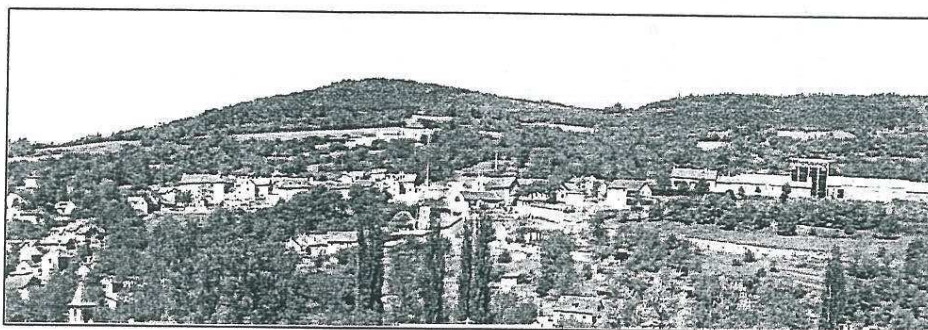
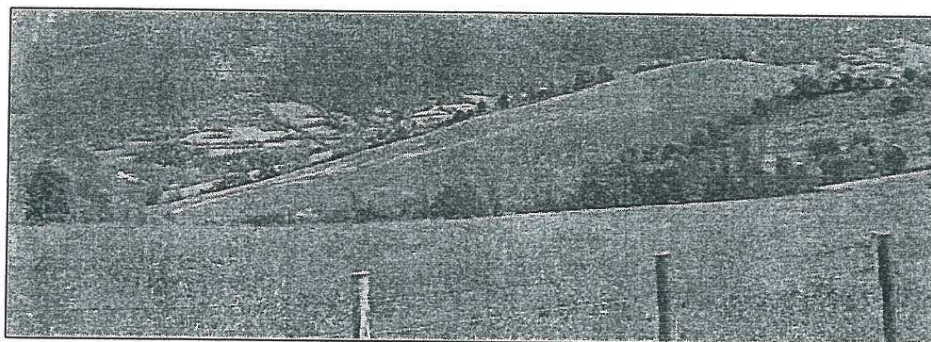


CARTE COMMUNALE



1 – RAPPORT DE PRESENTATION



ISM461020007/MGE/Avril 2004

Direction Régionale MIDI-PYRENEES

45, boulevard de Suisse – BP2018
31017 TOULOUSE CEDEX 2

Tél.05.34.40.79.79/ Fax. 05.61.57.89.48

Contacts-31@gaudriot.net

WWW.gaudriot.fr

 **GAUDRIOT**
concepteurs d'environnement

SOMMAIRE

I - RAPPEL DES DISPOSITIONS	3
II - MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE	4
III - DIAGNOSTIC	5
III.1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	5
III.2 - PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE	6
2.1 - DEMOGRAPHIE	6
2.2 - HABITAT	10
2.3 - ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES	15
III.3 - ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	24
3.1 - RELIEF	24
3.2 - GEOLOGIE	24
3.3 - HYDROGRAPHIE	25
3.4 - FAUNE ET FLORE	26
3.5 - PERCEPTION PAYSAGERE	28
III.4 - LE CADRE BATI	30
4.1 - LA REPARTITION DE L'URBANISATION	30
4.2 - L'HABITAT RECENT	33
4.3 - EQUIPEMENT ET INFRASTRUCTURES	33
4.4 - LE PAYSAGE BATI DES ENTREES DE VILLE	34
4.5 - LE RESEAU D'EAU ET ASSAINISSEMENT	35
4.6 - DECHETS	37
III.5 - CONCLUSION : BILAN DES CONSTATS ET ENJEUX	38
5.1 - LES POTENTIALITES	38
5.2 - LES CONTRAINTES	38
5.3 - LES BESOINS EN FONCIER CONSTRUCTIBLE	39
5.4 - LES ENJEUX	40
IV - LE PROJET D'AMENAGEMENT D'ESCLANEDES	41
IV.1 - LES POLITIQUES SUPRA-COMMUNALES MENEES OU PREVUES	41
IV.2 - LES POLITIQUES INTER-COMMUNALES MENEES OU PREVUES	42
IV.3 - LE PROJET COMMUNAL	42

V - LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE **47****V.1 - JUSTIFICATIONS DES ZONAGES** **47**

6.1 – LES ZONES NATURELLES : NON CONSTRUCTIBLES 47

6.2 – LES ZONES URBANISEES : CONSTRUCTIBLES 48

V.2 - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE **56**

7.1 – IMPACTS DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT 56

7.2 – LA COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE 57

I - RAPPEL DES DISPOSITIONS

La commune d'Esclanèdes n'étant couverte par aucun document d'urbanisme, elle est gérée par le Règlement National d'Urbanisme (RNU). En 1994, en accord avec les Services de l'Etat, la commune a lancé une procédure d'élaboration de Carte Communale (selon l'ancien article L.11.1.3 du code de l'urbanisme) qui n'a pas aboutie.

Aujourd'hui, compte tenu des données qui ont fait évoluer le territoire, la commune a décidé, par délibération du 20 janvier 2000 la mise en œuvre d'une procédure d'élaboration d'une nouvelle carte communale. Cette procédure doit permettre de répondre aux attentes nouvelles et de prendre en compte le nouveau contexte législatif et réglementaire du développement territorial.

La Carte Communale est un document d'urbanisme qui doit clairement indiquer les règles générales d'utilisation du sol ; règles qui s'imposent à tous, constituant ainsi un facteur de sécurité juridique pour la commune comme pour l'usager.

Ainsi, son élaboration a pour objectifs de déterminer les conditions permettant d'une part :

- de maîtriser l'utilisation de l'espace, notamment le développement urbain,
- de préserver les activités agricoles,
- de protéger les espaces forestiers, les sites et paysages naturels ou urbains,
- de prévenir les risques naturels prévisibles et les risques technologiques,

et d'autre part :

- de satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, d'activités sportives et d'intérêt général, de transport, d'équipements, de services et de gestion des eaux.

II - MOTIVATIONS ET OBJECTIFS DE LA REVISION DE LA CARTE COMMUNALE

Aujourd'hui, la seule application du RNU ne permet plus de planifier le développement urbain communal en raison notamment :

- des évolutions urbaines et foncières rapides sur la commune,
- de la saturation de la plupart des zones urbanisées,
- des demandes de plus en plus importante de terrains à bâtir.

L'élaboration de la Carte Communale de la commune d'Esclanèdes a donc été projetée. Son objectif sera de :

- organiser et maîtriser le développement de la commune,
- développer des zones d'accueil pour des activités économiques (artisans) et pour de l'habitat individuel,
- maintenir les caractères ruraux des villages,
- protéger les milieux naturels et les sites,.

Cette élaboration débute par la réalisation d'un diagnostic environnemental de la commune qui met en évidence un certain nombre de contraintes et de préoccupations que la Carte Communale devra intégrer dans les options d'aménagement.

III - DIAGNOSTIC

Le diagnostic de la Carte communale analyse l'état initial de l'environnement et expose les prévisions de développement, notamment en matière économique et démographique.

Il doit servir de base à la délimitation des zones constructibles et des zones naturelles. Au delà des fondements géographiques, historiques et culturels qui expliquent les choses, au delà des images et des schémas qui décrivent les situations, nous nous attacherons à mettre en évidence les éléments qui formeront les liens entre les enjeux et les choix d'aménagement de la carte communale d'Esclanèdes.

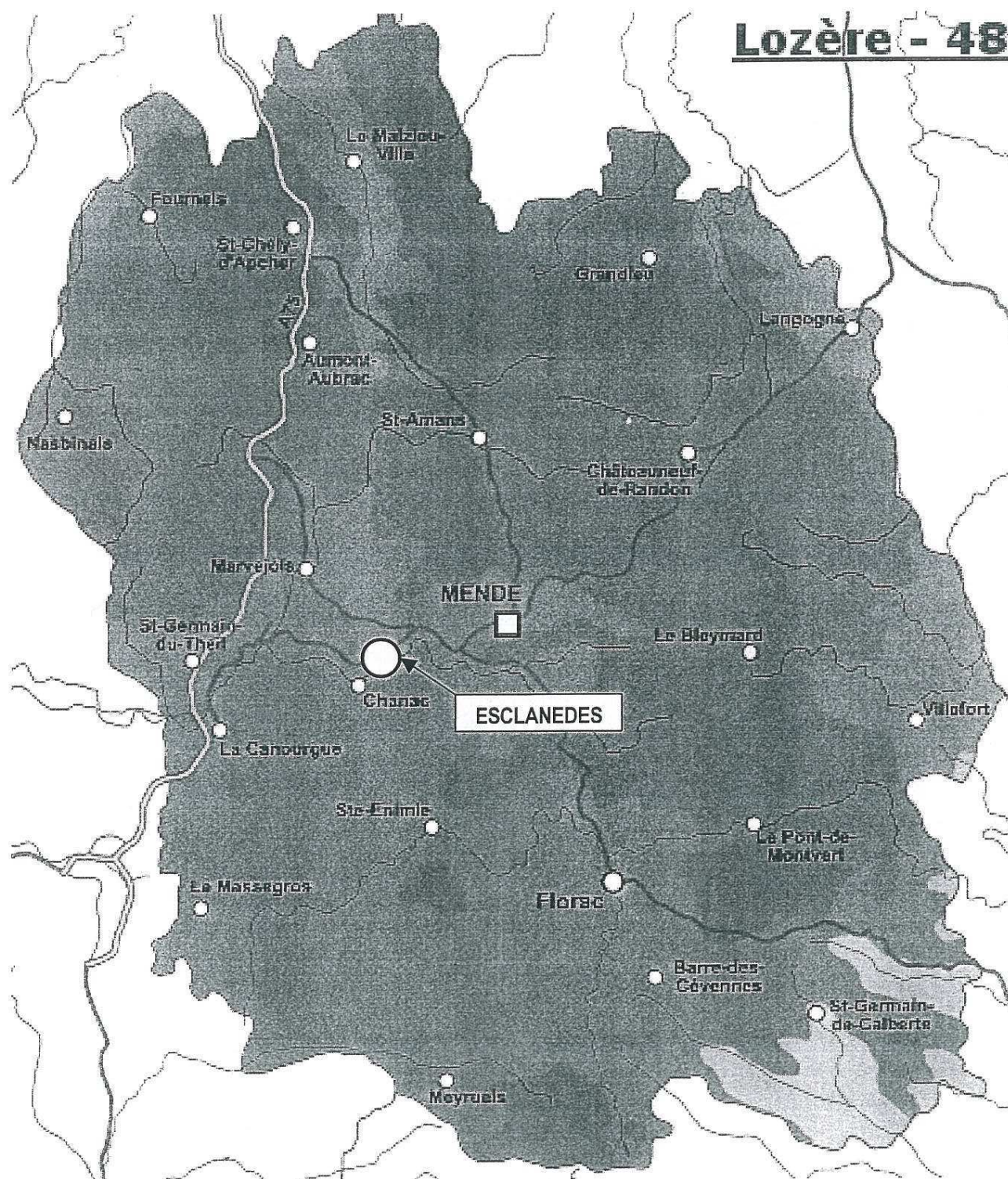
III.1 - SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

La commune d'Esclanèdes se situe dans le quart Sud-Ouest du département de la Lozère. Commune du canton de Chanac, elle fait partie de l'arrondissement de Mende (voir carte page 5 bis)². Les principaux villages de la commune, Le Bruel et Esclanèdes, sont distants de 2km de Chanac (chef lieu de canton), 14km de Marvejols, 20km de Mende (préfecture) et 42 km de Florac (sous préfecture).

Avec une superficie de 1251 hectares, la densité de la population est d'environ 20 habitants au km². Le village qui se compose de deux bourgs, est situé en bordure de la rivière Lot, et est traversé par la route nationale RN 88. L'altitude moyenne de la commune est d'environ 800 mètres.

SITUATION GENERALE

Lozère - 48



SITUATION GEOGRAPHIQUE



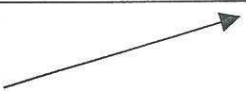
III.2 - PROFIL SOCIO-ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

2.1 - DEMOGRAPHIE

Une population en constante augmentation

La population d'Esclanèdes était de 250 habitants au dernier recensement de l'INSEE 1999. A l'instar du canton, la commune voit sa population croître avec un taux d'évolution en augmentation sur la période intercensitaire 1990 / 1999 (+15.20% pour la commune, et +10.58% pour le canton).

Evolution de la population d'Esclanèdes entre 1982 et 1999

Tendance		
Années	82-90	90-99
Variation absolue	+ 17	+ 33
Variation relative	+ 8.5 %	+ 15 %

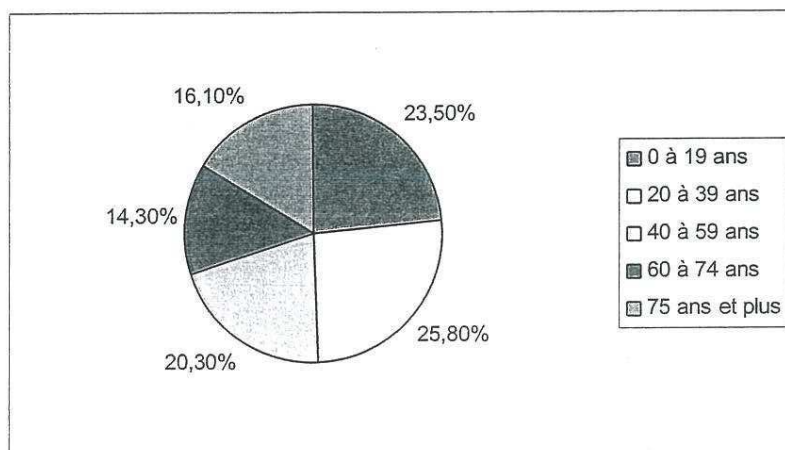
Source : RGP INSEE 1999

A titre de comparaison, le département comptait 73 500 habitants en 1999. Même si la Lozère reste le département du Languedoc-Roussillon où la croissance démographique est la moins forte, avec seulement + 0,1 % par an de 1990 à 1999, sa population augmente pour la première fois depuis 1962. Mais malgré cet apport, la Lozère reste globalement un département âgé, où la population continue de vieillir.

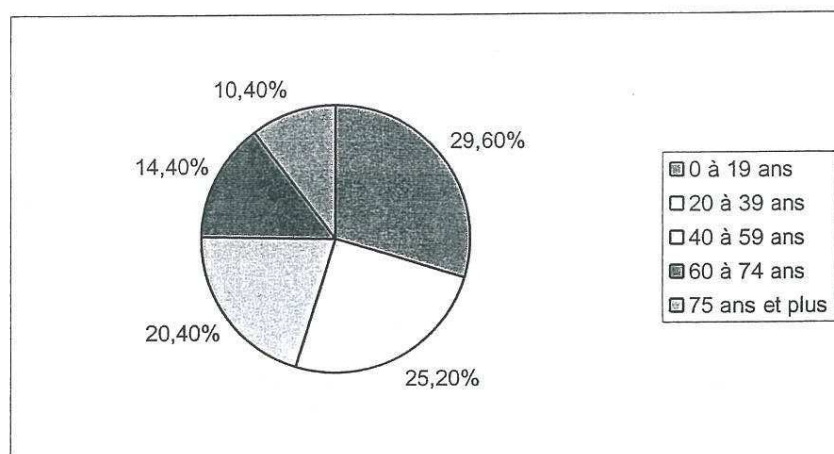
En revanche en ce début de siècle, la commune d'Esclanèdes semble avoir trouvé un nouveau dynamisme grâce à un rajeunissement de sa population.

Une population qui rajeunit

Répartition de la population par tranche d'âge en 1990



Source : RGP INSEE 1999

Répartition de la population par tranche d'âge en 1999

Source : RGP INSEE 1999

La commune connaît un dynamisme démographique qui résulte à la fois d'un solde migratoire positif, avec l'accueil de nouveaux résidents, mais également d'une reprise des naissances (même si le solde naturel est encore négatif).

Fait assez rare dans les petites communes de la Lozère, à Esclanèdes le nombre de naissances arrive quasiment à équilibrer le nombre de décès (24 naissances pour 26 décès dans la période 1990 / 1999). Ainsi, la commune a gagné 50 habitants depuis 1982.

Une population qui se renouvelle

Cette augmentation de la population est liée notamment aux nouvelles arrivées (35 nouveaux arrivants entre 1990 et 1999).. Ce mouvement migratoire favorable à Esclanèdes est un phénomène récent observé dans le département de la Lozère. Ceci peut s'expliquer par la localisation d'Esclanèdes à proximité des deux pôles départementaux que sont Mende (située à 20 mn) et Marvejols (10 mn), mais également au cadre de vie qu'elle propose. La commune bénéficie indirectement de leur zone d'influence et notamment de leur bassin d'emploi.

Evolution de la population entre 1975 et 1999

	1975-1982	1982-1990	1990-1999
Naissances	7	16	24
Décès	24	33	26
Solde naturel	- 17	- 17	- 2
Solde apparent/migratoire	- 1	+ 34	+ 35
Variation de la population	- 18	+ 17	+ 33

Source : RGP INSEE 1999

Variation annuelle de la population dans le canton de Chanac
sur la période 1982/1990

Variation en %

	forte hausse	(plus de 1.50)
	hausse	(de 0.50 à 1.50)
	stabilité	(de -0.50 à 0.50)
	baisse	(de -1.50 à -0.50)
	forte baisse	(moins de -1.50)

Part moyenne

Lozère : - 0.25%

Source: INSEE 1999

Variation annuelle de la population dans le canton de Chanac
sur la période 1990/1999

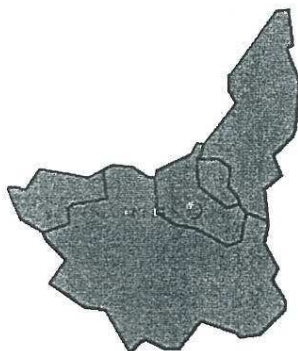
Variation en %

	forte hausse	(plus de 1.50)
	hausse	(de 0.50 à 1.50)
	stabilité	(de -0.50 à 0.50)
	baisse	(de -1.50 à -0.50)
	forte baisse	(moins de -1.50)

Part moyenne

Lozère : + 0.10%

Source: INSEE 1999

Part des nouveaux arrivants
dans le canton de Chanac

Part en %

	Moins de 20
	De 20 à 30
	De 30 à 50
	50 ou plus

Part moyenne

Lozère : 30,3 %

Source: INSEE 1999

Part des plus de 60 ans en 1999 dans le canton de Chanac



Part en %

	Moins de 20
	De 20 à 30
	De 30 à 40
	40 ou plus

Part moyenne

Lozère : 27,4 %

Source: INSEE 1999

Ainsi, à côté de l'activité agricole, la commune d'Esclanèdes joue désormais une fonction d'accueil :

- accueil de touristes et de visiteurs saisonniers,
- mais également accueil de populations extérieures qui s'installent à demeure par vagues successives, des nouveaux résidents.

Il semblerait que ces personnes viennent pour la plupart du département, et qu'elles recherchent un cadre de vie agréable à proximité d'une « grande » ville, ce que peut proposer Esclanèdes. Les nouveaux arrivants représentaient environ 15 % de la population totale d'Esclanèdes en 1999.

Il faut noter que la proximité d'infrastructures comme la RN88 reliant la commune à Mende, la RN 108 en direction de Marvejols mais également l'autoroute A75, peut être mise en corrélation avec le regain démographique actuel observé sur la commune.

Ces apports de nouvelles populations se traduisent par **une diminution de la taille des ménages**, dans le droit chemin de ce qui se produit depuis deux ou trois décennies en France :

- 2.7 personnes par ménage en 1975,
- 2.6 en 1982, 2.5 en 1990
- 2.6 en 1999.

Dans le cas d'Esclanèdes, la situation rompt tout de même avec les grandes tendances nationales, puisqu'on ne compte pas moins de 17% des ménages qui sont constitués de 4 personnes et 11.5% de plus de 5 personnes.

Malgré tout, la part des ménages composée d'une seule personne représente la part la plus importante.

Composition des ménages en 1999

Taille du ménage	Part
ménages constitués de 1 personnes	31.3%
ménages constitués de 2 personnes	26%
ménages constitués de 3 personnes	11.5%
ménages constitués de 4 personnes	16.7%
ménages constitués de 5 personnes	11.5%
ménages constitués de 6 personnes et +.	3.1%

Source : RGP INSEE 1999

Caractéristiques de la population

- une population qui voit son nombre augmenter (+ 50 habitants en 20 ans)
- une population qui se rajeunit (30% ont moins de 20 ans)
- une population qui se renouvelle (+ 37 nouveaux résidents en une décennie)

2.2 - HABITAT

Il y a deux éléments clés dont il faut partir lorsqu'on examine la situation de l'habitat et du logement sur un territoire ; c'est le type de résidence d'une part et la distinction entre les lieux de travail et le domicile d'autre part, parce qu'il indique le cadre dans lequel les orientations de la carte communale d'Esclanèdes devront être menées.

Nous abordons le thème de l'habitat à travers plusieurs entrées :

- l'évolution du nombre de logements
- le type de résidence
- la mobilité des ménages

2.2.1 - EVOLUTION DU PARC DE LOGEMENT

La commune est rattachée au bassin d'habitat de Mende, avec les communes de Cultures et Barjac. Le parc total de logement sur la commune s'élevait en 1999 à 172, pour 160 logements en 1990, soit une augmentation du parc de 7.5 % en 9 ans.

Evolution du nombre de logements entre 1982 et 1999

	NOMBRE DE LOGEMENTS			VARIATION		TAUX DE VARIATION ANNUELLE	
	1982	1990	1999	1982/1990	1990/1999	1982/1990	1990/1999
ESCLANÈDES	149	160	172	11	12	0.89	0.81
CANTON	1104	1239	1380	135	141	1.45	1.20
DEPART 48	43324	47100	51023	3776	3923	1.05	0.89

Source : RGP INSEE 1999

A l'augmentation de la population d'Esclanèdes, de 50 personnes entre 1990 et 1999, correspond une croissance relative du parc de logements, de 12 logements supplémentaires (11 logements pour la période 1982 / 1990). Cependant, l'évolution est lente - 1.6 logements créés en moyenne par an - et ce pour deux raisons :

- les contraintes de la loi Montagne, qui limite le développement de l'urbanisation,
- les contraintes topographiques ne permettent pas de desservir de manière gravitaire les futures habitations, compte tenu notamment de la position du château d'eau actuel.

Les logements conventionnés

Pour répondre à la demande en locatif et satisfaire à la nécessité de mixité sociale (article L121-1 de la loi SRU), la commune a déjà mis en place sur son territoire des logements conventionnés. Il s'agit d'un

régime juridique de location par lequel le bailleur signe une convention avec l'Etat, en contrepartie d'une aide qu'il a obtenu pour construire ou faire des travaux dans un logement.

Ces logements, à l'origine, très souvent insalubres, sont destinés à être loués à titre de résidence principale à des ménages et ouvrent droit à l'Aide Personnalisée au Logement (APL) pour les locataires remplissant certaines conditions.

Les logements conventionnés sont au nombre de 4 sur la commune représentant 4 % des résidences principales.

Ces logements sont gérés pour moitié par la commune, et pour l'autre moitié par la société HLM-LE POLYgone. Ces aides financières sont un bon procédé pour développer le locatif dans la commune par le biais de construction ou l'acquisition suivie de création, rénovation ou subdivision d'une habitation. Ces opérations ont pour objectif de répondre aux besoins présents et futurs en matière d'habitat.

Il faut également préciser que le parc comporte un grand nombre de logements très anciens : 79 logements (46%) ont été construits avant 1949, ce qui signifie également qu'il subsiste des bâtiments de grande qualité architecturale. Nombreux sont les logements anciens qui ont fait l'objet d'une politique de rénovation (privée ou publique).

Epoque d'achèvement des logements

	Avant 1949	49-74	75-81	82-89	90 ou après
En %	33.3	33	11.4	11.8	10.5
1999	960	950	328	340	302

Source : RGP INSEE 1999

La commune doit continuer dans cette politique de réhabilitation de son parc de logements anciens et de ses logements vacants notamment en tenant compte de la demande et du type de logements. Dans le cadre de logements conventionnés, ceux-ci peuvent faire l'objet de rénovation. Cette politique locale de l'habitat peut trouver son assise à l'échelle intercommunale. Actuellement, aucun PLH communal ou intercommunal n'est en cours.

Logements autorisés

A l'image du canton, après une baisse en 1997, le nombre de logements autorisés augmente pour se stabiliser en 1999.

Evolution du nombre de logements autorisés entre 1995 et 1999

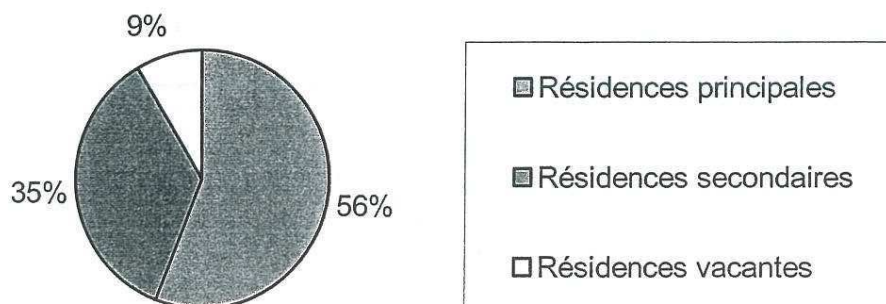
COMMUNES	LOGEMENTS AUTORISES				
	1995	1996	1997	1998	1999
BARJAC	3	0	0	3	2
CHANAC	11	14	6	11	8
CULTURES	1	2	0	0	4
ESCLANÈDES	0	3	0	5	5
LES SELELLES	1	4	3	4	3
CANTON	16	23	9	23	22
DEPARTEMENT	576	707	620	673	578

Source : DRE

Le rythme de construction est peu élevé sur la commune, bien qu'il se soit accéléré au cours des 2 dernières années (1998/1999). Les permis de construire déposés concernent principalement de l'habitat individuel.

Types de logementRépartition du parc de logements en 1990 selon le type de résidences

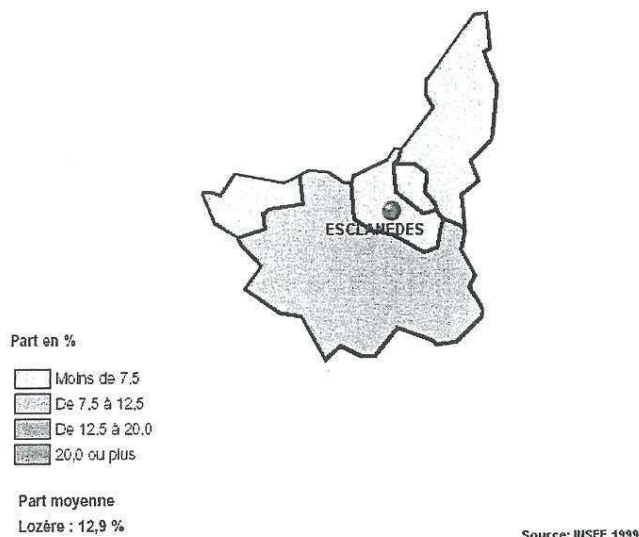
Source : RGP INSEE 1999

Répartition du parc de logements en 1999 selon le type de résidences

Source : RGP INSEE 1999

Les résidences principales, qui représentent plus de la moitié du parc de logements, sont en augmentation avec un taux constant, pour atteindre 96 logements en 1999. Les résidences principales sont caractérisées par une forte représentation des maisons individuelles (92 % du parc de logements).

Part des résidences principales construites après 1990
dans le canton de Chanac



On remarque que le taux de logements vacants est élevé : 8.7%, ce qui représente 15 logements. Il faut cependant préciser que la commune a engagé depuis une dizaine d'année la remise sur le marché de nombreux logements anciens (environ un logement par an). Dernièrement, la commune a pris contact avec l'H.D.L (Habitat et Développement de Lozère) afin d'éventuellement lancer une politique de rénovation de l'habitat à l'échelle cantonale.

Après une augmentation pendant la période 1982 / 1990, les résidences secondaires se stabilisent à 61 logements.

Les statuts d'occupation

Les logements sont majoritairement occupés par leurs propriétaires, pour 72% en 1999. Le locatif locatifs représente également une part importante, notamment dans le cas d'une commune rurale comme Esclanèdes, soit 22%. Les logements restants (6.3%) sont occupés à titre gracieux.

Répartition des statuts d'occupation en 1999

	Propriétaires	Locataires	Logés gratuitement
Esclanèdes	72 %	22 %	6 %
Canton de Chanac	66 %	26 %	8 %

Source : RGP INSEE 1999

Fait remarquable, la part des propriétaires est en baisse sur la période 1990 / 1999 au profit de celle des locataires qui passe de 8% à 22%. Preuve d'une réelle demande en locatif, vraisemblablement liée à la proximité de ville comme Marvejols et Mende, mais également d'une réelle difficulté à construire.

2.2.2 - MOBILITE ET DEPLACEMENTS

Les déplacements quotidiens de population qui correspondent à Esclanèdes tiennent pour l'essentiel à l'attraction des bassins d'emploi de Marvejols et de Mende (28 % de la population active ayant un emploi vont y travailler).

Sur les 94 personnes qui composaient la population active occupée en 1999, 33 travaillaient à Mende, 10 à Marvejols et 31 travaillaient et résidaient sur la commune d'Esclanèdes.

Ces chiffres démontrent l'attraction, encore relative, des bassins d'emploi de ces deux pôles départementaux. En effet, même si ce phénomène a tendance à croître, la part des personnes travaillant sur la commune de résidence reste malgré tout importante.

Les déplacements des résidents d'Esclanèdes tiennent également aux équipements et services qu'offrent les bourgs alentours, notamment Chanac, et les pôles urbains, comme Mende et Marvejols. Ces deux villes occultent par leur poids le rôle que pourrait éventuellement jouer Chanac en tant que chef-lieu de canton, ou du moins le réduit fortement. En effet, la plupart des habitants d'Esclanèdes vont faire leurs courses à Marvejols (présence d'un Champion et Attac) ou Mende (SuperU). Le magasin Proxi de Chanac, qui couvre tout de même une surface marchande de 100m², n'est utilisé que de manière très succincte.

Caractéristiques des logements

- Fort taux de vacance, bien plus élevé que la moyenne cantonale (7.8%) et départementale (6.3%).
- De nombreux logements anciens (46%).
- Forte représentation des résidences principales.
- Très forte proportion des maisons individuelles, la commune ne comptant que 11 logements collectifs.
- Des logements plutôt grands (plus de la moitié ont 5 pièces), certains sont pas ou peu équipés (7.3% sans bains ni douche), soit 7 logements.
- Fort taux de propriétaires, 72% soit 69 logements.

2.3 - ACTIVITES SOCIO-ECONOMIQUES

2.3.1 - SITUATION DE L'EMPLOI

La population active en 1999 comptait 97 personnes, soit 38.8 % de la population communale. Cette proportion, en légère diminution par rapport à 1990 (40) est assez faible, ce qui dénote une tendance à la résidentialisation de la commune. A titre comparatif, le canton de Chanac dans son ensemble comptabilise 45 % d'actifs dans sa population globale.

Population active entre 1982 et 1999

	1982	1990	1999
Nombre d'actifs	75	87	97
% des actifs dans la population totale	37.5 %	40 %	38.8 %

Source : RGP INSEE 1999

La population active est cependant en augmentation en valeur absolue (+10 entre 1990 et 1999), ce qui correspond avec la croissance démographique observée à l'échelle communale (+ 33 habitants).

Le taux de chômage, qui représentait 3.1% en 1999, est faible, témoignant d'une situation économique assez bonne. Il est en outre 2.5 fois moins élevé que la moyenne départementale (8 %).

2.3.2 - AGRICULTURE

Population agricole

Evolution de la population active agricole entre 1980 et 2000

	Années 1980 (79-82)	Années 1990 (88-90)	Années 2000 (99-00)
Nombre de chefs d'exploitations ou coexploitants	22	16	14
Evolution	- 27 %		- 12.5 %
Part des actifs agricoles dans la population active	30 %	18 %	14 %

Source : RGP INSEE 1999, RGA 2000.

La population active agricole reste encore importante, puisqu'elle représente 14 % du total des actifs de la commune. Cette proportion est cependant en diminution depuis la fin des années 1970, avec une baisse globale de - 36 % du nombre de chefs d'exploitation, ce qui correspond avec la tendance constatée à l'échelle nationale.

Situation et devenir

On dénombre actuellement 11 exploitations agricoles dont 9 exploitations professionnelles¹. On constate une baisse par rapport au Recensement Général Agricole (RGA) de 1979, qui enregistrait encore 22 exploitations. Le rythme moyen de disparition des exploitations est donc élevé, près de 0.55 par an. Le nombre d'exploitations a ainsi diminué de 50 % en vingt ans.

Cette baisse semble principalement liée aux départs en retraite. En effet, les exploitations des retraités agricoles ne sont pas reprises par des jeunes.

Les exploitations agricoles sont plutôt rachetées et exploitées en partie par les agriculteurs locaux ce qui explique l'augmentation de la superficie agricole utilisée en moyenne, qui a quasiment doublée entre 1979 et 2000 (42 ha en 1979 pour 81 ha en 2000). Les exploitations ont donc diminué en nombre, mais se sont agrandies.

De plus, l'examen des résultats du RGA de 1988 permet de constater qu'à la diminution du nombre des actifs agricoles, s'ajoute une diminution de l'agriculture en terme d'occupation de l'espace.

En effet, après avoir connu une augmentation de plus de 20 % entre 1979 et 1988, la Surface Agricole Utilisée (SAU) est décliné de 1105 ha à 896 ha en 2000.

Evolution de la SAU entre 1979 et 2000

	1979	1988	2000
SAU totale	921	1105	896
Evolution en %	+ 20 %		- 18 %

Source : RGA 2000

Actuellement, plus de 42 % de la superficie de la commune est exploitée pour un usage agricole. Le reste du territoire :

Le recul de l'espace agricole s'est fait notamment au profit des bois et forêts (51 ha au RGA de 1988 pour 316 ha en 2000). Cette évolution entraîne un phénomène de fermeture des paysages, où la forêt prend le pas sur l'espace agricole.

La principale culture est la **culture fourragère** (82 % de la SAU), qui permet de répondre aux besoins alimentaires du bétail.

Les terres labourables sont en très nettes augmentation depuis 1979, passant de 353 hectares en 1979, à 550 hectares en 2000. Les **cultures céréalières** qui étaient nettement minoritaires dans le passé, amorcent une tendance à la croissance (14 % de la S.A.U. en 1979 contre 17 % en 2000).

Les terres agricoles se localisent principalement dans la vallée du Lot, qui offre des terres alluviales riches pour les cultures, ainsi que sur le Plateau de Marance et de Rocherousse.

Le Causse de Sauveterre est quant à lui majoritairement voué à l'agro-pastoralisme, les landes et forêts étant largement dominantes.

¹ Les exploitations non professionnelles sont celles dont les propriétaires travaillent moins des trois quarts de leur temps de travail sur l'exploitation.

Superficies Agricoles Utilisées entre 1979 et 2000

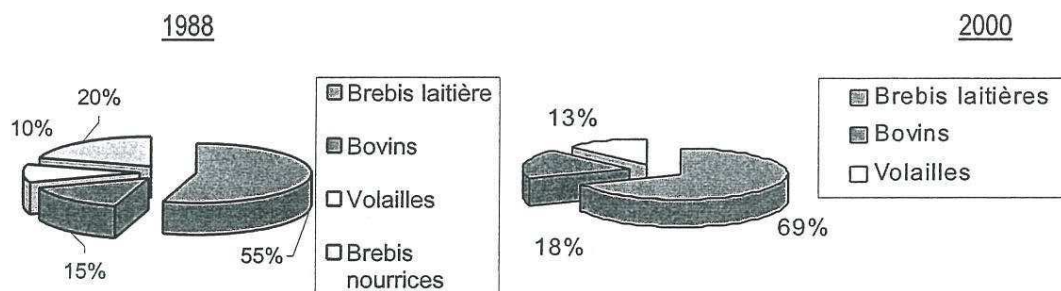
Utilisation du sol	1979	1988	2000
Superficie agricole utilisée	921	1105	896
Terres labourables	353	423	549
dont céréales	131	133	157
Superficie fourragère principale	787	971	738
Dont superficie toujours en herbe	567	682	346
Dont fourrages	220	290	392
Dont sup. tjs en herbe peu productive	451	419	185
Bois et forêts des exploitations	34	51	316
Landes non productives, friches, TNA		59	
Superficie totale des exploitations	959	1219	1235

Source : RGA 2000

Le cheptel est principalement constitué d'ovins, à 69 %, suivis par les bovins à 18 %. Ces deux types de cheptel sont en augmentation. Le cheptel bovin représente cependant une masse supérieure, en termes d'Unité de Gros Bétail.

Actuellement, 7 exploitations pratiquent l'élevage de bovins (dont 2 sont déclarées Installation Classée pour la Protection de l'Environnement - ICPE) et 4 celui de brebis.

L'élevage de la brebis laitière pour la fabrication du Roquefort et de « Feta » est l'activité dominante des fermes. La plupart des élevages sont destinés à la production laitière et fromagère (collecte du lait à Massegros en Aveyron). On trouve également une importante production de viande : veaux mâles, agneaux, bêtes réformées.

Evolution du Cheptel

Source : RGA 2000

A ce titre, il faut signaler que la commune est couverte par deux périmètres relatifs à l'appellation d'origine contrôlée : AOC Roquefort, et AOC Bleu des Causses, preuve que l'agriculture d'Esclanèdes s'est tournée vers la qualité. Il y a là un gage de pérennité pour certaines exploitations, dont les productions sont à développer.

En revanche, la structure par âge des chefs d'exploitation et co-exploitants risque, à court terme, de confirmer la tendance à la baisse du nombre d'exploitations. 10 exploitants sur 14 ont en effet entre 40 et 55 ans, et nécessiteront une reprise sur les 10 à 15 ans à venir.

Mais dans certains cas, la reprise de celles-ci est assurée par une nouvelle génération d'agriculteurs, notamment issue du cercle familial.

Population agricole entre 1979 et 2000

Ages des chefs d'exploitation	Effectif		
	1979	1988	2000
Moins de 40 ans	5	8	2
40 à moins de 55 ans	8	4	10
55 ans et +	9	4	2
TOTAL	22	16	14

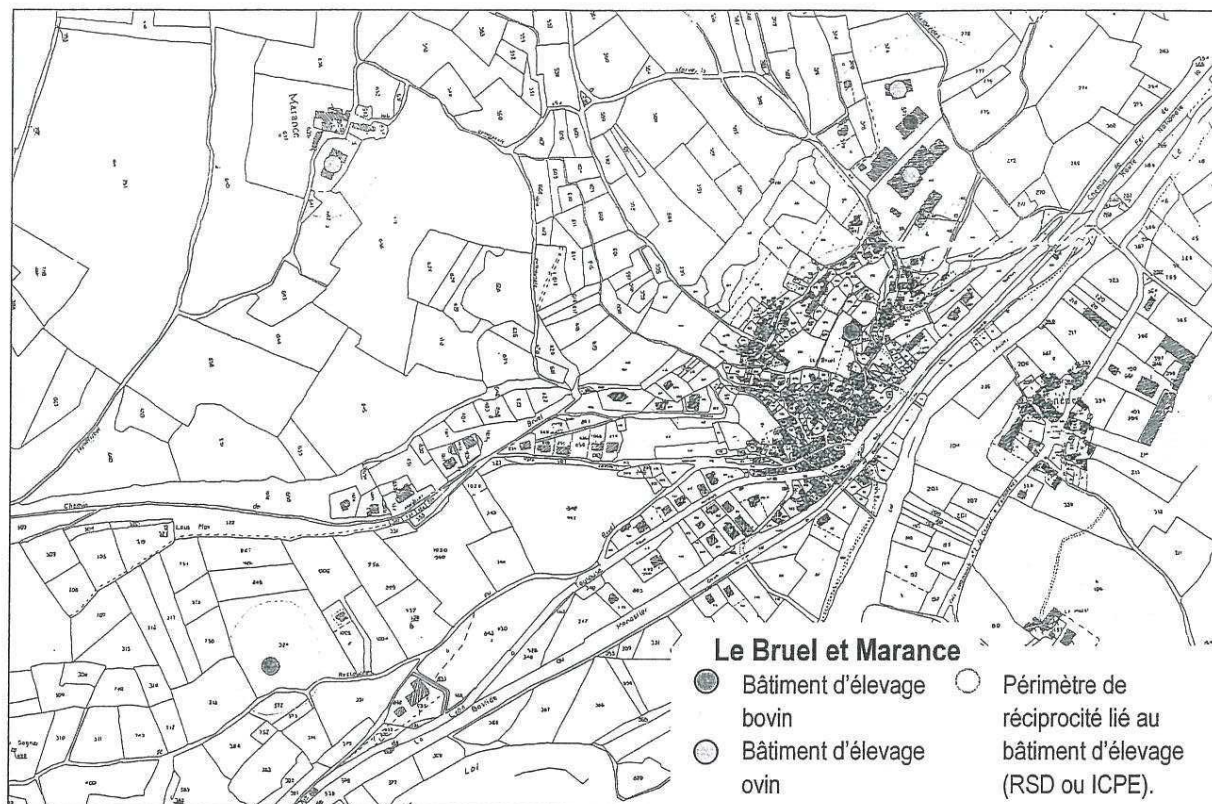
Source : RGA 2000

L'agriculture représente des emplois, mais façonne également des paysages. Au delà de sa fonction productive et de la contribution qu'elle apporte en terme de revenus et d'emplois, l'agriculture participe également au maintien du cadre de vie et à la gestion concertée des espaces sensibles.

La politique locale de développement agricole peut se justifier autant par l'apport économique du secteur que par sa contribution à la gestion des limites à l'urbanisation. Le maintien de l'agriculture peut être favorisé dans les zones tampons, entre la zone urbaine d'Esclanèdes et le massif forestier, sur les piémonts des massifs afin de lutter contre l'érosion et les incendies, ou en surplomb du bourg du Bruel. Ce déploiement de l'agriculture à proximité de zones habitées s'inscrit dans un objectif paysager et de préservation du cadre de vie, ou dans le cadre d'une politique de prévention des zones inondables du Lot pour réguler l'écoulement des eaux.

En terme d'extension et de localisation des exploitations agricoles, on constate la présence fréquente de bâtiments d'élevage dans les bourgs et hameaux, qui ont traditionnellement servi de point d'accroche au développement de l'urbanisation :

- Le **Hameau de Rocherousse** est ainsi totalement encerclé par les exploitations (3 bâtiments d'élevage, tous classés en Règlement Sanitaire Départemental, avec un périmètre de réciprocité de 50 mètres). On ne recense pas à l'heure actuelle de projet d'extension de ces exploitations. Toutefois, compte tenu de l'organisation actuelle du village, les exploitations ne sont pas bloquées pour se développer, car elles se situent en périphérie et peuvent aisément s'étendre.



- Le Hameau de Marance compte une exploitation, qui constitue le centre du hameau, comprenant un périmètre de réciprocité de 50 mètres (RSD). Aucun projet d'extension n'est recensé, mais l'exploitation dispose de suffisamment de marge sur ses abords pour s'étendre.

Synthèse

Caractéristiques principales de l'agriculture

- Une surface agricole utilisée des exploitations qui diminue depuis 20 ans
- Occupation du sol par la forêt qui s'étend
- Déprise agricole et fermeture des paysages mais...
- ...une agriculture encore très présente
- Une agriculture orientée vers la qualité
- Un vieillissement sensible des chefs d'exploitations

2.3.3 - SERVICES ET ACTIVITES

Des services de plus en plus éloignés

Les activités présentes sur la commune ne sont pas nombreuses. L'inventaire communal de 1998 fait état de :

- deux artisans (1 maçon et 1 garagiste),
- deux commerces (une boucherie et un fromager qui ont diversifié leur activité en vendant des produits de première nécessité).

Entre les deux inventaires communaux de 1988 et 1998, les écoles maternelles et primaires publiques ont fermé, avec un renvoi des populations scolarisées vers les écoles de Chanac. L'école privée de Chanac accueille en particulier les jeunes enfants autrefois scolarisés à l'école maternelle en classe unique d'Esclanèdes. Les adolescents sont majoritairement scolarisés à Barjac ou à Chanac, grâce à un ramassage scolaire qui distribue les collèges et lycées de Mende ou de Marvejols.

A titre indicatif, on recense aujourd'hui une trentaine d'enfants en âge de fréquenter l'école maternelle ou primaire.

La majorité des services du canton est située à proximité, principalement sur Chanac, comme le bureau de Poste, le centre de secours des pompiers, la gendarmerie, les services médicaux (médecin, infirmière, pharmacie).

Une zone d'activité en expansion

Sur le canton de Chanac, la part des emplois industriels figure parmi les plus importantes du département.

La commune d'Esclanèdes accueille ainsi 2 entreprises majeures de ce secteur, qui constituent des activités motrices sur la commune : l'entreprise TECHNIPIERRES et la centrale d'enrobé.

Leur domaine d'activité est lié au travail des matériaux naturels d'extraction, pierre ou granulats. L'essor de l'entreprise TECHNIPIERRES (en cours d'agrandissement) et son évolution future laissent espérer l'installation de nouveaux ménages, et la création d'une véritable dynamique économique à Esclanèdes. L'entreprise Technipierre, de par son type d'activités, est fortement consommatrice d'espace. Son occupation du sol se répartit comme suit :

- bâtiments de productions	3000m ²
- bâtiments de stockage	1500m ²
- bâtiments d'entretiens, transports	1000m ²

La situation d'Esclanèdes en bordure de la RN 88, à proximité de la RN 108 et de l'agglomération de Mende, apparaît intéressante pour l'implantation d'autres activités. Mais la zone d'activités existante est, selon une étude de la DDE Lozère ², actuellement mal desservie par un ancien pont, dont la largeur et le profil sont peu adaptés pour la desserte d'une zone activité plus importante.

² Dossier d'études préliminaires et de faisabilité : réalisation d'une zone d'activités économiques à Esclanèdes ; DDE 48 ; août 1999

On ne déplore cependant à ce jour aucun incident autour et sur le pont ; de plus des aménagements ont été réalisés à l'initiative de la commune pour assurer un meilleur braquage des camions côté rive gauche du Lot.

L'aménagement de ce pont pourra être envisagé dans le futur, afin d'assurer la sécurité et la salubrité publiques. Pour l'heure, la déviation partielle du trafic sur la route de Chanac, actuellement très fréquentée du fait de la création récente d'un lotissement à la limite de Chanac, peut servir de palliatif (solution déjà ponctuellement utilisée par les résidents et les camions). Un redimensionnement de cette voie peut également être envisagé.

Tableau des trafics journaliers de l'entreprise TECHNIPIERRES

ENTREE & SORTIE	ACTUELLEMENT	PROJET
Matières premières 38T	4	8
Produits finis 38T	1 à 2	2 à 3
Déchets 19T	3	5

Source : Entreprise Technipierres

Dans une perspective de développement futur de la zone, tous ces éléments sont à considérer.

En limite est de la commune, de part et d'autre de la RN88, se situe la centrale d'enrobé, et un dépôt lié à l'entreprise RABIER, qui ont été aménagés à proximité d'un important dépôt de matériaux stockés par la Direction Départementale de l'Équipement dans la perspective du projet, maintenant abandonné, de déviation du hameau du Bruel.

2.3.4 - TOURISME

L'axe majeur que constitue la RN 88, en plus d'être un atout économique, représente également un lieu de passage touristique, qui diffuse les flux en provenance de l'autoroute A75.

Il est important de préciser que Esclanèdes bénéficie de la proximité de Chanac en terme d'hébergement touristique (camping, village vacances), et de leurs retombées. Deux gîtes sont recensés sur la commune, ainsi que deux GR qui sillonnent le territoire.

La proximité du Lot, qui traverse le territoire de la commune sur plus de 2 km, constitue un atout prépondérant pour le développement d'activités touristiques. Mais actuellement les berges du Lot sont peu aménagées sur le territoire communal, et conservent leur aspect sauvage. La présence de zones inondables importantes, identifiées dans le Plan de Prévention des Risques Inondation, a participé à cette situation.

Comme toutes les communes qui sont traversées par le Lot, Esclanèdes fait partie de l'**Entente Interdépartementale du Bassin du Lot** qui intervient dans l'aménagement des abords du cours d'eau.

La municipalité a le souhait de valoriser ce potentiel touristique majeur, en intégrant le Lot dans une politique de développement touristique, par l'éventuelle création de parcours autour d'une boucle du Lot et sur les berges, ou des aménagements en rapport avec les activités de pleine nature.

Synthèse**Caractéristiques principales de l'activité économique**

- Un nombre réduit de commerces et services
- Des services de plus en plus éloignés
- Une zone d'activité située en rive droite du Lot à proximité du bourg d'Esclanèdes
- Un taux de chômage très réduit
- Une activité touristique encore peu développée

III.3 – ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

3.1 - RELIEF

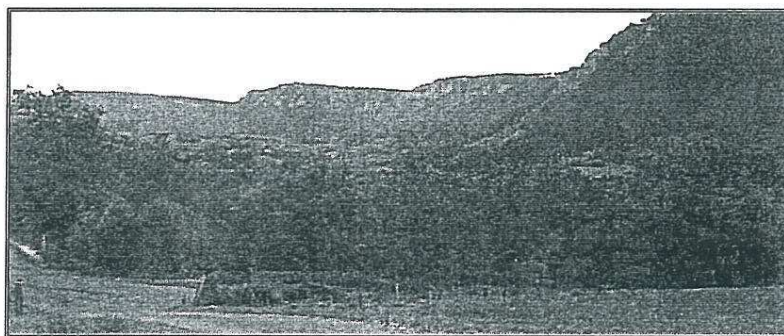
Ensermée entre un plateau mineur qui constitue les contreforts du Plateau de La Cham du Blanquet, et le Plateau majeur de Sauveterre, les villages d'Esclanèdes et du Bruel se sont implantés dans le couloir fluvial du Lot, zone plane et fertile de la commune (voir carte page 22 bis).

Le réseau hydrographique a entaillé les plateaux sous forme de ravins, créant un paysage vallonné, parfois abrupt, souvent difficilement urbanisable.

Le point culminant, situé à une altitude de 969 m, se localise au sud de la commune, au niveau de « Las Palos ». L'altitude la plus basse repérée, au centre du territoire dans la vallée de la rivière « Lot » est de 630 m.

Trois unités topographiques se distinguent dans le paysage :

- Au nord, un **plateau incliné aux contours irréguliers** se développe à des altitudes comprises entre 750 et 900 m. Orienté Nord-Est/Sud-Ouest, il forme un ensemble assez disséqué avec quelques plateaux intermédiaires,
- Dans le centre de la commune, **la vallée est une large zone de replats**, qui accueille la majorité des terres cultivées, de l'urbanisation, et des réseaux de transports terrestres,
- Au sud, une zone de grand plateau sur le Causse de Sauveterre au relief élevé (environ 900 mètres) constitue la transition avec la partie vallée, par des escarpements brutaux (dénivelé qui atteint parfois 200 m).



La vallée du Lot : vue sur les falaises et versants boisés du Plateau de Sauveterre.

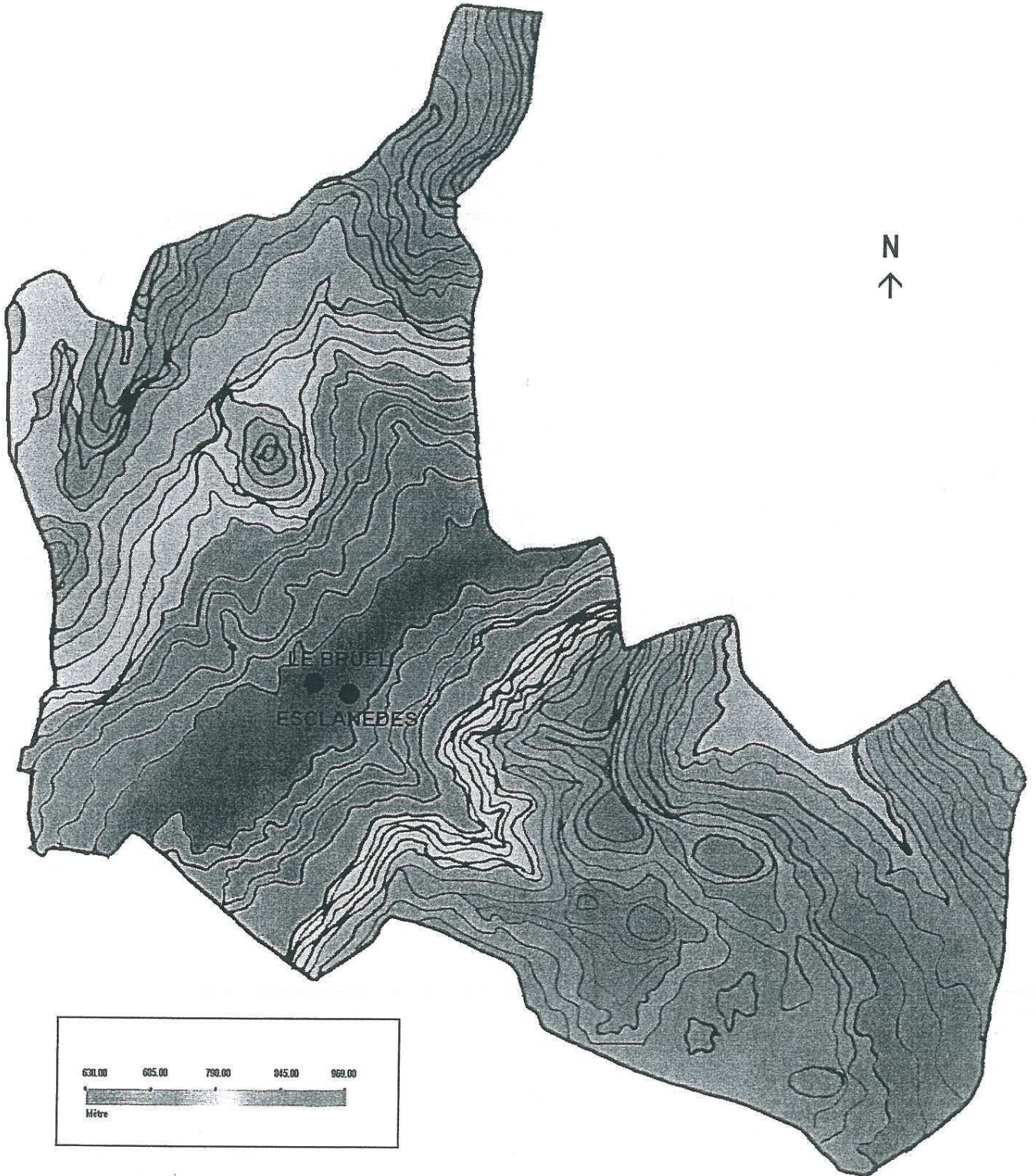
3.2 - GÉOLOGIE

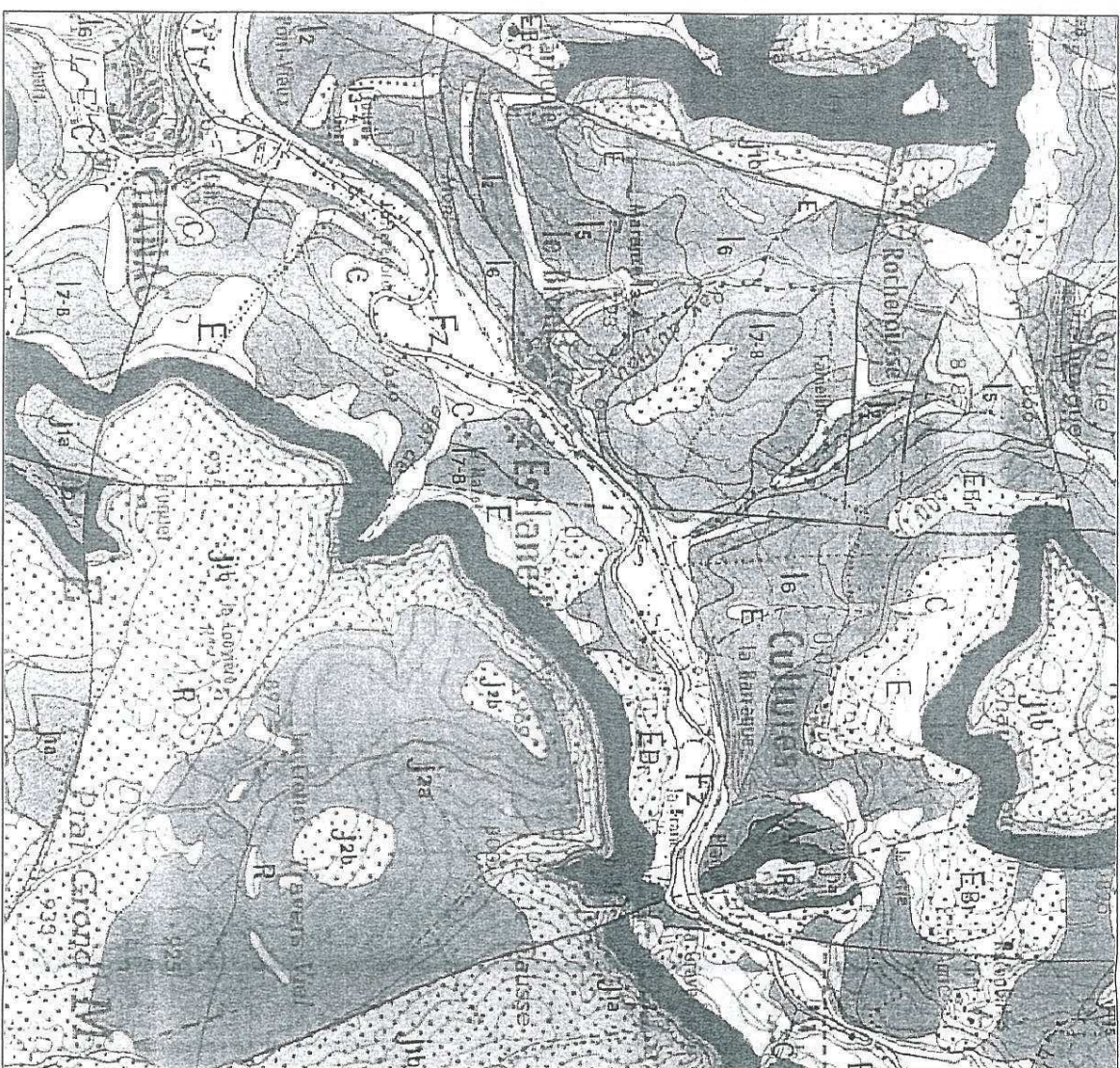
Le territoire communal est particulièrement diversifié, et se décompose en 6 entités géologiques principales (voir carte page 22 bis) :

- **Les calcaires résistants**, formation sédimentaire, composent les zones de plateaux qui n'ont pas été touchées par l'érosion. Cette formation concerne essentiellement le Causse de Sauveterre et ses versants, ainsi que les contreforts du Plateau de la Cham de Blanquet, au nord-ouest de Marance et de Rocherousse. Ce secteur est une zone de contact entre les dernières buttes témoins calcaires et le granite de la Margeride.
- **Les soubassements marneux**, qui sont des formations tendres, se localisent en contrebas des Causses, sur les Plateaux de Marance et Rocherousse, et autour d'Esclanèdes.

RELIEF

N
↑





FORMATIONS CONTINENTALES, FLUVIAILES OU RESIDUELLES		Formations amphibolitiques. Roches basiques à ultra basiques.	
		Complexes amphibolitiques	
	F1 - Aligned, thin, parallel, fine-grained, alternating light and dark bands.		L1a - Light-colored, fine-grained, crystalline.
	F2 - Aligned, thin, parallel, fine-grained, alternating light and dark bands.		L1b - Light-colored, fine-grained, crystalline.
	E - Equant, fine-grained, crystalline.		L2 - Light-colored, fine-grained, crystalline.
	E1 - Equant, fine-grained, crystalline.		L3 - Light-colored, fine-grained, crystalline.
	R - Random, fine-grained, crystalline.		L4 - Light-colored, fine-grained, crystalline.
TERMINAIS SECONDAIRES		TERMINAIS CRISTALLINS, ROCHES PLEICHENNES ET VOLCANIQUES	
	O - Oolitic, fine-grained, crystalline.		A - Amphibolite, fine-grained, crystalline.
	C - Crystalline, fine-grained, crystalline.		B - Basaltic, fine-grained, crystalline.
	B - Basaltic, fine-grained, crystalline.		P - Pegmatite, fine-grained, crystalline.
	B1 - Basaltic, fine-grained, crystalline.		Q - Quartzite, fine-grained, crystalline.
	B2 - Basaltic, fine-grained, crystalline.		G - Granite, fine-grained, crystalline.
	B3 - Basaltic, fine-grained, crystalline.		G1 - Granite, fine-grained, crystalline.
	B4 - Basaltic, fine-grained, crystalline.		G2 - Granite, fine-grained, crystalline.
	B5 - Basaltic, fine-grained, crystalline.		G3 - Granite, fine-grained, crystalline.
	B6 - Basaltic, fine-grained, crystalline.		G4 - Granite, fine-grained, crystalline.
	B7 - Basaltic, fine-grained, crystalline.		G5 - Granite, fine-grained, crystalline.
	B8 - Basaltic, fine-grained, crystalline.		G6 - Granite, fine-grained, crystalline.
	B9 - Basaltic, fine-grained, crystalline.		G7 - Granite, fine-grained, crystalline.
	B10 - Basaltic, fine-grained, crystalline.		G8 - Granite, fine-grained, crystalline.

CONTEXTE GEOLOGIQUE

Commune d'Esclanèdes



Extrait carte du BRGM au 1 / 50000ème

- **Les calcaires gréseux et marneux** constituent la transition entre les soubassements marneux des Causses, et les lignes de crêtes de la vallée du Lot.
- **Les calcaires et marno-calcaires des avant-Causses** se répartissent le long de la RN 88, sur les versants du plateau de Marance. Cette formation moyennement résistante est le support privilégié de l'urbanisation, notamment du Bruel et du quartier de Marijoulet.
- **Les formations de pente**, essentiellement localisées sur les contreforts du Plateau de Sauveterre,
- **Les alluvions fluviales** de la vallée du Lot, particulièrement fertiles, et qui composent les terrains de replats du lit majeur du Lot.

3.3 - HYDROGRAPHIE

Le Lot, qui parcourt la commune sur une distance d'environ 2 km, constitue l'élément structurant de la commune, autour duquel se sont concentrées les zones urbanisées. Principal cours d'eau de la commune, il prend sa source dans la forêt domaniale du Goulet, près de Mende, et se jette dans la Garonne, à Aiguillon (voir carte page 23 bis).

Le Lot a entaillé à Esclanèdes une vallée évasée, d'environ 130 mètres de large, constituée d'une grande zone de replats. Les versants abrupts de la vallée du Lot sont entaillés de petits ravins encaissés, qui accueillent les principaux affluents du fleuve sur la commune d'Esclanèdes :

- en rive droite débouche **le ravin du Bruel, du Fiou, de Fameillac**,
- en rive gauche débouche le **Valat de Grueze**, en aval du village d'Esclanèdes.

A Esclanèdes, le bassin versant du Lot couvre une superficie de 520 km². A titre de comparaison, celui de Mende est de 268 km².

Le ravin du Bruel se jette dans le Lot, en rive droite, après avoir traversé le hameau du même nom. Dans toute la traversée du village, il est canalisé. Busé à l'amont, il traverse une zone de jardins sous forme d'un canal ceinturé de murs de pierre, puis emprunte un ouvrage cadre rectangulaire souterrain, avant de sortir à ciel ouvert à l'aval de la voie SNCF.

Le ravin du Fiou se jette dans le Lot après avoir traversé le bourg du Bruel. A l'amont du hameau, il s'écoule à surface libre. Ensuite, dans la traversée de la zone urbanisée, il est souterrain et ressort à ciel ouvert au droit de la voie SNCF.

Le ravin de Fameillac et le Valat de Grueze traversent des zones non urbanisées.

Les risques d'inondations

La pluviométrie de la Lozère est affectée par le caractère « Cevenol » des épisodes pluvieux. Ces précipitations très intenses sont souvent à l'origine de crues violentes, dites crues torrentielles, notamment au droit des pentes des petites bassins versants et axes d'écoulements périurbains.

Le risque au droit des affluents du Lot est d'autant plus importants que les pentes longitudinales sont souvent élevées, voire artificialisées dans le tissu urbain, ce qui accroît la vitesse d'écoulement.

L'urbanisation de la commune a toujours dû composer avec les contraintes de crues de la rivière et de ses affluents. En effet, elle est exposée au risque d'inondation en bordure du Lot et des quelques axes



Principaux cours d'eau

d'écoulement qui drainent les versants. **Ceux ci sont identifié dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé 04 avril 2000.**

Le village d'Esclanèdes est situé assez haut par rapport au Lot (663 mètres pour le village et 632m sur les berges du Lot) donc faiblement touché par les aléas d'inondation.

Seules quelques habitations ou bâtiments agricoles implantés en bordure du Lot ou de la voie ferrée sont vulnérables.

Le village du Bruel est soumis de manière plus importante aux inondations dans une zone qui se limite principalement à l'enclave que constitue la route nationale RN88 et la voie ferrée à la sortie Sud Ouest du village. La commune a été jusqu'à ce jour peu urbanisée en bordure du Lot dont la destination des sols est à vocation essentiellement agricole. En effet, le bassin du Lot est **la bande la plus fertile du département.**

Seuls les ravins du Bruel et du Fiou traversent le village du Bruel les deux autres sont dans des zones non urbanisées.

Contraintes et dispositions

Le PPRi implique une servitude qui devra être prise en compte dans la définition des zones à urbaniser (voir carte page 24 bis).

Synthèse

Caractéristiques principales du réseau hydrographique

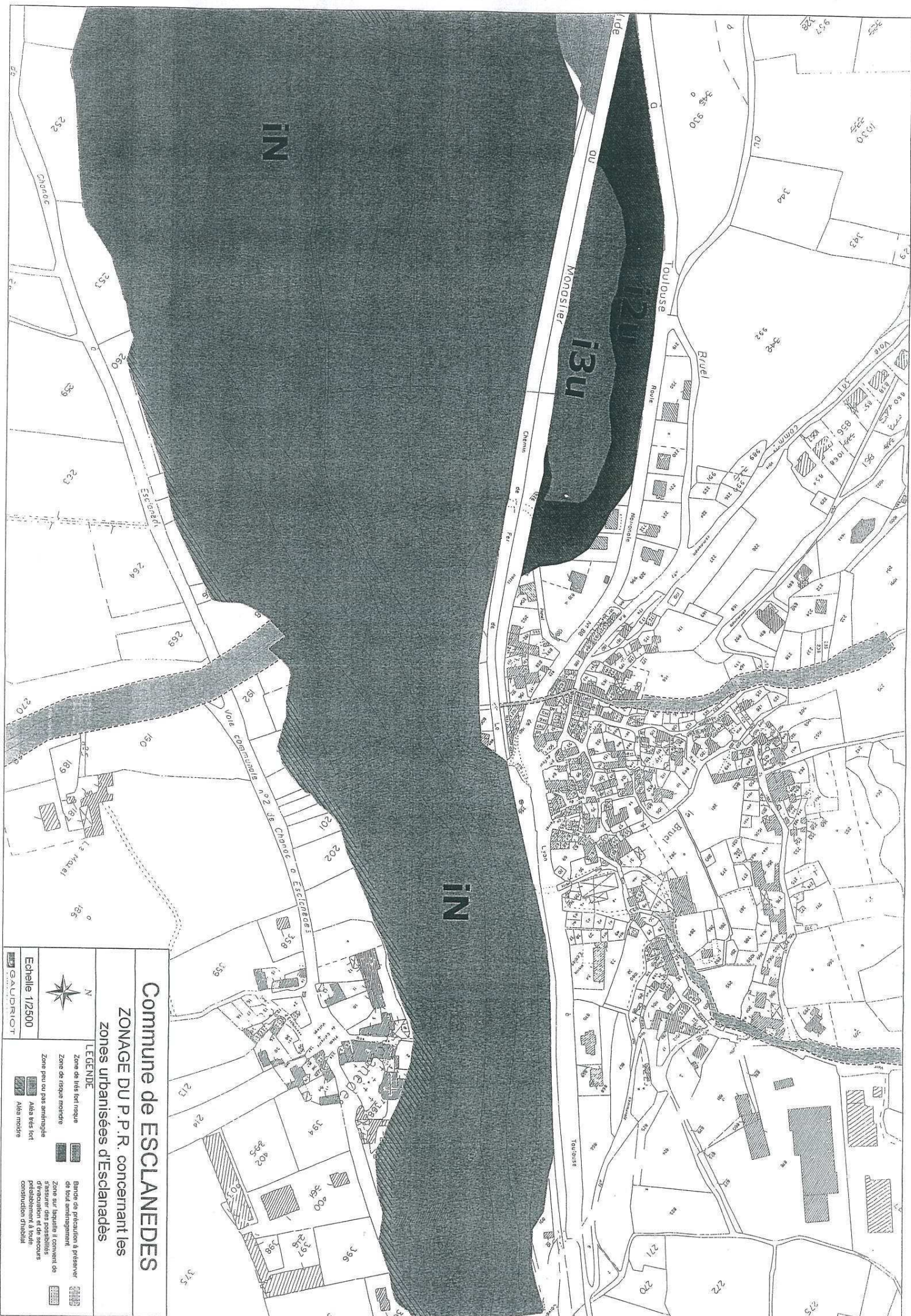
- Le Lot comme élément d'appartenance à une région
- Un secteur soumis aux risques d'inondation
- Le Lot comme potentiel touristique

3.4 - FAUNE ET FLORE

La répartition de la végétation est étroitement liée aux conditions de sol, de pentes et d'activité humaine, et aux caractéristiques paysagères de la vallée du Lot. Sur le plan des formations végétales, Esclanèdes s'inscrit dans **les étages subméditerranéens et collinéens.**

Les formations végétales principales sont :

- **La Chênaie pubescente**, composée de chênes blancs qui apprécient la faible altitude, la chaleur, la situation abritée de la vallée du Lot ainsi que les sols secs cristallins ou calcaires notamment sur le Causse de Sauveterre.

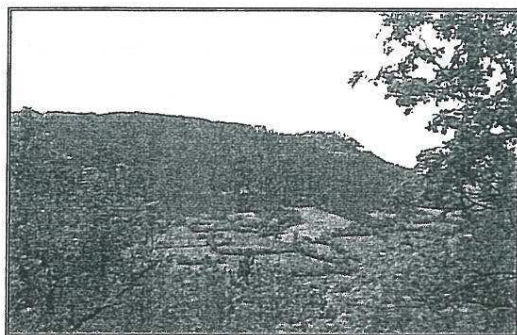


- **Le paysage bocager**, qui représente une composante essentielle du territoire et se présente comme une mosaïque de devèzes : ce sont des prairies régulièrement pâturées, ou des pâturages plus ou moins entretenus.



Paysage bocager sur les hauteurs du Bruel.

- **Des conifères** (pins noirs d'Autriche) qui se développent surtout sur les versants du Causse de Sauveterre, au sud de la commune à l'amont du village d'Esclanèdes. On recense plus de 180 hectares de forêts soumises au régime forestier (forêt domaniale ou sectionale) (voir carte page 25 bis).



Trame bocagère et forêt de conifères sur les contreforts du Plateau de Sauveterre

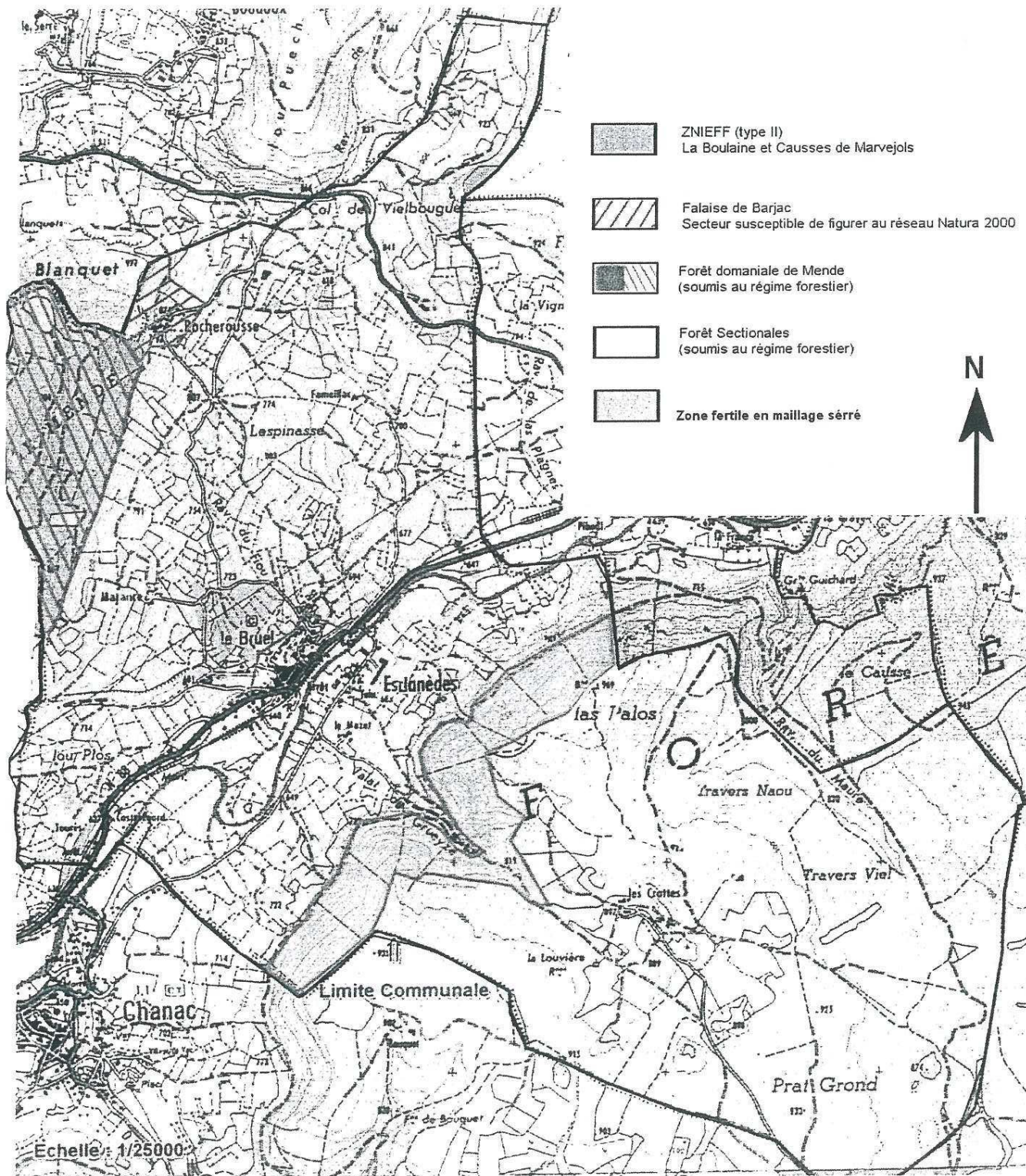
Parmi ces types de formation végétales et sur l'ensemble de la commune se sont les espaces boisés qui occupent les surfaces les plus importantes, ce qui se justifie notamment par les contraintes du milieu physique, notamment topographique et d'ensoleillement. Les forêts domaniales couvrent ainsi 151 hectares, et les forêts sectionales 32 hectares. Au total, les espaces boisés protégés représentent plus de 14 % de la surface communale.

En matière **faunistique**, la Vallée du Lot correspond à une zone refuge pour les espèces animales migratrices partielles. Le climat doux favorise la présence de petits passereaux (Bergeronnette, Fauvette...), de rapaces (éperviers, palombes), de mustélidés (Martes, Fouines), parfois de Grands Mammifères (Sangliers, Cerfs, Renard, Chevreuil,...).

Les falaises, plateaux et contreforts de massifs constituent également des sites privilégiés pour le développement :

- des oiseaux rupestres qui nidifient dans les escarpements, tels que le Hibou Grand-Duc, des Craves, des Circaètes,
- des oiseaux forestiers, dont l'Autour des Palombes (rapace diurne des régions boisées), le Milan Royal (rapace essentiellement charognard),
- des crustacés, comme l'Ecrevisse à Pieds Blancs, espèce d'eau douce particulièrement menacée en France,
- des reptiles, tels que la Tortue Cistude, espèce farouche qui est très rare en Europe Centrale, qui aurait été aperçue,
- des grands mammifères dont le développement est favorisé par l'étendue du couvert forestier, comme les Cerfs, les Chevreuils (petit cervidés),

ANALYSE REGLEMENTAIRE DU PAYSAGE



- des petits mammifères notamment la Genette (apparenté à la civette) qui vit dans les endroits rocaillieux couverts de forêts, de taillis, de buissons à proximité de ruisseaux et de rivières,
- des Loutres d'Europe, très menacées,
- des Chauve-Souris, spécialement la Pipistrelle de Nathusius (qui vit dans des cavités arboricoles, parfois dans des fissures de bâtiments) et la Noctule de Savii, qui sont des espèces strictement méditerranéennes.

Cette diversité floristique et faunistique a été répertoriée et identifiée dans le cadre de 2 ZNIEFF (Zone d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique) instituées sur le territoire communal.

La ZNIEFF de La Boulaine et des Causses de Marvejols est une ZNIEFF de Type II, d'un grand intérêt floristique. Elle s'étend sur 12 500 ha entre Marvejols et Mende à la charnière entre les causses et la Margeride. Elle concerne toute la partie nord de la commune, et intègre Rocherousse et Marance.

La faune étant cependant une entité fragile et mobile, il est difficile d'être catégorique sur la présence de toutes les espèces recensées par la ZNIEFF sur le territoire communal.

Contraintes et dispositions

Les **ZNIEFF** (voir carte page 25 bis) constituent un inventaire national des espaces naturels dont l'intérêt repose soit sur l'équilibre et la richesse de l'écosystème, soit sur la présence d'espèces rares et menacées. Il est réalisé et réactualisé par le Ministère de l'Environnement et validé par le Muséum d'Histoire Naturelle.

Les ZNIEFF de type II concernent de grands ensembles naturels riches et peu modifiés. Ces zones n'instituent pas de protection réglementaire mais sont un outil de connaissance qui permet notamment de repérer les espaces les plus fragiles et de prendre en compte leurs particularités dans les projets d'aménagement éventuels. **Compte tenu de leur positionnement, il serait souhaitable de protéger ces secteurs par un classement en zone naturelle, à l'intérieur duquel seront détournés les zones urbanisées existantes.**

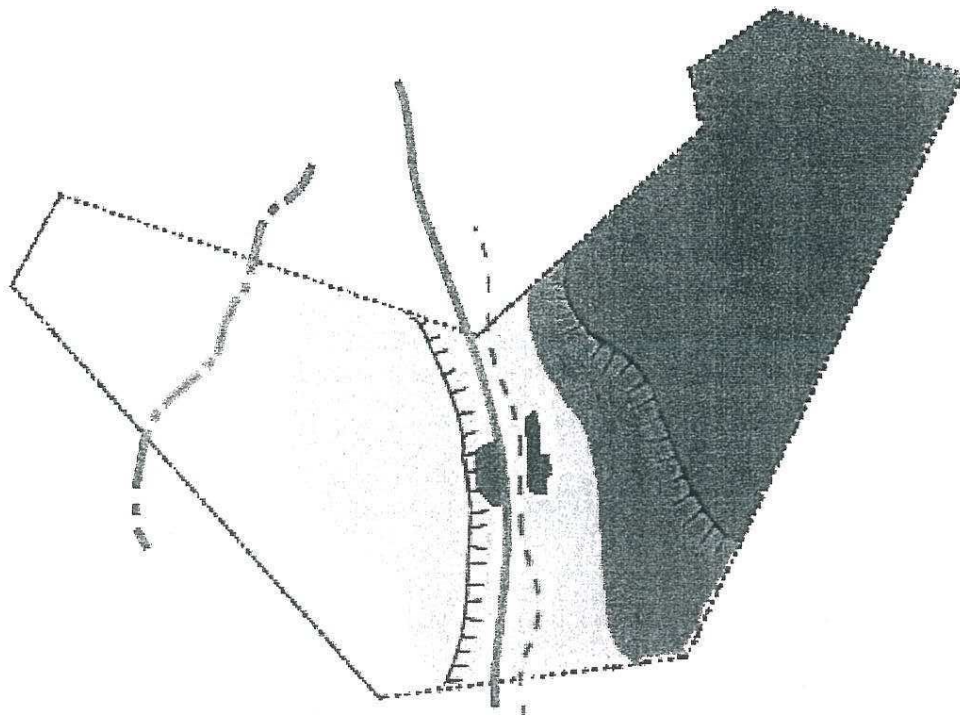
Les forêts domaniales et sectionales ne font quant à elles plus l'objet de servitudes.

3.5 - PERCEPTION PAYSAGERE

La particularité du paysage d'Esclanèdes résulte d'une alternance de bocages à maille serrée, constitué par des haies de feuillus ou des murets en pierre, qui séparent les terres agricoles de bonnes valeurs et les zones boisées (voir photographie et carte page 26 bis). Ces terres agricoles se situent le plus souvent dans la partie vallée (zone la plus fertile), à une altitude comprise entre 630m et 720 m, mais également sur les plateaux au nord de la commune. Le relief est souligné par le boisement systématique des coteaux.

Le territoire communal présente des intérêts naturels qui méritent d'être conservés, voir préservés, tels que :

LES GRANDES LIGNES DU PAYSAGES



Région du Causse de Sauveterre au relief élevé (environ 900 mètres) où se trouve le hameau des Crottes, au milieu des landes, de quelques terres agricoles et de la forêt domaniale de Mende



Zone de transition entre vallée et causse se faisant par des escarpements brutaux (dénivelé de 250 m), occupée par la forêt



Zone de vallée occupée par les terres agricoles un paysage de bocage



Partie urbanisée traversée par le Lot et la RN 88 où l'on rencontre les deux principaux villages que sont le Bruel et Esclanèdes



Zone de plateaux qui surplombe le village de bruel et la vallée du Lot, qui s'étend depuis les hameaux de Marance, Rocherousse, jusqu'au col de Vielbougue à une altitude comprise entre 700 et 800 mètres



Rivière Lot



Route nationale RN 88



Route nationale RN 108

LECTURE PAYSAGERE

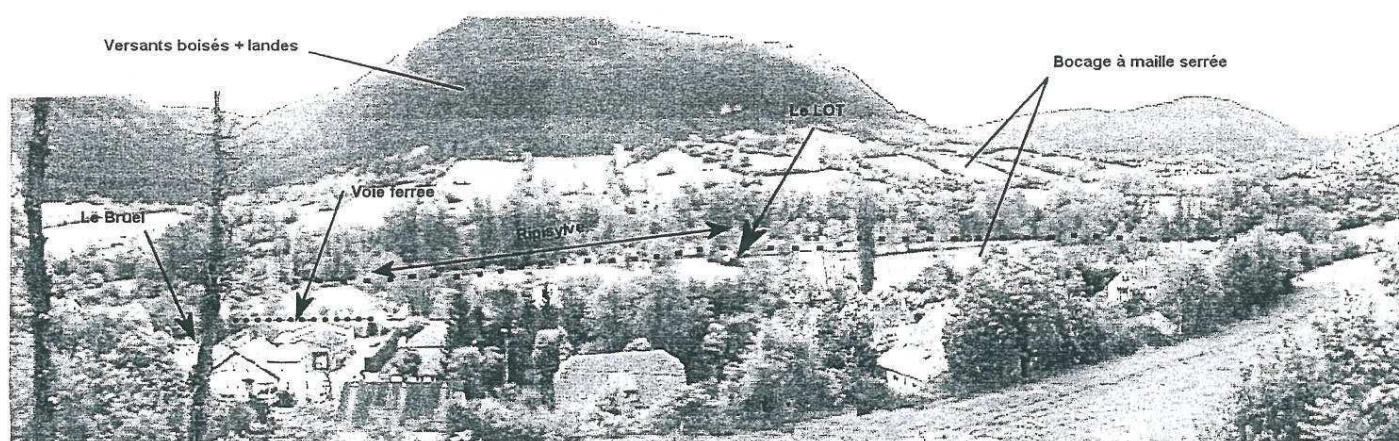


Photo1 : Les différents éléments identitaires de la commune : bocages, bois, le Lot, le village



Photo 2 : Perception de la nationale RN 108 au nord de la commune et forêt domaniale de Mende en arrière plan



Photo 3 : Paysage verdoyant et doucement vallonné à Lespinasse

PATRIMOINE

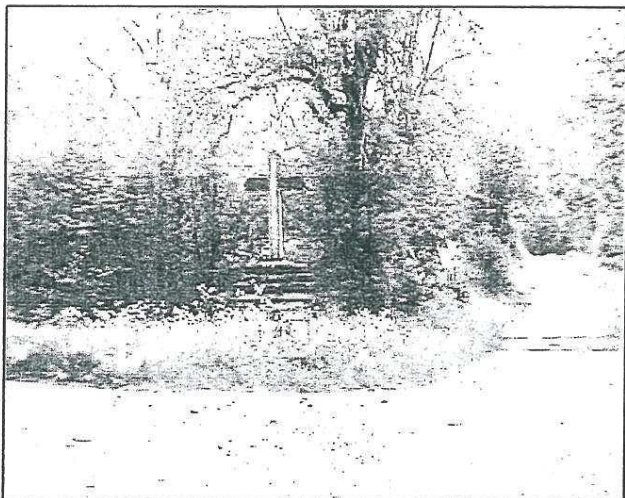


Photo n°4: Une croix près des Mazets, élément identitaire du patrimoine rural de la commune.

Photo n°5: Grandes étendues vertes et bocages, des motifs récurrents du paysage d'Esclanèdes

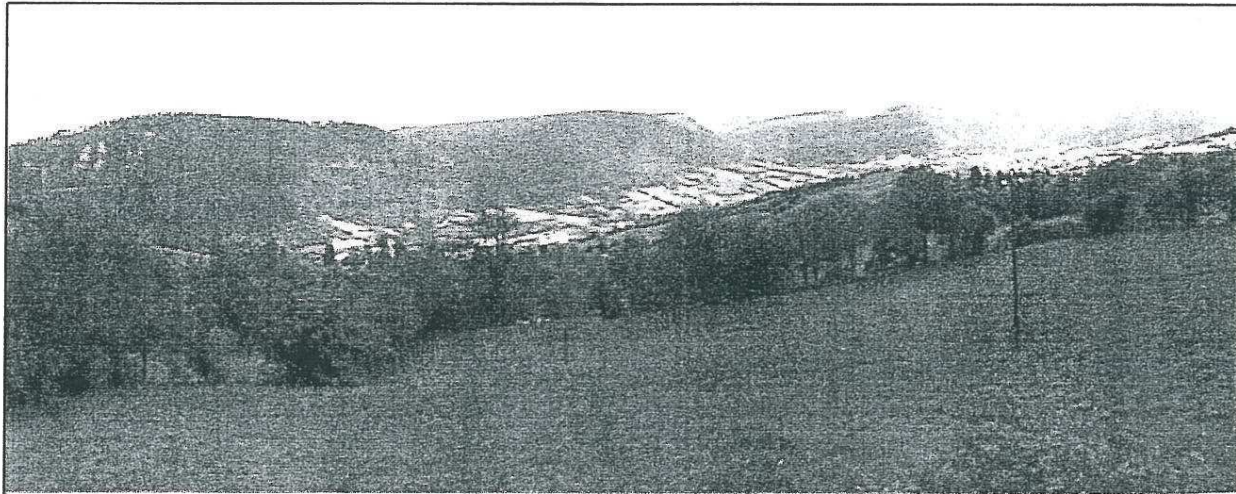


Photo n°6: Un muret en pierre au dessus du Bruel. Un patrimoine qui mérite une attention particulière.

- Les **haies et les bosquets**, car ils assurent une multitude de fonctions agronomiques, effet brise vent, protection du bétail contre les intempéries, lutte contre l'érosion, capacité de drainage, production de petites baies pour la faune sauvage. On note également la présence de murets en pierre surtout dans la partie nord de la commune qui ont une valeur patrimoniale et à cet égard doivent être conservés.
- Les **divers boisements** qui constituent des ensembles naturels de qualité et permettent l'expression de la diversité des milieux concernant l'ensemble de la faune et de la flore.
- Les **terres** nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales
- Les **zones humides** et notamment ce qu'on appelle les ripisylves sur les berges du Lot, car elles ont un rôle hydraulique de « tampon », ralentissant les inondations, un rôle de filtre des matières polluantes, ainsi qu'un rôle de réservoir biologique.

Synthèse**Caractéristiques principales du paysage naturel**

- Le Lot comme élément d'appartenance à une région
- Une identité paysagère diversifiée source de richesse
- Quatre grands domaines d'appartenance:
 - la vallée,
 - les terrasses cultivées
 - le causse de Sauveterre,
 - les coteaux boisés
- Un paysage façonné et « jardiné » par l'agriculture

III.4 - LE CADRE BATI

4.1 - LA REPARTITION DE L'URBANISATION

L'occupation humaine du territoire communal est organisée de manière originale puisque le bourg principal est composé de deux villages distincts (voir carte page 27 bis).

On retrouve donc :

- **Les deux villages**
- **Les hameaux**
- **L'habitat récent**
- **Quelques rares constructions isolées (habitat traditionnel)**

4.1.1 - LE BOURG D'ESCLANEDES

En étudiant le mode d'implantation d'autres villes et villages de la vallée du Lot, on constate que le bâti était traditionnellement principalement implanté rive gauche du Lot (Mende, Balsièges, Chanac, Le Villard...). Puis l'urbanisation plus récente s'est développée rive droite (quartiers résidentiels).

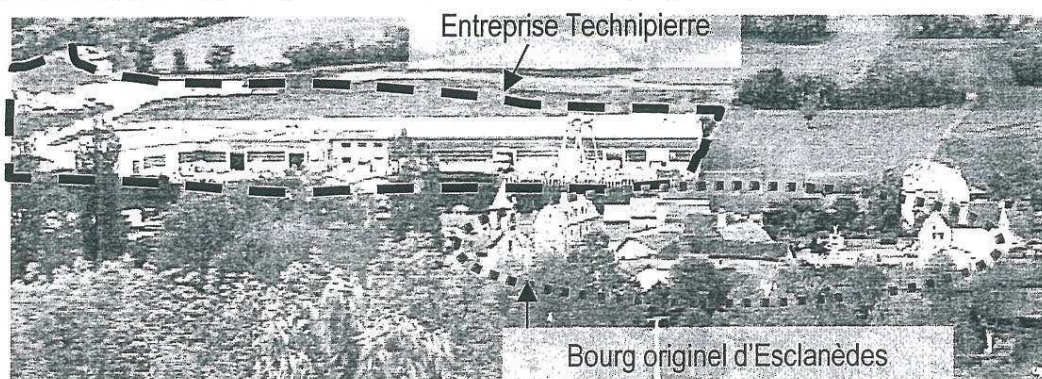
La commune s'est développée sur ce schéma : la rive gauche est le support du bourg originel d'Esclanèdes. La présence de l'église et du cimetière en atteste.

Cependant, le bourg ne s'est que peu développé par le passé, et la rive gauche du Lot est restée pendant longtemps relativement naturelle, compte tenu :

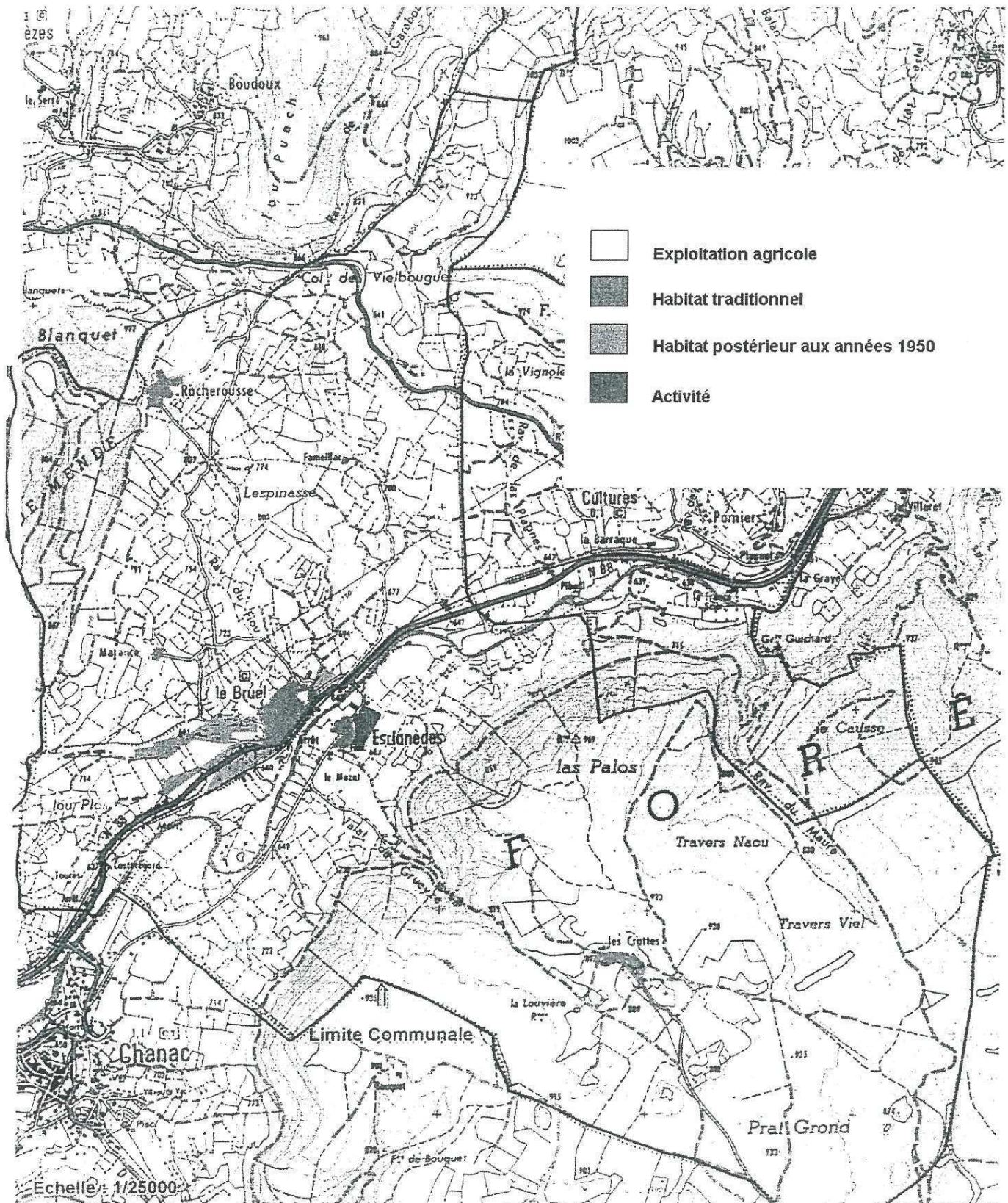
- des problèmes de dessertes
- de la mauvaise exposition sur le versant nord, soumis aux aléas du temps, et se situant près d'une zone humide à proximité du Lot.

Ces conditions n'ont pas favorisé le développement de nouvelles habitations.

Ainsi, seule l'entreprise RABIER est venue se greffer de façon plus ou moins heureuse à proximité du bourg. Cette situation offre un contraste total entre un bâti traditionnel remarquable, au passé riche (comme l'église et la cure de St Hippolyte datant du 12^{ème} siècle rebâties au 17^{ème} ainsi que le pont gothique sur le Lot reliant les deux villages) et l'entreprise qui s'est implantée sans véritable organisation apparente, participant à une banalisation du paysage.



REPARTITION DU BATI



A l'heure actuelle, le développement du bourg est fortement contraint, voire limité par :

- la présence de l'entreprise Technipierre à l'est,
- la zone inondable au nord,
- les versants abrupts au sud,
- et les terres agricoles fertiles, qu'il est nécessaire de préserver, qui entourent le hameau.

Le bourg se compose d'un bâti uniquement traditionnel (voir photographies page 28 bis), d'un grand espace public en cours de requalification (la place du village), autour duquel la plupart des maisons sont rénovées, ou sont en cours de réhabilitation. Le bourg d'Esclanèdes représente un véritable cœur de village, où la place fait office de lieux de socialisation, que l'on ne retrouve pas au Briel. L'espace public est un "espace de vie" aux fonctions multiples : c'est un lieu d'expression de la vie sociale où doit se manifester la vitalité de la commune, et qui participe à la construction de l'image de la cité.

Le centre-bourg d'Esclanèdes valorise l'image de la commune, image que l'on ne perçoit qu'à travers la traverse du Briel, ne laissant pas la meilleure impression du village.

4.1.2 - LE BOURG DU BRIEL

C'est le lieu où se concentre la majorité de la population communale et où se sont développées les extensions récentes de bâti (voir photographie page 28 bis). Le bourg est construit en bordure de la voie RN 88 puis en terrasse sur deux niveaux, épousant les courbes du relief comme pour mieux s'abriter du vent. Il s'est traditionnellement implanté sur le versant sud, orienté au soleil.

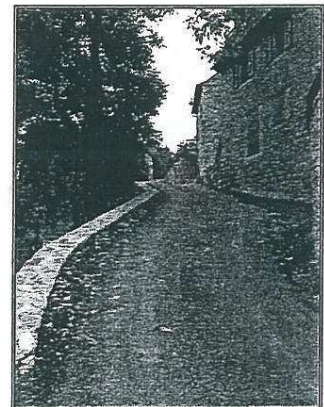
Malheureusement cette implantation ne lui permet pas d'être à l'écart du flux de la route nationale.

Dans ces implantations, la contrainte du relief reste forte et le village est compact, ce qui signifie un réseau de rue assez étroites, parfois inadaptées à la circulation automobile.

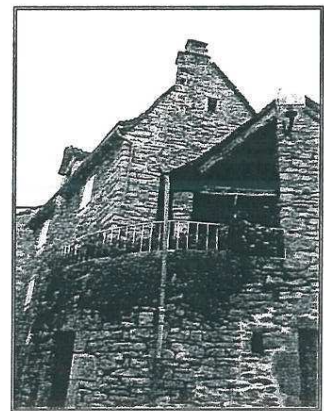
La préservation et la réhabilitation du bâti est moins nette qu'à Esclanèdes : les maisons sont majoritairement occupées par les propriétaires, donc non vouées à la location, ou bien elles sont le plus souvent abandonnées par leur propriétaire (nombreux problèmes de successions).

Le village du Briel a conservé de nombreuses toitures à la « Philibert Delorme ».

Les perceptions du Briel à partir du bourg d'Esclanèdes font dégager la silhouette du bâti sur les lignes de crête.



Les rues en fortes pentes du Briel



Patrimoine vernaculaire du Briel

BOURG D'ESCLANEDES

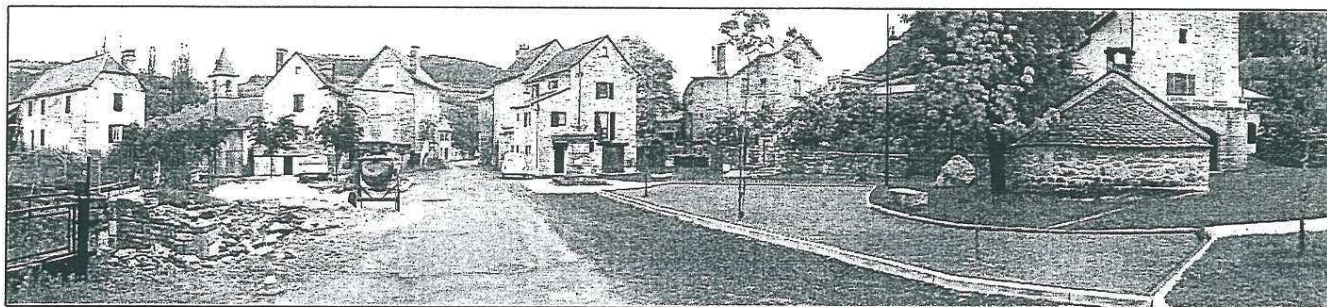


Photo n° 11 : Le bourg originel d'Esclanèdes, un espace public central en cours de requalification, et un bâti ancien rénové de qualité.



Photo n° 12 : L'entrée de bourg ouest, une entrée verte, bordée de terres agricoles fertiles.

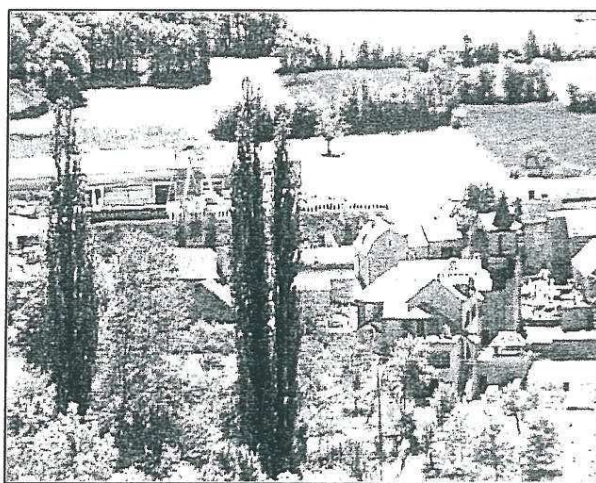


Photo n° 13 : Vue sur le bourg d'Esclanèdes : A gauche, l'entreprise Technipierre, autour du bourg, des terres agricoles riches, et la zone inondable.

BOURG DU BRUEL



Photo n°7: Le Bruel qui garde encore les traces de l'héritage agricole, vestige d'un ensemble architectural remarquable

Analyse architecturale :

Toitures traditionnelles à la Philibert Delorme : le profil de la charpente est un demi-cercle, constitué de petites pièces de bois, supportant la volige. L'origine de cette structure tient à l'économie de bois qu'elle entraîne, par l'utilisation de petites sections. Cette technique permet en outre de dégager des volumes plus importants, pour engranger le foin par exemple.

La couverture est réalisée avec des lauzes: pierres calcaires plates placées sur la voûte préalablement couverte de granulats (250kg au m²). Les pignons indépendants des voûtes permettent d'aménager plus facilement les ouvertures.

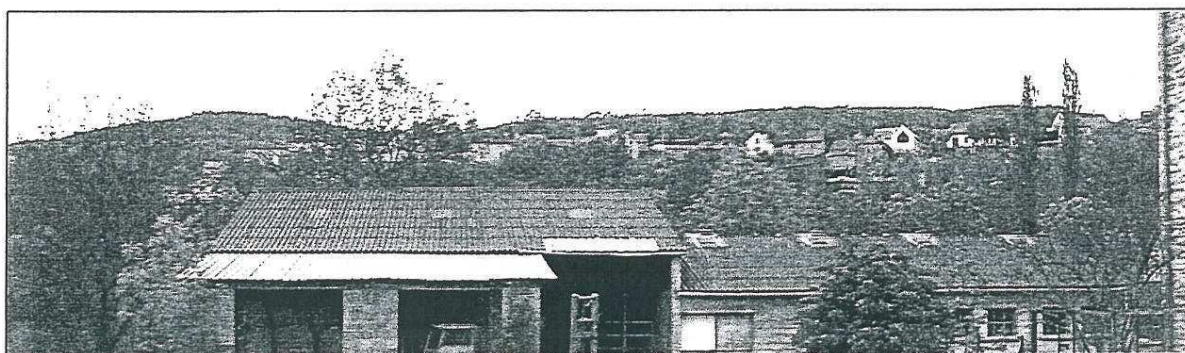


Photo n°8: La silhouette du Bruel épousant les formes du relief vue depuis la rive gauche du Lot

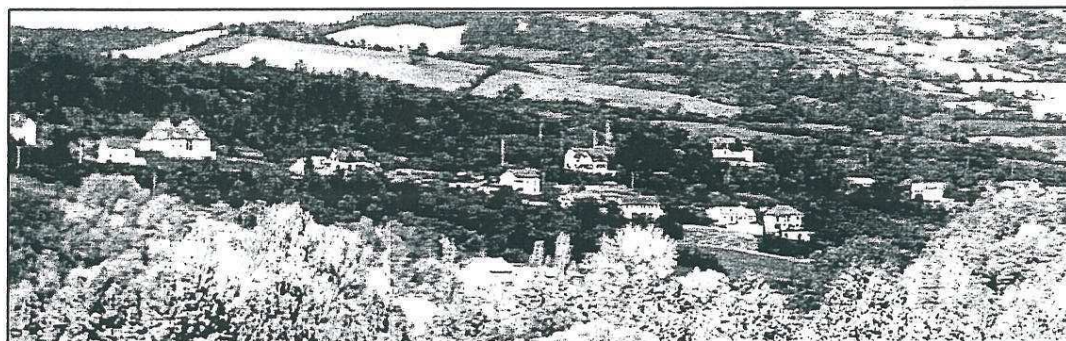


Photo n°9 : Constructions récentes sur les coteaux à l'Ouest du bourg du Bruel

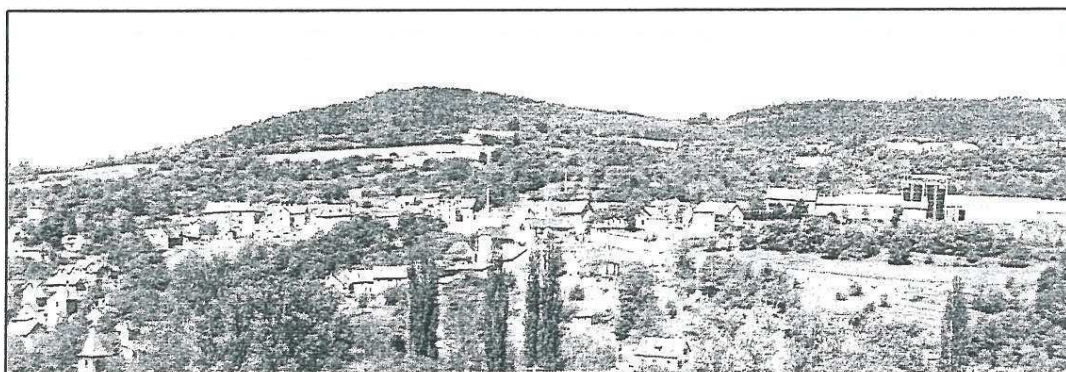


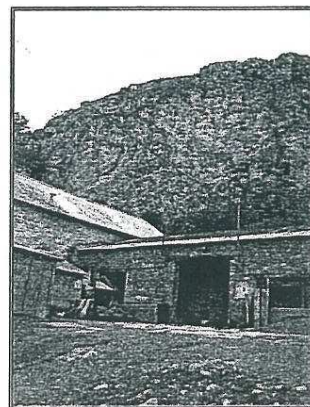
Photo n°10 : Le village du Bruel depuis les terrassements de l'entreprise Rabier.

4.1.3 - LES HAMEAUX

A l'origine essentiellement agricoles, ils ont gardés pour la plupart leur vocation, même si certains ont évolué vers une fonction plus résidentielle.

Le patrimoine bâti des hameaux magnifie le paysage, il le révèle. C'est une véritable richesse que la commune possède, et ils constituent des motifs identitaires forts qui rend ce territoire unique.

Le hameau de Rocherousse, est le plus peuplé, avec environ une trentaine d'habitants. Ce hameau regroupe également le plus grand nombre d'exploitations agricoles (4), c'est également le lieu de résidence de quelques locataires. Son emplacement au pied d'une paroi rocheuse lui donne un caractère plus pittoresque que les autres hameaux et explique peut être son étymologie. Il a su garder un bâti d'une grande qualité ainsi que des éléments du patrimoine rural (un lavoir) (voir photographie page 29 bis).



L'implantation au pied d'une paroi rocheuse du Hameau de Rocherousse.

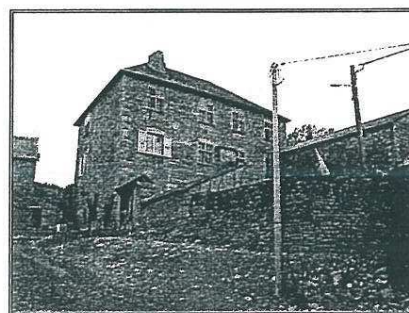
L'habitat se caractérise par l'utilisation de la pierre calcaire et la présence de voûtes. Les fonctions d'habitation et d'exploitation sont réunies souvent dans un même bâtiment, qui s'élève sur trois niveaux.

Le rez-de-chaussée abritait et abrite encore parfois la bergerie, bâtie en voûte cintrée souvent plate, ce qui permet d'atteindre une grande largeur. Les voûtes se limitent souvent au premier niveau des constructions dont les planchers en élévation étaient le plus souvent en bois.

La présence d'une ancienne école est la preuve d'un certain dynamisme passé. Ce hameau rencontre le même problème d'étroitesse des rues face à la circulation actuelle que le bourg du Bruel. Les murets en pierre représentent la limite séparative entre l'emprise de la voie publique et le domaine privé, murets qui sont très proches de la route au centre du hameau de Rocherousse, gênant la circulation (deux voitures ne se croisent pas).

Il faut souligner qu'un ramassage scolaire est effectué.

Le hameau de Marance est destiné exclusivement à l'agriculture avec la présence d'une grande exploitation, et dispose d'une architecture traditionnelle de très grande qualité.



Bâti vernaculaire du Hameau de Marance

Le hameau des Crottes est le moins accessible du fait qu'il se situe sur le plateau du Causse de Sauveterre, et que la desserte en voiture s'effectue en passant par Chanac. Il appartient au langage paysager des Causses, avec un paysage plus aride que dans la vallée (malgré la présence de forêts),

LES HAMEAUX

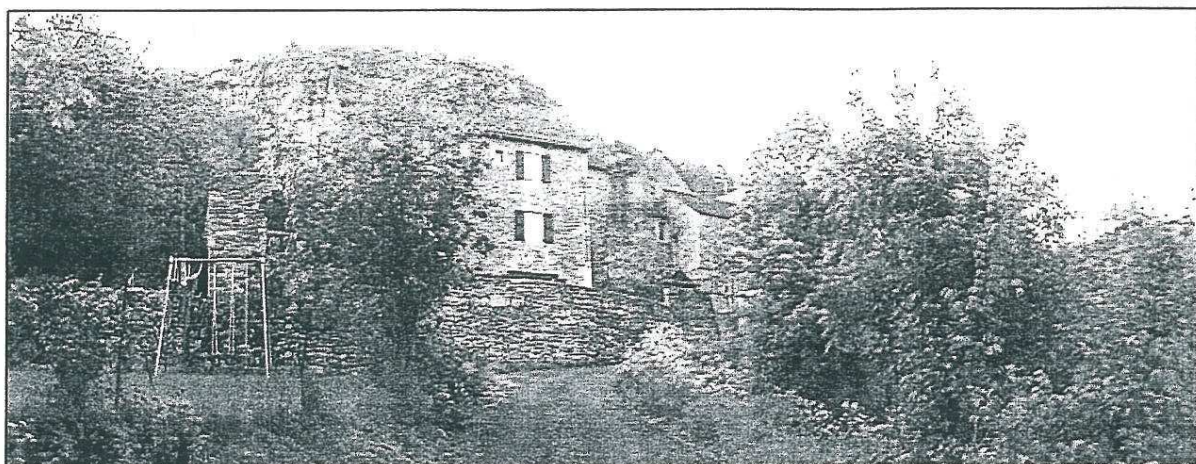


Photo n°14 et 15: Ci-dessus le hameau de Rocherousse, adossé à une paroi rocheuse, et ci-contre le hameau de Marance

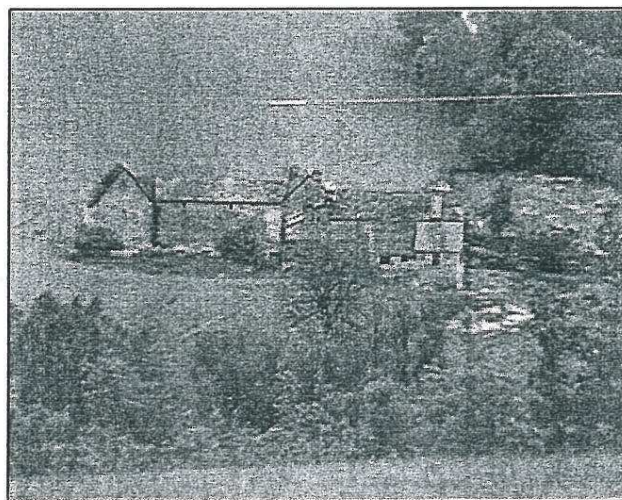


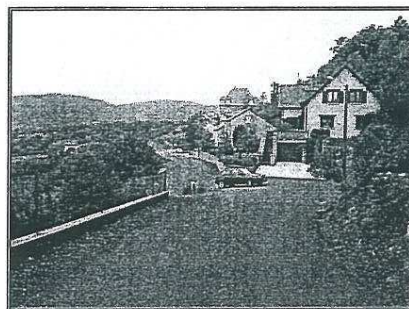
Photo n°16 et 17 : Le hameau des Mazets

moins verdoyant. Mais l'architecture est la même, utilisant comme matériel de construction le calcaire bleuté. Seule une exploitation et deux résidences sont recensées.

Le hameau des Mazets se situe sur la rive gauche du Lot en aval du bourg d'Esclanèdes et est exclusivement voué à l'agriculture.

4.2 - L'HABITAT RECENT

L'extension récente du bâti s'est réalisée à l'Est et surtout à l'Ouest du village du Bruel (Quartier de Marijoulet), en surplomb de la RN 88, dans la mesure où une voie d'accès a été aménagée de façon à desservir l'ensemble de ce secteur, en occasionnant la création d'un accès unique sur la route nationale pour des mesures de sécurité des usagers.



Implantations de constructions récentes sur les versants du Marijoulet

Caractéristiques principales du cadre bâti

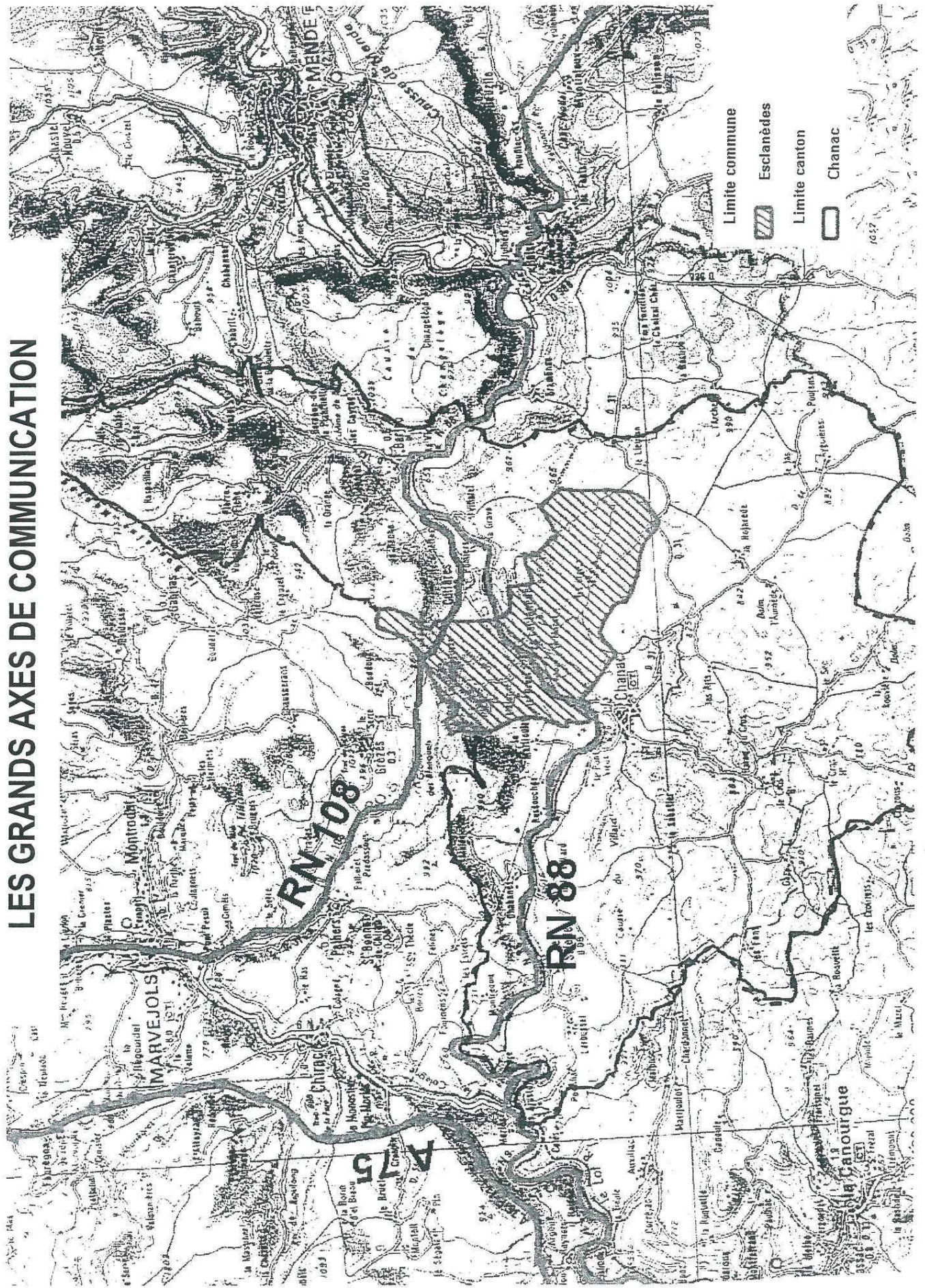
- Une architecture traditionnelle de grande qualité, élément identitaire de la commune et de la Haute Vallée du Lot.
- Un bâti restauré à Esclanèdes qui apparaît moins au Bruel.
- Un bâti traditionnel dense mal adapté aux problèmes urbains actuels et qui provoque des dysfonctionnements (notamment de circulation dans certains hameaux (à Rocherousse et au Bruel)
- Des bâtiments agricoles et industriels plus ou moins intégrés dans le paysage participant à la banalisation de celui-ci.

4.3 - EQUIPEMENT ET INFRASTRUCTURES

Le principal axe de circulation traversant la commune dans sa partie vallée est la RN 88 reliant Lyon à Toulouse via Le Puy, Mende et Rodez (voir carte page 30 bis) : cet axe qui supporte un trafic important (4428 véhicules recensés en 2000 et 3662 en 1999), traverse le village de Bruel et conditionne l'urbanisation de ce secteur : sa vocation pourrait être modifiée dans la perspective de l'aménagement à 2 X 2 voies de la RN 88.

La route nationale 88 qui traverse la commune d'Esclanèdes est concernée par la disposition relative à la lutte contre le bruit des infrastructures de transports terrestres. A ce titre, un secteur de nuisance de

LES GRANDS AXES DE COMMUNICATION



30 mètres a été défini de part et d'autre de l'axe, par arrêté préfectoral. En vue d'une urbanisation dans ce secteur, il appartiendra au maître d'ouvrage des bâtiments concernés de prendre toutes les dispositions pour que l'isolement acoustique des constructions soit conforme à la réglementation en vigueur.

La RN 88 fait également objet de la réglementation issue de l'article L 111-1-4, dit « Amendement Dupont », qui précise qu'en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de circulation (RN 88 et RN 108). Cette interdiction ne s'applique pas, entre autres, aux constructions et installations liées aux infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt général.

Cette disposition peut ne pas s'appliquer « dès lors qu'une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et des paysages, ayant reçu l'accord de la commission départementale de sites, est jointe à la demande d'autorisation du projet. »

Un autre axe important de circulation, la RN 108, tangente à la commune à son extrémité Nord (au niveau du col de Vielbougue), la place à moins d'un quart d'heure de Marvejols et de l'autoroute A 75. Elle relie la RN88 et la RN9 à la sortie de Barjac. L'accès à cette route nationale a été possible par la création d'une voie communale reliant le bourg du Bruel au nord de la commune et ses différents hameaux.

A noter également un axe ferroviaire encore en service reliant le Monastier Pin Moriès à la Bastide via Mende, et assurant la jonction entre les lignes de Béziers – Neussargues à l'ouest et de Paris – Nîmes à l'Est.

Caractéristiques principales des infrastructures

- **L'axe RN 88 et la RN 108 relient la commune aux principaux pôles d'emplois (Mende ou Marvejols)**
- **Un axe très fréquenté posant des problèmes de sécurité en terme d'accès**
- **Une traverse aménagée**
- **Des hameaux bien desservis**

4.4 - LE PAYSAGE BÂTI DES ENTREES DE VILLE

On appelle paysage bâti, celui que l'on perçoit sur un itinéraire particulier, notamment au travers des entrées de bourg. L'enjeu paysager des accès de bourg est essentiel, car c'est par là que la plupart des visiteurs extérieurs découvrent la commune et se forgent une première impression de sa qualité. C'est également le faire valoir de celle-ci.

Dans une région touristique, parcourue par de nombreuses infrastructures où le passage dans le bourg du Bruel est important, notamment en saison estivale, il convient de faire un rapide descriptif de ces lieux, en soulignant les points noirs, ou au contraire les espaces à préserver. Les éléments paysagers

La RN 88



Photo n° 18 : Entrée Sud Ouest en provenance de Chanac

Photo n°19 : La traversée de la RN 88

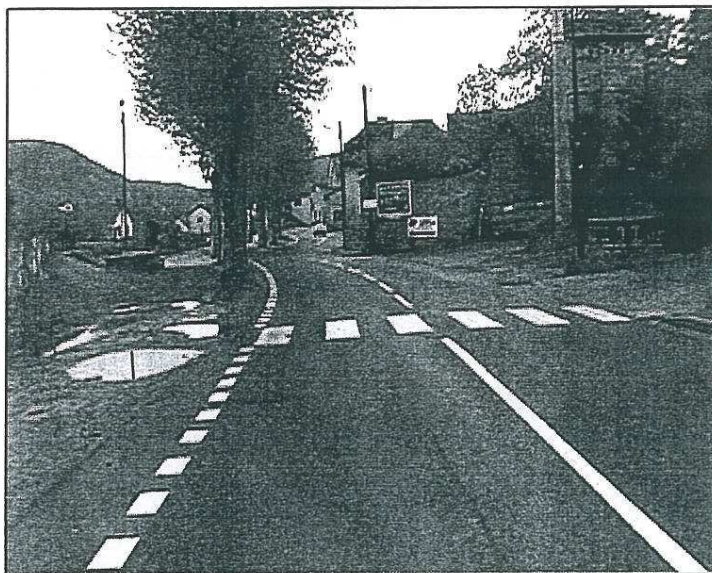


Photo n°20 : Le seuil d'entrée de village matérialisé par la voie ferrée

qui ponctuent les axes routiers deviennent des points de repère et d'identité de la commune (voir photographies page 31 bis).

4.4.1 - ENTREE EST EN PROVENANCE DE MENDE PAR LA RN 88:

Nous abordons l'entrée du bourg après avoir parcouru une zone très rurale caractérisée par des champs visuels ouverts sur la vallée du Lot, et un espace agricole bocager avec en arrière-plan les versants boisés des montagnes alentours.

La voie ferrée qui traverse la route nationale 88 matérialise **le seuil d'entrée** de la commune, c'est à dire la limite entre espace urbain et rural. La perception des abords de l'axe se caractérise par un tissu urbain dense avec un alignement continu de bâti le long de la voie sur la droite, et par un alignement de platanes sur la gauche. La présence de trottoirs donne un caractère plus urbain que la séquence précédente.

A gauche de la voie se dessine en arrière plan la silhouette du bourg d'Esclanèdes et de la zone d'activité de l'autre côté de la rivière Lot, sur fond de massifs boisés. La voie ferrée est en alignement parallèle à la route nationale 88.

4.4.2 - ENTREE OUEST EN PROVENANCE DE CHANAC PAR LA RN 88

Avant même d'arriver au panneau d'entrée, on distingue déjà des constructions récentes en surplomb de la RN 88. C'est un espace ouvert avec en premier plan des champs cultivés, ponctués par des éléments paysagers (un ancien pigeonnier). La séquence suivante est plus urbaine, les premières habitations en bordure de la voie apparaissent, signifiant le caractère urbain du trajet.

4.4.3 - LA TRAVERSE

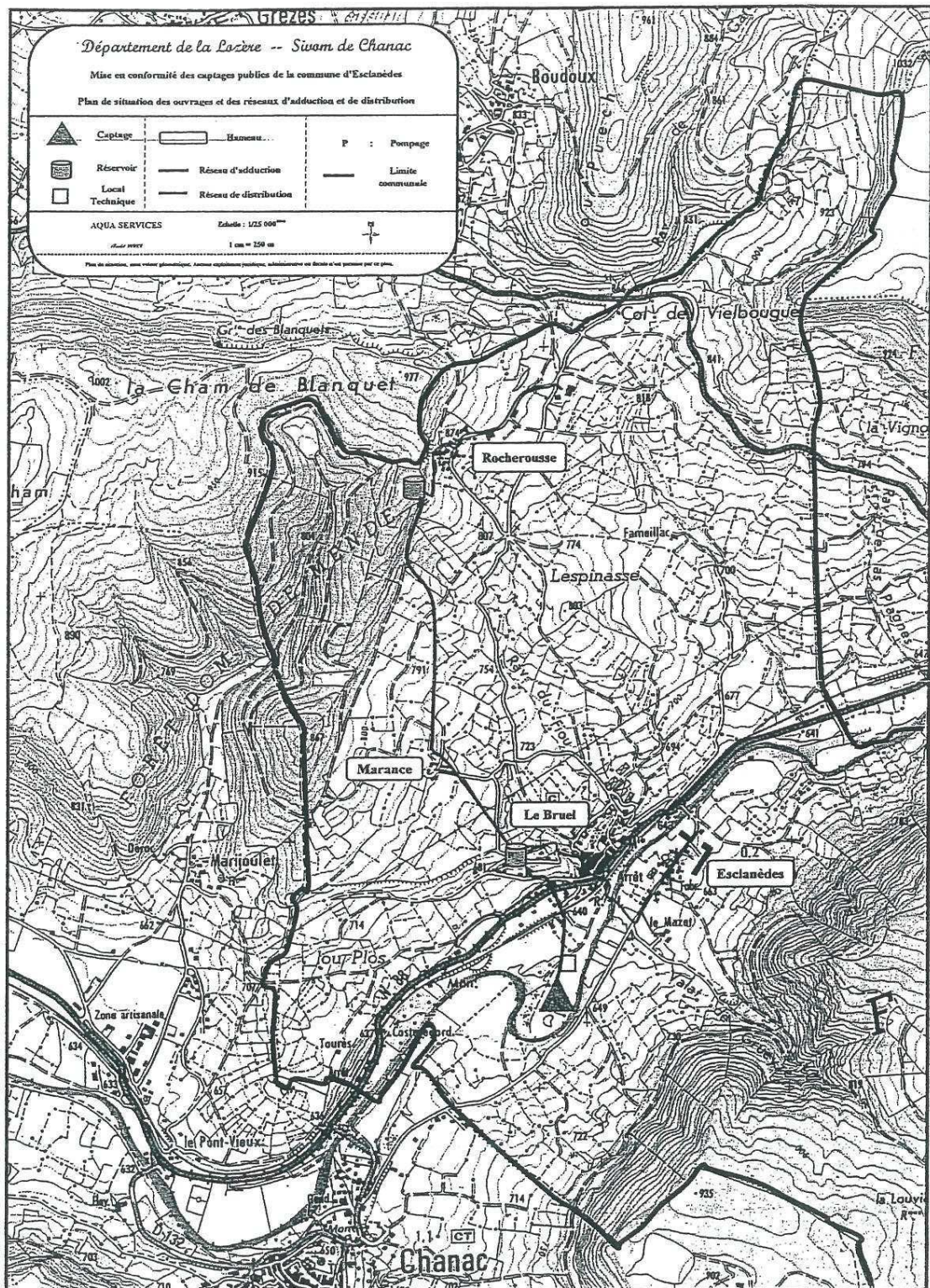
C'est un espace où le piéton est peu pris en compte, qui laisse beaucoup de place à la circulation automobile. Le tracé rectiligne et le manque de traitement des abords de la RN 88 n'incitent pas l'automobiliste à ralentir, ce qui pose de nombreux problèmes de sécurité et de nuisances pour les riverains et les enfants.

Très peu d'efforts de traitement de la sécurité ont été fait tout le long de la voie. De plus, le trafic reste important, et crée une coupure au sein du territoire.

4.5 - LE RESEAU D'EAU ET ASSAINISSEMENT

Actuellement il n'y a pas de zonage d'assainissement, celui-ci étant en cours d'élaboration. Les villages du Bruel et d'Esclanèdes sont raccordés au collecteur du SIVOM de Chanac (station d'épuration des Salelles).

Il existe quelques prélèvements pour l'irrigation du maïs par motopompe dans le Lot.



L'adduction d'eau potable est réalisée à partir d'un puit en nappe alluviale. Un pompage, situé sur la parcelle 363, assure le refoulement vers un réservoir au dessus du Bruel qui assure la distribution aux habitations de la vallée du Lot. Un hydrogéologue a formulé un avis sur ce captage en 1996.

Aucun périmètre de protection n'est pour l'heure défini, mais la régularisation de ce captage est en cours.

Le hameau de Rocherousse est alimenté par un pompage à partir du réservoir du Bruel au dessus de la paroi rocheuse auquel il est adossé.

Les villages et fermes du Causse de Sauveterre sont desservis par le SIAEP du Sauveterre.

La commune envisage la création d'un château d'eau à Marance car celui du Bruel a du mal à desservir les extensions récentes qui se sont développées sur les coteaux du fait de sa position trop basse qui nécessite d'envisager le déplacement de celui-ci. C'est également un vieux système qui a seulement une capacité d'une centaine de m³.

La commune souhaite également boucler le réseau dans tout le secteur Est.

Le territoire de la commune est concerné par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Adour-Garonne.

Les priorités du SDAGE sont de :

- Focaliser l'effort de dépollution sur les programmes prioritaires : les points noirs de pollution domestique et industrielle, les toxiques, les zones de baignade.
- Restaurer les débits d'étiage sur les rivières les plus déficitaires.
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et littoraux remarquables,
- ouvrir les cours d'eau aux poissons grands migrants.
- Remettre et maintenir les rivières en bon état de fonctionner.
- Sauvegarder la qualité des aquifères d'eau douce nécessaires à l'alimentation humaine.
- Délimiter et faire connaître largement les zones soumises au risque d'inondation.
- Instaurer la gestion équilibrée et globale par bassin versant, grande vallée, et par système aquifère.

Caractéristiques principales du réseau d'assainissement et d'eau potable

- La plupart des habitations sont irriguées par le réseau AEP, mais la capacité du château d'eau insuffisante et sa position limite les extensions

4.6 - DECHETS

La situation d'Esclanèdes en tant que commune centrale du canton a été un élément important dans la localisation du lieu afin d'accueillir la future déchetterie cantonale.

L'emplacement définitif n'est pas encore arrêté, mais elle pourrait s'installer soit en deça de l'entreprise RABIER avec 3 quais de déversements dimensionnés pour recevoir des bennes de 30m³ ou au Bruel en dessous de Fameillac, dans une cuvette avec un dépôt d'inerte réglementé et éventuellement le centre technique du SIVOM.

III.5 – CONCLUSION : BILAN DES CONSTATS ET ENJEUX

Au terme de cette étude, plusieurs constats doivent être rappelés, qui constituent les lignes de force de l'organisation sociale et spatiale du territoire. Ainsi, au regard du diagnostic effectué, il a été possible de dégager les enjeux inhérents à la commune.

Ceux-ci sont regroupés dans deux catégories, qui révèlent les dynamiques en présence, les insuffisances et de là, les zones à enjeux majeurs.

5.1 - LES POTENTIALITES

- Une population en forte augmentation (+15.2% en 10 ans),
- Un parc de résidences principales important,
- Une représentation importante du locatif dans le parc de logements (22 %),
- Des activités agricoles très présentes sur la commune (9 exploitations), garantes de la gestion du paysage,
- L'entreprise Technipierre qui représente le plus gros potentiel de développement économique,
- Un paysage et un environnement de qualité à préserver, voire à exploiter,
- Un patrimoine bâti de qualité,
- La rivière Lot, vecteur de développement touristique,
- Un contexte routier à exploiter, avec un potentiel économique inhérent,
- Le village d'Esclanèdes bien préservé et en cours de requalification,
- La RN 88 comme facteur de développement rapprochant la commune des pôles urbains.

5.2 - LES CONTRAINTES

- La RN 88 et tous les problèmes qui lui sont inhérents : nuisances sonores (arrêté préfectoral n°99-0219), difficultés d'accès sur la voie (problèmes de sécurité), inconstructibilité liée à l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme,
- Un relief particulier où le mode d'implantation en pente engendre de nombreuses contraintes techniques,
- Les risques d'inondations (PPRi),
- L'implantation de l'entreprise Technipierre à proximité immédiate de certaines habitations (nuisances), et les contraintes liées à son accès,
- Législative : l'application de la Loi pour la protection de la montagne. Cette loi, qui vaut directive d'aménagement national du territoire, prévoit notamment que l'urbanisation se fasse en continuité des bourgs et villages existants et que les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles ou forestières soient préservées.

5.3 - LES BESOINS EN FONCIER CONSTRUCTIBLE

Les besoins en surface sont difficiles à estimer, toutefois des projections à caractère indicatif reposant sur l'analyse des données INSEE et du Porter à Connaissance ont été faites.

5.3.1 - FONCIER A VOCATION D'HABITAT

Les données quantitatives brutes ont fait apparaître une nette augmentation du nombre de résidences principales depuis 1990, soit une augmentation moyenne de 1,3 logements par an sur 9 ans.

L'évaluation des besoins futurs se base donc sur deux tendances :

- une **hypothèse basse**, consistant à adopter la croissance observée depuis environ 8 ans (référence Permis de Construire autorisés), et qui permettra d'évaluer la consommation foncière future (si les installations se poursuivent au même rythme),
- une **hypothèse haute**, qui se base sur des données antérieures majorées, et prend ainsi en compte le fait que les évolutions passées ne reflètent pas strictement la dynamique de construction future sur la commune. Esclanèdes a en effet enregistré ces dernières années un grand nombre de demandes, qui n'ont pu être satisfaites, du fait de l'absence de document d'urbanisme et de terrains constructibles disponibles.

Cette hypothèse est donc la plus réaliste, car elle prend également en compte les demandes.

Méthode de calcul, hypothèse basse :

On considère une consommation foncière par logement (tout confondu) en moyenne de 1 000 m². Sachant qu'entre 1995 et 1999 le nombre de permis de construire autorisés était d'une moyenne de 2.6 logements par an, on peut considérer que durant les prochaines années la croissance pourrait être la même. Ainsi, la consommation foncière étant de 1 000 m², il est donc à prévoir environ 2600 m² de surface constructible par an.

Méthode de calcul, hypothèse haute :

Cette hypothèse prend en compte les estimations précédentes, majorées du nombre de demandes annuelles, auxquelles il est à l'heure actuelle impossible de répondre.

On considère une consommation foncière par logement (tout confondu) en moyenne de 1 000 m².

Il est à prévoir 2600 m² de foncier constructible par an, sur la base des données passées.

En complément, il est ajouté 8 constructions supplémentaires par an, qui correspondent au nombre de refus actuel, soit une consommation foncière évaluée à 8000 m² par an.

	HYPOTHESE BASSE 2.6 log./an	HYPOTHESE HAUTE 10.6 log./an
Court terme (5 ans)	1.3 ha	5.3 ha
Moyen terme (10 ans)	2.6 ha	10.6 ha

5.3.2 - FONCIER A VOCATION ECONOMIQUE

La commune dispose à l'heure actuelle d'une zone d'activité qui représente environ 2.8 hectares, et qui se limite à l'emprise de l'entreprise Technipierre (zones de stockage, bâtiments de productions, bâtiments d'entretien et de transport).

Afin d'accueillir de nouvelles entreprises et de nouveaux types d'activités il est nécessaire de dégager **1.5 à 2 hectares supplémentaires**, qui permettront de développer le petit artisanat.

5.4 - LES ENJEUX

L'éloignement de plus en plus relatif des centres d'emploi, conjugué au cadre de vie et sa position privilégiée sur un grand axe de circulation, fait d'Esclanèdes une commune qui sera de plus en plus convoitée dans les années à venir.

La commune d'Esclanèdes se situe de manière stratégique entre les deux pôles économiques de Marvejols et de Mende, et profite de son positionnement sur deux axes importants (RN 88 et RN 108) qui enregistrent un passage automobile important.

Comme toutes les communes qui connaissent de forts enjeux territoriaux, Esclanèdes voit la pression urbaine croître, laquelle engendre un développement inévitable des constructions, en particulier à vocation résidentielle.

Ce phénomène a pour conséquence d'accentuer les contrastes, où la proximité prégnante entre patrimoine architectural traditionnel, habitat récent, activités économiques et agricoles, crée une cohabitation délicate et peut perturber la vision de ce territoire.

Les enjeux sont :

- Une identité paysagère à préserver,
- Un paysage agricole, à la recherche d'un équilibre entre urbanisation et préservation.
- Un développement de l'habitat évitant la dispersion, se concentrant autour du bâti existant dans le respect du mode d'implantation du bâti ancien et de la Loi Montagne.
- Allier l'accueil de nouveaux habitants avec la conservation des sites et le maintien, voire le développement, des activités économiques.
- Créer ou recréer de nouveaux lieux de socialisation entre les deux villages.
- Envisager l'implantation de nouvelles activités, pour augmenter le potentiel économique de la commune.

IV - LE PROJET D'AMENAGEMENT D'ESCLANEDES

Esclanèdes est une commune rurale de moyenne montagne, disposant d'un patrimoine paysager et agricole remarquable, véritable constituant de l'identité locale et principal élément attractif à titre touristique ou résidentiel.

Cet atout est aujourd'hui renforcé par la présence de voies de dessertes structurantes, que sont la RN 88 et la RN 108, qui engendrent à Esclanèdes une double problématique :

- la commune est un passage obligé pour ceux qui se rendent à Mende ou Marvejols depuis l'autoroute que ce soit les automobilistes ou les touristes. Cette situation induit une vigilance importante en matière de traitement paysager, d'implantation des constructions et de sécurité des accès.
- elle est deviendra de plus en plus attractive pour les candidats à l'implantation résidentielle et les entreprises, ce qui participe au renouveau et à la dynamisation de la commune, mais aussi à l'accroissement des constructions.

Dans une optique de développement durable, principe fondateur de la Loi SRU, les choix retenus dans la Carte Communale doivent donc répondre au mieux à ces enjeux. Un équilibre devra être trouvé entre la protection du patrimoine et de la qualité paysagère, la maîtrise de la pression foncière, le maintien du processus de développement et de croissance démographique.

Ces choix devront respecter et être en accord avec les différentes lois nationales qui s'imposent aux communes lozériennes, et donc également à la commune d'Esclanèdes, en particulier :

- la Loi Montagne,
- la Loi SRU,
- le RNU.

IV.1 - LES POLITIQUES SUPRA-COMMUNALES MENEES OU PREVUES

La commune d'Esclanèdes est une commune éligible au Programme Européen LEADER II et peut bénéficier d'aides européennes dans le cadre du développement et de l'ajustement structurel des zones rurales (Objectif 2 pour la période 2000-2006).

Le programme Leader II a pour vocation le soutien aux opérations à caractère innovant marqué, portées par des acteurs locaux, publics ou privés, en milieu rural. Par nature, ce programme complète l'ensemble des actions mises en œuvre dans le cadre des programmes objectif 5b. Aussi, les territoires qui y sont éligibles constituent un sous ensemble de ceux concernés par l'objectif 5b.

Ces interventions ont comme caractéristique commune la diversification des activités de ces zones, afin d'augmenter leur potentiel de développement économique.

Les actions s'intégreront dans le programme « LEADER + ». Pour ce programme, la commune fait partie du Groupe d'Action Locale « Entreprise Lozère ».

IV.2 - LES POLITIQUES INTER-COMMUNALES MENEES OU PREVUES

La commune d'Esclanèdes ne fait pas partie d'une communauté de commune. Elle appartient cependant à un syndicat regroupant les 5 communes du canton, ayant notamment comme compétences le volet eau et assainissement.

En revanche, la commune se dirige vers l'implantation d'une déchetterie cantonale avec dépôt d'inertes et bâtiments nécessaires, au lieu-dit Fameillac, en bordure de la commune de Culture.

IV.3 - LE PROJET COMMUNAL

Le projet communal a été élaboré dans un souci de respect des articles L 110 et L 121.1 du Code de l'Urbanisme, dont les principes fondateurs sont :

- la recherche d'un équilibre entre un développement urbain maîtrisé et la préservation des espaces naturels,
- la diversité et la prévision des capacités de l'habitat, des activités économiques, des équipements, des moyens de transports et de la gestion des eaux,
- une utilisation économe et équilibrée des espaces pour une maîtrise des besoins en déplacements, une préservation de l'environnement et du paysage.

Il respecte également les dispositions de la Loi Montagne, qui s'imposent à la commune d'Esclanèdes, visant à :

- protéger les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières,
- préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard,
- réaliser l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages et hameaux existants, sauf si le respect des dispositions susvisées ou la protection contre les risques naturels imposent la délimitation de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, ou de zones d'urbanisation future de taille et de capacités d'accueil limitées.
- la prise en compte des communautés d'intérêts des collectivités locales concernées dans le cadre du développement touristique, et en particulier la création d'unités touristiques nouvelles. Le développement touristique doit également contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs notamment en favorisant l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative pour les constructions nouvelles.

4.1 - LES ORIENTATIONS D'URBANISME ET ACTIONS A MENER

L'énoncé des principes d'aménagement illustre les orientations générales qui soutiendront le développement durable de la commune d'Esclanèdes. (voir schéma page 41 bis)

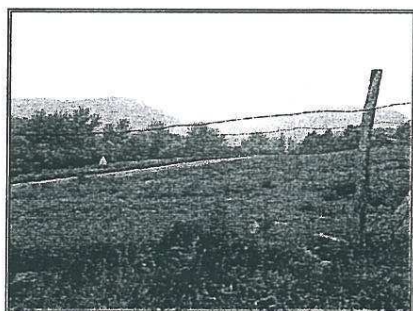
Esclanèdes souhaite exploiter sa situation de commune rurale située sur deux axes de passage importants (RN 88 et RN 108) reliant les bassins d'emploi de Marvejols et de Mende. Pour cela elle devra mener un certain nombre d'actions en terme :

Orientation 1 : protection paysagère et maintien de l'activité agricole.

L'urbanisation sera contrôlée et concentrée à proximité des zones déjà urbanisées (Le Bruel, Rocherousse, Esclanèdes, Les Crottes), afin d'éviter la surconsommation d'espaces agricoles et naturels (forêts, prairies...) et la dégradation paysagère, et de respecter les prescriptions de la Loi Montagne. La commune est ainsi préservée des risques de mitage, forme d'urbanisation qui porte atteinte à la qualité des paysages. Les activités économiques seront également circonscrites sur un site déjà urbanisé, dans la continuité de l'entreprise Technipierre, en limite du bourg d'Esclanèdes.

Actions :

- Le **zonage N** protège plus de **97 % du territoire communal** de toute urbanisation nouvelle, puisque les zones naturelles représentent dans le projet communal plus de 1214 hectares (sur 1251 hectares que compte le territoire communal).
- Un **espace tampon**, entre la RN 88 et les zones futures à urbaniser, sera préservé de l'urbanisation et conservé à l'état de prairie, afin de constituer une « entrée de bourg verte ».



Protection d'un « espace-vert tampon » entre le quartier du Marijoulet et la RN 88
Vue depuis le chemin de Marijoulet sur la RN 88



Vue depuis la RN 88 sur le quartier existant et futur du Marijoulet

- Les **exploitations agricoles** sont pour la plupart intégrées au zonage N, afin de préserver leur marge de développement et d'éviter les nuisances envers les habitations.

Orientation 2 : maintien de la dynamique démographique et développement de la mixité sociale.

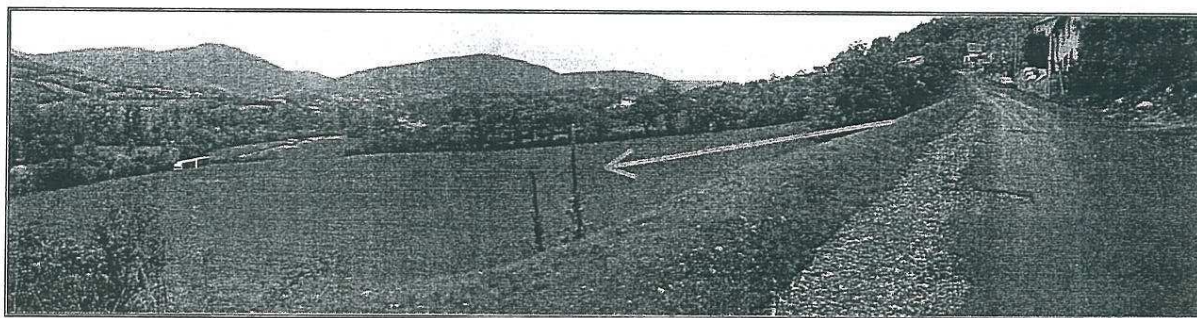
La commune qui compte actuellement 250 habitants, et qui en a gagné 50 en 20 ans, souhaite conserver cette dynamique démographique en accueillant de nouvelles populations. Elle doit pour cela

accroître ses capacités d'accueil, réhabiliter les logements vacants, et offrir de nouvelles disponibilités foncières.

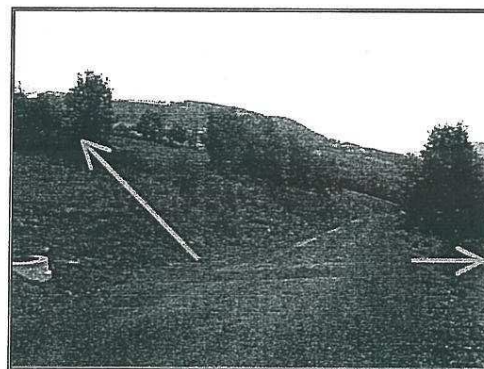
Actions :

Pour répondre à l'accroissement souhaité et aux estimations qui ont été dégagées (10.6 hectares sur 10 ans en hypothèse haute), de **nouvelles zones à urbaniser** ont été définies :

- La principale se situe à **l'entrée ouest du bourg du Bruel**, dans la continuité de l'urbanisation qui s'est récemment implantée, sur des terrains plans propices à l'urbanisation.



- La deuxième est localisée à **l'entrée est**, de part et d'autre d'une route récemment aménagée, et au nord-est du bourg, dans la continuité du bâti ancien,



- La troisième concerne le **Hameau de Rocherousse**, avec quelques terrains à urbaniser en limite immédiate du bourg,
- La quatrième se localise **aux Crottes**, sur un vaste terrain plan permettant d'envisager un projet d'aménagement cohérent.
- La cinquième concerne quelques dents creuses encore disponibles sur le **bourg d'Esclanèdes**.

Ces secteurs ont été définis en excluant les zones soumises aux risques d'inondations, et en prenant en compte les dispositions de la Loi Montagne qui concernent l'urbanisation en continuité de l'existant.

Orientation 3 : développement économique et implantation de nouvelles activités.

La commune souhaite conforter et diversifier son développement économique. Pour cela elle doit préserver son taux d'emplois et se donner les possibilités de répondre positivement et dans les

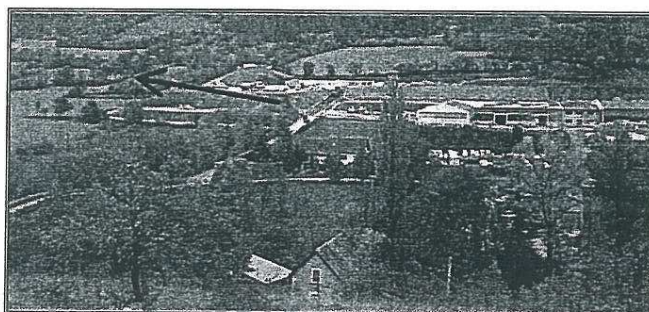
meilleurs délais aux demandes d'implantation d'activités nouvelles sur son territoire, en particulier à caractère artisanal.

Actions :

Cette orientation se traduit dans le projet d'aménagement communal par :

- La **création d'une petite zone d'activité** en vue de l'installation de quelques artisans, en continuité avec l'entreprise Technipierre. La commune pourra ainsi exploiter la dynamique économique créée par l'entreprise, pour créer un petit pôle d'activités local.

Cet objectif s'applique à tous les secteurs d'activités secondaires et tertiaires, dont le développement ne doit cependant pas compromettre l'activité agricole. L'agriculture est garante de la préservation des paysages qui font l'attrait de la commune sur le plan touristique, activité complémentaire que souhaite également développer la commune.



- Favoriser le développement du **tourisme** : la commune possède un emplacement de qualité et vierge de toute construction et activité agricole en **rive droite du Lot**, qu'elle souhaite soit aménager avec des structures ludiques légères (aires de jeux, terrains de pétanque, aire de pique-nique, cheminements piétonniers...). Afin d'assurer la sauvegarde paysagère autour du site, ce secteur a été classé en zone N.

Le secteur de **La Gare**, pour l'heure désaffecté, est également pressenti à plus long terme pour la création d'une structure d'accueil touristique dans l'actuel bâtiment.

Orientation 4 : développement urbain maîtrisé et qualité urbaine.

Il s'agit de limiter l'étalement, de contrôler les limites de l'urbanisation et de centrer le développement sur les pôles existants. Les constructions disséminées et éparses ne seront pas permises, et l'urbanisation sera autorisée dans la continuité des zones urbanisées pré-existantes, conformément aux dispositions de la Loi Montagne, avec un souci d'équité et d'équilibre sur l'ensemble du territoire communal.

L'objectif est également de favoriser un urbanisme de qualité le long des voies routières importantes, notamment le long de la RN 88 et de la RN 108, pour préserver une qualité des paysages et de l'urbanisation, et prendre en considération les contraintes de nuisances sonores et de sécurité liées aux articles L 111.1.4, R 111.5 et R 111.6 du Code de l'Urbanisme, et à l'arrêté préfectoral n° 99-0219 concernant les nuisances sonores.

Actions :

Au regard des contraintes qui s'appliquent sur le territoire communal, les perspectives d'évolution seront réduites :

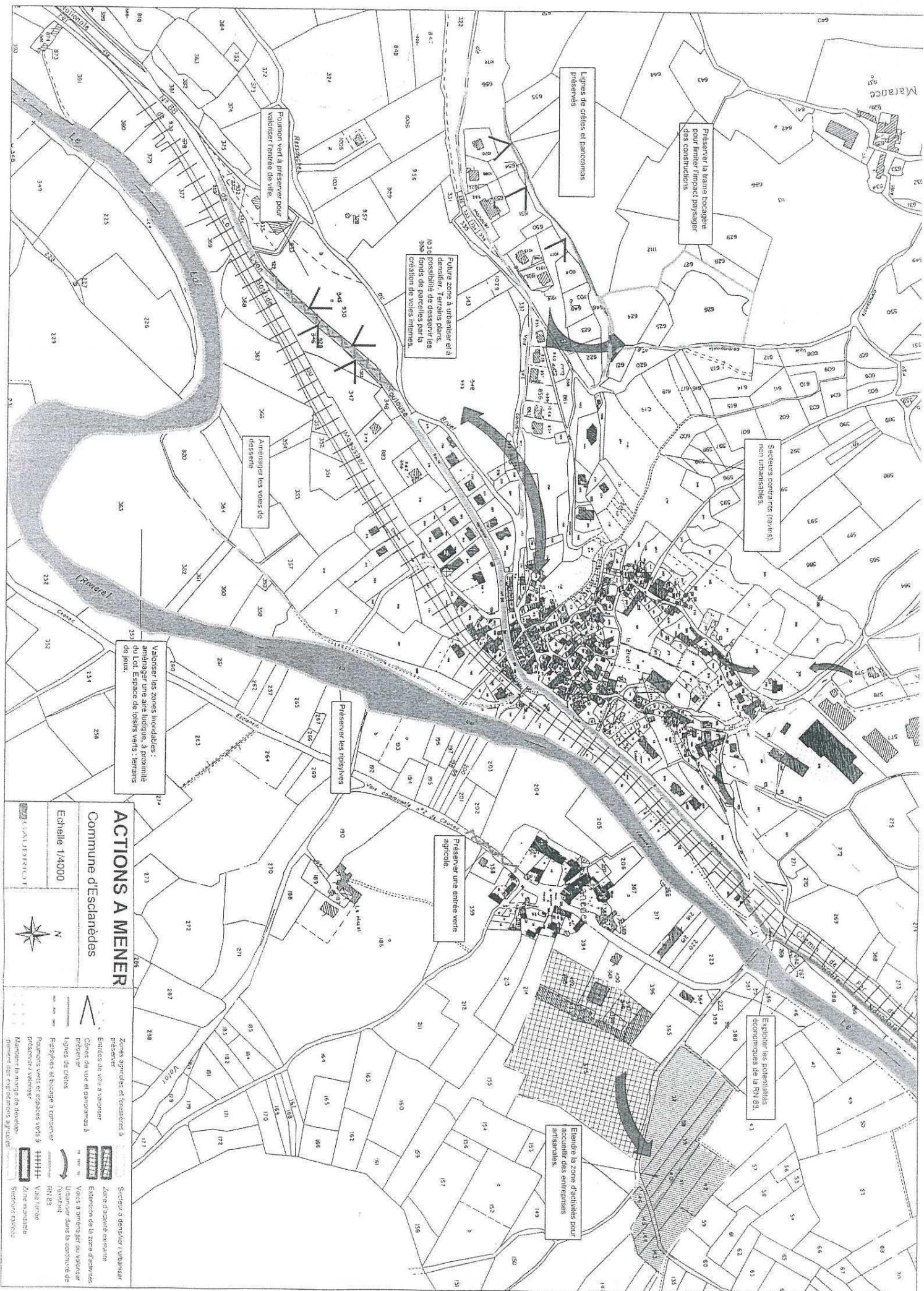
- Le développement du **bourg du Bruel** a été privilégié, en continuité du centre ancien, pour renforcer son assise territoriale et grouper l'urbanisation future.
- **Chaque hameaux** dispose d'une petite marge de développement périphérique, pour permettre l'installation de nouvelles populations et les regroupements familiaux.
- **Protéger les habitants des risques** : les zones futures à urbaniser ont été définies en dehors des zones soumises aux risques naturels
- **Marquer les entrées de bourg** : la densification proposée à l'est et à l'ouest du bourg du Bruel permettra de créer de véritables entrées de ville marquées. A l'ouest, un espace tampon sera maintenu entre la future zone à urbaniser et la RN 88, afin de limiter les nuisances pour les habitations, et de préserver une entrée de ville verte avec une perspective sur le coteau urbanisé.
- **Améliorer l'accessibilité** (notamment sur la RN 88), de faciliter l'écoulement des flux automobiles dans le bourg du Bruel et d'Esclanèdes. La création de zones d'habitat groupées doit permettre de limiter le développement des accès directs sur les grands axes.

Orientation 5 : de desserte en réseaux.

La commune souhaite améliorer les réseaux publics.

Actions :

- La commune a décidé l'implantation d'un **nouveau réservoir d'eau** au lieu-dit Marance, à priori dans l'angle supérieur de la parcelle A 639 ceci afin de pouvoir desservir en haut potable toute la zone



V - LES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

La Carte Communale comprend un zonage délimitant les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole et forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le règlement National d'Urbanisme s'applique sur les territoires couverts par la Carte Communale et le zonage est opposable aux tiers.

V.I - JUSTIFICATIONS DES ZONAGES

6.1 – LES ZONES NATURELLES : NON CONSTRUCTIBLES

6.1.1 - LES ZONES N

L'atout majeur d'Esclanèdes réside dans la qualité paysagère de ses espaces naturels et agricoles remarquablement préservés, qui s'exposent de part et d'autre des grands axes de communication (RN 88 et RN 108).

Ces grandes entités constituent un élément essentiel de l'attractivité résidentielle du territoire, ainsi qu'un levier de développement touristique.

Il était donc nécessaire d'axer fortement le zonage de la Carte Communale vers une protection importante des espaces naturels et agricoles, qui doit cependant être en cohérence et en équilibre avec le développement économique, touristique et de l'urbanisation, élément assurant la survie et le développement futur de la commune.

Le zonage N, est destiné à **protéger les terres agricoles et naturelles**. Les constructions ne sont pas autorisées, à l'exception de l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.

1215 hectares sont ainsi classés en zone N, soit 97,5 % du territoire, laissant ainsi une large marge de développement aux exploitations agricoles, qui sont dans leur grande majorité situées en périphérie des hameaux et villages.

Les zones urbanisées soumises à un fort risque d'inondation (zone rouge du PPR, entrée de bourg ouest du Bruel et une partie du bourg d'Esclanèdes) ont été intégrées à ce zonage, afin d'éviter le développement de l'urbanisation sur ces secteurs.

Ainsi le secteur N doit permettre :

- de protéger les grandes entités paysagères marquantes, qui constituent l'identité et la spécificité communales : la vallée du Lot, le paysage bocager de part et d'autre de la rivière Lot et plus particulièrement sur la rive gauche de celle-ci, les falaises de Barjac, le causse des Blanquets. Les zones boisées au Sud et au Nord de la commune seront ainsi préservées de toute urbanisation.
- de préserver au maximum les abords et cônes de vues depuis la RN 88, sans pour autant bloquer toute urbanisation autour de cette zone soumise à une forte pression foncière. Elle permet en outre de conserver un espace-tampon entre la RN 88 et le quartier du Marijoulet, qui participe à la qualité paysagère des entrées de ville.

Conformément à la Loi Montagne, ce zonage permet de conserver les terres nécessaires à l'activité agricole, pastorale et forestière, et de préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

Il permet également de conserver la future zone touristique située en bordure du Lot, qui ne doit pas accueillir de constructions lourdes, mais qui doit être protégée pour garantir sa qualité paysagère. En effet, ce secteur s'inscrit dans les objectifs contenus dans la convention interrégionale pour l'aménagement de la vallée du Lot du plan Etat-Région 2000/2006.

Les deux objectifs principaux sont une mise en valeur touristique et environnementale, visant, à développer des produits touristiques liés à la proximité du Lot, ainsi qu'à améliorer son environnement et la qualité de son eau.

6.2 – LES ZONES URBANISEES : CONSTRUCTIBLES

6.2.1 - LES ZONES U

Les zones U sont les secteurs où **les constructions sont autorisées**.

L'objectif de la Carte Communale est « *d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de constructions et de réhabilitations suffisantes pour la satisfaction sans discrimination des besoins présents et futurs en matière d'habitat* ».

Toutes les entités urbanisées de la commune ont été prises en compte pour ce zonage, cependant, au regard des contraintes du territoire, le point d'accroche d'habitat le plus favorable se trouve être le bourg du Bruel.

Les zones U servent également à offrir la possibilité de développer les constructions dans une logique de regroupement familial et de maintien des populations sur le sol communal, lorsque des membres d'une même famille souhaitent construire à proximité de l'habitation familiale originelle.

En matière de prévisions et d'évaluation des besoins résidentiels futurs, le zonage U prend en compte :

- la **réalisation d'un certain nombre de constructions**, afin de répondre aux besoins futurs notamment en terme d'habitations et aux nombreuses demandes, et de limiter la pression foncière actuelle.
- d'éventuels risques de **rétenction de terrains constructibles** par des propriétaires, risquant de retarder voire d'empêcher le développement du village.

Le zonage U répond ainsi aux estimations énoncées en matière de besoins en foncier constructible (environ 8 ha), multiplié par 2 pour prendre en compte la rétenction foncière, soit une quinzaine d'hectares. Il se décompose comme suit :

Secteurs	Superficie totale en Ha	Surface déjà construite en Ha	Surface disponible en Ha
Le Bruel	24.2	10.8	13.4
Esclanèdes	7.9	7.1	0.8
Les Crottes	2.4	0.85	1.55
Rocherousse	1.46	1.76	0.3
Marance	0.74	0.74	0
TOTAL	36.7	21.25	16.05

Ce zonage doit aussi permettre la création d'équipement, de commerces ou de services, concomitante à l'augmentation de la population.

Il est à noter que le zonage U prend en considération la présence d'exploitation agricoles, et de leur périmètres de réciprocité. La quasi totalité des bâtiments d'élevage a ainsi été classée en N, hormis ceux étant totalement imbriqués dans la trame urbaine, présentant une qualité architecturale permettant d'envisager à long terme une réhabilitation en habitation.

- Bourg du BRUEL

De par sa situation sur un axe à grande circulation (RN 88), le bourg du Bruel est devenu le premier point d'accroche de l'habitat de la commune. Il représente donc le bourg-centre, à la fois en terme de population, mais également de services, de commerces et d'équipement.

Le zonage a donc ici pour objectif de conforter la fonction et le rôle du Bruel par rapport au territoire, et d'accroître ses capacités d'accueil autour de l'entité urbaine pré-existante. Ceci doit permettre de répondre aux demandes d'implantation de la population, mais également de veiller à une gestion équilibrée des besoins en déplacements en promouvant une urbanisation groupée en périphérie du centre-bourg.

Secteur Ouest (Marijoulet / Ressouches) : recomposition et densification du quartier

Le secteur situé à l'ouest du bourg ancien constitue une zone d'urbanisation privilégiée, de par sa topographie et sa proximité du centre bourg. L'urbanisation de ce secteur permettra de résorber et d'absorber des zones d'urbanisation linéaire le long des axes secondaires, dans un souci d'homogénéité et de densification du centre-bourg.

Ce secteur U comprend :

- les habitations et zones pavillonnaires récemment créées à l'ouest du bourg,

- les zones d'urbanisation futures situées dans la continuité des zones urbanisées, conformément à la Loi Montagne.

Ce zonage intègre plusieurs parcelles planes de grandes tailles (1030, 992, 956, 1006), qui permettront de promouvoir une urbanisation groupée cohérente, à tendance résidentielle, sans obstruer la visibilité du versant, puisque elles se localisent en contrebas du coteau. L'urbanisation doit ici permettre de créer une véritable entrée de bourg structurée et matérialisée, et de stopper l'extension d'une urbanisation disséminée. Par ailleurs, la forme de ce zonage prend en compte le cône de vue située au droit de la RN 88, au sud du garage en conservant l'espace tampon agricole entre la future zone à urbaniser et l'axe RN 88.

Le chemin du Marijoulet qui dessert le futur quartier constituera un axe structurant, qu'il conviendra de renforcer et d'aménager. La surface du secteur et la taille des parcelles permet d'envisager la création de voies de desserte internes afin de fluidifier la circulation, et d'éviter la multiplication des accès sur les deux voies existantes (Marijoulet et Ressouches).

La zone se situe en outre à l'écart des zones de nuisances liées à la RN 88 (hormis une petite partie de la parcelle 344 qui se situe dans la bande des 75 mètres liée à l'Amendement Dupont), et à l'écart des zones inondables.

La délimitation de ce secteur respecte les limites parcellaires, et englobe les zones résidentielles existantes situées au nord du chemin de Marijoulet, le pavillon située sur la parcelle 1005 et le garage situés à l'extrémité ouest de la zone constituant la limite physique à l'urbanisation.

La zone n'est pas étendue au-delà à l'ouest, du fait de la présence d'une installation agricole qu'il est nécessaire d'isoler, pour éviter les nuisances. De plus, les terrains sont à vocation agricole, et l'exploitant souhaite poursuivre son activité et se développer, pour pouvoir à moyen terme délocaliser son exploitation située au centre du village.

Vers le nord, cette zone est limitée aux constructions existantes situées sur le flanc de coteau, et ne franchit pas la ligne de crête.

Il est important de noter que l'ouest du Bruel est le secteur U le plus étendu de la commune, destiné à accueillir le plus grand nombre de constructions à long terme. Ce choix de développement a été pris au regard des nombreuses contraintes : topographiques, physiques, naturelles (PPR Inondation), et des nuisances liées à la RN 88. La totalité du territoire communal étant concerné par ces contraintes, empêchant le développement de nombreuses zones, le secteur du Bruel est le plus adapté et propice à la construction à vocation résidentielle.

Il est en outre un des rares secteurs exposé plein sud qui correspond aux exigences d'ensoleillement (R 111-16 et 111-17), bénéficiant d'une topographie peu tourmentée. Les terrains situés sur le coteau sont en outre de faible qualité agricole, et difficilement mécanisables.

La totalité du secteur est déjà desservie par des réseaux, ou aisément raccordable. La topographie permet une implantation sans trop de contraintes.

Secteur Nord-Ouest (secteur du réservoir) : zone d'urbanisation future

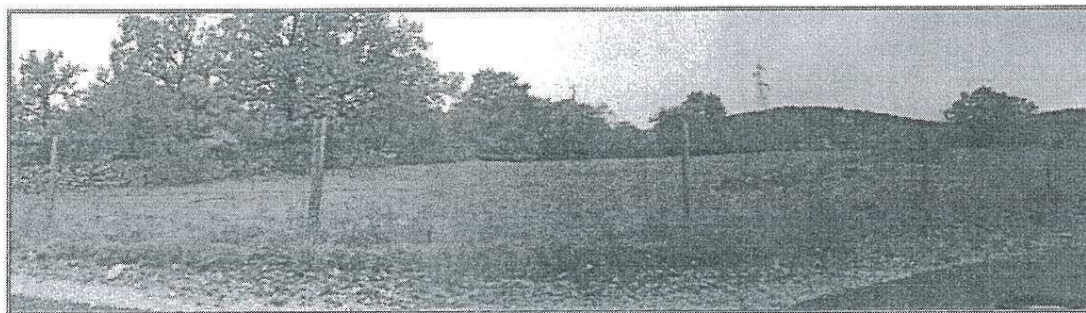
Au Nord Est de la zone du Marijoulet, 5 parcelles réparties de part et d'autre de la voie menant à la RN 108 vers Marvejols (route de Marance), ont été intégrées au zonage U du centre bourg comme un

prolongement logique de l'agglomération du bourg du Bruel. La continuité avec le village est ici visuellement perceptible, ces terrains étant situés dans la périphérie directe du bourg.

Le secteur permettra de créer une nouvelle zone de développement de l'urbanisation, à tendance résidentielle. En effet, cette zone plane disposera, grâce à la réalisation du château d'eau, des réseaux d'adduction d'eau potable, et bénéficie déjà d'une bonne desserte routière, avec la présence :

- d'un chemin qui permettra de desservir les fonds de parcelles.
- d'une route qui relie directement ce secteur avec le quartier de Marijoulet.

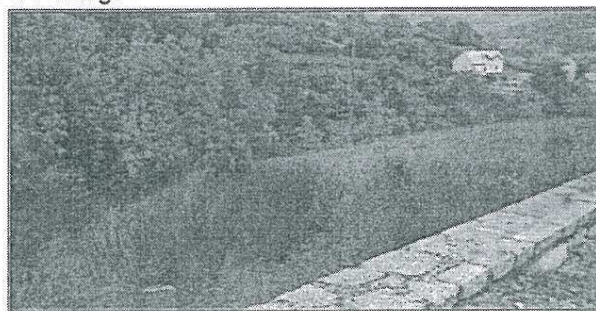
Il dispose en outre d'une situation privilégiée, en matière d'exposition et de cadre paysager, et n'est pas soumis à des contraintes de risques ou techniques en matière de constructions. Les constructions ne seront pas visibles de la vallée, puisque la zone est située en hauteur par rapport à la RN 88, et que les limites naturelles en place (haies et réseaux d'arbres existants le long du chemin et des limites parcellaires) dissimuleront le bâti futur, notamment depuis le Ferme de Marance.



Limites « naturelles » permettant d'atténuer l'impact des constructions : haies, murets en pierre...

La délimitation suit les limites parcellaires, et ne franchit la ligne de crête que sur 4 parcelles (1104, 1103, 623, 622), qui pourront faire l'objet d'une attention particulière quant à l'insertion paysagère des futures constructions. Les maisons pourront par exemple être réalisées en limites sud des parcelles, afin de ne pas dépasser les lignes de crêtes avec les faîtages.

L'extension vers l'est de ce secteur est limitée, du fait de la topographie et de la présence d'un ravin qui rend la construction complexe. Seules les zones de replats ont été intégrées au zonage, afin de garantir la faisabilité technique des constructions.



Ravin du Bruel, à l'Est du secteur du « Réservoir »

La totalité du secteur est déjà desservie par des réseaux, ou aisément raccordable. La topographie permet une implantation sans trop de contraintes.

Le centre-bourg du Bruel : densification du noyau ancien

Le centre-bourg ancien, particulièrement dense, dispose de quelques dents creuses à combler et de bâti vacant à réhabiliter.

Le zonage U comprend ici :

- la totalité du bâti existant,
- quelques parcelles disponibles en centre (281)
- quelques parcelles situées au nord est le long d'une voie communale, en périphérie directe du bâti existant (275, 274, 271, 269, 300), et qui permettent d'englober les constructions récentes, et de rejoindre les 2 constructions situées sur la parcelle 579.

La délimitation de ce secteur prend en compte :

- la topographie du site, et notamment les ravins qui imposent des précautions liées au risque d'inondation et de ruissellement et limitent les potentialités de constructions.
- la faible qualité agronomique des sols pour un usage agricole.

Les secteurs compris dans la zone urbaine mais soumis à ces contraintes ont ainsi été classés en zone N. La parcelle 300 devra cependant faire l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des permis de construire, du fait de la présence d'une étroite zone de ruissellement le long du ruisseau.

La présence de sources et d'une fontaine a également conduit à classer en zone N un secteur situé à l'est à l'intérieur du centre-bourg, non desservi par des axes de communication et présentant de très fortes pentes. Cette zone boisée constitue également une coupure verte, qu'il est intéressant de préserver. Elle comprend en outre une exploitation agricole soumise au régime des installations classées, avec un périmètre de 100 mètres. En attendant une délocalisation éventuelle de ce bâtiment, il est préférable d'éviter une densification du secteur. Le zonage se limite donc aux constructions existantes, et à quelques parcelles constructibles, qui sont toutefois plus éloignées du bâtiment que les habitations déjà existantes.

La totalité du secteur est déjà desservie par des réseaux, ou aisément raccordable. La topographie permet une implantation sans trop de contraintes.

Secteur Est : densification des zones urbanisées et développement léger vers l'est

Une zone d'urbanisation future a été définie de manière limitée, dans la continuité de l'existant, à l'est, autour de la nouvelle voie de desserte qui structure le quartier. La présence d'un ancien chemin et d'une trame bocagère a servi de limite à la définition de ce secteur, qui est ainsi regroupé.

Les parcelles intégrées au zonage sont les plus accessibles, et celles les moins soumises aux contraintes liées :

- aux nuisances induites par la RN 88 (L 111-1-4)
- à la présence au nord du secteur de plusieurs exploitations agricoles classées, protégées par des périmètres de réciprocité.
- à la présence de ravins, qui imposent des précautions liées au risque d'inondation et de ruissellement.

De larges marges de développement sont ainsi maintenues pour les exploitations agricoles, qui pourront s'étendre, dans le cadre de leurs projets de développement, vers l'est de la commune. Ainsi, les pavillons récents situés au nord, le long du chemin du ravin (parcelle 578) ont été intégrés au zonage N, pour éviter une densification, et permettre à l'agriculteur de s'étendre.

Seules les parcelles 822, 824 et 823 (dans une moindre mesure) sont en partie soumises à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, mais leur maintien dans la zone U permet de conserver une forme

homogène et groupée au secteur, et de garantir la cohérence paysagère de l'entrée de ville. De plus, leur urbanisation peut être assurée si :

- une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages est jointe à la demande d'autorisation du projet,
- ou si la parcelle n'est urbanisée que sur sa partie non soumise à l'article.

La totalité du secteur est déjà desservie par des réseaux, ou aisément raccordable. La topographie permet une implantation sans trop de contraintes.

- Bourg d'ESCLANEDES

Esclanèdes est le chef-lieu de la commune mais ne concentre pas la majorité de la population communale. Il présente avant tout un aspect de bourg préservé, où de nombreuses réhabilitations ont donné au village un certain cachet.

Dans ce contexte il convient de limiter autour de cet ensemble remarquable, l'urbanisation, afin de ne pas compromettre la lecture.

Le zonage a donc ici pour objectif de conforter cette image de bourg préservé et de limiter les capacités d'accueil pour de l'habitat, qui sont contraintes d'une part par les zones d'inondations et d'autre part, par la présence d'une entreprise génératrice de nuisances.

L'urbanisation se limitera donc aux interstices se trouvant dans la partie « agglomérée » du village et deux parcelles en continuité immédiate à l'Est du village avec un accès direct sur la route qui mène à Chanac. Ces deux parcelles prennent en compte le périmètre du risque d'inondation, et permettront de « boucler » l'extension vers l'Ouest d'Esclanèdes, déjà engagée avec la présence d'un pavillon.

La totalité du secteur est déjà desservie par des réseaux, ou aisément raccordable. La topographie permet une implantation sans trop de contraintes.

- Hameau de MARANCE

Celui-ci ne fait pas l'objet de nouvelles zones à urbaniser. La secteur U comprend seulement l'existant, à savoir l'ensemble de qualité que constitue la ferme.

- Hameau de ROCHEROUSSE

De par la présence de nombreuses exploitations, ainsi que les risques géologiques qui existent sur ce secteur, le caractère U a été conservé uniquement dans la partie dense du village, ainsi que quelques parcelles en continuité de celui-ci, en prenant en compte la présence des exploitations agricoles en périphérie. Les exploitations disposent ainsi d'une large marge de développement.

Le caractère rural et groupé du bourg est conservé, ainsi que les terres agricoles périphériques.

La totalité du secteur est déjà desservie par des réseaux, ou aisément raccordable. La topographie permet une implantation sans trop de contraintes.

- Hameau LES CROTTES

Le Hameau Les Crottes fait l'objet d'un zonage U reprenant les contours du bâti existant, avec une extension de la zone d'urbanisation future vers l'est. En effet, cette zone permettra d'assurer les regroupements familiaux sur ce secteur, sur une parcelle située en continuité de l'existant, à l'écart des risques et des nuisances.

La surface plane disponible permettra d'envisager une urbanisation groupée, sans contraintes techniques particulières.

Les terres agricoles périphériques sont préservées.

L'exploitation agricole située à proximité pourra se développer car elle n'est pas comprise dans le zonage U.

La totalité du secteur est déjà desservie par des réseaux, ou aisément raccordable. La topographie permet une implantation sans trop de contraintes.

5.2.2 - LA ZONE UE

Conformément aux article L 110 et L 121.1 du Code de l'Urbanisme, la Carte Communale peut préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

La zone Ue détermine ainsi les secteurs voués à **l'implantation d'activités économiques**, et qui peuvent éventuellement engendrer des nuisances à des habitations. Les constructions autorisées doivent donc avoir un caractère économique.

Le secteur délimité comprend l'emprise de l'entreprise Technipierre (principal pourvoyeur d'emploi de la commune), à la fois les bâtiments de production mais également deux grandes parcelles situées au sud et à l'Est (parcelle 375 et 37) qui accueillent actuellement des plates-formes de stockage aménagées.

Secteurs	Superficie totale en Ha	Surface déjà construite ou occupée en Ha	Surface disponible en Ha
Zone d'activités	5	2.8	2.2

Ce secteur constitue de fait une zone à caractère économique, visuellement identifiable, qui profite de la proximité de la RN 88 et de la route de Chanac. La commune souhaitant asseoir sa dynamique économique sur l'installation de nouvelles entreprises, à dominante artisanales, ce secteur a été utilisé comme point d'accroche à la création d'une petite zone d'activités.

Le secteur choisi, situé dans la continuité du bourg d'Esclanèdes, permet de répondre à plusieurs exigences :

- il se situe dans la continuité du bourg conformément à la Loi Montagne, et de l'entreprise Technipierre,

- il prend en compte le souci de préservation des zones agricoles en intégrant des parcelles en lanières de petites tailles, difficilement mécanisables, et en préservant les grandes parcelles.
- il s'intègre à la trame paysagère existante, avec la présence d'un bocage permettant d'atténuer l'impact visuel de toute nouvelle construction.
- il répond aux prévisions en matière d'activités économiques, avec une zone à capacité réduite, à l'échelle de la commune, participant à la création d'emplois.
- il est desservi par une voie pouvant être aménagée, menant directement à la RN 88 ou à la route de Chanac.
- il est facilement raccordable aux réseaux.
- il se situe à l'écart des risques d'inondations

Ces secteur permettra à la commune d'accueillir 2 ou 3 entreprises supplémentaires.

La totalité du secteur est déjà desservie par des réseaux, ou aisément raccordable. La topographie permet une implantation sans trop de contraintes.

6.2.3 - LES ZONES UT

La commune d'Esclanèdes doit aujourd'hui faire face à un déficit d'équipements touristiques, compte tenu de son potentiel.

Afin de répondre à ces besoins, la zone Ut détermine les secteurs voués à **l'implantation d'activités touristiques**, qui doivent bénéficier d'un cadre agréable et protégé.

Le secteur choisi, en bordure de la RN 88 sur l'ancien site de La Gare, permet d'exploiter le trafic important de la nationale, et de valoriser un bâti existant pour l'heure désaffecté.

Le projet n'est pas à l'heure actuelle précisément défini, mais cette zone pourra à plus long terme accueillir une structure d'information, ou d'accueil, du type Syndicat d'Initiatives, relais d'information...

Un projet à l'échelle intercommunale pourra être envisagé, en coopération avec la commune de Chanac.

Les constructions nouvelles devront cependant répondre à des exigences paysagères et architecturales, compte tenu du positionnement du site, et de l'application de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme. Une étude attestant de la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale et de la qualité de l'urbanisme et des paysages devra donc être jointe à la demande d'autorisation du projet.

La totalité du secteur est déjà desservie par des réseaux, ou aisément raccordable. La topographie permet une implantation sans trop de contraintes.

V.2 - INCIDENCES DES DISPOSITIONS DE LA CARTE COMMUNALE

7.1 – IMPACTS DES CHOIX SUR L'ENVIRONNEMENT

La Carte Communale a acquis, avec la Loi SRU, un statut de véritable document d'urbanisme opposable aux tiers. A ce titre, elle se doit d'évaluer l'impact qu'auront les options d'aménagement et les zonages, sur l'environnement. Elle doit également définir dans quelle mesure elle prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

7.1.1 - LA PRESERVATION DES RICHESSES PAYSAGERES ET NATURELLES

Au cours du diagnostic, **quatre grandes entités paysagères** ont pu être identifiées : la région du Causse de Sauveterre, une zone de transition vallée / causse, une zone bocagère en bordure du Lot, et les ZNIEFF de la Boulaine et du Causse de Marvejols. De par leur intérêt écologique, esthétique, historique et identitaire, ces espaces devaient être protégés.

La Carte Communale a répondu à cette attente, en les classant en secteurs protégés, les préservant de toute atteinte.

Les zones de **découvertes archéologiques**, les zones humides, les haies, les bosquets, les **espaces boisés et les landes** sont aussi protégés, la quasi totalité étant située en zone N, sur des zones non-urbanisables.

Les **cônes de vues** ont été pris en compte dans la délimitation des zonages. Ainsi, les cônes sur les plateaux de Marance ou Rocherousse sont en zone N protégée, le développement des bourgs et hameaux ayant été pensé dans le respect de la qualité de ces vues.

La protection des vues à partir de la RN 88 a également guidé la définition des zones à urbaniser sur le bourg du Bruel.

Ainsi, le bourg du Bruel sera densifié dans le respect des recommandations architecturales, afin de donner un aspect urbanisé à cette zone, plutôt que la sensation de mitage et de désorganisation qui règne à l'heure actuelle.

Le développement du bourg du Bruel est bloqué à l'ouest, pour ne pas porter atteinte aux vues existantes depuis la RN 88. De plus, les espaces-tampons végétalisés sont conservés, afin de cacher les zones moins bien intégrées, et de ne pas dégrader l'image donnée de la Lozère.

7.1.2 - LA PRESERVATION DES ESPACES AGRICOLES

Hormis les quelques parcelles ajoutées aux zones urbanisables, et nécessaires au développement urbain de la commune, la grande majorité des **terres agricoles** est préservée, ainsi que les **exploitations** généralement situées en périphérie des hameaux, qui ont été prises en compte dans la définition des zones U.

7.2 – LA COMPATIBILITE AVEC LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE

La Carte Communale d'Esclanèdes a été élaborée en cohérence et dans un souci de compatibilité avec la Loi SRU, la Loi Montagne et le RNU. Mais elle doit également être compatible avec les autres dispositions nationales et supra-communales.

7.2.1 - LES ARTICLES L 110 ET L 121.1 DU CODE DE L'URBANISME

Ces deux articles ont présidé la démarche d'élaboration de la Carte Communale d'Esclanèdes. Cette dernière respecte donc l'esprit et les principes fondamentaux du L 110 et L 121.1 :

- Elle garantit « *sans discrimination, aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité des ses besoins et de ses ressources* » et assure « *la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes* ». En effet, la Carte Communale prend en compte ce souci de diversité et de mixité : elle délimite des zones constructibles (U) suffisamment importantes et diversifiées pour offrir un choix varié à la population future (constructions, réhabilitation du centre-bourg...), aussi bien en terme de localisation que de surface. Ce zonage n'est cependant pas extrêmement étendu, la localisation des ces zones U et leur superficie ayant été limitées dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles. La totalité de ces zones U est desservie par les réseaux, ou aisément raccordable, ce qui garantit l'équité spatiale et l'égal accès aux structures et infrastructures à la population d'Esclanèdes.
- Elle « *gère le sol de façon économe, assure la protection des milieux naturels et des paysages* », et promeut « *une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile, la préservation et la qualité de l'air, de l'eau, du sol, et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la prévention des risques naturels et des pollutions* ». Dans une optique de développement durable, la Carte préserve plus de 97 % de la superficie communale de toute urbanisation, permettant ainsi de protéger les secteurs les plus sensibles, les éléments paysagers et patrimoniaux. Le développement urbain ne porte pas atteinte au développement de l'agriculture, ni à l'environnement, et respecte les dispositions réglementaires relatifs à la protection contre les nuisances sonores.
Par ailleurs, le zonage préserve les espaces verts tampons, atouts paysagers mais aussi protecteurs sonores, protège les périmètres de protection et les sites archéologiques.
- Elle « *assure la sécurité et la salubrité publiques* », en prenant en compte la localisation des réseaux pour les zonages U, mais aussi la desserte en voies de communication.

7.2.2 - LA LOI PAYSAGE

La Carte Communale doit prendre en compte la préservation des paysages et la maîtrise de leur évolution. Ceux-ci ont été identifiés dans le diagnostic et des mesures ont été apportées pour préserver ce patrimoine.

7.2.3 - LA LOI SUR LE BRUIT

Elle vise par un ensemble de mesures législatives et réglementaires à traiter les effets du bruit sur la vie quotidienne des riverains de voies générant des trafics bruyants. Un arrêté préfectoral n°99-0219 du 8 Février 1999 précise les modalités d'application de cette loi.

Il appartient aux maîtres d'ouvrage des bâtiments concernés de prendre toutes les dispositions pour que l'isolement acoustique des constructions soit conforme à la réglementation en vigueur.

7.2.4 - LA LOI SUR L'EAU

La reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'eau implique une protection accrue de la ressource : le respect de l'équilibre des écosystèmes aquatiques, des zones humides et de leur richesse spécifique. Le zonage de la Carte Communale s'attache à préserver le plateau de Marance, à proximité du futur Château d'Eau.

La protection du captage, situé sur la parcelle 363 dans la boucle du Lot, est également assurée, même si pour l'heure aucun périmètre de protection n'est applicable. Le site autour du captage fera en effet l'objet d'aménagement (aire ludique, cheminements...), mais ceux-ci étant légers, ils n'entraîneront pas de nuisances.

Il n'existe pas de Schéma Communal d'Assainissement. Si dans le futur, un SCA devait couvrir le territoire communal, il devra être intégré.

7.2.5 - LE DECRET N°86-192 DU 25 FEVRIER 1986, RELATIF A LA PRISE EN COMPTE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

La Carte Communale a classé les sites archéologiques en zone N, empêchant ainsi toute construction susceptible de porter atteinte aux vestiges.

D'autre part, la note concernant les modalités d'application du RNU indique que toute instruction d'autorisation d'urbanisme pour des sites hors zones archéologiques doit être transmise pour avis au Conservateur Régional de l'Archéologie.

7.2.6 - LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE

Il n'existe pas de SCOT sur la commune d'Esclanèdes. Si dans le futur, un SCOT devait couvrir le territoire communal, il devra être intégré.

7.2.7 - LES PIG

Il n'existe pas de PIG.

7.2.8 - LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUES

Les dispositions de la Carte Communale ne compromettent aucune des servitudes d'utilité publique applicable sur le territoire communal. Celles-ci peuvent être consultées en annexes.