PAS D'EXTENSION URBAINE SANS POLARITE NI CENTRALITE

- **IDENTIFIER LES POLARITES ET CENTRALITES**
  - les polarités sont les lieux générant des activités (services, commerces, lieux de travail, équipements publics, sportifs ou de loisirs…)
  - les espaces publics peuvent être de toute nature (placette polyvalente, jeux, boulodrome, fontaine, four à pain, cheminements piétonniers…)
  - lorsqu'un espace public est connecté à des polarités diverses, l'ensemble constitue une centralité

- **A L'IMAGE DES CŒURS DE VILLAGES ANCIENS, les extensions urbaines doivent offrir une qualité de vie :**
  - être organisées autour d'un espace de centralité, autour d'une structure bâtie hiérarchisée
  - être connectées facilement (déplacements courts et aisés) aux polarités de la commune

- **RÉALISER UNE EXTENSION URBAINE, C'EST DONC S'INTERROGER :**
  - sur les liaisons aux polarités et centralités existantes (réseau de voirie, cheminements doux...) : les distances doivent être minimales, affranchies de la voiture, avec un minimum d'infrastructures
  - sur la qualité de ces espaces : sont-ils accessibles à tous, aux usages ouverts, propres aux rencontres ?
    Une centralité rurale ne doit pas imiter l'urbain mais valoriser ses atouts propres (paysage, plan ou cours d'eau, nature et sentiers, mobilier de l'artisanat local, activités spécifiques...)
  - si aucune centralité ne préexiste, le projet doit s'articuler autour de la création d'une centralité plus qualitative encore (satisfaire attentes actuelles et les évolutions prévisibles, valoriser des pratiques qui font sens ici, écarter les voitures, préserver l'ombrage, les protéger du vent, garantir le calme et l'agrément...)

Renseignements auprès de ...

Direction Départementale des Territoires de la Lozère,
Service Aménagement
4, avenue de la gare - BP 132 - 48005 Mende cedex
Téléphone : 04 66 49 41 70

Pôle territorial centre **à Mende** Tél. 04 66 49 41 94	Pôle territorial ouest **à Marvejols** Tél. 04 66 42 63 30	Pôle territorial sud **à Florac** Tél. 04 66 45 00 21

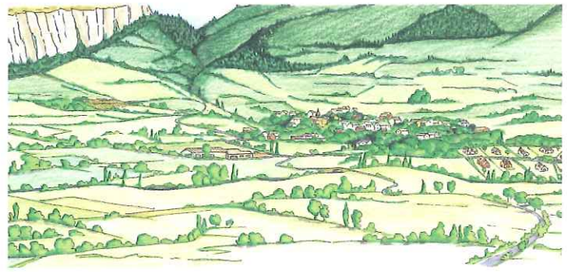
À suivre :
brochure n° 2 : *LA QUALITÉ DES EXTENSIONS*

DDT 48 / septembre 2011 / Imprimerie des 4 - 04 66 32 10 48

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DE LA LOZERE

Les extensions urbaines en Lozère

Quelles sont les différentes étapes de la réflexion qui conduisent à l'aménagement d'extensions urbaines de qualité ?
Ce document traite des extensions ayant pour objet l'accueil de population nouvelle et tente d'apporter à cette question des réponses pragmatiques, adaptées au contexte rural de la Lozère et respectueuses des principes du développement durable.
Il se décline en deux parties : **Les questions préalables et la localisation, la qualité des extensions.**



LES QUESTIONS PRÉALABLES AVANT TOUT PROJET :

Le niveau intercommunal ?

- Une stratégie a-t-elle été mise en place au niveau intercommunal concernant la problématique du logement ? Existe-t-il un SCOT (schéma de cohérence territoriale) ?
- Quel est l'état des lieux sur les communes environnantes (évolution de la population, logements vacants, potentiel foncier, etc.) ?
  Les besoins sont-ils les mêmes sur toutes les communes ?
- Où se situent les polarités : emploi, équipements publics, commerces, loisirs, réseaux de communication ?

Pourquoi faut-il plus de logements ?

- Pour installer ou maintenir un équipement public (ex : école) ou un commerce de proximité ?
- Pour assurer le renouvellement des générations dans le village ?
- Pour loger des travailleurs à proximité de leur lieu de travail ?
- Pour répondre à de nombreuses demandes ? (combien ?)

Autre : .....

Quel type de logement ?

- Des maisons individuelles et/ou des petits collectifs ?
- Du locatif, des logements sociaux, de l'accession à la propriété ?
- Des petits logements pour les personnes âgées et/ou les étudiants ?
- De grands logements pour accueillir les familles, peut-être recomposées ?
- Des logements accessibles ?
- Des terrains à bâtir ?

Autre : .....

Quelles sont les alternatives à un projet d'extension urbaine ?

- Quel est le potentiel en logements vacants ?
- Existe-il des logements à l'abandon, des logements insalubres qui pourraient être réhabilités ?
- Existe-il des bâtiments qui pourraient faire l'objet de changements de destination (ancien presbytère, ancienne école, grange, etc.) ?
- Existe-il des espaces non bâtis au sein de la trame urbaine du village ?
- Ce projet d'extension est-il à organiser en complément d'un projet de renouvellement urbain ?

Autre : .....

UN PROJET À CLARIFIER ?

PRENEZ LE TEMPS
- d'engager un diagnostic territorial sur le thème de l'habitat,
- de préciser la nature des besoins,
- de mener une réflexion au niveau intercommunal,
- de mener une réflexion amont sur l'opportunité et la faisabilité du projet d'extension,
- d'élaborer une stratégie d'aménagement et d'urbanisme (PLU, carte communale).

UNE EXTENSION URBAINE QUI S'IMPOSE ?

VOIR PAGES SUIVANTES

VERS UNE LOCALISATION OPTIMALE

INSCRIRE LE PROJET DANS LE PAYSAGE

OBSERVER

- Les composantes naturelles (relief, hydrographie, végétation) et les composantes façonnées (occupation du sol, composition urbaine, infrastructures, plantations)
- Les rapports des différents éléments de paysage entre eux, les lignes de force ou de transition
- Les éléments d'évolution du paysage (bâti, agricole, forestier, etc.)

ANALYSER

- Qu'est-ce qui fait la spécificité du paysage ?
- Quelle est la logique d'implantation du village dans le territoire ?
- Quelles sont les valeurs paysagères qui méritent d'être absolument préservées ? (points de vue remarquables, éléments patrimoniaux paysagers ou architecturaux, structure agricole, structure paysagère identitaire...).
- Existe-t-il des dysfonctionnements, points noirs ou abandons ?
- Quels sont les lieux, points de vue, promenades que vous appréciez particulièrement, pourquoi (quel ressenti) ?

INSCRIRE LE PROJET DANS LE SITE

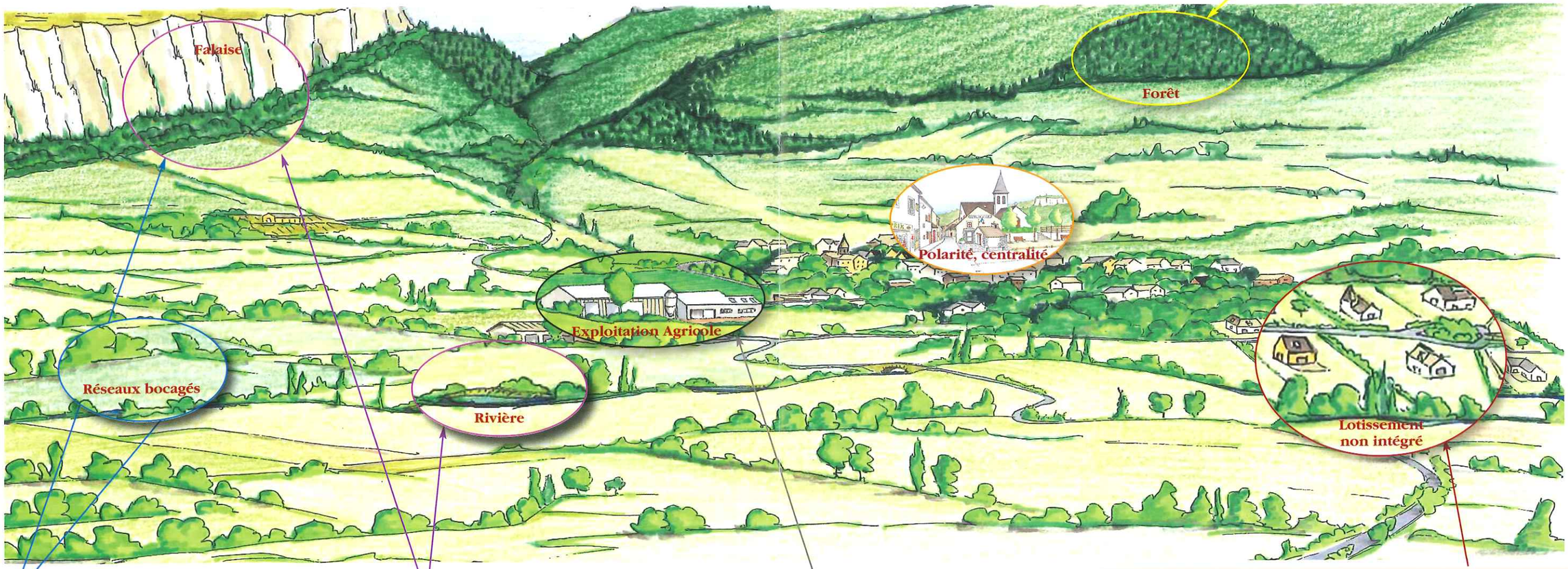
- En respectant les caractéristiques du site (topographie, orientations, végétation, alignements, matériaux, etc.)
- En préservant les vues valorisantes
- En corrigeant d'éventuelles dérives récentes
- Si le projet risque de créer un déséquilibre, envisager un autre site ou créer un hameau nouveau dans le respect du territoire

EVALUER L'ÉTAT ET LA CAPACITÉ DES RÉSEAUX, OBSERVER LES CARACTERISTIQUES GÉOGRAPHIQUES

- S'assurer de la quantité et de la qualité de l'eau potable, de l'état du réseau de distribution
- Analyser le fonctionnement et la capacité de la station d'épuration, étudier la possibilité des différents sites à recevoir des installations autonomes (voir zonage d'assainissement)
- Analyser le fonctionnement actuel du réseau viaire (impasses, largeurs de voies, intersections dangereuses, angles morts, vitesse de circulation, etc.)
- Identifier les besoins en création ou confortement de réseaux
- Prendre en compte l'esposition des terrains, les vents dominants, la topographie (bio-climatisme)

DÉTERMINER LES ENJEUX FORESTIERS

- Analyser la place de la forêt dans le fonctionnement du territoire (activités économiques et sociales), rôle dans l'écologie des milieux naturels et des espèces
- Identifier les statuts forestiers et les modes de gestion (identifier en particulier les forêts soumises au régime forestier)
- Identifier les zones tampon à maintenir entre habitat et forêt (risque incendie)



PRENDRE EN CONSIDÉRATION LES MILIEUX NATURELS ET LA BIODIVERSITÉ

- Identifier les milieux naturels, les espèces végétales et animales, en particulier ceux d'intérêt communautaire (en s'appuyant sur les sites Natura 2000, les inventaires ZNIEFF, les études d'impact et évaluations environnementales déjà conduites sur le site ou à proximité, les études naturalistes effectuées dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme)
- Analyser les dynamiques écologiques (habitats connectés, corridors écologiques)

IDENTIFIER LES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

- Inondation (PPRi ou atlas des zones inondables)
- Mouvements de terrain (glissements de terrain, chutes de blocs), feu de forêt (PDPFCI, plans de massif, localisation des équipements de DFCI)
- Transport de matières dangereuses, rupture de barrages, risque technologique (proximité d'établissement classés au titre des ICPE), sites pollués

INTÉGRER LES ENJEUX AGRICOLES DANS LA RÉFLEXION

- Repérer les bâtiments agricoles et les périmètres d'inconstructibilité qu'ils génèrent (classement ICPE ou RSD : sans périmètre, avec périmètre de 50 mètres, de 100 mètres)
- Préserver ou recréer les cheminements des troupeaux
- Anticiper les conflits d'usage
- Prendre en compte les projets des agriculteurs (changements de filière, extension ou construction de nouveaux bâtiments)
- S'assurer de ne pas déstabiliser l'équilibre des exploitations

METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE FONCIÈRE LOCALE

- Reconnaître que la production d'un tissu bâti de qualité ne peut pas être garantie par une extension de village «au coups par coups», basée sur la simple opportunité foncière
- Mettre en œuvre une politique foncière, c'est une action clef du développement urbain ou rural et de la préservation des espaces naturels. Elle doit être menée sur le long terme mais elle n'exclue pas la réactivité face à une opportunité.
- S'assurer de la prise en compte de certains enjeux prioritaires tels que :
  - la création de logement dont une partie à caractère social,
  - le renouvellement urbain,
  - une certaine régulation financière par rapport aux projets spéculatifs,
  - la prise en considération des préoccupations environnementales
  - la préservation des espaces agricoles.
- Mobiliser le bon outil : élaboration de plans locaux d'urbanisme (PLU), instauration du droit de préemption urbain (DPU), création de zones d'aménagement différé (ZAD) ou de zones d'aménagement concerté (ZAC), déclarations d'utilité publique (DUP), recours à l'intervention d'un établissement public foncier (EPF), à des associations foncières urbaines (AFU), etc.