

3^{ème} Partie

CARACTERISTIQUES DU NOUVEAU ZONAGE



- I - DESCRIPTION DU NOUVEAU ZONAGE
- II - JUSTIFICATION DU NOUVEAU ZONAGE

I. DESCRIPTION DU NOUVEAU ZONAGE

Les objectifs d'aménagement de la commune de LA BASTIDE L'EVEQUE ont permis d'établir une proposition de zonage, qui localise l'extension de l'urbanisation, pour l'essentiel au niveau du bourg et de cinq hameaux, reconnaît une zone constructible pour les activités et détermine la zone destinée à la pratique agricole, ainsi qu'à la protection de terrains du fait de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou de l'existence de risques.

Ainsi, le zonage est divisé en **trois parties** :

ZONE U	Dite Constructible , qui délimite les quartiers et hameaux urbanisés existants, et les secteurs susceptibles d'accueillir de nouveaux bâtiments à usage d'habitation.
ZONE Ux	Dite constructible , qui délimite les zones urbanisées existantes et susceptibles d'accueillir de nouvelles constructions à caractère d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées (art. R.124-3 du Code de l'urbanisme).
ZONE N	Dite Non Constructible , qui délimite les terrains à protéger en raison de son importance dans la qualité des paysages et dans l'intérêt écologique de la commune, ainsi que la présence éventuelle de risques et qui couvre toutes les terres agricoles, et notamment celles destinées à la viticulture, cultivées ou non, susceptibles d'accueillir des bâtiments agricoles.

A. ZONE CONSTRUCTIBLE U

La zone constructible U s'étend sur une superficie de **42,6 ha**, soit 0,96 % du territoire communal.

Les surfaces disponibles à la construction sont présentes, pour l'essentiel, à proximité du bourg, et aux lieux-dits *Teulières, Fourniès, Cabanes, Cadour et Alliberts*.

L'ouverture à l'urbanisation de terrains, au niveau des hameaux, reste assez restreinte du fait de la desserte moyenne en réseaux et notamment de la mauvaise aptitude des sols à l'assainissement autonome. Cependant le hameau de *Fourniès* est envisagé comme une zone d'extension importante du bâti à terme.

Ainsi, l'ensemble des zones ouvertes à l'urbanisation et libres de constructions dans le cadre de cette Carte Communale représente environ **28,7 ha**, soit 0,64 % du territoire communal.

B. ZONE CONSTRUCTIBLE Ux

La zone constructible Ux s'étend sur une superficie de **17,8 ha**, soit 0,4% du territoire communal.

Deux zones constructibles à vocation d'activités Ux ont été ouvertes à la Baraque de l'Ortal et au Puech de Pourcel.

La zone constructible Ux de la Baraque de l'Ortal correspond à une zone d'activités intercommunale existante. Elle présente l'avantage de se situer en bordure de la route départementale 911. Elle s'étend sur une surface de 17 ha soit environ 0,4% du territoire communal.

La zone constructible à vocation d'activités Ux du Puech de Pourcel intègre un bâtiment de stockage (existant) d'une activité artisanale et de deux parcelles contiguës dont une pour partie afin de permettre le maintien et le développement de cette activité.

C. ZONE NON CONSTRUCTIBLE N

La zone non constructible est localisée, pour l'essentiel, au niveau des zones agricoles, des zones boisées, des zones humides, des hameaux à fort caractère architectural et patrimonial et des secteurs présentant une topographie marquée.

Elle correspond aux zones où le bâti existant ne peut être que réhabilité, la construction neuve étant alors interdite. Cette mesure permet d'assurer la préservation des paysages ruraux caractérisés par un bâti ancien relativement typique, et par l'arrêt pur et simple de l'urbanisation le long des voies et par mitage des espaces ruraux.

Cette zone s'étend donc sur **4355,6 ha**, qui représentent 98,63 % du territoire communal.

II. JUSTIFICATION DU NOUVEAU ZONAGE

Le nouveau zonage présenté dans le cadre de cette Carte Communale peut se justifier par plusieurs points.

A. SURFACE LIBEREE A LA CONSTRUCTION

En fonction des équipements collectifs présents sur la commune, de la capacité communale à s'adapter à une augmentation de sa population, et au regard des choix de développement faits par la Municipalité, les besoins en surface constructible ont été évalués, et permettent de justifier quantitativement l'enveloppe de terrains libérés pour l'urbanisation.

DONNEES DE CADRAGE :	<ul style="list-style-type: none"> - Population en 1999 : 881 habitants - Population en 2004 (évaluation)^o : 900 habitants - Progression sur cette dernière période : - 0,50% de croissance annuelle (1990-1999) - Potentiel de logement en réhabilitation : environ 30 - Nombre moyen de personnes par ménage : 2,8 (RGP 1999)
-----------------------------	--

PROGRESSION SUR UN RYTHME UN PEU PLUS SOUTENU QU'AUJOURD'HUI

- Objectif : **+ 1,1 %** de croissance annuelle sur les 10 prochaines années (2004-2014)

Population en 2014 avec une telle croissance : **1010 habitants**

- | | |
|--|------------|
| • Population nouvelle à accueillir : | 112 |
| • Logements nouveaux nécessaires : | 45 |
| • Réhabilitations estimées sur la période 2003-2013: | 5 |
| • Logements nouveaux à construire d'ici 2014: | 40 |

Soit environ 4 nouvelles constructions par an

Une estimation des surfaces nécessaires à libérer dans la Carte Communale peut alors être dégagée :

Avec une moyenne de **1 500 m²** par terrain constructible, ce sont donc **60 000 m²** de terrains qui seront nécessaires pour atteindre l'objectif démographique fixé par la commune.

Afin d'autre part de tenir compte de la rétention foncière, il est nécessaire d'appliquer à ces valeurs un coefficient de **2**.

La Carte Communale de LA BASTIDE L'EVEQUE doit donc dégager environ **12 hectares** de zones constructibles. (**0,01 %** de son territoire).

B. JUSTIFICATION DES CHOIX FAITS AU NIVEAU DU ZONAGE

La réglementation en vigueur (loi Solidarité et Renouvellement Urbains et loi Urbanisme et Habitat notamment) ainsi que les contraintes spécifiques du territoire de LA BASTIDE L'EVEQUE et le respect de la politique globale de développement territorial choisie par la commune de LA BASTIDE L'EVEQUE (voir *Partie 2 – Chapitre 1*) ont largement orienté le travail de mise en forme du zonage de la présente Carte Communale.

1 - CONTEXTE REGLEMENTAIRE

De nombreuses dispositions supra-communale s'imposent à la commune, à son territoire et doivent être prises en compte dans son document d'urbanisme :

- Loi sur l'eau,
- Loi Paysage[®],
- Loi Solidarité et Renouvellement Urbains,
- Loi Urbanisme et Habitat,
- Servitudes d'Utilité Publique.

A ces nombreuses dispositions supra-communales, s'ajoutent les réglementations spécifiques liées aux zones agricoles et zones de protection du patrimoine architectural entre autres. Elles conditionnent également le développement de la commune de LA BASTIDE L'EVEQUE.

La politique d'aménagement de la Commune doit ainsi respecter **les grands principes d'aménagement édictés par les articles L 110 et L 121.1 du code de l'urbanisme.**

L'article L.121.1 est reproduit ci-dessous, et les trois grands principes qu'il énonce sont :

- Equilibre entre développement (urbain et rural) d'une part et protection des espaces agricoles et forestiers et des espaces naturels et des paysages, d'autre part ;
- Mixité sociale et diversité des fonctions urbaines ;
- Utilisation économe de l'espace et respect de l'environnement

Article L.121.1 du Code de l'Urbanisme. (Loi n° 2000-1208 du 13/12/2000) :

Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

- a) *L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;*

[®] Loi n° 9324 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysages"

La loi n° 93.24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages comporte un article 4.1 qui complète l'article L. 421-2 relatif à la demande de permis de construire par un quatrième alinéa nouveau ainsi rédigé :
"le projet architectural précise, par des documents graphiques ou photographiques, l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments, ainsi que le traitement de leur accès et de leurs abords".

- b) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;
- c) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Les dispositions des 1° à 3° sont applicables aux directives territoriales d'aménagement visées à l'article L. 111-1-1.

2 - CONTEXTE LOCAL

Des contraintes locales, spécifiques au territoire de LA BASTIDE L'EVEQUE, viennent compléter le cadre réglementaire et justifient le zonage présenté.

ZONES	CARACTERISTIQUES	CLASSEMENT AU NIVEAU DE LA CARTE COMMUNALE
Cabanes	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Hameau mixte à dominance agricole. ❖ Il se caractérise par des plans d'épandage à proximité et une qualité architecturale et patrimoniale à préserver. ❖ La partie non agricole sud est envisagée à une urbanisation limitée. La commune souhaite le maintien du dynamisme de sa population à Cabanes. 	Zone constructible U
Les Alliberts	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Hameau mixte à dominance agricole dont la seule exploitation agricole est amenée à cesser son activité à très court terme. ❖ Il se caractérise par des plans d'épandage à proximité. ❖ Bâtiments agricoles vacants pouvant être valorisés dans le cadre d'une activité artisanale. ❖ Ouverture à l'urbanisation très limitée. 	Zone constructible U
Cadour	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Hameau mixte à dominance agricole. ❖ Il se caractérise par des plans d'épandage à proximité et une qualité architecturale et patrimoniale à préserver. ❖ La commune souhaite une extension limitée de l'urbanisation dans la partie nord-ouest non agricole du hameau. 	Zone constructible U
La Bastide / Le bourg	<ul style="list-style-type: none"> ❖ La partie est et surtout sud-est du village est envisagée à la construction : la topographie de ce secteur permet de préserver l'aspect de La Bastide même si de nouvelles constructions s'y implantent (rupture de pente). ❖ La Bastide en elle-même est classée en zone N pour en préserver intégralement l'aspect. <p>On notera que l'extension en zone U envisagée nécessitera la création d'une voie nouvelle.</p>	Zone constructible U
Teulières	<ul style="list-style-type: none"> ❖ La desserte en réseaux est adaptée au projet. ❖ La partie est du hameau non agricole est favorable à une urbanisation mesurée. 	Zone constructible U

ZONES	CARACTERISTIQUES	CLASSEMENT AU NIVEAU DE LA CARTE COMMUNALE
<i>Fourniès</i>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ La commune souhaite permettre une extension bâtie importante de ce secteur du fait de sa proximité à la route départementale et par conséquent à son accès aisé vers Villefranche-de-Rouergue et Rodez. ❖ La commune a, dans ce secteur, un projet de lotissement communal sur des terrains dont elle est propriétaire. <p><i>A noter qu'il faudra prévoir une sortie unique pour toute la zone U, sur la route départementale.</i></p>	<i>Zone constructible U</i>
<i>Gaudiès</i>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Hameau voué à la rénovation. ❖ Réseaux limités (eau potable, électricité et voirie). 	<i>Zone non constructible N</i>
<i>Pouzoulet</i>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Hameau voué à la rénovation. ❖ Réseaux limités (eau potable, électricité et voirie). 	<i>Zone non constructible N</i>
<i>Veze</i>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Hameau à dominance agricole. ❖ Il se caractérise par des plans d'épandage à proximité. 	<i>Zone non constructible N</i>
<i>Moussouse</i>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Hameau à dominance agricole. ❖ Il se caractérise par des plans d'épandage à proximité. 	<i>Zone non constructible N</i>
<i>Le Mazuc de Vezis</i>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Hameau à dominance agricole. ❖ Il se caractérise par des plans d'épandage à proximité. ❖ Présence de mines de plomb argentifère. 	<i>Zone non constructible N</i>
<i>Veze</i>	<ul style="list-style-type: none"> ❖ Hameau à dominance agricole. ❖ Il se caractérise par des plans d'épandage à proximité. ❖ Présence de mines de plomb argentifère. 	<i>Zone non constructible N</i>