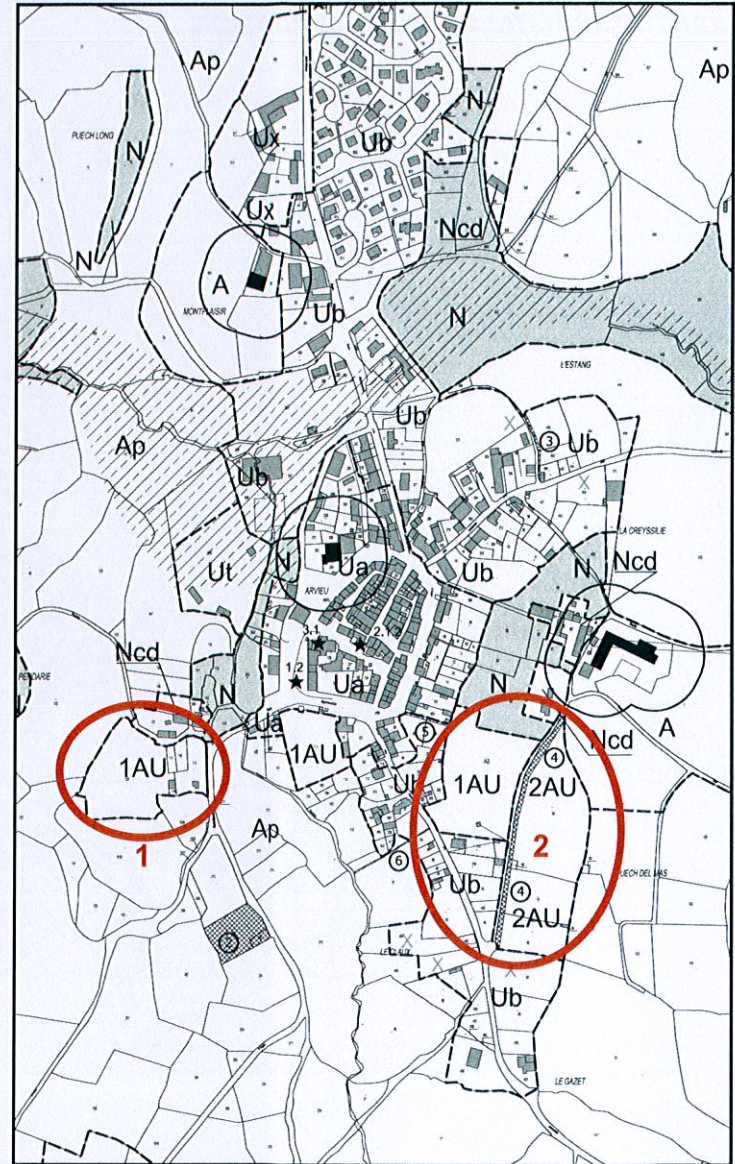
# Secteurs faisant l'objets de la demande de dérogation

ARVIEU

POS



PLU



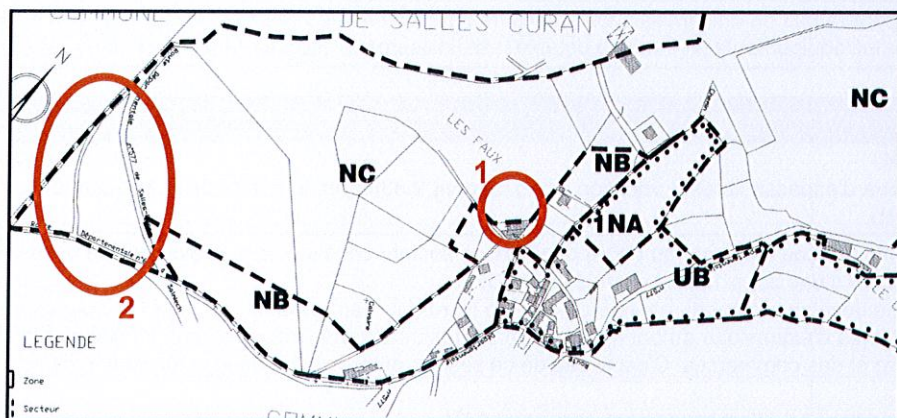
Objet de la demande	Création d'une zone 1AU sur une zone NC - Arvieu secteur 1
surface de la zone	environ 0.93 hectares. Rappel : le POS sur le bourg d'Arvieu disposait encore de 14.95ha d'espaces libres à vocation d'habitat dont 9.83ha en zone NA. Le PLU quant à lui prévoit 7.5ha d'espaces libres sur le bourg dont 4.29ha en zone AU.
intérêt de l'évolution	Il s'agit du secteur de la Pendarie (parcelles 115 à 118 et 120), espace encore libre de constructions, en limite sud de la trame urbaine existante du bourg d'Arvieu, en bordure de la RD56. Dans une démarche générale, la commune après avoir organisé le développement du bourg sur sa partie Nord (lotissement actuel) via le POS souhaite via le PLU rééquilibrer le développement du Bourg. A ce titre, les zones d'extensions du bourg à vocation d'habitat ont été exclusivement définies sur la partie Sud du Bourg, sur des secteurs plus proche du centre bourg et des commerces. C'est le cas du secteur de la Pendarie. Ce secteur permettra donc la réalisation d'une zone à dominante d'habitat à proximité du centre bourg.
incidences sur l'environnement	L'urbanisation de ce secteur ne réduira pas les espaces boisés. Il n'impacte pas de zone humide, ni de cours d'eau et la ripisylve associée, ni de Znieff et ni de corridors biologiques et écologiques. De plus, les dispositions réglementaires (zone 1AU imposant une ou plusieurs opérations d'ensemble) et surtout les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies par le PLU permettront d'optimiser l'insertion paysagère (liaison piétonne, végétation à préserver, plantations à réaliser, constructions autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble...)
incidences sur l'activité agricole	L'urbanisation de ce secteur ne met pas en péril les structures d'exploitation agricole existantes et ne compromet pas l'extension ou la création de bâtiments agricoles. Tenant compte des efforts de réduction sur le bourg et de la redéfinition du projet communal les incidences sur l'activité agricole ne sont pas excessives.
Incidences sur les communes voisines	De par sa situation géographique, la création de cette zone n'apportera pas de nuisances supplémentaires aux communes voisines. Cette zone vise le développement de l'habitat à l'échelle du bourg en s'appuyant sur les équipements (voirie, eau potable, assainissement, écoles,...) de la commune.

Objet de la demande	Création de zones 1AU et 2AU sur une zone NC - Arvieu secteur 2
surface de la zone	environ 1.05 hectares en zones 1AU et 1.68 hectares en zone 2AU Rappel : le POS sur le bourg d'Arvieu disposait encore de 14.95ha d'espaces libres à vocation d'habitat dont 9.83ha en zone NA. Le PLU quant à lui prévoit 7.5ha d'espaces libres sur le bourg dont 4.29ha en zone AU.
intérêt de l'évolution	Espaces encore libre de construction, en continuité sud de la trame urbaine existante du bourg d'Arvieu, ce secteur constitue le principal pôle de développement de l'urbanisation de la commune. A ce titre, il est composé d'une zone 1AU et d'une zone 2AU. Dans une démarche générale, la commune après avoir organisé le développement du bourg sur sa partie Nord (lotissement actuel) via le POS souhaite via le PLU rééquilibrer le développement du Bourg. De fait, les zones d'extensions du bourg à vocation d'habitat ont été exclusivement définies sur la partie Sud du Bourg, sur des secteurs plus proche du centre bourg et des commerces. C'est le cas de ce secteur qui permettra donc la réalisation d'une zone à dominante d'habitat à proximité du centre bourg. Rappelons que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à l'aménagement de la zone 1AU.
incidences sur l'environnement	L'urbanisation de ce secteur ne réduira pas les espaces boisés. Il n'impacte pas de zone humide, ni de cours d'eau et la ripisylve associée, ni de Znieff et ni de corridors biologiques et écologiques. De plus, les dispositions réglementaires (zone 1AU imposant une ou plusieurs opérations d'ensemble) et surtout les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) définies par le PLU permettront d'optimiser l'insertion paysagère (liaison piétonne, végétation à préserver, plantations à réaliser, constructions autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble...)
incidences sur l'activité agricole	L'urbanisation de ce secteur ne met pas en péril les structures d'exploitation agricole existantes et ne compromet pas l'extension ou la création de bâtiments agricoles. Tenant compte des efforts de réduction sur le bourg et de la redéfinition du projet communal les incidences sur l'activité agricole ne sont pas excessives.
Incidences sur les communes voisines	De par sa situation géographique, la création de cette zone n'apportera pas de nuisances supplémentaires aux communes voisines. Cette zone vise le développement de l'habitat à l'échelle du bourg en s'appuyant sur les équipements (voirie, eau potable, assainissement, écoles,...) de la commune.

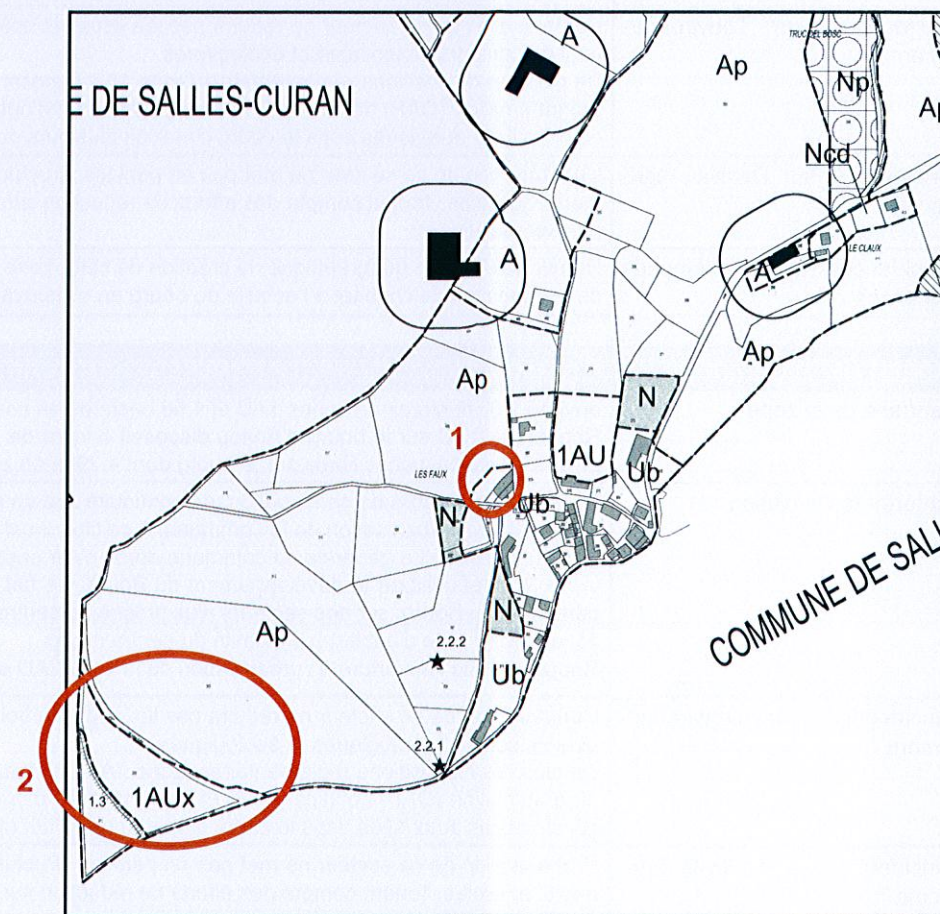
# Secteurs faisant l'objets de la demande de dérogation

## SAINT MARTIN DES FAUX

### POS



### PLU



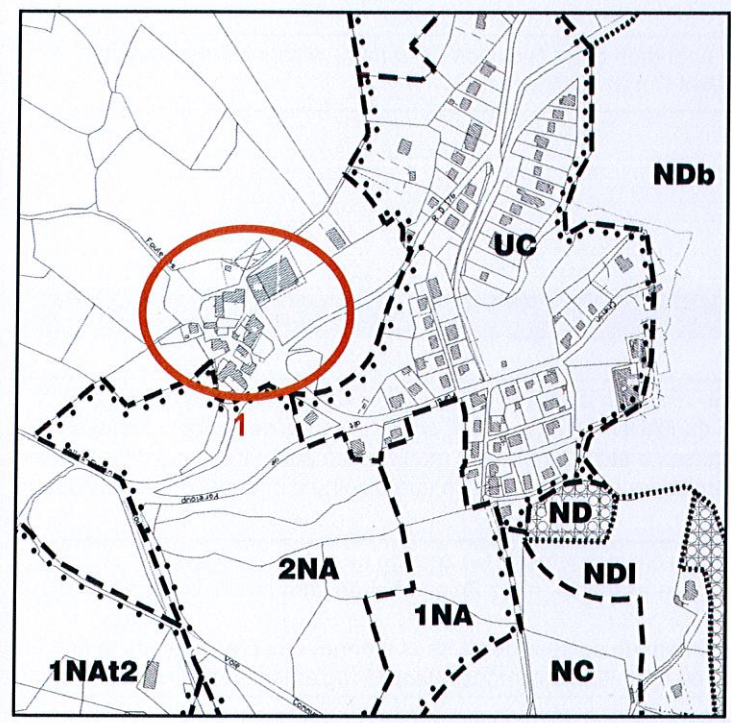
<b>Objet de la demande</b>	<b>Création d'une zone Ub sur une zone NC - St Martin des Faux secteur 1</b>
surface de la zone	environ 800m <sup>2</sup>
intérêt de l'évolution	L'objectif de l'intégration de cette portion de la parcelle n°486 est de permettre une légère extension de la construction existante, la création d'annexes et ainsi assurer sa pérennisation.
incidences sur l'environnement	Le classement de ce secteur en zone urbaine n'aura pas d'incidence sur l'environnement. Il s'agit ici de permettre le maintien et un léger développement d'une construction existante. Ce zonage ne réduit pas les espaces boisés classés. Il n'impacte pas de zone humide, ni de cours d'eau et la ripisylve associée, ni de Znieff et ni de corridors biologiques et écologiques. Situé en continuité du bourg, l'intégration de cette portion de parcelle dans la zone urbaine ne modifiera pas les paysages. Ce secteur est en arrière plan derrière la construction mitoyenne qui agit comme un premier écran visuel existant.
incidences sur l'activité agricole	Cette évolution de zonage ne remet pas en cause la survie de l'exploitation agricole existante et ne compromet pas l'extension ou la création de bâtiments agricoles.
Incidences sur les communes voisines	La particularité de ce bourg est d'être à «cheval» sur 2 communes. Cependant cette évolution de zonage, visant à affirmer l'existant, ne générera pas de nuisances supplémentaires pour la commune de Salles Curan voisine.

<b>Objet de la demande</b>	<b>Création d'une zone 1AUx sur une zone NC - St Martin des Faux secteur 2</b>
surface de la zone	environ 0.9 hectares
intérêt de l'évolution	La zone 1AUx de Saint Martin des Faux, répond à une démarche de maintien d'un maillage économique local sur le territoire. À ce titre, une réflexion globale a été conduite, notamment dans le cadre du PADD, afin de définir, sur le territoire des zones d'enjeux. Le hameau de Saint Martin des Faux en raison du tissu existant d'entreprises a été retenu par la municipalité pour être le point d'appel et le support du maintien de ce maillage économique, basé sur la proximité. Le hameau recense une dizaine d'entreprises pour environ 23 actifs permanents.
incidences sur l'environnement	Le classement de ce secteur en zone urbaine n'aura pas d'incidence sur l'environnement. Ce zonage ne réduit pas les espaces boisés classés. Il n'impacte pas de zone humide, ni de cours d'eau et la ripisylve associée, ni de Znieff et ni de corridors biologiques et écologiques. Afin de garantir une qualité d'intégration paysagère du site, l'aménagement du secteur devra se conformer aux prescriptions et principes édictés dans les OAP. De plus l'aménagement sous la forme d'une opération est imposé dans le règlement de la zone.
incidences sur l'activité agricole	Le propriétaire exploitant a été sollicité par la municipalité afin de voir avec lui si le développement de l'urbanisation sur ce secteur pouvait nuire à son activité. Le propriétaire exploitant ne s'est pas opposé au projet en précisant qu'il s'agissait d'une petite parcelle isolée. Ce classement n'aura pas d'incidences sur la structure de l'exploitation existante
Incidences sur les communes voisines	La particularité de ce bourg est d'être à «cheval» sur 2 communes. Cependant cette évolution de zonage sera bénéfique à la commune voisine en visant la pérennisation des activités existantes.

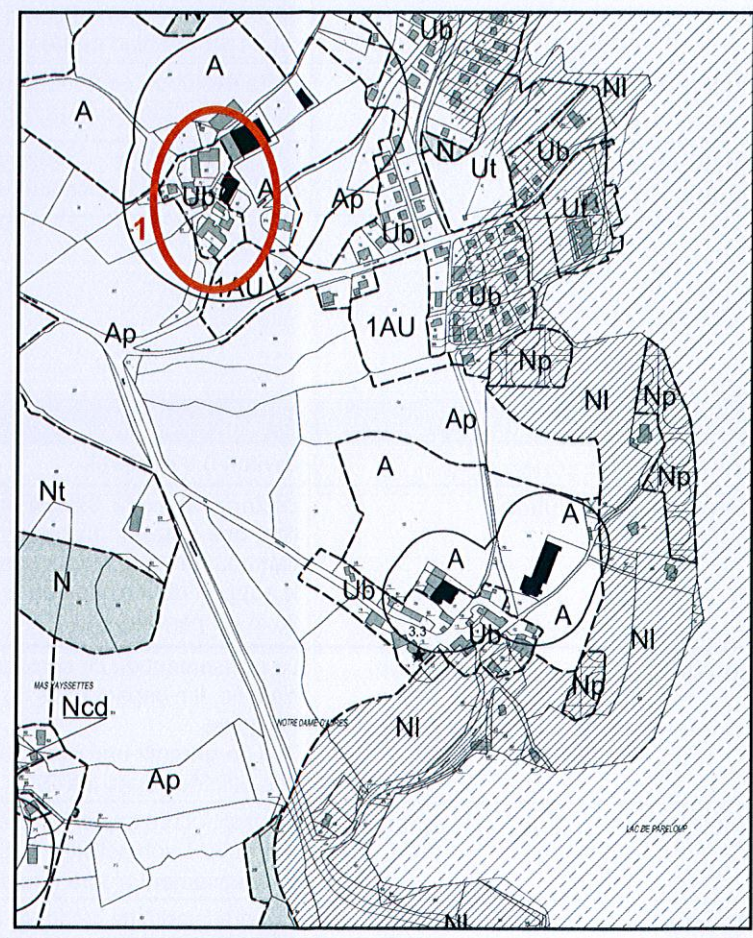
# Secteurs faisant l'objets de la demande de dérogation

## FOULETIÈS

### POS



### PLU

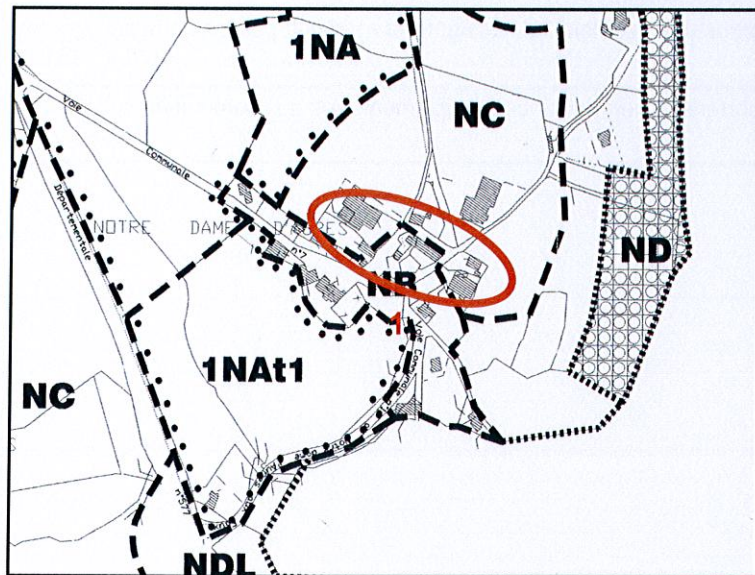


<b>Objet de la demande</b>	<b>Création d'une zone Ub sur une zone NC - Fouletières/Pareloup secteur 1</b>
surface de la zone	environ 0.61 hectares
intérêt de l'évolution	L'intégration de ce secteur dans la zone urbaine vise à mettre en cohérence le document d'urbanisme avec l'existant. En effet les parcelles concernés encadrent les constructions du village de Fouletières. Il s'agit donc d'un secteur déjà urbanisé.
incidences sur l'environnement	Il s'agit déjà d'une secteur urbanisé que le PLU prend en compte. Le classement en zone urbaine de ce secteur bâti n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Ce zonage ne réduit pas les espaces boisés classés. Il n'impacte pas de zone humide, ni de cours d'eau et la ripisylve associée, ni de Znieff et ni de corridors biologiques et écologiques. Ce classement visant à confirmer le hameau existant dans son assiette actuelle ne modifiera pas le paysage. Par ailleurs, les dispositions du réglementaire du PLU participent à l'amélioration de l'insertion paysagère des constructions.
incidences sur l'activité agricole	La modification du zonage sur ce secteur ne met pas en péril la structure d'exploitation existante et ne réduit pas les surfaces agricoles.
Incidences sur les communes voisines	De par sa situation géographique, la création de cette zone n'apportera pas de nuisances supplémentaires aux communes voisines.

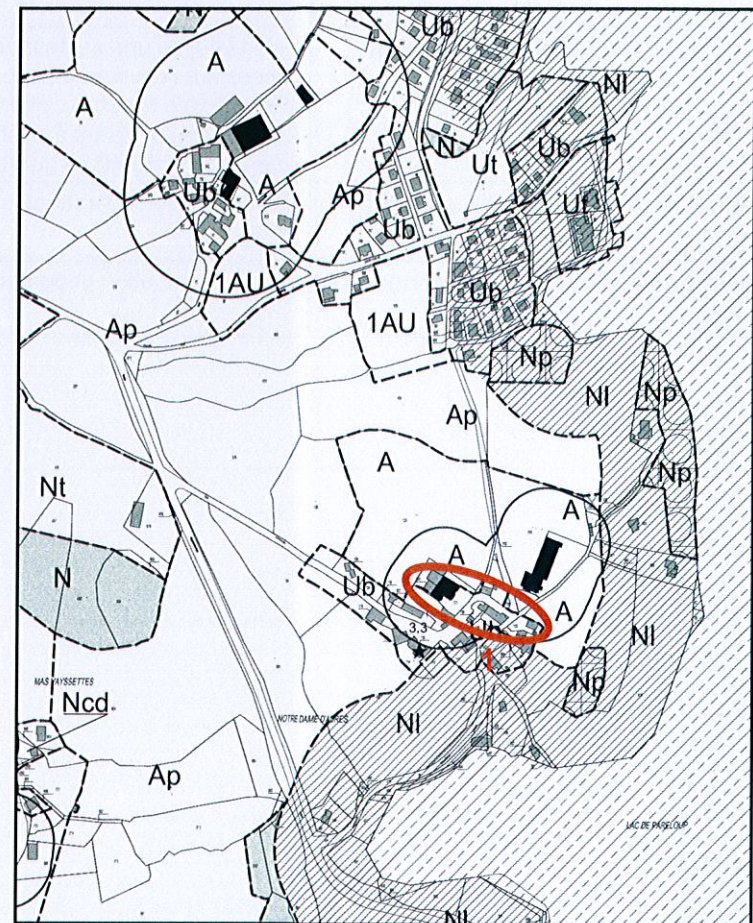
# Secteurs faisant l'objets de la demande de dérogation

## NOTRE DAME D'AURES

### POS



### PLU

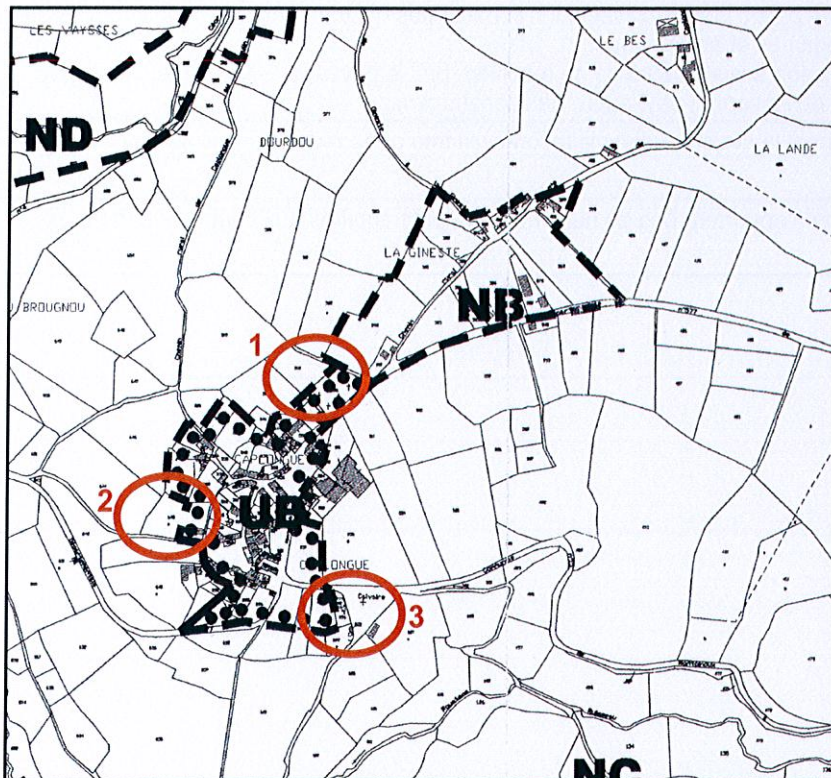


<b>Objet de la demande</b>	<b>Création d'une zone Ub sur une zone NC - Notre Dame d'Aures secteur 1</b>
surface de la zone	environ 2000m <sup>2</sup>
intérêt de l'évolution	L'intégration de ce secteur dans la zone urbaine vise à mettre en cohérence le document d'urbanisme avec l'existant. En effet les parcelles concernées encadrent des constructions existantes non prise en compte dans le POS. Il s'agit donc de redéfinir l'assiette de la zone agglomérée du village de Notre Dame d'Aures.
incidences sur l'environnement	Il s'agit déjà d'une secteur urbanisé que le PLU prend en compte. Le classement en zone urbaine de ce secteur bâti n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Ce zonage ne réduit pas les espaces boisés classés. Il n'impacte pas de zone humide, ni de cours d'eau et la ripisylve associée, ni de Znieff et ni de corridors biologiques et écologiques. Ce classement visant à confirmer le hameau existant dans son assiette actuelle ne modifiera pas le paysage. Par ailleurs, les dispositions du réglementaire du PLU participent à l'amélioration de l'insertion paysagère des constructions.
incidences sur l'activité agricole	La modification du zonage sur ce secteur ne met pas en péril la structure d'exploitation existante et ne réduit pas les surfaces agricoles.
Incidences sur les communes voisines	De par sa situation géographique, la création de cette zone n'apportera pas de nuisances supplémentaires aux communes voisines.

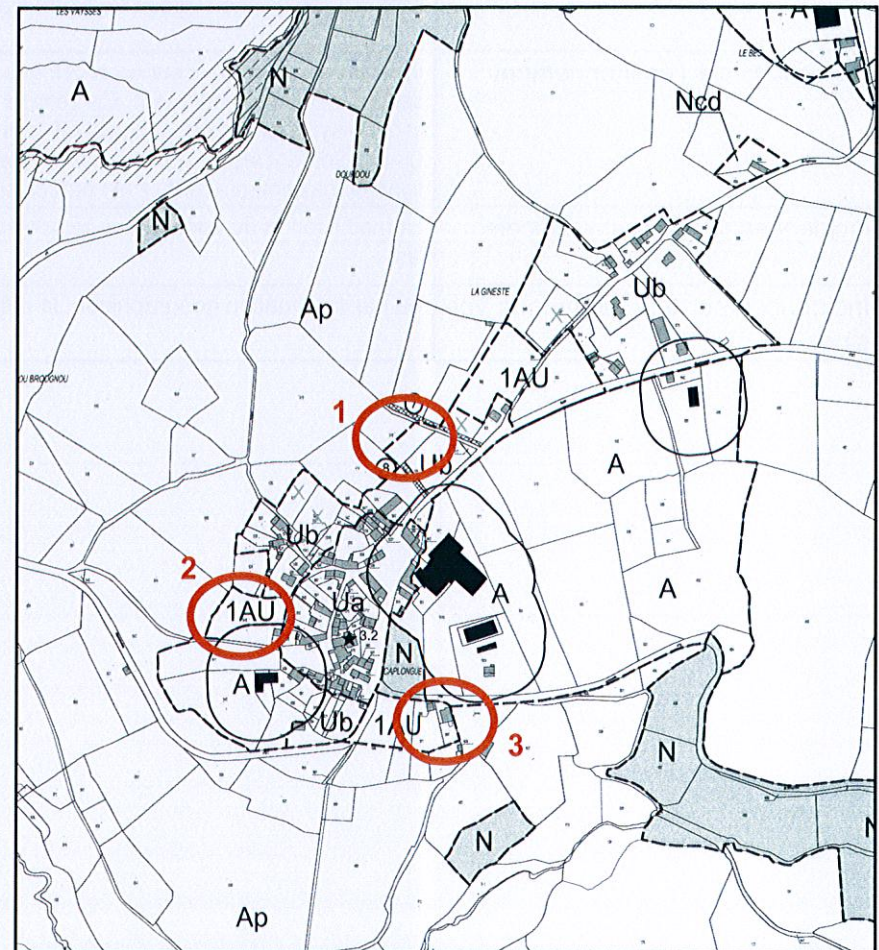
# Secteurs faisant l'objets de la demande de dérogation

## CAPLONGUE

### POS



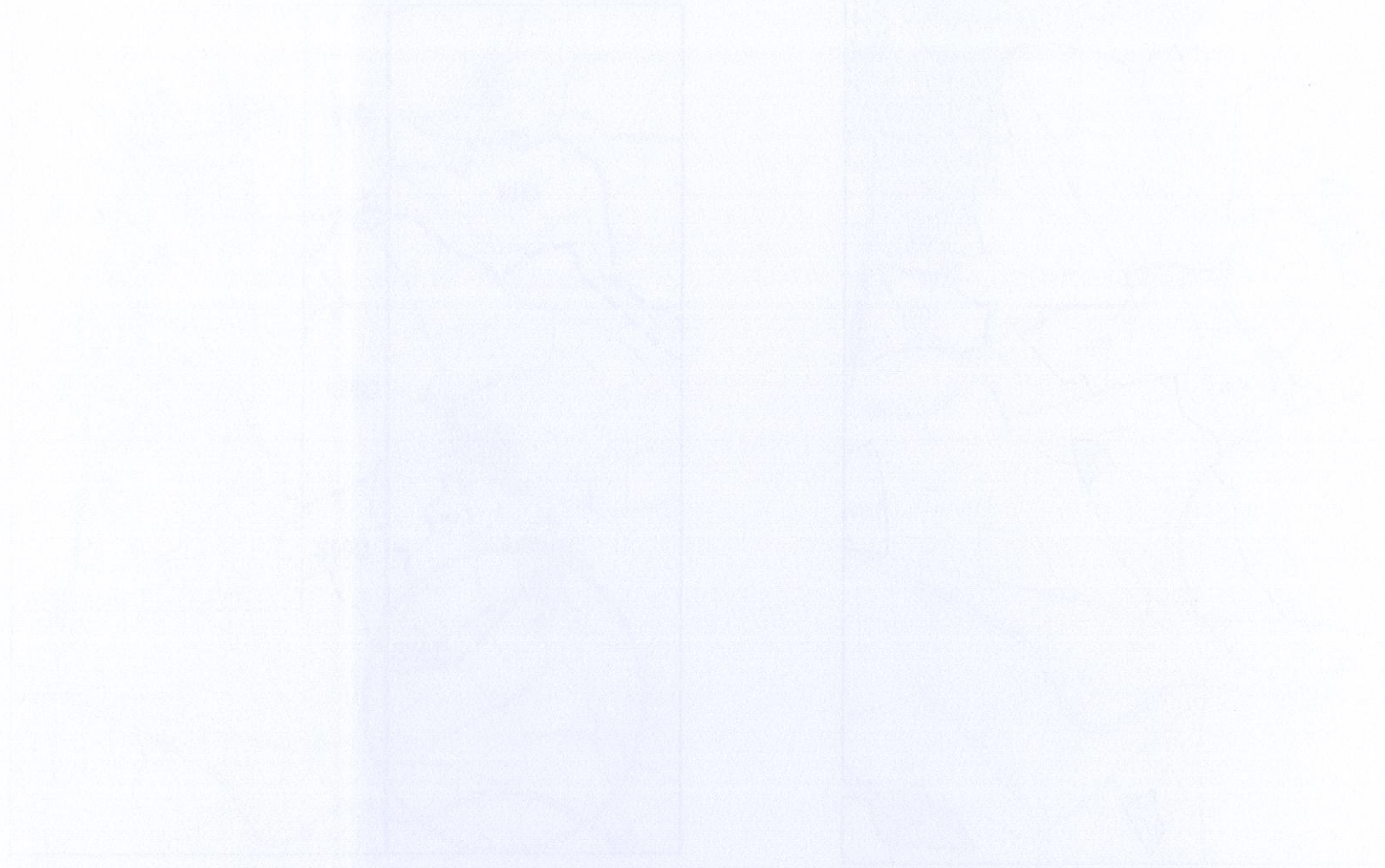
### PLU



Objet de la demande	Création d'une zone Ub sur une zone NC - Caplongue secteur 1
surface de la zone	environ 1158m <sup>2</sup>  Rappel : le POS sur le village de Caplongue disposait encore de 3.9ha d'espaces libres à vocation d'habitat. Le PLU quant à lui prévoit 2.86ha d'espaces libres sur le bourg.
intérêt de l'évolution	Il s'agit d'une portion de la parcelle 518, insérée en continuité du village de Caplongue, dans la zone entre Caplongue et la Gineste que le PLU vise à renforcer et combler les dents creuses
incidences sur l'environnement	L'urbanisation de ce secteur ne réduira pas les espaces boisés. Il n'impacte pas de zone humide, ni de cours d'eau et la ripisylve associée, ni de Znieff et ni de corridors biologiques et écologiques. Situé en continuité de la partie urbanisée du village et à proximité de secteur en cours de construction, l'incidence de l'intégration de cette portion de parcelle 518 dans la zone à urbaniser n'aura pas d'incidences sur les paysages.
incidences sur l'activité agricole	L'urbanisation de ce secteur ne met pas en péril les structures d'exploitation agricole existante et ne compromet pas l'extension ou la création de bâtiments agricoles.
Incidences sur les communes voisines	De par sa situation géographique, la création de cette zone n'apportera pas de nuisances supplémentaires aux communes voisines.

Objet de la demande	Création de zones 1AU sur une zone NC - Caplongue secteur 2
surface de la zone	environ 1940m <sup>2</sup>  Rappel : le POS sur le village de Caplongue disposait encore de 3.9ha d'espaces libres à vocation d'habitat. Le PLU quant à lui prévoit 2.86ha d'espaces libres sur le bourg.
intérêt de l'évolution	Dans le POS, seule une partie de la parcelle 645 était intégrée dans la zone UB. Le PLU vise à intégrer l'ensemble de la parcelle (sauf partie concernée par la périmètre de réciprocité) dans une zone 1AU, en imposant l'opération d'ensemble afin de favoriser la densification et un aménagement d'ensemble pour ce secteur en continuité du centre village
incidences sur l'environnement	L'urbanisation de ce secteur ne réduira pas les espaces boisés. Il n'impacte pas de zone humide, ni de cours d'eau et la ripisylve associée, ni de Znieff et ni de corridors biologiques et écologiques. Situé en continuité de la partie urbanisée du village, l'incidence de l'intégration de cette portion de parcelle dans la zone à urbaniser n'aura pas d'incidences sur les paysages.
incidences sur l'activité agricole	L'urbanisation de ce secteur ne met pas en péril les structures d'exploitation agricole existante.
Incidences sur les communes voisines	De par sa situation géographique, la création de cette zone n'apportera pas de nuisances supplémentaires aux communes voisines. Cette zone vise le développement de l'habitat à l'échelle du bourg en s'appuyant sur les équipements (voirie, eau potable, assainissement, ...) de la commune.

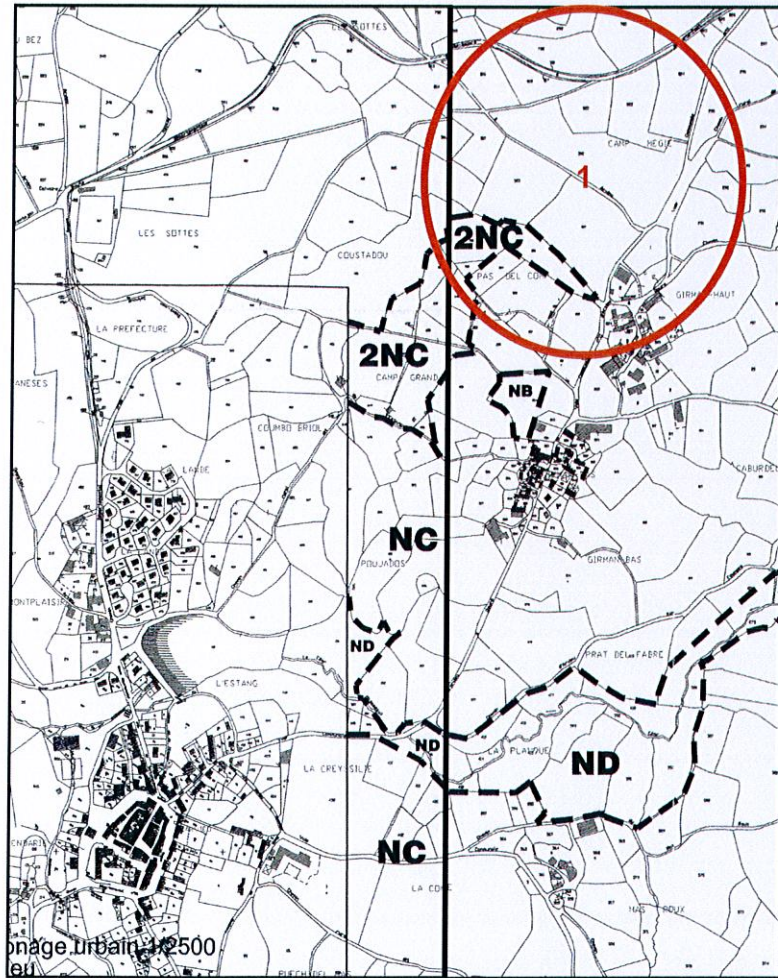
Objet de la demande	Création de zones 1AU sur une zone NC - Caplongue secteur 3
surface de la zone	<p>environ 720m<sup>2</sup></p> <p>Rappel : le POS sur le village de Caplongue disposait encore de 3.9ha d'espaces libres à vocation d'habitat. Le PLU quant à lui prévoit 2.86ha d'espaces libres sur le bourg.</p>
intérêt de l'évolution	Il s'agit ici d'intégrer dans la zone urbaine de Caplongue une construction existante et donc de mettre en cohérence le document d'urbanisme et l'existant
incidences sur l'environnement	<p>Le classement en zone urbaine de ce secteur bâti n'aura pas d'incidences sur l'environnement. L'urbanisation de ce secteur ne réduira pas les espaces boisés. Il n'impacte pas de zone humide, ni de cours d'eau et la ripisylve associée, ni de Znieff et ni de corridors biologiques et écologiques.</p> <p>Ce classement visant à intégrer au zonage une construction existante faisant partie de la zone agglomérée actuelle ne modifiera pas le paysage. Par ailleurs, les dispositions du réglementaire du PLU participent à l'amélioration de l'insertion paysagère des constructions.</p>
incidences sur l'activité agricole	La modification du zonage sur ce secteur ne met pas en péril la structure d'exploitation existante et ne réduit pas les surfaces agricoles et ne compromet pas l'extension ou la création de bâtiments agricoles.
Incidences sur les communes voisines	De par sa situation géographique, la création de cette zone n'apportera pas de nuisances supplémentaires aux communes voisines.



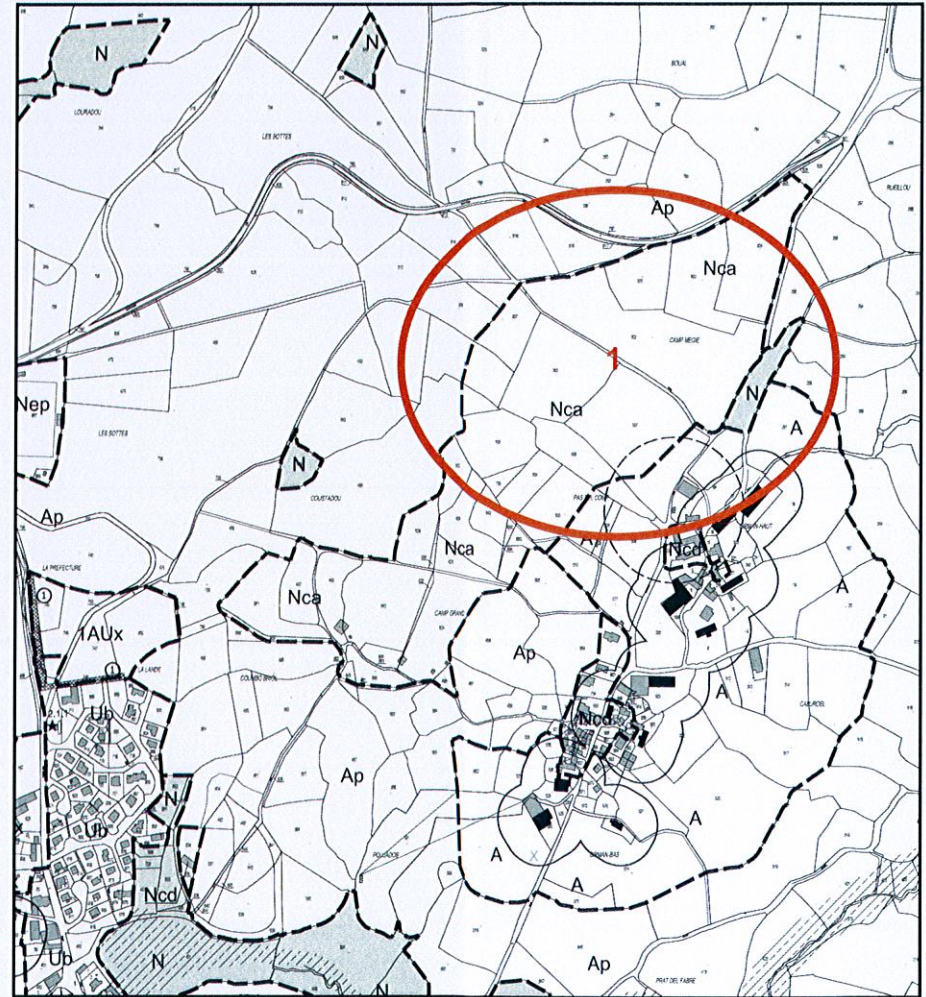
# Secteurs faisant l'objets de la demande de dérogation

## CARRIÈRE D'ARVIEU

**POS**



**PLU**



<b>Objet de la demande</b>	<b>Création d'une zone Nca sur une zone NC (extension de la carrière existante) - Arvieu secteur 1</b>
surface de la zone	La superficie classée en zone Nca dans le PLU est de 21.25 hectares, avec un potentiel d'extension de 7.86 hectares environ
intérêt de l'évolution	<p>La carrière en cours d'exploitation a atteint ses limites d'autorisation d'exploiter. A ce titre, l'exploitant a récemment mis en route les études et les procédures visant à obtenir les autorisations nécessaires pour une extension de son périmètre d'exploitation.</p> <p>Afin de pérenniser cette activité sur la commune, la municipalité a choisi de tenir compte de l'assiette foncière de la carrière actuelle et des pré-études d'extension pour définir l'emprise de la zone Nca.</p> <p>Rappelons que la prise en compte dans le zonage ne constitue pas une autorisation d'exploiter (démarche administrative indépendante)</p> <p>La modification du zonage vise donc, d'une part mettre en cohérence le zonage avec l'exploitation actuelle (voir photo aérienne infra) et d'autre part de prendre en compte par anticipation l'extension de ce site.</p>
incidences sur l'environnement	<p>Le PLU dans sa partie réglementaire encadre dans ses limites cette activité et son extension.</p> <p>Les impacts sur l'environnement et les paysages, liés à cette activité, feront l'objet d'études et notamment d'un étude d'impact.</p> <p>Cependant, on peut déjà affirmer que ce nouveau zonage ne réduira pas les espaces boisés de la commune. Il n'impacte pas de Znieff et ni de corridors biologiques et écologiques.</p>
incidences sur l'activité agricole	<p>La zone d'extension potentielle de la carrière concerne 5 parcelles et une portion de parcelle, soit 5 propriétaires exploitants agricoles concernés par le projet. A ce jour, la négociation du foncier est déjà engagée.</p> <p>L'urbanisation de ce secteur ne met pas en péril les structures d'exploitation agricole existantes et ne compromet pas l'extension ou la création de bâtiments agricoles.</p>
Incidences sur les communes voisines	De par sa situation géographique, la création de cette zone n'apportera pas de nuisances supplémentaires aux communes voisines.



Vue aérienne de la carrière d'Arvieu  
(source : géoportail/IGN)

Le PLU a anticipé l'évolution de l'activité carrière sur la commune et a pris en compte l'épuisement de la ressource au droit des autorisations administratives en cours.

De fait, les études nécessaires dans le cadre de ce type de projet n'ont pas encore été produites. Bien entendu, des études nécessaires seront effectuées pour obtenir l'autorisation préfectorale d'extension.

Cependant, il est possible d'ores et déjà de préciser pour l'activité existante :

#### Bruit

Le bruit engendré par l'activité ne constitue pas une source de nuisance significative pour le milieu naturel, en particulier la faune. Celle-ci s'habitue rapidement à la proximité d'une activité qui n'offre aucune menace.

En ce qui concerne l'environnement humain, la nouvelle configuration ne devrait pas entraîner d'accroissement significatif des nuisances sonores puisque les habitations les plus proches se trouvent à l'opposé des vents dominants.

#### Poussière

Compte-tenu des modalités d'exploitation, de l'éloignement des plus proches habitations et de la position relativement centrale des installations de traitement, il est indiscutable que l'influence de l'activité de la carrière en terme

de retombées de poussières dans l'environnement demeure négligeable au niveau des plus proches habitations. Bien entendu, des études complémentaires seront effectuées pour obtenir l'autorisation préfectorale d'extension et devront prouver, que le projet qui tend à se rapprocher de la route départementale, ne créera pas de contrainte pour la circulation.

# Secteurs objets de la demande de dérogation

## **HAMEAUX, HABITATS DIFFUS : LES NCD**

La commune d'Arvieu a fait le choix d'instaurer des secteurs spécifiques Ncd, pour permettre l'amélioration de l'habitat existant, dans des proportions limitées (extensions, annexes, réhabilitations, changements de destination), en cohérence avec l'objectif du PADD visant à «*permettre une diversification de l'offre à vocation résidentielle*», passant par: «*Favoriser l'entretien du bâti existant (réhabilitation, extension, changement de destination, etc.) dans le respect l'exploitation agricole*»

Ont été classés en zone Ncd:

- les constructions d'habitations isolées, les habitation des «tiers» à proximité d'exploitations agricoles. Bien que consciente de la nécessité de préserver l'exploitation agricole et d'empêcher que toutes contraintes supplémentaires viennent limiter les possibilités d'évolution des structures agricoles, la commune a cependant été attentive à la situation des «tiers» propriétaires de maisons d'habitation en zone agricole;
- certains bâtiments présentant un caractère patrimonial, y compris les anciens bâtiments agricoles, afin d'anticiper la mutation de leur vocation, notamment dans le cas d'activités agricoles non pérennes ou de bâtiments non fonctionnels ;
- tout ou partie de hameaux ne présentant pas d'enjeux en terme d'extension de l'urbanisation ou nécessitant la préservation du caractère patrimonial.

Objet de la demande	Création de zones Ncd sur une zone NC - territoire communal
surface de la zone	70 secteurs Ncd ont été créés. Ils représentent 23.09 hectares, soit 0.49% du territoire communal.
intérêt de l'évolution	Encadrer les constructions existantes et permettre l'amélioration de l'habitat existant, dans des proportions limitées (extensions, annexes, réhabilitations, changements de destination)
incidences sur l'environnement	La délimitation des secteurs Ncd est basée sur un périmètre restreint autour des constructions existantes pour ne permettre que les extensions, la création d'annexes et les installations (notamment celles nécessaires à l'assainissement autonome). Ils ont été établis dans la limite d'une capacité suffisante des équipements et réseaux existants (voirie, eau potable, électricité, etc.). De plus, l'emprise au sol de la ou des extensions successives (y compris les annexes) ne pourra pas excéder 50% de l'emprise au sol initiale (à la date d'approbation du PLU).
incidences sur l'activité agricole	L'intégration de ces constructions existantes dans le zonage du PLU n'a pas d'incidence sur les paysages et l'environnement. La délimitation de ces zones a été travaillée afin de ne pas compromettre l'activité agricole en place.
Incidences sur les communes voisines	Il s'agit d'encadrer des constructions existantes. Cette évolution du zonage n'apportera pas de nuisances supplémentaires pour les communes voisines