

DÉPARTEMENT DE LA LOZÈRE
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU HAUT-ALLIER

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL



ÉLABORATION

Arrêté le :
4 juillet 2013

Approuvé le :
20 février 2014

Exécutoire le :

MODIFICATIONS - RÉVISIONS - MISES À JOUR

Atelier Alain Marguerit
9 rue de la Palissade
34 000 Montpellier

Soberco Environnement
Chemin de Taffignon
69 630 Chaponost

ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION: AMENAGEMENT DES SECTEURS À ENJEUX

3-3

SOMMAIRE

INTRODUCTION

I. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION DES BOURGS CENTRES	9
II. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENTS ET DE PROGRAMMATION DES PRINCIPAUX SECTEURS D'EXTENSION URBAINE	17
- 1. Auroux : Bourg - Briges - Florac - Les Salles	19
- 2. Chastanier : Bessettes	29
- 3. Cheylard-l'Eveque : Bourg - Laubarnes - Sagne-Rousse	33
- 4. Fontanes : Fontanes - Chaussenilles - Faveyrolles - Sinzelles	41
- 5. Langogne : Bourg - Zone d'activités de la Croix du Chapel - Zone d'activités des Choisinets	51
- 6. Luc : Pranolac	69
- 7. Naussac : Bourg - Le Masel	73
- 8. Rocles : Bourg - Villevieille	79
- 9. Saint-Flour-de-Mercoire : Bourg	85

INTRODUCTION - OBJET DES OAP DES SECTEURS À ENJEUX

Les orientations d'aménagement et de programmation des PLU offrent la possibilité de définir de manière précise des dispositions en matière de préservation de l'environnement ainsi que des mesures de réduction voire de compensation des incidences. En application de l'article L123-1-4 du code de l'urbanisme, elles peuvent en effet « définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine... ».

Elles sont particulièrement utiles pour identifier des éléments de patrimoine naturel ou de paysage à conserver, restaurer ou créer.

Elles peuvent aussi permettre de définir des principes en termes de liaisons douces, de gestion des eaux pluviales, d'aménagement des entrées de ville, d'urbanisation adaptée à proximité ou en covisibilité d'un monument remarquable...

Les orientations d'aménagement sont opposables : les autorisations d'occupation du sol et les opérations d'aménagement doivent donc leurs êtres compatibles.

Suite au Grenelle de l'environnement, elles deviennent un élément obligatoire des PLU. La loi Engagement National pour l'Environnement (Loi ENE du 12 juillet 2012) renforce le PADD du PLU, déjà inscrit dans les lois SRU et UH.

Nota : En l'absence de relevé topographique détaillé, les propositions de liaisons viaires sont des principes, leur tracé ne peut être qu'indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux sur l'ensemble de la zone.

Les Orientations d'Aménagements et de Programmation ont pour objectif de préciser les orientations générales du PADD du PLUi sur des secteurs particuliers.

Elles traduisent particulièrement les objectifs suivants (extrait du PADD du PLUi) :

- 2.1.2 - Équilibrer la répartition des équipements, services, activités, commerces, espaces publics..., en aménageant et en créant des espaces publics partagés
- 3.1 - Veiller à une gestion raisonnable du foncier, en économisant l'espace pour préserver les ressources foncières, agricoles et naturelles
- 3.3 - Promouvoir une mobilité durable à l'échelle de l'agglomération, en assurant un meilleur partage des espaces de circulations, en prenant en compte tous les modes de déplacements et en hiérarchisant les usages dans les futurs aménagements.
- 3.4 - Préserver et valoriser la biodiversité du territoire, en protégeant les espaces naturels remarquables, en préservant les espaces de nature ordinaire et en maintenant un réseau écologique fonctionnel.
- 3.5 - Améliorer la qualité urbaine et paysagère des aménagements et du mode d'habiter, en exigeant une qualité urbaine et villageoise dans l'ensemble du territoire, en privilégiant le renouvellement et l'urbanisation des espaces libres au sein de l'urbanisation existante comme mode de développement et en soutenant les formes urbaines et bâties, plus innovantes.

INTRODUCTION - EXEMPLE DE MÉTHODOLOGIE D'UN PROJET DE CONSTRUCTION

Lorsque le PLUi est approuvé, deux cas sont possibles pour un projet de construction :

- 1- soit le site est viabilisé : mission d'architecte conseil
- 2- soit le site est à aménager : mission d'urbaniste conseil
mission de maîtrise d'oeuvre de la viabilisation
mission d'architecte conseil

1) SITE VIABILISÉ :

a) Avant le dépôt du PC, l'architecte joue un rôle de conseil auprès du pétitionnaire (exposition, architecture, interprétation du règlement et zonage, etc.) L'objectif est d'aboutir à un projet adapté au contexte de réalisation et aux besoins des usagers qui vont y vivre. Cette mission peut être assurée par le CAUE.

b) Dépôt du PC et instruction : cette phase met le projet phase à la légalité du PLU. Elle permet la mise au point du projet au regard des aspects réglementaires. Les évolutions sont possibles si le projet n'a pas été pré-instruit en amont.

c) Conformité du PC : après réception des ouvrages, le construction fait l'objet d'une vérification avant la déclaration de conformité.

2) SITE À AMÉNAGER :

a) Projet d'urbanisme sur la base de l'OAP : mission d'urbaniste conseil
Cette étape consiste à définir le plan de masse général pour l'implantation des différentes constructions (topographie, accès, insertion paysagère, orientations, vues, etc.).

Le projet peut être complété si nécessaire par des documents de prescriptions qui énoncent des règles sur les aspects urbains (rapport aux limites foncières, stationnement...), paysagers (clôture, palette végétale...), architecturaux (volumétrie, matériaux...) et environnementaux (performance énergétique...).

Ces documents servent inscrire les différents opérations du projet dans un cadre commun.

b) Projet des espaces publics : mission de maîtrise d'oeuvre
Cette étape consiste à définir les infrastructures de réseaux et de voiries qui permettent la viabilisation des terrains. Ce projet se déroule en plusieurs phases : AVP, PRO, DCE, exécution et réception des ouvrages).

c) Suivi des opérations bâties / mission d'architecte conseil
L'architecte conseille le pétitionnaire en s'appuyant sur le PLU et sur le Cahier des Prescriptions.

Dans le cas d'un site à aménager, l'ensemble de ces études et travaux est réparti proportionnellement selon la surface bâtie pour chaque construction. Cette charge foncière permet à la collectivité de financer les études et travaux.

La procédure de Projet Urbain Partenarial permet à la collectivité de maîtriser le projet d'urbanisme et d'espace public lors de sa conception et d'anticiper les coûts de gestion futurs (entretien courant, renouvellement des réseaux, etc.).

En l'absence de cette maîtrise globale du projet, les constructions issues d'initiatives individuelles réalisées au coup par coup démultiplient les infrastructures qui deviennent à terme coûteuses pour la collectivité qui doit en assurer la gestion.

Elements indicatifs de coûts des prestations

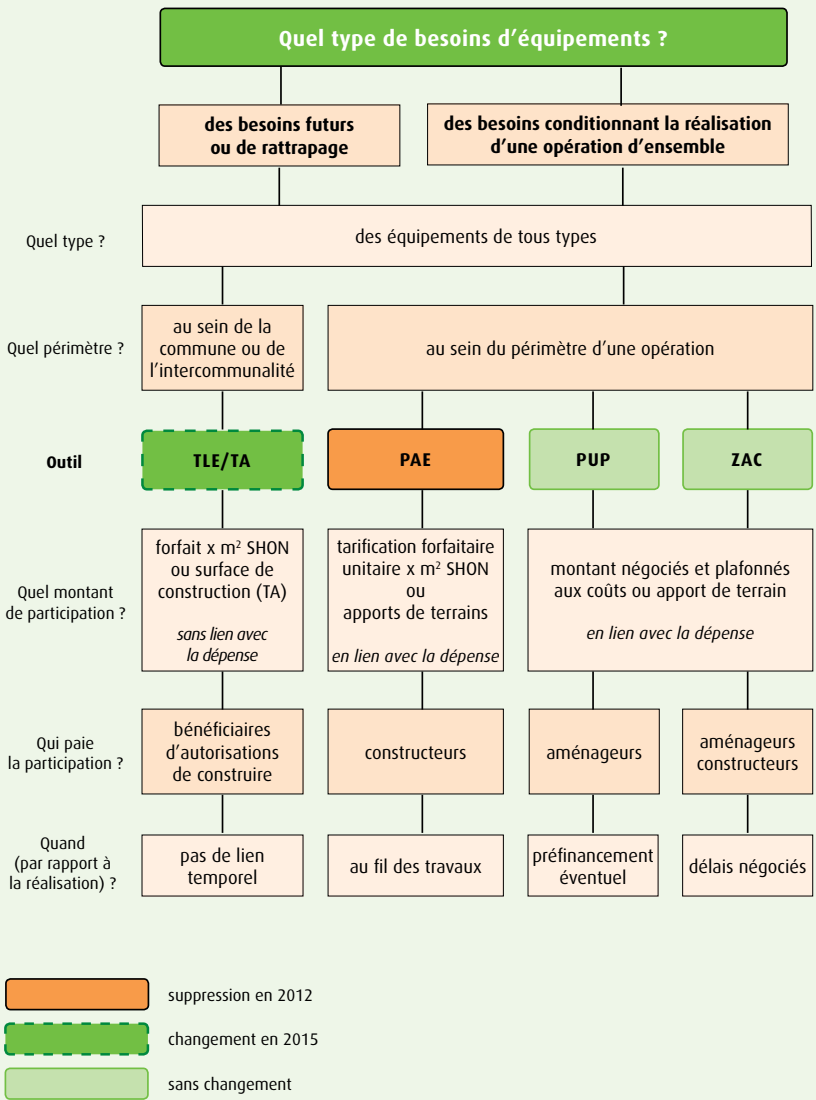
- Mission d'architecte conseil : de 1 500 à 2 000 € par permis
- Mission de maîtrise d'oeuvre : environ 10 % du montant des travaux
- Mission d'urbaniste conseil : forfait par opération à définir

INTRODUCTION

Les modes courants de financement des équipements publics
inclus dans des opérations d'aménagement

	TLE	PVR	Raccordement individuel	PAE	PUP	ZAC
	Taxe locale d'équipement	Participation pour voies et réseaux	Raccordement à usage individuel	Participation à un programme d'aménagement d'ensemble	Participation à un projet urbain partenarial	Participation dans les zones d'aménagement concerté
Évolution à l'horizon 2012 ou 2015	Transformée en 2015 en taxe d'aménagement (TA)	Supprimée en 2012	Supprimé en 2012	Supprimée en 2012	Inchangée	Inchangée
Principe	Taxe pouvant financer tout investissement/équipement (inchangé pour la TA)	Participation dédiée au financement de travaux de voirie et /ou de réseaux (VR) concernant plusieurs constructions	Prises en charge privées des frais de raccordement de constructions au réseau public d'eau ou d'électricité	Participation pouvant couvrir le coût réel des équipements publics de toute nature à l'intérieur d'un périmètre défini par la collectivité	Sur la base d'une convention (d'initiative publique ou privée) entre la collectivité, les aménageurs et les constructeurs pour la réalisation (d'un programme) d'équipements publics – en remplacement des PAE, à la manière d'une ZAC privée	Réalisation par les aménageurs (d'un programme) d'équipements publics inscrits dans le projet de zone (d'initiative publique)
				Prise en charge de tout ou partie des équipements répondant aux besoins des futurs habitants ou usagers des constructions à édifier dans le périmètre ou en relation avec l'urbanisation projetée (principes de proportionnalité et d'équité)		
Références majeures	Loi du 16 juillet 1971 – plusieurs aménagements depuis – Code général des impôts (livre premier, articles 1585 A et s., article 1635 bisB)	Loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 et circulaire n° 2004-8 UHC/DU3/5 du 5 février 2004 du ministère de l'Équipement, des Transports et du Logement	Article L.332-15-3° du Code de l'urbanisme	Articles L.332-9 à L.332-12 et R.315-29, R.322-17, R.322-25, R.421-29, R.422-9 et R.444-3 du Code de l'urbanisme (entre autres)	Loi n° 2009-323 du 25 mars 2009 et articles L.332-11-3 et L.332-11-4 du Code de l'urbanisme Décret 2010-304 du 22 mars 2010 pris pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009	Loi d'orientation foncière du 30 décembre 1967, articles L.300-1, L.311-1 du Code de l'urbanisme (entre autres) et loi SRU du 13 décembre 2000 (évolutions...)

Schéma synthétique : Quels outils pour quelles réalisations et quels financements ?



I- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES BOURGS CENTRES

AUROUX - BOURG

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

1) Revitaliser le centre ancien : requalifier les rues principales et les places des Halles et de l'Église, sécuriser les parcours piétonniers notamment l'accès à l'école.

2) Valoriser les rives du Chapeauroux : créer une promenade au pied du bourg, aménagement touristique léger.

3) Préserver les espaces remarquables (rives, ZPS, ZNIEFF, jardins potagers, fonds des vallons).

4) Intégrer les zones d'extension urbaine : liaisons viaires et piétonnes, traitement de l'espace public.

5) Valoriser les entrées de bourg.

Projets d'équipements publics :

station d'épuration, réseau d'eau potable, cimetière.

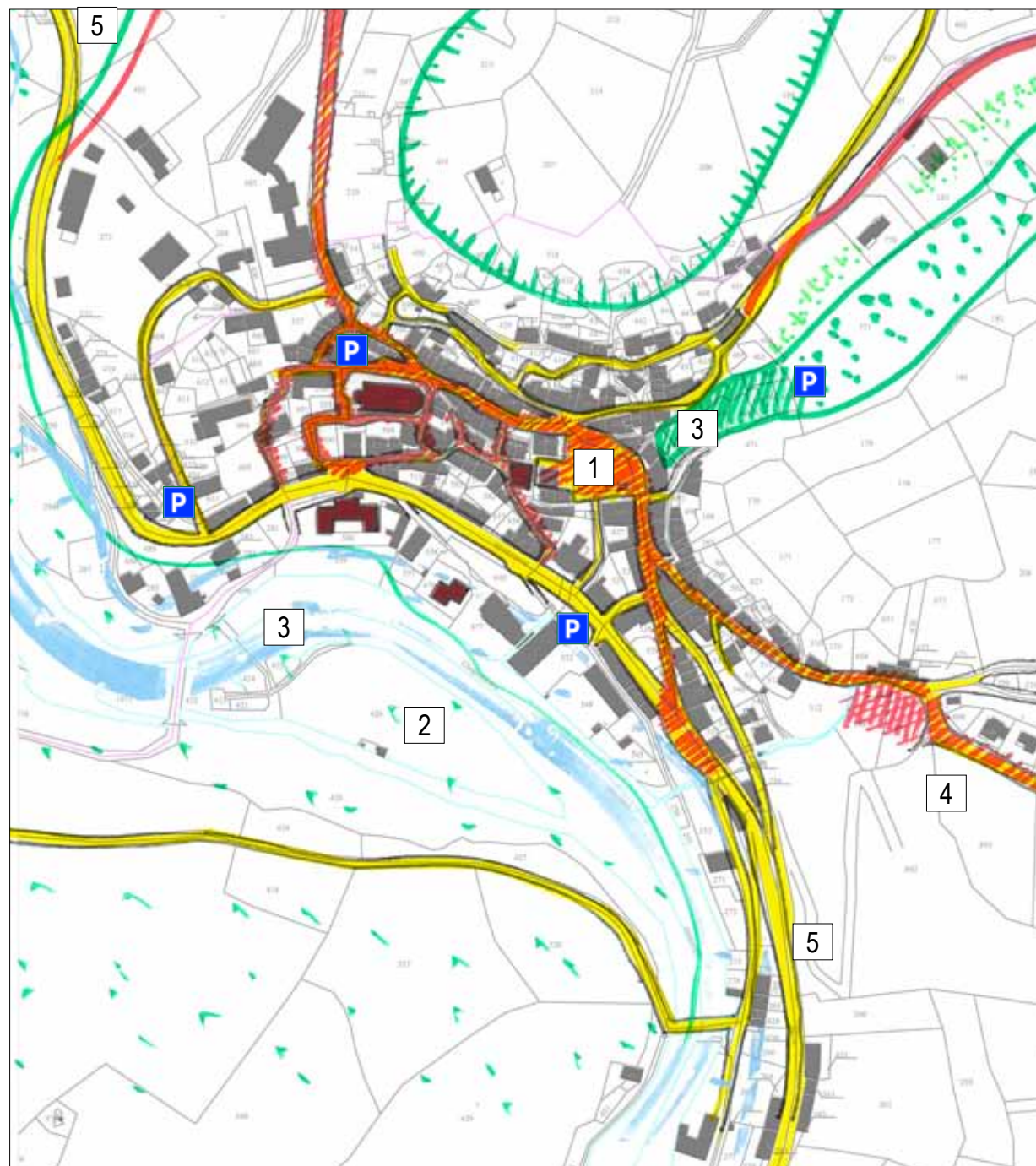
-  bâti existant
-  équipement ou bâti remarquable

STRUCTURE VIAIRE

-  voie existante
-  espace public à requalifier en hiérarchisant les usages (redonner de l'importance aux piétons)
-  création de parc de stationnement

STRUCTURE PAYSAGÈRE

-  talus
-  milieu naturel à préserver



CHEYLARD L'ÉVÊQUE - BOURG

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

- 1) Requalifier l'espace public : place de la Mairie, place de l'Église, rue d'accès au départ des chemins de la Chapelle.
- 2) Créer un cheminement doux en arrière du front bâti en bordure du ruisseau.
- 3) Garantir la continuité des parcours piétons et notamment l'accès à la chapelle et les liaisons au ruisseau à l'Est.
- 4) Réhabiliter un bâtiment communal (gîtes ou logements selon étude de marché)
- 5) Implanter une chaudière à bois (reconversion d'un bâtiment communal ?)

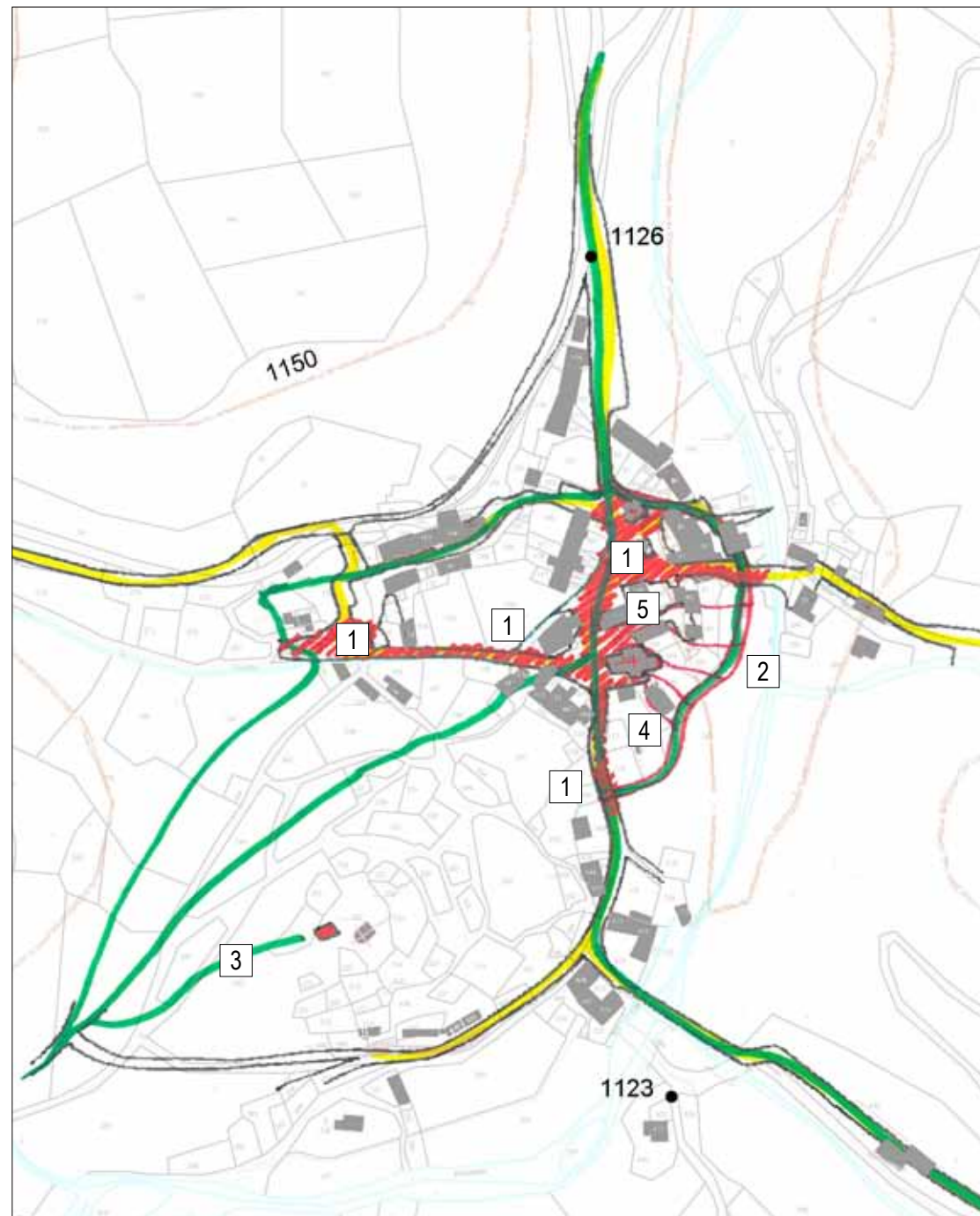
 bâti existant

STRUCTURE VIAIRE

 voie existante

 espace public à requalifier

 principe de continuité piétonne



LANGOGNE - NAUSSAC

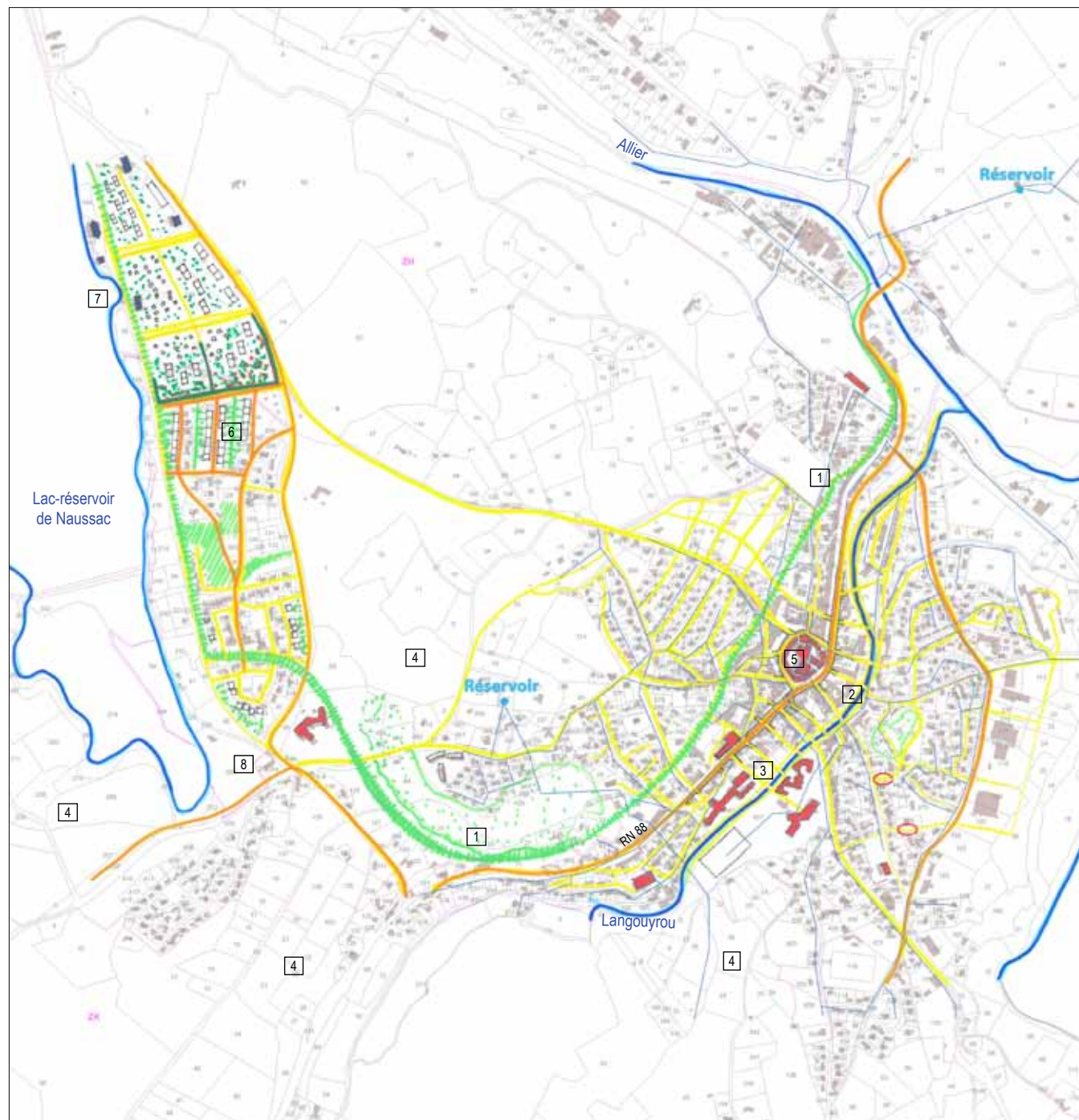
PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

- 1) Créer une liaison douce reliant le bourg de Naussac au centre-ville de Langogne jusqu'à la gare.
- 2) Valoriser les rives du Langouyrou : créer un cheminement le long de sa traversée du centre-bourg.
- 3) Mettre en relation le centre-ancien (commerces et services le long de la RN 88) avec les équipements publics au Sud du Langouyrou : créer des traversées piétonnes sur le Langouyrou.
- 4) Préserver les vallons agricoles et le maillage bocager.
- 5) Aménager le centre-bourg (revitalisation / aération du centre médiéval et des rues commerçantes, requalification de la RN 88).
- 6) Valoriser le foncier du camping (mutation).
- 7) Aménager la zone touristique du lac (déplacement du camping, offre hôtelière en bordure de la RD, agrandir la zone stable du plan d'eau aux rives de la zone touristique).
- 8) Sécuriser le carrefour des Tuileries.

- bâti existant
- équipement ou bâti remarquable

STRUCTURE VIAIRE

- principe de continuité piétonne
- jonction à créer
- voie structurante
- cheminement doux structurant



LUC - BOURG

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

1) Aménager les rues principales de liaison entre les équipements publics, sécuriser les déplacements doux et notamment l'accès à l'école.

2) Lotissement en cours de construction.

■ bâti existant

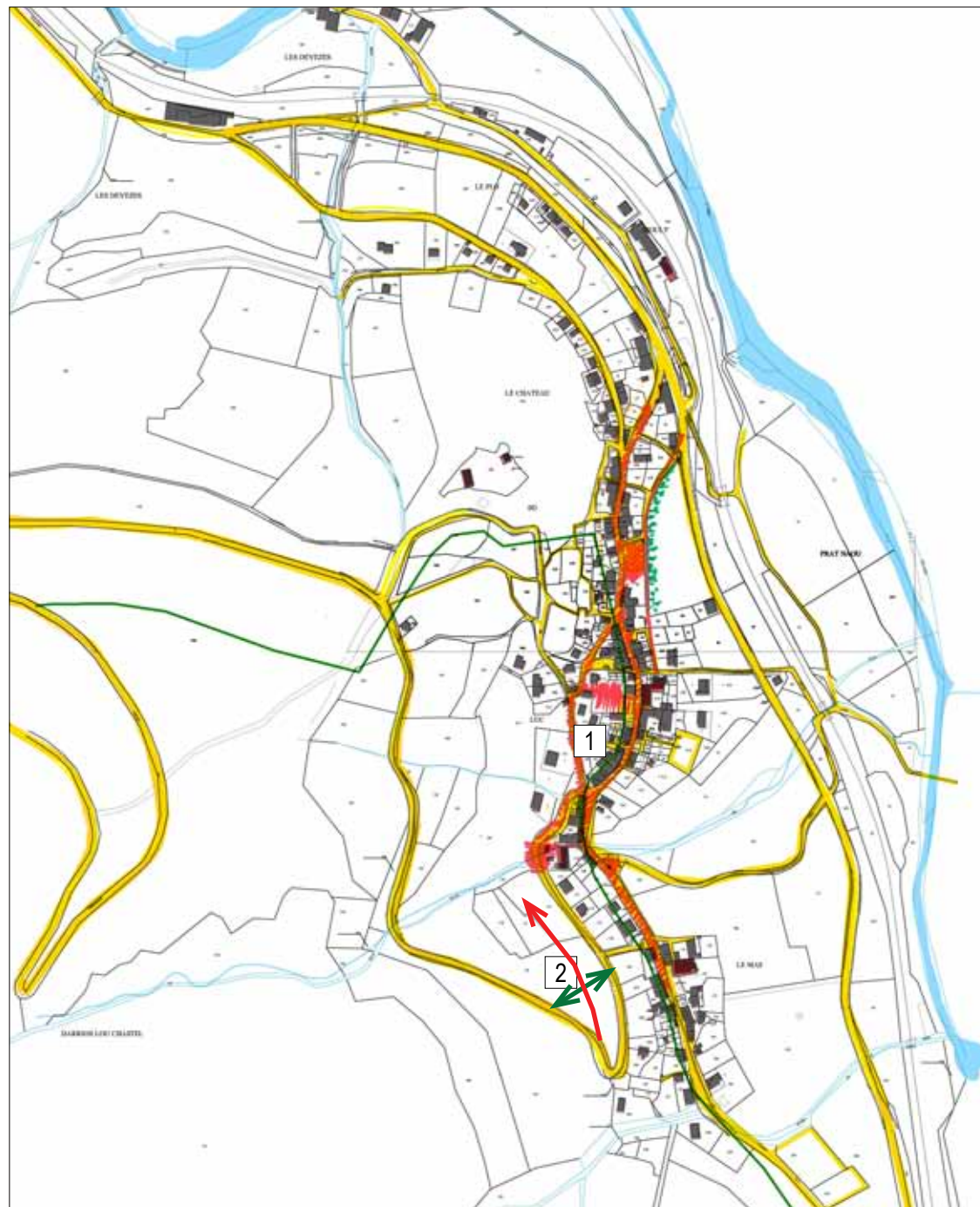
STRUCTURE VIAIRE

— voie existante

▨ espace public à requalifier

↔ voie de desserte à créer

↔ continuité piétonne à créer



ROCLES - BOURG

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

- 1) Assurer la qualité urbaine en requalifiant les espaces publics du centre ancien : rues, places, placettes, traverses, etc.
- 2) Garantir la continuité des parcours piétons et notamment grâce à la création d'un cheminement en bordure des parcelles urbanisées au Sud du bourg ; ce cheminement a pour objectif de créer un parcours piéton et cycle sécurisé pour desservir l'école.
- 3) Préserver la trame arborée existante au Nord du bourg (intégration dans le développement urbain).

 bâti existant

STRUCTURE VIAIRE

 voie existante

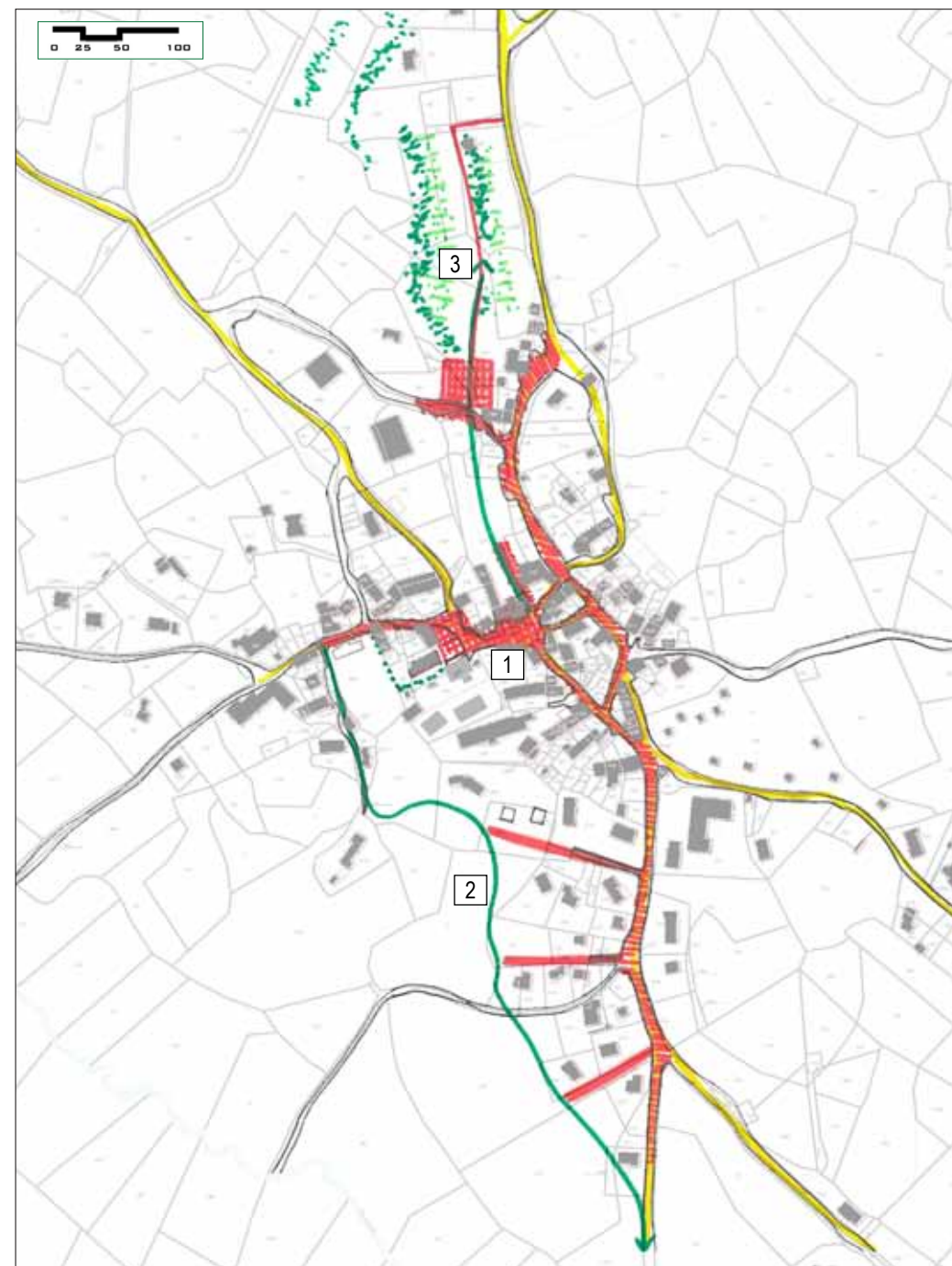
 espace public à requalifier

 principe de continuité piétonne

 principe de maillage à compléter

STRUCTURE PAYSAGÈRE

 alignement arboré à préserver



ST-LOUR-DE-MERCOIRE - BOURG

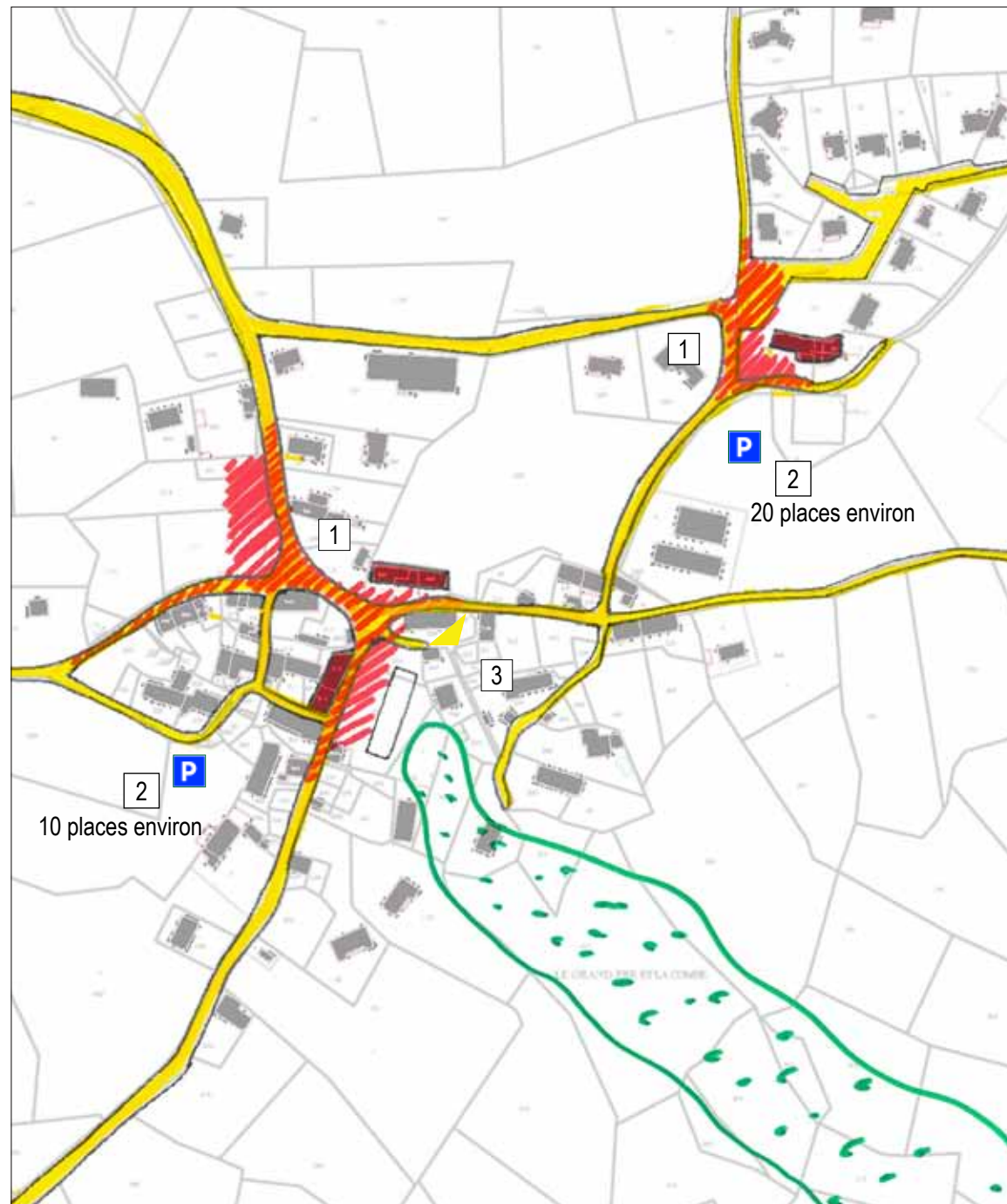
PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

- 1) Assurer la qualité urbaine en requalifiant les espaces publics du centre ancien : rues, places, placettes, traverses, etc.
- 2) Créer des aires de stationnement afin de répondre aux besoins (école, théâtre, mairie...) et de libérer les espaces publics de l'occupation automobile.
- 3) Retrouver une continuité de cheminements doux publics autour du four à pain.

-  bâti existant
-  équipement ou bâti remarquable

STRUCTURE VIAIRE

-  voie existante
-  espace public à requalifier
-  création d'aire de stationnement



II. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DES PRINCIPAUX SECTEURS D'EXTENSION URBAINE

1. AUROUX

- BOURG
- BRIGES
- FLORAC
- LES SALLES



AUROUX - BOURG

CONTEXTE DES ZONES

-Situation :

Le bourg d'Auroux regroupe 3 zones AUh :

- la zone 1 Nord-Ouest, qui se développe sur 0.5 hectare
- la zone 2 Nord-Est, qui se développe sur 0.3 hectare
- la zone 3 Sud-Est, qui se développe sur 0.7 hectare.

Et une zone AUx:

- la zone 4 Nord-Est, qui se développe sur 2.4 hectares

- Accès :

- 1 la zone Nord-Ouest est desservie par la RD 988 à l'Ouest et par un chemin à l'Est
- 2 la zone Nord-Est est desservie par une voie accessible depuis la voie communale 2
- 3 la zone Sud-Est est desservie par la voie communale 3.
- 4 la zone Nord-Est est desservie par le chemin VC8

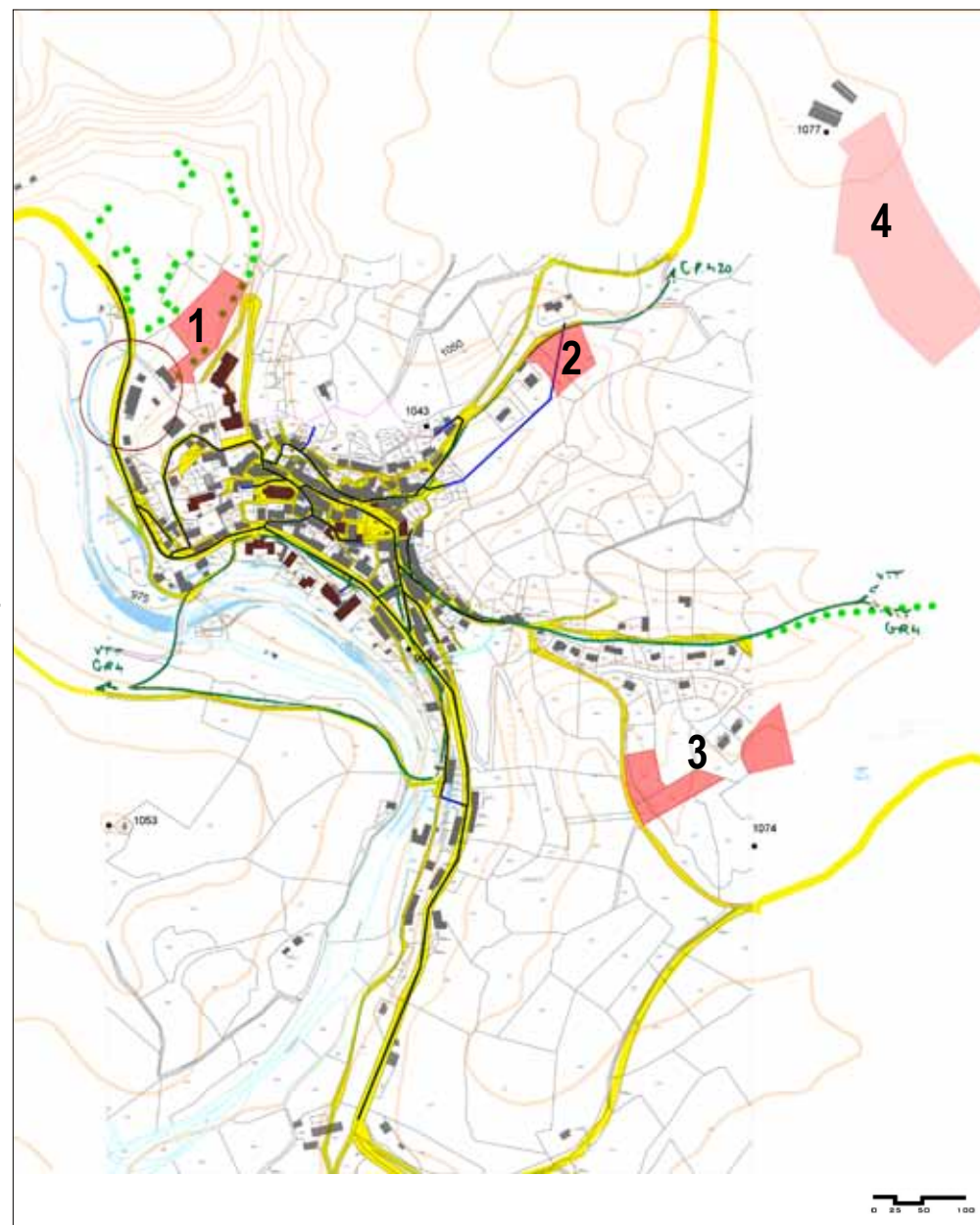
- Urbanisation :

- 1 la zone Nord-Ouest se situe à proximité de la Résidence Saint-Nicolas et du cimetière
- 2-3 la zone Nord-Est et la zone Sud-Est se situent à proximité de constructions diffuses.

- Sensibilités environnementales (cf évaluation environnementale du PLU) :

Les zones 1 Nord-Ouest et 2 Nord-Est se situent au sein de la ZPS Natura 2000

Les quatre zones de l'OAP ne sont concernées par aucun risque, ni nuisance acoustique.



AUROUT - BOURG

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Principe viaire :

La zone 1 Nord-Ouest sera desservie par une voie nouvelle qui mettra en relation les espaces situés sur les hauteurs du bourg à l'Est avec la RD 988 en contrebas à l'Ouest. Cette rue nouvelle devra assurer les fonctions de circulation automobile et piétonne, et comprendra les nouveaux réseaux techniques secs et humides (projet d'assainissement collectif dans le futur, en attendant l'assainissement sera individuel).

Les autres zones seront desservies directement depuis les voies existantes qui les bordent.

Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation des secteurs à vocation d'habitat AUh :

Secteurs Nord-Est, Nord-Ouest et Sud-Est : densité minimale de 10 logements par hectare.

Nombre de logements envisagés sur les trois secteurs : entre 15 et 30 logements, correspondant à une densité entre 10 et 20 logements par hectare et à une surface entre 1000 m² et 500 m² par logement.

Principes d'intégration paysagère et écologique :

Les alignements arborés existants seront préservés ou reconstitués dans le cadre de l'aménagement. Les logements s'implanteront harmonieusement dans la pente en évitant le recours aux terrassements et aux mouvements de terre.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUh est conditionnée à la programmation de travaux de sécurisation du réseau d'eau potable de l'unité de distribution d'Auroux.

STRUCTURE VIAIRE

— voie existante

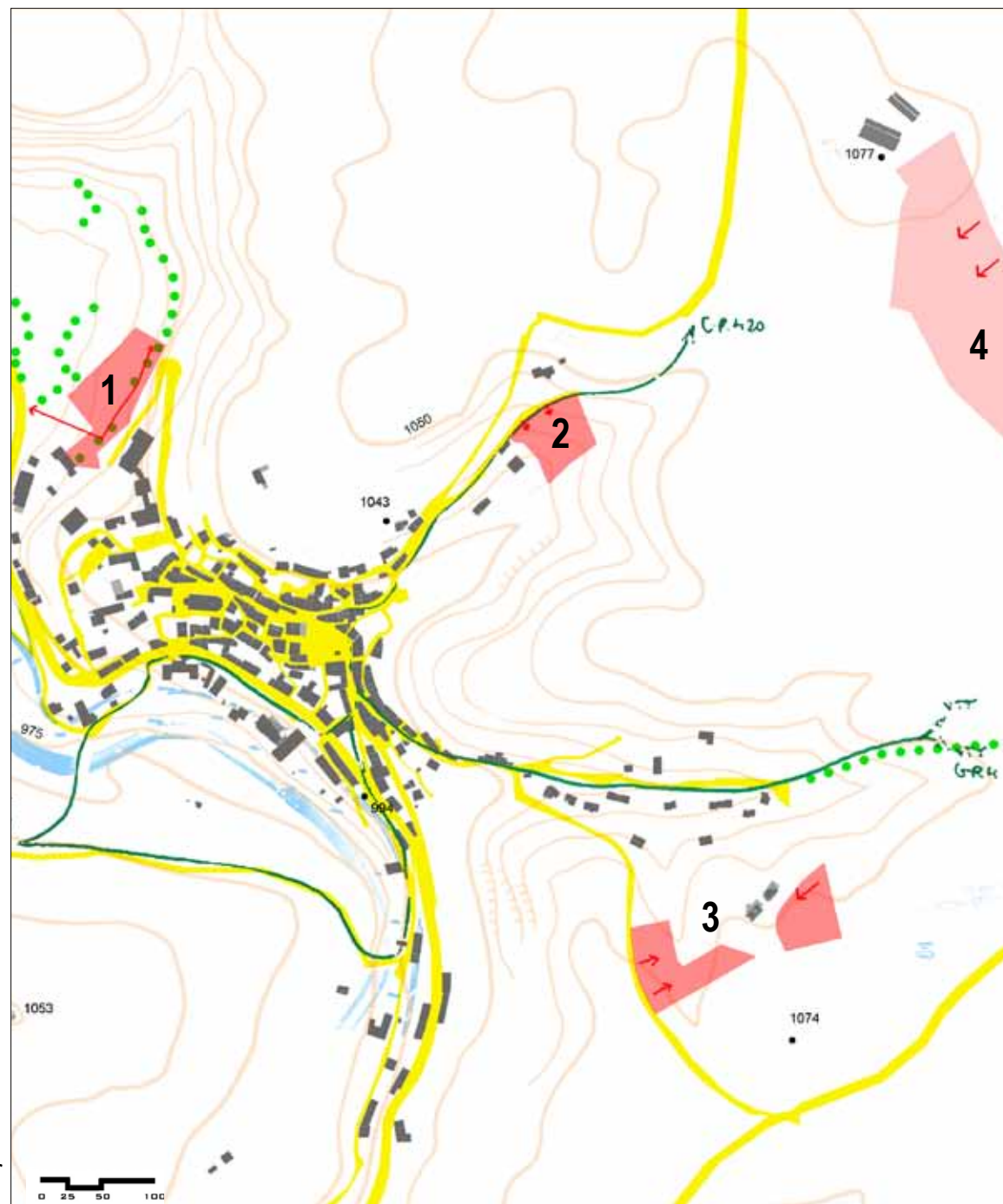
↔ principe viaire à créer

↔ principe de continuité piétonne

■ zone AU

STRUCTURE PAYSAGÈRE

●●● alignement arboré à préserver



BRIGES

CONTEXTE DE LA ZONE

-Situation :

La zone AU se situe à l'Est du hameau de Briges et se développe sur 1.1 hectares.

- Accès :

La zone est accessible directement depuis les chemins existants au Nord et au Sud.

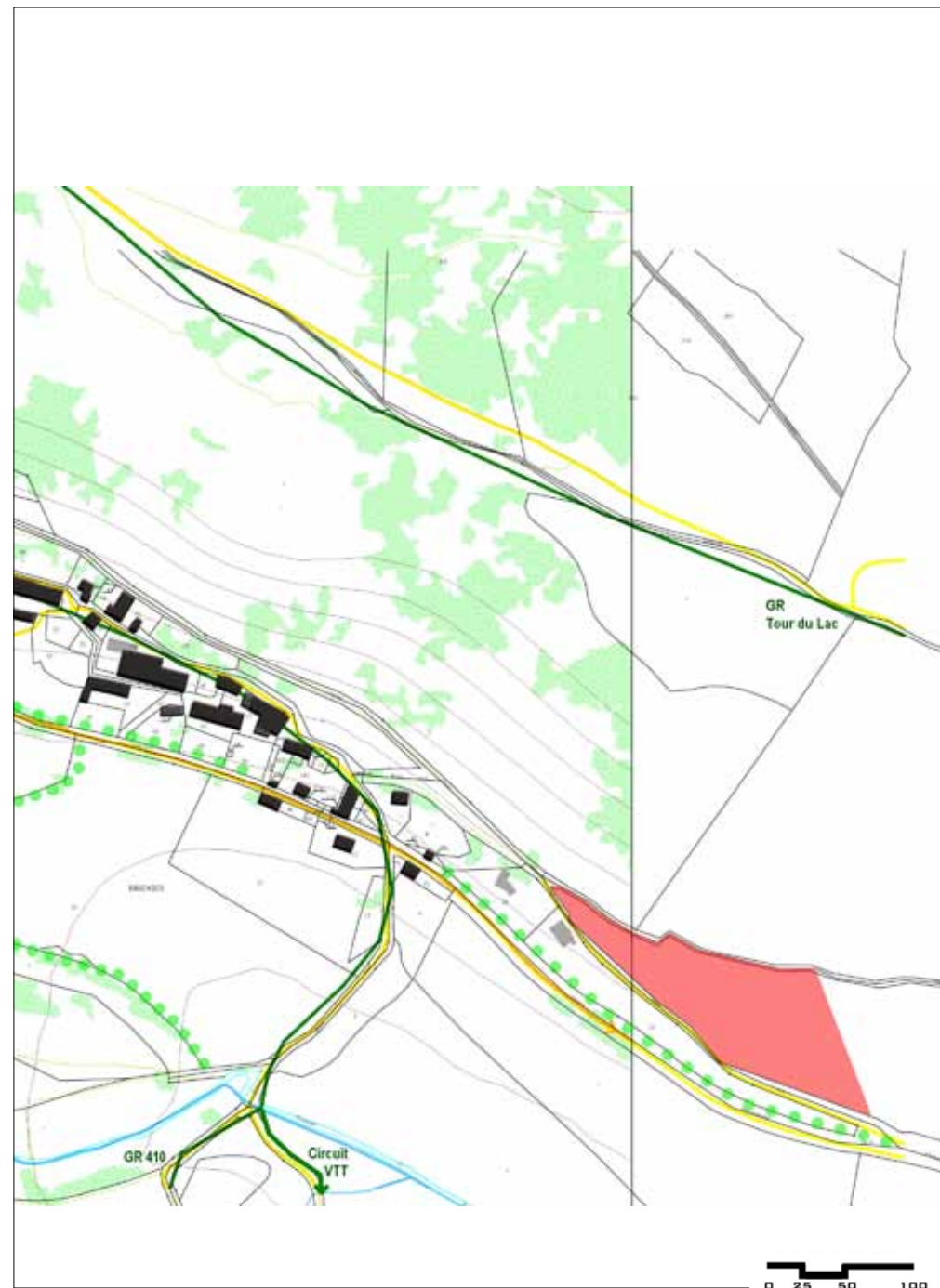
- Urbanisation :

Quelques logements individuels isolés sont implantés entre la zone et le centre ancien.

- Sensibilités environnementales (cf évaluation environnementale du PLU) :

Le village dans son ensemble, et plus particulièrement la zone à urbaniser, présentent une co-visibilité forte avec le lac de Naussac. La sensibilité paysagère est donc forte et constitue le principal enjeu d'aménagement de la zone (Espace Proche du Rivage).

La zone susceptible d'être aménagée n'est pas soumise à un risque identifié.



BRIGES

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Principe viaire :

Les accès se feront directement depuis les chemins existants au Nord et au Sud.

Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation du secteur :

Densité minimale de 10 logements par hectare.

Nombre de logements envisagés : entre 11 et 16 logements, correspondant à une densité entre 10 et 15 logements par hectare et à une surface entre 1000 m² et 700 m² par logement.

Principes d'intégration paysagère et écologique :

Les logements s'implanteront harmonieusement dans la pente selon une orientation Nord-Sud au sein de la zone préférentielle d'implantation des logements. Les terrassements et les mouvements de terre devront être évités.

Un alignement arboré composé d'essences locales sera créé sur la limite Est de la zone à urbaniser.

Un fossé et une zone de rétention des eaux pluviales seront créés dans la partie Sud de la zone à urbaniser.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est conditionnée à la programmation de travaux de réhabilitation du réseau d'eau potable ou à la connexion du village de Briges au réseau du SIAEP de La Clamouse.



zone AU

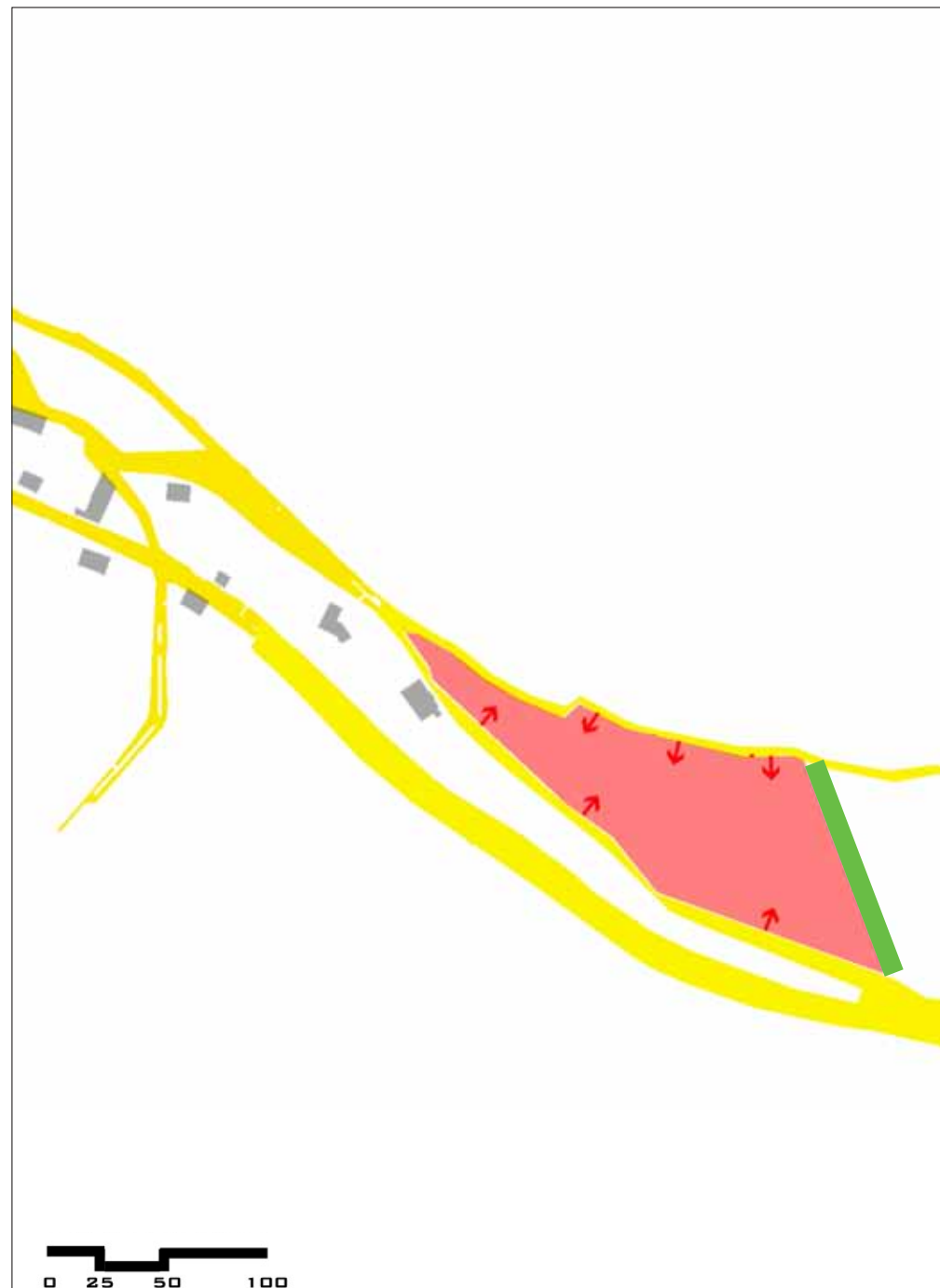
STRUCTURE VIAIRE

 voie existante

 principe d'accès

STRUCTURE PAYSAGÈRE

 traitement végétal de la limite
(alignement arboré à créer)



FLORAC

CONTEXTE DES ZONES

-Situation :

Le hameau de Florac regroupe 2 zones AU :

- la zone 1 Ouest, qui se développe sur 1.6 hectares
- la zone 2 Sud-Est, qui se développe sur 0.5 hectare.

- Accès :

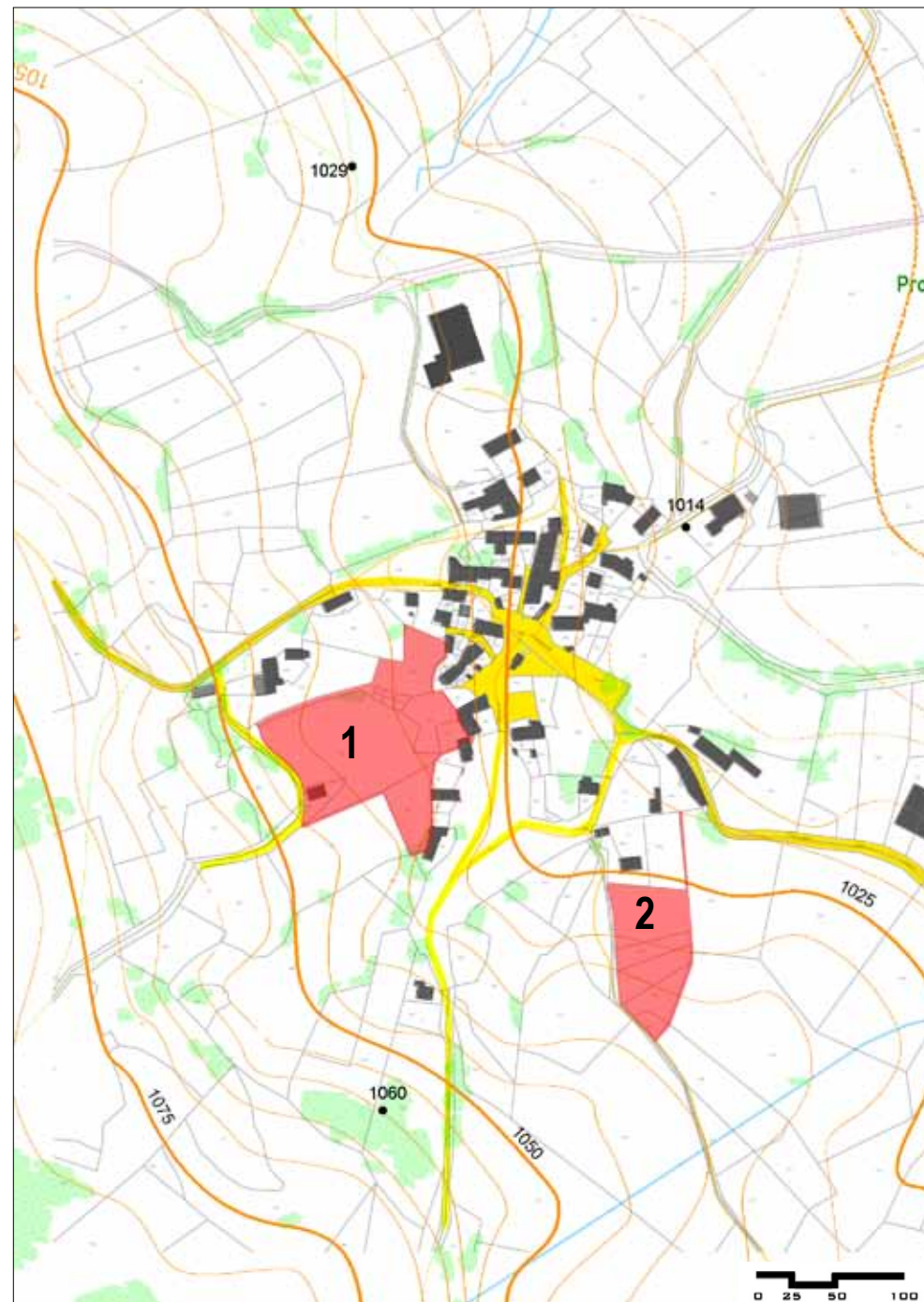
- la zone 1 Ouest est accessible depuis la voie communale 4 au Nord et par un chemin à l'Ouest.
- la zone 2 Sud-Est est desservie à l'Ouest par un chemin.

- Urbanisation :

Au Nord, les constructions existantes forment le centre ancien et se caractérisent par leur regroupement.

- Sensibilités environnementales (cf évaluation environnementale du PLU) :

Les deux zones de l'OAP ne sont concernées par aucun risque, ni nuisance acoustique.



FLORAC

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Principe viaire :

La zone 1 Ouest sera desservie par une voie nouvelle qui reliera la voie communale 4 au chemin existant situé à l'Ouest. Cette rue nouvelle aura une emprise minimum de 9 mètres afin d'assurer les fonctions de circulation automobile et piétonne, et comprendra les nouveaux réseaux techniques secs et humides (projet d'assainissement collectif dans le futur, en attendant l'assainissement sera individuel).

La zone 2 Sud-Est sera desservie directement depuis la voies existantes.

Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation du secteur :

Secteurs Ouest & Sud-Est : Densité minimale de 10 logements par hectare.

Nombre de logements envisagés sur les deux secteurs : entre 21 et 32 logements, correspondant à une densité entre 10 et 15 logements par hectare et à une surface entre 1000 m² et 700 m² par logement.

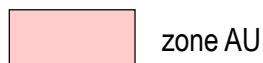
Principes d'intégration paysagère et écologique :

Les alignements arborés existants seront préservés ou reconstitués dans le cadre de l'aménagement.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est conditionnée à la programmation de travaux de réhabilitation du réseau d'eau potable de l'unité de distribution d'Auroux.

L'ouverture à l'urbanisation des zones AUh Ouest est soumise à une dérogation de la Chambre d'agriculture au titre des périmètres sanitaires.



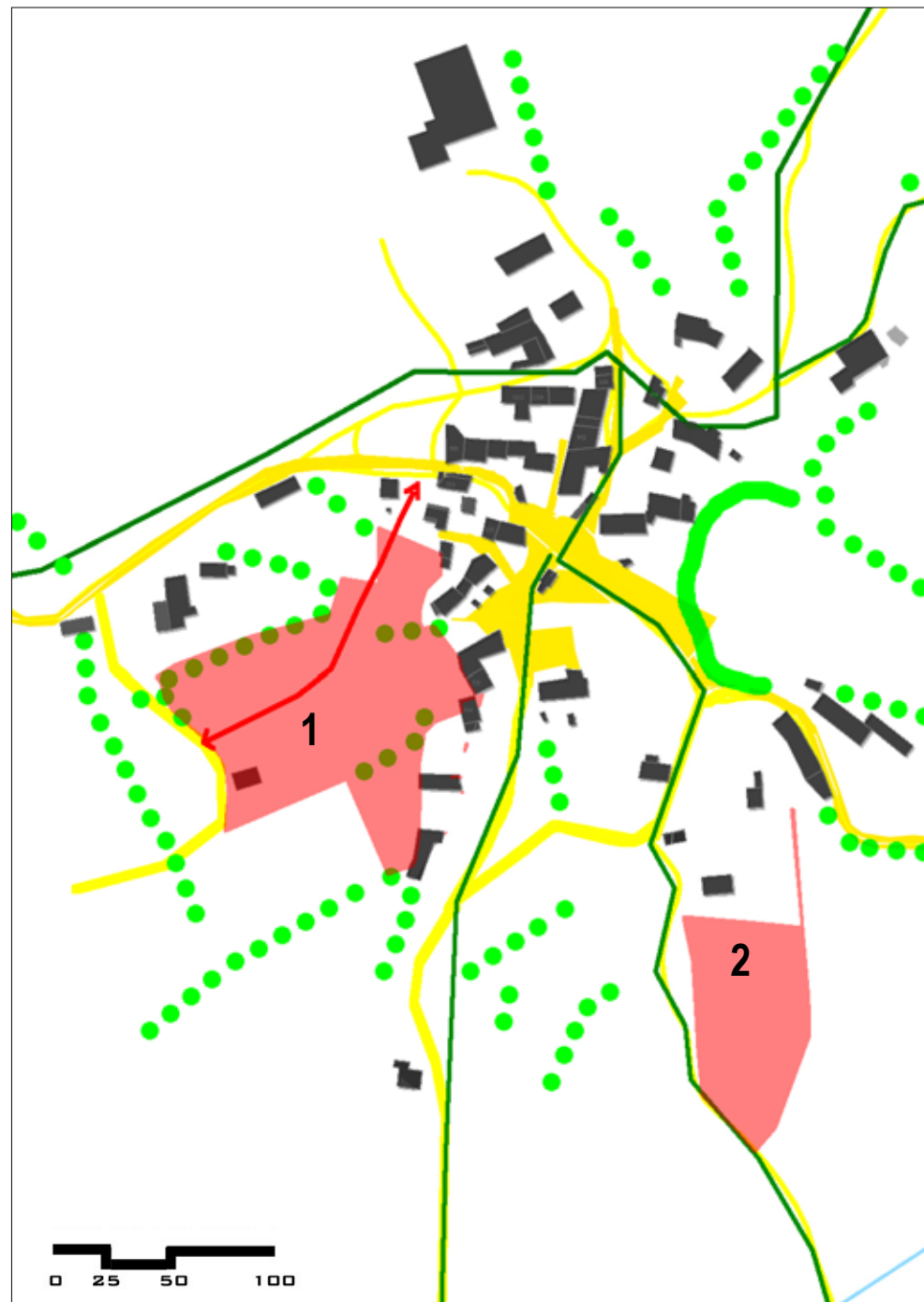
zone AU

STRUCTURE VIAIRE

-  voie existante
-  principe viaire à créer
-  principe de continuité piétonne

STRUCTURE PAYSAGÈRE

-  alignement arboré à préserver
-  limite naturelle à préserver



LES SALLES

CONTEXTE DE LA ZONE

-Situation : la zone AU se situe au Sud du hameau et se développe sur environ 0.9 hectare.

- Accès :

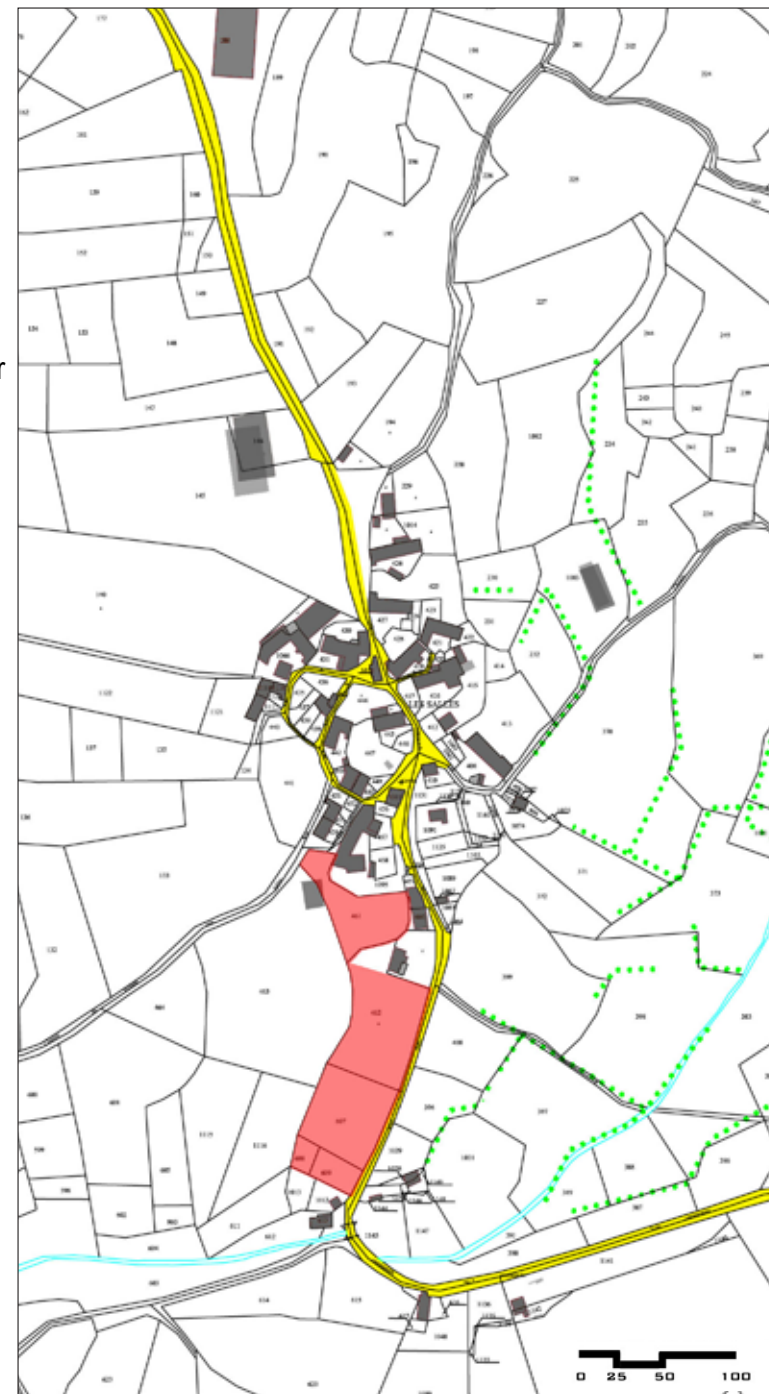
La zone est desservie par la voie communale 1 qui la borde à l'Est.

- Urbanisation :

Au Nord, les constructions existantes forment le centre ancien et la plupart d'entre elles se caractérisent par une implantation regroupée.

- Sensibilités environnementales (cf évaluation environnementale du PLU) :

Le site n'est concerné par aucun risque, ni nuisances acoustiques.



LES SALLES

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Principe viaire :

L'accès se fera directement depuis la voie communale 1 à l'Est.

Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation du secteur :

Secteur au contact du centre ancien: Densité minimale de 10 logements par hectare.

Nombre de logements envisagés : entre 9 et 13 logements, correspondant à une densité entre 10 et 15 logements par hectare et à une surface entre 1000 m² et 700 m² par logement.

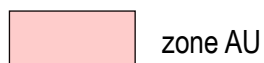
Principes d'intégration paysagère et écologique :

Un alignement arboré composé d'essences locales sera créé sur la limite Ouest de la zone à urbaniser.

En l'absence de système d'assainissement collectif performant, les nouveaux logements seront dotés d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'aptitude des sols à l'infiltration.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation des zones AU est conditionnée à la programmation de travaux de réhabilitation du réseau d'eau potable de l'unité de distribution d'Auroux.



zone AU

STRUCTURE VIAIRE



voie existante



principe d'accès

STRUCTURE PAYSAGÈRE



alignement arboré à préserver



traitement végétal de la limite
(alignement arboré à créer)

2. CHASTANIER

- BESSETTES



BESSETTES

CONTEXTE DE LA ZONE

-Situation :

La zone AU se situe au Nord du hameau et se développe sur environ 0.5 hectare.

- Accès :

La zone est accessible par la voie communale 3 à l'Ouest et par un chemin à l'Est.

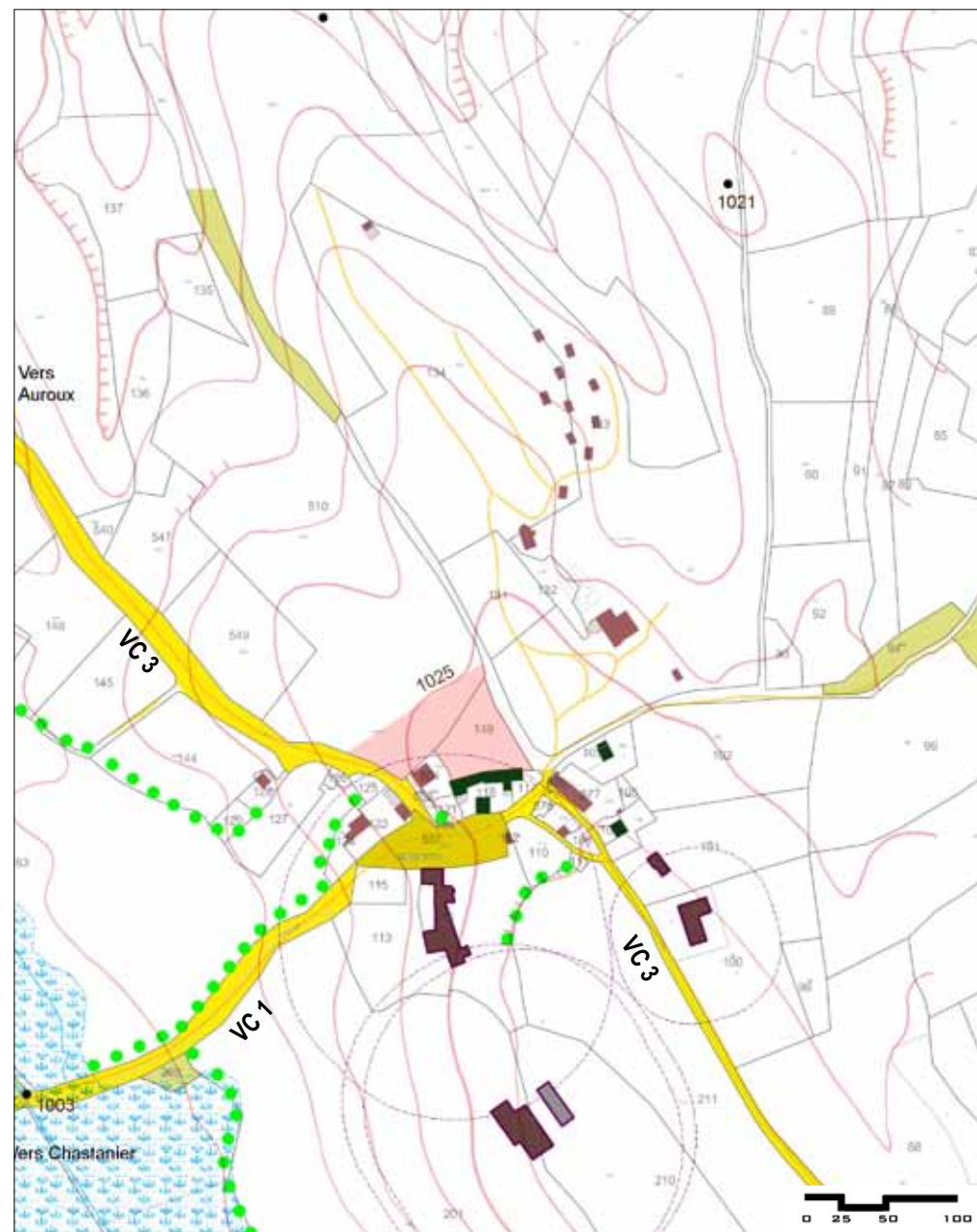
- Urbanisation :

Le Sud de la zone est marqué par la présence de bâtis anciens.

- Sensibilités environnementales (cf évaluation environnementale du PLU) :

Ce site de moins de 0,5 ha concerne des prés au contact du village des Bessettes. Ces prés sont partiellement bordés d'arbres qui confèrent au site un certain intérêt écologique.

La sensibilité paysagère du site est relativement importante du fait de son positionnement à l'entrée nord du village bien visible depuis la voie communale menant à Florac.



BESSETTES

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Principe viaire :

La voie nouvelle principale qui desservira la zone mettra en relation la VC 3 à l'Ouest jusqu'au chemin à l'Est, afin de compléter le maillage viaire existant.

Cette rue nouvelle aura une emprise minimum de 9 mètres afin d'assurer les fonctions de circulation automobile et piétonne, et comprendra les nouveaux réseaux techniques secs et humides (projet d'assainissement collectif dans le futur, en attendant l'assainissement sera individuel).

Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation du secteur :

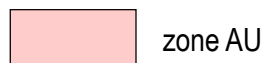
Secteur au contact du centre ancien: Densité minimale de 10 logements par hectare.

Nombre de logements envisagés : entre 5 et 7 logements, correspondant à une densité entre 10 et 15 logements par hectare et à une surface entre 1000 m² et 700 m² par logement.

Principes d'intégration paysagère et écologique :

Les alignements arborés existants seront préservés ou reconstitués dans le cadre de l'aménagement.

Un alignement arboré composé d'essences locales sera créé sur la limite Nord de la zone à urbaniser.



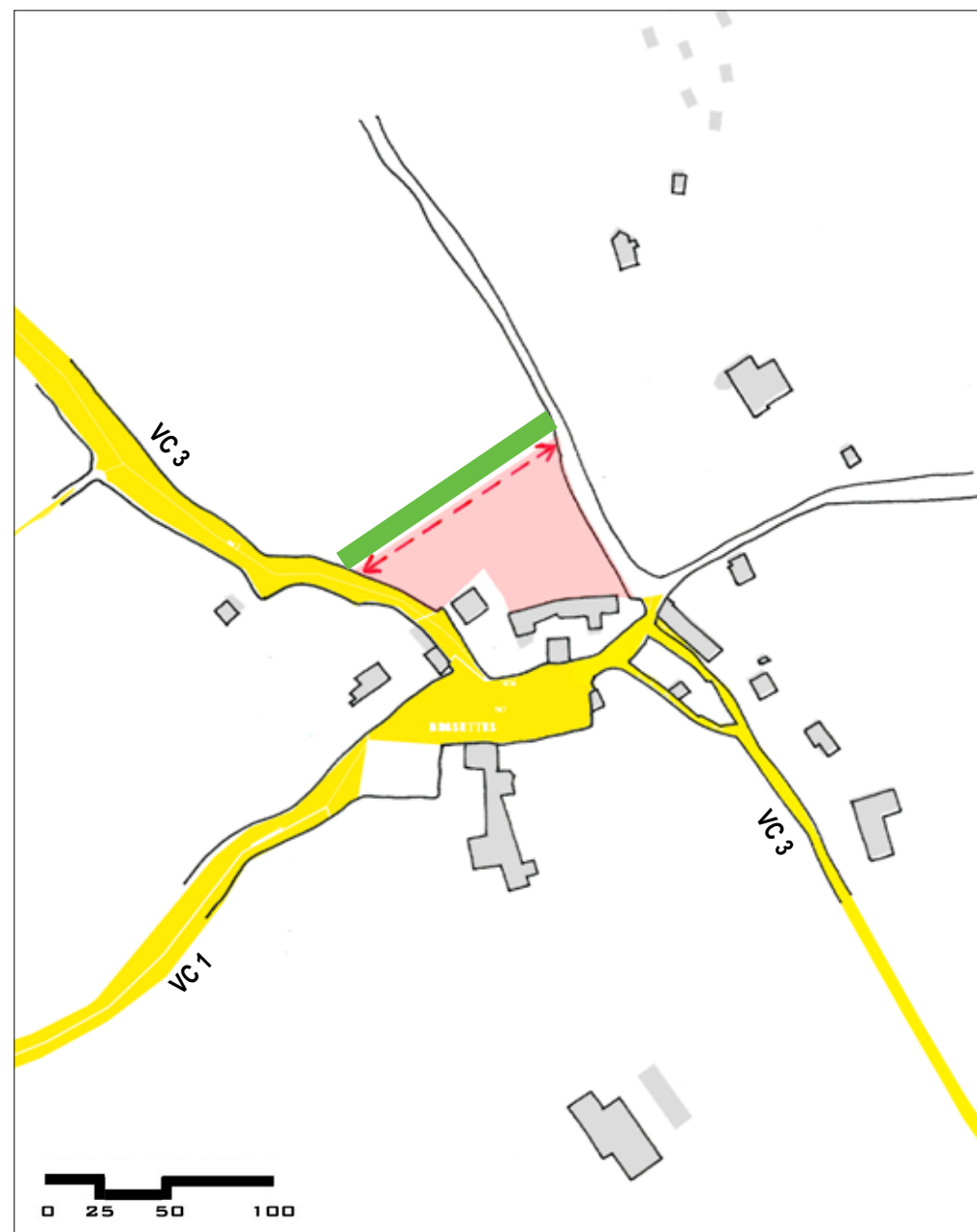
STRUCTURE VIAIRE

 voie existante

 principe viaire à créer

STRUCTURE PAYSAGÈRE

 traitement végétal de la limite
(alignement arboré à créer)



3. CHEYLARD L'ÉVÊQUE

- BOURG
- LAUBARNES
- SAGNE-ROUSSE



CHEYLARD L'ÉVÊQUE - BOURG

CONTEXTE DES ZONES

-Situation :

Le bourg de Cheylard-l'Évêque regroupe 2 zones AU :

- une zone 1 située au Nord-Ouest, à flanc de coteau, et qui se développe sur 0.3 hectare.
- une zone 2 qui se situe au Sud-Ouest et qui se développe sur 0.1 hectare.

- Accès :

La zone 1 Nord-Ouest est desservie par la voie communale 1 qui la borde au Sud.

La zone 2 Sud-Ouest est desservie par une voie qui la borde au Nord.

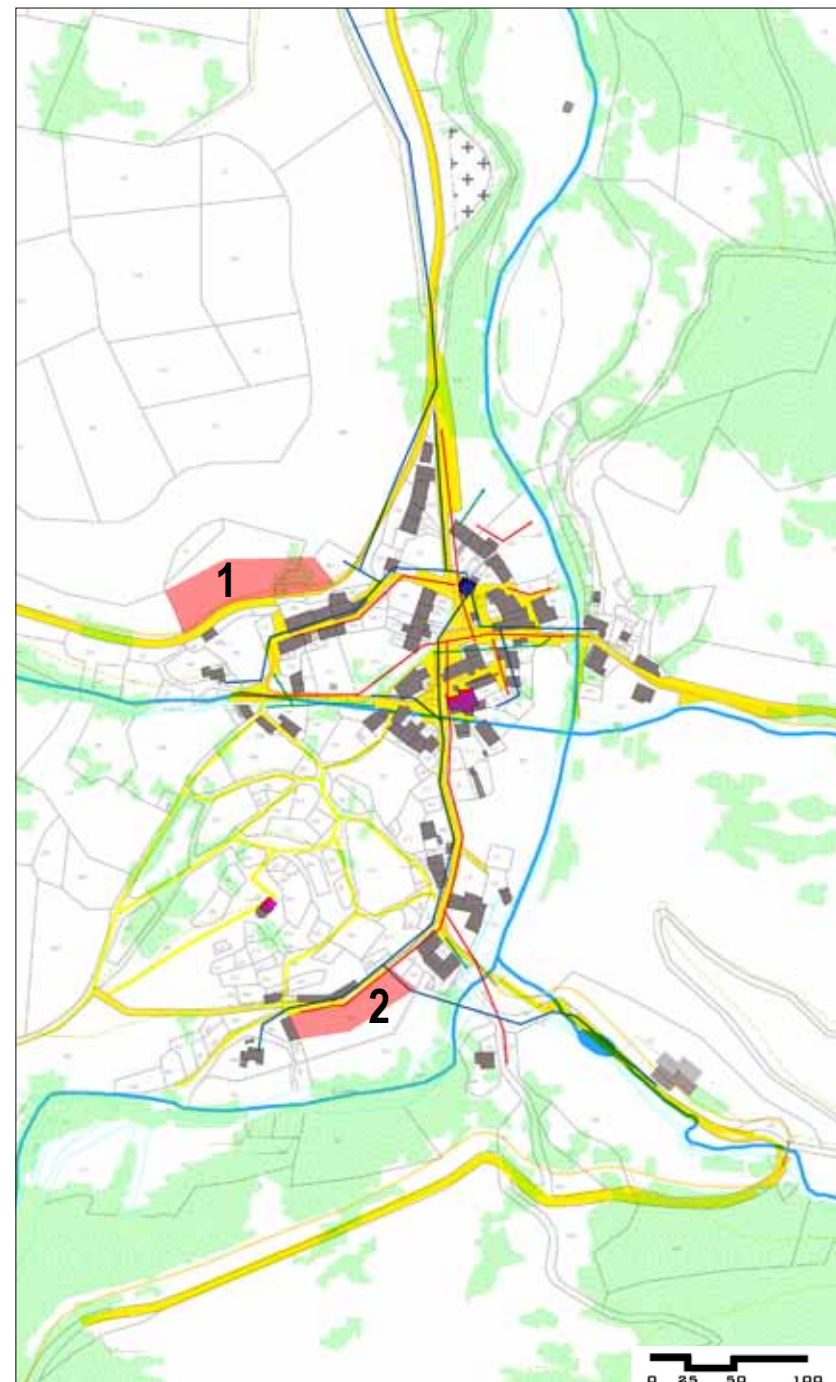
- Urbanisation :

Les constructions existantes à proximité des 2 zones se caractérisent par leur regroupement et leur implantation en continuité.

- Sensibilités environnementales (cf évaluation environnementale du PLU) :

La zone Nord-Ouest est située au dessus du village, ce qui lui confère une certaine sensibilité paysagère. Elle se compose d'un espace en partie artificialisé encadré par une haie et un bosquet.

La trame végétale de la zone Sud-Ouest est composée de quelques arbres bordant la voirie desservant la zone.



CHEYLARD L'ÉVÊQUE - BOURG

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Principe viaire :

L'accès à chaque zone se fera directement depuis les voies existantes.

Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation du secteur :

Secteurs Nord-Ouest & Sud-Ouest : Densité minimale de 10 logements par hectare.

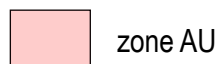
Nombre de logements envisagés sur les deux secteurs : entre 4 et 6 logements, correspondant à une densité entre 10 et 15 logements par hectare et à une surface entre 1000 m² et 700 m² par logement.

Principes d'intégration paysagère et écologique :

Les alignements arborés existants seront préservés ou reconstitués dans le cadre de l'aménagement de la zone à urbaniser Nord.

Dans le secteur Nord:

- Les constructions seront implantées en partie basse en bordure de la voie sous réserve du recul imposé dans le règlement de la zone, pour respecter l'altitude du réservoir.
- Un alignement arboré composé d'essences locales sera créé sur la limite Ouest de la zone Nord-Ouest afin d'assurer la qualité paysagère de l'entrée du bourg.



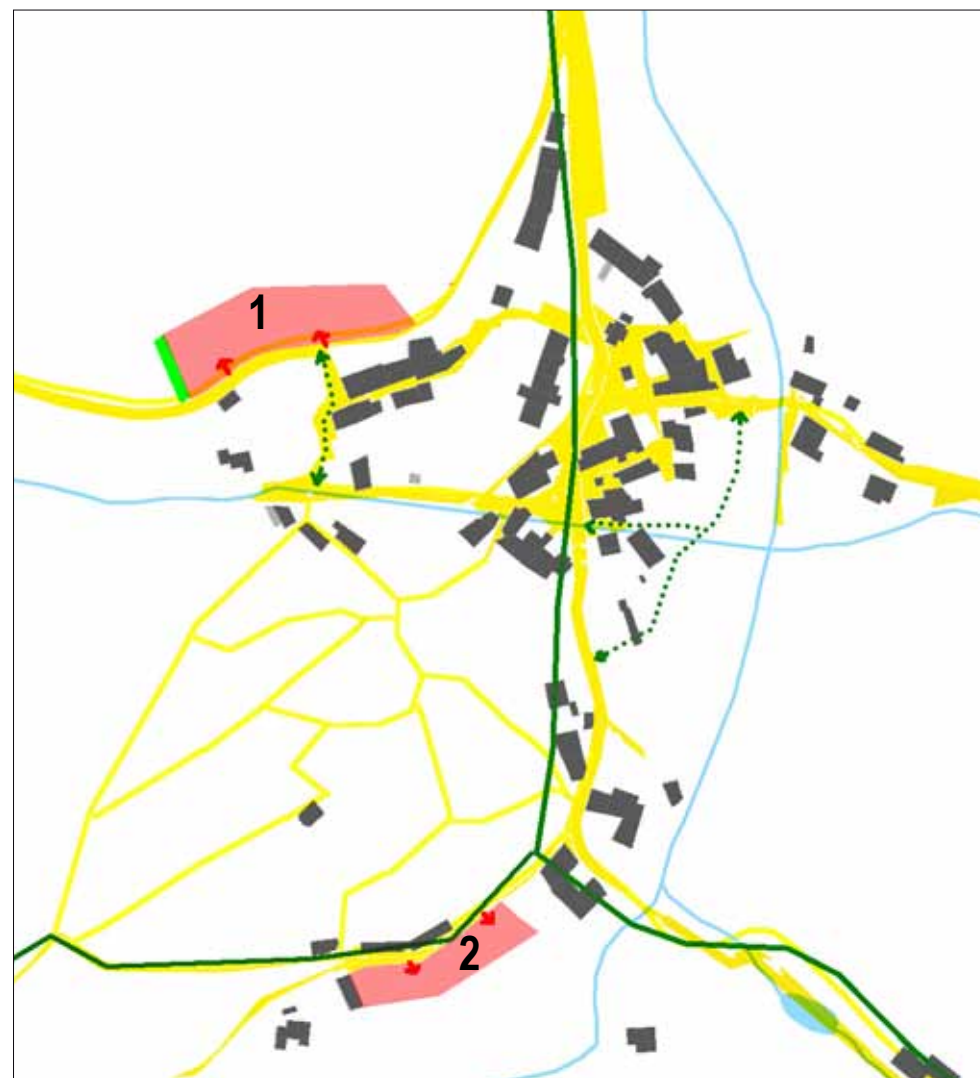
zone AU

STRUCTURE VIAIRE

- voie/chemin existants
- principe d'accès
- principe de continuité piétonne
- liaison douce à préserver

STRUCTURE PAYSAGÈRE

- traitement végétal de la limite (alignement arboré à créer)



0 25 50 100

LAUBARNES

CONTEXTE DE LA ZONE

-Situation :

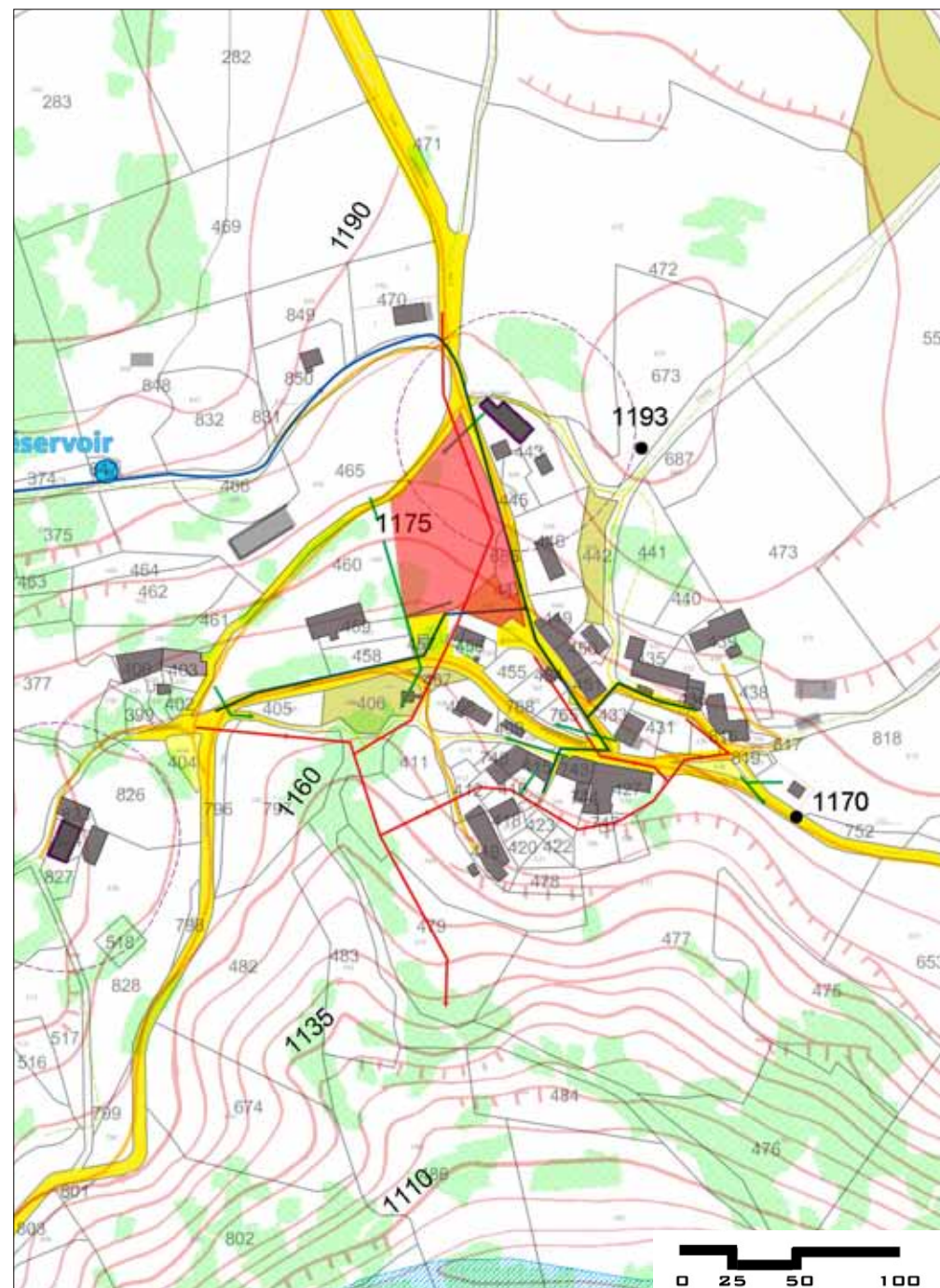
La zone AU se situe au Nord du hameau et se développe sur 0.4 hectare.

- Accès :

La zone est desservie par la voie communale 3 qui la borde à l'Est, ainsi que par une voie au Nord et la RD 71 au Sud.

- Urbanisation :

Au Sud, les constructions existantes forment le centre ancien et se caractérisent par leur regroupement et leur implantation en continuité.



LAUBARNES

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Principe viaire :

Les accès à la zone se réaliseront depuis les voies existantes au Nord et au Sud.
Un cheminement piéton sera réalisé pour assurer la relation entre ces deux voies.
Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation du secteur :

Secteur au contact du centre ancien: Densité minimale de 10 logements par hectare.
Nombre de logements: entre 4 et 6 logements, correspondant à une densité entre 10 et 15 logements par hectare et à une surface entre 1000 m² et 700 m² par logement.

Principes d'intégration paysagère et écologique :

Les alignements arborés existants seront préservés ou reconstitués dans le cadre de l'aménagement de la zone à urbaniser Nord.
En l'absence de système de traitement collectif des eaux usées, les logements seront dotés d'un système d'assainissement autonome conforme à la réglementation en vigueur et adapté à l'aptitude des sols à l'infiltration.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

La construction de logements dans la zone AUh est conditionnée à une dérogation de la Chambre d'agriculture au titre des périmètres sanitaires.

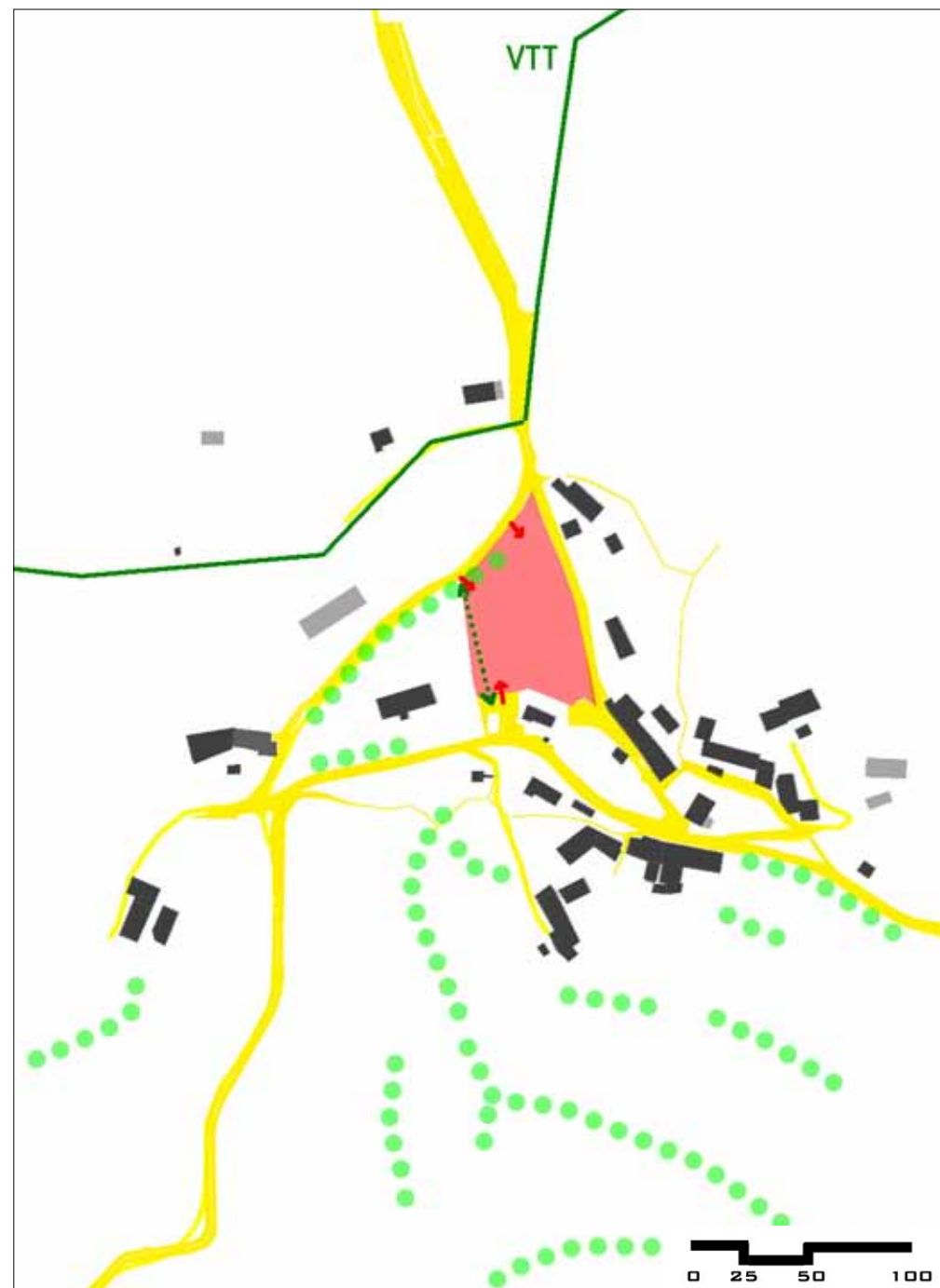


STRUCTURE VIAIRE

-  voie existante
-  principe d'accès
-  principe de continuité piétonne
-  liaison douce à préserver

STRUCTURE PAYSAGÈRE

-  alignement arboré à préserver



SAGNE-ROUSSE

CONTEXTE DE LA ZONE

-Situation :

La zone AU se situe au Sud-Ouest du hameau et se développe sur 0.4 hectare.

- Accès :

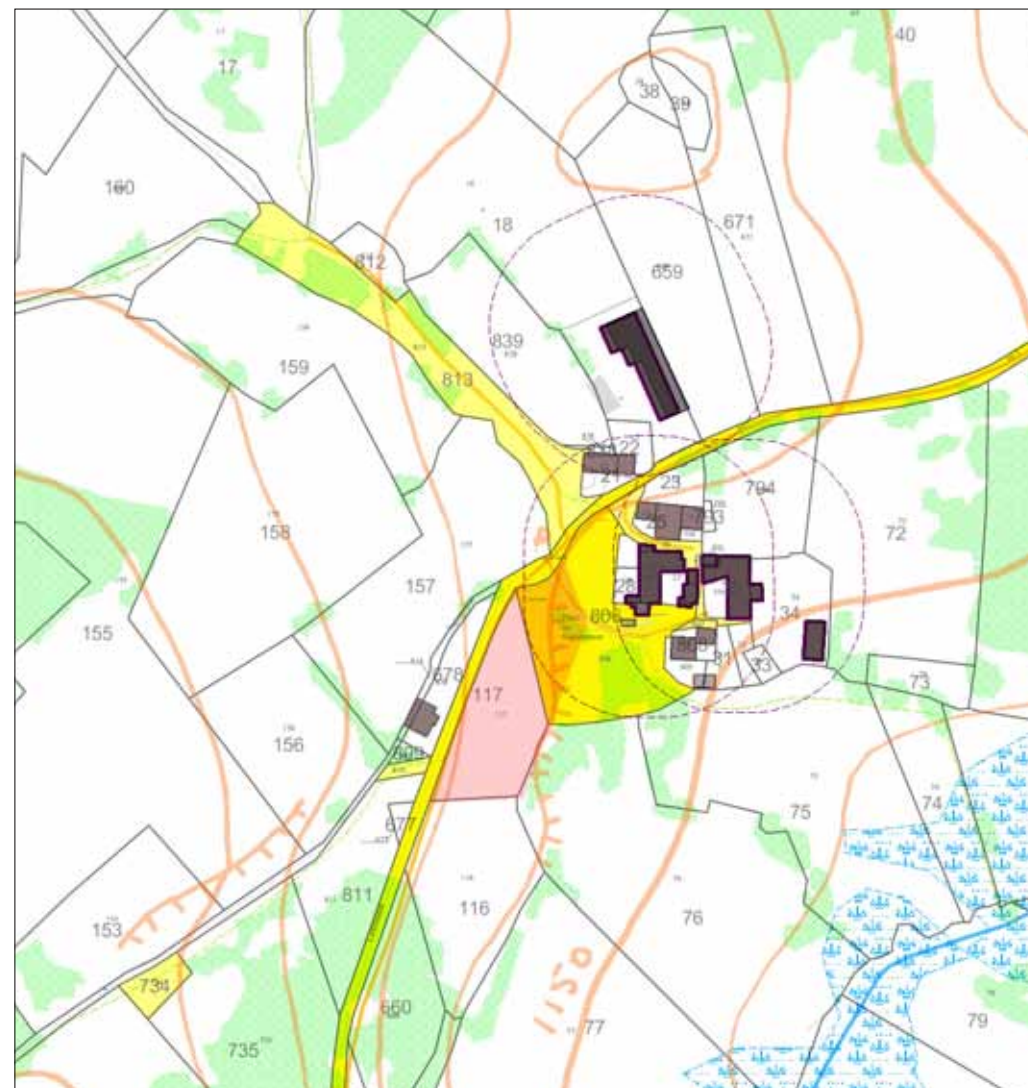
La zone est accessible à l'Ouest depuis la voie principale qui dessert le bourg et au Nord depuis l'espace public.

- Urbanisation :

A l'Est, les constructions existantes forment le centre ancien et se caractérisent par leur regroupement et par leur implantation en continuité.

- Sensibilités environnementales (cf évaluation environnementale du PLU) :

La zone se compose d'espaces agricoles (pacage boisé et prairie) entourés de haies de grande qualité en limite de parcelle. La zone se situe à l'amont hydraulique d'une zone humide située au sud-est et le micro réseau d'assainissement du village (eaux usées et eaux pluviales) se déverse dans la partie nord-est de la zone.



SAGNE-ROUSSE

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Principe viaire :

Les futures constructions seront desservies par la voie existante située à l'Ouest de la zone AU.

Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation du secteur :

Secteur au contact du centre ancien: Densité minimale de 10 logements par hectare.

Nombre de logements: entre 4 et 6 logements, correspondant à une densité entre 10 et 15 logements par hectare et à une surface entre 1000 m² et 700 m² par logement.

Principes d'intégration paysagère et écologique :

Un espace public sera aménagé dans la partie Nord de la zone AU, afin de créer une place au centre du hameau.

Les alignements arborés existants seront préservés ou reconstitués dans le cadre de l'aménagement.

Les eaux pluviales collectées seront rejetées dans le fossé bordant la zone à urbaniser à l'Est afin de ne pas modifier l'alimentation en eau de la zone humide située au Sud-Est du village.



zone AU

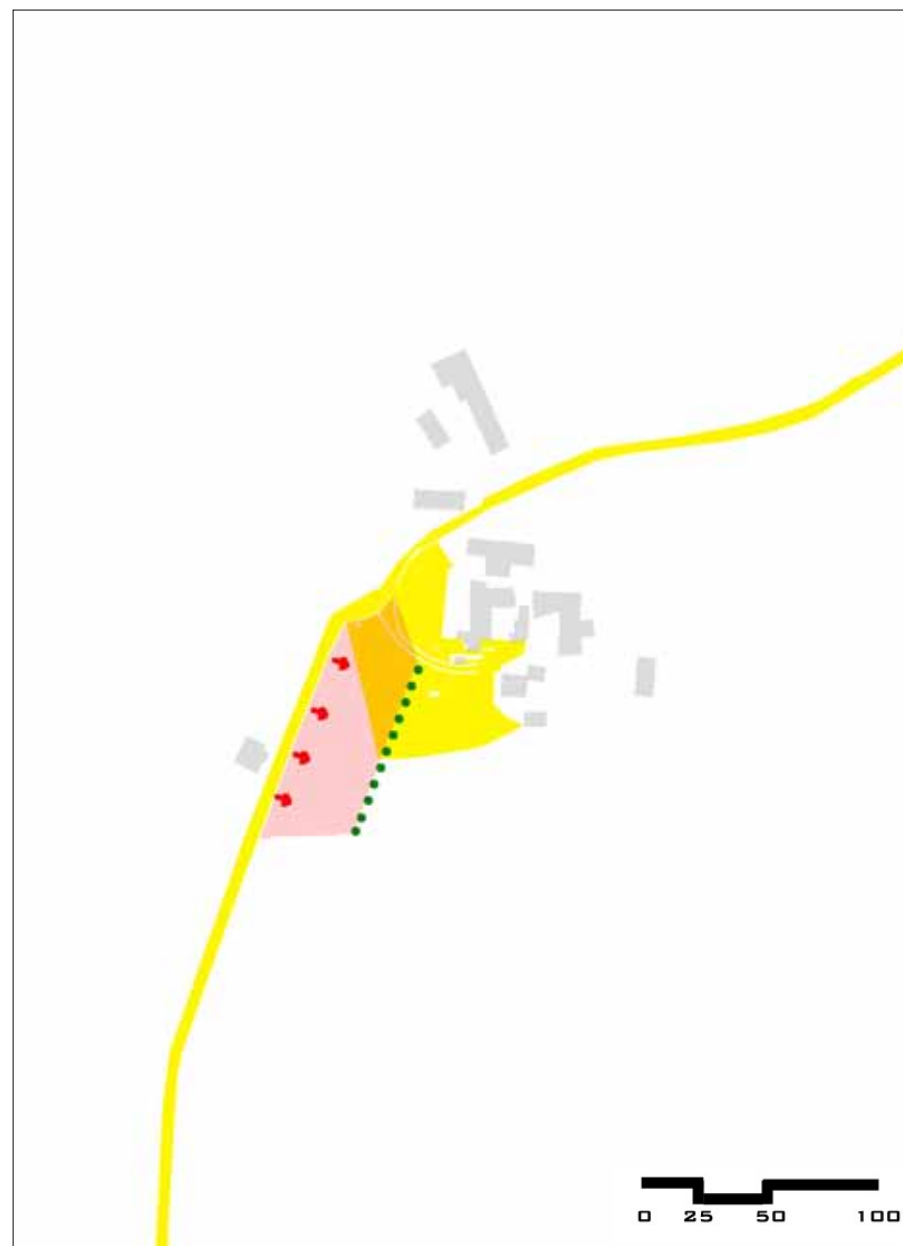
STRUCTURE VIAIRE

 voie existante

 principe d'accès

STRUCTURE PAYSAGÈRE

 alignement arboré à préserver



4. FONTANES

- BOURG
- CHAUSSENILLES
- FAVEYROLLES
- SINZELLES



FONTANES - BOURG

CONTEXTE DE LA ZONE

-Situation :

Le bourg de Fontanes regroupe 2 zones AU :

- la zone AUh Nord, qui se développe sur environ 1.0 hectare
- la zone AU0h Est, qui se développe sur environ 0.4 hectare (bloquée)

- Accès :

La zone Nord est accessible depuis la voie communale 3 à l'Est et depuis un chemin menant directement au centre du bourg au Sud.

- Topographie :

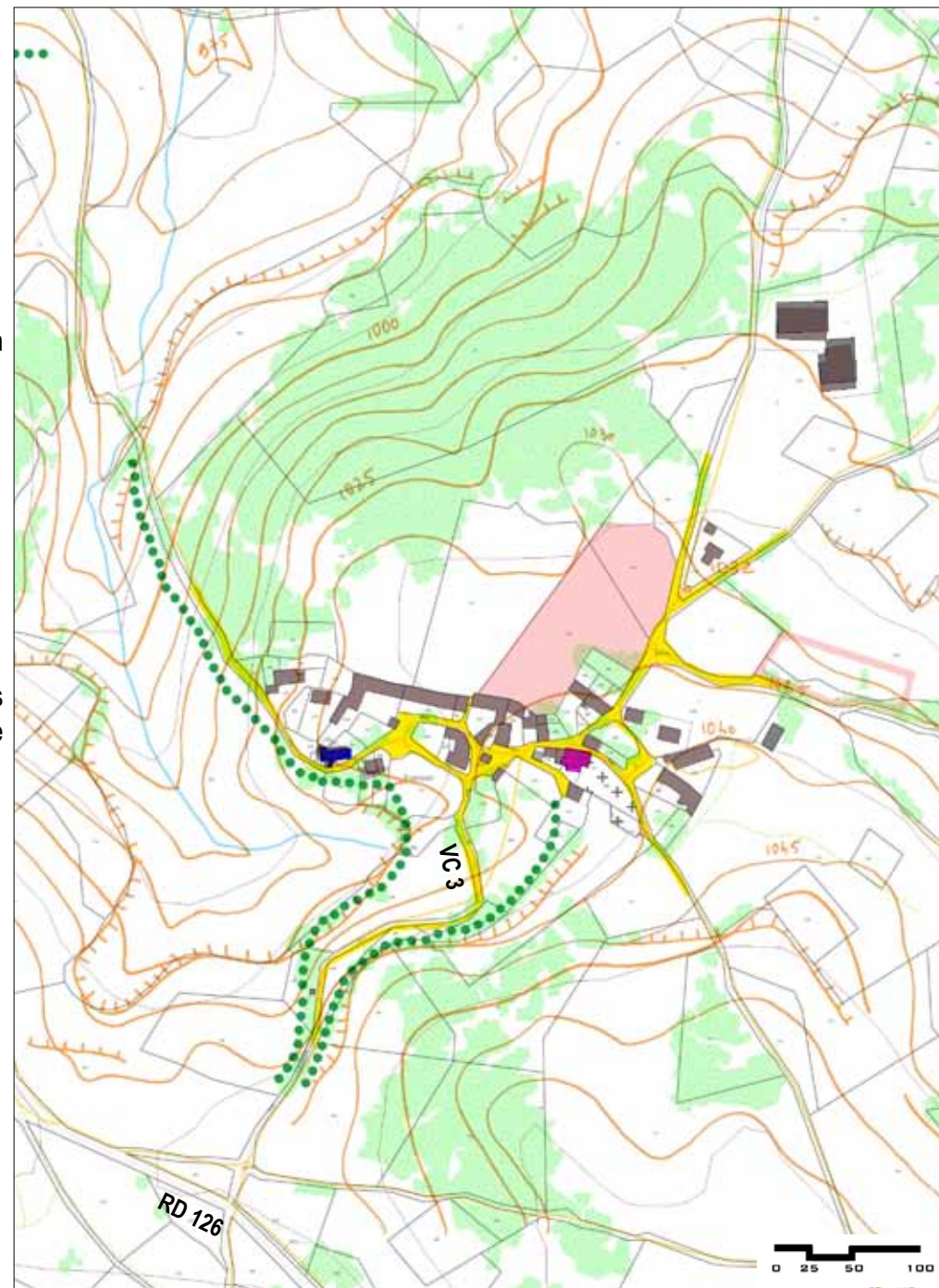
la zone est relativement plate.

- Urbanisation :

La limite Sud de la zone est occupé par un tissu urbain villageois.

- Sensibilités environnementales (cf évaluation environnementale du PLU) :

Ce site est principalement constitué de prés et terres labourables bien que quelques constructions soient présentes dans le périmètre de l'OAP. Les haies localisées en limite de parcelles présentent un intérêt écologique et paysager indéniable.



FONTANES - BOURG

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT POUR LA ZONE AUH

Principe viaire :

La voie nouvelle principale qui desservira la zone mettra en relation les espaces publics existants à l'Est jusqu'au chemin situé au Sud.

Cette rue nouvelle aura une emprise minimum de 9 mètres afin d'assurer les fonctions de circulation automobile et piétonne, et comprendra les nouveaux réseaux techniques secs et humides (projet d'assainissement collectif dans le futur, en attendant l'assainissement sera individuel).

Un chemin agricole sera créé en partie Nord de la zone à urbaniser Ouest afin d'assurer l'accès aux espaces agricoles situés au Nord du village.

Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

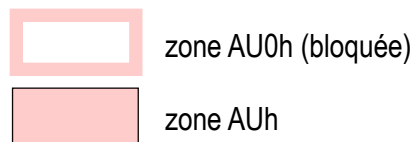
Principe de programmation du secteur :

Secteur au contact du centre ancien : Densité minimale de 7 logements par hectare.

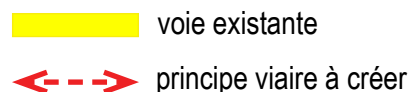
Nombre de logements envisagés : entre 7 et 11 logements, correspondant à une densité entre 7 et 10 logements par hectare et à une surface entre 1500 m² et 1000 m² par logement.

Principes d'intégration paysagère et écologique :

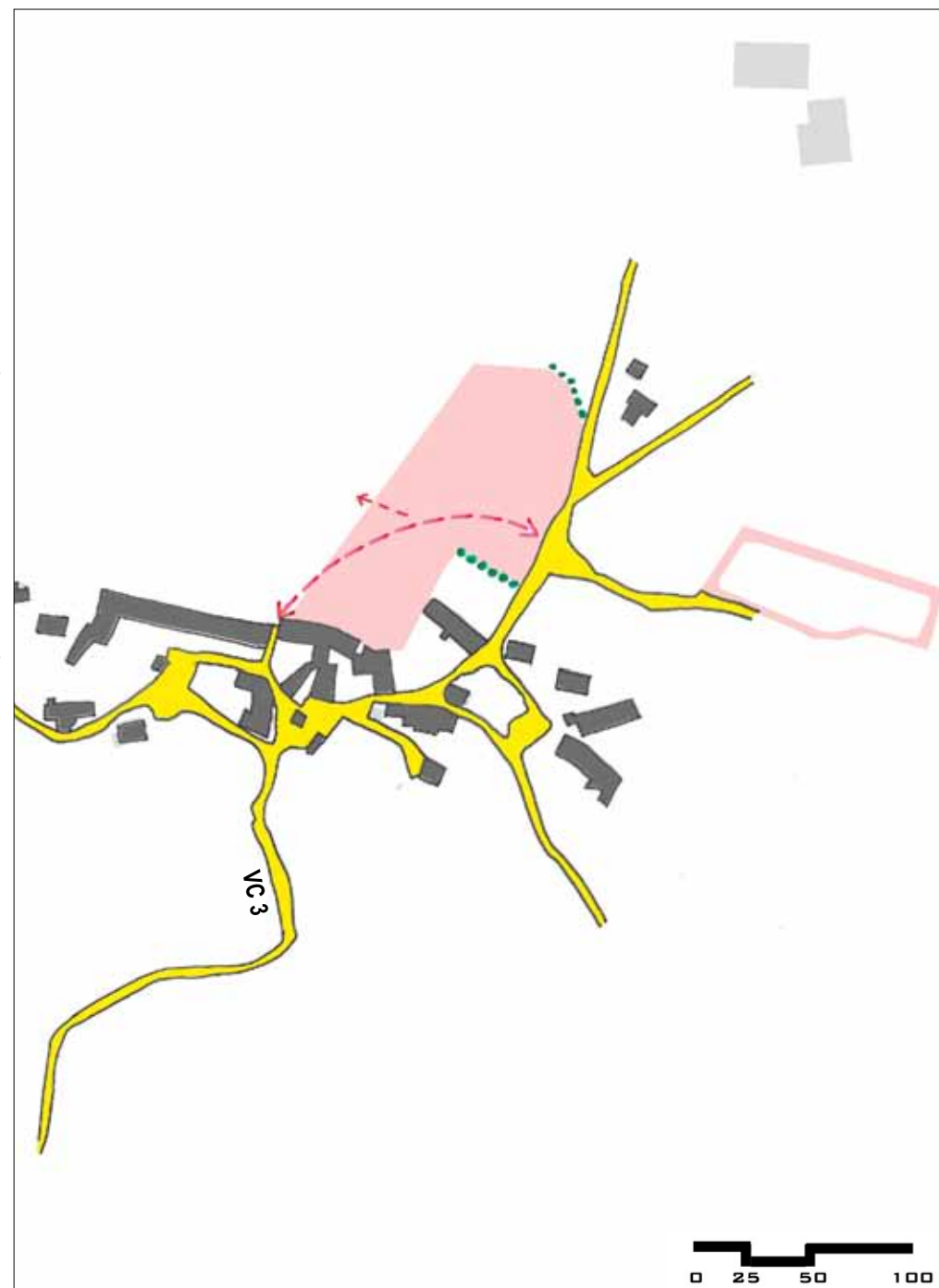
Les alignements arborés existants seront préservés ou reconstitués dans le cadre de l'aménagement.



STRUCTURE VIAIRE



STRUCTURE PAYSAGÈRE



CHAUSSENILLES

CONTEXTE DES ZONES

-Situation :

Le hameau de Chausseuilles regroupe 2 zones AU :

- la zone Nord Ouest, qui se développe sur 2.4 hectares
- la zone Sud Ouest, qui se développe sur 2.5 hectares.

- Accès :

- zone Nord Ouest : Elle est traversée par un chemin qui doit être aménagé pour assurer le passage des véhicules. Elle est bordée à l'Est par la route départementale 126, mais elle est difficilement accessible depuis cette voie en raison de la hauteur importante du talus.
- zone Sud Ouest : l'accès à la zone AU est possible au Nord par une voie et au Sud par un chemin qu'il sera nécessaire d'aménager.

- Topographie :

Ce secteur se caractérise par une pente modérée et régulière.

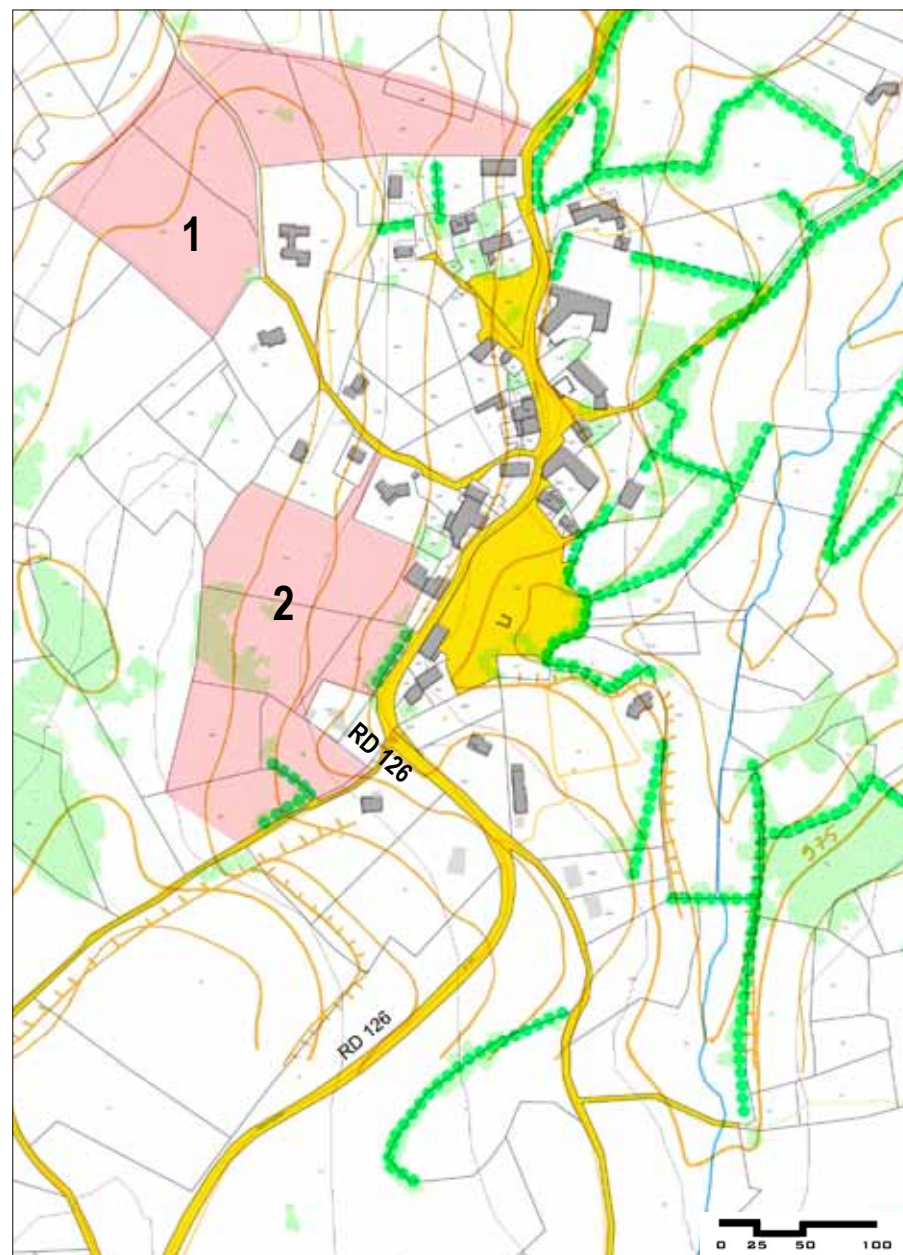
Le secteur Nord Ouest s'oriente de part et d'autre du chemin qui le traverse en ligne de crête, un versant tourné vers le Nord Ouest, l'autre vers l'Est. La partie Ouest comprend un imposant chaos rocheux à proximité du chemin.

- Urbanisation :

Les franges Nord et Est accueillent des logements individuels isolés.

- Sensibilités environnementales (cf évaluation environnementale du PLU) :

Les 2 zones d'urbanisation future sont principalement constituées de prés présentant un moindre intérêt écologique malgré la présence de haies de bonne qualité en limite de parcelles et d'un bosquet au cœur de la zone urbanisable Sud.



CHAUSSENILLES

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Principe viaire :

- Zone Nord Ouest : Un bouclage avec le chemin existant devra être créé pour permettre le passage des engins, soit en reliant la RD à l'Est (accès sur la RD à vérifier avec les courbes de niveau), soit en reliant un des chemins existants en impasse au Sud.

- Zone Sud Ouest : La voie nouvelle qui desservira la zone reliera les deux chemins existants au Nord et au Sud. Cette rue nouvelle aura une emprise minimum de 9 mètres afin d'assurer les fonctions de circulation automobile et piétonne, et comprendra les nouveaux réseaux techniques secs et humides (projet d'assainissement collectif dans le futur, en attendant l'assainissement sera individuel).

Une liaison piétonne doit en outre permettre de rejoindre l'espace public à l'Est de la RD.

Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation du secteur :

Secteurs Nord-Ouest & Sud-Ouest : Densité minimale de 7 logements par hectare.

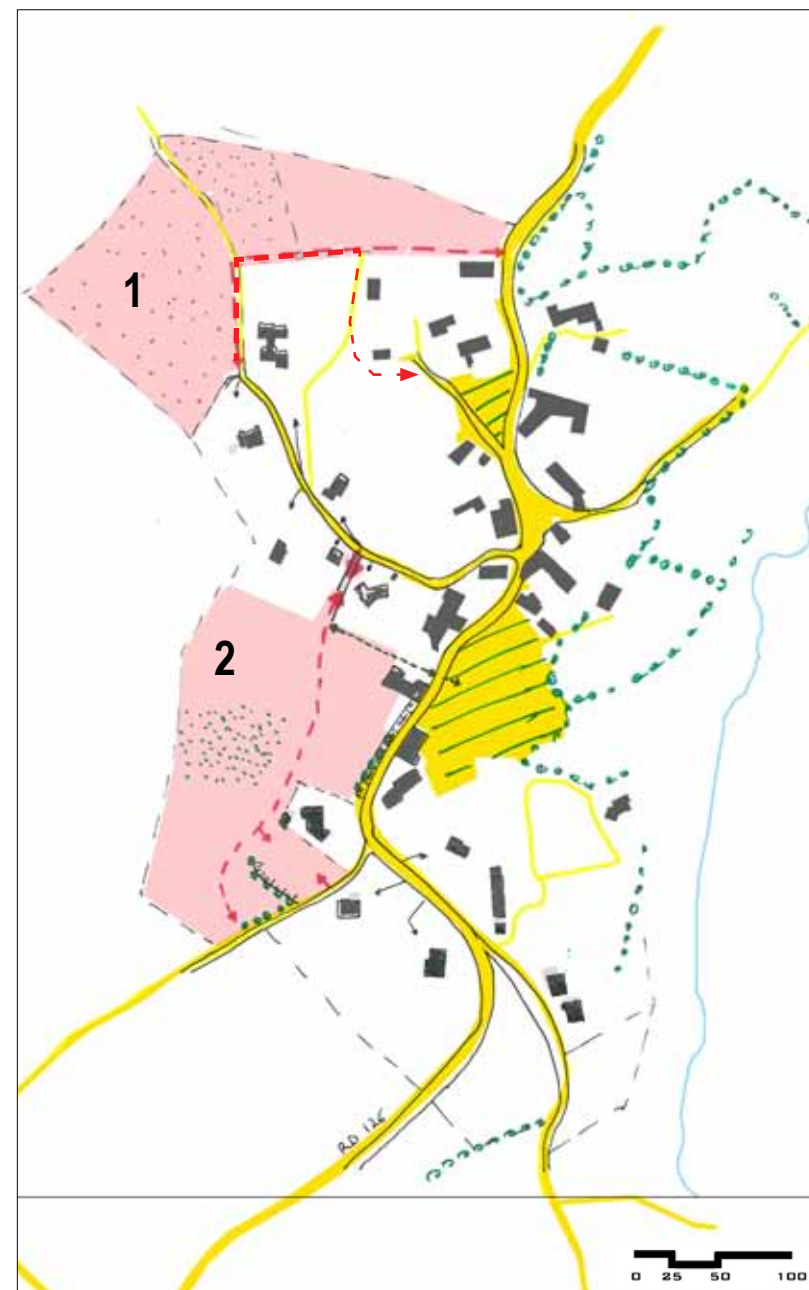
Nombre de logements envisagés sur les deux secteurs : entre 32 et 49 logements, correspondant à une densité entre 7 et 10 logements par hectare et à une surface entre 1500 m² et 1000 m² par logement.

Principes d'intégration paysagère et écologique :

Les alignements arborés et le bosquet existants seront préservés ou reconstitués dans la cadre de l'aménagement.

Les terrassements et les mouvements de terre devront être évités.

Les rejets des eaux pluviales se feront en direction du réseau de fossés du village afin de préserver les conditions d'alimentation en eau de la zone humide située à l'Est du village.



zone AU

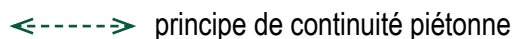
STRUCTURE VIAIRE



voie / espace public



principe viaire à créer



principe de continuité piétonne

STRUCTURE PAYSAGÈRE



alignement arboré à préserver



talus



boisement

SINZELLES

CONTEXTE DE LA ZONE

- Situation :

Sinzelles regroupe 2 zones AU :

- la zone AUh Sud-Ouest, qui se développe sur environ 0.7 hectare
- la zone AU0h Nord-Ouest, qui se développe sur environ 0.3 hectare (bloquée)

- Accès :

La zone AUh est desservie à l'Est et à l'Ouest par des chemins qu'il sera nécessaire d'aménager.

- Topographie :

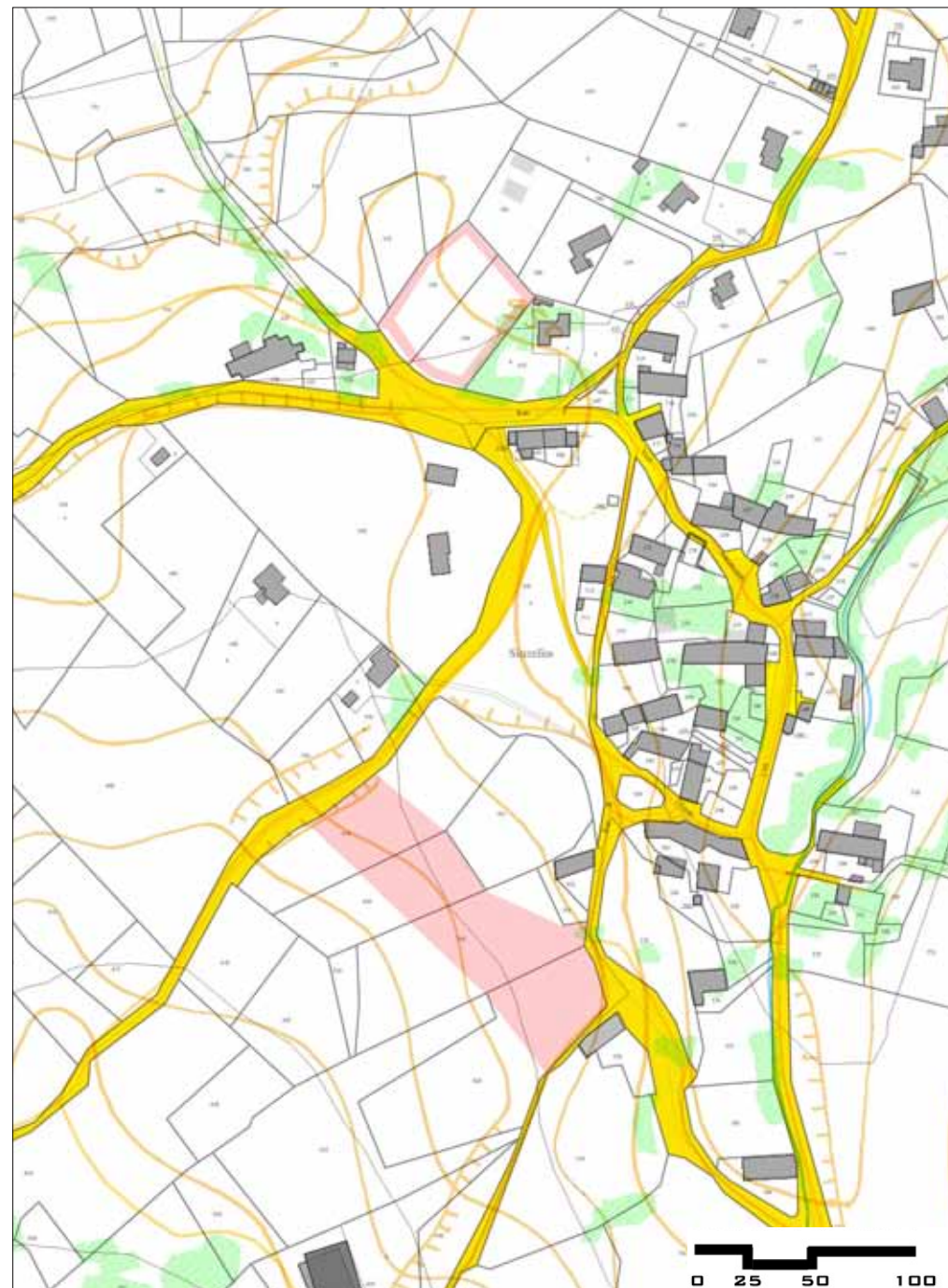
Ce secteur se caractérise par une pente modérée et régulière. Les futures constructions devront s'intégrer de manière harmonieuse dans la pente sans déblai-remblai.

- Urbanisation :

Quelques habitations individuelles sont présentes au Nord et à l'Est de la zone.

- Sensibilités environnementales (cf évaluation environnementale du PLU) :

La zone accueille actuellement des espaces de pâture à l'intérêt écologique limité.



SINZELLES

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT POUR LA ZONE AUH

Principe viaire :

La voie nouvelle mettra en relation le chemin Nord et le chemin Sud, afin de compléter le maillage viaire existant.

Cette rue nouvelle sera dimensionnée afin d'assurer les fonctions de circulation automobile et piétonne, et comprendra les nouveaux réseaux techniques secs et humides (projet d'assainissement collectif dans le futur, en attendant l'assainissement sera individuel).

Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation du secteur :

Densité minimale de 7 logements par hectare.

Nombre de logements envisagés : entre 5 et 7 logements, correspondant à une densité entre 7 et 10 logements par hectare et à une surface entre 1500 m² et 1000 m² par logement.

Principes d'intégration paysagère et écologique :

Des alignements arborés composés d'essences locales seront créés en limite de zone à urbaniser et en bordure de voirie.

Les terrassements et les mouvements de terre devront être évités.

 zone AU0h (bloquée)

 zone AUh

STRUCTURE VIAIRE

 voie existante

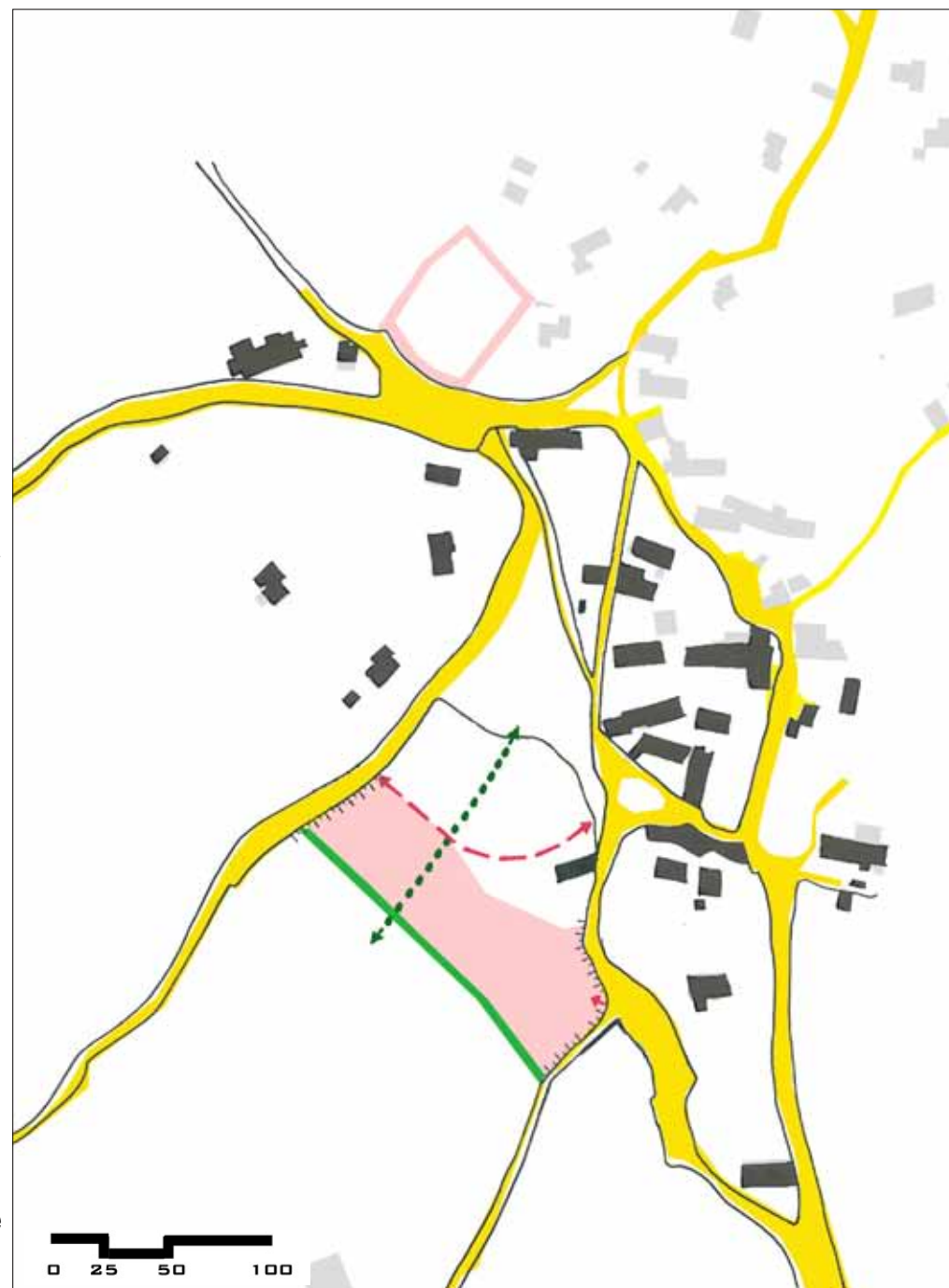
 principe viaire à créer

 principe de continuité piétonne

STRUCTURE PAYSAGÈRE

 talus

 traitement végétal de la limite



FAVEYROLLES

CONTEXTE DE LA ZONE

-Situation :

La zone AU se situe au Sud-Est du hameau de Faveyrolles.
Elle se développe sur 1.6 hectares.

- Accès :

Elle est desservie à l'Ouest par la voie communale n°2. Deux accès sont possibles depuis cette voie mais ils sont peu larges et présentent une pente modérée. L'accès est possible depuis le Nord, en provenance de la RD 226 ; il nécessitera une manoeuvre importante depuis la RD 26.

- Topographie :

Ce secteur se caractérise par une pente très importante qui génère une forte covisibilité avec le lac de Naussac. Un espace plan est néanmoins propice à l'urbanisation.

- Urbanisation :

La route départementale 26 se caractérise par une absence totale de bâti visible de part et d'autre de la chaussée, sur l'ensemble de la séquence qui borde le lac. Ces espaces latéraux doivent être préservés de l'urbanisation pour maintenir la qualité paysagère aux abords du lac.

Les constructions récentes implantées sur les hauteurs du hameau ont un impact visuel très important faute d'intégration paysagère. Les futures constructions devront être parfaitement intégrées. Cette intégration nécessite des choix volumétriques, de matériaux et de teinte qui limitent l'impact des constructions dans le paysage.

- Sensibilités environnementales (cf évaluation environnementale du PLU) :

L'extension urbaine du village de Faveyrolles est située au sein des Espaces Proches du Rivage du lac du Naussac. En covisibilité directe avec le lac, le village présente une sensibilité paysagère particulièrement forte. Cette sensibilité paysagère est renforcée par l'inscription du village dans un secteur de fortes pentes. L'objectif 1.3 du PADD «Développer un tourisme fondé sur la qualité du cadre de vie : nature, paysage et patrimoine» décrit la nécessité de préserver les paysages des rives du lac en limitant l'urbanisation à proximité immédiate des rives du lac.

Sur le plan écologique, la zone d'urbanisation future est constituée de prés associés à une trame bocagère dense présentant un intérêt écologique notable renforcée par son exposition Sud. Le réseau de haies assure par ailleurs l'intégration paysagère du village au coteau surplombant le lac de Naussac.



FAVEYROLLES

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Principe viaire :

La voie nouvelle desservira la zone et son extrémité sera traitée sous forme de cour urbaine permettant le retournement des engins de secours. Cette rue nouvelle aura une emprise minimum de 9 mètres afin d'assurer les fonctions de circulation automobile et piétonne, et comprendra les nouveaux réseaux techniques secs et humides (projet d'assainissement collectif dans le futur, en attendant l'assainissement sera individuel).

Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation du secteur :

Secteur au contact du centre ancien : Densité moyenne de 7 logements par hectare.

Nombre de logements envisagés : environs 10 logements, correspondant à une densité d'environs 7 logements par hectare et à une surface d'environs 1500 m² par logement.

Principes d'intégration paysagère et écologique :

Les alignements arborés existants seront préservés ou reconstitués dans le cadre de l'aménagement.

Un alignement arboré composé d'essences locales sera créé en partie Sud de la zone à urbaniser afin de créer un masque végétal en direction du lac de Naussac.

Les logements s'implanteront harmonieusement dans la pente selon une orientation Nord-Sud au sein des zones préférentielles d'implantation des logements. Les terrassements et les mouvements de terre devront être évités.

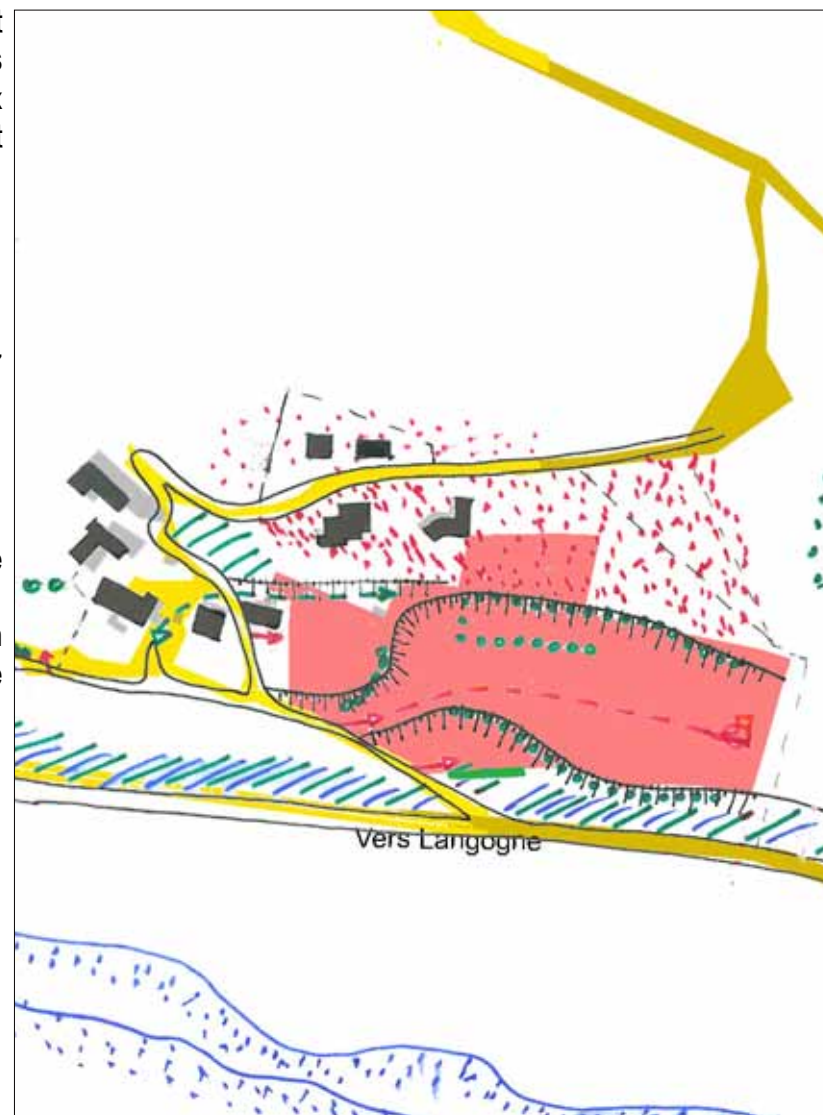
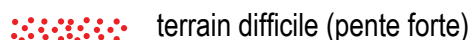
Les eaux pluviales seront collectées et dirigées vers des zones d'infiltration ou de rétention.



STRUCTURE VIAIRE



STRUCTURE PAYSAGÈRE



5. LANGOGNE

- BOURG
- Z.A. CROIX DU CHAPEL
- Z.A. DES CHOISINETS



LANGOGNE - ZONES D'EXTENSIONS URBAINES À VOCATION D'HABITAT

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Principe viaire : La voie nouvelle desservira la zone en reliant les voies existantes afin de compléter la trame viaire. Les dispositifs en impasse sont à éviter. Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation du secteur :

Secteurs 2, 3 & 4: Densité minimale de 15 logements par hectare. Densité entre 15 et 25 logements par hectare, correspondant à une surface entre 700m² et 400m² par logement.

Secteurs 1,5,6,7,8,9 : Densité minimale de 10 logements par hectare. Densité entre 10 et 20 logements par hectare, correspondant à une surface entre 1000m² et 500m² par logement.

Principes d'intégration paysagère et écologique :

Liste du Nord au Sud :

1- Nord du cimetière: 1.0 hectare (entre 10 et 20 logements): les alignements arborés existants au Nord de la zone seront préservés ou reconstitués dans le cadre de l'aménagement.

2- La Montagne : 1.8 hectare (entre 27 et 45 logements) + un projet de lotissement en cours. Espace naturel protégé en limite Sud.

3- Sud jardins potagers: 1.5 hectare (22 et 37 logements): opération d'aménagement sur l'ensemble de la zone, connexion viaire à situer.

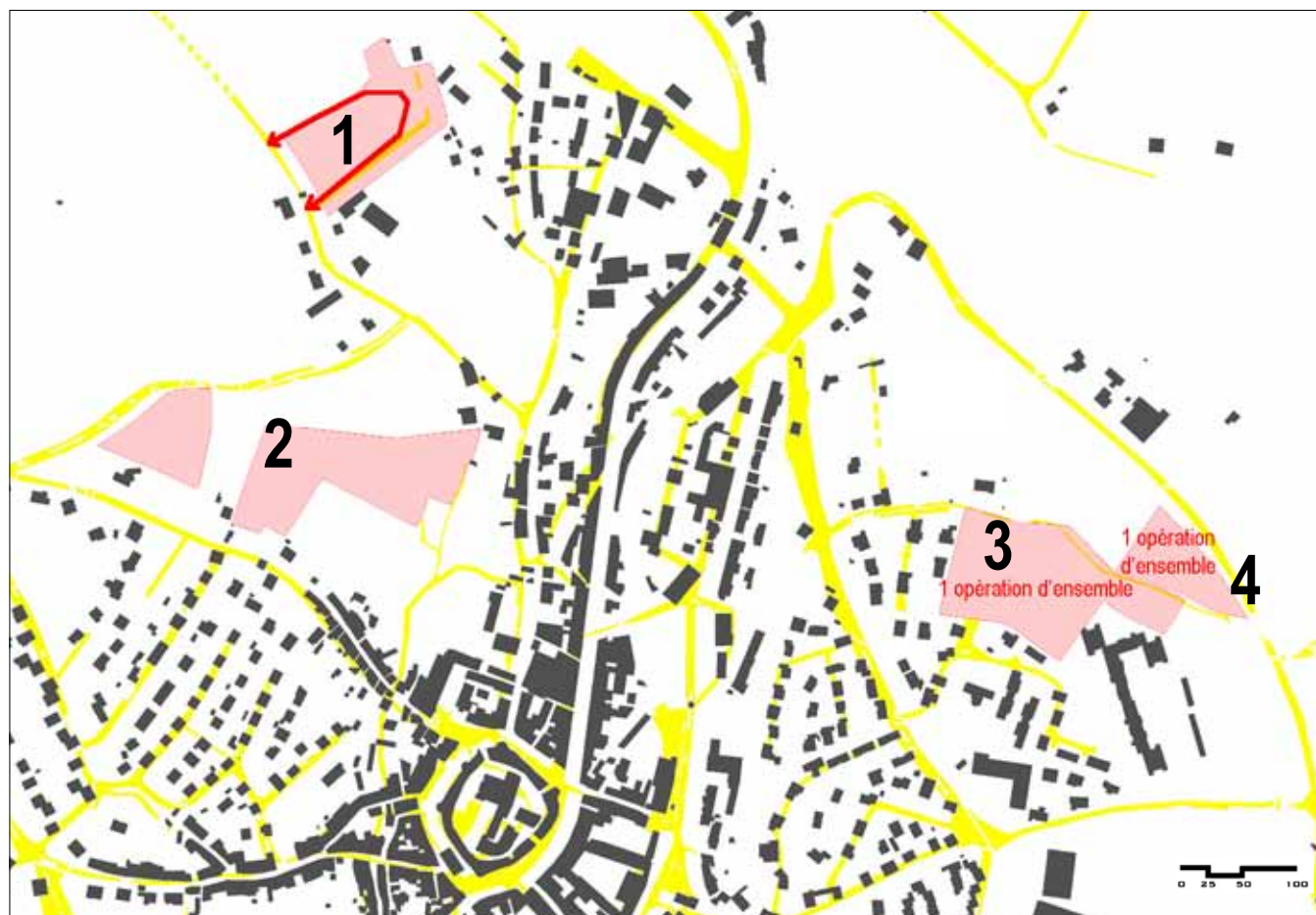
4- Est jardins potagers: 0.45 hectare (entre 6 et 11 logements) (connexion viaire à situer. Opération sur l'ensemble de la zone) : un dispositif de limitation des nuisances acoustiques sera intégré en bordure de voie ferrée. Les logements feront l'objet d'une isolation acoustique adaptée au niveau des nuisances sonores générées par la voie ferrée.



STRUCTURE VIAIRE



Nord



LANGOGNE - ZONES D'EXTENSIONS URBAINES À VOCATION D'HABITAT

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

5- Tuilerie : 0.9 + 1.1 + 0.7 hectares, soit 2.7 hectares (entre 27 et 54 logements): une bande non construite et non clôturée sera maintenue.

6- Ouest stade : 0.5 hectare (entre 5 et 10 logements) (desserte à créer sur le domaine privé) : un alignement arboré et bocager sera créé au Nord de la zone à urbaniser.

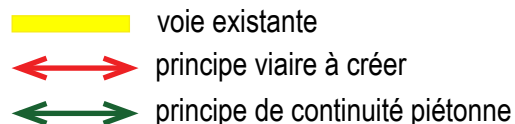
7- Sud stade : 3.3 hectares (entre 33 et 66 logements): Opération sur l'ensemble de la zone. L'implantation des bâtiments se fera à plus de 3 mètres de la VC9. Connexion viaire sur VC9 et piétonne au Nord-Est.

8- Mas Richard: 3.0 hectares (entre 30 et 60 logements) (connexion au Nord sur la VC et au Sud sur le chemin du Mas Richard plutôt que directement sur la VC afin de limiter les accès sur la VC ?) : l'implantation des bâtiments se fera à plus de 10 mètres de la VC8. Cette mise à distance doit permettre une réduction des nuisances liées au trafic de la VC8 et l'aménagement de la VC8 (sécurisation des déplacements automobiles et modes doux, traitement phonique, ect.).

9- Ouest stade : 7,9 hectares (entre 79 et 158 logements) : Opération sur l'ensemble de la zone. L'implantation des bâtiments se fera à plus de 10 mètres de la VC8 et de la VC9. Connexion piétonne Est-Ouest.



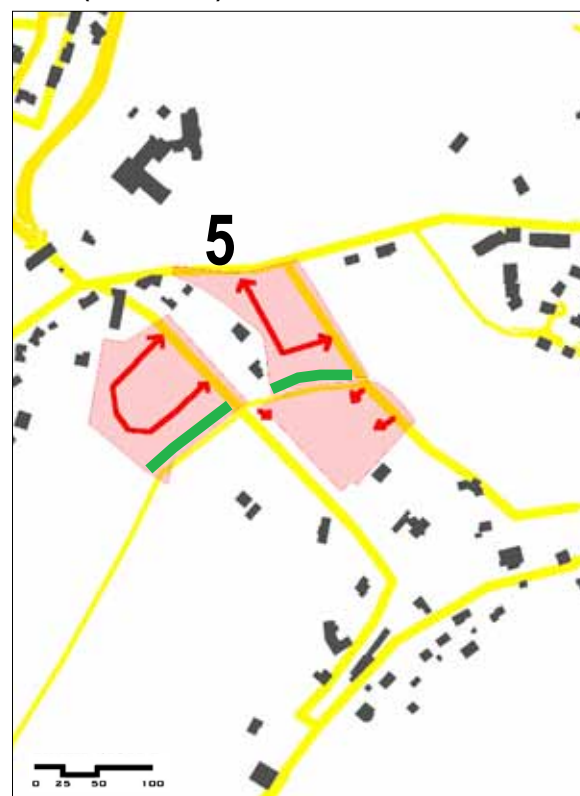
STRUCTURE VIAIRE



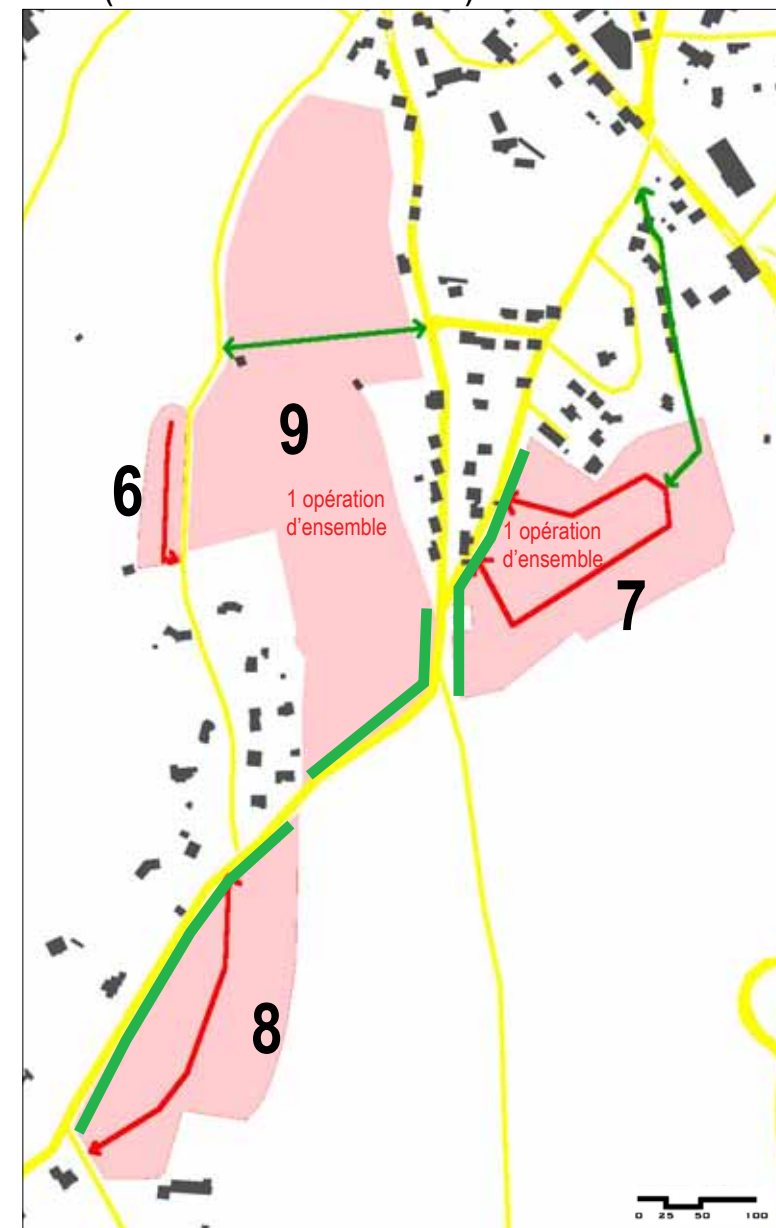
STRUCTURE PAYSAGÈRE



Est (Tuilerie)



Sud (Stade - Mas Richard)



LANGOGNE - ZONE D'ACTIVITÉS DE LA CROIX DU CHAPEL

CONTEXTE DE LA ZONE

L'aménagement de ce site de 6.5 ha permet de développer la deuxième tranche de la zone commerciale à l'Est du bourg de Langogne en assurant l'accessibilité du secteur situé à l'arrière des commerces existants.

- Accès :

La zone est accessible au Sud-Ouest par l'Avenue Jean Moulin (RD 906) et au Nord par le Chemin des Quatre vents.

- Topographie :

La zone se situe en contre-bas de la première tranche déjà construite, et est un espace de pente modérée et régulière vers l'Allier à l'Est. Un talus marque la limite entre les deux tranches.

- Sensibilités environnementales (cf évaluation environnementale du PLU) :

Ce site est un espace enclavé au sein de la zone urbaine de Langogne. Situé entre l'avenue Jean Jaurès et la voie ferrée, il est d'ores et déjà en partie occupé par des commerces. Il concerne essentiellement une prairie avec un linéaire arboré le long de la voie ferrée. Les eaux pluviales de la zone non construite s'écoulent vers l'Allier, cours d'eau présentant une forte sensibilité environnementale. Le site n'est concerné par aucun risque mais la proximité de la voie ferrée peut générer des nuisances acoustiques bien que le niveau de trafic soit faible. A ce titre, la voie ferrée n'est pas identifiée au classement des infrastructures sonore de la Lozère. Le site présente une faible sensibilité environnementale.

LANGOGNE - ZONE D'ACTIVITÉS DE LA CROIX DU CHAPEL

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Principe viaire :

La voie nouvelle qui desservira la zone se connectera aux deux chemins existants. Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Réseau viaire et piéton :

Sur toute la longueur de l'avenue Jean Moulin, les espaces de stationnement de chaque activité forment une bande continue qui pourraient favoriser les déplacements piétons au sein de la zone.

L'urbanisation de l'espace résiduel située entre Gamm Vert et Weldom nécessite la mutualisation de la voie située au Nord de Weldom.

A l'intérieur de la zone d'activités, la nouvelle voie permet de desservir les parcelles situées au Sud et à l'Ouest.

La zone en dépression est préservée afin d'assurer la pérennité de ses fonctions écologiques.

Des traverses piétonnes prolongent le réseau viaire pour atteindre la voie ferrée puis l'Allier.

Réseau de fossés de récupération des eaux pluviales :

L'aménagement de la zone nécessite la réhabilitation de l'Avenue Jean-Moulin et du Chemin des Quatre Vents.

Ces deux voies peuvent intégrer des fossés de récupération des eaux pluviales afin de créer un réseau séparatif.

Ce réseau se développe sur l'ensemble de la zone, le long des voies et des cheminements piétons, avec un exutoire sous la voie ferrée. Certains fossés pourront prendre place entre deux parcelles.

A l'Est, la mise en place d'un fossé implique la création d'une servitude de passage pour permettre son entretien. Cette servitude devient ainsi un axe de cheminement piéton en bordure de la voie ferrée puis de l'Allier.

- Zone urbanisable
- Zone écologique
- Continuité paysagère et fonctionnelle (parking, cheminement)
- Principe viaire à créer
- Principe de liaison douce à créer
- Principe accès parcellaire
- Principe récupération eaux pluviales

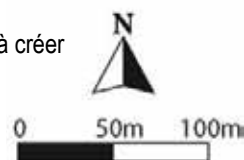


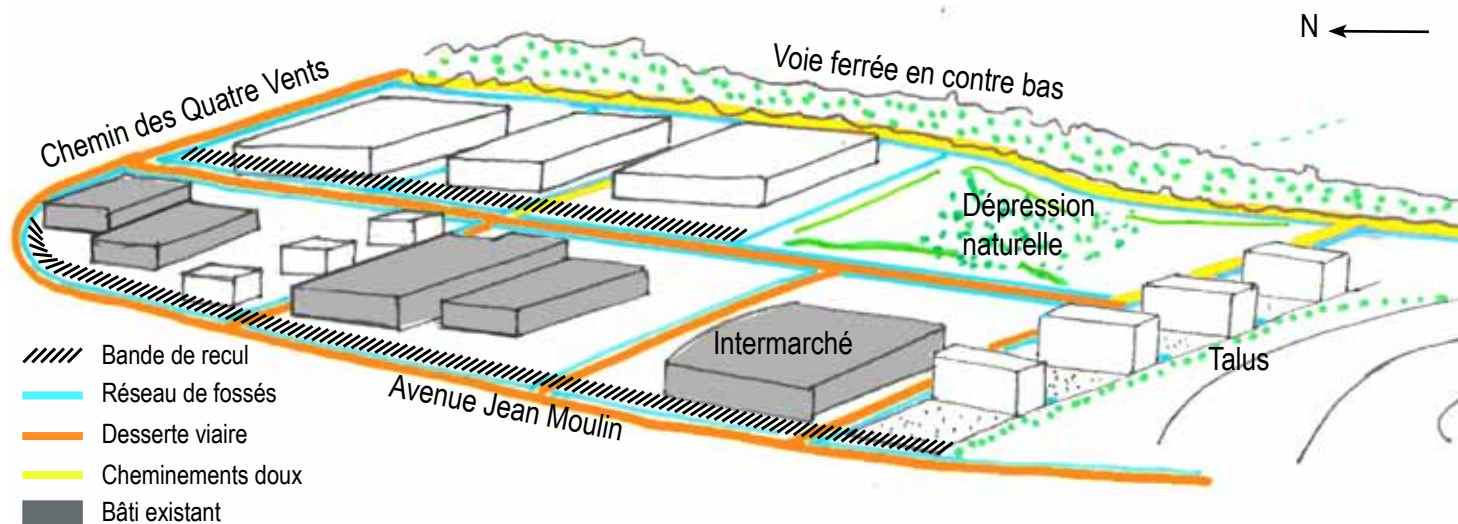
Schéma de principes de desserte et de récupération des eaux pluviales



LANGOGNE - ZONE D'ACTIVITÉS DE LA CROIX DU CHAPEL

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Schéma de principe d'implantation du bâti



Implantation du bâti :

A l'échelle de la zone, les nouveaux bâtiments s'insèrent au cœur de plusieurs trames :

- la trame viaire, qui assure la desserte routière
- la trame piétonne et cycle
- la trame verte (végétation naturelle et plantations d'alignement)
- la trame bleue (fossés de récupération des eaux pluviales, Allier...).

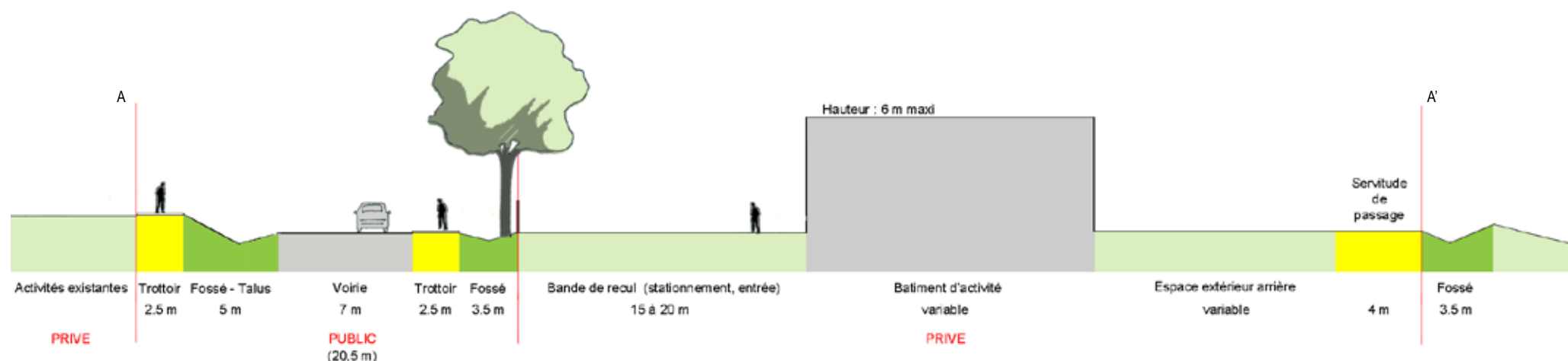
A l'échelle de la parcelle, l'implantation des nouveaux bâtiments doit tenir compte des principes bioclimatiques (utilisation des apports solaires, protection aux vents...).

Chaque bâtiment doit observer un recul de 15 à 20 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique (voies N/S: Avenue Jean Moulin, voie nouvelle). Cette bande de recul permet d'accueillir des espaces de stationnement, de stockage ou de travail en plein air.

LANGOGNE - ZONE D'ACTIVITÉS DE LA CROIX DU CHAPEL

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Coupe de principe sur l'axe central de la zone



Secteur Sud de la deuxième tranche:

Au Sud, la nouvelle voie de desserte s'installe en surplomb du bâtiment d'activité existant (supermarché).

La zone urbanisable au Sud est un plateau d'une quarantaine de mètres délimité au Sud par un talus, la pente étant au-delà trop importante. Elle pourrait accueillir de petites unités permettant l'accueil de certaines activités artisanales qui s'insèrent entre le bâtiment du supermarché et ce talus.

Ces nouveaux bâtiments (200 à 300 m² de bâti sur des parcelles de 800 m²) s'implantent en peigne, parallèlement à la pente pour assurer leur intégration paysagère.

Chaque unité dispose d'une cour qui permet le stationnement de véhicules, le stockage de matériaux ou le travail en plein air. La cour est mise à distance du bâtiment voisin par un fossé de récupération des eaux pluviales.

LANGOGNE - ZONE D'ACTIVITÉS DES CHOISINETS

1. CONTEXTE DE LA ZONE

Géographie

Le site d'étude est un site de plateau.

La zone est positionnée en ligne de crête entre le vallon du Langouyrou et la vallée de l'Allier. Il est donc visible depuis le val d'Allier et la vallée du Langouyrou.

Le point haut du site est situé à 1019 mètres d'altitude.

Forte pente pour accéder à la zone (plus de 8 %) entre le hameau du Mas Richard et l'ancienne décharge.

Situation

Zone à environ 2 km du centre-ville de Langogne à proximité du hameau du Mas Richard

Accessibilité

Aujourd'hui :

La zone est accessible par la voie communale 8 et impose de traverser le centre-ville de Langogne pour accéder à la RN 88. La zone est située sur un des axes de desserte de la forêt de Mercoire.

A court terme :

La zone serait accessible par la RD 906 grâce à la création d'une voie d'accès. Cet accès impose de traverser le centre ville de Langogne.

A long terme :

La zone serait directement accessible depuis la déviation de la RN88.

- Accès :

La zone AU se situe à l'Ouest du hameau et se développe sur une superficie de 12 hectares.

Elle est accessible au Nord et au Sud par deux chemins desservis par la route départementale 906.

- Topographie :

La zone est un espace de pente modérée et régulière.

Un talus marque la zone

- Végétation :

La végétation est de type herbacée.

Quelques arbres ponctuent la zone. Ils peuvent être conservés dans les aménagements futurs si leur état phytosanitaire est bon.

LANGOGNE - ZONE D'ACTIVITÉS DES CHOISINETS

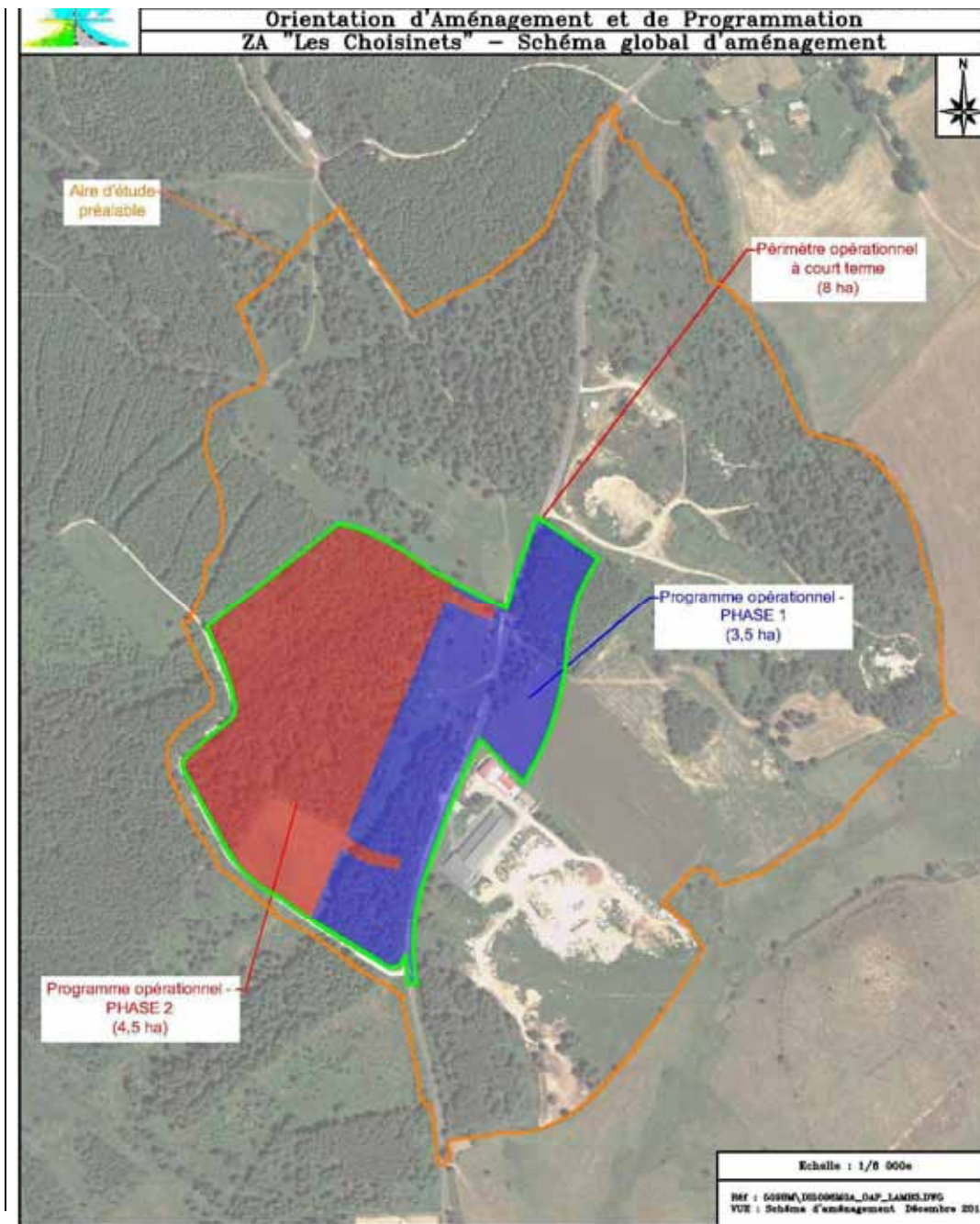
2. PRINCIPES ET SCHEMA D'AMENAGEMENT

L'aménagement de la ZA des « Choisinets », objet de la présente O.A.P., conformément à la délibération du Comité Syndical en date du 19 juillet 2013, porte sur un projet global divisé en 2 phases :

- ⇒ **Phase 1** : Aménagement de part et d'autre de la VC 8, incluant la viabilisation des lots en bordure directe de la VC 8 et la réhabilitation complète de la voie communale elle-même.
- ⇒ **Phase 2** : Viabilisation des îlots (secteur Ouest), avec création d'une voirie interne.

Le schéma d'aménagement de la ZA « Les Choisinets » assurera le respect des enjeux environnementaux du secteur (zones humides, insertion paysagère) par :

- Respect de la topographie naturelle : niveau projet des voies au plus près du terrain naturel ;
- Enfouissement des réseaux secs ;
- Création d'un réseau séparatif ;
- Alimentation durable en AEP ;
- Gestion des eaux pluviales par des techniques alternatives ;
- Conservation des zones humides ;
- Optimisation de l'insertion paysagère (espaces verts publics, plantation d'arbres d'alignement, mise en place de mobilier urbain) ;



extrait Modification du SMADE RN 88 - décembre 2013

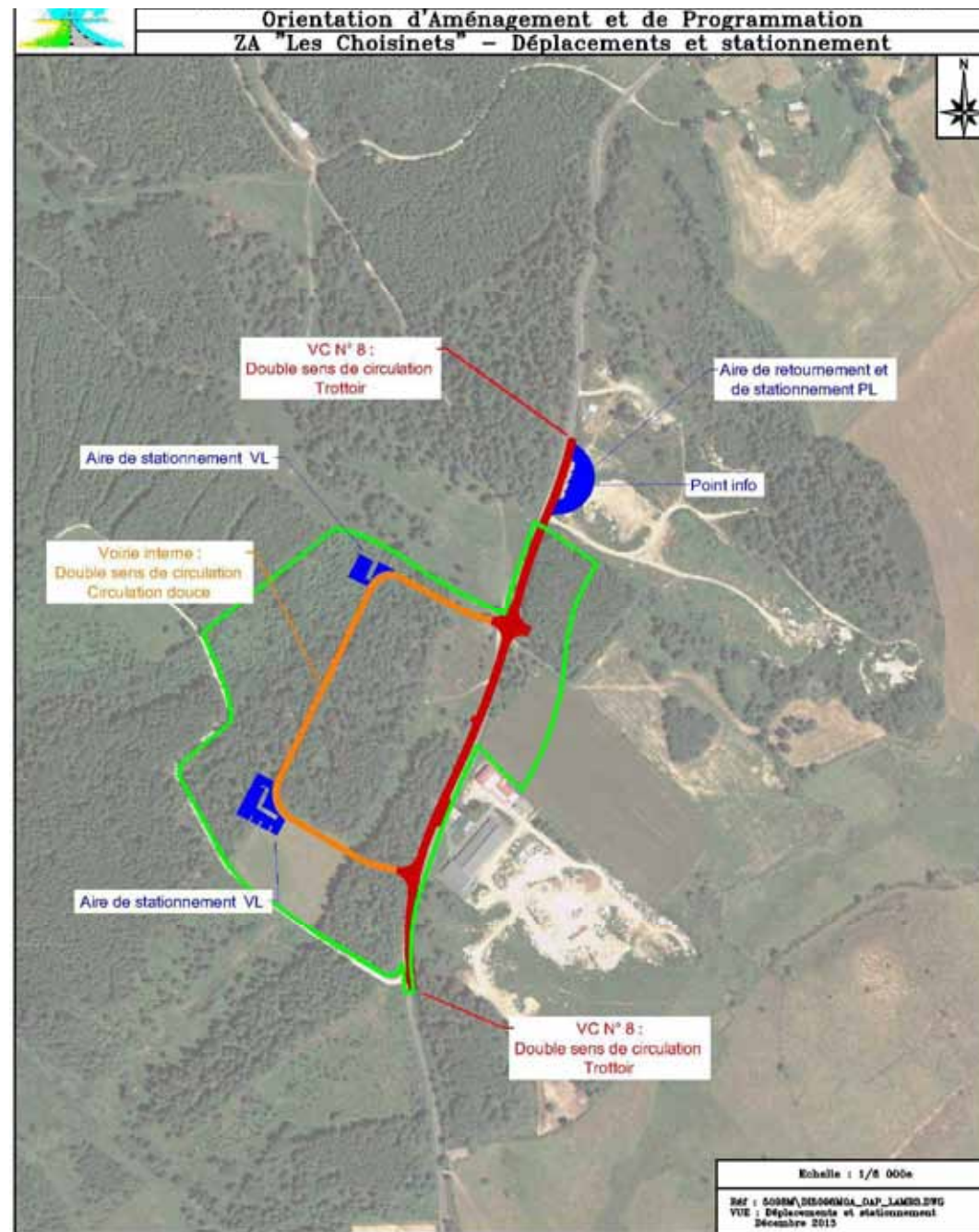
LANGOGNE - ZONE D'ACTIVITÉS DES CHOISINETS

3. DEPLACEMENTS ET STATIONNEMENT

3.1. OBJETIFS

- **Hiérarchiser les voiries** (fonctions, gabarit, ambiance) :
 - Voie Communale n° 8 (VC 8)
 - Voie d'accès future au PAE (tracé non indiqué – consultable à la DDT48 – stade faisabilité – nov. 2010)
 - Voirie interne de desserte des lots
 - Trottoir
 - Circulations piétonnes et modes doux en site propre
- **Concevoir un schéma de voirie assurant un bouclage complet sur le site**
- **Créer des axes de circulation comportant un au traitement paysager qualitatif**
- **Sécuriser les carrefours internes**
- **Mettre en place une aire d'attente poids lourds en entrée de site** (Nord), permettant leur retournement. Cet aménagement est couplé à un Point Info.
- Créer un système de jalonnement progressif depuis les voies d'accès extérieures au territoire, afin de guider les usagers en direction du PAE
- **Mettre en place un système de signalétique spécifique contribuant à l'identité du parc, à son image.** Afin d'informer et de diriger les usagers, il faut proposer une signalétique claire et esthétique. Il est important de limiter la quantité d'informations et d'éliminer la signalétique redondante. La signalétique peut être harmonisée en regroupant sur une même structure l'ensemble des informations et en utilisant la même typographie ainsi qu'un code couleur.
- **Afin de faciliter l'orientation de l'utilisateur et la lisibilité des messages, il faut :**
 - donner une priorité à l'aménagement du point d'accueil et d'information aux entrées du site
 - actualiser régulièrement la signalétique si nécessaire
 - donner un nom à toutes les voies / préciser à chaque carrefour la liste des entreprises pour chaque rues / identifier chaque entreprise par un numéro (adressage)
 - harmoniser l'ensemble des panneaux signalétiques par la mise en place d'une charte graphique et du mobilier support.

extrait Modification du SMADE RN 88 - décembre 2013



LANGOGNE - ZONE D'ACTIVITÉS DES CHOISINETS

DIMENSIONNEMENT - PROFILS DES VOIES

4.1. VOIE COMMUNALE À L'INTÉRIEUR DE LA ZONE D'ACTIVITES

Emprise entre 12 m et 15 m, comportant chaussée double sens de largeur minimum 6 m pour circulation de poids lourds, trottoir sécurisé pour déplacements doux et noues végétalisées pour gestion alternative des eaux pluviales.

4.2. VOIRIE INTERNE

Emprise entre 11 m et 15 m, comportant chaussée, trottoir et noues végétalisées.

LANGOGNE - ZONE D'ACTIVITÉS DES CHOISINETS

CONCEPT DE « ÎLOT PAYSAGER »

6.1. OBJECTIFS

Intégration visuelle :

- maîtrise du cadre paysager sur le long terme
- souplesse programmatique à l'intérieur des îlots (« plateformes »)

La mise en place de seuils paysagers de 5 ou 3 mètres de largeurs sur toute la périphérie des lots permet de masquer partiellement les aires de service et de stationnement et localise ces éléments à l'intérieur de l'îlot.

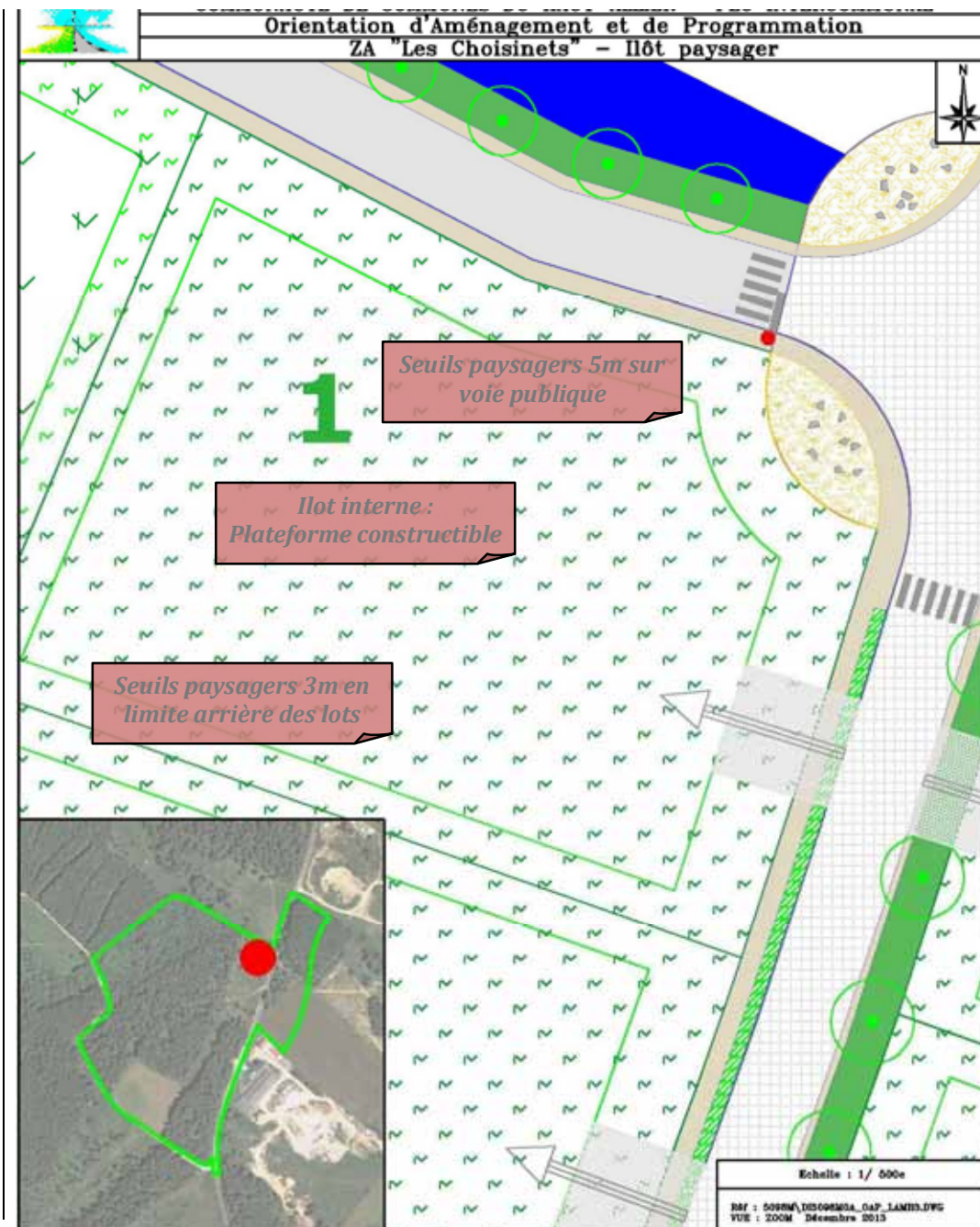
Le bâtiment principal présente sur au moins une façade vers l'espace public ou la voie de desserte, sans autre intermédiaire que les plantations paysagères.

Une zone d'activités homogène :

- maîtrise de la qualité du cadre paysager sur le long terme par la continuité en espaces paysagers publics et privés
- Préverdissiment des limites de lots (seuils paysagers) par l'aménageur (SMADE RN88) assurant un traitement unitaire des interfaces publics/privés.



extrait Modification du SMADE RN 88 - décembre 2013



LANGOGNE - ZONE D'ACTIVITÉS DES CHOISINETS

7. QUALITÉ ARCHITECTURALE

7.1. OBJECTIFS

➤ L'expression architecturale et les volumes bâtis :

La qualité architecturale donne souvent la première image d'une entreprise. L'architecture participe à la qualité paysagère globale du PAE. Une architecture contemporaine de qualité, simple et innovante doit être privilégiée. L'architecture doit s'insérer avec discrétion dans l'environnement proche et le paysage lointain de la vallée de L'Allier et du Plateau de la Margeride. Le principe étant que le bâtiment s'insère dans son environnement et non l'inverse. Les pastiches seront proscrits. Pour les plus grands volumes, plus difficiles à intégrer dans leur environnement, il faut chercher à casser le volume unitaire grâce à des effets de retraits.

➤ Composition :

En terme de morphologie, l'ensemble du bâtiment devra éviter de former un parallélépipède à l'état brut type « boîte à chaussures », mais chercher une composition volumétrique originale mais restant simple. Les transitions entre les volumes massifs et les volumes plus petits devront être bien agencées de sorte à obtenir des imbrications de qualité. Ces espaces «supplémentaires» pourront en outre avoir une fonction bien précise dans le bâtiment d'un point de vue thermique ou fonctionnel par exemple, comme espaces tampons pour des sas d'entrées au Nord, espaces de bureaux....Les bâtiments nécessairement longs pourront être scindés par des jeux de transparence avec différents matériaux ou une alternance de redents, de murs végétalisés par exemple, afin de rompre l'uniformité de la façade. Toute annexe devra être en accord avec la construction principale, avec une architecture et un aspect similaire.

➤ Les façades :

Les façades «tournées» sur l'espace public recevront un traitement soignées. On parle de « façade noble » ou « façade principale ». La relation qu'un bâtiment entretient vis-à-vis de l'espace public doit être une « relation de politesse ». La façade ne sera pas considérée comme un simple habillage d'un volume mais bien comme l'expression des espaces intérieurs et de leur fonction. Il sera recherché une simplicité et une homogénéité des ouvertures sur les façades en privilégiant des murs rideaux à l'échelle du bâtiment et en évitant les percements aléatoires purement fonctionnels. De par la hauteur assez restreinte en général des bâtiments d'activités, il peut être intéressant de travailler des rythmes horizontaux ou verticaux selon les cas. Les ouvertures de service et livraisons ne devront pas se démarquer de la composition du rythme de la façade. Leur simplicité et leur homogénéité sera recherchée. Les façades donnant sur la voirie apparaîtront plus lisses, plus uniformes et se feront plus discrètes, derrière le végétal qui sera mis en avant.

extrait Modification du SMADE RN 88 - décembre 2013



Arbres, arbustes et espaces engazonnés assurent l'intégration visuelle des bâtiments



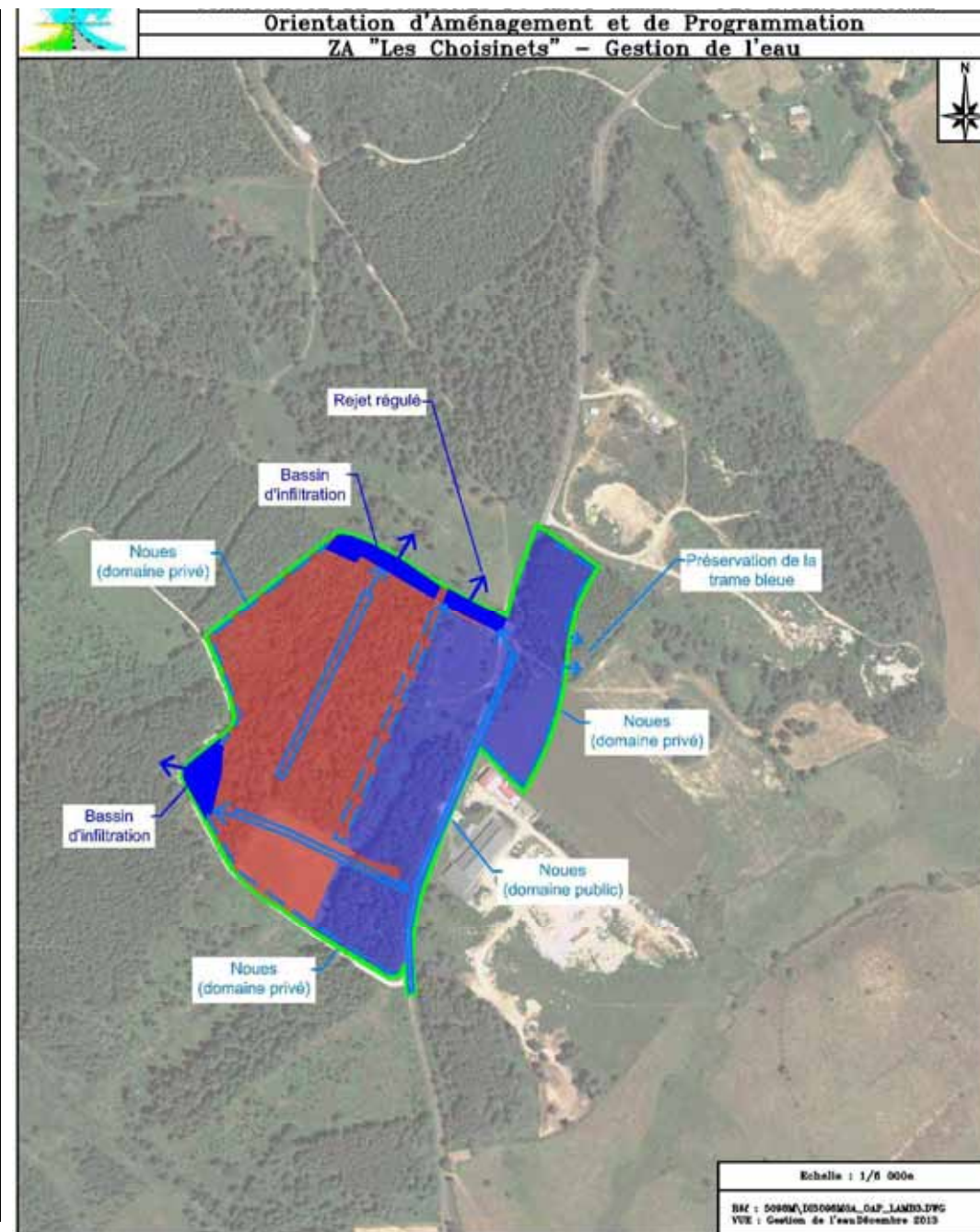
LANGOGNE - ZONE D'ACTIVITÉS DES CHOISINETS

8. GESTION DES EAUX PLUVIALES

8.1. OBJECTIFS

- **Préserver la qualité de la ressource : maîtriser les pollutions :**
 - **Séparation de la collecte des eaux pluviales de celle des eaux usées et raccordement des eaux usées au réseau d'assainissement** pour traitement à la STEP
 - **Limitation des charges polluantes dans les eaux de ruissellement :** dans la mesure du possible, utilisation de matériaux inaltérables pour les toitures et les conduites et prétraitement (ou temps de décantation suffisant avant retour au milieu naturel) des eaux de voiries et de stationnement
- **Gérer les épisodes pluvieux sans accentuer le risque d'inondation**
- **Fixer des règles précises et claires afin de ne pas perturber le fonctionnement hydraulique du bassin versant :**
 - Les règles de rejet des eaux pluviales dans le milieu naturel (quantité et qualité) seront précisées avec la police de l'eau (dossier de déclaration entre 1-20 ha / autorisation si > 20 ha). D'ores et déjà, le projet devra tenir compte des **prescriptions du SDAGE Loire Bretagne** de rejet en débit limité de 3 l/s/ha (opération > 7 ha) et des **prescriptions du PPRi** en cours (gestion des eaux en tête de bassin versant)
 - **Choix d'une gestion des eaux pluviales à ciel ouvert via un système de noues paysagères le long des voiries de desserte et à l'intérieur des parcelles.** Techniques alternatives à adapter en fonction de la nature des terrains et des pentes
 - **Favoriser l'infiltration** à la parcelle et dans les ouvrages de gestion des eaux pluviales (ex : bassin de rétention non étanche)
 - **Préserver la trame bleue en conservant les points d'alimentation des milieux humides**
 - **Aménager les ouvrages de gestion par phase opérationnelle avec la création de bassin pour compléter la capacité de stockage**
 - **Créer un point de surverse** à chaque ouvrage de gestion des eaux pluviales pour une période de retour supérieure à celle retenue pour la protection
 - Les aménagements pour la gestion des épisodes pluvieux seront réalisés afin de maintenir **une alimentation optimale des zones humides identifiées** dans le secteur.

extrait Modification du SMADE RN 88 - décembre 2013



LANGOGNE - ZONE D'ACTIVITÉS DES CHOISINETS

9. RÉSEAUX HUMIDES

9.1. ASSAINISSEMENT – EAUX USÉES

- Raccorder la zone au réseau communal situé au Mas Richard par la création d'un réseau principal sous la VC8
- Adapter les ouvrages de collecte aux contraintes du milieu physique du secteur
- Enterrer l'ensemble des réseaux
- Collecter les eaux domestiques

Pour le rejet des eaux non domestiques (industrie, peinture,...) un traitement spécifique des eaux à la source sera effectué avant rejet dans le réseau (arrêté d'autorisation de rejet à délivrer par la commune) ou une autorisation de rejet sans traitement à réaliser auprès de la commune

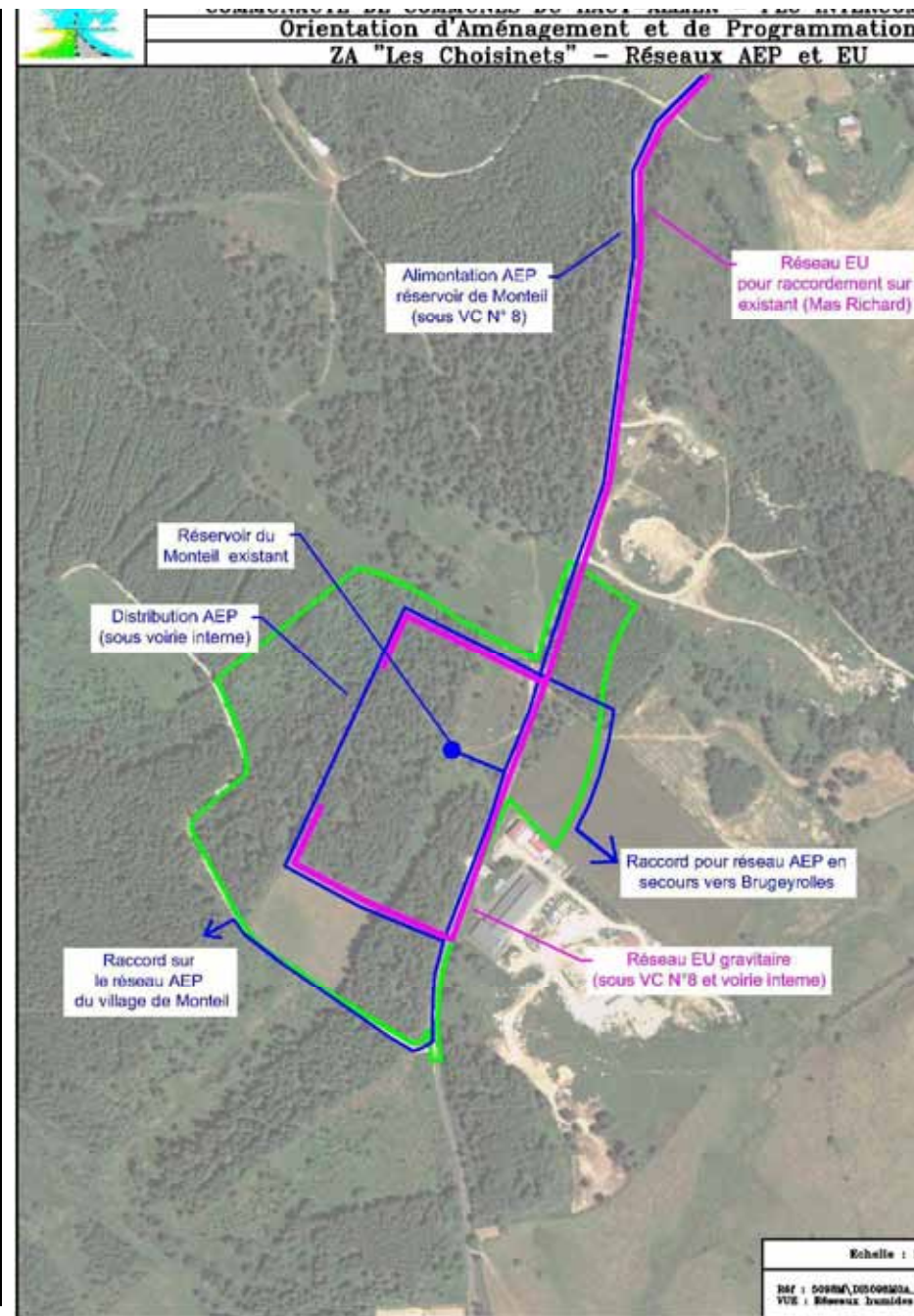
9.2. EAU POTABLE

- Adapter le système d'adduction et d'alimentation en tenant compte des ressources, des besoins en eau, des ouvrages existants et des contraintes du milieu physique
- Dimensionner les ouvrages et le schéma AEP avec les gestionnaires
- Enterrer l'ensemble des réseaux

9.3. INCENDIE

- Assurer la défense incendie du site
- Adapter la défense incendie en tenant compte des ouvrages existants y compris AEP (si besoin créer de nouveaux ouvrages)
- Dimensionner les ouvrages et le schéma de défense incendie avec les acteurs concernés

extrait Modification du SMADE RN 88 - décembre 2013



10. RÉSEAUX SECS

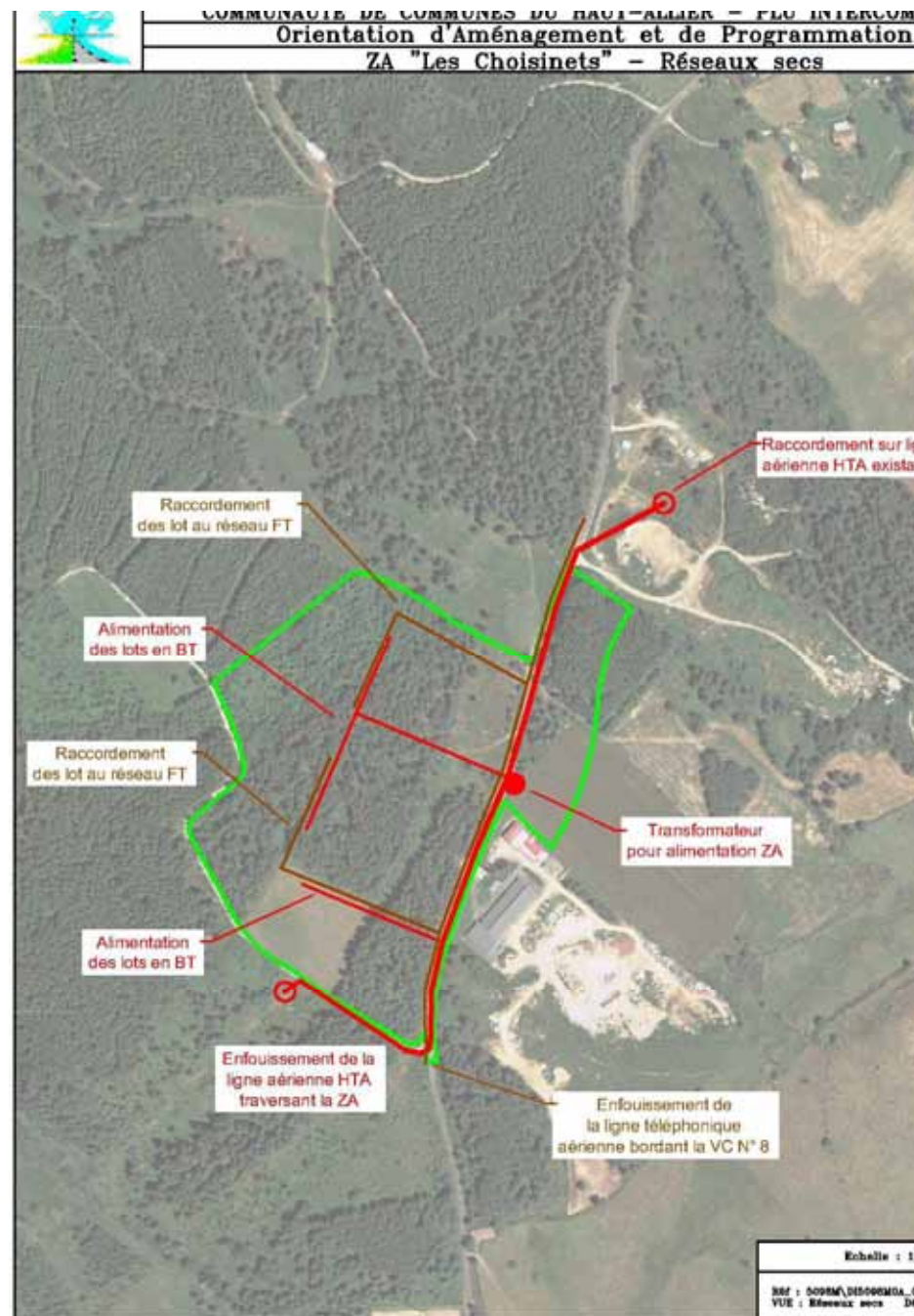
- Dimensionner les ouvrages électriques et le schéma d'alimentation avec le gestionnaire
- Créer un transformateur pour l'alimentation de la ZA
- Enterrer l'ensemble des réseaux au sein de la ZA

- **Dimensionner les ouvrages téléphoniques et le schéma d'alimentation avec le gestionnaire**
- **Enterrer l'ensemble des réseaux au sein de la ZA**

➤ **En concertation avec le SDEE, mise en place d'un mobilier d'éclairage public répondant aux exigences environnementales en vigueur et aux critères esthétiques du paysage environnant.**

Communauté de Communes
du Haut-Allier

PLU INTERCOMMUNAL



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION LANGOGNE

6. LUC

- PRANLAC



PRANLAC

CONTEXTE DE LA ZONE

- Situation :

La zone se situe au Nord-Ouest du hameau et regroupe :

- la zone AUh, qui se développe sur environ 1.6 hectare
- la zone AU0h, qui se développe sur environ 1.0 hectare (bloquée).

- Accès :

La zone est desservie au Nord par deux chemins accessibles depuis la route départementale 906.

- Topographie :

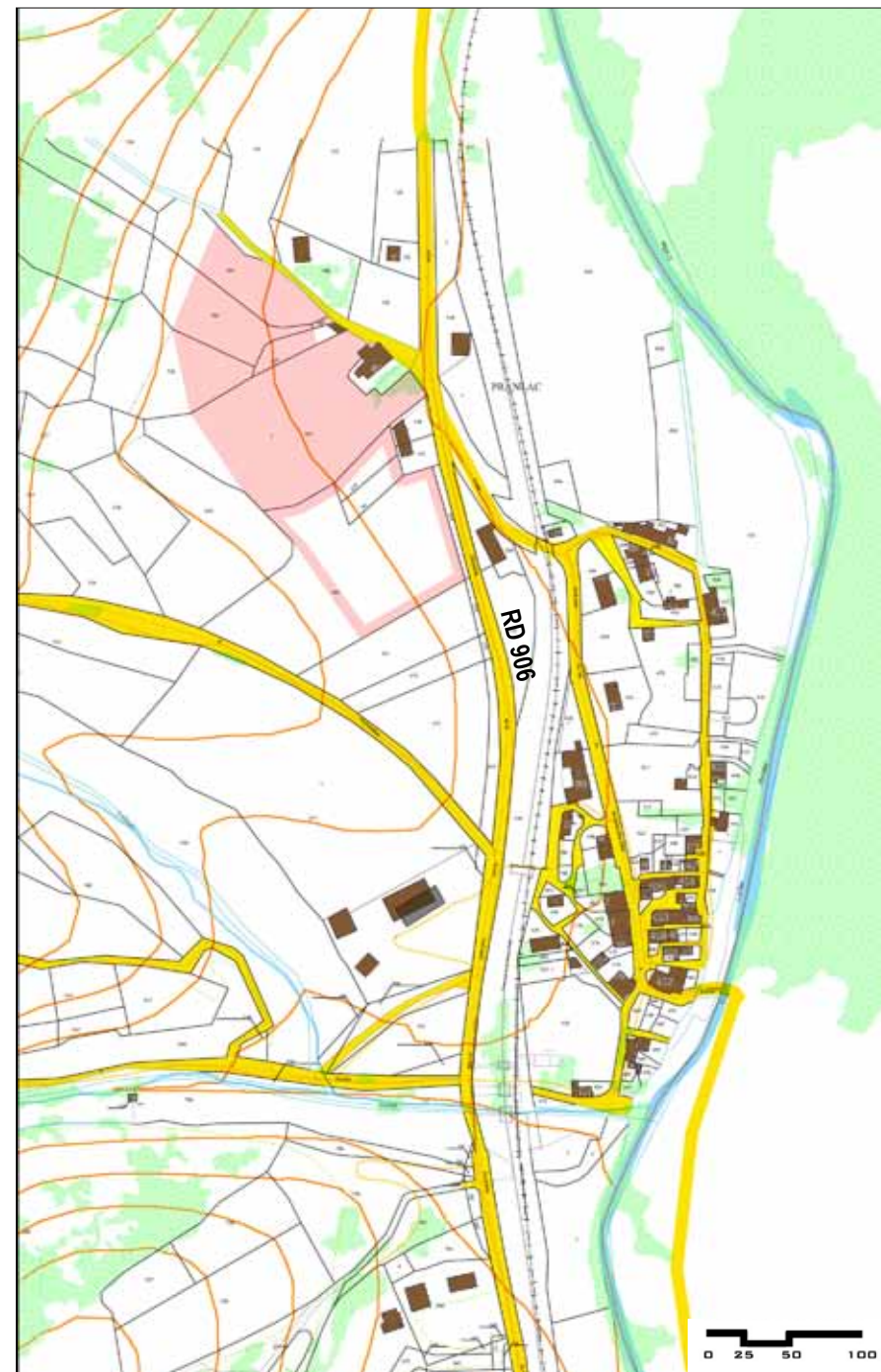
La zone est un espace de pente modérée et régulière vers l'Est.

Un talus sépare la zone selon un axe Nord-Sud, qui délimite des espaces de constructibilités.

- Sensibilités environnementales (cf évaluation environnementale du PLU) :

La végétation existante forme des prairies.

Quelques arbres ponctuent la zone. Ils peuvent être conservés dans les aménagements futurs si leur état phytosanitaire permet leur maintien.



PRANLAC

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT POUR LA ZONE AUH

Principe viaire :

La voie nouvelle qui desservira la zone AUh reliera le chemin existant au Nord et à la RD 906 à l'Est. Cette rue nouvelle aura une emprise minimum de 9 mètres afin d'assurer les fonctions de circulation automobile et piétonne, et comprendra les nouveaux réseaux techniques secs et humides (projet d'assainissement collectif dans le futur, en attendant l'assainissement sera individuel). L'aménagement doit prévoir une connexion viaire vers l'extension de la zone dans l'attente d'un projet d'aménagement sur la zone AU bloquée (implantation éventuelle de la laiterie?).

La zone se situe en zone d'assainissement non collectif, toutefois l'opération d'aménagement pourra envisager une connexion à la station d'épuration de Luc par l'intermédiaire du réseau d'eaux usées du village qui dessert la zone.

Connexion piétonne à prévoir vers l'Ouest.

Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation du secteur :

Densité minimale de 10 logements par hectare.

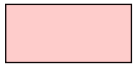
Nombre de logements: entre 16 et 24 logements, correspondant à une densité entre 10 et 15 logements par hectare et à une surface entre 1000 m² et 700 m² par logement.

Principes d'intégration paysagère et écologique :

Le boisement existant sera préservé ou reconstitué dans le cadre de l'aménagement.

Les terrassements et les mouvements de terre devront être évités.

 zone AU0h (bloquée)

 zone AUh

STRUCTURE VIAIRE

 voie existante

 principe viaire à créer

 principe de continuité piétonne

STRUCTURE PAYSAGÈRE

 talus

 boisement



7. NAUSSAC

- BOURG
- LE MASEL



NAUSSAC - BOURG

CONTEXTE DES ZONES

-Situation :

Le bourg de Naussac regroupe 3 zones AU :

- la zone 1 (AUh) au Sud-Est, qui se développe sur 0.8 hectare.
- la zone 2 (AUh) au Sud-Ouest de bourg de Naussac, qui se développe sur 0.4 hectare,
- la zone AU0h au Sud de la zone 2, de 0,6 ha aujourd'hui bloquée.

- Accès :

- La zone 1 Sud-Est est accessible depuis la Rue de l'Église au Sud, depuis la rue des Sorbiers à l'Ouest et depuis la rue des Sapins au Nord.
- la zone 2 Sud-Ouest est accessible depuis la rue de la Ponteyre à l'Est et par la route de Naussac au Sud-Ouest (en partie piétonnisée).

- Topographie :

Les zones 1 & 2 sont en pente régulière respectivement vers l'Est et vers l'Ouest.

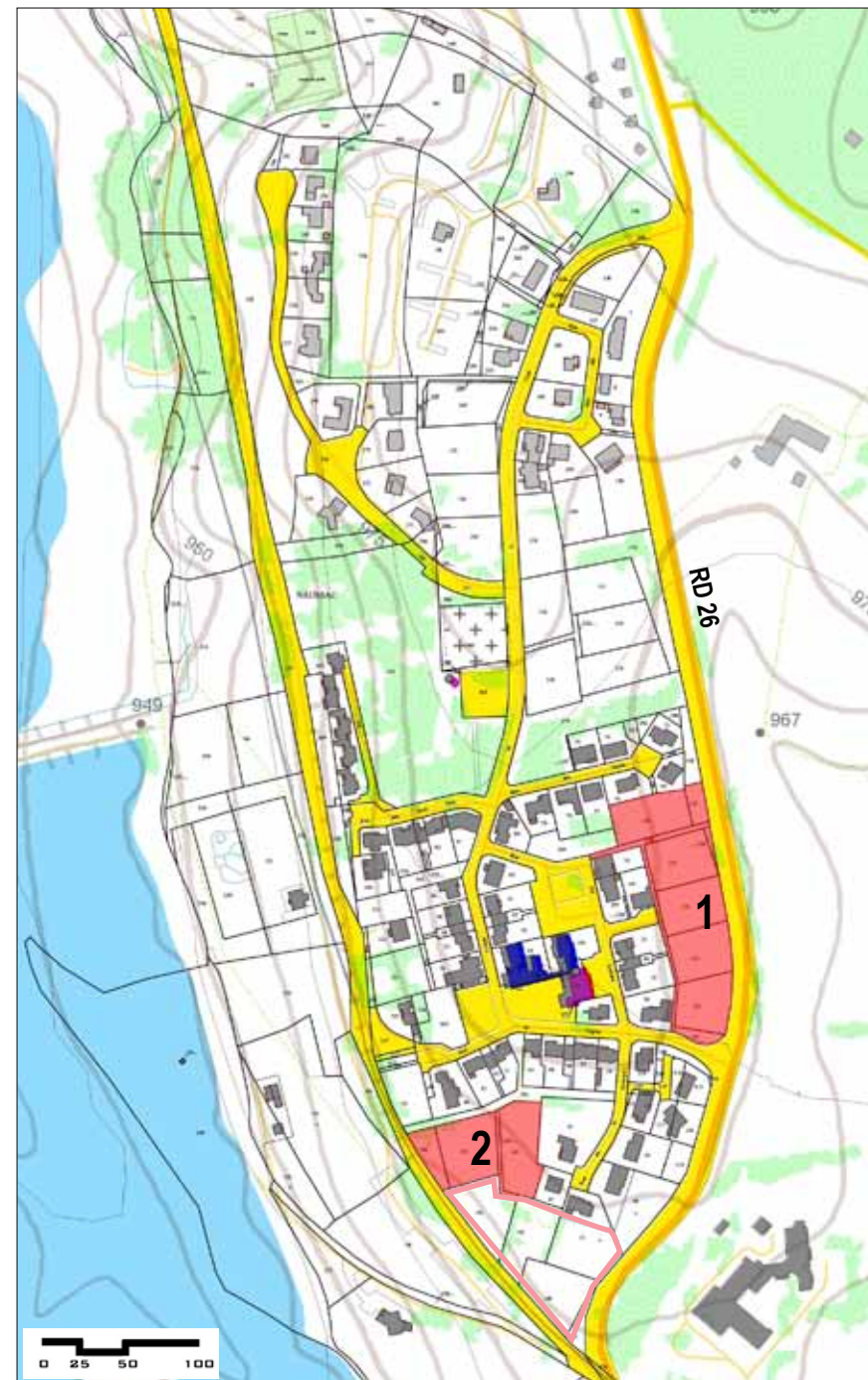
- Urbanisation :

Les constructions existantes se caractérisent par leur implantation en continuité et par leur homogénéité architecturale.

- Sensibilités environnementales (cf évaluation environnementale du PLU) :

Les deux zones sont situées en bordure du lac de Naussac :elles sont directement concernées par la loi Littoral. Aucune zone n'est comprise dans la bande des 100 mètres (bande inconstructible) mais la zone Sud-Ouest est située dans les Espaces Proches du Rivage.

Les deux zones sont actuellement formées de prés et de jardins. Des alignements arborés soulignent les limites des deux zones ; ces alignements doivent être maintenus afin d'assurer l'intégration paysagère des futures constructions.



NAUSSAC - BOURG

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Principe viaire :

Les nouvelles voies permettent de compléter le maillage viaire actuel en reliant les voies existantes. L'aménagement de l'accès Sud de la zone 2 qui permettra à terme de desservir la zone bloquée (AUoh) doit faire l'objet d'une attention particulière afin que cette desserte automobile reste confidentielle (réservé aux résidents) ; les flux doivent être priorités sur l'entrée principale Est (Rue de l'Eglise).

Des liaisons piétonnes ouvertes à la circulation publique renforceront la trame des circulations douces existantes.

Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation du secteur :

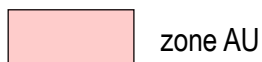
Secteurs Nord-Est et Sud-Ouest : densité minimale de 10 logements par hectare.

Nombre de logements envisagés sur les deux secteurs : entre 12 et 24 logements, correspondant à une densité entre 10 et 20 logements par hectare et à une surface entre 1000 m² et 500 m² par logement.

Principes d'intégration paysagère et écologique :

Les constructions s'implanteront harmonieusement dans la pente selon une orientation Est-Ouest au sein de la zone préférentielle d'implantation des logements et respecteront un recul le long de la RD 26 et de la route de Naussac (piétonnisée) afin de préserver le cadre paysager par une bande naturelle tampon entre espaces naturel et urbanisé.

Les alignements arborés existants seront préservés ou reconstitués dans le cadre de l'aménagement.



zone AU



zone AU0h (bloquée)

STRUCTURE VIAIRE



voie existante

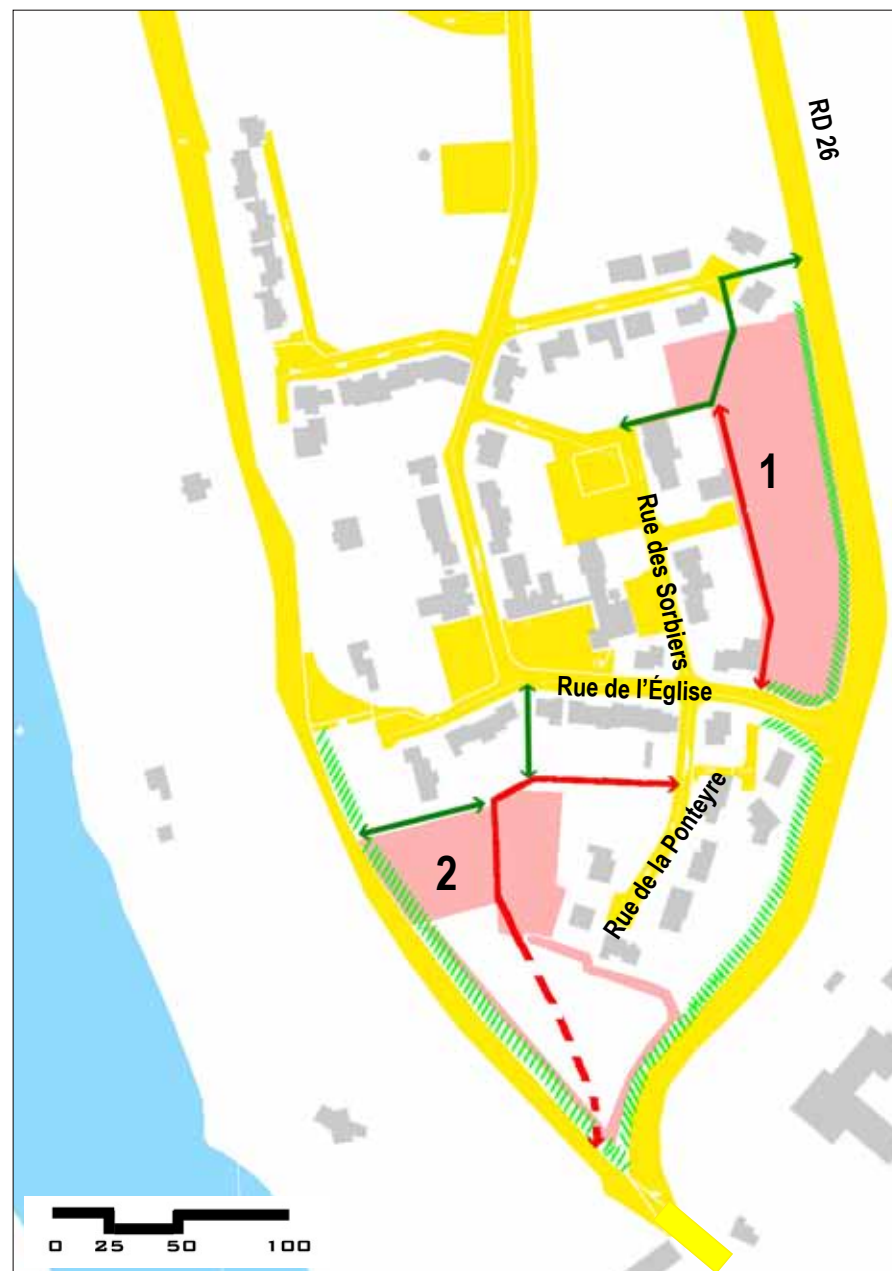


principe viaire à créer

STRUCTURE PAYSAGERE



bande naturelle inconstructible
(largeur 5 m)



LE MASEL

CONTEXTE DE LA ZONE

-Situation :

La zone AU se situe à l'Ouest du hameau du Masel. Elle se développe sur 0.2 hectare.

- Accès :

Elle est accessible par un chemin en provenance de la voie principale du hameau.

- Topographie :

Ce secteur se caractérise par une pente modérée et régulière. Les futures constructions devront s'intégrer de manière harmonieuse dans la pente sans déblai-remblai.

- Végétation :

En limite, présence de plusieurs arbres et arbustes à conserver.

- Urbanisation :

Quelques habitations individuelles sont présentes au Nord et à l'Est de la zone.

- Sensibilités environnementales :

La zone d'urbanisation future présente une sensibilité écologique limitée : elle est constituée d'espaces agricoles (culture et prairie) avec quelques haies en limite de parcelle. La zone d'urbanisation future est située en bordure d'une boisement et présente ainsi un sensibilité au risque feu de forêt.



LE MASEL

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Principe viaire :

La desserte de la zone se fera directement depuis le chemin existant.

Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation du secteur :

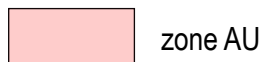
Densité minimale de 10 logements par hectare.

Nombre de logements envisagés : entre 2 et 3 logements, correspondant à une densité entre 10 et 15 logements par hectare et à une surface entre 1000 m² et 700 m² par logement.

Principes d'intégration paysagère et écologique :

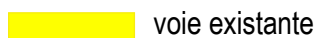
Les alignements arborés existants seront préservés ou reconstitués dans le cadre de l'aménagement.

Les eaux pluviales et les eaux usées traitées par assainissement individuel et non infiltrées seront rejetées vers le Sud-Est en direction des zones humides.



zone AU

STRUCTURE VIAIRE



voie existante



principe d'accès



8. ROCLES

- BOURG



ROCLES - BOURG

CONTEXTE DE LA ZONE

- Situation :

La zone AU se situe au Nord du village et se développe sur une superficie de 2.7 hectares.

- Accès :

Elle est desservie à l'Est par l'Avenue Maréchal Foch (VC 1) et au Sud par la rue de la Barge qui est en partie piétonne (passage très étroit). Elle est également accessible depuis la rue du Cimetière au Sud-Ouest.

- Topographie :

La zone est un espace de pente modérée. Plusieurs sous-espaces formant des plateaux distincts sont délimités par des talus. Les futurs aménagements devront respecter la topographie existante.

- Urbanisation :

Plusieurs constructions isolées existent au Nord, à l'Est et au Sud de la zone.

- Sensibilités environnementales (cf évaluation environnementale du PLU) :

La zone présente un linéaire de haie important et de bonne qualité présentant un certain intérêt écologique. La zone d'urbanisation Nord est concernée de manière limitée par un périmètre de réciprocité.



ROCLES - BOURG

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Principe viaire :

Le réseau viaire qui desservira la zone reliera l'Avenue Foch (VC 1) à l'Est, à la rue de la Barge au Sud et à la rue du Cimetière à l'Ouest.

Ces voies auront une emprise minimum de 9 mètres afin d'assurer les fonctions de circulation automobile et piétonne, et comprendra les nouveaux réseaux techniques secs et humides (projet d'assainissement collectif dans le futur, en attendant l'assainissement sera individuel).

Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation du secteur :

Densité minimale de 10 logements par hectare.

Nombre de logements envisagés : entre 27 et 54 logements, correspondant à une densité entre 10 et 20 logements par hectare et à une surface entre 1000 m² et 500 m² par logement.

Principes d'intégration paysagère et écologique :

Des alignements arborés et bocagers composés d'essences locales seront créés en bordure de voirie. Les terrassements et les mouvements de terre devront être évités.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Les créations de logements au sein de la zone à urbaniser AUh Sud sont soumises à une dérogation de la Chambre d'agriculture au titre des périmètres sanitaires.

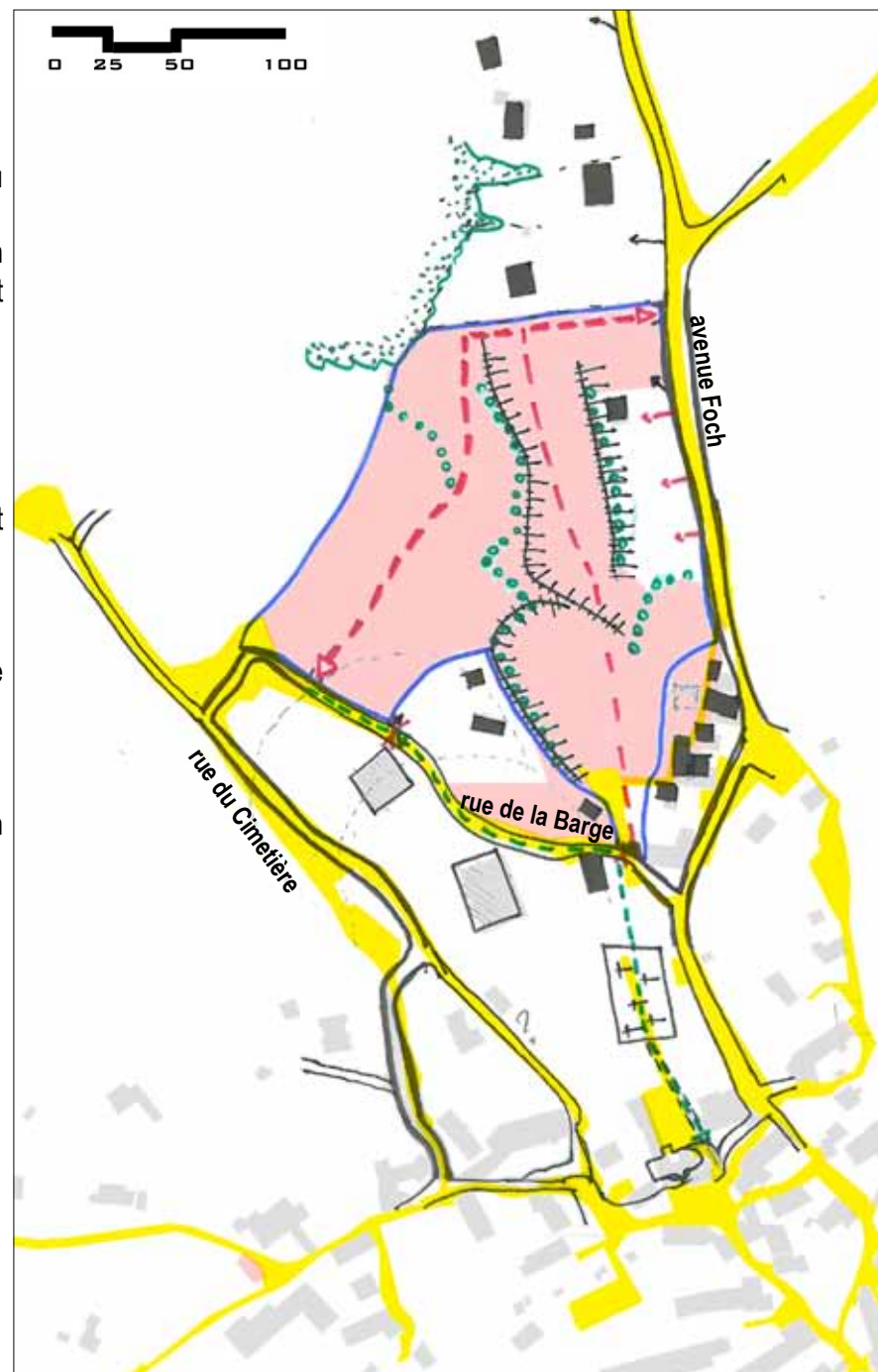


STRUCTURE VIAIRE

-  voie existante
-  principe viaire à créer
-  principe d'accès
-  principe de continuité piétonne

STRUCTURE PAYSAGÈRE

-  alignement arboré à préserver
-  talus
-  boisement



VILLEVIEILLE

CONTEXTE DE LA ZONE

- Situation :

La zone AU se situe au Nord du village et se développe sur une superficie de 0.5 hectares.

- Accès :

Elle est desservie à l'Ouest par la route VC1.

- Topographie :

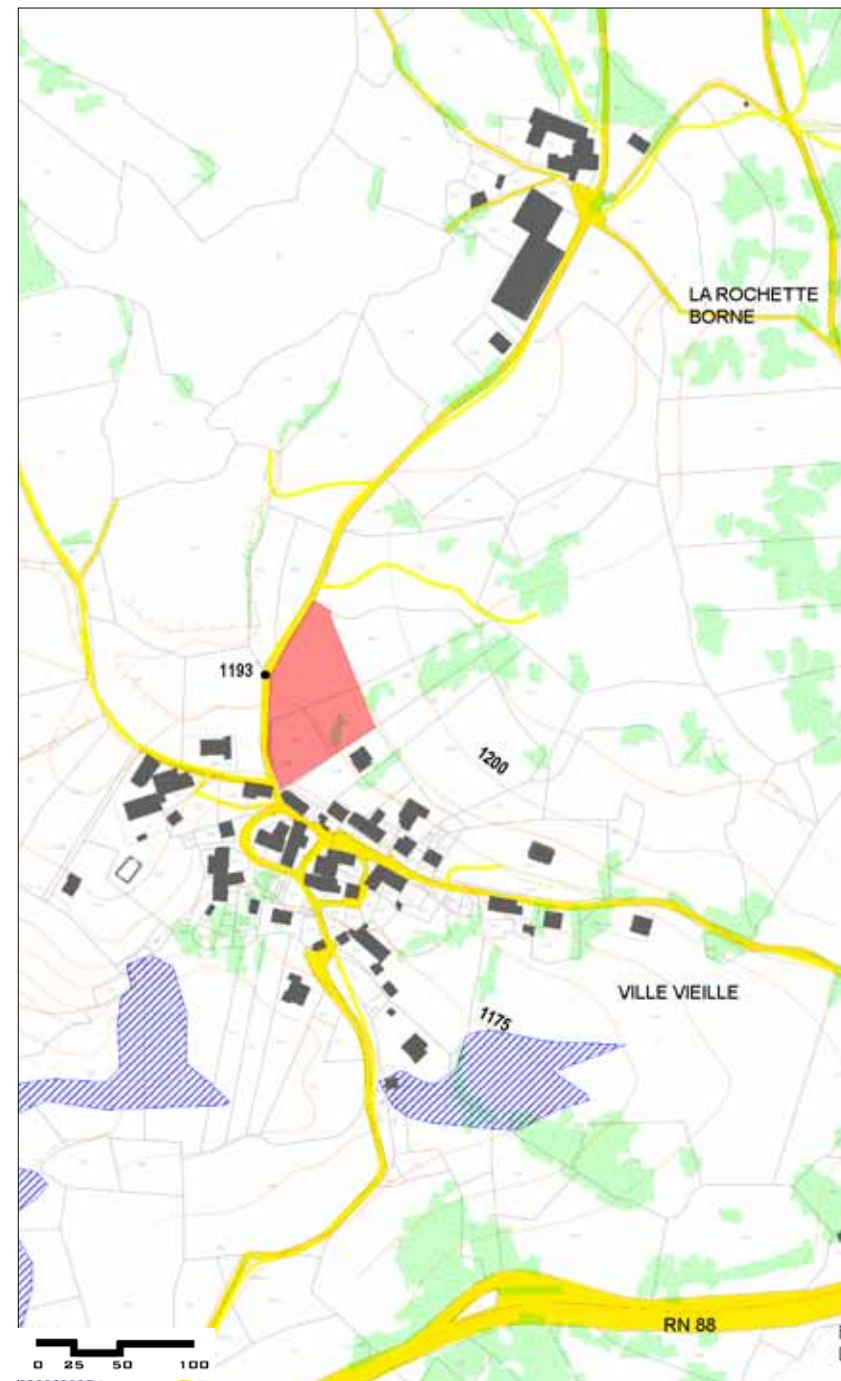
La zone est un espace en pente (côteau du plateau agricole au-dessus du centre ancien).

- Urbanisation :

Plusieurs constructions isolées existent au Sud de la zone.

- Sensibilités environnementales (cf évaluation environnementale du PLU) :

La zone d'urbanisation Nord est concernée de manière limitée par un périmètre de réciprocité.



VILLEVIEILLE

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Principe viaire :

La voie nouvelle qui desservira la zone à partir de la VC1 à l'Ouest.

La voie devra assurer les fonctions de circulation automobile et piétonne, et comprendra les nouveaux réseaux techniques secs et humides (projet d'assainissement collectif dans le futur, en attendant l'assainissement sera individuel).

Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation du secteur :

Densité minimale de 10 logements par hectare.

Nombre de logements envisagés : entre 5 et 8 logements, correspondant à une densité entre 10 et 15 logements par hectare et à une surface entre 1000 m² et 700 m² par logement.

Principes d'intégration paysagère et écologique :

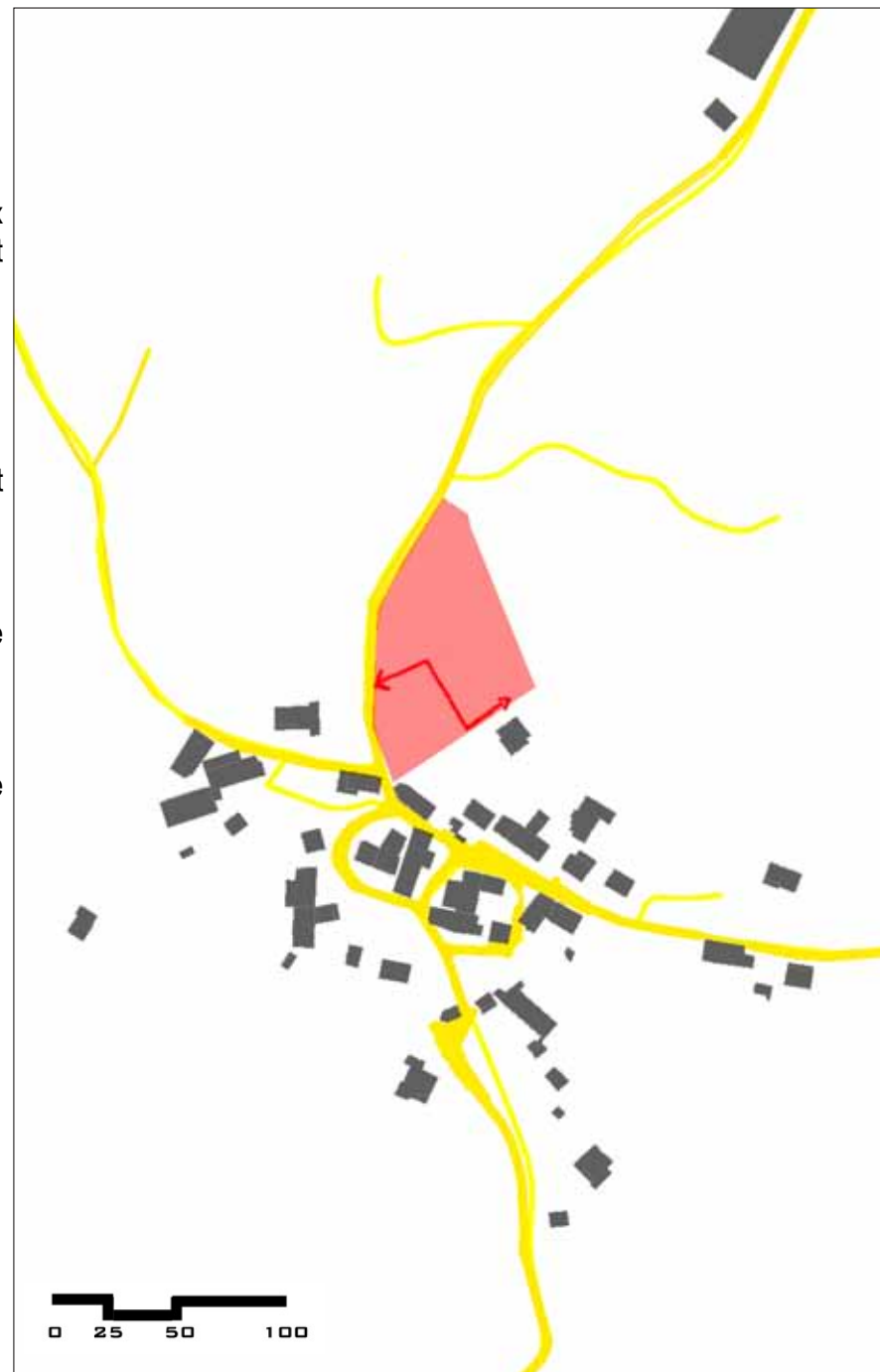
Des alignements arborés et bocagers composés d'essences locales seront créés en bordure de voirie. Les terrassements et les mouvements de terre devront être évités.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

Les créations de logements au sein de la zone à urbaniser AUh sont soumises à une dérogation de la Chambre d'agriculture au titre des périmètres sanitaires.



STRUCTURE VIAIRE



9. SAINT-FLOUR DE-MERCOIRE

- BOURG



ST-FLOUR-DE-MERCOIRE - 1/ NORD OUEST

CONTEXTE DE LA ZONE

-Situation :

La zone se situe au Nord-Ouest du bourg et se développe sur une superficie de 0.8 hectare.

- Accès :

Elle est desservie à l'Est par la route départementale 71 et au Sud par une voie connectée à la voie communale 2.

- Topographie :

La zone est un espace plat, légèrement penté vers le Sud, légèrement surélevé par rapport à la VC2.

Elle surplombe la RD 71 ; la gestion du dénivelé est assurée par un haut mur en pierres à conserver dans les aménagements futurs, ainsi que le petit jardin potager qui est aménagé sur l'étroite terrasse créée par ce mur de soutènement au droit du carrefour.

- Végétation :

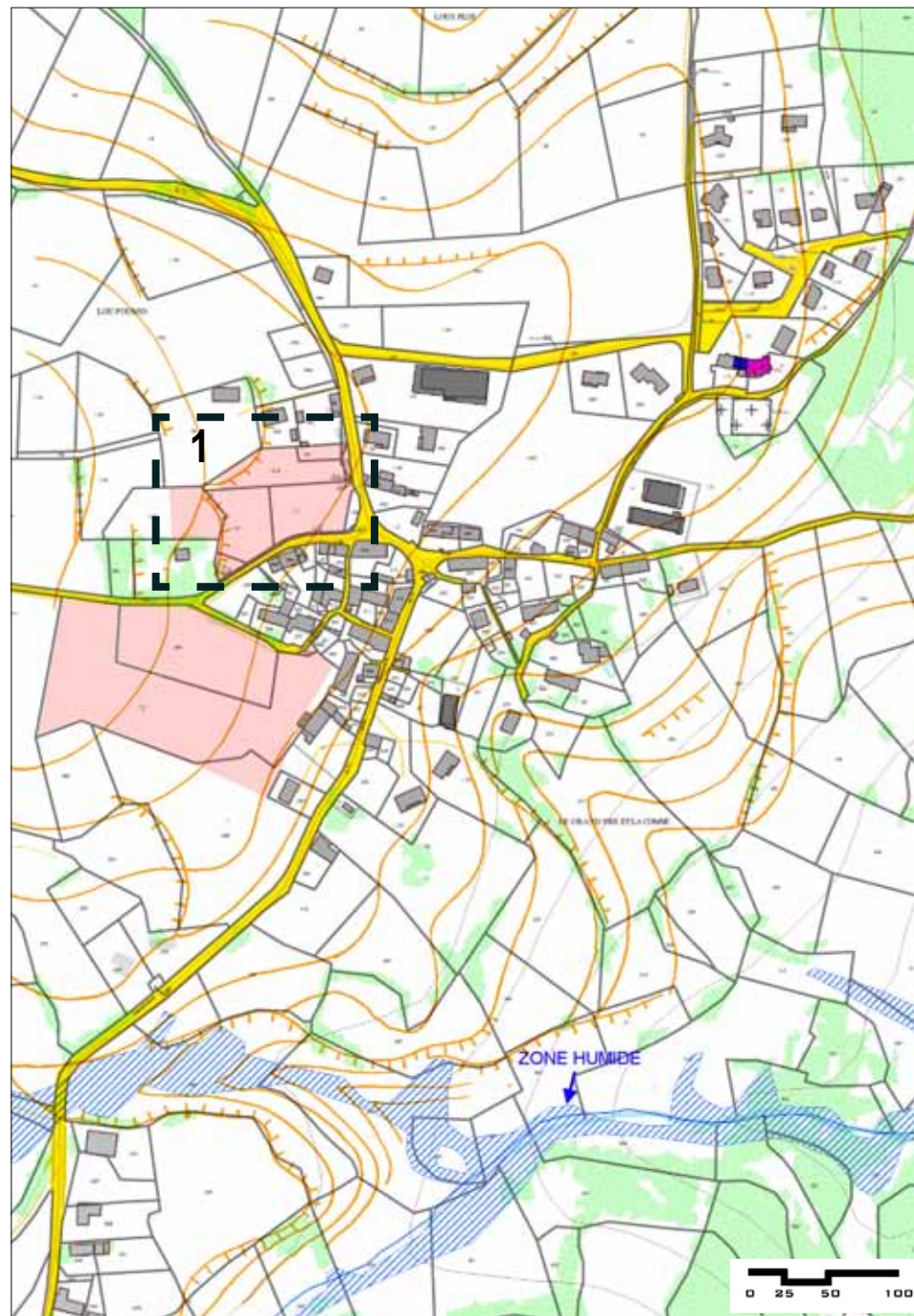
La végétation est de type herbacée.

Quelques arbres adultes ponctuent la limite de la zone. Ils peuvent être conservés dans les aménagements futurs si leur état phytosanitaire le permet.

- Urbanisation :

La limite Nord est urbanisée, une habitation est implantée en limite Ouest. Les limites Est et Sud des voies sont également urbanisées. L'objectif est d'urbaniser la zone AU en continuité du tissu urbain existant.

Des bâtiments agricoles sont situés à l'Est et au Sud de la zone (voir périmètres sanitaires).



ST-LOUR-DE-MERCOIRE - 1/ NORD OUEST

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Principe viaire :

La voie nouvelle qui desservira la zone reliera la RD 71 à l'Est à la voie au Sud, afin de compléter le maillage viaire existant.

Cette rue nouvelle aura une emprise minimum de 9 mètres afin d'assurer les fonctions de circulation automobile et piétonne, et comprendra les nouveaux réseaux techniques secs et humides (projet d'assainissement collectif dans le futur, en attendant l'assainissement sera individuel).

Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation du secteur :

Zone au contact du centre ancien: Densité minimale de 10 logements par hectare.

Nombre de logements envisagés : entre 8 et 16 logements, correspondant à une densité entre 10 et 20 logements par hectare et à une surface entre 1000 m² et 500 m² par logement.

Principes d'intégration paysagère et écologique :

Des alignements arborés existants seront préservés ou reconstitués dans le cadre de l'aménagement.

Des alignements arborés et bocagers composés d'essences locales seront créés en limite de parcelles.



STRUCTURE VIAIRE

-  voie existante
-  principe viaire à créer
-  principe d'accès

STRUCTURE PAYSAGÈRE

-  alignement arboré à préserver
-  talus



ST-FLOUR-DE-MERCOIRE - 2/ SUD OUEST

CONTEXTE URBAIN ET PAYSAGER

-Situation :

La zone AU se situe au Sud Ouest du bourg et se développe sur une superficie de 1,7 hectare.

- Accès :

La voie communale 2 longe toute la limite Nord de la zone, actuellement clôturée par un muret, sans grand intérêt architectural sur sa moitié Ouest. La partie la plus à l'Est, entre le talus et les constructions existantes, est partiellement en pierre.

A l'Est passe la route départementale 71, avec un talus de plus en plus important vers le Sud. Le seul accès actuel sur la RD est un accès privé desservant les dernières constructions existantes (parcelles 1022 et 1023) qui séparent la zone de la RD.

- Topographie :

La zone est un espace dégagé penté vers l'Est et le Sud, cassé par un talus Nord Sud. Elle surplombe le tissu ancien à l'Est et la RD71 ; la gestion du dénivelé le long de la RD est assurée par un talus empierré croissant au Sud.

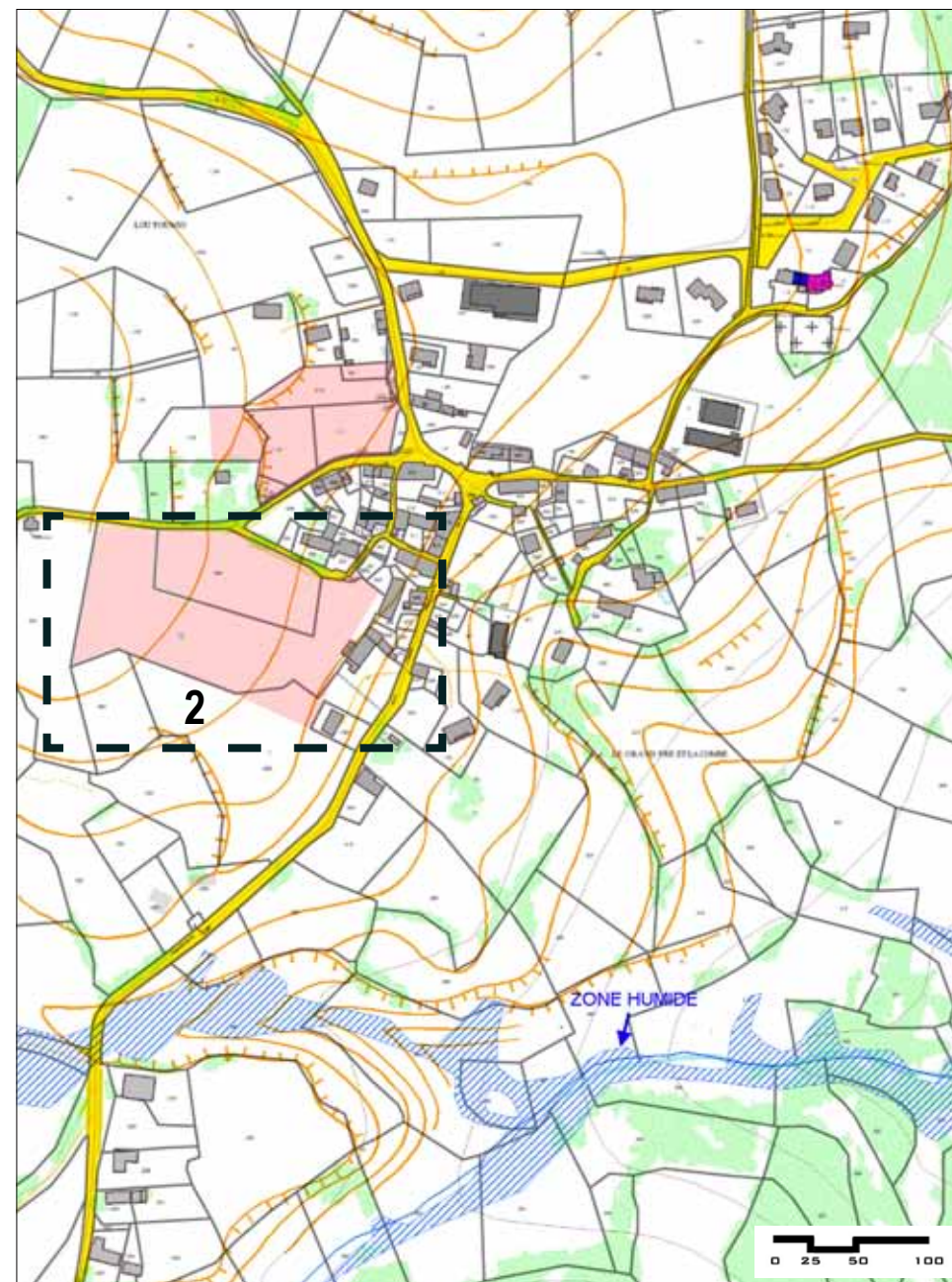
- Végétation :

La végétation est de type herbacée.

Quelques arbres ponctuent la zone, notamment un arbre adulte isolé en limite Est. Ils peuvent être conservés dans les aménagements futurs si leur état phytosanitaire permet leur maintien.

- Urbanisation :

La limite Est est urbanisée (centre ancien). La limite Nord de la voie est également urbanisée. Un bâtiment agricole est situé au Nord de la zone (voir périmètres sanitaires).



ST-FLOUR-DE-MERCOIRE - 2/ SUD OUEST

PRINCIPES ET SCHÉMA D'AMÉNAGEMENT

Principe viaire :

Une voie nouvelle formera à partir de la voie communale 2 une boucle de desserte à l'intérieur de la zone. Cette voie reliera si possible la RD 71 à l'Est, sous réserve de l'étude de deux contraintes : accès existant privé, présence d'un talus.

Cette rue nouvelle aura une emprise minimum de 9 mètres afin d'assurer les fonctions de circulation automobile et piétonne, et comprendra les nouveaux réseaux techniques secs et humides (projet d'assainissement collectif dans le futur, en attendant l'assainissement sera individuel). Une aire de stationnement d'une dizaine de places publiques sera intégrée à l'aménagement.

Le tracé viaire proposé est indicatif et devra être précisé après vérification des courbes de niveaux.

Principe de programmation du secteur :

Zone au contact du centre ancien : Densité minimale de 10 logements par hectare.

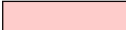
Nombre de logements envisagés : entre 17 et 34 logements, correspondant à une densité entre 10 et 20 logements par hectare et à une surface entre 1000 m² et 500 m² par logement.

Principes d'intégration paysagère et écologique :

Les alignements arborés existants seront préservés ou reconstitués dans le cadre de l'aménagement.

Des alignements arborés et bocagers composés d'essences locales seront créés en limite de parcelles, notamment en limite Ouest, très visible depuis l'entrée Ouest du bourg.

Les terrassements et les mouvements de terre devront être évités.

 zone AU

STRUCTURE VIAIRE

 voie existante

 principe viaire à créer

 principe d'accès

 création d'aire de stationnement

STRUCTURE PAYSAGÈRE

 alignement arboré à préserver

 talus

 traitement végétal de la limite

