# Département du Cantal

# PLAN LOCAL D'URBANISME

- COMMUNE DE PIERREFORT -

Date: Avril 2010

# **ETUDE LOI MONTAGNE**

(Secteur Ouest de la commune)

#### Commune de Pierrefort

Rue de la Mairie 15 230 PIERREFORT

TEL: 04 71 23 31 16 - FAX: 04 71 23 39 87

#### SARL CAMPUS DEVELOPPEMENT

49 rue Montlosier 63000 CLERMONT FERRAND TEL: 04 73 42 25 90 – FAX: 04 73 42 25 89 Email: faye-campus@wanadoo.fr









Modifications	<u>Nature</u>	
	<del></del>	

# **Sommaire**

Avant propos : rappel juridique	4
PARTIE 1. Le scénario d'aménagement	5
A/ Les orientations générales DE LA COMMUNE	5
B/ SYNTHESE DES ATOUTS ET CONTRAINTES DES SECTEURS	7
C/ LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT	7
D/ L'organisation de la zone	10
E/ PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE L'EXTENSION OUEST	11
1. Accès :	11
2. Description des lots	11
3. Principes d'implantation des futures constructions :	12
4. Les réseaux	13
5. Principes de plantations internes :	13
6. Organisation des espaces extérieurs	14
PARTIE 2. LeS EXTENSIONS	15
A/ Le secteur du Fayet	15
1. Présentation du secteur	15
2. Le respect des objectifs de la Loi Montagne	18
B/ Le secteur du Maldiège	20
1. Présentation du secteur	20
2. Le respect des objectifs de la Loi Montagne	22
C/ Le secteur de Fonfrede	24
1. Présentation du secteur	24
2. Le respect des objectifs de la Loi Montagne	26
D/ Le secteur du Monteil	28
1. Présentation du secteur	28
2. Le respect des objectifs de la Loi Montagne	30
E/ Le projet de zonage	32
ANNEXES	33
A/ Rappel des données démographique et des résidences	34
1. La population	34
2. L'habitat	34

B/ Topographie	35
C/ Situation foncière	37
D/ Réseaux	38
1. Les réseaux AEP	38
2. Les réseaux d'assainissement	39
E/ Occupation du sol et Paysages	40
La végétalisation des secteurs étudiés	40
F/ Le secteur du Crozes	41
G/ Risques naturels	42
H/ Le cadre réglementaire	42
I/ Agriculture	45

# Avant propos: rappel juridique

La commune de PIERREFORT est soumise à la loi n%5-30 du 9 janvier 1985, relative au développement et à la protection de la montagne.

Ses dispositions, codifiées aux articles L145-1 et suivants et R145-1 et suivants, précisent notamment que l'urbanisation doit se réaliser « en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants » (1<sup>er</sup> alinéa du paragraphe III de l'article L145-3 du Code de l'Urbanisme).

Pour autant, depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, il est prévu dans ce même paragraphe III une dérogation à l'obligation d'urbaniser en continuité du bâti, si une « étude justifie, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux l (préservation des terres nécessaires aux activités agricoles, pastorales et forestières) et ll (préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard) ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ».

Cette étude constitue une pièce à part entière du dossier de PLU (art. R123-1 du Code de l'Urbanisme).

L'urbanisation projetée à l'Ouest, sous la forme de plusieurs extensions de zone d'habitat, se situe en continuité ou plus éloigné du bâti, au sens du paragraphe III de l'article L145-3 du Code de l'Urbanisme.

L'objectif de la présente étude est par là même de démontrer que l'urbanisation des secteurs du Monteil, de Fonfrède, du Moldiège, du Fayet et des Crozes répond aux exigences du a) du paragraphe III de l'article L145-3 du Code de l'Urbanisme.

# PARTIE 1. LE SCENARIO D'AMENAGEMENT

La commune, suite à deux présentations et deux refus par la Commission des sites d'un dossier Loi montagne a décidé de reprendre sa réflexion globale sur le développement de la commune de Pierrefort.

# A/LES ORIENTATIONS GENERALES DE LA COMMUNE

Pôle majeur de cette partie du Sud du Cantal, Pierrefort dispose de réelles disponibilités foncières pour l'accueil d'activités artisanales et industrielles. Corollaire au soutien démographique, le développement des activités économiques est un atout indispensable à Pierrefort.

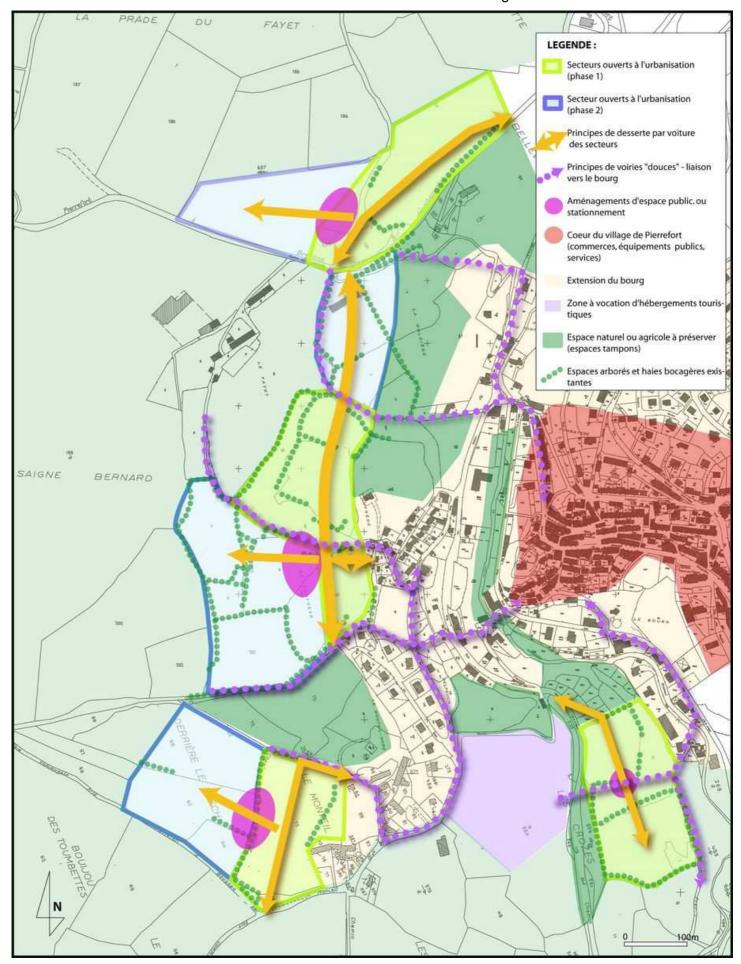
Pour répondre aux besoins de ces activités centralisées au niveau du bourg de Pierrefort, il s'agit selon le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de permettre d'implanter des zones résidentielle avec des maisons individuelles.

Les orientations premières de la commune sont :

- de limiter la chute démographique, continue depuis des décennies,
- de dynamiser le bourg de Pierrefort, centre de vie (commerciale, artisanale et services publics) que représente Pierrefort,
- de préserver l'espace naturel et agricole communal car la commune ne souhaite pas actuellement étendre les hameaux dispersés sur son territoire et, ce, pour les raisons suivantes :
  - la protection de secteur naturel sensible,
  - le maintien d'une activité agricole (entretien du paysage),
  - les problèmes techniques et qualitatifs des réseaux d'eaux potables (capacités ou qualités) et un assainissement individuel pouvant poser problème dans certains secteurs.

Cela passe par une mise en place d'une politique d'accueil d'une nouvelle population hors des secteurs ruraux (isolés et difficile à équiper) et d'une urbanisation principalement située au niveau du bourg et/ou dans sa périphérie directe.

De plus, cette proximité du centre-bourg permettra un raccordement simplifié aux réseaux (eau potable, assainissement,...) à proximité de ces extensions.



### B/SYNTHESE DES ATOUTS ET CONTRAINTES DES SECTEURS

Atouts	Contraintes				
Proximité du bourg de Pierrefort et de la	Une situation en versant avec une pente				
zone urbanisée avec ses services et	qui s'accentue sur la vallée (mais un				
commerces.	replat existe en arrivant sur le plateau en				
	amont)				
Bonne accessibilité du secteur par les	Des voies structurantes à créer pour la				
voies départementales principalement	desserte interne				
au Nord et au Sud.					
	Un paysage sensible de vallée: un				
	paysage bocager avec la présence de				
	haies qui structurent le paysage de				
	l'ensemble du secteur et qui doivent,				
	dans la mesure du possible, être				
	préservées				
Un espace agricole principalement en	La présence de quelques bâtiments				
pâture et fauche et en limite avec le	agricoles (en activité ou non) qu'il faut				
secteur de la Planèze et peu	préserver.				
mécanisable du fait de la déclivité.					
Un réseau d'eau potable et	L'ensemble du secteur surplombe la				
d'assainissement déjà existant ou en	rivière du Vezou (gestion de				
prévision sur l'ensemble du secteur	l'assainissement).				
Pas de risques naturels répertoriés					

# C/LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

D'une manière générale et afin de répondre aux besoins actuels et futurs de Pierrefort, la commune a décidé, en lien avec sa réflexion menée lors de l'élaboration de son PLU, de permettre une urbanisation nouvelle sur son territoire.

Cette urbanisation doit être particulièrement concentrée au niveau du bourg et des hameaux situés à proximité de celui-ci.

De ce fait, cette proposition a également pour but :

- de protéger les secteurs agricoles et naturels sur le reste du territoire, (par la limitation de l'urbanisation au niveau des hameaux éloignés du bourg),
- de sortir des zones urbanisées (anciennement NB au POS), les zones non desservies par un assainissement (collectif ou individuel) efficient ou\et par un réseau d'eau potable pouvant répondre aux besoins en terme qualitatif et quantitatif.

La commune de Pierrefort a donc essayé de proposer de nouveaux secteurs à l'urbanisation dans la proximité directe du bourg. Cependant, le bourg de Pierrefort se trouve très encaissé dans la vallée. Cette situation topographique ne laisse que peu d'espaces encore urbanisables au cœur du bourg et proposant une proposition suffisante pour les besoins futurs. En plus des pentes, on peut également signaler en fond de vallée des zones soumises aux risques d'inondations.

Après analyse des secteurs périphériques du village de Pierrefort, il a été défini les conclusions suivantes :

- La partie Est du bourg est partiellement dédiée aux loisirs et aux sports (terrains de sports, salle omnisport), aux zones industrielles et artisanales (zone d'activités à l'entrée Nord de Pierrefort). Une urbanisation nouvelle aux alentours empêcherait un développement futur de ces activités. L'agriculture est également une limite avec la présence d'une exploitation encore très active au lieu dit Saint Gervais,
- La partie Nord et Sud du bourg de Pierrefort se trouve dans la vallée ou sur des rebords forts de cette dernière qui empêchent toutes installations pour des raisons techniques (implantations dans des fortes pentes, connexion aux réseaux et voiries difficile, problèmes d'inondation avec la vallée du Vezou,...).
- Au final, la réflexion de la commune de Pierrefort s'est donc concentrée sur les secteurs situés à l'ouest de la commune situé sur le rebord de la vallée du Vezou et sur le plateau lui-même.

#### En effet, le secteur Ouest du bourg profite des avantages suivants :

- une urbanisation déjà existante en contre-bas permettant une continuité entre les constructions existantes et futures (pour certains secteurs comme Le Breuil ou Fonfrède).

- des réseaux d'eau potable et d'assainissement se trouvant à proximité des zones et permettant une connexion de l'ensemble des secteurs ouverts afin d'éviter les rejets dans le milieu naturel,
- des voiries de bonne capacité bordant la majorité des secteurs étudiés permettant de rejoindre le bourg de Pierrefort,
- une exposition relativement favorable.

### D/L'ORGANISATION DE LA ZONE

Afin de suivre les orientations communales de développement de la commune, les principes d'organisation de ces secteurs passent par :

- Une ouverture de l'urbanisation étalée dans le temps par un principe de phase : des secteurs ouverts dés que les réseaux existent (zonage AUB : les parties Est des secteurs du Fayet, du Fonfrede, des Crozes et du Breuil) et des secteurs qui seront ouvertes lors d'une modification du plan local d'urbanisme (zonage AU stricte : les parties Ouest des secteurs du Fayet, du Fonfrède et du Breuil),
- Une réflexion sur la desserte de l'ensemble des secteurs afin d'éviter les secteurs fermés et les voiries en raquette, et la création de voies alternatives par rapport au bourg
- Des propositions d'accès en liaison « douce » (Piéton, vélo) autonome (hors des routes) permettant de rejoindre le centre bourg, ses commerces et ses équipements publics ou, inversement, depuis le centre bourg vers les espaces naturels du plateau, Ces liaisons traverseront l'ensemble des secteurs dans un principe Ouest-est.
- pour des questions paysagères et d'intégration dans le milieu, un maintien dans le futur tissu urbain d'une végétation de type haie ou petit massif arboré en essayant de se baser sur la végétation existante (préservation de l'existant ou plantation avec les essences rencontrés sur le terrain).
- Ces secteurs laisseront des espaces tampons entre eux et le bourg :
  - La zone de prairie aux lieux-dit du Maldiège et Bellevue, sur le versant de la vallée entre le Fayet et le bourg,
  - La zone du Monteil dominant le hameau du même nom qui représente un point haut au niveau du paysage du bourg (présence d'antennes),
  - La zone de jardins au niveau des Crozes (secteur Nord) qui laisse une respiration entre le bourg et le secteur dédié à l'urbanisation. Ce secteur permet également de préserver les abords de la rivière du Vezou.

Il s'agit alors d'obtenir une image cohérente et valorisante de l'ensemble des sites que ce soit dans une perception proche ou plus éloignée.

### <u>E/PRINCIPE D'AMENAGEMENT DE L'EXTENSION OUEST</u>

#### 1. Accès:

#### Pour le secteur du Fayet,

Le but étant de limiter les accès à la RD 265, une route unique desservira le secteur habitat. Elle sortira en un point à proximité du Lieu dit « Bellevue » pour réaliser une boucle desservant l'ensemble des lots internes.

Le secteur situé à l'Ouest, ouvert ultérieurement, se connectera sur la voie interne déjà créée lors de la première phase de construction/

La desserte interne de la zone sera assurée par un chemin interne permettant l'accès aux différentes parcelles et évitant la multiplicité des sorties sur la RD265. En effet, les habitations ne sortiront pas directement sur la RD 265.

#### Pour les secteurs de Fonfrède et de la Maldiège,

Ce secteur a pour principe de viabilisation de créer une liaison entre la RD 265 et le lotissement de Fonfrède et du Monteil. Cette liaison suivra dans sa longueur les courbes de niveau.

Cette liaison permettra de développer dans le futur le secteur ouest de Fonfrède et la Maldiège qui seront ouverts à l'urbanisation dans une deuxième phase.

#### Pour le secteur du Monteil

Le premier accès pour la partie Est de ce secteur sera une traversante permettant de joindre la voie communale n°10 à la voie arrière donnant sur l'e secteur du Monteil.

A partir de cette voie, il sera réalisé la desserte interne de la partie ouest du secteur (phase 2).

#### Pour le secteur des Crozes

La desserte de ce secteur sera effectuée depuis la RD n°990. Cette voie devra suivre au maximum les courbes de niveau.

#### 2. Description des lots

Les lots, sur l'ensemble de la zone d'études pourront avoir une taille modulable allant de 600 à 1000 de m². Cette taille se modulera selon les contraintes techniques des terrains (pente forte, végétation existante à préserver,...)

#### 3. Principes d'implantation des futures constructions :

Un rappel important : lorsqu'on est très vu, on va également se donner à voir ; occuper un terrain "avec vue" impose des devoirs.

#### Pour les secteurs du Fayet et de la Maldiège,

Les marges de recul d'implantation des bâtiments devront respecter une distance minimum de 8 mètres à partir de l'axe de la D 265. Pour autant, cette distance pourra être augmentée, de manière à garantir un espace suffisant pour la desserte interne et la végétalisation du lot, indispensable à sa bonne intégration paysagère.

Les constructions bordant la D 265 devront avoir un sens de faîtage parallèle à cette dernière.

Plusieurs difficultés peuvent être notées : les implantations en crête ont un impact visuel accentué par cette situation dominante ; l'effet de masse de certains équipements "empâte" les lignes du paysage. Il peut être conseillé de fragmenter les "gros" volumes selon les lignes de pente.

#### Pour le secteur de Fonfrède,

Les marges de recul d'implantation des bâtiments devront permettre une consommation de l'espace raisonnée, permettant de développer des formes architecturales cohérentes avec les besoins de protections environnementales.

- Les implantations en limite séparatives permettront des mitoyennetés (façades sans déperdition d'énergie et protection de l'espace à urbaniser).
- les maisons pourront s'implanter parallèlement aux courbes des niveaux

Plusieurs difficultés peuvent être notées : les implantations ont un impact visuel accentué par cette situation dominante ; l'effet de masse de certains équipements "empâte" les lignes du paysage. Il peut être conseillé de fragmenter les "gros" volumes selon les lignes de pente.

#### Pour le secteur du Monteil,

Le secteur se trouve sur le plateau, limitant les contraintes techniques liées à la pente et à l'impact visuel depuis le bourg de Pierrefort.

Les marges de recul d'implantation des bâtiments devront permettre une consommation de l'espace raisonnée, permettant de développer des formes architecturales cohérentes avec les besoins de protections environnementales.

- Les implantations en limite séparatives permettront des mitoyennetés (façades sans déperdition d'énergie et protection de l'espace à urbaniser),

#### Pour le secteur des Crozes

Les marges de recul d'implantation des bâtiments devront respecter une distance minimum de 8 mètres à partir de l'axe de la D 990. Pour autant, cette distance pourra être augmentée, de manière à garantir un espace suffisant pour la desserte interne et la végétalisation du lot, indispensable à sa bonne intégration paysagère.

Les marges de recul d'implantation des bâtiments devront permettre une consommation de l'espace raisonnée, permettant de développer des formes architecturales cohérentes avec les besoins de protections environnementales.

- Les implantations en limite séparatives permettront des mitoyennetés (façades sans déperdition d'énergie et protection de l'espace à urbaniser),

#### 4. Les réseaux

Pour le réseau d'eau potable, l'ensemble des secteurs sera desservi par le réseau. Le secteur du Fayet devra mettre en place un système de surpresseur afin de permettre une bonne alimentation.

Pour le réseau d'assainissement, l'ensemble des secteurs sera raccordé au réseau d'assainissement du bourg et rejoindra la station d'épuration située dans la vallée du Vezou. Des extensions de réseaux sont à prévoir comme au niveau de la RD265 pour joindre le Fayet.

Pour les eaux pluviales, un réseau de récupération devra être mis en place pour éviter des flots trop importants en aval des secteurs. Plusieurs évacuations dans le milieu naturel sont à prévoir (éviter la récupération et l'évacuation des eaux de surface des secteurs du Fayet, de la Maldiège et de Fonfrède en un seul point).

#### 5. Principes de plantations internes :

Dans l'idée de maintenir le caractère bocager, les abords des voies de desserte interne pourront être plantés d'arbuste ou / et d'arbres de haute tige (en privilégiant les essences locales – ex : hêtre,...) ou préservés les plantations existantes. Cependant, pour les plantations, il faut également prévoir les problèmes d'exposition qui peuvent induire, selon les voies, le maintien du gel à l'ombre, problème récurrent du fait du climat de Pierrefort.

La restauration, le maintien et le renforcement de la trame bocagère ne tient pas seulement de l'esthétique paysagère mais également d'un souci environnemental : lutte contre l'érosion et le lessivage du sol, temporisation des écoulements pluviaux, protection des habitations et des cultures, diversité de la faune et de la flore.

#### 6. Organisation des espaces extérieurs

Les différents secteurs devront comprendre des espaces communs et publics permettant de créer des équipements liés à la vie des quartiers ou des espaces de stationnement supplémentaire.

#### Espaces de stationnement :

Hors des terrains construits et stationnement de bord de voie, des parcs de stationnement devront être intégrés dans le paysage dans des aménagements paysagers (bosquets ou haies « écran »).

#### Equipements publics ou espaces verts

Ces espaces réservés aux stationnements ou équipement publics doivent permettre de libérer des espaces qui doivent s'intégrer dans le tissu urbain.

Selon les pentes, il conviendra d'installer de petits secteurs de ce type pour éviter des aménagements trop difficiles à mettre en place. Ces espaces pourront également reprendre les secteurs végétalisés pré-existants pour préserver des « respirations vertes » dans le tissu urbain (et sur les versants de la vallée en particulier).

# **PARTIE 2. LES EXTENSIONS**

Suite à la présentation des orientations de la commune sur le secteur Ouest, il faut constater que certains secteurs sont actuellement en discontinuité de l'urbanisation et sont donc concernés par la présente étude « Loi Montagne ».

Les secteurs concernés sont les suivants :

- Le Fayet
- Le Maldiège
- Une partie du secteur de Fonfrède
- Une partie du secteur du Breuil

### A/LE SECTEUR DU FAYET

#### 1. Présentation du secteur

Cette zone se trouve au dessus de la vallée du Vezou entre le rebord de la vallée et le plateau. Elle est dans la continuité de la zone de Bellevue.

Bordant la RD nº265, ce secteur possède une bonne a ccessibilité au réseau communal.

De par sa situation, le secteur possède une pente qui évolue en s'accentuant de l'Ouest vers l'Est.

Ce secteur représente environ 6,5 hectares.

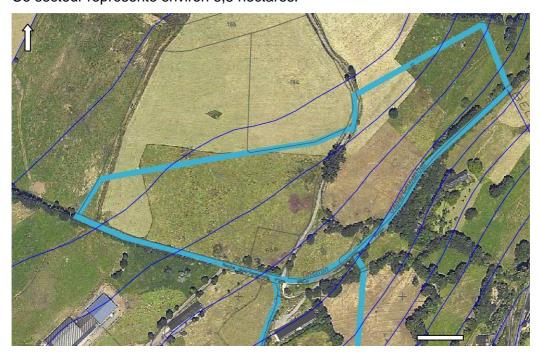
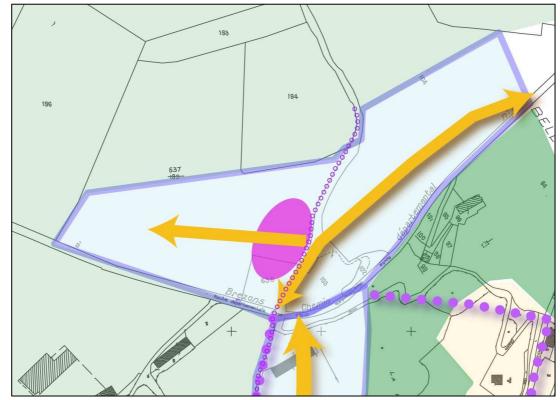


Photo aérienne du secteur du Fayet et courbes de niveau



Extrait du principe d'aménagement pour le secteur du Fayet (page 6)

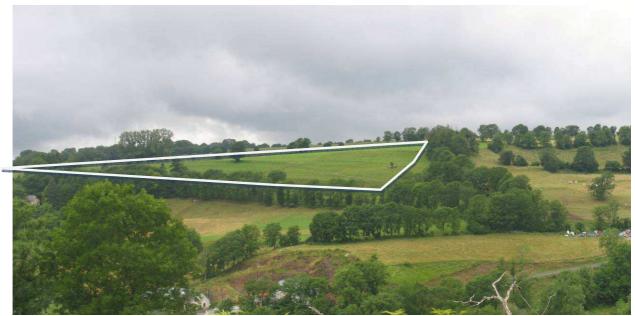
En terme paysager, on se trouve sur un secteur encore marqué par l'agriculture et avec un bocage formé de haies arborées hautes (principalement le long de la RD265).

La perception de ce secteur depuis le bourg est limitée au secteur en bordure du versant de la vallée du Vezou. Les secteurs situés en arrière (vers l'Ouest) sont actuellement peu perceptibles.

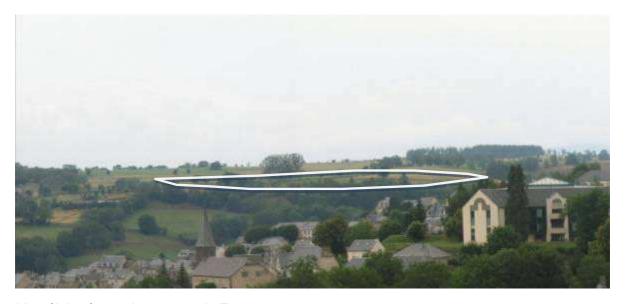
De part sa taille, il conviendra de développer le secteur Est dans un premier temps avant de lancer l'urbanisation du secteur Ouest.

De plus, ce secteur permet de préserver le versant de la vallée située en-dessous de la RD 265.

Cet espace gardera sa fonction paysagère et de coupure verte dans l'urbanisation en préservant son caractère agricole (bocage).



Vue éloignée sur le secteur du Fayet



Vue éloignée sur le secteur du Fayet

Techniquement, on trouve un château d'eau desservant le bourg induisant des problèmes de pression pour l'aménagement futur du secteur (nécessité d'un surpresseur pour la desserte en eau ?).

Atouts	Contraintes				
Proximité du bourg de Pierrefort et de la					
zone urbanisée avec ses services et					
commerces.					
Bonne accessibilité du secteur par la RD	Des voies structurantes à créer pour la				
nº265 (contrebas du secteur)	desserte interne				
Une situation sur le bord du plateau avec	Un paysage sensible du fait de sa				
une pente qui s'accentue sur la vallée	position en terrasse avec un paysage				
	bocager				
Un espace agricole principalement en					
pâture et fauche et en bord avec le					
secteur de la Planèze et peu					
mécanisable du fait de la déclivité au					
Sud.					
Un réseau d'eau potable déjà existant	L'ensemble du secteur surplombe la				
(nécessité d'un surpresseur) et un	rivière du Vezou (gestion de				
réseau d'assainissement en prévision	l'assainissement).				
Pas de risques naturels répertoriés					

### 2. <u>Le respect des objectifs de la Loi Montagne</u>

#### a. Protection des terres agricoles, pastorales et forestières

Le secteur présente un aspect encore marqué par l'agriculture. Ce sont des terrains dédiés à la pâture. Mais en raison de la pente en particulier dans sa partie basse, elle est difficilement mécanisable ou utilisable pour d'autres fonctions agricoles. Seule la partie haute est relativement plane

Ces prés sont également limités par des haies arborées principalement (situées au Sud du secteur), seuls espaces arborés sur l'ensemble de cette zone.

De part la disposition, de la superficie de ces terrains et de l'idée de la priorité de protection des espaces agricoles sur les territoires plus ruraux (urbanisation principale à proximité du bourg)le fait de les rendre constructible ne nuit pas aux activités agricoles sur le territoire de la commune de Pierrefort.

#### b. Préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel

Le schéma précédant présente une proposition d'insertion paysagère pour le principe d'aménagement.

#### La zone pavillonnaire

La localisation de la future zone pavillonnaire se situe sur un relief peu accidenté d'orientation Est-Ouest et dominant le bourg de Pierrefort. Pour traiter visuellement son implantation, il convient de l'intégrer dans un système bocager à préserver ou à créer.

La temporisation de l'urbanisation (deux phases) devra tout de même permettre une cohérence paysagère de l'ensemble.

En effet, la restauration, le maintien et le renforcement de la trame bocagère ne tient pas seulement de l'esthétique paysagère mais également d'un souci environnemental : lutte contre l'érosion et le lessivage du sol, temporisation des écoulements pluviaux, protection des habitations et des cultures, diversité de la faune et de la flore.

Ce réseau de haies peut également contribué à l'insertion paysagère des espaces urbanisés.

Il s'agit alors d'obtenir une image cohérente et valorisante du site que ce soit dans une perception proche ou plus éloignée.

De plus, il convient de préserver et de conforter la présence d'autres alignements remarquables le long des routes et des chemins comme la RD nº265. En effet, comme les haies bocagères, ce sont des éléments marquants et importants du paysage. Ils constituent des signaux et des points de repères qui cassent la monotonie de certains paysages. Enfin, ces motifs paysagers viennent animer les grandes ouvertures visuelles. Ils peuvent indiquer une intersection ou l'entrée d'une propriété.

# **B/LE SECTEUR DU MALDIEGE**

#### 1. Présentation du secteur

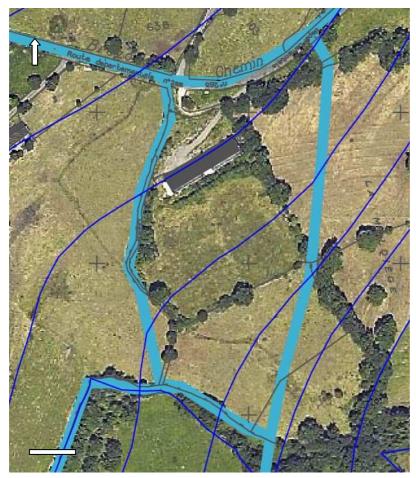


Photo aérienne du secteur du Maldiège et courbes de niveau

Ce secteur représente une zone intermédiaire entre les zones du Fayet et Fonfrede. Ce secteur représente environ 2,5 hectares.

Cette zone « monte » sur le rebord ouest de la vallée du Vezou pour joindre la RD265.

Cette situation pose le problème d'aménagements (constructions et voiries d'a ccès) devant être réalisés sur une pente avoisinant les 20% qui limiteront le nombre de réalisation possible. La présence d'un ancien bâtiment agricole (désaffecté actuellement) ne pose pas de réel problème concernant l'activité agricole

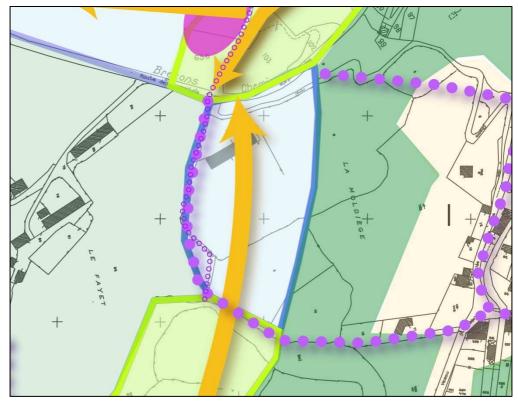
Vue éloignée sur le secteur du Maldiège depuis la RD990 - nord



Extrait du principe d'aménagement pour le secteur du Maldiège (page 6)

terme En paysager, le secteur est couvert par des espaces ouverts de type prés et prairie et bordés par des haies arborées. Ces haies arborées sont relativement hautes et, si on les préserve, permettront une bonne intégration des aménagements futurs.

La perception depuis le bourg de ce secteur est importante et



semble se faire dans un contexte encore naturel. Ce secteur représente une continuité de la zone de Fonfrède.



Vue éloignée sur le secteur du Maldiège depuis la RD990 - sud

Atouts	Contraintes				
Proximité du bourg de Pierrefort et de la	Une situation en versant avec une pente				
zone urbanisée avec ses services et	relativement forte				
commerces.					
Bonne accessibilité du secteur par la RD	Des voies structurantes à créer pour la				
nº265 (contrehaut du secteur) et jonction	desserte interne				
possible avec le secteur de Fonfrède.					
	Un paysage sensible du fait de sa				
	position en versant avec un paysage				
	bocager				
Un espace agricole principalement en	La présence d'un bâtiment agricole mais				
pâture et fauche et peu mécanisable du	désaffecté				
fait de la déclivité vers l'est.					
Un réseau d'eau potable à créer et un	L'ensemble du secteur surplombe la				
réseau d'assainissement en prévoir mais	rivière du Vezou (gestion de				
possible gravitairement	l'assainissement).				
Pas de risques naturels répertoriés					

#### 2. Le respect des objectifs de la Loi Montagne

#### a. Protection des terres agricoles, pastorales et forestières

Le secteur présente un aspect encore marqué par une agriculture dédiée à la pâture. Mais en raison de la pente, elle est difficilement mécanisable ou utilisable pour d'autres fonctions agricoles.

Ces prés sont également limités par des haies arborées principalement (situées en bordure du secteur ou en son sein).

De part la disposition, de la superficie de ces terrains et de l'idée de la priorité de protection des espaces agricoles sur les territoires plus ruraux (urbanisation principale à proximité du bourg), le fait de les rendre constructible ne nuit pas aux activités agricoles sur le territoire de la commune de Pierrefort.

#### b. Préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel

Le schéma précédant présente une proposition d'insertion paysagère pour le principe d'aménagement.

La localisation de la future zone se situe sur un relief accidenté d'orientation Nord-Sud et dominant le bourg de Pierrefort. Pour traiter visuellement son implantation, il convient de l'intégrer dans un système bocager à préserver ou à créer.

La temporisation de l'urbanisation devra tout de même permettre une cohérence paysagère entre le secteur de Fonfrède et du Fayet

En effet, la restauration, le maintien et le renforcement de la trame bocagère ne tient pas seulement de l'esthétique paysagère mais également d'un souci environnemental : lutte contre l'érosion et le lessivage du sol, temporisation des écoulements pluviaux, protection des habitations situées en aval et des cultures, diversité de la faune et de la flore.

Ce réseau de haies peut également contribué à l'insertion paysagère des espaces urbanisés ou des voies traversantes.

Il s'agit alors d'obtenir une image cohérente et valorisante du site que ce soit dans une perception proche ou plus éloignée.

De plus, il convient de conforter la présence d'autres alignements remarquables le long des routes et des chemins qui pourraient être réalisés. En effet, comme les haies bocagères, ce sont des éléments marquants et importants du paysage. Ils constituent des signaux et des points de repères qui cassent la monotonie de certains paysages. Enfin, ces motifs paysagers viennent animer les grandes ouvertures visuelles que représentent les versants de la vallée.

# C/LE SECTEUR DE FONFREDE

#### 1. Présentation du secteur



Photo aérienne du secteur du Fonfrede et courbes de niveau

Cette zone se trouve dans la continuité directe du bourg de Pierrefort. Placé sur le versant Ouest de la vallée du Vezou, Ce secteur fait le lien entre le lotissement du Monteil et le secteur ouvert à l'urbanisation de Fonfrède. Il domine le bourg de Pierrefort.

Les pentes sont relativement importante en bas du secteur et se réduisant en montant vers le plateau.

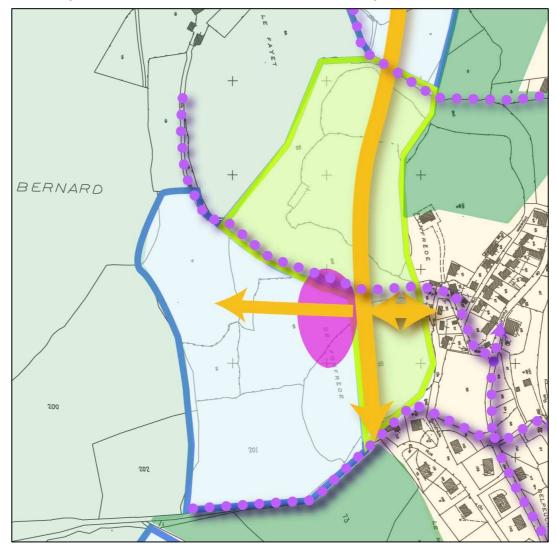
En terme paysager, comme les précédents secteurs, on se trouve dans un espace dédié à l'agriculture avec des prés. Bordant ces prés, des haies arborées et de petits espaces boisées soulignent l'aspect bocager dominant le paysage des versants de la vallée.

La perception de la zone est relativement importante depuis le bourg mais elle se trouve en continuité de l'urbanisation existante.

Du fait de la taille de ce secteur (environ 10 hectares), son aménagement devra se réaliser en plusieurs fois, en privilégiant les parcelles propriétés de la commune pour



Vue éloignée sur le secteur du Fonfrede depuis le bourg de Pierrefort



Extrait du principe d'aménagement pour le secteur de Fonfrède (page 6)

Atouts	Contraintes					
Proximité du bourg de Pierrefort et de la	Une situation en versant avec une pente					
zone urbanisée avec ses services et	relativement forte					
commerces.						
Accessibilité du secteur par des voies au	Des voies structurantes à créer pour la					
niveau des lotissements existants et	desserte interne et des jonctions à					
bordant le secteur.	prévoir avec les voies existantes					
	(passant par l'urbanisation existante).					
Un espace ouvert paysagèrement	Un paysage sensible du fait de sa					
parlant	position en versant dominant le bourg					
	avec un paysage bocager important					
Un espace agricole principalement en	La présence d'un bâtiment agricole mais					
pâture et fauche et peu mécanisable du	désaffecté					
fait de la déclivité vers l'est.						
Un réseau d'eau potable à créer et un	L'ensemble du secteur surplombe la					
réseau d'assainissement en prévision	rivière du Vezou (gestion de					
mais réalisable gravitairement et pouvant	l'assainissement).					
se connecter aux réseaux existants à						
proximité.						
Pas de risques naturels répertoriés						

#### 2. <u>Le respect des objectifs de la Loi Montagne</u>

#### a. Protection des terres agricoles, pastorales et forestières

Le secteur présente un aspect encore marqué par une agriculture dédiée à la pâture. Mais en raison de la pente, elle est difficilement mécanisable ou utilisable pour d'autres fonctions agricoles.

Ces prés sont également limités par des haies arborées principalement (situées en bordure du secteur ou en son sein). On trouve au cœur de ce secteur un petit espace boisé.

De part la disposition, de la superficie de ces terrains et de l'idée de la priorité de protection des espaces agricoles sur les territoires plus ruraux (urbanisation principale à proximité du bourg), le fait de les rendre constructible ne nuit pas aux activités agricoles sur le territoire de la commune de Pierrefort.

#### b. Préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel

Le schéma précédant présente une proposition d'insertion paysagère pour le principe d'aménagement.

La localisation de la future zone se situe sur le versant d'orientation Nord-Sud et dominant le bourg de Pierrefort. Pour traiter visuellement son implantation, il convient de l'intégrer dans un système bocager à préserver ou à créer.

La temporisation de l'urbanisation devra tout de même permettre une cohérence paysagère entre le secteur de Fonfrède proche de l'urbanisation et le secteur à l'arrière (vers l'Ouest).

En effet, la restauration, le maintien et le renforcement de la trame bocagère ne tient pas seulement de l'esthétique paysagère mais également d'un souci environnemental : lutte contre l'érosion et le lessivage du sol, temporisation des écoulements pluviaux, protection des habitations situées en aval et des cultures, diversité de la faune et de la flore.

Ce réseau de haies peut également contribué à l'insertion paysagère des espaces urbanisés ou des voies traversantes Nord Sud pouvant joindre la RD nº265 au Nord.

Il s'agit alors d'obtenir une image cohérente et valorisante du site que ce soit dans une perception proche ou plus éloignée.

De plus, il convient de conforter la présence d'autres alignements remarquables le long des routes principales et des chemins qui pourraient être réalisés. En effet, comme les haies bocagères, ce sont des éléments marquants et importants du paysage. Enfin, ces motifs paysagers viennent animer les grandes ouvertures visuelles que représentent les versants de la vallée.

# D/ LE SECTEUR DU MONTEIL





Photo aérienne du secteur du Monteil et courbes de niveau

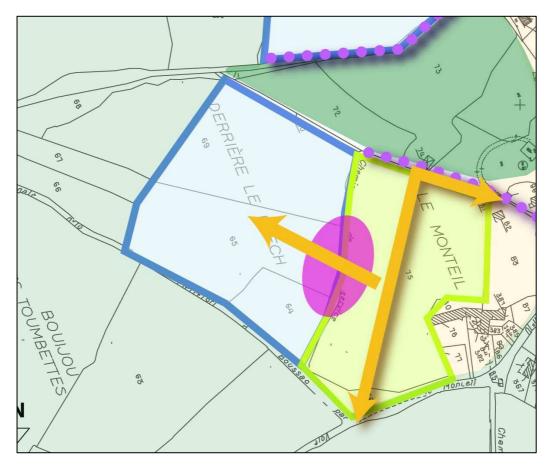
Ce secteur, dans la continuité du Monteil, s'ouvre sur le secteur de la planèze et n'a donc que peu de pente. L'accessibilité est relativement aisée depuis le bourg par le chemin communal n°10. Le secteur s'étend sur 6,5 hectares.

En terme paysager, comme les précédents secteurs, on se trouve dans un espace dédié à l'agriculture avec des prés relativement ouvert. Bordant ces prés, des haies arborées (moins dense que sur les versants de la vallée) soulignent l'aspect bocager.

Le secteur est peu perceptible depuis le bourg de Pierrefort du fait de sa position dominante et à l'arrière du hameau de Monteil.



Vue intérieure sur le secteur du Fonfrede depuis le bourg de Pierrefort



Extrait du principe d'aménagement pour le secteur du Monteil (page 6)

Atouts	Contraintes
Proximité du bourg de Pierrefort et de la	Une situation sur le secteur du plateau
zone urbanisée avec ses services et	avec une pente faible.
commerces.	
Bonne accessibilité du secteur par des	Des voies structurantes à créer pour la
voies existantes la bordant.	desserte interne et des jonctions à
	prévoir avec les voies existantes à
	proximité
Un espace ouvert paysagèrement et	
relativement plat et peu perceptible	
depuis le fond de la vallée	
Un espace agricole principalement en	La présence de bâtiments agricoles mais
pâture et fauche.	pris dans l'urbanisation existante du
	Monteil
Un réseau d'eau potable à créer et un	
réseau d'assainissement en prévision	
mais réalisable gravitairement	
Pas de risques naturels répertoriés	

#### 2. Le respect des objectifs de la Loi Montagne

#### a. Protection des terres agricoles, pastorales et forestières

Le secteur présente un aspect encore marqué par une agriculture dédiée à la pâture. Mais en raison du climat et de l'orientation générale de l'agriculture de la commune, elle est difficilement utilisable pour d'autres fonctions agricoles.

Des haies arborées principalement coupent cet espace ouvert en suivant certaines limites parcellaires.

De part la disposition, de la superficie de ces terrains et de l'idée de la priorité de protection des espaces agricoles sur les territoires plus ruraux (urbanisation principale à proximité du bourg), le fait de les rendre constructible ne nuit pas aux activités agricoles sur le territoire de la commune de Pierrefort.

#### b. Préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel

Le schéma précédant présente une proposition d'insertion paysagère pour le principe d'aménagement.

La localisation de la future zone se situe sur un relief accidenté d'orientation Nord-Sud et dominant le bourg de Pierrefort. Pour traiter visuellement son implantation, il convient de l'intégrer dans un système bocager à préserver ou à créer.

La temporisation de l'urbanisation devra tout de même permettre une cohérence paysagère entre le secteur de Fonfrède et du Fayet

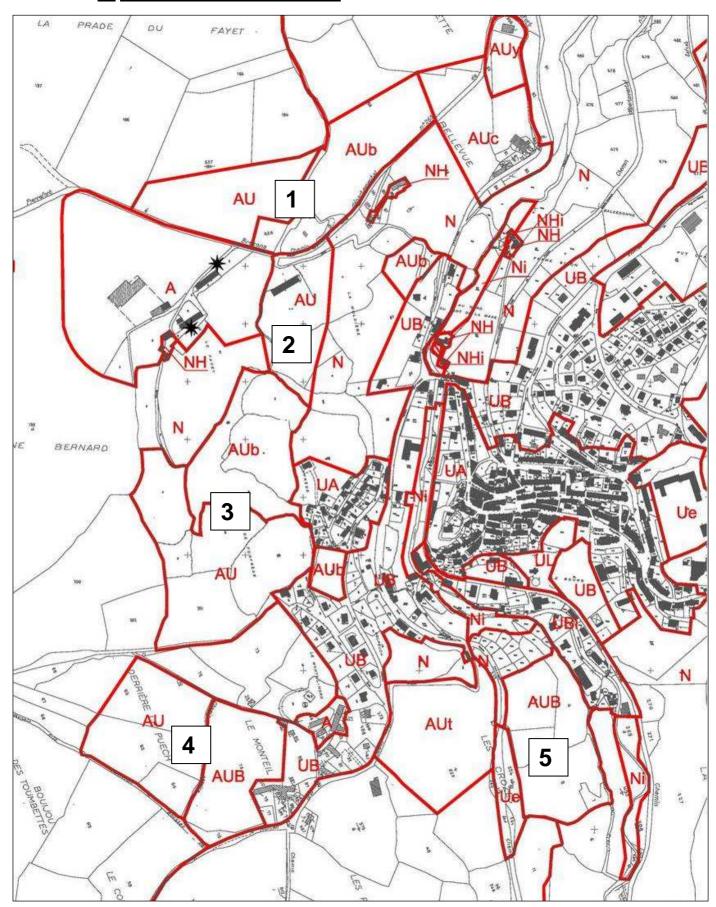
En effet, la restauration, le maintien et le renforcement de la trame bocagère ne tient pas seulement de l'esthétique paysagère mais également d'un souci environnemental : lutte contre l'érosion et le lessivage du sol, temporisation des écoulements pluviaux, protection des habitations situées en aval et des cultures, diversité de la faune et de la flore.

Ce réseau de haies peut également contribué à l'insertion paysagère des espaces urbanisés ou des voies traversantes.

Il s'agit alors d'obtenir une image cohérente et valorisante du site que ce soit dans une perception proche ou plus éloignée.

De plus, il convient de conforter la présence d'autres alignements remarquables le long des routes et des chemins qui pourraient être réalisés. En effet, comme les haies bocagères, ce sont des éléments marquants et importants du paysage. Ils constituent des signaux et des points de repères qui cassent la monotonie de certains paysages. Enfin, ces motifs paysagers viennent animer les grandes ouvertures visuelles que représentent les versants de la vallée.

# E/LE PROJET DE ZONAGE



# **ANNEXES -**

# A/RAPPEL DES DONNEES DEMOGRAPHIQUE ET DES RESIDENCES

#### 1. La population

Depuis 1975, sommet démographique pour la commune de Pierrefort avec 1131 habitants, la population ne cesse de décroître. En 1999, elle atteint les 1002 habitants, soit une chute de 129 habitants en 24 ans. La population passe sous la barre des 1000 entre 1999 et 2006.

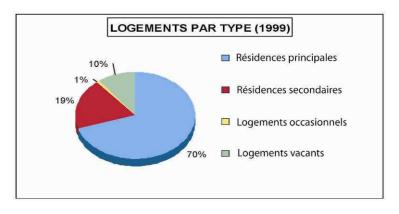
Evolution de la population							
	1968	1975	1982	1990	1999	2006	
Population sans doubles comptes	1090	1131	1091	1017	1002	957	

Cependant, le solde migratoire, en forte croissance, tend à ramener un équilibre démographique.

La baisse du dynamisme démographique peut s'expliquer par le départ des jeunes par un manque de création d'emplois et l'isolement de la commune. Ainsi, la population active est en diminution depuis 1990, mais le chômage est en hausse. La population active est majoritairement tertiaire (63%) avec également une part de 17% des actifs dans le secteur agricole..

#### 2. L'habitat

La caractéristique de l'habitat de la commune de Pierrefort est une part importante de **résidence principale** puisqu'elle représente une part de 70 % du parc des logements.



Actuellement, on peut également

noter que le rythme moyen annuelle de construction est d'environ de 5 logements.

Année	2004	2005	2006	2007	2008	2009
Nombre de PC	3	5	3	4	4	3
habitations						

Les surfaces constructibles résiduelles et actuellement proposées dans le projet du PLU (secteurs U déjà urbanisés et secteurs AU à urbanisation future) représentent une superficie d'une dizaine d'hectares

### **B/TOPOGRAPHIE**

La commune se trouve dans un secteur de planèze (plateau) traversé par des vallées, parcourues par les rivières de Bresson, Vezou et l'Assac.

Le bourg de Pierrefort se situe en fond de la vallée du Vezou. Le secteur est relativement encaissé avec des versants marqués par la topographie et l'agriculture (près, pacage).

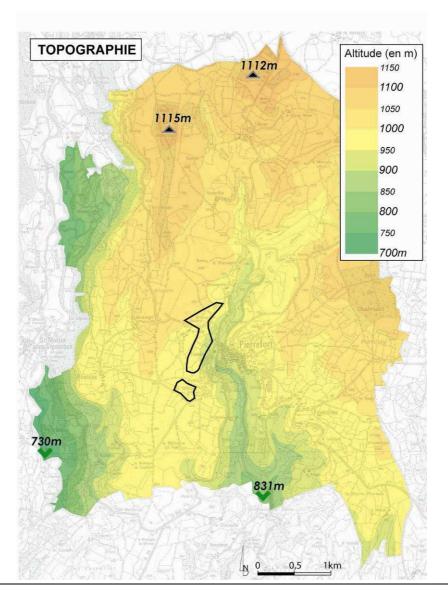
La zone d'activités projetée ainsi que la zone d'habitat individuel se situent dans la vallée du Vezou à une altitude moyenne de 1 000 mètres.

La topographie générale des zones est relativement accidentée mais se trouve également en limite du plateau dominant le bourg.

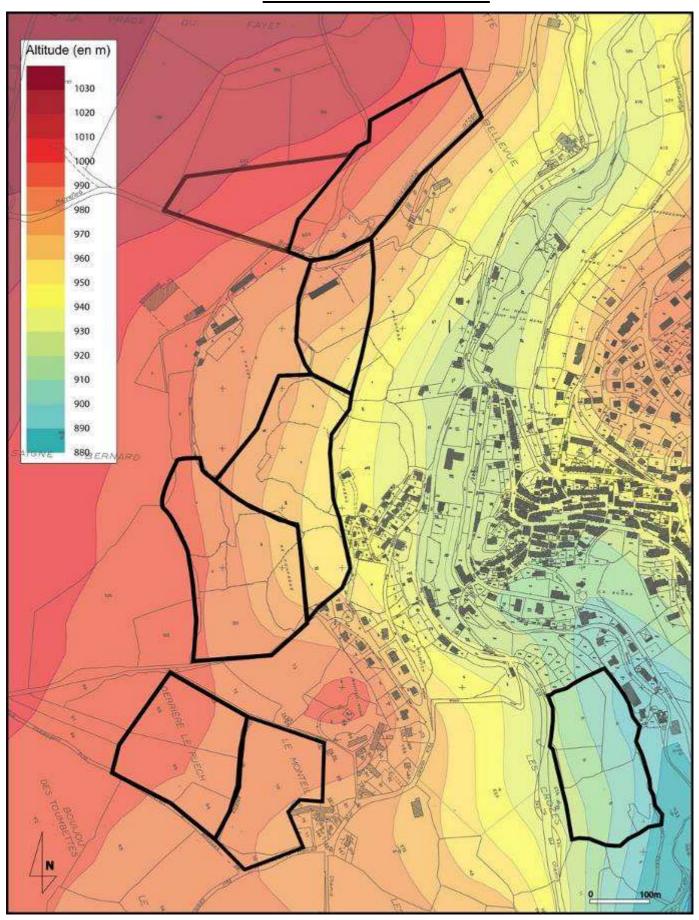
Les secteurs de Fonfrède et du Moldiège sont sur les versants de la vallée dominant le bourg.

Toutefois, le secteur du Breuil et du Fayet se situe sur le plateau et sont donc moins soumis à des pentes moindres.

Pour le secteur des Crozes, on se situe dans le secteur de fond de vallée du Vezou sur le bas du versant.

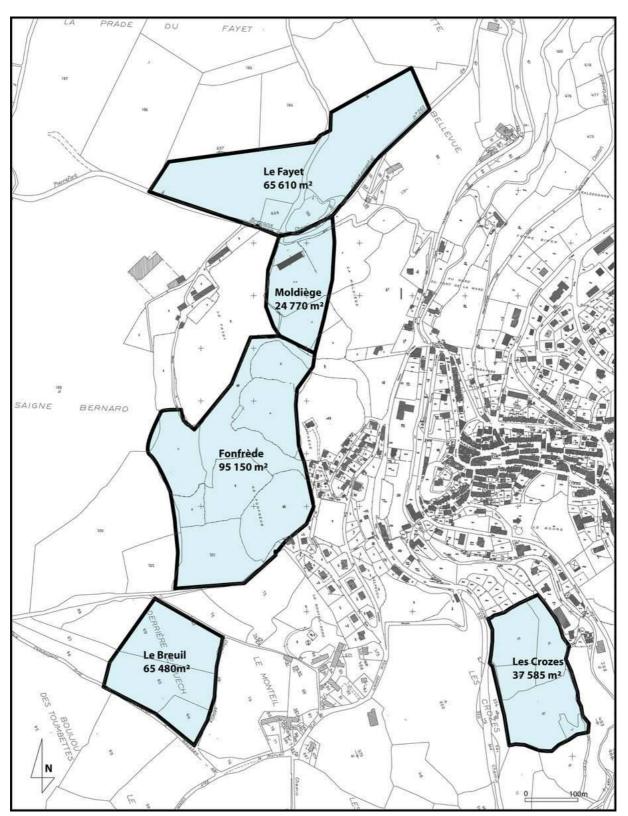


# **TOPOGRAPHIE DES SECTEURS**



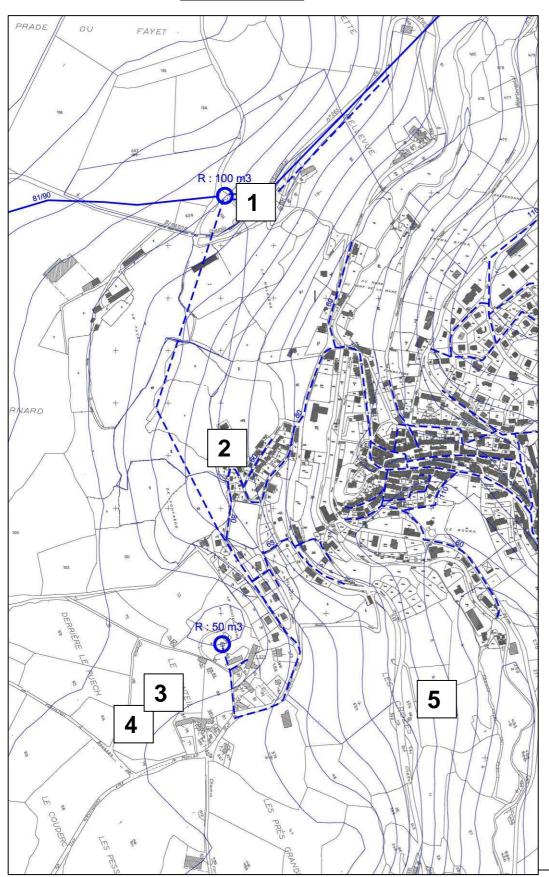
# C SITUATION FONCIERE

Le périmètre des différents secteurs s'étend sur une surface d'environ 288 590 m². Les secteurs étudiés couvre des parcelles relativement grandes, marquée par un parcellaire agricole.



# D/RESEAUX

### 1. Les réseaux AEP

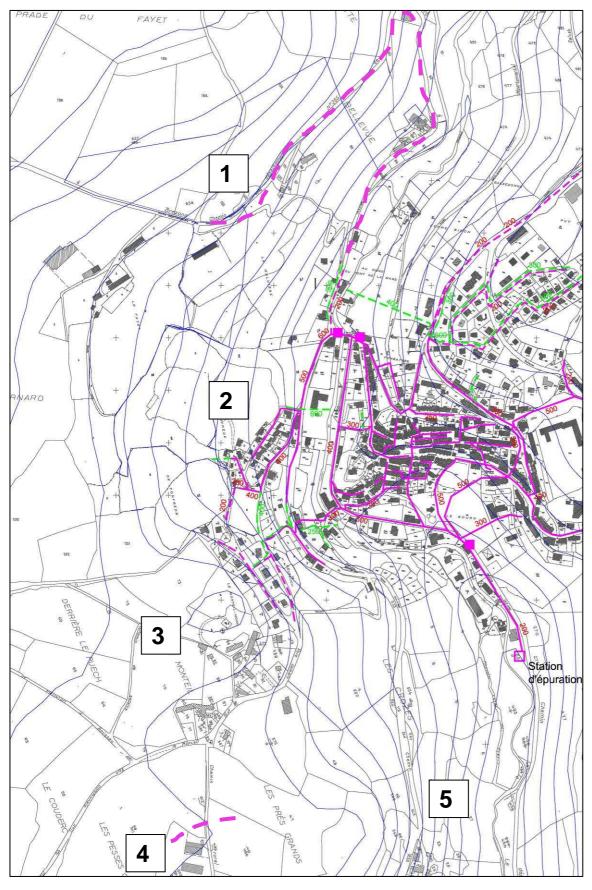


En ce qui concerne le réseau AEP, les différents secteurs seront ou sont desservis.

En effet, les secteurs du Fayet (1), de Maldiège (2) et de Fonfrede (3) sont actuellement déjà parcourus par un réseau.

Cependant,
pour le secteur du
Fayet, un système
de surpression sera
sans doute
nécessaire pour une
bonne distribution
d'eau.

#### 2. Les réseaux d'assainissement

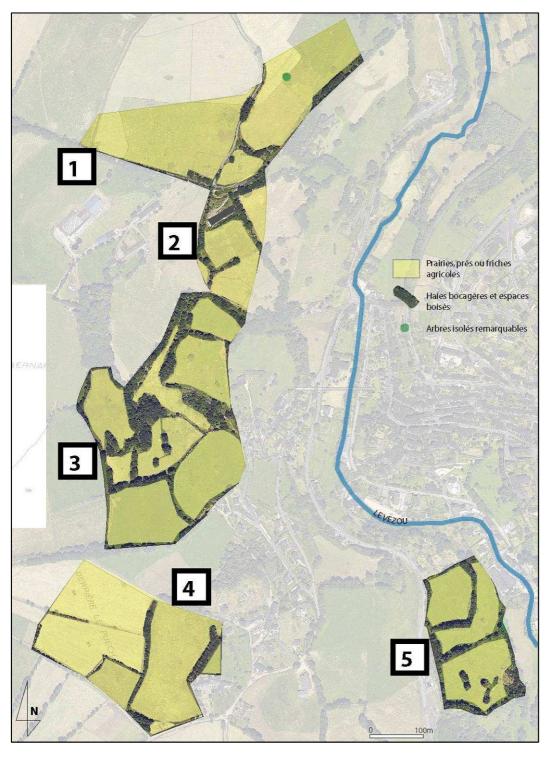


La commune possède actuellement une station d'épuration et souhaite que l'ensemble de ces secteurs soit connecté aux réseaux collectifs.

Cette
possibilité
permettra
d'éviter des
écoulements
dans le milieu
naturel (limiter
l'impact sur la
rivière du
Vezou).

# E/OCCUPATION DU SOL ET PAYSAGES

# 1. La végétalisation des secteurs étudiés



Le caractère agricole domine l'ensemble des secteurs étudiés. En effet, les pâtures sont très présentes sur les versants ainsi que le plateau.

On perçoit également une structure bocagère relativement dense au niveau des versants de la vallée.

### F/LE SECTEUR DU CROZES



Photo aérienne du secteur des Crozes et courbes de niveau

Seul secteur situé en fond de vallée, il se trouve dans la continuité du bourg de Pierrefort. Sur le versant Ouest de la rivière du Vezou et en contrebas de la RD n°990.

La pente obligera l'urbanisation à suivre les courbes de niveau.

Le secteur s'étend sur une surface de 3,7 hectares.

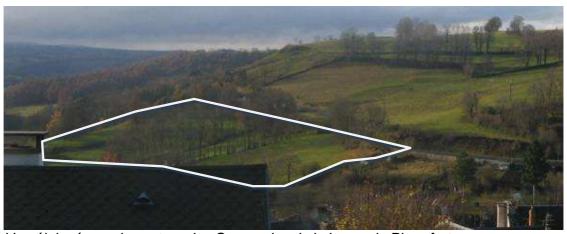
En terme paysager, le secteur est un espace agricole en herbe avec des haies arborées qui bordent les prés.

De petits jardins, situés au Nord de la zone, resteront en zone naturelle.

Le Vezou se trouve juste en contrebas de la zone.

La perception depuis la partie haute

du bourg de Pierrefort est importante. On se trouve dans une continuité d'urbanisation par rapport au bourg mais contrainte entre la présence du Vezou et de la RD990.



Vue éloignée sur le secteur des Crozes depuis le bourg de Pierrefort

La zone a donc un aménagement limité du fait d'une pente pouvant poser des problèmes d'aménagement.

# **G/RISQUES NATURELS**

La commune de Pierrefort ne dispose pas d'un projet de Plan de Prévention des Risques d'inondations. A ce jour, les risques de mouvements de terrain, inondations et feux de forêts sont les principaux risques présents sur la commune, à des niveaux faibles cependant.

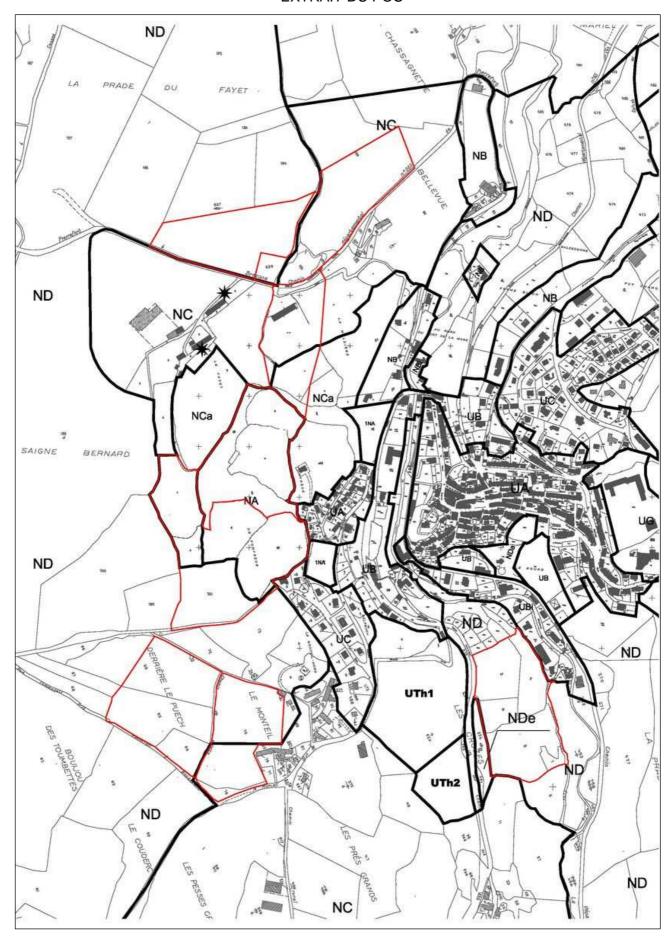
Les secteurs d'étude se situent sur les versants du Vezou mais aucun risque n'a été répertorié sur ces zones.

# H/LE CADRE REGLEMENTAIRE

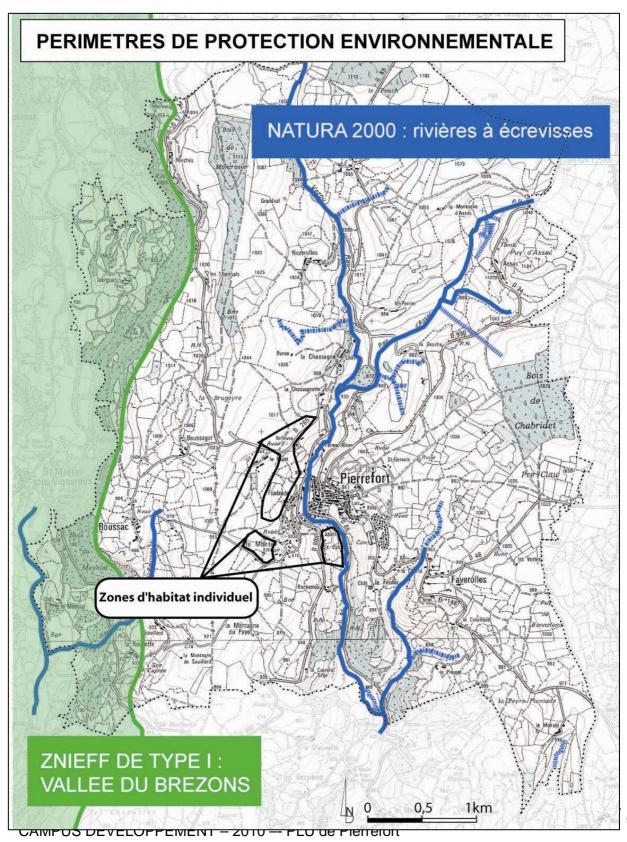
Les secteurs d'étude sont actuellement classés :

- en NA (zone à urbaniser dans le futur) pour une grande partie du secteur de Fonfrède. ce secteur montre dèjà une orientation ancienne vers l'urbanisation.
- en NC et NCa (zones agricoles), pour une partie du secteur du Fayet, pour le secteur de la Maldiège et une partie du secteur de Breuil.
- en ND (zone naturelle), pour la partie restante du secteur du Fayet et du Breuil ainsi que pour le secteur des Crozes.

#### **EXTRAIT DU POS**



Les zones d'étude ne sont pas, à ce jour, couverte par aucune servitude d'utilité publique et ne se localise dans aucun périmètre de protection ou d'inventaire environnemental (Sites classés, inscrits, Natura 2000, ZNIEFF, etc...). Cependant par la présence du ruisseau d'Assac et de la rivière du Vezou, classés en secteur Natura 2000, un travail sera réalisé sur l'assainissement de l'ensemble des zones pour permettre une connexion aux réseaux collectifs



# <u>I/ AGRICULTURE</u>

Lors de l'enquête agricole réalisée sur la commune en 2004, il est à noter la présence d'une ancienne exploitation agricole (production de lapins) dans le secteur du Maldège. Cette dernière (propriété de Mr Beranger) a arrêté son activité de production, éliminant le périmètre de recul de 50 mètres actuellement applicable.

On trouve quelques exploitations en bordure des secteurs (Le Fayet) mais qui n'implique pas de recul dans les futures zones à urbaniser.

Une exploitation à proximité du secteur du Breuil se trouve à l'heure actuelle enserrée dans le tissu urbain et a donc une extension potentielle contrariée par les habitations proches.

