

# octeha

TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr  
à Rodez :  
Carrefour de l'Agriculture  
12026 RODEZ Cedex 9  
Tél.: 05 65 73 65 76

www.octeha.fr  
à Mende :  
10 Bd. Lucien Arnault  
48000 MENDE  
Tél.: 04 66 31 13 33

PREFECTURE DE LA LOZERE

COMMUNE DE

# CHANAC



# PLU



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### ELABORATION

**Arrêté le :**

7 mars 2019

**Approuvé le :**

24 février 2020

**Exécutoire le :**

### VISA

**Date : 6 mars 2020**



**Le Maire,  
Philippe ROCHOUX**

**Modifications - Révisions - Mises à jour**

## Orientations d'Aménagement et de Programmation

# 3.2



# Préambule

Conformément au Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme prévoit des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les secteurs à urbaniser.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Couvrant un ou plusieurs quartiers ou secteurs du territoire, les Orientations d'Aménagement et de Programmation édictées, se conjuguent avec les règles issues du règlement sur les mêmes quartiers ou secteurs. Orientations d'Aménagement et de Programmation et règlement sont ainsi utilisés de manière complémentaire ou alternative pour définir un même projet ou opération sur un quartier ou un secteur donné.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

La municipalité de Chanac a souhaité utiliser cet outil pour encadrer les projets qui pourraient émerger sur les secteurs de développement potentiels définis par le Plan Local d'Urbanisme. Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été établies, à l'échelle de la commune de Chanac, pour les secteurs du suivants :

- Secteurs 1AU, situés le long du chemin de Lauradou (bourg) ;
- Secteur 1AU, situé au Sud du Bourg ;
- Secteurs 1AU, situés au Pont-vieux ;
- Secteurs 1AU, situés au Nord de Marijoulet ;
- Secteur 1AUx, situé à Marijoulet.

Sont développées dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation : l'intégration, voire la préservation, des masses végétales (haies bocagères, alignements d'arbres, boisements, etc.), la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la desserte par les réseaux, l'insertion, voire l'implantation du bâti, etc. (cf. *Annexe - Quelques conseils pour tendre vers une implantation et une conception qualitatives des constructions*)

L'ensemble de ces thèmes est mis en oeuvre, en cohérence avec les objectifs affichés au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).



# Principes généraux

## Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation «*peuvent comporter un échancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants*».

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation qui suivent concernent des zones 1AU et 1AUx, pour lesquelles les voies publiques, les réseaux d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate des zones concernées n'ont pas systématiquement une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones.

En effet, pour chacun des secteurs, la commune de Chanac, accompagnée des personnes ressources compétentes, a vérifié la capacité des réseaux.

Aussi, un échancier ou programmation de travaux peut s'avérer nécessaire sur les secteurs concernés.

## Préservation des paysages et de l'environnement

La végétation est un marqueur fort du paysage et participe directement à l'identité du site. Sur les secteurs concernés, les haies bocagères sont particulièrement présentes, y compris et surtout celles composées d'arbres de haute tige. La préservation de cette trame paysagère existante est donc recommandée pour diverses raisons :

- Son rôle biologique et écologique, en tant que corridor (systèmes d'échanges pour la faune et la flore, un rôle de refuge, d'alimentation, de reproduction ou de nidification),
- Son rôle environnemental : lutte contre l'érosion des sols, infiltration des eaux de ruissellement, protection contre le vent, bois de chauffage, etc.
- Son rôle paysager, en tant qu'élément caractéristique du paysage du territoire, facilitant l'intégration des constructions dans le site.

Dans le cadre d'objectifs de renforcement du réseau de haies existantes, les nouvelles haies devront impérativement être composées de multiples essences locales et adaptées au contexte pédo-climatique du territoire.

La prise en compte de l'environnement passera également par des principes d'aménagement intégrant la gestion des eaux pluviales et favorisant au maximum leur infiltration.

Il s'agit de réduire le ruissellement en ayant recours à des techniques visant à se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau, en utilisant des matériaux poreux et non étanches, facilitant ainsi l'infiltration diffuse des eaux pluviales. Dans le cas où l'infiltration serait impossible, d'autres techniques sont envisageables comme le stockage avant rejet à débit limité vers un ruisseau ou, à défaut, vers le réseau pluvial collectif.

Les dispositions à mettre en place sont généralement simples : fossé, noue, tranchée de rétention... Parfois plus complexes : stockages sur toiture ou dans des bassins de rétention...

Les systèmes de rétention ne sont obligatoires que pour les projets supérieurs à 40 m<sup>2</sup>. Ils devront compenser l'absence d'infiltration par une possibilité de rétention de 100 l/m<sup>2</sup> de surfaces imperméabilisées créées.

Il sera également nécessaire de respecter un débit de fuite de 5 litres/s par hectare aménagé.

## Vers un réseau de circulation continu et hiérarchisé

De manière générale, le principe de réseau de voiries projeté prolonge et renforce le maillage existant en s'inscrivant le plus possible sur les courbes de niveau. Une hiérarchie de voies a été recherchée pour assurer une meilleure lisibilité de l'espace public et favoriser la mixité des usages (voie de transit, voie de desserte, voie piétonne). Cette organisation concourt directement au maintien et à la création d'une perméabilité pour les piétons et les automobilistes en direction des principaux équipements et services de la commune, entre les quartiers et en direction des espaces naturels.

Les tracés décrits ci-après restent néanmoins des schémas de principe (à l'exception de ceux également traduits par des emplacements réservés dans les documents graphiques), ils ne figent en rien l'implantation des voiries ou aménagements mentionnés ; leur localisation définitive devant être affinée suite aux conclusions d'études précises (exemple : levés topographiques, etc.).

Afin d'assurer une certaine homogénéité de la voirie communale, la bande de circulation de chacune des voies créées devra comporter une largeur minimale de 5.5m ; les accotements et aménagements doux seront à

adapter aux besoins spécifiques du secteur. Le revêtement de chaussée sera prévu en enrobé.

Les futurs aménagements devront assurer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

## Les aménagements et équipements à prévoir, au sein des secteurs faisant l'objet d'OAP

### • Point de collecte des déchets:

Chaque secteur prévoira un ou plusieurs points de collecte, dont la situation sera au plus proche du réseau principal de circulation et sera adaptée aux engins de collecte et prévue de façon à éviter leur manoeuvre.

### • Eclairage public (ou collectif)

Sera prévu un système d'éclairage faible consommation, permettant la gestion de plages horaires hebdomadaires, et dont l'aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain communal.

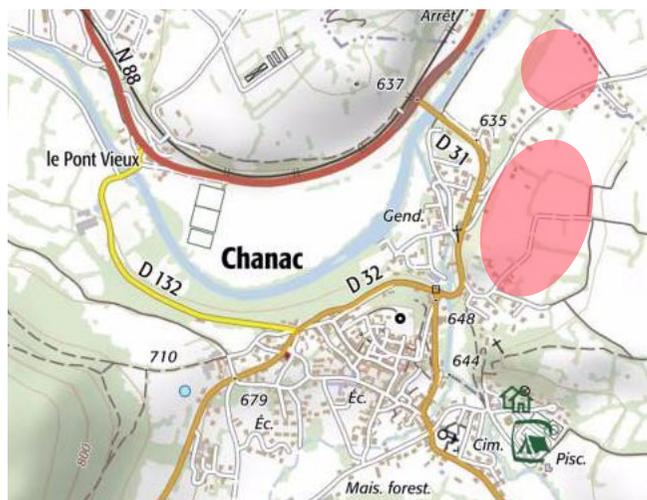
### • Stationnement public et / ou collectif

Il sera prévu à raison de deux places de stationnement par logement créé. Son traitement de surface ne devra pas être imperméabilisé.

### • Espace public / collectif

Chaque secteur prévoira l'aménagement d'un (ou plusieurs) espace(s) public(s) / collectif(s), de type : aire de jeux, espace de rencontre. Le programme et la dimension de cet (ces) espace(s) sera adapté au besoin du secteur et tiendra compte des aménagements existants sur les espaces voisins. L'aménagement de cet (ces) espace (s) devra être prévu de façon à limiter l'imperméabilisation des sols.

# Secteurs 1AU - Bourg - Chemin de Lauradou



## Situation (environ 6,46 ha d'espaces libres en secteurs 1AU)

Ces secteurs 1AU se situent au Nord du bourg de Chanac (proximité de la RN88) :

- Secteur 1 : il est situé à proximité du centre ancien du bourg de Chanac (4,11ha),
- Secteur 2 : il est limitrophe à la commune des Esclanèdes (2,35 ha).

Ces sites présentent de forts enjeux en termes de valorisation de l'entrée Nord-Est du bourg de Chanac.

L'aménagement de ces secteurs conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers, et environnementaux.

## Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein du secteur 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf. article AU2 du règlement).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivant : permettre à minima la création de 10 logements à l'hectare, hors foncier nécessaire aux équipements publics ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Par ailleurs, la mitoyenneté des constructions devra être privilégiée. Ceci permettra de disposer de davantage d'espace non-bâti pour chacune des constructions réalisées.

Ces opérations d'ensemble devront également permettre la création de deux espaces publics au sein et à proximité du secteur 1. Ces espaces permettront de structurer l'espace urbain, de créer des lieux de rencontre, de favoriser la mixité sociale, etc.

## Paysage et environnement (principes)

Ces secteurs font l'objet d'une topographie affirmée (allant jusqu'à 30 mètres de dénivelé entre le point le plus bas et le plus haut pour le secteur 1). Les contraintes topographiques devront donc être prises en compte dans l'aménagement et la conception des constructions et installations futures (cf. Annexe).

Par ailleurs, plusieurs talus ont été identifiés et marquent une des limites des secteurs 1 et 3 (le long du chemin de Lauradou). Ceux-ci devront être pris en compte afin que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux dans leur environnement.



Talus à prendre en compte (secteur 1)

Ces secteurs comprennent de nombreuses haies et alignements d'arbres ainsi qu'un arbre remarquable. Ceux-ci font l'objet d'un double enjeu :

- Enjeu paysager : ils participent à l'écriture du paysage, à sa qualité visuelle et à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement ;
- Enjeu de maintien des sols : ils contribuent au maintien de sols lorsqu'ils sont implantés perpendiculairement à la pente.

Ces éléments de paysage seront conservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. articles 2 et 13 du règlement). Les haies devront être conservées et confortées ; ou remplacées.

De même un versant boisé localisé en limite Nord-Ouest du secteur 2 a été identifié. Celui-ci devra être préservé pour des raisons d'insertion paysagère des nouvelles constructions mais également afin de garantir le maintien des sols sur ce site particulièrement marqué par le relief. Un bande de préservation du rebord de la corniche d'une largeur de 10 mètres a été mise en place sur ce secteur. Celle-ci devra être maintenue.

Un muret est localisé au Sud-Ouest du secteur 1. Celui-ci participe à la qualité paysagère du



*Alignements d'arbres à préserver*



*Arbre remarquable à préserver*

site. Ainsi, cet élément sera conservé au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (cf. articles 2, 10 et 11 du règlement).

L'aménagement du secteur 2 doit prévoir la réalisation d'une noue paysagère permettant la gestion des eaux pluviales ainsi qu'un exutoire en direction du Lot.



*Muret à préserver*

Un cône de vue a également été identifié au sein du secteur 1. Celui-ci offre un panorama remarquable sur les reliefs du Nord du bourg ainsi que sur la tour du château de Chanac. Les deux espaces publics et les nouvelles constructions qui seront réalisés sur ce secteur (ou proximité de celui-ci) devront permettre le maintien de ce cône de vue.



*Cône de vue sur le bourg*

### **Circulation et déplacements (principes)**

L'un des principes de base de la présente réflexion vise à concevoir un maillage viaire cohérent et respectueux de l'existant. Il s'agit de composer, au mieux, avec l'existant.

Au droit du secteur 1AU, sera prévue une voie de desserte interne, dont le tracé et les points de raccordement avec la voie existante restent indicatifs mais conditionnés au respect des conditions optimales en matière de sécurité routière et notamment de bonnes conditions de visibilité.

Cependant, il est précisé que, dans le cas d'une assiette constructible bordée par deux voies, sera privilégié l'accès s'inscrivant dans une logique optimale en termes de sécurité routière.

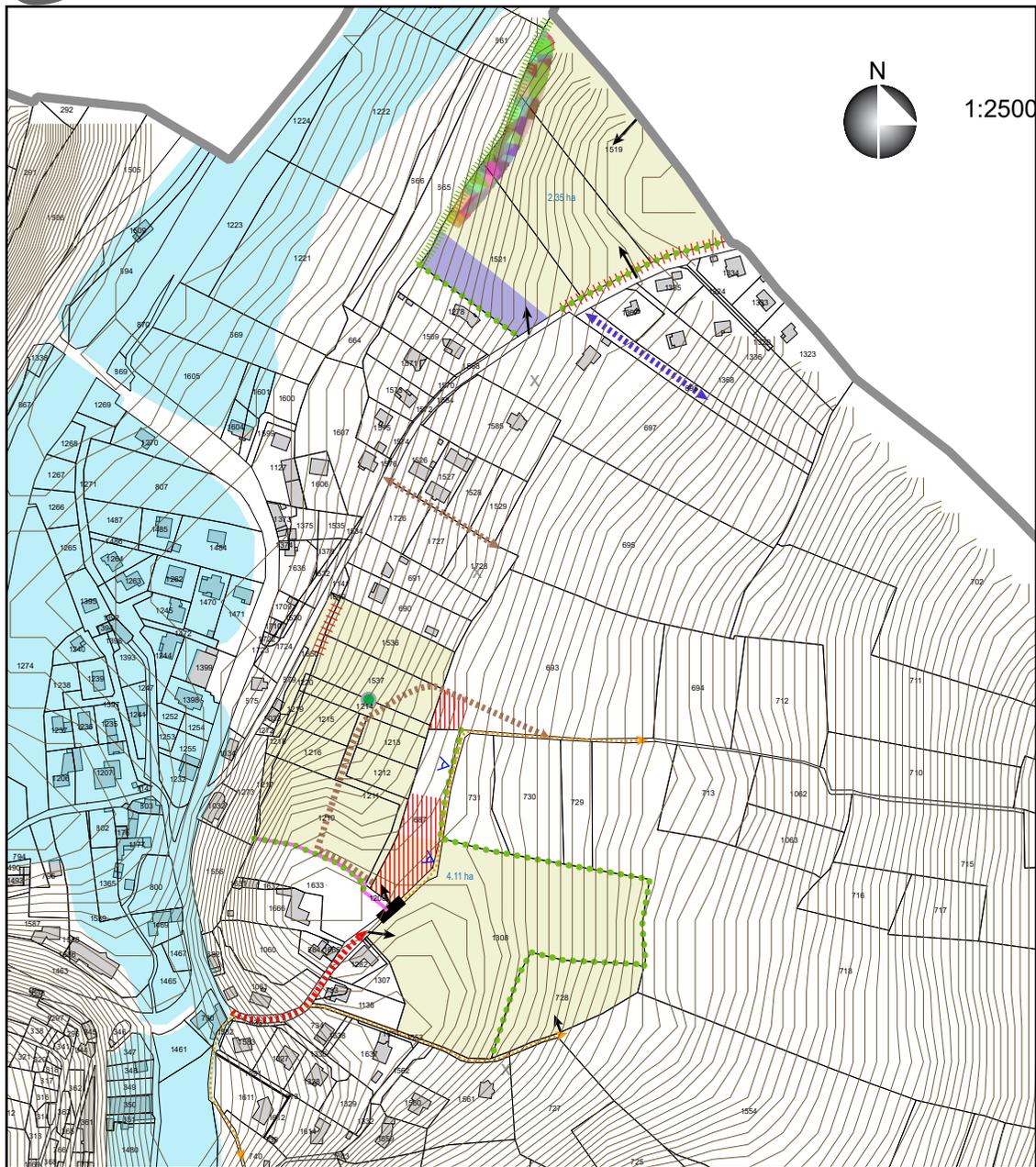
Depuis cette future voie de desserte, les accès seront de préférence mutualisés ou groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

La continuité des liaisons piétonnes sera assurée, notamment pour relier ces secteurs avec le village ancien.



*Voie en attente*

# Secteurs IAU - Bourg - Chemin de Lauradou



Légende

X Construction non cadastrée

## ZONE 1AU BOURG - CHEMIN DU LAURADOU

Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (zone 1AU)

### Circulation et desserte

➡ Voie de bouclage à réaliser (principes)

➡ Accès à créer

➡ Elargissement

➡ Voie en attente

➡ Voie d'accès à conforter (voie principale)

➡ Chemin carrossable à renforcer en cas d'extension de l'urbanisation

||| Espace public à créer

### Environnement et paysage

●●● Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L.151-23 du CU

— Muret en pierre, protégé au titre du L.151-19 du CU

||| Talus existant

||| Versant boisé à préserver

■ Création d'une zone de collecte et d'évacuation des eaux pluviales

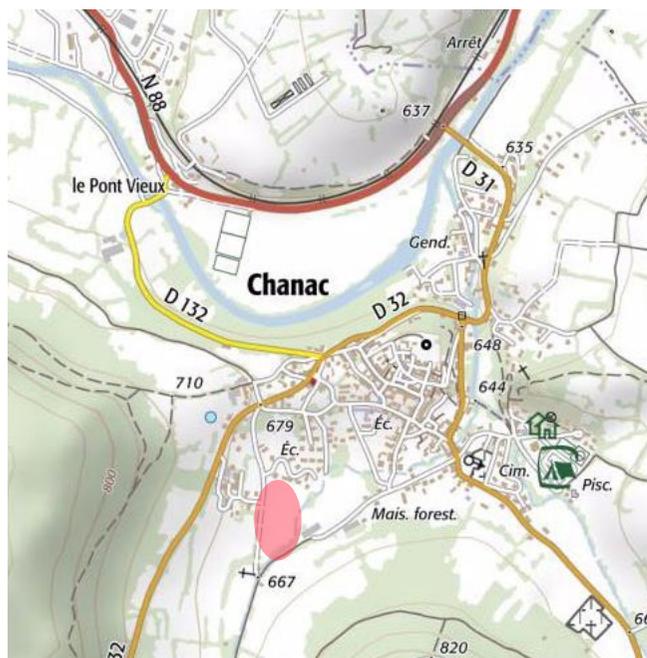
▲ Cône de vue à préserver

■ Bande de préservation du rebord de la corniche d'une largeur de 10 mètres

● Arbres remarquables, protégés au titre du L. 151-23 du CU

■ Enveloppe des Zones Inondables - PPRi du Bassin du Lot aval en Lozère (enveloppe reportée à titre indicatif - pour le zonage réglementaire, se reporter au PPRi joint en annexe 6.1.3)

# Secteur 1AU - Bourg Sud



## Situation (environ 0,60ha d'espaces libres en secteur 1AU)

Ce secteur 1AU se situe au Sud du bourg de Chanac (proximité de la RD32).

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers, et environnementaux.

## Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein du secteur 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf. article AU2 du règlement) et en respectant les principes de découpage définis dans le schéma suivant.

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivant : permettre à minima la création de 10 logements à l'hectare, hors foncier nécessaire aux équipements publics ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux

pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Ce secteur devrait recevoir, dans sa partie Sud, une maison de santé pluridisciplinaire. Ainsi, les logements seront réalisés sur la moitié Nord de la parcelle : autrement dit sur les 0,6 ha restants après la réalisation de la maison de la santé.

## Paysage et environnement (principes)

Ce secteur fait l'objet d'une topographie relativement affirmée (environ 12 mètres de dénivelé entre le point le plus bas et le point le plus haut). Les contraintes topographiques devront donc être prises en compte dans l'aménagement et la conception des constructions et installations futures (cf. Annexe). Cette composante devra d'autant plus être prise en considération que ce secteur est visible depuis la RD32. Il participe donc à l'intégration générale du bourg dans le grand paysage.



Limite de l'urbanisation existante



Dénivelé à prendre en considération



Vue sur le secteur 1AU depuis la RD32  
Source : GoogleStreet

Ce secteur comprend une trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige). Celle-ci fait l'objet d'un enjeu essentiellement paysager : elle participe à l'écriture du paysage, à sa qualité visuelle et à l'insertion des nouvelles constructions dans leur environnement. Ces éléments de paysage seront conservés au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme (*cf. articles 2 et 13 du règlement*).

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales.

Des zones humides ont été identifiées au Nord-Est et à l'Est de ce secteur 1AU. Celles-ci devront être préservées.



Zone humide

### Circulation et déplacements (principes)

L'un des principes de base de la présente réflexion vise à concevoir un maillage viaire cohérent et respectueux de l'existant. Il s'agit de composer avec l'existant : l'objectif étant de relier le chemin de Bernades à la rue de la Condamine.

Au droit du secteur 1AU, sera prévue une voie de desserte interne, dont le tracé et les points de raccordement avec la voie existante restent indicatifs mais conditionnés au respect des conditions optimales en matière de sécurité routière et notamment de bonnes conditions de visibilité.

Depuis cette future voie de desserte, les accès seront de préférence mutualisés ou groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

La continuité des liaisons piétonnes sera assurée (le long du ruisseau).

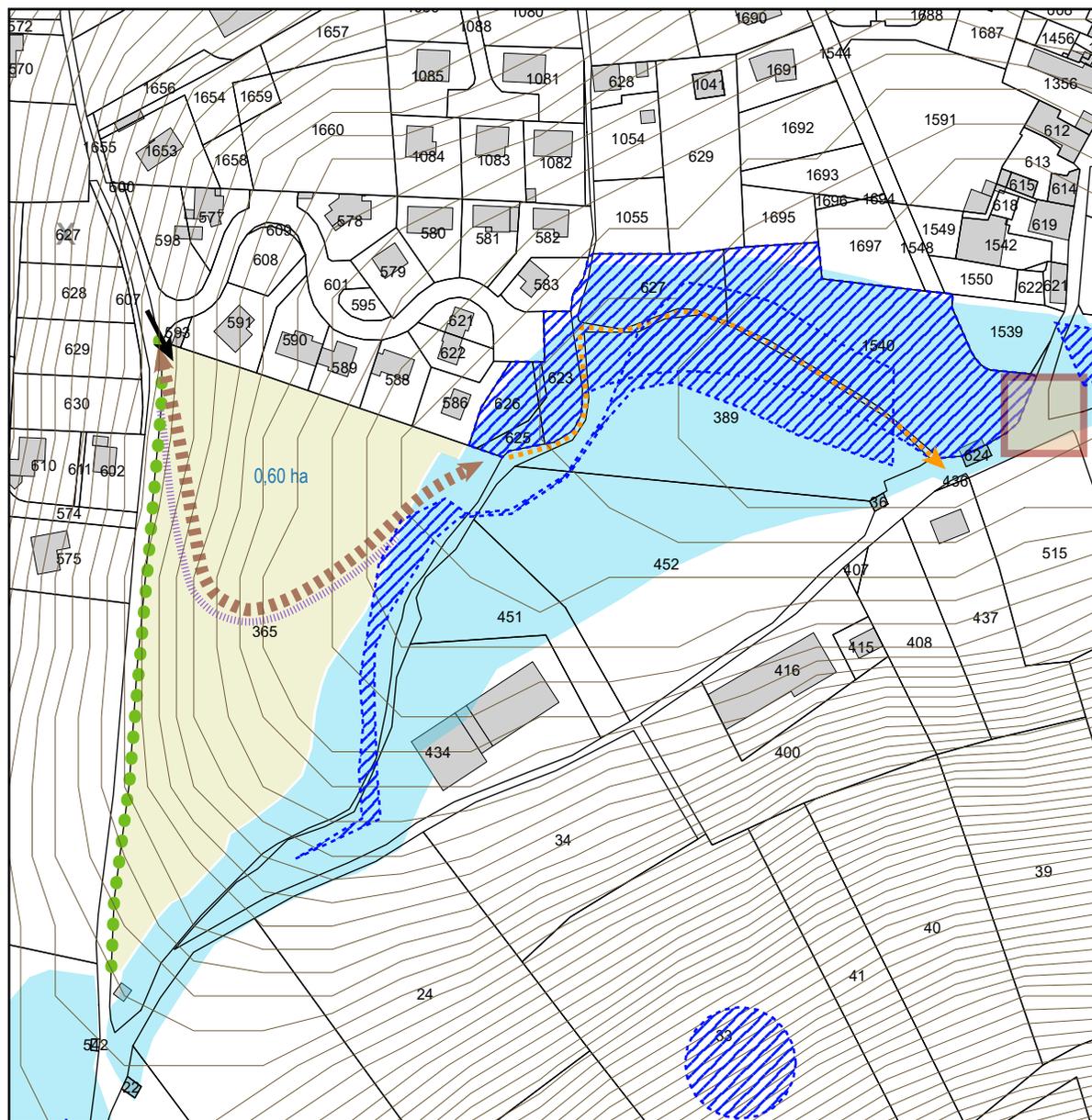
Par ailleurs, l'intersection entre la rue de la Condamine et la rue de la Font Bonne devra

être réaménagée. Il sera, en effet, nécessaire de renforcer ce carrefour de façon à assurer la desserte du secteur 1AU.

Il convient toutefois de noter qu'une partie de la voie de desserte à créer est située dans l'emprise d'une zone soumise à un risque d'inondation fort définie dans le Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi) du bassin du Lot aval. Cette zone correspond au champ d'expansion des crues du ravin de la Bernade. Les différents aménagements réalisés sur ce secteur devront donc être conformes au règlement du PPRi (*cf. annexe 6.1.3 du dossier de PLU*) et notamment respecter les prescriptions particulières énoncées au paragraphe III.2.1.5 dudit règlement.

Le schéma suivant reprend l'enveloppe des zones inondables du PPRi du bassin du Lot aval à titre indicatif. Pour le zonage réglementaire, il est indispensable de se référer au PPRi joint en annexe 6.1.3 du dossier de PLU.

# Secteur IAU - Bourg Sud



## Légende



Construction non cadastrée

## ZONE 1AU BOURG - SUD

Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation résidentielle et d'équipements, à court ou moyen terme, (zone AU1)



Principes de découpage du secteur (vocations)



## Circulation et desserte



Accès à créer



Voie de bouclage à réaliser



Cheminement piéton existant



Renforcer le carrefour

## Environnement et paysage



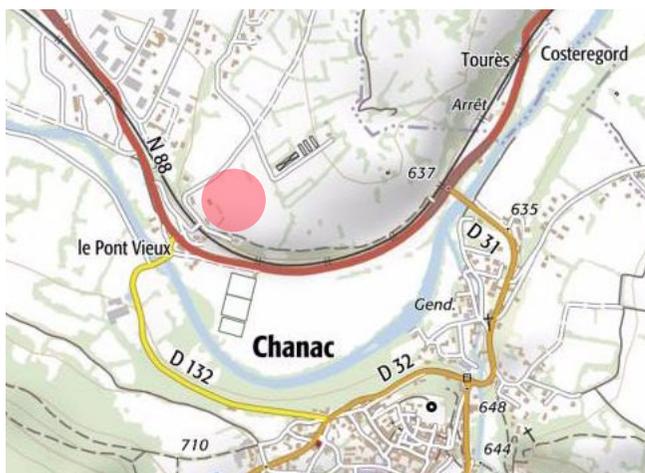
Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L.151-23 du CU



Zone humide à préserver



Enveloppe des Zones Inondables - PPRi du Bassin du Lot aval en Lozère (enveloppe reportée à titre indicatif - pour le zonage réglementaire, se reporter au PPRi joint en annexe 6.1.3)



## Situation (environ 1,78 ha d'espaces libres en secteur 1AU)

Ces secteurs s'inscrivent en continuité d'une urbanisation s'étant développée au coup par coup et à proximité de la zone artisanale de Marijoulet et de la RN88 :

- Secteur 1 : il est situé à proximité de la RN88 (0,30 ha),
- Secteur 2 : il est situé au Nord du Pojt (1,48 ha).

L'aménagement de ces secteurs conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques suivantes :

- Une transition qualitative avec l'existant,
- Une topographie affirmée,
- Des accès et une desserte nécessitant une réflexion globale,
- Des enjeux paysagers.

## Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein du secteur 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf. article AU2 du règlement).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivant : les lots devront permettre une densité de 10 logements par hectare, comme prévu dans le PADD, hors foncier nécessaire aux équipements publics; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus); conformément à la réglementation en vigueur.



Talus marquant la limite Sud du secteur 1AU

## Paysage et environnement (principes)

Ces secteurs fait l'objet d'une topographie relativement marquée (environ 20 mètres de dénivelé entre le point le plus bas et le point le plus haut). Les contraintes topographiques devront donc être prises en compte dans l'aménagement et la conception des constructions et des installations futures (cf Annexe). Par ailleurs, un talus marque la limite Sud du secteur 1. Celui-ci devra être pris en compte afin que les nouvelles constructions s'intègrent au mieux dans leur environnement.

Ces secteurs 1AU comprennent de nombreuses haies (alignements d'arbres). Celles-ci font l'objet d'un double enjeu :

- Enjeu paysager : elles participent à l'écriture du paysage et à sa qualité visuelle ;
- Enjeu de maintien des sols : elles contribuent au maintien de sols lorsqu'elles sont implantées perpendiculairement à la pente.

Ces éléments de paysage seront conservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. articles 2 et 13 du règlement). Les haies devront être conservées et confortées; ou remplacées.

De même, un muret marque la limite Est du secteur 1. Celui-ci participe à la qualité paysagère du site. Ainsi, cet élément sera conservé



*Alignement d'arbres à préserver*



*Haies et alignement d'arbres à préserver*

au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme (cf. articles 2, 10 et 11 du règlement).

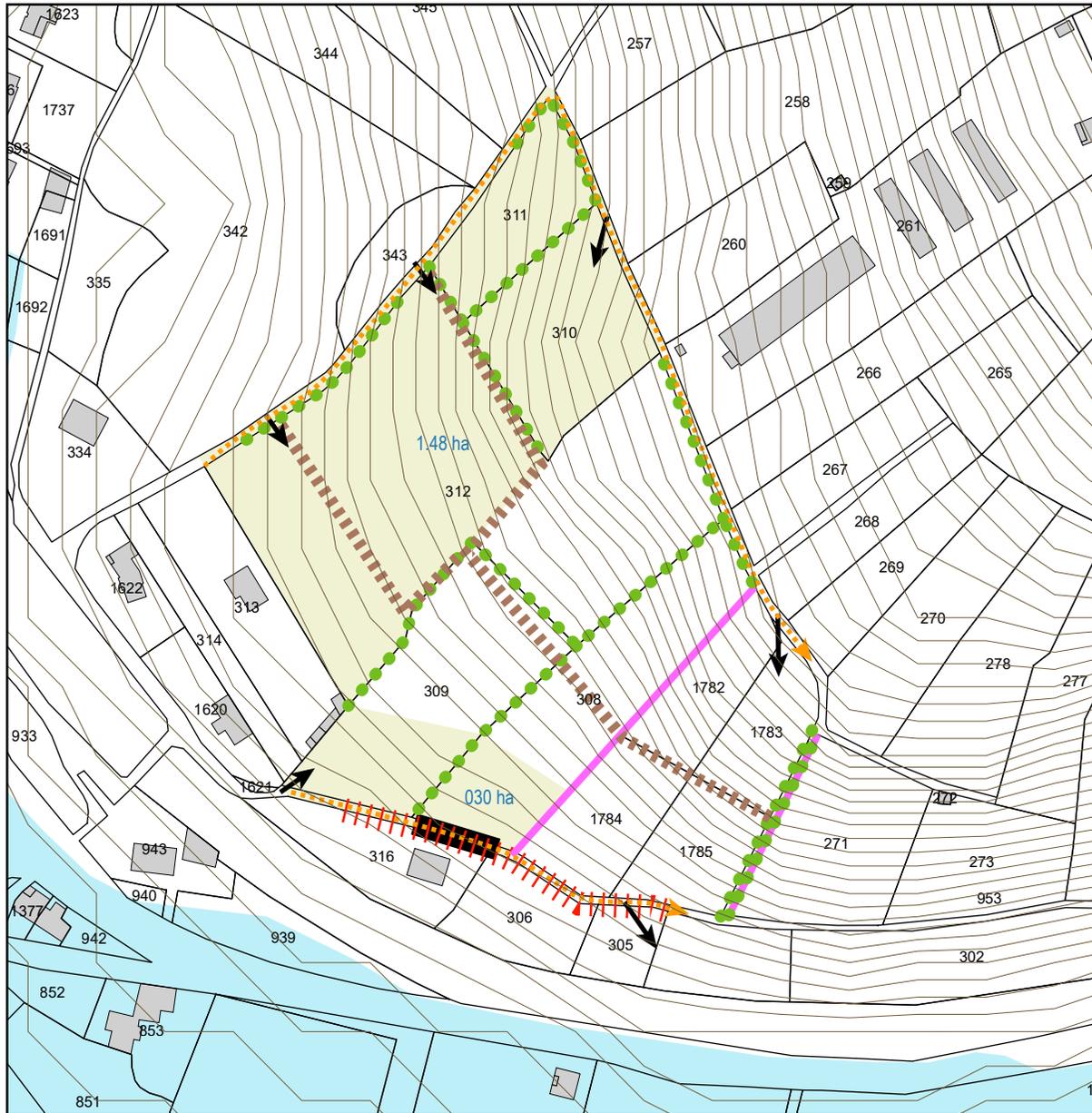
### **Circulation et déplacements (principes)**

L'un des principes de base de la présente réflexion vise à concevoir un maillage viaire cohérent et respectueux de l'existant. Il s'agit donc de composer autant que possible avec l'existant.

Au droit des secteurs 1AU, sera prévue une voie de desserte interne, dont le tracé et les points de raccordement avec la voie existante restent indicatifs mais conditionnés au respect des conditions optimales en matière de sécurité routière et notamment de bonnes conditions de visibilité.

Depuis la future voie de desserte, les accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

# Secteurs IAU - Secteur du Pont-Vieux



Légende



Construction non cadastrée

## ZONE AU o1 LE PONT VIEUX - MARIJOLET

Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (zone 1AU)



### Circulation et desserte



Accès à créer



Elargissement



Chemin carrossable à renforcer lors de l'aménagement de la zone



Principes de desserte du secteur

### Environnement et paysage



Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L.151-23 du CU



Muret en pierre, protégé au titre du L.151-19 du CU



Talus existant

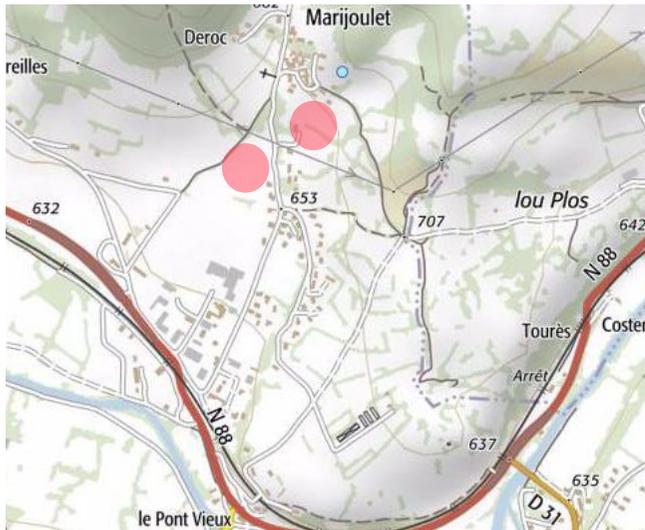


Enveloppe des Zones Inondables - PPRi du Bassin du Lot aval en Lozère (enveloppe reportée à titre indicatif - pour le zonage réglementaire, se reporter au PPRi joint en annexe 6.1.3)

1:2500



# Secteurs 1AU - Marijoulet



## Situation (environ 1,71 a d'espaces libres en secteur 1AU)

Ces secteurs 1AU s'inscrivent en transition entre le centre ancien de Marijoulet et ses extensions récentes au Sud :

- Secteur 1 : il est situé à proximité de la zone d'activités (0,94 ha),
- Secteur 2 : il est situé à proximité du centre ancien de Marijoulet (0,77 ha).

L'aménagement de ces secteurs conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers, et environnementaux.

Ces secteurs bénéficient d'une très belle exposition.

## Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein du secteur 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble (cf. article AU2 du règlement).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivant : permettre à minima la création de 10 logements à l'hectare, hors foncier nécessaire aux équipements publics ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.



Constructions récentes du Sud

## Paysage et environnement (principes)

Ces secteurs font l'objet d'une topographie affirmée (notamment le secteur 2 avec environ 16 mètres de dénivelé entre le point le plus bas et le point le plus haut). Les contraintes topographiques devront donc être prises en compte dans l'aménagement et la conception des constructions et des installations futures (cf. Annexe).

Le secteur 2 est délimité par de nombreuses haies (alignements d'arbres). Celles-ci font l'objet d'un double enjeu :

- Enjeu paysager : elles participent à l'écriture du paysage, à sa qualité visuelle et à l'insertion des nouvelles constructions dans le paysage;
- Enjeu de maintien des sols : elles contribuent au maintien de sols lorsqu'ils sont implantés perpendiculairement à la pente.

Ces éléments de paysage seront conservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme (cf. articles 2 et 13 du règlement). Les haies devront être conservées et confortées; ou remplacées.

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales.



Alignements d'arbres à préserver



Bosquet à préserver

Un bosquet et une zone humide ont également été identifiés au Nord de ces secteurs. Ceux-ci devront être préservés dans la mesure où ils constituent des marqueurs environnementaux forts de cet espace.

Il convient également de noter qu'une large partie de ce secteur 1 est située dans l'emprise d'une zone soumise à un risque d'inondation modéré définie dans le Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi) du bassin du Lot aval. Les études hydrauliques et hydrogéomorphologiques, réalisées lors de l'élaboration du PPRi, précisent que ce secteur peut être inondé lors de crues exceptionnelles via les eaux de ruissellement issues des débordements du ravin de Marijoulet.

Ainsi, tous les aménagements réalisés sur ce secteur devront donc être conformes au règlement du PPRi (cf. *annexe 6.1.3 du dossier de PLU*) et notamment respecter les prescriptions particulières énoncées au paragraphe III.5 dudit règlement.

Le schéma d'aménagement reprend l'enveloppe des zones inondables du PPRi du bassin du Lot aval à titre indicatif. Pour le zonage réglementaire, il est indispensable de se référer au PPRi joint en annexe 6.1.3 du dossier de PLU.



Voie d'accès à créer

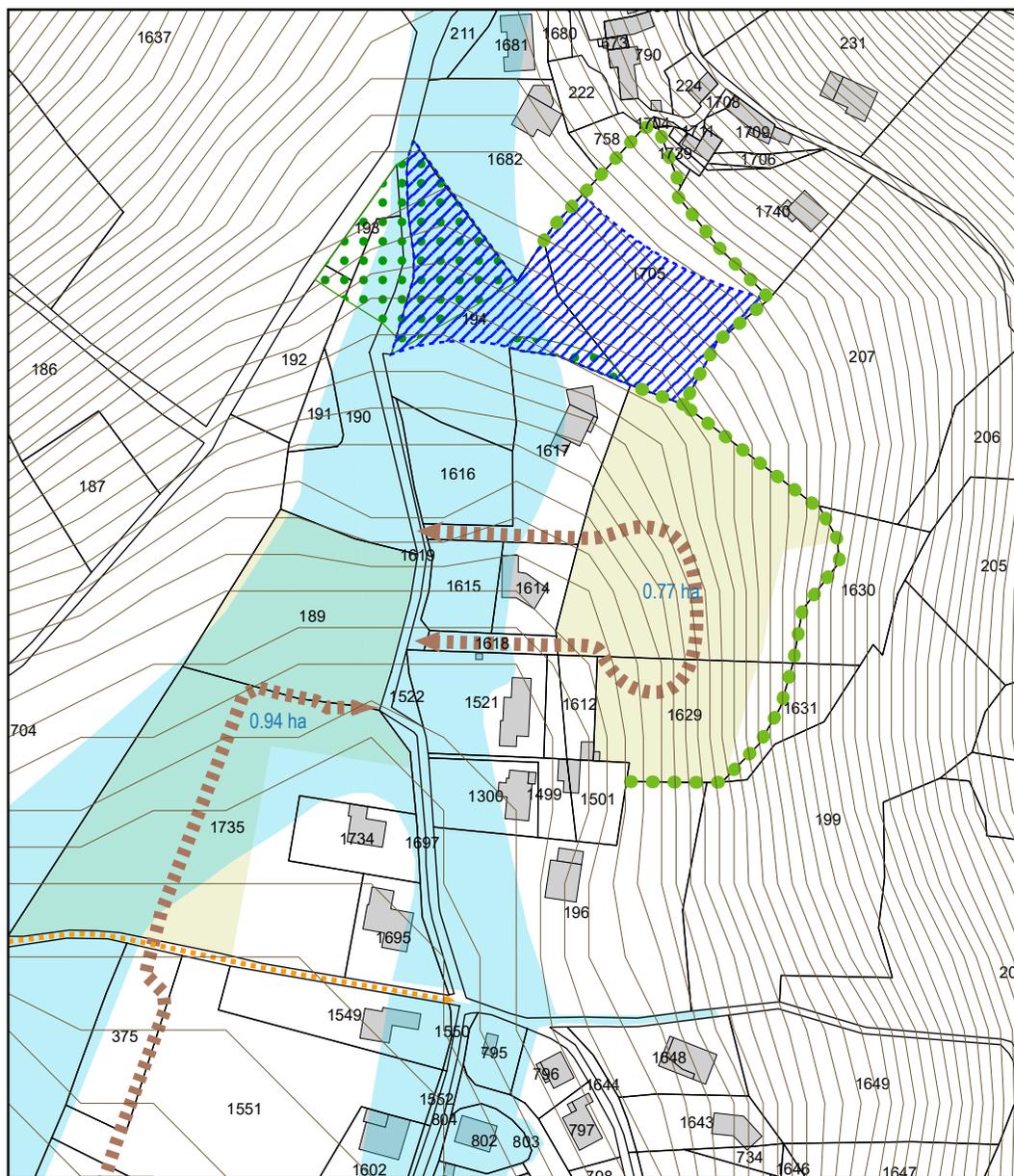
### Circulation et déplacements (principes)

L'un des principes de base de la présente réflexion vise à concevoir un maillage viaire cohérent et respectueux de l'existant. Il s'agit donc de composer autant que possible avec l'existant.

Au droit des secteurs 1AU, sera prévue une voie de desserte interne, dont le tracé et le point de raccordement avec la voie existante restent indicatifs mais conditionnés au respect des conditions optimales en matière de sécurité routière et notamment de bonnes conditions de visibilité.

Depuis cette future voie de desserte, les accès seront de préférence mutualisés ou groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

# Secteurs IAU - Marijoulet (Est)



## ZONE 1AU MARIJOULET

Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (zone 1AU)

### Circulation et desserte



Accès à créer



Voie de bouclage à créer

### Environnement et paysage



Trame bocagère existante (alignement d'arbres de haute tige), protégée au titre du L.151-23 du CU



Bosquet à préserver



Zone humide à préserver

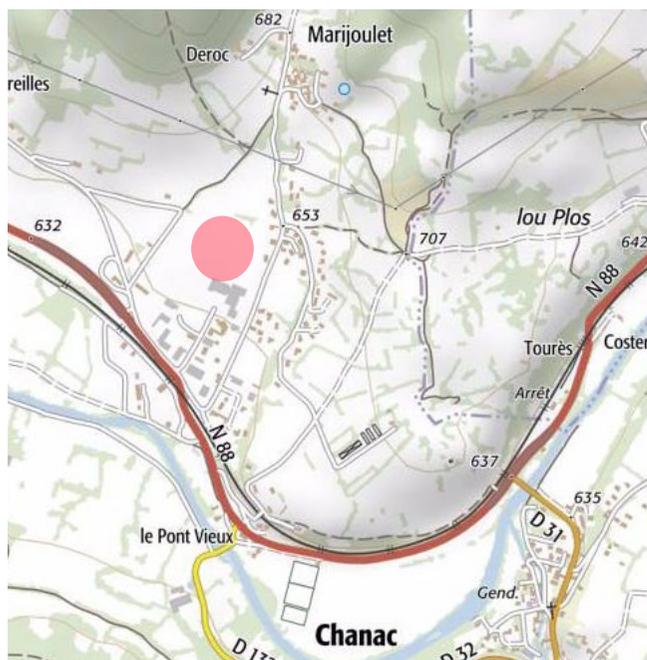


Enveloppe des Zones Inondables - PPRi du Bassin du Lot aval en Lozère (enveloppe reportée à titre indicatif - pour le zonage réglementaire, se reporter au PPRi joint en annexe 6.1.3)



1:2500

# Secteur 1AUx - Marijoulet



## Situation (environ 1,5 1 ha d'espaces libres en secteur 1AUx)

Ce secteur 1AUx fait l'interface entre une zone d'habitat à l'Est et la zone artisanale de Marijoulet au Sud et à l'Ouest.

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, de compatibilité de l'activité avec la vocation résidentielle, d'enjeux paysagers, et environnementaux.

## Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de la zone 1AUx, les constructions à vocation économique (compatible avec la vocation résidentielle du secteur voisin situé à l'Est) seront autorisées sous condition d'être compatibles avec la présente Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

## Paysage et environnement (principes)

Ce secteur fait l'objet d'une topographie affirmée (environ 14 mètres de dénivelé entre le point le plus bas et le point le plus haut). Les contraintes topographiques devront donc être prises en compte dans l'aménagement et la conception des constructions installation futures (cf. Annexe).

Dans le cas de plantations nouvelles, celles-ci seront composées d'essences locales.

Une zone de non-aedificandi sera maintenue entre la zone d'habitat et cette extension de la zone d'activités. La préservation d'un espace tampon permettra de limiter l'impact paysager des nouvelles constructions à vocation économique tout en assurant une transition qualitative entre la zone d'habitat et la zone artisanale.



*Zone de non-aedificandi à maintenir*



*Limite entre zone artisanale et zone d'habitat*

Il convient également de noter qu'une large partie de ce secteur 1AUx est située dans l'emprise d'une zone soumise à un risque d'inondation modéré définie dans le Plan de Prévention des Risques d'inondations (PPRi) du bassin du Lot aval. Les études hydrauliques et hydrogéomorphologiques, réalisées lors de l'élaboration du PPRi, précisent que ce secteur peut être inondé lors de crues exceptionnelles via les eaux de ruissellement issues des débordements du ravin de Marijoulet.

Ainsi, tous les aménagements réalisés sur ce secteur devront donc être conformes au règlement du PPRi (cf. *annexe 6.1.3 du dossier de PLU*) et notamment respecter les prescriptions particulières énoncées au paragraphe III.5 dudit règlement.

Le schéma suivant reprend l'enveloppe des zones inondables du PPRi du bassin du Lot aval à titre indicatif. Pour le zonage réglementaire, il est indispensable de se référer au PPRi joint en annexe 6.1.3 du dossier de PLU.

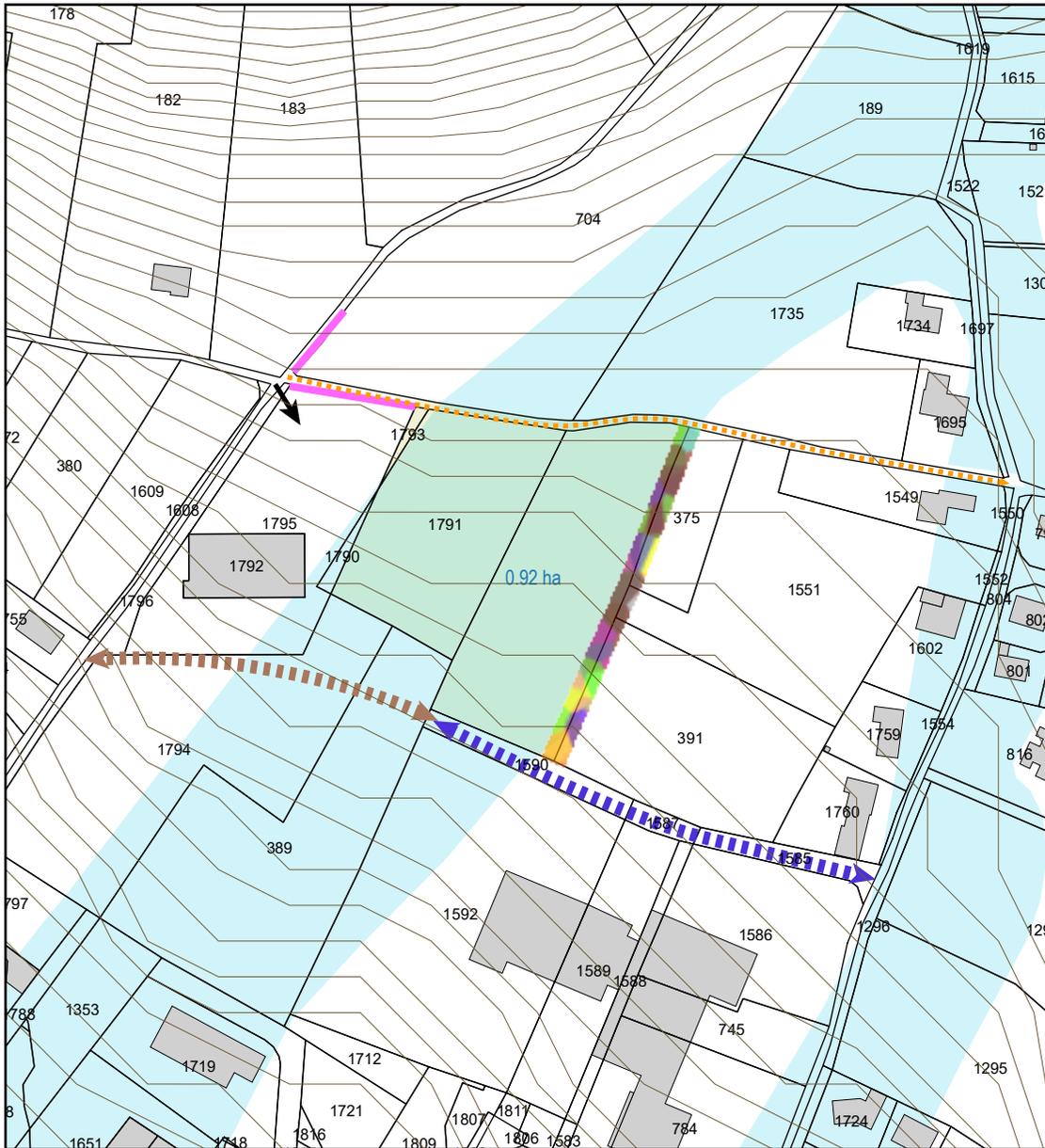


*Voie en attente permettant la desserte du secteur*

### Circulation et déplacements (principes)

L'un des principes de base de la présente réflexion vise à concevoir un maillage viaire cohérent et respectueux de l'existant. Il conviendra donc de composer, autant que possible, avec l'existant.

Seront créées une voie ou plusieurs voies de desserte adaptée à la topographie et aux besoins de circulation. Le principe de continuité de la desserte est à respecter.



Légende



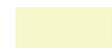
1:2500



Construction non cadastrée

## ZONE AUx MARIJOLET

Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement économique (activités compatibles avec la vocation résidentielle, notamment du secteur situé à l'Est de la zone), à court ou moyen terme, (zone AUx)



### Circulation et desserte



Voie de bouclage à réaliser



Accès à créer



Voie en attente permettant la desserte du secteur



Cheminement piéton

### Environnement et paysage



Muret en pierre, protégé au titre du L.151-19 du CU



Espace tampon à prévoir



Enveloppe des Zones Inondables - PPRi du Bassin du Lot aval en Lozère (enveloppe reportée à titre indicatif - pour le zonage réglementaire, se reporter



*Annexe - Quelques conseils pour tendre vers une  
implantation et une conception qualitatives des  
constructions*



# Comment aborder le permis de construire

## Adaptation au sol des constructions et positionnement du bâti sur le terrain

Quelle que soit la nature du terrain, c'est la construction  
qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse.

### A Adaptation des volumes au terrain plat

Une bonne adaptation au terrain va tenir compte de :

- 1- l'adaptation des volumes de la construction au contexte de plaine, décaissement, mur de soutènement et remblai sont inadaptés. **Le remodelage du terrain n'est jamais adapté.**
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne soient trop importantes.
- 3- le sens du faîtage (ou orientation principale du bâtiment) par rapport à la voie ou aux orientations des constructions voisines.

#### 1 Adaptation des volumes au terrain

**OUI**



Dans les exemples 1 et 2, les volumes s'adaptent au terrain qu'il soit plat ou en légère pente.

**NON**

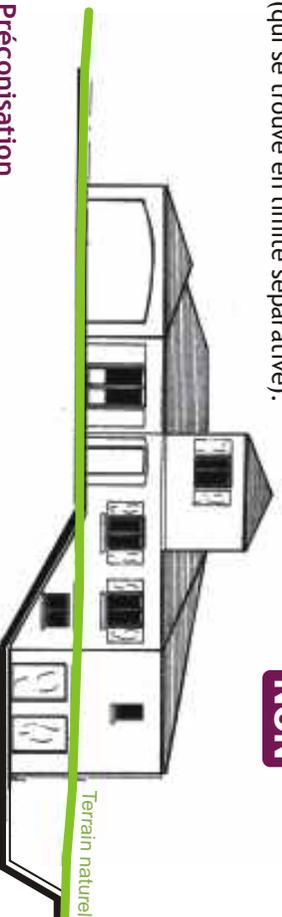


Les exemples 3 et 4 illustrent un bouleversement de terrain trop important qui a un impact paysager très fort dans un contexte de plaine, dominant l'aspect de taupinières.

#### Exemple d'architecture proposée sur un terrain plat en creux de vallon

Le bouleversement du terrain est trop important. La création d'un sous-sol n'est pas justifiée et va poser des problèmes de décaissement (qui se trouve en limite séparative).

**NON**



#### Préconisation

construire une maison de plain-pied et un garage en continuité de la maison.

## Adaptation au sol et positionnement des constructions

# 2

## 2 Accès au terrain, position du garage et orientation du bâti

L'implantation de la maison sur le terrain doit privilégier un accès le plus direct possible au garage et une bonne orientation du bâti par rapport à la voie et à l'environnement.

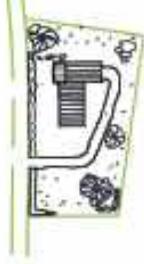
Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle à la voie.

Quelques exceptions :

- si l'architecture traditionnelle locale a une autre implantation
- si un parti architectural fort le justifie

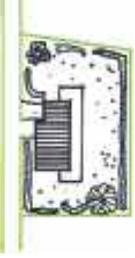
**NON**

Car emprise trop importante du passage des véhicules



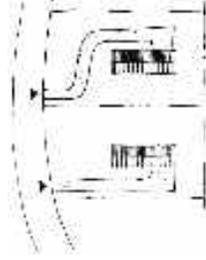
**OUI**

Car accès direct au garage



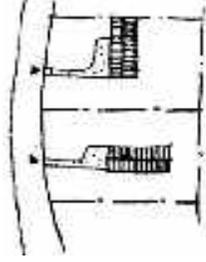
**NON**

Car emprise trop importante du passage des véhicules.



**OUI**

l'accès au garage est direct.



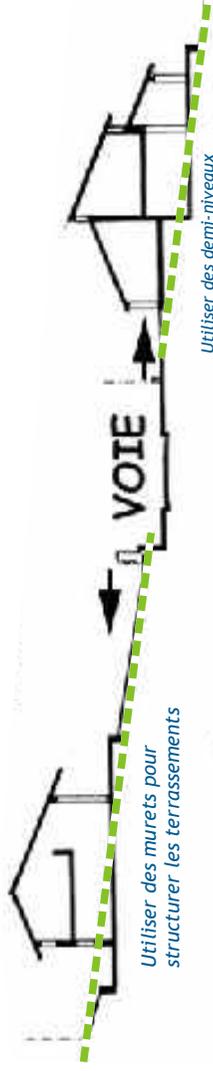
## B Adaptation des volumes au terrain en pente

La nature de la pente et le positionnement des accès par rapport aux voies vont conditionner l'ensemble du projet.

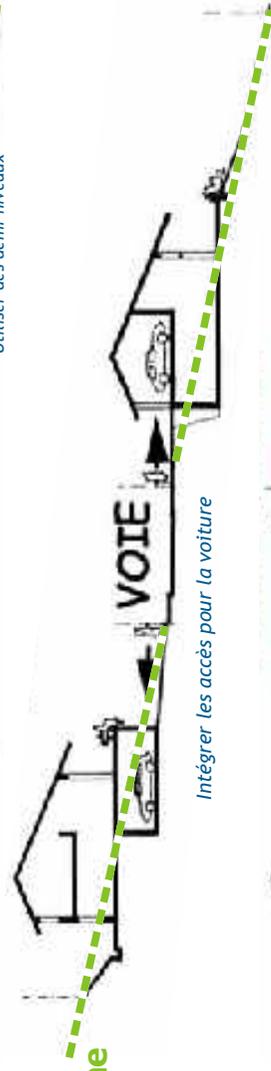
**OUI**

Quelques solutions adaptées aux différents types de pente

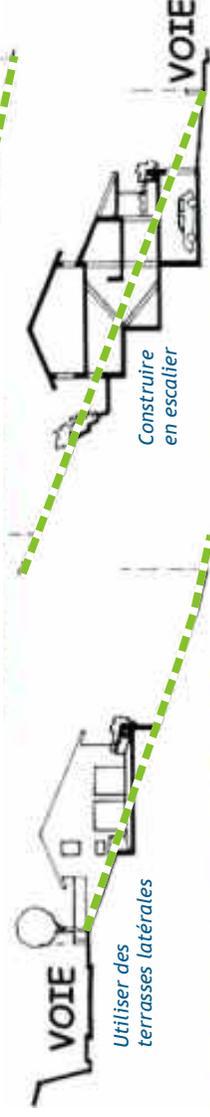
1 **Faible pente**



2 **Pente moyenne**



3 **Pente forte**



**Une bonne adaptation au site va tenir compte de trois éléments essentiels :**

- 1- l'adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain, en évitant le plus possible les modifications de terrain (les décaissements et les murs de soutènement).
- 2- la prise en compte de la position du garage par rapport aux accès du terrain pour éviter que les voies carrossables ne défigurent le paysage et occupent tout le terrain.
- 3- le sens du faîtage par rapport à la pente.

## Adaptation des niveaux de la construction à la pente du terrain



①

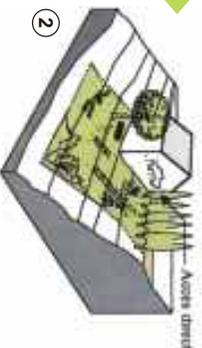
► Dans cet exemple, le positionnement de la maison ne montre pas comment seront traités les accès au garage par rapport à la voie, le stationnement, etc.

Une réflexion globale est nécessaire et ce d'autant plus que la pente est importante, car les dénivelés à franchir engendreront des voies très importantes.

### OUI

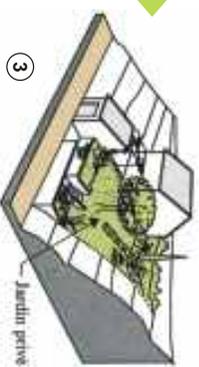
Les schémas 2, 3 et 4 ont intégré ces données et apportent des solutions satisfaisantes

Soit le garage est intégré à la construction, de plain-pied avec la voie. Auquel cas la conception de la maison devra être adaptée



②

Soit il est séparé de la maison, mais il participe à la construction de la limite de propriété, en escalier... (ex.3)

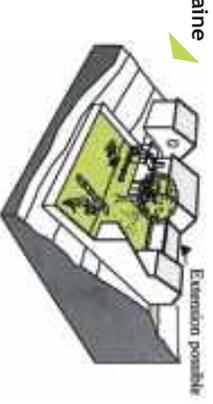


③

...ou en linéaire (ex.4) participant à la façade urbaine



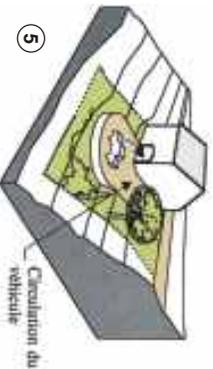
④



Extension possible

### NON

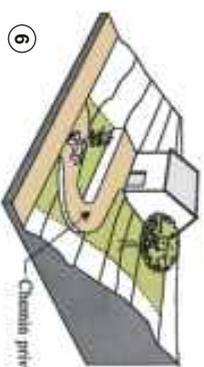
Les schémas 5 et 6 n'apportent pas de solution satisfaisante



⑤

Circulation du véhicule

La mauvaise position du garage va engendrer une voie importante du fait du dénivelé à franchir qui, en plus d'être onéreuse, va grever le jardin et l'intégration paysagère de l'ensemble (ex.5 et 6)



⑥

Chemin privé

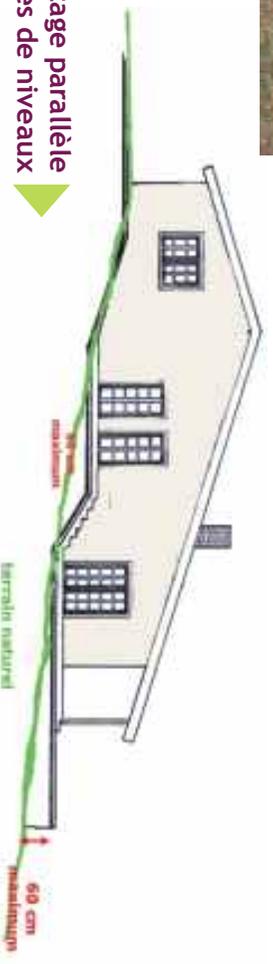
## Exemples



### ► Faîtage perpendiculaire aux courbes de niveaux

Dans la majorité des cas, le faîtage des constructions est parallèle aux courbes de niveaux. Il peut y avoir des exceptions, si un parti architectural fort le justifie, comme cette maison construite en partie sur pilotis.

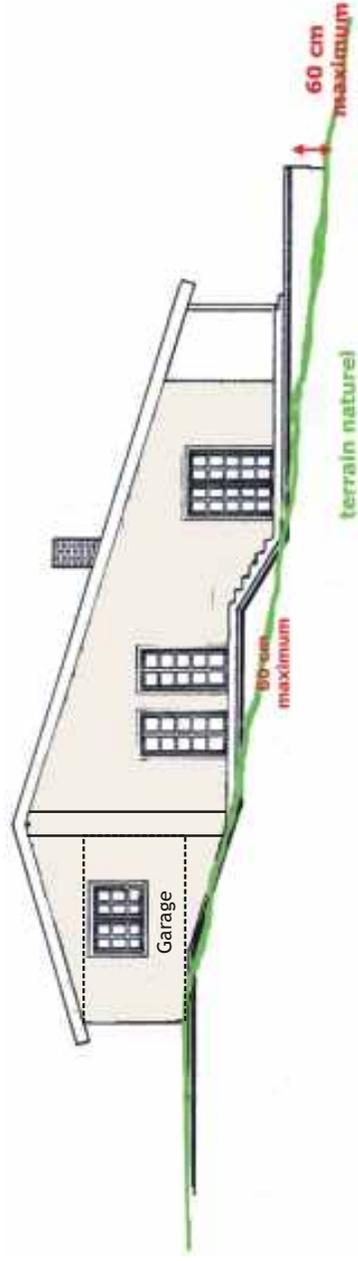
### ► Faîtage parallèle aux courbes de niveaux



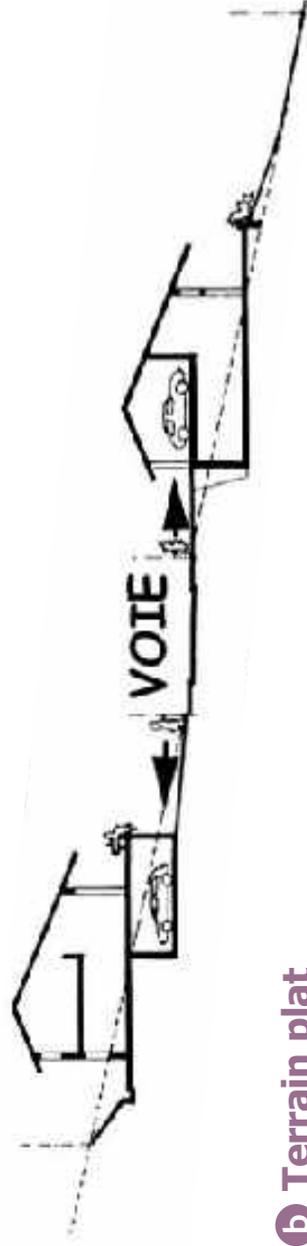
# Préconisations

## a Terrain en pente

- 1 Des remblais supérieurs à 60 cm par rapport au terrain naturel sont à proscrire.

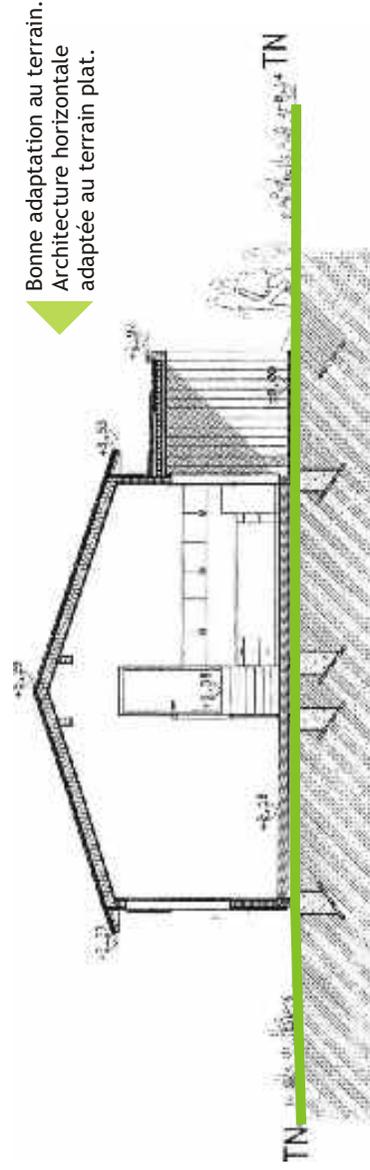


- 2 Les garages doivent être au même niveau que les voies. Intégrer les accès pour la voiture.



## b Terrain plat

- 1 Pas de déplacement artificiel des terres : déblais et remblais à proscrire à partir de 60 cm
- 2 Position du garage le plus près possible de la voie



rédaction & illustrations : CAUE du Tarn - création graphique & mise en page : alpha graph - 81 réaliment - 05 63 45 50 41 - alpha.graph@wanadoo.fr  
copyright CAUE du Tarn - DÉCEMBRE 2004