

Note de présentation

Modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Lavigerie

APPROBATION DU PLU

Délibération du conseil municipal du 02/06/2012

MODIFICATIONS, REVISIONS...

- Modification simplifiée n°1 :
- Modification simplifiée n°2 :

SOMMAIRE

1. PREAMBULE	4
1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION	4
1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE	4
1.3. PRESENTATION DE LA COMMUNE	6
2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS ET PIECES MODIFIEES	7
2.1. CONTENU ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS	7
2.2. PIECES DU PLU MODIFIEES	8

1. PREAMBULE

1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

Pour rappel, la commune de Lavigerie est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 02 juin 2012. Une procédure de modification simplifiée n°1 portant sur la création d'un secteur Np pour la rénovation du buron « Louise » est en cours d'approbation.

Aujourd'hui, **la commune souhaite procéder à des modifications mineures de son dossier d'Orientations d'Aménagement (OA) afin de faciliter le développement des zones 1AU.**

- D'une part, permettre l'urbanisation au « coup par coup » au sein des zones 1AU et non pas seulement dans le cadre d'opérations d'aménagement.
- D'une autre part, autoriser l'implantation de maisons individuelles au sein de zones 1AU et harmoniser les densités des constructions entre les secteurs.

Dans ce cadre, Hautes Terres Communauté a engagé, par délibération en date du 29 juin 2023, une procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Lavigerie.

1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

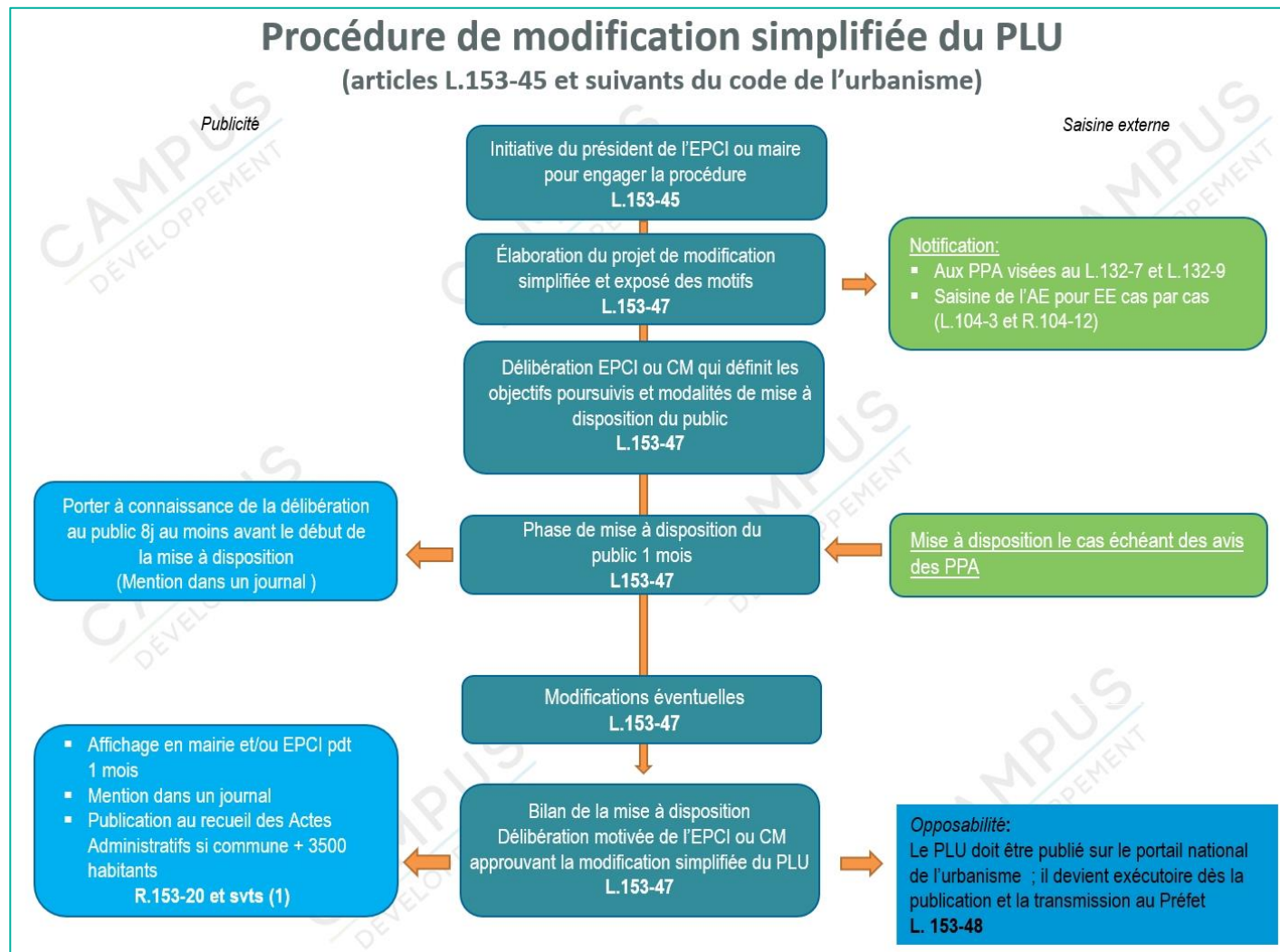
■ Le champ d'application de la modification (art. L.153-36 à L.153-48 du code de l'urbanisme)

Pour rappel, le projet peut être adopté selon **une procédure simplifiée** (article L.153-45 du C.U.) dans les cas suivants :

- **Modifications autres que** (article L.153-41 du C.U.) :
 - Majoration de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan
 - Diminution des possibilités de construire
 - Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser
- Majorations des possibilités de construire prévues à l'article L. 151-28 du C.U. :
 - Augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine ;
 - Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
 - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ;
 - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.
- Rectification d'une erreur matérielle

Considérant que le projet de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Lavigerie, qui vise notamment à redéfinir les règles d'urbanisation au sein des zones 1AU, n'aura pas pour effet de majorer de plus de 20% les possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ni de diminuer ces possibilités, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser. Le projet peut donc être adopté selon une procédure simplifiée.

■ **Tableau synoptique de la démarche de modification simplifiée du PLU**



1.3. PRESENTATION DE LA COMMUNE

Lavigerie est une commune située à l’**Ouest de Hautes Terres Communauté**, au pied du **Puy Mary**, entre la haute vallée de la Santoire et le ruisseau de l’Impradine. Commune à **vocation touristique**, elle accueille 108 habitants en 2020 et est composée à plus de 48% de résidences secondaires. Desservie par la **RD 680** qui relie Murat à Dienne et par la **RD 62** qui dessert le Col de Serre, la commune s’organise autour de **4 villages** : Lavigerie (bourg), La Chapelle, La Gravière et La Bughe.

Après une baisse importante de sa population depuis les années 1960, la commune connaît petit à petit un rajeunissement de sa population avec en 2019, une part des 0-14 ans représentant 13% de la population totale.

Devenue au fil des siècles **une terre d’estives**, l’altitude de la commune oscille entre 1100 et 1800m. Cette histoire traditionnelle (encore d’actualité aujourd’hui) a marqué le **patrimoine naturel et architectural** : en effet, il n’est pas rare de croiser sur les hauteurs **quelques bâtiments d’estives**. Forte d’un patrimoine naturel important, la commune de Lavigerie a conservé son authenticité et son architecture traditionnelle de **commune de montagne**, avec des maisons de bourgs collées les unes aux autres mais également quelques maisons individuelles positionnées sur une grande parcelle.

Sur un plan touristique, la commune se démarque par son accès au Puy Mary, accès privilégié depuis Murat et le Nord-Est du département du Cantal. La commune abrite également plusieurs **restaurants et/ou hébergements en période estivale**. De nombreux chemins de randonnée sillonnent le territoire communal en direction des volcans cantaliens (notamment le Puy Mary) ou bien le long des vallées et cours d’eau.



Vue aérienne de Lavigerie - ©Alta Terra

2. PRESENTATION DES MODIFICATIONS ET PIECES MODIFIEES

2.1. CONTENU ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS

La modification envisagée par la commune porte uniquement sur le dossier d'« Orientations d'Aménagement ». Cette modification n'a aucune incidence sur la consommation foncière des espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune et sur le patrimoine naturel et architectural, dans la mesure où aucune nouvelle zone n'est ouverte à l'urbanisation.

Actuellement, les zones 1AU sont urbanisables dès à présent, mais uniquement dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble ce qui limitent fortement le développement de ces secteurs. Or sur un territoire comme la commune de Lavigerie, la pression foncière est très limitée, il convient d'assouplir les règles d'urbanisation afin de permettre l'installation de quelques ménages pour redonner de la vie dans le bourg et les villages. A ce jour, on distingue 5 zones 1AU à vocation résidentielle pour une surface de 5,4 ha :

- Les zones à urbaniser en bordure du bourg (3,3 ha) : zone 1AU du Bourg, zone 1AU du Pradel et zone 1AU de la Chapelle ;
- Une zone à urbaniser 1AU aux abords du village de la Gandilhon (1,3 ha) ;
- La zone 1AU du village de la Gravière (0,6 ha).

Dans ce cadre, les modifications envisagées portent sur les éléments suivants :

- **Permettre l'urbanisation au fur et à mesure**, sous réserve de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots...), et non pas uniquement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ;
- **Autoriser la construction de logements individuels**, et non pas limiter les constructions à de l'habitat intermédiaire et collectif. La commune de Lavigerie est une commune rurale composée à 99,1 % en 2019 d'habitat individuel.
- **Harmoniser les règles de densité de construction entre toutes les zones 1AU afin d'être cohérent avec les dispositions du SCoT de l'Est Cantal : il est proposé de fixer une densité comprise entre 8 et 12 logements à l'hectare pour les zones de la Chapelle et du Gandilhon** (contre 6 à 10 logements à l'hectare initialement).
- **Réajuster certaines formulations afin d'améliorer la compréhension et l'interprétation des règles, en particulier pour la zone 1AU de la Gravière.**

Plus concrètement, ces modifications doivent permettre la construction d'une première maison à court terme au sein de la zone 1AU du bourg, en continuité du tissu urbain existant.

Par ailleurs, il convient de noter que ces différentes zones 1AU seront réajustées prochainement dans le cadre de l'élaboration du PLUi d'Hautes Terres Communauté.

2.2. PIECES DU PLU MODIFIEES

Comme évoqué en préambule, seul le dossier d’Orientations d’Aménagement du PLU de Lavigerie est modifié.

– Modifications des règles appliquées dans les zones 1AU du plu en vigueur

A noter que l’ensemble des parties du document est concerné par la modification.

■ Modifications apportées au dossier d’OA

(N.B. les dispositions réglementaires modifiées par la Modification simplifiée n°2 apparaissent en **bleu** dans les tableaux ci-dessous).

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p>ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT</p> <p>Selon les dispositions de l’article L-123-1 aliéna 3, les plans locaux d’urbanisme peuvent comporter des orientations d’aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.</p> <p>[...]</p> <p>- Des zones 1AU sont déterminées : elles correspondent aux îlots devant faire l’objet d’une opération d’aménagement d’ensemble (lotissement, groupe d’habitation). Un schéma de voirie est défini ; l’organisation interne pourra être modifiée selon le découpage attendu.</p>	<p>ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT</p> <p>Selon les dispositions des articles L.151-6 et suivants du Code de l’urbanisme, Selon les dispositions de l’article L-123-1 aliéna 3, les plans locaux d’urbanisme peuvent comporter des orientations d’aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.</p> <p>[...]</p> <p>- Des zones 1AU sont déterminées : elles correspondent aux îlots pouvant être ouvert à l’urbanisation soit lors de la réalisation d’une ou plusieurs opérations d’aménagement d’ensemble (lotissement, ZAC...), soit au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots...). devant faire l’objet d’une opération d’aménagement d’ensemble (lotissement, groupe d’habitation). Un schéma de voirie est défini ; l’organisation interne pourra être modifiée selon le découpage attendu.</p>

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p>1- Les zones d’urbanisation envisagées aux abords du bourg</p> <p>[...]</p> <p>Cet îlot situé en continuité immédiate du village est destiné à accueillir des formes d’habitat assez dense, correspondant à des logements locatifs ou en accession à la propriété, groupés sous forme de maisons de ville accolées ou de petits immeubles collectifs en R+1, implantés en bordure de la voie de desserte. La densité attendue est comprise entre 8 et 12 logements à l’hectare.</p> <p>[...]</p> <p>Les espaces publics compris dans chaque opération doivent être végétalisés. Le maintien des végétations existantes sur les limites de parcelles est exigé afin de faciliter l’insertion paysagère de ce nouveau quartier</p> <p>La zone 1AU du Pradel est formée de deux parcelles séparées par un petit ruisseau. L’accès ne pourra s’effectuer qu’après élargissement du chemin et amélioration de l’intersection où un petit espace public doit être aménagé afin de faciliter le stationnement (point photo)</p> <p>Zone 1AU de la chapelle</p> <p>[...]</p> <p>Cette zone 1AU est destinée à accueillir une urbanisation moyennement dense, sous forme de</p>	<p>1- Les zones d’urbanisation envisagées aux abords du bourg</p> <p>[...]</p> <p>Zone 1AU du Bourg</p> <p>Cet îlot situé en continuité immédiate du village est destiné à accueillir des formes d’habitat peu dense de type maison individuelle ou de l’habitat intermédiaire. assez dense, correspondant à des logements locatifs ou en accession à la propriété, groupés sous forme de maisons de ville accolées ou de petits immeubles collectifs en R+1, implantés en bordure de la voie de desserte. La densité attendue est comprise entre 8 et 12 logements à l’hectare.</p> <p>[...]</p> <p>Les espaces publics compris dans chaque opération peuvent doivent être végétalisés. Le maintien des végétations existantes sur les limites de parcelles est exigé afin de faciliter l’insertion paysagère de ce nouveau quartier.</p> <p>Zone 1AU du Pradel</p> <p>La zone 1AU du Pradel est formée de deux parcelles séparées par un petit ruisseau. L’accès ne pourra s’effectuer qu’après élargissement du chemin et amélioration de l’intersection où un petit espace public doit être aménagé afin de faciliter le stationnement (point photo)</p> <p>Zone 1AU de la chapelle</p> <p>[...]</p>

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p>maisons individuelles ou accolées, implantées en bordure des voies de desserte ou organisées autour de placettes. La densité attendue est comprise entre 6 et 10 logements à l’hectare.</p> <p>2- Les zones d’urbanisation envisagées aux abords du village de La Gandilhon</p> <p>[...]</p> <p>Ces parcelles feront l’objet d’une opération groupée (lotissement, permis groupé...) dont la densité attendue est comprise entre 6 et 10 logements à l’hectare.</p> <p>[...]</p> <p>3- La zone d’urbanisation envisagée en continuité du village La Gravière</p> <p>Zone 1AU de la Gravière</p> <p>[...]</p> <p>Cette zone est constituée de plusieurs parcelles de tailles différentes, proposées en zone 1AU. Elles feront l’objet d’opérations d’aménagement d’ensemble (lotissements, groupes d’habitation). L’urbanisation s’effectuera au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes à la zone de (voie, réseaux, découpage en lots...) avec des formes d’habitat peu dense de type maison individuelle.</p>	<p>Cette zone 1AU est destinée à accueillir une urbanisation moyennement dense, sous forme de maisons individuelles ou accolées, implantées en bordure des voies de desserte ou organisées autour de placettes. La densité attendue est comprise entre 6 8 et 10 12 logements à l’hectare.</p> <p>2- Les zones d’urbanisation envisagées aux abords du village de La Gandilhon</p> <p>[...]</p> <p>Ces parcelles feront l’objet d’une opération groupée (lotissement, permis groupé...)</p> <p>Ces parcelles feront l’objet d’une urbanisation au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes à la zone (voie, réseaux, découpage en lots...) avec des formes d’habitat peu dense de type maison individuelle dont la densité attendue est comprise entre 6 et 10 logements 8 et 12 logements à l’hectare.</p> <p>[...]</p> <p>3- La zone d’urbanisation envisagée Les zones d’urbanisation envisagées en continuité du village La Gravière</p> <p>Zone 1AU de la Gravière</p> <p>[...]</p> <p>Cette zone est constituée de plusieurs parcelles de tailles différentes, proposées en zone 1AU. Elles feront l’objet d’opérations d’aménagement d’ensemble (lotissements, groupes d’habitation). L’urbanisation s’effectuera au fur et à mesure sous réserve de la réalisation des équipements internes à la zone de (voie, réseaux, découpage en</p>

Rédaction du PLU en vigueur	Rédaction du PLU modifié
<p>L'organisation interne pourra être modifiée selon le découpage attendu sous réserve de respecter le schéma d'organisation.</p> <p>Elles sont destinées à accueillir une urbanisation moyennement dense, sous forme de maisons individuelles et d'équipements publics, implantés en bordure des voies de desserte ou organisées autour de placettes.</p> <p>Cette zone est destinée à accueillir des installations de sport, tourisme et loisirs sous réserve du respect de l'environnement et d'une bonne insertion paysagère.</p> <p>Les abords des cours d'eau constitués de biens de sections doivent pouvoir accueillir des installations de sport tourisme et loisirs ; ils sont déjà utilisés comme aire de pique-nique et accueillent quelques manifestations l'été.</p>	<p>lots...) avec des formes d'habitat peu dense de type maison individuelle. L'organisation interne pourra être modifiée selon le découpage attendu sous réserve de respecter le schéma d'organisation.</p> <p>Zone 1AUt de La Gravière</p> <p>Elles sont destinées à accueillir une urbanisation moyennement dense, sous forme de maisons individuelles et d'équipements publics, implantés en bordure des voies de desserte ou organisées autour de placettes.</p> <p>Cette zone est destinée à accueillir des installations de sport, tourisme et loisirs sous réserve du respect de l'environnement et d'une bonne insertion paysagère.</p> <p>Les abords des cours d'eau constitués de biens de sections doivent pouvoir accueillir des installations de sport tourisme et loisirs ; ils sont déjà utilisés comme aire de pique-nique et accueillent quelques manifestations l'été.</p>