



# Plan Local d'Urbanisme

Commune de BRENOUX

Pièce n°2 : *le P.A.D.D.*

*Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (P.A.D.D.) est un élément important du P.L.U. (L. 123-1, alinéa 2), qu'on ne trouvait pas dans le P.O.S. Il définit « les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la Commune » et respecte les objectifs généraux du droit de l'urbanisme précisés aux articles L. 110 et L. 121-1. Conformément à la nouvelle Loi Urbanisme et Habitat, n°2003-590 du 2 juillet 2003, le P.A.D.D. n'est plus opposable au tiers.*

## L'enjeu pour la Commune

Sauvegarder la qualité de ses paysages en :

- pérennisant l'activité agricole
- préservant les espaces naturels
- tout en développant de manière raisonnée de nouvelles zones urbaines

A partir du diagnostic qui identifie les besoins et enjeux, et conformément aux orientations du ScoT, la Commune a mis en place un projet d'ensemble que ce document déclinera en trois points :

	<i>pages</i>
<b>1- Le développement agricole et économique</b>	<b>3</b>
Soutenir une activité agricole dynamique inscrite dans des démarches de qualité	3
Maintenir les structures touristico-économiques	4
Maintenir et développer les activités artisanales et de services de proximité	4
<b>2- La préservation de l'environnement et d'un cadre de vie de qualité</b>	<b>6</b>
Préserver les paysages bâtis	6
Préserver les paysages naturels	7
Identification et localisation des risques naturels	7
<b>3- Le développement raisonné de zones urbaines</b>	<b>9</b>
Renforcer les réseaux existants et étudier des extensions potentielles	9
Diversifier les modes d'habiter	10
Envisager de nouvelles zones d'urbanisation	10

## 1 – Le développement agricole et économique

### 1.1 Soutenir une activité agricole dynamique, inscrite dans des démarches de qualité

La Commune souhaite promouvoir une agriculture de qualité, dans le prolongement des orientations choisies par les agriculteurs présents sur son territoire : élevage d' « agneaux de Lozère », fabrication de fromages, ...

Plusieurs G.A.E.C. sont présents à Brenoux au sein desquels de jeunes agriculteurs souhaitent pérenniser l'activité de leurs parents et pour certains, la diversifier.

La Commune souhaite créer une harmonie entre l'extension éventuelle des exploitations agricoles et un développement raisonné des zones urbaines.

L'ensemble des exploitations agricoles de la Commune relève du Règlement Sanitaire Départemental. Cela génère un périmètre d'inconstructibilité de 50 mètres autour des bâtiments agricoles. Néanmoins, pour ne pas compromettre d'éventuelles extensions de ces exploitations, une aire d'environ 100 mètres de rayon sera dessinée, correspondant à des zones agricoles constructibles.

Enfin, les terres agricoles (terres labourables et prés de fauche) feront l'objet d'un classement en zone agricole inconstructible ou en zone naturelle de manière à protéger cet outil de production au potentiel économique important.

Remarque : pour réaliser le zonage du PLU de Brenoux, nous nous appuierons sur la Charte « Pour un aménagement et une gestion durables des territoires ruraux » qui vise à trouver un équilibre optimal entre les zones agricoles et naturelles. Le zonage agricole constructible prendra également en compte le travail effectué avec les agriculteurs pour localiser leurs projets. Concernant les implantations nouvelles, au vu de la moyenne d'âge des exploitants et de leur situation, ainsi que de la taille de la commune, il a été privilégié l'extension des exploitations actuelles.



Exploitation sur la Commune de Brenoux

## 1.2 Maintenir les structures touristico-économiques

Auberges et gîtes d'accueil constituent des atouts présents sur la Commune. Ils participent au maintien d'une vie de village et laissent entrevoir un développement touristique mesuré.



La Commune souhaite maintenir ces structures sur son territoire. Elle a prévu de créer, sur un terrain dont elle est propriétaire (devant la salle des fêtes de Langlade), un *Point multiservices* pour palier l'éventuel retrait d'une d'entre elles.

Figurant dans la zone d'adhésion du Parc National des Cévennes, la Commune n'exclut pas de répondre aux enjeux du tourisme vert par la création de nouveaux sentiers pédestres (compétence de la Communauté de Communes).

Par ailleurs, la Commune restera attentive aux démarches que pourrait entreprendre en matière de développement touristique la Communauté de Communes et plus particulièrement au projet de création d'un centre d'interprétation relatif au site fossilifère du Balduc.

Enfin, en raison de ses caractéristiques physiques et matérielles, l'aérodrome *Mende Brenoux* présente un potentiel de valorisation économique, touristique et de loisirs non négligeable. Ainsi, les élus se tiennent prêts à étudier les projets dont la Commune pourrait bénéficier.

## 1.3 Maintenir et développer les activités artisanales et de services de proximité

La Commune compte de nombreux artisans et possède deux zones d'activité artisanale, dite du Val de Nize et des Aïrogues.




Les élus offriront, par l'extension (de qualité et « aux dimensions » de Brenoux) de la zone d'activité des Aïrogues, la possibilité à de nouveaux entrepreneurs de s'installer sur la Commune (cf. localisation sur carte « enjeu 1 »).

**En page 5 : carte « Enjeux 1 : l'extension des zones d'activités économiques »**



## Enjeux 1: L'extension des zones d'activités économiques sur la commune de Brenoux



-  Zone d'extension de la zone d'activité
-  Zones d'extension pour les exploitations agricoles
-  Extensions urbaines nouvelles

300 0 300 600 900  
Mètres

Échelle: 1:15 000

Sources: DDE de la Lozère, Conseil Général de la Lozère  
Réalisation HDL: 06.01.10

## 2 – LA PRÉSERVATION DE L'ENVIRONNEMENT ET D'UN CADRE DE VIE DE QUALITE

### 2.1 Préserver les paysages bâtis

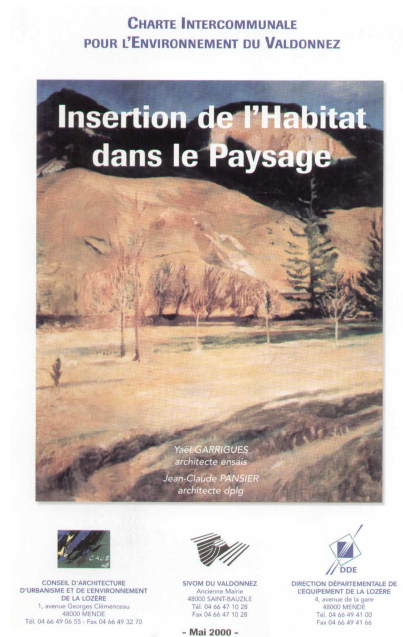
Par la conservation en l'état de l'entrée des hameaux, et plus particulièrement le front bâti ancien de Venède visible dans le sens St-Bauzile-Langlade.

Ce patrimoine façonné par l'homme met en exergue une des richesses du vallon de Brenoux.



Entrée du hameau de Venède qui sera maintenue en l'état

Par la réhabilitation de l'habitat ancien de qualité, dont la Communauté de Communes pourrait acquérir la compétence ; et par la prise en compte, pour les constructions nouvelles, du cahier de recommandations architecturales élaboré dans le cadre de la Charte Intercommunale pour l'Environnement du Valdonnez.



Par la restauration et la valorisation du patrimoine vernaculaire de la Commune. Ce projet s'inscrit dans un programme d'ensemble porté par la Communauté de Communes sur les 5 communes du Valdonnez avec la participation du Conseil Général et du Parc National des Cévennes.

Par la réalisation d'un nuancier de couleurs, par le C.A.U.E. Lozère, pour les menuiseries et enduits.

Par la sensibilisation du public, via le Pays d'Art et d'Histoire, au patrimoine architectural riche sur la Commune.

Remarque : la réhabilitation de l'ancienne carrière présente sur la Commune ne fera pas l'objet, dans le cadre de l'élaboration du présent document d'urbanisme, d'un zonage spécifique dans la mesure où aucun projet n'a été à ce jour arrêté par les élus.

## **2.2 Préserver les paysages naturels**

Par la prise en compte, conformément au SCoT, des zones à forts enjeux environnementaux :

- Z.N.I.E.F.F. du Balduc
- Site Natura 2000 (Habitats naturels d'intérêt communautaire et Habitats d'espèces d'intérêt communautaire)
- Zone de quiétude du Hibou Grand Duc
- conservation de la couverture forestière existante, tant pour sa fonction paysagère qu'environnementale : maintien des sols, limitation de l'érosion, diversité des milieux et des habitats, ...
- conservation du linéaire important de haies

Par le maintien de « coupures vertes » qui permettront de limiter l'extension des zones urbaines autour des trois silhouettes villageoises anciennes clairement identifiées à Venède, Brenoux et Langlade. Avec une attention particulière donnée à la « coupure verte » entre la dernière maison de Venède et le lotissement de Brenoux pour éviter toute fusion entre ces deux hameaux.

Par la pérennisation de l'activité agricole grâce à laquelle un paysage ouvert pourra perdurer : les parcelles jouxtant les exploitations agricoles seront zonées en agricole constructible.

## **2.3 Identification et localisation des risques naturels**

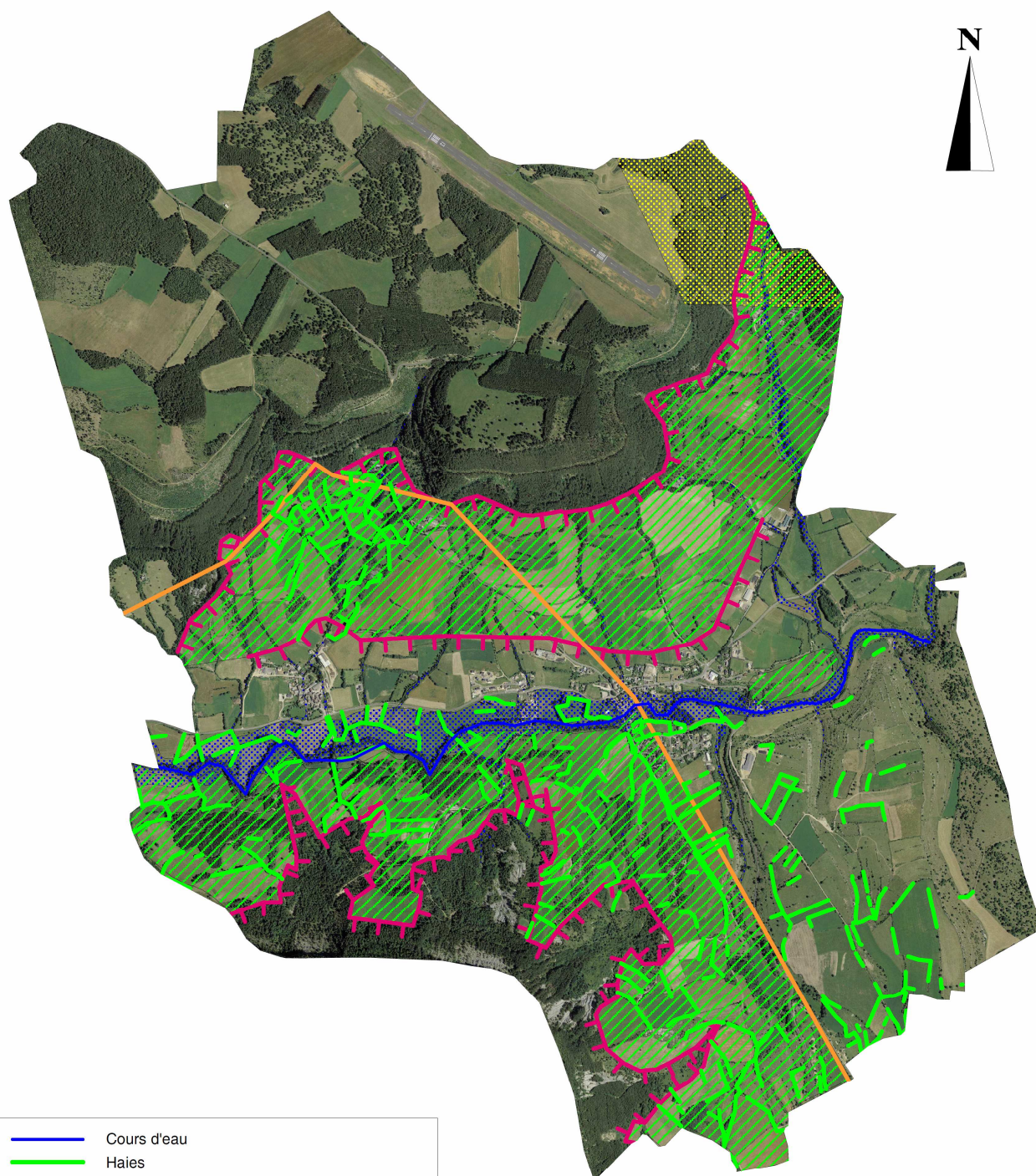
Les risques inondation (P.P.R.I.), mouvement de terrain et feu de forêt sont présents sur la Commune.

L'urbanisation devra tenir compte de ces périmètres et sera de ce fait limitée.

**En page 8 : carte « Enjeu 2 : la protection de l'environnement et d'un cadre de vie de qualité »**



## Enjeux 2 : La protection de l'environnement et d'un cadre de vie de qualité



- Cours d'eau
- Haies
- Limite du site inscrit
- Lignes de crêtes
- Zones dangereuses à stabilité douteuse
- Risques d'inondation
- Zone de quiétude: Hibou Grand Duc

420 0 420 840 1260  
Mètres

**Échelle: 1:21 000**

Sources: DDE de la Lozère, Conseil Général de la Lozère, DIREN, CDC du Valdornez  
Réalisation HDL: 06.01.10

### 3 – Le développement raisonné des zones urbaines

La Commune n'ayant que très peu de logement vacant, l'accueil de nouveaux habitants nécessitera de nouvelles constructions, elles-mêmes conditionnées par la présence de réseaux, l'éloignement par rapport aux zones à risques et les distances d'implantation réglementaires par rapport aux bâtiments agricoles.

#### 3.1 Renforcer les réseaux existants et étudier les extensions potentielles

Conformément à l'orientation générale n°2 du SCoT, « *les périmètres de protection de captage des eaux seront protégés, maintenus et respectés, la qualité des sources, puits et autres ressources en eau superficielle préservée. Le développement de l'urbanisation sera organisé dans une perspective d'économie de l'infrastructure publique : densité de construction par rapport au linéaire de réseau (épuration, eau potable, routes, énergie, etc...)* ».

##### *Approvisionnement en eau potable*

Le rendement du réseau A.E.P. se situe autour des 50% alors qu'un réseau est en principe efficace lorsque son rendement est équivalent à 75%.

La Commune souhaite améliorer ce chiffre et sécuriser durablement la ressource eau sur son territoire. Une première tranche de travaux a été effectuée en ce sens en 2008. D'autres travaux restent à venir d'ici le printemps 2011.

La Commune sera attentive aux résultats de l'étude du Conseil Général dans la mesure où l'ouverture à l'urbanisation de son territoire dépendra d'un approvisionnement en eau potable en quantité suffisante. L'étude sur la ressource en eau sera portée par la Communauté de Communes sur les 5 communes du Valdonnez. Elle s'inscrit dans le cadre du schéma départemental d'eau potable et sera financée par le Conseil Général, l'Agence de l'Eau.

##### *Assainissement*

La Commune sera attentive aux préconisations issues du schéma d'assainissement qui a récemment été réalisé sur l'ensemble des communes du Valdonnez.

Là aussi, seules les zones équipées d'un réseau d'assainissement viable pourront être ouvertes à l'urbanisation.

Pour les sites éloignés du réseau d'assainissement collectif, des solutions individuelles, via un assainissement autonome, seront possibles.

En effet, la rédaction d'un article spécifique à cet égard prendra place dans le règlement de ce document d'urbanisme.

Enfin, la mise en place d'un Service Public d'Assainissement Non Collectif (S.P.A.N.C.), portée par la Communauté de Communes, pourra elle aussi répondre à cette problématique.

### 3.2 Diversifier les modes d'habiter

La diversification des modes d'habiter est également une des orientations du SCoT du bassin de vie de Mende.

La Commune de Brenoux souhaite pérenniser son action en matière de mixité sociale en poursuivant la création de logements locatifs, y compris intermédiaires et sociaux. Cette volonté des élus se traduira par la création de nouveaux lots au dessus du lotissement de Brenoux.



Nouvelle tranche construite prévue au dessus du lotissement actuel

### 3.3 Zones raisonnées d'urbanisation envisagées

Conformément à l'orientation n°1 du SCoT, « *l'identité des villages et leur patrimoine est à affirmer en priorité. Pour cela, il faudra repérer et valoriser le patrimoine rural dans la perspective de la réhabilitation du bâti (fermes et maisons de bourgs caractéristiques) et d'interventions qualitatives sur le petit patrimoine (fontaine, lavoir, puits) et encourager le traitement des espaces publics. Une attention particulière sera portée aux silhouettes villageoises : l'extension se fera dans la continuité du tissu urbanisé si elle ne porte pas atteinte à la silhouette. Une ceinture verte significative doit être maintenue autour des zones urbanisées afin de préserver une coupure entre les tissus urbains* ».

La Commune comprend trois principaux lieux habités dont deux seulement (Langlade et Brenoux) ont connu des extensions urbaines récentes.

Aujourd'hui, à travers l'élaboration de son PLU, la Commune souhaite ouvrir, de manière raisonnable, certaines zones à l'urbanisation.



### A Venède :

Deux ouvertures à l'urbanisation sont envisagées afin d'offrir à Venède la possibilité d'accueillir de nouveaux habitants. L'arrivée de nouveaux habitants est nécessaire à la dynamisation ce hameau aujourd'hui vieillissant.

- à l'ouest du hameau, en haut (en contrebas de l'entreprise de Travaux Publics); la partie ouest basse devant rester intacte au vu de la qualité de ce front bâti.



- à l'est du hameau : une extension mesurée le long de la route et en contrebas de l'exploitation avec fosse, sous la forme d'une opération d'ensemble de qualité.



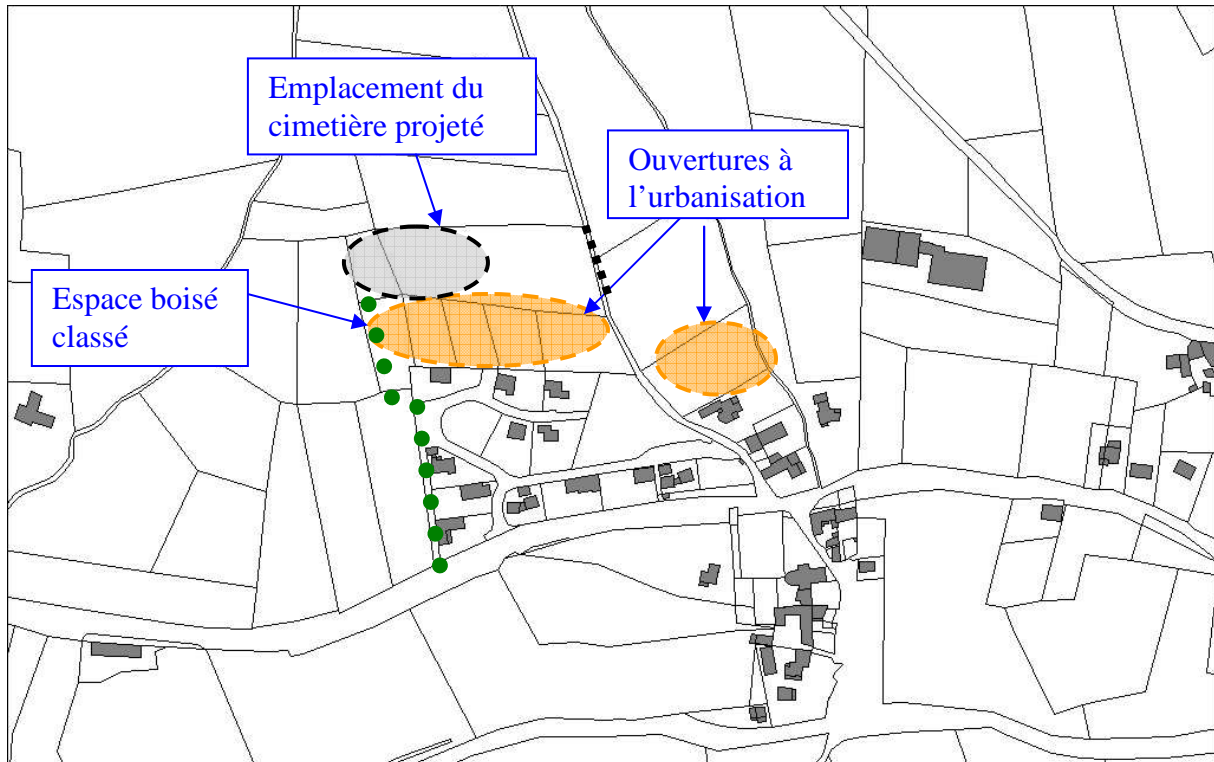
Sur cette zone ont été définis des secteurs à urbaniser à long terme, en deux tranches (**Auf1** et **Auf2**).



### A Brenoux :

Une nouvelle tranche sera urbanisée au dessus du lotissement actuel (cf. page 10 du P.A.D.D.), ainsi qu'au niveau d'une dent creuse au nord du hameau.

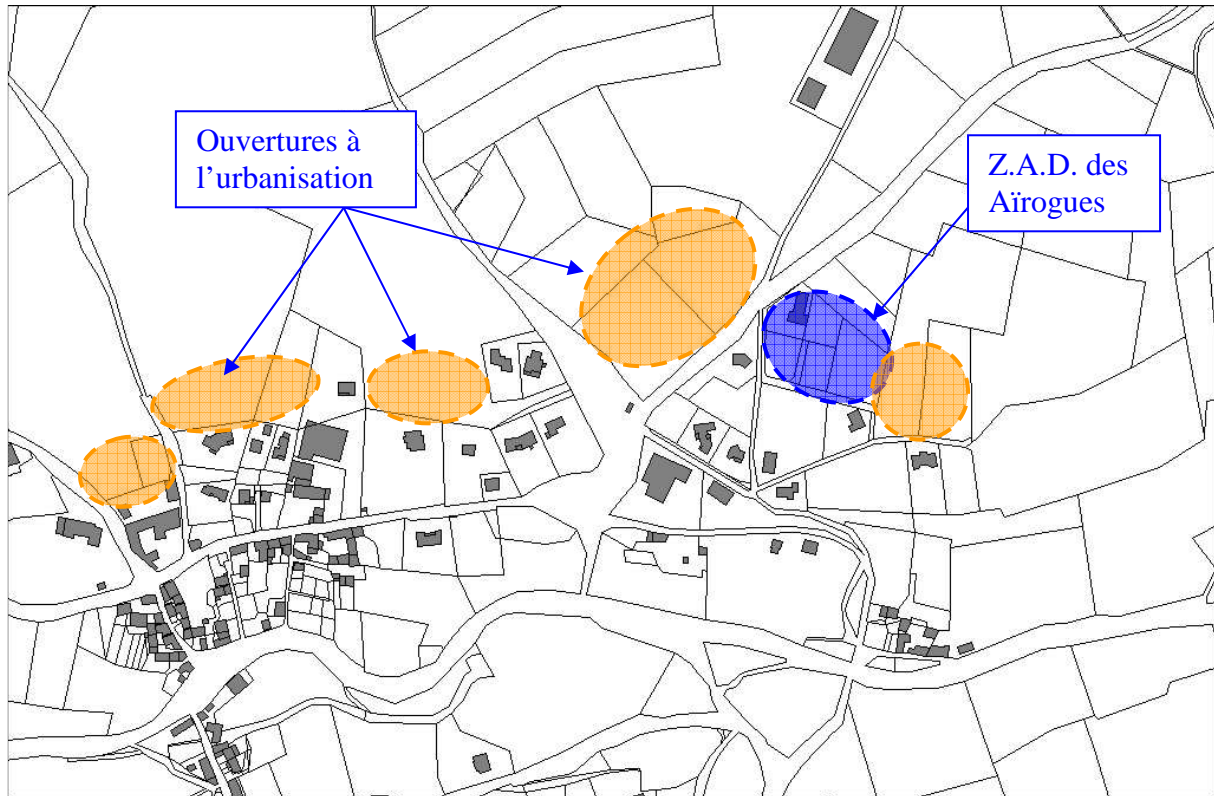
Un nouveau cimetière pourrait trouver place au nord de Brenoux, au-dessus du lotissement actuel et futur (parcelles 111 et 120).



### A Langlade :

Les dents creuses au nord du hameau seront comblées et une ouverture à l'urbanisation envisagée, limitée par la « ligne de crête urbaine ».

A l'est du village, une zone sera ouverte à l'urbanisation dans le prolongement des dernières constructions situées aux Aïrogues. Présents à proximité, les réseaux pourront être assez facilement tirés.

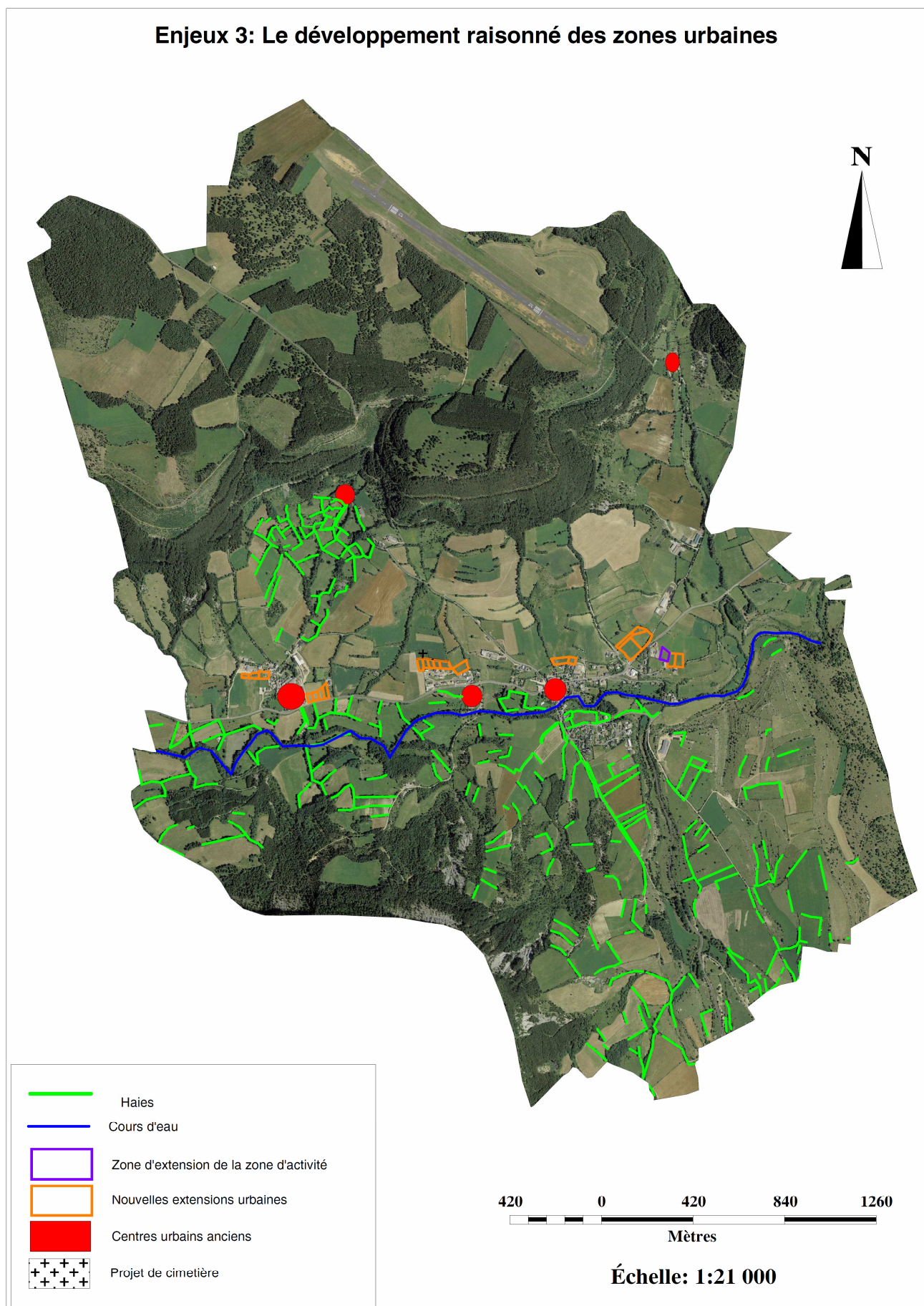


**En page 14 : carte « Enjeu 3 : le développement raisonné des zones urbaines »**

**En page 15 : carte « Synthèse : les enjeux sur la Commune de Brenoux »**



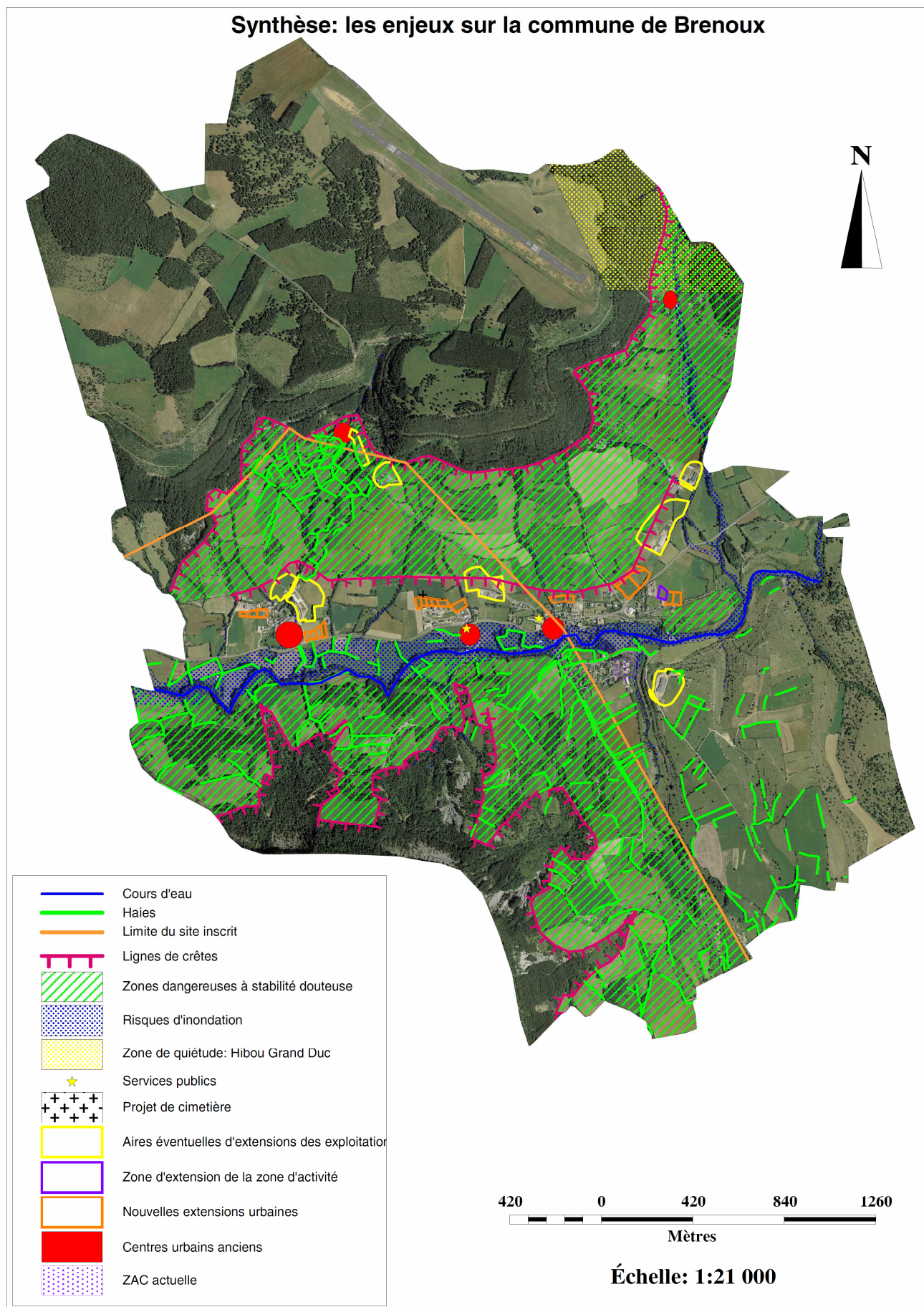
### Enjeux 3: Le développement raisonné des zones urbaines



Sources: DDE de la Lozère, Conseil Général de la Lozère, DIREN, CDC du Valdonnez  
Réalisation HDL: 06.01.10



## Synthèse: les enjeux sur la commune de Brenoux



Sources: DDE de la Lozère, Conseil Général de la Lozère, DIREN, CDC du Valdonnez  
Réalisation HDL: 06.01.10