

ALBARET-SAINTE-MARIE

OC'TÉHA
À Rodez :
Carrefour de l'Agriculture
12026 Rodez Cédex 9
Tel: 05 65 73 65 76
À Mende :
10 Bd. Lucien Arnault
48000 Mende
Tél: 04 66 31 13 33

P.L.U

PLAN LOCAL D'URBANISME



ELABORATION

Arrêté le :
26 juin 2019

Approuvé le :
23 mai 2020

Exécutoire le :

Modifications - Révisions - Mises à jour

VISA

Date : 2 juin 2020

Le Maire,
Michel THEROND



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

3.1

Sommaire

1	Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune d'Albaret-Sainte-Marie	4
2	Motivations de la commune	4
3	Concilier accueil et urbanisme maîtrisé par le biais d'objectifs démographiques et fonciers cohérents.....	5
3.1	Objectifs démographiques : une ambition qui s'appuie sur des atouts et des bases solides.	5
3.2	Les objectifs de modération de la consommation de l'espace	5
3.3	Les principes d'aménagement entre la prise en compte de l'existant et développement maîtrisé de l'urbanisation	6
4	Conforter le rayonnement économique d'Albaret-Sainte-Marie et diversifier le tissu économique de la commune.....	6
4.1	Disposer de foncier disponible pour diversifier le tissu économique	6
4.2	Valoriser le potentiel touristique et culturel.....	7
4.3	Protéger le fonctionnement des exploitations agricoles	7
5	Favoriser la mixité sociale et développer les liens sociaux	8
5.1	Créer, développer et matérialiser les liaisons viaires urbaines afin de « décroïsonner » les différents quartiers et lutter contre l'isolement.....	8
5.2	Répondre aux besoins qualitatifs en termes de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle	8
6	Favoriser la mobilité et les échanges en limitant les émission de gaz à effet de serre	8
6.1	Améliorer les déplacements en limitant les émissions de gaz à effet de serre	8
6.2	Développer et améliorer l'accès aux nouveaux outils de communication	8
7	Entretien la qualité paysagère et architecturale, garante du cadre de vie et source du développement économique de la commune.....	9
7.1	Protéger le patrimoine bâti	9
7.2	Valoriser les éléments du paysage, les complémentarités entre le bourg et son cadre naturel.....	9
8	Promouvoir une gestion durable du territoire	10
8.1	Préserver les continuités écologiques.....	10
8.2	Concilier le développement de l'urbanisation, des activités économiques et la protection de la biodiversité.....	10
8.3	Réduire les émissions de gaz à effet de serre	10
8.4	Préserver les ressources naturelles.....	10
8.5	Limiter l'exposition aux risques naturels ou technologiques.....	11

1 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la commune d'Albaret-Sainte-Marie

Le PADD est d'abord l'expression d'un projet politique. Il traduit la volonté des élus locaux de définir, de conduire et d'orienter l'évolution de la commune à moyen et long termes. Il constitue la base du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et définit les objectifs du développement et de l'aménagement de la commune pour les années à venir.

Le PADD doit imaginer et dessiner la ville de demain, dans une perspective de développement durable, un souci d'intérêt général, une harmonie des espaces de la commune.

Conformément à l'article L151-5 du Code de l'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables définit :

- Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune ;
- Des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles.

Les orientations présentées dans la suite de ce document s'organisent au sein de grands enjeux mis en exergue par le diagnostic.

Il est à noter que les thèmes présentés peuvent parfois être transversaux et abordés sous plusieurs angles. Ainsi, une action peut très bien répondre à plusieurs objectifs.

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

2 Motivations de la commune

Le projet communal repose sur la volonté d'assurer un équilibre entre la maîtrise de l'urbanisation, le dynamisme économique, la préservation des espaces agricoles, la protection des espaces naturels et la prévention des risques naturels. Cet équilibre doit permettre un développement harmonieux et cohérent de la commune.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Albaret-Sainte-Marie s'organise autour des six axes suivants :

- Concilier accueil et urbanisme maîtrisé par le biais d'objectifs démographiques et fonciers cohérents,
- Conforter le rayonnement économique d'Albaret-Sainte-Marie et diversifier le tissu économique de la commune,
- Favoriser la mixité sociale et développer les liens sociaux,
- Favoriser la mobilité et les échanges en limitant les émissions de gaz à effet de serre,
- Entretien la qualité paysagère et architecturale, garante du cadre de vie et source du développement économique de la commune,
- Promouvoir une gestion durable du territoire.

3 Concilier accueil et urbanisme maîtrisé par le biais d'objectifs démographiques et fonciers cohérents

Le rythme de la construction sur la commune d'Albaret-Sainte-Marie est de 5 à 6 logements par an sur les 10 dernières années. La superficie des terrains bâtis est en moyenne de 1435.29 m², sur cette même période. Lors de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme réalisée en 2009, un coefficient de 2.5 avait été retenu pour prendre en compte le phénomène de rétention foncière.

Un entretien avec Monsieur le Maire a permis d'identifier seulement 15 logements vacants en 2015.

3.1 Objectifs démographiques : une ambition qui s'appuie sur des atouts et des bases solides

Face au vieillissement de sa population, la commune d'Albaret-Sainte-Marie souhaite se donner les moyens d'accueillir de nouveaux habitants. L'accès à un emploi et le cadre de vie offerts par la commune sont les deux premiers facteurs d'attractivité du territoire. Par ailleurs, la position stratégique de la commune constitue aussi un atout pour le territoire : l'échangeur n°32 sur l'A75, situé sur la commune permet de se rendre rapidement à Saint-Chély d'Apcher ou à Saint-Flour.

Toutefois, le succès, dans la durée, de l'installation de nouveaux habitants repose, en grande partie, sur leur intégration dans la vie locale.

Pour s'en donner les moyens, les élus ont réalisé une déclaration de projet emportant la mise en compatibilité du PLU en parallèle de la présente révision générale pour ouvrir à l'urbanisation une nouvelle zone à vocation économique. L'installation de nouvelles entreprises favorisera la création d'emplois sur le territoire communal et l'accueil de nouveaux habitants.

Pour faire face à cette dynamique, les élus souhaitent maintenir un taux de croissance similaire à celui observé au cours des dernières années et se donner les moyens d'accueillir 80 nouveaux ménages sur les 10 prochaines années, soit un Taux d'Accroissement Annuel Moyen (TCAM) de 2,03 comme observé entre 1999 et 2010.

3.2 Les objectifs de modération de la consommation de l'espace

Les élus souhaitent conserver le potentiel constructible ouvert et affiché par le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2009. Ils sont toutefois conscients de l'importance de limiter la consommation de l'espace. Pour cela, l'effort sera porté sur les zones à urbaniser où une densité nette de 10 maisons à l'hectare sera à minima demandée.

Sur le reste du territoire, une densité comparable à celle de la dernière décennie (1435 m²/logement) devra être conservée. Toutefois, les densités de construction autorisées pourront être différenciées en fonction du contexte urbain et paysager (tissus pavillonnaires diffus, centre-bourg, hameaux...), des systèmes d'assainissement, de la capacité des réseaux ou de l'offre en équipements et services. L'application de ces densités nettes permettra de réduire la consommation de l'espace.

Afin d'estimer au mieux les besoins de la commune pour accueillir ces 80 nouveaux ménages (espaces libres à prévoir dans le zonage), il est indispensable de tenir compte de la rétention foncière dont certains terrains feront l'objet. La rétention foncière est assimilable à une « non mobilisation » du foncier. Elle dépend de plusieurs facteurs (valeur financière et spéculative, souhait de perpétuer la succession familiale, refus de vendre un terrain à proximité de sa propre habitation, etc.). Elle est donc variable selon les secteurs. Elle est, ainsi, potentiellement plus importante en milieu urbain (densités déjà fortes) qu'en milieu non-bâti. Une rétention foncière de l'ordre de 50% sera donc appliquée en zone urbaine. En revanche, celle-ci sera seulement de 30% en zone à urbaniser.

3.3 Les principes d'aménagement entre prise en compte de l'existant et développement maîtrisé de l'urbanisation

Le projet doit participer à renforcer la vitalité du centre-bourg de la Garde. Pour cela, plusieurs axes sont envisagés :

- Le maintien et la dynamisation des commerces et services de proximité, l'implantation de nouvelles activités ;
- La mise en valeur du paysage urbain et architectural ;
- L'amélioration de la circulation et des espaces publics.

Pour prévenir un éclatement de l'urbanisation susceptible de fragiliser le fonctionnement du territoire communal, le PLU devra :

- **Autoriser une densification au sein des zones urbanisées, pour permettre des évolutions du tissu existant, et des constructions nouvelles au sein des quartiers.** Les extensions de l'urbanisation seront localisées en continuité avec l'urbanisation existante. De plus, le PLU devra opter pour un développement urbain progressif, en identifiant des zones constructibles à court terme et à long termes.
- **Développer prioritairement l'urbanisation résidentielle au sein et en périphérie du bourg de la Garde.** Conscients du rôle structurant que doit jouer le bourg de la Garde dans l'organisation du territoire, les responsables communaux entendent asseoir sa centralité en :
 - Renforçant ses fonctions urbaines (résidentielles, équipements, activités et commerciales),
 - Limitant les phénomènes d'étalement urbain,
 - Favorisant la réhabilitation de l'existant et la densification de l'enveloppe urbaine, tout en donnant la priorité pour les extensions d'urbanisation.
- **Assurer un développement mesuré des hameaux d'Albaret-Sainte-Marie et d'Orfeuille.** Outre le bourg de la Garde, la commune est marquée par la présence de deux pôles urbanisés à dominante résidentielle : Albaret-Sainte-Marie et Orfeuille. Les élus souhaitent également conforter ces deux secteurs en mettant l'accent sur la réhabilitation de l'existant et la densification de l'espace urbain mais aussi en autorisant des extensions urbaines mesurées.
- **Limiter la constructibilité en secteur rural aux seuls ensembles urbanisés importants.** La commune d'Albaret-Sainte-Marie entend limiter les possibilités d'urbanisation en secteur rural, de manière à lutter contre le mitage de l'espace rural, préserver la qualité paysagère des sites ruraux et éviter des investissements coûteux en matière d'infrastructures et de réseaux.

4 Conforter le rayonnement économique d'Albaret-Sainte-Marie et diversifier le tissu économique de la commune

4.1 Disposer de foncier disponible pour diversifier le tissu économique

La commune d'Albaret-Sainte-Marie bénéficie d'une position stratégique en bordure de l'autoroute A75 et à proximité d'un échangeur autoroutier, sur l'axe reliant Saint-Chély d'Apcher à Saint-Flour, voire, à une échelle plus large, Clermont-Ferrand à Montpellier. Une zone économique à vocation commerciale s'est développée au Sud de la Garde. Elle est aujourd'hui saturée et ne peut plus s'agrandir car elle est ceinturée par des zones résidentielles. Par ailleurs, l'aire de services de la Lozère est en partie située sur le territoire communal : elle constitue une source de dynamisme pour la commune.

Des activités commerciales et des services sont également présents dans le centre de la Garde.

Le PLU devra veiller à :

- Permettre le maintien des activités économiques, voire favoriser leur développement, en profitant de l'autoroute A75 ;
- Diversifier le tissu économique en veillant à limiter les conflits d'usage ;
- Favoriser le maintien d'un bon niveau de services à la population en permettant la mixité des usages dans les espaces urbanisés. Cette mixité permettra l'installation de nouvelles activités (commerces, services, activités touristiques ou de loisirs) et, ainsi, le maintien d'un bon niveau de service à la population.

4.2 Valoriser le potentiel touristique et culturel

En raison de sa proximité avec l'autoroute, de son cadre de vie et de son patrimoine, Albaret-Sainte-Marie possède un réel potentiel qui lui permettrait de développer son attractivité touristique. Le PLU peut participer à cet élan en :

- Protégeant le patrimoine naturel et bâti ;
- Permettant le développement d'une offre d'hébergements saisonniers (à partir de constructions existantes ou par le biais de constructions neuves) ;
- Poursuivant une politique qualitative relative au patrimoine bâti et continuant les travaux de requalification et de mise en valeur des voies, des cheminements et des espaces publics.

4.3 Protéger le fonctionnement des exploitations agricoles

La protection des terres agricoles vise à conforter le rôle des activités agricoles dans l'économie locale, faciliter l'accès au foncier et sa transmission et pérenniser les services rendus au territoire par cette activité (paysage, entretien de l'espace, diversité environnementale, etc.).

La commune souhaite faciliter l'installation ou la reprise d'exploitations existantes. L'objectif est de mettre en place les conditions facilitant la réalisation de ces projets de construction (élevage, stockage) ou d'extension des surfaces exploitées (pâturage, fourrage, etc.) à travers la protection des terres agricoles, la modération de la consommation de l'espace et les règles de construction en zone agricole.

L'agriculture occupe une place prépondérante dans l'économie locale et possède un potentiel de diversification important. Pour encourager cette diversification, la commune souhaite favoriser la réalisation des constructions en lien avec l'activité agricole : adaptation de l'outil de travail, vente directe (activités commerciales notamment) et hébergements touristiques, tout particulièrement pour les bâtiments agricoles d'intérêt patrimonial pouvant ainsi être mis en valeur et constituant une offre atypique sur le territoire.

La commune souhaite également valoriser la diversité des productions locales et favoriser la proximité des débouchés (vente directe, circuits courts, économie circulaire, etc.). Cette ambition pourrait donner lieu à la création d'un lieu dédié à la promotion et à la vente des produits locaux à proximité de l'autoroute ou à l'intérieur du bourg de la Garde.

Le PLU doit également veiller à :

- Limiter les conflits d'usage par l'application stricte des principes de réciprocité à proximité des bâtiments d'élevage ;
- Protéger le fonctionnement des exploitations agricoles pour assurer leur avenir :
 - Prévoir des marges d'extension constructibles pour donner aux exploitations la capacité de se développer,
 - Protéger les espaces agricoles par un classement en zone agricole,

- Veiller à ce que l'urbanisation n'enclave pas les parcelles agricoles limitrophes,
- Limiter la consommation et le mitage de l'espace agricole. L'ouverture de nouvelles zones à l'urbanisation sera réalisée en continuité des tissus urbains.

5 Favoriser la mixité sociale et développer les liens sociaux

L'urbanisation de ces dernières années s'est développée sans lien avec l'existant, créant des entités fonctionnant en autarcie.

La singularité de chaque commune repose en grande partie sur son centre qui constitue un repère social et spatial de plus en plus important pour les individus et les communautés. Le centre d'un village est un lieu potentiel de vie et d'épanouissement pour tous. Les espaces publics sont l'un des lieux d'apprentissage et d'éducation à la vie en société.

5.1 Créer, développer et matérialiser les liaisons viaires urbaines afin de « décloisonner » les différents quartiers et lutter contre l'isolement

- ✓ Faciliter les liaisons interquartiers : entre le centre ancien et les extensions récentes.
- ✓ Compléter le maillage existant et privilégier des réseaux de circulation continus (liaisons douces ou motorisées) tout particulièrement dans le cadre des extensions.
- ✓ Prévoir des lieux fédérateurs au sein des nouvelles opérations urbaines afin de recréer un sentiment villageois.

5.2 Répondre aux besoins qualitatifs en termes de logements et promouvoir la mixité sociale et générationnelle

Mettre en place une politique de diversification du parc de logements en développant une ou des opération(s) d'aménagement proposant une production de logements davantage diversifiée pour assurer un parcours résidentiel aux nouveaux ménages ainsi qu'une mixité sociale et générationnelle.

6 Favoriser la mobilité et les échanges en limitant les émissions de gaz à effet de serre

La vie sociale et le développement culturel passent également par l'ouverture sur l'extérieur. Dans un territoire comme celui de la Lozère, le développement numérique est nécessaire et indispensable à cette ouverture. Sans œuvrer directement en ce sens, le PLU peut prévoir un développement raisonné pour faciliter l'accès au numérique.

6.1 Améliorer les déplacements en limitant les émissions de gaz à effet de serre

- Créer une aire de covoiturage à proximité de l'autoroute A75.
- Favoriser l'usage de modes de transport alternatifs par le biais des chemins piétons ou des pistes cyclables.

6.2 Développer et améliorer l'accès aux nouveaux outils de communication

- Regrouper l'urbanisation pour favoriser l'accès aux outils de communication.

7 Entretien la qualité paysagère et architecturale, garante du cadre de vie et source du développement économique de la commune

Les paysages de la commune sont divers et attrayants : la vallée de la Truyère, les plateaux de la Margeride, la plaine agricole d'Orfeuille et le massif du Rocher Blanc ponctuent le territoire. Cette topographie offre de beaux points de vue et parfois des co-visibilités entre les secteurs bâtis. L'implantation des constructions et le développement de l'urbanisation pavillonnaire ont profondément modifié le paysage de la commune d'Albaret-Sainte-Marie. Les élus souhaitent lutter contre la banalisation des paysages et préserver la qualité du patrimoine bâti et paysager.

7.1 Protéger le patrimoine bâti

La commune se caractérise par la richesse de son patrimoine bâti. Le PLU doit préserver cette richesse qui participe à la singularité de la commune, source du développement de l'activité touristique et garante du cadre de vie.

Pour afficher cette sensibilité, le Plan Local d'Urbanisme doit organiser le développement urbain afin de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions et encourager la réhabilitation de l'existant.

Pour cela, il doit :

- ✓ Réglementer les dépôts et les stockages à ciel ouvert ;
- ✓ Composer des extensions de l'urbanisation en continuité de l'existant et en cohérence avec les limites naturelles (topographie, structure paysagère, coupures vertes, etc.) et structurelles (réseau viaire etc.) ;
- ✓ Identifier le patrimoine bâti remarquable (dont le patrimoine rural), ainsi que le petit patrimoine : croix, fours, etc., afin de mettre en place les outils de protection adaptés et d'interdire leur destruction et leur dénaturation ;
- ✓ 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 pour les activités agricoles actuellement en place ;
- ✓ Organiser l'accompagnement des projets de constructions ou de restaurations : respect de la forme urbaine, accroche à la topographie (ex : minimiser les mouvements de terrain), composition des volumes, écriture des limites, réinterprétation du vocabulaire du bâti traditionnel (teintes, hauteur, etc.), architecture contemporaine ; tout en permettant l'expression encadrée des innovations architecturales et technologiques.

7.2 Valoriser les éléments du paysage, les complémentarités entre le bourg et son cadre naturel

Pour préserver la mosaïque paysagère et le cadre rural de la commune, le PLU devra veiller à :

- ✓ Préserver les zones agricoles et naturelles ;
- ✓ Respecter la structure paysagère et foncière des hameaux et leurs caractéristiques architecturales (protection du "petit patrimoine", petits murets en pierres sèches, alignements d'arbres, arbres remarquables, implantation du bâti...) ;
- ✓ Préserver les vues sur le grand paysage ;
- ✓ Conserver les espaces verts et jardins remarquables à l'intérieur du tissu urbain.

Il s'agira aussi de marquer et valoriser les entrées de ville, notamment au niveau du bourg de la Garde.

8 Promouvoir une gestion durable du territoire

8.1 Préserver les continuités écologiques

Afin de maintenir une Trame Verte et Bleue (TVB), le Plan Local d'urbanisme devra veiller à :

- Préserver les cours d'eaux et les zones humides naturelles qui ont un rôle fonctionnel (fonctions hydrologiques et épuratrices), écologique mais aussi paysager, et donc touristique ;
- Préserver les éléments fixes du paysage, c'est-à-dire les haies, les arbres isolés, les murets, etc., car ils ont un rôle fonctionnel important dans la conservation des espèces animales ;
- Conserver un équilibre entre les milieux ouverts et forestiers.

8.2 Concilier le développement de l'urbanisation, des activités économiques et la protection de la biodiversité

- Imposer, à travers les Orientations d'Aménagement et de Programmes (OAP) réalisées sur les futures extensions de l'urbanisation, des principes de maintien des éléments naturels ou bâtis ayant un enjeu environnemental ;
- Limiter les pollutions liées aux activités ou à la production d'eaux usées.

8.3 Réduire les émissions de gaz à effet de serre

Les émissions de gaz à effet de serre sont un combat des générations actuelles. Au vu du fonctionnement du territoire et du mode de vie de ses habitants, la suppression de la voiture est inenvisageable, pourtant, le PLU devra, à son échelle, œuvrer dans ce sens :

- Inciter, à travers le règlement, à la performance énergétique et permettre l'utilisation des énergies renouvelables sur la commune, tout en restant compatible avec l'environnement bâti ;
- Prendre en compte les conditions climatiques (ensoleillement, vents dominants ...) dans la conception des nouveaux bâtiments ;
- Conforter ou créer des liaisons douces au sein des entités bâties pour encourager les moyens de transport alternatifs à la voiture.

8.4 Préserver les ressources naturelles

L'amélioration de la qualité de l'eau est un enjeu majeur, que ce soit au niveau des cours d'eau ou des réseaux d'eau potable.

La commune est dotée d'un schéma d'assainissement. La gestion des eaux usées et des eaux de ruissellement est à prendre en compte pour préserver la qualité du milieu naturel.

- Veiller à l'adéquation entre les besoins et la ressource : sécuriser l'alimentation en eau au moyen d'interconnexions et/ou de diversifications des sources d'alimentation en eau ;
- Respecter les périmètres de protection des captages et mobiliser les outils de maîtrise foncière si besoin ;
- Prendre en compte le schéma d'assainissement pour limiter les pollutions liées aux eaux usées ;

- Gérer les eaux de ruissellement à l'échelle des parcelles ou des opérations d'ensemble ;
- Proposer un développement proportionné et compatible avec la capacité de la ressource en eau : sécuriser l'alimentation en eau au moyen d'interconnexions et/ou de diversifications des sources d'alimentation en eau.

8.5 Limiter l'exposition aux risques naturels ou technologiques

La commune d'Albaret-Sainte-Marie est soumise à des risques naturels et au risque de transport de matières dangereuses.

L'exposition aux risques doit être limitée. Pour cela, le Plan Local d'Urbanisme devra veiller à :

- Informer la population des risques ou nuisances qu'elle encourt afin de mettre en place, le cas échéant, des mesures constructives qui limitent son exposition ;
- Limiter l'exposition des personnes et des biens aux risques connus ;
- Sensibiliser la population aux mesures préventives à mettre en œuvre au niveau des constructions et de l'aménagement des espaces libres ;
- Limiter l'exposition aux nuisances liées à l'autoroute A75, soit en réservant les terrains limitrophes aux activités économiques ou en sensibilisant la population aux risques et nuisances encourus afin que les résidents mettent en œuvre des solutions techniques pour s'en protéger.

Synthèse des enjeux pour le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Albaret-Sainte-Marie

