

# octeha

TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr    www.octeha.fr  
à Rodez :            à Mende :            à Limoux :  
Carrefour de l'Agriculture    1 rue du port Notre-    68 rue de la Mairie  
12026 RODEZ Cedex 9    Dame    11300 Limoux  
Tél.: 05 65 73 65 76    48000 MENDE    Tél.: 0961669265  
Tél.: 04 66 31 13 33

 **Comtal**  
 **Lot** Communauté  
de Communes  
 **Truyère**

PREFECTURE DE L'AVEYRON  
COMMUNAUTE DE COMMUNES

**COMTAL LOT ET TRUYERE**

  
COMMUNE DE  
**BOZOULS**

## REVISION DU PLU

**Arrêté le:**  
**27 janvier 2020**

**Approuvé le:**

**Exécutoire le:**



**Modifications - Révisions - Mises à jour**

**Seconde demande de dérogation à l'urbanisation limitée,  
complémentaire à la précédente**

# Préambule

---

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Bozouls, une demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée avait été adressée à la Préfecture par courrier en date du 13 février 2020. Un complément, concernant le secteur Ut de la base ULM, avait été envoyé le 29 juin 2020.

Par courrier en date du 27 août 2020, une réponse a été adressée à la Communauté de Communes Comtal, Lot et Truyère.

Cette demande de dérogation a été refusée pour les 4 secteurs suivants :

- Zone touristique Ut dédiée à la base ULM,
- Zone 1AU du «Champ grand d'Aubignac»;
- Zone touristique Ut de Badet,
- Zone économique 1AUx (zone des Calsades).

La présente note constitue une seconde demande de dérogation à l'urbanisation limitée et a pour objectif d'apporter des précisions, justifications supplémentaires et propositions de modifications au projet de PLU avant son approbation.

Cette note, ainsi que l'avis du Préfet qui en découlera, seront mis à disposition du

public et du commissaire enquêteur dans le dossier d'enquête, afin qu'ils puissent avoir connaissance des modifications qui seront apportées au dossier.

# Secteur Ut dédié à la base ULM

## **Extrait de l'avis :**

- zone touristique Ut dédiée à la base ULM : cette zone constructible pour les activités de loisirs liées à la base ULM s'étend au-delà d'une limite claire à l'urbanisation telle que définie dans les orientations du PADD et permet la réalisation de constructions sur l'ensemble de la zone Ut. Il est donc nécessaire, en cohérence avec le PADD, de supprimer les possibilités d'urbanisation sur l'ensemble de la zone, en les limitant à un secteur situé à proximité immédiate des installations existantes.

## **Evolution de la carte de synthèse du PADD à l'échelle du bourg**

Dans son avis, la Préfecture indique que la zone Ut est située au-delà d'une limite claire de l'urbanisation définie dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD - cf. pièce n°3.1 du dossier de PLU).

La carte de la page 58 du PADD, en effet, fait figurer une limite de l'urbanisation au Sud-Ouest de la base ULM. La collectivité souhaite, cependant, rappeler que la carte en question est une carte de synthèse. Elle ne correspond aucunement à une représentation exhaustive des objectifs du PADD.

Ainsi, seuls les secteurs de projet avaient été représentés de façon à être mis en évidence, car ils traduisent une évolution par rapport au PLU en vigueur. La mention «*Développer une*

*nouvelle offre d'hébergement touristique*» avait été inscrite en légende de cette carte.

Les secteurs existants, tels que le centre équestre et la base ULM, n'avaient donc pas été représentés, bien qu'ils aient tous les deux étaient classés en zone Ut.

Afin de lever les ambiguïtés induites par la cartographie du PADD, la Communauté de Communes propose de faire figurer les secteurs existants sur la carte mentionnée précédemment grâce à un figuré signalant ces installations. Dans la légende, celui-ci renverra à l'objectif suivant : «*Conforter l'offre touristique présente et favoriser sa diversification*».

Cet objectif est, d'ores-et-déjà affiché à la page 27 du PADD et figure déjà dans la légende de cette carte. Les orientations du PADD, qui ont été débattues en Conseil municipal le 6 mai 2019, ne seront donc aucunement modifiées.

Par ailleurs, sur cette carte, un secteur de développement touristique apparaît au Nord-Ouest du bourg. Il s'agit d'une erreur d'affichage car aucun projet de ce type n'a été identifié à cet endroit dans le cadre de la révision du PLU. Cette erreur d'affichage sera corrigée avant l'approbation du dossier.

Les cartes de la page suivante présentent ces évolutions.

# Secteur Ut dédié à la base ULM

## Evolution proposée de la carte de synthèse du PADD à l'échelle du bourg



Avant



Après



### 2.4 Renforcer l'activité touristique

- Conforter l'offre touristique présente et favoriser sa diversification
- Poursuivre la promotion des activités de pleine nature le maintien des accès aux parcelles par les chemins ruraux, etc.; tout en autorisant les nouveaux bâtiments ;

# Secteur Ut dédié à la base ULM

## Modification du zonage

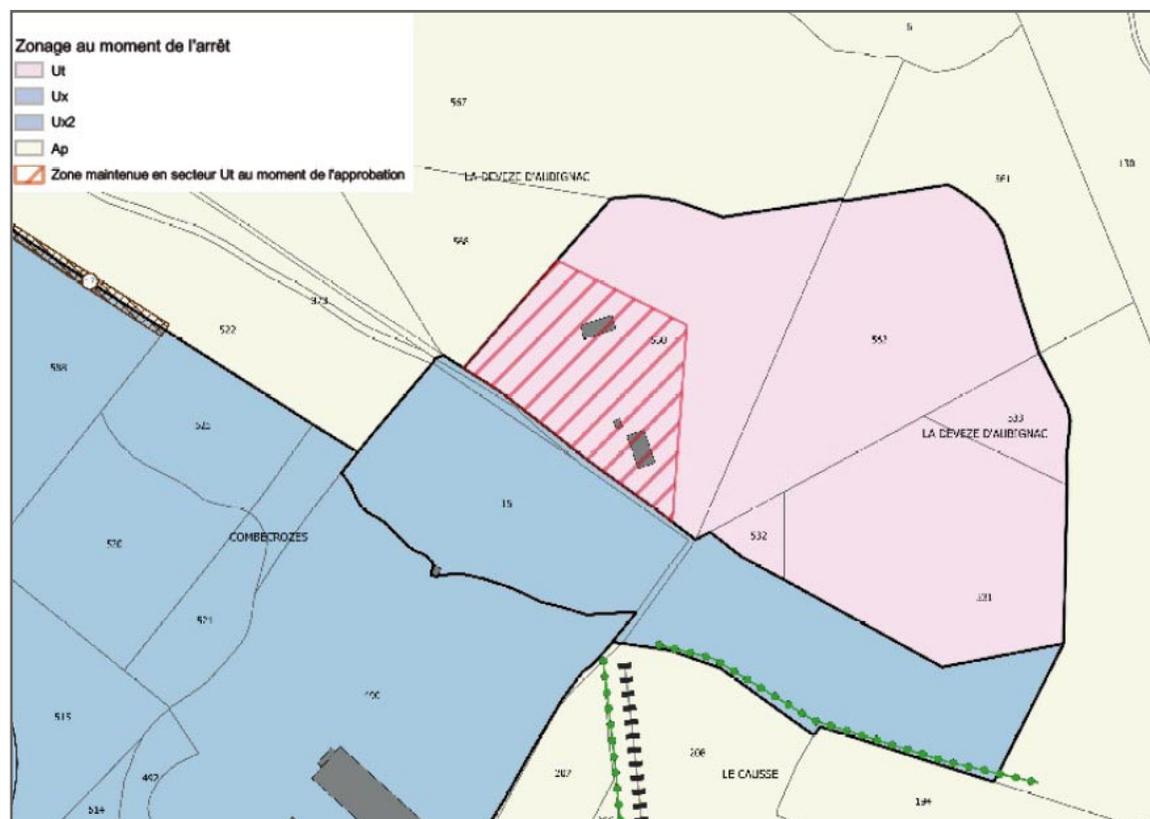
Afin de conforter la limite de l'urbanisation définie dans le cadre du PADD, la collectivité propose également de réduire la zone Ut de la base ULM de façon à la limiter à «*un secteur situé à proximité immédiate des installations existantes*», comme souhaité par la Préfecture.

Cette modification du zonage permettra de répondre simultanément à deux objectifs du PADD :

- Conforter l'offre touristique présente et favoriser sa diversification : maintien d'une zone Ut sur la base ULM,
- Affirmer des limites claires à l'urbanisation: réduction de la superficie de zone Ut.

La carte ci-contre est une représentation de la modification proposée. En termes de surfaces, cela se traduit par les chiffres suivants :

- Secteur Ut (Base ULM) avant modification : 9,19ha,
  - Secteur Ut (Base ULM) après modification : 1,51ha,
- **Soit une réduction de 7,68 ha (-84%).**



# Secteur 1AU du « champ grand d'Aubignac »

## **Extrait de l'avis :**

- zone 1AU du « champ grand d'Aubignac » : cette zone, dans sa partie nord, s'étend sur une zone agricole, identifiée au PADD comme secteur à préserver et formant une limite naturelle à l'urbanisation. Dans ces conditions, cette zone doit être réduite, en cohérence avec les orientations du PADD.

## **Evolution de la carte de synthèse du PADD à l'échelle du bourg**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a pour vocation de définir des orientations à l'échelle du territoire (cf. *article L.141-4 du Code de l'urbanisme*). Il ne s'agit pas d'un zonage. Les zones et secteurs du PLU sont, en effet, délimitées avec précision au moment du zonage, à partir des orientations définies dans le PADD.

Les cartographies proposées dans le cadre du PADD du PLU de Bozouls ont pu être interprétées comme un pré-zonage et non comme un schéma d'orientations. Ce biais a été introduit par la représentation de la voirie et des bâtiments cadastraux dans la synthèse cartographique à l'échelle du bourg (cf. *page 58 de la pièce 3.1 du PADD*). Cette représentation schématique des orientations du PADD n'a donc pas été appréhendée comme souhaité dans le cadre d'un PADD dont l'objectif est uniquement de définir des orientations.

Autrement dit, cette cartographie trop précise a généré des erreurs d'appréciations de lecture au moment de l'analyse de la demande de dérogation à la règle d'urbanisation limitée. Cette erreur d'appréciation provient de la représentation de l'objectif « *conserver l'identité paysagère et patrimoniale des sites habités, et notamment du bourg (combes, haies, murets en pierre sèche, prairies identitaires, ligne de crête, présence du canyon)* ».

Ainsi, afin de lever les ambiguïtés induites par cette cartographie, la collectivité propose de modifier la carte synthétique à l'échelle du bourg du PADD en cohérence avec les orientations définies dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur (cf. *pièce 3.2 du dossier de PLU - voir page suivante*). Autrement dit, la représentation schématique de l'objectif « *conserver l'identité paysagère et patrimoniale des sites habités, et notamment*

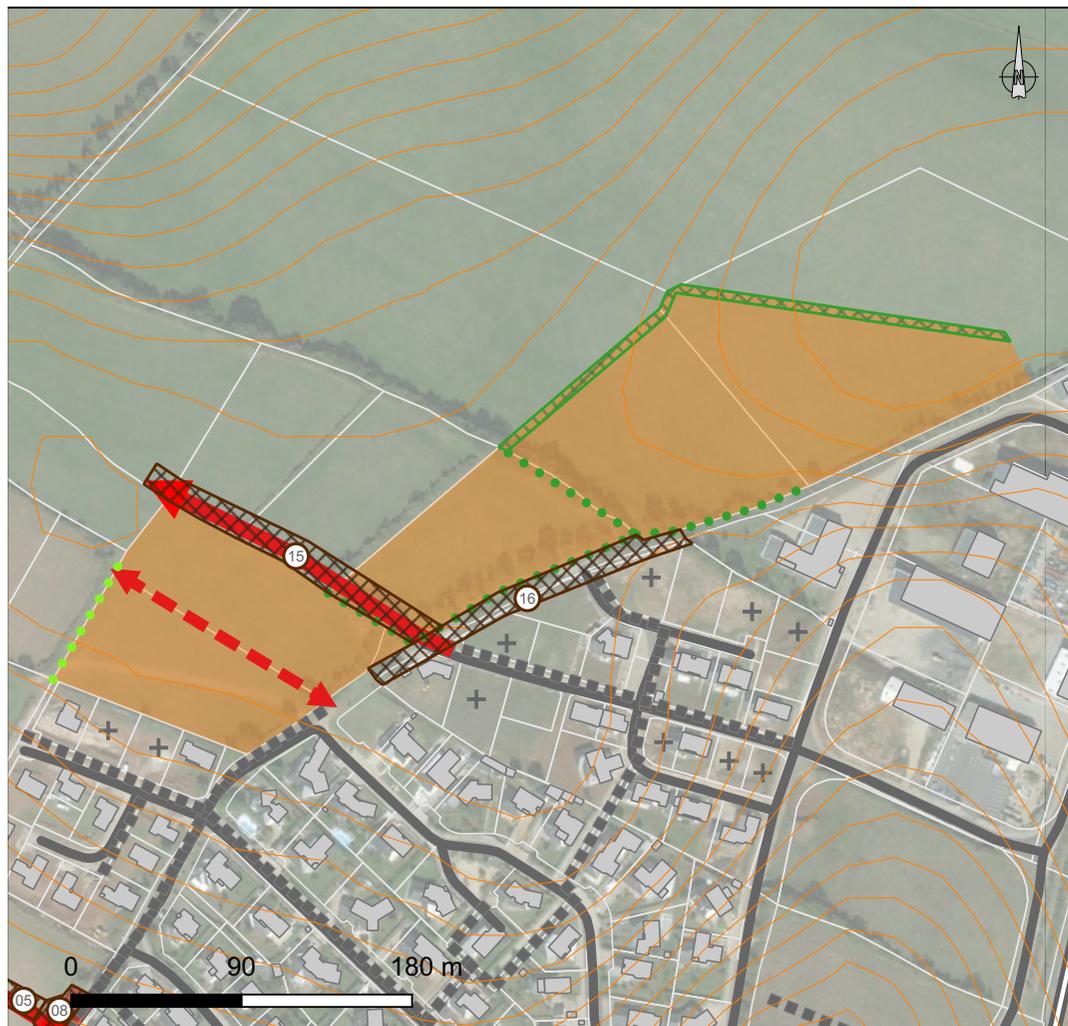
*du bourg (combes, haies, murets en pierre sèche, prairies identitaires, ligne de crête, présence du canyon)* » sera modifiée.

Ce secteur 1AU (secteur 7 dans les OAP du Nord du bourg) a été défini en tenant compte de la topographie et de la ligne de crête. Par ailleurs, la collectivité a veillé à la bonne intégration paysagère des constructions qui seront réalisées sur le secteur en inscrivant dans la notice de l'OAP : « *De plus, concernant le secteur 7, conformément au schéma ci-joint, il s'agira de soigner et planter la frange urbaine. Cette frange devra être plantée sur une largeur d'environ 5 mètres et sera notamment composée d'arbres de moyens et hauts jets (cf. Annexe informative N° 3 au règlement : Préconisations pour les nouvelles plantations).* »

Cet ajustement ne modifiera aucunement les orientations du PADD, qui ont été débattues en Conseil municipal le 6 mai 2019.

# Secteur IAU du «champ grand d'Aubignac»

Rappel de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur le secteur en question



Nom de l'OAP : OAP BOZOULS NORD  
Vocation du secteur : Habitat  
Zonage du PLU : 1AU  
Surface de l'OAP : ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes  
Comtal Lot et Truyère  
Mission : Révision du PLU de Bozouls  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données  
cartographiques ©2019 Google  
Réalisation : OCTÉHA le 05.12.2019



## Légende

■ Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant**

Haies protégées au titre du L.151.19 du CU

●●● Haies de type 1

●●● Haies de type 3

▨ Frange urbaine à planter

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

↔ Principe de voie de desserte à créer à usage mixte (véhicules, piétons, cycles)

➔ Voirie principale à créer au droit de l'emplacement réservé

▨ Emplacements réservés pour l'aménagement de la voirie primaire de transit et de desserte

**Etat des lieux**

— Courbes de niveau équidistance 1m

▨ Liaison douce existante

— Voie de desserte existante

+ Constructions existantes

# Secteur IAU du «champ grand d'Aubignac»

Les cartes suivantes présentent les modifications énoncées précédemment.



Avant



Après

- Conserver l'identité paysagère et patrimoniale des sites habités, et notamment du bourg (Combes, haies, murets en pierre sèche, prairies identitaires, ligne de crête, présence du canyon)

*NB : Cette carte tient également compte des modifications signalées pour le secteur Ut de la base ULM. Il s'agit de la version finale de la carte de synthèse.*

# Secteur 1 AU du «champ grand d'Aubignac»

## Autres remarques sur le secteur Nord dédié au développement du bourg

Au-delà de l'avis rédigé dans le cadre de la demande de dérogation à l'urbanisation limitée, d'autres avis reçus par la collectivité faisaient référence au secteur de développement résidentiel localisé au Nord du bourg.

La Communauté de Communes souhaite les prendre en compte dès à présent de façon à mettre en évidence les modifications qui seront apportées au dossier. Cette mise en lumière facilitera, notamment, l'appropriation du document par les personnes qui viendront consulter le dossier de PLU lors de l'enquête publique.

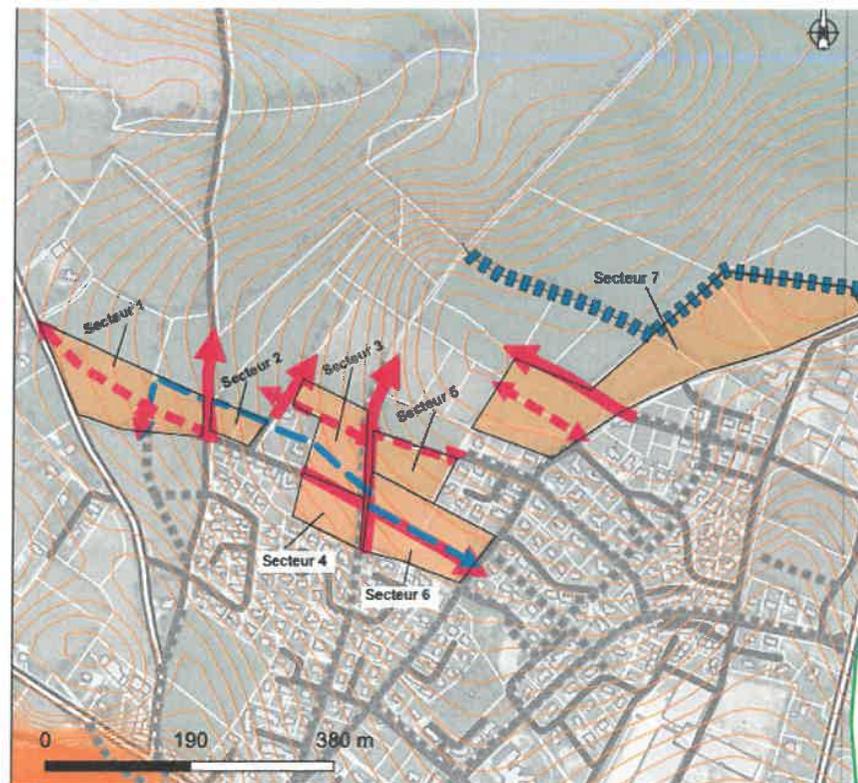
### Extrait de l'avis de l'Etat

Dès lors, l'ouverture à l'urbanisation de 26 hectares (densification+extension) proposée par le projet de PLU (45 ha au PLU actuel), même si elle traduit une volonté de rationalisation et de « rééquilibrage » du développement urbain, reste largement supérieur aux besoins définis ci-dessus et aux 14 ha consommés sur la période précédente (pour 212 créations de logements). Une réflexion visant à diminuer en partie le nombre de secteurs ouverts à l'urbanisation est donc nécessaire en parallèle d'orientations permettant de phaser les ouvertures en fonction de la réalité des projets. Ceci a pour objectif de conditionner certaines ouvertures en fonction du « remplissage » d'autres zones afin que la collectivité garde la maîtrise sur les diverses extensions envisagées.

Le « secteur 1 » du Nord de Bozouls est le secteur le plus décroché du bourg et pourrait être supprimé pour s'assurer d'un développement en cohérence avec l'objectif de renforcer la centralité du bourg de Bozouls défini dans le PADD et pour éviter l'urbanisation linéaire le long de la route départementale n°100 en direction d'Estaing. À minima, un phasage de l'ensemble de ses secteurs devrait être envisagé afin d'assurer une urbanisation progressive et maîtrisée par la collectivité.

De façon synthétique, la Préfecture demande une réduction du potentiel constructible au Nord du bourg ou, à minima, un phasage du développement sur ce secteur. Elle prend, notamment, comme exemple le secteur 1 de la carte ci-contre.

### Exemple de secteur pouvant être phasé : Nord du bourg de Bozouls (la zone 1AU)

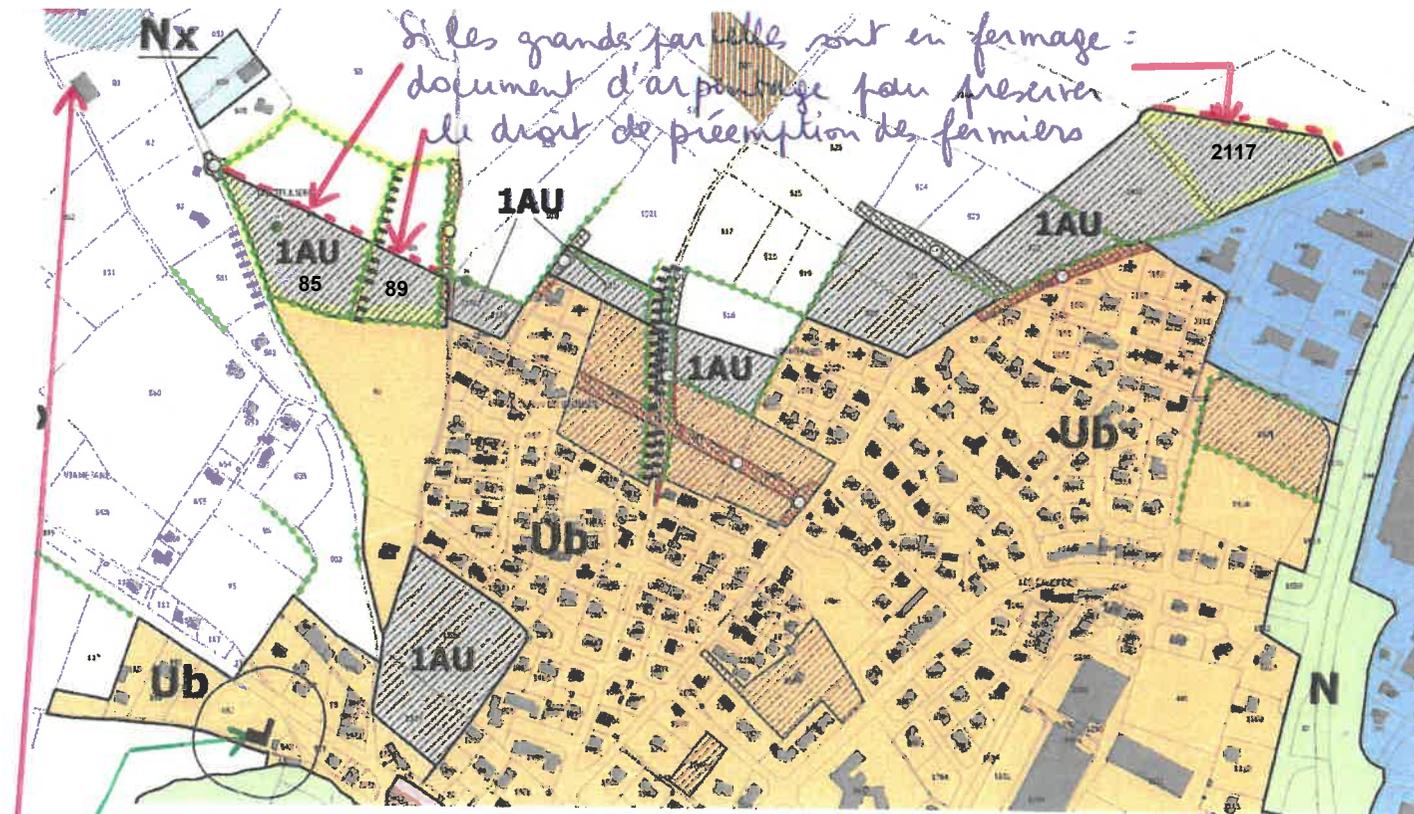


# Secteur 1AU du «champ grand d'Aubignac»

## Extrait de l'avis de la Chambre d'agriculture

### 13. Nord-Ouest du BOURG de Bozouls (Cf. plan ci-joint n°13)

Pour tous les secteurs classés en 1AU, nous demandons la constitution de documents d'arpentage pour éviter la concurrence entre les droits de préemptions sur les parcelles en fermage.



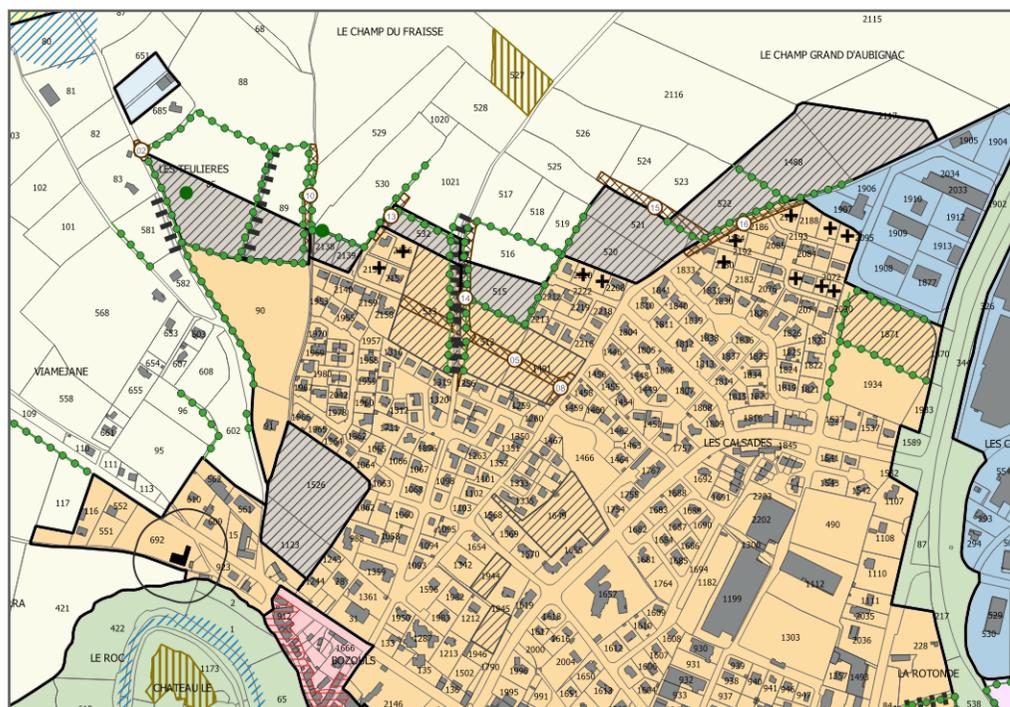
Sur la carte ci-contre, la Chambre d'Agriculture identifie 3 secteurs pour lesquels elle demande aux élus de prêter une attention particulière. La parcelle E2117 appartient à un propriétaire exploitant tandis que les parcelles D85 et D89 sont exploitées par un fermier. Ces deux dernières parcelles sont donc celles pour lesquelles il convient, en priorité, d'éviter la concurrence entre les droits de préemption.

# Secteur 1AU du «champ grand d'Aubignac»

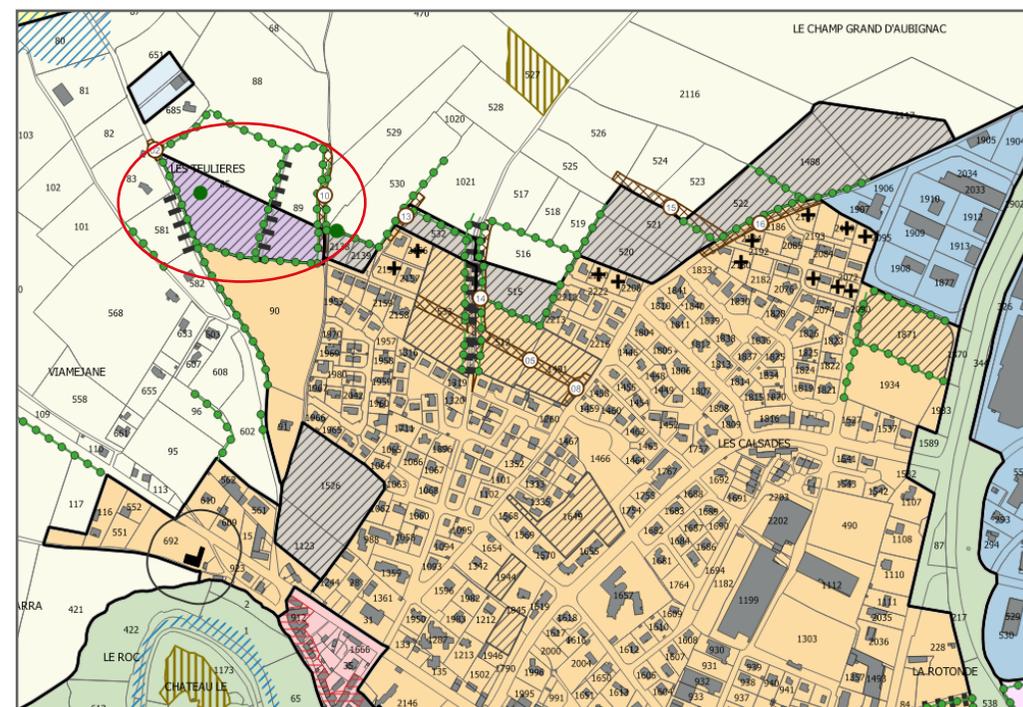
## Modification de zonage proposée par la collectivité

Afin de tenir compte des avis cités précédemment, la Communauté de Communes souhaite revoir le zonage du Nord du bourg en classant une partie du secteur 1AU en secteur 2AU. Le secteur retenu est entouré en rouge sur la carte ci-dessous. Le choix de ce site s'est appuyé sur trois critères :

- La nécessité de programmer l'urbanisation (cf. avis de la Préfecture),
- La volonté de préserver, autant que faire se peut, les terres en fermage (cf. avis de la Chambre d'agriculture),
- La nécessité d'aménager un carrefour en cas d'ouverture à l'urbanisation de ce secteur (cf. emplacement réservé n°2) : or, il est prévu que cet aménagement ne soit réalisé qu'à une échéance plus lointaine.



Avant



Après

En termes de surfaces, cette modification de zonage se traduit par les évolutions suivantes :

- Passage de 1,58 ha de la zone 1AU en zone 2AU. Cela représente une réduction de 16,95% de la superficie de la zone 1AU à l'échelle communale.
- Passage de 1,58 ha d'espaces libres de la zone 1AU en zone 2AU. Cela représente une réduction de 22,19% de la superficie des espaces libres de la zone 1AU à l'échelle communale.
- Le secteur concerné représente un potentiel de 14 logements minimum (cf. OAP). Ainsi, ces 14 logements ne pourraient pas être réalisés à court terme.

## **Extrait de l'avis :**

- zone Ut de Badet : Dans la mesure où le projet touristique sur le secteur de la zone Ut n'est pas encore abouti, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de ce secteur (n°15) doivent faire l'objet de compléments, en précisant que les aménagements seront réalisés selon un phasage dans le temps, en priorisant les zones situées contre les rues, que ce soit le chemin de Badet le long duquel se situe l'aire de camping-cars actuelle, ou le chemin de la Combe sur lequel se feront l'accès et les circulations douces.

## **Enjeux en lien avec le secteur Ut**

A l'échelle communale, la mise en place de secteurs Ut répond à plusieurs objectifs inscrits dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'orientation n°2 du PADD est dédiée à l'activité économique «*Soutenir l'économie communale, communautaire et de territoire*». Elle se décline en plusieurs objectifs, dont l'objectif 2.4, consacré à l'activité touristique:

«*2. 4 - Renforcer l'activité touristique*» [...]

- *Restructuration de l'offre existante, voire création de produits touristiques innovants [...]*
- *Conforter l'offre touristique présente et favoriser sa diversification; et pour cela: soutenir les activités en place»*

De façon plus spécifique, la zone Ut de Badet répondrait aux besoins suivants :

- Fournir une offre d'hébergements touristiques pendant la période estivale,
- Proposer des hébergements à la semaine, à la quinzaine ou au mois pour des étudiants, apprentis, consultants intervenant dans les entreprises communales ou de la région, tout au long de l'année.

Cette offre viendrait en complément de celle présente sur la commune et le bourg, et notamment en continuité de l'aire de camping-car située à proximité immédiate du secteur Ut de Badet.

## Modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) proposées

La collectivité souhaite maintenir une zone Ut sur ce secteur.

Toutefois, afin de tenir compte de l'avis de la Préfecture, des compléments seront apportés à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur (cf. secteur 15 - pièce n°3.2 du dossier de PLU).

Dans la suite du présent document, la collectivité a repris la notice de l'OAP dans son intégralité de façon à clairement faire apparaître les modifications apportées (en rose dans le corps de texte).



Ci-dessus le schéma de l'OAP avant modification

Nom de l'OAP : OAP BADET  
Vocation du secteur : Tourisme  
Zonage du PLU : Ut  
Surface de l'OAP : 2.65 ha

Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes  
Cantal Lot et Truyère  
Mission : Révision du PLU de Bozouls  
Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données  
cartographiques ©2019 Google  
Réalisation : OCTEHA le 04.12.2019

### Légende

■ Secteur urbain à aménager sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant**

Haies protégées au titre du L.151.19 du CU

● Haies de type 1

● Haies de type 2

**Prévoir la desserte tous modes du secteur**

|| Accès interdit sur le chemin de Badet

↔ Liaison douce à créer au droit de l'emprise publique du chemin de la Combe

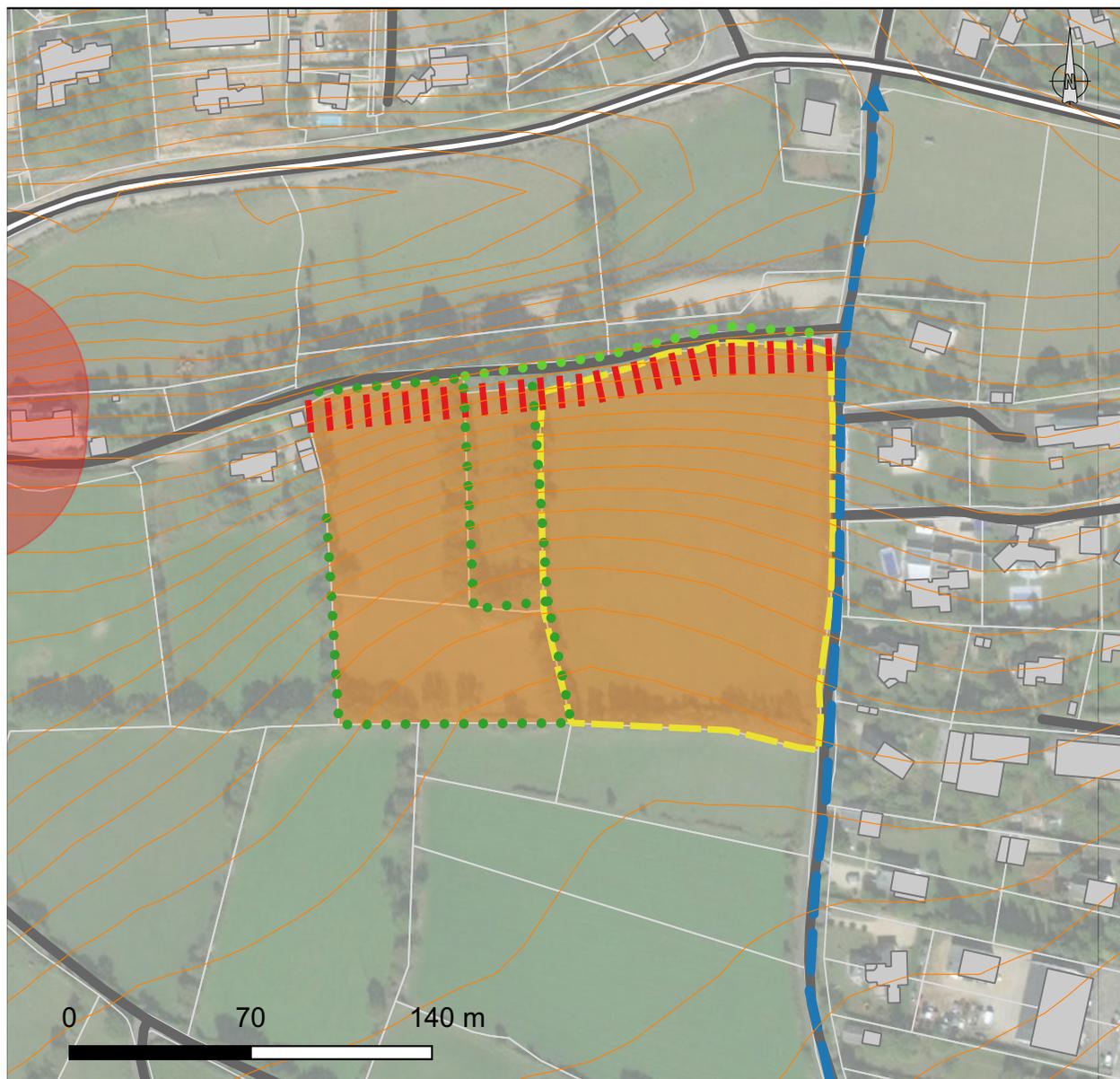
### Etat des lieux

— Courbes de niveau équidistance 1m

— Voie de desserte existante

■ Périmètre de réciprocity des bâtiments d'élevage

Ci-dessous le schéma de l'OAP après modification



**Nom de l'OAP : OAP BADET**  
**Vocation du secteur : Tourisme**  
**Zonage du PLU : Ut**  
**Surface de l'OAP : 2.65 ha**

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Comtal Lot et Truyère*  
*Mission : Révision du PLU de Bozouls*  
*Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google*  
*Réalisation : OCTÉHA le 16.09.2020*



### Légende

Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble

Phase 1 de l'aménagement de la zone (parcelle E603)

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant**  
 Haies protégées au titre du L.151.19 du CU

Haies de type 1

Haies de type 2

### Prévoir la desserte tous modes du secteur

Accès interdit sur le chemin de Badet

Liaison douce à créer au droit de l'emprise publique du chemin de la Combe

### Etat des lieux

Courbes de niveau équidistance 1m

Voie de desserte existante

Périmètre de réciprocité des bâtiments d'élevage

## 1- PRÉSENTATION

Ce périmètre d'OAP sur le secteur de Badet présente une vocation principalement liée au «tourisme», directement en lien avec la combe accueillant l'aire de camping-car et porte d'entrée au Trou de Bozouls, ce site présente une situation de choix. Il fait ainsi l'objet de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale. Il conviendra également d'assurer la transition qualitative entre ce secteur et les secteurs voisins à vocation agricole et résidentielle.

Ce secteur est composé d'un ensemble de parcelles surplombant la combe, en limite nord du site, composées de prairies mésophiles à l'est, d'enjeux environnementaux faibles à moyens et de pelouses sèches à peine dégradées à l'ouest, lesquelles présentent un enjeu environnemental moyen à fort.

## 2- DISPOSITIONS

### ECHÉANCIER

L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLU.

### PROGRAMMATION

Phase 1 : environ 1,55 ha  
Phase 2 : environ 1,10ha. Elle ne sera ouverte qu'après finalisation de la phase 1.

### MODALITÉS D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.

**Prévoir un offre en hébergement de faible densité et adaptée au site**

La densité des hébergements réalisés sur le secteur sera faible : **300 à 400 m<sup>2</sup> par aire.**

Les hébergements créés seront des «Habitations Légères de Loisirs» (HLL) en bois écologiques, autonomes et accessibles aux personnes à mobilité réduite. Il s'agira de modules assemblables ou modulables, d'une superficie d'environ 35m<sup>2</sup>.

Les illustrations ci-contre correspondent au type de constructions ou installations attendues sur le secteur.

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant**

Afin de limiter au maximum les incidences des nouvelles constructions, tant sur le paysage que sur l'environnement, **un coefficient d'artificialisation maximum de 30% est imposé** sur le secteur (construction, aménagement, voirie).

L'implantation des constructions devra également **tenir compte de la topographie du site** pour une bonne intégration paysagère.



**Les éléments paysagers devront aussi être maintenus**, comme indiqué sur le document graphique afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions en vue proche et en vue lointaine. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la **conservation**, au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme, **des haies, en raison de leur importance en termes de biodiversité**. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

La préservation des haies n'exclut cependant pas l'aménagement nécessaire de la desserte du secteur; dans ce cas une compensation devra être envisagée, conformément aux préconisations de l'évaluation environnementale (*cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10 et annexe 2.2.3 du rapport de présentation*).

En complément de l'existant, **la mise en**

**oeuvre de plantations nouvelles est préconisée** afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et la gestion et l'infiltration des eaux pluviales (notamment dans la pente), celles-ci seront composées d'essences locales (*cf. Annexe informative N° 3 au règlement : Préconisations pour les nouvelles plantations*).

Comme le précise le règlement écrit, **les nouvelles constructions devront s'intégrer dans l'environnement bâti**. (*cf. Annexe informative N° 1 au règlement : Principes de conception des constructions, de leurs annexes et des clôtures pour une bonne insertion dans le contexte environnant*).

**Prévoir la desserte tous modes du secteur et intégrée au tissu existant**

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant. **Aucun accès ne sera autorisé sur le chemin de Badet.**

Le chemin de la Combe présente aujourd'hui un usage mixte. Au droit de son emprise, **la commune envisage l'aménagement d'un espace dédié aux circulations douces.**

La desserte de cet ensemble foncier se fera directement depuis le chemin de la Combe, dans le respect, le cas échéant, de l'emprise dédiée aux circulations douces.

**Afin de minimiser l'impact des circulations sur le site, celles-ci seront organisées selon un sens unique.**

**Par ailleurs, au moins une borne de recharge pour les véhicules électriques devra être mise en place sur le secteur.**

## **Extrait de l'avis :**

- zone 1AUx zone des Calsades : L'ouverture à l'urbanisation de près de 23 ha, soit une augmentation de 1/4 de la surface dédiée aux activités économiques sur la commune, me paraît insuffisamment justifiée et organisée dans l'OAP de ce secteur (n°14). En effet, que ce soit pour les secteurs 1 ou 2, l'urbanisation progressive est envisagée sans que cette progressivité soit organisée, tant spatialement que temporellement. Dans un contexte où ces 23 hectares viendraient compléter environ 18 ha libres dans les zones existantes de la commune, où des bâtiments vacants existants pourraient également accueillir des activités, et où la gestion économe de l'espace est un enjeu fort au niveau national, je vous demande de modifier le projet de façon à organiser l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, en la conditionnant au remplissage des zones et des bâtiments existants et en donnant la priorité aux zones situées dans le prolongement de l'urbanisation actuelle.

Attentive aux remarques de la Préfecture, et des autres Personnes Publiques Associées (PPA) consultées, la collectivité a analysé les possibilités de modifications du secteur 1AUx, sous plusieurs prismes : réduction, programmation, maîtrise foncière.

## **Modification de l'emplacement réservé**

Dans le dossier d'arrêt du PLU révisé, l'emplacement n°4 avait pour objet la création d'une voirie. Celle-ci, en effet, sera indispensable à l'aménagement de la zone d'activités.

Afin de s'assurer de la maîtrise du développement économique de cette zone, la Communauté de Communes propose de modifier doublement cet emplacement réservé en :

- L'agrandissant de façon à inclure la totalité de la zone 1AUx (hors secteur Braley et propriétés communales) : *cf. cartes de la page précédente.*
- Modifiant son objet. Celui-ci sera désormais intitulé «extension de la zone d'activité économique des Calsades (dont aménagement de la voirie)».

Le bénéficiaire restera la Communauté de Communes.

# Secteur 1AUx zone des Calsades

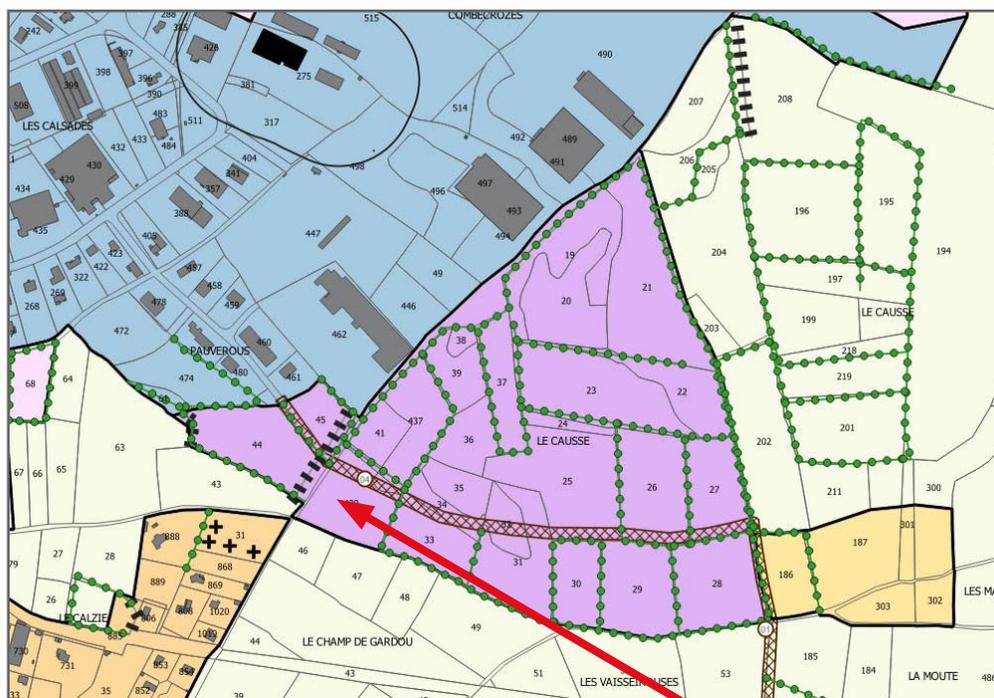
## Réduction de la zone 1AUx

Au regard de cette analyse, il a été décidé de réduire la superficie du secteur 1AUx dans sa partie Sud-Ouest de façon à maintenir un espace tampon entre la future extension de la zone d'activité et les espaces habités les plus proches (cf. cartes de la page suivante).

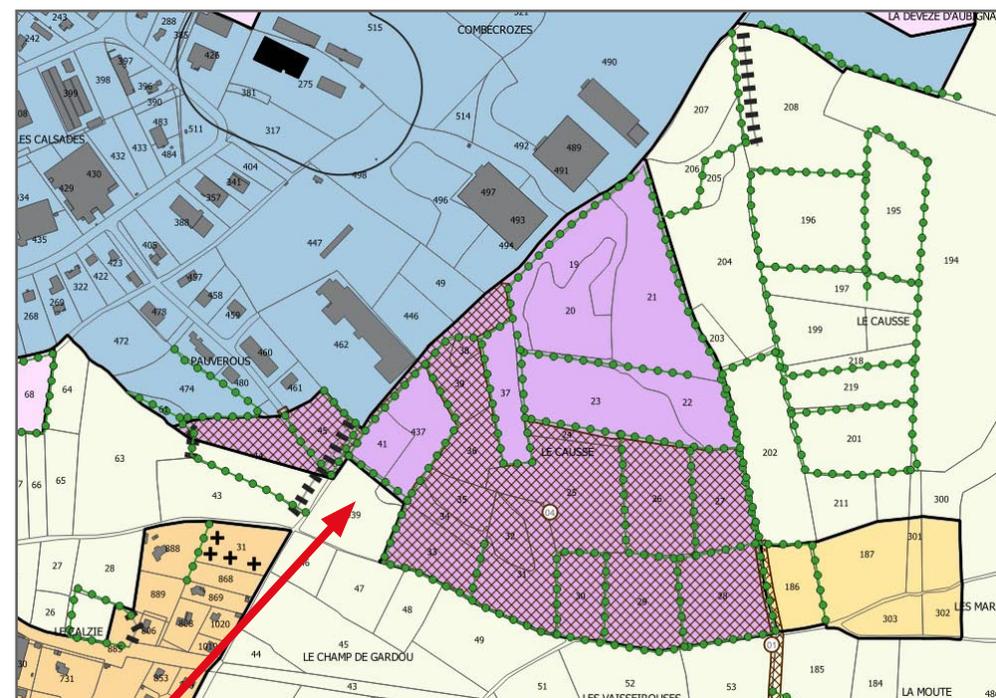
En termes de chiffres, cela se traduit par :

- Une réduction de 1,73 ha de la superficie du secteur 1AUx, soit environ -7%.
- Une réduction des espaces libres du secteur 1AUx de 0,69 ha. NB : la différence observée entre la réduction de la superficie globale du secteur 1AUx et celle des espaces libres s'explique par la modification de l'emplacement réservé.

Le calcul des espaces libres a donc varié car l'emplacement réservé est désormais dédié à l'extension de la zone d'activité dans sa globalité, et non à la simple création d'une voirie.



Projet arrêté: 24,80 ha



Après réduction de la zone 1AUx : 23,07 ha

Soit - 1,73 ha (-7%)

# Secteur 1 AUx zone des Calsades

## Modifications de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

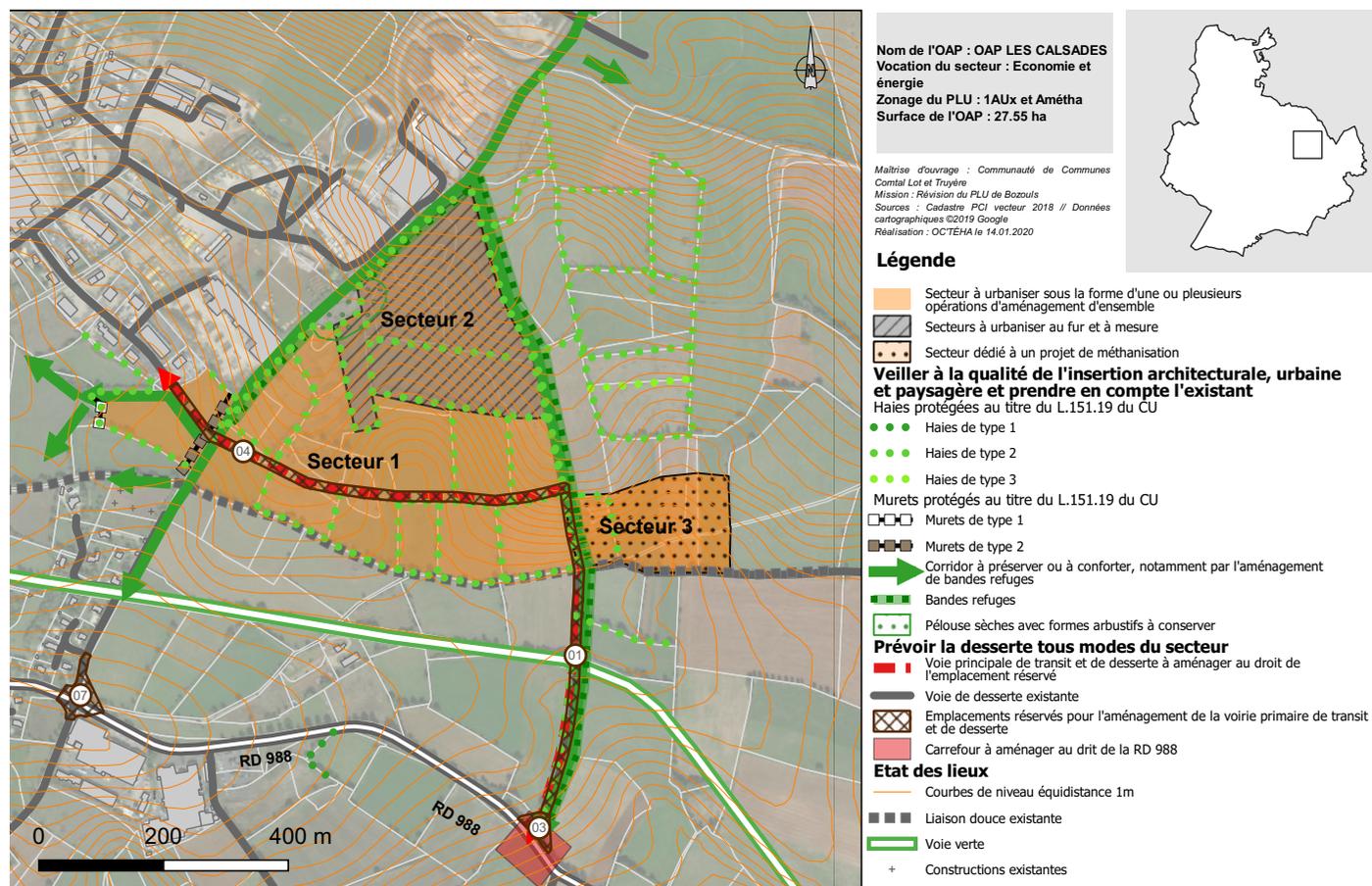
La Préfecture, dans son avis, insiste sur la nécessité de programmer, phaser et organiser spatialement le développement de l'urbanisation au sein du secteur 1AUx.

Afin de répondre à cette demande, la collectivité a souhaité introduire un phasage dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur (cf. secteur n°14 - pièce 3.2 du dossier de PLU).

Ce phasage sera mis en place pour le secteur 1 (extension de la zone d'activité des Calsades) et pour le secteur 2 (entreprise Braley). Au total, la première phase englobera 10 ha (6 ha dans le secteur 1 et 4 ha sur le secteur 2), soit 45,45% des espaces libres du secteur 1AUx.

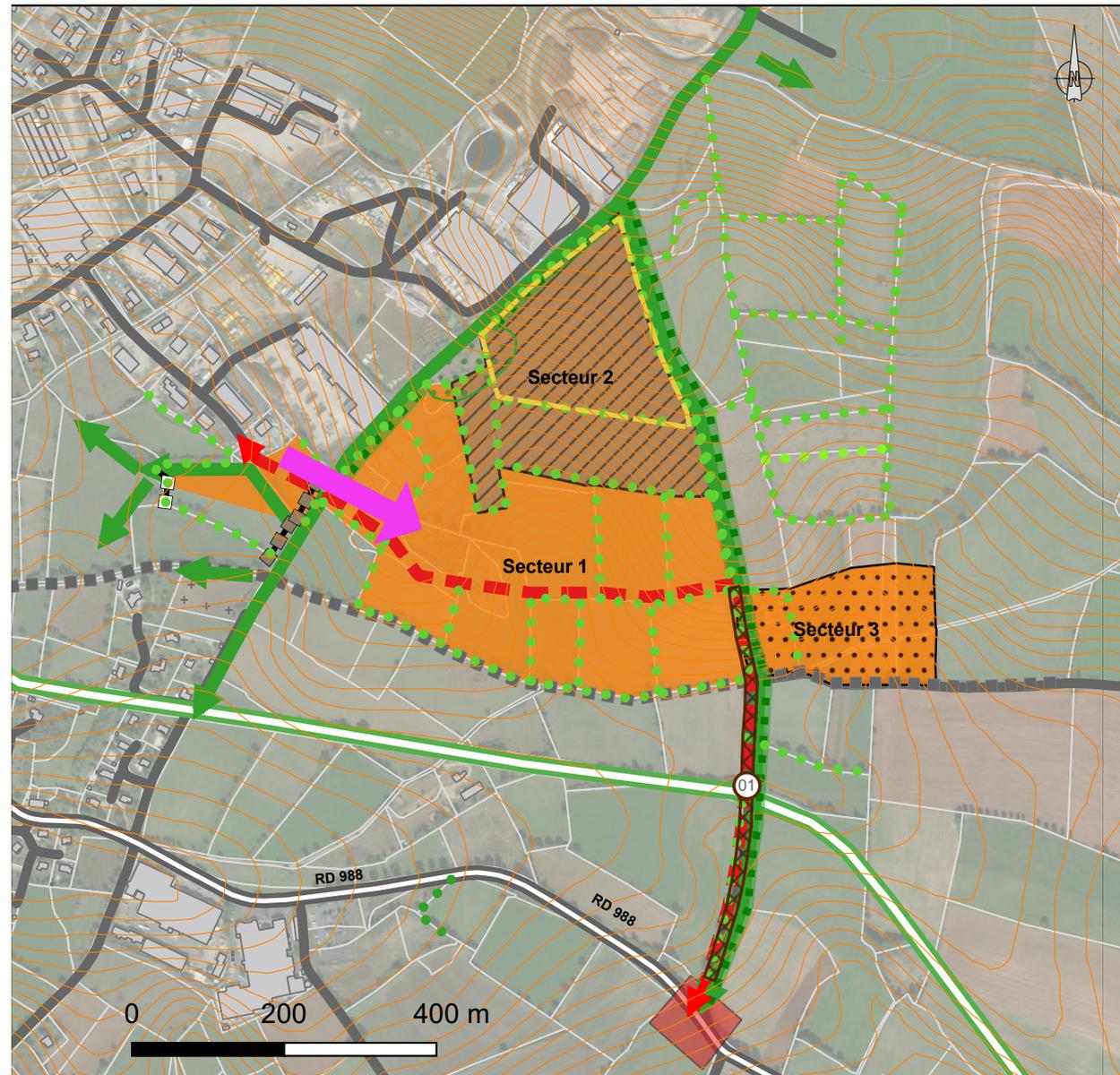
Dans la suite du présent document, la Communauté de Communes a repris la notice de l'OAP dans son intégralité de façon à clairement faire apparaître les modifications apportées (en rose dans le corps de texte).

Ci-dessous le schéma de l'OAP avant modification



# Secteur 1 AUx zone des Calsades

Ci-dessous le schéma de l'OAP après modification



**Nom de l'OAP : OAP LES CALSADES**  
**Vocation du secteur : Economie et énergie**  
**Zonage du PLU : 1AUx et Amétha**  
**Surface de l'OAP : 27.55 ha**

*Maîtrise d'ouvrage : Communauté de Communes Comtal Lot et Truyère*  
*Mission : Révision du PLU de Bozouls*  
*Sources : Cadastre PCI vecteur 2018 // Données cartographiques ©2019 Google*  
*Réalisation : OCTÉHA le 21.09.2020*

## Légende

- Secteur 1**  
 Secteur à urbaniser sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble en commençant par :  
 Phase 1: en continuité de l'existant (environ 6 ha)
- Secteur 2**  
 Secteurs à urbaniser au fur et à mesure en commençant par :  
 Phase 1 (environ 4 ha)
- Secteur 3**  
 Secteur dédié à un projet de méthanisation
- Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère et prendre en compte l'existant**  
 Haies protégées au titre du L.151.19 du CU  
 ●●● Haies de type 1  
 ●●● Haies de type 2  
 ●●● Haies de type 3  
 Murets protégés au titre du L.151.19 du CU  
 □□□ Murets de type 1  
 □□□ Murets de type 2  
 → Corridor à préserver ou à conforter, notamment par l'aménagement de bandes refuges  
 ■■■ Bandes refuges  
 ■■■ Pélouse sèches avec formes arbustifs à conserver
- Prévoir la desserte tous modes du secteur**  
 ■ Voie principale de transit et de desserte à aménager  
 ■ Voie de desserte existante  
 ■ Carrefour à aménager au drit de la RD 988  
 ■ Emplacement réservé pour la voie primaire de transit et de desserte
- Etat des lieux**  
 — Courbes de niveau équidistance 1m  
 ■■■ Liaison douce existante  
 ■ Voie verte



## 1- PRÉSENTATION

Le périmètre d'OAP «ZA des Calsades» se situe en continuité directe de la zone d'activité des Calsades actuelle.

Cette prévision d'extension de la zone d'activités vise à permettre et anticiper les besoins de développement des entreprises, notamment celles déjà implantées sur la commune.

Par ailleurs, cette OAP porte également sur le secteur de développement de production d'énergie par méthanisation (Amétha).

Ce secteur présente de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale; de déplacement et d'un point de vue environnemental.

Ce secteur est composé d'un ensemble de parcelles, présentant des enjeux environnementaux variés:

- au nord, principalement des ensembles de prairies artificielles en culture, ne présentant pas d'enjeux environnementaux
- au sud, des prairies artificialisées, présentant un enjeu environnemental faible
- à l'ouest: quelques pelouses sèches légèrement dégradées ou composées de fourrés arbustifs, présentant un enjeu environnemental moyen. Pour les parcelles «embroussaillées», on retiendra leur rôle refuge.

Plus globalement, ce secteur est caractérisé par un réseau de haies bocagères dense, qu'il s'agira de protéger. De plus, les chemins bordant l'extension à l'est et à l'ouest, constituent des corridors qu'il s'agit de préserver, voire de conforter.

Enfin, nous retiendrons les conclusions de l'approche itérative du projet se traduisant par une réduction du périmètre prévu pour l'extension de la zone économique et la mise en oeuvre de mesures visant à compenser les incidences du projet sur l'environnement.

## 2- DISPOSITIONS

	SECTEUR 1 - 1AUx	SECTEUR 2 - 1AUx	SECTEUR 3 - Ametha
ECHÉANCIER	L'échéancier prévisionnel permet une ouverture à l'urbanisation du secteur à court ou moyen terme, à partir de l'approbation du PLU.		
PROGRAM- MATION	<p><u>Phase 1</u> : environ 6ha, en continuité de l'existant</p> <p><u>Phase 2</u> : à prévoir lorsque 60% de la phase 1 seront commercialisés</p>	<p><u>Phase 1</u> : environ 4ha</p> <p><u>Phase 2</u> : après finalisation de la première tranche</p>	Non concerné
MODALITÉS D'OUVERTU- RE À L'URBA- NISATION	Les constructions sont autorisées dans le cadre de la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble, à condition que la première, le cas échéant, anticipe la desserte en réseaux de l'ensemble du secteur.	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure, à condition de respecter les principes de la présente orientation d'aménagement et de programmation.	Les constructions sont autorisées au fur et à mesure, à condition de respecter les principes de la présente orientation d'aménagement et de programmation.

## Accueillir des entreprises dédiées à la production d'énergie (secteur 2)

Le secteur 2 de la présente orientation d'aménagement sera dédié au traitement des déchets et à leur valorisation par production d'énergie.

**Veiller à la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère, et prendre en compte l'existant**

**Les éléments paysagers devront être maintenus**, comme indiqué sur le document graphique afin de garantir la bonne insertion des nouvelles constructions au sein du tissu bâti existant et dans le grand paysage; et de maintenir le maillage bocager caractéristique. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

L'urbanisation de ce secteur doit donc veiller à la **conservation**, au titre de l'article L151.19 du Code de l'Urbanisme, **des haies, des murets et des arbres remarquables, en raison de leur importance en termes de biodiversité**. Cet écrin permettra également d'assurer une liaison qualitative entre le bâti existant et les nouvelles constructions mais aussi de limiter l'impact visuel de ces dernières.

La préservation des haies et murets n'exclut cependant pas l'aménagement nécessaire de la

desserte du secteur; dans ce cas une compensation devra être envisagée, conformément aux préconisations de l'évaluation environnementale (cf supra - Principaux généraux des OAP / cf 2.Rapport de présentation : partie D.1.10 et annexe 2.2.3 du rapport de présentation).

En complément de l'existant, **la mise en oeuvre de plantations nouvelles est préconisée** afin de favoriser l'intégration des constructions, les continuités écologiques et la gestion et l'infiltration des eaux pluviales (notamment dans la pente), celles-ci seront composées d'essences locales (cf. Annexe informative N° 3 au règlement : Préconisations pour les nouvelles plantations).

De plus, comme indiqué supra, les chemins existants en limite ouest et est du secteur constituent des corridors. Il s'agit ici de les conserver et de les conforter, cela se traduira par les actions suivantes:

- **préserver les chemins existants**, ainsi que les haies qui les accompagnent
- **conforter les corridors Ouest et Est**, et notamment le corridor Est en limite de zone, par l'aménagement de bandes refuges en bordure des haies. D'une largeur de deux mètres minimum, ces bandes refuges seront fauchées une fois par an (ou tous les deux ans). De même, en continuité du corridor ouest, en complément des bandes refuges, sera maintenu un ensemble de pelouses composées de fourrés arbustifs.

## Prévoir la desserte tous modes du secteur

Cet ensemble foncier doit privilégier la création d'accès en cohérence avec l'existant.

Ainsi, le développement de la zone d'activités et de la zone de production d'énergie par méthanisation nécessitera de **créer une voie de desserte permettant de relier la zone d'activités existante et la RD988**, ce qui permettra, à termes, de soulager la trafic du carrefour de la Rotonde et de conforter la desserte en direction de l'A75, via Gabriac.

La création de cet axe se traduit par la mise en place d'emplacements réservés dans le projet de PLU (création de voie et aménagement du carrefour avec la RD988). L'aménagement de cette voie tiendra compte de la préservation du maillage bocager et des orientations environnementales prévues pour le secteur, notamment au sud est: préservation et confortement des corridors.

Cette voie de desserte principale, sera, le cas échéant, utilement complétée de voies de desserte secondaires.

Comme évoqué supra, **les chemins existant à l'ouest, à l'est et au sud du secteur seront maintenus**.

## **Extrait de l'avis :**

- zone 1AUx zone des Calsades : L'ouverture à l'urbanisation de près de 23 ha, soit une augmentation de 1/4 de la surface dédiée aux activités économiques sur la commune, me paraît insuffisamment justifiée et organisée dans l'OAP de ce secteur (n°14). En effet, que ce soit pour les secteurs 1 ou 2, l'urbanisation progressive est envisagée sans que cette progressivité soit organisée, tant spatialement que temporellement. Dans un contexte où ces 23 hectares viendraient compléter environ 18 ha libres dans les zones existantes de la commune, où des bâtiments vacants existants pourraient également accueillir des activités, et où la gestion économe de l'espace est un enjeu fort au niveau national, je vous demande de modifier le projet de façon à organiser l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, en la conditionnant au remplissage des zones et des bâtiments existants et en donnant la priorité aux zones situées dans le prolongement de l'urbanisation actuelle.

## **Justifications complémentaires des chiffres affichés**

Le projet de PLU révisé fait état de 17,82 ha d'espaces libres, répartis entre les secteurs Ux, Ux1 et Ux3 (aucun en Ux2). En tenant compte des permis de construire et permis d'aménager délivrés depuis l'arrêt du projet de PLU, ces espaces libres ne sont plus que de 15,59 ha. Dans le détail, cette surface se répartit de la façon suivante :

- 4,05 ha : Calsades III
- 7,93 ha : Calsades IV (et secteur à l'Est de la zone, pas encore aménagé)
- 1,16 ha : Zone d'activités du Causse Comtal
- 1,25 ha : à proximité de l'usine Rozière (permettre une éventuelle extension)
- 0,55 ha : à proximité de bâtiments d'activités existants

- 0,65 ha : extension de la déchetterie

Ces chiffres doivent néanmoins être nuancés car de nombreux lots situés dans la zone des Calsades (III et IV) ont été réservés ou vendus depuis l'arrêt du projet de PLU, réduisant, ainsi, le potentiel de développement économique restant.

La Communauté de Communes a mis à jour le bilan des disponibilités foncières à l'échelle intercommunale pour illustrer son propos. Le tableau de la page suivante synthétise ces évolutions.

Par ailleurs, 22 ha sont disponibles au sein de la zone 1AUx (cf. réduction du secteur

1AUx). Sur ces 22 ha, 7,60ha appartiennent à l'entreprise Braley.

Ainsi, sur les 38,48 ha libres de constructions, à vocation économique (Ux, Ux1, Ux2, Ux3, 1AUx et Nx) 16,08ha sont déjà réservés ou préciblés (lots vendus/achetés, extension de la déchetterie, foncier appartenant à l'entreprise Braley). Par ailleurs, environ 12 ha ne seront ouverts que dans un second temps (phase 2).

La collectivité souligne également qu'il n'existe aucun bâtiment d'activités vacant sur la commune.

# Secteur I AUx zone des Calsades

Parc d'activités	Découpage initial		Vendus		Réservés		Restants à la vente au 5/11/2019	
	Nombre de lots	ha	Nombre de lots	ha	Nombre de lots	ha	Nombre de lots	ha
BOZOULS								
ZA Les Calsades III	14	5,75	5	1,13	<del>2</del> 7	<del>0,40</del> 2,40	<del>6</del> 2	<del>4,22</del> 2,20
ZA Les Calsades IV (*)	-	5,65	-	-	-	4,3 pré-réservés par 2 entreprises	-	1,35
TOTAL	-	11,4	-	1,13	-	4,7 6,7	-	5,57 3,55
LIOUJAS								
ZA Lioujas III	10	5,01	3	3,0	6	2,01	0	0
ESPALION								
ZA Les Glèbes	19	3,91	10	2,38	7	1,18	2	0,35
VILLECOMTAL								
ZA Cabassar	3	0,46	-	-	-	-	3	0,46
LE NAYRAC								
ZA Les Landes	1	0,07	-	-	-	-	1	0,07
ST HYPPOLYTE								
ZA Rouens	3	0,48	-	-	-	-	3	0,48
<b>TOTAL</b>								
TOTAL	-	21,33	-	6,51	-	7,89 9,89	-	6,93 4,91

(\*) PA en cours d'instruction en janvier 2020: PA délivré

## Précisions apportées sur le projet de l'entreprise Braley

Plusieurs avis reçus par la collectivité ont regretté le manque d'informations relatives au projet de l'entreprise Braley et, ainsi, le manque de justifications de la surface dédiée à l'accueil de ce projet.

Le rapport de présentation sera complété de façon à apporter des compléments argumentant le choix du site et les besoins. Le projet consiste notamment en la création d'une unité de gazéification : il s'agira d'une unité de production d'énergie et de chaleur à partir de déchets et refus de tri à haut pouvoir calorifique.

Ce projet est porté par l'entreprise Braley depuis quelques années mais a été ralenti suite aux incendies qu'a récemment subis l'entreprise.

# Bilan des surfaces

PLU actuel	Superficies en ha		Espaces libres (espaces dédiés aux aménagements et équipements nécessaires aux zones compris)		PLU révisé	Superficies en ha		Espaces libres (espaces dédiés aux aménagements et équipements nécessaires aux zones compris)		PLU révisé (mis à jour)	Superficies en ha		Espaces libres (espaces dédiés aux aménagements et équipements nécessaires aux zones compris)	
	ha	%	ha	%		ha	%	ha	%		ha	%	ha	%
Ua	42,71	0,61%	2,97	4,23%	Ua	39,35	0,57%	2,27	3,10%	Ua	39,35	0,57%	2,27	3,24%
Ub	130,93	1,88%	11,16	15,91%	Ub	139,56	2,01%	15,99	21,81%	Ub	139,56	2,01%	13,74	19,63%
Ub1	3,82	0,05%	2,57	3,66%										
Uf	10,25	0,15%	0,00	0,00%	Uf	21,19	0,30%	2,65	3,61%	Uf	13,51	0,19%	2,65	3,79%
Ux	71,03	1,02%	3,24	4,62%	Ux	89,12	1,28%	16,01	21,84%	Ux	89,12	1,28%	13,78	19,68%
Ux1	6,98	0,10%	4,15	5,92%	Ux1	3,94	0,06%	1,16	1,58%	Ux1	3,94	0,06%	1,16	1,66%
Ux2	3,52	0,05%	0,49	0,70%	Ux2	4,50	0,06%	0,00	0,00%	Ux2	4,50	0,06%	0,00	0,00%
					Ux3	1,28	0,02%	0,65	0,89%	Ux3	1,28	0,02%	0,65	0,93%
<b>Total zones urbaines</b>	<b>269,24</b>	<b>3,87%</b>	<b>24,58</b>	<b>35,03%</b>	<b>Total zones urbaines</b>	<b>298,94</b>	<b>4,30%</b>	<b>38,73</b>	<b>52,82%</b>	<b>Total zones urbaines</b>	<b>291,26</b>	<b>4,19%</b>	<b>34,25</b>	<b>48,92%</b>
AU1	18,30	0,26%	10,67	15,21%	1AU	9,32	0,13%	7,12	9,71%	1AU	7,74	0,11%	7,40	10,57%
AU2	15,10	0,22%	14,92	21,27%						2AU	1,58	0,02%	1,56	2,23%
Aux	19,50	0,28%	16,02	22,83%	1AUx	24,80		22,69	30,94%	1AUx	23,07	0,33%	22,00	31,42%
Aut	1,83	0,03%	1,18	1,68%										
<b>Total zones AU</b>	<b>54,73</b>	<b>0,79%</b>	<b>42,79</b>	<b>60,99%</b>	<b>Total zones AU</b>	<b>34,12</b>	<b>0,49%</b>	<b>29,81</b>	<b>40,65%</b>	<b>Total zones AU</b>	<b>32,39</b>	<b>0,47%</b>	<b>30,96</b>	<b>44,22%</b>
A	2 924,31	42,05%			A	2 062,14	29,65%			A	2 062,14	29,65%		
Ap	1 150,31	16,54%			Ap	2 969,32	42,70%			Ap	2 978,72	42,83%		
					Amétha	3,49	0,05%	3,49	4,76%	Amétha	3,49	0,05%	3,49	4,99%
<b>Total zone agricole</b>	<b>4 074,62</b>	<b>58,60%</b>			<b>Total zone agricole</b>	<b>5 034,95</b>	<b>72,40%</b>	<b>3,49</b>	<b>4,76%</b>	<b>Total zone agricole</b>	<b>5 044,35</b>	<b>72,54%</b>	<b>3,49</b>	<b>4,99%</b>
N	1 983,56	28,53%			N	1 577,03	22,68%			N	1 577,03	22,68%		
Nca	503,66	7,24%												
Nf	8,92	0,13%			Nf	1,39	0,02%			Nf	1,39	0,02%		
Nx	0,65	0,01%	0,17	0,24%	Nx	1,56	0,02%	0,89	1,21%	Nx	1,56	0,02%	0,89	1,27%
Ncd	45,30	0,65%												
Nh	13,04	0,19%	2,62	3,73%	Nh	5,38	0,08%	0,41	0,56%	Nh	5,38	0,08%	0,42	0,60%
					Nj	1,42	0,02%			Nj	1,42	0,02%		
<b>Total zones naturelles</b>	<b>2 555,13</b>	<b>36,74%</b>	<b>2,79</b>	<b>3,98%</b>	<b>Total zones naturelles</b>	<b>1 586,78</b>	<b>22,82%</b>	<b>1,30</b>	<b>1,77%</b>	<b>Total zones naturelles</b>	<b>1 586,78</b>	<b>22,82%</b>	<b>1,31</b>	<b>1,87%</b>
<b>TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL</b>	<b>6954</b>	<b>100,00%</b>	<b>70,16</b>	<b>100%</b>	<b>TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL</b>	<b>6 954</b>	<b>100%</b>	<b>73,33</b>	<b>100,00%</b>	<b>TOTAL TERRITOIRE COMMUNAL</b>	<b>6 954</b>	<b>100%</b>	<b>70,01</b>	<b>100,00%</b>

Récapitulatif des zones et de l'évolution des espaces libres entre :

- Le PLU avant révision (à gauche)
- Le projet de PLU arrêté (au centre)
- Le projet de PLU présenté dans le cadre de la seconde demande de dérogation à l'urbanisation limitée (à droite)\*

\* Les chiffres en question tiennent compte :

- Des modifications de zonage présentées dans la présente demande de dérogation à l'urbanisation limitée,
- Des permis de construire et permis d'aménager accordés depuis l'arrêt du projet (novembre 2019 - septembre 2020),
- Des zones de non aedificandi identifiées sur les plans masses des zones d'activité des Calsades III et IV (cf. marges de recul imposées par le PLU en vigueur, reprises dans le règlement de la zone d'activités mais pas dans le PLU révisé).
- De la modification de l'emplacement réservé de la zone d'activités. Les espaces libres présentés dans le projet de PLU arrêté déduisaient l'emplacement réservé dédié au tracé de la voirie. Ce dernier ayant été modifié, les surfaces présentées sont, désormais, des surfaces brutes.