

Commune de **Pont-de-Monvert - Sud Mont Lozère** (48)
Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère

plu

Élaboration du **Plan Local d'Urbanisme**



Pièce 3 // Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document arrêté le :

La présente étude a été réalisée par :

agence
Robin &
Carbonneau

ROBIN & CARBONNEAU > Urbanisme, architecture

8 rue Frédéric Bazille 34000 Montpellier
contact@robin-carbonneau.fr
09 51 27 25 17 - 06 81 57 64 43



COPAGE > Agriculture

> Manon ALTOUNIAN
manon.altounian@lozere.chambagri.fr

Entre Béton
Et Nuages

EBEN > environnement

> Virginie SPADAFORA > environnementaliste

17 Rue Eugène Sue 32000 AUCH
v.spadafora@eben-france.fr
09 53 59 02 32

Table des matières

Les références au Code de l'Urbanisme	6
La portée des OAP	7
Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation	8
1. Secteur « Chambon »	10
2. Secteur « Fraissinet-bourg »	14
3. Secteur « Labrousse »	16
4. Secteur « Le Serre »	18
5. Secteur « Rûnes »	20
6. Secteur « Fontchaldette »	22
7. Secteur « Masméjan »	24

Les références au Code de l'Urbanisme

→ L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. (...)

→ L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

(...)

→ R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales,

urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

→ R151-7

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

→ R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohé-

rence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

a qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

La mixité fonctionnelle et sociale ;

La qualité environnementale et la prévention des risques ;

Les besoins en matière de stationnement ;

La desserte par les transports en commun ;

La desserte des terrains par les voies et réseaux.

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

La portée des OAP

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Elles définissent des principes d'aménagement, traduits sous forme de schémas, de tableaux et de notes explicatives, regroupés dans la présente notice (Pièce 3 du PLU) qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de compatibilité selon les conditions définies par l'article L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

En fonction des situations, ces principes d'aménagement peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

Pour rappel, les occupations et utilisations du sol doivent s'inscrire dans un rapport de conformité avec règlement et ses documents graphiques (Pièces 4 du PLU).

Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU définit des zones à urbaniser (AU) soumises à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans les hameaux et bourgs-centres de :

- Labrousse ;
- Rûnes ;
- Fraissinet-bourg ;
- Le Serre ;
- Le Pont-de-Montvert (Chambon) ;
- Fontchaldette ;
- Masméjan.

Ces sites stratégiques concentrent des enjeux de configuration spatiale, d'accueil de population et/ou d'activités, de densité, de mixité sociale et d'articulation avec le tissu bâti existant, que les OAP visent à encadrer pour répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Dans ces zones AU, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à chaque zone selon les principes définis dans les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

On distingue deux types de zone AU :

- Une zone mixte destinée à recevoir principalement de l'habitat (1AUA) divisé en un secteur (1AUAA), qui n'est pas connectée au réseau d'assainissement collectif.

- Une zone mixte, qui n'est pas connectée au réseau d'assainissement collectif, destinée à recevoir principalement de l'habitat et qui pourra accueillir des commerces, activités, équipements et espaces publics (1AUBa).

Chaque type de zone fait l'objet d'une OAP distincte :

- Secteur « Labrousse » (1AUBa)
- Secteur « Rûnes » (1AUAA)
- Secteur « Fraissinet-bourg » (1AUBa)
- Secteur « Le Serre » (1AUBa)
- Secteur « Chambon » (1AUA)
- Secteur « Fontchaldette » (1AUBa)
- Secteur « Masméjan » (1AUBa)

Labrousse

.....

Rûnes

.....

Fraissinet-bourg

.....

Le Serre

.....

Chambon

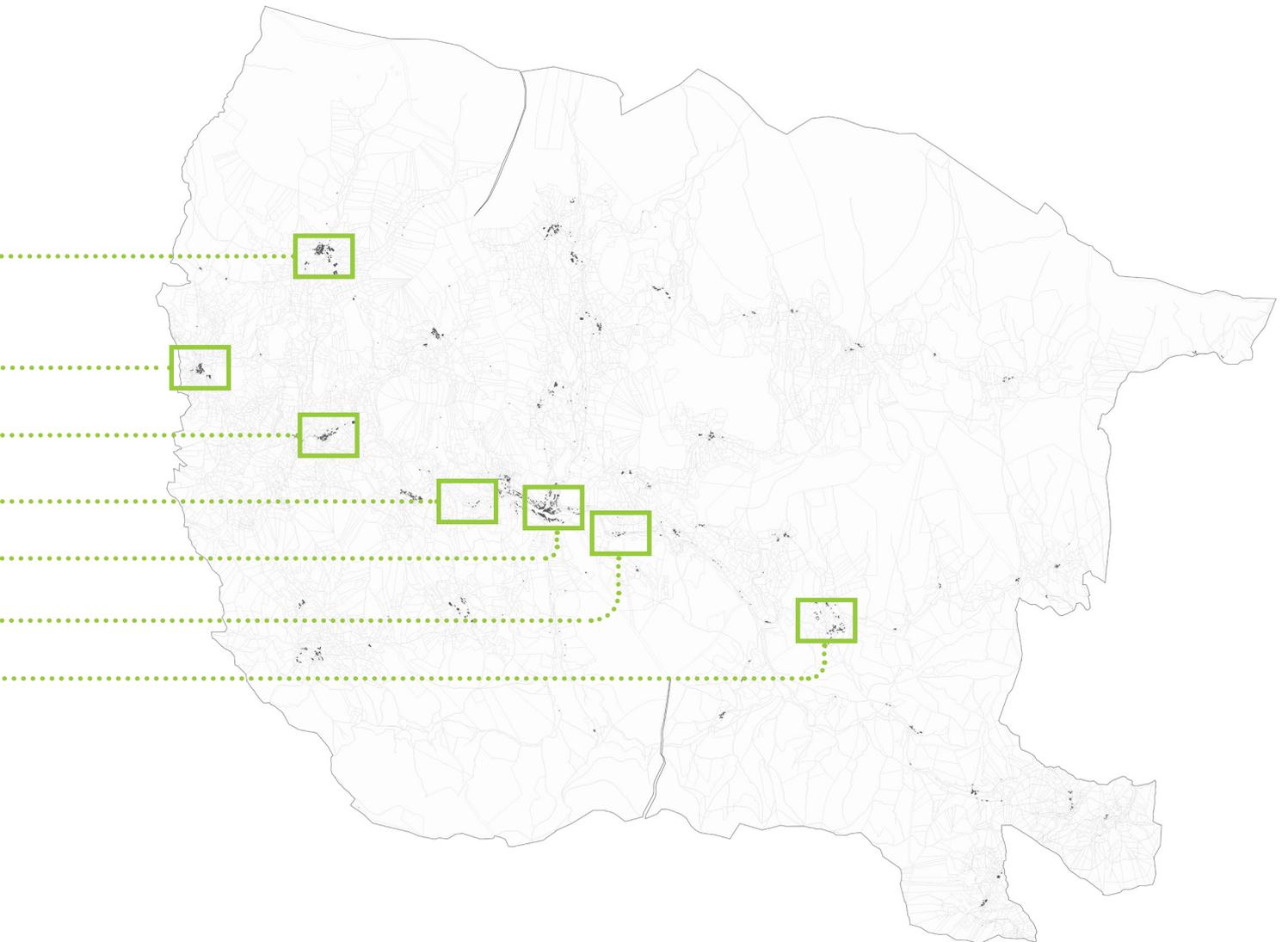
.....

Fontchaldette

.....

Masméjan

.....



Localisation des secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

1. Secteur « Chambon »

1.1. Localisation

Le secteur Chambon se situe autour du quartier de Chambon, au Sud de l'espace urbanisé du bourg de Pont-de-Montvert.

Le secteur couvre cinq zones du PLU :

- la zone UA qui comprend le bourg centre ancien de Pont-de-Montvert,
- la zone UB qui comprend l'habitat moyennement dense couvert surtout par de l'habitat individuel,
- la zone 1AUA, qui correspond à l'extension du centre bourg principalement à vocation d'habitat,
- la zone A, qui comprend aux parcelles agricoles,
- La zone Ap, qui comprend à la partie couverte par la zone coeur du Parc National des Cévennes.

Ce secteur représente une superficie d'environ 1,18 ha répartis comme suit :

- 0,12 ha en zone UA,
- 0,37 ha en zone UB,
- 0,40 ha en zone 1AUA,
- 0,05 ha en zone A,
- 0,24 ha en zone Ap.

1.2. Nature et enjeux

Le secteur à urbanisation future répond à une quadruple attente :

- **Valoriser les sites et paysages sources d'attractivité et de qualité de vie**

Le secteur urbanise une partie de la prairie au Sud du Tarn. Il est composé de constructions plus récentes (gendarmérie) dénaturant quelques peu les abords immédiats du hameau. C'est pourquoi ce site est concerné par un aménagement spécifique et contextualisé à la fois d'un point de vue du respect du site (vues, et végétation existante à valoriser) et à la fois d'un point de vue de la morphologie des bâtis (cherchant à ré-interpréter la trame historique de manière contemporaine).

La volonté des OAP est d'éviter de produire une urbanisation générique, étalée au détriment des caractéristiques existantes du site, de la morphologie du bourg et du paysage. Il s'agira au contraire d'assurer un développement respectant, les vues sur le paysage, les alignements d'arbres existants les plus significatifs, dont l'abatage sera interdit. Les habitations devront être pensées comme s'intégrant dans un écrin paysager existant, et non comme perturbation du même paysage.

A l'échelle du grand paysage, il s'agit de protéger les principaux cônes de vue de valeurs identifiés dans le diagnostic en évitant que de nouvelles constructions ne viennent créer des nuisances ou des masques depuis les principaux points de

vue. Il s'agira également à l'échelle locale, de protéger la silhouette du bourg en recréant une nouvelle frange urbaine qualitative du village. Pour ces différentes raisons, les objectifs quantitatifs de création de nouveaux logements sont volontairement restreints.

- **Encourager la croissance démographique**

Il s'agit malgré tout de contribuer à l'accroissement de l'offre de logements, aux abords du bourg qui concentre les principaux commerces, services et équipements publics.

En effet, cette partie du bourg de Pont-de-Montvert se situe au Sud et à une distance d'environ 500 mètres du cœur de village.

Aussi, dans un objectif de mixité sociale et générationnelle, les OAP tiennent compte de la tendance naturelle au vieillissement de la population qui engendre de nouveaux enjeux en terme de logements et d'accessibilité. Il s'agit entre autre de se greffer à un tissu historique existant sans perturber l'équilibre actuel du village.

Le PADD fixe comme objectif de porter la population à environ 685 habitants à échéance prévisionnelle du PLU (2035). L'objectif consiste donc à maintenir une certaine dynamique démographique sur la commune, en favorisant l'accueil de nouvelles populations, sur un rythme d'environ 5 nouveaux habitants par an.

• Adapter l'offre de logements

L'enjeu n'est pas seulement un accueil quantitatif de population, mais également qualitatif avec une diversification de l'offre de logements et plus particulièrement adaptée à l'accueil des jeunes ménages.

Pour atteindre l'objectif de 685 habitants à l'horizon 2035, il convient de programmer l'accueil d'environ 80 habitants supplémentaires sur l'ensemble de la commune à l'échéance du PLU, soit la construction d'une cinquantaine de logements supplémentaires.

La construction de nouveaux logements devra répondre aux objectifs de mixités sociales et générationnelles établis dans le PADD, reposant sur la programmation de logements destinés tant aux jeunes ménages, qu'aux personnes âgées, ayant soit des difficultés financières d'acquisition, soit des difficultés physiques d'accessibilité.

Les potentiels de renouvellement urbain sont relativement faibles sur la commune, et ne permettent pas une densification significative (peu de dents creuses + logements anciens souvent occupés à titre secondaire de par l'attrait touristique des espaces patrimoniaux). C'est donc en extension et sur un secteur ciblé réunissant les bonnes conditions d'implantation de situation, d'emprise et d'orientation, que la commune entend répondre à une part conséquente de la demande.

La zone 1AUA (à vocation d'habitat) du bourg de Pont-de-Montvert (Sud du quartier de Chambon) accueillera environ 5 logements. Les autres secteurs absorberont les besoins de constructions nouvelles.

• Faciliter les déplacements doux

La volonté du PADD est de mixer les modes de déplacement dans les hameaux. Pour répondre à cet objectif, le secteur prévoit de créer des dessertes piétonnes et motorisées en lien avec le cœur du hameau. Ainsi, le nouveau secteur sera relié au centre historique et ne créera pas d'effet d'isolement. Il existe aussi un enjeu de création d'un deuxième franchissement du Tarn, pour fluidifier le trafic, et proposer une alternative à la traversée du Pont historique.

1.3. Le parti d'aménagement

L'urbanisation du site est séquencée en 2 à 3 groupes d'habitations, qui seront desservis depuis la rue du Chambon et depuis un chemin existant, qui prennent tous les deux accès sur la RD20.

Il s'agit de conserver autant que possible la structure du paysage et des vues, et de conserver les trames végétales existantes qui constitueront, à l'Est, une interface propice à l'intégration paysagère des nouvelles constructions, et qui seront source d'agrément pour les futurs habitants.

Sauvegardant les vues, les alignements d'arbres et prolongeant les fronts bâtis historiques, les OAP n'adoptent ainsi pas une logique d'aménagement de type « lotissement », mais une logique contextuelle d'intégration paysagère qui s'appuie sur les composantes naturelles du site (topographie, cônes de vue, végétation).

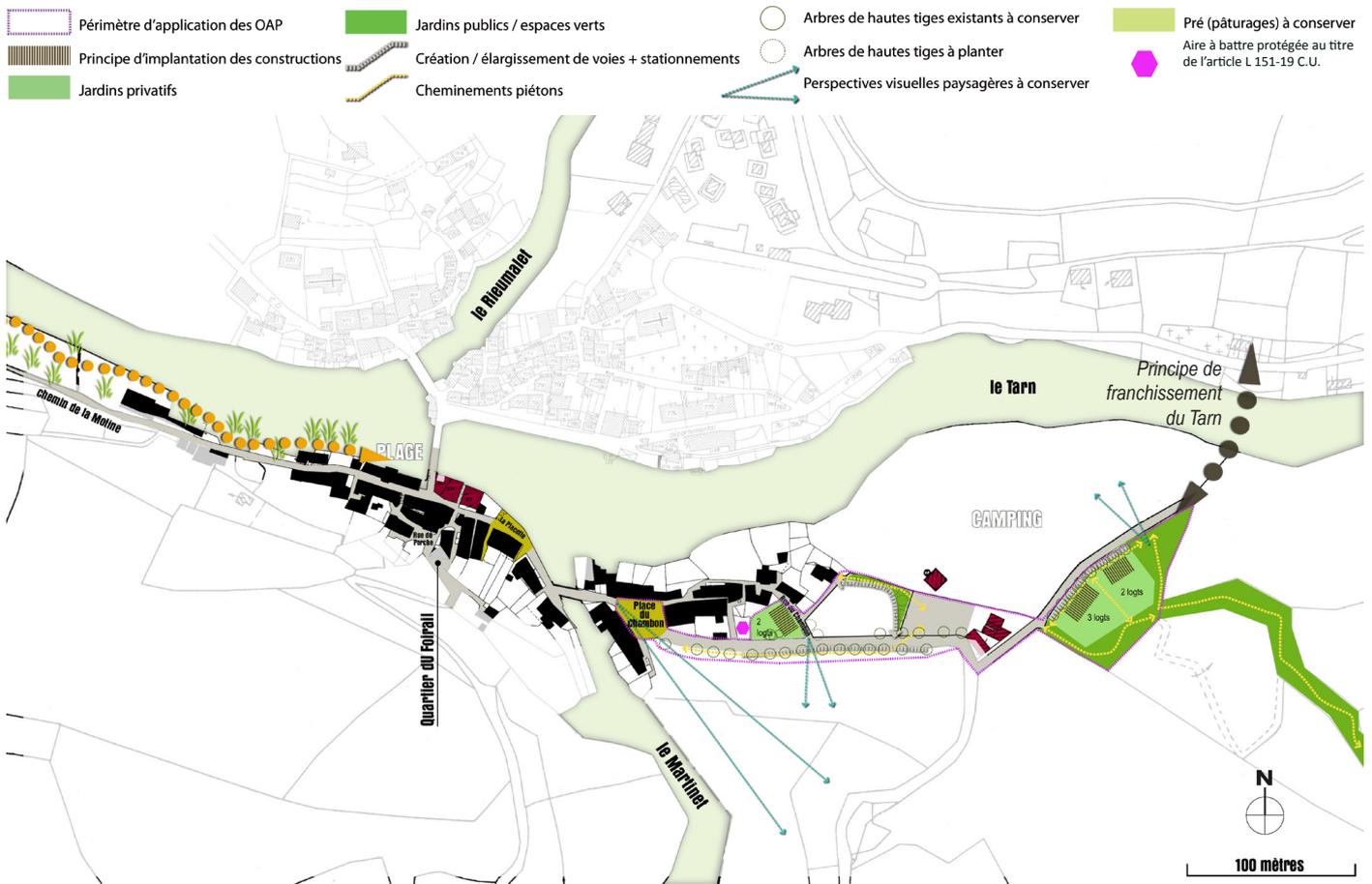
Un des éléments important du projet est d'ailleurs le maintien de prairies hautes au Sud du bourg.

D'un point de vue urbain et architectural, le projet propose de grouper les habitations, en relecture des formes traditionnelles du village plutôt que sous forme de pavillons dispersés.

Le plan d'ensemble propose surtout un principe d'organisation des déplacements à l'échelle du bourg avec la création de cheminements piétons et la définition d'un principe de deuxième franchissement du Tarn.

Concernant l'implantation des nouvelles habitations, les OAP définissent un principe d'alignement du bâti favorisant les expositions au Sud, optimisant ainsi les apports solaires naturels pour l'éclairage et une meilleure performance énergétique des logements, par ailleurs renforcée par la compacité des ensembles.

Le traitement des espaces publics structurants (aire à battre/ stationnements) devra être qualitatif afin de mettre en valeur



les grandes qualités paysagères du site.

Les espaces en totalité « routiers » recouverts d'enrobé sont à éviter. Les matériaux employés devront induire un usage piéton qualitatif de façon largement prioritaire. (Comme par exemple : l'emploi de stabilisé / béton désactivé / pavages pierres / places de parking engazonnées – non obligatoire).

1.4. Programme et surface

- Surfaces couvertes par l'OAP : 1,18 ha
- Surfaces cessibles logements (futurs lots) : 0,35 ha
- Nombre de logements à édifier : environ 7 logements (résidences principales).

2. Secteur « Fraissinet-bourg »

1.1. Localisation

Le secteur Fraissinet-bourg se situe à l'Ouest du bourg de Fraissinet-de-Lozère, le long de la route départementale 35.

Le secteur couvre deux zones du PLU :

- la zone 1AUBa qui correspond à l'extension du hameau principalement sous la forme d'habitat peu dense mais qui pourra accueillir des commerces, activités, équipements et espaces publics,
- la zone A, qui comprend aux parcelles agricoles.

Ce secteur représente une superficie d'environ 2,6 ha répartis comme suit :

- 2,59 ha en zone 1AUBa,
- 0,01 ha en zone A.

1.2. Nature et enjeux

Le secteur à urbanisation future de Fraissinet-bourg répond à une quadruple attente :

- **Encourager la croissance démographique**

L'objectif consiste à stimuler la croissance démographique sur la commune, en favorisant l'accueil de nouvelles populations.

Dans un objectif de mixité sociale et générationnelle, les OAP tiennent compte de la tendance naturelle au vieillissement de la

population qui engendre de nouveaux enjeux en termes de logements et d'accessibilité. Il s'agit entre autre de se greffer à un tissu historique existant sans perturber l'équilibre actuel du village.

Le PADD fixe comme objectif de porter la population à environ 685 habitants à échéance prévisionnelle du PLU (2035).

L'objectif consiste donc à maintenir une certaine dynamique démographique sur la commune, en favorisant l'accueil de nouvelles populations, sur un rythme d'environ 5 nouveaux habitants par an.

- **Adapter l'offre de logements**

Pour atteindre l'objectif de 685 habitants à l'horizon 2035, il convient de programmer l'accueil d'environ 80 habitants supplémentaires sur l'ensemble de la commune à l'échéance du PLU, soit la construction d'une cinquantaine de logements supplémentaires.

La construction de nouveaux logements devra répondre aux objectifs de mixités sociale et générationnelle établis dans le PADD, reposant sur la programmation de logements destinés tant aux jeunes ménages, qu'aux personnes âgées, ayant soit des difficultés financières d'acquisition, soit des difficultés physiques d'accessibilité.

En outre, le projet de mutation de la mairie, d'autant plus d'actualité depuis que les anciennes communes de Fraissinet-de-Lozère, Le Pont-de-Montvert et Saint-Maurice-de-Ventalon ont fusionné au sein de la commune nouvelle de Pont-de-Montvert - Sud-Mont-Lozère dont le siège est à présent situé au Pont-de-Montvert, permettrait une reconversion du bâtiment dans le but de produire du logement locatif social.

Enfin, les besoins en logements seront répartis harmonieusement sur la commune nouvelle, en fonction des capacités et des spécificités de chaque bourg et de chaque hameau.

Les potentiels de renouvellement urbain sont faibles sur la commune, et ne permettent pas une planification conséquente : peu de dents creuses + logements anciens souvent occupés à titre secondaire (attirent touristique des espaces patrimoniaux). C'est donc principalement en extension que la commune entend répondre à la demande.

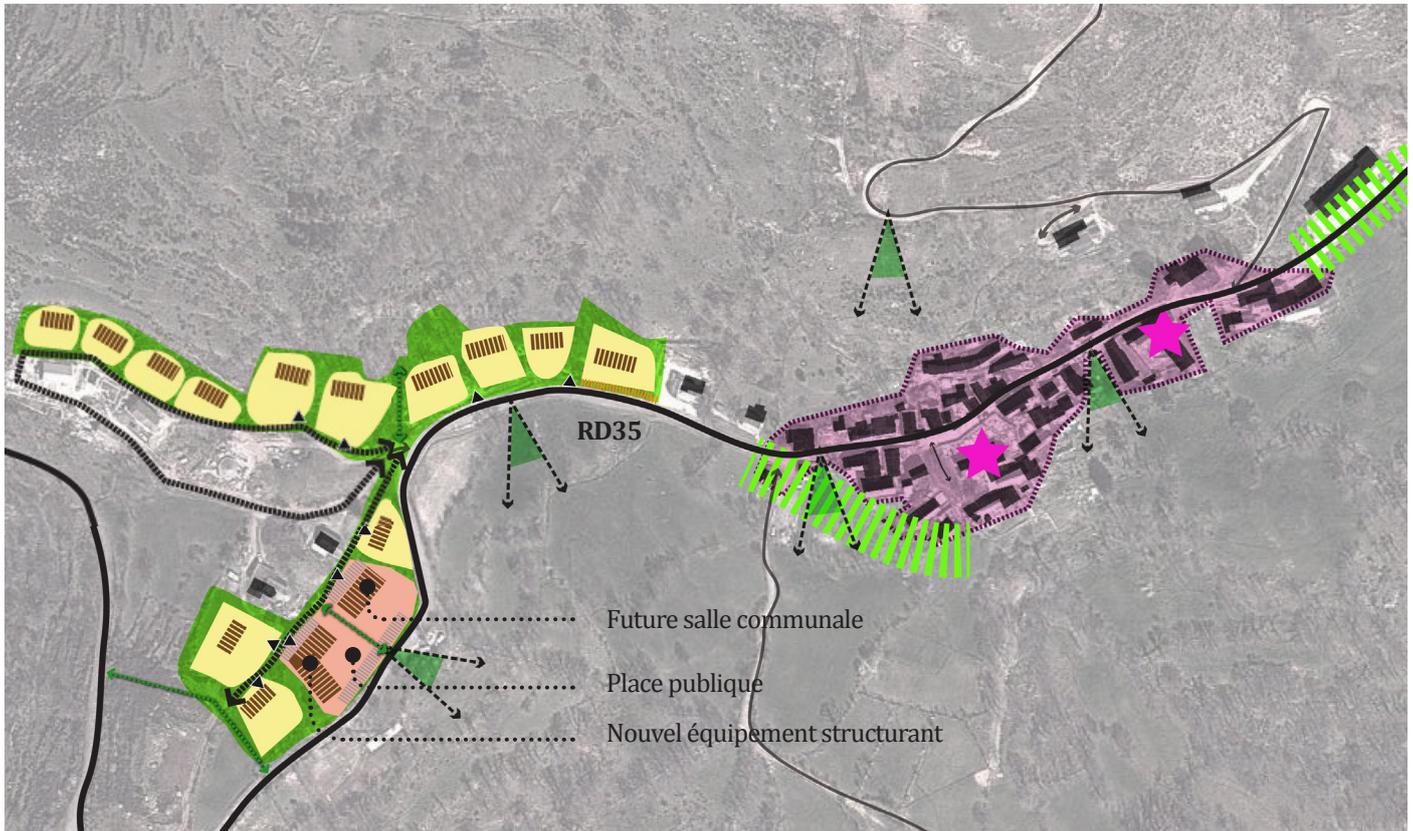
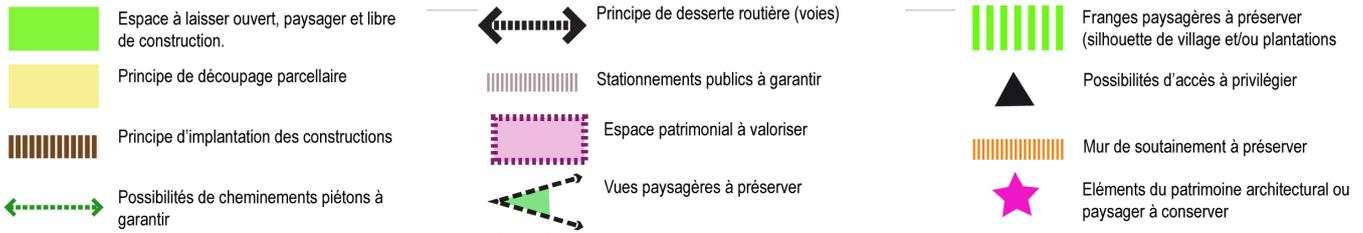
Les potentiels de renouvellement urbain sont faibles sur la commune, et ne permettent pas une planification conséquente : peu de dents creuses + logements anciens souvent occupés à titre secondaire (attirent touristique des espaces patrimoniaux). C'est donc principalement en extension que la commune entend répondre à la demande.

- **Conforter l'offre commerçante et les services**

Le PADD a notamment un objectif économique : la possibilité de développer les commerces itinérants sur un espace public adapté.

- **Repenser les espaces publics face à la nouvelle organisation communale**

Le PADD entend maintenir la création d'un espace polarisant dans le bourg centre de



Principes d'aménagement pour le lieu-dit Fraissinet-bourg

Fraissinet-de-Lozère. Pour conforter la vie villageoise, le secteur « Fraissinet-bourg » introduit la création d'une place publique entre la future salle communale et le site pressenti autrefois pour accueillir une nouvelle mairie, qui appelle dès lors à recevoir un équipement structurant.

1.3. Le parti d'aménagement

Le projet entend développer le bourg de Fraissinet « à l'image » de l'urbanisation existante et hautement qualitative (patrimoine / forme urbaine / paysage) du village. Les OAP fixent donc comme principe d'implantation la constitution d'un aligne-

ment bâti le long de la RD35, côté amont, afin de préserver les vues paysagère vers la vallée en aval.

Les habitations bénéficieront ainsi d'une bonne exposition au soleil, car implantées sur le versant Sud.

Les OAP fixent également comme principe de maintenir (toujours à l'image de la perméabilité du tissu historique) des passages piétons possibles entre les habitations ou les futurs lots, de sorte à éviter les effets de «barres» infranchissables et à séquencer la façade urbaine.

Enfin, une nouvelle centralité est initiée autour d'un nouvel équipement public à programmer, de l'espace public lui faisant front (parvis) pouvant accueillir des com-

merces ambulants (+stationnements), et de la future salle communale, formant un ensemble inédit dans le village.

1.4. Programme et surface

- Surfaces couvertes par l'OAP : 2,6 ha
- Surfaces cessibles logements (futurs lots) : 1,55 ha
- Équipements publics : 1 équipement structurant + 1 salle communale
- Surface place de village : 1 500 m²
- Nombre de logements à édifier : environ 15 logements (résidence principales) dont 3 à 4 logements locatifs sociaux communaux.

3. Secteur « Labrousse »

1.1. Localisation

Le secteur Labrousse entend développer le bourg de Labrousse dans la partie Nord du hameau existant, dans une frange comprise entre la voie communale en limite Sud et la zone Coeur du Parc National des Cévennes en limite Nord.

Le secteur couvre trois zones du PLU :

- la zone UAa qui comprend le bourg centre ancien du hameau de Labrousse,
- la zone UBa, qui comprend l'habitat moyennement dense couvert surtout par de l'habitat individuel,
- la zone 1AUBa qui correspond à l'extension du hameau principalement sous la forme d'habitat peu dense mais qui pourra accueillir des commerces, activités, équipements et espaces publics.

Ce secteur représente une superficie d'environ 1,59 ha répartis comme suit :

- 0,03 ha en zone UAa,
- 0,58 ha en zone UBa,
- 0,98 ha en zone 1AUBa.

1.2. Nature et enjeux

Le secteur à urbanisation future du hameau de Labrousse répond à une triple attente :

- **Encourager la croissance démographique**

L'objectif consiste à maintenir une certaine dynamique démographique sur la commune, en favorisant l'accueil de nouvelles populations.

Dans un objectif de mixité sociale et générationnelle, les OAP tiennent compte de la tendance naturelle au vieillissement de la population qui engendre de nouveaux enjeux en terme de logements et d'accessibilité. Il s'agit entre autre de se greffer à un tissu historique existant sans perturber l'équilibre actuel du hameau.

Le PADD fixe comme objectif de porter la population à environ 685 habitants à échéance prévisionnelle du PLU (2035).

L'objectif consiste donc à maintenir une certaine dynamique démographique sur la commune, en favorisant l'accueil de nouvelles populations, sur un rythme d'environ 5 nouveaux habitants par an.

- **Adapter l'offre de logements**

Pour atteindre l'objectif de 685 habitants à l'horizon 2035, il convient de programmer l'accueil d'environ 80 habitants supplémentaires sur l'ensemble de la commune à l'échéance du PLU, soit la construction d'une cinquantaine de logements supplémentaires.

La construction de nouveaux logements devra répondre aux objectifs de mixités

sociale et générationnelle établis dans le PADD, reposant sur la programmation de logements destinés tant aux jeunes ménages, qu'aux personnes âgées, ayant soit des difficultés financières d'acquisition, soit des difficultés physiques d'accessibilité.

Enfin, les besoins en logements seront répartis harmonieusement sur la commune, en fonction des capacités et des spécificités de chaque hameau.

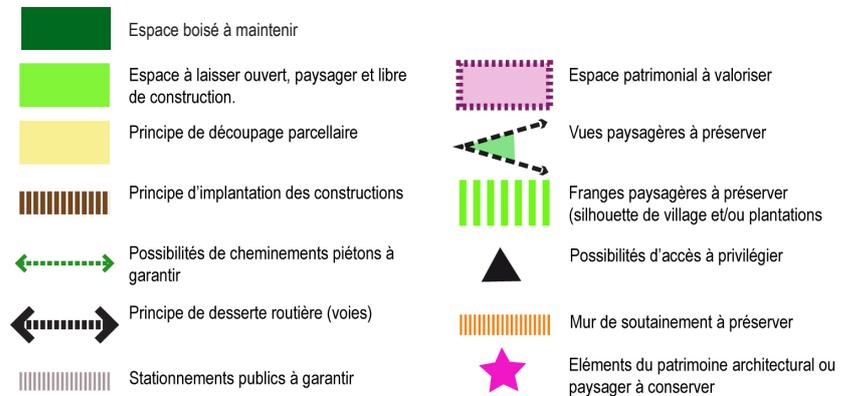
Les potentiels de renouvellement urbain sont faibles sur la commune, et ne permettent pas une planification conséquente : peu de dents creuses + logements anciens souvent occupés à titre secondaire > attrait touristique des espaces patrimoniaux). C'est donc en extension que la commune entend répondre à la demande.

- **Faciliter les déplacements doux**

La volonté du PADD est de mixer les modes de déplacement dans les hameaux. Pour répondre à cet objectif, le secteur prévoit de créer des dessertes piétonnes et motorisées en lien avec le coeur du hameau. Ainsi, le nouveau secteur sera relié au centre historique et ne créera pas d'effet d'isolement.

1.3. Le parti d'aménagement

Le choix d'implantation défini par le PADD permet de ne pas porter atteinte à la sil-



houette Sud-Ouest du Hameau historique et de préserver la vocation agricole très importante sur Labrousse sur les secteurs Sud-Est.

Les OAP fixent également comme principe de maintenir (toujours à l'image de la perméabilité du tissu historique) des passages piétons possibles entre les habitations ou les futurs lots, de sorte à éviter les effets de «barres» infranchissables et à séquencer la façade urbaine.

Les OAP fixent des principes d'implantation des futurs logements, afin qu'ils puissent être édifiés parallèlement aux courbes de niveaux principales et ainsi bénéficier d'une orientation sud privilégiée.

1.4. Programme et surface

- Surfaces couvertes par l'OAP : 1,59 ha
- Surfaces cessibles logements (futurs lots) : 0,7 ha
- Nombre de logements à édifier : environ 8 logements.



Principes d'aménagement pour le lieu-dit Labrousse

4. Secteur « Le Serre »

1.1. Localisation

Le secteur Le Serre entend développer le bourg du Serre dans les parties Ouest, Sud et Est du hameau existant, à proximité de la route départementale 35.

Le secteur couvre trois zones du PLU :

- la zone UBa, qui comprend l'habitat moyennement dense couvert surtout par de l'habitat individuel,
- la zone UEa, à vocation principalement économique et artisanale,
- la zone 1AUBa qui correspond à l'extension du hameau principalement sous la forme d'habitat peu dense mais qui pourra accueillir des commerces, activités, équipements et espaces publics,
- la zone A, qui comprend aux parcelles agricoles.

Ce secteur représente une superficie d'environ 2,15 ha répartis comme suit :

- 0,5 ha en zone UBa,
- 0,85 ha en zone UEa,
- 0,55 ha en zone 1AUBa,
- 0,25 ha en zone A.

1.2. Nature et enjeux

Le secteur d'urbanisation future du hameau du Serre répond à une quadruple attente :

- **Encourager la croissance démographique**

L'objectif consiste à maintenir une certaine dynamique démographique sur la commune, en favorisant l'accueil de nouvelles populations.

Dans un objectif de mixité sociale et générationnelle, les OAP tiennent compte de la tendance naturelle au vieillissement de la population qui engendre de nouveaux enjeux en terme de logements et d'accessibilité. Il s'agit entre autre de se greffer à un tissu historique existant sans perturber l'équilibre actuel du hameau.

Le PADD fixe comme objectif de porter la population à environ 685 habitants à échéance prévisionnelle du PLU (2035).

L'objectif consiste donc à maintenir une certaine dynamique démographique sur la commune, en favorisant l'accueil de nouvelles populations, sur un rythme d'environ 5 nouveaux habitants par an.

- **Adapter l'offre de logements**

Pour atteindre l'objectif de 685 habitants à l'horizon 2035, il convient de programmer l'accueil d'environ 80 habi-

tants supplémentaires sur l'ensemble de la commune à l'échéance du PLU, soit la construction d'une cinquantaine de logements supplémentaires.

La construction de nouveaux logements devra répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle établis dans le PADD, reposant sur la programmation de logements destinés tant aux jeunes ménages, qu'aux personnes âgées, ayant soit des difficultés financières d'acquisition, soit des difficultés physiques d'accessibilité.

Enfin, les besoins en logements seront répartis harmonieusement sur la commune, en fonction des capacités et des spécificités de chaque hameau.

Les potentiels de renouvellement urbain sont faibles sur la commune, et ne permettent pas une planification conséquente : peu de dents creuses + logements anciens souvent occupés à titre secondaire > attrait touristique des espaces patrimoniaux). C'est donc en extension que la commune entend répondre à la demande.

- **Faciliter les déplacements doux**

La volonté du PADD est de mixer les modes de déplacement dans les hameaux. Pour répondre à cet objectif, le secteur prévoit de créer des dessertes piétonnes et motorisées en lien avec le cœur du hameau. Ainsi, le nouveau secteur sera relié au centre historique et ne créera pas d'effet d'isolement.

1.3. Le parti d'aménagement

Le lieu-dit Le Serre a une vocation résidentielle et économique.

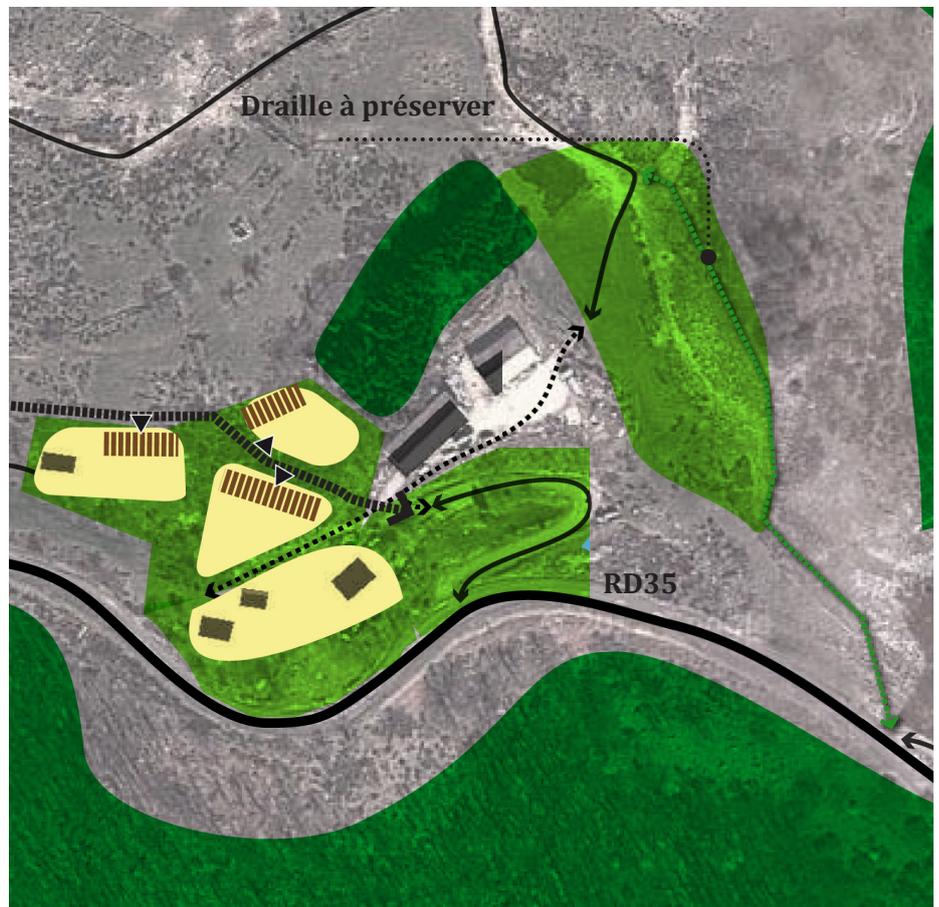
Les OAP prescrivent des modalités d'accès des futures voiries sur la RD35, afin d'éviter les points de carrefour (faire converger accès zone économique avec accès logements sur chemin existant) sur la départementale et de limiter les sources d'insécurité liés à une mauvaise visibilité (virages).

Les OAP fixent également comme principe de maintenir des passages piétons possibles entre les habitations ou les futurs lots, de sorte à éviter les effets de «barres» infranchissables et à séquencer la façade urbaine.

Les OAP fixent des principes d'implantation des futurs logements, afin qu'ils puissent être édifiés parallèlement aux courbes de niveaux principales et bénéficier d'une orientation Sud privilégiée.

1.4. Programme et surface

- Surfaces couvertes par l'OAP : 3,44 ha
- Surfaces cessibles logements (futurs lots) : 0,3 ha
- Nombre de logements à édifier : environ 5 logements.



Principes d'aménagement pour le lieu-dit Le Serre

-  Espace à laisser ouvert, paysager et libre de construction.
-  Principe de découpage parcellaire
-  Principe d'implantation des constructions
-  Possibilités de cheminements piétons à garantir
-  Principe de desserte routière (voies)
-  Vues paysagères à préserver
-  Principe d'implantation des constructions économiques
-  Espace boisé à maintenir

5. Secteur « Rûnes »

1.1. Localisation

Le secteur Rûnes entend développer le bourg de Rûnes dans la partie Ouest du hameau existant au delà du ruisseau.

Le secteur couvre une zone du PLU :

- la zone 1AUA, qui correspond à l'extension du centre bourg principalement à vocation d'habitat.

Ce secteur représente une superficie d'environ 0,37 ha en zone 1AUA.

1.2. Nature et enjeux

Le secteur à urbanisation future du hameau de Rûnes répond à une double attente :

- **Encourager la croissance démographique**

L'objectif consiste à maintenir une certaine dynamique démographique sur la commune, en favorisant l'accueil de nouvelles populations.

Dans un objectif de mixité sociale et générationnelle, les OAP tiennent compte de la tendance naturelle au vieillissement de la population qui engendre de nouveaux enjeux en terme de logements et d'accessibilité. Il s'agit entre autre de se greffer à un tissu historique existant sans perturber l'équilibre actuel du hameau.

Le PADD fixe comme objectif de porter la population à environ 685 habitants à échéance prévisionnelle du PLU (2035).

L'objectif consiste donc à maintenir une certaine dynamique démographique sur la commune, en favorisant l'accueil de nouvelles populations, sur un rythme d'environ 5 nouveaux habitants par an.

- **Adapter l'offre de logements**

Pour atteindre l'objectif de 685 habitants à l'horizon 2035, il convient de programmer l'accueil d'environ 80 habitants supplémentaires sur l'ensemble de la commune à l'échéance du PLU, soit la construction d'une cinquantaine de logements supplémentaires.

La construction de nouveaux logements devra répondre aux objectifs de mixités sociales et générationnelles établis dans le PADD, reposant sur la programmation de logements destinés tant aux jeunes ménages, qu'aux personnes âgées, ayant soit des difficultés financières d'acquisition, soit des difficultés physiques d'accessibilité.

Enfin, les besoins en logements seront répartis harmonieusement sur la commune, en fonction des capacités et des spécificités de chaque hameau.

Les potentiels de renouvellement urbain sont faibles sur la commune, et ne permettent pas une planification conséquente : peu de dents creuses + logements anciens souvent occupés à titre secondaire

> attrait touristique des espaces patrimoniaux). C'est donc en extension que la commune entend répondre à la demande.

1.3. Le parti d'aménagement

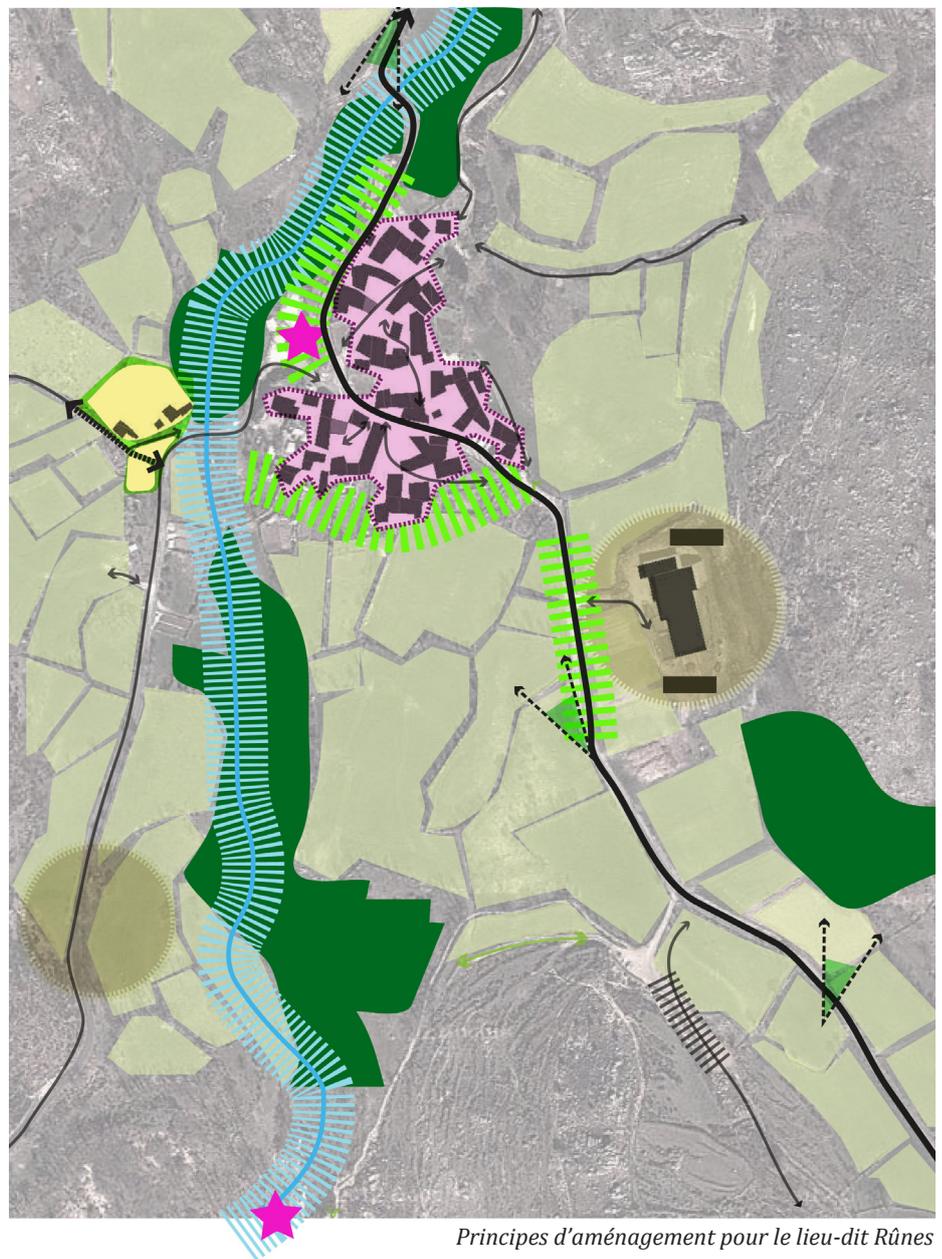
Le choix d'implantation permet de ne pas porter atteinte à la silhouette du hameau historique et de préserver les vocations patrimoniale et touristique très importantes du lieu.

Les OAP prescrivent des modalités d'accès des futures voiries, notamment en permettant la jonction de la voie communale d'entrée de village à l'Ouest et le chemin de l'Oltre menant au hameau sur la rive droite du ruisseau.

1.4. Programme et surface

- Surfaces couvertes par l'OAP : 0,37 ha
- Surfaces cessibles logements (futurs lots) : 0,25 ha
- Nombre de logements à édifier : environ 3 logements.

- Espace à laisser ouvert, paysager et libre de construction.
 - Principe de découpage parcellaire
 - Espace boisé à maintenir
- Espace patrimonial à valoriser
 - Vues paysagères à préserver
 - Franges paysagères à préserver (silhouette de village et/ou plantations)
 - Principe de desserte routière (voies)
 - Eléments du patrimoine architectural ou paysager à conserver



6. Secteur « Fontchaldette »

1.1. Localisation

Le secteur Fontchaldette a vocation à accueillir de l'habitat à relative proximité du bourg du Pont de Montvert.

Le secteur couvre une zone du PLU :

- la zone 1AUBa qui correspond à l'extension du hameau de Fontchaldette.

Ce secteur représente une superficie d'environ 0,6 ha en zone 1AUBa.

1.2. Nature et enjeux

Le secteur à urbaniser du hameau de Fontchaldette répond à une double attente :

- **Encourager la croissance démographique**

L'objectif consiste à maintenir une certaine dynamique démographique sur la commune, en favorisant l'accueil de nouvelles populations et en permettant aussi aux jeunes issus de la commune de pouvoir s'établir durablement sur le territoire. (Beaucoup peinent à se loger et quittent la commune).

Le PADD fixe pour objectif de porter la population communale à environ 685 habitants à échéance prévisionnelle du PLU (2035). Cela revient à accueillir environ 80 habitants supplémentaires, soit 5 nouveaux habitants par an.

- **Adapter l'offre de logements**

Pour accueillir 80 habitants supplémentaires sur l'ensemble de la commune à l'échéance du PLU, cela nécessite la mobilisation d'une cinquantaine de logements supplémentaires.

La construction de nouveaux logements devra répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle établis dans le PADD, reposant sur la programmation de logements destinés tant aux jeunes ménages, qu'aux personnes âgées, ayant soit des difficultés financières d'acquisition, soit des difficultés physiques d'accessibilité.

Enfin, les besoins en logements seront répartis harmonieusement sur la commune, en fonction des capacités et des spécificités de chaque hameau.

Les potentiels de renouvellement urbain sont faibles sur la commune, et ne permettent pas une planification conséquente : peu de dents creuses + logements anciens souvent occupés à titre secondaire > attrait touristique des espaces patrimoniaux). C'est donc en extension que la commune entend répondre à la demande.

1.3. Le parti d'aménagement

Le secteur d'extension du hameau de Fontchaldette répond à la volonté politique de développer un petit programme d'habitat

communal, sur une emprise foncière appartenant déjà à la commune.

Il s'agit pour la collectivité de se doter d'une offre de logements à loyers abordables pour notamment permettre à des jeunes d'amorcer un parcours résidentiel sur le territoire communal.

Compte tenu des pentes importantes, il s'agit de mettre en place un bouclage viaire qui permettra de desservir des habitations implantées en lien étroit avec la topographie mouvementée, en réinterprétant les formes d'habitat traditionnel.

Le projet prévoit aussi la création d'un petit espace public ou collectif qui constituera une petite polarité de quartier et offrira quelques capacités de stationnement et des vues sur la vallée.

Le projet entend aussi proposer des terrains de taille suffisamment généreuse pour bénéficier d'espaces extérieurs (jardins) qui pourraient être aménagés en réinvestissant les traversiers existants.

1.4. Programme et surface

- Surfaces couvertes par l'OAP : 0,6 ha
- Surfaces cessibles logements (futurs lots) : 0,5 ha
- Nombre de logements à édifier : environ 8 logements
- Autres : réalisation d'un petit espace public ou collectif (place ou placette)

-  Franges à laisser ouvert, paysager et libre de construction
-  Principe de découpage parcellaire
-  Principe d'implantation des constructions
-  Espace public ou collectif + stationnement
-  Plantations à maintenir ou à réaliser

-  Vues à préserver
-  Principe de desserte routière (voies)



Principes d'aménagement pour le lieu-dit Fontchaldette

7. Secteur « Masméjan »

1.1. Localisation

Le secteur Masméjan entend développer le bourg de Masméjan dans la partie Nord du hameau existant.

Le secteur couvre une zone du PLU :

- la zone UBa, qui comprend l'habitat moyennement dense composé surtout d'habitat individuel,
- la zone UEa, à vocation principalement économique et artisanale,
- la zone 1AUBa qui correspond à l'extension du hameau principalement de la population qui engendre de nouveaux enjeux en terme de logements et d'accessibilité. Il s'agit entre autre de se greffer à un tissu historique existant sans perturber l'équilibre actuel du hameau.
- la zone A, qui correspond aux parcelles agricoles.

Ce secteur représente une superficie d'environ 4,20 ha répartis comme suit :

- 0,18 ha en zone UAa,
- 2,04 ha en zone UBa,
- 0,75 ha en zone UEa,
- 0,67 ha en zone 1AUBa,
- 0,56 ha en zone A.

1.2. Nature et enjeux

L'OAP Masméjan répond à différents objectifs :

- **Encourager la croissance démographique**

L'objectif consiste à maintenir une cer-

taine dynamique démographique sur la commune, en favorisant l'accueil de nouvelles populations. Le PADD fixe comme objectif de porter la population communale à environ 685 habitants à échéance prévisionnelle du PLU (2035). Cela revient à accueillir environ 80 habitants supplémentaires, soit 5 nouveaux habitants par an.

Dans un objectif de mixité sociale et générationnelle, les OAP tiennent compte de la tendance naturelle au vieillissement de la population qui engendre de nouveaux enjeux en terme de logements et d'accessibilité. Il s'agit entre autre de se greffer à un tissu historique existant sans perturber l'équilibre actuel du hameau.

- **Adapter l'offre de logements**

Pour accueillir 80 habitants supplémentaires sur l'ensemble de la commune à l'échéance du PLU, cela nécessite la mobilisation d'une cinquantaine de logements supplémentaires.

La construction de nouveaux logements devra répondre aux objectifs de mixité sociale et générationnelle établis dans le PADD, reposant sur la programmation de logements destinés tant aux jeunes ménages, qu'aux personnes âgées, ayant soit des difficultés financières d'acquisition, soit des difficultés physiques d'accessibilité.

Enfin, les besoins en logements seront répartis harmonieusement sur la commune, en fonction des capacités et des spécificités de chaque hameau.

Les potentiels de renouvellement urbain sont faibles sur la commune, et ne permettent pas une planification conséquente : peu de dents creuses + logements anciens souvent occupés à titre secondaire > attrait touristique des espaces patrimoniaux). C'est donc en extension que la commune entend répondre à la demande. Le secteur Masméjan a vocation à couvrir une partie des besoins.

- **Organiser le stationnement**

Le PADD a pour volonté de réorganiser le stationnement, sans pénaliser les commerces et les résidents et en maintenant la dynamique touristique.

Il prévoit notamment de créer ou conforter le stationnement, en particulier à proximité des équipements publics.

Le secteur Masméjan accueille un équipement structurant notable : une résidence pour artistes disposant d'une salle de spectacle pouvant accueillir jusqu'à 250 personnes.

- **Faciliter les déplacements doux**

La volonté du PADD est de mixer les modes de déplacement dans les hameaux. Pour répondre à cet objectif, il convient d'anticiper le développement des dessertes piétonnes et motorisées en lien avec le hameau.

- **Encourager les mixités économiques**

Le PADD entend développer l'activité éco-



Principes d'aménagement pour le lieu-dit Masméjan

nomique, non seulement les commerces mais aussi l'artisanat.

1.3. Le parti d'aménagement

Le choix d'implantation du bâti défini par l'OAP vise à conserver le caractère regroupé du hameau en privilégiant des typologies d'habitat mitoyen, organisées selon un parcellaire en bandes.

Cela doit contribuer à ne pas porter atteinte à la silhouette du hameau.

Dans la même logique de mise en valeur du paysage, l'OAP définit des principes de verdissage ou de préservation des trames végétales. Au niveau des terrains à vocation artisanale, il s'agit de créer une interface qui crée un premier plan végétal devant les constructions.

L'OAP prévoit aussi un maillage de cheminements doux pour relier les espaces habités à l'équipement culturel dont les

abords seront aménagés sous forme d'espace collectif fédérateur (parvis, place).

1.4. Programme et surface

- Surfaces couvertes par l'OAP : 4,20 ha
- Surfaces cessibles logements (futurs lots) : 0,75 ha
- Nombre de logements à édifier : environ 9 logements.