

10.4 – LES POTENTIALITES URBAINES DU PLU ACTUEL

Note sur la méthode de calcul :

La carte des Potentialités foncières du PLU actuel a été réalisée avec plusieurs supports :

- Cadastre parcellaire issu de la BD Parcellaire 2012 du CRAIG,
- Photo aérienne du CRAIG,
- Zonage du PLU actuel,
- Terrains.

Le repérage des Potentialités foncières vise uniquement la vocation d'Habitat. La totalité des potentialités foncières repérées est estimées à 64.60 ha.

Les potentialités urbaines dégagées par le PLU couvrent plusieurs catégories :

- Les « dents creuses », espaces plus ou moins grands, libres, situés dans les espaces déjà urbanisés (zones Ud et Ug). Le potentiel de « dents creuses » dans le centre ancien est plus difficilement identifiable. Il s'agit souvent d'opportunités au cas par cas.

L'essentiel des « dents creuses » se situe donc dans les zones dites « pavillonnaires ». Les grandes directives nationales rappellent que l'économie du foncier et la recherche de densité sont des objectifs majeurs. Ainsi, les « dents creuses » des zones urbanisées regroupent,

*des parcelles ou groupes de parcelles individuels,

*quelques fonds de parcelles, jardins, ... lorsque les terrains construits font apparaître une très faible densité.

Ce repérage ne génère pas une obligation de mise en vente et de construction pour le propriétaire, c'est surtout un outil qui permet de rappeler que ces secteurs constituent des possibilités de construction, et que dans un contexte d'économie de foncier, ces secteurs peuvent éventuellement accueillir de nouvelles constructions.

*Des secteurs peu enclins à être construits (pour des raisons diverses : techniques, topographiques, d'usages, ...).

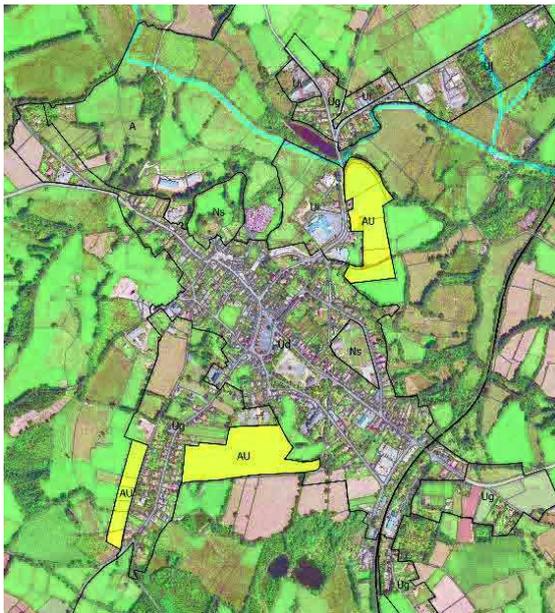
- Les potentiels des zones d'urbanisation future du PLU (AU) qui constituent les réserves foncières.

Projections des potentialités foncières du PLU actuel :

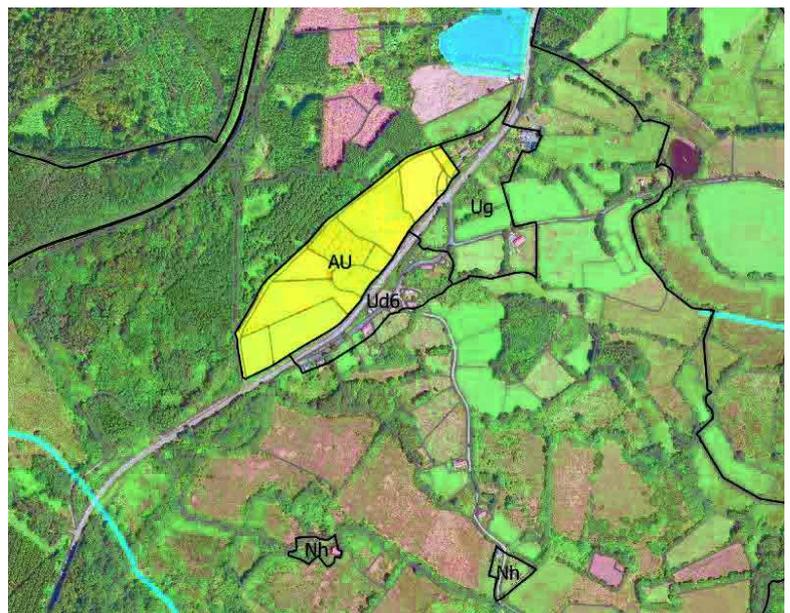
Si l'on rapproche les 64.60 ha restant à construire, avec les parcelles déjà construites dans les zones Ud et Ug (60.52 ha), nous pouvons constater que les possibilités offertes par le PLU actuel sont relativement importantes puisqu'elles permettraient de doubler la surface déjà construite.

10.4.1 – Les potentialités urbaines

■ En zones AU : 17.55 hectares



Potentialités urbaines : Zones AU du bourg : 11.52ha



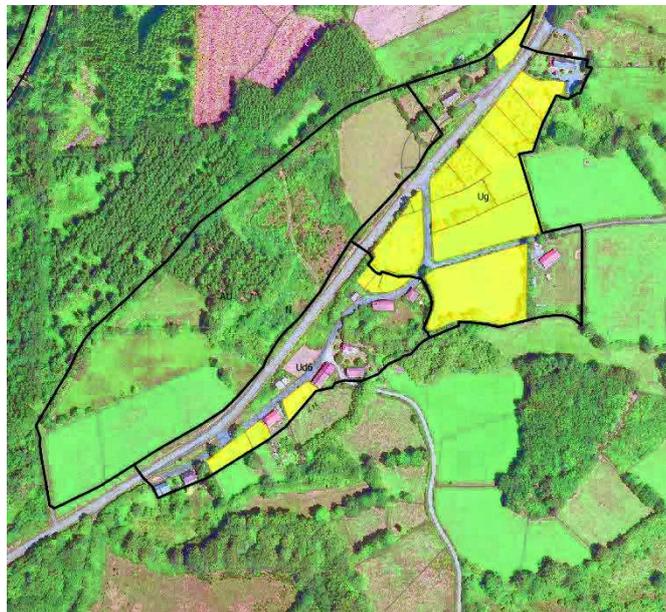
Zone AU de Bonnafond : 6.03ha

■ Autres potentialités urbaines portées par le PLU actuel : 47.05 hectares

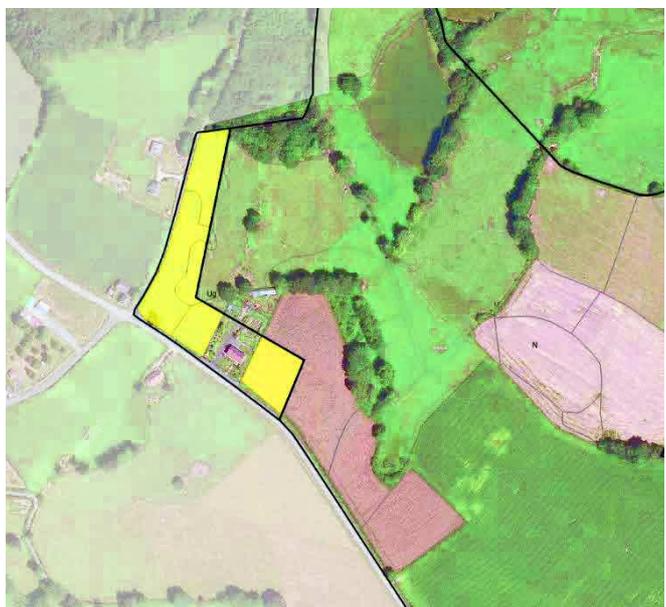
Une analyse des terrains libres situés dans les zones urbaines (par terrains libres, comprendre les parcelles non bâties et les fonds de jardins potentiellement constructibles de par leur superficie importante), a été réalisée par comparaison de cadastres, carte IGN, photographies aériennes, visites de terrain, etc.



Potentialités urbaines : Zone Ud6 de Laudeux : 2.11ha



Zones Ud6 : 0.29ha et Ug de Bonnafond : 2.37ha



Potentialités urbaines : Zone Ug : 1.21ha



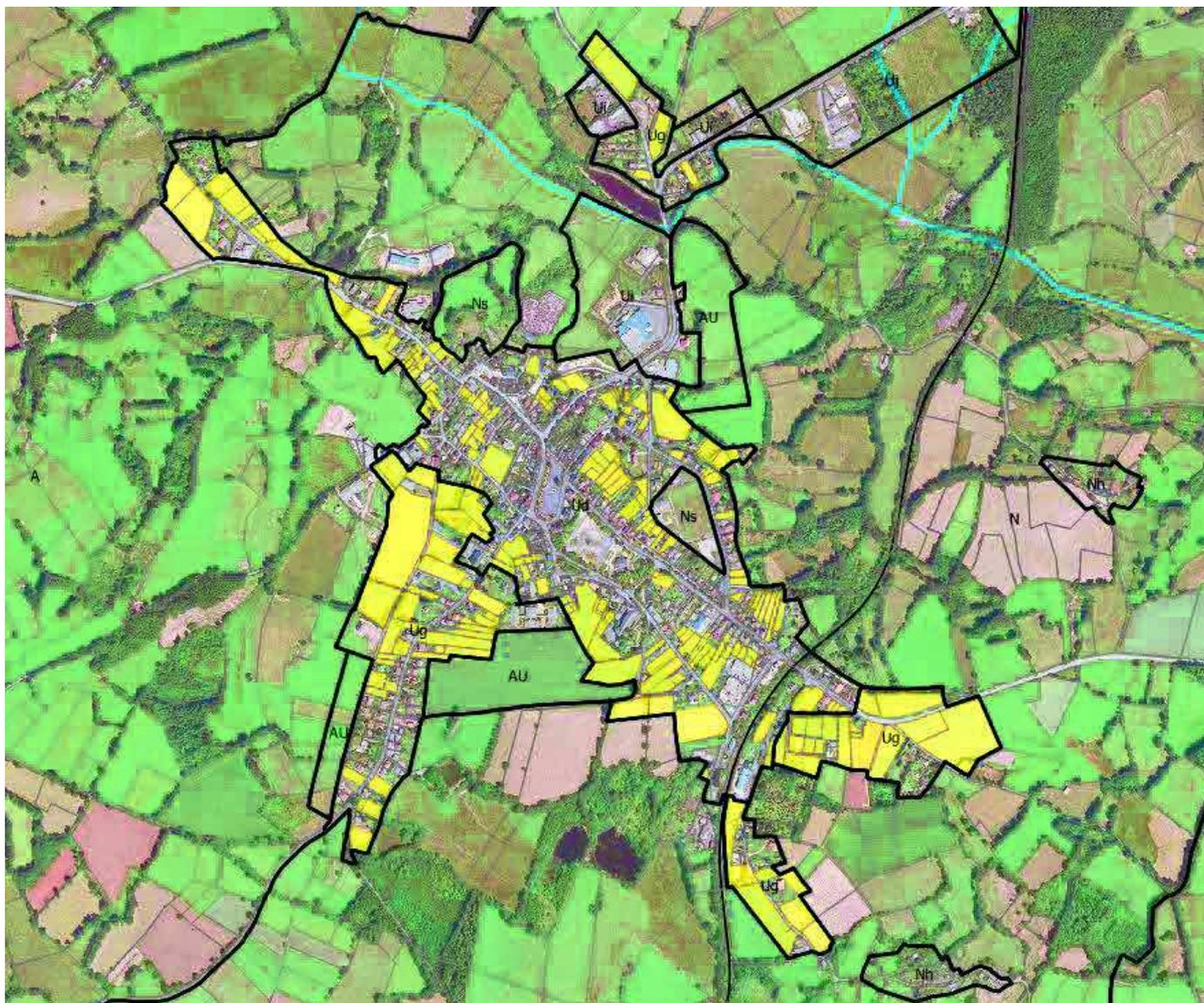
Zone Ud6 de Ligny : 1.12ha



Potentialités urbaines : Zone Ud6 de Foulage : 2.52ha

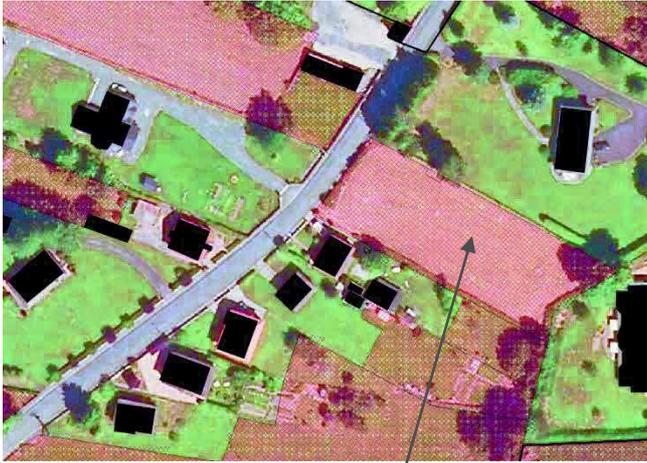


zone Ud6 de Villemeyre : 0.72ha



Potentialités urbaines : Zones Ud : 20.07ha et Ug du bourg : 16.64 ha

10.4.2 – Exemples de densifications possibles



Route de Flayat :

Zone Ug du PLU.

Cette parcelle de 2 407 m² correspond à une dent creuse « classique » :

- elle se situe dans une zone déjà urbanisée → En zone Ug, cette parcelle peut partir immédiatement à la construction.
- il s'agit d'une parcelle unique → Il n'y a pas de division à envisager pour la vendre.

Compte tenu de sa superficie, et de la forme urbaine du quartier, cette parcelle peut accueillir 3 maisons individuelles.



Route de Flayat :

Zone Ug du PLU.

Cette surface repérée (4 052m²) correspond à 2 parcelles déjà urbanisée en une seule propriété (maison type pavillon installée au milieu d'un vaste jardin de 4 682m²).

En application des directives en faveur de l'économie foncière, il est important de mettre en évidence ces grandes superficies, car une densification de ces espaces est possible.

Ces 2 parcelles pourraient être divisées et accueillir 3 à 4 maisons individuelles supplémentaires, sans forcément entamer le cadre de vie de la construction existante.



Centre bourg :

Zone Ud du PLU.

Cette parcelle correspond à des jardins potagers.

Ce type d'espace peut être une opportunité pour densifier certains quartiers.



Centre bourg :

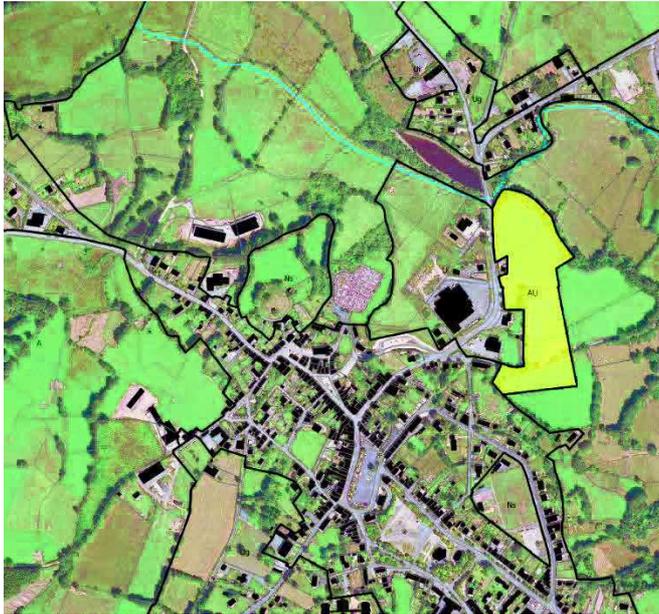
Zone Ud du PLU.

Cet îlot est vaste et presque immédiatement urbanisable. Situé dans le bourg ancien, il peut constituer une opportunité de densification du centre bourg. Rappelons que le SCoT du Pays des Combrailles a pour objectif de tendre vers 40% de collectifs (ou intermédiaires) et des formes urbaines plus compactes.

Certaines structures végétales de cet îlot pourraient être conservées afin de conforter la qualité du secteur tout en optimisant l'intégration paysagère des futures constructions.

10.4.3 – Zooms sur les zones d'urbanisation future du PLU actuel

Le PLU prévoit 4 zones d'urbanisation future (3 sur le bourg et 1 sur le hameau de Bonnafond) situées en continuité des zones Ug. Certains éléments sont à prendre en considération dans la réflexion sur la nécessité ou non de conserver ces zones dans le PLU à venir.



Secteur Nord du bourg :

Secteur situé en surplomb de la RD13. En arrière-plan de la pharmacie et du supermarché.

- Contraintes naturelles :

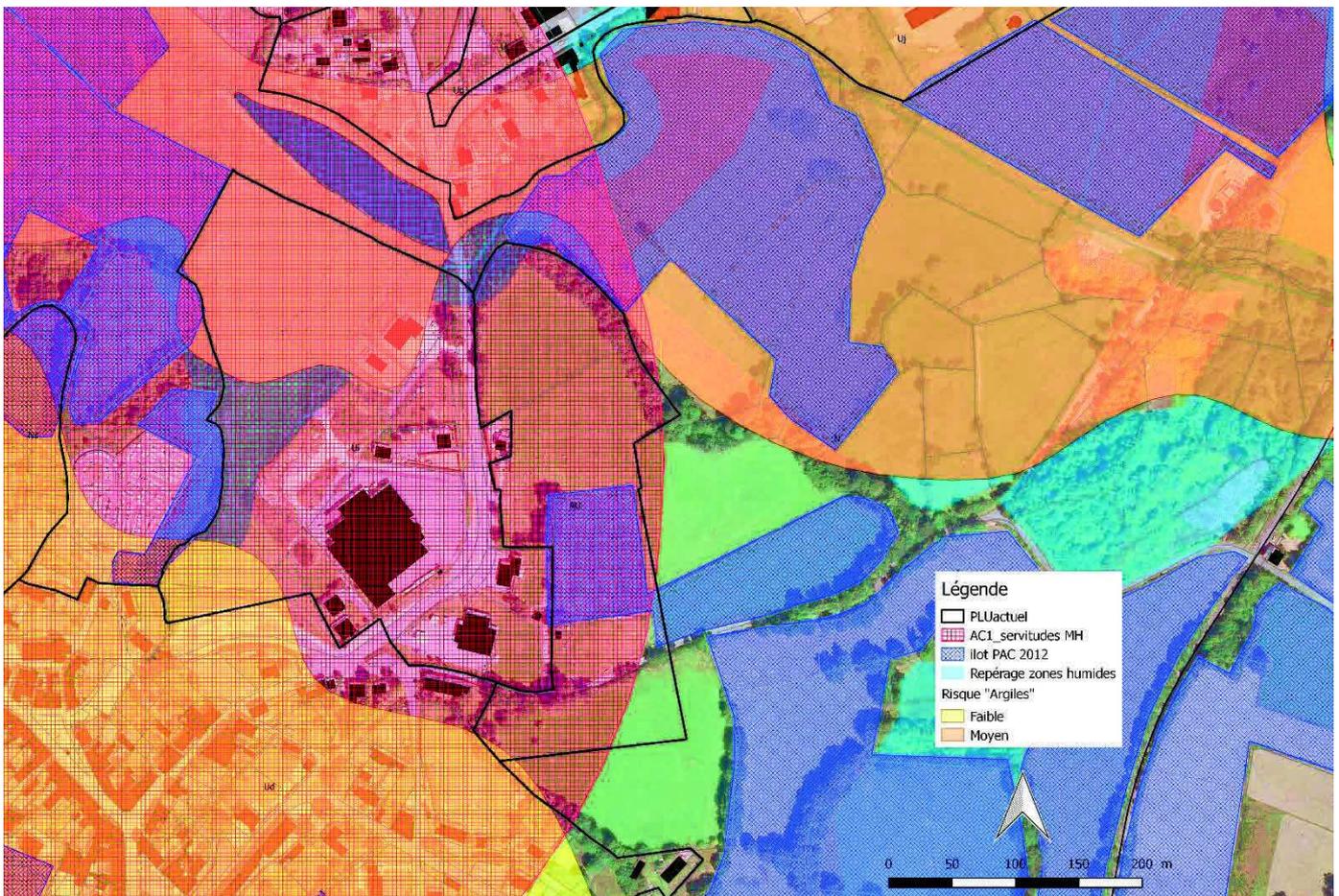
- *Secteur en partie impacté par la zone tampon de la loi Montagne.
- *L'extrême Nord du secteur est concerné par la ripisylve du ruisseau des Nautes (de la Ribière) et la présence probable d'une zone humide associée.

- Contraintes agricoles : Une des parcelles est inscrite à la PAC.

- La zone est incluse dans le rayon de 500m relatif à la protection MH.

- Orientations en faveur de la préservation de l'environnement et des paysages : ce secteur est marqué en bordure par la présence d'une haie d'arbres à hautes tiges qui pourrait concourir à l'intégration des futures constructions. Une zone tampon, verte, en partie Sud permettrait d'adoucir la limite avec le domaine agricole tout en confortant le caractère bocager du site.

- Superficie de la zone : 44 780m², soit plus d'une cinquantaine de constructions si l'on applique un ratio d'environ 700m²/logements individuels.



Nord du bourg : Carte des contraintes



Vue de la zone AU Nord du bourg depuis la RD13.



Secteur Sud du bourg :

2 zones AU sont définies par le PLU : une en entrée Sud le long de la RD13 (1) et une en arrière de la MAPAD (2).

- Contraintes agricoles : La quasi-totalité des parcelles des 2 zones sont inscrites à la PAC.

- Contraintes naturelles : un risque « Argiles » faible.

- Orientations en faveur de la préservation de l'environnement et des paysages : Le secteur 1 se développe de façon linéaire par rapport à la voie et en contact direct avec les terres agricoles. Il serait judicieux de chercher à tendre vers une rupture moins franche entre urbanisme et espaces agricoles. Une zone tampon, verte, permettrait d'adoucir la limite avec le domaine agricole tout en assurant la limite de l'urbanisation.

- Superficie de la zone :

*Secteur 1 : 17 790m², soit environ 25 constructions (sur une base d'environ 700m²/logements individuels).

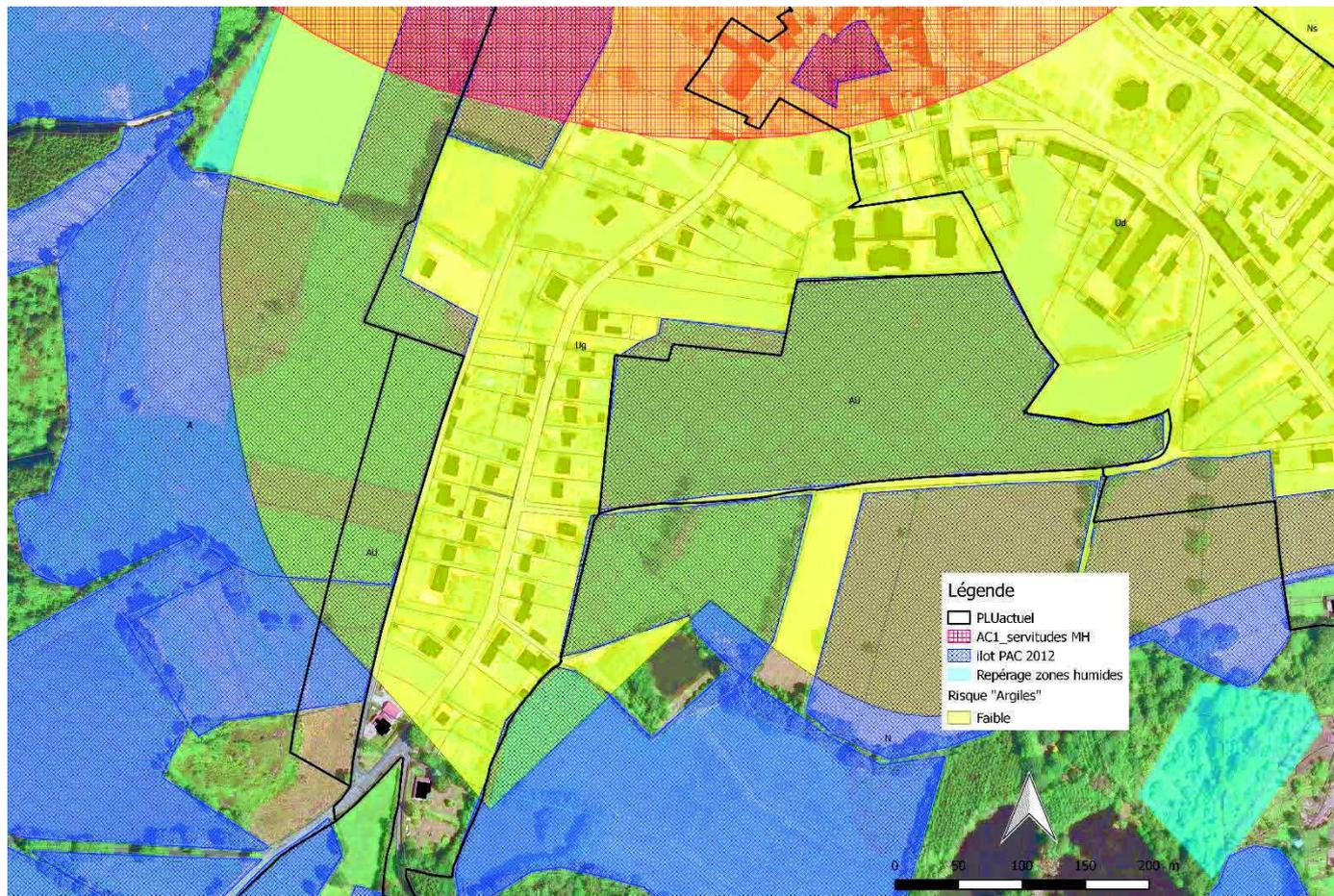
*Secteur 2 : 51 851m², soit plus de 70 constructions (ratio de 700m²/logement).



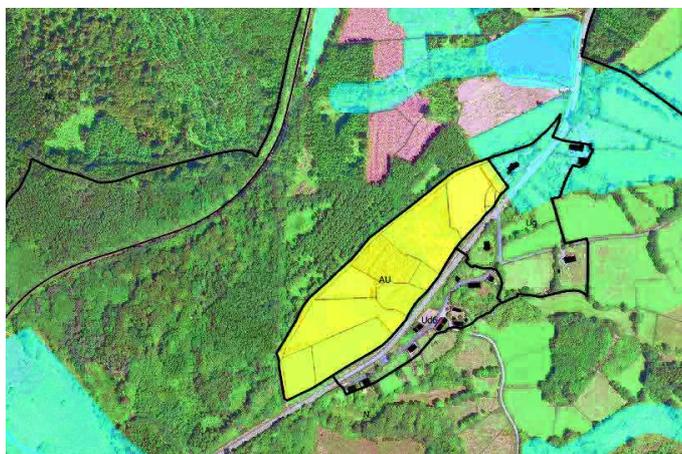
Secteur 1



Secteur 2



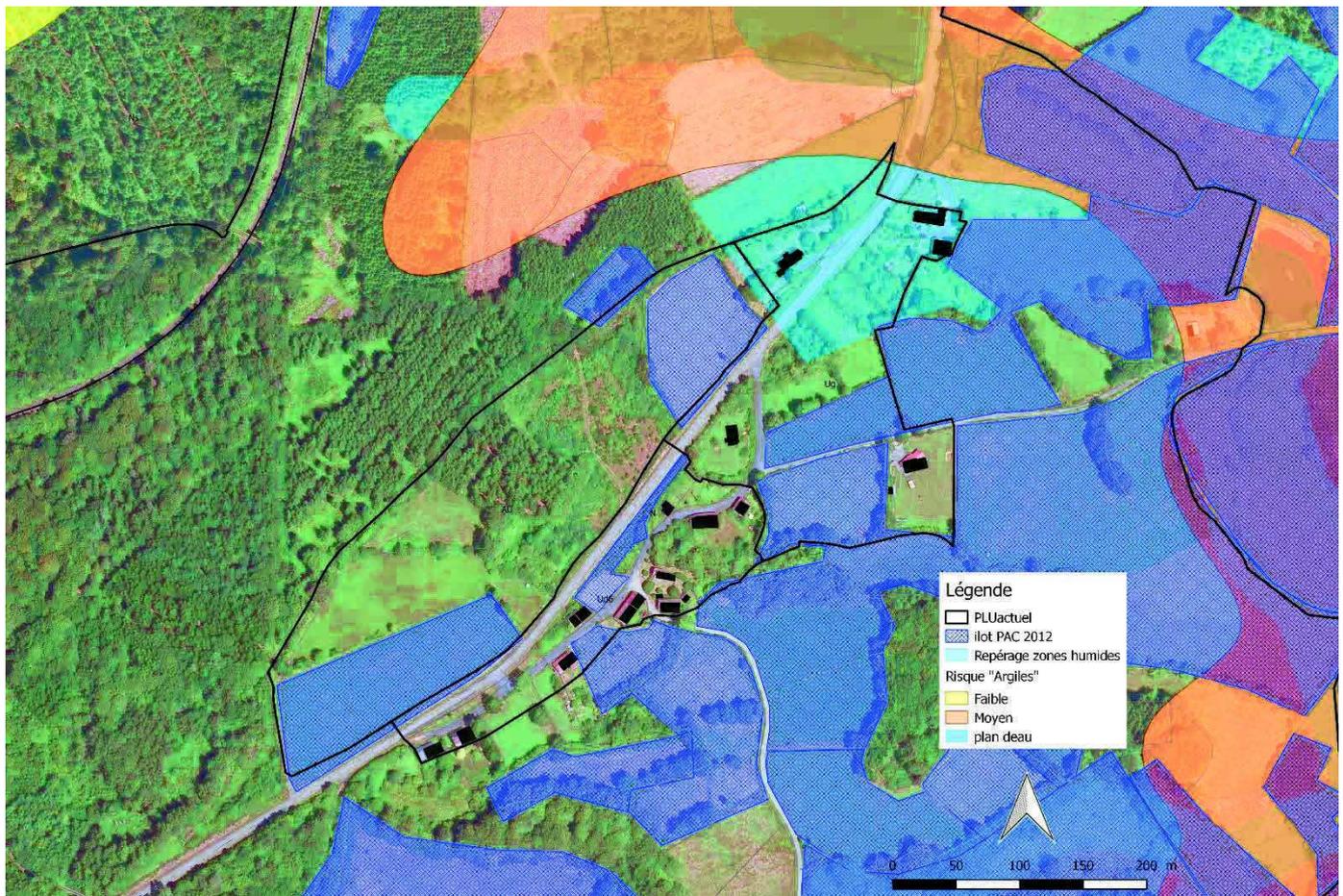
Sud du bourg : Carte des contraintes



Secteur de Bonnafond :

Une zone AU définies au Nord de la RD13, face au hameau de Bonnafond.

- Contraintes agricoles : 2 parcelles sont inscrites à la PAC.
- Contraintes naturelles : La zone est située entre la RD13 et un espace forestier affirmé. Présence d'une parcelle boisée réglementée au centre de la zone AU. Un relief relativement marqué par endroit.
- Orientations en faveur de la préservation de l'environnement et des paysages : Le hameau de Bonnafond est peu construit (~15 habitations). Cette zone AU offre une surface 2 fois plus importante que le hameau lui-même. Le maintien de cette zone AU en bordure de route, déconnectée du hameau situé de l'autre côté de la RD13, et en entrée de commune est-il nécessaire ?
- Superficie de la zone : 60 275m², soit environ 80 logements individuels (sur une base de 700m²/logements).



Secteur de Bonnafond : Carte des contraintes

10.5 – LES DIRECTIVES DU SCoT DU PAYS DES COMBRAILLES

Le PLU doit permettre la continuité de la politique de développement souhaitée, mais d'une manière réfléchie et cohérente, sans perdre l'identité du territoire communal. La qualité paysagère du territoire et ses caractéristiques urbaines peuvent être également protégées des extensions inadaptées ou du mitage sans rapport avec le territoire.

Face à l'attraction du territoire, la commune doit s'engager dans une réflexion sur l'accueil des nouveaux venus.

La réflexion doit porter sur

- l'espace à réserver à cet effet, en tenant compte de plusieurs éléments physiques : intégration paysagère des futures zones urbaines, secteurs soumis aux risques naturels, zonage naturel, ...
- les équipements en matière de tissu commercial, afin de répondre aux besoins des populations actuelles et nouvelles, et leur maintien sur le territoire,
- les réseaux d'alimentation en eau potable et assainissement : le zonage du schéma directeur d'assainissement et les choix du PLU doivent être compatibles.

Les orientations du PADD et du PLU de Giat doivent prendre en compte celles du SCoT du Pays des Combrailles, qui visent à regrouper l'urbanisation et à préserver la qualité des paysages. L'objectif général est de favoriser un développement urbain plus compact, autour des centralités existantes et de lutter contre le mitage du paysage et de l'espace agricole. Pour se faire, des secteurs privilégiés d'urbanisation ont été déterminés. La part des constructions neuves à prévoir à l'intérieur de cette enveloppe a été modulée selon qu'il s'agisse d'un bourg ou d'une commune rurale et en tenant compte de la configuration urbaine des communes.

La règle qui s'applique est que 80% des nouvelles constructions devront être contenues dans le secteur d'urbanisation privilégié.

Le SCoT fixe une fourchette avec la réalisation de 60% maximum d'habitat individuel et 40% d'habitat collectif.

Le SCoT du Pays des Combrailles reconnaît le bourg de Giat comme un secteur privilégié d'urbanisation limité par une ceinture verte. Afin de limiter, l'étalement urbain le long des voies qui « abîme » le paysage et/ou enclave des terrains, des arrêts d'urbanisation symbolisés par des parenthèses rouges sur les loupes (bourgs et secteurs) ont été posés. Le principe est, qu'au-delà de ces parenthèses, aucune nouvelle construction ne devra être autorisée le long des voies.

La façade urbaine depuis la RD13 en entrée Nord, est à préserver.



- Tâche urbaine existante
- Secteur privilégié d'urbanisation et sa ceinture verte
- Limite d'urbanisation le long des voies intangible
- Secteur où privilégier les formes urbaines compactes ou intermédiaires
- Projet de restructuration urbaine
- Polarité importante et équipement structurant
- Principe de trame viaire perméable
- Principe de trame douce à aménager
- Vues remarquables à préserver
- Ensemble paysager à préserver
- Ligne de crête sensible où ne pas construire
- Vallon à préserver
- Ecran végétal à créer
- Patrimoine bâti à valoriser
- Façade urbaine remarquable à préserver ou à recomposer
- Façade urbaine à composer ou à améliorer
- Zone d'activité occupée
- Zone d'activité disponible ou en création
- Zone d'activité à requalifier
- Projet d'hébergement ou de structure touristique
- Camping
- Espace de loisirs à aménager ou à développer
- Aménagement paysager autour du site de Minéral
- Zone de risque dû à l'exploitation minière

(Source : DOG, SCoT du Pays des Combrailles 2010).



ENJEUX

*Le maintien des populations en place en répondant aux besoins en termes d'Habitat.
L'accueil de nouvelles populations.
La consommation des espaces agricoles et naturels.*

ORIENTATIONS / Pistes de réflexion pour le PLU

- Une réflexion doit s'engager sur les réels besoins de la commune, notamment en termes de consommation des espaces. Une ambition démographique doit être définie pour les 15 prochaines années. Cette ambition démographique et les projets de développement doivent être raisonnés et cohérents avec le contexte du secteur et les projections définies par les politiques supra communales (ex : SCoT,...).
- La gestion économe des espaces doit être au centre de la réflexion. Favoriser le remplissage des dents creuses.
- Limiter le mitage. Tendre vers la densification de l'existant.
- Résorber l'habitat vacant. Favoriser le recyclage des logements existants. Le SCOT vise la réhabilitation de 30% du bâti vacant.
- Économiser le foncier. Viser des parcelles plus petites permettant l'économie de foncier et la préservation de l'environnement. Cette orientation est d'autant plus difficile à gérer, que le modèle désiré des habitants vise toujours de plus grandes surfaces habitables, alors que le nombre de personne par ménage diminue.
- Diversifier l'habitat pour répondre à tous les besoins et économiser le foncier. Élaborer des préconisations et/ou des orientations d'aménagement pour les zones à urbaniser (AU) pour viser une diversification de l'habitat (65% de constructions individuelles, 35% d'habitat groupé/petit collectif préconisés par le PLH).
- Répondre aux exigences environnementales. Inciter la diminution des consommations énergétiques et favoriser la mise en place d'énergies renouvelables dans le règlement du PLU. Favoriser l'intégration du bois dans la construction (orientations du SCOT, de la charte architecturale et paysagère, de l'Agenda 21 de la région Auvergne).

ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE DES ORIENTATIONS SUGGEREES

-Impacts potentiels-

La consommation des espaces agricoles et naturels, inhérents au développement urbain.

L'ampleur des impacts est à mettre en lien avec les ambitions de développement de la commune. Le seul maintien des populations en place nécessite de prendre en considération le desserrement des ménages qui va en augmentant, et le vieillissement de la population qui va générer des besoins adaptés en terme de logements.

La densification urbaine est une notion importante et inévitable à prendre en compte dans les choix de développement du PLU, compte tenu d'un territoire non extensif, des objectifs définis par le SCoT du Pays des Combrailles, de contraintes techniques et/ou naturelles du territoire.