



DEPARTEMENT DE LA LOZERE
COMMUNE DE :

SAINT-ALBAN-SUR-LIMAGNOLE

MAITRISE D'OEUVRE :

Coriolis
Analyse et gestion de
territoires

48, avenue du 11
novembre
48 000 Mende
04 66 65 31 99

PLAN LOCAL D'URBANISME



REVISION :

Arrêté le :

Approuvé le :

Executoire le :

- MODIFICATIONS - REVISIONS - REVISIONS SIMPLIFIEES - MISES A JOUR -

VISA :

date :

Le maire :

Rapport de présentation

2

Préalable.....p 1

- Carte : Situation régionale et départementale
- Carte : Localisation
- Carte : Territoire communal

I. Analyse globale de la commune

I.1 Contexte général de Saint-Alban-sur-Limagnole

Situation géographique.....p 14

Rappel historique.....p 14

Carte d'identité.....p 15

Les réalisations communalesp 15

I.2 Etat initial de l'environnement

Le milieu physique

Contexte géographiquep 18

Contexte climatiquep 19

Contexte géologique.....p 19

- Carte : Relief

L'eau

Contexte hydrogéologique et hydrologiep 20

Qualité des eaux de surface, et sensibilités des milieux.....p 20

Les risques naturelsp 20

Les milieux naturels

La végétation.....p 22

La faunep 23

Les richesses naturelles.....p 25

Les réglementations en vigueurp 25

- Carte : Patrimoine environnemental

Le bilan environnemental.....p 26

1.3 Le milieu humain et son organisation territoriale

Données socio-économiques fondamentales

Démographiep 29

- Carte : Démographie du canton

Habitatp 32

- Cartes : Logements

Activités économiquesp 34

- Cartes :

Nature des territoires et aire d'attraction des pôles de services

Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi

La Zone d'Activitésp 34

Enseignementp 34

Tourisme et hébergementp 34

Commercep 35

Professions médicalesp 35

Artisanatp 36

Activité agricolep 36

Urbanismep 39

Le patrimoine bâti et l'architecturep 41

Voirie et réseaux divers

Réseaux de communicationp 47

- Carte : Recensement de la circulation

- Carte : Trame viaire et bâti

Ressource en eau potable.....p 47

Assainissementp 47

Les déchets.....p 49

Equipements publics.....p 50

Le bilan socio-économiquep 51

Le paysage

Les unités paysagères.....p 52

Les sites identitairesp 56

Les panoramas.....p 56

Les points noirs paysagers.....p 57

- Carte : Le paysage

II. Analyse urbaine et d'occupation du sol

II.1 L'agglomération principale

Généralités	p 58
Vues générales du bourg	p 59
Centre-ville	p 60
Plaisance.....	p 64
Les Prairies.....	p 66
Les Romieux, Penote	p 67
Les Quatre Vents, l'hôpital, le château	p 69
Espérounade	p 70
Biffares	p 72
Les Condamines, Beausoleil	p 73
Zone d'activités et équipements publics et sportifs.....	p 74

II.2 Les hameaux

Généralités	p 77
-------------------	------

Hameaux desservis par la RD 4

Chabannes des bois.....	p 79
Les Courses	p 82
La Rouvière	p 85

Hameaux du nord-est.....

Le Marlet	p 88
Ferluc	p 90
Bessière	p 91
Le Charzel.....	p 92
Les Faux.....	p 94
Le Rouget.....	p 97

Hameaux de l'est.....

La Malige.....	p 100
Limbères.....	p 102
L'Esteyrès.....	p 104

Hameaux du sud-ouest.....

Grazières-Menoux	p 107
Grazières-Mages	p 109
Montalbert	p 112

Hameaux du sud-est Limagne.....

Chinchazes.....	p 115
Chassefeyre	p 117

- Légende : Caractéristiques et contraintes

Les autres hameaux ou écarts.....

III. Choix et justifications du PLU

III.1 Traduction en terme d'objectifs des conclusions du diagnostic

Principaux éléments du diagnosticp 119

Les atouts.....p 119

Les faiblesses.....p 119

Stratégie générale de la commune suite au diagnosticp 120

III.2 Objectifs généraux du PLU

IV. Mise en œuvre du PLU

IV.1 Justifications

Justifications du zonage.....p 122

Justifications de la rédaction du règlementp 133

Justifications des ouvertures à l'urbanisation.....p 140

- Carte : Justification des orientations d'occupation du sol

IV.2 Impact du projet sur l'environnement et le territoire communal

Protection et mise en valeur de l'environnement et du paysage.....p 148

Protection et développement des activités présentes sur la communep 149

V. Surfaces

VI. Exposé des motifs des changements apportés

Préalable

Le PLU : une procédure en pleine évolution

Le POS a évolué, il s'agit désormais d'un véritable projet d'aménagement communal établi à partir d'une prévision. Comme tout document de prévision il est nécessaire de le modifier, de l'adapter à de nouveaux objectifs. **La procédure de révision est une preuve de dynamisme**, elle est le reflet des ambitions de la commune.

En effet, revoir l'assise réglementaire de cet outil d'urbanisme communal est l'occasion de **mettre à plat les différents projets** et de **redéfinir une stratégie d'aménagement** adaptée à de nouveaux contextes.

L'étude demandée reflète donc les projets au-delà des strictes limites communales. Il doit permettre une **réflexion à l'échelle du bassin de vie** correspondant aux véritables enjeux du territoire.

Les PLU (Plans Locaux d'Urbanisme) devront prévoir, au-delà de la définition de la destination des sols, **le projet urbain de la commune en matière d'aménagement, de traitement de l'espace public, de paysage et d'environnement.**

Quelques éléments de procédure

- Le conseil municipal délibère pour prescrire l'élaboration ou la révision du PLU. Cette délibération fixe également les modalités de la concertation avec la population qui doit être menée pendant toute la durée des études du PLU.
- **Le projet de PLU est élaboré en association avec divers partenaires (Etat, Région, Département, Chambres consulaires...)**
- La commune doit définir un projet d'aménagement et de développement durable.
- Un débat doit avoir lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable, au plus tard deux mois avant l'arrêt du projet de PLU.
Dans le cas d'une révision ce débat peut avoir lieu lors de la prescription de la révision du PLU.
Il s'agit d'un débat, sans vote, analogue à celui sur les orientations budgétaires prévues par le code général des collectivités territoriales pour les communes de plus de 3500 habitants.
- Le projet de PLU est arrêté par délibération du conseil municipal. Cette délibération fixe également le bilan de la concertation avec la population.
Il est soumis pour avis aux personnes publiques associées à l'élaboration (ou à la révision) et aux personnes publiques concertées.
- Le projet de PLU est soumis par le maire à enquête publique.
L'ouverture de l'enquête est annoncée par un arrêté du maire.
Le commissaire enquêteur remet ses conclusions dans le délai de 1 mois suivant la clôture de l'enquête.
- Le projet de PLU, éventuellement modifié après enquête, est approuvé par délibération du conseil municipal.

Article L. 121-1 :

« Les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

I. 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 ;

II. 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 ;

III. 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 et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Article L 123-1 :

« Les PLU exposent le **diagnostic** établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un **projet d'aménagement et de développement durable** qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent, en outre, comporter des **orientations d'aménagement** relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes, et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

(...)

Les plans locaux d'urbanisme comportent un **règlement** qui fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, les règles et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L 121.1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

(...)

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (...)

Les contraintes supra communales

1. Prescriptions nationales

Loi du 7 janvier 1993, relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements, la région et l'état, notamment les articles L 110 et L 111.1.1 du code de l'urbanisme.

L'article L. 110 du code de l'urbanisme fixe les principes essentiels en matière d'aménagement et d'urbanisme qui devront inspirer toute perspective d'évolution de l'urbanisation à l'échelon communal. Il énonce notamment les principes qui doivent prévaloir dans l'élaboration des projets d'urbanisme communaux :

- gestion économe des ressources foncières
- protection des milieux naturels, des paysages et du patrimoine bâti, protection vis-à-vis des risques naturels.
- adéquation de l'offre foncière à la demande et maintien d'un équilibre entre la répartition et la vocation des sols. Ceci à travers l'utilisation judicieuse des outils de zonage et d'urbanisme opérationnel à la disposition des collectivités.

Article L. 110

Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant, dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacement, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leur décisions d'utilisation de l'espace.

Loi montagne n° 85.30 du 9 janvier 1985

(modifiée par la loi n° 2003-590 urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 Art 31, 32 et 33)

Cette loi s'applique à l'ensemble du territoire communal, elle met en avant le caractère naturel et agricole dominant de la commune et par conséquent, la préservation de l'occupation du sol et de l'économie induite.

Ce sont les articles L et R 145.1 et suivants du code de l'urbanisme qui fixent le régime juridique des zones de montagne.

Art L 145-3 :

« **I. Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées.** La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par-rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. Les constructions nécessaires à ces activités ainsi que les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée peuvent y être autorisés. Peuvent être également autorisés, par arrêté préfectoral, après avis de la commission départementale des sites, dans un objectif de protection et de mise en valeur du patrimoine montagnard, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

(...)

II. Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

III. Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou équipements d'intérêt public incompatibles avec le voisinage des zones habitées, **l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants.**

Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux.

Lorsque la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, les notions de hameaux et de groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants doivent être interprétées en prenant en compte les critères mentionnés à l'alinéa précédent.

Les dispositions du premier alinéa ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

a) Lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et des milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale des sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme ou la

carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

b) En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission des sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux I et II ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante ;

c) Dans les communes ou parties de commune qui ne sont pas couvertes par un plan local d'urbanisme ou une carte communale, des constructions qui ne sont pas situées en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants peuvent être autorisées, dans les conditions définies au 4° de l'article L111.1.2, si la commune ne subit pas de pression foncière due au développement démographique ou à la construction de résidences secondaires et si la dérogation envisagée est compatible avec les objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II.

IV. Le développement touristique et, en particulier, la création d'une unité touristique nouvelle doivent prendre en compte les communautés d'intérêts des collectivités locales concernées et contribuer à l'équilibre des activités économiques et de loisirs, notamment en favorisant l'utilisation rationnelle du patrimoine bâti existant et des formules de gestion locative pour les constructions nouvelles.

Leur localisation, leur conception et leur réalisation doivent respecter la qualité des sites et les grands équilibres naturels. »

Loi d'orientation pour la ville (LOV) du 13 juillet 1991

Elle met l'accent sur les préoccupations d'habitat et le principe d'équité en terme de logements, de cadre de vie, d'accès aux emplois et services pour les populations résidentes, la possibilité d'atteindre ces objectifs passe par un principe de mixité sociale, d'équipement... assurer la liberté de choix dans son mode d'habitation.

Loi sur l'eau du 3 janvier 1992 (décret d'application du 3 juin 1994)

Depuis cette loi sur l'eau, la responsabilité en matière d'assainissement est essentiellement dévolue aux communes.

L'article 35 de cette loi stipule que les communes doivent définir des zones d'assainissement collectif et des zones d'assainissement non collectif. Pour ces dernières, les collectivités ont la charge, afin de protéger la salubrité publique, du contrôle des dispositifs et même si elles le décident, de leur entretien.

Dans les zones naturelles non raccordables, le pétitionnaire d'un permis de construire devra proposer et justifier d'un système d'assainissement autonome dont les installations seront maintenues en bon état de fonctionnement. Le choix du type d'assainissement doit tenir compte de la nature du sol, de la surface de la parcelle disponible, de la pente du terrain et de l'environnement (impact des rejets dans les exutoires naturels).

Après définition des zones d'assainissement collectif, la commune est tenue d'assurer la collecte des eaux usées domestiques, le stockage, l'épuration, le rejet voir la réutilisation des eaux collectées. Elle doit mettre en place un réseau et surtout l'entretenir. Ces opérations doivent se faire dans le respect des prescriptions fixées par application de l'article 10 de la loi, du décret du 03 juin 1994 et de la circulaire du 13 septembre 1994.

Loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 (décret d'application du 9 janvier 1995)

La loi relative à la lutte contre le bruit a pour objet de prévenir, supprimer ou limiter les bruits de nature à présenter des dangers, des troubles ou à nuire aux personnes et porter atteinte à l'environnement. Ainsi, les infrastructures sur lesquelles transite un trafic de plus de 5000 véhicules par jour sont classées en 5 catégories pour lesquelles s'appliquent des fuseaux affectés par le bruit, variant de 10 à 300 mètres suivant la catégorie de l'infrastructure.

Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages du 8 janvier 1993

Le PLU doit prendre en compte la préservation des paysages en édictant des règles permettant de maîtriser l'évolution des paysages et d'identifier ceux qui méritent d'être préservés et les moyens de le faire.

Les choix effectués quant à l'affectation des sols répondent au principe d'équilibre entre le développement indispensable et la protection du paysage.

Loi Barnier du 2 février 1995

La loi Barnier, relative au renforcement de la protection de l'environnement a notamment institué l'environnement comme « patrimoine commun de la nation » et a mis en place à ce titre certains grands principes de protection :

- Le principe de précaution : l'absence de certitude scientifique ne doit pas retarder les mesures de prévention de risques et dommages graves et irréversibles à l'environnement.
- Le principe d'action préventive et de correction.

Loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999

L'article 105 de la loi (article L111-1-3 du code rural) a introduit le principe de réciprocité des règles d'éloignement à respecter entre bâtiments agricoles et habitations ou immeubles habituellement occupés par des tiers. Ces distances sont définies, selon les cas, par le règlement sanitaire départemental ou la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement. Ce principe de réciprocité ne s'applique pas aux extensions de constructions existantes situées à proximité de bâtiments agricoles.

Par ailleurs des dérogations aux règles de distance peuvent être accordées, après avis de la chambre d'agriculture, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers, pour tenir compte des spécificités locales.

Loi pour la Solidarité et le Renouvellement Urbain (loi SRU) du 13 décembre 2000

La loi SRU traduit la volonté du Gouvernement et du Parlement de promouvoir un aménagement des aires urbaines plus cohérent, plus solidaire et plus soucieux du développement durable. Elle améliore aussi les dispositions d'urbanisme s'appliquant au monde rural avec le même objectif.

Elle se traduit notamment par une réforme profonde des documents d'urbanisme (les schémas de cohérence territoriale et les Plan Locaux d'Urbanisme) destinée à relancer la planification à l'échelle des aires urbaines et à permettre l'élaboration de documents plus simples dans leur procédure mais plus exigeants dans leurs contenus, en particulier au regard des exigences environnementales et de la nécessité de prendre en compte de façon globale et cohérente des enjeux jusqu'ici traités de façon sectorielle, et mieux concertés avec la population.

Loi Urbanisme et Habitat (loi UH) du 2 juillet 2003

La loi UH a modifié certains aspects de la loi SRU :

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :

La loi SRU avait prévu que la PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, ce qui aurait été source de nombreux contentieux.

La loi UH a mis fin à cette situation. Le PADD a désormais pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. C'est un document simple, accessible à tous les citoyens.

Les Orientations d'aménagement permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Les servitudes d'utilité publique

Ministère	Code	Nom officiel de la servitude	Texte législatif permettant l'institution	Acte établissant la servitude	Service responsable de la servitude
Agriculture	A 1	Bois et forêts : Servitudes relatives à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier - Forêt sectionnelle de : - Saint-Alban - la Rouvière - les Courses - le Rouget - Marlet et Mialanette - Lajo - Ferluc - l'Esteyres - Charzel - les Faux - Limbertès	Voir en-tête de la fiche A 1	Arrêté préfectoral du 29/03/1954 Arrêté préfectoral de 1833 Arrêté préfectoral du 21/10/1833 Ordonnance royale du 13/12/1833 Arrêté préfectoral de 1833 Décision ministérielle du 13/10/1833 Arrêté préfectoral du 15/12/1833 – Décrets du 21/09/1875, 27/02/1875, 19/06/1892 Arrêté préfectoral du 13/10/1833 Arrêtés préfectoraux du 13/12/1833, 19/05/1876, 16/07/1953 Arrêté préfectoral de 1833 Ordonnance royale du 28/10/1845 – Arrêté ministériel du 28/12/1904	Office National des Forêts Direction régionale Languedoc-Roussillon Service départemental de Mende 5 Av de Mirandol 48 000 MENDE
Jeunesse, sports et loisirs	JS 1	Servitude de protection des installations sportives - Terrain de tennis - Stade municipal - Local club - Terrain de pétanque - Gymnase municipal - Boulodrome (place du Breuil) - Stade annexe (Chemin de Saint-Jacques)	Loi du 26/05/1941 modifiée par la loi n° 75.988 du 29/10/1975	Loi du 26/05/1941 modifiée par la loi n° 75.988 du 29/10/1975	Direction Départementale Jeunesse et Sports 12 bis Bd Lucien Arnault BP 134 48 005 Mende
Culture, urbanisme et logement	AC 1	Servitude de protection des monuments historiques - Château de Saint-Alban - Eglise paroissiale de Saint-Alban	Loi du 31/12/1913	Arrêté ministériel du 11/07/1942 Arrêté préfectoral du 19/11/1985	Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine 25 rue Basse 48 000 MENDE

Ministère	Code	Nom officiel de la servitude	Texte législatif permettant l'institution	Acte établissant la servitude	Service responsable de la servitude
Industrie et recherche	I 4	Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques : <u>Ouvrages de transport d'énergie électrique</u> - ligne 225 KV : Pratclaux – Margeride - ligne 63 KV : Ancelpont – Margeride - Pratclaux Ouvrages de distribution Pour des raisons de lisibilité ces lignes en nombre important ne sont pas reportées sur le document graphique.	Voir en tête de la fiche I4		Direction Régionale de l'industrie et de la recherche 6 avenue de Clavières 30 100 Alès EDF TERAA GET FOREZ-VELAY 5 rue Nicéphore Niepce 42 100 Saint-Etienne
Premier ministre télécommunications télédiffusion	PT 1	Télécommunications : Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques Saint-Alban les Faux CCT 48-13-055	Code des postes et télécommunications art L 57 à L 62 et R 27 à R 41	Procédure en cours, servitude non opposable	Télédiffusion de France Délégation territoriale Languedoc-Roussillon Rue de la Font Froide 34 094 Montpellier cedex 5
Premier ministre télécommunications télédiffusion	PT 2	Télécommunications Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles, des centres d'émission et de réception exploités par l'état. Saint-Alban les Faux CCT 48-13-055	Code des postes et télécommunications art L 54 à L 56 et R 21 à R 26	Procédure en cours, servitude non opposable	Télédiffusion de France Délégation territoriale Languedoc-Roussillon Rue de la Font Froide 34 094 Montpellier cedex 5
Transports	EL 7	Circulation routière Servitude d'alignement - CD 4 - CD 987 - VC 1 traverse Limbertès - VC 4 traverse Ferluc	Voir en-tête fiche EL 7	Arrêté préfectoral du 05/04/1890 modifié le 28/04/1908 Arrêté préfectoral du 05/05/1890 Arrêté préfectoral du 25/01/1893 Arrêté préfectoral du 11/01/1939	
Santé et sécurité sociale	AS 1	Eaux : Servitude attachée à la protection des eaux potables	Art L20 du code de la santé publique et décret n° 61-859 du 01/08/1961 modifié par le décret du 15/12/1967 pris pour son application	Arrêtés préfectoraux du 02/04/1976 10/10/1977 11/08/1983 18/08/1983 31/10/1984	Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales Immeuble « le Saint-Clair » Av du 11 Novembre 48 000 Mende

Autre patrimoine répertorié :

- **La commune est concernée par une Zone Naturelle d'intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :**

Une ZNIEFF est une superficie ayant une valeur biologique élevée. Elle peut par ailleurs présenter un ensemble d'intérêts scientifiques (paysager, hydraulique, géologique, pédagogique) qui lui confèrent une originalité certaine.

Mais les ZNIEFF sont aussi des milieux fragiles qui peuvent évoluer et se dégrader. Elles méritent donc des mesures de gestion adaptées pour conserver ou valoriser leurs potentialités.

- **Une ZNIEFF de type II : Montagne de la Margeride**

Les motivations de la commune :

Le contexte de la nouvelle loi SRU ainsi qu'une accumulation de situation de blocages prévisibles, un certain nombre de projets communaux sont à l'origine du lancement de la procédure de révision :

- Procédures de modification de POS non reconduites
- Demandes pour acquisition de terrains constructibles non satisfaites : recherche de terrain hors lotissement.
- Demandes de propriétaires pour rendre leurs terrains constructibles pour projets personnels ou mise à la vente.

A ce propos des souhaits importants émanent des familles occupants les pavillons locatifs HLM de Plaisance pour faire construire une maison individuelle plus confortable. (les 13 pavillons sont occupés)

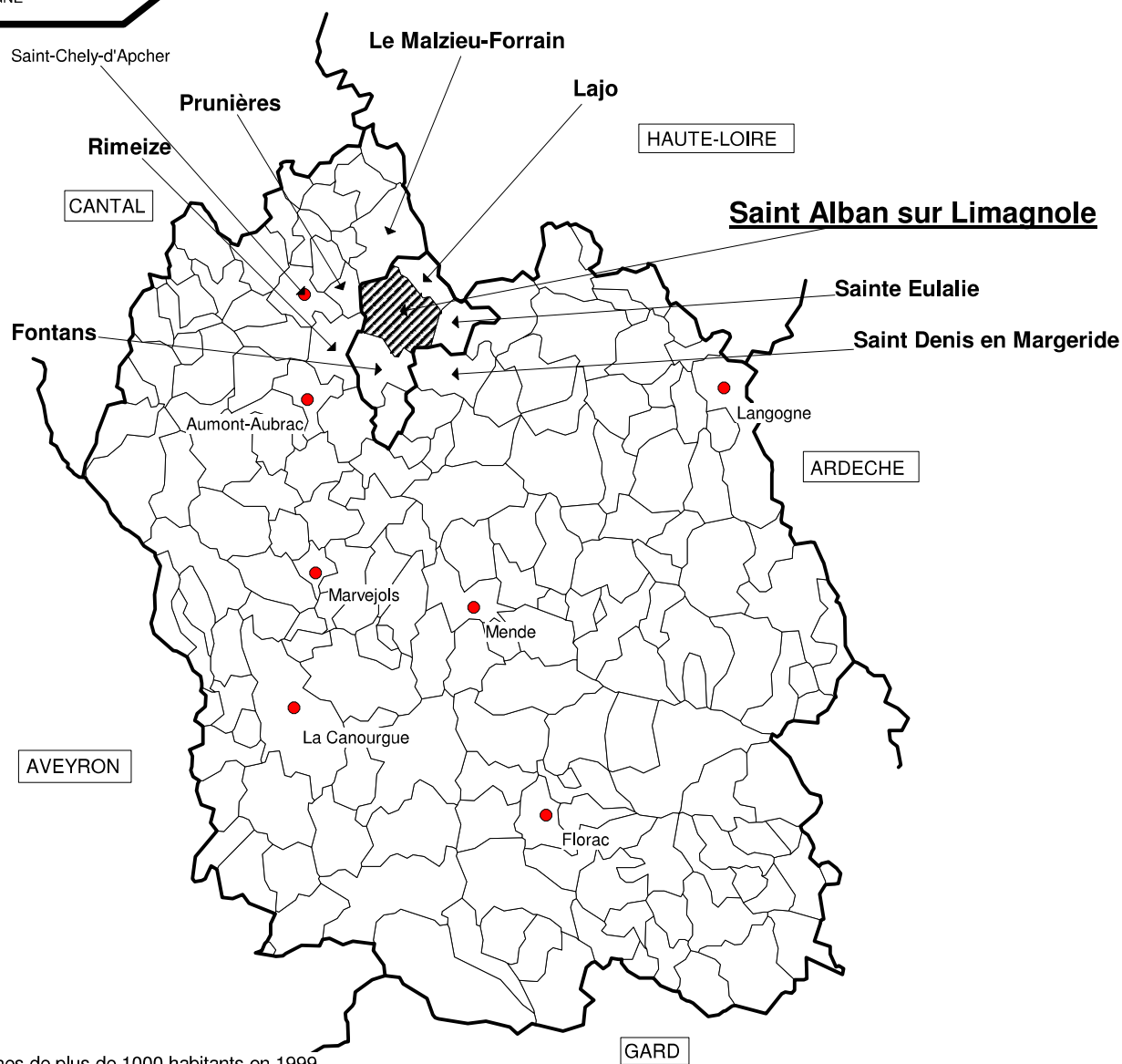
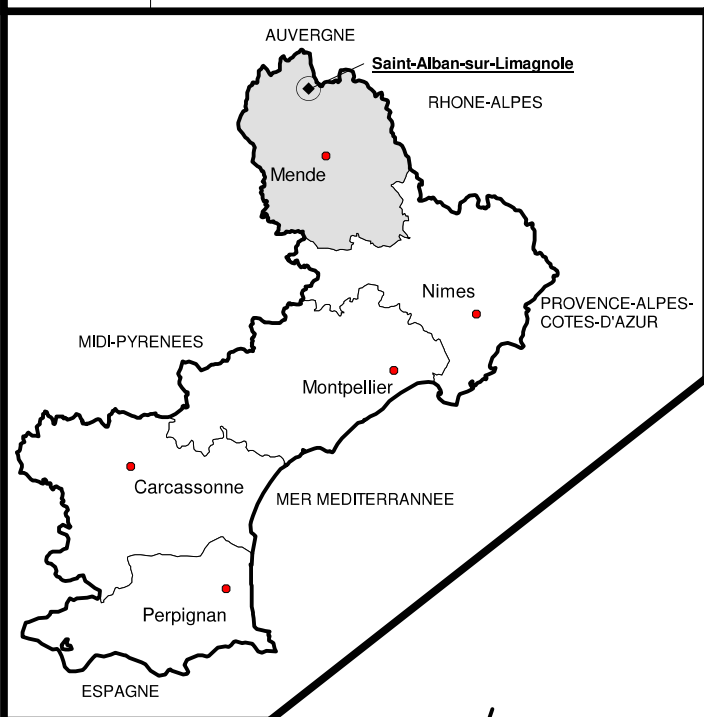
- Totalité des lots vendus en lotissements communaux
- Réalisation ou projet créateurs d'emploi sur le bourg de Saint-Alban avec des perspectives d'installation sur la commune et des souhaits manifestés de construire.

Commune de Saint-Alban-sur-Limagnole

Situation régionale et départementale



Avril 2003



● Communes de plus de 1000 habitants en 1999

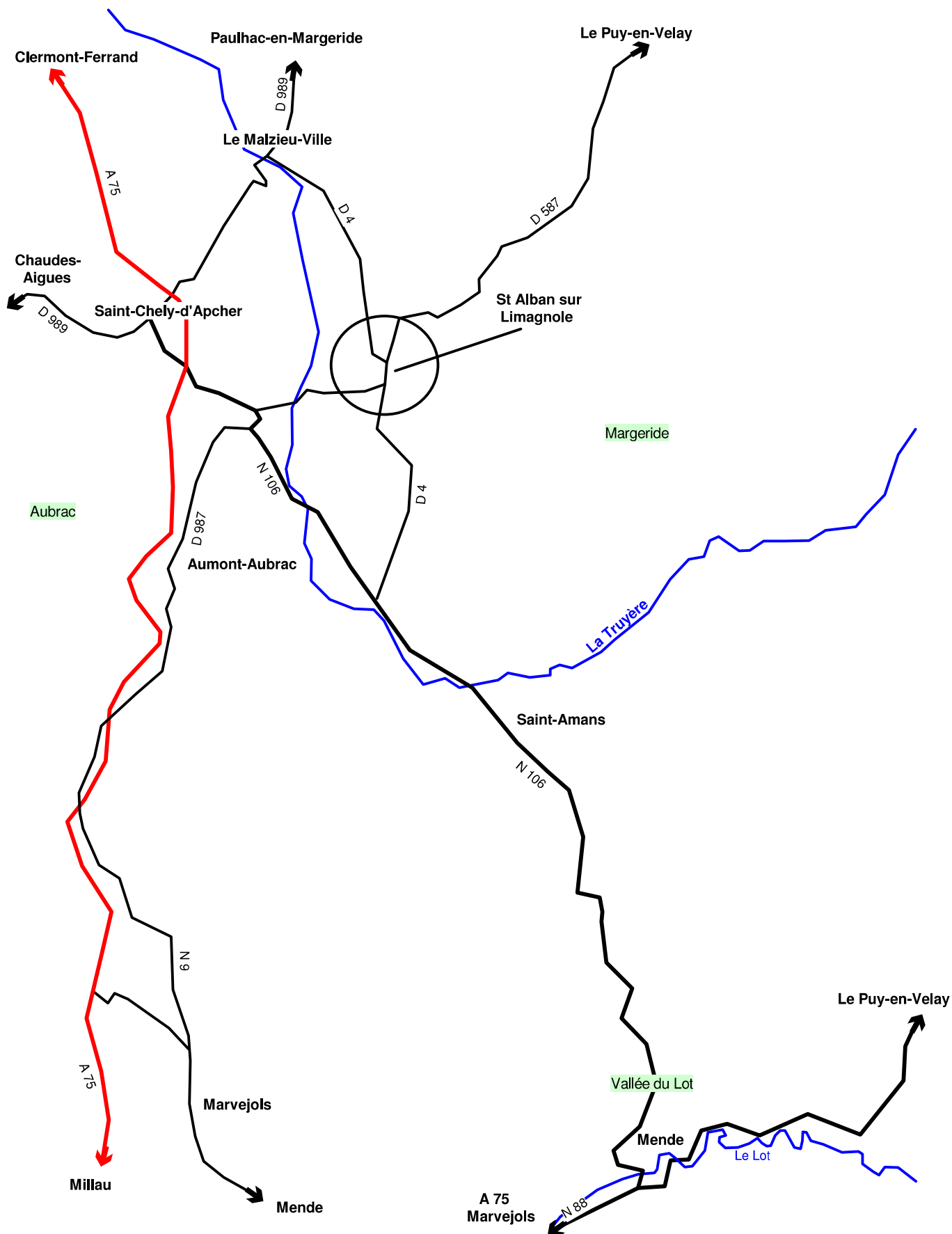


Carte de localisation

Commune de St Alban sur Limagnole



Avril 2003





Territoire communal

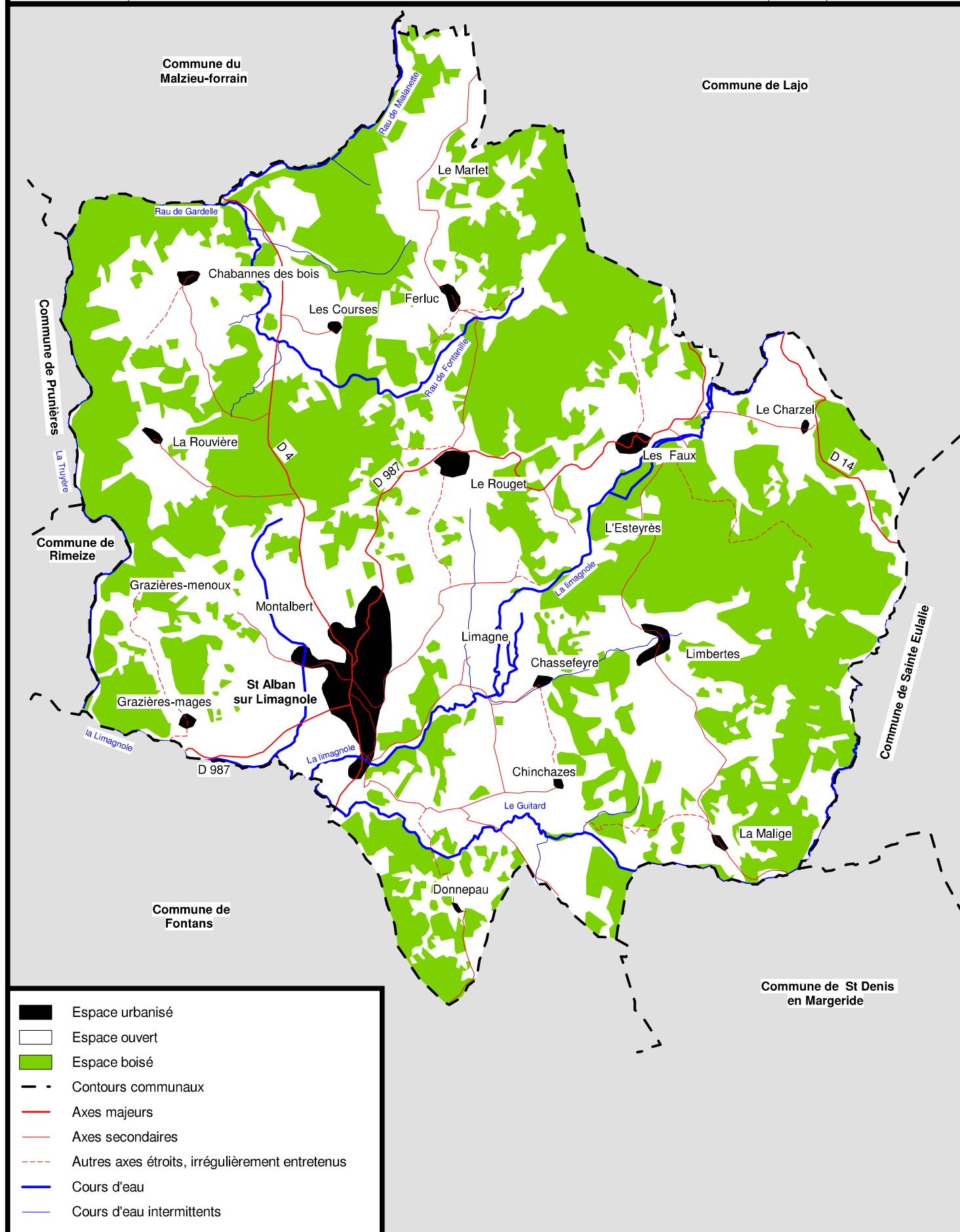
Commune de Saint-Alban-sur-Limagnole



Avril 2003

Echelle : 1/50 000e

Superficie : 5116 Ha



I. Analyse globale de la commune

I.1 Contexte général de Saint-Alban-sur-Limagnole

Situation géographique :

Située au Nord du département de la Lozère, la commune de Saint-Alban-sur-Limagnole est chef-lieu de canton. Elle est limitrophe des communes de Rimeize et Prunières à l'Ouest, le Malzieu-Forrain et Lajo au Nord, Sainte-Eulalie et Saint-Denis-en-Margeride à l'Est, et Fontans au Sud (Cf. Carte « situation départementale »).

La carte « localisation » permet de situer le bourg de Saint-Alban à 40 km au Nord de Mende, 10 km au Sud-Est de Saint-Chély-d'Apcher et à 76 km à l'Ouest du Puy-en-Velay (Haute-Loire).

Rappel historique :

Le bourg aurait prit naissance auprès d'un monastère au XI^e siècle dont la Chapelle constituerait une partie de l'église actuelle.

Au XIII^e siècle, la famille de Molette, à travers la gentilhommière, fait de SAINT-ALBAN un centre politique local. Le Château vient concrétiser cet Etat au XVI^e siècle, par les Calvisson, marquis de Saint-Alban. La présence d'un noble de ce rang, renforce l'importance du bourg qui devient au XVII^e et XVIII^e siècle un centre d'artisanat textile florissant comptant jusqu'à 75 tisserands, la campagne est alors massivement occupées par des troupeaux de moutons et c'est à cette époque que se déroule l'affaire de la bête du Gévaudan. Au XIX^e, le tissage régresse et la pression démographique des campagnes d'alors provoque le développement de l'activité agricole céréalière, blé et orge alimentent alors huit moulins.

En Parallèle, dès 1821, le château, appartenant aux Morangiès est vendu aux religieux du Chayla d'Ance qui y installent un asile pour femmes aliénées. En 1923, le département de la Lozère achète les locaux et poursuit tant bien que mal l'activité.

Aujourd'hui,

De nos jours, l'hôpital psychiatrique moderne constitue l'élément majeur de la commune, en terme d'emploi, le bourg joue un rôle important au sein d'un groupe de communes rurales, dépourvues de services, mais la proximité de Saint-Chély-d'Apcher « ampute » la zone d'influence économique et sociale de la commune. De plus, la proximité de l'A75 rend particulièrement attractives les communes riveraines.

Demain,

Malgré la courte durée de la saison estivale, Saint-Alban aurait les atouts pour développer sa capacité d'accueil et ses possibilités en terme d'activités touristiques, la commune est positionnée de manière privilégiée pour jouer un rôle important dans la découverte du massif de la Margeride.

Carte d'identité :

La commune est vaste (5 123 ha) et composée d'un grand nombre d'écarts disséminés sur l'ensemble du territoire communal.

Administrativement, la commune est chef lieu de canton depuis 1897 et appartient à l'arrondissement de Marvejols, département de la Lozère, région Languedoc-Roussillon.

La commune subit une érosion massive de sa population depuis 1982, ainsi qu'une diminution inquiétante de sa population jeune.

Les activités prédominantes sont liées à l'activité de l'hôpital et à l'agriculture.

Les réalisations communales :

Un certain nombre d'opérations ont été menées depuis 1995 pour équiper et développer la commune :

Secteur sanitaire et social

- création d'une maison d'accueil rurale pour personnes âgées, ouverte en juillet 1998, (20 appartements)
- création d'un foyer de vie pour handicapés vieillissants : ouvert en août 2001 (47 emplois à temps plein)

Habitat

- Construction de 13 villas H.L.M. au lotissement de la route de Montalbert

AEP/assainissement

- mise en séparatif du quartier de l'hôpital ;
- réfection A.E.P.- assainissement du quartier Plaisance.
- réfection captage et A.E.P. sources de la Bessière pour l'alimentation du bourg
- Mise en séparatif : route de Saugues (bourg de Saint-Alban)

Aménagements

- Abords et voirie quartier de Plaisance.;

Culture-sport et loisirs

- réfection court de tennis
- réfection terrain de football.
- aménagement d'un terrain de pétanque stabilisé.
- restauration du moulin du Moulinet

Economie

- création d'un bâtiment pour location entreprise de produits surgelés.

Services

- extension du centre de secours des sapeurs pompiers.
- suppression de la décharge de Montalbert

Les projets communaux :

Secteur sanitaire et social

- aménagement de 6 logements pour personnes âgées : ouverture début 2002.
- création d'une maison de retraite spécialisée pour l'accueil de malades Alzheimer : projet en cours d'étude, capacité de l'ordre de 40 lits.

Habitat

- constructions de deux villas H.L.M.
- rénovation des appartements des immeubles H.L.M. « Les prairies ».
- mise en location à l'année des 6 anciens gîtes communaux dans les hameaux

AEP/assainissement

- lotissement de la route de Montalbert
- assainissement du village des Courses
- assainissement du village de la Rouvière

Aménagements

- aménagements des abords et voirie du lotissement de la route de Montalbert (21 maisons individuelles).
- aménagement place du Breuil et abords.

Culture-sport et loisirs

- création d'une maison des associations
- création d'un club house de tennis
- création d'un dojo
- aménagement d'une maison de la culture et du patrimoine en Margeride

Economie

- extension de la zone d'activités de la Baïsse.

Services :

- projet de création d'un nouveau cimetière communal
- mise en place d'une déchetterie et d'une décharge de gravats

1.2 Etat initial de l'environnement

Le milieu physique :

Contexte géographique

A 950 m d'altitude, la commune de Saint-Alban-sur-Limagnole est implantée dans la limagne (fossé d'effondrement) la plus méridionale, sur le versant Ouest des Monts de la Margeride, région marquée par la présence d'une montagne granitique formant une véritable dorsale orientée Nord-Ouest / Sud-Est et concernant les départements de la Lozère, du Cantal et de la Haute-Loire.

La commune a une superficie de 5 123 hectares avec des limites naturelles constituées par les rivières de la Truyère, le Guitard, la Mialanette, les ruisseaux de Védrières, de la Roche, et de la Cigale. Elle est traversée par la Limagnole qui serpente au fond d'une large vallée alluviale.

Le bourg est desservi par la RD 4 (Serverette – Le Malzieu) et la RD 987 (Saint-Chély – Sauges) et se trouve à :

- 48 km de Saint-Flour,
- 40 km de Mende,
- 75 km du Puy-en-Velay,
- 13 km de Saint-Chély-d'Acher,
- 38 km de Marvejols,
- 31 km de Saugues.

Contexte climatique

Hormis la partie Sud-Est, les Cévennes, l'ensemble du département de la Lozère appartient à la façade atlantique. Les influences océaniques sont, selon toute logique, bien présentes mais tout de même fortement affaiblies par l'éloignement de l'océan et par l'altitude partout assez élevée. Le climat de ce département montagneux est en fait assez proche de celui de l'Auvergne par le niveau de ses températures, assez bas tout au long de l'année, avec des hivers longs et neigeux.

Les précipitations sont souvent irrégulièrement réparties dans l'année, avec des périodes de sécheresse qui peuvent être limitantes pour la végétation. En hiver, elles peuvent tomber sous forme neigeuse, parfois abondamment mais toujours irrégulièrement. La durée de l'enneigement au sol est très variable selon l'altitude, l'exposition et les brusques variations climatiques.

Le climat en Margeride est reconnu comme assez difficile par rapport au contexte général du département, l'altitude étant partout élevée.

La température moyenne est de 7 °C avec un maximum de 30 °C en juillet et un minimum de -20 °C en décembre et janvier. De janvier à juillet, dans une même journée, les écarts de températures peuvent être de plus de 30 °C.

La pluviométrie est d'environ 750 mm d'eau par an avec de fortes précipitations en septembre.

45 jours de neige sont relevés par an. La couche peut atteindre 70 cm. Le vent accentue les problèmes de circulation en favorisant la formation de congères.

Un vent assez fort venant du Nord au printemps et du Sud en avril et en automne, peut souffler jusqu'à 100 km/h.

Contexte géologique

La Montagne de la Margeride est un massif granitique parallèle aux Monts du Velay au Nord qui s'étend entre l'Allier à l'Est et les hauts plateaux volcaniques de l'Aubrac à l'Ouest. Elle culmine au Signal de Randon à 1 551 m.

Datant de la même poussée que les Alpes (à l'époque hercynienne, il y a 10 millions d'années), le vieux massif granitique c'est alors fracturé et soulevé de manière inégale formant ainsi les monts de la Margeride.

Le granite, roche dure et cristalline, couvre donc la plus grande partie de la Margeride. A la surface, ses blocs énormes tantôt disséminés, tantôt amoncelés par l'érosion, prennent les formes les plus étranges.

Dominée à l'Est par un plateau granitique au bord duquel est bâti l'hôpital, l'agglomération s'étale au pied du coteau sur les limites de la faille qui sépare le plateau de la plaine composée de sables et argiles versicolores.

Au Sud de l'agglomération, le long de la Limagnole et du Guitard, une poche d'alluvions récentes rend cette zone difficile à la construction.



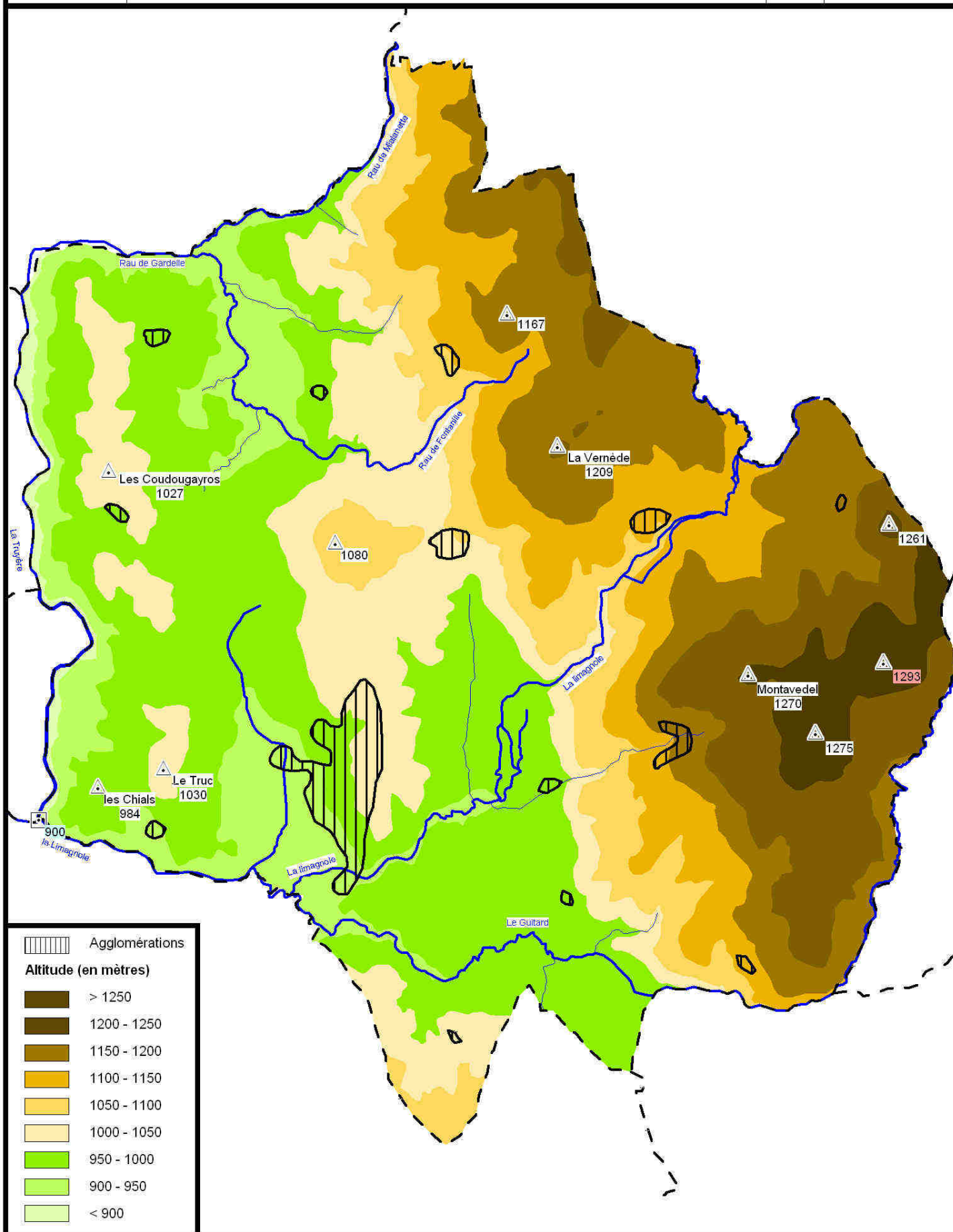
©ORIOIS

Relief et hydrographie Commune de Saint-Alban-sur-Limagnole



Avril 2003

Echelle : 1/45 000e



L'eau :

Contexte hydrogéologique et hydrologie

La commune est marquée par la présence d'un réseau hydrographique complexe. Les rivières de la Truyère, du Guitard, de la Mialanette, les ruisseaux de Védrières, de la Roche et de la Cigale constituent les limites naturelles de la commune qui est en outre traversée par la Limagnole.

L'ensemble de ces cours d'eau drainent les terrains souvent humides de la commune.

Qualité des eaux de surface et sensibilité des milieux

D'un point de vue sanitaire, la qualité de l'eau de la Truyère n'a pas évolué en 2001. Dans un rapport de février 2002 (Rapport départemental sur la qualité des zones de baignade et de loisirs nautiques en milieu naturel), la Direction Départementale des Affaires Sanitaires et Sociales (DDASS) de la Lozère indique que la Limagnole se présente comme un lieu de baignade avec des pollutions chroniques. De même, la Truyère au Pont des Cayres est considérée comme un lieu de baignade avec des pollutions accidentelles.

Cette mauvaise qualité bactériologique relevée au Pont des Cayres à Saint-Alban peut avoir différentes origines : l'absence d'assainissement de Grazières Mages, les rejets de la station d'épuration du bourg de Saint-Alban, et/ou les rejets de la pisciculture de Grazières Mages.

Par ailleurs, le territoire de la commune est concerné par les dispositions du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) approuvé par le préfet coordonnateur de bassin. Il est rappelé que l'article 3 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 prévoit : « les programmes et les décisions administratives dans le domaine de l'eau doivent être compatibles ou rendues compatibles avec leurs dispositions. Les autres décisions administratives doivent prendre en compte les dispositions de ces schémas directeurs ». Les orientations du SDAGE Rhône – Méditerranée – Corse concernant la commune sont rappelées en annexe.

Les dispositions du SAGE peuvent être localement déclinée au travers d'un Schéma d'Aménagement des Eaux (SAGE) ayant la même portée juridique. Il n'y en a pas en projet sur cette commune.

Les risques naturels :

Les zones soumises au risque d'inondation

La commune est traversée par de nombreux cours d'eau dont certains sont assez importants, notamment la Limagnole. Leur montée en charge est directement liée à l'ampleur des précipitations. Certains petits ruisseaux anodins peuvent ainsi voir leur régime nettement et rapidement augmenter suite à de violents orages souvent localisés.

Les zones de développement devront alors être situées assez haut par rapport aux cours d'eau et implantées hors d'atteinte des eaux. La préservation des lits majeurs de ces cours d'eau sera intégrée à l'élaboration du PLU.

Les événements marquants de la commune

En 1999, suite à un violent orage, le ruisseau situé aux abords du lotissement de Montalbert déborda et provoqua quelques nuisances. Depuis que le lit a été élargi et la pente rendue plus régulière, aucun problème n'a été signalé.

Les milieux naturels :

La commune est située dans le périmètre du projet de Parc Naturel Régional de la Margeride.

La végétation

La forêt couvre une grande partie du territoire communal. Les massifs boisés sont situés principalement sur les versants des reliefs et se présentent essentiellement sous forme de futaies irrégulières, mixtes, mélangeant plusieurs essences telles que le Hêtre, le Pin sylvestre et le Sapin. De nombreux reboisements en Epicéas ont été réalisés, notamment en forêt domaniale.

Plus bas en altitude, c'est la série du Chêne pédonculé qui se mélange, en fonction de l'orientation et de la profondeur des sols, avec le Chêne rouvre et le Pin sylvestre.

Les sous-bois les plus clairs accueillent quelques plantes remarquables, toutes liées aux résineux, telles que la Dentaïre digitée, la Pirole à feuille ronde, la Listère ovale, ...

Ailleurs, c'est le domaine des **landes à Genêts** purgatif et à balais. La Callune y est aussi fortement représentée. Parfois, en limite de ces landes, siège le Pin à crochet. Quelques bosquets de Hêtres et de Pins sylvestre témoignent de l'envahissement de la forêt. Les endroits les plus humides accueillent la Myrtille. A d'autres endroits on trouvera l'Anémone pulsatille, la Narcisse, ...

De nombreuses micro-tourbières et zones humides se développent sur les plateaux sommitaux et en bordure des cours d'eau : il s'agit essentiellement de tourbières de pente et de tourbières bombées où l'eau libre n'est pas visible. Le cortège végétal rencontré dans ce type de milieu est assez typique de celui observé sur les sols frais : Genêt anglais, Saules, mousses, Gentiane pneumonanthe, Linaigrette, Trèfle d'eau, Trolle, Canneberge, ... Les plantes remarquables sont la Drosera, une espèce carnivore, et une série de plantes rares, des reliques glaciaires dont la présence simultanée fait des tourbières de Margeride des zones botaniques d'intérêt européen, telles que l'Airelle rouge, le Carex pauciflore, le Saule des Lapons, ... et surtout le Bouleau nain.

Près des villages on observe des prairies bordées de haies épineuses avec des bosquets de Pins sylvestre omniprésents.



Au Charzel : un étrange chaos granitique sans doute d'origine glaciaire compte-tenu de sa configuration et de son altitude.

La faune

La faune terrestre

La faune en Margeride se révèle d'un grand intérêt, plus par la qualité que par l'abondance (présence d'espèces exceptionnelles ou excessivement rares, en limite de répartition, ...).

Les forêts d'altitude abritent, en plus de la grande faune, de nombreux oiseaux comme l'Autour des palombes, l'Epervier d'Europe, le Bruant fou, le Bruant des roseaux, le Pic noir, ainsi que beaucoup de petits oiseaux assez remarquables : Bec-croisé des sapins, Grimpereau des bois, Grive draine, Mésange noire, Mésange huppée, le Pipit farlouse, ...

La partie plus bocagère de la commune permet le développement d'espèces telles que : l'Alouette lulu, le Tarier des prés, le Traquet motteux, la Pie grièche grise, la Pie grièche à tête rousse, ...

Sur les landes sèches, ont été, entre autres, observés : la Buse variable, le Faucon hobereau et le Pouillot de Bonelli.

Dans les tourbières on trouve des papillons rares (genres *Eusebia*, *Brenthis* ou *Boloria*), inféodés à certaines plantes spécifiques comme la Canneberge. Par ailleurs, le Lézard vivipare peut y être abondant.

Autour et sur les rivières : la Loutre, plusieurs espèces d'odonates (libellules), le Martin-pêcheur, le Cingle plongeur, la Bergeronnette des ruisseaux.

Plus proche des villages, on trouve les oiseaux dont la présence est liée aux activités humaines. C'est le cas de l'Hirondelle des fenêtres, l'Hirondelle des cheminées, la Mésange bleue, ...

Enfin, sur l'ensemble de la commune, de manière moins spécifiquement inféodés au milieu, ont été observés, notamment :

- les rapaces diurnes : la Bondrée apivore, le Faucon crécerelle, le Milan noir, le Milan royal ;
- les rapaces nocturnes : le Hibou moyen-duc, la Chouette hulotte ;
- le Grand Corbeau, la Huppe fasciée, la Pie-grièche écorcheur, la Mésange nonette, la Sittelle torchepot, le Bruant jaune, le Rougequeue familier, le Rougequeue noir, le Pic vert, le Pic épeiche, la Bergeronnette grise ;
- les chauves-souris (on trouve en Lozère une vingtaine d'espèces de chauve-souris, leur régression, à l'échelle nationale, étant alarmante, il est important de préserver leurs sites de reproduction : falaises, ponts, murets de pierres sèches, ...) ;
- les reptiles : le Lézard des murailles, le Lézard des souches, la Couleuvre à collier, la Coronelle lisse ;

Par ailleurs des espèces chassables peuvent être rencontrées. On citera entres autres :

- le Pigeon ramier, le Pigeon colombin ;
- l'Hermine, le Blaireau, le Putois, le Lapin de garenne, le Sanglier ;
- les Campagnols, les Mulots ;

Parmi les insectes présents sur le territoire de la commune, on citera :

- les grillons, orthoptères, sauterelles et criquets, coléoptères, papillons (l'Apollon) ;

Les richesses naturelles

Une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique ou Faunistique (ZNIEFF)

Une ZNIEFF est une superficie ayant une valeur biologique élevée. Elle peut par ailleurs présenter un ensemble d'intérêts scientifiques (paysager, hydraulique, géologique, pédagogique) qui lui confèrent une originalité certaine.

Mais les ZNIEFF sont aussi des milieux fragiles qui peuvent évoluer et se dégrader. Elles méritent donc des mesures de gestion adaptées pour conserver ou valoriser leurs potentialités.

La partie Est de la commune de Saint-Alban est concernée par la ZNIEFF « Montagne de la Margeride » de type II (ZNIEFF n° 8008). Les limites sont tracées sur la Carte du patrimoine environnemental.

Les limites de cette zone ne sont pas des limites fortes. Elles sont basées sur des critères liés à l'occupation des terres et aux activités humaines, et sont donc susceptibles de fluctuer en fonction des mises en culture ou des abandons.

La zone retenue englobe l'ensemble des hauts plateaux de la Margeride peu habités et essentiellement boisés jusqu'aux limites de la Haute-Loire au Nord et de la vallée de la Truyère au Sud.

Ce même site a été inventorié par le muséum d'histoire naturelle comme un site figurant au réseau Natura 2000.

Les réglementations en vigueur :

- Une ZNIEFF de type II : Montagne de la Margeride
- Deux bâtiments classés aux monuments historiques
 - Château
 - Eglise paroissiale

Il n'existe pas de Plan de Prévention des Risques naturels (PPR).



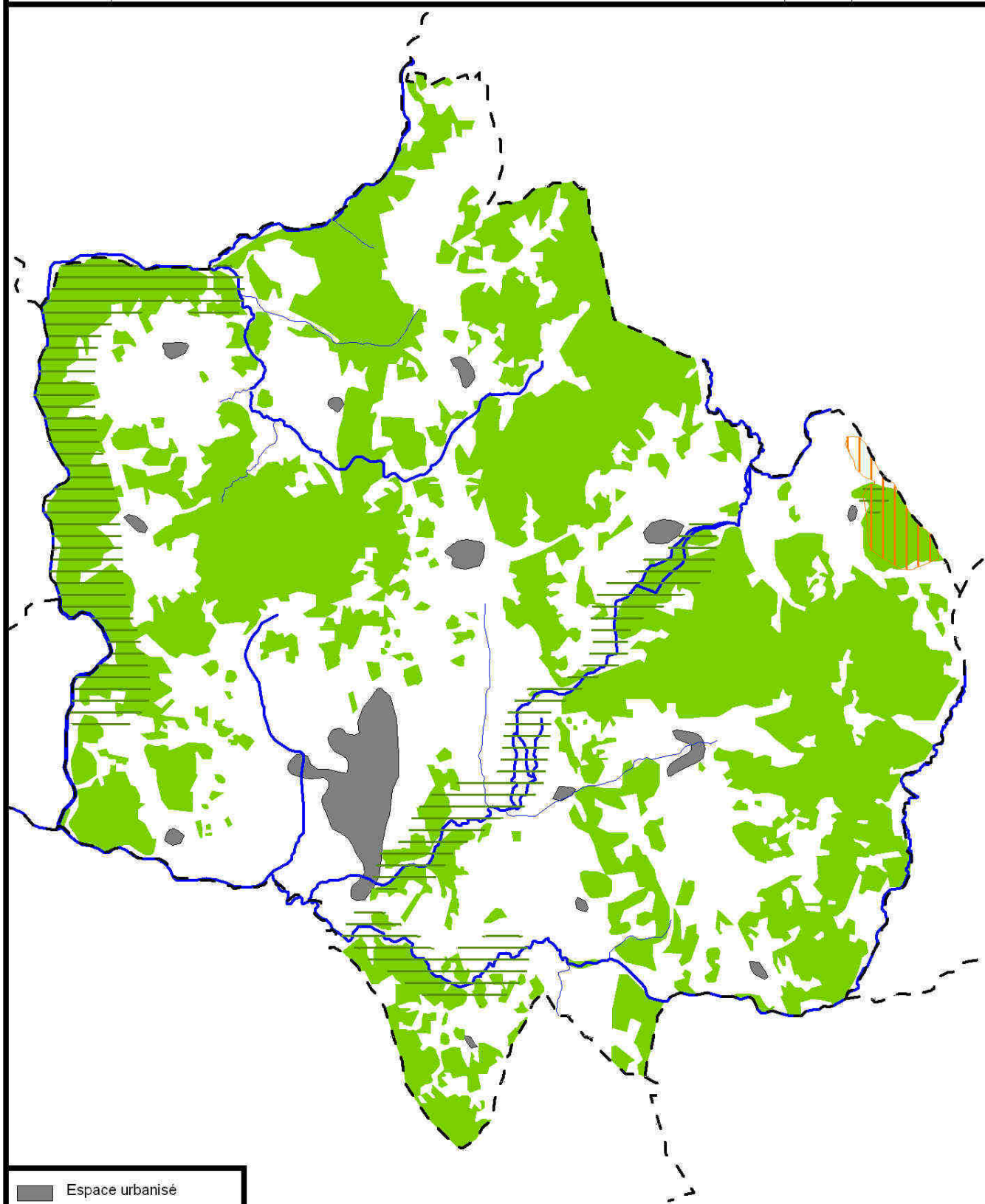
Etat des lieux environnemental

Commune de Saint-Alban-sur-Limagnole



Décembre 2003

Echelle : 1/50 000e



-  Espace urbanisé
-  Espace ouvert
-  Espace boisé
-  Contours communaux
-  Milieu naturel intéressant
-  ZNIEFF de type II

Le bilan environnemental :

Du point de vue de la protection contre le risque d'inondation, même si l'occupation des espaces inondables reste limitée, il convient de garantir à long terme leur préservation et donc d'œuvrer vers un aménagement du territoire compatible avec cet objectif d'une part et avec la préservation de la qualité des eaux d'autre part.

En ce qui concerne l'assainissement, en plus des opérations de remise en état ou de réadaptation du dimensionnement, il serait intéressant de prendre en compte l'efficacité des traitements existants dans la définition des secteurs à urbaniser, notamment par rapport au nombre d'équivalents-habitants attendus.

Par ailleurs, compte tenu du caractère groupé du bourg de Saint-Alban, il s'avère important de bien prendre en compte les enjeux spatiaux et paysagers d'un développement urbanistique, notamment vis à vis du traitement de la Zone d'Activités située aux abords de la RD 987.

De même, il conviendra d'éviter la banalisation des hameaux de caractère tels que Rouget, Limbertes, ...

Pour conclure, et tenant compte des contextes géographique, climatique, et géologique, des intérêts paysagers ainsi que de la présence, sur le territoire communal, d'une faune et d'une flore biologiquement intéressante et de richesses naturelles spécifiques, l'environnement, sur la commune de Saint-Alban-sur-Limagnole, peut être défini comme intéressant et partout présent.

En matière de milieu naturel mieux vaut raisonner en termes d'habitats plutôt qu'en termes d'espèces : espaces boisés, cultures et prairies de versant ou de fond de vallée, ripisylves, ... sont autant de milieux spécifiques qui constituent une richesse tout aussi spécifique. Le maintien de la qualité de ces milieux sera plus bénéfique que de s'attacher à la stricte présence ou absence des espèces vivantes. Un raisonnement global et complet (milieu physique, paysage, eau, déchets, richesses écologiques) s'impose donc à toute réflexion menée sur ce thème.

Un Parc Naturel Régional de la Margeride est actuellement en projet, la commune de Saint-Alban serait comprise dans son périmètre. Par ailleurs, rappelons que la commune de Saint-Alban-sur-Limagnole est, bien que marginalement, concernée par l'opération Natura 2000 Montagne de la Margeride. Le présent PLU ne devra pas compromettre sa réalisation.

Ainsi, l'environnement à Saint-Alban doit être considéré comme un atout attractif qu'il faut développer et intégrer aux projets d'urbanisation, et non comme une somme de contraintes à cette même urbanisation ou comme un facteur limitant à tout développement. La grande majorité des espaces naturels et boisés sont classés en zone naturelle à protection stricte, donc protégée du développement de l'urbanisation. Il conviendrait que la Commune affiche sur ces espaces des objectifs précis d'aménagement et de valorisation à long terme.



La petite route en balcon qui mène à Ferluc, permet de visualiser le terroir sur lequel s'étend la commune de Saint-Alban.



La Lande à genêt gagne peu à peu les espaces qui seront colonisés par la forêt.



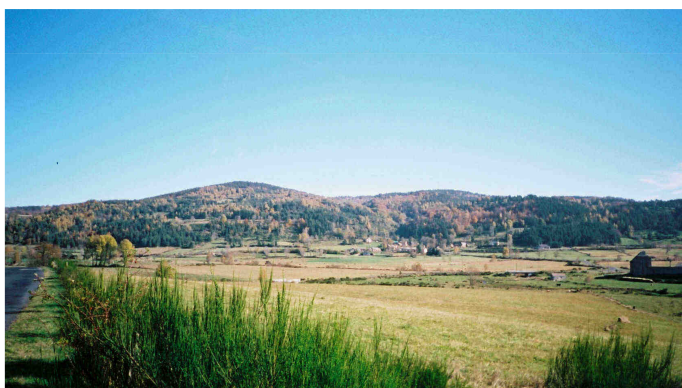
La Limagnole telle qu'elle se découvre au Pont qui mène au Charzel



Les formations forestières sont représentées par le pin sylvestre mais aussi plusieurs espèces de feuillus notamment le hêtre et le Bouleau.



Un Sous-bois de hêtre entre les Faux et Limbèrtès.



*La Limagne « intérieure » entre le Bourg à l'ouest et la crête de la Margeride ;
Ce secteur est riche en zones humides.*



Cette même plaine, telle qu'on l'aperçoit de la D 987 aux environs du Rouget.

I.3 Le milieu humain et son organisation territoriale

Données socio-économiques fondamentales :

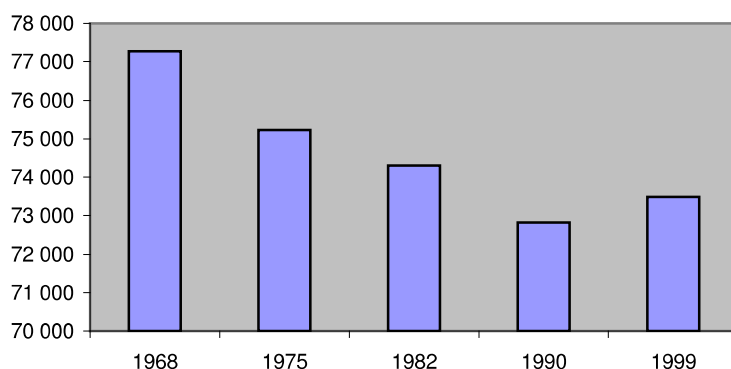
Démographie :

Généralités

Le canton de Saint-Alban-sur-Limagnole souffre d'un déclin démographique en accélération : 254 habitants de 1982 à 1990 et 439 habitants de 1990 à 1999. Ce déclin s'exprime par un abaissement cumulé du mouvement naturel et du solde migratoire. Ce mouvement régressif continu apparaît de manière plus prononcé encore sur la commune.

Analyse statistique

Population départementale



La dépopulation s'accroît, malgré une stabilité des effectifs de l'hôpital ; la suppression de 100 lits, qui a eu lieu entre 1975 et 1982 ne pouvant expliquer seule ce déclin.

- d'une part, la déprise agricole dans les hameaux se poursuit, à l'instar de ce que l'on constate, de manière générale, en haute-Lozère.
- d'autre part l'offre de service sur place, réduite à la portion congrue pose un handicap à l'attractivité.

Répartition de la population par tranche d'âge

On peut constater qu'à une perte numérique de population s'ajoute un vieillissement de celle-ci dans des proportions raisonnables.

Mouvement naturel

	75-82	82-99	90-99
Naissances	156	130	113
Décès	184	155	171
Solde naturel	-28	-25	-58
Solde migratoire apparent	- 89	- 175	- 272

La chute des naissances et du solde migratoire apparent viennent apporter des éléments supplémentaire d'inquiétude sur la dynamique démographique de la commune.

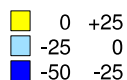
	Hommes		femmes		Total	
	1990	1999	1990	1999	1990	1999
actifs	426	339	327	291	753	630
- effectif						
- répartition en %	57 %	54 %	43 %	46 %	100 %	100 %
Pourcentage d'actifs	/	/	/	/	39 %	39 %
Moyenne départementale du % d'actifs	/	47.6	/	38.3	/	43

La mobilité professionnelle est faible puisque 74% des actifs ayant un emploi travaillent dans la commune.

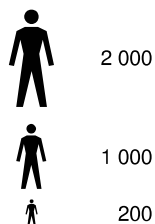
Cette situation de bourg-centre rend d'autant plus problématique la chute des emplois, phénomène qui s'accompagne ainsi automatiquement d'un déficit démographique.

Variation et importance de la population de Saint-Alban-sur-Limagnole et des communes limitrophes

Variation entre 1982 et 1999
Exprimée en %



Population pour l'année 1999
Exprimée en nombre d'habitants



Saint-Alban-sur-Limagnole
1598 hab

Le Malzieu-Forrain
357 hab

Prunières
175 hab

Lajo
136 hab

Rimeize
514 hab

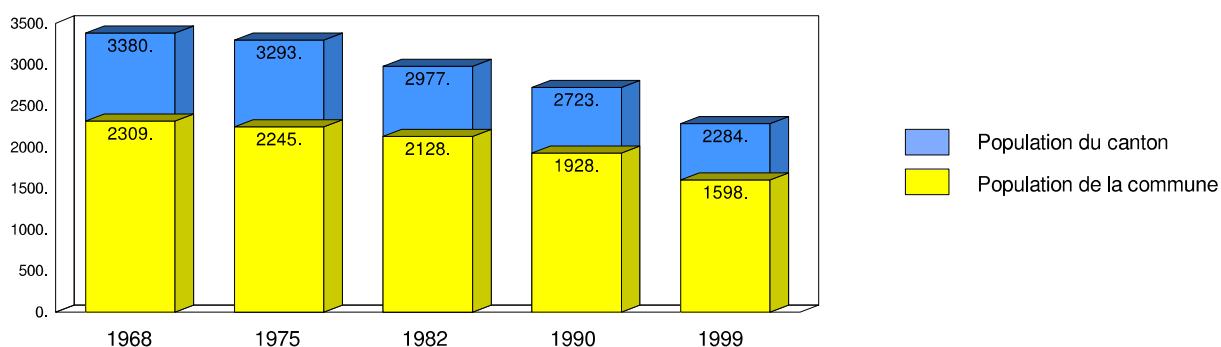
Sainte-Eulalie
64 hab

Fontans
196 hab

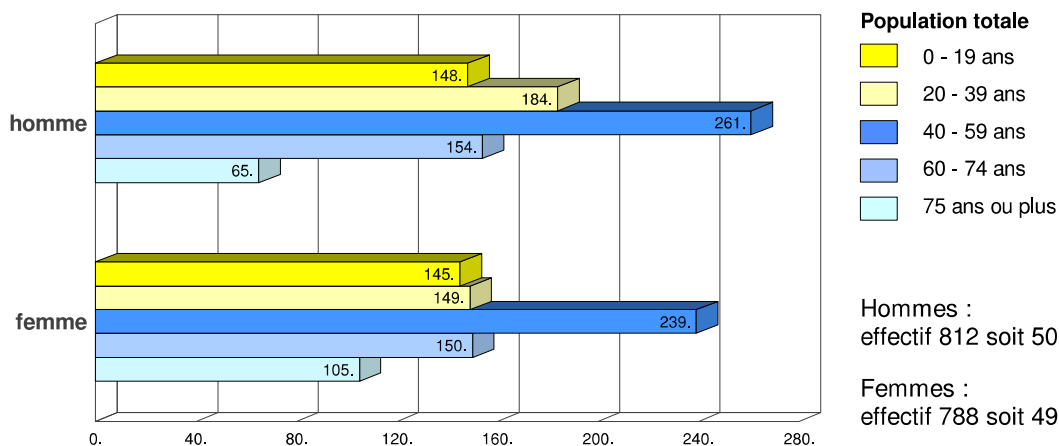
Saint-Denis-en-Margeride
207 hab

Serverette
289 hab

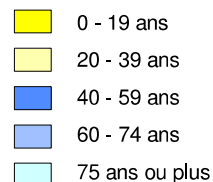
La population de Saint-Alban-sur-Limagnole depuis 1968



Population totale par tranche d'âge en 1999



Population totale



Hommes :
effectif 812 soit 50.75%

Femmes :
effectif 788 soit 49.25%

En résumé

L'analyse des différents critères démographiques montre une dégradation sérieuse, à la fois qualitative et quantitative, de la situation de la commune de ce point de vue. Si cette situation est pour partie liée au contexte de déprise démographique du massif de la Margeride, l'inquiétude provient du fait que deux critères devraient pondérer de manière favorable ce constat :

- le caractère de bourg-centre de Saint-Alban, les bourg-centre, par nature, résistent habituellement mieux que les communes strictement rurales.
- l'appartenance de Saint-Alban au secteur ouest Margeridien, qui bénéficie d'une bonne dynamique économique autour de l'A 75 et du pôle industriel et de services de Saint-Chély-d'Apcher.

Il faut, par conséquent, s'interroger sur les éléments qui ne permettent pas à Saint-Alban de profiter de cette dynamique.

Habitat :

le parc de logements

Si l'ensemble des communes du canton de Saint-Alban connaît une faible augmentation de son parc de 1990 à 1999, la commune de Saint-Alban présente une situation spécifique : forte baisse de population mais néanmoins progression du parc de logement (+ 34 logements neufs dont 30 résidences secondaires et 4 résidences principales) et augmentation des logements vacants (+27).

En ce qui concerne les résidences principales, on observe un renforcement de leur représentation entre 1982 et 1990 par rapport à 1990 et 1999. Cette évolution semble s'être stabilisée à environ 620 résidences principales (615 en 1990 et 619 en 1999).

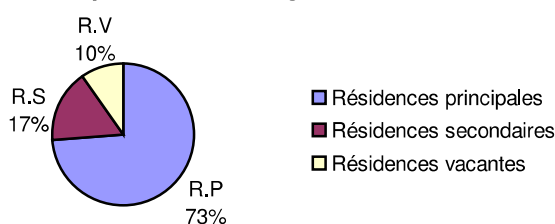
Le nombre de résidences secondaires quant à lui est en évolution depuis 1982. Pour autant le pourcentage d'augmentation de ces dernières années n'est pas aussi élevé que celui noté en début de période.

Le nombre de résidences secondaires est passée de 106 en 1982 et 138 en 1990 et à 168 en 1999, soit : + 32 résidences secondaires de 1982 à 1990 et + 30 sur la période 1990-1999.

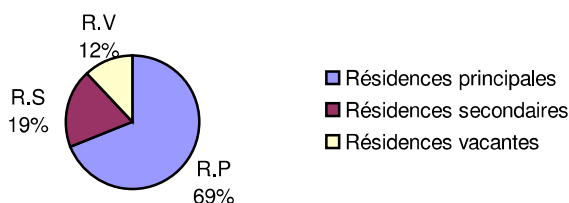
Le nombre de logements vacants sur la commune de Saint-Alban a connu une légère baisse entre 1982 et 1990 (-7). En revanche de 1990 à 1999, on observe une progression de + 27 logements vacants (soit : de 79 en 1990 à 106 en 1999).

Le nombre de logements autorisés a fortement progressé entre 1995 et 1996, passant de huit logements en 1995 à 33 en 1996. Depuis 1997, ce nombre se situe en dessous de 10. (3 pour 1999)

Répartition des logements en 1990

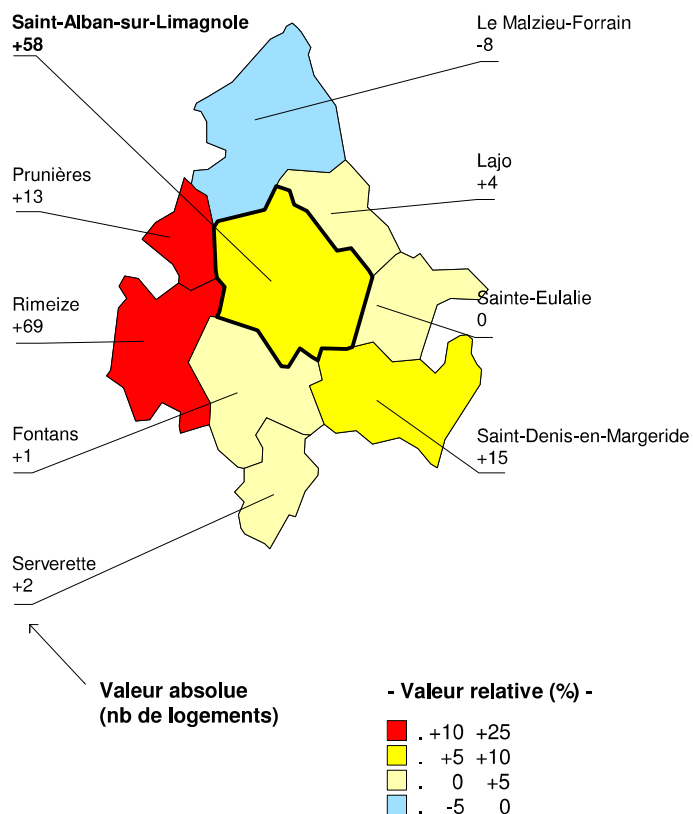


Répartition des logements en 1999

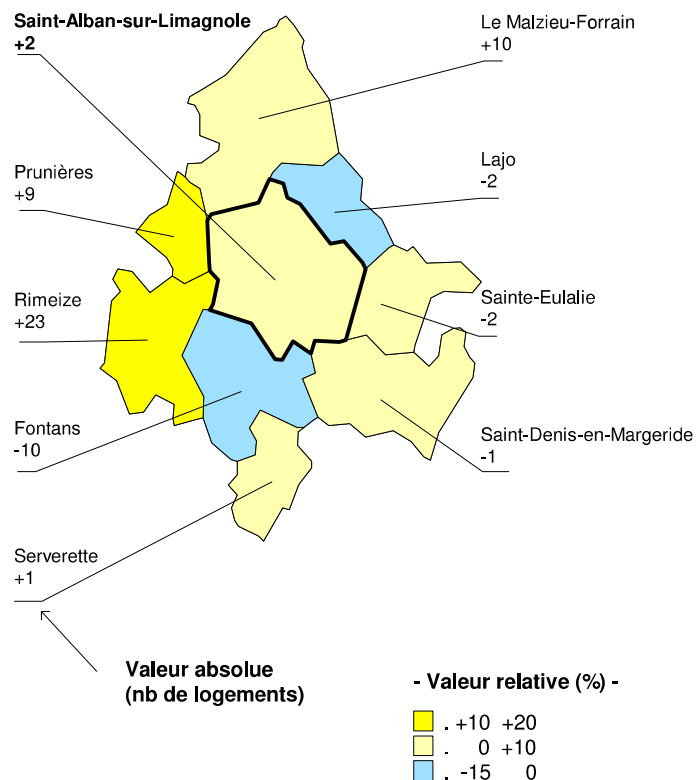


Logements :

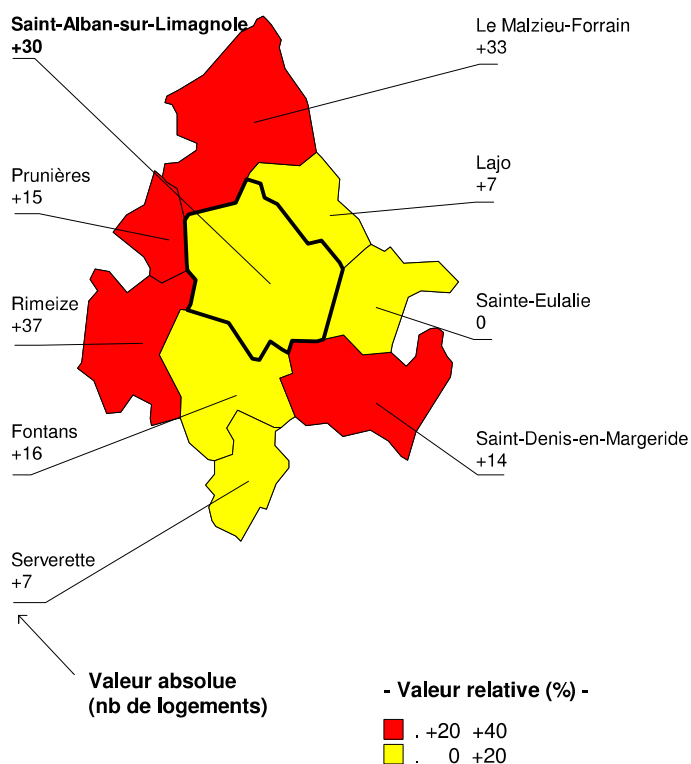
- Evolution du parc de logements entre 1990 et 1999 -



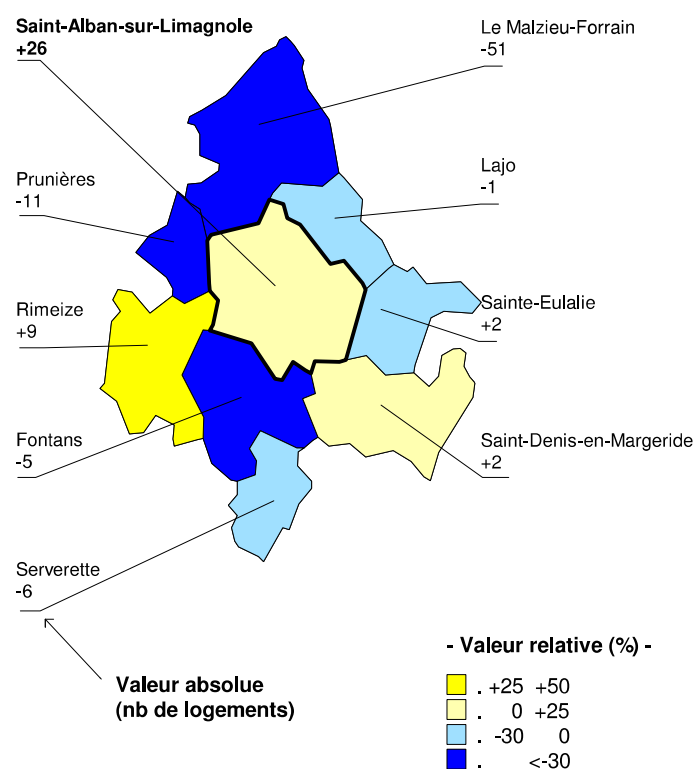
- Evolution des résidences principales entre 1990 et 1999 -

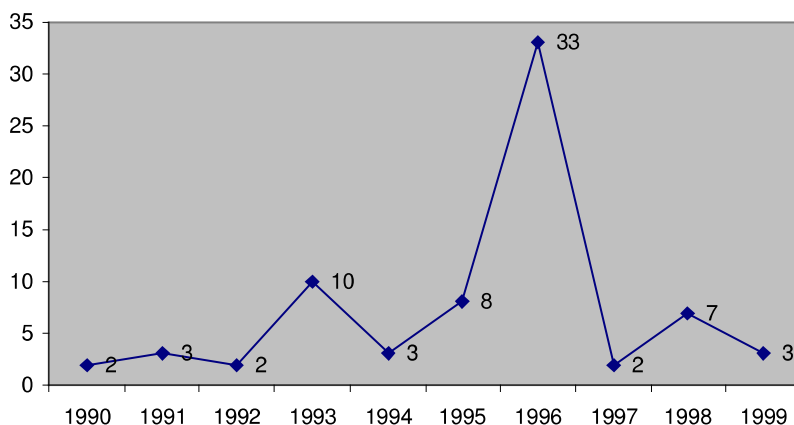


- Evolution des résidences secondaires entre 1990 et 1999 -



- Evolution des logements vacants entre 1990 et 1999 -



Logements autorisés sur le canton depuis 1995 :**Logements autorisés sur la commune depuis 1990**

Le rythme de construction annuel moyen pour les années 1990 à 1999 est de 7.3 logements par an.

Il faudra donc prévoir l'implantation de 110 logements sur le rythme actuel pour les 15 prochaines années (durée normale du PLU avant révision).

Pour des besoins moyens de 1200 m² par lot soit 13.2 ha, en appliquant un coefficient de 2.5 pour tenir compte de la rétention foncière : 33 ha de terrains vierges constructibles pour les 15 prochaines années.

Les logements conventionnés :

	Résidences 1999		Logements conventionnés				
	total	principales	HLM-SEM	commune	Privé	Total	En % res.principales
Saint- Alban		619	53	1+20	5	79	13 %
Lozère	51 023	30 151	2443	316	408	3167	11%

La commune abrite un parc de 60 logements conventionnés dont 53 logements H.L.M.

Un logement et un foyer d'accueil pour personnes âgées (équivalents 20 logements) pour le parc communal.

Cinq logements pour le parc privé.

Le taux d'équipement en logement social, au regard de la loi SRU s'établit à 9.5 %, ce qui est relativement modeste compte-tenu de l'importance qu'occupe la maison de retraite dans ce pourcentage.

Activités économiques

La zone d'activité

La zone d'activités accueille un nombre limité d'entreprises et les derniers lots ont du mal à être vendus, la concurrence de la zone d'activités de Saint-Chely-d'Apcher et la déprise démographique sur la commune rendent difficile la relance de la zone.

Enseignement

La commune comprend

- 2 écoles publiques
- 1 école privée
- 1 collège privé

Tourisme

L'office de tourisme a observé une augmentation de la fréquentation touristique de 6 % environ entre 2000 et 2001 (6 327 visiteurs en 2001 contre 5 972 en 2000).

La commune de Saint-Alban dispose d'une vocation touristique basée sur deux points forts :

- La localisation au pied du massif de la Margeride qui en fait un point d'appui pour sa découverte et la fréquentations des sites comme le parc des bisons ;
- Le passage du chemin de Saint-Jacques de Compostelle sur une portion fréquentée (entre Le Puy et Conques) les pèlerins représentent la moitié des visiteurs.

Malgré sa position idéale de « base arrière » de fréquentation du massif les séjours restent minoritaires.

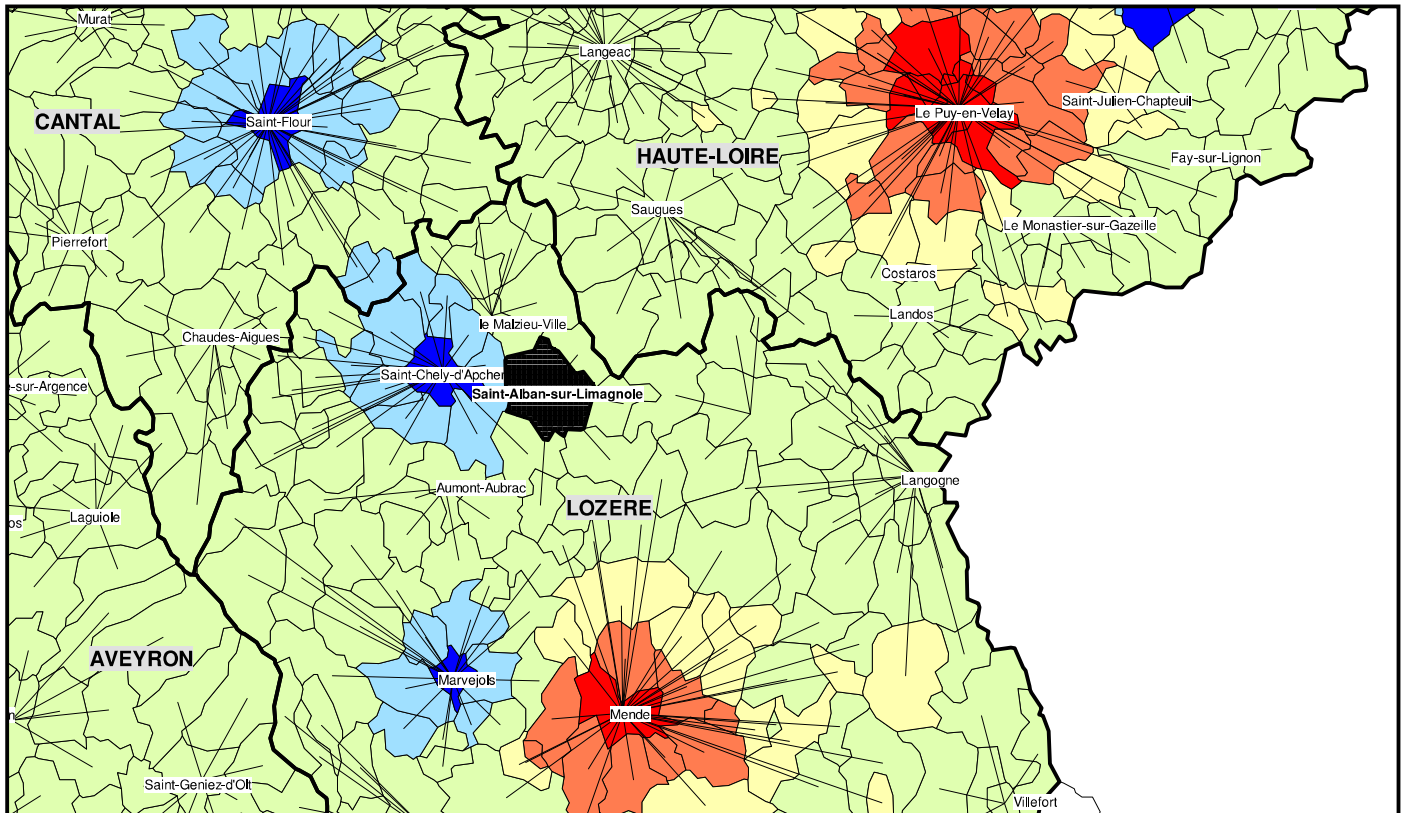
La cité peut mettre en évidence un patrimoine architectural tout à fait caractéristique et exceptionnel :

Le château qui abrite l'office de tourisme, et de manière diffuse mais très présente, un patrimoine bâti d'architecture en Granite beige ou gris dont l'appareillage « robuste » donne tout le caractère.

Mais aussi un petit patrimoine bâti (fours banal, Ferradous, calvaires et croix) dont l'abondance, la qualité esthétique et de préservation est tout à fait exceptionnelle.

Saint-Alban s'inscrit dans une région touristique orientée vers le tourisme de pleine nature. Au sein de cette région, Saint-Alban se présente comme un pôle de services. Ainsi, le village contient tout les atouts pour « fixer » la consommation touristique du secteur : hébergement, services, activités.

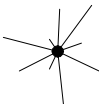
Nature des territoires et aire d'attraction des pôles de services



Nature du territoire

Espace à dominante urbaine

- Pôles urbains (unités urbaines comptant 5000 emplois ou plus au recensement de 1990)
- Couronnes périurbaines (communes dont 40% ou plus des actifs résidents vont travailler dans l'aire urbaine)
- Communes multipolarisées (40% ou plus des actifs résidents vont travailler dans plusieurs unités urbaines, sans atteindre ce seuil dans une seule d'entre elles)

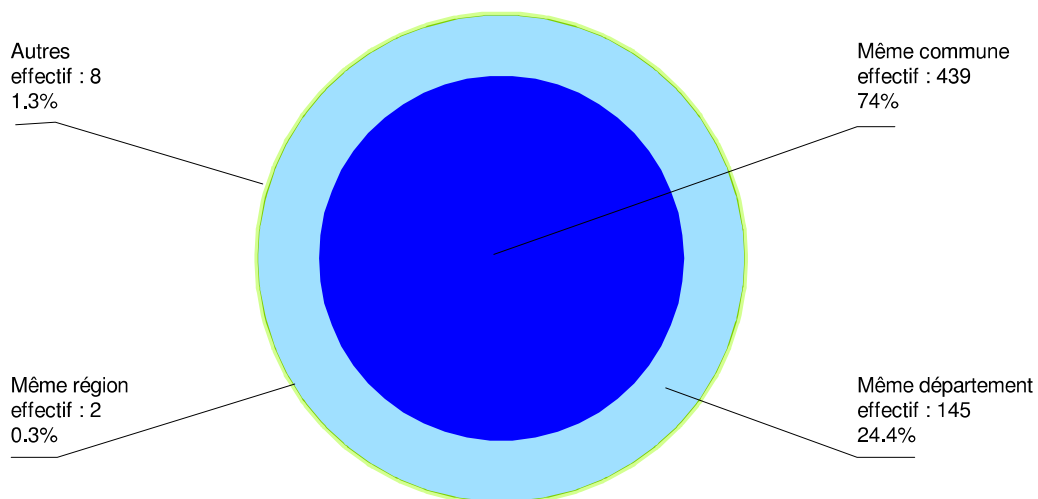


Aire d'attraction des pôles de services

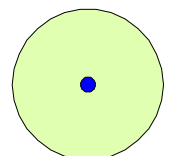
Espace à dominante rurale

- Rural sous faible influence urbaine (communes dont 20% ou plus des actifs résidents vont travailler dans une aire urbaine)
- Pôles ruraux (Communes ou unités urbaines ayant 2000 emplois ou plus et dont le nombre d'emplois est supérieur au nombre d'actifs résidents)
- Périphérie des pôles ruraux (Communes ou unités urbaines dont 20% ou plus des actifs résidents vont travailler dans un pôle rural)
- Rural isolé (communes étant sous l'influence d'aucun pôle urbain ou rural)

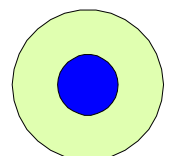
Navettes domicile-travail des actifs ayant un emploi Commune de Saint-Alban-sur-Limagnole



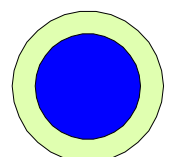
Types de profil



Commune péri-urbaine



Commune rurale



Commune centre

■ Même commune

■ Autre commune

Population active totale : 630

Actifs ayant un emploi : 594

France : 60% des actifs travaillent dans leur commune de résidence



Le camping, d'une capacité de 70 emplacements, bénéficie d'un site agréable en bordure de Limagnole et est idéalement positionné pour inciter au séjour les vacanciers visitant la Margeride

L'hôtellerie, autrefois florissante, est toujours présente sur la commune.
La population estivale est estimée à 20% de population supplémentaire selon l'office de tourisme.

Commerces

L'activité commerciale perdure grâce à la présence de :

- 2 boucheries – charcuteries
- 2 boulangeries
- 1 supérette
- 1 maison de la presse
- 1 bar – tabac
- 2 bars – restaurants
- 1 restaurant

Toutefois, de nombreux habitants ont pris l'habitude d'effectuer leurs achats à Saint-Chely, doté d'un supermarché.

Professions médicales

Le centre hospitalier psychiatrique « François TOSQUELLES » est au cœur de l'activité économique du Bourg, implanté sur le site du château, son emprise est conséquente, son activité peut se résumer de la manière suivante :

- lits d'hospitalisation : 199 places
- journées d'hospitalisation réalisées en 2000 : 52 745
- emplois : 330 personnes travaillent sur site et 83 personnes exercent hors site soit 413 emplois au total, la plupart habitent sur Saint-Alban.

Cet établissement entame une période de renouvellement du personnel et de création d'emplois

Un recrutement supplémentaire s'opèrera de manière mécanique suite à la mise en place des 35 heures. Prochainement aura lieu l'ouverture d'un centre de réadaptation sociale et professionnelle.

Il y a en outre sur la commune : 2 médecins, 1 chirurgien dentiste, 2 infirmières, 1 masseur kinésithérapeute, 1 pharmacie.



La MARPA : cet établissement récent, spécialisé dans l'accueil médicalisé de personnes âgées, vient renforcer le pôle médico-social de la commune déjà très dominant dans le tissu économique local.

L'artisanat

La plupart des 70 entreprises artisanales du canton sont domiciliées à Saint-Alban (58), deux sont physiquement exercées sur le hameau des Faux qui constitue le principal écart de la commune.

Activité agricole

L'espace agricole de la commune est intégré à la région agricole de la Margeride classée en zone défavorisée d'agriculture de montagne, l'activité principale est l'élevage bovin et l'activité traditionnelle de production de veau « broutard » (729 vaches nourrices sur 1357). L'élevage ovin, autrefois dominant est représenté par un cheptel de 1395 brebis.

La SAU représente 61 % de la superficie totale de la commune (3121 ha) mais les exploitants ayant leur siège sur la commune n'exercent leur activité que sur une superficie de 2977 ha, la tendance est donc à un léger déficit d'exploitations vis-à-vis de la totalité de la surface disponible.

Le nombre d'emplois générés par l'activité agricole est passé de 321 en 1979 par 270 en 1988 et 196 en 2000.

L'âge moyen des exploitants a plutôt baissé passant de 19 % de moins de 40 ans en 1979 à 38 % en 2000.

Servitudes

La commune comprend de nombreux bâtiments d'élevage concernés par des périmètres d'inconstructibilité liés au règlement sanitaire départemental.

En revanche, seules 4 exploitations sont concernées par le périmètre de 100 mètres réservé aux installations classées.

- Paulhac au Moulinet
- Tichit au Charzel
- Granier à Limbertès
- Viala au Charzel

Pratiques agricoles



L'activité d'élevage ovin était autrefois dominante en Margeride.

secteur de Ferluc.



Les troupeaux de vaches représentent désormais la caractéristique du cheptel communal, ici des montbéliardes, race typiquement mixte.

secteur du Limbèrès.

Urbanisme :

Généralités

Le site du village de Saint-Alban s'est développé rapidement et dans une large proportion depuis une période récente. Une topographie globalement peu contraignante et un prix du foncier modeste sont à l'origine de cette croissance. Situé au carrefour de plusieurs axes de communication, le village s'est peu à peu développé le long de ces axes aux grés des opportunités foncières et de la présence de réseaux.

Il en résulte une trame relativement lâche et des lacunes importantes dans l'urbanisation ce qui entraîne une densité d'occupation particulièrement faible.

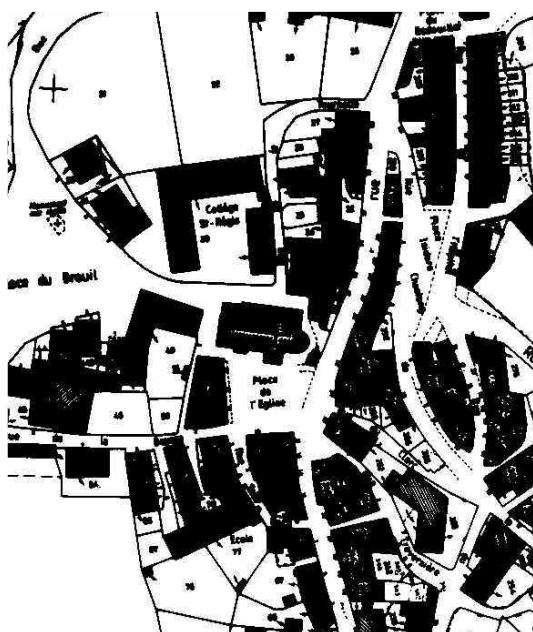
Principalement deux éléments naturels ont influencé modérément l'extension urbaine :

- le versant situé immédiatement à l'Est du village
- les parcelles sujettes à l'hydromorphie permanente situées dans les secteurs bas.

De plus, des obstacles naturels n'ont pas arrêtés l'urbanisation mais ont créés des ruptures accentuant l'urbanisation ancienne.

Urbanisation ancienne :

- Espaces publics variés et différenciés, économes en surface
- Trame bâtie dense avec néanmoins des espaces privatifs intimes avec des orientations multiples.
- Transition espace public/ espace privé franche, s'effectuant par porches, courettes...



Centre-bourg

Urbanisation contemporaine :

- Espace public dédié à la voiture, consommateur d'espace
- Trame bâti lâche ; mono orientation
- Espaces privés sans intimité
- Peu ou pas de transition du public au privé



Plaisance

Les zones du POS actuel

Le document actuel ne donne pas satisfaction :

- zones NA trop peu attractives et non loties (prix du foncier trop bas)

les zones NA exigeant des opérations d'ensemble s'avèrent inadaptées au contexte du marché immobilier de la commune. Les lotisseurs ont trop peu d'intérêts financiers à engager des opérations.

- surabondance des zones NB, source de mitage (notamment les hameaux et Biffarès dans le bourg)

Les zones NB, peu réglementées, représentent des surfaces trop importantes, les aménagements au cas par cas qui en découlent ont des conséquences sur les paysages et la cohérence urbaine.

Le patrimoine bâti et l'architecture :

Situé au cœur de la Margeride lozérienne, la commune de Saint-Alban renferme une grande richesse du point de vue de l'architecture traditionnelle.

On retrouve de manière constante les constructions typiques de la Margeride, bâties avec voûtes en pierre et couverture en lauze. Les influences exogènes sont peu présentes et engendrent une homogénéité de style, que vient atténuer certaines nuances dans les teintes et la texture du granite utilisé. (rosé, gris, fortes inclusions du type « dent de cheval ».)

La nature des bâtiments :

Les bâtiments courants traditionnels :

La ferme de la Bessière est typique de la Margeride, avec un corps principal édifié en longueur sur un plan rectangulaire comprenant étable, grange et habitation.

La morphologie : les constructions sont pour la plupart de forme rectangulaire avec peu d'adjonctions (véranda, appentis). Il s'agit essentiellement de constructions à deux niveaux, parfois trois, au centre du hameau, comportant des combles non aménagés. C'est **la maison bloc à grange haute des montagnes pastorales**, réunissant sous un même toit les locaux d'habitation et d'exploitation. Le rez-de-chaussée est occupé par le logement et l'étable juxtaposés, la grange immense occupe tout l'étage.



Maison bloc à grange haute des Monts du Forez, Livradois, Haut-Gévaudan, Velay, Haut-Vivaraïs. (à gauche, vue de l'arrière)

Principaux éléments du patrimoine bâti :

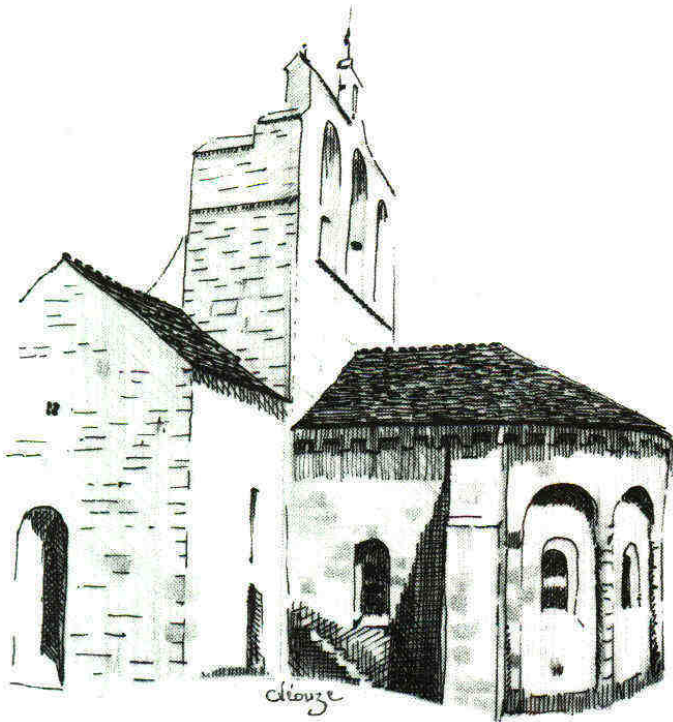
Dans le bourg

- Château



Ancienne forteresse médiévale, le château a conservé de cette époque les éléments d'architecture défensive situés au sommet de l'édifice, et la plus grande partie des corps de bâtiments et des tours.

- Eglise



Dans les hameaux

Bâtiments traditionnels remarquables, petit patrimoine vernaculaire

Les toitures : la plupart des bâtiments datent de la fin du XVIII^{ème} jusqu'au milieu du XIX^{ème} siècle.. La présence minoritaire mais affirmée de l'ardoise est caractéristique des régions Ouest. La tuile plate, généralisée à l'Est (région de Langogne) et d'influence Rodhanienne, vient ici comme un élément de toiture parmi d'autres.

Les percements : **les ouvertures sont plutôt diversifiées** et adaptées à la destination de chacun des locaux..

L'appareillage : traditionnellement, les constructions de la Margeride sont appareillées grossièrement à l'aide de blocs de granite ou, localement, de basalte.

Les agrandissements : ils sont **très peu nombreux** et consistent dans la plupart des cas en l'adjonction de sas d'entrée en véranda ou d'appentis.

Utilisation des bâtiments : **comme dans toutes les communes ayant subi un fort déclin démographique**, la proportion des résidences secondaires dans les hameaux est importante. **L'habitat résidentiel est encore amené à se développer**. Cependant, il existe toujours plusieurs bâtiments à usage agricole par hameau.

L'habitat : D'un point de vue de l'observation visuelle, le **paysage de semi-bocage** est un élément dominant

La combinaison d'un **nombre élevé d'écarts** et d'une **concentration de la population**, confirme alors l'aspect atténué du paysage de bocage celui-ci étant de type « aéré ».

Dans le village, les édifices comportent 2 niveaux plus combles.

L'appareillage des pierres est souvent de qualité exceptionnelle, dans les hameaux comme dans le cœur du bourg et il est vrai que dans ces communes de Margeride l'appareillage moderne, souvent une finition à l'enduit, choque souvent. C'est que les techniques et l'économie actuelle s'accommode mal des caractéristiques de construction des bâtiments traditionnels.

Un soin important est apporté quant à **la jointivité des blocs** et à leurs qualités vis-à-vis de leur position sur l'édifice, avec des moellons de dimension significative.

Les ouvertures sont peu nombreuses et de petite dimension, les pignons en sont généralement dépourvus. Le dessin des percements fait preuve d'une recherche géométrique, mais sans rigueur absolue de composition.

L'implantation de corps de ferme crée dans les villages **un tissu urbain assez aéré** par l'emploi d'une cour d'entrée. Celle-ci délimitée soit par les murs de clôture, soit par les bâtiments eux-mêmes.

L'implantation du bâti qui a présidé aux choix s'établit, au point d'inflexion de la pente entre les terres cultivées en contrebas et les pâtures en contrehaut.

D'avantages soustrait à ces déterminismes du milieu, les règles d'implantation actuelles sont le résultat de critères de desserte ou de confort tel que :

- la protection face au vent et au froid
- l'orientation des ouvertures en fonction de la course du soleil.

Les bâtiments traditionnels



*Détail d'un mur à
Chabannes des bois.*

*Détail d'une façade au Marlet.
L'appareillage de granite traditionnel.
La teinte rosé est caractéristique des hameaux
situés à l'est de la commune.*



*Détail du bâtiment de la Bessière :
l'architecture traditionnelle de la
Margeride s'exprime en plein :
Malheureusement, la vétusté, la taille
réduite des ouvertures, le manque de
commodités, la cherté des matériaux et
des coûts d'entretien (abords,
stationnement..) rendent ce type de
bâtiment inadaptés aux exigences
actuelles.*

Architectures : pratiques

Cette petite remise, au Marlet à subit un traitement de sa toiture contemporain et économique mais adapté et finalement sans conséquences esthétiques néfaste.



Ce Chalet à Ferluc interfère fortement avec le bâti traditionnel au premier plan. L'usage du bois est ici exotique. La couverture, de couleur brique dénote également avec l'usage Environnant concernant les toitures utilisant très majoritairement la Lauze et l'ardoise.

Avec le temps, les toitures en tôle se détériorent jusqu'à poser de véritables problèmes d'usages et esthétiques.

A Chabannes



Voirie et réseaux divers :

Réseaux de communications

La commune est desservie par un réseau routier développé mais peu hiérarchisé, permettant une accessibilité moyenne.

La RD987 constitue l'accès principal, elle traverse la commune d'Est en Ouest et rejoint la RN 106 à Rimeize.

Le vaste territoire occupe des espaces peu denses, c'est une commune de taille importante, comportant de nombreux écarts répartis de manière dispersée ; l'organisation de la voirie éclate cette répartition autour du bourg-centre sans que les écarts puissent se connecter facilement entre-eux à partir de ce chevelu.

Principaux axes et fréquentation :

- RD987, entrée ouest : 1884 véhicules / jour
- RD 987, entrée nord : 760
- RD 4, entrée sud : 1056
- RD 4, entrée nord : 649

La ressource en eau potable

La commune de Saint-Alban-sur-Limagnole est desservie par de nombreux captages (environ une vingtaine) permanents ou de secours dont la majorité se situent sur le territoire communal.

A ce jour, et malgré quelques éléments anciens de procédure, sur certains captages, la municipalité doit entreprendre intégralement, pour l'ensemble des ouvrages, la procédure de régularisation administrative, ceci conformément à l'article 10 de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 et au décret n°89-3 du 3 janvier 1989 modifié, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine.

L'assainissement

Le village de Saint-Alban et sa périphérie sont collectés pour partie par un réseau d'assainissement de **type unitaire non séparatif** en profitant des pentes naturelles. Ce réseau concerne pratiquement toute l'agglomération et achemine les effluents vers la station d'épuration située à l'Ouest, en bordure de la Limagnole, près de la Zone Artisanale.

La station d'épuration, dimensionnée pour 2 700 équivalents habitants, est de type « boues activées - aération prolongée ». Compte tenu de l'activité baignade pratiquée en aval, un traitement tertiaire devra être prévu afin de rejeter dans le milieu naturel des eaux conformes à la réglementation.

Les variations de charge hydraulique enregistrées sur le réseau perturbent son fonctionnement. Celui-ci devra donc être amélioré. Des travaux importants doivent également y être réalisés pour améliorer la collecte des eaux usées et séparer les eaux parasites (eaux pluviales, eaux de source, ...).

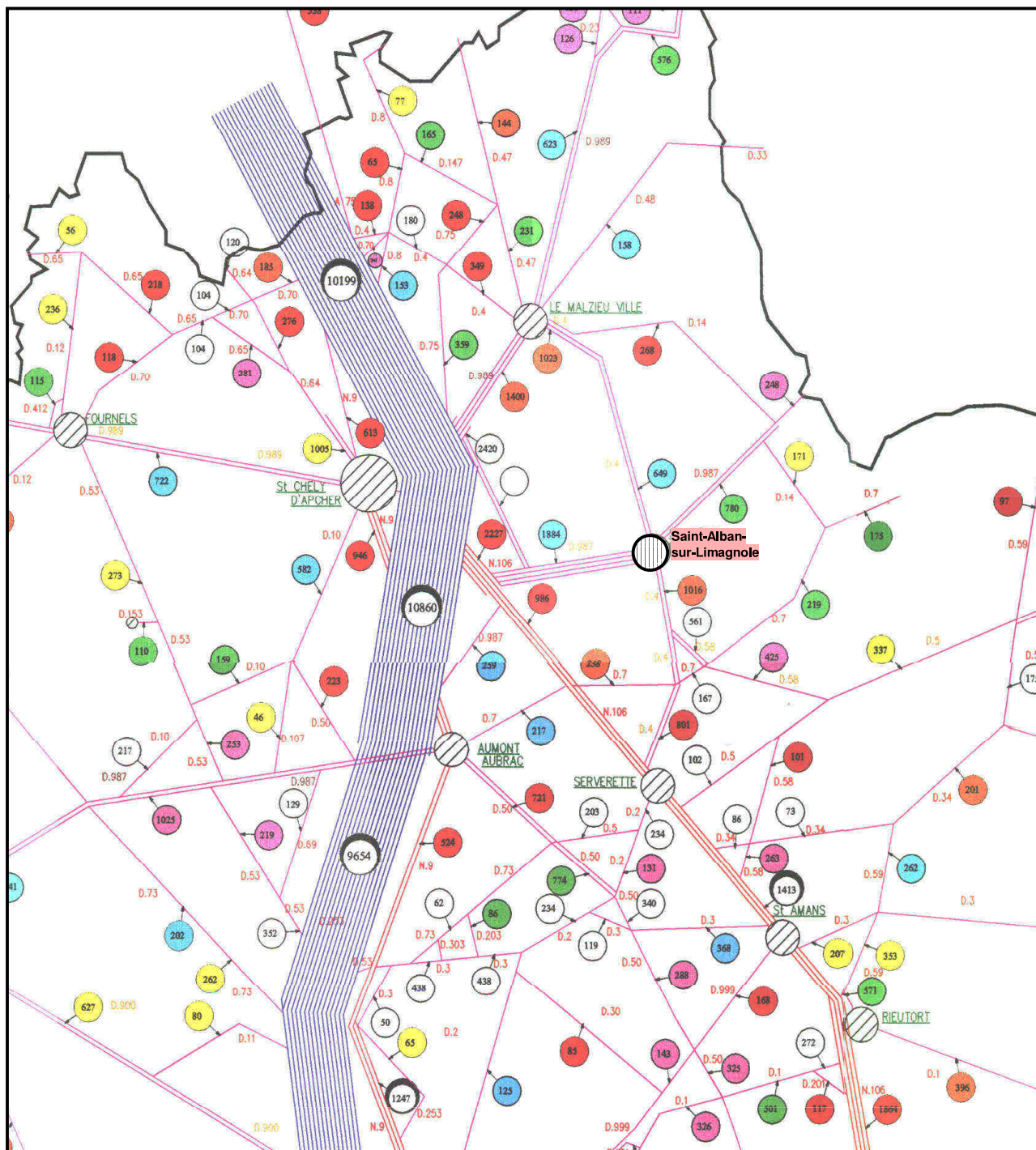


Recensement de la circulation

Commune de Saint-Alban-sur-Limagnole



Avril 2003



Section comptée en 95 96 97 98 99 00



① Moyenne Journalière Annuelle (RD)
(Comptage 4x1 semaine)
(Section comptée avant 1995)


○ Comptage permanent


Trame viaire Bourg de Saint Alban sur Limagnole



Aout 2003

 Réseau routier principal

 Réseau routier secondaire

 Autre desserte locale



Les hameaux de Montalbert, Chassefeyre, Chinchazes et du Rouget disposent chacun d'un assainissement collectif avec un dispositif de lagunage naturel comme traitement. Les rendements de ces ouvrages sont différents selon les hameaux :

- à Montalbert : le dispositif de traitement est **sur-dimensionné**. Les effluents à traiter correspondent à 15 équivalents-habitants alors qu'un bon rendement de lagunage naturel est à espérer à partir de 100 équivalents-habitants. Les débits d'entrée sont alors insuffisants. En plus de son sur-dimensionnement, cette station mériterait une remise en état. Le système d'assainissement fosse + épandage serait de toute façon plus adapté ;
- à Chassefeyres : le rendement du dispositif de traitement est **satisfaisant** ;
- à Chinchazes : le dispositif de traitement est **perturbé par l'arrivée trop importante d'écoulements pluviaux**. De plus, il a été noté l'existence, à certaines périodes, d'arrivée « d'eau verte » d'origine agricole, ce qui perturbe également le rendement du traitement. Enfin, **la digue du bassin est dans un état peu satisfaisant** (risque d'effondrements localisés notamment) ;
- au Rouget : le dispositif de traitement est **sous-dimensionné**. Il existe deux bassins de lagunage alors que trois seraient nécessaires.

Afin d'assurer une meilleure protection du milieu naturel, des précautions supplémentaires devront donc être prises dans certains hameaux.

Notons que les activités artisanales, de par leur faible importance, leur nature et leur éloignement des habitations sont peu nuisibles.

Enfin, un schéma d'assainissement a été réalisé en 1994. Le zonage du territoire (assainissement collectif, assainissement autonome) reste désormais à définir et à soumettre à enquête publique. Ce zonage sera inclus en annexe du présent PLU.

Les déchets :

Le ramassage des ordures ménagères est pris en charge par le SIVOM « La Montagne » qui assure la collecte et l'acheminement des ordures ménagères vers le site de Monteils, sur la commune de Rimeize en vue d'un enfouissement.

Pour les ordures ménagères, la collecte a lieu tous les jours.

Conformément à la loi du 13/07/1992 qui a pour objectif de limiter la production de déchets en incitant au tri à la source, le SICTOM a mis en place un tri sélectif.

Il concerne le plastique, le verre et le papier.

L'emplacement des sites de collecte est en cours de décision.

Il existe une ancienne décharge sur la commune, route de Montalbert. Elle a fait l'objet d'une réhabilitation partielle, et ne devrait, selon la DDASS, pas faire l'objet d'aménagement dans les trente ans à venir.

Il existe une déchetterie sur la zone artisanale de la commune, qui permet aux particuliers, artisans, et commerçants d'évacuer dans de bonnes conditions les déchets non collectés par le service de ramassage des ordures ménagères

Equipements publics :

Equipements sportifs

- terrain de tennis
- stade municipal
- local club
- terrain de pétanque
- gymnase municipal
- boulodrome (place du Breuil)
- stade annexe (chemin de Saint-Jacques)

Equipements collectifs

- salle polyvalente
- salle d'exposition du château

Le bilan et les propositions socio-économiques :

- La **population est en baisse constante** depuis 1968, avec une accélération sur la dernière période.
- La **population vieillit et la classe d'âge 40-59 ans est surreprésentée**.
- La **hausse des logements vacants** sur la période 90-99 est à mettre en relation avec la faiblesse du foncier sur la commune, les propriétaires n'ayant pas la motivation nécessaire pour effectuer les travaux, et il n'y a pas d'acheteurs potentiels.
- **Un besoin de 7 logements par an soit 28 ha sur 15 ans** selon le rythme actuel
- La commune continue de jouer un rôle de **pôle de services local** avec un fort pourcentage d'actifs travaillant sur la commune.
- La commune demeure **fortement agricole**
- **Une architecture et patrimoine bâti remarquable parfois exceptionnel.**
- **Une urbanisation qui manque de lisibilité**
- Le document POS actuel présente des **zonages inadaptés à la situation de la commune** ; les conséquences sont une certaine **inertie du foncier** et une **amplification du phénomène de mitage**.

Principales pistes de travail

Le levier économique est le premier outil à mettre en place pour relancer la commune
Il permettra de :

- relever les prix du foncier
- permettre la rénovation et la restauration du patrimoine bâti
- mettre à disposition des moyens financiers pour la commune permettant les aménagements nécessaires à l'amélioration de la structure urbaine et de la requalification des espaces publics.

Pour les activités

Ce levier pourrait passer par une politique de :

- renforcement du pôle médico-social afin d'établir des emplois permanents pour la population locale.
- développement du tourisme, afin de varier l'activité sur la commune, en mettant à profit le « point de fixation local » et l'effet d'entraînement que peut constituer Saint-Alban au sein de la région touristique de la Margeride.

Ce développement touristique doit passer par :

- un étoffement et une amélioration de l'offre d'hébergement
- une offre d'activités de loisirs sur place, le plus proche possible du bourg.

Pour le commerce et l'artisanat

Ces pistes de travail sont susceptibles d'engendrer des créations d'emplois dans le commerce et les activités artisanales, et ainsi juguler le déclin constaté dans ces secteurs ces dernières années.

Pour l'urbanisme et les équipements publics

Ce développement permettra à la commune de financer les travaux d'amélioration et de requalification de la trame urbaine, d'inciter ou de participer à la restauration et à la rénovation du patrimoine bâti.

Paysage :

Les unités paysagères

Le paysage est à la fois témoin et archive de l'histoire : sa lente élaboration s'est faite au fur et à mesure de l'aménagement par l'homme de son environnement.

C'est l'action de l'homme qui confère au paysage sa forme actuelle. L'urbanisme est par conséquent un domaine agissant particulièrement sur ces questions, d'où l'intérêt de décrire et de gérer les unités paysagères actuelles afin de préserver, d'accompagner ou de faire évoluer ce patrimoine de manière à ce que la commune garde son identité.

Succinctement, la commune est constituée de deux secteurs géographiques : la Montagne de la Margeride et la Limagne.

Trois unités paysagères peuvent alors être définies : le versant Ouest de la Montagne de la Margeride, la vallée, les collines.

Au sein de chacune de ces unités peuvent être définis des secteurs aux caractéristiques paysagères communes. Ces secteurs paysagers (ou micro-paysages) sont portés sur la carte du patrimoine environnemental.

Le versant Ouest de la Montagne de la Margeride

Il est utilisé pour **la culture et l'élevage**, les terrains y sont de valeur. Des zones boisées alternent avec des zones plus ouvertes.

- le plateau : d'altitude moyenne 1 000 m, le plateau est situé entre la vallée de la Limagnole et le sommet de la Montagne de la Margeride, il est **utilisé pour l'agriculture** et notamment pour l'élevage des bovins ;
- les versants : le versant occidental (c'est celui qui concerne la commune) s'élève jusqu'à environ 1 300 m d'altitude en limite communale (Le Flech). Les parties les plus pentues sont **boisées**, les autres sont elles aussi **utilisées pour l'agriculture** ;

Dans ce secteur, les villages sont implantés soit sur le plateau au pied des versants, soit sur ces versants en restant toutefois à une altitude inférieure à 1 200 m.

La vallée

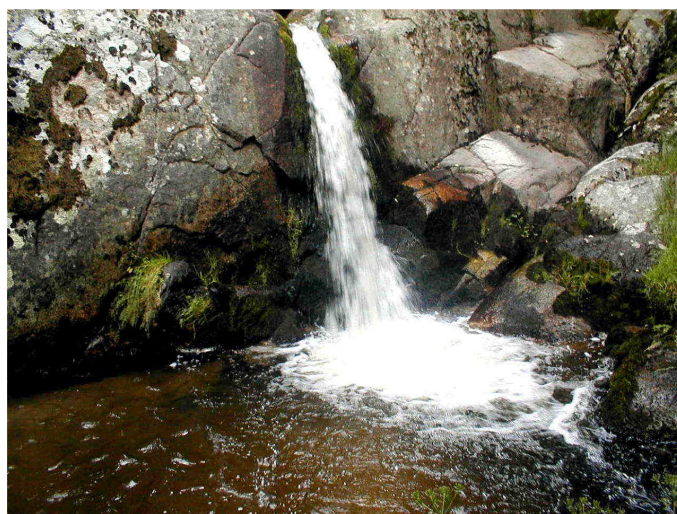
Elle s'étale au Sud et à l'Ouest de la commune. C'est dans celle-ci que l'urbanisation récente a eu lieu : elle s'est en effet développée sous forme de bâtiment collectifs au Sud alors que l'habitat individuel s'est surtout développé au Nord-Ouest, ce dernier s'étant d'abord développé de manière dispersée puis, récemment, sous forme de lotissements.



Le groupe de bâtiment de la pisciculture de Grazières-Mages, à proximité de la Limagnole s'adosse aux blocs de granite, pour former un site au charme singulier



*Chaos granitique des berges de la
Limagnole*



Cascade du Franquet

La plaine de la Limagne

Ces plaines, caractérisées par une topographie plane en fond de vallée, sont les représentantes les plus méridionales des grandes Limagnes auvergnates.



La Montagne prémargeridienne

La Limagne

La Montagne : les hauteurs prémargeridienne

Séparant la vallée de la Limagnole est celle de la Truyère, les collines boisées accueillent à leur pied, des villages.

L'environnement, omniprésent sur la commune, doit être mis en valeur, et cette mise en valeur passe par la préservation de ces différents milieux naturels et paysages.

Ainsi, on veillera à considérer les espaces boisés, les cultures et prairies de versant ou de fond de vallée, ripisylves, ... comme autant de paysages à préserver.

En parallèle, pour maintenir la présence du milieu naturel dans la commune, on veillera à la **distinction claire des espaces urbanisés et des espaces naturels** d'une part, et à la **distinction des espaces urbanisés entre eux** d'autre part.

Ainsi, on veillera au **maintien des coupures vertes** essentielles à la lisibilité et à l'identité des différentes zones agglomérées dans le paysage.

Les sites identifiants

Influençant directement l'image de la commune, ces sites méritent une attention particulière dans la stratégie de développement de la commune. Ils sont portés sur la carte du patrimoine environnemental.

Les panoramas

Définis comme l'accès aux paysages les plus marquants de la commune mais aussi les plus fréquentés, les principaux panoramas ont été identifiés et portés sur la carte du patrimoine environnemental. C'est sur eux que reposent une partie de l'image de la commune.

Par-ailleurs, compte-tenu du caractère groupé du bourg de Saint-Alban, il s'avère important de bien prendre en compte les enjeux spatiaux et paysagers d'un développement urbanistique, notamment vis à vis du traitement de la zone d'activités située aux abords de la RD987.

De même, il conviendra d'éviter la banalisation des hameaux de caractère tels que Rouget, Limbertès...



Les points noirs paysagers, et atteintes au milieu

Ce Chaos granitique, élément fort des paysages de la Margeride subit un traitement disgracieux.



La disposition en damier noir et blanc n'est pas souhaitable, car elle heurte les couleurs naturelles



De nombreux secteurs de Châblis, probablement consécutifs à la tempête de 1999 sont visibles : ici sur la route de Chinchazes.



Un feu « sauvage » dans le secteur du Limbèrtès



Zone de prélèvement de Galier en bordure de d 987 à proximité du Camping.



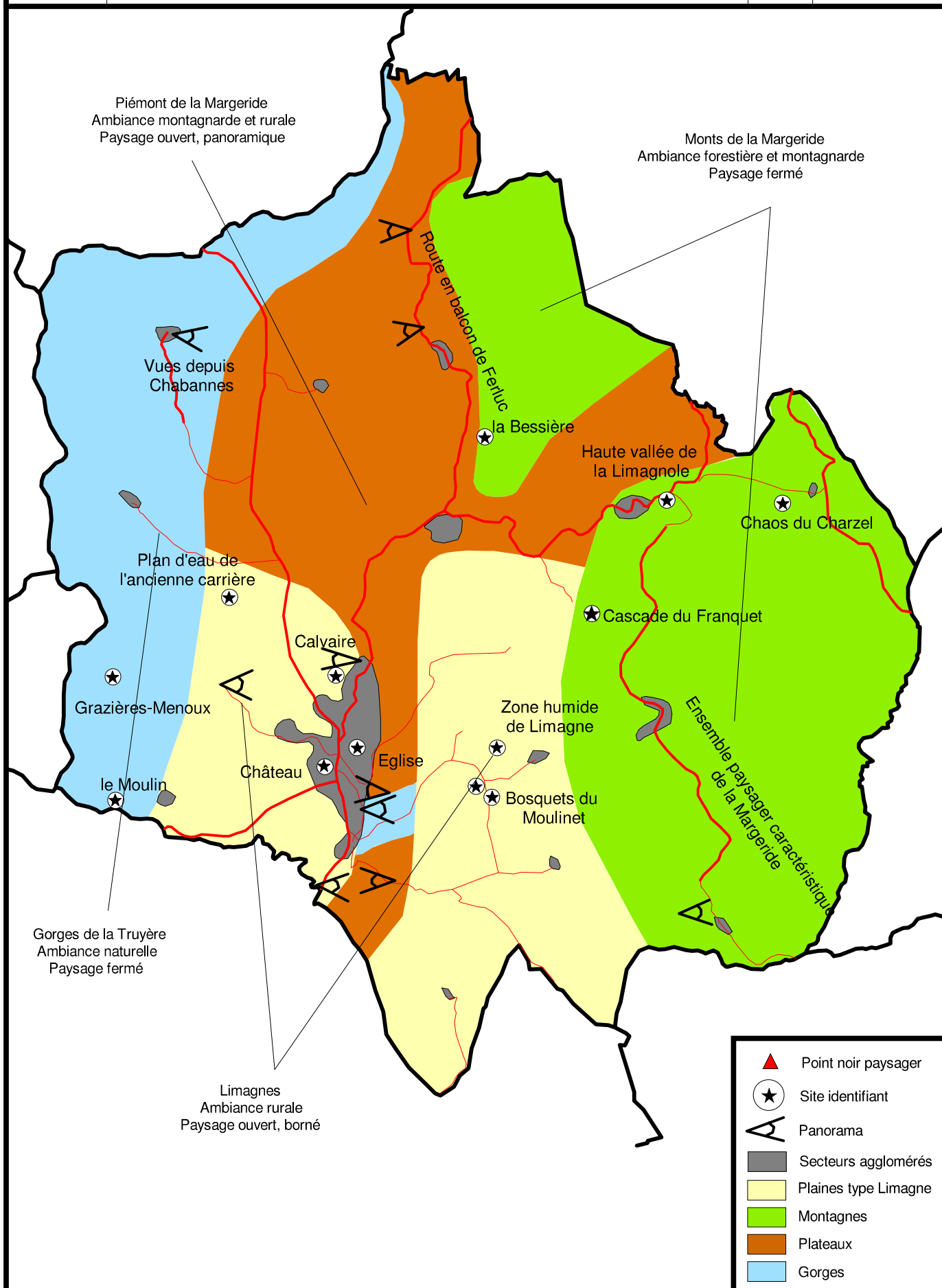
Paysage

Commune de Saint-Alban-sur-Limagnole



Décembre 2003

Echelle : 1/55 000e



II. Analyse urbaine et d'occupation du sol

II.1 L'agglomération principale

Généralités :

L'agglomération présente un aspect confus, résultat des différences de densités et d'usage trop marqué entre les différents secteurs : ici des bâtiments à vocation artisanale ou industrielle, là des quartiers résidentiels homogènes, desservies spécifiquement avec de fortes densités, d'autres à la trame plus lâche. Tout ceci intercalé de secteurs inoccupés ou subissant un mitage ponctuel.

De plus, l'agglomération a « suivi » la trame viaire, engendrant une dispersion de l'agglomération dans plusieurs directions et la création de nombreuses lacunes dans le tissu urbain.

Vues générales du bourg



Le bourg de Saint-Alban en provenance de la D 4



La « Limagne » de Saint-Alban, , physiquement propice à l'urbanisation, présente ponctuellement des problèmes d'hydromorphie ce qui rend difficile l'aménagement de certaines zones.

Une richesse floristique vient parfois rendre particulièrement sensible ces secteurs.



*Vue générale du bourg à partir du quartier « plaisance »
Le château, en restant détaché au dessus du bourg, maintient sa domination. Son activité actuelle, le rend incontournable du point de vue économique et social*

Vue générale de l'agglomération

Biffares

Plaisance

Les Romieux

Route de Saugues

les Quatre-vents



Vue générale de l'agglomération

Château

Vieux-bourg

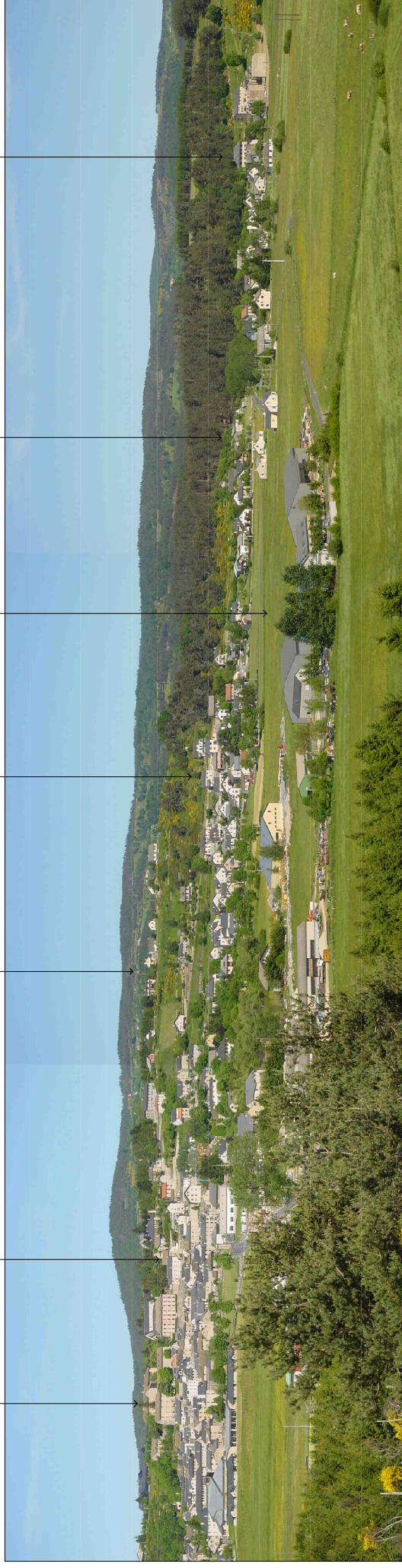
Beausoleil

les Condamines

Zone d'Activités

Moulin de Baffie

les Prairies



Centre-ville

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 953 mètres.

Ambiance dominante : l'activité commerciale de la grand rue donne une certaine animation au bourg, en revanche le nombre élevé de logements vides interpelle quant aux difficultés pour rénover et occuper ces logements.

Présentation :

A 950 mètres d'altitude, le bourg est situé dans et à flanc d'une dépression Nord/Sud traversée par la rivière Limagnole. A l'est de cette dépression, le vieux bourg s'accroche aux premiers reliefs d'un plateau granitique dont les reliefs s'accroissent au fur et à mesure que l'on s'approche du point sommital.

Les constructions ont progressivement colonisé les espaces pentus comme la zone dépressive, mais les contraintes du milieu s'exercent en créant des difficultés comme l'hydromorphie (zones humides) d'où des instabilités et des difficultés d'aménagement de terrains situés dans des secteurs de fortes pentes.

Morphologie et cohérence urbaine du bourg



*L'entrée par la D 987 :
Les arbres marquent bien la
pénétration dans l'agglomération
La perspective sur le vieux bourg
doit être préservée, cette entrée est
la seule qui permette véritablement
d'appréhender le bourg dans une
certaine globalité et dans son
organisation.*



*L'entrée par la D4 en
provenance du Malzieu. cette
entrée, en balcon permet de
découvrir la Limagne de
Saint-Alban.*

*Le mouvement
topographique marque bien
l'entrée, la perspective ouvrant
directement sur le château.*



*Cette ruelle, derrière la mairie participe à
l'aspect confus du secteur. Son rôle n'apparaît
pas évident, mais les solutions pour la
supprimer sont difficiles compte-tenu de la
proximité des deux bâtiments.*

Economie, vie locale :

Le centre du bourg regroupe la plupart de l'offre commerciale caractéristique d'un chef-lieu de canton.

Urbanisme :

Le vieux bourg est adossé au puissant relief qui supporte le Château, il n'a put développer qu'une seule rue susceptible d'accueillir la vie collective, les autres axes de petites dimensions et fortement pentus ne pouvant remplir ce rôle.



La place du Breuil : vaste esplanade à proximité immédiate du vieux centre.

La place du Breuil, légèrement excentrée en contrebas, permet d'offrir des possibilités de stationnement qui font défaut au cœur du village.

Siège de la Mairie, elle occupe la même position et joue le même rôle que les « foirail » que l'on trouve un peu partout dans la région.

Les besoins d'espaces d'autrefois, on permet d'offrir des opportunités de stationnement à proximité immédiate du vieux bourg qui en est peu pourvu.

Réseau, transports

Accessibilité :

Le bourg n'est pas desservi par un axe majeur et se situe à 6,5 km de la RN 106 et 10,5 de la sortie de Saint-Chély-d'Apcher sud sur l'A 75 de sorte **qu'elle bénéficie de la proximité de ces équipements** mais pas de leur trafic de transit ce qui constitue une difficulté pour l'offre de service sur place.

Le bourg est traversé par la RD 4 (Serverette - Le Malzieu) et la RD 987 (Rimeize – Saugues) et se trouve à :

- 48 km de Saint-flour (9000 habitants) dans le département du Cantal
- 13 km de Saint-Chély-d'Apcher (6000 habitants)
- 38 km de Marvejols (6000 habitants)
- 40 km de Mende (12 000 habitants) préfecture du département
- 38 km de Saugues (0 000 habitants) dans le département de la Haute-Loire
- 75 km du Puy (0 000 habitants) préfecture du département de la Haute-Loire.

Eau et assainissement :

Le bourg est équipé d'une station d'épuration de type boues activées aération prolongée dimensionnée pour 2700 EH. Des travaux importants doivent être réalisés sur les réseaux pour améliorer la collecte des eaux usées et éliminer les eaux parasites (eaux pluviales, eaux de sources...). De plus, compte-tenu de l'activité baignade en aval, un traitement tertiaire devra être prévu.

Pour l'AEP, la commune est desservie par de nombreux captages (environ une vingtaine) permanents ou de secours dont la majorité se situe sur le territoire communal.

Paysage :

Quelque soit la voie d'accès au bourg de Saint-Alban, **Le Château sur son promontoire se détache du champ visuel.**

Contraintes et protections

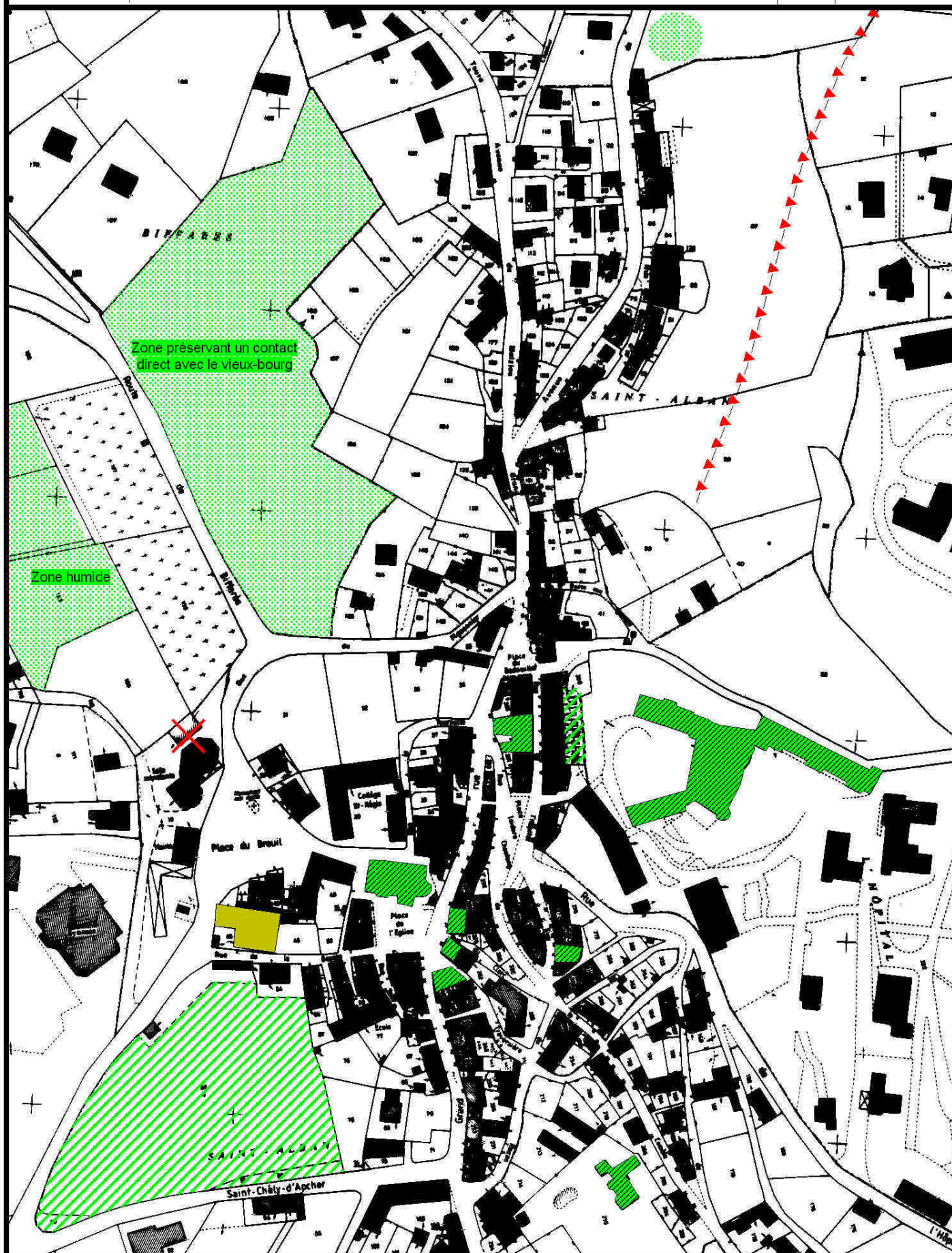
1. Versants
2. Secteur humide au nord-ouest
3. Grand parc
4. Espaces publics remarquables
5. Entrée nord-ouest permettant une ouverture paysagère sur le vieux bourg



Commune de Saint Alban sur Limagnole



Echelle : 1/2 500e



Plaisance

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 940 mètres.

Poids démographique : le quartier, récemment aménagé abrite de nombreux foyers.

Ambiance dominante : résidentielle

Présentation :

Sur la route de Montalbert à environ 500m de la Mairie, ce quartier de lotissement présente deux parties distinctes, de part et d'autre du ravin.

A l'Est un quartier populaire, aux maisons modestes, occupant des terrains de faible dimension.

A l'Ouest, un quartier pavillonnaire de standing supérieur, laissant plus de liberté sur le plan de la répartition des bâtiments et leurs aspect. Cet état contribue a l'aspect « archipel » du quartier.



Le quartier « plaisance » et les logements individuels H.L.M.



Plaisance : les nouveaux pavillons, souvent cossus.



Le quartier de plaisance, existant depuis 1998 permet l'accès à la propriété à de nombreux foyers.

Les densités relevées sont plus élevées que dans le reste de l'agglomération ce qui se perçoit dans le paysage et ce qui contribue à l'effet « d'archipel » envers lequel la loi SRU entend diminuer l'impact.

Architecture, bâtiments :

Le quartier est divisé en deux parties séparées par un ravin, les deux secteurs sont occupés par un habitat de type pavillonnaire. L'aménagement par tranche est trop perceptible. Dans le traitement des espaces publics et des bâtiments (effet d'archipel), on perçoit notamment les différences sociales à travers les volumes et la taille des parcelles.

Proposition de gestion des secteurs :

Ce nouveau quartier doit être affirmé à travers une densification et un aménagement cohérent évitant l'effet « d'archipel » (penser l'aménagement global du quartier).

Il s'agit notamment de l'associer au secteur de Biffares qui connaît un développement mal maîtrisé, utilisation de l'espace est source de mitage dans le paysage.

Il convient de préserver un espace public au sein du quartier pour améliorer la convivialité et casser l'aspect « géométrique » du quartier.



Caractéristiques et contraintes

Quartier : Plaisance

Commune de Saint Alban sur Limagnole



Avril 2003

Echelle : 1/2 500e



Les Prairies

Etat des lieux

Données générales :

Ce quartier déjà relativement ancien constitue l'entrée sud de l'agglomération. Il coexiste un habitat de type pavillonnaire et un ensemble de logements de type résidence récemment restauré au niveau des toitures.

Contraintes à l'urbanisation

Au sud le « resserrement » du site marque l'entrée de ville et constitue une limite naturelle.

Cette limite est renforcée par la présence d'une zone humide importante dans le secteur, rendant les parcelles inconstructibles.

Proposition de gestion des secteurs :

Le quartier, déjà relativement isolé du bourg, constitue une limite sud pour l'agglomération, le développement du village doit se faire en direction du Nord afin de densifier et de raccorder le quartier au bourg.

Caractéristiques et contraintes

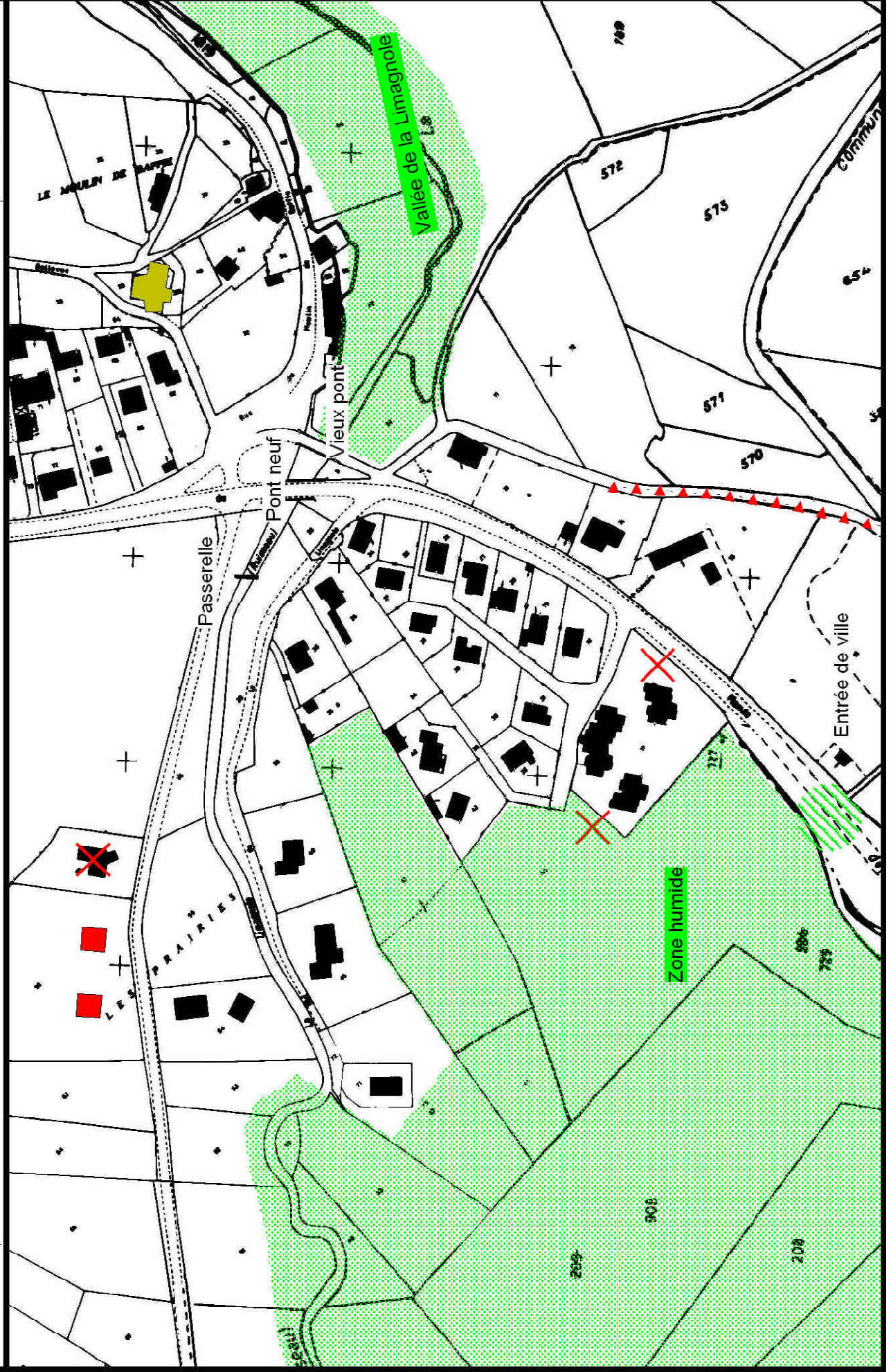
Quartier : Les Prairies

Commune de Saint Alban sur Limagnole



Avril 2003

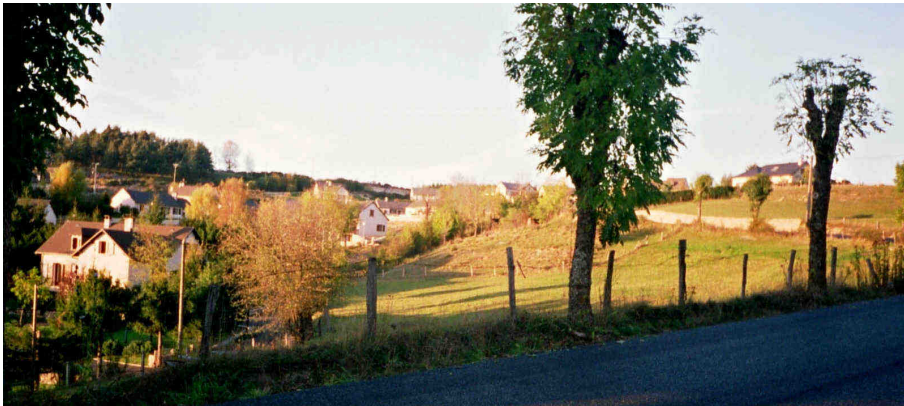
Echelle : 1/2 500e



Les Romieux, Penote

Etat des lieux

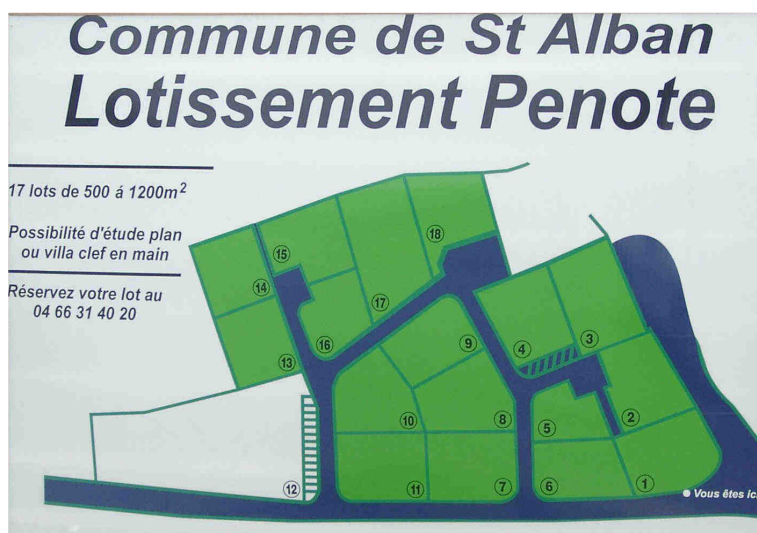
Les Romieux constituent le dernier quartier pavillonnaire avant le plateau. De construction récente, son site est caché par le relief et les voies de communications.



Au deuxième plan : le quartier des Romieux



Le quartier de Penote



Il conviendrait de relier le lotissement plus directement au village afin d'éviter un nouvel îlot.

Architecture, bâtiments :

Pavillonnaire contemporain

Contraintes à l'urbanisation

Maintien du talus à l'est, séparant les Romieux de Penote.

Proposition de gestion des secteurs :

Au sud de l'Espérounade, à l'ouest des Romieux, le quartier de Penote doit être construit pour améliorer la cohérence du bourg.

Afin d'améliorer la liaison de ce quartier au cœur du village, un accès doit être créé afin de relier le secteur à la route de Saugues menant au village. Enfin, la route menant aux quatre vents doit marquer la limite ouest de l'agglomération dans ce secteur. (secteur de plateau loin en forte co-visibilité)

Les Quatre Vents, l'hôpital, le château

Etat des lieux

Quartier résidentiel à proximité de l'hôpital, formé de bâtiments d'époque et de nature variées, il offre un aspect confus.



L'hôpital : bâtiment à volumétrie et morphologie exceptionnelle.

Un site où les bâtiments sont orientés vers la cour intérieure.

L'ensemble du site de l'hôpital, par ses dimensions et son organisation, est un quartier à part entière, formant un « îlot » supplémentaire dans l'agglomération.

Contraintes à l'urbanisation

Situé sur une crête, le quartier présente une exposition défavorable et ses relations avec le vieux-bourg doivent être améliorées.

Proposition de gestion des secteurs :

Ce quartier doit être densifié et harmonisé sur ses marges, afin d'améliorer la perception paysagère qu'on peut avoir sur le quartier en très forte co-visibilité (situation dominante).

L'Espérounade

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 1 020 mètres.

Présentation :

C'est un nouveau quartier logé sur le plateau qui domine le bourg, il est desservi par la D 987



Architecture, bâtiments :

Bâtiments récents de type pavillonnaire

Réseau, transports

Accessibilité :

Le relief, l'éloignement du centre et le manque de convivialité de la route qui y conduit n'incite pas à un usage piétonnier du cheminement qui conduit en centre-ville, le quartier fonctionne donc comme une entité distincte, malgré sa proximité

- 1.5 km du centre-ville

Trame viaire :

Une voie de desserte a été créée pour desservir les Pavillons qui composent le lotissement.

Paysage :

Sur les espaces communs, les bâtiments ne laissent pas entrevoir le paysage. Le positionnement du quartier sur les hauteurs engendre un impact important.

Milieu physique :

En rebord de plateau, le relief est vif et le secteur situé au dessus du calvaire semble techniquement difficile à urbaniser.

Risques naturels :

Falaises à nu au sud-est



*Les falaises à nu (montée, D987)
Le système de relief sur lequel
s'adosse le bourg contraint
fortement les possibilités
d'occupation et davantage encore
les commodités de desserte.*

Contraintes à l'urbanisation

Préservation des boisements et talus, ainsi que du cheminement qui mène au calvaire.
Traitement de l'entrée de ville formée par le carrefour.

Proposition de gestion des secteurs :

Dans le prolongement du lotissement existant existe une vaste parcelle qui se prête à une extension.



Caractéristiques et contraintes

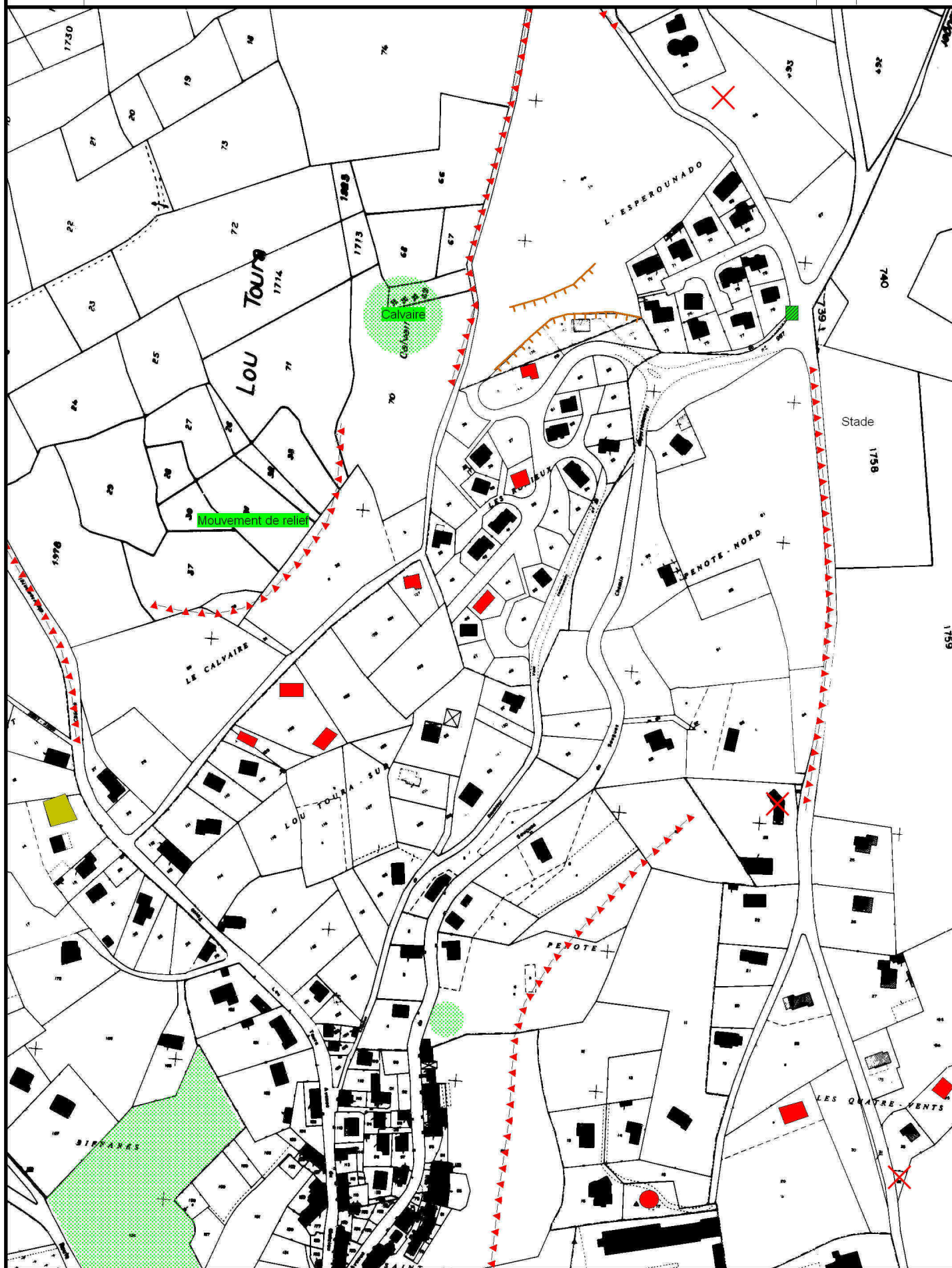
Quartier : Les Romieux et les 4 Vents

Commune de Saint Alban sur Limagnole



Avril 2003

Echelle : 1/2500e



Biffares

Etat des lieux

Données générales :

Biffares constitue le quartier nord de l'agglomération. Le secteur présente un aspect dispersé et s'éloigne de manière importante du cœur de bourg.

Contraintes à l'urbanisation

Limite nord de l'agglomération ; le groupe de bâtiments à proximité d'un bosquet de pins sylvestre.

Proposition de gestion des secteurs :

Priorité à la densification du quartier, à l'harmonisation de son tissu.
Création d'un axe de desserte directeur permettant de relier perpendiculairement Plaisance, Biffares, les Romieux, Penote.



©ORIOLIS

Caractéristiques et contraintes

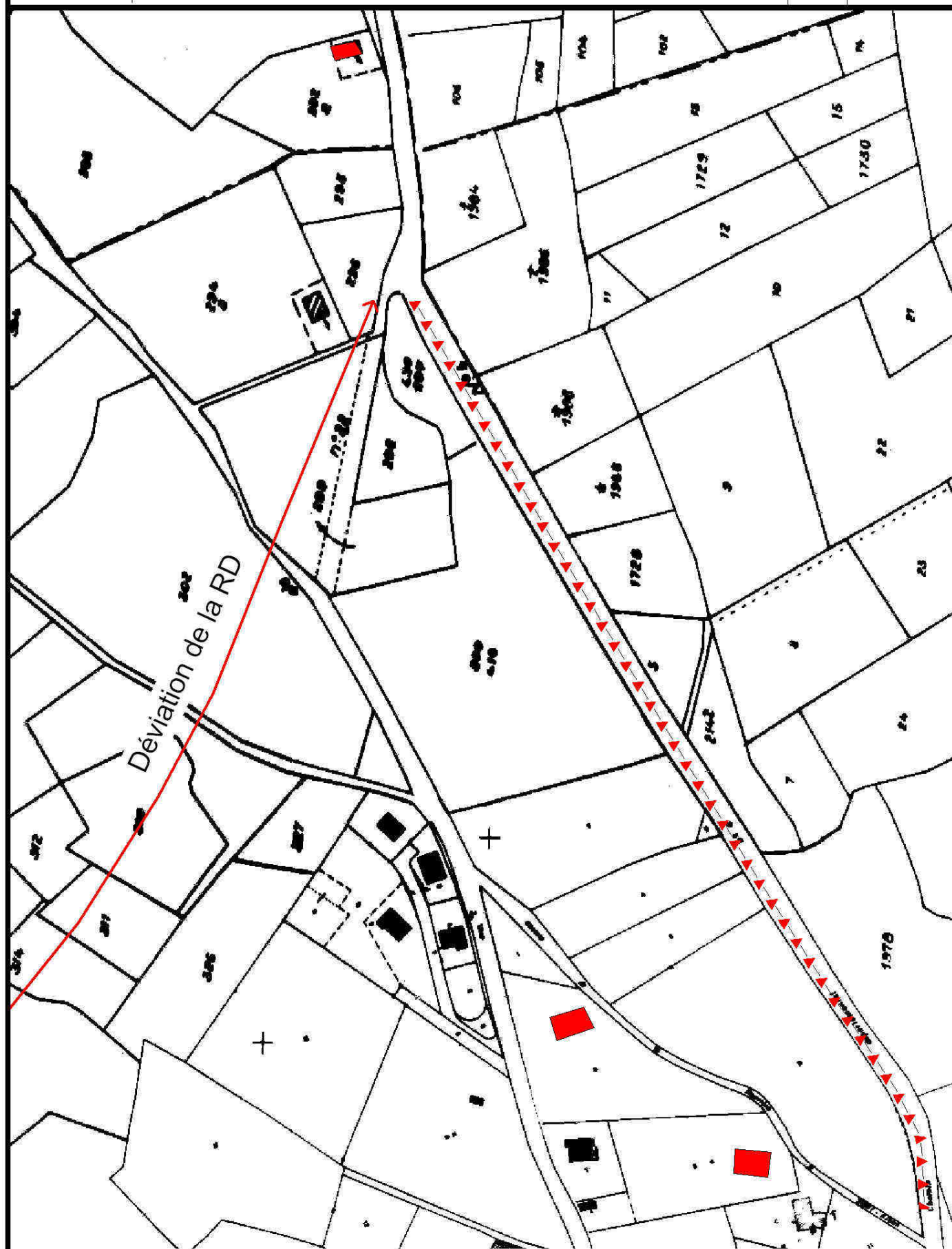
Quartier : Biffares

Commune de Saint Alban sur Limagnole



Avril 2003

Echelle : 1/2 500e



Les Condamines, Beausoleil

Etat des lieux

Données générales :

Les Condamines est le plus ancien quartier pavillonnaire à Saint-Alban, situé au sud-ouest immédiat du cœur de bourg, le quartier s'aligne sur les contreforts abritants le château.

Au-dessus, sur le plateau, le quartier de Beausoleil est de facture plus récente.

Au sud de la zone, se trouve un petit groupe de bâtiments de facture traditionnelle au lieu-dit « le moulin de Baffie ».



Contraintes à l'urbanisation

Espace à vocation publique à préserver (pointe de la Chastre)
Talus marquant la rupture de pente.

Proposition de gestion des secteurs :

Face aux Condamines, de vastes parcelles demeurent équipées de manière sporadique ; compte-tenu de la proximité du village, ces terrains sont à urbaniser en priorité.



©ORIOLIS

Caractéristiques et contraintes

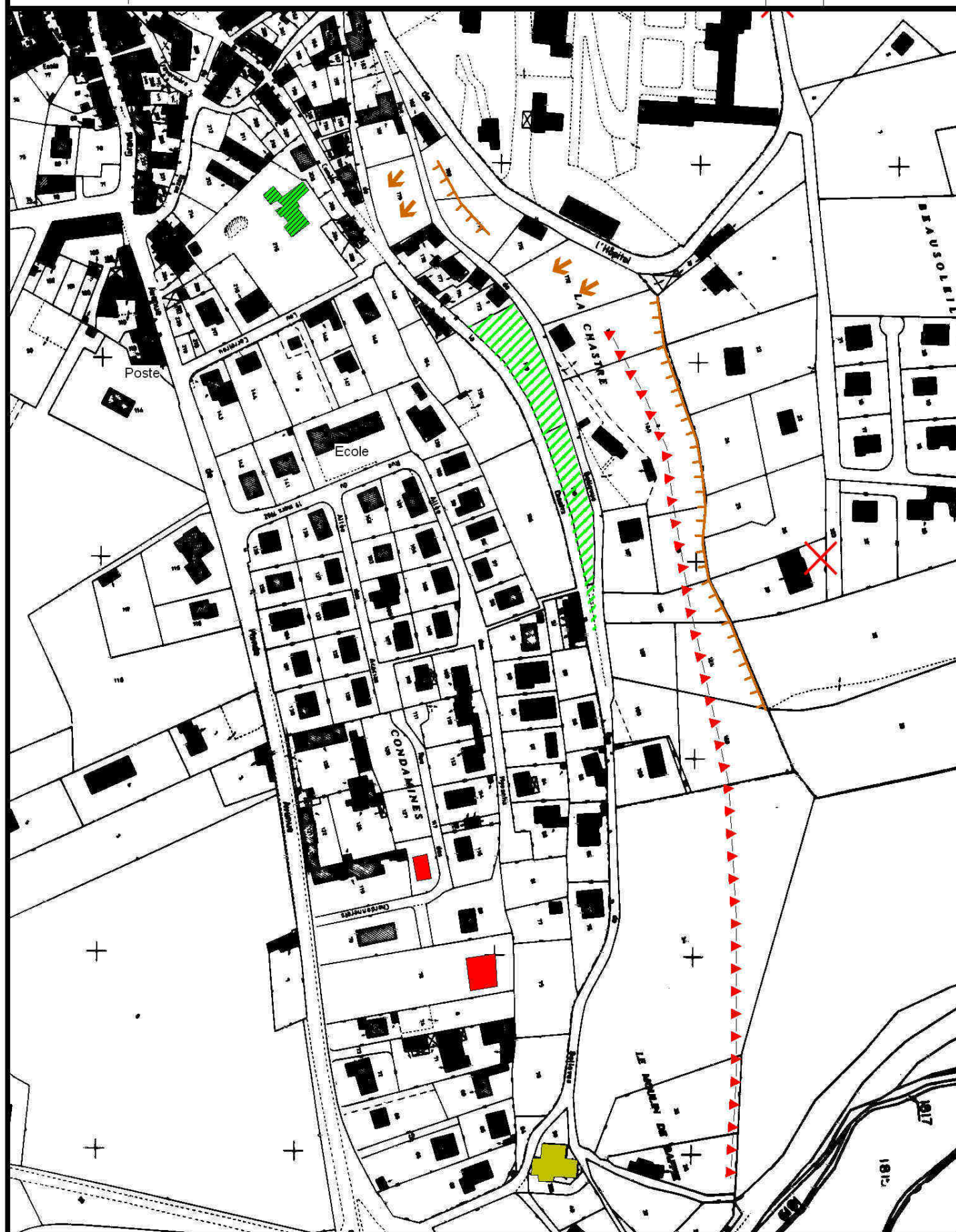
Quartier : Les Condamines et Beausoleil

Commune de Saint Alban sur Limagnole



Avril 2003

Echelle : 1/2 500e



Zone d'activités, équipements publics et sportifs

Etat des lieux

Données générales :

L'entrée ouest de l'agglomération est constituée par des quartiers à vocation « fonctionnelle »

- Au nord, les équipements sportifs, la salle communale, la MARPA, le bar-discothèque
- Au sud la zone d'activités

La nature hétéroclite des bâtiments et les lacunes importantes dans la trame urbaine donnent une ambiance indéfinie au secteur (mi urbain, mi rural)

La zone d'activités créée depuis une quinzaine d'années n'est encore que partiellement occupée.



Le complexe sportif constitue un équipement fort de la commune, gros consommateur d'espace, il fait la transition entre zone urbanisée et non urbanisée à l'ouest du bourg



La zone d'activité économique

Contraintes à l'urbanisation

Le site est particulièrement contraint par des parcelles concernées par de l'hydromorphie permanente

Le « drain » qui traverse la zone constitue la limite ouest de l'agglomération.



Le drain qui traverse la zone d'activité permet de lutter contre l'hydromorphie « naturelle » des terrains de la Limagne. Un entretien et un embellissement paysager serait opportun.

Proposition de gestion des secteurs :

Mettre à profit les lacunes existantes dans le tissu pour proposer un aménagement cohérent et de qualité sur le site.

Un traitement de l'entrée de ville est indispensable pour réaffirmer un caractère urbain à la zone.

Ne pas prévoir d'extensions urbaines sur la zone d'activité avant d'avoir résolu les problèmes précédents.



Caractéristiques et contraintes

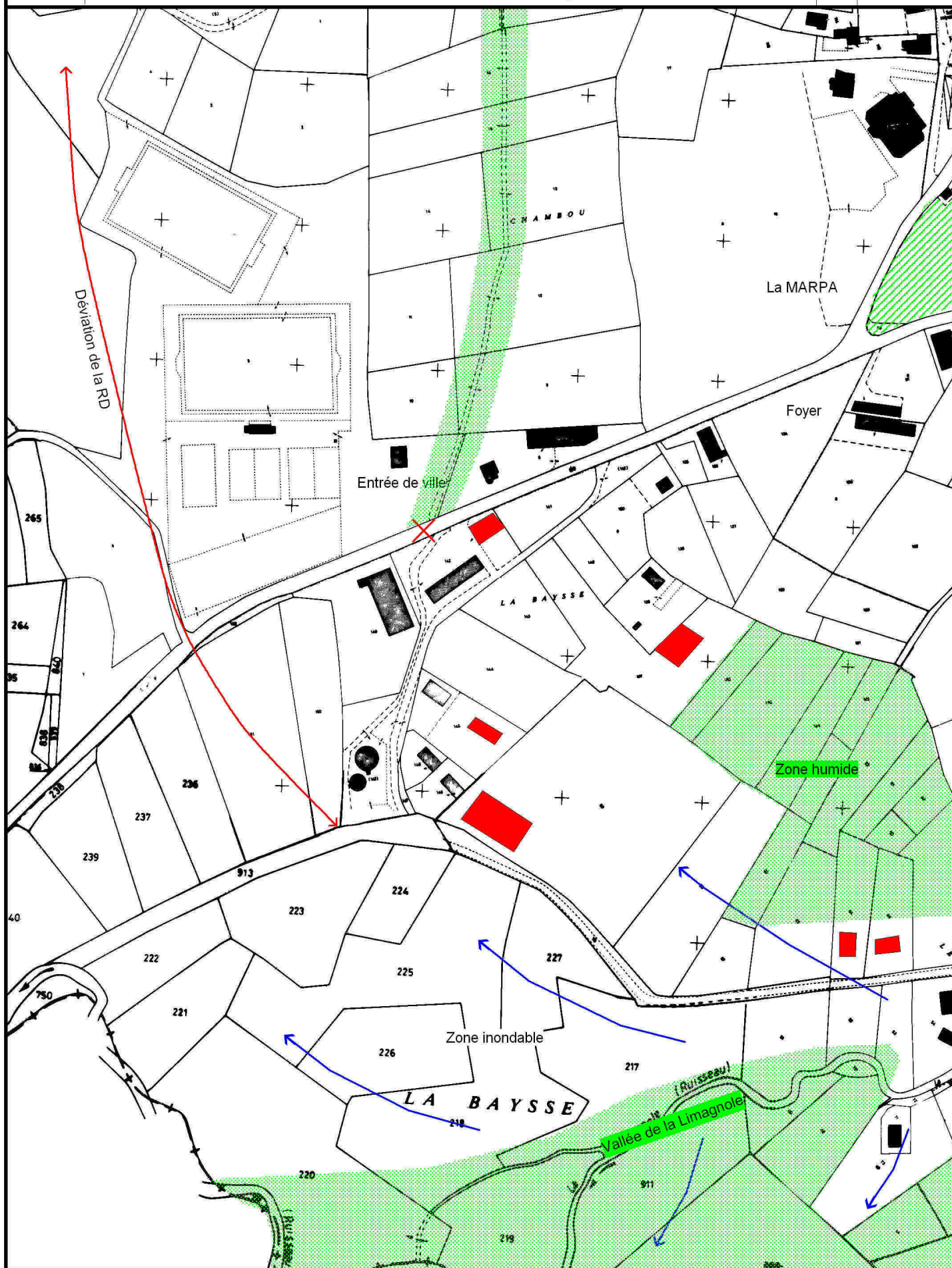
Quartier : Zone d'activités et Stades

Commune de Saint Alban sur Limagnole



Avril 2003

Echelle : 1/2 500e



En résumé :

Sur le bourg de Saint-Alban

Priorité à la densification (en tenant cependant compte que quelques éléments paysagers, topographiques et d'aptitude des sols pouvant contraindre cet objectif)

« Casser » le cloisonnement des quartiers résultant de la dispersion et du traitement en archipel. (création de dessertes, espaces publics, cheminements piétons privilégiés)

II.2 Les Hameaux

Généralités :

Saint-Alban-sur-Limagnole est une commune composée de nombreux hameaux de petite taille. Les pages suivantes les traitent un par un avec :

Au nord, desservis par la RD 4 :

- Chabannes-des-bois,
- Les Courses,
- La Rouvière.

Au nord-est, desservis par la RD 987 :

- Le Marlet,
- Ferluc,
- La Bessière
- Le Charzel,
- Les Faux,
- Le Rouget.

A l'Est, desservis par la RD 987 :

- La Malige,
- Limbèrès,
- L'Esteyrès.

Au sud-ouest

- Grazières-Mages,
- Grazières-Menoux,
- Montalbert,

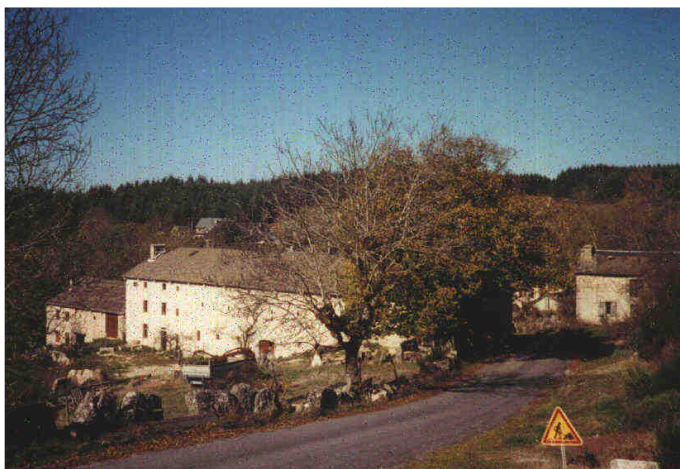
Sud-est Limagne

- Chinchaze
- Chassefeyre

Les hameaux desservis par la RD 4 (Chabannes-des-bois, les Courses, la Rouvière)



*En arrivant sur Chabannes des
bois*



*La Rouvière, en contrebas du
plateau, regarde vers l'Ouest.*

Chabannes des bois

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 980 mètres.

Poids démographique : la population permanente est estimée à environ 20 habitants l'hiver, celle-ci peut passer à une cinquantaine de personnes durant la période estivale.

Ambiance dominante : rurale agricole, trois exploitations agricoles sont établies sur la commune.

Présentation :

On découvre Chabannes des bois, dans un milieu ouvert après avoir traversé des bois importants, le site est relativement aéré, peu pentu mais il est relativement dense. Sa situation en balcon est attractif pour la résidence.



*La place centrale de
Chabannes des bois*

Economie, vie locale :

Agriculture, près de la fontaine existe un gîte rural, l'accueil de touristes semble une opportunité pour Chabannes. Le gîte communal est transformé en location à l'année.

Urbanisme :

Le hameau se décompose en trois secteurs :

- un premier de densité lâche à l'entrée de l'agglomération, correspondant à l'espace nécessaire au rassemblement des bêtes (une fontaine et un ferradou dans ce secteur) ;
- un deuxième de densité moyenne correspondant au cœur du bourg ;
- un troisième, à la sortie du village.

Architecture, bâtiments :

L'habitat ancien domine, les restaurations sont moins nombreuses et systématiques qu'aux courses
Le matériau est le granite brun

Petit patrimoine : deux fontaines, un ferradou

Réseau, transports :

Accessibilité :

- 5 km de Saint- Alban
- 2 Km de la D4

Le hameau est éloigné du bourg-centre et la portion de voie communale relativement longue qui la dessert est susceptible d'être problématique en condition hivernale.

La desserte interne en revanche s'effectue de manière aisée.

Eau et assainissement :

L'assainissement individuel est en vigueur.
Il existe un ruisseau à écoulement permanent à environ 500 mètres du village.

Projet d'assainissement collectif parcelle N° 1057 appartenant à la commune.
Il existe un réseau de collecte des eaux usées unitaire.

Paysage :

Très ouvert, le village présente une ouverture panoramique importante en direction de l'Est

Milieu physique :

Le site du village est relativement plat, La présence de zones humides nous est signalée par la présence de joncs et de Renoncules. Le substrat est un granite rosé comme nous le révèle le Bâti.

Contraintes à l'urbanisation

Le secteur de Martoury est physiquement apte à être urbanisé, mais la difficulté d'accès et d'assainissement rend difficile cette urbanisation.

En l'état actuel, le village manque de cohérence et un aménagement de l'espace central, a proximité de la fontaine est souhaitable.

Des bâtiments agricoles limitent l'extension urbaine au sud et au nord-ouest



ORLIS

Caractéristiques et contraintes

Lieu-dit : Chabannes des bois

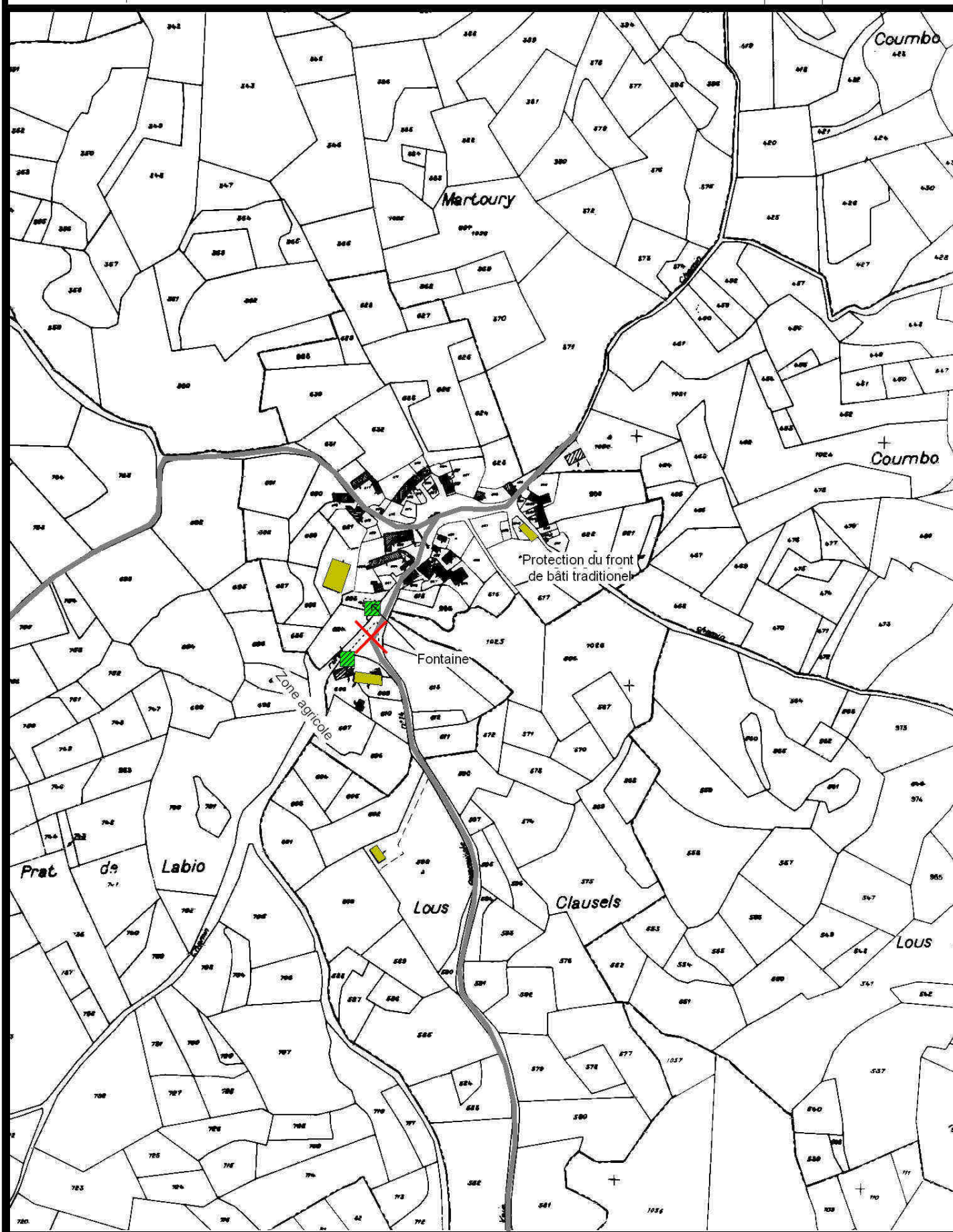
Commune de Saint Alban sur Limagnole

N



Avril 2003

Echelle : 1/5 000e



Les Courses

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 950 mètres.

Poids démographique : une trentaine d'habitants l'hiver, une cinquantaine l'été.

Ambiance dominante : agricole et résidentiel Le hameau n'apparaît ni enclavé ni isolé mais seulement à l'écart.

Présentation :

Le hameau des Courses se découvre facilement depuis la RD 4 il est dominé par une hauteur boisée

Economie, vie locale :

On dénombre 2 exploitations essentiellement bovins –lait agriculture.

Il existe un gîte privé, l'ancien gîte communal est désormais loué à l'année.

Urbanisme :

Le relief, suffisamment contraignant a favorisé une organisation du bâti ramassée, économe en surface. (réservation des terres agricoles, exclusion du versant)

Architecture, bâtiments :

Il existe plusieurs bâtiments remarquables, symboles de l'architecture traditionnelle de la Margeride. L'utilisation du granite gris à « dent de cheval » renforce cette sensibilité.

La rénovation a été pratiquée de manière importante et avec respect pour l'esprit du village, il y demeure peu de bâtiments menaçant ruine.

L'organisation :

Vergers - potagers et bâtiments traditionnels s'imbriquent intimement au cœur du village. Cette organisation ne correspond pas aux besoins d'aujourd'hui.

Petit patrimoine : belle croix

Réseau, transports :Accessibilité :

La RD 4 est proche du hameau qui se trouve à 4 km de Saint-Alban

Trame viaire :

Hormis un resserrement prononcé dans la partie la plus agglomérée la circulation se fait aisément dans le bourg, les possibilités de stationnement sont réduites, une recherche de solutions, afin d'éviter le stationnement sur la chaussée est souhaitable.

Eau et assainissement :

Le projet d'assainissement collectif prévoit la mise en place d'un système de lagunage dimensionné à 60 équivalents/habitants.

Le ruisseau des gouttes est situé à moins de 100 mètres des premiers bâtiments ;

Paysage :

Le hameau est calé sur un relief prononcé surplombé d'un bois de pin, la sensibilité paysage s'illustre par plusieurs constats :

- le hameau est visible de loin et sur le passage de la D4,
- le caractère authentique et la qualité de certains bâtiments.

Milieu physique :

La plaine qui sépare le village de la route présente des signes d'hydromorphie jusqu'au pied du hameau. Les sols sont profonds.

Contraintes à l'urbanisation

Le hameau, qui bénéficie d'un bon état général du bâti existant, et d'une situation intéressante notamment par rapport à la proximité de Saint-Alban peut envisager l'accueil de nouveaux habitants..

L'unité et la qualité architecturale traditionnelle du bourg, qui s'accommode difficilement de la conception et des appareillages contemporains risque d'être altérée par les constructions neuves mais le bourg demeure attractif et bien desservi.



*Zone humide au
sud-est du
hameau*



©ORIOLIS

Caractéristiques et contraintes

Lieu-dit : Les Courses

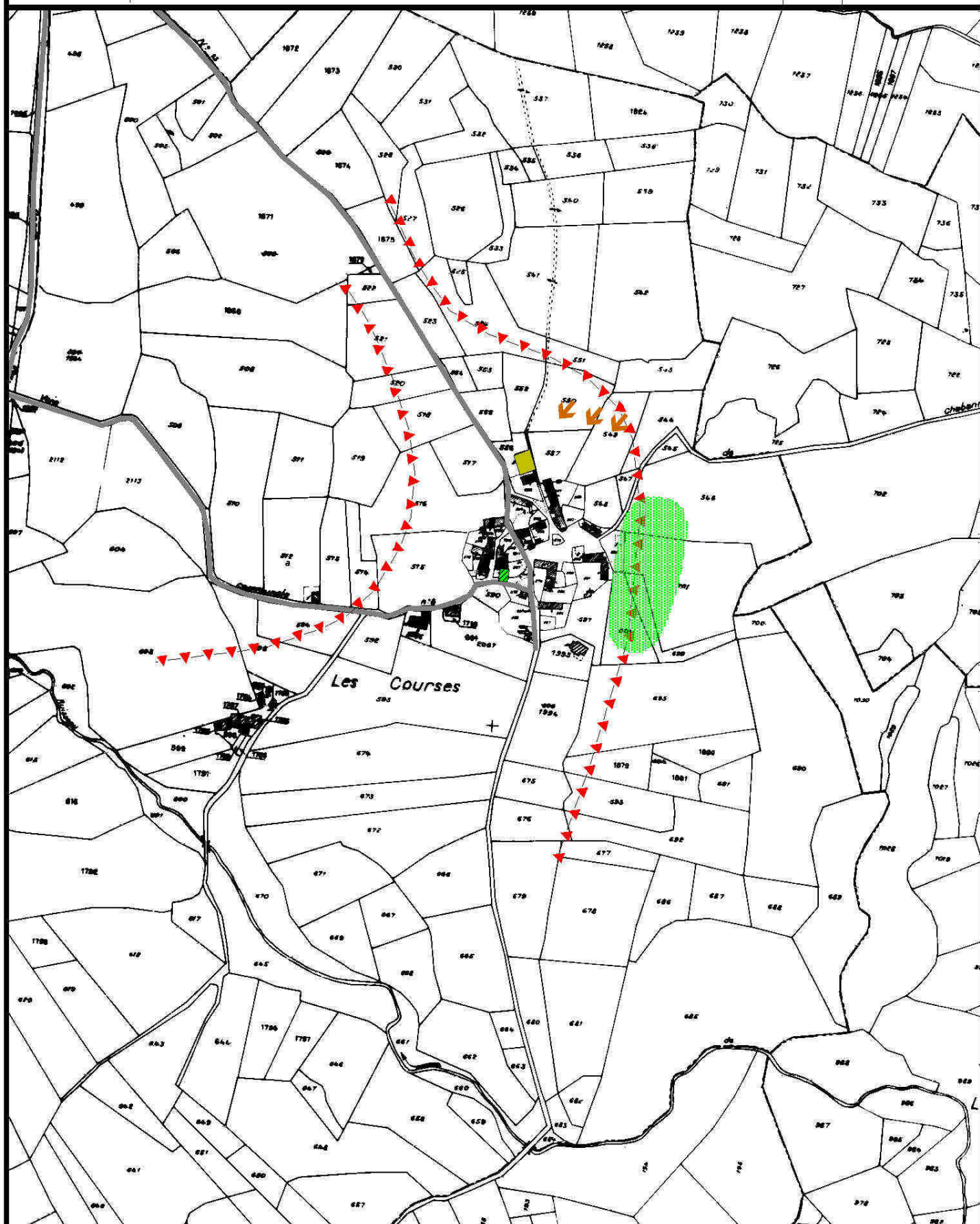
Commune de Saint Alban sur Limagnole

N



Avril 2003

Echelle : 1/5 000e



La Rouvière

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 1 000 mètres.

Poids démographique : une vingtaine d'habitants l'hiver, une trentaine l'été

Ambiance dominante : agricole, un sentiment d'isolement est le résultat du passage d'une crête qui précède l'arrivée sur le village.

Présentation :

La Rouvière est un hameau d'altitude qui présente des signes d'isolement et d'appauvrissement de la vie collective :

Urbanisme :

Le village s'organise autour de la rue principale et se termine en cul de sac

Architecture, bâtiments :

Le hameau est exclusivement composé de bâtiments de facture traditionnelle, beaucoup sont dans un état médiocre.

Eau et assainissement :

Il existe un petit ruisseau au bas du village qui se jète dans la Truyère à environ 600 mètres.

Assainissement individuel.

Paysage :

Le hameau s'ouvre complètement vers l'ouest et les gorges de la Truyère, au dernier plan on peut y apercevoir la tour d'Apcher.

Milieu physique :

Le village est implanté en limite de plateau au dessus des gorges de la Truyère, une rupture de pente forte s'amorce après les dernières maisons du village.

Contraintes à l'urbanisationLes contraintes naturelles :

Elles limitent l'extension vers l'ouest (gorges).

Les terrains classés NB situés à cet endroit semblent mal placés pour être équipés (bâtiment agricole, accès difficile) Les plus adéquats sont ceux situés à l'entrée du bourg mais ici encore l'on constate qu'aucune opération n'est venue concrétiser ce zonage.

De manière générale le bourg souffre d'une déprise qui pousse à:

- donner la priorité à la rénovation
- opérer des choix quant à l'avenir des trois zones NB

Caractéristiques et contraintes

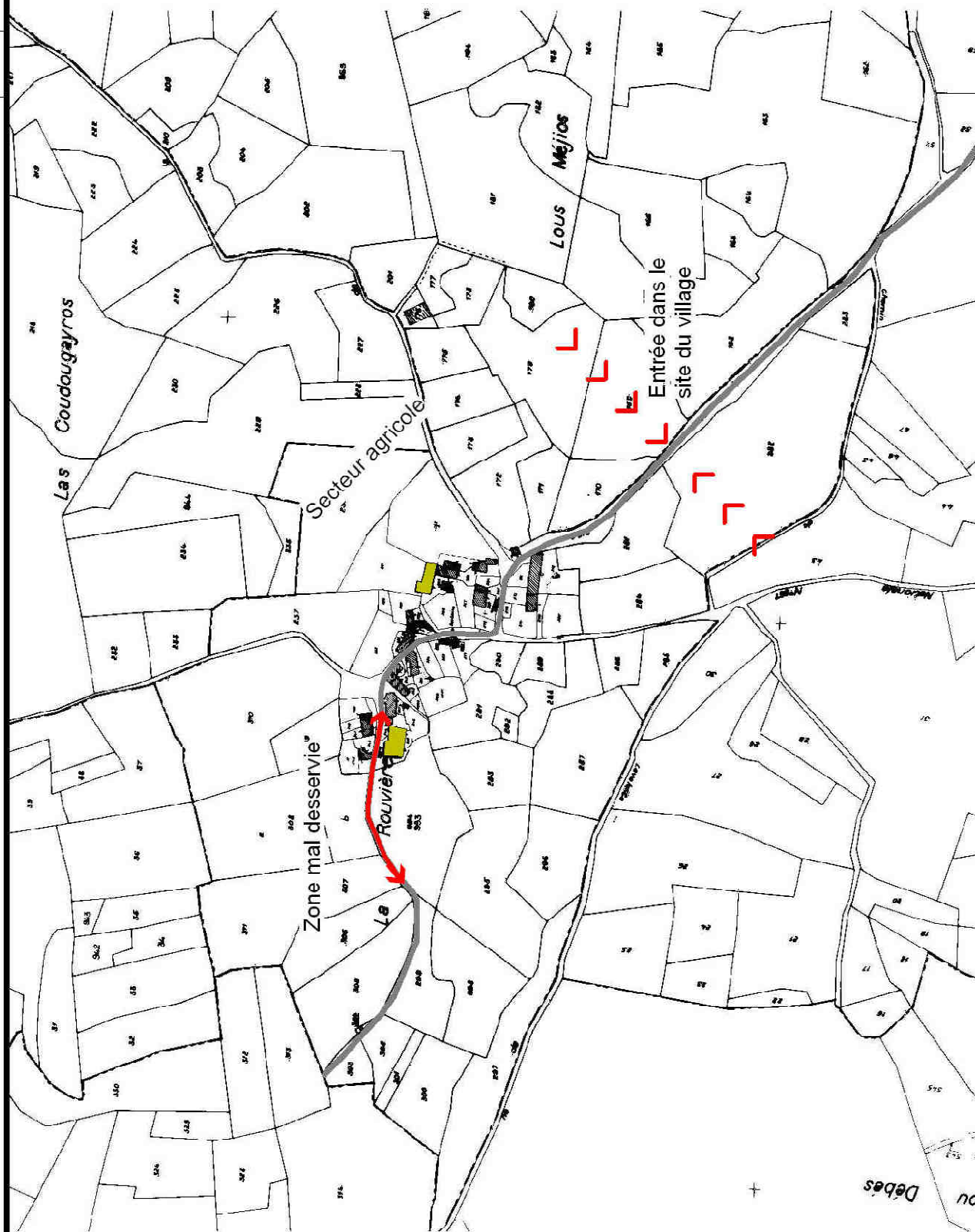
Lieu-dit : La Rouvière

Commune de Saint Alban sur Limagnole



Avril 2003

Echelle : 1/5 000e



Les hameaux du nord-Est :

Le Marlet, Ferluc, le Charzel, les Faux, La Bessière, Le Rouget



Le centre de Ferluc



*L'impressionnant
bâtiment de la Bessière*



Vue Générale du hameau du Rouget.

Le granite rouge local, utilisé dans les constructions est certainement à l'origine du nom.



Le Rouget vu de la D 987

Le Marlet

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 1 100 mètres

Poids démographique : moins de 10 l'hiver, une vingtaine l'été

Ambiance dominante : isolement, vie ralentie.

Présentation :

Le Marlet est le dernier hameau que l'on rencontre lorsqu'on emprunte la route communale qui dessert Ferluc et La Bessière. On découvre le hameau au détour d'un virage. Le centre, composé d'une fontaine, d'une croix et des bâtiments présente une harmonie apaisante.

Architecture, bâtiments :

L'organisation :

Le hameau répartit ses bâtiments autour d'une boucle de desserte.
Le matériaux utilisé est du granite gris.

Petit patrimoine : Deux fontaines et une croix.

Les couvertures :

Il existe un toit en tuile rouge et plate.

Réseau, transports :

Accessibilité : 6 km de Saint-Alban.

Le village est éloigné des grands axes de communication de la commune, on y observe une habitante qui travaille à Marvejols.

Eau et assainissement :

Assainissement individuel.

Paysage :

L'ouverture paysagère qui s'offre à partir du hameau est tout à fait remarquable, vers l'ouest où se déclinant les collines de la Margeride et la cicatrice des gorges de la Truyère.

Contraintes à l'urbanisationLes contraintes naturelles :

Il n'y a pas ici de contraintes dues aux reliefs ou aux zones humides, mais le caractère isolé, la dimension modeste et la présence d'activités agricoles au cœur du hameau incitent à ne pas développer ce secteur.

Le site, fortement imprégné du milieu naturel de la Margeride, mérite d'être préservé en l'état, il s'agit de son meilleur atout pour le futur.



©ORIOIS

Caractéristiques et contraintes

Lieu-dit : Le Marlet

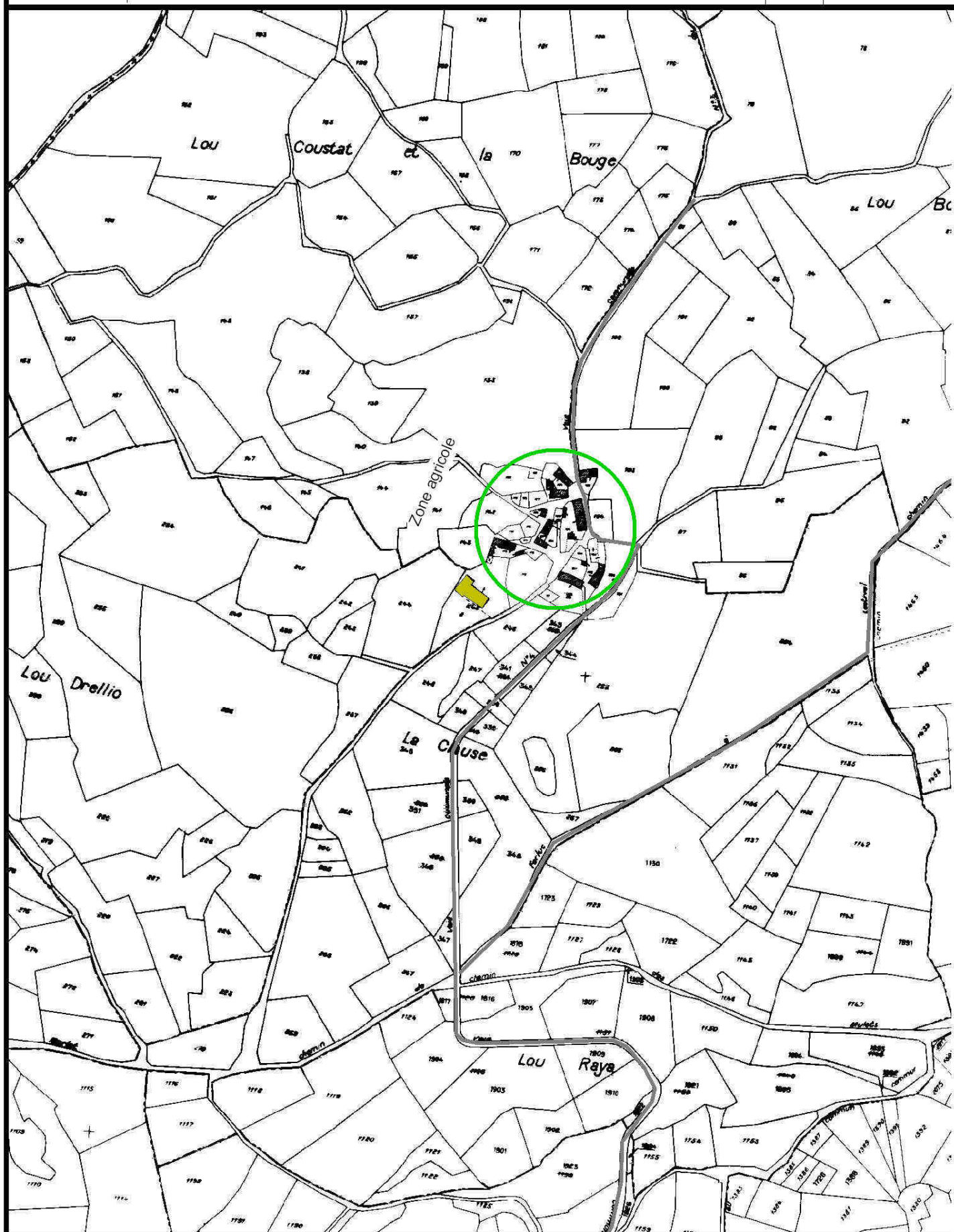
Commune de Saint Alban sur Limagnole

N



Avril 2003

Echelle : 1/5 000e



Ferluc

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 1 090 mètres.

Poids démographique : une quarantaine d'habitants l'hiver, environ 70 l'été

Ambiance dominante : agricole tempéré de résidentiel.

Présentation :

Hameau montagnard à dominante traditionnelle avec quelques bâtiments récents.

Eau et assainissement :

Assainissement individuel.

Contraintes à l'urbanisation :

- Groupement agricole à l'ouest
- Ouverture paysagère à préserver à l'ouest
- Topographie rigoureuse à l'est



ORIONIS

Caractéristiques et contraintes

Lieu-dit : Ferluc

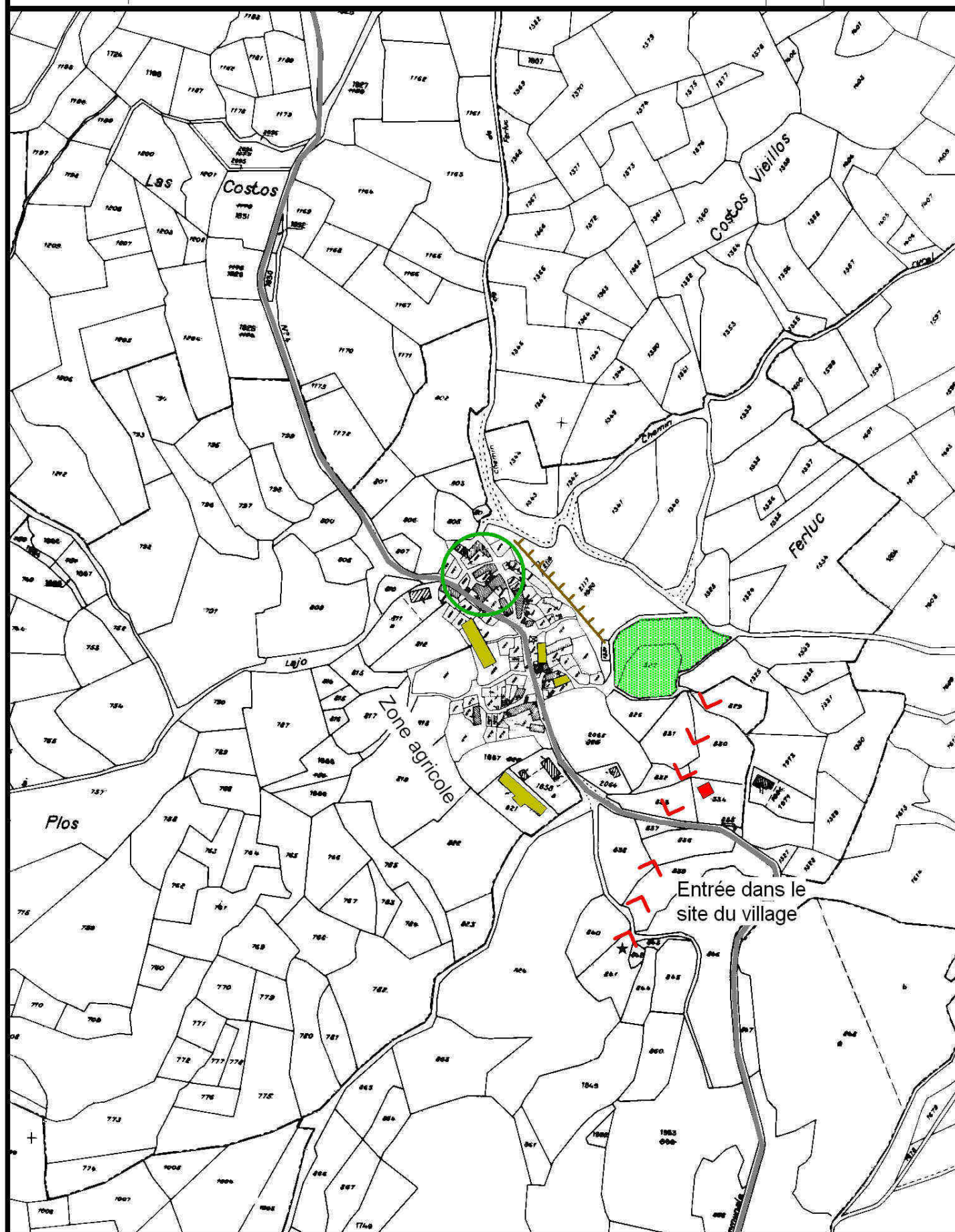
Commune de Saint Alban sur Limagnole

N



Avril 2003

Echelle : 1/5 000e



La Bessière

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 1 015 mètres.

Poids démographique : pas d'habitants l'hiver, environ 5 l'été

Présentation :

Hameau montagnard à dominante traditionnelle avec quelques bâtiments récents.

Ancien groupement agricole remarquable, la Bessière est un ensemble de bâtiments traditionnels de grande qualité. Plusieurs portions du bâtiment principal pourraient être rénovées et reconverties en logements, cette opération nécessitant cependant des modifications notamment sur les ouvertures.



Le Charzel

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 1180 mètres.

Poids démographique : une vingtaine d'habitants l'hiver, environ 25 l'été.

Ambiance dominante : l'ambiance agricole associée à l'ambiance « naturelle » créée par le chaos granitique et la forêt toute proche.

Présentation :

Hameau agricole, caractère montagnard affirmé, architecture traditionnelle seule.

Economie, vie locale :

Il existe trois exploitations. L'activité dominante est le bovin –viande, bovin-lait.
Gîte d'étape

Architecture, bâtiments :

Bâtiments traditionnels

Réseau, transports :Accessibilité :

Elle est rendue délicate par l'altitude et l'éloignement du bourg –centre, cependant, la route D 14 passe à proximité du bourg.

Eau et assainissement :

Assainissement individuel.

Géo-assainissement prévu d'une capacité de 30 équivalents/habitants

Paysage :

La vue s'ouvre en direction des faux ou s'organise une petite vallée abritant un ruisseau à écoulement temporaire.

Milieu physique :

Le site du hameau est relativement peu contraint par le relief, et la roche granitique.

Contraintes à l'urbanisationLes contraintes naturelles :

Les différentes contraintes (économie agricole à préserver, climat, desserte difficile, sensibilité paysagère, authenticité et caractère traditionnel du bâti, possibilités d'assainissement.) n'incite pas à la recherche de sites pour l'urbanisation future.

Le paysage :

Le site est positionnée au cœur d'un site caractéristique du massif de la Margeride et, à ce titre, présente un intérêt patrimonial et paysager important.



ORIONIS

Caractéristiques et contraintes

Lieu-dit : Le Charzel

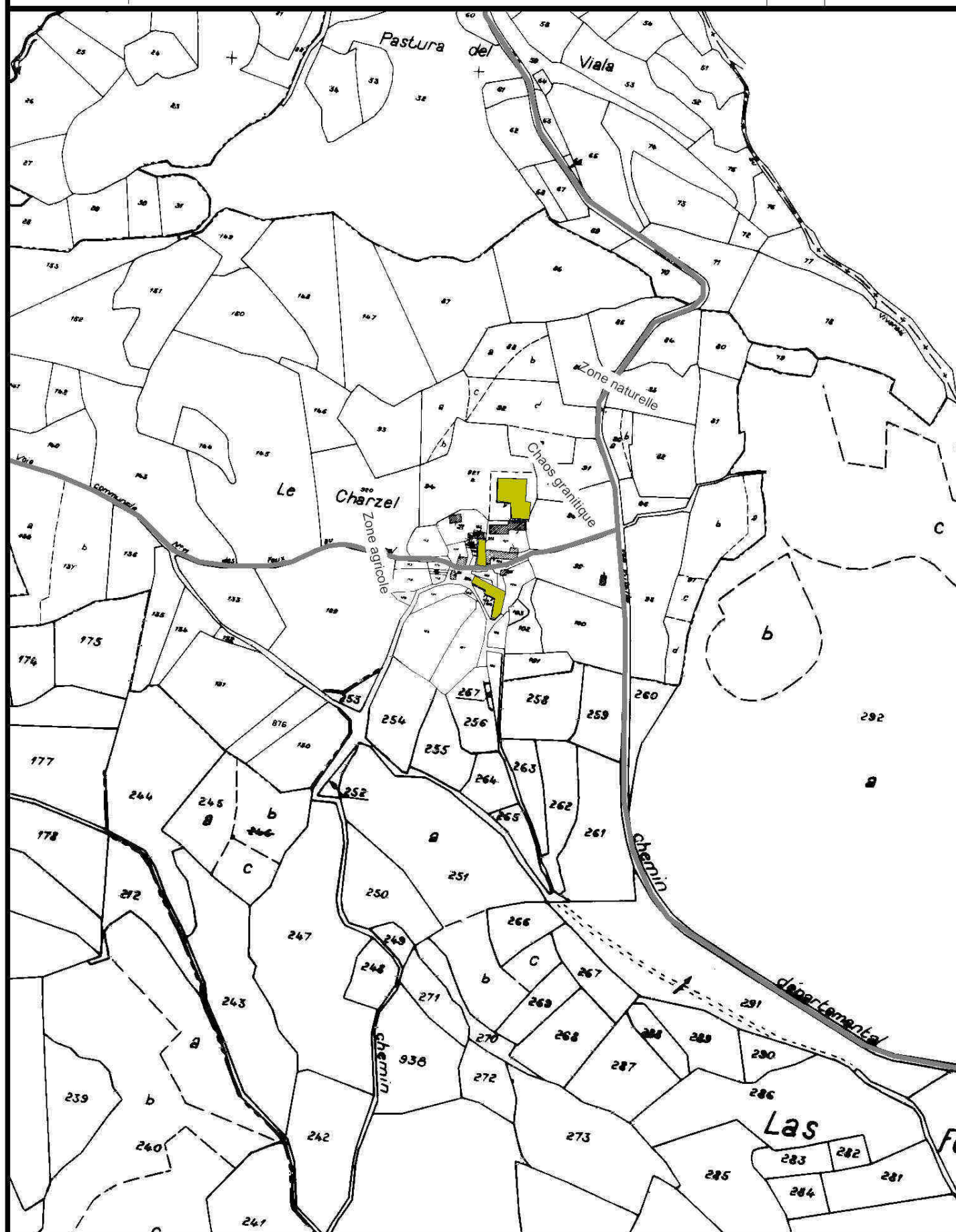
Commune de Saint Alban sur Limagnole

N



Avril 2003

Echelle : 1/5 000e



Les Faux

Etat des lieux

Le hameau des Faux est l'un des plus importants de la commune, il est le seul à abriter des activités autres qu'agricoles : école et auberge.

Données générales :

Altitude : 1 113 mètres.

Poids démographique : une soixantaine d'habitants l'hiver, plus de 150 l'été.

Economie, vie locale :

Agriculture ; il abrite le seul commerce de la commune situé en dehors du village (restaurant).

Urbanisme :

Le hameau s'est développé en colonisant deux vallons successifs séparé par une crête, ce qui fait que celui-ci ne peut pas être appréhendé d'un seul regard.

Architecture, bâtiments :

39 habitations, en majorité traditionnelle exceptés quelques bâtiments résidentiels de facture récente.

L'organisation : sur le vallon ouest domine des bâtiments de facture récente, le vieux noyau du bourg est dissimulé en contrebas de la route. Le village s'étend de manière peu dense sur plus de 500 mètres le long de la route.

Réseau, transports :

Accessibilité : 4,5 km de Saint-Alban, l'accès s'effectue de manière confortable à travers la RD 987, chaussée à deux voies.

Trame viaire :

Une rue dessert le vieux quartier situé en contrebas de la D 987, un chemin qui contourne le village par le sud pourrait servir d'axe de desserte pour de futures extensions.

Eau et assainissement :

Cours d'eau de la Limagnole à environ 150 mètres du village. Pratique de la pêche
Assainissement individuel.

Paysage :

La caractéristique morphologique du bourg est véritablement cette organisation autour de deux vallons.

Contraintes à l'urbanisation

Le bourg présente des qualités de situation et connaît déjà le phénomène pavillonnaire, ce qui le prédestine à offrir des opportunités foncières, on doit rechercher des solutions dans ce sens même si le manque de densité (NB à l'ouest) concourt à créer une situation de mitage consommatrice des terrains constructibles.



Le hameau des Faux, le plus vaste de la commune, possède un Restaurant.



Au cœur du hameau, l'accès au quartier originel, cet espace, fréquenté par les commerçants ambulants et le lieu de rencontre du village



Un habitat pavillonnaire s'est développé dans les espaces laissés libres



©ORIOIS

Caractéristiques et contraintes

Lieu-dit : Les Faux

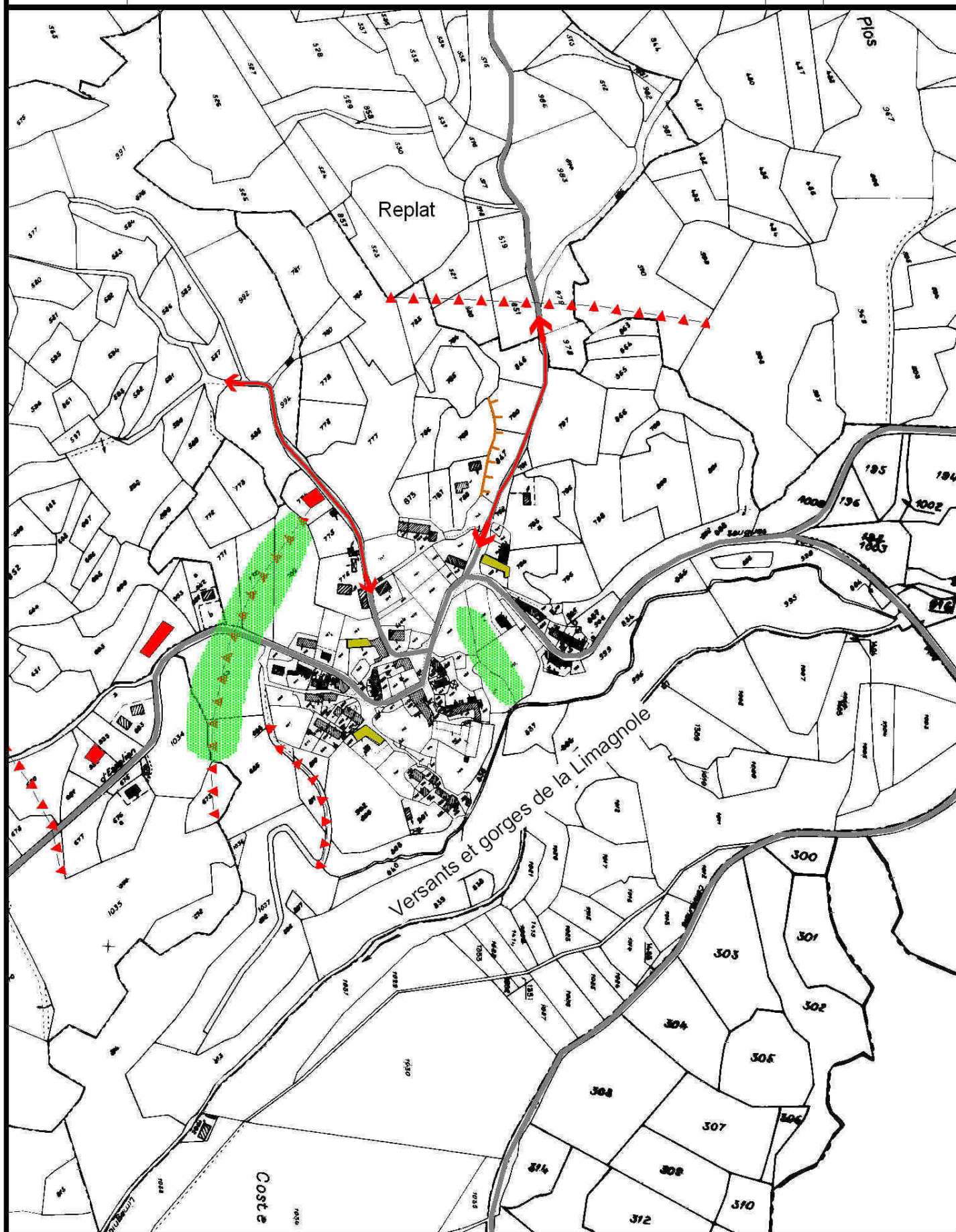
Commune de Saint Alban sur Limagnole

N



Avril 2003

Echelle : 1/5 000e



Le Rouget

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 1 050 mètres.

Ambiance dominante : agricole et résidentiel, la proximité de la RD 987 limite l'effet « isolé ».

Présentation :

Le hameau du Rouget est situé sur le petit col qui ferme la Limagne de Chassefeyre, il occupe une position de carrefour et de desserte des hameaux du Nord.

Economie, vie locale :

Agricole et résidentiel

Urbanisme :

Le Rouget présente un aspect confus quant à la distribution et à l'organisation des dessertes et du bâti, comme le montre sa densité très lâche.

Architecture, bâtiments :

Les bâtiments traditionnels sont appareillés de granite rouge.

Des bâtiments de facture récente et de morphologie disparate sont venus brouiller la lecture de l'organisation du hameau.

Réseau, transports :

Accessibilité :

- 2,5 km de Saint-Alban

Trame viaire : la hiérarchisation du réseau interne de desserte peut passer par un travail paysager global sur le bourg.

Eau et assainissement :

Assainissement collectif
Lagunage 60 équivalents/habitants

Paysage :

La densification souhaitable semble difficile à réaliser, les perspectives d'ouvertures paysagères intéressantes sur la Limagne de Chassefeyre sont à préserver.

Contraintes à l'urbanisation

Une lisibilité accrue du réseau viaire et une densification du bourg sont un préalable à la recherche de nouveaux terrains à bâtir. Le site est relativement exposé aux intempéries.

Caractéristiques et contraintes

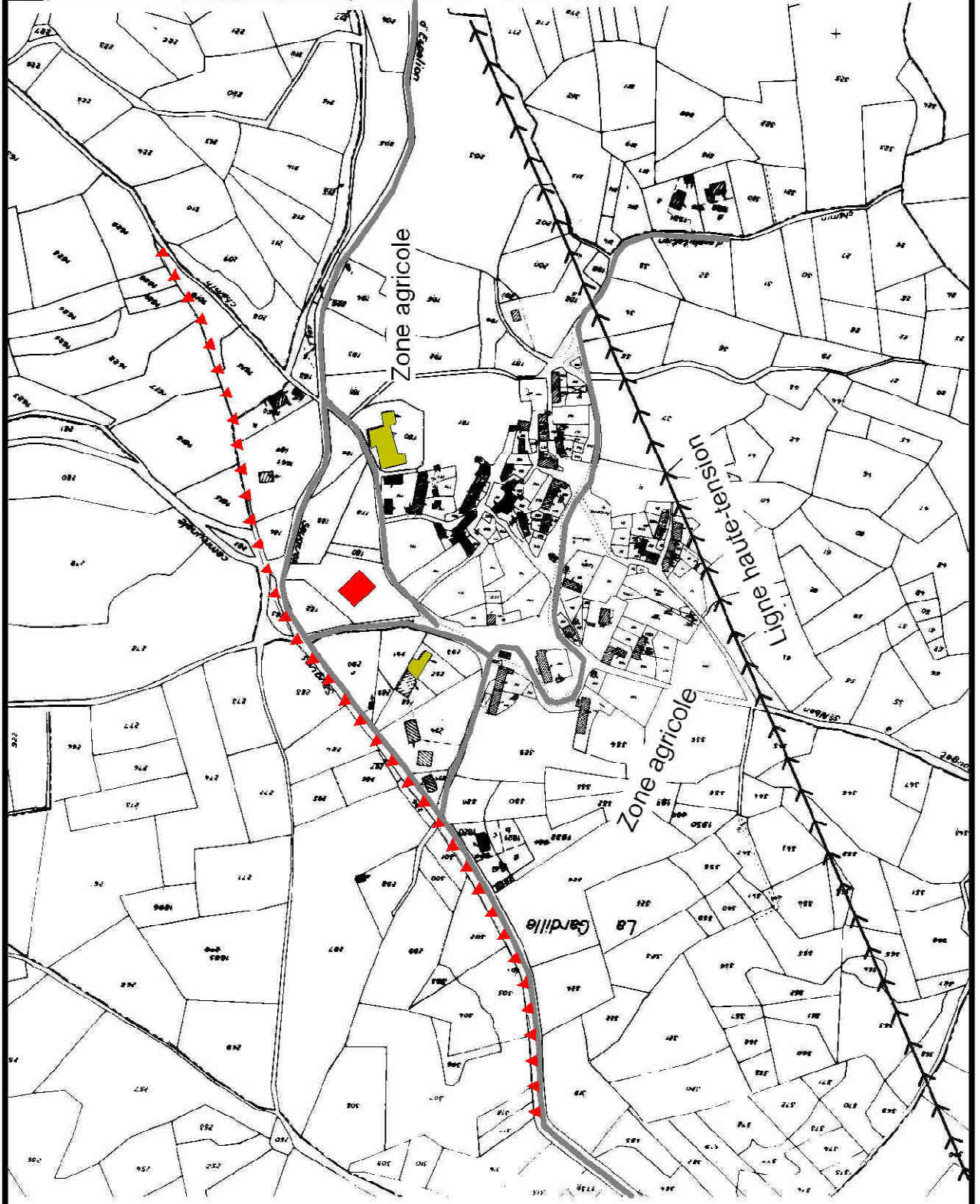
Lieu-dit : Le Rouget

Commune de Saint Alban sur Limagnole



Avril 2003

Echelle : 1/5 000e



Les hameaux de l'est
La Malige, Limbertès, l'Esteyrès



Le Limbertès



La Malige

La Malige

Etat des lieux

Données générales :

Poids démographique : une dizaine d'habitants l'hiver, une quarantaine l'été

Ambiance dominante : Isolé, au cœur du milieu naturel

Présentation :

La Malige se découvre tardivement au détour d'un virage après plusieurs kilomètres d'une route difficile.

Economie, vie locale :

Le village présente quelques dispositions en matière de développement touristique

Architecture, bâtiments :

Petit patrimoine : four banal, fontaine, croix

Habitat traditionnel dominant

Réseau, transports

accessibilité :

Le village se trouve véritablement éloigné des axes de circulation principaux :

- 5 km de la D 987
- 10 km de Saint-Alban centre

Eau et assainissement :

Ruisseau du Guitard à environ 100 mètres de la maison la plus basse
Assainissement individuel

Paysage :

Le village est littéralement implanté entre les hauteurs boisées de la crête de Margeride et la vallée du Guitard.

Sa morphologie actuellement ramassée, ne peut évoluer que vers le sud, jusqu'à former une zone allongée.

Milieu physique :

Le relief est particulièrement contraignant

Orientations urbanistiques

L'éloignement et le caractère préservé du hameau, amène à revoir l'étendue trop importante de la zone NB au et l'on ne cherchera qu'à englober les bâtiments existants.



©ORIOUS

Caractéristiques et contraintes

Lieu-dit : Malige

Commune de Saint-Alban sur Limagnole

N



Avril 2003

Echelle : 1/5 000e



COMMUNE

DE

SAINT-DENIS-E

Limbèrtès

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 1164 mètres.

Poids démographique

Une vingtaine de personne l'hiver et plus de cinquante l'été

Ambiance dominante

Agricole et nature (proximité de la crête).

Présentation :

Le Limbèrtès se présente comme un gros bourg harmonieux et cohérent dans sa nature et son organisation. Il domine la Limagne de Chassefeyre

Economie, vie locale :

L'agriculture est très présente

Urbanisme :

L'absence de demande sur le bourg à permis la préservation d'une répartition équilibrée des bâtiments.

Réseaux, transports

accessibilité :

Le village se trouve légèrement moins éloigné des axes de circulation principaux :

- 3 km de la D 987
- 8 km de Saint-Alban centre

Eau et assainissement :

Ruisseau à écoulement permanent qui traverse le village
Assainissement individuel

Paysage :

Limbertès, sur sa position dominante bénéficie d'une ouverture paysagère sur la Limagne

Orientations urbanistiques

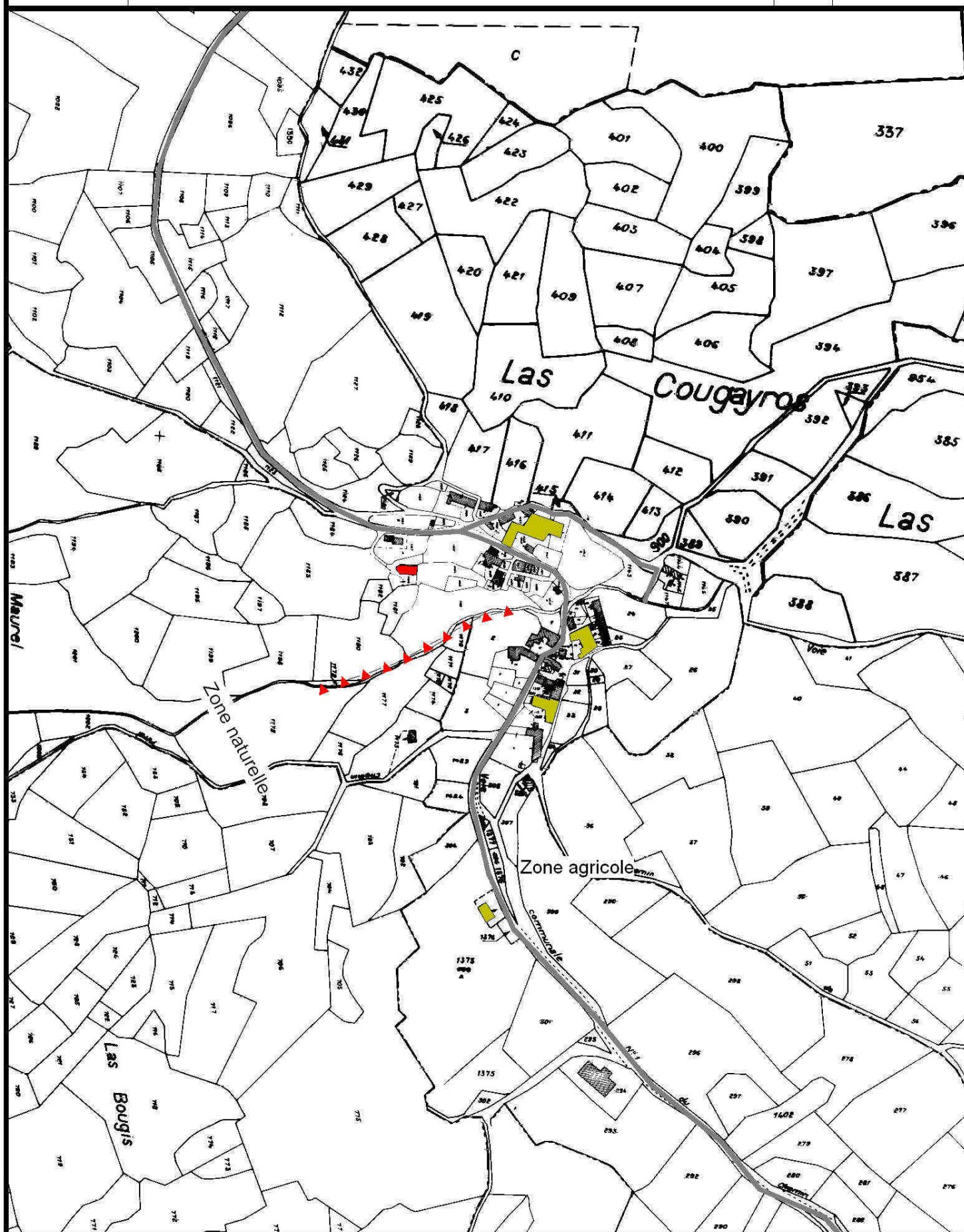
La forte présence de l'agriculture est atout pour le maintien et l'entretien de ce secteur d'altitude et difficile, l'urbanisation doit se faire sur les hauteurs immédiates, loin des parcelles et des installations agricoles.



Commune de Saint Alban sur Limagnole



Echelle : 1/5 000e



L'Esteyrès

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 1060 mètres.

Poids démographique

Une dizaine d'habitants l'hiver, un peu plus l'été

Architecture, bâtiments :

3 habitations de facture traditionnelle

Réseau, transports

accessibilité :

L'accès est relativement délicat, compte-tenu des fortes pentes et de la situation du bourg en contrebas de la D 987.

trame viaire :

La desserte s'effectue par un réseau communal à une voie.

Eau et assainissement :

Assainissement individuel

Limagnole (pêche) à 350 mètres en contrebas

Projet de géoassainissement de faible capacité.

Paysage :

Forte contrainte paysagère sur les gorges de la Limagnole.

Caractéristiques et contraintes

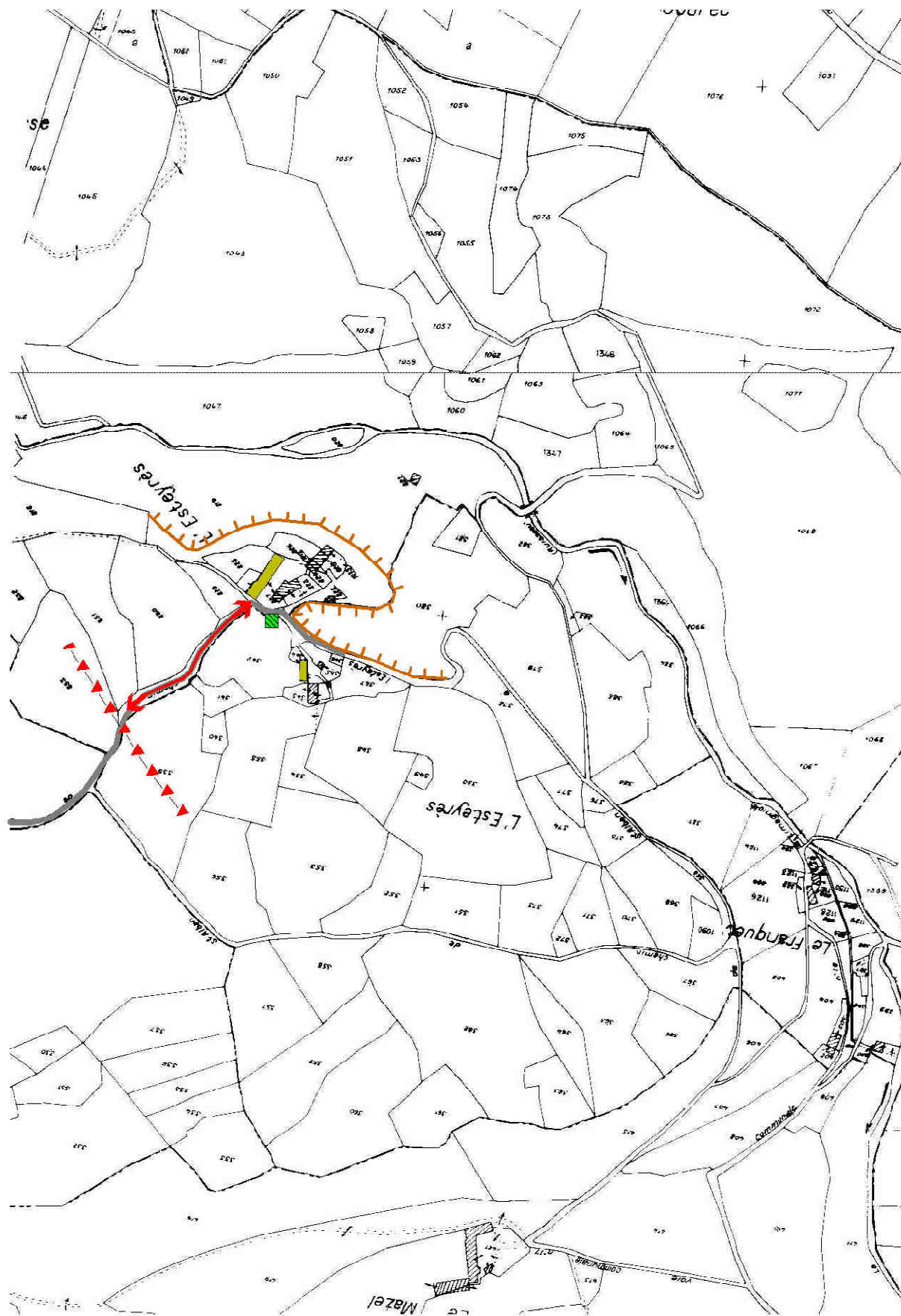
Lieu-dit : L'Esteyres

Commune de Saint Alban sur Limagnole



Avril 2003

Echelle : 1/5 000e



Les hameaux du sud-ouest Grazières-Mages, Grazières Menoux, Montalbert



*Vues générales du hameau de
Grazières- Mages*



*.. et les bâtiments de facture
récente occupent déjà l'espace. La
vocation résidentielle et les
possibilités de développment de ce
hameau sont à explorer*



Vue générale de Grazières-Mages



*Vue générale de Grazières-
Menoux*



Grazières menoux : la route qui se poursuit vers les gorges de la Truyères : l'espace est harmonieusement occupé et entretenu.



Les Bâtiments de Montalbert



La ferme du Moulinet

Grazières Menoux

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 940 mètres.

Poids démographique : aucun habitant permanent

Ambiance dominante

Isolement sans abandon, nature pas d'ambiance agricole

Présentation :

Grazières menoux s'est développer à l'extrémité du plateau et à proximité des gorges de la Truyère, la forte présence des bois en toile de fond confère une ambiance naturelle.

Economie, vie locale :

Aucune activité sur place, résidences secondaires

Architecture, bâtiments :

Traditionnelle non modifiée, rénovation adaptée

Petit patrimoine : fontaine

Réseau, transports

accessibilité :

Le hameau est très enclavé , la petite route qui y accède doit être difficile en condition hivernale, le hameau est le dernier lieu carrossable du parcours.

Eau et assainissement :

L'assainissement du bourg pose problème, l'assainissement individuel semble le seul possible et souhaitable.

Paysage :

La qualité globale du site et le caractère préservé du hameau demande une grande prudence quant aux adjonctions et à l'implantation de nouveaux bâtiments.

Orientations urbanistiques

Les contraintes naturelles, paysagères, les difficultés d'assainissement (lieu dit « sogne redonde) amène à écarter l'opportunité d'étendre le secteur bâti, il est davantage pertinent e veiller à l'entretien du site et à la préservation de l'environnement, favorisant le goût pour la restauration et la remise en état des bâtiments existants.

Contraintes à l'urbanisation

- protection des paysages
- assainissement difficile
- qualité et harmonie du village à préserver



Caractéristiques et contraintes

Lieu-dit : Grazières Menoux

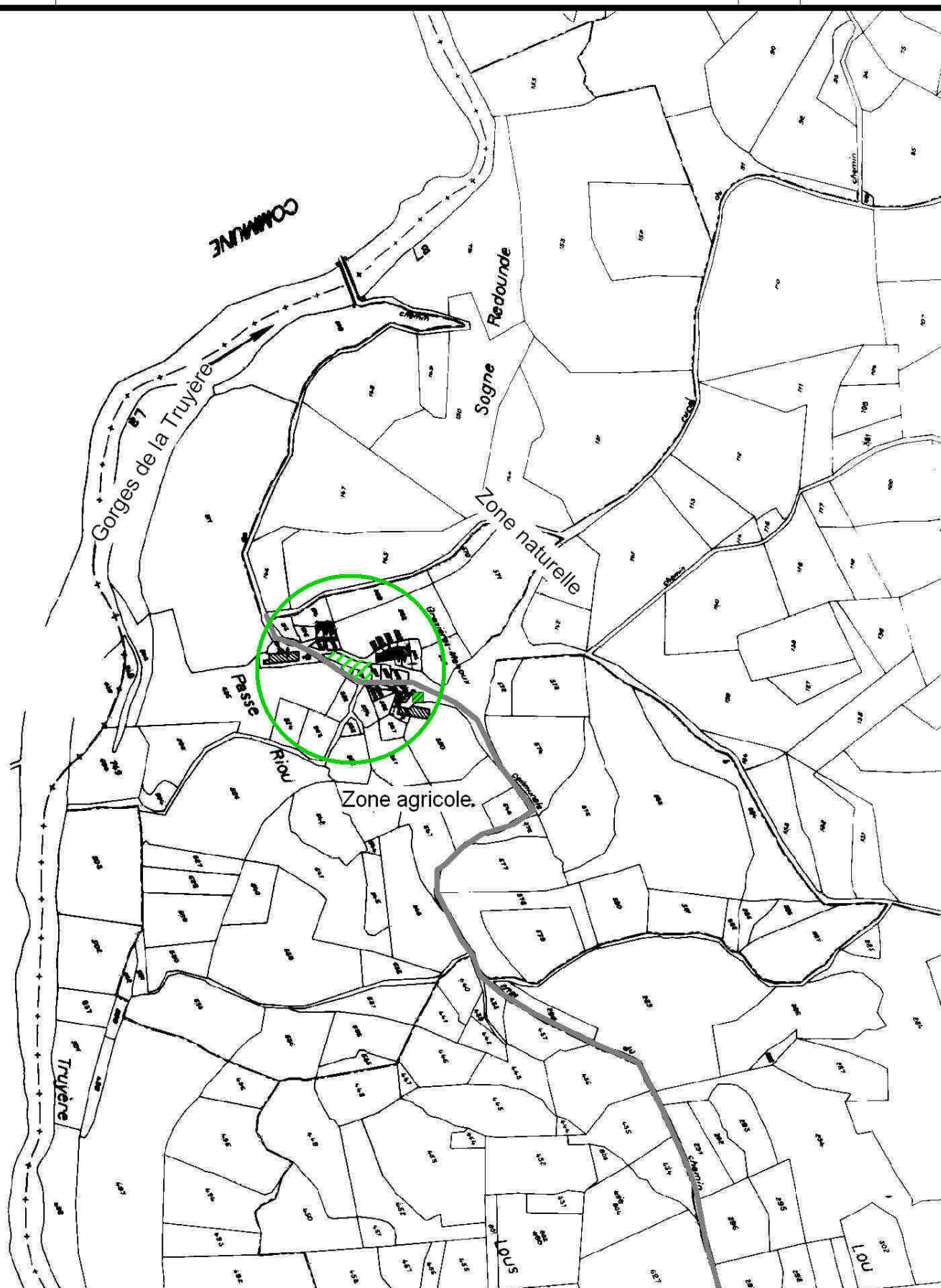
Commune de Saint Alban sur Limagnole

N



Avril 2003

Echelle : 1/5 000e



Grazières Mages

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 930 mètres.

Poids démographique

Avec une soixantaine d'habitants l'hiver, Grazières-mages est un des hameaux les plus importants de la commune avec les Faux et le Rouget

Ambiance dominante

Si l'activité agricole et rurale domine, la proximité de Saint-Alban, de la D 987 et la présence de constructions récentes donne une ambiance résidentielle.

Présentation :

A peu de distance du Bourg, Grazières-Mages se développe à flanc de Colline

Economie, vie locale :

Sur place l'activité agricole, et piscicole

Urbanisme :

Les secteurs proposés à l'urbanisation sous le zonage NB n'ont pas trouvés preneur, certains projets individuels n'ont certainement pas pu se réaliser.

Architecture, bâtiments :

L'organisation :

Les bâtiments s'organisent majoritairement de manière perpendiculaires aux axes de pénétration dans le bourg

Petit patrimoine :

Une Fontaine et un « Ferradou »

Les façades : de nombreux bâtiments anciens sont enduit de crépi et la présence de nombreux bâtiments récents favorise l'impact de ce revêtement.

L'appareillage traditionnel, les Mur brut en granite sont cependant dominant autour de la place centrale.

Réseau, transports

La proximité de la RD 987 lui confère une situation favorable en terme de desserte et d'accessibilité

accessibilité :

- 2 km de Saint-Alban

trame viaire :

La trame viaire est relativement bien dimensionnée et hiérarchisée, une route permet d'éviter le village si l'on se dirige vers Grazières Menoux.

Eau et assainissement :

Pisciculture de la fédération départementale de la pêche immédiatement en aval du village.

Assainissement individuel

Paysage :

Le bourg s'est développé à flanc de colline et s'est principalement organisé en fonction des courbes de niveau, les bâtiments plus récents ont privilégié les axes de dessertes, ce qui confère au bourg un aspect plus ramassé au centre et en étoile vers l'extérieur.

Le petit site des Chazalets, en bord de Limagnole et adossé à un chaos rocheux constitue un élément d'harmonie et de typicité fort qu'il faut préserver.

Milieu physique :

La petite plaine qui sépare la route du Bourg présente des signes d'hydromorphie.

Le relief est modéré là où les bâtiments sont implantés il est plus vif immédiatement au dessus et au nord.

Orientations urbanistiques

Le hameau a dors et déjà entamé une modification de sa nature urbaine, le nombre élevé de bâtiments récents, sa proximité avec le bourg centre, le place dans une situation intéressante pour accueillir de nouveaux habitants.

Cependant les secteurs NB n'ont pas été construits.

Le relief et l'hydromorphie contiennent les possibilités d'extension.

Il est par conséquent difficile mais opportun de développer l'urbanisation du bourg.

Le bâtiment d'élevage limite les possibilités d'extension vers l'ouest.

Contraintes à l'urbanisation

1. protection de la vallée de la Limagnole
2. respect de la courbe de niveau directrice du village
3. respect de la limite nord du bourg

Caractéristiques et contraintes

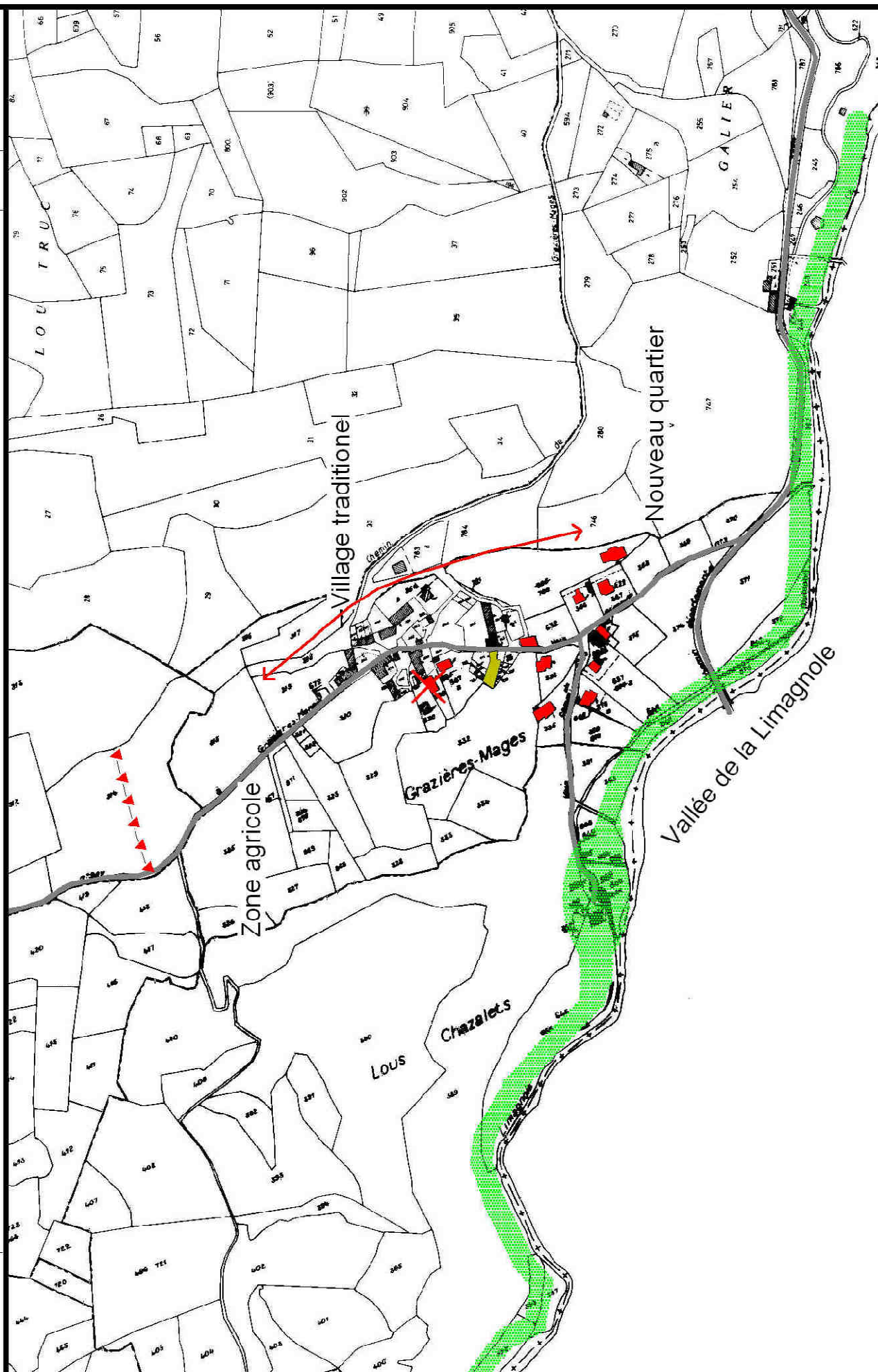
Lieu-dit : Grazières Mages

Commune de Saint Alban sur Limagnole



Avril 2003

Echelle : 1/5 000e



Montalbert

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 950 mètres.

Ambiance dominante

Domaine agricole

Présentation :

Le hameau domine la Limagne de Saint-Alban et fait face au village

Urbanisme :

Les possibilités d'urbanisation en NB n'ont pas été utilisées, Le petit « theatre de verdure » constitue un intéressant lieu de convivialité au cœur du hameau.

Architecture, bâtiments :

ILs sont tous de facture ancienne mais ont été remanié avec des toitures et des façades plus modernes.

Petit patrimoine : fontaine

Réseau, transports

accessibilité :

1.5 km du centre de Saint-Alban

Quelques centaines de mètres du quartier de Montalbert

Cette proximité en fait l'écart le plus proche de l'agglomération principale.

Eau, assainissement :

Lagunage d'une capacité de 50 équivalents-habitants

Paysage :

Sa situation en Balcon donne une ouverture paysagère importante
assainissement collectif avec lagunage

Orientations urbanistiques

Il faut réévaluer l'opportunité de construction dans les secteurs NB, en l'absence de ces derniers un retour de ces terrains en agricole ou naturel est à envisager.

Contraintes à l'urbanisation

- bâtiments agricoles
- groupe de bâtiments traditionnels à préserver
- l'agglomération de Saint-Alban ne doit pas rejoindre Montalbert



ORLIS

Caractéristiques et contraintes

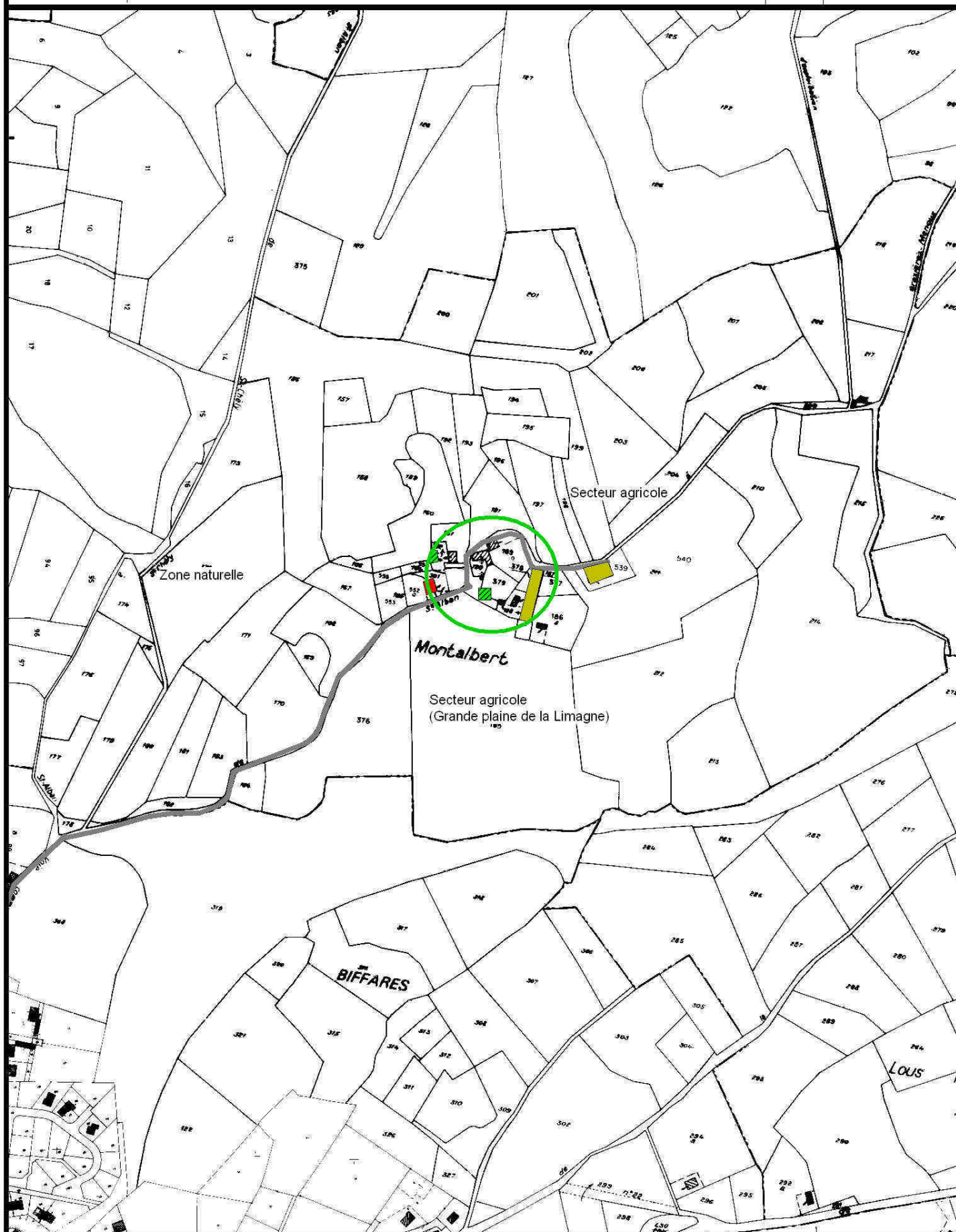
Lieu-dit : Montalbert

Commune de Saint Alban sur Limagnole

Avril 2003



Echelle : 1/5 000e



Les hameaux du sud-est Limagne

Chinchaze, Chassefeyre



Chinchazes

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 975 mètres.

Présentation :

Hameau de la Limagne adossé aux contreforts de la Margeride, Chinchazes a l'avantage d'offrir un site ouvert à proximité du bourg.

Architecture :

Bâtiments traditionnels

Urbanisme :

Le village est construit parallèlement à la rupture de pente séparant la Limagne de la montagne prémargeridienne.

Réseau, transport :

Accessibilité :

- 3 km de Saint-Alban

Eau et assainissement :

Lagunage d'une capacité de 50 équivalents-habitants

Paysage :

Le hameau s'inscrit dans une perspective paysagère respectant la morphologie du site.



- Au premier plan : plaine de la Limagne (forte ouverture paysagère)
- Au second plan : le hameau
- Au troisième plan : boisement des versants de la Margeride

Contraintes à l'urbanisation

Les versants à l'est, la plaine agricole de la Limagne.



Caractéristiques et contraintes

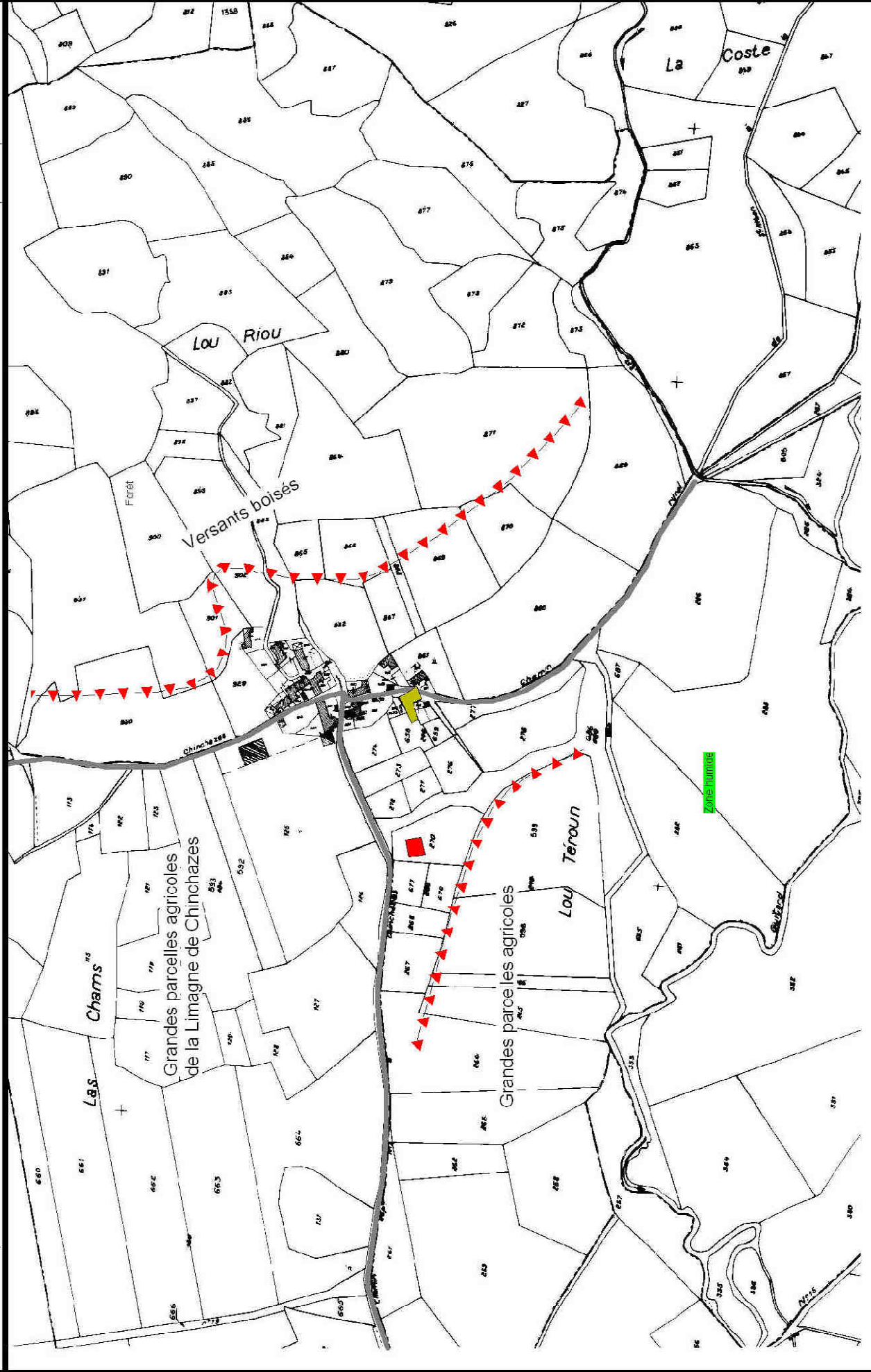
Lieu-dit : Chinchazes

Commune de Saint Alban sur Limagnole



Avril 2003

Echelle : 1/5 000e



Chassefeyre

Etat des lieux

Données générales :

Altitude : 970 mètres.

Présentation :

Chassefeyre se présente avec la même morphologie que Chinchazes, adossé aux versants de la Margeride, les caractéristiques de ce village sont donc identiques à celles de Chinchazes.

Eau, assainissement :

Lagunage d'une capacité de 50 équivalents-habitants

Contraintes à l'urbanisation

Les versants à l'est, la plaine agricole de la Limagne.



©ORIS

Caractéristiques et contraintes

Lieu-dit : Chassefeyre

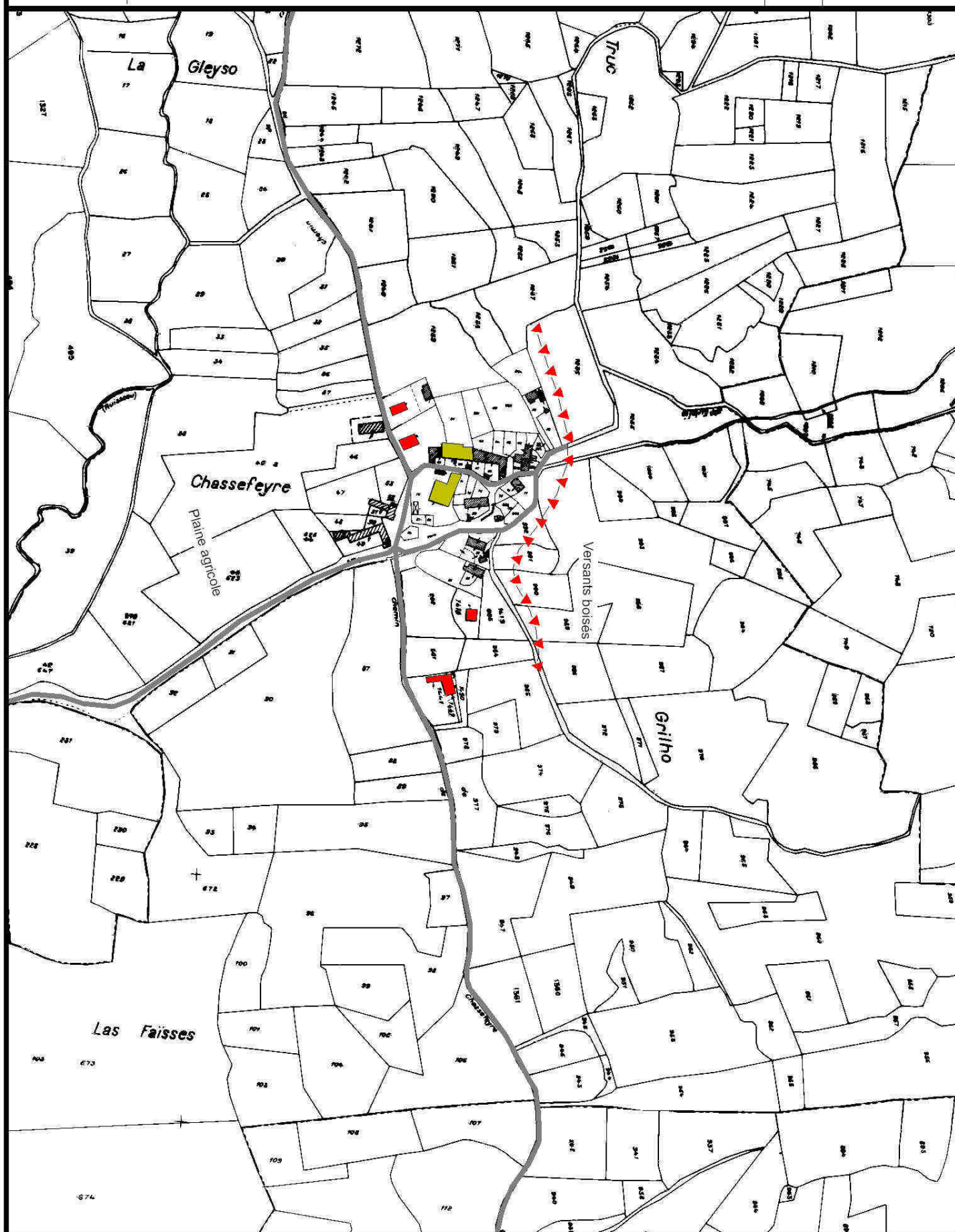
Commune de Saint Alban sur Limagnole

N



Avril 2003

Echelle : 1/5 000e

















LEGENDE

Carte des caractéristiques et des contraintes

Commune de Saint-Alban-sur-Limagnole

Août 2003

	Bâtiment d'élevage
	Bâtiment récent
	Bâtiment remarquable
	Élément d'intérêt du milieu naturel et paysager
	Espace libre essentiel à préserver à l'intérieur du village
	Limite paysagère
	Obstacle physique
	Problème d'accessibilité
	Risque inondation
	Problème de sécurité, paysager
	Fortes pentes
	Ensemble bâti de caractère

Les autres hameaux ou écarts.

Le Villaret

Proche du bourg et au contact du relief sur lequel s'appuie ce dernier et des vastes parcelles agricoles de la Limagne.
Le Villaret est occupé par une annexe de l'hôpital.

Limagne

Limagne est un ensemble bâti de caractère uniquement concerné par l'activité agricole. Situé au cœur du parcellaire agricole de la Limagne c'est un site sensible du point de vue paysager.

Monteils

Tout comme le Villaret, Monteils est proche du bourg et au contact du relief sur lequel s'appuie ce dernier, et de la vaste plaine agricole de la Limagne, il est peu contraint par des limites naturelles et comporte un fort potentiel de développement.

Donnepau

Donnepau se situe dans une zone en déprise. Constitué d'un ensemble bâti de caractère la priorité demeure le maintien de l'existant.

Le Mont de Pagès

Groupe de bâtiments isolés, à proximité de Chabannes-des-Bois, le Mont de Pagès est un ensemble bâti en bon état.

Il est situé à la limite du versant de la Truyère et du plateau agricole.

III Choix et justifications du PLU

III.1 Traduction en terme d'objectifs des conclusions du diagnostic

Principaux éléments du diagnostic

Les atouts

- Un patrimoine naturel remarquable (forêt, rivières, tourbière de la Margeride)
- Un patrimoine bâti exceptionnel (granite de la Margeride avec un appareillage de pierres sèches).
- Un pôle commercial et de services intermédiaire aux pieds du massif de la Margeride.
- Un pôle médico-social, avec la tradition d'hôpital psychiatrique de renommée nationale

Les faiblesses

- Une déprise démographique très sévère, due essentiellement à la déprise agricole, mais également à la diminution du rôle de bourg-centre.
- Une urbanisation qui s'étale, diminuant la lisibilité de certaines des entrées de ville et éloignant les quartiers résidentiels des principaux commerces et services.
- Un parc immobilier déséquilibré.

Stratégie générale de la commune suite au diagnostic :

- Simplifier les règles d'urbanisme du POS
- Permettre l'accueil de nouvelles populations (retraités, employés de l'hôpital et des structures médico-sociales.
- Etendre les possibilités de construire à l'ensemble des lieux habités

III.2. Objectifs généraux du PLU :

Le PLU de Saint-Alban-sur-Limagnole appuie son développement durable sur plusieurs idées fortes :

Définir les grandes orientations d'occupation du sol sur le territoire communal

- **Rechercher une utilisation économe et équilibrée des espaces**, par la protection stricte des principaux éléments du patrimoine environnemental et humain et la protection de l'activité agricole, mais aussi l'affirmation de la vocation urbaine de certains secteurs.

Rechercher un développement urbain maîtrisé et harmonieux

- **rechercher un développement urbain respectueux du site et présentant une meilleure cohérence**, basé sur la diversité des fonctions urbaines et la vigilance vis à vis des conflits d'usages ainsi que le respect des grandes lignes de forces et des limites du site.

Développer l'accueil d'entreprise et de population:

- **Impulser une dynamique d'accueil**, par la mise en place d'une politique de réserves foncières et une offre diversifiée de terrains à bâtir pour l'habitat et les entreprises.

Protéger l'activité agricole

- prendre en compte l'importance et la viabilité de l'activité agricole sur la commune en élaborant un document susceptible de protéger cette activité, faisant la distinction entre les zones naturelles et agricoles.

Protéger les éléments forts du paysage et de l'environnement

- **rechercher les sites les plus sensibles** du point de vue écologique et paysager en interdisant la constructibilité de ces zones.

IV. MISE EN ŒUVRE DU PLU

IV.1. Justifications

<i>Cette partie est à mettre en relation avec la carte « Justification des orientations d'occupation du sol » La couleur de la colonne « vocation » correspond à la légende de cette carte.</i>

411. Justification du zonage :

Le zonage proposé prend en compte les ambitions de développement de la commune tout en protégeant l'agriculture et les milieux naturels. Les zones envisagées pour l'urbanisation future sont en proportion avec le rythme de construction constitué dans le passé et les perspectives que l'on peut anticiper au regard du diagnostic.

Zones urbaines

Zone UA			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Vieux bourg	Cœur de bourg à protéger	Confirmer la vocation de bourg-centre et protéger son caractère patrimonial.	Peu de modifications. Le règlement insiste sur le respect du patrimoine existant. Nuisances : accueil d'activités compatibles avec la densité et le voisinage des habitations.

Zone UB			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Lotissement d'habitation de facture récente	Urbanisation actuelle à pérenniser et à densifier	<p>Confirmer la vocation majoritairement résidentielle</p> <p>Reconduire une trame urbaine développée ces dernières décennies</p>	Le règlement de la zone vise à ne pas créer de rupture dans la typologie et les modalités d'aménagement et de construire dans ces zones afin de préserver leur cohérence générale

Secteur UBa			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Hôpital	Hôpital	<p>Confirmer la vocation majoritairement résidentielle</p> <p>Reconduire une trame urbaine développée ces dernières décennies</p>	Le secteur UBa comporte des prescriptions particulières relatives à l'architecture caussenarde

Zone UX			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Lotissement artisanale du Sécheron	Zone d'activités existante à pérenniser et à densifier	<p>Confirmer la vocation artisanale en réservant cet espace à l'implantation d'activités</p> <p>Reconduire une trame urbaine développée ces dernières décennies</p>	<p>Quelques possibilités de construction sont encore possibles. Ces modifications sont de trop faible ampleur pour modifier l'impact général de la zone artisanale</p>

Zones à urbaniser

Les zones AU circonscrivent les zones d'urbanisation futures telles qu'elles résultent du croisement d'éléments du diagnostic et du PADD.

Leurs limites répondent aux éléments suivants :

- Prise en compte des contraintes paysagères, environnementales, réglementaires et agricoles ;
- Prise en compte des besoins et des ambitions de la commune en terme de terrains constructibles mise en relation avec le rythme de construction et la consommation d'espace constatée par le passé ;
- Prise en compte de la structure foncière et de l'organisation des réseaux.

Zone 1AU			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Parcelles en friche	Habitat pavillonnaire ou résidence secondaire neuf principalement	Résidentiel majoritaire, créer des zones de résidences pour la population conformes aux exigences contemporaines.	La rédaction du règlement de ces zones a pour objectif de Veiller à assurer une continuité avec les zones d'urbanisation existantes Disparition de la vocation agricole Paysages : ces zones d'extension ne vont pas modifier la perception générale de l'agglomération Ces zones vont accroître l'imperméabilisation des sols

Secteur 1AUa			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Prairies ou friches, parcelles de petite à moyenne dimension	Habitat pavillonnaire ou résidence secondaire neuf principalement	L'urbanisation à l'unité foncière devrait permettre de faciliter l'émergence de projets de construction sur ces parcelles « dents creuses » qui n'ont jamais fait l'objet de projets d'aménagement.	Artificialisation Urbanisation « lâche » conforme à la demande devant la faiblesse du prix du foncier constructible évitant le mitage hérité des zones NB du POS.

Secteur 1AUb			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact à terme
Prairies	Habitat pavillonnaire ou résidence secondaire neuf principalement	Face aux Condamines, et à proximité du centre-bourg, on permet sur cette zone une plus forte densité (hauteur de construction également)	Etoffer la zone d'habitat la plus proche et la plus accessible depuis le cœur de bourg et ainsi soutenir les commerces et les services de celui-ci.

Secteur 1AUt			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact à terme
Prairies agricoles, forte hydromorphie (passage d'un ruisseau)	Hébergement ou équipement touristique lourd.	Développer un équipement touristique à proximité du village et des équipements sportifs	Renforcement (densité) de l'entrée ouest.

Zone 2AU			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact à terme
Prairie	Réserve foncière	L'urbanisation de cette zone permettrait d'achever l'occupation du site en s'appuyant sur le projet de déviation.	Artificialisation, perte du caractère agricole de la zone

Zones agricoles

Zone A			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Terrains ou exploitations agricoles	Zone réservée à l'activité agricole, notamment aux évolutions et développements des exploitations	Maintien ou affirmation du caractère agricole	<p>Paysager : possibilité de construction de bâtiments agricoles et d'habitations qui leur sont liées.</p> <p>Ces bâtiments font l'objet de prescriptions particulières dans le règlement. (implantation...)</p> <p>Le risque de nuisance et de conflits d'usage est écarté de part la spécification agricole de la zone.</p>

Secteur Aa			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Terrains agricoles	Parcelles manifestement nécessaires aux exploitations	Affirmation du caractère agricole (notamment face à la déprise et au risque de reconquête forestière)	<p>Seuls y sont constructibles les abris pour animaux (taille limitée)</p> <p>Il n'y a pas d'autres vocation possible pour la zone.</p>

Zones naturelles

Zone N			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Bois, versants en friche, parcelles cultivées... vierges de constructions ou constructions isolées	Zone protégée	Maintien du caractère naturel (non constructible) afin de préserver les paysages, les milieux dans leur configuration actuelle.	Protection des milieux, interdiction des bâtiments y compris agricoles, à l'exception de ceux nécessités par l'intérêt général (équipements publics...) et les annexes des bâtiments existants

Secteur Nt			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Parcelles agricoles	Zone réservée à l'activité touristique ou sportive de « faible densité »	Faciliter la réalisation de projets à caractère sportif ou touristique Affirmer l'appartenance de la zone à l'agglomération de Saint-Alban (intérieur de la déviation). L'étendue et la situation du secteur, l'intérêt de préserver le caractère naturel de la zone impose la création d'une zone touristique de faible densité.	Les projets peuvent aussi bien concerner des bâtiments que des équipements légers (sportifs...) L'impact est difficile à pressentir, les parcelles peuvent en effet garder un aspect naturel (aire de jeux, terrain de sport...) ou être bâti pour accueillir des bâtiments d'hébergement ou des locaux spécialisés (salle de sport, salle de réunion...)

Secteur Ns			
Occupation actuelle	Vocation	Ambition	Impact
Equipements sportifs	Protéger la destination spécifique du secteur	Maintenir le caractère sportif du secteur	Pas de modification du périmètre

Les emplacements réservés

ER n°1		
Occupation actuelle	Ambition	Impact
Parcelles agricoles ou boisées	Dévier la RD	Modifie les conditions de circulation dans le centre bourg. Crée une limite ouest visible pour l'agglomération

ER n°2		
Occupation actuelle	Ambition	Impact
prairie	Crée une voie urbaine reliant le quartier des 4 vents à Beausoleil	La future voie permettra de marquer davantage la future limite est de l'agglomération

ER n°3		
Occupation actuelle	Ambition	Impact
Prairie	Création d'un cheminement piété et cyclable le long du ruisseau de la Londe, au cœur de la zone de loisirs de Saint-Alban	Relier les quartiers Plaisance et sud à travers la zone touristique
ER n°4		
Occupation actuelle	Ambition	Impact
Prairie	Aménagement d'un espace public au cœur du quartier ouest	Créer une centralité dans ce secteur et un lien commun entre les zones d'habitat et la zone touristique
ER n°5		
Occupation actuelle	Ambition	Impact
Prairie	Desservir les quartiers sud et les relier au cœur de bourg par une voie de desserte urbaine	Améliorer la relation directe avec le cœur de bourg.

La création de ces emplacements réservés introduit un droit de préemption au bénéfice de la commune ou du département sur les terrains concernés.

412 justification de la rédaction du règlement

Principes de rédaction :

Le règlement a été rédigé en donnant priorité à la définition des grandes orientations urbaines : destination des sols, équipements interdits et autorisés. Ainsi, la variété des zones permet de préciser les objectifs de la commune dans les différents secteurs avec une vision prospective.

Certains secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement contenues dans le document du même nom,

Les zones urbaines (U)

Rappel :

Les zones urbaines comprennent tous les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. (Art R.123.5 du code de l'urbanisme)

Zone UA

Caractère de la zone :

Zone urbaine correspondant au centre ancien, présentant une forte densité et destinée aux constructions à usage d'habitation, de commerces et de services ;

La zone est concernée par des périmètres de protection des bâtiments d'élevage à l'intérieur desquels les projets de constructions sont susceptibles d'être interdits.

- Privilégier la préservation du bâti **et imposer le bâti existant comme élément directeur de l'urbanisation** ;
- Préserver la vocation mixte de la zone, associant intimement activités commerciales et habitat en veillant à la compatibilité et en l'absence de nuisances entre les deux activités ;
- Donner comme objectif, le respect du patrimoine et de la trame traditionnelle.

Zone UB

Caractère de la zone :

Zone urbaine correspondant aux extensions récentes, présentant une densité moyenne et destinée aux constructions à usage d'habitation, aux commerces, aux services et aux activités artisanales compatibles avec le voisinage des lieux habités.

La zone est concernée par des périmètres de protection des bâtiments d'élevage à l'intérieur desquels les projets de constructions sont susceptibles d'être interdits.

- Affirmer le caractère résidentiel de la zone et imposer ce caractère **dominant** en autorisant les activités sous réserve de se préserver des nuisances qu'elles pourraient engendrer.
- Préciser les règles relatives à l'implantation et l'organisation des constructions, compte-tenu des espaces libres de construction qui demeurent dans ces zones.

Secteur UBa

- Seules les constructions et installations liées à l'activité de l'hôpital spécialisé de Saint- Alban sont autorisées.

UX

Caractère de la zone :

Zone urbaine viabilisée à caractère d'activités artisanales, de services, commerciales ou industrielles.

- Affirmer le caractère d'activité de la zone et imposer ce caractère **exclusif** en réservant ce secteur aux activités ;
- Préciser les règles concernant l'aspect des bâtiment et des abords, compte-tenu du fort impact de ces activités sur le paysage et se préserver des éventuelles nuisances.

Les zones à urbaniser (1AU)

Rappel :

Les zones dites à urbaniser correspondent aux secteurs de la commune qui, bien que possédant un caractère naturel, sont destinés à être ouverts à l'urbanisation. (Art R.123.6 du code de l'urbanisme).

Caractère de la zone

Zone d'extension insuffisamment équipée, destinée à l'urbanisation future organisée lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble avec une densité minimale de 8 constructions à l'hectare.

Les projets porteront au minimum sur trois constructions. En revanche, le projet devra être soumis à l'avis de la commune pour étudier sa cohérence vis-à-vis de l'aménagement d'ensemble de la zone.

Cette zone est destinée prioritairement à des constructions à usage d'habitation. Les équipements collectifs et les activités artisanales, de services ou commerciales dont l'installation ne porte pas atteinte au caractère résidentiel de la zone sont autorisés.

Elle comporte un secteur 1AUa, les constructions peuvent se réaliser à l'unité foncière.

Elle comporte un secteur 1AUb, où les hauteurs des constructions peuvent atteindre R+2+C et dont l'urbanisation devra être réalisée lors d'une opération d'aménagement d'ensemble avec une densité minimale de 12 constructions à l'hectare.

Elle comporte un secteur 1AUt, qui constitue le secteur privilégié pour l'implantation d'installations et d'équipements collectifs lourds, nécessitant une opération d'aménagement d'ensemble liés aux loisirs et au tourisme.

Zone 1AU

- affirmer le caractère résidentiel de la zone
- exiger une densité de 8 constructions à l'hectare

Secteur 1AUa

- Permettre une trame plus aérée, autoriser la construction à l'unité foncière

Secteur 1AUb

- Permettre une densité plus importante (par des hauteurs plus importantes et une densité de 12 constructions à l'hectare

Secteur 1AUt

- Réserver la zone aux opérations d'aménagement touristique, venant compléter l'urbanisation de l'entrée ouest, et sa vocation en terme d'équipements collectifs, touristiques, sportifs et d'équipements publics.

Les zones agricoles (A)

Caractère de la zone :

Sont classées en zone A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions et installations nécessaires au service publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seuls autorisées en zone A.

Si la zone est avant tout destinée à protéger l'activité agricole, les constructions agro-touristiques sont autorisées sous réserve de demeurer une activité secondaire.

Elle comporte des secteurs Ac où toutes précautions devront être prises pour parer l'aléa mouvement de terrain.

Elle comporte des secteurs Ad où des travaux de protection seront mis en œuvre pour protéger les constructions des chutes de petits blocs.

Zone A

- affirmer la vocation agricole de la zone et imposer ce caractère **exclusif** en réservant ce secteur à la production agricole ;

Ces zones sont déterminées, en relation avec les exploitations agricoles et répondent également aux exigences de protection des paysages (zones en cohérence avec les hameaux).

L'objectif de cette zone est de **permettre l'exercice sans entrave** de l'activité agricole. Le règlement comprend en revanche des exigences en terme d'insertion des bâtiments d'exploitation dans le paysage compte-tenu de la sensibilité particulière de celui-ci.

Ces restrictions consistent en des règles d'implantation, de volume et de hauteur des bâtiments compatibles avec cet impératif d'insertion.

Secteur Aa

- Protéger les meilleures terres agricoles

L'objectif de cette zone est de prolonger l'exploitation exclusive par l'agriculture de ces terres. Cependant, seuls y sont autorisés les abris pour animaux de taille et de capacité limitée.

Les zones naturelles et forestières (N)

Caractère de la zone :

Les zones naturelles et forestières sont dites « zone N ».

Sont classés en zone N, les secteurs de la commune équipés, ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comporte des secteurs Nt, zone naturelle, peu équipée, destinée prioritairement à des équipements sportifs, de loisirs et touristiques.

Elle comporte des secteurs Nc où toutes précautions devront être prises pour parer l'aléa mouvement de terrain.

Zone N

- affirmer la nature protégée de la zone, et **imposer une protection stricte** des éléments qui la composent.

Secteurs Ns

- protéger le caractère sportif du secteur

Secteurs Nt

- protéger le caractère touristique du secteur

Ce secteur a pour vocation l'accueil d'activités touristiques peu exigeantes en terme d'équipements mais intégrées ou en lien avec l'agglomération.

Les emplacements réservés

La création de ces emplacements réservés introduit un droit de préemption au bénéfice de la commune ou du département sur les terrains concernés.

Ils ont pour objectif de définir l'emprise des projets que la commune souhaite voir réaliser dans un secteur précis (reprise ou création de voirie, extension ou création d'un équipement public...).

413 justification des ouvertures à l'urbanisation

Rappel des besoins en surfaces

Le rythme de construction annuel moyen pour les années 1990 à 1999 est de 7.3 logements par an.

Il faudra donc prévoir l'implantation de 110 logements sur le rythme actuel pour les 15 prochaines années (durée normale du PLU avant la prochaine révision).

Pour des besoins moyens de 1200 m² par lot soit 13.2 ha, en appliquant un coefficient de 2.5 pour tenir compte de la rétention foncière et des difficultés topographiques : 33 ha de terrains vierges constructibles pour les 15 prochaines années.

Proposition d'ouverture des zones constructibles

Orientations générales

L'extension de l'urbanisation de la commune est motivée par la demande forte exprimée en terme de constructions neuves. La commune souhaite également procéder à un rééquilibrage du territoire communal avec une place plus importante donnée à l'urbanisation dans les hameaux. Dans l'agglomération, il s'agit avant tout d'améliorer la cohérence et le fonctionnement en créant des liens dans les quartiers et en recherchant une nouvelle centralité.

Dans le bourg :***Le projet vise notamment :*****Cohérence urbaine**

Favoriser la résorption des dents creuses, favoriser les cheminements piétons et les liaisons inter-quartier.

Favoriser l'émergence de petits pôles de centralité dans les quartiers .

Extension de l'urbanisation

Favoriser le développement des hameaux et offrir des possibilités de construire à une population nouvellement installée et retraitée.

Protection des milieux naturels et des paysages

Poursuivre une urbanisation respectueuse des lignes de force du paysage

Permettre la poursuite et l'adaptation de l'outil de travail des exploitants agricoles dans le respect des grands enjeux paysagers (Plaine des Limagnes, secteurs vus ou susceptibles d'être vus).

Motivations d'ouverture des secteurs constructibles (cf carte)

De manière générale, les zones d'urbanisation à l'unité foncière correspondent à des secteurs où le parcellaire est de moyenne à faible dimension et où il ne semble pas indispensable d'exiger une urbanisation par un plan d'aménagement d'ensemble.

Egalement, les réserves foncières (2AU) qui ne sont pas urbanisables dans l'immédiat correspondent à des parcelles dont la vocation, par leur situation à l'intérieur de l'agglomération, vis-à-vis du projet de déviation est d'être urbanisé ou du moins, aménagés ou équipés.

Les principaux secteurs sont :

Pour l'habitat :

PLATEAU

L'Espérounade (tranche 2)

L'urbanisation de ce secteur constitue la suite logique du lotissement « l'Espérounade », propriété de la commune.

La délimitation du secteur s'appuie sur des limites naturelles (chemin et rebords du plateau à l'ouest ; château d'eau et talus du terrain vague à l'est ; RD987 au sud).

La parcelle 67 a été identifiée comme « entrée de ville » dans les orientations d'aménagement et devra donc être aménagée en tant que telle.

Penote sud

Ce secteur constitue un reliquat de zone vierge au cœur d'un secteur bâti ou en passe de l'être (lotissement Penote au nord ; quartiers des 4 vents au sud), il est limité à l'est par la voie d'accès des quatre vents.

Beausoleil

Ce secteur constitue également un reliquat de zone constructible entre le lotissement de Beausoleil et la cuisine de l'hôpital.

Sa limite est s'aligne à l'emprise de ces zones bâties en préservant l'essentiel des zones agricoles du secteur du Chon de l'allée.

Beausoleil sud

Ce petit secteur constitue le prolongement sud du quartier existant, il s'aligne également sur l'emprise des zones bâties en préservant les zones agricoles du secteur du Chon de l'allée.

La limite sud du secteur vient s'appuyer sur le versant qui surplombe la vallée de la Limagnole.

NORD

Le Calvaire 1 et 2

Sous le calvaire, et le long d'un chemin existant se trouvent des terrains qui font face aux 4 vents dans le prolongement sud-est du quartier des Romieux.

Ils sont limités au nord par la zone naturelle autour du calvaire.

Le parcellaire, de plus petite dimension au sud, a conduit à proposer une urbanisation à l'unité foncière.

Le Toura

Vaste secteur enclavé entre les quartiers des Romieux et de Biffarès, cette zone au parcellaire complexe est une lacune de l'urbanisation que l'on souhaite voir résorber grâce à une urbanisation à l'unité foncière. Une entente entre les propriétaires serait toutefois souhaitable pour assurer les accès.

Biffarès 1 et 2 et 3

Entre la RD4 et la voie communale n°48, existe un secteur non urbanisé, dont l'urbanisation est souhaitable afin de densifier (en se fixant comme limite nord les dernières constructions existantes).

Biffarès 4 et Plaisance nord

Entre Montalbert et Biffarès, ces secteurs constituent les prochaines tranches d'urbanisation qui viennent combler les lacunes entre ces deux quartiers, leur limite ouest est calée sur le comblement de cette lacune (en tenant toutefois compte du parcellaire).

Plaisance est 1

Il s'agit d'un secteur enclavé entre les quartiers de Biffarès, Montalbert, la Gendarmerie et le cimetière au sud. Constitué d'une vaste parcelle, il se prête à une opération d'aménagement d'ensemble.

Plaisance est 2

Il s'agit d'une parcelle faisant partie de l'ensemble précédent mais d'une forme triangulaire, mal-commode, qui est proposée à l'urbanisation à l'unité foncière.

SUD

L'ensemble des zones constructibles au sud de l'agglomération constituent actuellement des lacunes de la trame urbaine.

La Baisse 1

Particulièrement proche du cœur de bourg et de la zone commerçante, sur cette zone on envisage une densité plus importante.

La Baisse 2

A l'image du Toura, au nord, il s'agit d'un secteur au parcellaire morcelé et enclavé qui semble devoir s'urbaniser à l'unité foncière.

Les Prairies nord

Vaste parcelle agricole, elle occupe un secteur qui se prête bien à une opération d'aménagement d'ensemble.

Pour le sport, le tourisme et les loisirs :

LA PLAINE

Chambou 1

Située entre les équipements sportifs et l'AMARPA, l'urbanisation de cette zone permettrait d'achever l'urbanisation de la sortie est du village, qui souffre d'un manque de lisibilité.

Proche des grands équipements collectifs du village, au sud d'une zone réservée aux activités touristiques et se prête à l'accueil et l'hébergement touristique aux abords du ruisseau de la Londe, dont on envisage l'aménagement en parcours paysager.

Chambou 2

Cette vaste zone est délimitée au nord par la route d'accès à Montalbert, à l'est par l'agglomération existante, au sud par la zone sportive, à l'ouest par le projet de déviation de la RD. Elle est destinée à accueillir des équipements sportifs légers.

Dans les hameaux :

Le mont de Pagès

Cet ensemble bâti n'a pas de vocation agricole, une zone UB de taille équivalente à la zone existante est prévue face à celle-ci.

Le Marlet et Le Charzel

L'aspect ramassé du hameau est préservé, les terrains classés en UB sont ceux qui dépendent des bâtiments existants. Certains sont suffisamment vastes pour permettre quelques constructions.

Les Courses

Développer les possibilités de construction à l'ouest de ce hameau accessible et peu concerné par l'activité agricole.

L'attractivité du village permet d'envisager une extension relativement importante.

Les Faux

Sont envisagées :

- Quelques parcelles constructibles seront dégagées au sud du groupe principal, à proximité du chemin rural contournant le hameau par le sud.
- Un étoffement du premier groupe, de facture récente, à l'entrée ouest afin de retrouver une morphologie comparable aux autres secteurs, en respectant la topographie.

Chassefeyre

Le hameau doit se développer parallèlement au versant au nord et au sud.

En revanche, afin de préserver l'entrée de village qui est marquée par un groupe de bâtiments remarquables, il n'est pas prévu de développer l'entrée ouest.

Chinchazes

Compte-tenu de la constructibilité des terrains et du peu d'impact paysager en jeu, un développement important du hameau peut-être envisagé

- un développement dans le prolongement au nord
- un développement au sud, plus important
- un développement à l'ouest, le long de la route d'accès

Grazières-Mages

Développer le bourg en permettant une typologie d'habitat contemporain et pavillonnaire.

Grazières-Mages est un des hameaux les plus importants de la commune, il présente plusieurs atouts pour une urbanisation future :

- Proximité du bourg et de la RD987
- Quartiers résidentiels récents préexistants
- Activité agricole peu contraignante

Le village peut, par conséquent, se développer à flanc de colline (à l'ouest) et achever l'occupation des secteurs de construction récente. Le prolongement de l'urbanisation le long du chemin qui surplombe le hameau n'est pas envisagé (topographie, réseaux).

Chabannes des Bois

Quelques possibilités d'extension sont possibles dans le prolongement de l'existant, au pied des hauteurs de Martoury.

Ferluc

Ferluc a connu un début d'extension urbaine au sud-est, le secteur qui constitue le prolongement du hameau vers le sud est effectivement disponible à l'urbanisation. Le nord, constitué de bâtiment de facture traditionnelle forme un ensemble remarquable qui doit être maintenu.

Limbertès

Le développement du versant des Cougayros permettrait d'ouvrir une zone qui peut-être correctement desservie.

Ce versant de pente modérée permet une ouverture paysagère importante sans perturber les vues sur le cœur du hameau, de facture traditionnelle.

Le sud du hameau demeure fortement agricole.

La Rouvière

Une zone d'extension peut-être dégagée à l'entrée du bourg (sud-est)

La présence de bâtiments agricoles et les difficultés d'accès n'incitent pas à proposer d'extension dans le prolongement ouest. En revanche, aux abords de la placette centrale, au nord, quelques terrains peuvent être envisagés à la construction.

Le Rouget

Le Rouget est l'un des hameaux présentant le plus de dispositions à l'urbanisation grâce à :

- une activité agricole modérée
- la proximité du bourg
- antécédents concernant les constructions contemporaines
- l'ouverture paysagère attractive sur la vallée de la Limagne, au sud
- des lacunes dans le tissu urbain créant un mitage au niveau des paysages : densification

L'essentiel des zones constructibles sont disponibles à l'intérieur du hameau dont l'objectif principal est la densification et ainsi l'optimisation des terrains.

Au nord la RD forme une limite franche avec la zone agricole.

Le Villaret

Aucune extension n'est prévu.

Monteils

Une zone de développement relativement importante est prévue au nord du hameau proche de l'accès, sur un terrain de faible valeur agricole.

Donnepau

Aucune extension prévue.

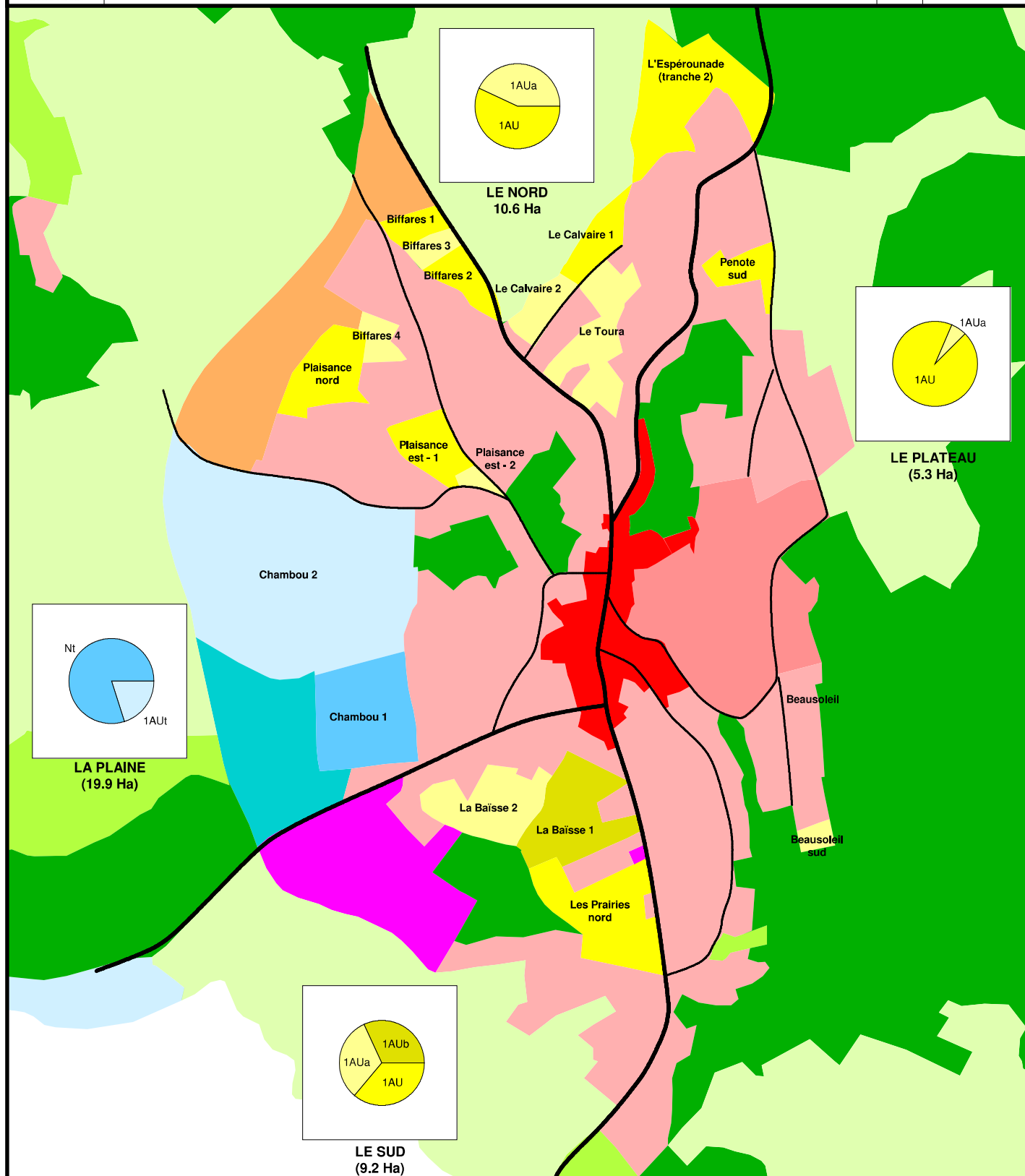
Limagne

Aucune extension prévue

Montalbert

Constitué d'un ensemble bâti de caractère, et concerné par la présence de bâtiments agricoles, Montalbert se trouve à la jonction des zones naturelles et de la grande plaine agricole de la Limagne.

Dans le prolongement du site, au sud du hameau, à proximité d'une maison récente quelques possibilité de constructions sont envisagés.



Zones urbaines

- Centre ancien (UA)
- Extensions récentes (UB)
- Installations de l'hôpital de Saint-Alban (UBA)

Zones à urbaniser

- Lors d'une opération d'aménagement d'ensemble (1AU)
- A l'unité foncière (1AUa)
- Faisant l'objet de prescriptions d'urbanisme particulières (1AUb)
- Destinée à des équipements de loisirs ou touristiques (1AUt)
- Réserve foncière à urbaniser après modification du PLU (2AU)

Zones agricoles

- Protection de l'activité agricole (A)
- Protection des terres agricoles (Aa)

Zones naturelles

- Protection des milieux naturels (N)
- Destinée à des équipements de loisirs ou touristiques (Nt)
- Destinée à des équipements sportifs (Ns)

Les "camemberts" représentent les surfaces ouvertes à l'urbanisation dans les différentes zones de l'agglomération de Saint-Alban ainsi que la répartition de ces surfaces dans les différents secteurs "à urbaniser"

IV.2 Impact du projet sur l'environnement et le territoire communal

421 protection et mise en valeur de l'environnement et du paysage

Le principe de l'établissement du zonage vise à appliquer à chaque secteur une règle conforme aux usages souhaités (protection ou autorisation de construire).

Les extensions urbaines prévues concernent des parcelles agricoles éloignées des sièges d'exploitation et des surfaces marginales par rapport aux secteurs agricoles réservés sur la commune.

La protection du cadre de vie et du milieu naturel est un élément essentiel de l'attractivité du territoire.

Des choix ont été fait visant à :

- concilier le développement urbain et la protection des espaces naturels ;
- garantir l'entretien et la pérennité des espaces agraires;
- protéger les éléments paysagers importants (boisements de ripisylve, secteurs soumis à des mouvements de terrain, un relief ;
- protéger le patrimoine et l'identité du bourg et des hameaux (bâtiments, murets, terrains remarquables...)
- zones naturelles de la Truyère (versants boisés, rives de la Truyère)

Clarification des conditions sanitaires

Un zonage d'assainissement est en cours de finalisation. L'étude concernant les périmètres de protection des captages est en cours.

Protection des espaces boisés

Protection simple en « zones naturelles »

Les autres espaces boisés, les versants pâturés, les sites d'intérêt paysager sont protégés à travers un classement en zone naturelle interdisant la construction (chaos granitiques, zones humides et formations d'intérêt paysager et écologique).

422 protection et développement des activités présentes sur la commune

Activités agricole :

Zone A :

Le plan prévoit des zones où l'activité agricole peut s'exercer sans entrave autour des exploitations et dans des lieux satisfaisant aux exigences de desserte et de paysage

On a également pris en compte les projets de construction suggérés par les agriculteurs dans la mesure où ils sont compatibles avec les objectifs de préservation des paysages

Ces zones doivent demeurer suffisamment restreintes pour répondre aux exigences de protection des paysages et suffisamment vastes pour permettre un choix parcellaire plus étendu et une possibilité pour chaque exploitant du secteur.

Protection des terres agricoles

Création d'un secteur Aa :

Ce secteur qui englobe la majorité des terres agricoles vis à affirmer ce caractère agricole des terrains (pâtures). Cependant, la constructibilité y est limitée et ne sont autorisés que la réalisation d'abris pour animaux dans une région d'élevage.

Ce secteur permet ainsi à ces parcelles issues d'une agriculture extensive de garder à la fois leur caractère agricole et naturel.

Activités artisanales et industrielles :

Les activités artisanales et industrielles existantes sur la commune sont validées et protégées par la création d'un zonage spécifique (UX). Ce zonage permet de maintenir séparées ces activités susceptibles de créer des conflits. (la création de haie séparant les deux usages est suggérée sur le plan de zonage)

V surfaces

Surface de la commune : 5 116 ha

Zones/secteurs	Surface (hectare)	
UA	6.44	UA = 6.44
UB	154.38	UB = 164.97
UBa	10.59	
UX	7.81	UX = 7.81
1AU	15.3	1AU = 35.87
1AUa	13.88	
1AUb	2.92	
1AUt	3.77	
2AU	9.16	2AU = 9.16
A	350.62	A = 1 487.81
Aa	1137.19	
N	3 377.36	N = 3 403.94
Nt	20.38	
Ns	6.2	

Ouvertures à l'urbanisation :

- à destination d'habitat : 32.1 hectares sont libres en zone AU.
- à destination d'activités économiques : environ 2 hectares sont encore libres dans la zone UX.

En fait, sur le rythme passé, les besoins semblent satisfait sur le bourg avec 26.1 hectares de AU et 14.83 hectares de UB libre soit 40.93 hectares. (zone UB du bourg = 74.50 hectares).

Les hameaux font l'objet d'une réflexion parallèle, avec 5.7 hectares de AUa et 22 hectares de UB libre à la construction.

Sur l'ensemble du territoire communal, on libère donc près de 70 hectares de terrains destinés principalement à la construction d'habitations neuves.

De plus, 9.16 hectares de zone non-équipée, sont placées en « réserve » pour l'urbanisation future.

VI Exposé des motifs des changements apportés

Zone POS	Zone PLU	Surface POS	Surface PLU	Evolution
UA	UA	6.4	6.44	=
UB	UB	81.61	160.32	+49%
UBa	UBa	10	11.61	+13.9%
UX	UX	3.85	7.81	-19.7%
NAX	/	5.5	/	
1NA	1AU	2.87	31.78	+90%
/	1AUt	/	3.77	Création
/	2AU	/	9.16	Création
NB	/	51	/	Suppression
INC + IINC	A	4907	1769.65	-177%
IIND + IND	N	19	3088.88	+99%
IIINA	Nt	6	20.38	+70.5%
/	Ns	/	6.2	Création

UA : les zones correspondant au centre ancien ont logiquement été reportées sans modification

UB : les zones UB ont doublé afin de tenir compte des zones NA et NB qui se sont bâties depuis la création du POS

UBa : la zone UBa correspondant au site de l'hôpital connaît une légère augmentation afin d'intégrer les réalisations récentes (cuisine) et les projets.

UX et NAX fusionnent en UX : la zone d'activités n'est pas étendue et est validée par la desserte complète par les réseaux.

NB : ces zones disparaissent du PLU, la plupart sont transformées en UB ou AU

1NA>1AU : ces zones, demandant une opération d'aménagement, ont été systématisées pour garantir un aménagement cohérent.

Création du secteur 1AUt, conforme à l'affirmation de la vocation touristique du village

2AU : la création de ces zones consacre leur appartenance à l'agglomération dans le cadre du projet de déviation de la RD.

Création de zones naturelles : le POS ne comprenait aucune zone naturelle, ce qui ne paraît pas conforme à la réalité de la commune, largement concernées par des espaces naturels. Les espaces boisés, les versants ou les zones d'intérêt paysager ou naturel majeur sont classés en zone naturelle.

Les zones agricoles (plus contraignant que dans le POS, car elles exclues les tiers non agricoles) sont recadrées sur deux types de secteurs :

- Agricole constructible, plus restreint en surface, réservé au développement des exploitations
- Le secteur Aa intègre les espaces agricoles de bonne qualité et autorisant la création d'abris pour animaux.

Développement du Nt : terrain naturel pouvant accueillir une activité touristique « légère » : correspond à l'affirmation de la vocation touristique de la commune

Ns : création d'un secteur spécifique, dédié aux équipements sportifs