



PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

Approuvé le :

27.06.2013

VISA

Date :

Le Maire,
Jean-Noël BRUGERON



Déclaration de projet emportant
mise en compatibilité du PLU

Modifications - Révisions allégées -
Mises à jour

Déclaration de projet n°1 prescrite le
30.06.2025

Modification simplifiée n°1 approuvée le
06.08.2018

Rapport de présentation

2.1

Sommaire

Preamble

4

Partie 1 : Le projet

8

1. Contexte Communal

9

2. Extension de lotissement

17

3. Intérêt général du projet

18

4. Etat initial de l'environnement du site d'extension du lotissement

22

Partie 2: La mise en compatibilité du PLU

35

1. Les évolutions compatibles avec le Plan Local d'Urbanisme

36

A. Évolution du zonage

36

B. Compensation foncière

37

C. Evolutions compatibles avec le PADD

39

D. Création d'une Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP)

40

E. Le règlement écrit inchangé

41

2. La compatibilité avec les normes supra-communales

48

3. Demande de dérogation à l'urbanisation limitée hors SCOT

50

4. Indicateurs de suivi

52

Partie 3 : Résumé non technique de la mise en compatibilité du PLU

53

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune du Malzieu-Ville a été approuvé par délibération le 27 juin 2013. Une première modification simplifiée a été approuvée le il a été modifié une première fois le 06 août 2018.

Le PLU est un document évolutif qui doit s'adapter aux modifications des textes législatifs et réglementaires, ainsi qu'aux projets d'aménagement et de constructions que souhaite développer la commune afin de mettre en œuvre son projet de territoire.

Le projet consiste à l'extension d'un lotissement sur la commune du Malzieu-Ville (48). Il conviendra, dans le cadre de cette procédure de mettre le projet en conformité avec les dispositions réglementaires générales de l'urbanisme mais aussi avec celles du PLU.

Pour cela et de façon à répondre de manière pertinente et rapide la commune a souhaité user de la procédure de déclaration de projet. Celle-ci entraînant la mise en compatibilité du PLU.

Il faut noter que cette procédure entraînera uniquement l'évolution des éléments

strictement nécessaires au projet : extension de la zone AUo2 au détriment de la zone AA sur la parcelle concernée (modification du règlement graphique).

De plus, cette évolution du PLU va dans le sens des orientations du PADD notamment celle de l'axe 5 « Valoriser l'attractivité économique de la commune » avec un objectif visant à « *Encourager l'installation de nouveaux artisans sur son territoire* ». En effet, le développement économique de la commune nécessite une extension du lotissement afin d'accueillir de nouveaux résidents « *Soutenir la politique d'accueil de nouveaux résidents tout en maîtrisant l'urbanisation* ».

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est prévue aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme et R. 153-15 à R. 153-17 du même Code.

Le dossier doit être composé d'une présentation du projet. Cette dernière doit mettre en avant l'intérêt général attaché à sa réalisation. Le dossier doit également comporter un rapport présentant des éléments du PLU qui vont évoluer afin de s'adapter au projet.

L'article L.153-54 prévoit une réunion d'examen conjoint. Une fois le projet arrêté, il fera l'objet d'une enquête publique unique portant tant sur l'intérêt général du projet que sur les évolutions du PLU (article L.153-55 du Code de l'urbanisme).

En l'espèce, diverses études et consultations sont nécessaires. Tout d'abord, il faut noter que les évolutions vont entraîner une diminution des espaces agricoles. Il est donc obligatoire d'avoir l'avis de la Chambre d'agriculture, de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et du Centre National de la Propriété Forestière (CNPFF).

Par ailleurs, le territoire est situé en loi Montagne, loi qui impose de prévoir une urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux ou groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants (article L.122-5 du Code de l'urbanisme).

Le projet se situe en continuité de l'urbanisation. La déclaration de projet ne nécessite donc pas une demande de dérogation au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante (Article L122-7 du Code de l'Urbanisme).

Enfin, du fait qu'aucun SCoT ne couvre le

territoire, il sera donc nécessaire de demander au Préfet la possibilité de déroger à la règle d'urbanisation limitée, prévue par l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme.

VUE AÉRIENNE DU SITE



Source : Google Earth

RÉGLEMENTATION APPLICABLE

- Article L.153-54 du Code de l'urbanisme

« Une opération faisant l'objet [...] si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

- Article L.153-55 du Code de l'urbanisme

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

[...] 2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Lorsque le projet de mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal ne concerne que certaines communes, l'enquête publique peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. »

- Article L.153-56 du Code de l'urbanisme

« Lorsque la mise en compatibilité est requise pour permettre la déclaration d'utilité publique d'un projet, ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et la décision procédant à la mise en compatibilité. »

- Article L.153-57 du Code de l'urbanisme

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

[...] 2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

- Article L.153-58 du Code de l'urbanisme

« La proposition de mise en compatibilité du plan éventuellement modifiée pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire ou de la commission d'enquête est approuvée :

[...] 2° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est adoptée par l'Etat ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

[...] »

- Article L.153-59 du Code de l'urbanisme

« L'acte de l'établissement public de coopération

intercommunale compétent ou de la commune, mettant en compatibilité le plan local d'urbanisme devient exécutoire dans les conditions définies aux articles L. 153-25 et L. 153-26. [...] »

- Article R.153-15 du Code de l'urbanisme

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

[...] 2° Soit lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le président de l'organe délibérant de l'établissement public ou le maire mène la procédure de mise en compatibilité.

L'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal adopte la déclaration de projet.

La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'urbanisme. »

- Article R.153-16 du Code de l'urbanisme:

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique :

[...] 2° Soit lorsqu'un établissement public dépendant de l'Etat, une collectivité territoriale, un groupement de collectivités ou un établissement public

dépendant d'une collectivité, autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme ou la commune, a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

La procédure de mise en compatibilité est menée par le président de l'organe délibérant de la collectivité ou du groupement de collectivités responsable du projet, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant d'une collectivité ou d'un groupement de collectivités, par le président de l'organe délibérant de cette collectivité ou de ce groupement, ou lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration ou, lorsque le projet émane d'un établissement public dépendant de l'Etat, par le président du conseil d'administration.

L'enquête publique est organisée par le préfet.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis par l'autorité chargée de la procédure à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal, qui dispose d'un délai de deux mois à compter de la réception de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête pour approuver la mise en compatibilité du plan.

En l'absence de délibération dans ce délai ou en

cas de désaccord, le préfet approuve la mise en compatibilité du plan et notifie sa décision au président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au maire dans les deux mois suivant la réception en préfecture de l'ensemble du dossier.

Le préfet notifie à la personne publique qui réalise l'opération la délibération de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune ou la décision qu'il a prise. »

- Article R.153-17 du Code de l'urbanisme

« Les dispositions du présent article sont applicables à la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec un plan local d'urbanisme et ne requiert pas une déclaration d'utilité publique : [...] 2° Soit lorsque l'Etat a décidé, en application de l'article L. 300-6, de se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Le dossier de mise en compatibilité du plan local d'urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier d'enquête publique, des observations du public et des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sont soumis pour avis par le préfet à l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou au conseil municipal. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois.

Le préfet adopte par arrêté préfectoral la déclaration de projet au vu de l'ensemble des pièces du dossier. La déclaration de projet emporte approbation des nouvelles dispositions du plan local d'ur-

nisme. »

Partie I : Le projet

A. PRÉSENTATION DU TERRITOIRE

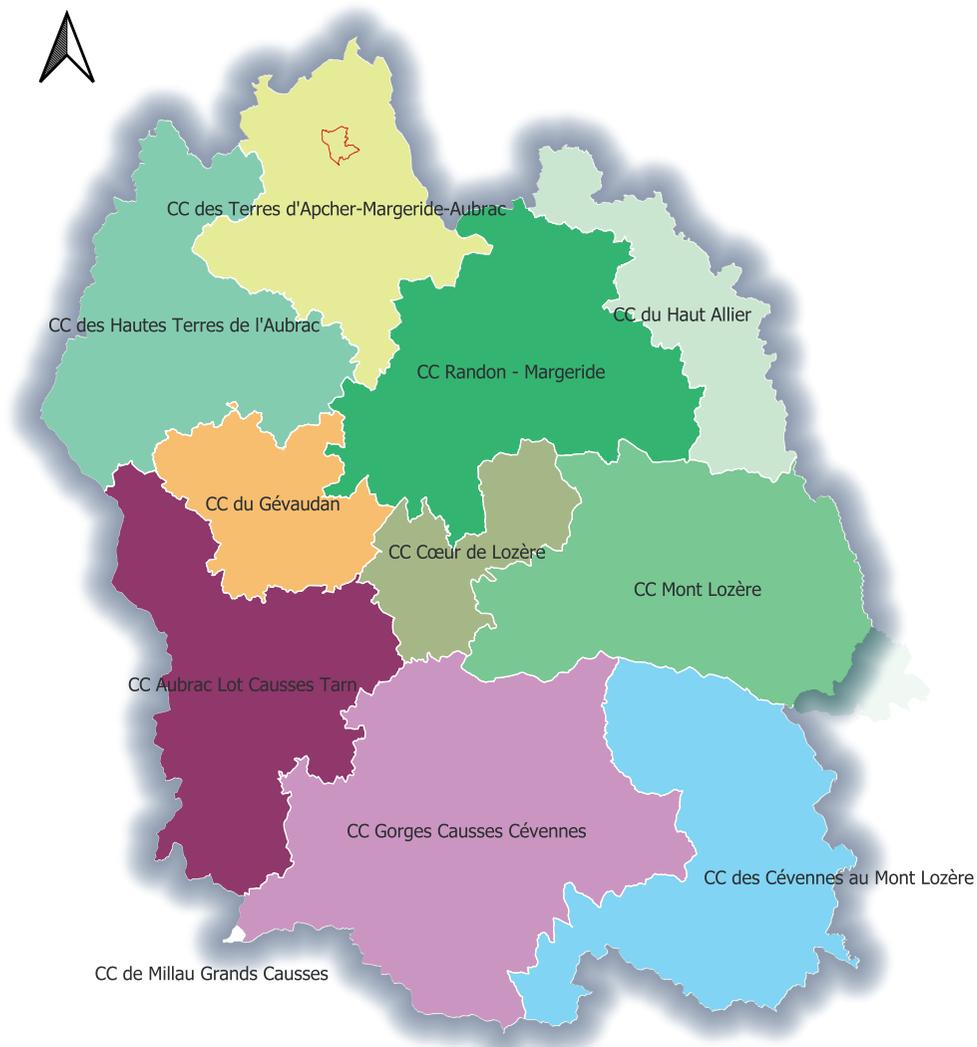
• La situation géographique

La commune du Malzieu-Ville est située au Nord-Ouest du département de la Lozère. Depuis 2017, le Malzieu-Ville fait partie de la communauté de communes des Terres d'Apcher-Margeride-Aubrac regroupant vingt communes : Saint Chély d'Apcher, Blavignac, Rimeize, Saint-Alban-sur-Limagnole, Albaret-Sainte-Marie, Les Bessons, Chaulhac, La Fage-Saint-Julien, Fontans, Julianges, Lajo, Le Malzieu-Forain, Le Malzieu-Ville, Paulhac-en-Margeride, Prunières, Sainte-Eulalie, Saint-Léger-du-Malzieu, Saint-Pierre-le-Vieux, Saint-Privat-du-Fau, Serverette.

D'une superficie de 43 514 ha, la communauté de communes accueille 10 683 habitants sur son territoire en 2020. Parmi elles, la commune du Malzieu-Ville a une superficie d'environ 8 km² et compte 735 habitants en 2020 (données INSEE).

Le Malzieu-Ville jouxte la Vallée de la Truyère, et se situe également à une dizaine de kilomètres de Saint-Chély-d'Apcher, proche du Cantal et de la Haute-Loire. Notons que le territoire est situé à moins de 10 kilomètres de l'A75.

EPCI DANS LE DÉPARTEMENT DE LA LOZÈRE



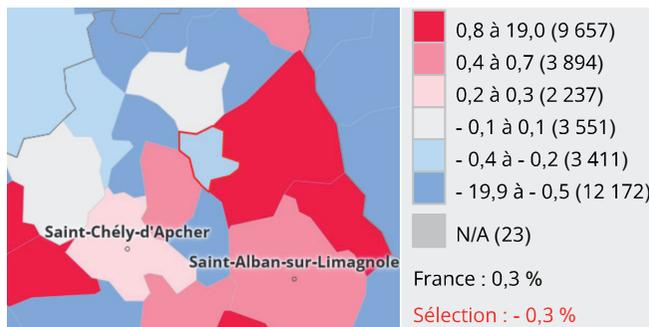
• La situation démographique

Entre 1968 et 2020, la population intercommunale est passée de 12 912 habitants en 1968 à 10 683 habitants en 2020, soit une réduction de 2 229 habitants (environ - 44 hab/an en 51 ans). Sur la même période, la commune a perdu 59 habitants (de 794 en 1968 à 735 en 2020).

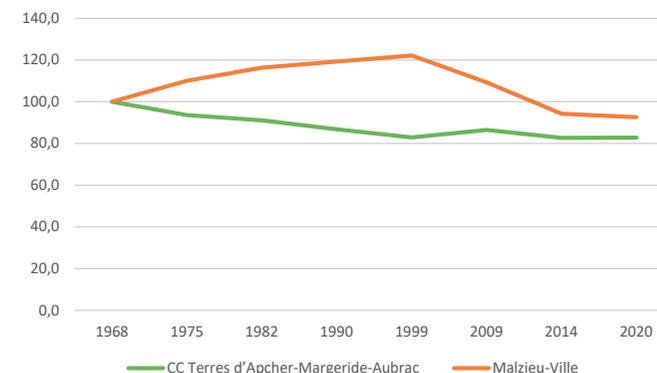
Il est intéressant de constater que le taux de croissance est en baisse depuis 1999 avec un pic de décroissance de -2,9% sur la période de 2009 à 2014. Le solde migratoire s'élève à 0,7%/an entre 2014 et 2020, cependant celui-ci n'arrive pas à compenser le solde naturel de -0,9%/an. Il est l'indicateur qui démontre le regain d'attractivité du Malzieu-Ville (étant négatif entre 1999 et 2014).

En comparaison, le taux de croissance de la communauté de communes des Terres d'Apcher-Margueride-Aubrac dont fait partie la commune du Malzieu-Ville, voit sa population qui se stabilise depuis 2014 avec un taux de croissance de l'ordre de 0%/an.

ÉVOLUTION MOYENNE DE LA POPULATION (%) ENTRE 2014 ET 2020



ÉVOLUTION DÉMOGRAPHIQUE DU MALZIEU-VILLE ET DE LA COMMUNAUTÉ DE COMMUNE TAMG ENTRE 1968 ET 2020 (EN BASE 100)



TAUX DE CROISSANCE ANNUELLE DE LA POPULATION (%) ENTRE 1968 ET 2020



	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2009	2009 à 2014	2014 à 2020
Solde naturel	-0,2	-0,1	0,2	-0,4	-0,6	-1,3	-0,9
Solde migratoire	1,5	0,9	0,1	0,6	-0,5	-1,6	0,7
Variation annuelle moyenne de la population en %	1,4	0,8	0,3	0,3	-1,1	-2,9	-0,3

Source : INSEE, 2020

L'analyse de la pyramide des âges de la commune du Malzieu-Ville entre 2009 et 2020 illustre l'évolution de la population au sein des différentes tranches d'âge :

- Elle révèle une baisse importante des tranches d'âges allant de 0 à 59 ans, qui représentent 53,4% de la population en 2020 contre 66,2% en 2009.
- A l'inverse, la part des 60 à 74 ans est en augmentation et représentent 46,6% de la population en 2020 (contre 33,8% en 2009) ; illustrant ainsi le vieillissement de la population.

La pyramide des âges est « creusée » autour des 15 - 59 ans traduisant l'exode des jeunes lors de leurs études et leur arrivée sur le marché de l'emploi ; ainsi que la tendance au vieillissement de la population du territoire.

L'indice de vieillissement (IV) permet d'avoir une idée de la tendance d'évolution de la population.

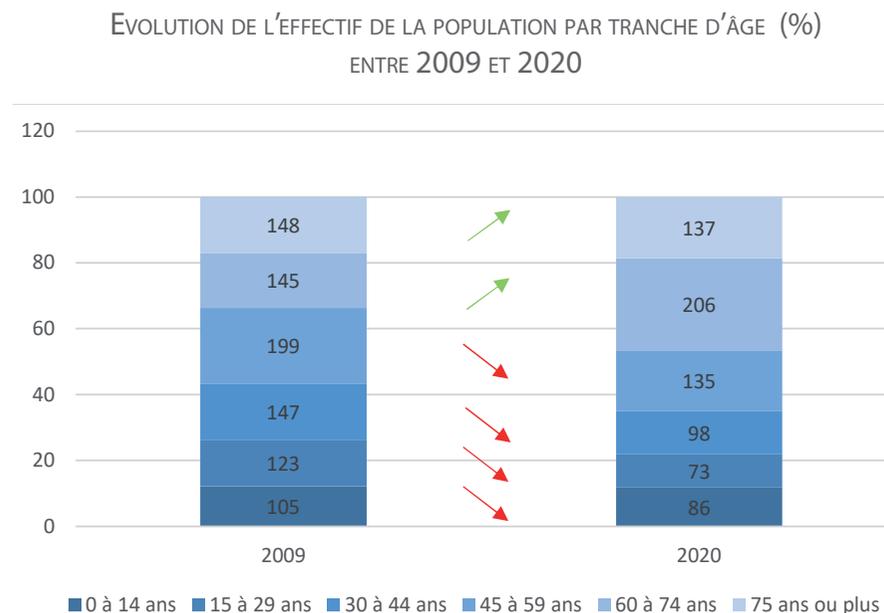
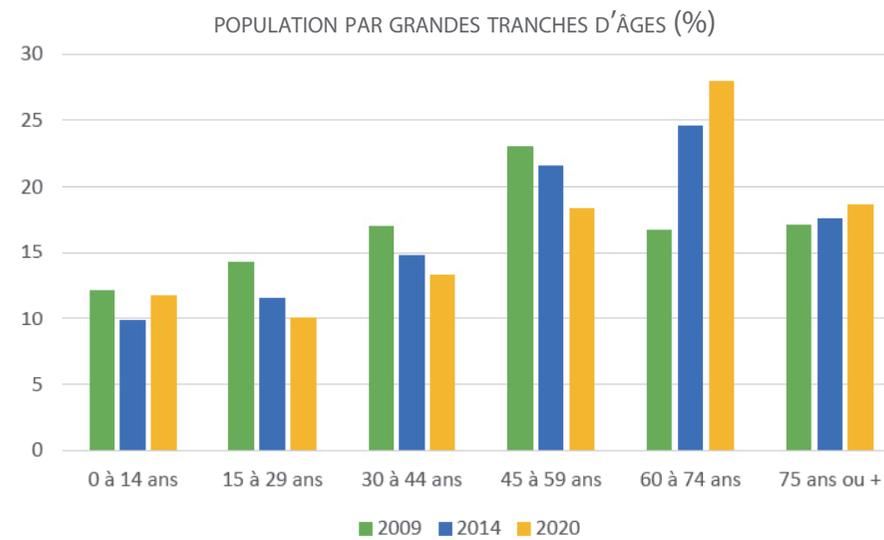
Il se calcule selon la formule suivante :

$$IV = [(+65 \text{ ans}) / (-20 \text{ ans})] \times 100$$

Si IV > 100: population vieillissante

Si IV < 100: population rajeunissante

Ainsi, selon l'INSEE, l'IV de la commune du Malzieu-Ville en 2020 s'élève à 254 (84,3 au niveau national) contre 172,3 en 2009. Cet indice signifie que l'on a globalement une population vieillissante.



• Caractéristiques du parc de logements

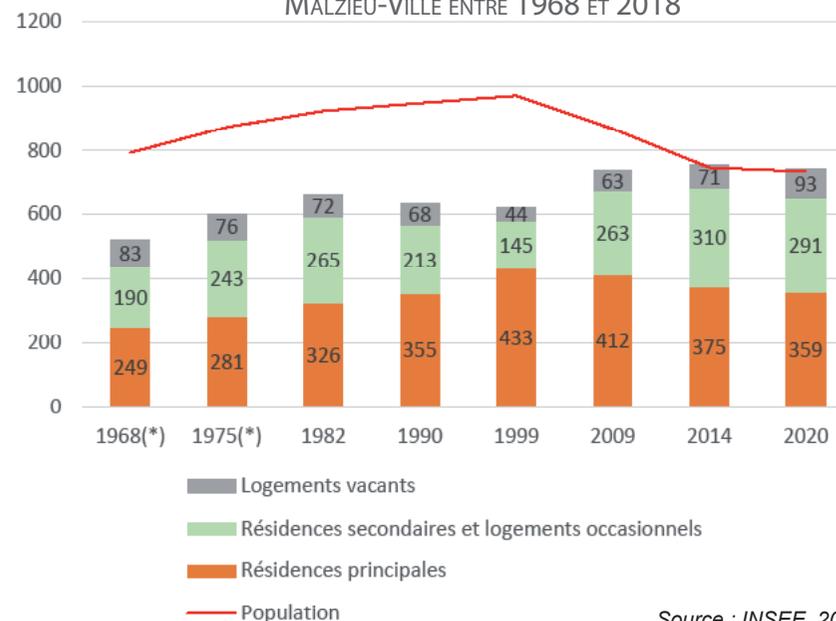
En 2020, 743 logements sont recensés sur la commune, soit une progression de 221 logements en 50 ans. Entre 2014 et 2020, selon l'INSEE, le parc de logements sur la commune a diminué de 13 unités, soit environ 2 logements en moins par an.

En 2020, la part des logements vacants est de 12,5% sur la commune (13,6% dans la communauté de communes des Terres d'Apcher-Margueride-Aubrac). Les logements vacants ont augmenté de 3,2%, soit 22 logements entre 2014 et 2020. Notons que le parc de logements est majoritairement représenté par les résidences principales (48,4%).

Les logements de type maisons sont en augmentation depuis 2009. En 2020, le taux de logement s'élevait à 77,5%, soit une augmentation de +12,97% depuis 2009 (+70 maisons). A contrario, entre 2009 et 2020, le nombre d'appartements a diminué de 22,6% soit 47 appartements en moins. Ainsi, la répartition des types de logement de la commune suit la même tendance que celle de la communauté de communes avec 1/3 d'appartements et 2/3 de maisons.

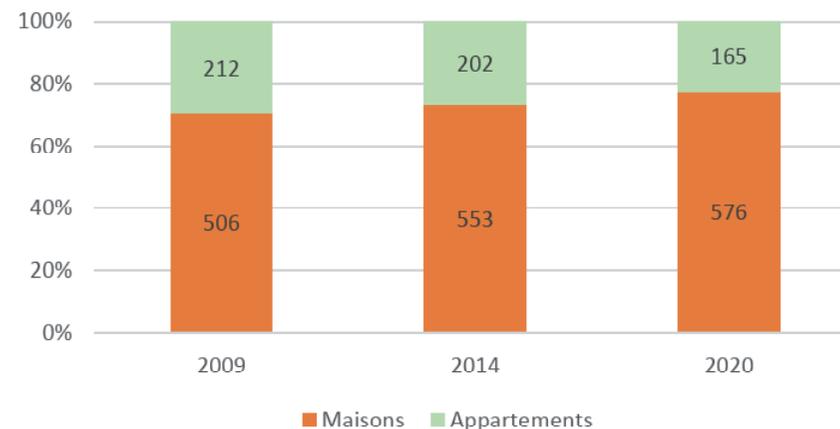
A l'échelle de la commune, le nombre de locataire est en diminution depuis 2009. En effet, il a baissé d'environ 10% entre 2009 (35%) et 2020 (25%). Il pourrait générer un risque pour l'alimentation de l'école en enfants.

ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS SUR LA COMMUNE DU MALZIEU-VILLE ENTRE 1968 ET 2018



Source : INSEE, 2020

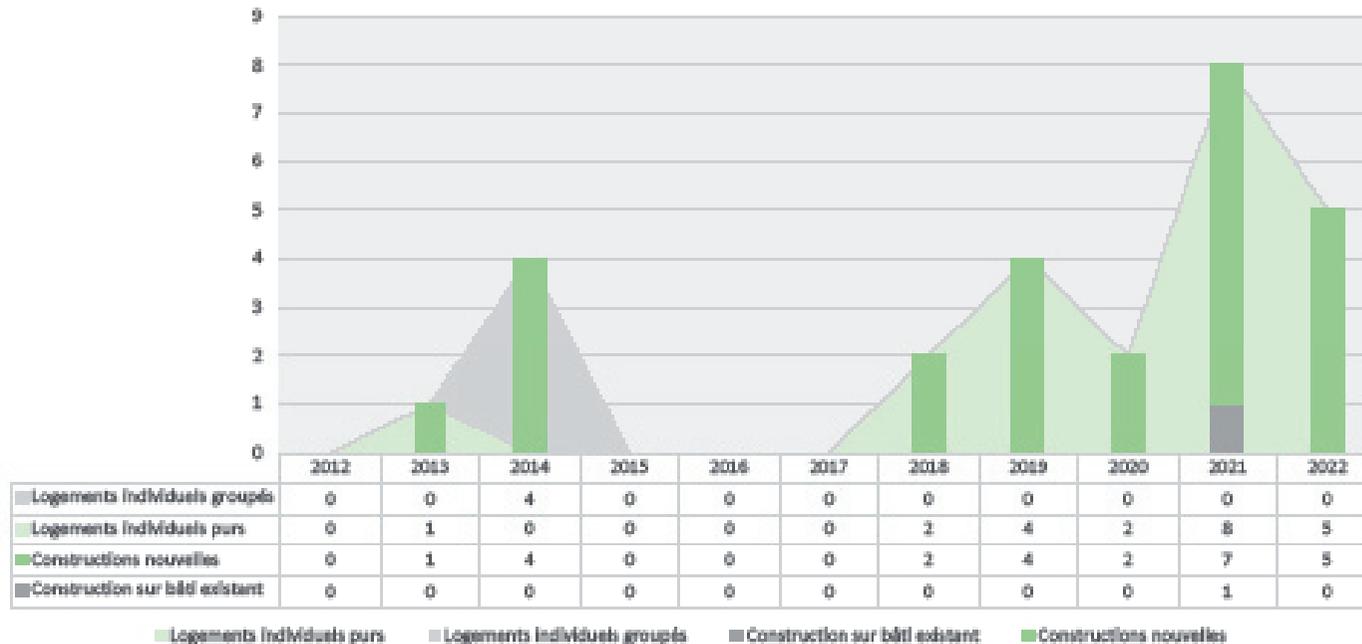
ÉVOLUTION DES LOGEMENTS PAR TYPE ENTRE 2009 ET 2020



Notons que d'après le portail de l'artificialisation, la consommation de l'espace entre 2013 et 2021 s'élève à 6 hectares pour l'habitat et à 2 hectares pour l'activité économique.

Concernant l'évolution du rythme de la construction, les données SITADEL indiquent que 13 nouvelles constructions ont été réalisées (aucune construction sur bâti existant), dont 9 logements individuels purs et 4 logements individuels groupés. Ainsi, la typologie dominante sur la commune est les logements individuels purs, représenté à 69%.

EVOLUTION DU NOMBRE DE LOGEMENTS AUTORISÉS SELON LE TYPE ENTRE 2012 ET 2022



• Les migrations résidentielles

En 2020 au total, sur 709 personnes qui résidaient sur la commune, en 1 an, 668 sont restés sur la commune (soit 94%) et 41 (soit 6%) ont changé de commune de résidence (Source INSEE).

Le nombre d'actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi sont au nombre de 249 en 2020. Parmi eux, 106 travaillent sur le Malzieu-Ville (43%) et 143 (57%) personnes travaillent sur une autre commune.

En conclusion, afin d'attirer des profils d'actifs, et surtout leur offrant une stabilité sur ce territoire, l'extension du lotissement vise à accueillir les nouveaux actifs au sein de la commune.

• La situation économique

La commune du Malzieu-Ville voit sa concentration d'emploi augmenter, notamment en lien avec la diminution du nombre d'actifs.

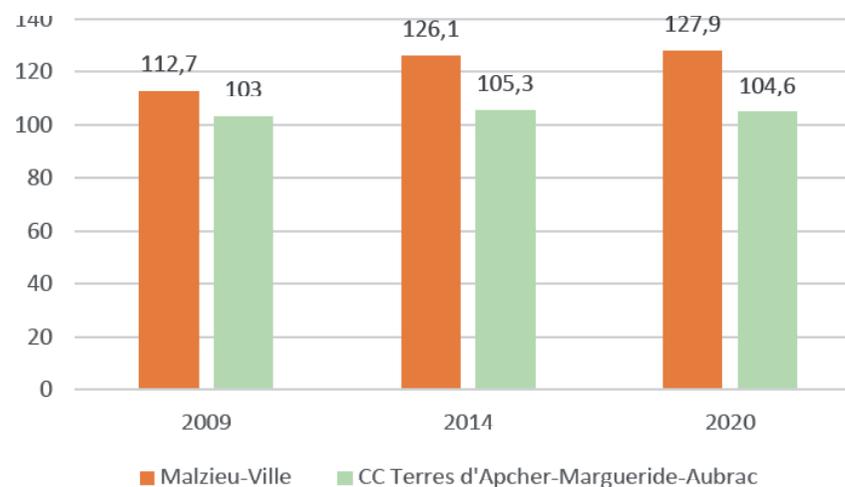
Entre 2009 et 2020, le nombre d'emploi a diminué de 16,8% sur le territoire communal. A l'échelle de la communauté de communes, le nombre d'emploi a diminué de 4,8%

sur la même période. En effet, l'indice de la concentration de l'emploi s'élève à 104,6 indiquant que le nombre d'emplois proposé est supérieur au nombre d'actifs qui résident sur le territoire et qui ont un emploi. Ainsi, en 2020, 331 emplois sont proposés sur le territoire communal, et 258 actifs ayant un emploi résident dans la commune.

Ce creusement et cette diminution du taux d'activité s'explique notamment par le fait que le territoire accuse d'une tendance au vieillissement, diminuant ainsi la part des actifs.

D'après l'INSEE, au 31 décembre 2020, 69 entreprises et établissements étaient présents sur la commune (activités marchandes hors agriculture). La part la plus élevée concerne le « Commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration » (31,9%) puis l'« Administration publique, enseignement, santé humaine et action sociale » (18,8%), la « Construction » (15,9%), l'« Industrie manufacturière, industries extractives et autres », etc.

ÉVOLUTION DE L'INDICATEUR DE CONCENTRATION DE L'EMPLOI

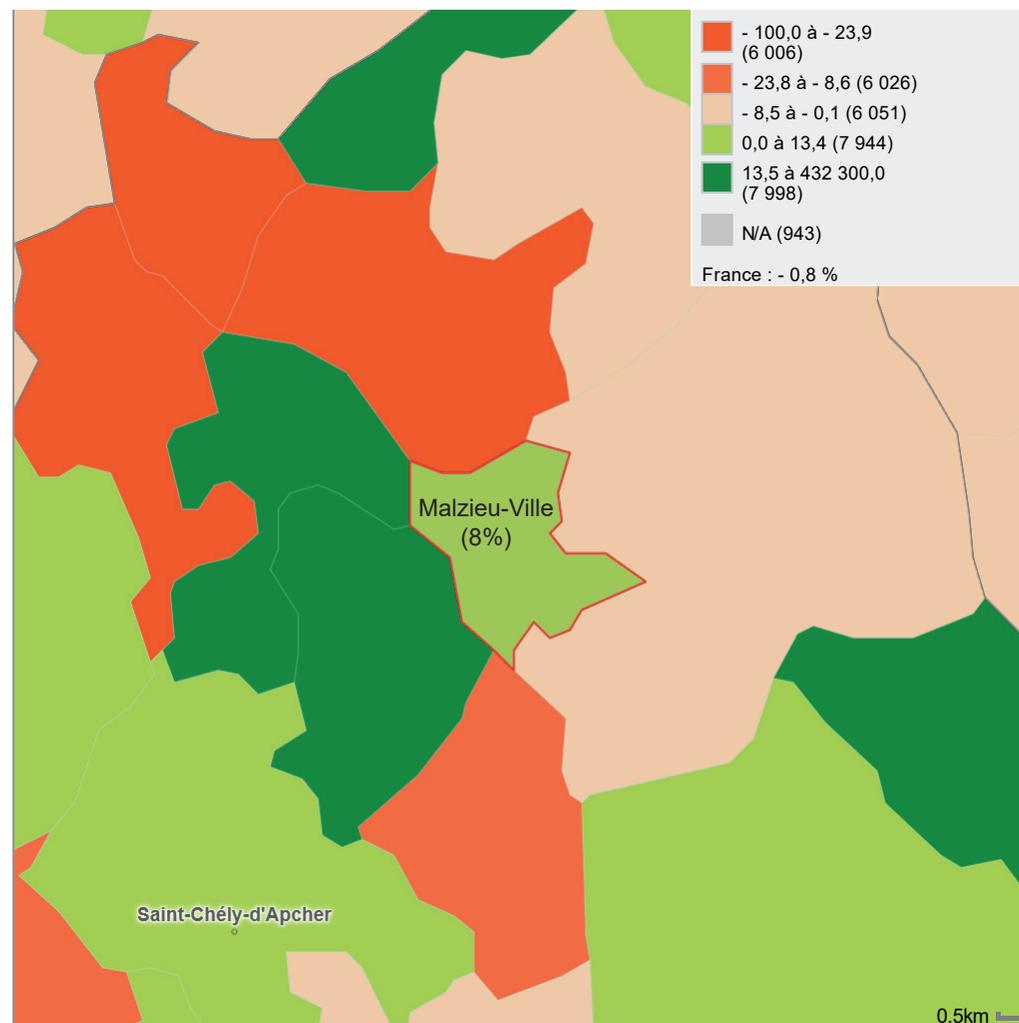


• Agriculture

Sur la commune, la Surface Agricole Utilisée (SAU) s'élève à 851 ha en 2020, soit une augmentation de la SAU de près de 8% sur la période 2010-2020.

Le nombre d'exploitation a légèrement reculé, suivant la tendance observée au niveau national. En 2010, le canton du Malzieu-Ville comptait 158 exploitations tandis qu'en 2020 on en recensait 131, dont 10 sur la commune du Malzieu-Ville. Ainsi, le nombre d'exploitation a baissé de 17% en 10 ans (Source : Agreste).

EVOLUTION DE LA SUPERFICIE AGRICOLE UTILISÉE (SAU) ENTRE 2010 ET 2020 (%) - AGRESTE



2. Extension de lotissement

A. UNE ACTION RECONNUE PAR LE CODE DE L'URBANISME

Le code de l'urbanisme dispose à l'article L.101-2-3° que l'action des collectivités publiques vise à atteindre l'objectif suivant : « La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile. »

Ce même code prévoit à l'article L.300-1 que « Les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser

le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, etc. ».

L'aménagement au sens du présent code, désigne l'ensemble des actes des collectivités locales ou établissements publics de coopération intercommunale qui visent, dans le cadre de leurs compétences, d'une part, à conduire ou à autoriser des actions ou opérations définies dans l'article précité et d'autre part, à assurer l'harmonisation de ces actions ou opérations.

• Extension et aménagement des lotissements

Face à la baisse démographique et au vieillissement de la population sur la commune du Malzieu-Ville, l'accueil de nouveaux arrivants devient un enjeu majeur afin d'inverser la tendance.

La réalisation d'un lotissement se fait par division parcellaire d'une ou plusieurs unités foncières donnant lieu à plusieurs lots destinés à être bâtis. Les communes, ainsi que toute personne morale, peuvent réaliser des lotissements. Pour cela, la collectivité publique doit être motivée par l'intérêt général.

Notons que la commune s'est engagée dans une démarche expérimentale initiée par le PETR du Pays-Gévaudan Lozère afin d'attirer de nouvelles populations notamment en améliorant leurs conditions d'accueil et en favorisant leur installation sur le territoire. Cette démarche, appelée « Comm'Une Nouvelle Vie » a été menée sur la période 2019-2022 à l'échelle nationale.

3. Intérêt général du projet

A. PRÉSENTATION DU PROJET

Ainsi pour répondre à l'enjeu d'accueil de la population, la commune du Malzieu-Ville souhaite réaliser une extension de lotissement communal. Ce secteur, en continuité du lotissement nommé « La Route d'Argent », est situé en zone agricole (AA) dans le PLU actuel.

La parcelle concernée par le projet d'extension est jouxtée par un lotissement classé en zone AUo2, secteur à urbaniser soumis à projet d'aménagement d'ensemble par unité foncière. Ainsi, le secteur choisi semble le plus propice à accueillir des constructions d'habitations. En effet, du fait de la forte rétention foncière sur la commune, cette parcelle, située en continuité de l'urbanisation, est une réserve foncière communale.

• Objectifs du projet

La mobilité foncière ainsi que l'implantation d'une nouvelle entreprise sur la commune participe au choix d'extension sur la parcelle A396 pour le projet de lotissement communal.

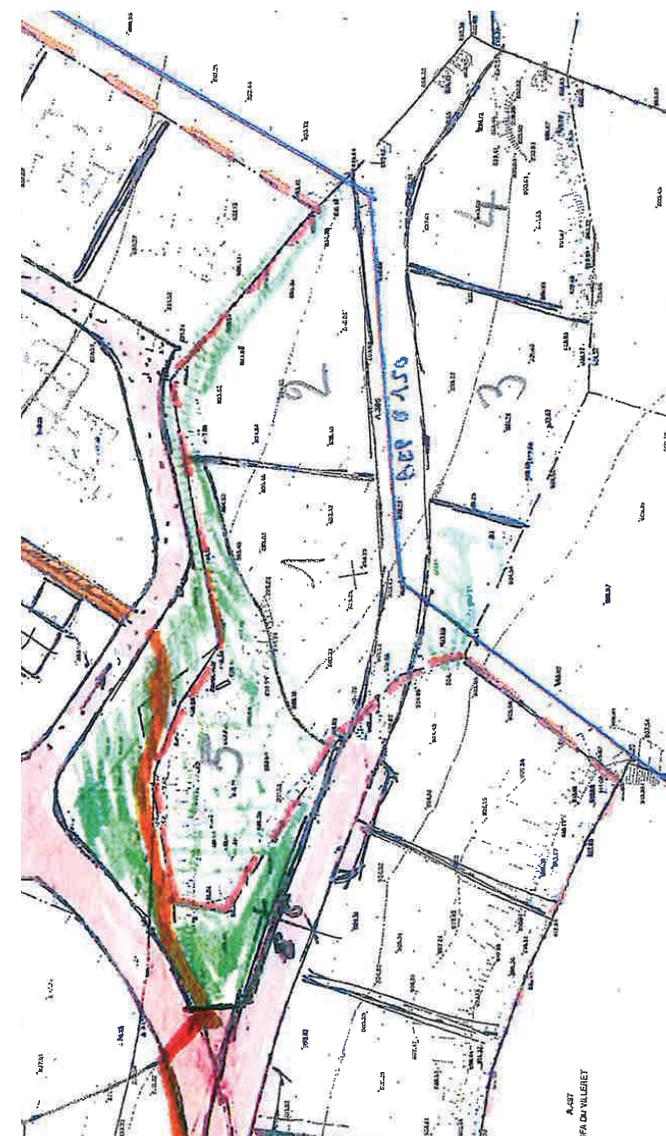
La commune du Malzieu-Ville souhaite donc créer un nouvelle offre foncière en

réponse à un besoin local d'accueil de population, notamment d'actifs. Ainsi, l'objectif du projet d'extension de lotissement vise donc à répondre à l'accueil de la population sur la commune.

PÉRIMÈTRE DE LA ZONE PROJET (SURFACE EN M²)



SCHEMA DU PROJET D'EXTENSION



B. INTÉRÊT GÉNÉRAL DU PROJET

Pour rappel, le rapport de présentation du PLU indiquait que la commune se réservait le droit de préempter sur différentes zones afin d'acquérir une certaine maîtrise foncière pour répondre à la demande de construction de logements sur son territoire.

• L'accueil d'entreprises facteur d'attractivité

Comme cela a été précisé en partie 1, le territoire communal perd de sa population (-13 habitants soit environ -2/an sur la période récente 2014-2020). La principale cause de cette diminution de la population est imputable au nombre de naissances inférieur au nombre de décès. De plus, la commune attire principalement des populations d'un certain âge (la part des 60-74 ans ayant bondi de +42% en 11 ans, la seule classe d'âge ayant augmenté de population).

Les jeunes sont souvent contraint de quitter le territoire, la pression foncière étant assez forte sur le territoire, mais aussi pour des raisons économiques d'emploi.

C'est ainsi que le projet d'extension du lo-

tissement, de propriété communale, devrait contribuer à agir sur ces tendances.

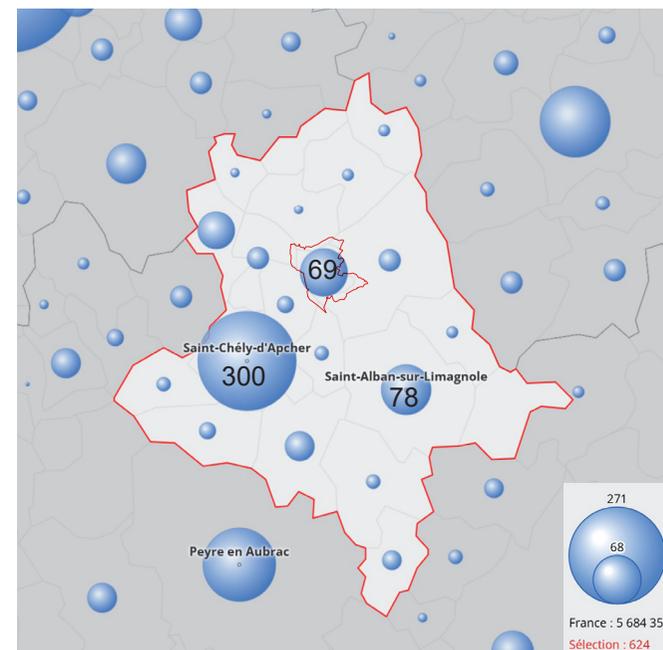
En terme d'économie la commune est plutôt bien positionné. Rappelons que le territoire intercommunal des Terres d'Apcher-Margeride-Aubrac compte 624 unités légales en 2021. La commune du Malzieu-Ville compte 69 unités légales soit 11,1% du territoire intercommunal, derrière Saint-Chély-d'Apcher (48,1%) et Saint-Alban-sur-Limagnole (12,5%).

Notons également que plusieurs zones d'activités participant au développement économique du territoire sont implantées sur la commune : ZA de la laiterie, ZA de la route de Saint-Léger-du Malzieu et ZA de la Brugerette.

La commune du Malzieu-Ville est donc un territoire dynamique en terme de commerce et d'économie, d'autant plus qu'il est très touristique comme vu précédemment. Son potentiel en terme de développement économique va bien au-delà de la situation actuelle.

FROMAGERS DE LOZERE, société agro-alimentaire spécialisée dans la fabrication de produits ultra-frais, des yaourts, des

NOMBRE D'UNITÉS LÉGALES EN 2021



fromages, etc, à base de lait de vache et de brebis de producteurs locaux, souhaite s'agrandir et s'installer sur la commune du Malzieu-Ville dans les anciens locaux de la coopérative laitière. Ce site propose un foncier d'environ 2 hectares avec 5 000 m² de bâtiments. Cette entreprise souhaite s'agrandir en recrutant de nouveaux salariés (porteuse de 20 emplois). Notons également que le magasin sera maintenu en proposant à la vente la production de fromage. Pour l'arrivée de cette nouvelle entreprise, le conseil municipal par

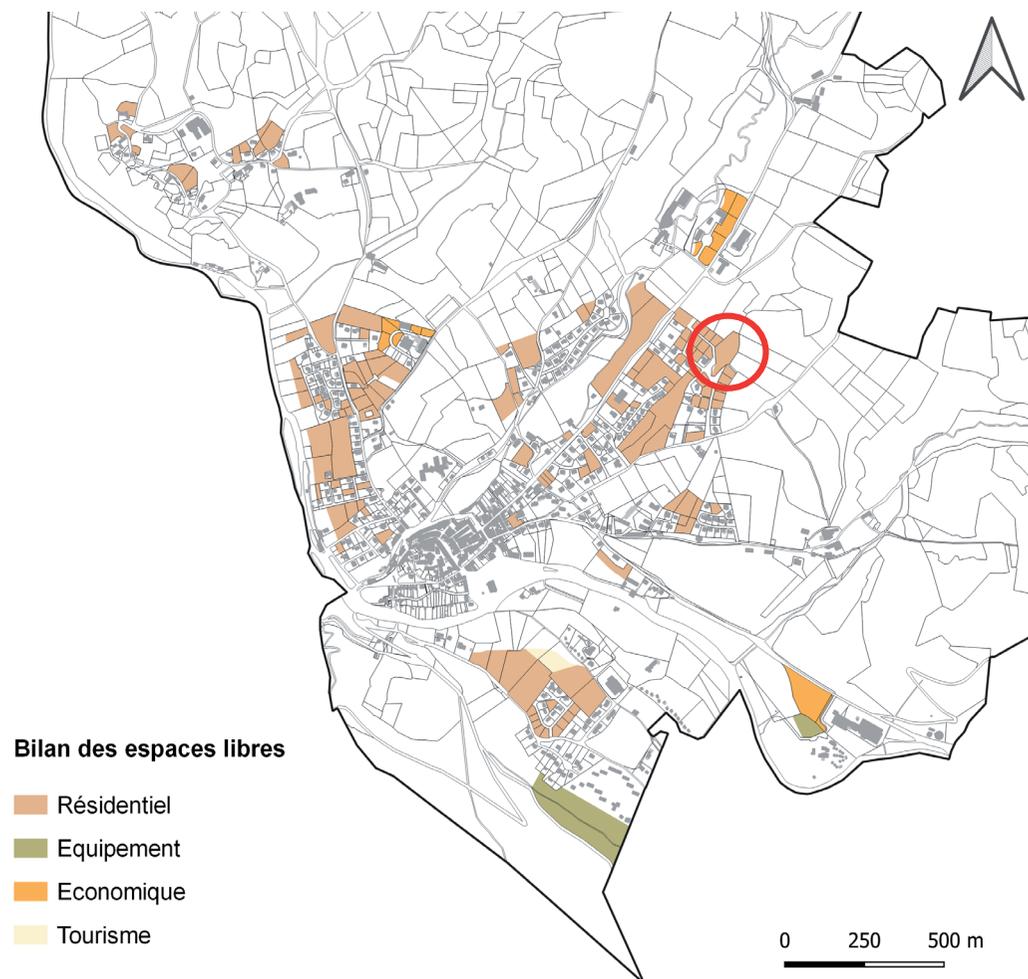
délibération du 25 mars 2024 a décidé de céder moyennant l'euro symbolique au profit de la société FROMAGERS DE LOZERE, titulaire des droits sur les baux emphytéotiques les parcelles B90, 622 et 487.

Ainsi, accueillir des entreprises, comme la nouvelle laiterie sur la commune, permettrait de créer des emplois sur le territoire et favoriserait ainsi le maintien et la venue d'une population plus jeune, pouvant apporter une nouvelle dynamique à la commune. Comme évoqué en introduction, la commune perd des emplois et les chiffres du chômage sont aussi en hausse dans le territoire : 6,1% de taux de chômage en 2019, il était de 4,6% en 2008.

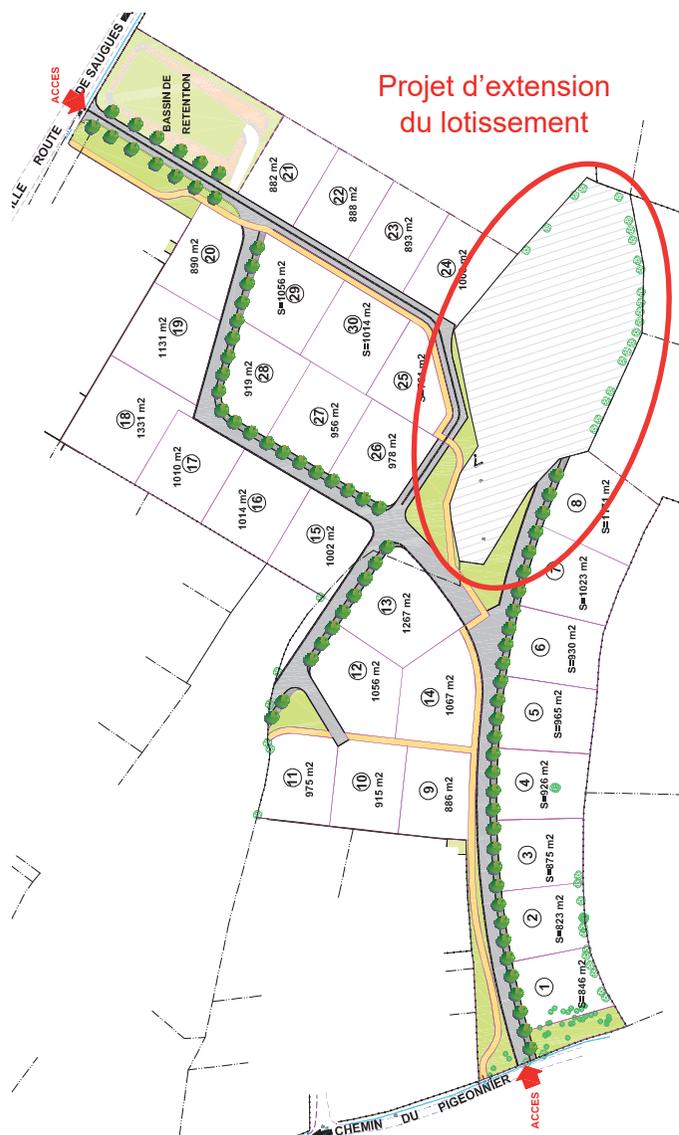
La commune a bien compris l'intérêt pour son territoire d'accueillir des entreprises.

Le projet d'extension du lotissement s'inscrit dans l'orientation du PADD « *Soutenir la politique d'accueil de nouveaux résidents tout en maîtrisant l'urbanisation* ». Anticiper l'accueil de la société « *Fromagers de Lozère* » sur la commune permettra de créer des emplois et ainsi d'attirer des actifs, notamment ceux habitant sur une autre commune.

ESPACES LIBRES SUR LA COMMUNE DU MALZIEU-VILLE



LOTISSEMENT « LA ROUTE D'ARGENT »



• La maîtrise foncière

Au total, 29,02 ha à vocation résidentielle pourraient être encore mobilisés par la commune. Ainsi, le PLU en vigueur propose un volume important de foncier constructible. Cependant, ce foncier restant est compromis par le fort taux de la rétention foncière sur le territoire. De plus, le parc de logements appartenant à la commune est intégralement occupé accentuant ainsi la pression sur l'offre résidentielle de la commune.

Ainsi, le projet d'extension du lotissement est une opportunité foncière puisque la parcelle (A 396) appartient à la commune. La parcelle s'inscrit en continuité du lotissement communal « La Route d'Argent », où les lots sont rapidement vendus (3/4 des lots vendus). A noter qu'une société HLM y porte un projet pour quatre logements.

L'extension de lotissement permettrait surtout au territoire d'être encore plus attractif, notamment pour des actifs, ce qui pourrait avoir pour conséquences localement, de voir le territoire se développer, en maintenant les effectifs scolaires dans les petites écoles, en maintenant les services publics de proximité, en favorisant la création de commerces, etc.

Ainsi et au vu de la croissance démographique observée ces dernières années, il est important de favoriser le développement de l'offre en termes de logements.

En outre, grâce à cette mobilité foncière, l'extension du lotissement permettrait d'accueillir des nouveaux résidents sur le territoire communal et pourrait donc avoir un effet très positif pour l'attractivité du territoire.

4. Etat initial de l'environnement du site d'extension du lotissement

A. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

• La localisation

La parcelle concernée par l'extension du lotissement est située :

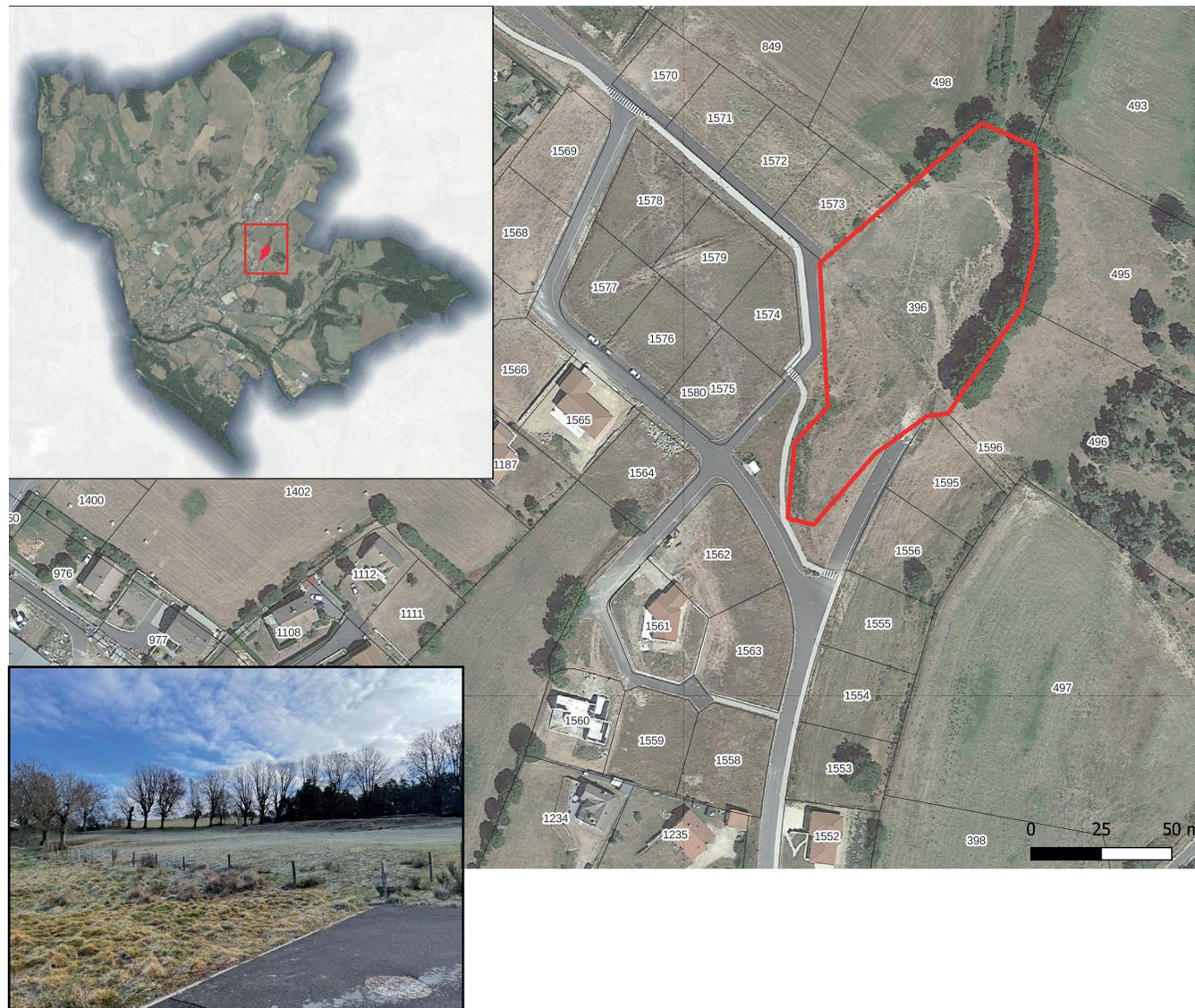
- En continuité du lotissement « La Route d'Argent »
- Au Nord-Est du bourg du Malzieu-Ville (environ 830m)
- A l'Ouest du ruisseau de Galastre (350m) ;
- A proximité de la ZA des Brugerette.

La parcelle est située à environ 740m d'altitude avec une topographie qui est légèrement marquée.

• L'accessibilité

En terme d'accessibilité, la parcelle concernée par l'extension du lotissement est accessible par la voie communale desservant le lotissement « La Route d'Argent ». Ainsi, l'extension sera directement reliée à cette voirie communale qui prolongera le tracé existant. De plus, cette localisation est à proximité de bourg pouvant ainsi profiter de l'accès aux différents réseaux (AEP, électrique, eaux usées)

LOCALISATION DE LA ZONE D'EXTENSION DU LOTISSEMENT



PHOTOGRAPHIE DE LA PARCELLE

B. LE CONTEXTE PHYSIQUE

• La topographie et géologie

La région environnante du Malzieu-Ville constitue un plateau d'altitude moyenne supérieure à 1000 m, disloqué par des accidents tectoniques anciens, du rejeu tertiaire, jalonnés par des filons de quartz et de roches éruptives variées. Ces mouvements ont déterminé l'affaissement du fossé tectonique du Malzieu rempli de sédiments principalement oligocènes, en partie recouverts par des épanchements basaltiques récents. Parallèlement, s'est élevée la montagne de la Margeride qui culmine localement à 1496m (Mont Mouchet). La commune du Malzieu-Ville se trouve sur des argiles sableuses bariolées (oligocène moyen). Le plus souvent de teinte rougeâtre, ces argiles constituent la masse principale des sédiments oligocènes. L'épaisseur de cette formation peut être estimée à une centaine de mètres.

Des alluvions modernes (sables, graviers, cailloux roulés) occupent le fond de la vallée de la Truyère.

Le faciès le plus important sur la zone du Malzieu et qui représente le principal aquifère des sources est le granite porphyroïde calco-alcalin à biotite. Ce faciès granitique est connu sous l'appellation de « granite de

la Margeride » encore appelé « granite à dents de cheval » en raison de sa structure porphyroïde très spectaculaire. Ce granite affleure généralement sous forme de grosses boules qui étaient exploitées près des villages comme pierres de taille.

• Le climat

Le climat est principalement un climat de type continental auquel s'ajoutent les légères influences méditerranéennes et les rigueurs des climats de montagne du fait de l'altitude. Il en découle des hivers froids et humides avec des précipitations de neige assez fréquentes, des régimes de précipitations très irréguliers et des périodes de sécheresse pouvant durer assez longtemps.

C. LES MILIEUX NATURELS

• Agriculture

Concernant le projet (parcelle A396), l'analyse du Registre Parcellaire Graphique 2021, fait état d'une surface totale de 0,61 ha classée comme « Landes et estives » (environ 0,3% de la surface estives et landes). Ainsi, la réduction de la surface emprunté à l'activité agricole peut être qualifiée comme faible.

Dans le cadre de cette déclaration de projet, le bureau d'études environnement CERMECO a fourni un pré-diagnostic-écologique. Une campagne d'inventaire a été réalisée au mois de septembre 2023, l'objectif étant d'identifier les principales sensibilités écologiques du périmètre d'étude et de concevoir un projet respectueux vis-à-vis de la biodiversité. En effet, la prévention des atteintes au milieu naturel est au cœur de l'évaluation des impacts sur l'environnement. L'analyse de ces zonages environnementaux est réalisée dans un rayon de 5 km autour des parcelles du projet.

• Le réseau Natura 2000

Il s'agit d'un ensemble de sites naturels désignés par leur rareté et par la biodiversité qu'ils abritent. Au travers de la Directive Oiseaux (création de Zones de Protection Spéciales (ZPS)) et de la Directive Habitats-Faune-Flore (création de Zones Spéciales de Conservation (ZSC)), le réseau Natura 2000 œuvre pour la préservation des espèces et des milieux naturels.

Zone de Protection Spéciale (ZPS)

Aucun site Natura 2000 (ZPS) n'est situé au sein de l'aire d'étude écologique éloignée des terrains d'étude. La ZPS la plus proche est située à environ 12 km au nord-ouest, il s'agit des « Gorges de la Truyère » (FR8312010). Aucun lien n'est à mettre en

évidence entre ce zonage environnemental et la Zone d'Implantation Potentielle (ZIP).

Zone Spéciale de Conservation (ZSC)

Les terrains du projet se localisent à l'écart du réseau Natura 2000. Le site Natura 2000 (ZSC) le plus proche est distant d'environ 3,9 km à l'est. Il s'agit du site « Montagne de la Margeride » (FR9101355) qui est régi par la Directive Habitats.

Cette ZSC est constituée par une longue échine granitique à cheval sur l'ex-Languedoc-Roussillon et l'Auvergne, au climat montagnard. Les secteurs de plus basses altitudes concentrent les milieux agricoles (cultures, prairies améliorées, prairies de fauche et de pâture) tandis que les fonds de vallons regorgent de milieux humides et associés aux cours d'eau. La majorité du territoire se partage entre forêts naturelles (hêtraies et pineraies) et forêts de résineux plantés. Au total, ce site couvre une superficie d'environ 9 400 ha.

Son intérêt repose essentiellement sur la présence de tourbières au sein desquelles on retrouve de nombreuses espèces rares et protégées (ex : Saule des Lapons, Rosolis à feuilles rondes, Lycopode petit cyprès, Laïche des tourbières, etc.).

La potentialité de présence de la majorité des habitats d'intérêts communautaires au sein des terrains du projet est nulle à faible. La potentialité de présence des espèces de chiroptères d'intérêt communautaire au sein des terrains du projet est jugée modérée. En effet, ces espèces sont notamment susceptibles de transiter et de chasser au sein des terrains du projet.

La majorité des habitats et des espèces du réseau Natura 2000 présentent une potentialité de présence au sein des terrains étudiés très faible à nulle. Cependant, les espèces de chiroptères sont susceptibles de fréquenter la zone d'implantation potentielle en phase de transit et de chasse.

• Les ZNIEFF

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) ont pour but d'améliorer la connaissance des milieux naturels pour une meilleure prise en compte des richesses de l'écosystème dans les projets d'aménagement. Les ZNIEFF de type 1 sont des secteurs de superficie limitée et caractérisés par leur intérêt biologique remarquable. Les ZNIEFF de type 2 couvrent une plus grande superficie et correspondent à des espaces préservés ayant de fortes potentialités écologiques.

Dans un rayon de 5 km autour des terrains étudiés (correspondant à l'aire d'étude

écologique éloignée), on retrouve 2 ZNIEFF de type I et 2 ZNIEFF de type II.

ZNIEFF de type I

Les 2 ZNIEFF de type I présentes au sein de l'aire d'étude écologique éloignée sont :

- « Rivière de la Truyère autour de Malzieu » (910030177) située au plus proche à environ 725 mètres au sud-ouest des terrains du projet. Il s'agit, comme son nom l'indique, d'un linéaire de près de 11 km et 65 ha environ correspondant au cours d'eau de la Truyère. L'altitude varie de 800 mètres à l'aval à 865 mètres à l'amont ;
- « Ruisseaux de Grenoulhac et de Gizerac » (910030249) située à environ 4,1 km au nord-ouest des terrains du projet. Ce site d'environ 6 ha est essentiellement constitué des ruisseaux de Grenoulhac et de Gizerac au niveau de leur confluence, ainsi que par les prairies humides limitrophes.

Une seule espèce déterminante ZNIEFF est à noter au sein de la ZNIEFF « Ruisseaux de Grenoulhac et de Gizerac. Il s'agit de l'Écrevisse à pattes blanches (*Austropotamobius pallipes*), dont la probabilité de présence sur la ZIP est nulle, en raison de l'absence d'habitats favorables. Les milieux et les espèces des deux ZNIEFF

de type I les plus proches ont une faible probabilité de présence au sein des terrains de la zone d'implantation potentielle du projet.

ZNIEFF de type II

Les 2 ZNIEFF de type II que l'on retrouve au sein de l'aire d'étude écologique éloignée sont :

- « Cours de la Truyère et de la Rimeize aval » (910007440) située au plus proche à environ 725 mètres au sud-ouest des terrains du projet. Ce site se superpose à la ZNIEFF de type I « Rivière de la Truyère autour de Malzieu » présentée plus haut ;
- « Montagne de la Margeride et massif du plateau du Palais du Roi » (910007369) à environ 3,6 kilomètres au nord-est. Ce site d'environ 30 000 ha se superpose au site Natura 2000 « Montagne de la Margeride » décrit précédemment, combiné au plateau du Palais du Roi situé dans la continuité de la montagne au sud.

La ZNIEFF de type I « Rivière de la Truyère autour de Malzieu » est située à environ 725 m au sud-ouest des terrains du projet et la ZNIEFF de type I « Ruisseaux de Grenoulhac et de Gizerac », à environ 4,1 km au nord-ouest.

La ZNIEFF de type II « Cours de la Truyère et de la Rimeize aval » est située à environ 725m au sud-ouest de la ZIP, et la ZNIEFF de type II « Montagne de la Margeride et massif du plateau du Palais du Roi » est quant à elle située à environ 3,6 km au nord-est de la ZIP.

La zone d'implantation potentielle du projet est située en dehors de tout zonage du réseau ZNIEFF. De plus, les terrains du projet sont de nature différente de celle des ZNIEFF de l'aire d'étude écologique éloignée. De ce fait, aucun lien n'est à mettre en évidence.

• Réserves Naturelles

Une réserve naturelle nationale (RNN) est un outil de protection à long terme d'espaces, d'espèces et d'objets géologiques rares ou caractéristiques, ainsi que de milieux naturels fonctionnels et représentatifs de la diversité biologique en France. Les réserves naturelles régionales (RNR) présentent les mêmes caractéristiques que les réserves naturelles nationales, à ceci près qu'elles sont classées par le Conseil régional pour une durée limitée (renouvelable) et que certaines activités ne peuvent pas être réglementées (la chasse, la pêche, l'extraction de matériaux).

Aucune Réserve Naturelle Nationale et aucune Réserve Naturelle Régionale n'est

située au sein de l'aire d'étude écologique. Les terrains de la zone d'implantation potentielle du projet ne sont donc en lien avec aucun périmètre de réserve naturelle.

• Parcs naturels

Un espace protégé est « un espace géographique clairement défini, reconnu, consacré et géré, par tout moyen efficace, juridique ou autre, afin d'assurer à long terme la conservation de la nature ainsi que les services écosystémiques et les valeurs culturelles qui lui sont associés » selon l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN). Les « espaces protégés » peuvent être protégés réglementairement, contractuellement, au titre d'engagements internationaux ou Européens ou par maîtrise foncière. La classification en « parc naturel » permet la protection contractuelle d'un site. Il existe trois types de parcs naturels : parc naturel national, régional et marin.

Les terrains de la zone d'implantation potentielle du projet sont situés en dehors de tout Parc Naturel National (PNN) ou Régional (PNR). Le zonage le plus proche est le PNR « Aubrac » (FR8000054), situé à environ 11,5 km à l'ouest. Les terrains du projet sont à distance de tout PNR.

• Zone d'Importance pour la Conservation des Oiseaux (ZICO)

Les ZICO sont des zones comprenant des milieux importants pour la vie de certains oiseaux (aires de reproduction, de mue, d'hivernage, zones de relais de migration). Ces zones ne confèrent aux sites concernés aucune protection réglementaire. En revanche, il est recommandé une attention particulière à ces zones lors de l'élaboration de projets d'aménagement ou de gestion.

Aucune ZICO n'est située au sein de l'aire d'étude écologique éloignée de la zone d'implantation potentielle du projet.

• Les Arrêtés de Protection de Biotope (APB)

Les arrêtés de protection de biotope sont des aires protégées à caractère réglementaire, qui ont pour objectif de prévenir, par des mesures réglementaires spécifiques de préservation de leurs biotopes, la disparition d'espèces protégées.

Aucun Arrêté de Protection de Biotope (APB) n'est situé au sein de l'aire d'étude écologique éloignée de la zone d'implantation potentielle du projet.

• Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels ; mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public, sauf exception justifiée par la fragilité du milieu naturel. Les territoires ayant vocation à être classés comme Espaces Naturels Sensibles « doivent être constitués par des zones dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques et de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier, eu égard à la qualité du site, ou aux caractéristiques des espèces animales ou végétales qui s'y trouvent ».

Aucun Espace Naturel Sensible (ENS) du département de la Lozère n'est présent au sein de l'aire d'étude écologique.

• Les Plans Nationaux d'Action (PNA)

Un Plan National d'Action (PNA) est un document regroupant les mesures à mettre en œuvre pour la préservation des espèces qu'il cible.

La zone d'implantation potentielle du projet est située au cœur des zonages de Plans Nationaux d'Action suivants :

- Milan royal (domaine vital) ;
- Pie-grièche grise ;
- Papillons de jour.

Le PNA Maculinea/Phengaris est aujourd'hui remplacé par le PNA Papillons de jour qui englobe 38 espèces au lieu de quatre espèces du genre Maculinea (Phengaris sp. actuellement). Parmi elles, l'Hermite (Chazara briseis), le Damier de la Succise (Euphydryas aurinia) ou encore la Zygène cendrée (Zygaena rhadamanthus) sont des espèces potentiellement présentes en Lozère.

D'autres zonages PNA sont localisés au sein de l'aire d'étude éloignée (rayon de 5 km autour des terrains du projet), dont le PNA Loutre, situé à environ 300 m à l'ouest au niveau du Ruisseau de Galastre ou encore le PNA relatif aux chiroptères situé à environ 4,6 km au sud-est au plus proche des terrains du projet.

• Les zones humides

D'après les données des zones humides potentielles à l'échelle de la région Occitanie, le secteur au sein duquel la zone d'implantation potentielle du projet évolue ne présente pas de potentialité de présence d'une zone humide. Les secteurs potentiellement humides les plus proches

semblent être situés à environ 300 mètres à l'ouest des terrains du projet, au niveau du ruisseau de Galastre.

De ce fait, aucune zone humide n'est répertoriée au sein ni aux abords immédiats de l'emprise de la ZIP. De plus, au vu de la localisation géographique des terrains du projet, la probabilité de présence d'une zone humide est quasi nulle.

- **Les espaces des Conservatoires d'Espaces Naturels**

Afin de valoriser et de gérer certains espaces naturels, les Conservatoires d'Espaces Naturels (CEN) acquièrent ou conventionnent des parcelles présentant de manière avérée ou potentielle des sensibilités écologiques.

Aucun site CEN n'est présent au sein de l'aire d'étude écologique du projet (5km).

- **Fonctionnement écologique local**

Dans le cadre de l'étude du fonctionnement écologique, les données issues de la Trame verte et bleue de l'ex-région Languedoc-Roussillon (volet biodiversité du SRADDET d'Occitanie) ont été adaptées au niveau local. En effet, l'échelle plus resserrée de l'analyse permet d'identifier d'autres réservoirs locaux mais également d'infirmer le rôle de continuité écologique de certains corridors repérés au niveau régional.

Le fonctionnement écologique d'un site consiste à étudier l'organisation de l'espace (la mosaïque des éléments du territoire et la façon dont tous ces éléments sont reliés entre eux), en sachant que la complexité, la diversité, la connectivité et finalement l'hétérogénéité du territoire conditionnent la biodiversité.

L'étude du fonctionnement écologique du site passe par une analyse à une échelle assez large afin de repérer les potentiels flux d'espèces d'un réservoir à un autre puis à une aire d'étude plus resserrée.

Au titre de la cartographie des milieux naturels à préserver du Schéma régional d'aménagement, de développement durable et d'égalité des territoires (SRADDET) d'Occitanie, la zone d'implantation potentielle est à distance de tout réservoir biologique et de tout corridor écologique. Cependant, un corridor écologique aquatique identifié à l'échelle régionale est situé à environ 300 mètres à l'ouest des terrains du projet. Il s'agit du ruisseau de Galastre. Cependant, au vu de la distance, et de la nature des terrains étudiés, aucun lien n'est à mettre en évidence entre les terrains de la zone d'implantation potentielle du projet et ce ruisseau.

En outre, la haie arborée présente en lisière de la parcelle étudiée, bien que non identifiée par la Trame verte et bleue, peut constituer à l'échelle locale un corridor écologique boisé à conserver. En effet, cet habitat linéaire permet le transit, le repos, l'alimentation et potentiellement la reproduction de nombreuses espèces (avifaune, chiroptères, insectes saproxyliques).

A noter que la zone d'implantation potentielle du projet est située au sein d'un secteur périurbain et agricole relativement perturbé. De ce fait, les obstacles à la continuité (déplacements pour la biodiversité) sont relativement présents localement. C'est notamment le cas des différentes voies de circulation et des habitations pavillonnaires (lotissement) présentes au sud et à l'ouest de la zone d'implantation potentielle du projet.

En somme, du fait du contexte local au sein duquel évolue la ZIP (lotissement et agriculture), aucun enjeu lié au fonctionnement écologique des milieux n'est à considérer. Le contexte relativement perturbé des terrains du projet et de ses environs pourrait expliquer sa non-intégration au sein d'un quelconque réservoir biologique ou corridor écologique d'après le SRADDET Occitanie. Les terrains du projet ne sont pas es-

sentiels au maillage écologique local. De ce fait, le projet ne devrait pas porter atteinte au bon fonctionnement des milieux naturels.

- **Les habitats de végétation et la flore**

Pour la flore, les bases de données naturalistes (Biodiv'Occitanie, INPN, SINP...), ont été consultées pour compléter la liste des espèces potentielles. Cependant, aucune espèce patrimoniale à enjeu n'a été recensée. De plus, au vu de la nature des terrains du projet, les enjeux floristiques sont jugés très faibles.

Les terrains de la zone d'implantation potentielle prennent alors la forme d'une pâture au nord (végétation rase) et d'une friche prairiale au sud. Localement, des zones de fourrés mésothermophiles apparaissent notamment au sein de la friche prairiale ainsi qu'une petite surface de friche rudérale (correspondant à de la friche prairiale dégradée). Un linéaire de haie arborée en bordure de parcelle au nord-est est également présent. Ce linéaire est constitué d'arbres feuillus de haut-jet constituant un corridor écologique localement. Ces arbres peuvent notamment abriter des gîtes

HABITATS ET VÉGÉTATION



à chiroptères, constituer un habitat de reproduction pour l'avifaune locale et sont favorables à la présence d'insectes sa-proxyliques.

Dans les alentours immédiats des terrains étudiés, on rencontre également des parcelles cultivées, des pâtures et des habitations pavillonnaires.

• Faune

Au vu de la nature des terrains étudiés, la diversité d'espèces à enjeux potentiellement présentes est relativement faible. En effet, les terrains du projet sont peu attractifs pour la majorité des espèces avifaunistiques potentiellement présentes localement.

Un cortège d'espèces avifaunistiques liées aux milieux forestiers et semi-ouverts sont les plus susceptibles de fréquenter les terrains du projet ainsi que l'aire d'étude écologique. La faible surface du site et son enclavement au sein d'un territoire artificialisé et urbanisé (lotissement) limitent les possibilités d'installation pour un certain nombre d'espèces, en particulier les espèces à large territoire. Le site peut néanmoins servir de lieu de passage, de repos et de nourrissage, notamment pour certaines espèces d'oiseaux, de mammifères et de chiroptères.

Les oiseaux

L'inventaire ornithologique succinct est conforme au recueil bibliographique effectué, il a notamment permis d'identifier les espèces suivantes :

- Le cortège lié aux milieux ouverts et semi-ouverts : Caille des blés (individus contactés auditivement dans les parcelles voisines), Tarier pâtre (au moins un couple contacté au sein des terrains du projet et dans les environs), Serin cini (un groupe contacté au niveau du lotissement) ;
- Le cortège des rapaces : Milan royal (un couple observé en vol au-dessus des terrains du projet), Faucon crécerelle (un individu en vol au-dessus du lotissement), Buse variable (un individu contacté en vol) ;
- Le cortège des milieux forestiers : Chardonneret élégant (plusieurs individus en vol et au niveau de la haie arborée), Gobemouche noir (plusieurs individus en phase d'alimentation et de repos au sein de la haie arborée et de la pâture), Pic vert (un individu entendu), Pinson des arbres (plusieurs individus au niveau de la haie arborée), Mésange charbonnière (plusieurs individus au niveau de la haie arborée), Geai des chênes (un individu entendu).
- Le cortège des milieux généralistes :

Corneille noire (plusieurs individus en vol au-dessus des terrains du projet et au sol dans les parcelles environnantes), Pie bavarde (plusieurs individus contactés), Rougequeue noir (un individu contacté sur le toit des habitations environnantes).

Au total, cet inventaire a permis d'identifier 15 espèces d'oiseaux différentes dont 12 espèces sont concernées par l'article 3 de l'arrêté du 21 juillet 2015 et 1 espèce concernée par l'annexe I de la Directive Oiseaux, le Milan royal.

6 espèces présentes en période de reproduction sont évaluées autre qu'en « préoccupation mineure » ou « non applicable » sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de France métropolitaine de 2016 :

- Le Faucon crécerelle et le Tarier pâtre sont « quasi-menacés » ;
- Le Chardonneret élégant, le Gobemouche noir, le Milan royal et le Serin cini sont « vulnérables » ;

5 espèces présentes en période de reproduction sont inscrites autre qu'en « préoccupation mineure » sur la liste rouge des oiseaux nicheurs de l'ex-région Languedoc-Roussillon de 2015, il s'agit de :

- La Caille des blés est « quasi-mena-

cée » ;

- Le Chardonneret élégant et le Tarier pâtre sont « vulnérables » ;
- Le Gobemouche noir et le Milan royal sont « en danger ».

Plusieurs conclusions peuvent être portées suite à cet inventaire succinct. La première est que la diversité avifaunistique est relativement bonne au vu du contexte au sein duquel la ZIP évolue (agricole et périurbain). La deuxième est qu'il s'agit majoritairement d'espèces affiliées au cortège des milieux forestiers qui sont présentes au sein de l'aire d'étude écologique. Ces espèces ont été majoritairement contactées au niveau de la haie arborée bordant l'emprise du projet et au sein du fourré mésothermophile présent au sein de la friche prairiale. Le cortège recensé regroupe des espèces nichant au sein de fourrés, haies et petits bois (dont le Gobemouche noir et le Chardonneret élégant). De plus, des espèces de rapaces patrimoniaux ont également été contactées lors de l'inventaire. C'est notamment le cas du Milan royal dont un couple a été contacté en vol au-dessus des terrains du projet.

Enfin, d'autres espèces sont potentiellement présentes au sein de la zone d'implantation potentielle du projet et de ses environs. Le recueil bibliographique fait

notamment mention de la présence potentielle d'espèces inféodées aux milieux ouverts et semi-ouverts telles que l'Alouette lulu et la Linotte mélodieuse. Des espèces de rapaces patrimoniaux sont également susceptibles de fréquenter la zone d'implantation potentielle du projet notamment en phase de chasse et ou de transit comme le Circaète Jean-le-Blanc ou encore le Faucon crécerelle.

Au vu des espèces retrouvées, des espèces potentielles et du milieu dans lequel s'inscrit la zone d'implantation du projet, les terrains du projet ne semblent pas essentiels au maintien de la population avifaunistique locale. Les habitats les plus favorables pour le cortège de l'avifaune locale sont la haie arborée ainsi que les zones de fourrés mésothermophiles au sein de la friche prairiale. En effet, le fourré mésothermophile représente un habitat d'alimentation et de repos pour les espèces avifaunistiques locales tandis que la haie arborée représente un habitat de repos, d'alimentation, de transit et potentiellement de reproduction pour de nombreuses espèces dont le Gobemouche noir.

Les espèces qui présentent les enjeux les plus forts sont le Gobemouche noir, le Milan royal et le Chardonneret élégant. De

ce fait, les enjeux avifaunistiques locaux sont évalués comme forts au niveau de la haie arborée.

Les mammifères (hors Chiroptères)

Lors de la visite de site (14/09/2023), aucune espèce de mammifère n'a été contactée au sein des terrains du projet ou dans les environs proches. Cependant, le recueil bibliographique fait mention de la présence potentielle de quelques espèces de mammifères, dont l'Ecureuil roux et le Hérisson d'Europe qui peuvent potentiellement être rencontrés en lisière de parcelle au sein de la haie arborée. Il est également envisageable de rencontrer d'autres espèces comme le Lapin de Garenne, au niveau des friches et du fourré mésothermophile notamment.

Les terrains de la zone d'implantation potentielle du projet ne semblent pas représenter des habitats de prédilection pour les espèces de mammifères locales. De ce fait, les enjeux mammalogiques locaux sont évalués comme très faibles. En effet, les espèces potentiellement présentes sont essentiellement susceptibles de fréquenter la ZIP en phase de transit ou de repos.

Les Chiroptères

Une recherche de gîtes potentiels a été

menée au sein de l'aire d'étude. Cette dernière a permis de démontrer la présence d'arbres creux potentiellement favorables à l'installation de chiroptères. La haie arborée en lisière de parcelle est donc susceptible de représenter un habitat de transit, de repos, d'alimentation et potentiellement de reproduction pour les espèces de chiroptères locales. Ce linéaire boisé représente un véritable corridor écologique pour ces espèces nocturnes. Les terrains du projet (pâturage et friches) pourraient alors être utilisés pour la chasse et le transit. Un inventaire spécifique permettrait de conclure sur la présence de chiroptères.

Il est important de préciser qu'afin d'éviter toute incidence sur le cortège des chiroptères, il est préconisé de ne pas réaliser de travaux en phase nocturne afin de ne pas perturber les populations potentiellement en place au sein de l'aire d'étude écologique. De ce fait, les incidences du projet sur les chiroptères sont évaluées comme modérées au niveau de la haie arborée.

Les reptiles

Au cours de la visite de site du 14/09/2023, une seule espèce de reptile a été contactée sur la totalité des terrains du projet. En effet, quelques individus de Lézard des murailles (*Podarcis muralis*), espèce commune

et ubiquiste, ont été observés au sein de la friche rudérale. La présence de gravats est notamment favorable à l'accueil de cette espèce.

De plus, d'autres espèces pourraient fréquenter le site comme le Lézard à deux raies (*Lacerta bilineata*), potentiellement présent au sein de la friche prairiale et du fourré mésothermophile.

De ce fait, les enjeux locaux concernant les reptiles sont évalués comme faibles au niveau de la friche rudérale.

Les amphibiens

En l'absence de milieux aquatiques et humides, les terrains du projet ne sont pas favorables à l'accueil des amphibiens. Il est donc peu probable que ce cortège soit présent localement. Un inventaire printanier permettrait toutefois de conclure de manière certaine à l'absence de ce cortège d'espèces sur la ZIP.

Les enjeux locaux concernant les amphibiens sont évalués comme très faibles à nuls.

Les invertébrés

Cette expertise terrain a permis d'identifier 13 taxons différents dont 2 Lépidoptères, 5 Orthoptères et 6 autres invertébrés (Arach-

nides, Hyménoptères, Coléoptères) au sein de la zone d'implantation potentielle du projet et de ses environs proches.

Toutefois, aucune de ces espèces n'est protégée, ni menacée. Le cortège recensé est commun et ubiquiste. La diversité entomologique des parcelles du site reste donc limitée notamment du fait de la perturbation de la zone située à proximité d'un lotissement pavillonnaire. Les terrains du projet représentent un habitat peu attractif pour ce cortège. Cependant, la haie arborée en lisière de parcelle peut représenter un habitat attractif, notamment pour les insectes saproxyliques. En effet, des indices de présence imputable à un Capricorne (*Cerambyx* sp.) ont été observés sur les arbres de la haie en bordure de la ZIP. Il est ainsi probable que le Grand Capricorne du Chêne (*Cerambyx cerdo*), une l'espèce protégée aux niveaux européen (annexe II et IV de la Directive Habitats-Faune-Flore) et national (article 2 de l'Arrêté du 23 avril 2007) soit à l'origine de ces trous d'émergence.

Les espèces contactées présentent localement des enjeux très faibles voire faibles (en cas de présence avérée du Grand Capricorne du Chêne). De ce fait, les enjeux entomologiques locaux sont évalués com-

me globalement très faibles à faibles localement (haie arborée).

SYNTHÈSE DES ENJEUX ÉCOLOGIQUES PRÉSENTIS



D. LES RISQUES

• Le risque inondation

La commune est soumise au risque d'inondation, notamment à un aléa très fort. Un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI) a été approuvé sur le territoire de la commune par arrêté préfectoral n°98-1114 le 02 juillet 1998. Ce PPRI s'applique à la partie des territoires des communes du Malzieu-Ville et du Malzieu-Forain qui sont concernées par le risque inondation des rivières de La Truyère et du Galastre (et bassins versants périurbains).

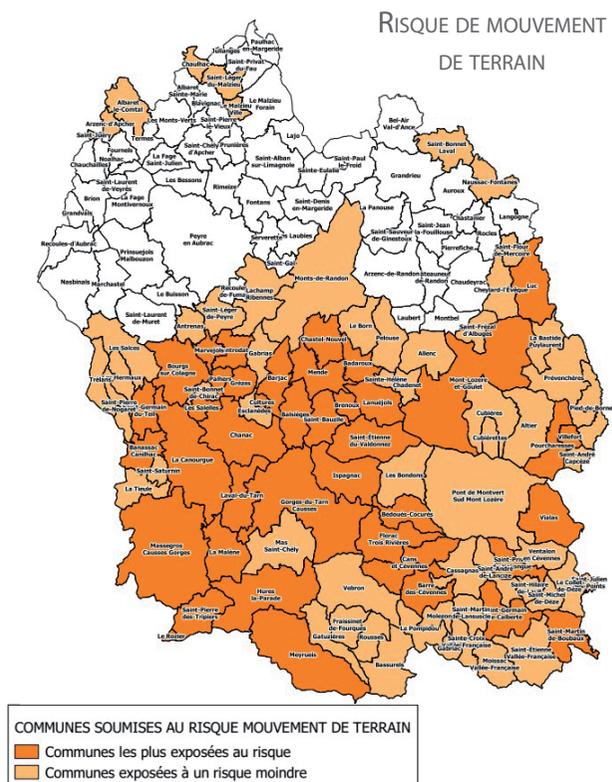
Ce PPRI, de valeur réglementaire, indique les divers secteurs de la commune comme étant à risque. Celui faisant l'objet de la présente déclaration de projet n'est pas concerné par ce risque.

Compte tenu de l'éloignement du projet des zones inondables (environ 280 mètres), cet aléa n'appelle pas d'autres observations.

• Le risque de mouvement de terrain

Les mouvements de terrain sont des phénomènes naturels d'origines très diverses résultant de la déformation, de la rupture

ou du déplacement du sol. Ils prennent diverses formes : effondrements, retrait-gonflement des argiles, éboulements et chutes de pierre, glissements de terrain ou encore coulées de boues.



Source : DDRM, 2022

La commune du Malzieu-Ville est exposée à un risque moindre de mouvement de terrain ainsi qu'à un risque moyen de retrait-gonflement des argiles. Ainsi, le risque de mouvement de terrain n'est pas à exclure.

• Le risque d'exposition au radon

Le radon est un gaz radioactif, issu de la désintégration de l'uranium et du radium présents naturellement dans le sol et les roches. Les zones les plus concernées par ce risque sont les grands massifs granitiques comme le massif central. L'institut de radioprotection et de sûreté nucléaire a classé les communes selon le risque, et le potentiel radon.

Selon la cartographie de la préfecture de la Lozère, la commune du Malzieu-Ville est concernée par le risque radon en zone 3, c'est à dire les « communes qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations ».

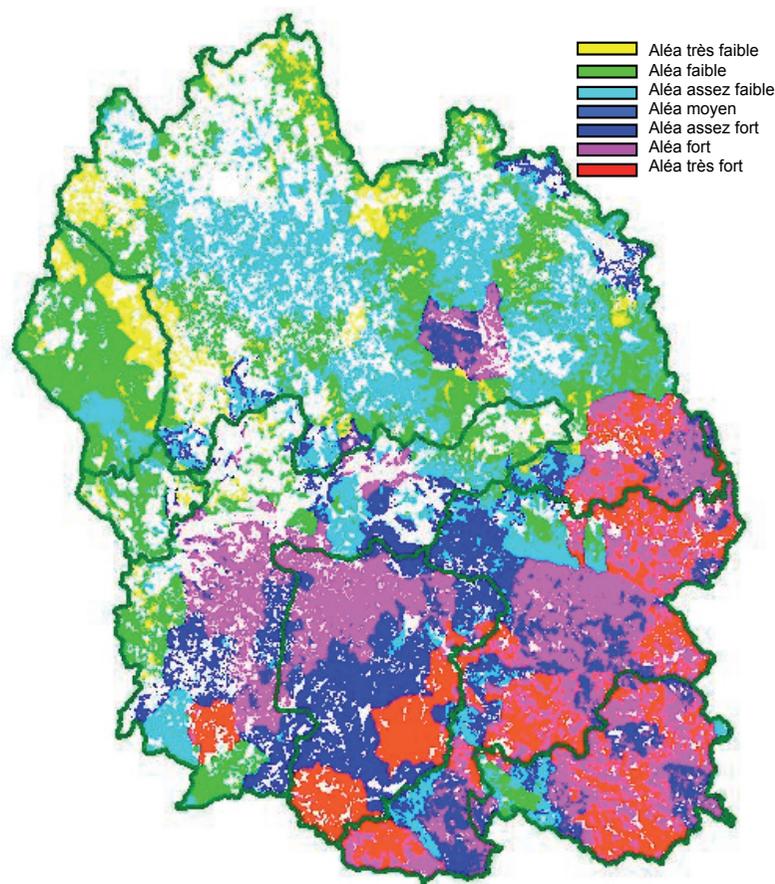
- **Le risque feu de forêt**

Le département de la Lozère est pourvu d'un Plan Départemental de Protection des Forêts Contre les Incendies (PDPFCI) afin de réduire les surfaces brûlées et de prévenir les risques d'incendies. La commune est soumise à un aléa faible à assez faible en terme de risques feux de forêt.

- **Le risque sismique**

L'ensemble du département de la Lozère est classé en zone 2 de sismicité. Cela signifie que l'aléa est faible. Dans cette catégorie, aucune prescription para-sismique particulière pour les bâtiments simples et d'habitations n'est établie. Par conséquent, le projet d'extension du lotissement n'est pas concernée par des prescriptions para-sismiques particulières.

CARTE DE L'ALÉA SUBI



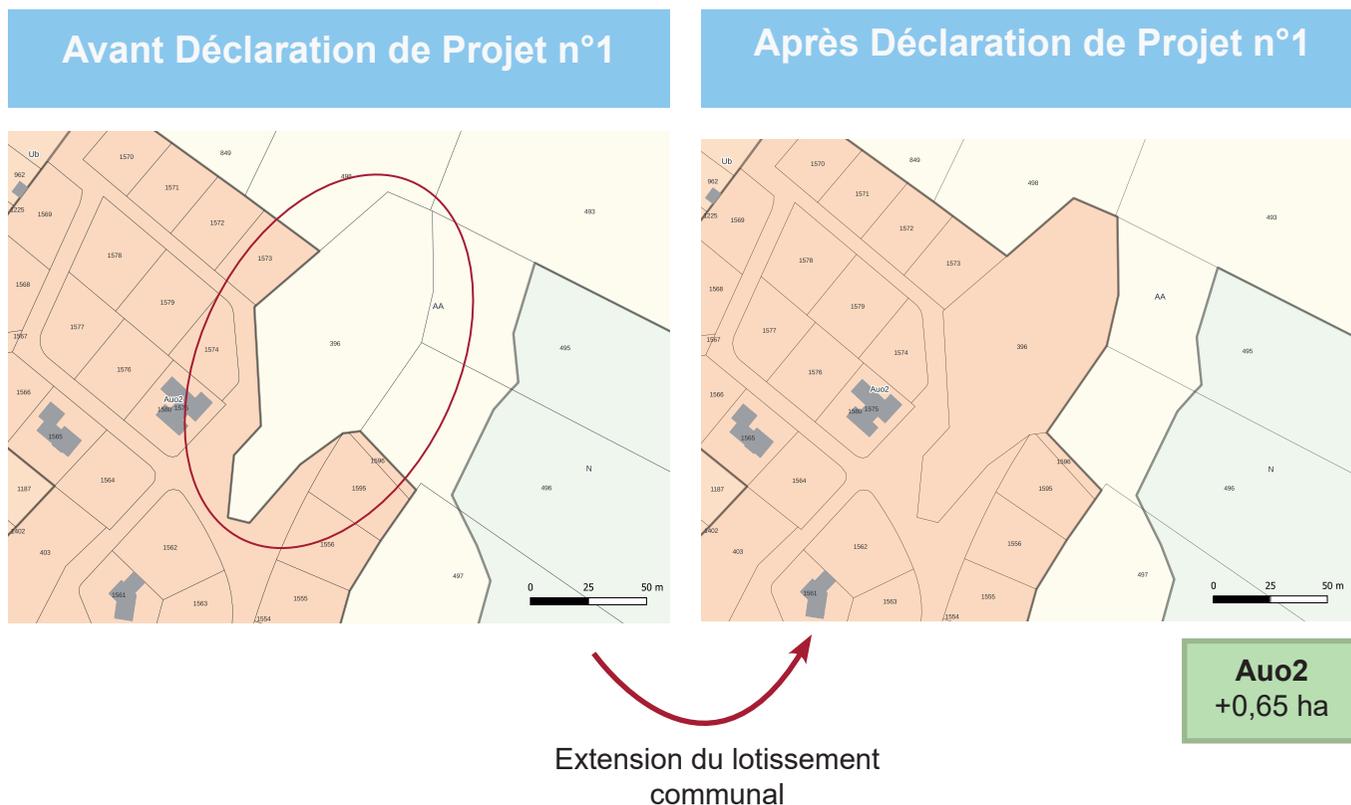
Source : Plan départemental de protection des forêts contre les incendies

Partie 2: La mise en compatibilité du PLU

A. ÉVOLUTION DU ZONAGE

Afin de rendre le projet réalisable, il est nécessaire d'étendre la zone AUo2, sur la parcelle A396 actuellement classée en secteur AA, soit environ 0,65 hectare. Le projet étant de créer une extension du lotissement adjacent, de manière à accueillir la population.

Le zonage du PLU est ainsi modifié : un total de 0,65 ha est ajouté à la zone Auo2 au détriment de la zone AA.

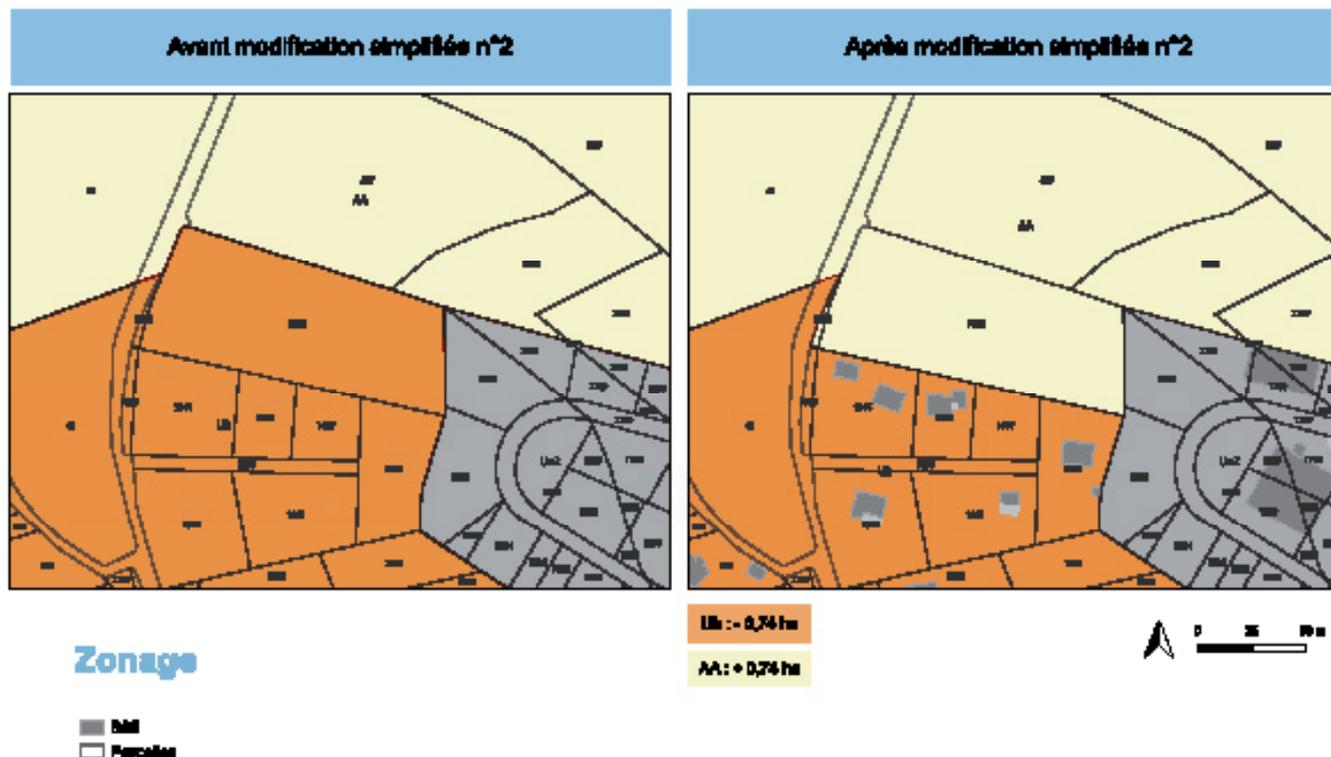


B. COMPENSATION FONCIÈRE

Un total de 0,65 ha est ajouté à la zone Auo2 au détriment de la zone AA afin de permettre l'extension du lotissement communal.

La commune a procédé à une compensation foncière de cette ouverture de foncier. Ainsi, la commune doit exclure des surfaces au moins équivalente à 0,65 hectare de la zone constructible identifiée depuis l'approbation du PLU en juin 2013.

Ainsi, la commune souhaite rendre agricole (AA), les parcelles A1322 et A1323 (0,74 ha - Ub) afin de compenser l'ouverture à l'urbanisation de la parcelle A396 (0,65 ha).



BILAN DES SURFACES MODIFIÉES

Zones du PLU	Surfaces avant DP n°1 (ha)	Surfaces après DP n°1 (ha)	Gain/Perte (ha)
A Urbaniser	20,62	21,27	
dont Auo2	17,34	17,99	+0,65
Urbanisé	102,11	101,37	
dont Ub	50,69	49,95	- 0,74
Agricole	415,23	415,24	
dont AA	393,35	393,36	+0,01

Création d'un secteur A Urbaniser en lieu et place d'un secteur Agricole (0,65 ha) et compensation (0,74 ha)

Rappels des Objectifs du PADD du PLU du Malzieu-Ville

- **OBJECTIF 1 : SOUTENIR LA POLITIQUE D'ACCUEIL DE NOUVEAUX RÉSIDENTS TOUT EN MAÎTRISANT L'URBANISATION**
- **OBJECTIF 2 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE ARCHITECTURAL, NATUREL ET L'ACTIVITÉ AGRICOLE**
- **OBJECTIF 3 : RÉAMÉNAGER LES ESPACES PUBLICS ET SÉCURISER LES DÉPLACEMENTS**
- **OBJECTIF 4 : STRUCTURER L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE POUR FAVORISER L'ACCUEIL**
- **OBJECTIF 5 : VALORISER L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE**

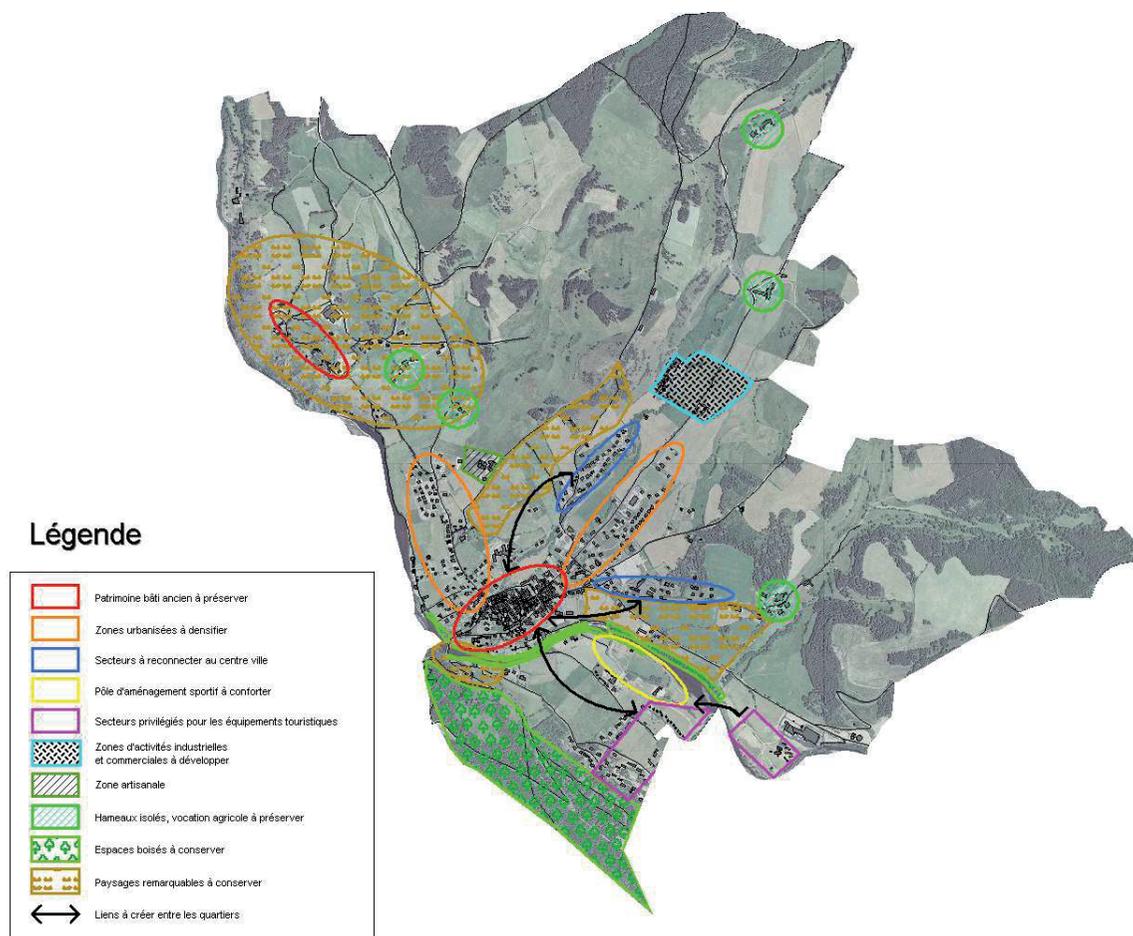
C. EVOLUTIONS COMPATIBLES AVEC LE PADD

Cette évolution apparaît en compatibilité avec l'axe 1 du PADD de « Soutenir la politique d'accueil de nouveaux résidents tout en maîtrisant l'urbanisation » et est en accord avec les orientations suivantes :

- « Le développement de l'urbanisation doit principalement se faire en continuité des faubourgs par une densification des zones d'extension déjà urbanisées » ; en effet, l'extension se fait en continuité du lotissement existant ;
- L'urbanisation devra être privilégiée près des réseaux et équipements pré-existants ; l'extension du lotissement est desservie par les différents réseaux.
- Stopper l'étirement de l'urbanisation le long des voiries au nord de la ville, et reconnecter ces quartiers au centre ville par des liaisons inter-quartiers et densifier l'urbanisation. »

Ci-après, la carte récapitulative des orientations générales du PADD. Le secteur est situé à proximité d'une « zone urbanisée à densifier ».

ORIENTATIONS GÉNÉRALES - PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE



Extrait du PADD - PLU Malzieu-Ville (2013)

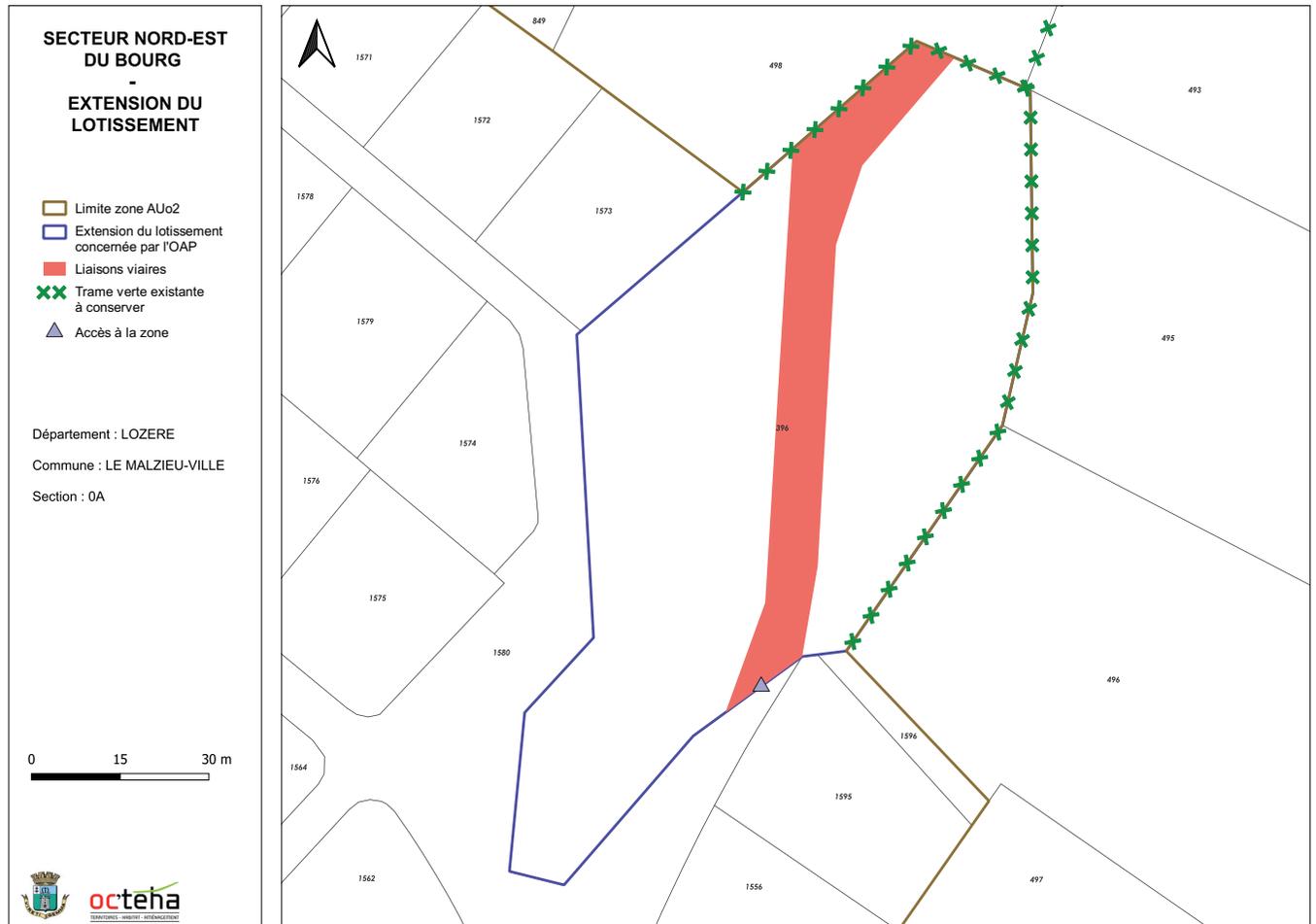
D. CRÉATION D'UNE OPÉRATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Le lotissement concerné par l'extension fait l'objet d'un schéma d'aménagement d'ensemble.

Concrètement, l'extension envisagée (environ 0,65 hectare) dans cette déclaration de projet fera l'objet d'une prescription relative à la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.

La mise en place de cette OAP va permettre de conserver les coupures vertes existantes (haies arborées) en lisière du site. En effet, celles-ci représentent des enjeux écologiques forts. A noter que l'accès à l'extension du lotissement se fera par le sud par la voie existante qui se prolongera verticalement au sein de la zone d'extension.

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT - SECTEUR NORD-EST DU BOURG : EXTENSION DU LOTISSEMENT



E. LE RÈGLEMENT ÉCRIT INCHANGÉ

Dispositions applicables à la zone AUo2

La zone AUo du Plan Local d'Urbanisme (PLU) correspond aux secteurs à urbaniser, destinés à recevoir une urbanisation future dédiée aux habitations individuelles ou collectives, des fonctions d'accompagnement (équipements, services, commerces), ainsi que des activités compatibles avec son caractère résidentiel. La zone AUo2 sont assujettis à la mise en place de projets d'aménagement d'ensemble par unité foncière, sous réserve de la cohérence avec le schéma d'aménagement d'ensemble global de la zone s'il existe.

N°	Articles	AUo
SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL		
1	Occupations et utilisations du sol interdites	<p>Sont interdits:</p> <ul style="list-style-type: none">- les constructions à usage agricole ainsi que l'extension des bâtiments agricoles existants,- le stationnement des caravanes isolées,- les terrains de camping et de caravaning,- l'ouverture et l'exploitation de carrières,- les habitations légères de loisirs,- les parcs résidentiels de loisirs,- les dépôts de véhicules hors d'usage, de ferrailles, de matériaux.
2	Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières	<p>Sont admis sous conditions:</p> <ul style="list-style-type: none">- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, à condition qu'elles soient nécessaires à la commodité des habitants et liées à la fonction de service de la zone (laverie, boulangerie, droguerie, etc.) ou au fonctionnement d'un service public, et qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité,- les modifications apportées aux installations classées existantes s'il n'en résulte pas une augmentation de leurs dangers ou inconvénients,- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement des services publics dans la mesure où toutes les précautions sont prises au niveau de leur impact sur l'environnement et à condition qu'ils ne portent pas préjudice à l'aménagement de la zone.

N°	Articles	AUo
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL		
3	Accès et voirie	<p>Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de dimensions et de caractéristiques techniques adaptées à la nature et à l'importance du trafic engendré par le projet.</p> <p>L'accès aux voies publiques devra satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie et répondre à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés.</p>
4	Desserte par les réseaux	<p><u>1. Eau potable :</u> Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau public de caractéristiques suffisantes.</p> <p><u>2. Assainissement :</u> a. Eaux usées : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement existant. b. Eaux pluviales : Les eaux de toiture devront être récoltées dans le réseau. Les aménagements nécessaires devront être réalisés afin de garantir l'écoulement dans les collecteurs.</p> <p><u>4. Electricité, téléphone :</u> Pour toutes les constructions neuves, les réseaux d'alimentation en énergie électrique et de télécommunication seront établis de préférence en souterrain. Sinon, l'installation devra être la plus discrète possible, aussi bien sur le domaine public que sur le domaine privé.</p>
5	Caractéristiques des terrains	Non réglementé

N°	Articles	AUo
6	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p><u>1. Recul :</u> Dans les secteurs déjà construits, les constructions ou parties de constructions nouvelles principales seront implantées à l'alignement du bâti environnant. Dans les secteurs non construits, le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter à une distance mesurée à partir de l'axe de la voie au moins égale à 20,00 mètres pour les constructions destinées à l'habitation, 15 mètres pour les autres constructions. Le long des autres voies existantes, à modifier ou à créer, l'implantation des constructions est laissée libre. Dans le cas d'implantation à l'alignement, il sera exigé un recul d'au moins 5,00 mètres pour les entrées de garage. Cet espace pourra être utilisé comme stationnement non clos.</p> <p><u>2. Nivellement :</u> Les seuils des accès piétons ou voitures au droit de l'alignement actuel ou futur (ou au droit de la limite de la marge de recul imposée) doivent être réalisés à une altitude compatible avec le niveau actuel ou futur de la voie.</p>
7	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	<p>A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres. Des implantations différentes pourront être autorisées pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au bon fonctionnement des services publics et des réseaux d'intérêt public, sous réserve de leur bonne insertion dans l'environnement du projet.</p>
8	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Non réglementé
9	Emprise au sol	L'emprise au sol des bâtiments devra s'accorder avec les principes d'implantation du secteur et de densité du bâti dans le paysage.

N°	Articles	AUo
10	Hauteur maximale des constructions	<p>La hauteur de façade, sur voie ou emprise publique comme sur cour, est mesurée en tout point entre le niveau du sol et l'égout du toit ou l'acrotère. La mesure de la hauteur maximale autorisée est prise au milieu du linéaire de la façade. Un dépassement de 1 mètre des hauteurs autorisées peut être accordé lorsque ces hauteurs ne permettent pas d'édifier un nombre entier d'étages droits, d'obtenir une continuité des lignes d'égouts des toits, d'articuler l'ordonnancement architectural de la construction.</p> <p>La hauteur maximale sera R+1 augmentée éventuellement d'un comble pour les bâtiments d'habitation.</p> <p>Pour les bâtiments de stockage, artisanaux ou industriels, une étude spécifique d'insertion dans le paysage sera menée au cas où les nécessités fonctionnelles conduiraient à une hauteur supérieure à 10m.</p> <p>Les bâtiments annexes ou les extensions adossés à des murs de clôture auront, au droit de ceux-ci, une hauteur inférieure à celle des murs</p>
11	Aspect extérieur	<p><u>1) Règles générales :</u></p> <p>L'architecture du nouveau bâtiment doit, dans tous les cas, tenir compte de celle des constructions voisines. Elle doit en respecter la cohérence d'échelle mais aussi de matériaux et de composition.</p> <p>L'extension des constructions existantes doit se composer dans le respect de l'architecture du bâtiment dont elles constituent le prolongement, notamment en termes de composition de façade, de volumes et de matériaux de façade, voire d'éléments de décor tels que corniche, épis, linteaux, balcon...</p> <p><u>2) Règles particulières :</u></p> <p>Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et s'adapter étroitement au relief du terrain naturel, afin de limiter les remodelages du sol. Le niveau le plus bas des constructions, côté façade non enterrée, doit être au niveau du terrain naturel au plus bas.</p> <p><u>a) Toitures</u></p> <p>Les toitures doivent être de forme simple à deux versants symétriques, avec faitage parallèle à la rue. Les pentes des couvertures seront semblables à celles des bâtiments existants (entre 30% et 35% sauf si elles sont couvertes d'ardoise où la pente sera d'environ 80%). Selon le projet, des pentes différentes pourront être exceptionnellement proposées pour favoriser l'équilibre des proportions.</p> <p>Exception pourra être faite à cette règle dans les cas suivants:</p> <ul style="list-style-type: none"> - en appentis, à une pente, pour les annexes et les petits volumes souvent accolés à un immeuble plus important, - pour les bâtiments de facture contemporaine, présentant une volumétrie ou un vocabulaire contemporain, ou n'utilisant ni volumétrie classique, ni toiture traditionnelle.

N°	Articles	AUo
11	Aspect extérieur (<i>suite</i>)	<p><u>Couvertures</u> : Le matériau de couverture devra, par forme, sa texture, son aspect, son coloris, s'apparenter au mieux aux matériaux traditionnels que sont les tuiles creuses de terre cuite rouge (également appelées « canal » ou « tige de bottes ») et l'ardoise; éventuellement en zinc ou en cuivre de couleur naturelle et sans traitement pour des ouvrages d'accompagnement de faibles dimensions ; et en fibrociment de couleur grise pour les bâtiments d'exploitation agricole et artisanaux.</p> <p><u>Antennes et paraboles</u> : Les antennes et les paraboles doivent être, dans la mesure du possible, communes pour un même bâtiment et placées à l'intérieur des constructions, ou de façon à ne pas faire saillie du volume bâti. Le cas échéant, elles doivent être intégrées par tous moyens adaptés de manière à en réduire l'impact, notamment lorsqu'elles sont vues depuis les voies ou les espaces publics, par exemple en observant un recul par rapport aux bords des toitures.</p> <p><u>b) Façades</u> :</p> <p><u>Façades commerciales</u> : L'ouverture ou l'aménagement d'une vitrine en rez-de-chaussée doit être étudié en rapport avec l'ensemble de la façade. Les dimensions des enseignes doivent rester en rapport d'échelle avec le bâti qui le reçoit.</p> <p><u>Percements</u> : Sur la voie publique, les percements seront de dimensions et de proportions proches de celle des percements existants. Les encadrements seront de préférence marqués. Les matériaux constitutifs des nouveaux percements doivent être identiques à l'existant et la nature de la construction.</p> <p><u>Encastrement des coffrets et conduits</u> : Dans le cas d'une nouvelle construction ou d'un ravalement de façade, les coffrets d'énergie et câbles extérieurs nécessaires à la distribution et au fonctionnement des réseaux doivent être soit encastés, soit intégrés en harmonie avec la façade du bâtiment ou du mur de clôture, de manière à être les plus discrets possible. Les ventouses éventuelles de chaudière seront les plus discrètes possibles et ne pourront être situées sur les façades sur rue.</p> <p><u>c) Menuiseries</u> :</p> <p>Les menuiseries devront par leurs textures et leurs aspects respecter les matériaux traditionnellement utilisés. Les portes auront un dessin sobre, qu'il s'agisse de portes de granges, de garages ou de portes d'entrée. Les volets extérieurs seront battants, à cadre de type lozérien. Les volets roulants sont autorisés, à condition que les coffres soient invisibles de l'extérieur.</p>

N°	Articles	AUo
11	Aspect extérieur <i>(suite)</i>	<p><u>d) Matériaux et couleurs</u></p> <p>Les façades tout comme les clôtures, y compris celles sur limites séparatives, doivent présenter un état de parfait achèvement excluant tout emploi de matériaux d'aspect médiocre et non fini.</p> <p>Les teintes de façade devront être adaptées à l'environnement, à l'architecture du bâtiment, à la luminosité, aux teintes avoisinantes. Aucune couleur pure (blanc, jaune, bleu, cyan, orange,...) ou vive (violet, rose,...) ne peut être envisagée.</p> <p>Les éléments ponctuels (volets, encadrements, menuiseries, ferronneries, etc.) devront être en cohérence.</p> <p>Les annexes et garages devront être traités au même titre que le bâtiment principal.</p> <p>Pour les menuiseries, volets et serrureries, les couleurs vives et le blanc sont également interdits, les couleurs pastel et les gris colorés (à base de vert, bleu, ocre), le brun léger, le rouge « sang de bœuf », le gris et l'ocre clair sont préconisés. Les couleurs foncées à base de brun, de rouge, de vert ou de gris sont préconisées pour les éléments de serrurerie. Une palette des coloris admissibles sur la commune est disponible en mairie (enduits de façade, menuiseries).</p>
12	Stationnement	<p>Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques, sauf en cas d'impossibilité technique.</p> <p>La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, comprenant les accès et les aires de manœuvre.</p> <p>Il sera notamment exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> 1 place par logement pour les constructions à usage d'habitation collective, 2 places par logement pour les constructions à usage d'habitation individuelle, 3 places pour 100 m² de surface de plancher pour les bureaux et commerces, 1 place par chambre pour les hôtels et 1 place pour 2 chambres pour les hôtels restaurants, 1 place pour 10 m² de salle de restaurant, 2 places pour 100 m² de surface de plancher pour les activités et établissements recevant du public, 1 place par classe et 1 place par emploi administratif pour les établissements scolaires. Des stationnements pour les deux-roues devront être prévus. <p>La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.</p>

N°	Articles	AUo
13	Espaces libres et plantations	<p>Les espaces libres devront être aménagés en espaces d'agrément ou plantés avec l'objectif de respecter le caractère du site environnant.</p> <p>Les murets et murs de clôture existants doivent être maintenus dans la mesure du possible ou reconstitués s'ils présentent un intérêt ou participent à une meilleure intégration du projet dans son environnement.</p> <p>Les boisements des talus devront être maintenus afin de lutter contre leur érosion.</p> <p>Les plantations de hautes tiges sont à proscrire en écran des bâtiments remarquables.</p> <p>Les plantations sylvicoles et d'arbres de haute tige sauf sujets isolés et fruitiers sont interdites.</p> <p>Les hauteurs et les densités de plantations devront être maîtrisées pour être en cohérence avec l'entité paysagère dans laquelle elle s'insère</p>
SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS		
14	Coefficient d'occupation du sol	Non réglementé

Extrait du règlement écrit PLU Malzieu-Ville

2 . La compatibilité avec les normes supra-communales

A. LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE TERRITORIAL (SCOT)

La commune n'est couverte par aucun SCOT, d'où la demande de dérogation à l'urbanisation limitée imposée par les articles L142-4 et L142-5 du Code de l'urbanisme. A noter que la commune se situe dans le périmètre du projet de SCOT du PETR du Pays Gévaudan Lozère, en cours de réalisation.

B. LA LOI MONTAGNE

La commune du Malzieu-Ville est située en zone de montagne.

Rappel des orientations de la loi Montagne:

- protection de l'agriculture : préserver les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières (art. L122-10 du CU),
- les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard (Art. L.122-9 du CU),
- appliquer le principe de l'urbanisation en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, 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 d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées (Art. L.122-5 du CU),

- dans le cas de création d'Unités Touristiques Nouvelles (UTN), celle-ci doivent respecter la qualité des sites et des équilibres naturels montagnards. Elles peuvent être autorisées selon leur importance. (Art. L.122-15 à L.122-23 du CU)
- protéger les plans d'eau d'une superficie inférieure à 1000 ha sur une bande de 300m par rapport à la rive: (Art. L.122-12 du CU).

La déclaration de projet, et les évolutions du PLU qu'elle impose, ne respecte pas ces principes d'urbanisation, c'est pourquoi une demande de dérogation à la « Loi Montagne » est demandée auprès de la CDPENAF, conformément à l'article L.122-7 de Code de l'Urbanisme.

C. LE SRADDET OCCITANIE 2040

Le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires) incarne le projet d'aménagement du territoire porté par la Région à l'horizon 2040. Il dessine un cadre

de vie pour les générations futures, pour un avenir plus durable et solidaire.

Ce projet d'avenir s'articule autour de 2 grands axes régionaux :

- Un rééquilibrage régional pour renforcer l'égalité des territoires : favoriser le développement de l'offre de service pour tous (mobilité, habitat, services de proximité) ; accompagner les dynamiques de tous les territoires (des métropoles aux territoires ruraux en passant par les coeurs de ville et de village) ; renforcer le rayonnement national et mondial de la région au bénéfice de tous (notamment autour de la Méditerranée)
- Un nouveau modèle de développement pour répondre à l'urgence climatique : concilier développement et préservation des ressources (foncier, biodiversité, eau, ... ; consommer moins d'énergie et en produire mieux (en devenant la première région à énergie positive en 2050, en réduisant la production de déchets et en favorisant leur valorisation) ; faire de l'Occitanie une région exemplaire face au changement climatique (notamment sur le littoral).

Ces deux grands axes se déclinent dans les documents d'Occitanie 2040 autour de trois défis issus des grandes spécificités du

territoire régional (l'accueil de population, les interdépendances territoriales, l'ouverture du territoire) :

- Le Défi de l'attractivité : pour accueillir bien et durablement ;
- Le Défi des coopérations : pour renforcer les solidarités territoriales ;
- Le Défi du rayonnement : pour un développement vertueux de tous les territoires.

Les enjeux en lien avec le projet d'extension du lotissement s'inscrivent dans le défi de l'attractivité du SRADDET et notamment dans l'objectif (1.3) de favoriser le développement et la promotion sociale « Développer un habitat à la hauteur de l'enjeu des besoins et de la diversité sociale ».

Ainsi, le présent projet est en conformité avec les dispositions stratégiques du SRADDET Occitanie 2040.

D. LE SCHEMA RÉGIONAL DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES (SRCE)

La commune est soumise au SRCE Occitanie. Le schéma met en avant les linéaires de cours d'eau. Tous les enjeux de préservation de ces espaces sont pris en compte

dans ce projet, celui-ci n'étant aucunement concerné.

E. LE SDAGE ADOUR GARONNE

Conformément à l'article L.131-4 du code de l'urbanisme, le projet doit être en compatibilité avec les dispositions du SDAGE Adour-Garonne (2022-2027) dont dépend la commune du Malzieu-Ville.

Le SDAGE Adour Garonne (2022-2027) adopté le 10 mars 2022 défend 4 orientations fondamentales suivantes :

- Créer les conditions de gouvernance favorables à l'atteinte des objectifs ;
- Réduire les pollutions ;
- Agir pour assurer l'équilibre quantitatif ;
- Préserver et restaurer les fonctionnalités des milieux aquatiques et humides.

En cohérence avec les orientations fondamentales du SDAGE et dans la limite des points pouvant être pris en considération dans un document d'urbanisme et notamment un PLU, la présente procédure d'évolution intègre de nombreux objectifs du schéma.

3 . Demande de dérogation à l'urbanisation limitée hors SCOT

En l'absence de SCOT couvrant le territoire communal, la commune se voit interdire par l'article L.142-4 du Code de l'urbanisme l'ouverture à l'urbanisation de nouvelles zones.

L'article L.142-5 du même code prévoit une dérogation « avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime et, le cas échéant, de l'établissement public prévu à l'article L. 143-16. La dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ...

<i>... ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques,</i>	Plusieurs éléments indiquent que la réalisation d'une extension de lotissement ne nuira pas à la protection des dits espaces. Les enjeux écologiques de la zone sont caractérisés d'enjeux nuls à faibles. Notons qu'il existe un enjeu fort sur le linéaire d'arbres, situé en bordure de parcelle.
<i>ne conduit pas à une consommation excessive de l'espace,</i>	Taille de la surface concernée par l'extension : 0,65 ha. Une compensation a été mis en place sur une surface de 0,74 ha (passage d'un secteur Ub en zone agricole). Ainsi, cela ne représente pas une diminution des terres agricoles.
<i>ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements</i>	Le projet prend place à proximité immédiate d'une voie communale, en continuité d'un lotissement déjà desservi. De plus, étant situé à moins d'1km du centre-bourg l'augmentation des flux de déplacement ne devraient pas avoir d'impact au vu de la taille de la parcelle. En effet, dans l'hypothèse de 2 personnes et 2 voitures par foyer, l'augmentation du trafic serai de l'ordre de 20 déplacements par jour (projet de 5 lots).
<i>et ne nuit pas à une répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services ».</i>	Le projet visé ne vient pas impacter cette répartition, au contraire il tend même à maintenir l'accueil de la population du territoire en tenant compte de l'évolution de l'emploi local.

Localisation de la parcelle par rapport au zonage du PLU actuel

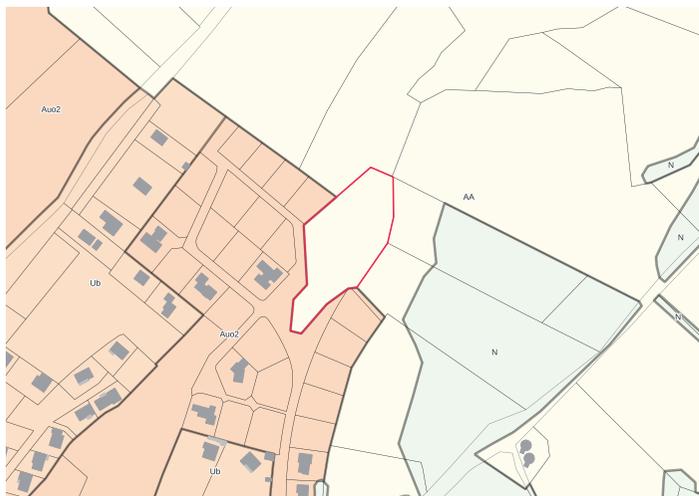


Photo aérienne



Registre Parcellaire Graphique (2021)



Descriptif de la parcelle de projet

Référence cadastrale	Risques	RPG (2021)
A 396	<ul style="list-style-type: none"> • Exposition au Radon : zone 3 (commune) • Aléa faible à assez faible au feu de forêt • Mouvement de terrain non identifié mais pas à exclure (risque moindre) 	Estives et Landes (0,61 ha)

4 . Indicateurs de suivi

Enjeux	Incidences	Indicateurs de suivi et outils mobilisables
Zones de protections naturelles	<ul style="list-style-type: none"> • Pas d'incidences 	
Habitats, Flore et Faune	<ul style="list-style-type: none"> • 0,65 hectare d'urbanisation : perte d'habitats de sensibilité écologique faible à nulle. <p>Haie arborée à forte sensibilité écologique Quelques incidences sur le passage, repos, nourrissage des espèces</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Maintien du caractère naturel de la haie arborée pour permettre le maintien d'un axe de déplacement de la faune • Réalisation de relevés écologiques sur un cycle biologique complet permettrait de préciser cette analyse et de connaître les réelles sensibilités écologiques locales
Agricole	Limité : 0,61 ha au RPG	

Partie 3 : Résumé non technique de la mise en compatibilité du PLU

A. INTRODUCTION

La commune du Malzieu-Ville, située au Nord-Ouest de la Lozère, voit sa population décroître lentement depuis les années 1999. Le territoire est toujours marqué par un vieillissement de la population, en cause : le territoire connaît des difficultés à capter les jeunes (couples) et des actifs.

Face à ce constat la commune souhaiterait pouvoir accueillir la population du fait du développement économique s'opérant sur la commune. Pour cela, la commune a lancé une procédure de déclaration de projet portant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme pour permettre une extension du lotissement communal.

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est prévue aux articles L.153-54 à L.153-59 du Code de l'urbanisme et R. 153-15 à R. 153-17 du même Code.

À noter que la commune n'est pas couverte par un Schéma de Cohérence Territorial (SCoT) : il sera donc nécessaire de demander au Préfet la possibilité de déroger à la règle d'urbanisation limitée, prévue par l'article L.142-5 du Code de l'urbanisme.

B. COORDONNÉES

Le **maître d'ouvrage** est la commune du Malzieu-Ville :

Commune du Malzieu-Ville
Route de Saint-Chély
48140 LE MALZIEU-VILLE
Tél. : 04.66.31.76.90

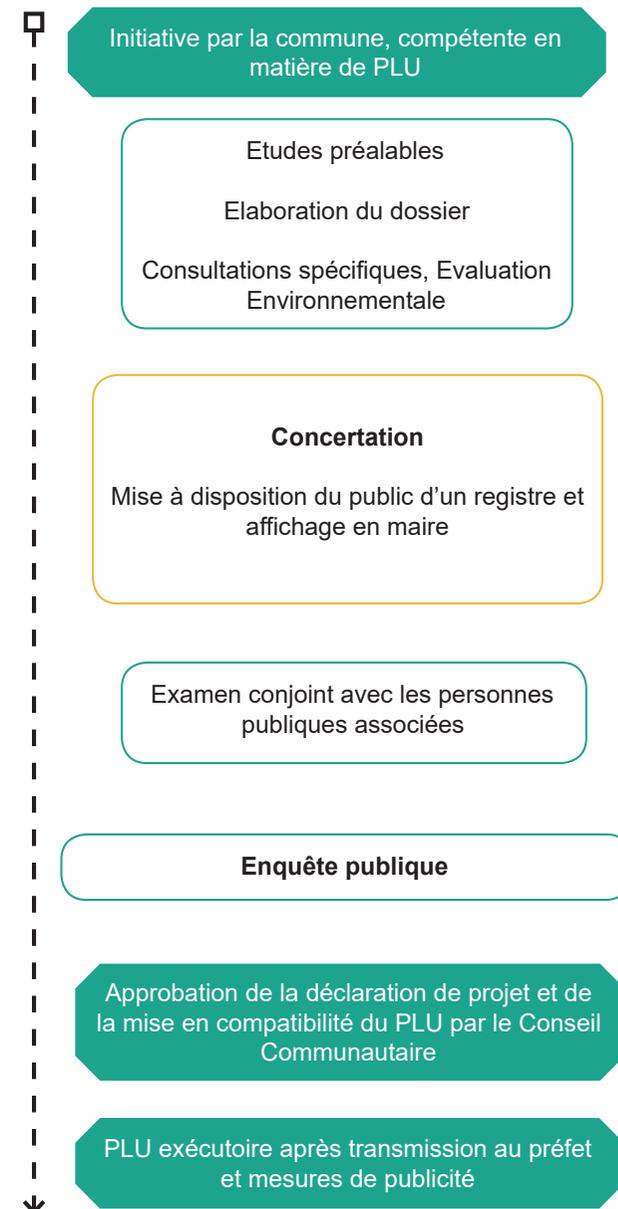
Cette déclaration de projet emportant mise en compatibilité a été élaboré sous l'autorité de Monsieur le Maire, Jean-Noël BRUGERON.

Maîtrise d'oeuvre : Le dossier a été réalisé par le bureau d'études OC'TEHA :

OC'TEHA
31 avenue de la Gineste
12000 RODEZ
Mail : contact@octeha.fr
Tél. : 05.65.73.65.76

C. LA PROCÉDURE

La procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est régie par les articles L153-54 à L153-59 du Code de l'urbanisme. Elle peut se résumer comme indiqué ci-après.



D. CONTENU DU DOSSIER

Pièce 1 : Pièces administratives

Sont intégrées dans cette pièce les délibérations relatives à la procédure, ainsi les avis par les services consultés et les personnes publiques associées.

Pièces 2 : Rapport de présentation et son annexe relative à l'évaluation environnementale

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le présent projet. Il est établi en deux parties distinctes : la présentation du projet et de son intérêt pour la collectivité et les évolutions du PLU.

Il s'appuie sur un diagnostic de territoire, sur l'analyse des impacts du projet sur celui-ci. Le rapport de présentation, dans la logique de l'article R.151-1 du Code de l'urbanisme :

- Expose les principales conclusions du diagnostic sur lequel il s'appuie et comporte, en annexe, les études et les évaluations dont elles sont issues ;
- Analyse l'état initial de l'environnement, expose la manière dont le plan prend en compte le souci de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement ainsi que les effets et incidences attendus de sa mise en oeuvre sur

celui-ci.

Le rapport de présentation comporte les justifications des évolutions du PLU, dans la logique de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en oeuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

Le rapport de présentation (article R. 151-4 du Code de l'Urbanisme) identifie également les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27.

Pièce 3 : Règlement graphique

Pièces opposables, à jour des évolutions entraînées par la mise en compatibilité.

E. L'INTÉRÊT DU PROJET

Le projet d'extension du lotissement communal au Malzieu-Ville permettra de répondre favorablement aux demandes des ménages désireux de s'installer sur le territoire. De plus, la rétention foncière est élevée sur le territoire, cette parcelle est une

réserve foncière communale facilitant ainsi l'implantation du projet.

La tendance démographique sur le territoire est à la baisse, en cause un vieillissement de la population, et de la difficulté à attirer et à maintenir des jeunes (couples) sur le territoire. La principale cause étant l'emploi et le manque d'opportunités d'emploi. Cependant, une nouvelle entreprise venant de Chastel-Nouvel vient s'installer sur la commune avec ses employés et a pour objectif d'agrandir son équipe. Ainsi, afin d'être en capacité d'accueillir ces nouveaux résidents, l'extension du lotissement communal est nécessaire.

F. OBJET DE LA PROCÉDURE ET MISE EN COMPATIBILITÉ

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU pour permettre l'extension du lotissement communal est justifiée par la nécessité de pouvoir répondre à la demande d'installation de la population et ainsi d'inverser la tendance démographique et socio-économique actuelle.

Cette déclaration de projet entre pleinement en compatibilité avec de nombreux objectifs du PADD visant à soutenir la politique d'accueil de nouveaux résidents tout

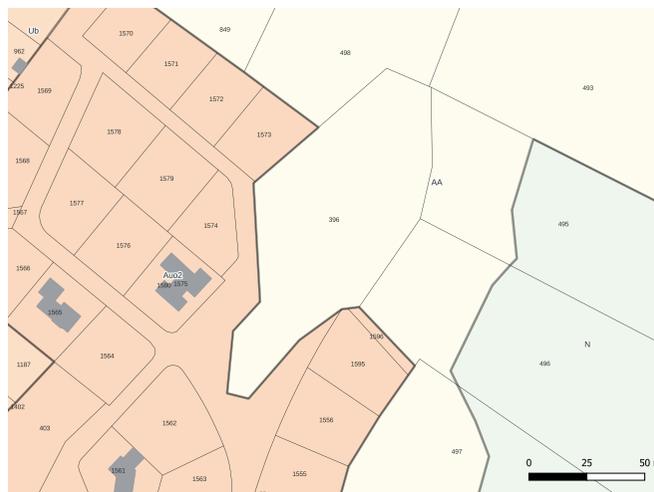
en maîtrisant l'urbanisation.

Cette procédure a pour objet de modifier légèrement le zonage du PLU en vigueur. Ainsi, la zone AUo2 est étendue en lieu et place d'une portion de zone AA (0,65 hectare). Pour compenser cette ouverture à l'urbanisation, environ 0,74 ha est rendu en agricole (AA).

G. CONCLUSION

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU du Malzieu-Ville apparaît comme étant légitime et d'intérêt pour le territoire. De plus, aucune incidence notable sur l'environnement est présente sur le site du projet.

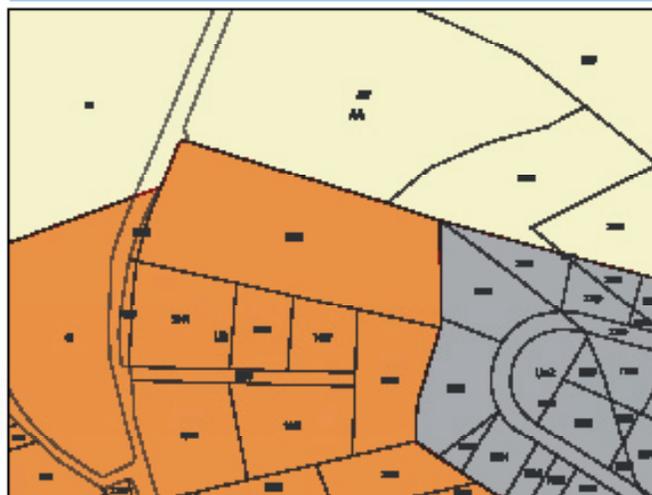
Avant Déclaration de Projet n°1



Après Déclaration de Projet n°1



Avant modification simplifiée n°2



Après modification simplifiée n°2

