Département de la Lozère

Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère

Territoire de **LA CÉVENNE DES HAUTS GARDONS**

Élaboration du

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

Bassurels | *Gabriac* | *Moissac Vallée-Française* | *Molezon* | *Le Pompidou* | *Sainte-Croix Vallée-Française* | *Saint-Etienne Vallée-Francaise* | *Saint-Martin de-Lansuscle*



3. **Orientations d'Aménagement et de Programmation**

Document approuvé le 25/05/2023

agence Robin & Carbonneau
URBANISME / ARCHITECTURE / PAYSAGE

ROBIN & CARBONNEAU > urbanistes architectes dplg, mandataires
8 Rue Frédéric Bazille - 34 000 Montpellier - contact@robin-carbonneau.fr - 09 51 27 25 17

Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère
Route Nationale - 48 160 Le Collet de Dèze - cc-cevennesmontlozere@orange.fr - 04 66 65 07 79

communauté de communes DES CÉVENNES AU MONT LOZÈRE

(ex) Communauté de Communes de la Cévenne des Hauts Gardons

Sainte-Croix Village - 48 110 Sainte-Croix-Vallée-Française - 04 66 45 90 29

Communauté de Communes des Cévennes au Mont Lozère

Route Nationale - 48 160 Le Collet de Dèze - 04 66 65 07 79

Équipe

Ont participé à l'élaboration de ce document :

Agence ROBIN & CARBONNEAU > *Mandataires, urbanisme et architecture*
8 rue Frédéric Bazille 34 000 Montpellier - 09 51 27 25 17 - contact@robin-carbonneau.fr

COPAGE > *Co-traitants, agriculture*
25 avenue Maréchal Foch - 48 000 Mende - 04 66 65 62 00 - copage@lozere.chambagri.fr

La Forêt Lozérienne et Gardoise > *Co-traitants, forêt*
16 quai de Berlière - 48 000 Mende - 04 66 65 39 69 - contact@fplg.fr

EBEN (V. Spadafora) > *Co-traitants, environnement*
Résidence Mathalin - 17 rue Eugène Sue - 32 000 AUCH - 09 53 59 02 32 - v.spadafora@eben-france.fr

Sommaire

Les références au code de l'urbanisme 4

La portée des OAP 5

Les secteurs soumis à OAP 6

1. Saint-Martin-de-Lansuscle - Habitat en discontinuité 8

2. Le Pompidou - Le Bourg 24

3. Sainte-Croix-Vallée-Française - La Pause 32

4. Sainte-Croix-Vallée-Française - Le Bourg 36

5. Moissac / Sainte-Croix - ZAE 38

6. Saint-Etienne-Vallée-Française - Centre-Bourg 42

Principe de préservation des prairies 46

Échéancier prévisionnel 47

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. (...)

→ L151-6-1

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

→ L151-6-2

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

→ 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.

II.-En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.-Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations.

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

Elles portent au moins sur :

1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2. La mixité fonctionnelle et sociale ;
3. La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4. Les besoins en matière de stationnement ;
5. La desserte par les transports en commun ;
6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.

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

La portée des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation 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) 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 L151-7 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 le règlement et ses documents graphiques (Pièces 4.2. du PLUi).

NB : Les « références indicatives » présentées dans la présente notice ont vocation essentiellement à suggérer un exemple possible de traduction formelle des Orientations d'Aménagement et de Programmation. Elles ne sont pas directement opposables.

Les secteurs soumis à OAP

Le PLU définit des zones urbaines (U) et à urbaniser (0AU, bloquées, ou 1AU, immédiatement constructibles) que le PLUi soumet à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Saint-Martin-de-Lansuscle - Habitat en discontinuité (Nogaret Bas, La Baraque, L'Escouto),
- Le Pompidou - Le Bourg,
- Sainte-Croix-Vallée-Française - La Pause,
- Sainte-Croix-Vallée-Française - Le Bourg,
- Moissac / Sainte-Croix-Vallée-Française - ZAE,
- Saint-Etienne-Vallée-Française - Centre-Bourg.

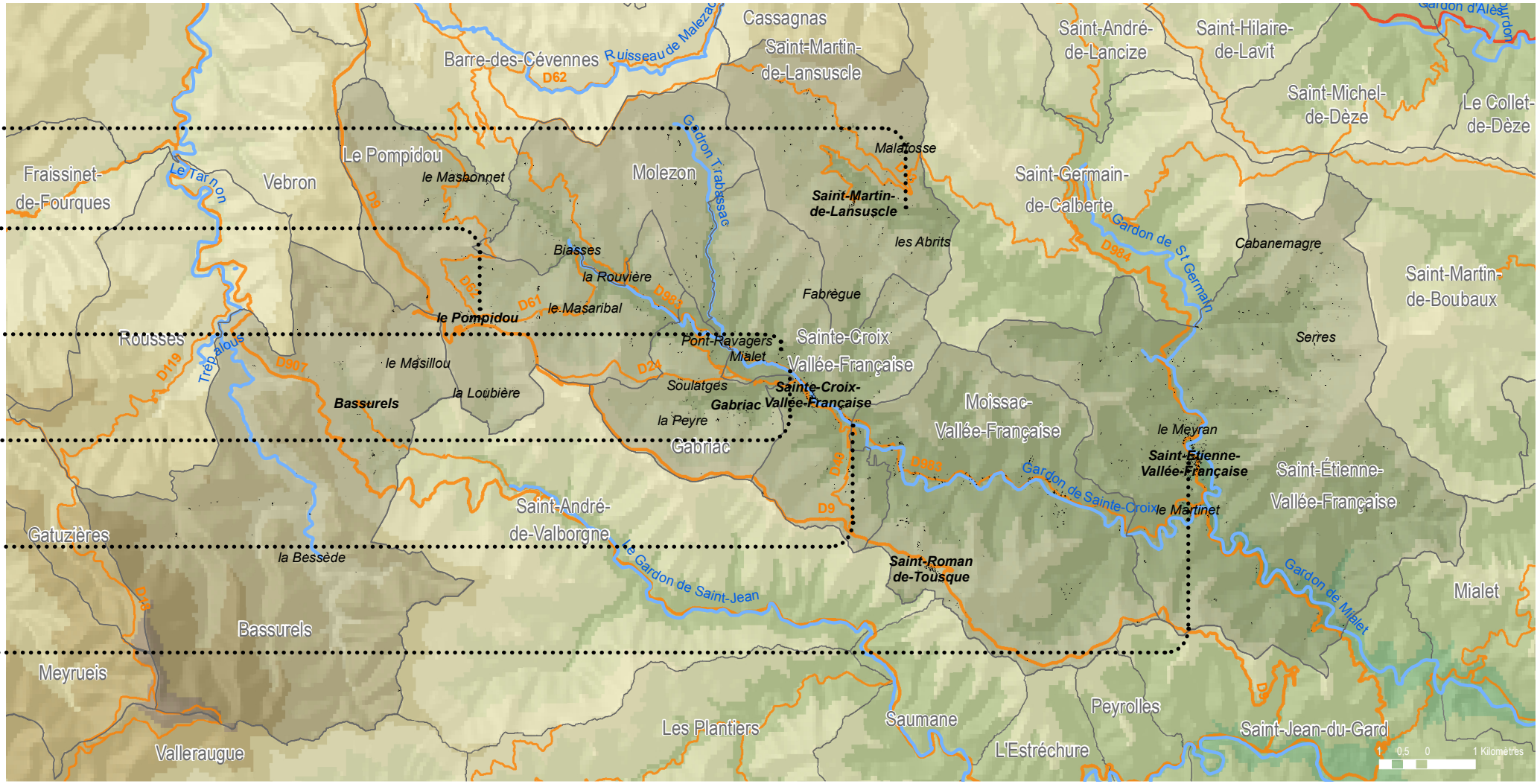
Ces sites stratégiques concentrent des enjeux de configuration spatiale, d'accueil de population et/ou d'activités, et d'articulation avec le tissu bâti existant que les OAP visent à encadrer pour répondre aux objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'OAP concernant le centre bourg de Sainte-Croix-Vallée-Française est une orientation d'aménagement qui concerne plus particulièrement les espaces publics et les équipements publics.

NB : pour la cohérence des aménagements urbains, les périmètres d'OAP ne se circonscrivent pas toujours aux zones U et AU mais peuvent également couvrir tout ou partie des zones agricoles (A) et naturelles (N) limitrophes.

Par ailleurs, le PLU définit des zones à urbaniser (0AU) bloquées, dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification du PLU et pour lesquels les OAP seront établies au moment de la modification du PLU ouvrant effectivement lesdites zones à l'urbanisation.

- *1. Saint-Martin-de-Lansuscle - Habitat en discontinuité* 7
- *2. Le Pompidou - Le Bourg* 11
- *3. Sainte-Croix-Vallée-Française - La Pause* 15
- *4. Sainte-Croix-Vallée-Française - Le Bourg* 19
- *5. Moissac / Sainte-Croix-Vallée-Française - ZAE* 23
- *6. Saint-Etienne-Vallée-Française - Centre-Bourg* 27


Cassagnas
Saint-Martin-de-Lansuscle
Barre-des-Cévennes
Ruisseau de Malezac
D62
Saint-André-de-Lancize
Saint-Hilaire-de-Lavit
Saint-Michel-de-Dèze
Le Collet-de-Dèze
Malatosse
Le Pompidou
le Masbonnet
Molezon
Gardon Tabassac
Saint-Martin-de-Lansuscle
Saint-Germain-de-Calberte
Gardon de St Germain
D984
Fraissinet-de-Fourques
Le Tarnon
Vebron
D9
les Abrits
Cabanemagre
Biasses
la Rouvière
D983
Fabrègue
Saint-Martin-de-Boubaux
D62
D61
le Masaribal
le Pompidou
Rousses
Pont-Ravagers
Mialet
Sainte-Croix Vallée-Française
Serres
D119
Trèv-Aloue
D907
le Masillou
D24
Soulatges
Sainte-Croix-Vallée-Française
la Loubière
Bassurels
Gabriac
la Peyre
Moissac-Vallée-Française
le Meyran
Gabriac
Saint-Étienne-Vallée-Française
D983
Gardon de Sainte-Croix
Saint-Étienne-Vallée-Française
D9
le Martinet
Saint-André-de-Valborgne
Gatuzières
la Bessède
Le Gardon de Saint-Jean
Saint-Roman-de-Tousque
Gardon de Mialet
Mialet
Bassurels
Meyrueis
Peyrolles
Les Plantiers
Saumane
Saint-Jean-du-Gard
Valleraugue
L'Estréchure
1 0,5 0 1 Kilomètres

1. Saint-Martin-de-Lansuscle - Habitat en discontinuité

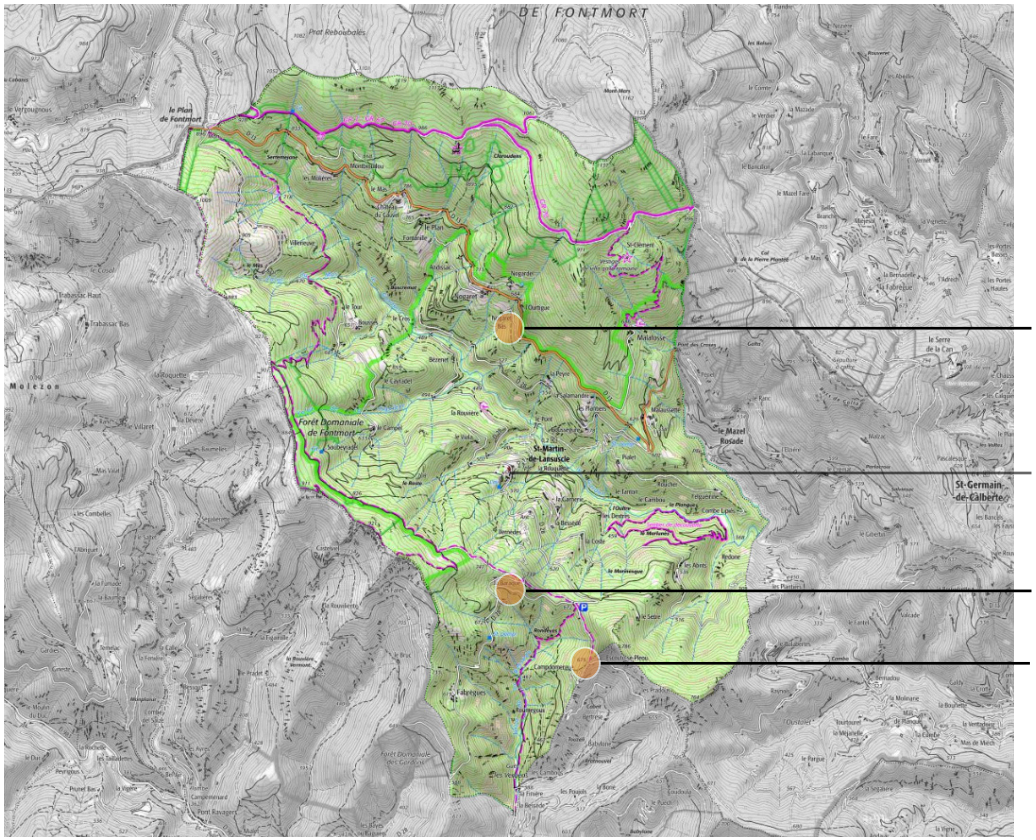
Localisation des secteurs

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Saint-Martin-de-Lansuscle - Habitat en discontinuité » porte sur trois secteurs destinés à recevoir de l'habitat en discontinuité de l'urbanisation existante, ayant fait l'objet d'une demande de dérogation au principe d'urbanisation en continuité au titre de la Loi Montagne :

- Nogaret Bas : le long de la route D13,
- La Baraque : une route communale parallèle à la D28,
- L'Escouto : au croisement d'un chemin quittant la route D28.

Chacun de ces sites réponds aux exigences fondamentales pour l'installation d'un habitat permanent : pentes raisonnables, proximité des réseaux, implantation discrète dans le grand paysage.

En voiture, ils sont situés de trois à dix minutes de route du village principal.



NOGARET-BAS : à 7 km du village (en voiture)

VILLAGE

LA BARAQUE : à 2 km du village

L'ESCOUTO : à 2,5 km du village

Nogaret Bas

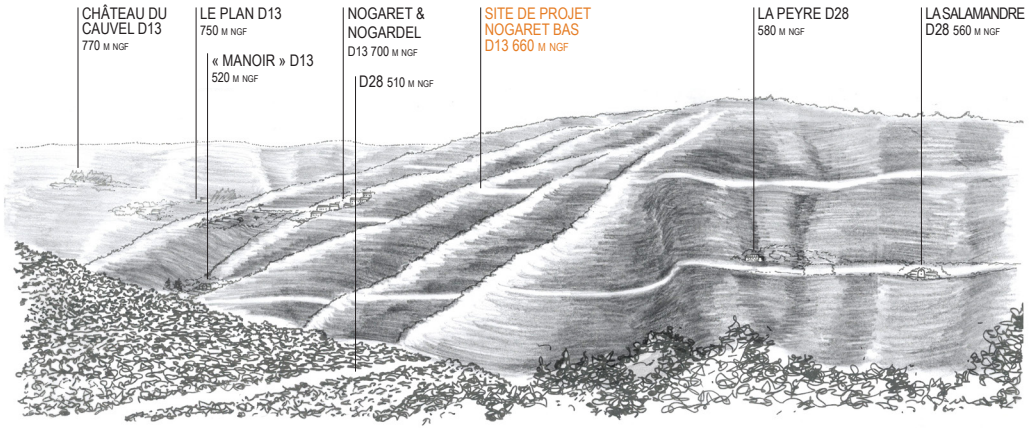
Les enjeux

Maintenir les vues remarquebales

Le secteur à aménager se trouve sur un versant boisé faisant face au centre-bourg de Saint-Martin-de-Lansuscle, en contrebas de la RD13 vers Barre des Cévennes, le long d'une route communale conduisant au hameau de Nogaret Bas. On y observe un bâtiment en pierre, ruiné, qui pourra être réhabilité en logement dans le cadre de l'opération.

Le site de projet est visible depuis différents points du territoire, sans que le bâti existant de Nogaret bas soit toujours perceptible au sein du même cône de vue, du fait la complexité des vallonnements qui ponctuent le versant, créant des masques selon le point de vue depuis lequel on observe le site depuis le versant opposé de la vallée.

En tout état de cause, les nouvelles constructions de Nogaret bas devront impérativement être intégrées dans le paysage de cette vue emblématique du village principal.



Croquis du relief du versant nord de la vallée de Saint-Martin-de-Lansuscle, vu depuis le parking de la Mairie. R&C 2021

Maintenir la population / Accueillir de nouveaux habitants

- Diversifier l'offre de logements pour répondre à l'étendue des besoins.

Il s'agit de développer une offre de logements qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communautaire (environ 225 habitants à accueillir, soit des besoins estimés à 115 logements à l'horizon 2035). Il s'agit aussi de proposer une offre de logements diversifiés (habitat individuel, habitat intermédiaire, etc.). Sur le secteur de Nogaret Bas, le projet vise à proposer une offre d'habitat individuel en contact étroit avec la nature et le paysage. L'objectif est avant tout de mobiliser des terrains constructibles, alors que les terres en continuité du bourg et des hameaux existants doivent être préservés pour l'agriculture (terres cultivées, prairies maigres de fauche, etc.). Cela justifie de s'établir en discontinuité de l'urbanisation existante.

Maintenir l'habitat dispersé

- S'appuyer sur le maillage territorial.

La reconquête agricole et la lutte contre la fermeture des espaces reposent sur le maintien du maillage territorial traditionnel, fondé sur la dispersion de l'habitat (hameaux, mas isolés). L'enjeu consiste donc à admettre un peu d'habitat en discontinuité, à proximité d'une habitation traditionnelle existante, pour constituer un nouveau petit hameau sur ce site qui bénéficie d'une bonne accroche sur la voirie (RD13) et disposera à terme du réseau communal de distribution d'eau potable.

Planifier un mode «d'éco-développement»

- Exploiter au mieux les contraintes des sites et les facteurs climatiques locaux

L'enjeu est d'envisager le développement de l'habitat en tenant compte de la pente, et de l'orientation du versant pour bénéficier au mieux de la lumière et des apports solaires, pour se protéger des vents, et bénéficier des vues, etc.

Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement repose sur le confortement progressif d'un petit groupe d'habitations, en admettant l'implantation de nouvelles habitations individuelles selon une densité modérée. Il s'agit de répondre à la demande d'habitat sur de grands terrains, bénéficiant d'une relative proximité avec le centre-bourg et ses équipements. Cette offre vise à répondre au besoin des familles et jeunes ménages

qui recherchent un rapport à la nature et la proximité des commodités du village (écoles, etc.)

Le parti d'aménagement se fonde sur un développement de l'habitat étagé en terrasses, offrant des vues de qualité, et une bonne exposition/orientation des constructions.

Conditions d'aménagement du secteur

Habitat

Il s'agit de conforter l'offre de logements, en proposant une diversification des typologies à l'échelle communautaire, notamment en diversifiant les typologies d'habitat : quand le centre-bourg de Saint-Martin-de-Lansuscle propose essentiellement de l'habitat mitoyen, il s'agit ici de proposer des typologies d'habitat individuel sur de plus grands terrains, qui revisitent les caractères de l'habitat traditionnel : étagement dans la pente, prolongements extérieurs en terrasses, etc.

Desserte automobile / garage et stationnement

Le projet prend place en contre-bas de la route communale rejoignant Nogaret-bas. La desserte des habitations est assurée directement depuis cette voie.

Les stationnements privatifs sont installés sur parcelles, au plus près la route pour limiter les terrassements et la circulation sur les parcelles privées.

Les garages sont intégrés aux constructions principales ou prennent place dans des annexes accolées ou déportées à proximité et couvertes d'une toiture à deux pans pour renforcer le caractère de densité de l'ensemble habité.

Dans la même logique, un abri couvert d'une toiture à deux pans, abrite quelques places de stationnement public ou collectif pour compléter l'offre privative ; il est implanté de préférence de l'autre côté de la route (côté amont).

NB : Ces petits volumes combinés avec les habitations multiplient les toitures afin d'évoquer l'aspect d'un hameau.

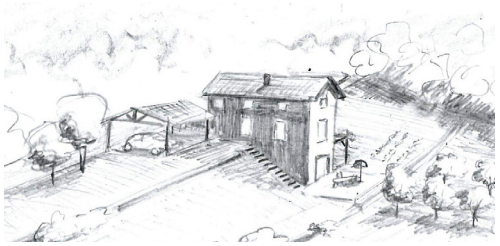
Aménagement des terrains / verdissement

La pente des terrains recevant les habitations est adoucie en trois à quatre terrasses (bancels). Les espaces libres de chaque parcelle sont ouverts en clairières afin d'être aménagés en jardins vivriers et d'agrément. A l'exception des limites sur voie et des limites séparatives entre les habitations, les limites des parcelles sont traitées en lisières boisées, qu'elles soient conservées ou replantées.

La végétation en place, en particulier les arbres, fera l'objet d'une attention particulière : les arbres les plus remarquables se situant en-dehors de l'aire constructible seront maintenus. Les essences végétales employées dans les jardins restent cohérentes avec le paysage cévenol, y compris dans la flore d'ornement : châtaigniers, noyers, robiniers, frênes... Le regroupement d'une seule espèce végétale à vocation de pur ornement est proscrit (haies de conifères, de bambous...). Seules les plantations productives sont autorisées en groupe monospécifique (vergers, noiseraies, châtaigneraies, etc.).

En limite séparative de l'espace naturel et entre les jardins, les clôtures maçonnées sont prohibées afin de garantir la transparence écologique d'un milieu à un autre. Les clôtures légères de type agricole sont admises. En limite de voie, les clôtures maçonnées sont tolérées.

La compensation hydraulique est gérée à la parcelle : les volumes de rétention seront constitués dans la mesure du possible par des réserves enterrées, par des béals ou des noues plantées.



Implantation du bâti

Le projet prévoit la création d'un groupe de trois habitations comprenant la restauration d'une ruine existante. Les deux habitations nouvelles reprennent le mode d'implantation de l'habitat ruiné à restaurer, installé dans le sens de la pente avec une ligne de faîtage perpendiculaire aux courbes de niveaux.

L'implantation sur la parcelle et son aménagement emploient les mêmes principes que les hameaux et groupes d'habitations traditionnels. La fabrication des terrasses avec murets de soutènements – les bancels – est privilégiée. Elles tendent à un équilibre entre déblais et remblais sur place, en limitant au maximum les apports et exports de terres.

Le projet cherche à réinterpréter les modes d'implantation traditionnels en proposant une implantation des constructions qui doit permettre d'orienter les façades principales au sud, pour offrir des vues sur la vallée et, surtout, pour bénéficier au mieux des apports solaires dans une logique d'approche énergétique passive.

Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement



Croquis de principe d'implantation du projet de Nogaret-bas.

Tableau de programmation

Vocation principale du secteur	Habitat
Nombre de logements à réaliser (prévisionnel)	3 (dont une ruine à restaurer)
Dont ruine à restaurer	1
Typologie d'habitat	individuel
Densité prévisionnelle en extension (zone 1AUB)	10 logements/ha
Autres interventions sur les espaces extérieurs	- Création / restauration des bancels - Création de stationnement collectif couvert - Maintien du caractère boisé des abords du site



△
Abri voiture, ou annexe (rangement, stockage bois, etc.)

Références indicatives

Habitat individuel implanté en relation étroite avec la pente : les terrasses constituent le prolongement extérieur de l'habitation.
http://www.cevennes-tourisme.fr/accueil/decouvrir/notre-territoire/a-propos-des-cevennes/geographie-et-paysages

▷



△
Habitat individuel implanté en relation étroite avec la pente
Source : ATOME architecte

R&C





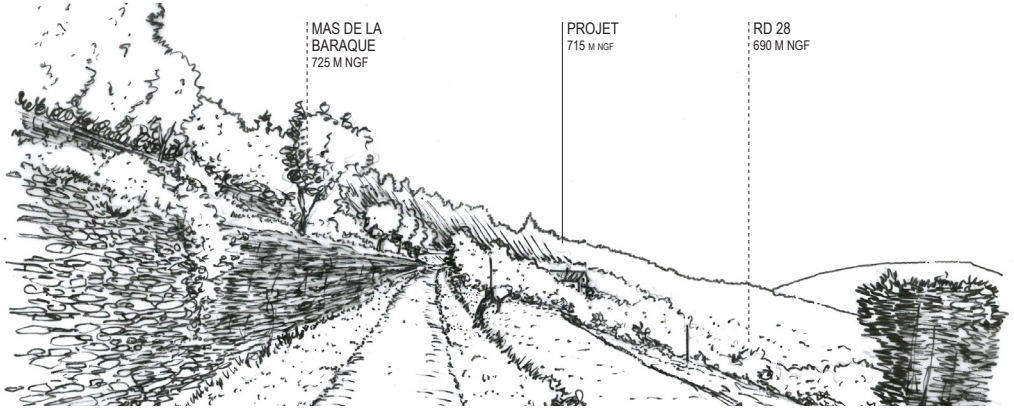


△
Habitat individuel implanté en relation étroite avec la pente
Source : Nathalie Crépin architecte

La Baraque

Le secteur de la Baraque se situe au sud du village principal de Saint-Martin-de-Lansuscule.

Le mas de la Baraque se situe juste en contre-bas d'une ligne de crête est-ouest, délimitant au nord la vallée du Gardon de Saint-Martin-de-Lansuscle. Le secteur à aménager correspond en effet à une dépression d'environ 800 m de long entre deux sursauts de cette même ligne de crête (700 m NGF en moyenne contre 920 à l'ouest et 780 à l'est) dans laquelle prennent place deux cols.



Perception du site depuis la route de la Baraque. R&C 2021

La Baraque est installée sur le versant sud de ce relief : il donne sur le vallon du Valat de la Bessède.

Avant la construction de la route départementale (RD28), c'était la piste en lacets au nord de la Baraque qui permettait d'accéder à ce vallon. L'implantation du mas de la Baraque suivait alors une double logique d'exploitation agricole et d'escale sur la route reliant Saint-Martin-de-Lansuscle à Sainte-Croix-Vallée-Française via le hameau de Fabrègues. Cette piste existe toujours mais est nettement plus raide que la RD28, ce qui laisse cet axe dans une logique d'itinéraire bis.

Un chemin de randonnée parcours les abords de la Baraque, permettant de rejoindre au nord-ouest le Plan de Fontmort, desservi par les GR 6 et 67. Au sud-est, le sentier forme une boucle dans le vallon du Valat de la Bessède, communiquant avec la route menant à Sainte-Croix-Vallée-Française.

Les enjeux

Préserver le paysage

Les constructions prendraient place en contre-bas de la route, au sud. Cette implantation permet de rester à l'abri du relief, en gardant une distance avec la crête pour ne pas dépasser dans le paysage. Cela permet également de tirer parti de l'exposition sud et de rester proche du mas existant.

De fait, la Baraque se trouvant dans une autre vallée que le village principal, aucune covisibilité n'est possible entre ces deux entités. Les hameaux et l'habitat dispersé se trouvant dans cette vallée secondaire ne sont pas en vis-à-vis. Dès lors, il s'agira presqu'exclusivement de fenêtres furtives depuis des routes : les axes de communications entre Saint-Martin-de-Lansuscle au nord et Sainte-Croix-Vallée-Française au sud, principalement.

En tout état de cause, les nouvelles constructions ne devront pas créer de nuisance paysagère ni de perturbation trop brutale dans la perception du paysage du versant.

Maintenir la population / Accueillir de nouveaux habitants

- Diversifier l'offre de logements pour répondre à l'étendue des besoins.

Il s'agit de développer une offre de logements qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communautaire (environ 225 habitants à accueillir, soit des besoins estimés à 115 logements à l'horizon 2035). Il s'agit aussi de proposer une offre de logements diversifiés (habitat individuel, habitat intermédiaire, etc.). Sur le secteur de La Baraque, le projet vise à proposer une offre d'habitat individuel en contact étroit avec la nature et le paysage. L'objectif est avant tout de mobiliser des terrains constructibles, alors que les terres en continuité du bourg et des hameaux existants doivent être préservés pour l'agriculture (terres cultivées, prairies maigres de fauche, etc.). Cela justifie de s'établir en discontinuité de l'urbanisation existante.

Maintenir l'habitat dispersé

- S'appuyer sur le maillage territorial.

La reconquête agricole et la lutte contre la fer-

meture des espaces reposent sur le maintien du maillage territorial traditionnel, fondé sur la dispersion de l'habitat (hameaux, mas isolés). L'enjeu consiste donc à admettre un peu d'habitat en discontinuité, à proximité d'une habitation traditionnelle existante, pour constituer un nouveau petit hameau sur ce site qui bénéficie d'une certaine proximité du bourg principal, d'une accroche sur la RD28 qui structure le territoire communal entre les bourgs de Sainte-Croix-Vallée-Française et de Saint-Martin-de-Lansuscle, et d'un maillage de chemins (GR). Il disposera aussi à terme du réseau communal de distribution d'eau potable, disponible à proximité.

Planifier un mode «d'éco-développement»

- Exploiter au mieux les contraintes des sites et les facteurs climatiques locaux

L'enjeu est d'envisager le développement de l'habitat en tenant compte de la pente, et de l'orientation du versant pour bénéficier au mieux de la lumière et des apports solaires, pour se protéger des vents, et bénéficier des vues.

Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement repose sur le confortement progressif d'un groupe d'habitations organisé autour d'un petit espace public (placette), en admettant l'habitat léger et en promouvant une certaine densité. Il s'agit de répondre à une demande d'habitat diversifié, sur un site bénéficiant d'une certaine proximité avec le centre-bourg et ses équipements. Cette offre vise à répondre au besoin des familles et jeunes ménages qui peuvent être tentés par les solutions alternatives et économes d'habitat léger et d'auto-construction.

Conditions d'aménagement du secteur

Habitat

Il s'agit de conforter l'offre de logements, en proposant une diversification des typologies d'habitat à l'échelle communautaire, notamment en permettant l'implantation d'habitat léger qui pourra être conforté dans le temps par de l'habitat plus pérenne. A terme, l'objectif ne consistera pas nécessairement à faire disparaître l'habitat léger, celui-ci pourra être réutilisé pour constituer des annexes aux nouvelles habitations en dur.

En règle générale, il s'agit ici de proposer des typologies d'habitat individuel qui revisitent les caractères de l'habitat traditionnel : étagement dans la pente, prolongements extérieurs en terrasses, etc. Le projet cherche ici à se fondre dans les espaces boisés qui occupent le versant pour minimiser l'impact des aménagements dans le paysage, tout en offrant ponctuellement des vues sur la vallée, et des habitations et espaces extérieurs bénéficiant d'un bon ensoleillement.

Desserte automobile / garage et stationnement

À la Baraque, le projet prend le parti de s'installer le long de la route communale (Route de La Baraque) qui desservira les habitations, en surplomb de la route départementale (RD28).

Les stationnements privatifs sont installés sur parcelles, au plus près la route et de la placette à créer pour limiter les terrassements et la circulation sur les parcelles privées.

Les garages sont intégrés aux constructions principales ou prennent place dans des annexes accolées ou déportées à proximité et couvertes d'une toiture à deux pans pour renforcer le caractère de densité de l'ensemble habité.

Dans la même logique, un abri couvert d'une toiture à deux pans, abrite quelques places de stationnement public ou collectif pour compléter l'offre privative ; il est implanté de préférence de l'autre côté de la route (côté amont).

NB : Ces petits volumes combinés aux habitations et à un certain regroupement des constructions doivent permettre d'évoquer une forme de hameau.

Aménagement des terrains / verdissement

La pente des terrains recevant les habitations est adoucie en trois à quatre terrasses (bancels). Les espaces libres de chaque parcelle sont ouverts en clairières afin d'être aménagés en jardins vivriers et d'agrément. A l'exception des limites sur voie, les limites extérieures de l'opération sont traitées en lisières boisées, qu'elles soient conservées ou replantées.

La végétation en place, en particulier les arbres, fera l'objet d'une attention particulière : les arbres les plus remarquables se situant en-dehors de l'aire constructible seront maintenus. Les essences végétales employées dans les jardins restent cohérentes avec le paysage cévenol, y compris dans la flore d'ornement : châtaigniers, noyers, robiniers, frênes... Le regroupement d'une seule espèce végétale à vocation de pur ornement est proscrit (haies de conifères, de bambous...). Seules les plantations productives sont autorisées en groupe monospécifique (vergers, noiseraies, châtaigneraies, etc.).

On recherchera à maintenir dans une certaine mesure les boisements pour ne pas trop éclaircir le couvert végétal qui doit constituer l'écrin du groupe d'habitations et doit maintenir des masques pour ne pas trop modifier le paysage perçu depuis les versants opposés.

En limite séparative des terrains habités et entre les jardins, les clôtures maçonnées sont prohibées afin de garantir la transparence écologique d'un milieu à un autre. Les clôtures légères de type agricole sont admises. En limite de voie, des clôtures maçonnées sont peuvent être tolérées.

La compensation hydraulique est gérée à la parcelle : les volumes de rétention seront constitués dans la mesure du possible par des réserves enterrées, par des béals ou des noues plantées.

Implantation du bâti

Comme dans l'architecture vernaculaire, la pente est modérée par deux à trois terrasses afin d'améliorer les conditions d'exploitation des terrains. Les espaces restés libres de constructions prennent la forme de clairières, aménagées en jardins vivriers et d'agrément.

Le projet cherche à réinterpréter les modes d'implantation traditionnels en proposant une implantation des constructions qui doit permettre d'orienter les façades principales au sud, pour offrir des vues sur la vallée et, surtout, pour bénéficier au mieux des apports solaires dans une logique d'approche énergétique passive.

Le projet prévoit la création d'un groupe de quatre unités d'habitation, qui pourront se composer d'habitat conventionnel et d'habitat léger qui pourra évoluer dans le temps pourra être consolidé ou reconverti en annexe de constructions plus pérennes.

L'habitat léger admis ne devra pas toutefois s'éloigner des volumétries de l'habitat traditionnel (volume simple de base parallélépipédique, toiture à deux pentes, etc.). Il sera implanté sur des plateformes qui devront rester de taille limitée pour ne pas dénoter avec les bancels traditionnels.

Implanté sur plots ou longrines, l'habitat léger devra, en termes d'aspect extérieur, chercher une liaison plaine avec le sol pour conserver un effet de masse.

On cherchera aussi une harmonie de matériaux et de teintes qui s'intègrent dans le paysage (matériaux bruts : pierre, bois, couvertures de teinte sombre rappelant la lauze, etc.).

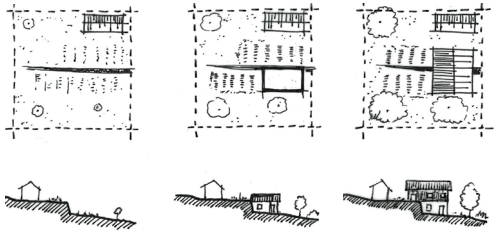
Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement



Tableau de programmation

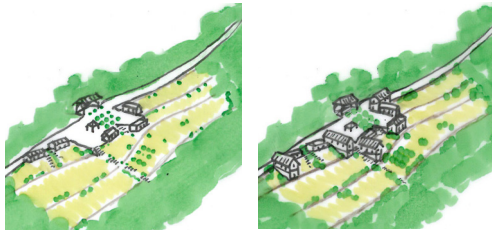
Vocation principale du secteur	Habitat
Nombre de logements à réaliser (prévisionnel)	4
Typologie d'habitat	individuel (habitat léger + habitat en dur)
Densité prévisionnelle en extension (zone 1AUBo)	13,5 logements/ha
Autres interventions sur les espaces extérieurs	- Création d'une placette - Création d'un bâtiment collectif (stationnement ou autres usages mutualisés) - Création / restauration des bancels - Maintien du caractère boisé des abords du site

Schémas d'évolution possible d'une unité d'habitation



(1) Habitat léger *(2) + construction* *(3) + extension bois*

Schémas d'évolution possible du hameau



(1) Habitat léger

(2) Habitat léger converti en annexes ou consolidé + habitat en dur

Références indicatives



© Getty / Atlantide Phototravel



Reiulf Ramstad Architects



Gitotel



Le couvert végétal est maintenu mais éclairci pour disposer de vues et d'ensoleillement au niveau des espaces extérieurs



Romain-Marlin-Architecte

Studios groupés / habitat léger / éco-habitat groupé

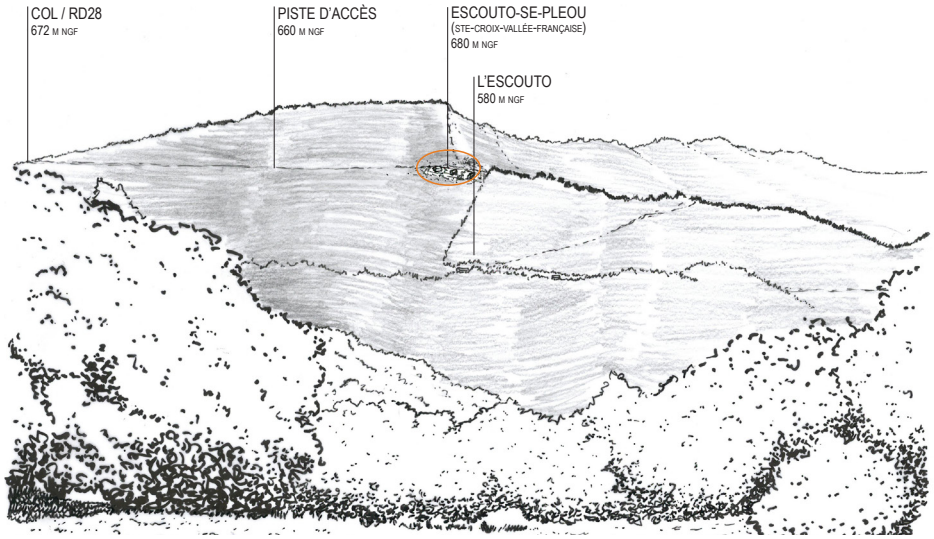
L'Escouto

Les enjeux

Maintenir les vues remarquebales

La vallée du Valat de la Bessède est distincte de celle du village principal, ce qui fait qu'aucune covisibilité n'est possible entre le site du projet et le village principal. Une covisibilité prégnante est cependant à relever pour l'aménagement de L'Escouto : la vue depuis Fabrègues, hameau principal de la vallée. Celui-ci est traversé par la RD28 en direction de Ste-Croix-Vallée-Française, offrant de vues sur le site à aménager.

En tout état de cause, les nouvelles constructions de L'Escouto devront impérativement être intégrées dans le paysage pour ne pas créer de nuisances ou de disharmonie.



Perception du site depuis le versant opposé. R&C 2021

Maintenir la population / Accueillir de nouveaux habitants

- Diversifier l'offre de logements pour répondre à l'étendue des besoins.

Il s'agit de développer une offre de logements qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communautaire (environ 225 habitants à accueillir, soit des besoins estimés à 115 logements à l'horizon 2035). Il s'agit aussi de proposer une offre de logements diversifiés (habitat individuel, habitat intermédiaire, etc.). Sur le secteur de L'Escouto, le projet vise à proposer une offre d'habitat individuel en contact étroit avec la nature et le paysage. L'objectif est avant tout de mobiliser des terrains constructibles, alors que les terres en continuité du bourg et des hameaux existants doivent être préservés pour l'agriculture (terres cultivées, prairies maigres de fauche, etc.). Cela justifie de s'établir en discontinuité de l'urbanisation existante.

Maintenir l'habitat dispersé

- S'appuyer sur le maillage territorial.

La reconquête agricole et la lutte contre la fermeture des espaces reposent sur le maintien du maillage territorial traditionnel, fondé sur la dispersion de l'habitat (hameaux, mas isolés). L'enjeu consiste donc à admettre un peu d'habitat en discontinuité, à proximité d'une habitation traditionnelle existante, pour constituer un nouveau petit groupe d'habitations sur ce site qui bénéficie d'une certaine proximité du bourg principal et d'une accroche sur la RD28 qui structure le territoire communal entre les bourgs de Sainte-Croix-Vallée-Française et de Saint-Martin-de-Lansuscle.

Planifier un mode «d'éco-développement»

- Exploiter au mieux les contraintes des sites et les facteurs climatiques locaux

L'enjeu est d'envisager le développement de l'habitat en tenant compte de la pente, et de l'orientation du versant pour bénéficier au mieux de la lumière et des apports solaires, pour se protéger des vents, et bénéficier des vues, etc.

Le parti d'aménagement

L'aménagement prévoit la construction de trois logements neufs le long de la future piste communale.

La pente étant plus faible que sur les autres sites

étudiés, les terrains pourront être aménagés en une à deux terrasses (bancels). Les espaces libres de chaque parcelle sont ouverts en clairières afin d'être aménagées en jardins vivriers et d'agrément. Les limites séparatives sont traitées en lisières boisées, qu'elles soient conservées ou replantées.

Conditions d'aménagement du secteur

Habitat

Il s'agit de conforter l'offre de logements, en proposant une diversification des typologies à l'échelle communautaire, notamment en diversifiant les typologies d'habitat : quand le centre-bourg de Saint-Martin-de-Lansuscle propose essentiellement de l'habitat mitoyen, il s'agit ici de proposer des typologies d'habitat individuel sur de plus grands terrains, qui revisitent les caractères de l'habitat traditionnel : étagement dans la pente, prolongements extérieurs en terrasses, etc. Le projet cherche ici à se fondre dans les boisements qui occupent le versant pour minimiser l'impact des aménagement dans le paysage, tout en offrant ponctuellement des vues sur la vallée et des habitations et espaces extérieurs bénéficiant d'un bon ensoleillement.

Desserte automobile

Les accès s'opèrent depuis le chemin communal, sur lequel viendra se connecter une nouvelle piste qui assurera la desserte des habitations. Les stationnements sont individualisés (à la parcelle) et aménagés de façon à limiter les voies à l'intérieur des emprises privées.

Aménagement des terrains / verdissement

La pente des terrains recevant les habitations est adoucie en trois à quatre terrasses (bancels). Les espaces libres de chaque parcelle sont ouverts en clairières afin d'être aménagés en jardins vivriers et d'agrément.

La végétation en place, en particulier les arbres, fera l'objet d'une attention particulière : les arbres les plus remarquables se situant en-dehors de l'aire constructible seront maintenus. Les essences végétales employées dans les jardins restent cohérentes avec le paysage cévenol, y compris dans la flore d'ornement : châtaigniers, noyers, robiniers, frênes... Le regroupement d'une seule espèce végétale à vocation de pur ornement est proscrit (haies de conifères, de bambous...). Seules les plantations productives sont autorisées en groupe monospécifique (vergers, noiseraies, châtaigneraies, etc.).

On recherchera à maintenir dans une certaine mesure les boisements pour ne pas trop éclaircir le couvert végétal qui doit constituer l'écrin du groupe d'habitations et doit maintenir des masques pour ne pas trop modifier le paysage perçu depuis les versants opposés.

En limite séparative des terrains habités et entre les jardins, les clôtures maçonnées sont prohibées afin de garantir la transparence écologique d'un milieu à un autre. Les clôtures légères de type agricole sont admises. En limite de voie, des clôtures maçonnées sont peuvent être tolérées.

La compensation hydraulique est gérée à la parcelle : les volumes de rétention seront constitués dans la mesure du possible par des réserves enterrées, par des béals ou des noues plantées

Implantation du bâti

Le projet prévoit la création d'un groupe de trois habitations avec leurs annexes.

L'implantation sur la parcelle et son aménagement emploient les mêmes principes que les hameaux et groupes d'habitations traditionnels. La fabrication des terrasses avec murets de soutènements – les bancels – est privilégiée. Elles tendent à un équilibre entre déblais et remblais sur place, en limitant au maximum les apports et exports de terres.

Le projet cherche à réinterpréter les modes d'implantation traditionnels en proposant une implantation des constructions qui doit permettre d'orienter les façades principales au sud, pour offrir des vues sur la vallée et, surtout, pour bénéficier au mieux des apports solaires dans une logique d'approche énergétique passive.

Comme dans l'architecture vernaculaire, la pente est modérée par deux à trois terrasses afin d'améliorer les conditions d'exploitation des terrains. Les espaces restés libres de constructions prennent la forme de clairières, aménagées en jardins vivriers et d'agrément. Les limites restent boisées, qu'il s'agisse d'arbres conservés ou de plantations.

L'habitat léger peut-être admis, sous réserve de ne pas s'éloigner des volumétries traditionnelles (volumes simples de base parallélépipédique, toitures à deux pentes, etc.) et de chercher une harmonie de matériaux et de teintes qui s'intègrent dans le paysage (matériaux bruts : pierre, bois, couvertures de teinte sombre rappelant la lauze, etc.). Il pourra être consolidé dans le temps ou reconverti en annexe.

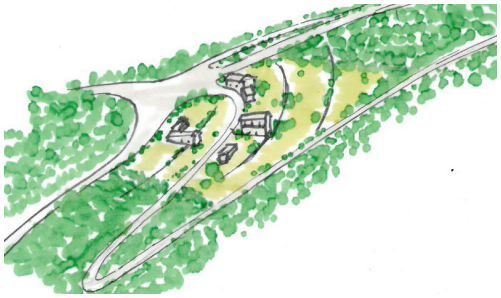


Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement

- *Limites d'OAP*
- *Espace habité (espaces extérieurs privatifs, jardins)*
- *Principe d'implantation de l'habitat*
- *Principe de muret à maintenir / réaliser (bancel)*
- *Trames végétales à maintenir / conforter*

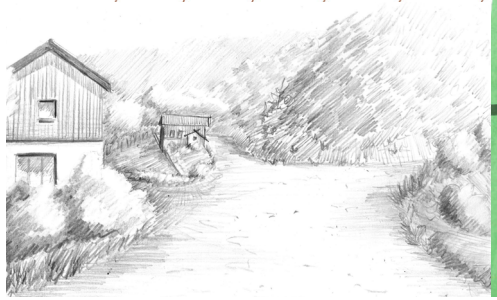


Tableau de programmation

Vocation principale du secteur	Habitat
Nombre de logements à réaliser (prévisionnel)	3
Typologie d'habitat	individuel
Densité prévisionnelle en extension (zone 1AUB)	10 logements/ha
Autres interventions sur les espaces extérieurs	- Maintien / restauration des bancels

Référence indicative





Recommandations architecturales[1]

Morphologie / Implantation

L'écriture de toute construction (bâtiments principaux, annexes, clôtures, etc.) doit être sobre, composée de volumes simples pouvant jouer d'effet d'imbrications, emboîtements, etc. Elle doit être en harmonie avec une interprétation contemporaine des architectures locales.

Les affouillements ou exhaussements de sol doivent être minimisés : il s'agit de rechercher une adaptation de la construction au terrain et non l'inverse.

Autour des constructions, les terrasses existantes doivent être obligatoirement conservées pour être utilisées comme prolongement extérieur des habitations.

Les implantations doivent tenir compte du relief pour privilégier des bâtiments implantés comme suit :
- soit sensiblement parallèlement aux courbes de niveaux (faîtage) ;
- soit sensiblement perpendiculairement aux courbes de niveaux (faîtage).

NB : une bonne intégration du relief nécessite une étude approfondie des caractéristiques du terrain :
- inclinaison de la pente,
- situation des replats (bancels),
- nature du sol,
- localisation des voies d'accès.

Il est recommandé d'utiliser les bancels existants pour prolonger les espaces intérieurs par des terrasses extérieures de plain-pied.

L'habitat léger, admis, doit être adapté à la morphologie du terrain :
- son gabarit doit être adapté à la largeur des terrasses existantes à restaurer,
- ce type d'habitat doit être implanté sur longrines ou sur plots, à habiller de bardage pour donner à la construction légère un aspect plus massif (éviter notamment les pilotis non habillés, qui s'apparentent plus au langage architectural balnéaire que montagnard).

Lorsqu'il est recouru à des HLL ou mobile-homes standards, il convient de choisir des modèles adaptés au contexte (enveloppe bois, toit à 2 pentes, couverture sombre, etc.)

Construction de masse + ossature bois ▷


DLM, architectes


Micah Jones, architecte

△
Surélévation ossature bois

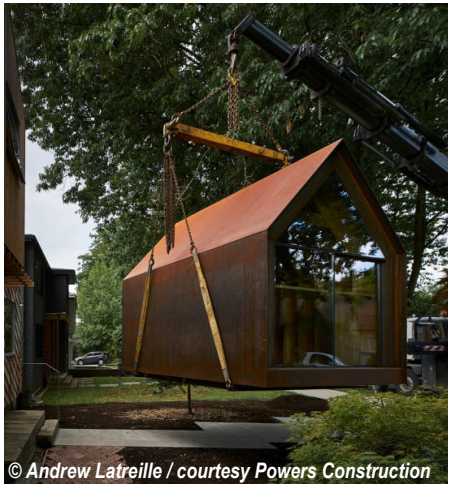

Karavitz architecture



△
Volumétrie simple / bardage bois / couverture sombre

1 Ces recommandations concernent les 3 secteurs d'habitat en discontinuité : Nogaret Bas, La Baraque, L'Escoutot.


© Kelsey Anne Rose


© Andrew Latreille / courtesy Powers Construction

△
Habitat léger, auto-construit ou standardisé

Façades

Les constructions doivent proposer une relecture de l'architecture traditionnelle : morphologie, matériaux, teintes...

Pour les constructions en dur, à défaut de pierre, on pourra opter pour des maçonneries enduites avec des tons rappelant la pierre locale. Les extensions peuvent s'envisager en structure plus légère (ossature / bardage bois pour les étages ou annexes).

Pour l'habitat léger, admis, il faut privilégier les enveloppes en bois d'aspect naturel.

Les bardages bois à lames verticales sont à privilégier, pleins ou à claire voie.

Les bardages métalliques à lames verticales peuvent également être admis.

Les bardages PVC, blancs ou de couleurs vives s'éloignant des teintes minérales ne sont pas compatibles avec le caractère des ensembles urbains et des paysages à préserver et doivent être proscrits.




△
Murs maçonnés à pierre-vue ou enduits (ton minéral)




△
Bardages bois, plein ou à claire voie verticale

Ouvertures, menuiseries, occultations

Les ouvertures doivent idéalement s'inspirer de l'architecture traditionnelle (baies souvent plus hautes que larges).

Pour les menuiseries et les occultations (volets, brises-soleil, pergolas, etc.), les matériaux bruts doivent être privilégiés (bois de teinte naturelle, métal, acier corten, etc.)









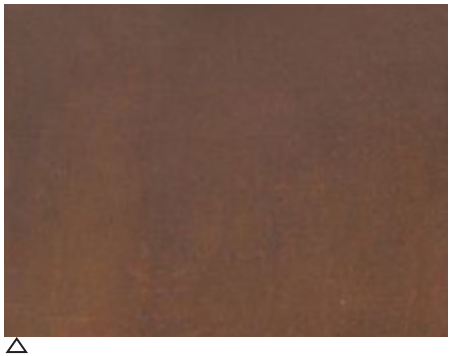




Occultations (persiennes) et brises soleils (pergolas) en matériaux bruts



Menuiseries aluminium (RAL 7016), bois (châtaigner), ou acier (corten)



Aluminium (RAL 7016) / bois (châtaigner) / acier (corten)

Toitures

Le toitures, à deux pentes, doivent revêtir une couverture de teinte sombre, rappelant la lauze.

A défaut de lauze, ou de bardeaux de bois, on pourra se tourner vers des tuiles ciment de type « écailles » de teinte sombre. Les couvertures métalliques (zinc, bac acier, etc.) de teinte sombre peuvent également être admises. Pour l'habitat léger, les panneaux isolants de teinte sombre «ardoise» peuvent également être admis.







Tuiles écaillées façon «lauze» de teinte sombre



Lauze de schiste, couverture zinc à joints debout / panneau isolant «façon ardoise» (pour habitat léger)

Clôtures et constructions annexes

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales ou des murs de soutènement des terrasses.

Les bâtiments annexes doivent aussi être de volume simple et idéalement implantés en contiguité des constructions principales ou en accroche sur une limite physique du terrain (bancel, mur de clôture, etc.), de manière à structurer des espaces secondaires.







Mur de clôture et murs de soutenement (terrasses) en pierre sèche / clôture bois type «ganivelle» (limite séparative)

2. Le Pompidou - Le Bourg

Localisation du secteur

Le secteur « Le Pompidou - Le Bourg » porte sur l'ensemble du centre-bourg à renouveler (zone UB) et sur environ 0,6 hectares de zones à urbaniser (1AUB), se décomposant en trois secteurs d'extension urbaine :

- Environ 0,35 hectare situé à l'est du bourg, entre la RD 9 et la RD 61,
- Environ 0,15 hectare situé à l'ouest du bourg du Pompidou, le long de la RD 9,
- Environ 0,1 hectare situé au nord du bourg, le long de la RD 62.

Ces espaces s'inscrivent dans la continuité du tissu bâti ancien du bourg, dense et continu, qui constitue une polarité de première importance à l'échelle communautaire, rassemblant quelques commerces (restaurant, café, tabac, boulangerie, alimentation, épicerie, presse, etc.) et équipements publics (marie, poste), touristiques (camping) et cultuels (église, temple).

Ces espaces appellent à recevoir principalement de l'habitat, toutefois l'implantation d'activités et d'équipements est également admise.

Les enjeux

Le secteur « Le Bourg » répond à plusieurs objectifs issus du PADD, notamment :

Maintenir la population / Accueillir de nouveaux habitants :

- Diversifier l'offre de logements pour répondre à l'étendue des besoins.

Il s'agit de développer une offre de logements qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communautaire (environ 225 habitants à accueillir, soit des besoins estimés à 115 logements à l'horizon 2035). Il s'agit aussi de proposer une offre de logements diversifiés (habitat individuel, habitat intermédiaire, etc.). Par ailleurs, au Pompidou, les logements anciens ne sont pas toujours adaptés aux critères contemporains de confort (disposer de stationnement sur parcelle, d'espaces extérieurs privatifs ou d'un jardin, etc.). Il s'agit donc de renouveler l'offre de logements.

Conforter l'emploi sur place :

- Pérenniser les entreprises existantes,
- Accueillir de nouvelles activités

Le confortement du bourg du Pompidou par l'accueil de nouveaux habitants doit contribuer à maintenir les débouchés des commerces de proximité existants et en offrir de nouveaux pour envisager étoffer les tissu commercial local.

Consolider l'offre de commerces et services de proximité :

Le développement de la population résidente doit permettre également de consolider les services existants (poste, commerces) au bénéfice de tous.

Équilibrer l'armature des équipements publics :

- Équilibrer et sécuriser la ressource en eau potable,
- Garantir le traitement des eaux usées,
- Maintenir le maillage d'équipements scolaires

Le développement de l'habitat au niveau du bourg du Pompidou se justifie par la disposition du réseau d'eau potable et par la possibilité de raccordement au réseau public d'assainissement collectif qui garantissent des possibilités d'accueil dans des conditions sanitaires satisfaisante, dans une logique de mutualisation des équipements existants.

La diversification de l'habitat, plus apte à répondre aux exigences du confort moderne et, par là, aux besoins et aspirations de jeunes couples avec enfants, doit concourir à sa mesure à la pérennisation des équipements scolaires.

Organiser les mobilités :

- Modérer les besoins de déplacements motorisés,

Développer les déplacements doux à l'échelle des bourgs et hameaux

L'aménagement du secteur doit contribuer, à travers le maillage des voies et de liaisons douces, à renforcer les liens inter-quartiers, à faciliter la communication entre les espaces habités et les polarités du centre-bourg (commerces, services, équipements scolaires, lieux de vie et de sociabilité), en privilégiant des déplacements non motorisés.

Planifier un mode «d'éco-développement» :

- Exploiter au mieux les contraintes des sites et les facteurs climatiques locaux

L'enjeu est d'envisager le développement de l'habitat en tenant compte de la pente, et de l'orientation du versant pour bénéficier au mieux de la lumière et permettre l'exploitation de l'énergie solaire. Les trames végétales (haies, prairies, etc.) des espaces à investir pour l'habitat sont à préserver pour conserver une articulation paysagère avec les espaces agricoles entourant le bourg.

Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement repose sur le confortement progressif de l'habitat en continuité du bourg, en admettant l'implantation de nouvelles habitations individuelles ou groupées. Il s'agit de réinterpréter les modes d'implantation traditionnels : le parti d'aménagement se fonde sur un développement de l'habitat regroupé et implanté à l'alignement des voies pour conserver le caractère structuré des espaces bâtis autour de «la rue», et ménageant des espaces extérieurs privatifs sur l'arrière des habitations ou en coeur d'îlot.

Lorsque l'habitat n'est pas groupé, l'espace de la rue appelle à être structuré par des clôtures maçonnées dans la continuité des constructions.

Le projet prévoit également le maintien des principales trames végétales pour maintenir la nature en ville et participer à l'agrément des jardins,

Le projet prévoit aussi la création de potagers à associer aux habitations et le maintien de prairies maigres de fauche qui présentent un grand intérêt pour la préservation de la biodiversité (cf. schéma p.46).

Conditions d'aménagement du secteur

Habitat

Il s'agit de conforter l'offre de logements, en proposant une diversification des typologies à l'échelle communautaire : dans le centre-bourg seront proposées des typologies d'une certaine densité, en relation avec la nature du tissu bâti existant :

- Habitat individuel groupé (ou petit collectif),
- Habitat individuel pavillonnaire

Commerces, services

Les équipements, commerces et services sont admis dans le centre bourg. Pour leur implantation, on privilégiera l'installation en rez-de-chaussée, pour faciliter l'accessibilité de plain-pied depuis la rue.

Bâtiments agricoles

A l'instar de l'habitat, les bâtiments agricoles admis dans le secteur appelleront à être implantés à l'alignement des voies pour structurer l'espace de la rue.

Activités artisanales

Le projet prévoit le confortement d'un pôle artisanal à l'ouest du bourg.

Desserte automobile

L'aménagement projeté s'appuie sur le réseau existant, à restructurer ponctuellement (élargissement du chemin Solignac à requalifier au sud du Bourg : arbres d'alignement, point de retournement, etc.)

Voies douces

Le projet prévoit le confortement des liaisons douce inter-quartiers, sous forme de cheminements dédiés ou de voies mixtes. Ces liaisons doivent mettre en relation les espaces résidentiels avec le coeur de bourg qui concentre les équipements commerces et services, et avec les polarités périphériques que sont les terrains de sport (zone Nl) et les jardins (zone Apj).

Compensation hydraulique

La compensation des surfaces imperméabilisées s'opérera à la parcelle.

Au sein des différents projets, les volumes de rétention seront constitués dans la mesure du possible par des bassins ouverts et accessibles, ces bassins devront faire l'objet d'aménagements paysagers.

Espaces libres

Le projet prévoit le maintien des principales masses végétales existantes, et un verdissement à la parcelle. Les franges des espaces constructibles situées à l'interface des espaces agricoles ou naturels seront plantées de haies bocagères. En bordure du chemin de Solignac, on plantera des arbres de haute tige pour former une trame (alignement). Autour des habitations, les prairies maigres de fauche seront préservées dans les conditions prévues par le règlement (Pièce 4 du PLUi). Voir aussi schéma p.46 de la présente notice.

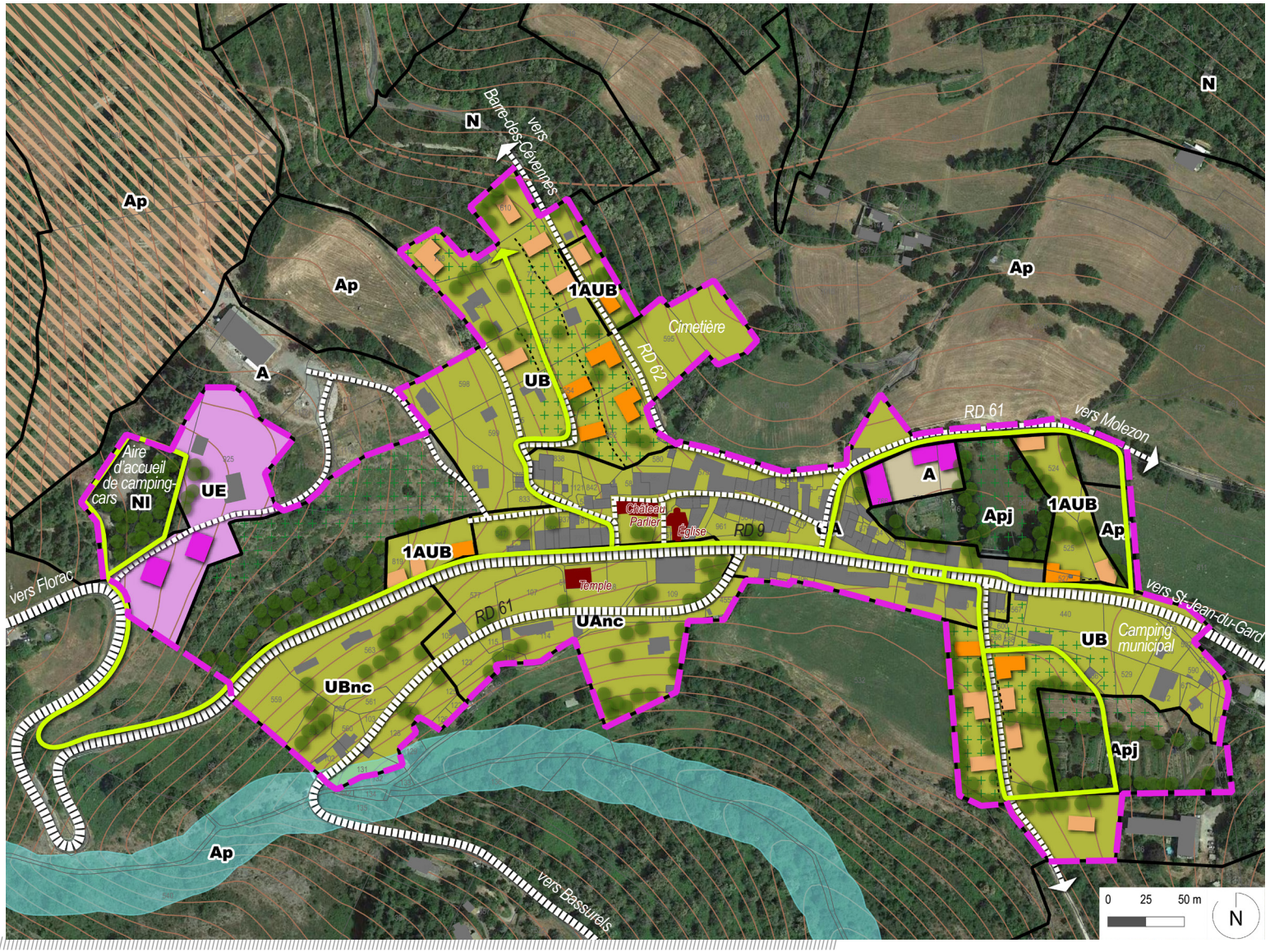
Implantation du bâti

Le projet cherche à réinterpréter les modes d'implantation traditionnels en proposant une implantation des constructions (faîtages) parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveaux. Cela doit permettre de d'harmoniser les nouvelles constructions avec le tissu bâti plus ancien, et aussi d'orienter les façades principales au sud, pour bénéficier au mieux des apports solaires dans une logique d'approche énergétique passive.

Les terrasses existantes devront être conservées ou restaurées pour redonner à lire la structuration

passée du terrain. Ces bancels pourront être réinvestis en tant que prolongements extérieurs des habitations ou en tant que jardins.

Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement



- *Limites d'OAP*
- *Espace habité à vocation mixte*
- *Espace à vocation économique*
- *Espace à vocation agricole*
- MT LT *Principe d'implantation de l'habitat (Moyen/Long Terme)*
- *Principe d'implantation des activités (éco., agri.)*
- *Principe de desserte : voie existante ou à créer*
- *Principe de liaison douce à maintenir / à créer*
- *Principe de muret à réaliser (clôture, bancel)*
- *Trames végétales à maintenir / conforter*
- *Part de prairies à maintenir*
- *Bande de précaution (20 m) aux abords des cours d'eau*

Tableau de programmation

Vocation principale du secteur	Mixte (UA, UB, 1AUB) + agricole (A) + activités (UE) + Loisirs (Nl)
Nombre de logements à réaliser (prévisionnel)	9 (25 à long terme)
Dont logements à réaliser en densification (zone UB)	6 (16 à long terme)
Typologie d'habitat	individuel / groupé
Densité prévisionnelle en extension (zone 1AUB)	12 logements/ha
Autres interventions sur les espaces extérieurs	- Alignement de l'habitat sur le domaine public - Création de clôtures maçonnées pour définir une continuité minérale sur la rue - Organisation des jardins et espaces extérieurs des habitations en terrasses

Références indicatives

Habitat (zones UA, UB, 1AUB)





△ *Habitat individuel implanté en relation étroite avec la pente*

Habitat individuel implanté en relation étroite avec la pente : les terrasses constituent le prolongement extérieur de l'habitation. http://www.cevennes-tourisme.fr/accueil/decouvrir/notre-territoire/a-propos-des-cevennes/geographie-et-paysages

▷



Silhouette du bourg perçue depuis la RD 62 : les faîtages des habitation sont parallèles ou perpendiculaires aux courbes de niveaux

▽





△ *Clôtures maçonnées assurant la structuration de la rue dans la continuité des constructions implantées à l'alignement des voies*

Références indicatives

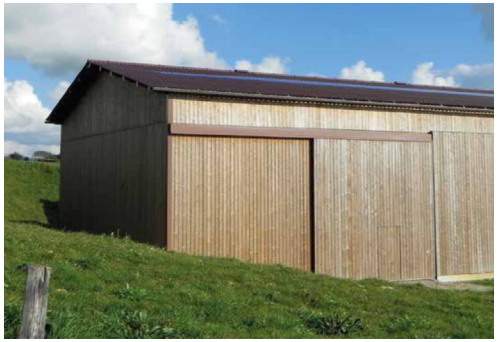
Bâtiments agricoles ou d'activités

(zones A, UE)



Bâtiments d'activités ou agricoles de référence △







Volumétrie simple, teintes sobres, bardage bois... △

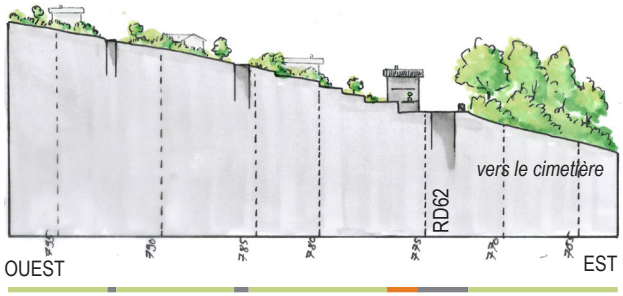
◁

Principe d'implantation des bâtiment dans la pente :
perpendiculairement aux courbes de niveaux (petit gabarits)
ou parallèlement (grands gabarits)

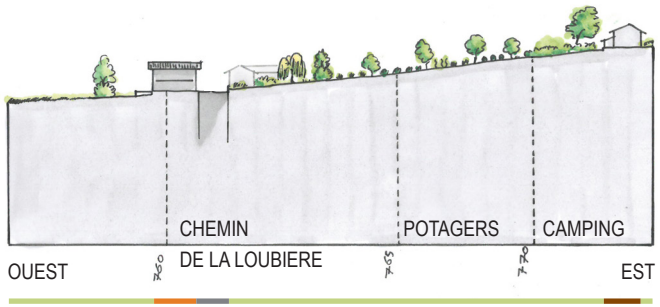
◁



Coupes de principe



Ech. : 1/200 - Coupe A-A'



Ech. : 1/200 - Coupe B-B'

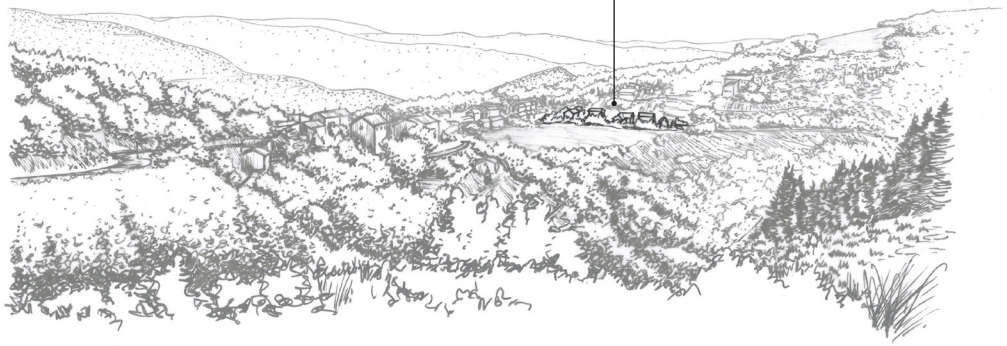


Prairie à préserver



Vue sur le centre bourg (depuis la RD61) avant mise en oeuvre du projet

Des haies bocagères en limite de parcelles viennet créer une interface plantée entre le nouveau quartier et la prairie à préserver



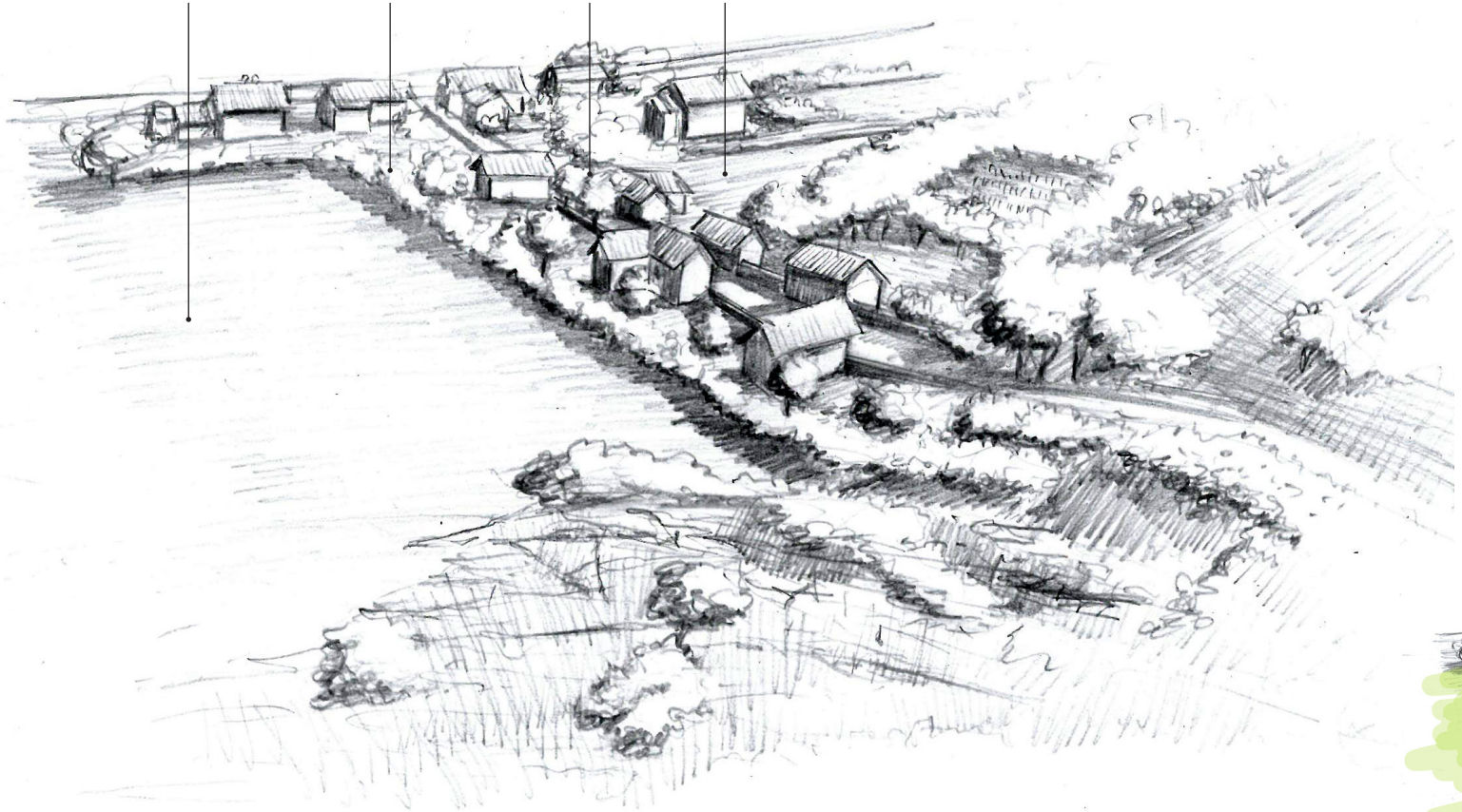
Vue sur le centre bourg (depuis la RD61) après mise en oeuvre du projet

Principe d'insertion dans le grand paysage

Rappel : Les franges des espaces constructibles situées à l'interface des espaces agricoles ou naturels seront plantées de haies bocagères. En bordure du chemin de Solignac, on plantera des arbres de haute tige pour former une trame (alignement). Autour des habitations, les prairies maigres de fauche seront préservées dans les conditions prévues par le règlement (Pièce 4 du PLUi). Voir aussi schéma p.46 de la présente noctice.

Prairie à préserver *Haie bocagère* *Alignement d'arbres* *Prairie à préserver sur parcelle habitée*

Principes d'insertion dans le grand paysage ▽



Jardins, et prairies à préserver ▽



3. Sainte-Croix-Vallée-Française - La Pause

Localisation du secteur

Le secteur « Sainte-Croix-Vallée-Française - La Pause » constitue un secteur d'extension urbaine d'environ 0,6 hectare situé à l'Est du hameau de la Pause, entre les hameaux de La Taillade et de La Bruguière, à environ 800 mètre du centre-bourg via la RD 983. Cette zone s'inscrit sur un versant orienté au sud-est, marqué par des pentes assez importantes (environ 35%), dans un environnement boisé, parsemé d'habitat individuel diffus.

Le secteur de la Pause appelle à recevoir principalement de l'habitat, il présente un certain intérêt en termes de localisation, entre le centre-bourg, à l'Est, qui rassemble les principaux équipements publics et commerces de la commune, et le Hameau de Pont-Ravagers, à l'ouest, qui dispose d'une école. Le hameau de la Pause et également proche de la salle du Piboulio, à moins d'un kilomètre, qui accueille des activités et des événement culturels et associatifs.

Les enjeux

Le secteur « La Pause » répond à plusieurs objectifs issus du PADD, notamment :

Maintenir la population / Accueillir de nouveaux habitants :

- Diversifier l'offre de logements pour répondre à l'étendue des besoins.

Il s'agit de développer une offre de logements qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communautaire (environ 225 habitants à accueillir, soit des besoins estimés à 115 logements à l'horizon 2035). Il s'agit aussi de proposer une offre de logements diversifiés (habitat individuel, habitat intermédiaire, etc.). Par ailleurs, à Sainte-Croix-Vallée-Française, les logements anciens ne sont pas toujours adaptés aux critères contemporains de confort (disposer de stationnement sur parcelle, d'espaces extérieurs privatifs ou d'un jardin, etc.). Il s'agit donc de renouveler l'offre de logements.

Équilibrer la répartition de l'habitat sur le territoire :

- Conforter les hameaux

L'enjeu est de ne pas cantonner le développement de l'habitat aux seuls centre-bourgs et de permettre aussi le confortement des hameaux, qui constituent le fondement des modes d'habiter traditionnels en Cévennes.

Maintenir l'habitat dispersé :

- S'appuyer sur le maillage territorial.

La reconquête agricole et la lutte contre la fermeture des espaces reposent sur le maintien du maillage territorial traditionnel, fondé sur la dispersion de l'habitat (hameaux, mas isolés). L'enjeu consiste donc à conforter le hameau de la Pause qui bénéficie d'une bonne accroche sur la voirie (RD 983) et dispose du réseau communal de distribution d'eau potable.

Équilibrer l'armature des équipements publics :

- Équilibrer et sécuriser la ressource en eau potable,
- Garantir le traitement des eaux usées,
- Maintenir le maillage d'équipements scolaires

L'aménagement du hameau de La Pause se justifie par la disposition du réseau d'eau potable, par l'aptitude des sols à la mise en oeuvre de filières d'assainissement non collectif, et par la proximité du quartier vis-à-vis du centre-bourg de Sainte-Croix-Vallée-Française et du hameau de Pont-Ravagers, qui disposent chacun d'un équipement scolaire.

Organiser les mobilités :

- Modérer les besoins de déplacements motorisés,
- Développer les déplacements doux à l'échelle des bourgs et hameaux

L'aménagement du secteur doit contribuer, à travers le maillage des voies, à renforcer les liens inter-quartiers, à faciliter la communication entre les espaces habités et les polarités voisines du centre-bourg (avec ses commerces, ses services, ses équipements scolaires, ses lieux de vie et de sociabilité), et des hameaux de Pont-Ravagers, Mialet, La Teule et La Taillade, ou encore avec la salle polyvalente du Piboulio.

Planifier un mode «d'éco-développement» :

- Exploiter au mieux les contraintes des sites et les facteurs climatiques locaux

L'enjeu est d'envisager le développement de l'habitat en tenant compte de la pente, et de l'orientation du versant pour bénéficier au mieux de la lumière et des apports solaires, pour se protéger des vents, et bénéficier des vues, etc.

Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement repose sur le confortement progressif du hameau de La Pause, en admettant l'implantation de nouvelles habitations individuelles selon une densité modérée. Il s'agit de répondre à la demande d'habitat sur de grands terrains, bénéficiant d'une relative proximité avec le centre-bourg et ses équipements. Cette offre vise à répondre au besoin des familles et jeunes ménages qui recherchent un rapport à la nature et la proximité des commodités (telles que les écoles de Pont-Ravagers et du centre-bourg de Sainte-Croix-Vallée-Française notamment).

Le parti d'aménagement se fonde sur un développement de l'habitat étagé en terrasses, offrant des vues de qualité, et une bonne exposition/orientation des constructions dans la recherche d'une approche thermique passive.

Conditions d'aménagement du secteur

Habitat

Il s'agit de conforter l'offre de logements, en proposant une diversification des typologies à l'échelle communale : quand le centre-bourg de Sainte-Croix-Vallée-Française et le hameau voisin de Pont Ravagers proposent essentiellement de l'habitat mitoyen, il s'agit ici de proposer des typologies d'habitat individuel sur de plus grands terrains, et de l'habitat groupé ou du petit collectif. La commune souhaite porter un petit programme d'habitat participatif qui se prêterait bien à cette dernière typologie.

Desserte automobile

L'aménagement projeté s'appuie sur la voirie existante, en accroche sur la RD 983, qui pourrait desservir de nouveaux terrains constructibles étagés en terrasses.

Voies douces

Le projet prévoit la réhabilitation des sentiers ruraux pour favoriser les liaisons entre les habitations, et vers la RD 987.

Compensation hydraulique

Le projet d'aménagement hydraulique du secteur se base sur :

- une compensation des nouvelles surfaces imperméabilisées à la parcelle,

Au sein des différents projets, les volumes de rétention seront constitués dans la mesure du possible par des bassins ouverts et accessibles, ces bassins devront faire l'objet d'aménagements paysagers.

Insertion dans le paysage

Le projet s'insère dans le grand paysage à travers l'ouverture de clairières au sein des masses boisées existantes. Ces déboisements épargnent tant que possible la végétation existante en limites de parcelles et en intégrant les sujets remarquables et les continuités boisées dans les jardins particuliers. On portera une attention particulière aux couches superficielles des sols forestiers, en les maintenant en place ou en les restaurant. Le règlement prévoit les conditions d'aménagement des jardins en accord avec le grand paysage (clôtures, espaces libres et plantations).

Implantation du bâti

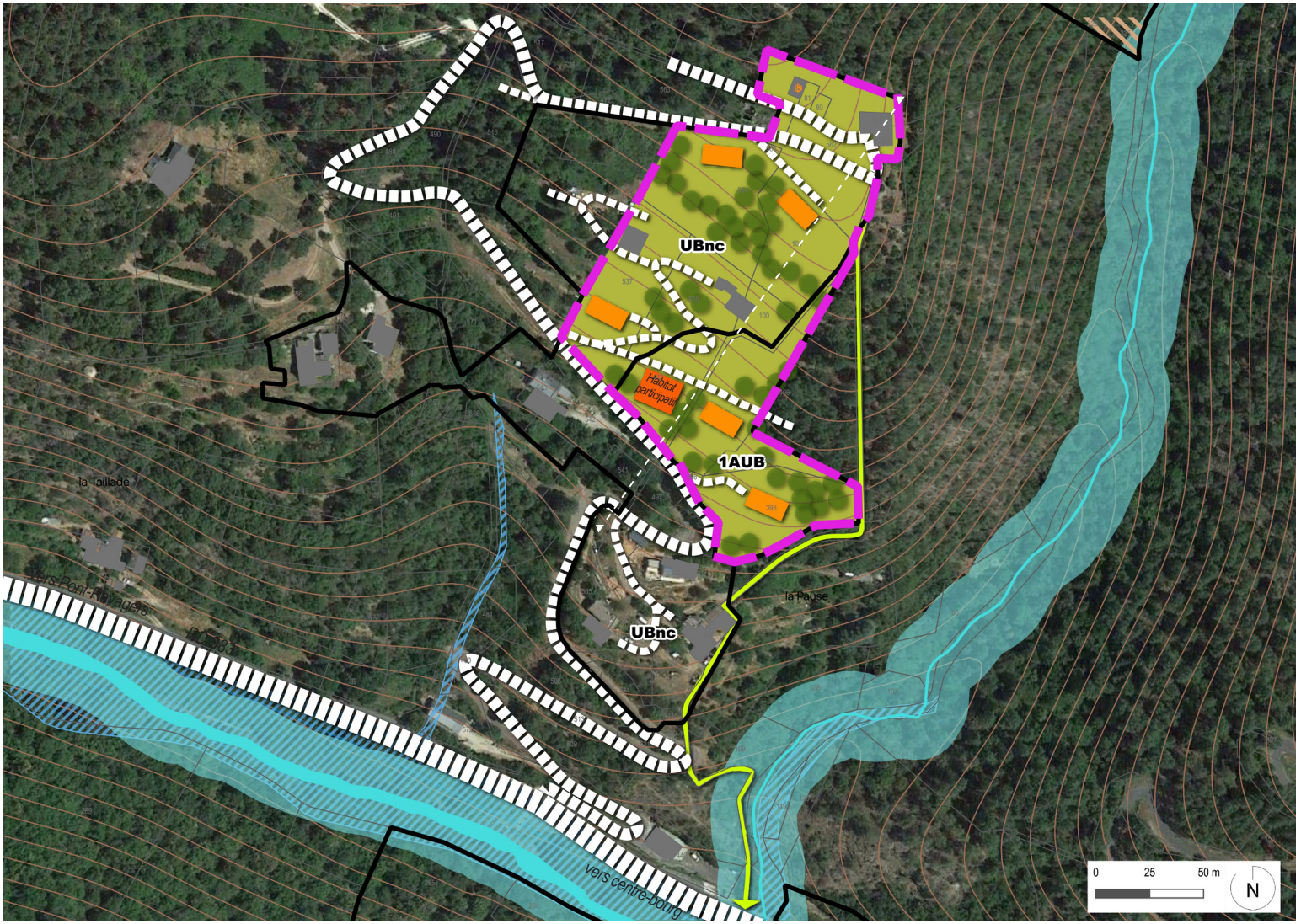
Le projet cherche à réinterpréter les modes d'implantation traditionnels en proposant une implantation des constructions parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveaux. Cela doit permettre de minimiser les terrassements et d'orienter les façades principales au sud, pour offrir des vues sur la vallée et, surtout, pour bénéficier au mieux des apports solaires dans une logique d'approche énergétique passive.

Concernant la volumétrie des constructions et notamment l'orientation des toitures : deux dispositions sont envisageables :

- Faîtage parallèle aux courbes de niveau pour les bâtiments d'emprise importante,
- Faîtage perpendiculaire aux courbes de niveaux lorsque les volumes bâtis sont de faible emprise ou lorsque les volumes peuvent être fractionnés.

Les terrasses existantes devront être conservées ou restaurées pour redonner à lire la structuration passée du terrain. Ces bancels pourront être réinvestis en tant que prolongements extérieurs des habitations ou en tant que jardins.

Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement

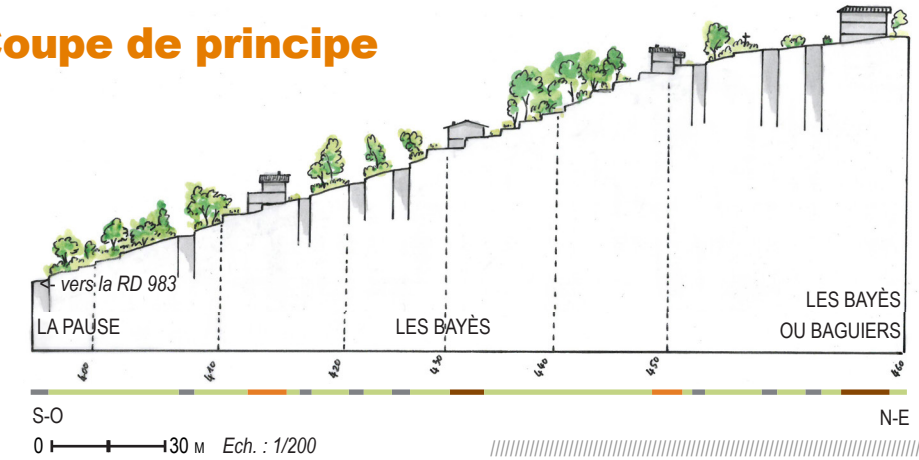


- *Limites d'OAP*
- *Espace habité*
- *Principe d'implantation du bâti (volumétrie)*
- *Principe de desserte : voie existante ou à créer*
- *Principe de liaison douce à maintenir / à créer*
- *Végétation / boisements à maintenir*

Tableau de programmation

Vocation principale du secteur	Habitat
Nombre de logements à réaliser (prévisionnel)	8 (dont 3 en «habitat participatif»)
Dont logements à réaliser en densification (zone UBnc)	3
Typologie d'habitat	individuel
Densité prévisionnelle en extension (zone 1AUB)	9 logements/ha
Autres interventions sur les espaces extérieurs	- Maintien / restauration des bancels - Maintien du caractère boisé des versants

Coupe de principe



Références indicatives



Habitat individuel implanté en relation étroite avec la pente : les terrasses constituent le prolongement extérieur de l'habitation.
http://www.cevennes-tourisme.fr/accueil/decouvrir/notre-territoire/a-propos-des-cevennes/geographie-et-paysages







Habitat individuel implanté en relation étroite avec la pente : les terrasses constituent le prolongement extérieur de l'habitation.
Source : Nathalie Crépin architecte

4. Sainte-Croix-Vallée-Française - Le Bourg

Localisation du secteur

L'OAP « Sainte-Croix-Vallée-Française - Le Bourg » est une orientation d'aménagement thématique portant principalement sur les espaces/équipements publics.

Les enjeux

L'orientation d'aménagement répond à plusieurs objectifs issus du PADD, notamment :

Consolider l'offre de commerces et services de proximité :

- Soutenir les activités commerciales dans les centres-bourgs et sur le territoire communautaire
- Affirmer la vocation de bourgs-centres de Saint-Etienne

Affirmer la vocation de bourg-centre de Sainte-Croix

Le projet entend notamment affirmer Sainte-Croix-Vallée-Française en tant que polarité culturelle à l'échelle intercommunale (offre culturelle, exposition, cinéma, office de tourisme intercommunal).

Maintenir les services publics sur le territoire

Le maintien et le développement des équipements publics et en particulier scolaires ou médico-sociaux (Maison de santé) permet de confirmer le statut de bourg-centre pour Sainte-Croix-Vallée-Française au sein de la communauté de communes et de maintenir une forme de dynamique urbaine essentielle à son développement.

Maintenir le maillage d'équipements scolaires

La répartition des écoles sur le territoire communautaire est aujourd'hui un vecteur de lien social et un facteur de maintien de l'équilibre générationnel.

Programmer des équipements sportifs et de loisirs

Le projet se donne pour objectif de revitaliser le territoire communautaire en le dotant d'équipements publics qui bénéficieront à la population permanente autant qu'à l'attractivité touristique en haute saison, (notamment) à Sainte-Croix-Vallée-Française :

- Office de Tourisme Intercommunal,
- Aménagement des plages du Gardon,
- Espace de convivialité (tiers-lieu).

Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement repose sur la mise en oeuvre des orientations définies pour le projet «bourg-centre» qui répondent aux objectifs du PADD, en particulier celles visant à consolider les services essentiels, publics ou marchands.

Cela se traduit par la programmation de différents équipements publics : scolaires, sanitaires et sociaux et par des mesures visant au maintien du tissu commercial (nouvelle répartition des commerces et services, préservation des rez-de-chaussée commerciaux, etc.).

D'autre part le parti d'aménagement tient compte de la dynamique saisonnière et touristique, en programmant ou requalifiant les espaces dévolus au stationnement public : il s'agit d'accroître l'offre de stationnement, en particulier à la proche périphérie du centre-bourg, pour limiter l'encombrement de l'espace public par les véhicules en haute saison.

Le projet prévoit aussi d'améliorer la mise en relation avec le Gardon de Sainte-Croix, en aménageant des plages et des accès.

Le projet porte aussi sur l'aménagement de la voirie pour réduire les conflits d'usages entre mode de déplacements doux et flux motorisés :

- espace de rencontre ou zone 30 dans le coeur de bourg,
- principes de liaisons douces vers Pont-Ravagers et vers les équipements programmés.

Conditions d'aménagement du secteur

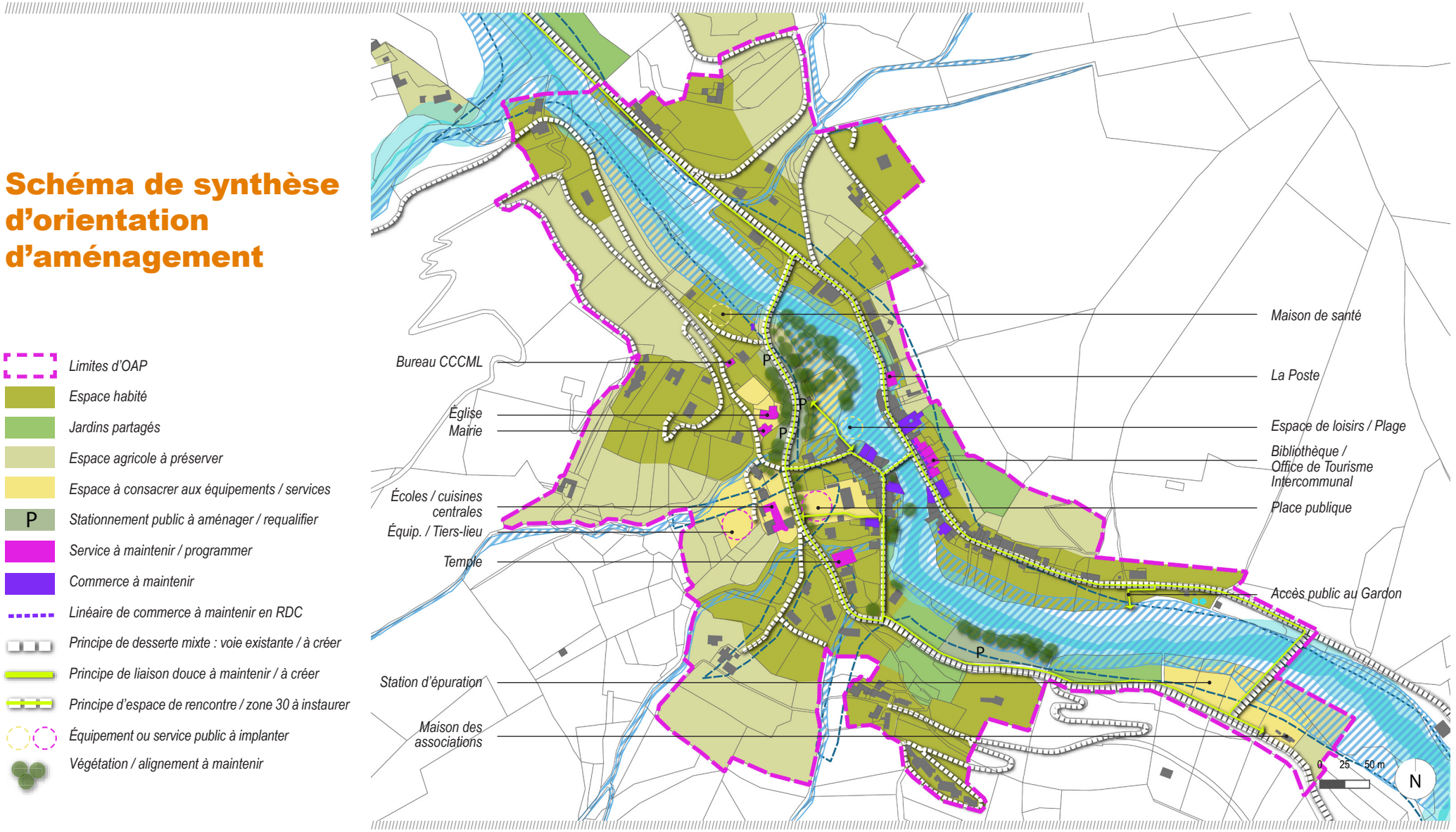
Il convient de respecter le parti d'aménagement et le schéma de synthèse selon un rapport de compatibilité.

Des adaptations ponctuelles sont admises, notamment une certaine souplesse dans la mise en oeuvre du plan est tolérée pour ce qui concerne la programmation et la localisation des équipements publics.

Programmation

Cf. Schéma de synthèse page de droite.

Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement



5. Moissac / Sainte-Croix - ZAE

Localisation du secteur

Le secteur « Moissac/Sainte-Croix - ZAE » constitue un secteur d'extension urbaine d'environ 3,3 ha situés à cheval sur les deux communes de Sainte-Croix-Vallée-Française et Moissac-Vallée-Française, de par et d'autre de la RD 983.

Cet espace s'inscrit au pied d'un versant orienté au sud, où les pentes sont plus modérées jusqu'au lit du Gardon de Sainte-Croix qui marque la limite sud de la zone constructible (risque inondation).

La partie sud du secteur, située en aval de la RD 983, comprend l'actuelle zone d'activités économiques à conforter. La partie nord du secteur, située en amont de la RD 983, est un versant actuellement boisé qui appelle à recevoir l'extension de la zone d'activités.

Cet espace présente un intérêt de par sa localisation à environ 1 Km du bourg de Sainte-Croix-Vallée-Française et traversé par la RD 993 mettant en relation le site avec Moissac-Vallée-Française et, au-delà, Saint-Etienne-Vallée-Française. Le site est également proche des intersections de la RD 983 avec les RD 40 et RD 140, qui la relient avec la route de la Corniche (RD 9) vers Gabriac, Molezon et Le Pompidou (à l'échelle communautaire) et vers Saint-Jean-du-Gard et Florac à l'échelle du grand territoire.

Les enjeux

Le secteur « ZAE » répond à plusieurs objectifs issus du PADD, notamment :

Conforter l'emploi sur place :

- Pérenniser les entreprises existantes,
- Accueillir de nouvelles activités

L'extension de la Zone d'Activités Économiques doit permettre aux entreprises de se développer ou de s'établir de manière pérenne sur un site adapté. Cela doit répondre notamment aux besoins de certaines entreprises en recherche de locaux ou de foncier sur le territoire communautaire.

Consolider l'offre de commerces et services de proximité :

Le développement de Zone d'Activités Économiques doit permettre également de consolider l'offre de services sur le territoire communautaire qui au regard des besoins en termes d'activités artisanales et dans le domaine du bâtiment.

Mettre en valeur le paysage et les milieux naturels :

- Maintenir les vues remarquables

Alors que les bâtiments d'activités sont souvent des constructions de gabarits importants, il existe un enjeu fort de préservation du paysage de la vallée, d'autant plus que la zone d'activité appelle à se développer un peu en hauteur sur les premières pentes du relief. Il y a donc un risque de visibilité important de ces constructions depuis la RD 983 ou depuis les reliefs faisant face au site, et de perturbation du paysage des reliefs boisés existants.

Les aménagements doivent donc chercher à minimiser l'impact paysager des bâtiments d'activité à programmer.

A noter aussi que la zone d'activités économiques est localisée en bordure du Gardon de Sainte-Croix, sur les berges duquel existe un site de baignade et de loisirs de plein air, investi par les habitants en période estivale : le Site de «La Grenouille». Le projet doit chercher à articuler cet espace de loisirs avec les aménagements prévus, notamment en termes de desserte piétonne.

Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement repose sur une extension de la Zone d'Activités Économiques en partie nord de la RD 983, sur les pentes les plus modérées au pied du relief. Le projet vise à organiser l'implantation des constructions en terrasses, le long d'une voie de desserte centrale plantée (alignement structurant).

Les constructions s'implanteront dans des espaces dont les boisements seront éclaircis, en ménageant sur leur pourtour d'importantes interfaces plantées destinées à préserver un premier plan verdoyant devant les bâtiments d'activité, pour en minimiser l'impact dans le paysage (perçu depuis la route ou depuis le versant faisant face au site).

Conditions d'aménagement du secteur

Desserte automobile

L'aménagement projeté s'appuie sur la création :

- d'une voie de desserte haute (mail), desservant la principale extension de la ZAE et se raccorant à la RD 983 à l'est et à l'ouest du secteur, en se greffant sur la voirie existante ;
- d'une voie de liaison transversale perpendiculaire à la RD 983, desservant la ZAE existante au sud, et son extension au nord, formant un carrefour qui devra permettre les demi-tours (que ne permettront pas aisément les embranchements Est et Ouest du nouveau mail sur la RD 983). Cette voie a également pour vocation de créer un bouclage en raccordant la voie de desserte existante de la partie sud de la ZAE à la RD 983 au niveau du carrefour à créer.

Les abords des bâtiments d'activités seront traités sous forme de pale-formes plus ou mois larges, aménagées dans le prolongement du mail et destinées au stationnement, aux manoeuvre ou au stockage du matériel et des marchandises.

Verdissement

Au centre du secteur d'extension la ZAE situé en amont de la RD 983, le projet prévoit la création d'un mail planté d'un double alignement d'arbres.

En bordure amont de la RD 983, le projet prévoit le maintien ou le confortement d'une interface boisée suffisamment dense composée d'essences assez hautes pour créer un premier plan verdoyant destiné à atténuer l'impact paysager des bâtiments d'activités implantés sur le pied du relief.

Sur le même principe, le projet prévoit le maintien ou le confortement d'interfaces boisées autour des bâtiments d'activités.

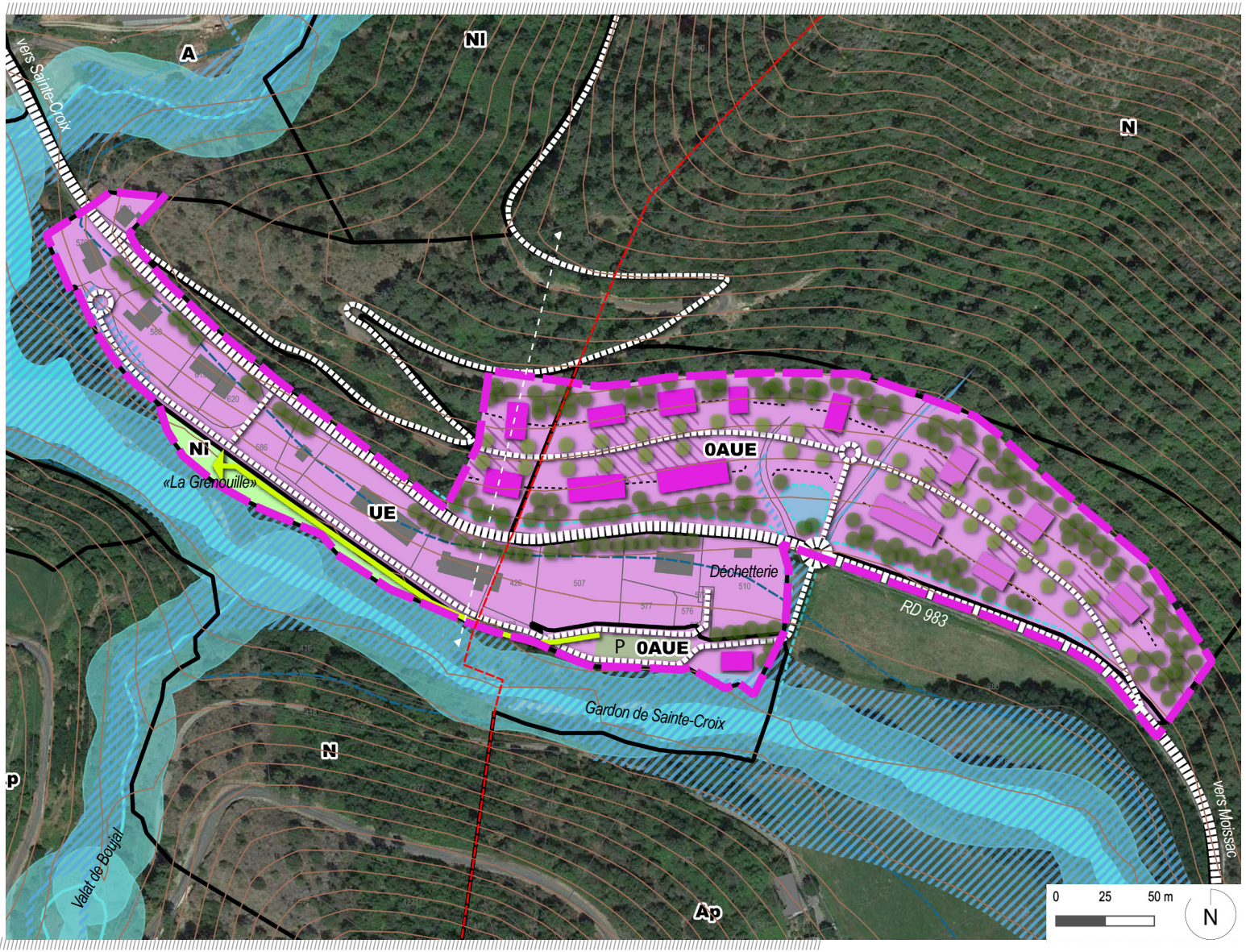
Implantation du bâti

Dans cette même logique, on privilégiera une insertion des bâtiments à la pente, en terrasses : les bâtiments de grande taille privilégieront une implantation dans le sens des courbes de niveau quand les constructions de taille plus modeste pourront s'implanter perpendiculairement, à l'instar de l'habitat traditionnel, pour limiter les affouillements et exhaussements de terrain.

Desserte piétonne

Le projet prévoit la requalification de la liaison piétonne entre le parking situé aux abords de la déchèterie et le site de loisirs de « La Grenouille » : il s'agit de sécuriser l'accessibilité aux berges du Gardon

Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement



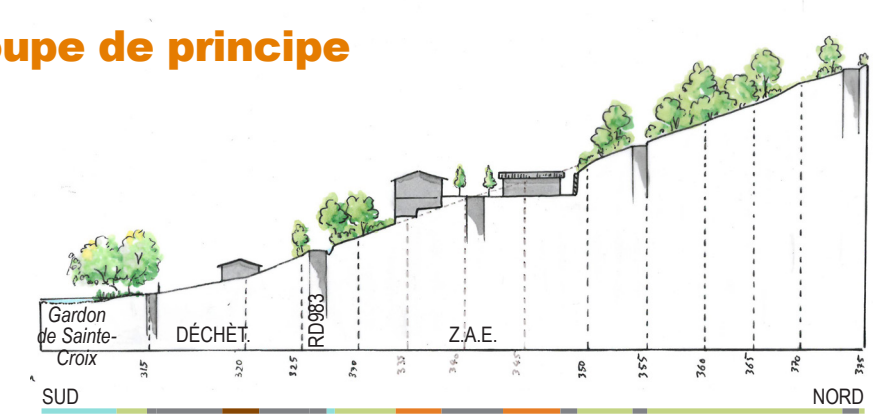
- Limites d'OAP
- Espace à vocation économique
- MT LT — Principe d'implantation des activités (Moyen/Long Terme)
- Espaces de stationnement, manoeuvre, stockage...
- P — Stationnement public
- Principe de desserte : voie existante ou à créer
- Principe de liaison piétonne
- Espace à vocation de loisirs
- Principe de muret à réaliser (bancel)
- Principe d'alignement structurant à réaliser
- Principe d'écran végétal à maintenir / à conforter

ROBIN & CARBONNEAU > urbanistes architectes dplg, mandataires
+ COPAGE + La Forêt Lozérienne et Gardoise + EBEN (V. Spadafora)

Tableau de programmation

Vocation principale du secteur	Activités / Artisanat
Nombre de lots à réaliser (prévisionnel)	10 à 15
Autres interventions sur les espaces extérieurs	- Création d'un mail de desserte planté - Maintien du caractère boisé des versants (interfaces boisées le long de la RD 983 et autour des bâtiments) - Création d'une voie transversale à la RD 983 avec carrefour autorisant les demi-tours.

Coupe de principe



Ech. : 1/200

Références indicatives



Principe d'implantation des bâtiment dans la pente : perpendiculairement aux courbes de niveaux (petit gabarits) ou parallèlement (grands gabarits)





Interface boisée existante, du côté amont de la RD 983



Principe d'interface boisée autour des bâtiments d'activités

6. Saint-Etienne-Vallée-Française - Centre-bourg

Localisation du secteur

Le secteur « Saint-Etienne-Vallée-Française - Centre-bourg » est un secteur de densification et de renouvellement qui comprend aussi une zone à urbaniser (1AUB) de 0,5 hectare, située au sud-ouest du bourg. Cette zone s'inscrit sur un versant orienté au sud-est, marqué par des pentes modérées, offrant des vues sur le village, la vallée du gardon et les reliefs de l'autre versant (Le Mazel), dans un environnement partiellement urbanisé à dominante résidentielle.

La zone à urbaniser du secteur Centre-Bourg appelle à recevoir principalement de l'habitat, éventuellement sous forme d'hébergement senior. Le site présente un grand intérêt en termes de localisation, à quelques minutes des commerces et services du village, implantés principalement le long de la RD 984 et à proximité de la mairie et de la salle polyvalente.

Ce site présente donc une bonne connexion avec le coeur de village, mais il bénéficie aussi d'une accroche sur la RD 984 qui met en relation Saint-Etienne-Vallée-Française avec le grand territoire : les communes voisines de Moissac-Vallée-Française et de Saint-Jean-du-Gard (via la RD 983) et de Saint-Germain-de-Calberte et, au-dela avec Florac, Alès, etc.

A l'échelle du secteur Centre-Bourg dans son ensemble, les enjeux concernent plus particulièrement la requalification urbaine et l'articulation entre les quartiers et les diverses fonctions urbaines.

Les enjeux

Le secteur « Centre-Bourg » répond à plusieurs objectifs issus du PADD, notamment :

Maintenir la population / Accueillir de nouveaux habitants :

- Diversifier l'offre de logements pour répondre à l'étendue des besoins.

Il s'agit de développer une offre de logements qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communautaire (environ 225 habitants à accueillir, soit des besoins estimés à 115 logements à l'horizon 2035). Il s'agit aussi de proposer une offre de logements diversifiés (mixité sociale et générationnelle). Par ailleurs, à Sainte-Etienne-Vallée-Française, les logements anciens ne sont pas toujours adaptés aux critères contemporains de confort (disposer de stationnement sur parcelle, d'espaces extérieurs privatifs ou d'un jardin, etc.). Il s'agit donc de renouveler l'offre de logements ou de proposer des jardins partagés pour les maisons qui en sont dépourvues.

Consolider l'offre de commerces et services de proximité :

- Soutenir les activités commerciales dans les centres-bourgs et sur le territoire communautaire
- Affirmer la vocation de bourgs-centres de Saint-Etienne-Vallée-Française

Les commerces de proximité participent à la dynamique territoriale (animation de la vie sociale et économique) et le PADD entend conforter le centre-bourg de Saint-Etienne-Vallée-Française en tant que polarité commerciale de proximité.

Équilibrer l'armature des équipements publics :

- Équilibrer et sécuriser la ressource en eau potable,
- Garantir le traitement des eaux usées,
- Maintenir le maillage d'équipements scolaires

L'aménagement du centre bourg de Saint-Etienne-Vallée-Française se justifie par la présence d'équipements sanitaires suffisamment dimensionnés (distribution d'eau potable, assainissement des eaux usées), pour garantir la satisfaction des besoins liés à l'accueil de nouveaux habitants d'une part, et pour assurer une bonne gestion de la ressource en eau d'autre part.

Organiser les mobilités :

- Modérer les besoins de déplacements motorisés,
- Développer les déplacements doux à l'échelle des bourgs et hameaux

L'aménagement du secteur doit contribuer, à travers le maillage des voies, à renforcer les liens inter-quartiers, à faciliter la communication entre les espaces habités et les différentes polarités du centre-bourg (commerces, services, équipements scolaires, lieux de vie et de sociabilité), notamment en facilitant les mobilités douces.

Planifier un mode «d'éco-développement» :

- Exploiter au mieux les contraintes des sites et les facteurs climatiques locaux

L'enjeu est d'envisager le développement de l'habitat en tenant compte de la pente, et de l'orientation du versant pour bénéficier au mieux de la lumière et des apports solaires, pour se protéger des vents, et bénéficier des vues, etc. Il s'agit aussi de mettre en valeur et de préserver les éléments caractéristiques du paysage et de l'architecture locale.

Le parti d'aménagement

Le parti d'aménagement repose sur le confortement du centre-bourg de Saint-Etienne-Vallée-Française, qui présente de nombreux avantages pour accueillir de nouveaux habitants :

- Proximité du tissu de commerces, services et équipements publics,
- Capacité suffisante des équipements sanitaires (eau potable, assainissement) et notamment possibilité de raccordement à l'assainissement collectif qui permet de garantir la qualité des rejets dans l'environnement récepteur au bénéfice de la préservation de la ressource en eau, etc.
- Réseau de communication (routes et réseaux), facilitant les échanges avec le grand territoire.

En admettant l'implantation de nouvelles habitations individuelles selon une densité modérée et notamment en programmant la possibilité d'implanter une résidence senior, il s'agit de répondre aux besoins de mixité générationnelle de l'habitat et de répondre à la demande d'habitat sur de grands terrains, bénéficiant d'une relative proximité avec le centre-bourg et ses équipements. Ce dernier type d'offre vise à répondre aux besoins des familles et jeunes ménages qui recherchent un rapport à la nature et la proximité des commodités.

Conditions d'aménagement du secteur

Habitat

Il s'agit de conforter l'offre de logements, en proposant une diversification des typologies à l'échelle communautaire : à Saint-Etienne-Vallée-Française, le parti d'aménagement repose sur une offre variée, composée d'habitat individuel relativement dense ou groupé aux abords du coeur de village et des ses équipements publics (en accord avec les typologies d'habitat continu du centre-bourg), et d'habitat individuel sur de plus grands terrains, en périphérie, à l'interface avec les espaces naturels. Au niveau de la zone à urbaniser (1AUB) la résidence senior pourrait prendre la forme d'habitat groupé ou de petit habitat collectif.

Commerce, services

Le projet prévoit la possibilité d'implanter des activités en complément de l'habitat, de préférence en accroche sur la rue.

Équipements / espace public

Il s'agit principalement d'organiser l'accessibilité des équipements publics du centre-bourg : (écoles, collège, maison des services, salle polyvalente, mairie, équipements sportifs, etc.) en confortant le réseau de voies douces.

Dans la même logique, il s'agit aussi de relier les espaces habités (coeur de village, lotissements périphériques, logements sociaux du sud du bourg, etc.) par un réseau de cheminements doux.

Aussi, il s'agit d'améliorer la cohabitation des fonctions urbaines. Par exemple, aux abords des logements sociaux, l'espace est aujourd'hui assez décousu : les activités et le stockage de matériaux créent un cadre peu compatible avec la proximité de l'habitat, tant en termes de partage de la voirie qu'en termes de nuisances paysagères. Le projet prévoit en conséquence de recloisonner un peu l'espace par une meilleure définition des espaces publics de voirie et par l'implantation d'interfaces plantées pour restructurer l'espace et créer des masques visuels sur les «points noirs» du paysage.

Le projet prévoit aussi le renforcement de l'offre de jardins partagés.

Desserte automobile

L'aménagement projeté s'appuie sur la voirie existante, en accroche sur la RD 983, qui pourrait desservir de nouveaux terrains constructibles étagés en terrasses.

Voies douces

Le projet prévoit la requalification des sentiers ruraux pour favoriser les liaisons entre les espaces habités, et vers la RD 987.

Compensation hydraulique

La compensation des surfaces imperméabilisées s'opérera à la parcelle.

Au sein des différents projets, les volumes de rétention seront constitués dans la mesure du possible par des bassins ouverts et accessibles, ces bassins devront faire l'objet d'aménagements paysagers.

Insertion dans le paysage

Le projet s'insère dans le grand paysage à travers le comblement de dents creuses au sein du tissu bâti existant du centre-bourg ou, à sa périphérie par l'ouverture de clairières au sein des masses boisées existantes. Ces déboisements épargnent tant que possible la végétation existante en limite de parcelle et en intégrant les sujets remarquables et les continuités boisées dans les jardins particuliers. Le règlement prévoit les conditions d'aménagement des jardins en accord avec le grand paysage (maintien des masses végétales existantes, clôtures, espaces libres et plantations). Une attention doit être portée également aux prairies maigres de fauche qui occupent jusqu'à certaines des dents creuse au sein de l'espace urbanisé. On cherchera à maintenir une part de ses prairies dans les conditions prévues par le règlement (pièce 4 du PLUi). Voir aussi schéma p.46 de la présente notice.

Implantation du bâti

Le projet cherche à réinterpréter les modes d'implantation traditionnels en proposant une implantation des constructions parallèlement ou perpendiculairement aux courbes. Cela doit permettre de minimiser les terrassements et d'orienter les façades principales au sud, pour offrir des vues sur la vallée et, surtout, pour bénéficier au mieux des apports solaires dans une logique d'approche énergétique passive.

Concernant la volumétrie des constructions et notamment l'orientation des toitures, deux dispositions sont envisageables :

- Faîtage parallèle aux courbes de niveau pour les bâtiments d'emprise importante,
- Faîtage perpendiculaire aux courbes de niveaux lorsque les volumes bâtis sont de faible emprise ou lorsque les volumes peuvent être fractionnés.

Les terrasses existantes devront être conservées ou restaurées pour redonner à lire la structuration passée du terrain.

Les murets existants en bordure des voies devront être conservés et même prolongés dans les nouvelles opérations pour conférer une certaine continuité et cohérence à l'espace public, à plus forte raison lorsqu'il s'agit d'implanter de l'habitat individuel pavillonnaire qui, par définition, ne contribue pas à structurer l'espace de la rue en marquant distinctement la limite entre espace public et privé.

Tableau de programmation

Vocation principale du secteur	Mixte
Nombre de logements à réaliser (prévisionnel)	20 dont 8 logements senior
Dont logements à réaliser en densification (zone UB)	10
Typologie d'habitat	individuel
Densité prévisionnelle en extension (zone 1AUB)	15 logements/ha
Autres interventions sur les espaces extérieurs	- Maintien / restauration des bancels et murets en limites d'espace public/privé - Maillage de voies douces - Fossé à maintenir

Références indicatives



éco-Habitat groupé - Romain-Marlin-Architecte



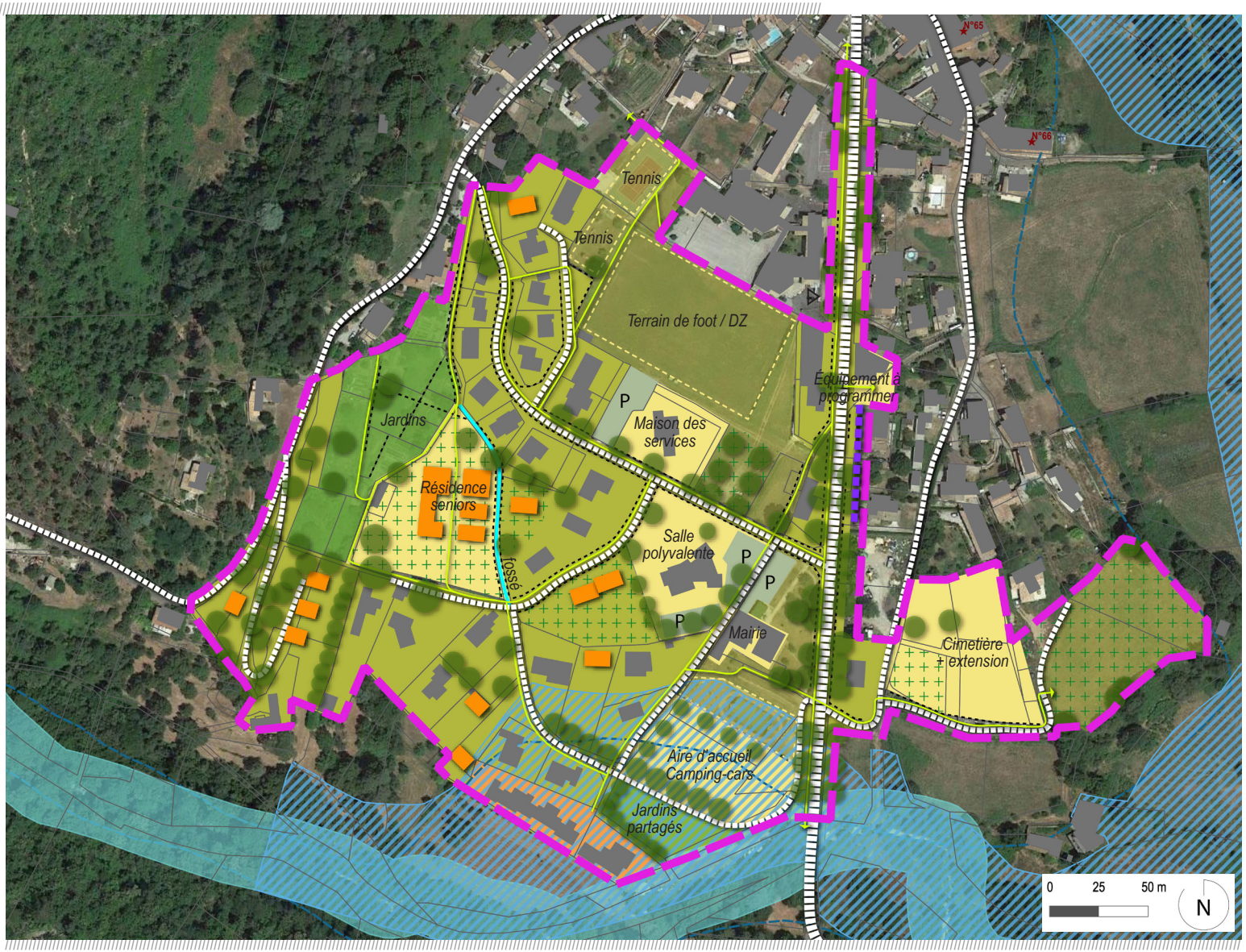
Studios groupés - Reiulf Ramstad Architects

Schéma de synthèse d'orientation d'aménagement

- *Limites d'OAP*
- *Équipement sportifs et de loisirs*
- P *Stationnement public*
- *Équipement public, commerce, service*
- *Jardins partagés*
- *Espace habité*
- *Principe d'implantation de l'habitat*
- *Linéaire de commerce à maintenir en RDC*
- *Principe de desserte mixte : voie existante / à créer*
- *Principe de liaison douce à maintenir / à créer*
- *Murets de pierres en limites parcellaires à maintenir / à prolonger*
- *Trames végétales à maintenir / conforter*
- *Part de prairies à maintenir*



Muret de pierres en limites parcellaires △



Principe de préservation des prairies

Maintien des prairies maigres de fauche

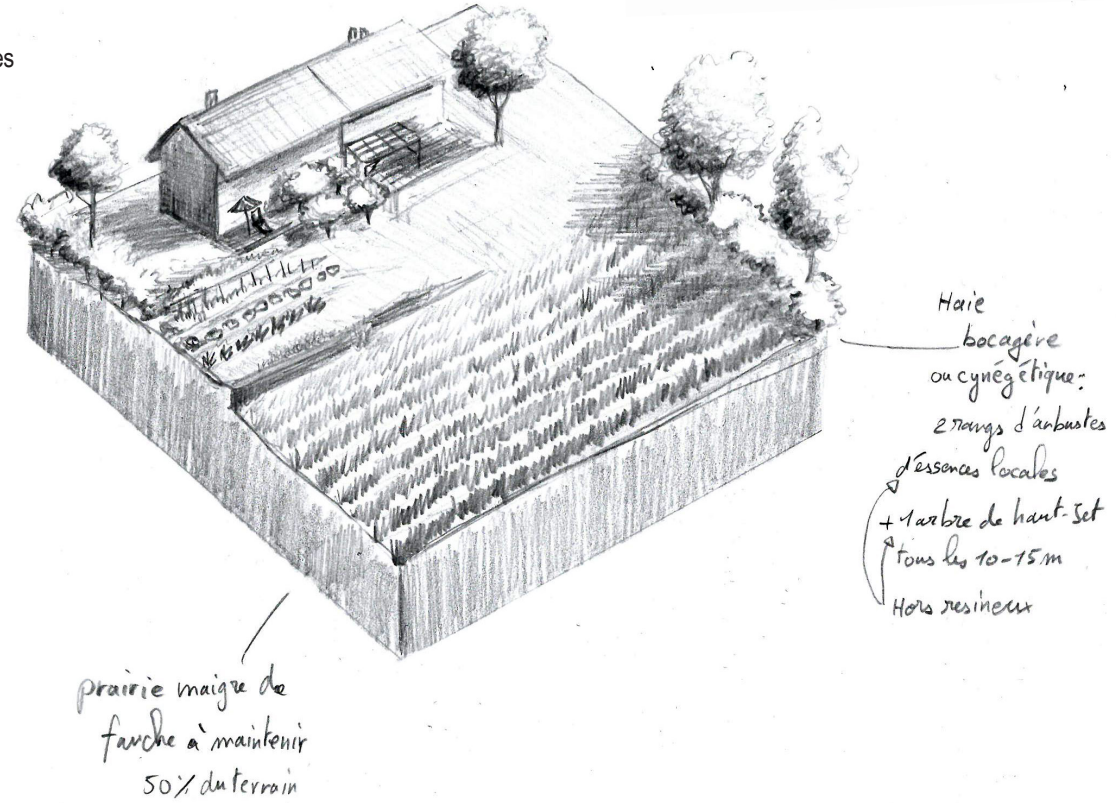
Les prairies maigres de fauche sont constituées d'espèces végétales spécifiques qui permettent de les distinguer des autres milieux ouverts. Le laps de temps avant qu'un milieu ouvert devienne une prairie maigre de fauche n'est pas connu. Il s'agit toutefois d'un temps long. Pour certaines prairies, c'est un héritage séculaire dans la vallée du Gardon de Mialet lié à des pratiques de fauche ancestrales. Elles font parties du patrimoine culturel, agricole et naturel cévenol. Ces prairies assurent notamment une fonction agricole majeure dans l'élevage local et permettent de contribuer à une partie de l'autonomie fourragère des exploitations cévenoles. Elles sont aussi vitales pour de nombreuses espèces : oiseaux, chauves souris, reptiles, insectes... et présentent à ce titre un intérêt écologique fondamental.

Le projet prévoit autant que possible le maintien de ces prairies en évitant de les urbaniser.

Réduction des espaces libres aménagés

Certaines de ces prairies couvrent parfois des espaces urbanisés ou des espaces qui doivent accueillir de l'habitat.

Dans ce cas de figure, il convient de modérer les aménagements, y compris des espaces extérieurs (jardins, terrasses, etc.), pour préserver une part importante d'espaces ouverts à maintenir en prairies, dans les conditions prévues par le règlement (pièce 4 du PLUi)



Échéancier prévisionnel

Secteur	Échéancier d'urbanisation des zones AU
Saint-Martin-de-Lansuscle - Habitat en discontinuité	Moyen terme
Le Pompidou - Le Bourg	Court terme
Sainte-Croix-Vallée-Française - La Pause	Court terme
Sainte-Croix-Vallée-Française - Le Bourg	Sans objet (zone urbaine)
Moissac / Sainte-Croix - ZAE	Moyen terme/Long terme
Saint-Etienne-Vallée-Française - Centre-Bourg	Court terme

Toutes les zones à urbaniser 0AU du PLUi sont bloquées dans l'attente de la mobilisation de ressources en eau potable répondant aux exigences de quantité et de qualité. Après quoi l'ensemble des zones à urbaniser appellent à être ouvertes à l'urbanisation (à moyen terme).

La zone 0AUE bloquée de la ZAE de Moissac-Vallée-Française/Sainte-Croix-Vallée-Française appelle à être urbanisée en deux temps, à moyen et à long terme consécutivement à l'équipement de la zone (VRD).