

# PLU

## PLAN LOCAL D'URBANISME



### ELABORATION

Arrêté le:

18 OCTOBRE 2016

Approuvé le:

Exécutoire le:

### VISA

Date:

23/12/2016



Le Maire,  
Maurice COMBETTES

Modifications - Révisions simplifiées - Mises à jour

**ANNEXE 4 AU RAPPORT DE PRÉSENTATION**  
**Demande de dérogation au titre des articles L.142-4 et**  
**L.142-5 du Code de l'Urbanisme**

**2.2**



Par délibération en date du 15 juillet 1999, le conseil municipal de Salles Curan a prescrit la révision de son Plan d'Occupation des Sols, datant du 23 février 1996.

Parallèlement, le plan d'occupation des sols de la commune a fait l'objet :

-d'une première modification, approuvée le 29 mai 1998.

-d'une première mise à jour, approuvée le 29 mai 1998.

-d'une première révision simplifiée, approuvée le 23 mai 2005, procédure ayant pour objet de permettre la création d'un parc éolien.

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

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

La commune n'étant pas couverte par un périmètre de SCoT. Il convient, que la commune demande à déroger aux dispositions de l'article L.142-4 du Code l'Urbanisme ; demande retranscrite dans le présent dossier.

En effet l'article L.142-4 stipule :

**« Dans les communes où un schéma de cohérence territoriale n'est pas applicable :**

**1° Les zones à urbaniser délimitées après le 1er juillet 2002 ainsi que les zones naturelles, agricoles ou forestières d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu ne peuvent être ouvertes à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution d'un document d'urbanisme ;**

**2° Les secteurs non constructibles des cartes communales ne peuvent être ouverts à l'urbanisation à l'occasion de l'élaboration ou d'une procédure d'évolution de la carte communale ;**

**3° Les secteurs situés en dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme ne peuvent être ouverts à l'urbanisation pour autoriser les projets mentionnés aux 3° et 4° de l'article L-111-4 .**

**4° A l'intérieur d'une zone ou d'un secteur rendu constructible après la date du 4 juillet 2003, il ne peut être délivré d'autorisation d'exploitation commerciale en application de l'article L. 752-1 du code de commerce, ou d'autorisation en application des articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée.**

*Pour l'application du présent article, les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer mentionnés à l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales, le schéma directeur de la région d'Ile-de-France prévu à l'article L. 123-1, le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424-9 du code général des collectivités territoriales*

*les et, jusqu'à l'approbation de celui-ci, le schéma d'aménagement de la Corse maintenu en vigueur par l'article 13 de la loi n° 2002-92 du 22 janvier 2002 relative à la Corse ont valeur de schéma de cohérence territoriale.»*

L'article L.142-5 précise :

**« Il peut être dérogé à l'article L. 142-4 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques, ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace, ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.»**

Dans sa définition, le projet actuel de PLU, a intégré des portions de zones agricoles et naturelles (zones NC et ND) du POS en zones urbaines et à urbaniser (zones Ub, Ux, 1AU et 1AUx) et zones Nh.

Précisons que le PLU a délimité en zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs

de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels sont autorisés les constructions nouvelles, les extensions, les annexes, le changement de destination, l'aménagement et l'entretien des constructions ou installations existantes, à condition que cela n'entraîne pas de gêne supplémentaire pour l'exploitation agricole (secteurs Nh), lesquels sont présentés ci-après.

La délimitation de ces secteurs intégrés en zone Nh, Ub, Ux, 1AU et 1AUx vise :

-à prendre en compte l'existant (ex : intégration de parcelles bâties ou occupées non prises en compte dans le POS en continuité des bourgs et villages, etc.).

-à permettre l'évolution modérée et maîtrisée de la zone artisanale de Salles Curan.

-à redéfinir vis à vis du POS l'assiette du projet communal tout en réduisant considérablement les surfaces ouvertes à l'urbanisation.

Au total, on dénombre ainsi 17 secteurs sur l'ensemble du territoire communal, répartis comme suit :

- Salles curan : 5 secteurs
- les Vernhes : 2 secteurs
- Saint Martin des Faux : 1 secteur
- Boulac : 4 secteurs
- les Canabières : 2 secteurs

- le village de Souyris
- 2 secteurs Nh isolés

Dans les pages qui suivent, le présent dossier de dérogation à l'article L142-5 du CU :

- explicite les évolutions entre le POS et le PLU et synthétise les résultats du PLU,
- et détaille pour les 8 secteurs :
  - les caractéristiques du site (surface, évolution de zone POS/ PLU),
  - l'intérêt de l'évolution,
  - la consommation de l'espace
  - les incidences sur l'environnement, la protection des espaces naturels et forestiers, la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,
  - les incidences sur l'activité agricole,
  - les incidences sur les flux de déplacements,
  - les Incidences sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services..

# Evolutions du POS au PLU et synthèse des résultats du PLU

## Les zones à vocation d'habitat : Ua, Ub, 1AU et Nh

- Zone Ua : secteurs déjà urbanisés des centres anciens de Salles Curan et Saint Martin des Faux  
La superficie classée en zone Ua dans le PLU est de 6,16ha. la zone UA équivalente du POS couvrirait 7,12 ha.

La variation s'explique par :

- la réduction de la zone urbaine (Ua) au profit :
  - de zone Ap, eu égard à la prise en compte et à l'affirmation de limites agricoles, naturelles et paysagères ;
  - de la zone Ub.
- la création d'une zone Ua sur le bourg de Saint Martin des Faux afin d'affirmer le noyau historique du village.
- le réajustement de contour au détriment de la zone UC du POS

Ces zones Ua ne présentent pas d'espaces libres.

- Zone Ub et Ube : Ub = secteurs déjà urbanisés et secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ; Ube = secteurs dédiés à des équipements publics ou présentant un intérêt pour la collectivité dont les équipements sont suffisants ou en cours de réalisation

Zone urbaine viabilisée dont la typologie corres-

pond :

- pour le bourg de Salles Curan et le village de Saint Martin des Faux, à tous les secteurs d'extensions urbaines récentes, soit de type lotissement, soit par la juxtaposition d'opérations réalisées au coup par coup. On trouve localement des extensions plus anciennes dont la typologie urbaine (retrait des constructions...) justifie ce choix de zonage.

- pour les 2 autres villages : à l'ensemble de la zone agglomérée du village où se mêle le centre ancien (pour lequel la densité reste faible, l'organisation du bâti moins structurée...) et ses prolongements, avec pour Les Vernhes, la particularité d'être soumis à la réglementation associée à l'UTN en vigueur sur le secteur.

La superficie classée en zone Ub dans le PLU est de 58,87ha et de 6,03ha en zone Ube. La zone équivalente du POS était la zone UC (256,86 ha).

La zone Ube quant à elle a pour vocation l'accueil, d'équipements collectif, publics d'intérêt pour la collectivité. Présent uniquement sur le bourg centre, les 3 secteurs Ube ont 3 vocations distinctes :

- la zone Ube de pech Roucous doit permettre la réalisation d'un ensemble équipements collectifs d'intérêt supra communal avec notamment une piscine. Rappelons que la maîtrise foncière est communale.

- la zone Ube du champ de Robert doit permettre la réalisation d'équipement dédié à l'accueil et à la santé des seniors notamment. Rap-

pelons que la maîtrise foncière est communale également sur ce secteur.

- la zone Ube associée à un emplacement réservé doit permettre la création de nouveaux logements pour la Gendarmerie. Pour ce secteur, la collectivité envisage également l'acquisition du foncier.

La variation s'explique par:

- la réduction de la zone urbaine (U) e au profit :
  - de zones A, Ap, N, NI eu égard à la prise en compte et à l'affirmation de limites agricoles, naturelles et paysagères ;
  - le respect des objectifs de modération de la consommation de l'espace et la volonté « *d'ajuster les surfaces ouvertes à la construction aux besoins définis, toutes vocations confondues* », comme exprimé dans le PADD.
- l'agrandissement des zones urbaines d'extension récente de l'urbanisation pour englober :
  - des secteurs 1NA du POS ayant été urbanisés.
  - des secteurs visant à harmoniser et affirmer les limites de l'urbanisation actuelle.

En zone Ub, les espaces libres couvrent 7,11 ha et en zone Ube, 5,81. Les espaces libres de la zone UC équivalente du POS couvriraient 10,14ha. On notera, vis à vis de la zone UC équivalente, une diminution des espaces libres à vocation d'habitat (zone Ub du PLU), de l'ordre de 30%, soit -3,03ha.

POS	Superficies		Espaces libres (espaces dédiés aux aménagements et équipements nécessaires aux zones compris)		PLU	Superficies		Espaces libres (espaces dédiés aux aménagements et équipements nécessaires aux zones compris)		Evolution des espaces libres	
	hectares	%	hectares	%		hectares	%	hectares	%	hectares	%
UA	7,12	0,08%	0,00	0,00%	Ua	6,16	0,07%	0,00	0,00%	0,00	0,00%
UC	56,86	0,61%	10,14	0,11%	Ub	58,87	0,63%	7,11	0,08%	-3,03	-29,91%
UX	2,35	0,03%	0,19	0,00%	Ube (equip. Public)	6,03	0,06%	5,81	0,06%		
NB	21,10	0,22%	5,75	0,06%	Ux	14,15	0,15%	2,36	0,03%	2,17	1138,01%
					Nh	13,24	0,14%	0,69	0,01%	-5,06	-88,06%
					Ut	4,34	0,05%	1,01	0,01%		
<b>Total zones urbaines</b>	<b>87,43</b>	<b>0,93%</b>	<b>16,08</b>	<b>0,17%</b>	<b>Total zones urbaines</b>	<b>102,79</b>	<b>1,09%</b>	<b>16,98</b>	<b>0,18%</b>	<b>0,90</b>	<b>5,58%</b>
1NA	19,87	0,21%	13,62	0,15%	1AU	6,78	0,07%	6,29	0,07%	-7,33	-53,79%
1NAa	7,72	0,08%	6,14	0,07%							
1NAt	28,22	0,30%	2,90	0,03%	1AU (UTN des Vernhes)	3,44	0,04%	2,90	0,03%	0,00	0,00%
1NAX	10,49	0,11%	4,69	0,05%	1AUX	3,19	0,03%	2,55	0,03%	-2,15	-45,77%
2NA	0,96	0,01%	0,81	0,01%							
<b>Total zones AU</b>	<b>67,24</b>	<b>0,72%</b>	<b>28,16</b>	<b>0,30%</b>	<b>Total zones AU</b>	<b>13,42</b>	<b>0,14%</b>	<b>11,74</b>	<b>0,13%</b>	<b>-55,50</b>	<b>-82,54%</b>
NC	7164,49	76,30%			A	1 147,80	12,22%				
NCE	119,60	1,27%									
					Ap	4 926,79	52,47%				
<b>Total zone agricole</b>	<b>7284,09</b>	<b>77,57%</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>Total zone agricole</b>	<b>6 074,59</b>	<b>64,69%</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
ND	1097,38	11,69%			N	2 238,21	23,84%				
NDa	31,39	0,33%	1,01	0,01%	Nt	16,09	0,17%				
NDb	561,23	5,98%			NI	668,38	7,12%				
					Np	276,52	2,94%				
NDe	25,52	0,27%									
NDI	235,72	2,51%			EBC	410,93	4,38%				
EBC	180,33	1,92%									
<b>Total zones naturelles</b>	<b>1951,24</b>	<b>20,78%</b>	<b>1,01</b>	<b>0,01%</b>	<b>Total zones naturelles</b>	<b>3 199,21</b>	<b>34,07%</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>	<b>/</b>
<b>TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL</b>	<b>9390</b>		<b>45,26</b>	<b>0,48%</b>	<b>TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL</b>	<b>9 390</b>		<b>28,72</b>	<b>0,31%</b>		

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

# Evolutions du POS au PLU et synthèse des résultats du PLU

Ainsi cela peut se synthétiser comme suit :

## Espaces libres dans le POS

- en zone UC de Bouloc = 3,23 ha.
- en zone UC de Saint Martin = 0,96 ha.
- en zone UC des Vernhes (soumis à UTN) = 0,13 ha.
- en zone UC de Salles Curan = 5,82 ha
- **soit au total : 10,14 ha e UC**

## Espaces libres dans le PLU

- en zone Ub de Bouloc = 1,84 ha, dont 1,45ha en densification.
- en zone Ub de Saint Martin = 0,87 ha, tout étant en densification.
- en zone Ub des Vernhes (soumis à UTN) = 0,22ha, tout étant en densification.
- en zone Ub de Salles Curan = 4,18 ha, tout étant en densification.
- **soit au total en zone Ub = 7,11 ha, dont 6,72ha en densification, soit 94,5**
- en zone Ube de Salles Curan = 5,81 ha, tout étant en densification.
- **soit au total en zone Ub = 5,81 ha.**

- Secteurs 1AU : vocation principalement liée à l'habitat, zones à urbaniser en continuité des bourgs et des principaux hameaux, à court ou moyen terme.

La superficie classée 1AU dans le PLU est de 6,78ha, plus 3,44ha concernant la zone 1AU des Vernhes (concerné par l'UTN). L'équivalence du POS était le secteur 1NA (19,87ha) et le secteur 1NAa (7,72ha). Cela représente une très forte diminution: -17,37ha, soit -62,95%. Si l'on exclut la

zone 1AU des Vernhes, cette diminution est de l'ordre de -20,81ha soit -75,4%.

La variation de surfaces s'explique par la réduction des zones à urbaniser au profit :

- de zones N et Ap, eu égard à la prise en compte et à l'affirmation de limites agricoles, naturelles et paysagères ; et des orientations du PADD qui en découlent.
- du respect des objectifs de modération de la consommation de l'espace et la volonté «*d'ajuster les surfaces ouvertes à la construction aux besoins définis, toutes vocations confondues*», comme exprimé dans le PADD.
- du transfert en zone Ub, de secteurs 1NA du POS ayant été urbanisés.
- du transfert en zone 1AU, de secteurs 1NAt du POS (secteur de l'UTN des Vernhes).
- du réajustement du projet par le transfert en zone 1AU de secteurs NC.

Parallèlement, on constate une très forte diminution des espaces libres. Si l'on exclut les espaces libres de la zone 1AU des Vernhes, soit 2,90ha dont l'urbanisation découle de l'UTN autorisée, la diminution des espaces libres est de l'ordre de 68,17%, soit -13,47 ha :

## Espaces libres dans le POS

- **en zone 1NA (bourg de Salles curan) = 13,62ha**
- en zone 1NAa de St Martin des Faux = 2,31ha.

- en zone 1NAa de Salles Curan = 3,83 ha.
- **soit au total en zone 1NAa = 6,14 ha.**
- **soit pour l'ensemble (1NA et 1NAa), 19,76ha.**

## Espaces libres dans le PLU

- en zone 1AU de Bouloc = 0,85ha, en densification exclusivement.
- en zone 1AU de St Martin des Faux = 1,60ha, dont 0,46 en densification.
- en zone 1AU de Salles Curan = 3,84 ha, dont 0,61ha en densification.
- **total en zone 1AU (hors secteur des Vernhes) = 6,29ha.**
- **soit pour l'ensemble de la zone 1AU, 9,19ha.**

Sur les 6,29 ha d'espaces libres (hors secteur des Vernhes), 1,92 ha relèvent de la densification du tissu urbain, soit 30% des espaces libres.

Selon le scénario d'aménagement, les espaces libres effectifs (déduction faite des superficies nécessaires à l'équipement du secteur : voirie, espace public ou collectif, etc.) représentent environ 5,10ha.

Précisons par ailleurs qu'une partie de la zone 1AU de St Martin des Faux, soit 1,14ha fait l'objet d'un projet d'aménagement de lotissement porté conjointement par les communes d'Arvieu et de Salles Curan qui ont acquis le foncier afin de garantir la maîtrise foncière.

# Evolutions du POS au PLU et synthèse des résultats du PLU

- Secteurs Nh : STECAL (Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée) à vocation principalement liée à l'habitat.

Ainsi 7 secteurs Nh ont été créés. Ils représentent 13,24 hectares, soit 0,69% du territoire communal, avec 0,69ha en espaces libres

La zone équivalente du POS était la zone NB, représentant 21,1ha (0,22% du territoire) avec 5,75ha en espaces libres.

Ainsi on constate une forte diminution de ces espaces de l'ordre de 88%.

Les espaces libres de la zone Nh, sont localisés sur les 3 secteurs suivants :

-Souyris : zone Nh de 1,74ha dont 0,097ha en espace libre.

-Le Travers : zone Nh de 1,19ha dont 0,23ha en espace libre.

-Les Vernhades : zone Nh de 7,65ha dont 0,36ha en espace libre.

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

- Secteur Ux, zones économiques

La zone Ux est ainsi présente :

-sur le bourg de saint Martin des Faux. Les 2 secteurs présents encadrent des activités existantes.

-une zone principale sur le bourg de Salles Curan. Elle encadre l'actuelle zone artisanale du bourg située en bordure de la RD993, direction

Saint Affrique.

-un micro secteur sur le bourg de Salles Curan également, qui encadre une activité existante (secteur de la Devèze).

La superficie classée en zone Ux dans le PLU est de 14,15ha (2,35ha en zone UX dans le POS). La variation de surfaces entre POS et PLU, s'explique par

- l'intégration de secteurs d'activités non zonés au POS à St Martin des Faux.

- l'intégration de la zone 1NAX de Salles Curan.

-le réajustement du contour de l'ancienne zone 1NAX afin de prendre en compte des éléments existants et des projets avancés en cours.

L'affirmation de la zone ainsi que son extension (zone 1AUx) doivent permettre notamment le maintien et le développement d'activités locales existantes.

La superficie classée en zone Ux dans le PLU peut se décliner ainsi:

- 1,6ha sur Saint Martin des Faux, sans espaces libres.

-12,5ha sur Salles Curan (**dont 2,36ha de libre**).

- Secteur 1AUx, zones de développement économiques

La superficie classée en zone 1AUx dans le PLU est de 3,19 hectares (1NAX du POS = 10,49ha).

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

- à la prise en compte de limites naturelles et agricoles définissant le secteur.

- à l'intégration de la zone 1NAX du bourg dans la zone Ux.

- la réduction de la zone 1NAX du bourg en faveur de la zone Ap.

- la rédefinition de la zone 1AUx intégrant des secteurs NC du POS.

Les espaces libres de la zones 1AUx couvrent 2,55ha, contre 4,69ha au POS, soit une réduction de l'ordre de 2,14ha soit -45,6%.

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

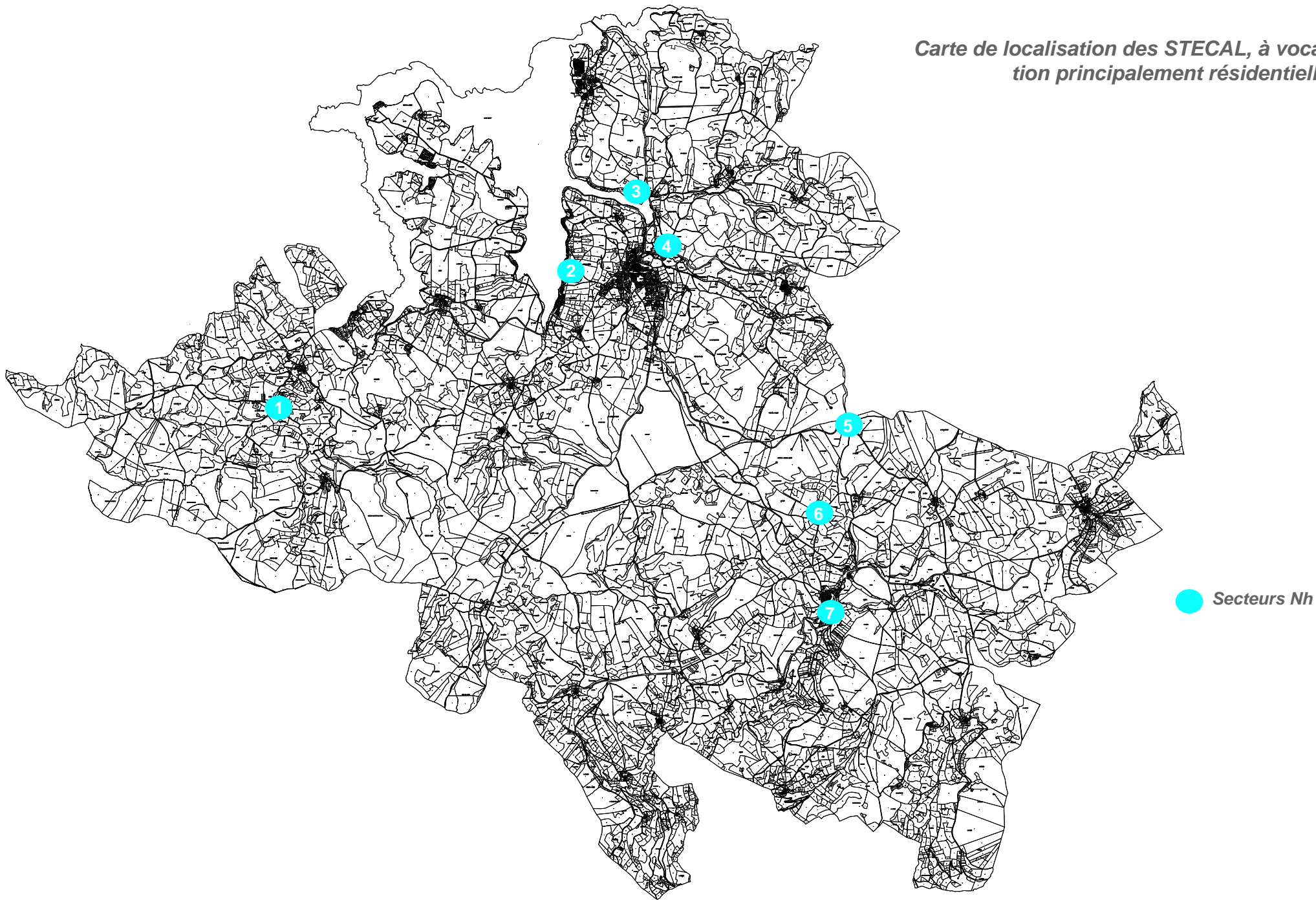
- Zone Ut, zones à destination de tourisme

Cette zone est destinée à des constructions et installations à destination de tourisme (y compris hébergement), sport ou loisirs, ainsi que leurs annexes, extensions et aménagements, à condition qu'elles s'intègrent dans l'environnement naturel et bâti et dans le respect de l'autorisation de PRL délivrée.

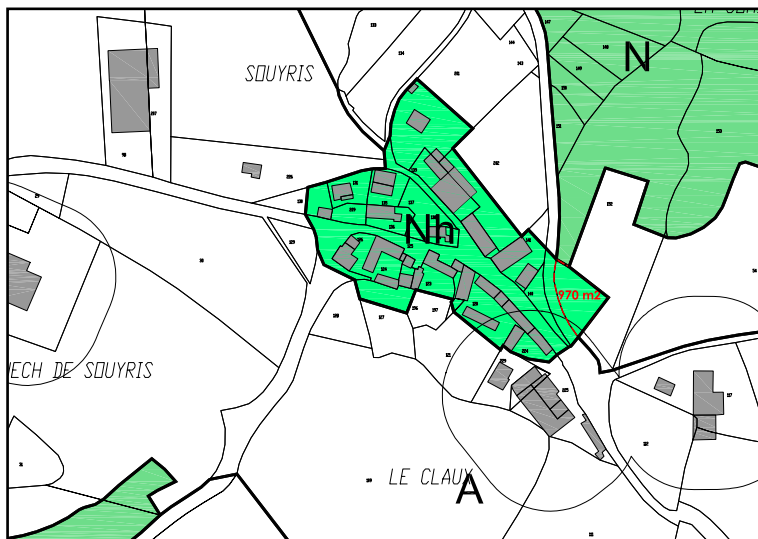
Ces 2 secteurs isolés sur la presqu'île, participent à l'affirmation de la dimension touristique de la commune notamment à l'échelle du département et plus. Ces zones Ut visent donc à «soutenir l'économie communale et extra communale»



Carte de localisation des STECAL, à vocation principalement résidentielle

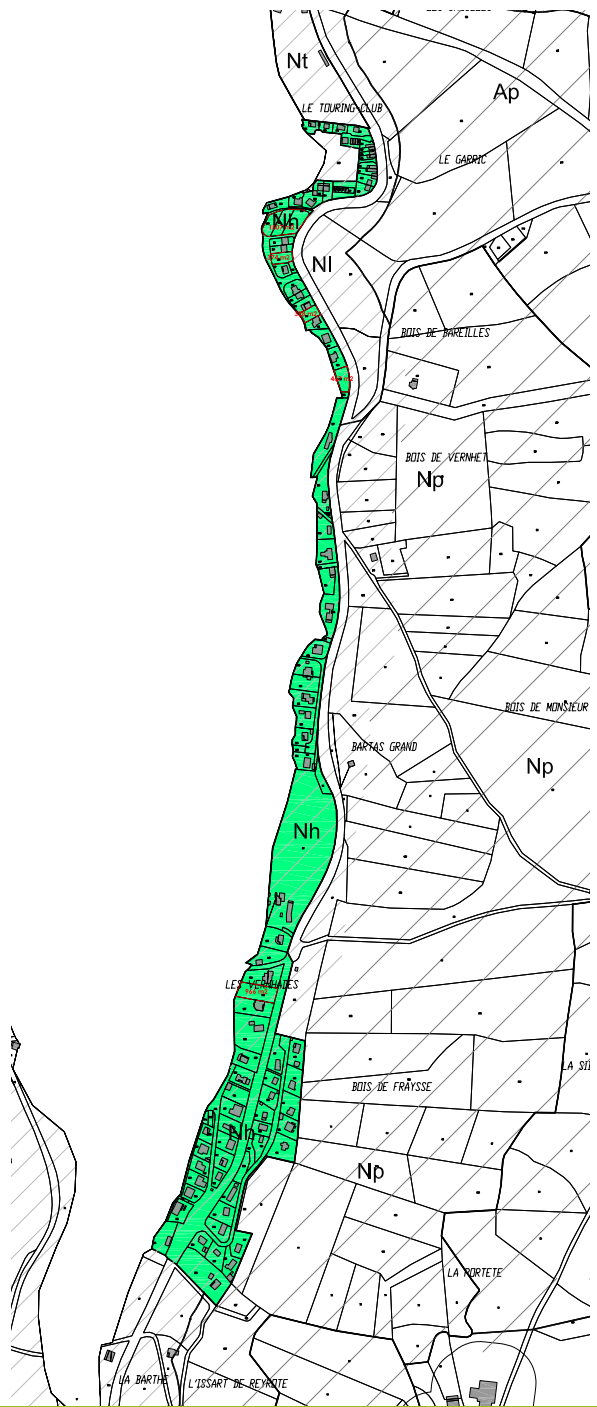


1 Souyris

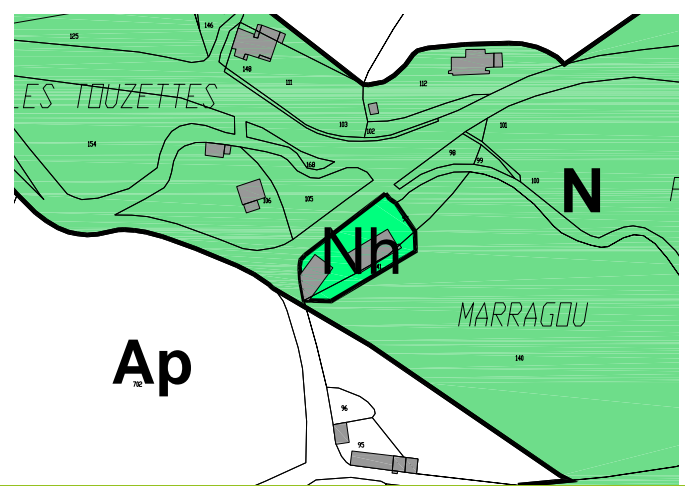


Zoom de localisation des STECAL, à vocation principalement résidentielle (en rouge : espaces libres)

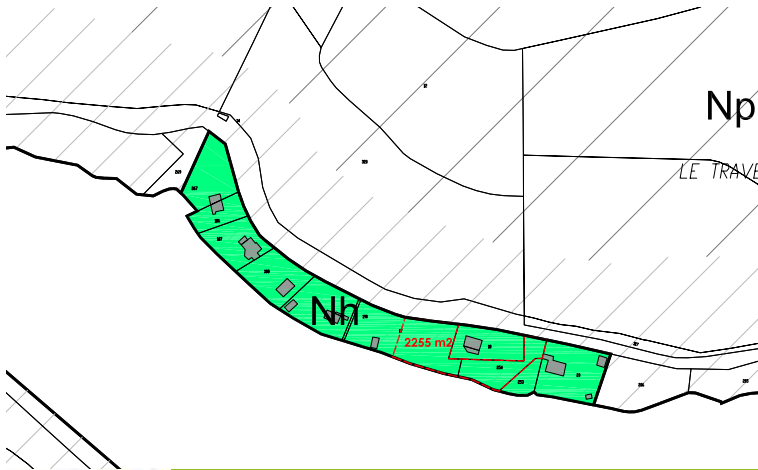
3 Les Vernhades



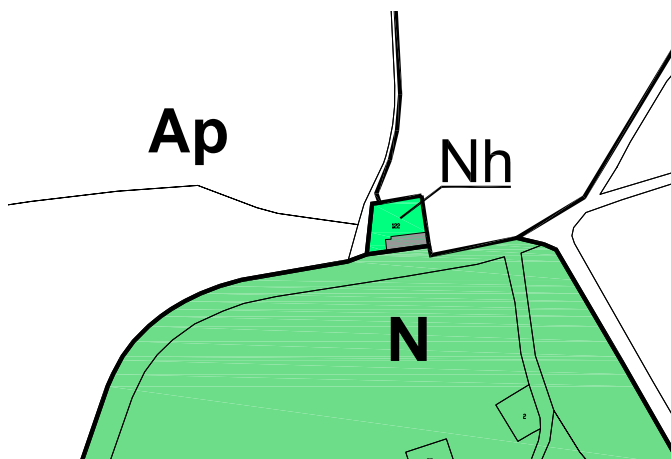
4 Marragou



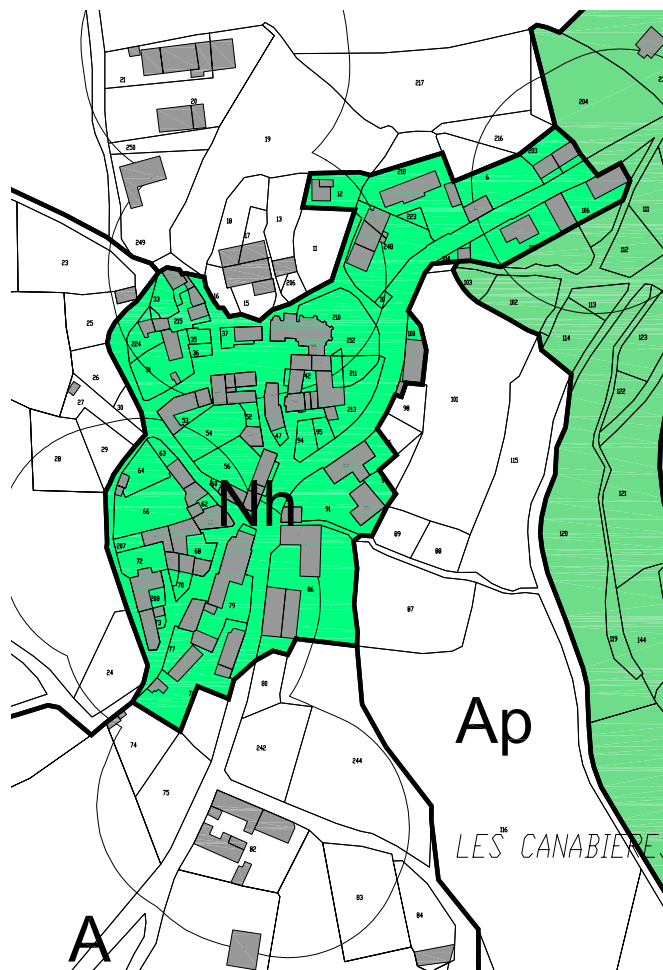
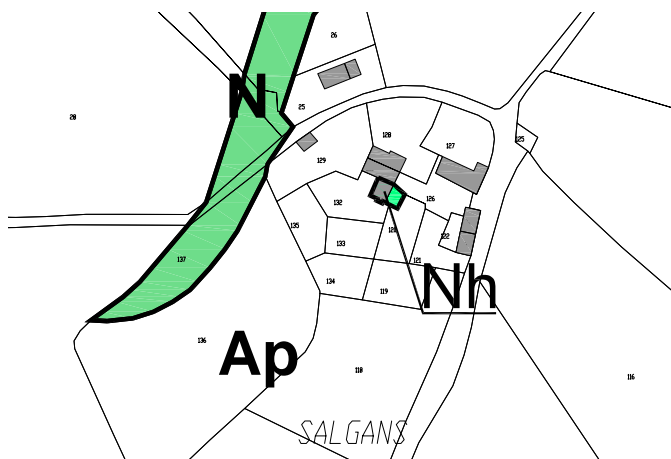
3 Le Travers



5 Secteur en bordure de la RD993

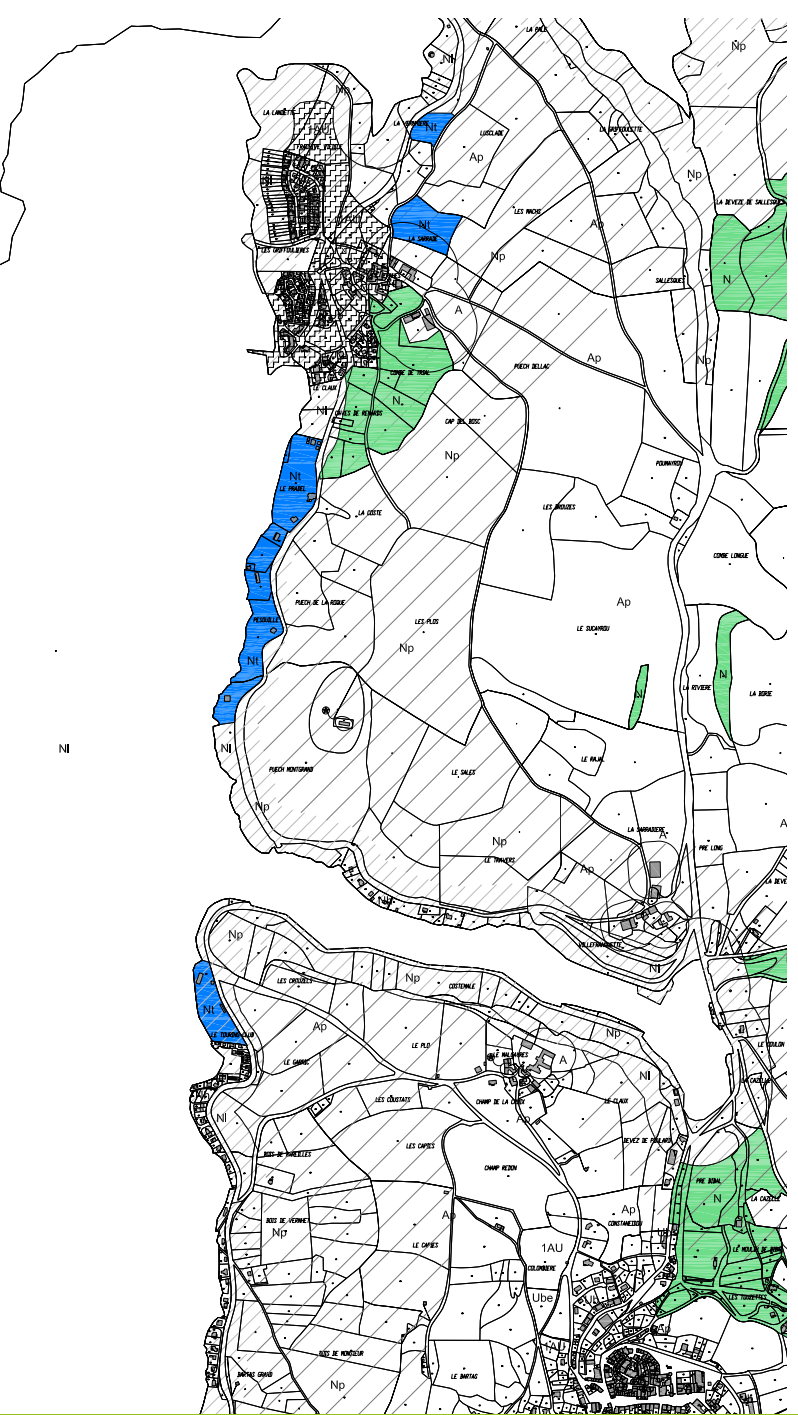
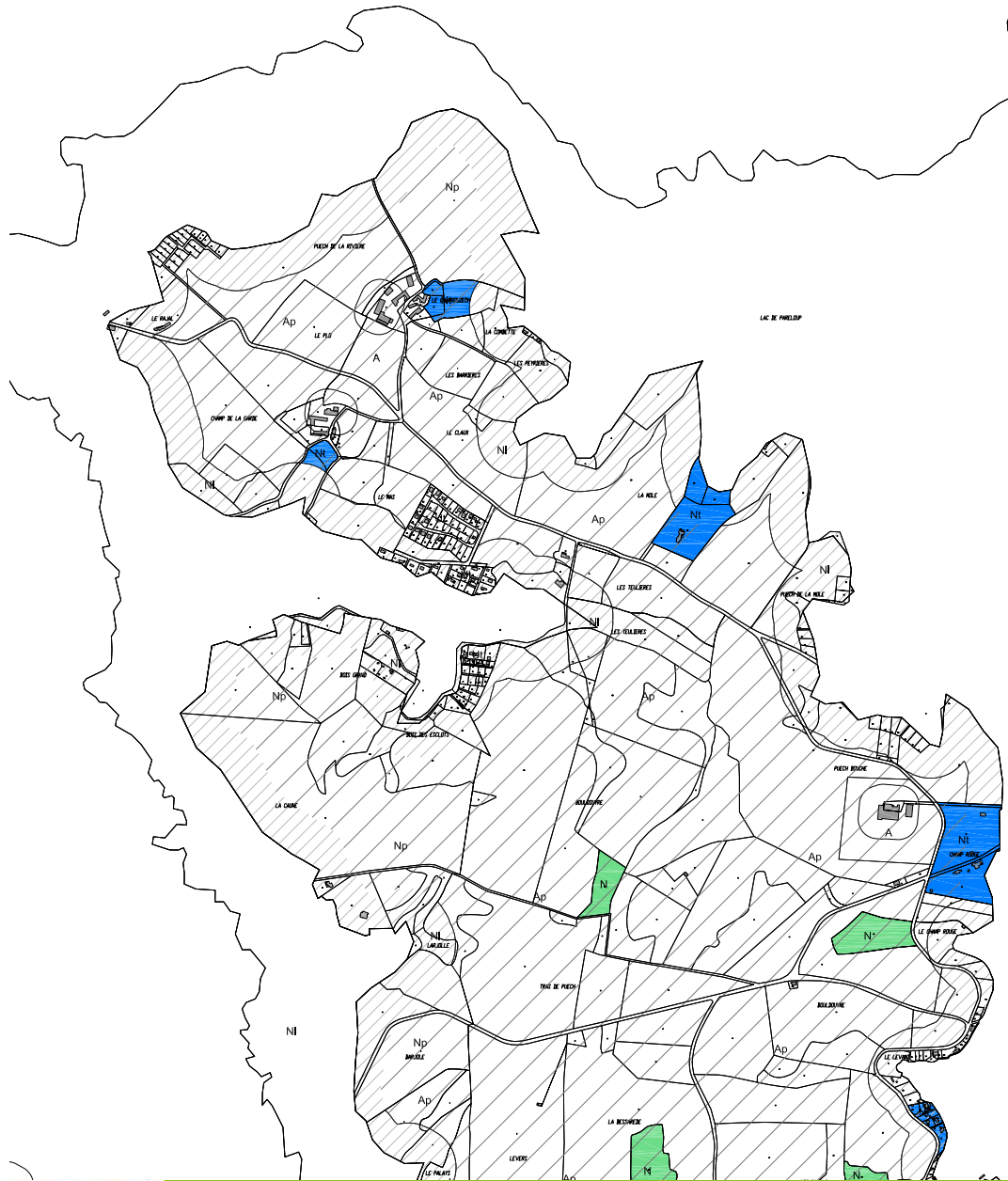


6 Salgans



7 Les Canabières

### Zoom de localisation des STECAL, à vocation de tourisme



● secteurs Nt

# Évolutions du POS au PLU et synthèse des résultats du PLU

La superficie classée en zone Ut dans le PLU est de 4,34ha, dont 1,01ha d'espaces libres.

La zone Ut peut être recoupé avec les zones NDa et 1NAat du POS, qui couvraient respectivement 31,39ha et 28,22ha.

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

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

-des modifications du zonage sur le secteur des Vernhes, zones Ub et 1AU au droit de l'UTN des Vernhes selon les modalités de l'autorisation.

- Zone Nt, zones naturelle à destination de tourisme

La zone Nt encadre exclusivement les campings et les aires naturelles autorisés sur la commune, selon le périmètre de l'autorisation.

La superficie classée en secteurs Nt dans le PLU est de 16,09 hectares. La zone du POS dans laquelle ces équipements ont été réalisés est la zone 1NAat (28,22ha).

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

- **une réduction de l'assiette des zones agglomérées de l'ordre de 38,47%, soit -24,87%. Dans le détail cela donne :**
  - **zones agglomérées au sens du POS : 154,67 ha (UA,UC,UX, NB, 1NA, 1NAa, 1NAat, 1NAX, 2NA).**
  - **zones agglomérées au sens du PLU : 116,20ha (Ua, Ub, Nh, Ux, Ut, 1AU, 1AUx),**
- **une réduction des surfaces libres, toutes vocations confondues de 36,55% (45,26 ha dans le POS / 28,72 ha dans le PLU).**

## **Vocation résidentielle**

• **une RÉDUCTION DE L'ASSIETTE DES ZONES AGGLOMÉRÉES à vocation d'habitat de l'ordre de -25,15%, soit -28,58ha. Dans le détail cela donne:**

- . **zones agglomérées au sens du POS: 113,63ha (UA, UC, NB, 1NA, 1NAa, 2NA), principalement dédié à l'habitat.**
- . **zones agglomérées au sens du PLU: 85,05ha (Ua, Ub, 1AU, Nh), principalement dédié à l'habitat.**

• **une AFFIRMATION DE L'OUVERTURE À L'URBANISATION SUR LES BOURGS DE SALLES CURAN, SAINT MARTIN DES FAUX ET BOULOC : 13,18ha, soit 93,56% des espaces libres à vocation d'habitat y sont concentrés :**

- Salles Curan : 8,02ha, 55,94%
- St Martin : 2,47ha, 17,54%
- Bouloc : 2,69ha, 18,76%

• **une RÉDUCTION DES SURFACES LIBRES, à vocation d'habitat : -22,37ha, soit -61,36% :**

- POS (UA, UC, NB, 1NA, 1NAa, 2NA): 36,46ha
- PLU (Ua, Ub, 1AU, Nh): 14,09ha

• **un projet de PLU mettant l'accent sur la densification du tissu bâti existant avec 66,17% des espaces libres dédiés à la densification, soit 9,32ha. (extension: 4,77ha)**

• **une OFFRE CONSTRUCTIBLE DIVERSIFIÉE, : 7,79ha pourraient s'urbaniser AU COUP PAR COUP, tandis que 6,29ha doivent être urbanisés sous la forme d'OPÉRATIONS D'AMÉNAGEMENT D'ENSEMBLE (en cohérence avec le règlement et les OAP).**

**De plus, l'analyse fine des espaces libres, nous permet de pondérer les espaces libres à vocation d'habitat: opérations nécessitant la réalisation d'équipements (voirie...). (environ 20%).**

**LA SURFACE RÉELLE DES ESPACES LIBRES À VOCATION D'HABITAT EST DONC DE 12,9HA (ESPACES LIBRES EFFECTIFS).**

• **L'analyse fine des espaces libres permet à la commune de présager la construction d'ENVIRON 94 LOTS, déduction faite d'une rétention foncière de l'ordre de 30%.**

# Evolutions du POS au PLU et synthèse des résultats du PLU

Estimation de lots doit encore être nuancée, compte tenu de la mixité des fonctions autorisée dans les zones et en raison de la part importante des résidences secondaires (44% en 2013. Pour rappel entre 2001 et 2012, sur les 104 logements autorisés, ceux pour de la résidence secondaire représentent 57,7%).

- La commune a pris en compte le **POTENTIEL DU BÂTI EXISTANT**, en permettant le **CHANGEMENT DE DESTINATION D'ENVIRON 5 CONSTRUCTIONS EXISTANTES (DÉDUCTION FAIT D'UNE RÉTENTION FONCIÈRE DE 50%)**, par le biais du repérage au titre de l'article L151.11.2 du CU.

**AUSSI, LE POTENTIEL DE CRÉATION DE LOGEMENT S'ÉLÈVE À 96+5 = 101 LOGEMENTS, SOIT 10 PAR AN. CE RÉSULTAT DU PROJET EST SENSIBLEMENT SUPÉRIEUR AU PADD QUI PRÉVOIT LA CRÉATION DE 9 LOGEMENTS.**

## Vocation d'équipements

Rappelons que 3 secteurs en zone Ube sont réservés pour la réalisation d'installation et/ou d'équipements d'intérêt sur environ 6,03ha.

## Vocation économique (hors tourisme)

- une **AUGMENTATION DES ZONES DÉDIÉES À LA VOCATION ÉCONOMIQUE**
  - . zones constructibles à vocation économique (UX et 1NAx) du POS: 12,83ha

- . zones constructibles à vocation économique (Ux, 1AUx) du PLU: 17,34ha, soit une augmentation de 4,51ha).

qui passe par une **STABILISATION DES ESPACES LIBRES À VOCATION ÉCONOMIQUE:**

- . espaces libres à vocation économique du POS: 4,89ha
- . espaces libres à vocation économique du PLU: 4,91ha.

**LE PLU RÉPOND AUX ENJEUX COMMUNAUX ET COMMUNAUTAIRES, DANS LE SOUCI DE CONFORTER LE PÔLE QUE CONSTITUE SALLES CURAN À L'ÉCHELLE DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES.**

## Vocation touristique

- une forte réduction des zones à vocation de tourisme
  - . zones (1NA<sub>t</sub> et NDA) du POS: 59,60ha
  - . zones (Ut, 1AU des Vernhes, Nt) du PLU: 23,88ha, soit une réduction de -35,73ha, soit -60%.

Globalement relevons une **DIMINUTION DES ESPACES DÉDIÉES À LA VOCATION ÉCONOMIQUE, TOUTES VOCATIONS CONFONDUE** passant de 72,44ha au POS à 41,22ha au PLU, soit une baisse de 31,22ha, -43%.

**AINSI, CONSIDÉRANT LES ENJEUX ÉCONOMIQUES TERRITORIAUX DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNES, ATTACHÉS A SALLES CURAN, LE PROJET DE PLU EST BIEN EN**

**COHÉRENCE AVEC LES OBJECTIFS EXPRIMÉS DANS LE PADD, NOTAMMENT EN TERME DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN.**

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

De plus, il affirme la volonté de programmation et de phasage de l'urbanisation qui s'exprime par un zonage en cohérence avec le PADD, mais dont le potentiel reste en-deçà du potentiel maximal autorisé par le PADD; c'est le cas aussi bien en terme de zones à vocation résidentielle qu'économique, exemples:

- des zones urbaines et à urbaniser de Salles Curan, plus réduites que celles autorisées par le PADD.
- une zone AUx plus réduites que celles autorisées par le PADD.
- etc.

Le phasage de l'urbanisation passe également par la mise en oeuvre de zones 1AU dans le zonage.

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

Bourg / Hameau	Zones	Type d'opération supposée	Surface estimée en densification	Surface estimée en extension	Surface retenus pour l'aménagement (esp, coll., voirie, etc.)	Surface restante après retenues en densification	Surface restante après retenues en extension	Lots estimés
Le travers + Sourys	Nh	coup par coup	0,32			0,32		3
		total	0,32	0,00	0,00	0,32		3
Bouloc	Ub	coup par coup	0,18			0,18		2
	Ub	coup par coup		0,13			0,13	1
	Ub	coup par coup		0,26			0,26	2
	Ub	coup par coup	0,31			0,31		3
	Ub	coup par coup	0,37			0,37		3
	Ub	coup par coup	0,26			0,26		2
	Ub	coup par coup	0,34			0,34		3
	1AU	op. d'ens. + OAP	0,85		0,17	0,68		6
	total	2,29	0,40	0,17	2,12	0,40	23	
Saint Martin des Faux	Ub	coup par coup	0,22			0,22		2
	Ub	coup par coup	0,00			0,00		0
	Ub	coup par coup	0,65			0,65		8
	1AU	op. d'ens. + OAP + Com des sites (lot intercom)		1,14	0,23		0,91	8
	1AU	op. d'ens. + OAP	0,46		0,09	0,37		4
	total	1,33	1,14	0,32	1,24	0,91	22	
Les Vernhes	Ub	UTN phase 1 - coup par coup	0,22			0,22		7
		total	0,22	0,00	0,00	0,22	0,00	7
Les Vernhades	Nh	coup par coup	0,15			0,15		3
	Nh	coup par coup	0,04			0,04		1
	Nh	coup par coup	0,03			0,03		1
	Nh	coup par coup	0,05			0,05		1
	Nh	coup par coup	0,10			0,10		1
	total	0,36	0,00	0,00	0,36	0,00	7	
Salles Curan le Roucan/Colombière	Ub	coup par coup	0,06			0,06		1
	Ub	coup par coup	0,21			0,21		4
	Ub	coup par coup	0,11			0,11		1
	Ub	coup par coup	0,25			0,25		2
	Ub	coup par coup	0,06			0,06		1
	Ub	coup par coup	0,19			0,19		2
	Ub	coup par coup	0,41			0,41		4
	1AU	op. d'ens. + OAP		1,82	0,36		1,46	13
1AU	coup par coup. + OAP	0,34			0,34		3	
Salles Curan La Deveze/Puech Roucous	Ub	coup par coup (lotissement)	1,03			1,03		14
Salles Curan Bourg/Champ de Robert	Ub	coup par coup	0,22			0,22		2
	Ub	coup par coup	0,21			0,21		2
	Ub	coup par coup	0,34			0,34		3
	Ub	coup par coup	0,18			0,18		1
	Ub	coup par coup	0,10			0,10		1
	Ub	coup par coup	0,22			0,22		2
	Ub	coup par coup	0,35			0,35		2
	Ub	coup par coup	0,24			0,24		2
	1AU	op. d'ens. + OAP	0,28		0,06	0,22		2
	1AU	op. d'ens. + OAP		1,41	0,28		1,13	10
	total	4,79	3,23	0,70	4,74	2,58	72	
<b>TOTAL habitat</b>			<b>9,32</b>	<b>4,77</b>	<b>1,19</b>	<b>9,00</b>	<b>3,89</b>	<b>135</b>
			<b>14,09</b>			<b>12,90</b>		

NB: cette estimation est le résultat d'une analyse fine des espaces libres, selon un scénario visant à distinguer les ensembles fonciers prévisiblement urbanisables:

- soit au coup par coup souvent dans le cadre d'une densification de l'urbanisation existante (unités foncières libres dont l'urbanisation ne nécessite pas l'aménagement d'espaces communs, et dont la superficie est variable),

- soit sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (dont l'urbanisation nécessite l'aménagement d'espaces communs, d'où une déduction de 20% de la surface globale du secteur;

NB: nombre de lots estimés avec une surface moyenne de 1000m<sup>2</sup>

cf dans les pages qui suivent pour les cartographies des espaces libres

Récapitulatif des espaces libres du PLU, principalement à vocation d'habitat

Tableau récapitulatif des espaces libres du PLU, à vocation économique et d'équipements

Bourg / Hameau	Zones	Type d'opération supposée	Surface estimée en densification	Surface estimée en extension	Surface retenus pour l'aménagement (esp, coll,, voirie, etc,)	Surface restante après retenues en densification	Surface restante après retenues en extension	Lots estimés	
Salles Curan	Ux		0,19		0,00	0,19		0	
	Ux		0,50		0,00	0,50		0	
	Ux		0,61		0,00	0,61		0	
	Ux		0,55		0,00	0,55		0	
	Ux		0,52		0,00	0,52		0	
	1AUx		0,78		0,00	0,78		0	
	1AUx		1,24		0,00	1,24		0	
	1AUx		0,53		0,00	0,53		0	
	1AUx			0,00	0,00	0,00	0,00	0	
	1AUx			0,00	0,00	0,00	0,00	0	
	1AUx			0,00	0,00	0,00	0,00	0	
	2AUx			0,00	0,00	0,00	0,00	0	
	Ube	equipements publics - pech roucous			3,87	0,77	0,00	3,09	0
	Ube	equipements publics - champ robert		1,47	0,00	0,29	0,00	1,17	0
	Ube	equipements publics - gendarmerie			0,48	0,10	0,00	0,38	0
	<b>total</b>		<b>6,38</b>	<b>4,34</b>	<b>1,16</b>	<b>4,91</b>	<b>4,65</b>	<b>0</b>	
Saint Martin des Faux	Ux	coup par coup	0			0,00		0	
		<b>total</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0</b>	
<b>TOTAL activités</b>			<b>6,38</b>	<b>4,34</b>	<b>1,16</b>	<b>4,91</b>	<b>4,65</b>	<b>0</b>	
			<b>10,72</b>			<b>9,56</b>			



# Evolutions du POS au PLU et synthèse des résultats du PLU

## Les zones Naturelles et Agricoles

**3183 hectares sont classés en zone N, NI et Np**, soit environ 33% du territoire communal (1920ha au POS).

Sont classés en zone N, NI et Np :

- les zones boisées du territoire communal,
- le réseau hydrographique et une large part des zones inondables,
- des secteurs sensibles d'un point de vue environnemental : les zones humides identifiées et le site natura 2000,
- les espaces remarquables au regard de la loi littoral ainsi que la bande des 100m,
- la zone d'eau du lac de Pareloup.

**6074 hectares ont été identifiés en zones agricoles (secteur A et Ap)**, soit 64% du territoire (7284ha au POS), dont:

- 1147ha en zone A,
- 4926ha en secteur Ap.

On constate donc une augmentation de la surface de territoire consacrée aux zones agricoles et naturelles entre POS (9203,94ha) et PLU (9257,71ha), soit une augmentation de 53,77ha.

L'évolution des surfaces consacrées aux zones naturelles et aux zones agricoles, entre le POS et le PLU, s'explique par une analyse

paysagère fine des espaces (des boisements, des cours d'eau, des zones humides, etc.) mais également par une forte réduction des zones urbanisées et à urbaniser.

**En conclusion, le classement en secteurs N, NI, Np, A ou Ap est en cohérence avec les orientations du PADD et tout particulièrement avec la partie visant à la préservation des paysages agricoles et naturels; et au soutien de l'économie communale.**

**Ainsi, les évolutions entre POS et PLU doivent être analysées sous deux angles majeurs :**

- **la distinction entre Ap et A, comme expliqué ci-dessus, pour des objectifs de protection paysagère, et en cohérence avec les principes de la loi montagne et de la loi littoral, en complément de la zone N, NI et Np pour le volet paysager et environnemental**
- **une partie de la zone NC désormais classée en zone N (boisements, cours d'eau, zones humides, etc.).**

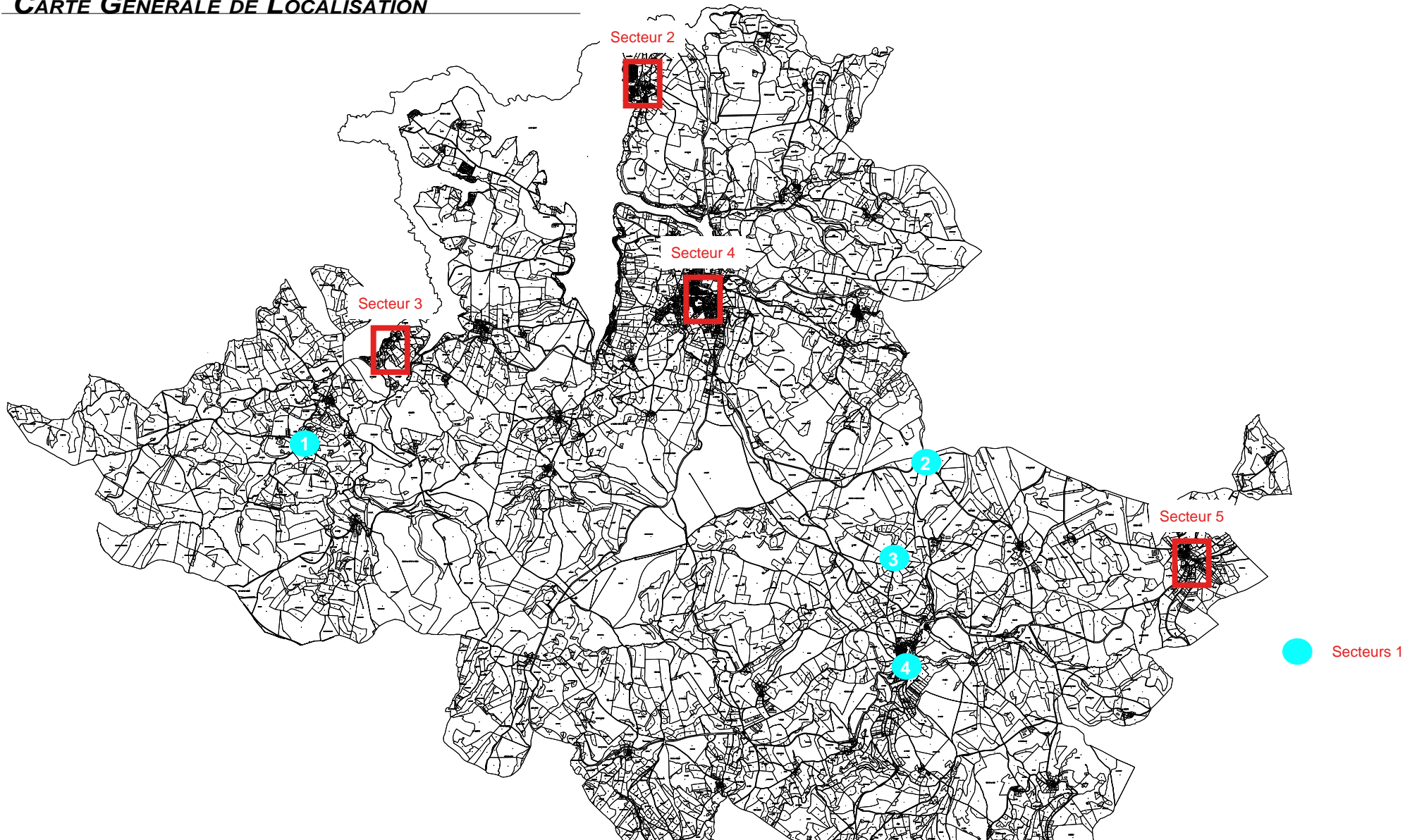
**Aussi, ces évolutions, se traduisant certes par une réduction des zones agricoles, ne remettent pas pour autant en cause la SAU communale qui se répartit entre A, Ap, Np, NI et N (A+Ap+N+Np+NI= 9257,71ha). Ce résultat confirme à la fois la protection des**

**terres agricoles et donc le soutien de l'activité agricole; et la protection du paysage emblématique (Ap, Np et N).**



# Secteurs faisant l'objets de la demande de dérogation

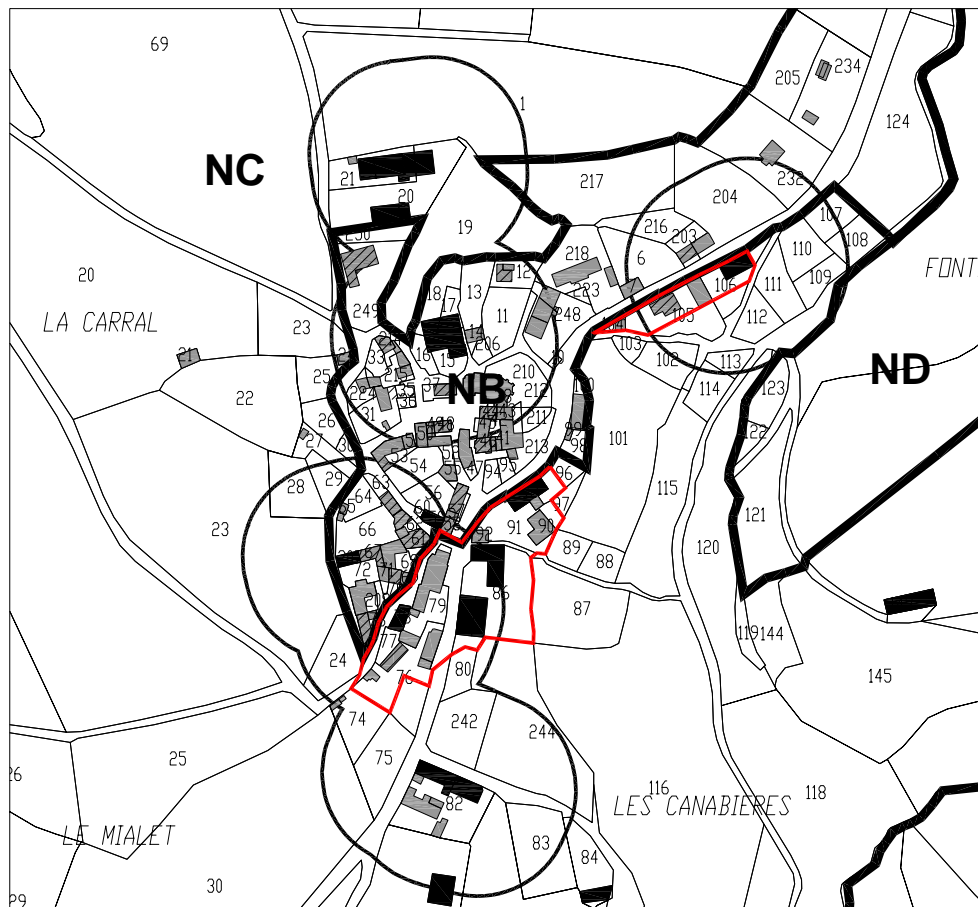
## CARTE GÉNÉRALE DE LOCALISATION



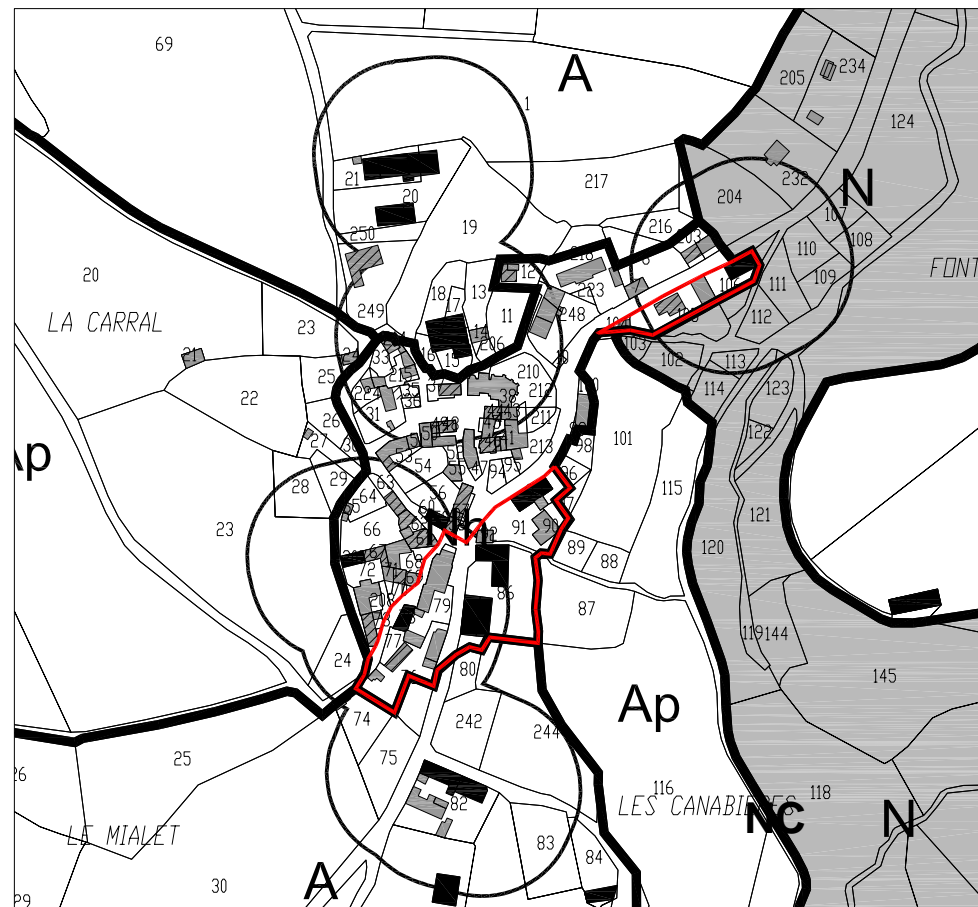
# Secteurs faisant l'objet de la demande de dérogation

## SECTEURS 1 - LES CANABIÈRES (STECAL NH)

### POS



### PLU

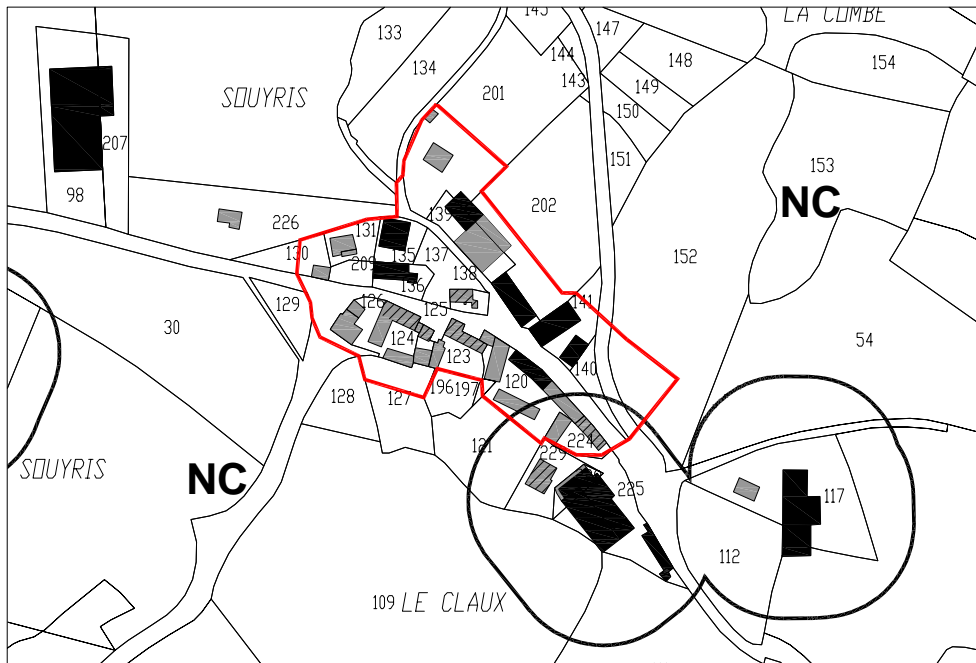


Légende

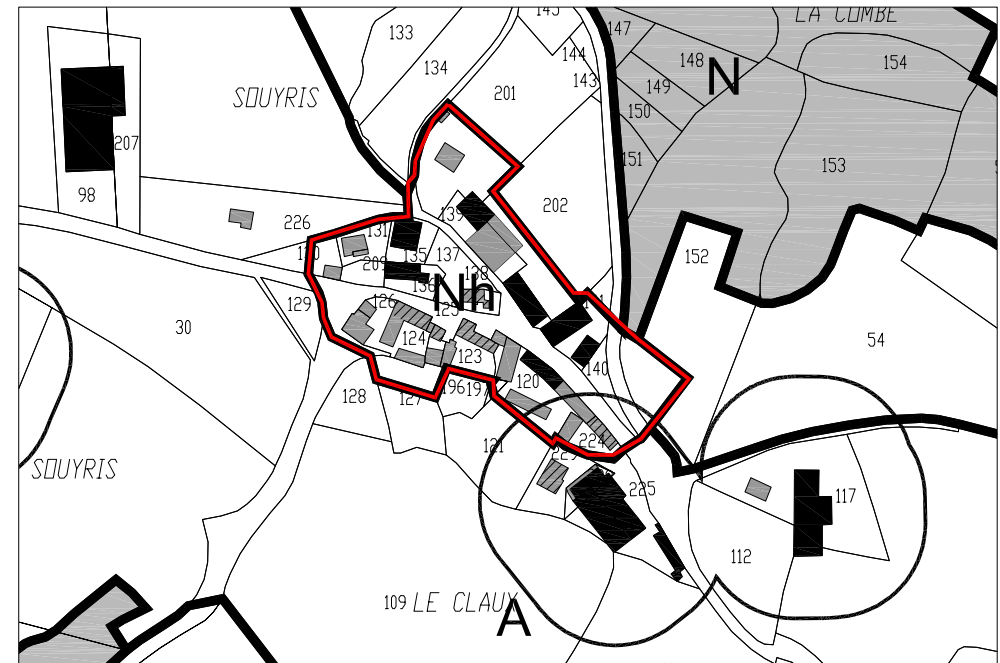
Nouveau secteur  
ouvert dans le PLU

## SECTEURS 1 - SOUYRIS (STECAL NH)

### POS



### PLU

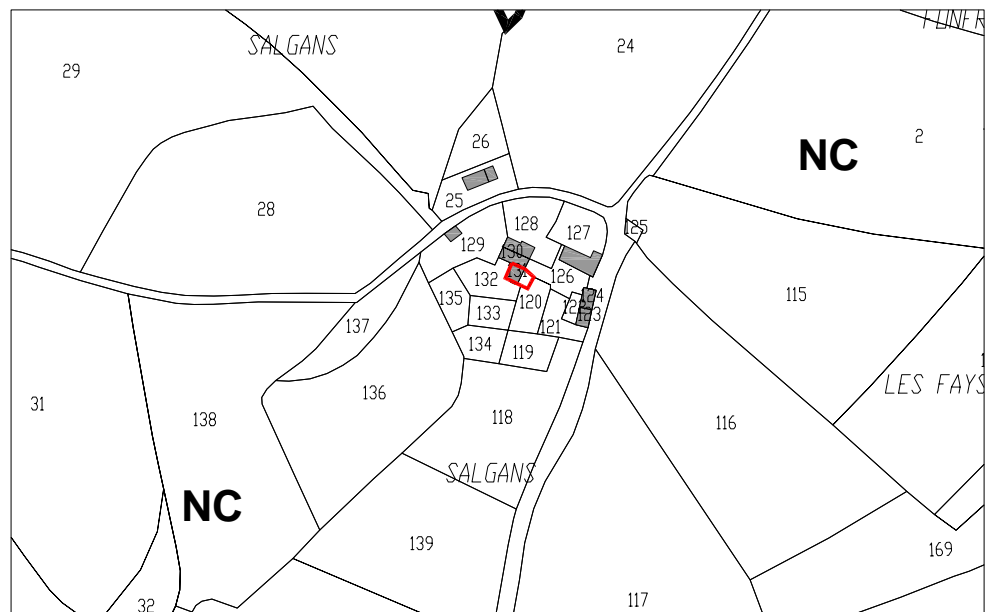


#### Légende

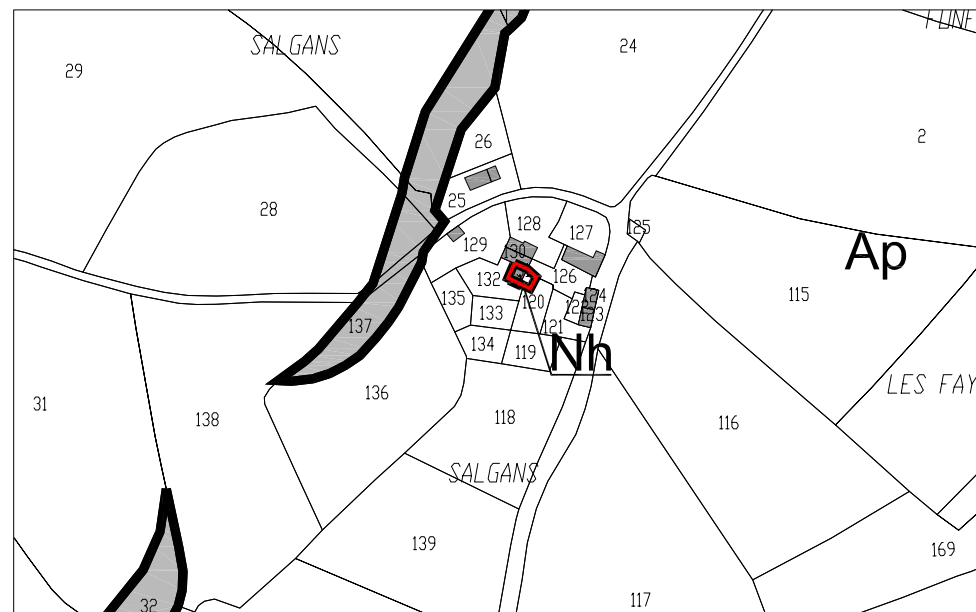
- Nouveau secteur ouvert dans le PLU

## SECTEURS 1 - SALGANS (STECAL NH)

### POS



### PLU

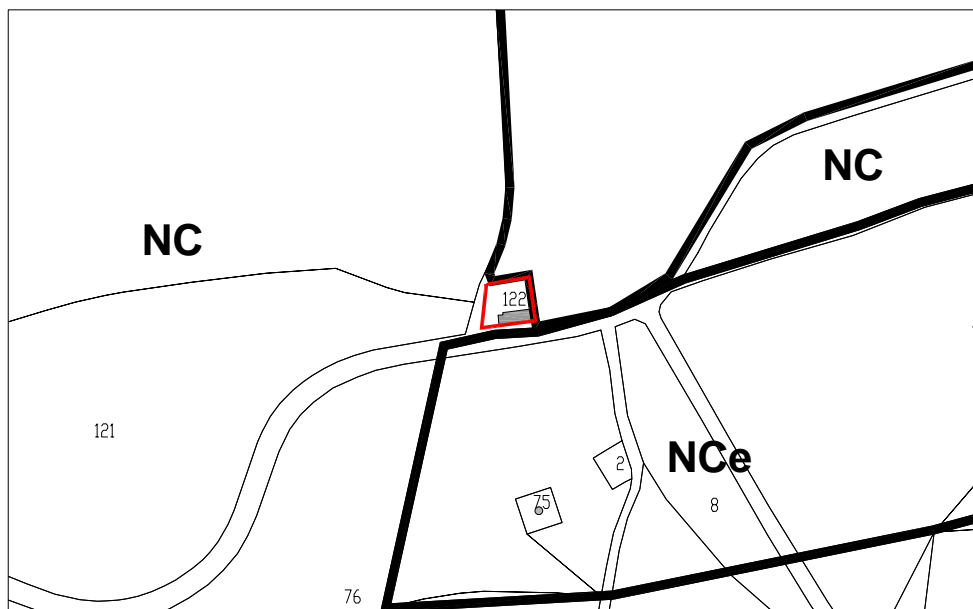


#### Légende

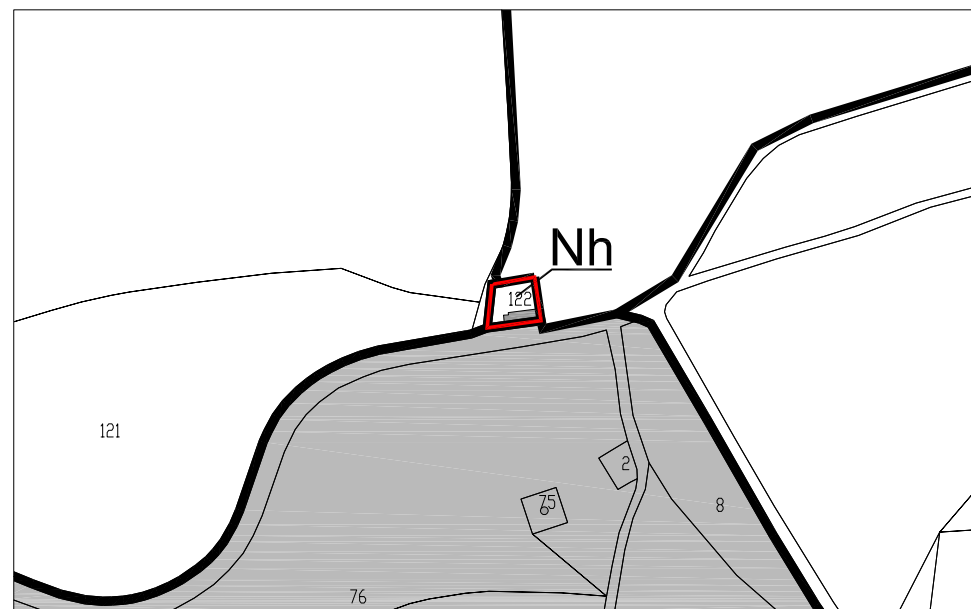
- Nouveau secteur ouvert dans le PLU

## SECTEURS 1 - CABANE DE L'ÉQUIPEMENT EN BORDURE DE LA RD993 (STECAL Nh)

### POS



### PLU



Légende

Nouveau secteur  
ouvert dans le PLU

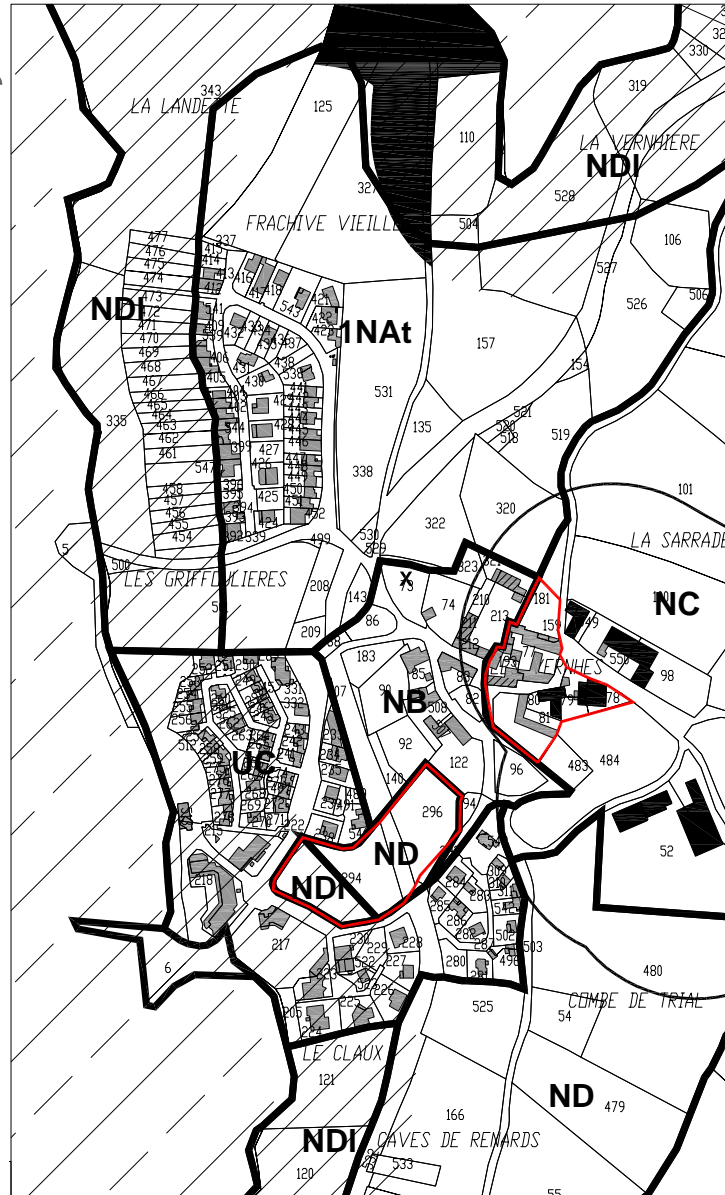
Objet de la demande	Création de secteurs Nh sur zone NC et NB - Souyris, Les Canabières, Salgans, Cabane de l'équipement - secteur 1
surface de la zone faisant l'objet de la demande et consommation de l'espace.	<p><b>Environ 2,56 hectares</b> font l'objet de la demande de dérogation pour ce secteur 1 (groupe de secteurs), avec 970m<sup>2</sup> (village de Souyris). En comparaison avec les zones NB du POS (21,1ha pour 5,75ha d'espaces libres), la création des secteurs Nh du PLU réduit considérablement les espaces libres pour cette catégorie de zone. En effet, les secteurs concernés par la demande de dérogation permettront de favoriser l'entretien du bâti existant (réhabilitation, extensions, changement de destination, etc.), dans le respect des activités agricoles : où l'activité agricole reste prégnante -et/ou pour ceux empreints d'une forte valeur patrimoniale - et/ou soumis à des contraintes naturelles, paysagères et environnementales - etc. Seul le hameau de Souyris permet la création d'une construction nouvelle.</p> <p>La comparaison entre POS et PLU se traduit par les évolutions suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Souyris : classé en NC dans le POS, 1,74ha du hameau est classé en Nh dans le PLU dont 0,097ha en espace libre</li> <li>- Les Canabières : classé en partie en NB et en partie en NC dans le POS, 0,75ha du hameau non classé NB au POS ont été intégrés à l'assiette de la zone Nh au PLU. Ainsi le hameau est passé d'une zone NB de 4,37ha avec 1,12ha en espaces libres, à une zone Nh de 2,45ha sans espaces libres.</li> <li>- La Cabane de l'équipement en bordure de la RD993 : classé en NC dans le POS, 0,0614ha classé en Nh dans le PLU. Encadre le bâti existant.</li> <li>- Salgans : classé en NC dans le POS, 0,0115ha du hameau est classé en Nh dans le PLU. Encadre un bâti d'activité.</li> </ul>
intérêt de l'évolution	<p>Rappelons que les secteurs Nh du PLU répondent à l'objectif 1.2 du PADD visant à :</p> <p>«- Autour des autres hameaux, permettre une diversification de l'offre à vocation d'habitat en favorisant l'entretien du bâti existant (réhabilitation, extensions, changement de destination, annexes, etc.) et en autorisant une densification ponctuelle voir des extensions limitées, dans le respect :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-des lois cadre d'Aménagement et notamment la loi littoral ;</li> <li>-des activités agricoles ;</li> <li>-et/ou des éléments bâtis ou non empreints d'une forte valeur patrimoniale ;</li> <li>-et/ou des contraintes naturelles, paysagères et environnementales.»</li> </ul> <p>Rappelons que les secteurs Nh du PLU répondent également à l'objectif 1.5 du PADD visant à :</p> <p>«- Favoriser l'entretien et le changement de destination d'anciens bâtiments notamment agricoles, de caractère patrimonial (ex: granges anciennes, etc.)»</p>
incidences du projet sur la protection des espaces naturels et forestiers, la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques	<p>L'intégration de ce secteur à la zone Nh, en englobant du bâti existant, contribue à conforter l'objectif de valorisation de l'existant. Aussi, cela n'entraîne aucune incidence sur les espaces naturels et forestiers, ainsi que sur la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.</p> <p>Ce nouveau zonage n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Il ne réduira pas les espaces boisés. Il n'impacte pas de sites N2000, de zones humides, de cours d'eau et la ripisylve associée, de ZNIEFF et de corridors biologiques et écologiques, les rives naturelles du Lac.</p> <p>Ce classement visant à conforter l'existant ne modifiera pas le paysage. Par ailleurs, les secteurs Nh, dits STECAL, permettent l'entretien de l'existant et de nouvelles constructions, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Pour ce faire, le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p>
incidences du projet sur la protection des espaces agricoles	L'intégration de ce secteur à la zone Nh n'entraîne aucune incidence sur les espaces agricoles (y compris en termes d'épandage); dans la mesure où comme exprimé ci-dessus, il contribue à conforter l'objectif d'entretien de l'existant.
Incidences du projet sur les flux de déplacements	Le secteur visé par cette demande de dérogation porte quasi uniquement sur du bâti existant, essentiellement à vocation d'habitat, directement desservi par la voirie existante; les incidences de la demande sur les flux routiers sont donc inexistantes.
Incidences du projet sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	<p>Le secteur visé par cette demande de dérogation porte quasi uniquement sur du bâti existant, essentiellement à vocation d'habitat.</p> <p>Aussi, le projet ne présente pas d'incidence sur la répartition entre emploi, habitat, commerces et services.</p>



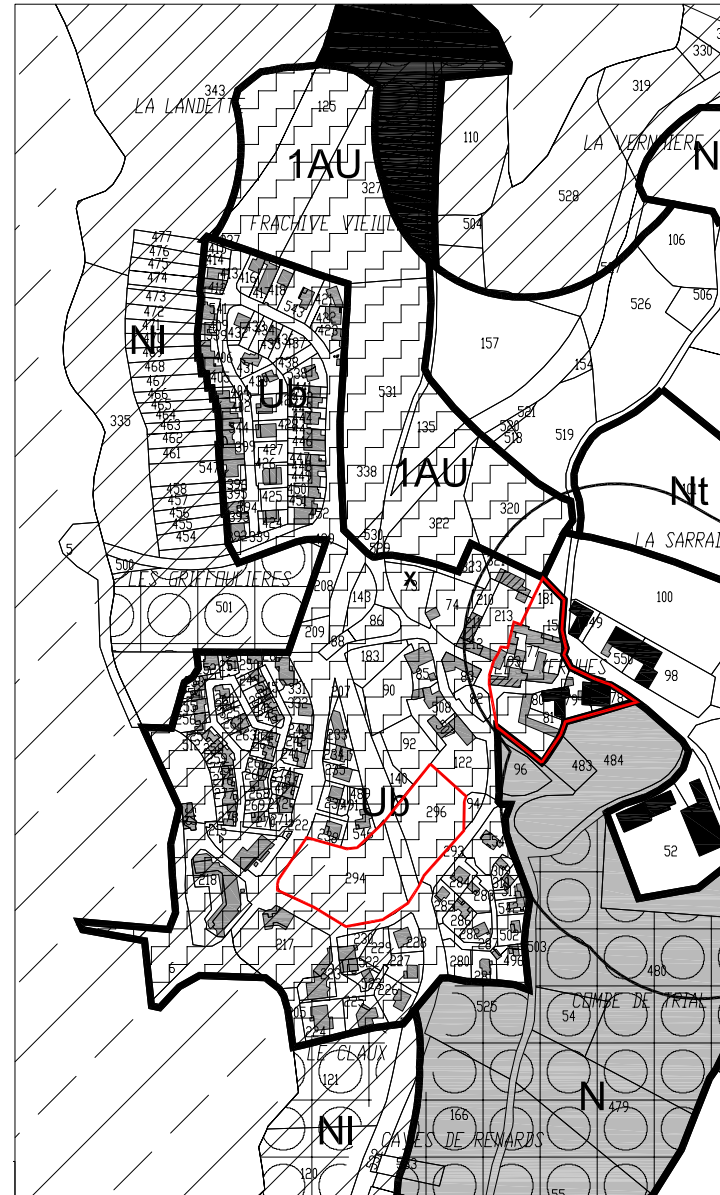
# Secteurs faisant l'objet de la demande de dérogation

## SECTEURS 2 - LES VERNHES


POS



PLU



Légende

 Nouveau secteur ouvert dans le PLU

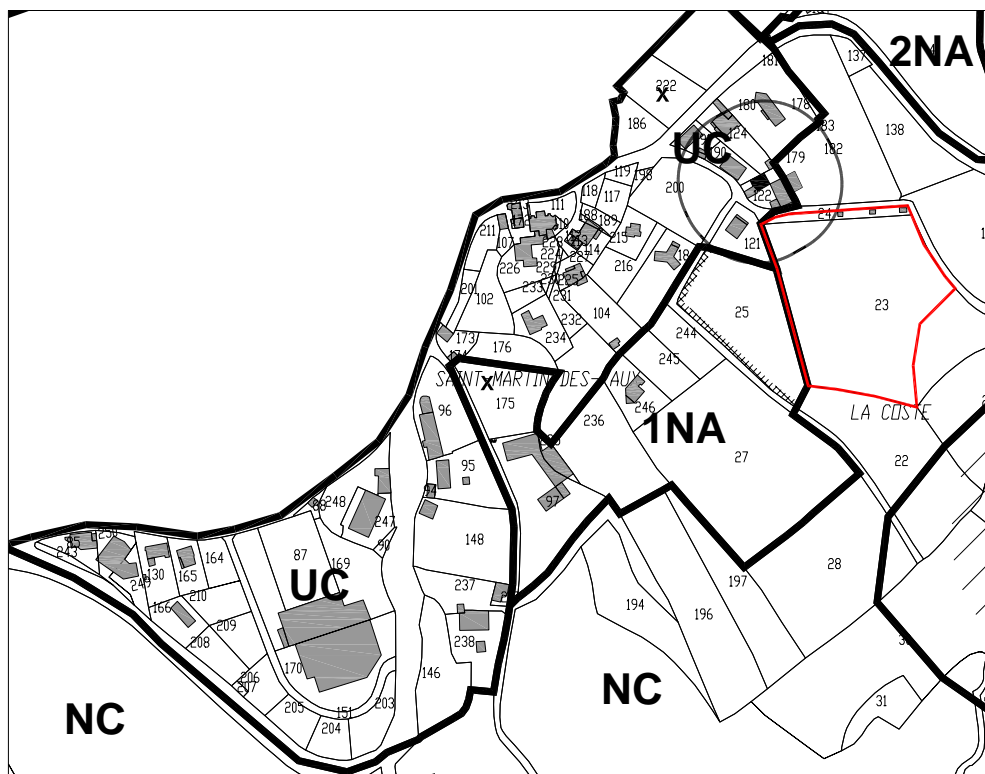
Objet de la demande	Création de secteurs Ub sur zone NC, ND et NDI - Les Vernhes - secteur 2
surface de la zone faisant l'objet de la demande et consommation de l'espace.	<p><b>Environ 1,27 hectares</b> font l'objet de la demande de dérogation pour ce secteur 2 sans espaces libres. Il s'agit du village des Vernhes et des zones d'agréments et de jardins associés aux habitations. Cette zone concerne donc un secteur déjà urbanisé. Nous sommes ici dans l'affirmation de l'assiette agglomérée existante du bourg des Vernhes.</p> <p>La comparaison entre POS et PLU se traduit par les évolutions suivantes:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 0,5696ha en zone NC du POS reversé dans la zone Ub des Vernhes. Il s'agit d'une grande partie de la zone historique du village des Vernhes.</li> <li>- 0,7065ha en zone ND et NDI reversé en zone Ub des Vernhes. Il s'agit 'un ensemble qui est inséré à ce jour dans l'assiette de la zone agglomérée du village des Vernhes.</li> </ul>
intérêt de l'évolution	<p>Rappelons que la zone Ub des Vernhes répond à l'objectif 1.2 du PADD visant à :</p> <p>«- <i>En complément du développement du bourg, le projet communal s'appuie sur un maillage de villages «principaux» qui sont les suivants : Bouloc, les Canabières, Saint Martin des Faux, les Vernhades et les Vernhes. Pour ces villages, il s'agit de permettre l'entretien du patrimoine bâti existant et permettre également une diversification de l'offre à vocation d'habitat : autoriser la densification ainsi que des extensions et/ou le développement de l'urbanisation, dans le respect :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-des lois cadre d'Aménagement et notamment la loi littoral ;</li> <li>-des activités agricoles ;</li> <li>-et/ou des éléments bâtis ou non empreints d'une forte valeur patrimoniale ;</li> <li>-et/ou des contraintes naturelles, paysagères et environnementales.»</li> </ul> <p>Rappelons que la zone Ub des Vernhes répond également à l'objectif 1.3 du PADD visant à :</p> <p>«- <u>Les Vernhes :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser la densification de «l'agglomération» existante, en cohérence avec le contexte naturel et paysager et le cadre réglementaire défini notamment par la loi littoral (bande des 100m, espaces remarquables, coupure d'urbanisation, etc.).</li> <li>- Permettre le développement de l'urbanisation, hors bande des 100m et en préservant la coupure d'urbanisation présente en continuité Sud du village, et l'espace remarquable entourant le site de la vierge des lacs, sous réserve de l'obtention des autorisations nécessaires pour la mise en oeuvre d'UTN (autorisée par le Préfet ou le Préfet de région coordonnateur de massif), ou de hameau nouveau intégré à l'environnement ; au préalable d'un zonage adaptée, justifié et en corrélation.»</li> </ul> <p>Dans le POS, les Vernhes faisait l'objet de zones UC, NB sur le bourg, de secteurs 1NA sur le reste des secteurs. Parallèlement à ce zonage, l'UTN des Vernhes doit être prise en compte.</p> <p>La zone Ub du PLU, à vocation principalement liée à l'habitat, se situe au droit de l'urbanisation existante; et doit se conformer en grande partie aux caractéristiques de l'UTN de Vernhes en cours de validité</p> <p>Globalement, le PLU a pour objectif de «recentrer» l'urbanisation du secteur des Vernhes et pour cela de stopper l'étalement de l'urbanisation, pour mettre l'accent sur la densification du tissu bâti existant. Ainsi le zonage du PLU appliqué sur les Vernhes (Ub et 1AU) tient compte de l'existant et des périmètres de l'UTN en cours de validité.</p> <p>Les ajustements du zonage sur les Vernhes, et notamment ceux concernés par la présente demande de dérogation visent donc à <b>permettre principalement l'entretien de l'existant</b> afin d'englober le bâti existant en continuité du bourg, sans porter atteinte à l'activité agricole présente et en tenant compte des enjeux environnementaux qui s'expriment et du cadre défini par la loi littoral.</p>

Objet de la demande	Création de secteurs Ub sur zone NC, ND et NDI - Les Vernhes - secteur 2
incidences du projet sur la protection des espaces naturels et forestiers, la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques	<p>Les ajustements du zonage des Vernhes, et notamment ceux concernés par la présente demande de dérogation, contribuent à conforter l'objectif d'entretien de l'existant. Aussi, cela n'entraîne aucune incidence sur les espaces naturels et forestiers, ainsi que sur la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.</p> <p>Ce nouveau zonage n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Il ne réduira pas les espaces boisés. Il n'impacte pas de sites N2000, de zones humides, de cours d'eau et la ripisylve associée, de ZNIEFF et de corridors biologiques et écologiques.</p> <p>Ce classement visant à conforter l'existant ne modifiera pas le paysage. Pour ce faire, Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et d'aspect extérieur des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p>
incidences du projet sur la protection des espaces agricoles	<p>Comme évoqué ci-dessus pour le volet naturel, paysager et environnemental, les ajustements du zonage des Vernhes, et notamment ceux concernés par la présente demande de dérogation, n'entraînent aucune incidence sur les espaces agricoles (y compris en termes d'épandage); dans la mesure où comme exprimé ci-dessus, il contribue à conforter l'entretien de l'existant. De plus, en zone Ub, dans le respect de l'activité agricole existante, le règlement autorise les «<i>constructions et installations à condition qu'ils soient liés à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone et qu'ils n'entraînent pas de gênes supplémentaires à l'exploitation agricole</i>»</p>
Incidences du projet sur les flux de déplacements	<p>Les ajustements de zonage visés par cette demande de dérogation portent exclusivement sur du bâti existant, essentiellement à vocation d'habitat, directement desservi par la voirie existante. Les incidences de la demande sur les flux routiers sont donc inexistantes.</p>
Incidences du projet sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	<p>Les ajustements de zonage visés par cette demande de dérogation portent exclusivement sur du bâti existant, essentiellement à vocation d'habitat.</p> <p>Aussi, les secteurs faisant l'objet de la dérogation ne présentent aucune incidence sur la répartition entre emploi, habitat, commerces et services.</p>

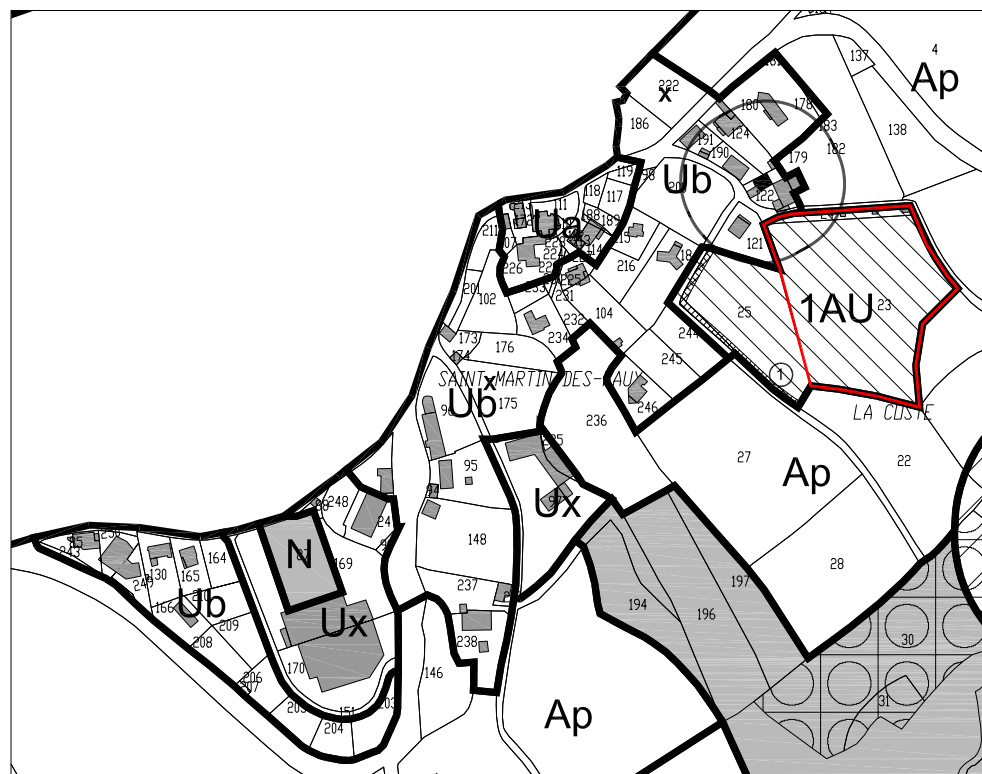
# Secteurs faisant l'objet de la demande de dérogation

## SECTEURS 3 - SAINT MARTIN DES FAUX

POS



PLU



**Légende**

Nouveau secteur ouvert dans le PLU

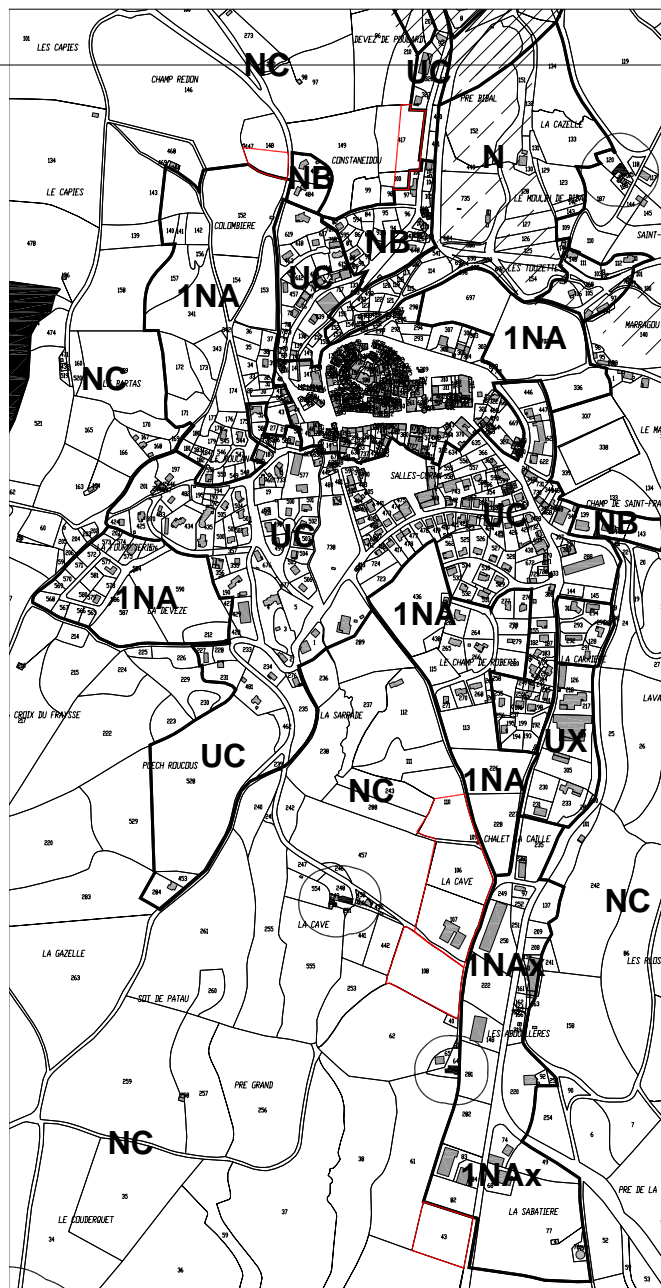
Objet de la demande	Création de secteurs 1AU sur zone NC - Saint Martin des Faux - secteur 3
surface de la zone faisant l'objet de la demande et consommation de l'espace.	<p><b>Environ 1,14 hectares</b> font l'objet de la demande de dérogation pour ce secteur , intégralement en espace libre.</p> <p>Il s'agit d'un secteur visant à permettre le développement du bourg de Saint Martin des Faux. Cet espace fait l'objet d'un projet de lotissement porté par les communes d'Arvieu et de Salles Curan.</p> <p>A l'échelle du bourg, la comparaison entre POS et PLU se traduit par la réduction de la zone agglomérée du bourg (toutes vocations confondues) passant de 14,45ha au POS à 9,79ha au PLU, et une réduction des espaces libres, passant de 4ha au POS à 2,47ha au PLU. Cette évolution passe notamment par la suppression de la zone 2NA du POS, la suppression de la zone NDa, la redéfinition du contour de la zone U du bourg et le réajustement des zones de développement du bourg.</p>
intérêt de l'évolution	<p>Rappelons que la zone 1AU de St Martin des Faux réponde à l'objectif 1.2 du PADD visant à :</p> <p>«- <i>En complément du développement du bourg, le projet communal s'appui sur un maillage de villages «principaux» qui sont les suivants : Bouloc, les Canabières, Saint Martin des Faux, les Vernhades et les Vernhes. Pour ces villages, il s'agit de permettre l'entretien du patrimoine bâti existant et permettre également une diversification de l'offre à vocation d'habitat : autoriser la densification ainsi que des extensions et/ou le développement de l'urbanisation, dans le respect :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-des lois cadre d'Aménagement et notamment la loi littoral ;</li> <li>-des activités agricoles ;</li> <li>-et/ou des éléments bâtis ou non empreints d'une forte valeur patrimoniale ;</li> <li>-et/ou des contraintes naturelles, paysagères et environnementales.»</li> </ul> <p>Rappelons que la zone 1AU de St Martin des Faux réponde également à l'objectif 1.3 du PADD visant à :</p> <p>«- <u>Saint Martin des Faux</u> : Permettre l'extension limitée de l'urbanisation, tout en prenant en compte les dispositions de des lois cadre d'Aménagement et notamment la loi littoral.»</p> <p>Globalement, le PLU a pour objectif de programmer et phaser l'urbanisation du bourg de Saint Martin des Faux. Les modifications du zonage du bourg, et notamment ceux concernés par la présente demande de dérogation visent à <b>autoriser</b> sous la forme d'une <b>extension mesurée de l'urbanisation, dans le respect des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles, l'aménagement d'un lotissement porté par les communes de Salles Curan et d'Arvieu.</b></p> <p>Précisons que la collectivité s'est assurée de la maîtrise foncière de la zone afin de faciliter l'émergence du projet.</p>

Objet de la demande	Création de secteurs 1AU sur zone NC - Saint Martin des Faux - secteur 3
incidences du projet sur la protection des espaces naturels et forestiers, la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques	<p>Les modifications du zonage du bourg, et notamment ceux concernés par la présente demande de dérogation visent à <b>autoriser</b> sous la forme d'une <b>extension mesurée de l'urbanisation, dans le respect des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles, l'aménagement d'un lotissement porté par les communes de Salles Curan et d'Arvieu</b>. Cela contribue à conforter l'objectif du PADD sur le village. Aussi, cela n'entraîne aucune incidence sur les espaces naturels et forestiers, ainsi que sur la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.</p> <p>Ce nouveau zonage n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Il ne réduira pas les espaces boisés. Il n'impacte pas de sites N2000, de zones humides, de cours d'eau et la ripisylve associée, de ZNIEFF et de corridors biologiques et écologiques.</p> <p>Ce classement vise ainsi à permettre le développement du village de Saint Martin des Faux, village à cheval sur 2 communes, pour lequel, les communes d'Arvieu et Salles Curan ont mené une réflexion conjointe afin d'identifier un secteur permettant l'émergence d'un projet de lotissement communal tout en respectant des principes tels que le respect de l'urbanisation en continuité de l'existant. Ainsi se site répond à de nombreux point à ces différents éléments et reste proche du coeurs de village.</p>
incidences du projet sur la protection des espaces agricoles	Comme évoqué ci-dessus pour le volet naturel, paysager et environnemental, les ajustements du zonage sur Saint Martin des Faux, et notamment ceux concernés par la présente demande de dérogation, n'entraînent aucunes incidences sur les espaces agricoles (y compris en termes d'épandage); dans la mesure où comme exprimé ci-dessus, la collectivité s'est assurée de la maîtrise foncière. De plus, en zone 1AU, les constructions sont autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opération d'aménagement d'ensemble.
Incidences du projet sur les flux de déplacements	Les évolutions de zonage visés par cette demande de dérogation portent sur un secteur dont le projet porté par les communes d'Arvieu et de Salles Curan sera directement desservi par la voirie existante. Par ailleurs les premiers éléments du projet envisageraient la création de 6 à 8 lots, ainsi les incidences de la demande sur les flux routiers sont donc négligeable.
Incidences du projet sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	Les évolutions de zonage visés par cette demande de dérogation portent sur un secteur dont le projet porté par les communes d'Arvieu et de Salles Curan sera directement desservi par la voirie existante. Par ailleurs les premiers éléments du projet envisageraient la création de 6 à 8 lots, aussi, le secteur faisant l'objet de la dérogation ne présent aucune incidence sur la répartition entre emploi, habitat, commerces et services et répond aux objectifs du PADD visant à trouver un équilibre de développement sur l'ensemble du territoire communal.


# Secteurs faisant l'objets de la demande de dérogation

## SECTEURS 4 - BOURG DE SALLES CURAN

POS



### Légende


 Nouveau secteur ouvert dans le PLU

## SECTEURS 4 - BOURG DE SALLES CURAN

# PLU



### Légende

 Nouveau secteur ouvert dans le PLU



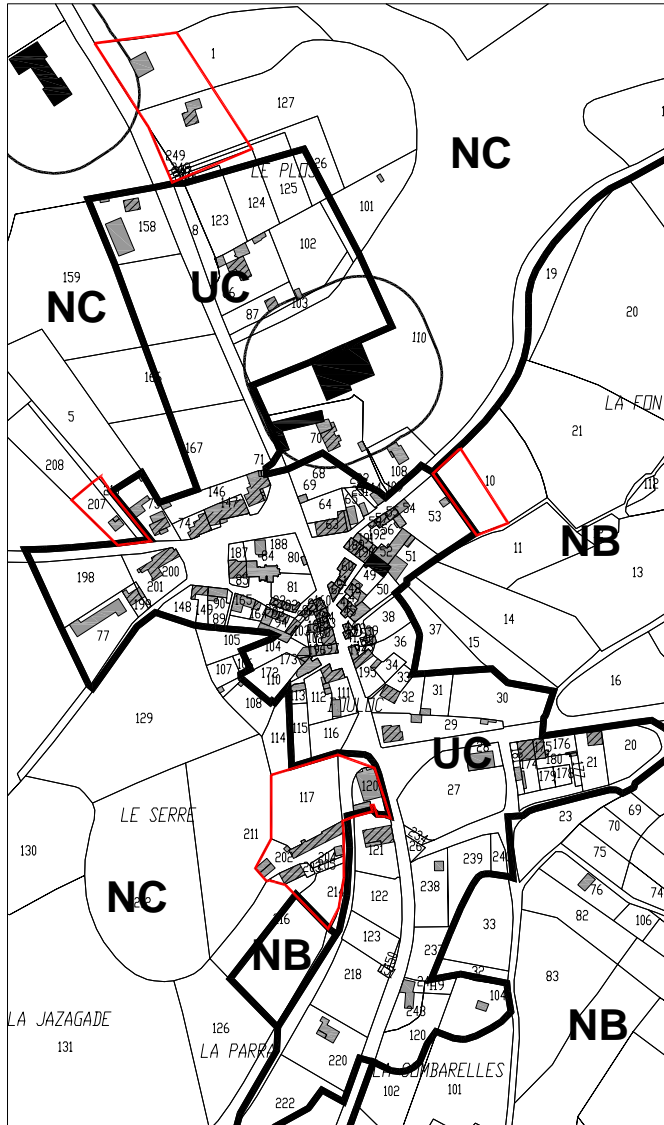
Objet de la demande	Extensions de zones Ub, Ux, 1AUx et 1AU sur zones NC - Salles Curan - secteur 4
<p>surface de la zone faisant l'objet de la demande et consommation de l'espace.</p>	<p><b>Environ 4,36 hectares</b> font l'objet de la demande de dérogation pour le bourg de Salles Curan. En comparaison avec le POS, ces modifications de zonage du PLU génèrent 2,52ha d'espaces libres. Au-delà de ces deux secteurs, les secteurs concernés par la demande de dérogation englobent des constructions existantes, des voiries, ainsi que des unités foncières déjà bâties. En détail cela donne :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-ajout à la zone Ux du bourg : 1,3ha, sans espaces libres. Espaces de projets en cours ou déjà utilisés par des activités en place sur la zone.</li> <li>-création d'une zone 1AUx : 2,31ha concerné par la présente demande dont 1,77ha en espaces libres.</li> <li>-création d'une zone 1AU au niveau du secteur de Colombière : 0,2689ha concerné par la présente demande totalement en espaces libres.</li> <li>-ajustement du contour de la zone Ub en entrée de bourg en bordure de la RD993 : 0,4839ha concerné par la présente demande dont 0,4140ha en espaces libres</li> </ul> <p>Ainsi à l'échelle du bourg, dans une approche globale, la comparaison entre POS et PLU se traduit par les chiffres de synthèses suivante:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-réduction de la zone agglomérée du bourg (toutes vocations confondues), passant de 79,34ha au POS à 63,9ha au PLU.</li> <li>-réduction des espaces libres à vocation d'habitat, passant de 24ha au POS à 8ha au PLU.</li> <li>-maintien des espaces libres à vocation économique, passant de 4,88ha au POS à 4,91ha au PLU.</li> <li>-création d'espaces libres spécifiquement liés à la création d'équipement publics ou d'intérêts pour la collectivité (zones Ube) avec 5,81ha en espaces libres</li> </ul>
<p>intérêt de l'évolution</p>	<p>Rappelons que les zones U et AU du PLU, sur le bourg de Salles Curan, répondent à l'objectif du PADD visant à «1.2- Organiser et impulser un développement de qualité du territoire communal : Affirmer la centralité et privilégier la croissance urbaine sur le bourg de Salles Curan ; 1.3 - Privilégier l'accueil de nouvelles constructions en continuité du bourg de Salles Curan, du village de Bouloc, des Vernhes et de Saint Martin des Faux, et la densification des Vernhades» et à «1.7 - Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain»; en favorisant « une ouverture à l'urbanisation programmée et phasée», en définissant «des secteurs prioritaires afin de concentrer les efforts et les moyens» et en ajustant «les surfaces ouvertes à la construction aux besoins définis» ;</p> <p>et que la zone Ux et AUx du PLU, répond à l'objectif du PADD visant à «2.2 - Soutenir l'économie communale et intercommunale» en confortant «la zone d'activités de Salles Curan, permettre son développement et favoriser l'émergence de projets économiques structurants d'intérêt communautaire.»</p> <p>Globalement, le PLU a pour objectif de programmer et phaser l'urbanisation du bourg et pour cela de stopper l'étalement de l'urbanisation, pour mettre l'accent sur la densification du tissu bâti existant et la valorisation de l'urbanisation (affirmation de limites claires à l'urbanisation, qualité des aménagements, etc.).</p> <p>Les modifications du zonage du bourg, et notamment ceux concernés par la présente demande de dérogation visent à <b>autoriser l'aménagement du bâti existant</b> (ex: extension de la zone U et Ux afin d'englober le bâti existant en continuité du bourg, des portions de voiries, ainsi que quelques portions d'unités foncières déjà bâties); ainsi qu'une <b>extension mesurée de l'urbanisation, dans le respect des enjeux paysagers, environnementaux et agricoles.</b></p>

Objet de la demande	Extensions de zones Ub, Ux, 1AUx et 1AU sur zones NC - Salles Curan - secteur 4
incidences du projet sur la protection des espaces naturels et forestiers, la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques	<p>Les modifications du zonage du bourg, et notamment ceux concernés par la présente demande de dérogation, contribuent à conforter l'objectif d'entretien de l'existant et d'extension mesurée de l'urbanisation.</p> <p>Les extensions de la zone U visant à permettre l'entretien de l'existant n'entraînent aucune incidence sur les espaces naturels et forestiers, ainsi que sur la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.</p> <p>Le projet de PLU a intégré les éléments de l'étude réalisée dans le cadre de l'évaluation environnementale. Ainsi, des secteurs comme la Devèze n'ont pas été zonés au projet de PLU en raison d'enjeux environnementaux.</p> <p>Ce nouveau zonage n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Il ne réduira pas les espaces boisés. Il n'impacte pas de sites N2000, de zones humides, de cours d'eau et la ripisylve associée, de ZNIEFF et de corridors biologiques et écologiques.</p> <p>Le PLU veille à la qualité de l'intégration paysagère ; ce qui se traduit par le zonage, le règlement et les OAP.</p>
incidences du projet sur la protection des espaces agricoles	<p>Comme évoqué ci-dessus pour le volet naturel, paysager et environnemental, les modifications du zonage du bourg, et notamment ceux concernés par la présente demande de dérogation, n'entraînent aucune incidence sur les espaces agricoles (y compris en termes d'épandage); dans la mesure où comme exprimé ci-dessus, il contribue à conforter l'entretien de l'existant et une extension mesurée de l'urbanisation en continuité de l'existant.</p> <p>Concernant la zone Ux et 1AUx ; le zonage du PLU est plus réduit que celui proposé dans le PADD, afin de proposer une programmation.</p>
Incidences du projet sur les flux de déplacements	<p>Les ajustements de zonage visés par cette demande de dérogation portent en partie sur du bâti existant, des ajustements de voiries, ainsi que sur des extensions de l'urbanisation, directement desservis par la voirie existante. Concernant les zones 1AU et 1AUx, elle font l'objet d'OAP prévoyant notamment des principes de desserte.</p>
Incidences du projet sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	<p>Les secteurs faisant l'objet de la dérogation participent à l'affirmation du bourg principal de la commune ; leurs potentiels restent cependant modérés 0,68ha à vocation d'habitat. L'objectif de cette zone 1AUx étant de compléter un tissu artisanal existant et affirmer le rôle de pôle de la commune à l'échelle communautaire. Par ailleurs cette zone permet à la commune de disposer de nouveaux espaces d'accueils pour des entreprises, considérant que la zone Ux est arrivée à quasi saturation.</p>

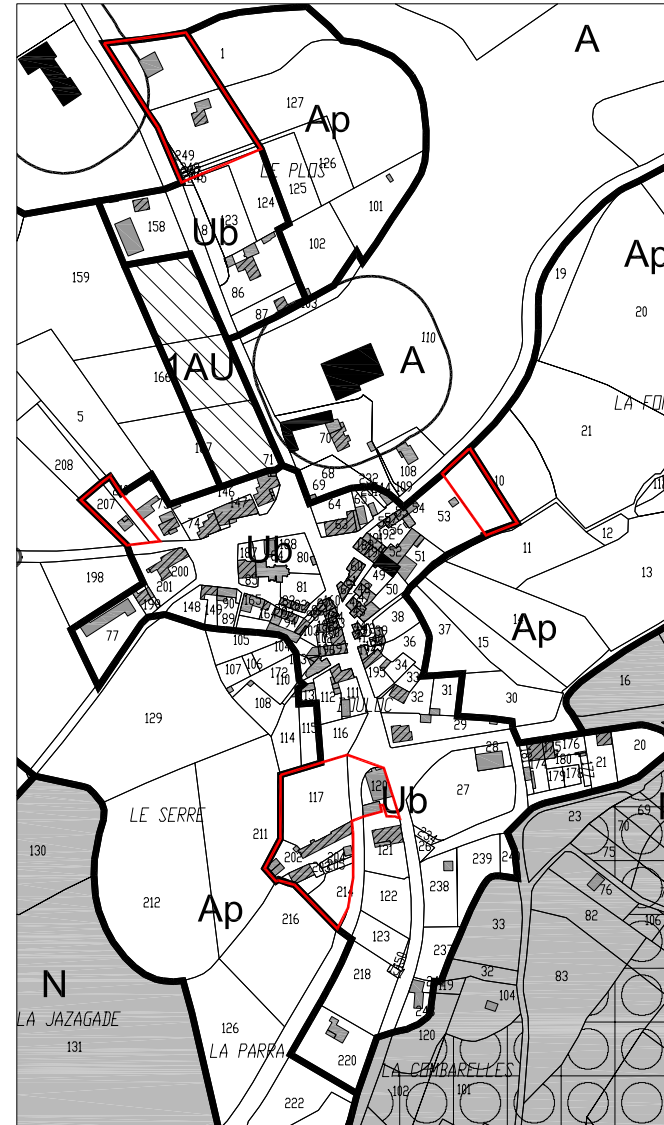
# Secteurs faisant l'objet de la demande de dérogation

## SECTEURS 5 - BOULOC


POS



PLU



Légende

 Nouveau secteur ouvert dans le PLU

Objet de la demande	Création de secteurs Ub sur zone NC et NB - Bouloc - secteur 5
surface de la zone faisant l'objet de la demande et consommation de l'espace.	<p><b>Environ 1,6 hectares</b> font l'objet de la demande de dérogation pour ce secteur 5 dont 0,1585ha en espaces libres sur lesquels un projet à venir a été identifié</p> <p>Ainsi la présente demande concerne quasi exclusivement des secteurs déjà urbanisé (bâti est espaces d'agrément) du village de Bouloc. Nous sommes ici dans l'affirmation de l'assiette agglomérée existante du bourg de Bouloc.</p> <p>Ainsi à l'échelle du bourg, dans une approche globale, la comparaison entre POS et PLU se traduit par les chiffres de synthèses suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-réduction de la zone agglomérée du bourg, passant de 11,47ha au POS à 9,86ha au PLU.</li> <li>-réduction des espaces libres à vocation d'habitat, passant de 3,56ha au POS à 2,69ha au PLU.</li> </ul>
intérêt de l'évolution	<p>Rappelons que la zone Ub de Bouloc répond à l'objectif 1.2 du PADD visant à :</p> <p>« - En complément du développement du bourg, le projet communal s'appuie sur un maillage de villages « principaux » qui sont les suivants : Bouloc, les Canabières, Saint Martin des Faux, les Vernhades et les Vernhes. Pour ces villages, il s'agit de permettre l'entretien du patrimoine bâti existant et permettre également une diversification de l'offre à vocation d'habitat : autoriser la densification ainsi que des extensions et/ou le développement de l'urbanisation, dans le respect :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-des lois cadre d'Aménagement et notamment la loi littoral ;</li> <li>-des activités agricoles ;</li> <li>-et/ou des éléments bâtis ou non empreints d'une forte valeur patrimoniale ;</li> <li>-et/ou des contraintes naturelles, paysagères et environnementales. »</li> </ul> <p>Rappelons que la zone Ub de Bouloc répond également à l'objectif 1.3 du PADD visant à :</p> <p>« - <u>Bouloc</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>-Privilégier les coupures urbaines entre les différentes entités du village.</li> <li>-Prendre en compte, dans les choix de développement du village, les contraintes liées aux périmètres de réciprocité des bâtiments agricoles présents dans le village. »</li> </ul> <p>Globalement, le PLU a pour objectif de « recentrer » l'urbanisation du village de Bouloc et pour cela de stopper l'étalement de l'urbanisation, pour mettre l'accent sur la densification du tissu bâti existant.</p> <p>Les ajustements du zonage sur Bouloc, et notamment ceux concernés par la présente demande de dérogation visent donc à <b>permettre principalement l'entretien de l'existant</b> afin d'englober le bâti existant en continuité du bourg, sans porter atteinte à l'activité agricole présente et en tenant compte des enjeux environnementaux qui s'expriment.</p>

Objet de la demande	Création de secteurs Ub sur zone NC et NB - Bouloc - secteur 5
incidences du projet sur la protection des espaces naturels et forestiers, la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques	<p>Les ajustements du zonage de Bouloc, et notamment ceux concernés par la présente demande de dérogation, contribuent à conforter l'objectif d'entretien de l'existant. Aussi, cela n'entraîne aucune incidence sur les espaces naturels et forestiers, ainsi que sur la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.</p> <p>Ce nouveau zonage n'aura pas d'incidences sur l'environnement. Il ne réduira pas les espaces boisés. Il n'impacte pas de sites N2000, de zones humides, de cours d'eau et la ripisylve associée, de ZNIEFF et de corridors biologiques et écologiques.</p> <p>Ce classement visant à conforter l'existant ne modifiera pas le paysage. Pour ce faire, Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et d'aspect extérieur des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.</p>
incidences du projet sur la protection des espaces agricoles	<p>Comme évoqué ci-dessus pour le volet naturel, paysager et environnemental, les ajustements du zonage de Bouloc, et notamment ceux concernés par la présente demande de dérogation, n'entraînent aucune incidence sur les espaces agricoles (y compris en termes d'épandage); dans la mesure où comme exprimé ci-dessus, il contribue à conforter l'entretien de l'existant. De plus, la zone Ub du bourg, vis à vis du POS a pris en compte les bâtiments agricoles existant proches du bourg afin de limiter les incidences sur ces activités</p>
Incidences du projet sur les flux de déplacements	<p>Les ajustements de zonage visés par cette demande de dérogation portent quasi exclusivement sur du bâti existant, essentiellement à vocation d'habitat, directement desservi par la voirie existante. Les incidences de la demande sur les flux routiers sont donc inexistantes.</p>
Incidences du projet sur la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.	<p>Les ajustements de zonage visés par cette demande de dérogation portent quasi exclusivement sur du bâti existant, essentiellement à vocation d'habitat.</p> <p>Aussi, les secteurs faisant l'objet de la dérogation ne présentent aucune incidence sur la répartition entre emploi, habitat, commerces et services.</p>