

# COMMUNE DE LAMELOUZE

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

### 5 – Orientations d'Aménagement et de Programmation - OAP

Juillet 2019



Résidence Le Saint-Marc  
15, rue Jules Vallès  
34 200 SETE  
Urba.pro@groupelamo.fr  
Tél/Fax : 04.67.53.73.45



Résidence Le Saint-Marc  
15, rue Jules Vallès  
34 200 SETE  
naturæ@groupelamo.fr  
Tél/Fax : 04.48.14.00.13



**Mairie de Lamelouze**  
30110 Lamelouze



# SOMMAIRE

---

<b>Préambule .....</b>	<b>4</b>
<b>I/ Portée règlementaire.....</b>	<b>4</b>
<b>II/ Le contenu des OAP .....</b>	<b>5</b>
1. Les OAP sectorielles .....	5
2. Les OAP des secteurs d'aménagement .....	5
3. Les OAP à vocation patrimoniale.....	7
<b>III/ Localisation des secteurs .....</b>	<b>7</b>
<b>OAP 1 – Secteur « Les Pécèdes » .....</b>	<b>9</b>
<b>I/ Le site dans son contexte, analyse multiscalaire .....</b>	<b>9</b>
1. Le secteur « Les Pécèdes » au regard des espaces bâtis, voiries principales et cours d'eau ....	9
2. Topographie du secteur d'étude .....	10
3. Reportage photographique de la zone.....	11
<b>II/ Synthèse des enjeux .....</b>	<b>12</b>
<b>III/ Orientations générales d'aménagement .....</b>	<b>12</b>
1. Vocation future de la zone.....	12
2. Conditions d'ouverture à l'urbanisation .....	12
3. Les objectifs.....	12
4. Synthèse du PADD .....	12
5. Schéma des orientations générales d'aménagement.....	14
<b>IV/ Principes généraux de programmation.....</b>	<b>15</b>
1. Forme de logements .....	15
2. Implantation des constructions et prise en compte des vues et de l'ensoleillement .....	15
3. Mixité fonctionnelle et sociale .....	15
4. Voiries.....	15
5. Accessibilité et desserte du secteur.....	16
6. Gestion des eaux de ruissellement .....	16
7. Gestion du risque incendie – feu de forêt .....	17
<b>OAP 2 – Secteur « Le Moulinas» .....</b>	<b>18</b>
<b>I/ Le site dans son contexte, analyse multiscalaire .....</b>	<b>18</b>
1. Le secteur « Le Moulinas » au regard des espaces bâtis, voiries principales .....	18
2. Topographie du secteur d'étude .....	19
3. Reportage photographique de la zone.....	20
<b>II/ Synthèse des enjeux .....</b>	<b>21</b>
<b>III/ Orientations générales d'aménagement .....</b>	<b>21</b>



1.	Vocation future de la zone.....	21
2.	Conditions d'ouverture à l'urbanisation .....	21
3.	Les objectifs.....	21
4.	Les orientations en matière de voirie et déplacements.....	21
5.	Synthèse du PADD .....	22
6.	Schéma des orientations générales d'aménagement.....	23
<b>IV/</b>	<b>Principes généraux de programmation.....</b>	<b>24</b>
1.	Forme de logements .....	24
2.	Implantation des constructions et prise en compte des vues et de l'ensoleillement .....	24
3.	Mixité fonctionnelle et sociale .....	24
4.	Voiries.....	24
5.	Accessibilité et desserte du secteur.....	24
6.	Gestion des eaux de ruissellement .....	25
7.	Gestion du risque incendie – feu de forêt .....	25



# PREAMBULE

## I/ PORTEE REGLEMENTAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune. Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L 141-16 et L 141-17. »*

De plus, l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme précise que « Les orientations d'aménagement et de programmation » peuvent notamment :

1. Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
2. Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
3. Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
4. Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
5. Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L 151-35 et L 151-36. »

En application de l'article L152-1, *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »*

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribuent à leur mise en œuvre ou tout au moins, à ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteurs sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagements et de constructions seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteurs et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié deux secteurs de



développement, qui, dans le cadre du présent PLU, sont ouvert à l'urbanisation. Ils sont classés en secteur à urbaniser à court et moyen terme, et désignés « 2AU1 et 2AU2 » dans le PLU. Aussi, ces secteurs font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'évolution du territoire communal.

## II/ LE CONTENU DES OAP

### 1. Les OAP sectorielles

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R151-6 du Code de l'urbanisme qui en précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes.

L'article R151-6 dispose que « *les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R 151-10.* »

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 1AU est également réaffirmée dans l'article R151-20 qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles.

### 2. Les OAP des secteurs d'aménagement

Les modalités de recours aux OAP des secteurs d'aménagement définies à l'article R151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur Cette possibilité est confortée par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais elle s'accompagne de conditions :

- les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD ;
- elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R151-8 ;
- elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'article R151-8 dispose que « *les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.*

Elles portent au moins sur :

1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2. La mixité fonctionnelle et sociale ;
3. La qualité environnementale et la prévention des risques ;



4. *Les besoins en matière de stationnement ;*
5. *La desserte par les transports en commun ;*
6. *La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

*Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »*

Il convient de préciser que la réalisation d'OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation, conformément aux dispositions de l'alinéa 3° de l'article R151-2, et de représentation des secteurs concernés sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R151-6.

Les orientations d'aménagement et de programmation couvrant des secteurs sans règlement doivent répondre à un double enjeu :

- **Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions.**

Les orientations déclinées dans les OAP doivent traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune ou l'intercommunalité. Elles doivent de ce point de vue répondre aux mêmes exigences que les règles édictées dans les autres secteurs et zones du PLU, et doivent permettre aux services instructeurs de vérifier que la construction répondra bien aux objectifs fixés.

Néanmoins, contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées de manière quantitatives.

L'expression des orientations sera le plus souvent qualitative, pour s'attacher aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

Afin de faciliter l'instruction des demandes, de sécuriser les décisions de l'autorité compétente et de garantir l'égalité de traitement des pétitionnaires, il est donc recommandé aux auteurs de PLU de prêter une attention toute particulière à la rédaction des dispositions applicables. Les orientations doivent être claires et vérifiables, elles peuvent parfois être rédigées de manière quantitative mais ne doivent pas s'apparenter à un règlement.

- **Permettre la stabilité du plan local d'urbanisme face à la temporalité des projets.**

Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

Le texte et/ou le schéma d'aménagement devront cependant traiter des 6 thèmes obligatoires listés à l'article R 151-8, qui pourront se décliner en orientations portant par exemple sur :

- Les hauteurs moyennes du bâti, et les principes d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ;
- La densité attendue par la représentation de volumes constructibles précisant les orientations programmatiques définies sur la zone. En l'occurrence, le recours à des représentations en trois dimensions peut s'avérer extrêmement utile ;
- Les typologies de logements à privilégier ;
- La mixité fonctionnelle ;
- L'implantation des espaces libres, leur rôle environnemental et leur nature ;
- Les conditions de stationnement dans le secteur et les objectifs de création d'aires de stationnement en fonction de l'offre publique de stationnement disponible ;



- Les conditions d'accessibilité du secteur par les transports collectifs et les autres modes de déplacement;
- L'organisation et la nature de la voirie (axes principaux, secondaires, piétonniers, cyclables, voies vertes, etc.) ;
- Les conditions d'équipements et de desserte de la zone, en facilitant la localisation des réseaux de raccordement.

### 3. Les OAP à vocation patrimoniale

La création d'OAP à vocation patrimoniale à l'article R151-7 fait écho à l'article R151-19 autorisant les auteurs de PLUi à délimiter des zones urbaines renvoyant au RNU.

L'article R151-7 dispose que « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R 151-19.* »

Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire proches de celles qui leur étaient offertes par l'article L151-19, qu'un renvoi au RNU ne permet pas d'appliquer.

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

La délivrance des autorisations d'urbanisme dans ces secteurs devra, en application de l'article R424-5-2, être motivée au regard de l'article R111-27.

Toutefois, elles peuvent également s'appliquer dans des secteurs non-couverts par un renvoi au RNU et dans tous types de PLU. Dans ce cas, l'article R424-5-2 ne trouve pas à s'appliquer.

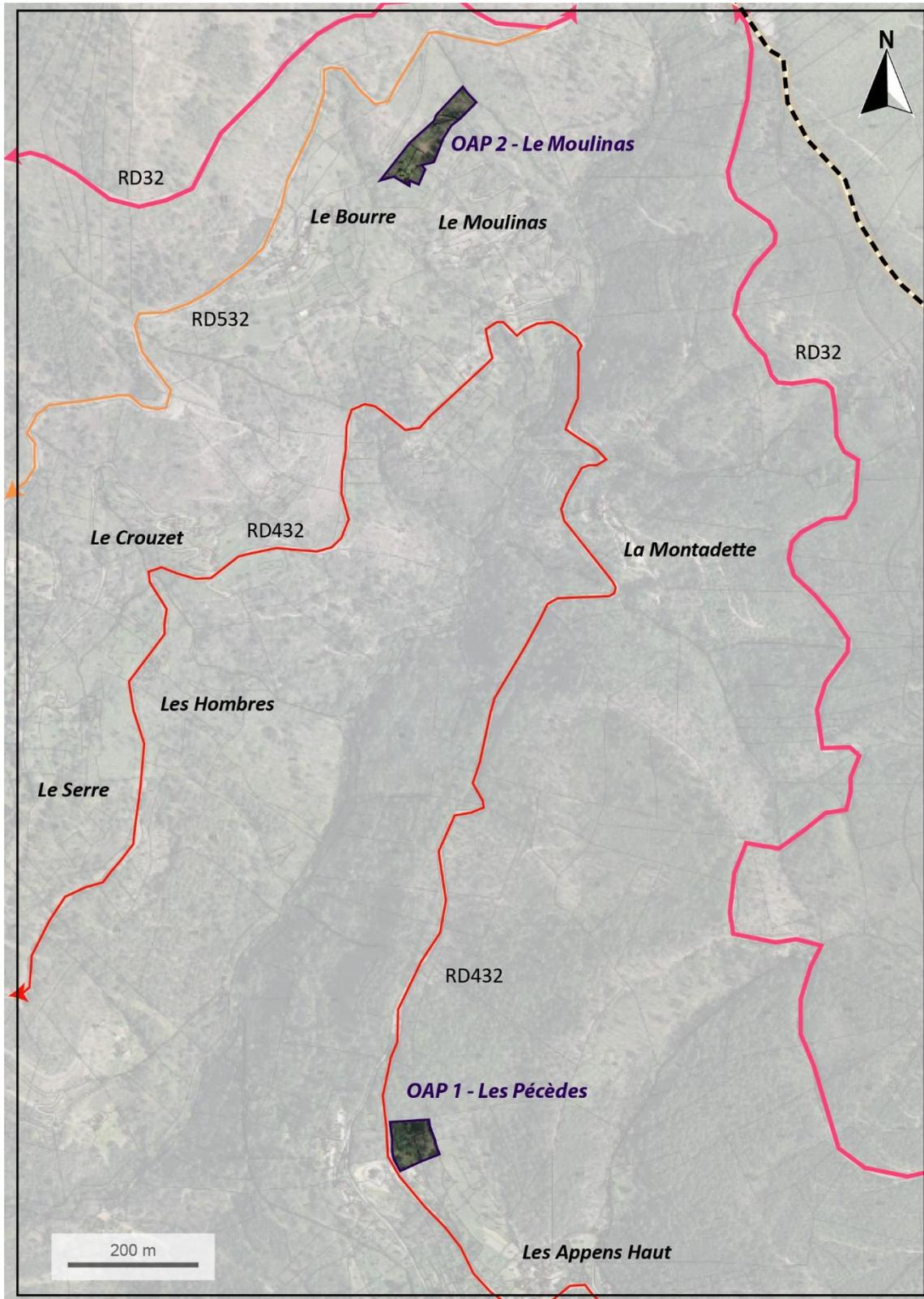
Il est recommandé aux auteurs de PLUi d'accorder un soin tout particulier au travail d'identification préalable et de connaissance du patrimoine car il sera déterminant pour décliner des dispositions pertinentes et adaptées aux particularités de chaque élément.

## III/ LOCALISATION DES SECTEURS

2 secteurs sont prévus avec une OAP :

- Le premier périmètre d'OAP est situé au niveau des Pécèdes en zone 2AU1.
- La deuxième OAP se trouve au secteur du Moulinas en zone 1AU.





# OAP 1 – SECTEUR « LES PECÉDES »

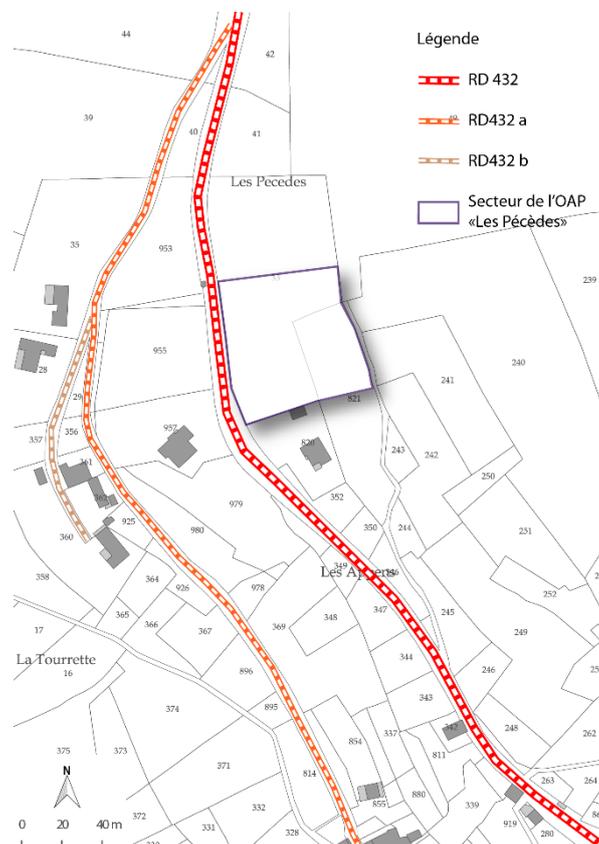
## I/ LE SITE DANS SON CONTEXTE, ANALYSE MULTISCALEAIRE

Le périmètre du projet d'urbanisation du secteur «Les Pécèdes», situé au-dessus de la route départementale n°432 en provenance des Appens, est contenu dans un secteur 2AU1 de 4 236 m<sup>2</sup>.

Le périmètre de l'OAP correspond à l'ancienne zone d'extension du village mais dont la superficie a été réduite pour correspondre à la réalité des besoins communaux pour les 10-12 ans à venir. Il est situé à l'ouest du hameau principal du village, en limite de la zone pavillonnaire (Uc). Ce secteur est bordé au Nord et à l'Est par une zone naturelle pour laquelle la prise en compte des risques incendie – feux de forêt et mouvement de terrain sont pris en compte. Il jouxte en son Sud et Ouest la zone peu dense (Uc) avec de l'habitat et la mairie, salle polyvalente et temple.

L'objet de cette orientation d'aménagement est donc d'organiser l'urbanisation de ce secteur à court et moyen terme, en prenant en compte les secteurs déjà urbanisés, en intégrant les espaces naturels. Ainsi, l'urbanisation se fera dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers très présents sur Lamelouze.

### 1. Le secteur « Les Pécèdes » au regard des espaces bâtis, voiries principales et cours d'eau



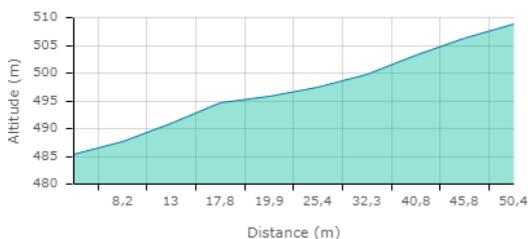
## 2. Topographie du secteur d'étude

Le secteur d'étude se situe en continuité d'un espace urbain de type pavillonnaire, au niveau du lieu-dit Les Pécèdes. L'altitude moyenne du secteur d'étude est de 500 m environ. Les dénivelés sont de moyen à fort à cause de la topographie de la commune (23 mètres entre les points bas et haut sur la coupe AA' ; 22 mètres sur la coupe BB' et environ 3 mètres pour les coupes CC' et DD') et les pentes sont élevées pour les deux premières coupes. Respectivement 45 % pour la première et 32% pour la deuxième. Les pentes sont de l'ordre de 7% pour les deux autres. Le secteur peut être qualifié de pentu comme cela est le cas en zone de montagne.

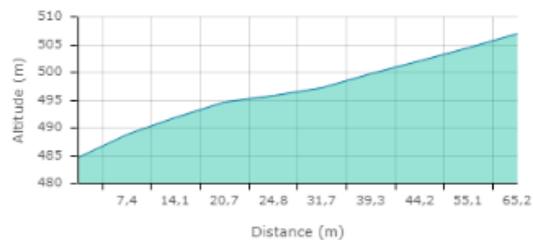
La topographie est un élément essentiel à prendre en compte dans les orientations futures d'aménagement, car elle conditionne à la fois la partie technique (la construction des ouvrages en pente suppose une technicité spécifique) et la partie paysagère (une topographie en pente induit des vues à préserver sur le grand paysage).



**Coupe AA'** (pente moyenne de 45%)



**Coupe BB'** (pente moyenne de 32%)



Coupe CC' (pente moyenne de 7%)



Coupe DD' (pente moyenne de 7%)



### 3. Reportage photographique de la zone

**Arbres existants**

**Murs de soutènement**

**Murets à conserver en limite de secteur**

*Le secteur 2AU1 est situé en continuité de la zone urbaine dont l'accès unique se fera depuis la route départementale 432 pour lequel l'avis des services compétents sera nécessaire lors de l'instruction du permis. Le secteur comprend une partie des parcelles 821 et 33 pour une superficie de 4236 m<sup>2</sup>*

*Le secteur est actuellement boisé en quasi-totalité et sur lequel des murets en pierre soutenant les terrasses devront être conservés autant que possible ou bien reconstruits à l'identique.*

*De par l'existence du risque incendie - feux de forêt, un traitement des limites avec la zone naturelle sera une priorité tout comme la préservation des vues et l'insertion paysagère des futures constructions.*



## III/ SYNTHÈSE DES ENJEUX

Le secteur de l'OAP présente surtout des enjeux urbanistiques, environnementaux et paysagers de l'ordre de :

- La prise en compte de la desserte du secteur depuis la route départementale n°432 où un seul accès devra être réalisé pour desservir la zone. Les services compétents devront être consultés.
- La préservation des murets en limite des secteurs.
- La prise en compte du risque incendie – feux de forêt ainsi que le risque de ruissellement.
- Sur le plan paysager, les limites avec la plaine naturelle devront être traitées avec soin pour proposer une zone tampon entre espace urbanisé et espace naturel. Les vues sur le paysage devront être prises en compte également.
- Sur le plan urbanistique, il s'agira de prendre en compte les constructions pouvant modifier l'aménagement à venir en respectant l'architecture du bâti cévenol.

## III/ ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

### 1. Vocation future de la zone

La zone 2AU1 est destinée à de l'habitat (**deux-trois** constructions). L'aménagement d'un carrefour au niveau de la RD432 permettra de desservir la zone.

### 2. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de l'équipement et des disponibilités de la ressource en eau et des capacités des réseaux.

L'opération d'aménagement se réalisera à court et moyen terme en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence, et les enjeux du projet d'ensemble.

### 3. Les objectifs

Les constructions sont destinées à de l'habitat. Elles répondront aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturales : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « orientations générales de programmation » et le règlement de la zone 2AU1 ;
- Permettre une solidarité entre quartiers : l'espace public devra aussi être réfléchi afin de créer du lien en direction des Appens.
- Une densité minimale nette de 10 logements à l'hectare devra être respectée du fait de la topographie très en pente du secteur.

### 4. Synthèse du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable se construit autour de deux objectifs principaux qui se déclinent en orientations d'aménagement :

#### 1- LES ORIENTATIONS GÉNÉRALES



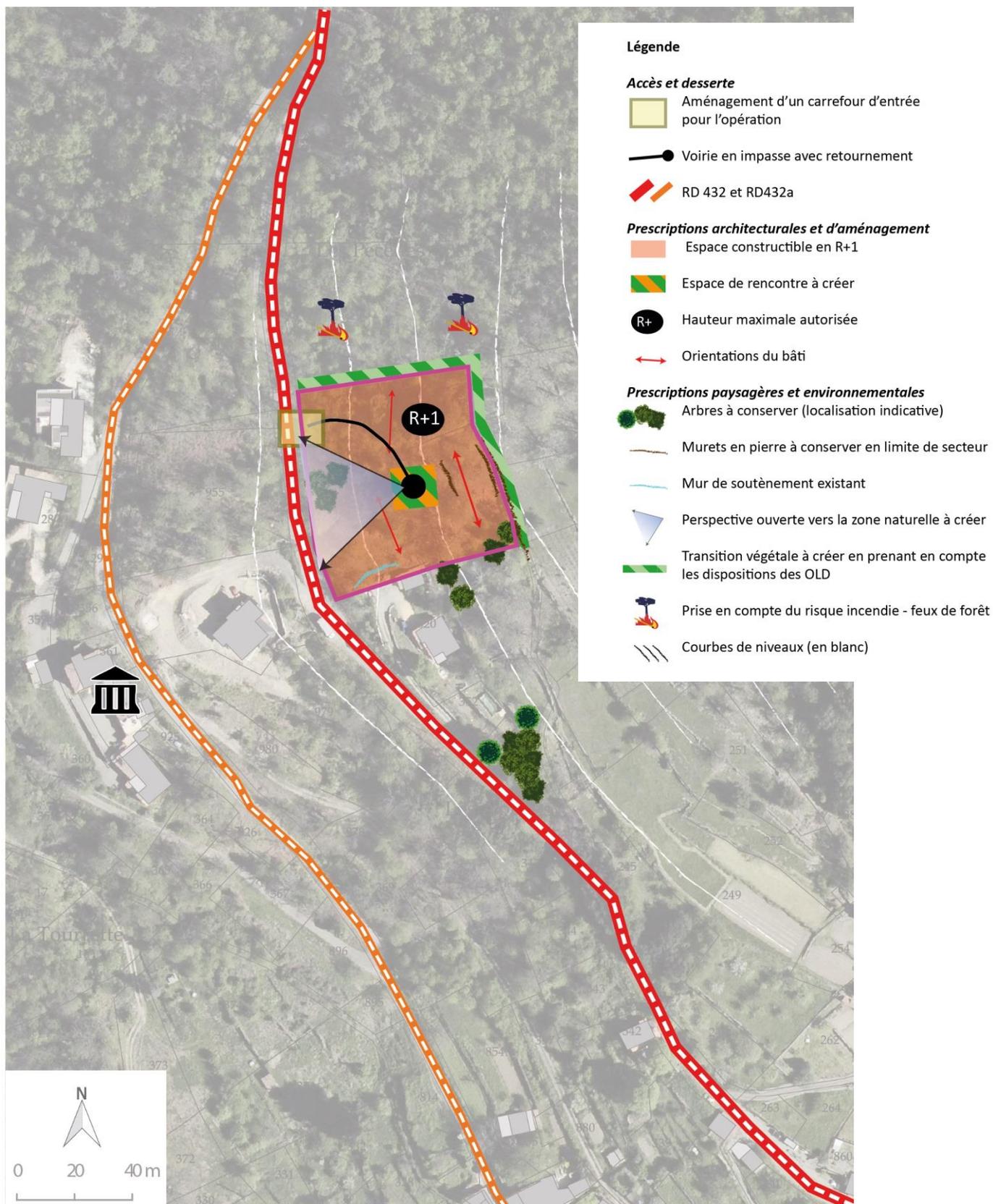
- a. Les politiques d'aménagement, d'équipements et d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques
  - *Prise en compte des extensions autour des Appens (Pécèdes et Plô)*
  - *Préserver les hameaux*
  - *Valoriser les marqueurs de l'identité cévenole*
  - *Mettre en valeur et protéger les sites remarquables*
  - *Protéger les zones naturelles*
  - *Préserver les zones agricoles et les cultures*
  - *Constituer et préserver des corridors écologiques à l'échelle du grand territoire*
  - *Limiter l'impact de l'urbanisation*
  - *La réduction des consommations d'énergies et par effet la réduction des émissions des gaz à effet de serre*
  - *La gestion de la ressource en eau*
  - *La gestion des déchets*
  - *La gestion des risques*
  
- b. Les orientations sur l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et des loisirs
  - *Conforter la centralité du hameau centre : Les Appens*
  - *Rationaliser l'utilisation de l'espace en structurant les extensions urbaines*
  - *Organiser et sécuriser les déplacements*
  - *Conforter l'activité agricole*
  - *Pérenniser et développer le tissu économique local*
  - *Renforcer l'accès aux communications numériques*
  - *Structurer la filière touristique autour d'une économie culturelle et patrimoniale*

## **2- LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN**

- a. Maîtriser le développement démographique et urbain
- b. Limiter la consommation des espaces et favoriser la densification du tissu existant



## 5. Schéma des orientations générales d'aménagement



**NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.**



# IV/ PRINCIPES GENERAUX DE PROGRAMMATION

## 1. Forme de logements

Les constructions sont destinées à de l'habitat. Elles répondront aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturales : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « schéma des orientations générales d'aménagement » ainsi que le règlement de la zone 2AU1 ;
- Les logements prendront obligatoirement la forme de logements individuels de type habitat cévenol. Leur réinterprétation contemporaine de l'architecture traditionnelle sera recherchée à travers la simplicité et la compacité des volumes, les proportions des ouvertures, des toitures et par la nature des matériaux utilisés.
- L'ensemble des constructions seront limitées à des hauteurs pouvant aller jusqu'à R+1 (8 mètres).

## 2. Implantation des constructions et prise en compte des vues et de l'ensoleillement

Les constructions s'organiseront et s'implanteront de façon à ne pas obstruer les vues, les jardins venant autant que possible conserver les perspectives végétales, et les valoriser.

Les vues sur grand paysage seront maintenues de même que les vues existantes depuis les constructions situées à proximité.

L'implantation des constructions veillera en outre à préserver autant que possible un ensoleillement optimal des logements (orientations à privilégier au Sud, en gérant les accès et espaces de stationnement prioritairement au Nord, prise en compte des ombres portées...).

Les constructions s'implanteront perpendiculairement ou parallèlement aux courbes de niveaux, de manière à s'adapter à la topographie du terrain.

L'implantation des constructions entre-elles ménagera des transparences visuelles cadrant des vues sur le grand paysage.

Un minimum de 70% de l'emprise foncière privative des constructions devra être non-imperméabilisé et/ou végétalisé.

## 3. Mixité fonctionnelle et sociale

A ce titre, la commune a décidé de ne pas affecter de pourcentage à du logement social et à de l'accession à la propriété.

## 4. Voiries

Les voiries, principales ou piétonnes devront intégrer les éléments suivants :

- Aménagements permettant de **faciliter la déambulation des piétons** et autant que possible des **Personnes à Mobilité Réduite (PMR)**, sur au moins un côté de la voirie : trottoirs larges, passage piéton...



- Aménagements permettant de **délimiter les usages de la voirie** : arbres d'alignement ou buissons, pots de fleurs, marquage au sol, revêtements différenciés...

## 5. Accessibilité et desserte du secteur

Le secteur sera accessible par un seul accès depuis la RD432 pour lequel la consultation des services compétents sera nécessaire.

Les principes généraux concernant la voirie sont les suivantes :

- Le maillage viaire s'appuiera sur un principe fort : la limitation à leur stricte nécessité technique des voiries aménagées en impasses. Les impasses éventuelles seront obligatoirement le support d'espaces collectifs, bordés, par des constructions de logements de type intermédiaire ou groupé implantées à l'alignement. Elles ne pourront desservir plus de 5 habitations ;
- La voirie d'accès veillera dans la mesure du possible à ménager des voies cyclables ou piétonnes.
- Le cheminement piéton empruntera un chemin existant qui longe la partie Nord du secteur.

L'accès principal du secteur se fera depuis la RD 432, il s'agira donc de :

- de sécuriser et d'aménager l'accès,
- de concevoir une structure viaire répondant aux objectifs de sécurité routière et des services de secours,
- d'interdire les accès directs pour les parcelles individuelles, sauf impossibilité physique liée au relief et à la configuration de la parcelle.

## 6. Gestion des eaux de ruissellement

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies pourront être par exemple revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

### Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans le réseau de collecte des eaux pluviales.

- L'implantation de dispositif de rétention se fera au point les plus bas du secteur de projet.



- Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.
- Les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément du futur quartier.

## 7. Gestion du risque incendie – feu de forêt

Aussi, conformément à sa politique de réduction de la vulnérabilité de ces secteurs face au risque incendie, exprimée dans son PADD, la commune de Lamelouze s'engage dans la mise en œuvre de la gestion du risque, notamment avec la pris en compte du débroussaillage.

La mise en application de ces méthodes de prévention passe par une traduction règlementaire au niveau du PLU.

Il revient au Maire concerné d'en contrôler l'exécution et si besoin de mettre les propriétaires déficients en demeure de le réaliser voire de procéder à leur réalisation d'office. Deux points sont à contrôler :

- Aspect quantitatif du débroussaillage : respect des périmètres fixés par le Code Forestier ou par la commune ;
- Aspect qualitatif : respect des préconisations techniques fixées par arrêté préfectoral.

La défaillance des propriétaires en matière de débroussaillage peut être sanctionnée de manière administrative et par des poursuites pénales.

La mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) à l'échelle communale demande avant tout une bonne information des administrés afin de :

- Leur faire connaître leurs obligations ;
- Les sensibiliser au risque que représentent les incendies de forêt ;
- Leur faire prendre conscience de la nécessité de débroussailler pour se protéger du feu ;
- Leur apporter les informations techniques et juridiques nécessaires à la réalisation de leurs travaux.

Une bonne information permet donc de convaincre le plus grand nombre, limitant ainsi les démarches coercitives pénibles pour le maire comme pour les propriétaires visés.



# OAP 2 – SECTEUR « LE MOULINAS »

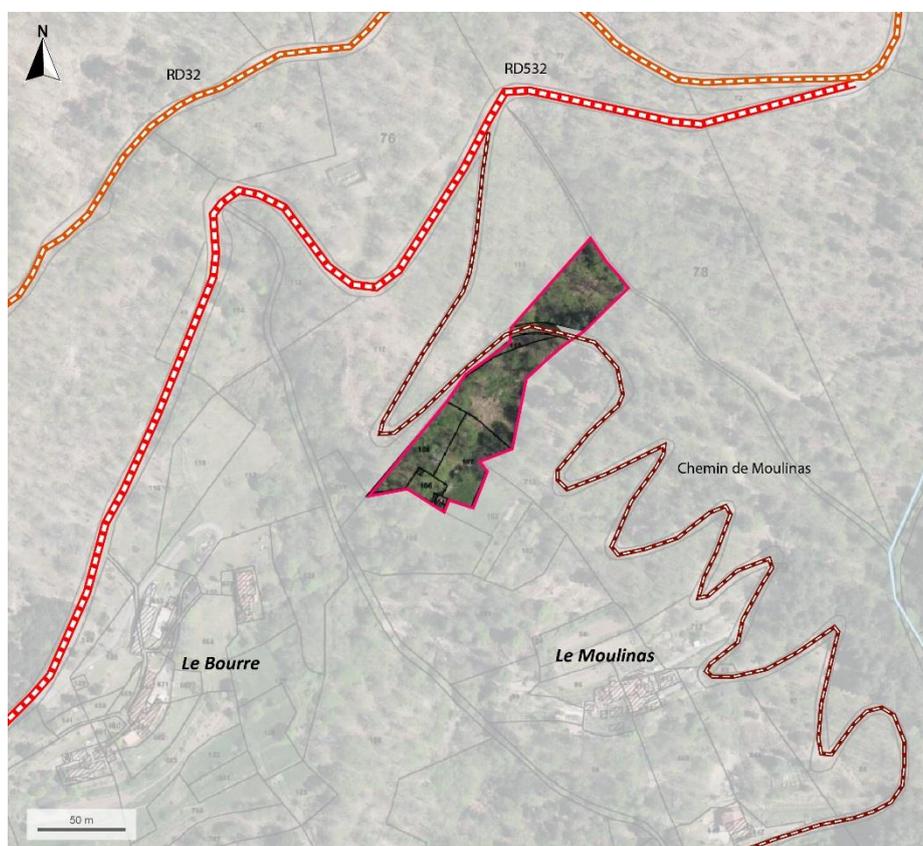
## I/ LE SITE DANS SON CONTEXTE, ANALYSE MULTISCALEAIRE

Le périmètre du projet d'urbanisation du secteur «Le Moulinas», au-dessous de la RD532, sur les parcelles 104, 106, 107, 108, 110, 111 et une partie de la 713, sont contenues dans un secteur 1AU de 0,65 ha sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble.

Le périmètre de l'OAP est situé au Nord de la commune, à proximité des hameaux du Moulinas et du Bourre. Il constituera un STECAL (Secteur de Taille et de Capacités d'Accueil Limitée) et nécessitera le passage en CDNPS dès que la zone sera ouverte à l'urbanisation au travers d'une modification du PLU.

L'objet de cette orientation d'aménagement est donc d'organiser l'urbanisation de ce secteur à moyen et long terme, en intégrant les espaces naturels et les risques, l'urbanisation se fera dans le respect des enjeux environnementaux et paysagers.

### 1. Le secteur « Le Moulinas » au regard des espaces bâtis, voiries principales



## 2. Topographie du secteur d'étude

L'altitude moyenne du secteur d'étude est de 605 m environ. Les dénivelés sont relativement mesurés (environ 12 mètres entre les points haut et bas sur les coupes BB' et CC' ; environ 3 mètres pour la coupe AA') et les pentes sont de 6% (AA'), 38% (BB') et 21% (CC'). Le secteur peut être qualifié de pentu.

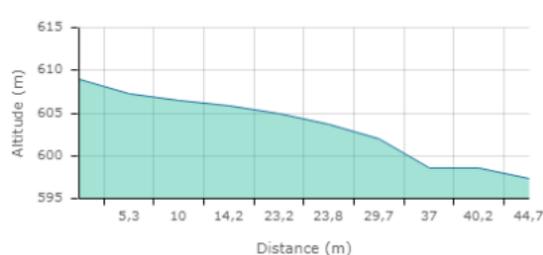
La topographie est un élément essentiel à prendre en compte dans les orientations futures d'aménagement, car elle conditionne à la fois la partie technique (la construction des ouvrages en pente suppose une technicité spécifique) et la partie paysagère (une topographie en pente induit des vues à préserver sur le grand paysage).



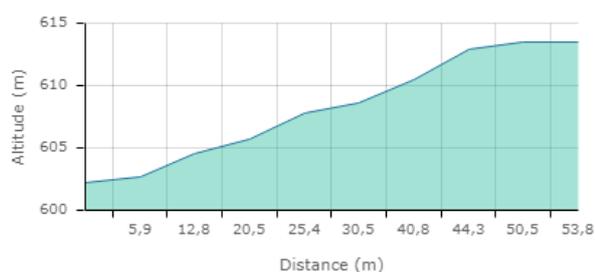
Coupe AA' (pente moyenne de 6%)



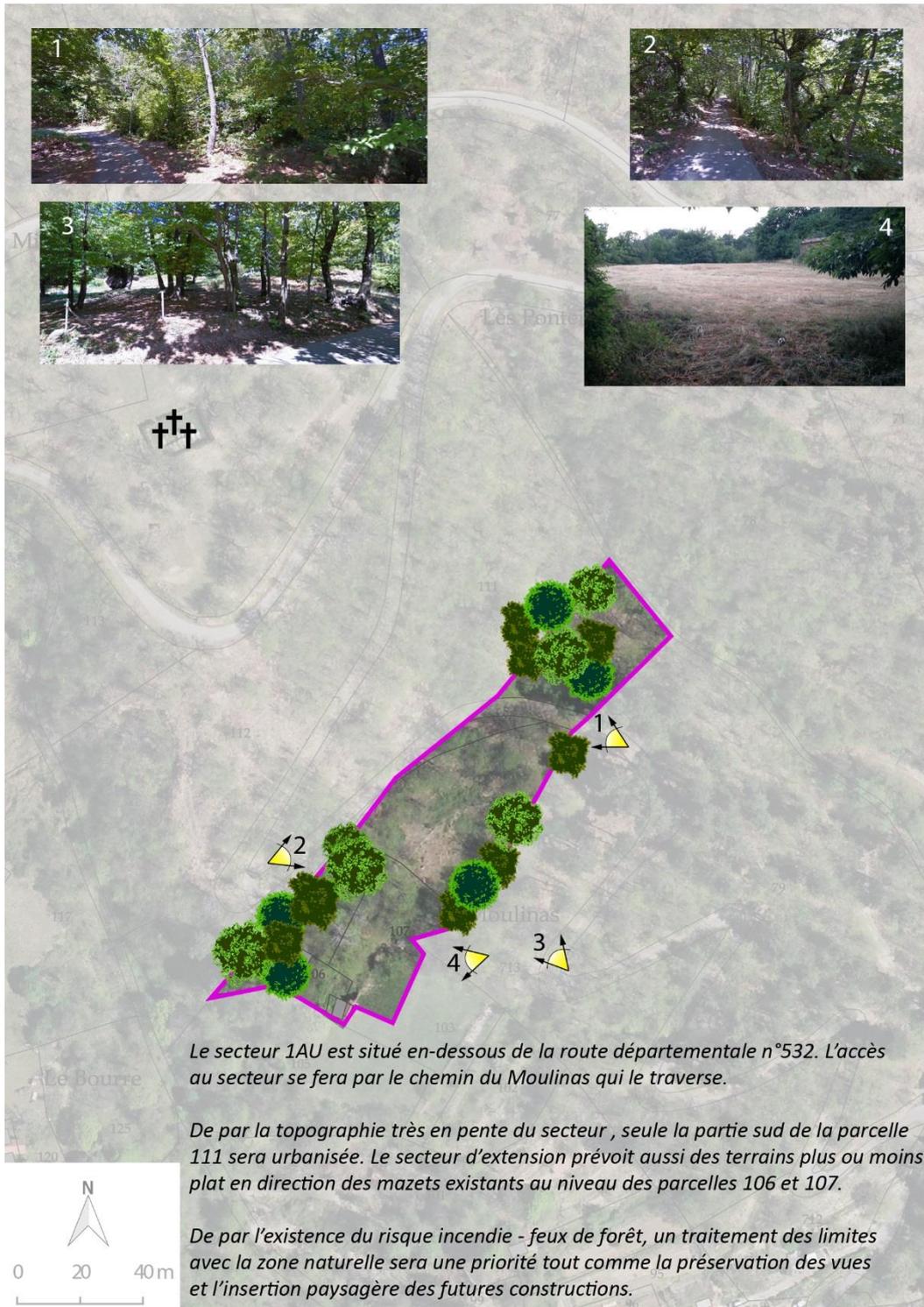
Coupe BB' (pente moyenne de 38%)



Coupe CC' (pente moyenne de 21%)



### 3. Reportage photographique de la zone



## II/ SYNTHÈSE DES ENJEUX

Le secteur de l'OAP présente surtout des enjeux environnementaux et paysagers de l'ordre de :

- Sur l'ensemble du secteur, 30% sera dédié à la voirie et espace de retournement pour desservir les constructions qui auront un seul accès pour desservir la zone depuis le chemin du Moulinas.
- Sur le plan paysager, les limites avec la zone naturelle devront être traitées avec soin pour proposer une zone tampon entre espace urbanisé et espace naturel.
- Sur le plan urbanistique, il s'agira de proposer un aménagement qui s'intègre au paysage.

## III/ ORIENTATIONS GÉNÉRALES D'AMÉNAGEMENT

### 1. Vocation future de la zone

La zone 1AU est destinée à de l'habitat (3-4 constructions).

### 2. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure de l'équipement et des disponibilités de la ressource en eau et des capacités des réseaux.

L'opération d'aménagement d'ensemble se réalisera à long terme en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière, des études opérationnelles et de l'instruction du permis.

***L'ouverture de la zone sera conditionnée à une modification du PLU et à l'avis de la CDNPS lors de son instruction.***

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence, et les enjeux du projet d'ensemble.

### 3. Les objectifs

La construction est destinée à de l'habitat. Elle répondra aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturales : elle devra respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « orientations générales de programmation » et le règlement de la zone 1AU qui sera rédigé au moment de l'ouverture à l'urbanisation de la zone ;
- Une densité moyenne de 11 logements à l'hectare devra être respectée sur la partie constructible.

### 4. Les orientations en matière de voirie et déplacements

Le secteur de l'OAP est aujourd'hui en relation directe avec le chemin du Moulinas qui servira d'accès aux constructions.

L'accès principal du secteur se fera depuis le chemin du Moulinas, il s'agira donc de :

- de sécuriser ou d'aménager cet accès,
- de concevoir une structure viaire répondant aux objectifs de sécurité routière et des services de secours,
- d'autoriser l'accès direct pour la parcelle individuelle, sauf impossibilité physique liée au relief et à la configuration de la parcelle.



## 5. Synthèse du PADD

Le projet d'aménagement et de développement durable se construit autour de deux objectifs principaux qui se déclinent en orientations d'aménagement :

### 3- LES ORIENTATIONS GENERALES

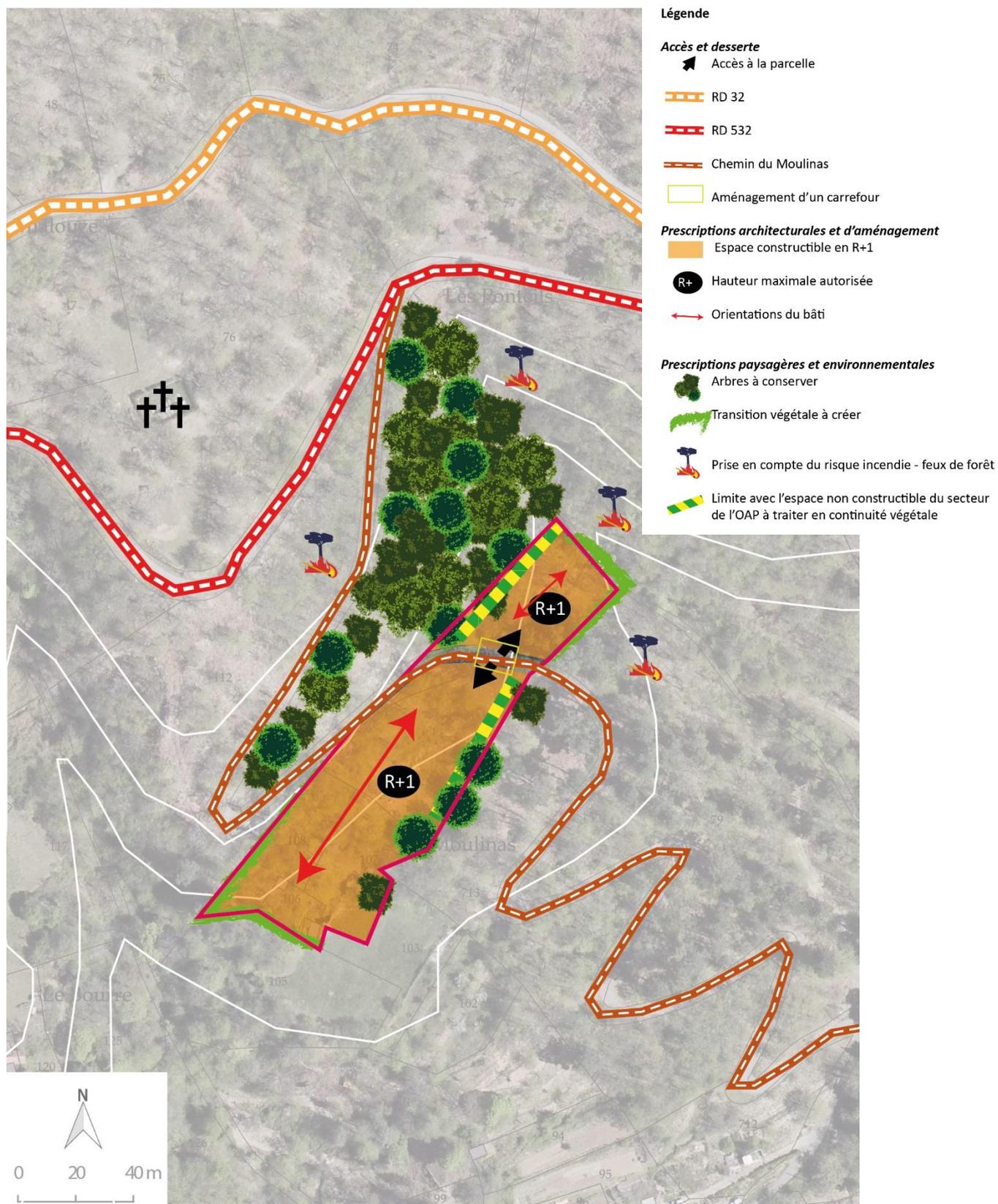
- a. Les politiques d'aménagement, d'équipements et d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques
  - *Prise en compte des extensions autour des Appens (Pécèdes et Plô)*
  - *Préserver les hameaux*
  - *Valoriser les marqueurs de l'identité cévenole*
  - *Mettre en valeur et protéger les sites remarquables*
  - *Protéger les zones naturelles*
  - *Préserver les zones agricoles et les cultures*
  - *Constituer et préserver des corridors écologiques à l'échelle du grand territoire*
  - *Limiter l'impact de l'urbanisation*
  - *La réduction des consommations d'énergies et par effet la réduction des émissions des gaz à effet de serre*
  - *La gestion de la ressource en eau*
  - *La gestion des déchets*
  - *La gestion des risques*
  
- b. Les orientations sur l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et des loisirs
  - *Conforter la centralité du hameau centre : Les Appens*
  - *Rationaliser l'utilisation de l'espace en structurant les extensions urbaines*
  - *Organiser et sécuriser les déplacements*
  - *Conforter l'activité agricole*
  - *Pérenniser et développer le tissu économique local*
  - *Renforcer l'accès aux communications numériques*
  - *Structurer la filière touristique autour d'une économie culturelle et patrimoniale*

### 4- LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LA LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- a. Maîtriser le développement démographique et urbain
- b. Limiter la consommation des espaces et favoriser la densification du tissu existant



## 6. Schéma des orientations générales d'aménagement



**NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.**



# IV/ PRINCIPES GENERAUX DE PROGRAMMATION

## 1. Forme de logements

Les constructions sont destinées à de l'habitat. Elles répondront aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturales : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « schéma des orientations générales d'aménagement » ainsi qu'au futur règlement de la zone 1AU ;
- Les logements prendront obligatoirement la forme de logements individuels de type habitat cévenol.
- L'ensemble des constructions seront limitées à des hauteurs pouvant aller jusqu'à R+1 (8 mètres).

## 2. Implantation des constructions et prise en compte des vues et de l'ensoleillement

Les constructions s'organiseront et s'implanteront de façon à ne pas obstruer les vues, les jardins venant autant que possible conserver les perspectives végétales, et les valoriser.

L'implantation des constructions veillera en outre à préserver autant que possible un ensoleillement optimal des logements (orientations à privilégier au Sud, en gérant les accès et espaces de stationnement prioritairement au Nord, prise en compte des ombres portées...).

Un minimum de 70% de l'emprise foncière privative des constructions devra être non-imperméabilisé et/ou végétalisé.

## 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Le périmètre de l'OAP est soumis aux dispositions issues de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme qui permet de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

**A ce titre, la commune a décidé de ne pas affecter de pourcentage de logements sociaux.**

## 4. Voiries

Les voiries principales ou piétonnes devront intégrer les éléments suivants :

- Aménagements permettant de **faciliter la déambulation des piétons** et autant que possible des **Personnes à Mobilité Réduite (PMR)**, sur au moins un côté de la voirie : trottoirs larges, passage piéton...
- Aménagements permettant de **délimiter les usages de la voirie** : arbres d'alignement ou buissons, pots de fleurs, marquage au sol, revêtements différenciés...

## 5. Accessibilité et desserte du secteur

L'accès principal du secteur se fera depuis le chemin du Moulinas, il s'agira donc de :

- de sécuriser et d'aménager l'accès,
- de concevoir une structure viaire répondant aux objectifs de sécurité routière et des services de secours,



- d'interdire les accès directs pour les parcelles individuelles, sauf impossibilité physique liée au relief et à la configuration de la parcelle.

## 6. Gestion des eaux de ruissellement

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies pourront être par exemple revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

### Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans le réseau de collecte des eaux pluviales.

- L'implantation de dispositif de rétention se fera au point le plus bas du secteur de projet.
- Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert, ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.
- Les bassins doivent pouvoir participer des espaces collectifs de promenade ou d'agrément du futur quartier.

## 7. Gestion du risque incendie – feu de forêt

Aussi, conformément à sa politique de réduction de la vulnérabilité de ces secteurs face au risque incendie, exprimée dans son PADD, la commune de Lamelouze s'engage dans la mise en œuvre de la gestion du risque, notamment avec la prise en compte du débroussaillage.

La mise en application de ces méthodes de prévention passe par une traduction réglementaire au niveau du PLU.

Il revient au Maire concerné d'en contrôler l'exécution et si besoin de mettre les propriétaires défectueux en demeure de le réaliser voire de procéder à leur réalisation d'office. Deux points sont à contrôler :

- Aspect quantitatif du débroussaillage : respect des périmètres fixés par le Code Forestier ou par la commune ;
- Aspect qualitatif : respect des préconisations techniques fixées par arrêté préfectoral.

La défaillance des propriétaires en matière de débroussaillage peut être sanctionnée de manière administrative et par des poursuites pénales.

La mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) à l'échelle communale demande avant tout une bonne information des administrés afin de :

- Leur faire connaître leurs obligations ;
- Les sensibiliser au risque que représentent les incendies de forêt ;



- Leur faire prendre conscience de la nécessité de débroussailler pour se protéger du feu ;
- Leur apporter les informations techniques et juridiques nécessaires à la réalisation de leurs travaux.

Une bonne information permet donc de convaincre le plus grand nombre, limitant ainsi les démarches coercitives pénibles pour le maire comme pour les propriétaires visés.

