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

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

PREFECTURE DE LA LOZERE

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES

DES CEVENNES AU MONT-LOZERE

ELABORATION

Arrêté le :

5 juillet 2018

Approuvé le :

24 septembre 2019

VISA

Date : 04 - 01 - 2022

Le Président
Michel REYDON

Modifications - Révisions allégées - Mises à jour

Orientations d'Aménagement et de Programmation

3.2

Préambule

Conformément au code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut prévoir des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

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

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

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

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

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

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

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

- Le bourg de Saint-Germain de Calberte dans son ensemble : une OAP qui définit l'organisation générale du bourg en accordant une importance toute particulière à la définition des différents quartiers, à la mise en valeur des liens entre ces derniers, à la hiérarchisation des axes de communication, etc.
- Le bourg de Saint-Germain de Calberte: cette seconde OAP encadre et qualifie les extensions futures du bourg afin de s'assurer de la préservation de son caractère patrimonial. Cette OAP oeuvre aussi à la création d'espaces publics et à la mise en valeur de ceux déjà présents sur le territoire.
- Le secteur 1AU de la Bastide Haute ;
- Le secteur 1AU des Calquières ;
- ~~Une partie du secteur Ub des Calquières.~~

Sont développées dans ces Orientations d'Aménagement et de Programmation: l'intégration, voire la préservation, des masses végétales (haies bocagères, boisements, etc.), la prise en compte des problématiques d'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, la desserte par les réseaux, l'insertion, voire l'implantation du bâti, etc.

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

Principes généraux

Programmation

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

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

En effet, pour chacun des secteurs, la commune de Saint-Germain de Calberte, accompagnée des personnes ressources compétentes, a vérifié la capacité des réseaux.

Aussi, aucun échéancier ou programmation de travaux ne s'avère nécessaire sur les secteurs concernés.

Préservation des paysages et de l'environnement

La végétation est un marqueur fort du paysage et participe directement à l'identité du site. Sur certains secteurs concernés, des haies bocagères sont présentes. La préservation de cette trame paysagère existante est donc recommandée pour diverses raisons:

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

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

Les principes d'aménagement qui suivent tiennent également compte des problématiques liées aux rus, murets et éléments de patrimoine composant les secteurs concernés.

La prise en compte de l'environnement passera également par des principes d'aménagement intégrant la gestion des eaux pluviales et favorisant au maximum leur infiltration.
Il s'agit de réduire le ruissellement en ayant recours à des techniques visant à se rapprocher le plus possible du cycle naturel de l'eau, en utilisant des matériaux poreux et non étanches, facilitant ainsi l'infiltration diffuse des eaux pluviales. Dans le cas où l'infiltration serait impossible, d'autres techniques sont envisageables comme le stockage avant rejet à débit limité vers un ruisseau ou, à défaut, vers le réseau d'assainissement collectif.

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

Vers un réseau de circulation continu et hiérarchisé

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

Les tracés décrits ci-après restent néanmoins des schémas de principe, ils ne figent en rien l'implantation des voiries ou aménagements mentionnés ; leur localisation définitive devant être affinée suite aux conclusions d'études précises (ex: levés topographiques, etc.).
Afin d'assurer une certaine homogénéité de la voirie communale, la bande de circulation de chacune des voies créées devra comporter une largeur minimale de 4 m ; les accotements et aménagements doux seront à adapter aux besoins spécifiques du secteur.

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

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

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

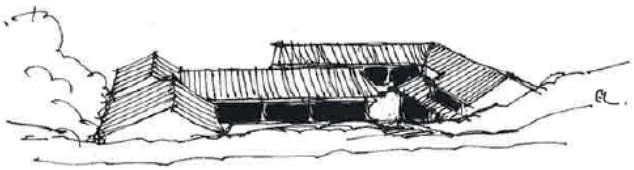
• Eclairage public (ou collectif)
Sera prévu un système d'éclairage faible consommation, permettant la gestion de plages horaires hebdomadaires, et dont l'aspect sera en cohérence avec le mobilier urbain communal.

• Stationnement public et / ou collectif
Il sera prévu à raison d'une place de stationnement par logement créé. Son traitement de surface ne devra pas être imperméabilisé.

L'intégration des nouvelles constructions au site environnant, les règles ci-dessous devront être intégrées aux projets soumis aux OAP :

- Intégrer la mémoire du lieu : s'inspirer des formes traditionnelles du lieu pour des constructions neuves permet de conserver une volumétrie en cohérence avec l'existant.
- Volumes à l'échelle du paysage : une composition d'ensemble s'inspirant des modèles de bâti traditionnel (mas et hameaux) permet la réalisation de constructions à l'échelle du paysage de la vallée. Si, ces modèles dépassent largement les besoins d'une famille d'aujourd'hui, ils se prêtent au regroupement de plusieurs familles ainsi qu'à l'association de la fonction «logement» avec des activités professionnelles.
- Volumes adaptés au relief : les volumes se grefferont dans la continuité du bâti existant. Ils tiendront compte des lignes de force, des pentes de toitures et des courbes de niveau et s'inscriront dans l'organisation urbaine de l'ensemble. Des volumes qui s'étagent à l'horizontale en suivant le relief, s'intègrent plus facilement dans leur site que des volumes monolithiques trop haut ou trop larges.

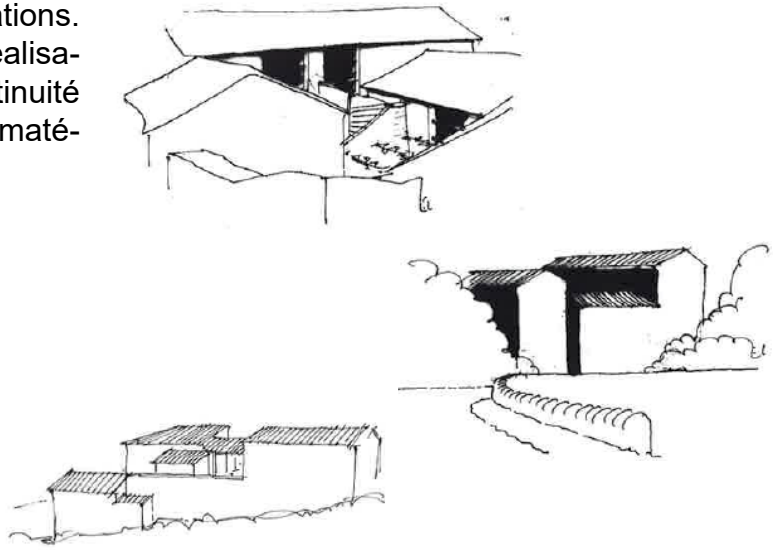
Volumes adaptés au relief



Source : Brochure «Faire sa maison en Galeizon»

- Formes élémentaires et évolutives : les maisons seront évolutives, capables de s'enrichir au fil de leurs transformations. Leur intégrité sera garantit par la réalisation d'adjonctions assurant la continuité des volumes et l'homogénéité des matériaux.

Formes élémentaires et évolutives



Source:Brochure«FairesamaisonenGaleizon»

- Un bâti homogène, l'utilisation d'un même matériau pour les bâtiments et pour les éléments d'accompagnement, tels que murets, appentis, escaliers, porches, liaisonne les bâtiments entre eux et assure à l'ensemble son homogénéité.

- Dans la mesure du possible, emploi de matériaux naturels et écologiquement adaptés, en effet l'utilisation des matériaux naturels, tels que pierres, terre ou bois local (bardeau de châtaignier par exemple), ainsi que terre cuite, chanvre, chaux ou même paille, permet de créer des maisons saines, respirantes, bien isolées et d'aspect agréable. D'une pérennité souvent supérieure à celle des produits synthétiques, les matériaux naturels peuvent aussi être réutilisés ;

- L'utilisation de pigments naturels et des terres locales pour teinter les peintures et enduits, permet de retrouver l'authenticité et la richesse de nuance des couleurs traditionnelles de la vallée. Une fine observation de l'entourage naturel et bâti peut être une source précieuse d'inspiration pour se différencier en harmonie. Saint-Germain de Calberte se situe dans le haut de la vallée. De façon générale, la palette des couleurs se compose d'un ensemble monochrome à dominante gris sombre, marqué par le schiste. On y trouve peu d'enduits, les mortiers sont grossiers et réalisés à partir de sable rose et les toits sont mixtes (schistes et tuiles). De façon plus ponctuelle (menuiseries), on observe des tons froids (bleu et gris).

Un bâti homogène

Des Matériaux naturels et écologiquement adaptés

1. Le Schiste
2. Le calcaire
3. Le grès
4. Les galets
5. Le châtaignier
6. Les bardeaux bois
7. La brique
8. La tuile canal
9. Les mortiers et enduits
10. Le zinc
11. Le béton
12. Le fibro-ciment

Les couleurs, entre esthétique et nécessité

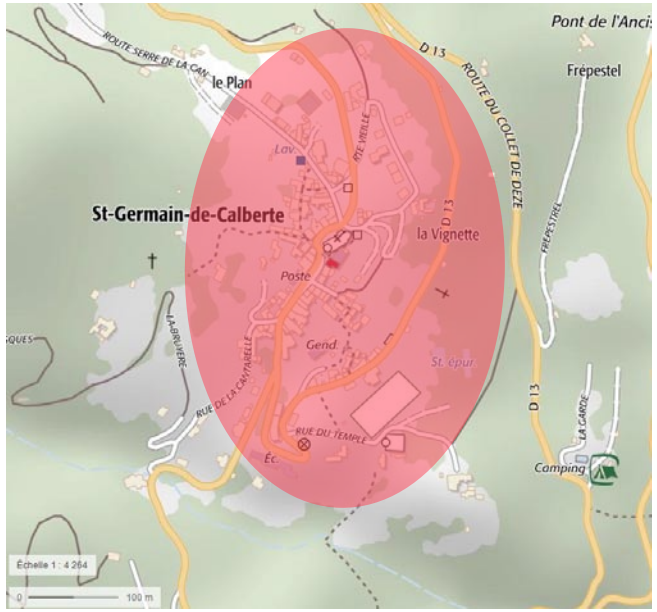
Palette ponctuelle

Palette générale

La texture

SOURCE : BROCHURE « FAIRE SA MAISON EN GALEIZON »

Saint-Germain de Calberte - bourg



Fondé par les Bénédictins aux alentours du XIème siècle, le bourg de Saint-Germain de Calberte est un village étiré sur un replat du versant Est du serre de Galta. Il est orienté plein Sud, face à la vallée. Le bourg accueille la plupart des fonctions sociales et équipements publics de la commune (église, temple, mairie, bureau de poste, bibliothèque, salle des fêtes, etc.).

Organisation du bourg (principes)

Du point de vue de la morphologie urbaine, pendant longtemps, le village originel s'est peu à peu développé, notamment au XIII et après le XVIIIe siècle. Ainsi, ce n'est que plus récemment que des constructions sont venues épaissir la silhouette initiale du bourg : ces constructions plus récentes dévalent la pente face au Malpa. De la même façon, quelques maisons se sont implantées le long de la route du quartier du Plan (au Nord du bourg).

Les différents quartiers du bourg soulignent l'évolution progressive de celui-ci et les formes urbaines rencontrées témoignent des époques de développement successives (*cf. carte*).

Le coeur de village

Le coeur du village date de l'époque médiévale. Il convient toutefois de noter que des transformations ont eu lieu au fil des siècles: maisons reconstruites, cimetières plusieurs fois déplacés, etc.

Ainsi, retrouver les implantations du Moyen-Age sur terrain s'avère une entreprise délicate. Les reconstructions des XVIIe et XVIIIe siècles sont largement majoritaires. Si les traces médiévales dans le bâti sont exceptionnelles, on observe tout de même une relative permanence, du Moyen-Âge à nos jours, en ce qui concerne les noms des hameaux : c'est notamment le cas du nom du bourg.

Par ailleurs, d'autres marques de l'histoire du village sont encore visibles au sein du bâti du bourg telle que l'ancienne filature qui témoigne de l'époque où le travail de la soie était l'industrie phare des Cévennes.
Du point de vue de la morphologie du bâti, le noyau ancien se caractérise par un bâti relativement dense et des rues étroites.

Les extensions récentes

Plus récemment, de nouveaux quartiers se sont créés. Ainsi, le quartier situé à proximité de l'école s'est développé entre les années 1930 et 1960. Plus récemment encore, les quartiers de la Vignette, de la Bruyère et du Plan ont accueilli de nouvelles constructions.
Bien que fortement influencée par le relief de la commune, leur implantation se différencie légèrement des logiques d'occupation du territoire issues des époques où se sont façonnés les paysages cévenols traditionnels.

Visuellement, la rupture entre bâti ancien et constructions récentes est visible via :

- Physionomies des rues (retrait des constructions par rapport aux voies, clôtures disparates, absence de front de rue régulier, etc.),

- Implantation par rapport au milieu naturel parfois hasardeuse et dans des secteurs jusqu'alors agricoles ou naturels,
- Implantation des maisons davantage en milieu de parcelle,
- Plantations exogènes parfois inadaptées ou envahissantes.

L'aménagement des zones à urbaniser devra être pensé de façon à préserver l'identité et la logique des territoires cévenols (inscription du bâti dans la pente, couleur de la pierre locale, maçonneries en pierre apparentes si leur qualité le permet, etc.).

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 2 au rapport de présentation: Evaluation environnementale)

Le bourg de Saint-Germain de Calberte présente une qualité paysagère exceptionnelle: haies, murets, arbres fruitiers (cerisiers, pommiers, etc), noisetiers, frênes, etc. Un habitat dit d'intérêt communautaire est également présent au niveau du bourg : «châtaigneraie cévenole méditerranéenne». L'évaluation environnementale recommande, autant que possible, leur conservation. Ces éléments de paysage (et de patrimoine) seront donc conservés (à préserver au titre de l'article L.151-19° du CU - cf. articles 13 du règlement ou d'un zonage spécifique pour leur caractère paysager).

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

Circulation et déplacements (principes)

Deux routes départementales se croisent au niveau du bourg de Saint-Germain de Calberte. Il s'agit de :

- La départementale D984 qui traverse le bourg de Saint-Germain de Calberte et permet de se rendre à Saint-André-de-Lancize et à Saint-Etienne-Vallée-Française.
- La RD13 qui rejoint la RD984 au niveau de la gendarmerie. Elle permet de se rendre au Collet de Dèze.

Ainsi, afin de faciliter les déplacements piétons sur le bourg de Saint-Germain de Calberte, les élus ont identifié plusieurs chemins piétons à créer ou à renforcer.

Equipements structurants

En matière d'équipements structurants, le bourg de Saint-Germain de Calberte compte notamment :

- La Mairie,
- Un bureau de poste, qui fait également office de banque postale (permanence bancaire),
- Une gendarmerie,
- Une bibliothèque municipale (avec des bénévoles),
- Une salle des fêtes communales,
- Un office de tourisme, ouvert toute l'année, avec antenne du Parc National des Cévennes,
- Une base cyberte ouverte à tous,
- Un distributeur de billets,
- Un bar-auberge-restaurant.

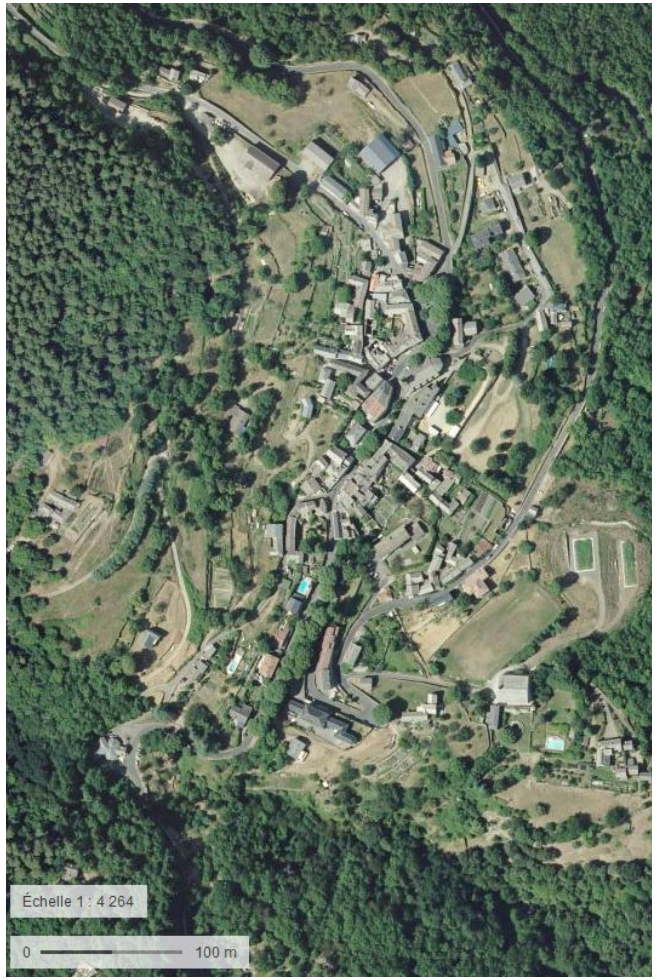
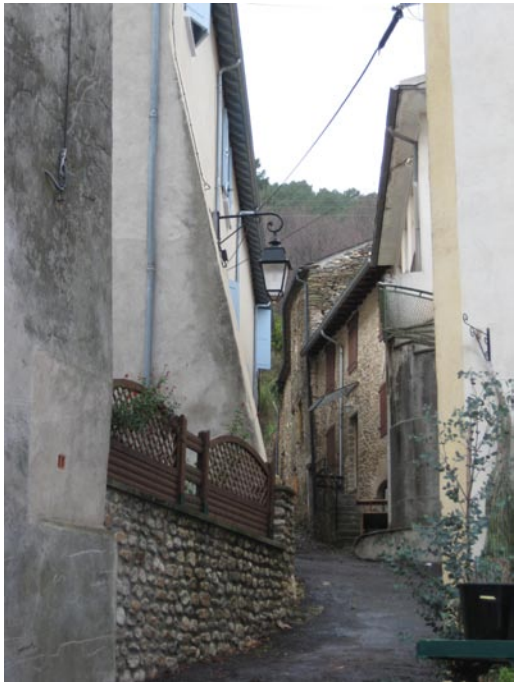


Photo aérienne - Saint-Germain de Calberte - Bourg (source IGN - Géoportail)



Place de la Mairie - Coeur de village médiéval

Quartier de la Bruyère

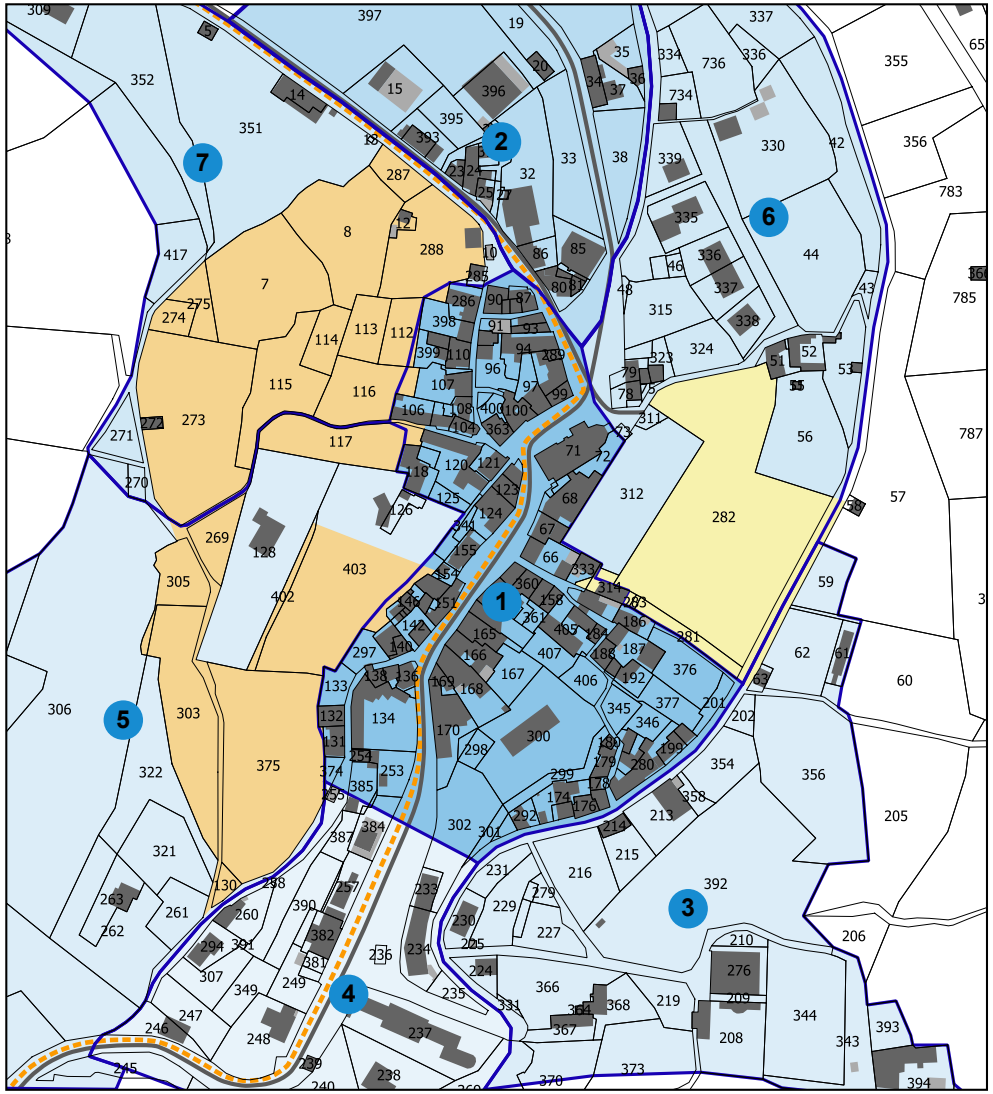
Quartier du Temple

Quartier de la Vignette

OAP : Saint-Germain-de-Calberte

N

1:2 500



Légende

ZONES AU SAINT-GERMAIN DE CALBERTE

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

Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à long terme (secteur 2AU)

Structure urbaine

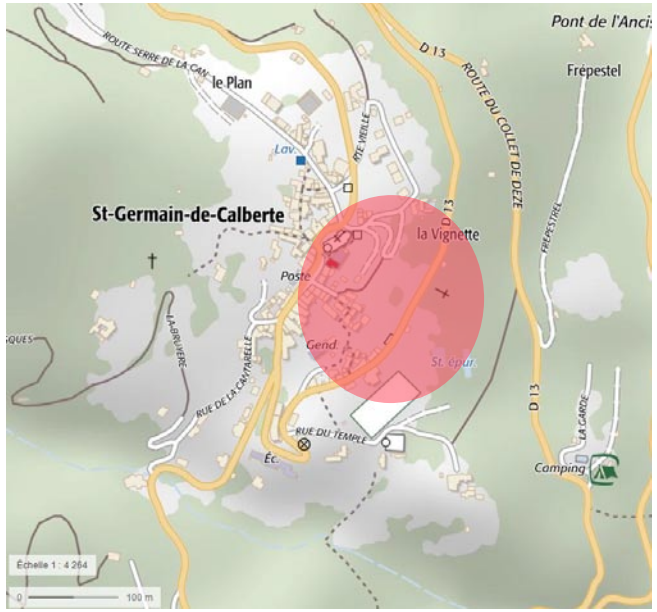
1 Les quartiers : 1 Coeur de village médiéval // 2 La Martinerie // 3 Le Temple // 4 Quartier de l'école - Entrée Sud // 5 La Bruyère // 6 La Vignette // 7 Le Plan - Entrée Nord

Circulation et desserte

Voies de circulation principales

Chemin de Grande Randonnée (GR67A)

Secteur 1AU - Bourg de Saint-Germain de Calberte



Situation (environ 0,56 ha d'espaces libres en secteur 1AU)

Ce secteur est composé d'un secteur 1AU situé à l'Est du bourg de Saint Germain de Calberte. Situé à l'Ouest de ce centre ancien, le secteur 2AU ne fera pas l'objet d'un développement de l'urbanisation à court ou moyen terme en raison des enjeux mis en évidence par l'évaluation environnementale. Une OAP spécifique sera mise en place sur ce secteur lorsque celui-ci sera rendu constructible.

Ce secteur est situé à proximité immédiate du centre ancien de la commune, dans un contexte particulièrement vallonné. Ainsi il présente de forts enjeux en termes d'intégration paysagère et architecturale.
S'ajoute également un enjeu important en termes de création et/ou mise en valeur des espaces publics afin de renforcer la centralité du bourg tout en créant des conditions favorables à l'amélioration de la mixité sociale.

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

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein du secteur 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (Cf. Article 1AU2 du règlement).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivants : permettre à minima la création de **5 logements à l'hectare** (soit 2 logements sur ce secteur 1AU), déduction faite du foncier nécessaire aux équipements publics ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Dans ce cadre, il s'agit de traduire un type d'habitat mixte (logement individuel dense et/ou collectif).

Caractéristiques bâties et/ou urbaines de ce secteur

Ce secteur correspond à une dent creuse au sein du centre ancien ; d'où la nécessité que le projet s'inspire de la densité et de l'histoire d'implantation du bâti.

Le bâti reprendra le vocabulaire architectural du secteur en s'inspirant des règles établies dans la brochure «Faire sa maison en Galeizon». La prise en compte de la topographie sera également essentielle sur ce secteur afin que les nouvelles constructions soient adaptées au relief et s'intègrent parfaitement au paysage. Ceci participera à la préservation du caractère patrimonial du bourg.

L'urbanisation de ce secteur accorde également une part importante au développement et à la mise en valeur des espaces publics : création de l'Enclos de Ânes et d'une aire de pique-nique et valorisation du square.

Paysage et environnement (principes)
(cf - Annexe 2 au rapport de présentation : secteur 4 «Bourg de Saint-Germain de Calberte», parcelles 5,6,7,8 et 10)

Le secteur 1AU correspond à une parcelle constituée d'une zone de parking et d'une prairie (parcelle 10 de l'évaluation environnementale «secteur «Bourg de Saint-Germain de Calberte»). Il s'agit d'une «dent creuse» car elle est encadrée, de près ou de loin, par des habitations existantes.
Un muret et une haie de thuyas sont localisées au Nord de la parcelle. Il conviendra de les préserver au titre de l'article L.151-19° du CU.

Par ailleurs, l'étude réalisée par le Centre d'Etudes Techniques de l'Equipement (CETE) en 1997 a mis en évidence que ce secteur 1AU était concerné par un risque de glissement de terrain. Celui-ci est de niveau faible sur la quasi-totalité du secteur. Seul l'angle Nord-Est de la parcelle n°282 est concerné par une zone de risque de niveau modéré. Le secteur 2AU, quant à lui, est caractérisé par un aléa faible.

Ainsi, l'aménagement de ces secteurs, et en particulier du secteur 1AU, devra respecter les dispositions énoncées dans la stratégie départementale de prise en compte du risque mouvements de terrain (*cf. annexe 6.8.2 du PLU*). Les grands principes d'urbanisation définis dans cette stratégie constituent, notamment, à :

- Autoriser les nouvelles constructions dans les zones soumises à un risque faible (avec prescriptions),
- Interdire les nouvelles constructions dans les zones soumises à un risque modéré et/ou élevé. Cette interdiction pourra notamment être compensée par la mise en place d'un talus ou d'un mur de soutènement.
- Autoriser, dans l'ensemble des zones d'aléas (faible, modéré, élevé) les travaux de constructions ou d'aménagement d'infrastructures publiques de transports sous conditions de ne pas aggraver le risque ou les effets de celui-ci.

Cf. Dispositions générales du règlement.

Circulation et déplacements (principes)

Il est précisé que, dans le cas d'une assiette constructible bordée par deux voies, l'accès s'inscrivant dans une logique optimale en termes de sécurité routière sera privilégié.
De manière générale, les accès (aux voies existantes ou à la future voie de desserte) seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De même, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

L'urbanisation de ce secteur nécessitera la réalisation de voies de bouclage permettant de desservir les nouvelles constructions tout en les connectant à l'existant :

- Rue de la Vignette au Nord : cette voie devra être renforcée en tant que voie principale,
- RD 13 au Sud : une attention toute particulière devra être apportée à la sécurisation de cet accès (visibilité notamment).

Le tracé et le point de raccordement avec les voies existantes restent indicatifs.

Concernant la circulation piétonne, l'aménagement de l'ensemble foncier, prévoira une liaison piétonne entre les deux espaces publics créés (enclos de Ânes et aire de pique-nique) afin de valoriser les équipements publics et de créer du lien social. Cette liaison douce reprend, en partie, le tracé d'un chemin piéton déjà existant.

De façon générale, un travail d'amélioration du stationnement sera mené à l'échelle du bourg. Quatre secteurs ont plus particulièrement été identifié : abords de la Mairie, abords de l'église, esplanade et placette).

Esplanade

Quartier de la Bruyère - Secteur 2AU

Quartier de la Vignette - Secteur 1AU

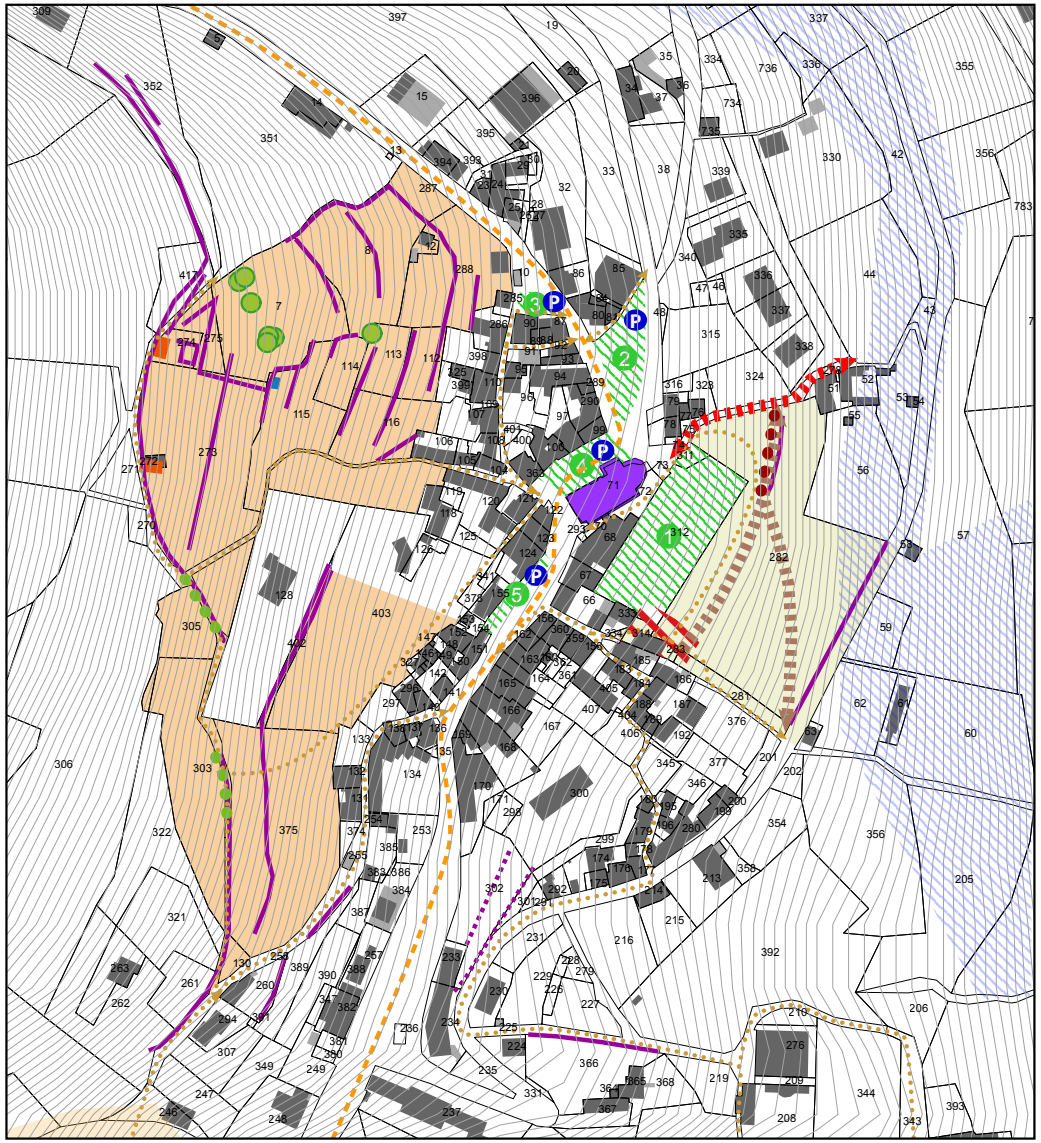
Square - Source : GoogleStreet

Quartier de la Bruyère - Secteur 2AU

Quartier de la Vignette - Secteur 1AU

OAP : Saint-Germain-de-Calberte

1:2 500



Légende

X Construction non cadastrée

Zones AU
Saint-Germain-de-Calberte

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

Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à long terme, (zone 2AU)

Structure urbaine

Espace public à créer : Aire de Pique-Nique

Mise en valeur de l'espace public : 1 Square // 2 Esplanade // 3 Placette // 4 Abord de l'église // 5 Abord de la Mairire

Circulation et desserte

Voie de bouclage à réaliser

Voie d'accès à conforter (voie principale)

Chemin de Grande Randonnée (GR67A)

Chemins piétons à créer ou conforter

Travail sur le stationnement

Environnement et paysage

Ruine

Monument Historique

Haie de type 1

Haie de type 3

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

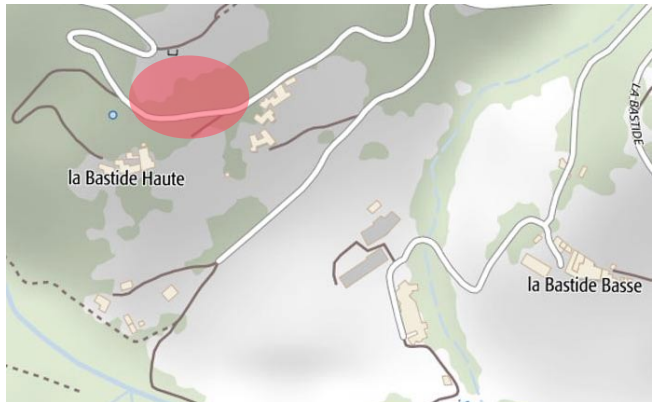
Mur en pierre, protégé au titre du L.151-19 du CU

Arbres remarquables, protégés au titre du L. 151-19 du CU

Courbes de niveau : équidistantes d'un mètre

Risque de mouvement de terrain modéré
Source : Etude de risque de mouvement de terrain, CETE, 1997

Secteur 1AU - La Bastide Haute



Situation (environ 0,39ha d'espaces libres en secteur 1AU)

Ce secteur est composé d'une zone 1AU longeant le Nord du hameau.

Ce secteur présente des forts enjeux en termes d'intégration paysagère du bâti, notamment en raison de la topographie du secteur.

L'aménagement de ce secteur conjuguera et/ou s'accompagnera des problématiques d'écriture d'une transition qualitative avec l'existant, d'enjeux paysagers, et environnementaux (notamment gestion des eaux pluviales et de ruissellement).

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein du secteur 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (Cf. Article 1AU 2 du règlement).

Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivants: permettre à minima la création de 5 logements à l'hectare (soit 2 logements sur le secteur), déduction faite du foncier nécessaire aux équipements publics ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Photo aérienne - La Bastide Haute (source IGN - Géoportail)

Paysage et environnement (principes)
(cf - Annexe 2 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - secteur 2 «La Bastide Haute», parcelle 2)

Cette parcelle est constituée d'une zone de jachère dans sa moitié Nord et d'une friche forestière dans sa moitié Sud. Plusieurs éléments remarquables y sont localisés : un châtaignier mort et plusieurs murets. Une mise en construction est possible à condition de préserver au mieux les éléments identifiés.

Ce secteur comporte donc des arbres remarquables et murets en pierre sèche, pour lesquels l'évaluation environnementale impose la conservation. Ces éléments de paysage seront donc conservés (à préserver au titre de l'article L.151-19° du CU - cf. article 13 du règlement).

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

Circulation et déplacements (principes)

Les lots présenteront des accès directs à la rue. Ce type de conception facilite l'implantation d'une façade principale plutôt qualitative sur l'espace public. Ces accès seront de préférence groupés (deux par deux au minimum). De préférence, l'aménagement d'un dégagement sera privilégié afin de permettre l'arrêt d'un véhicule au droit de chaque accès privatif (hors accès piétons et hors domaine public ou collectif), aménagement visant à supprimer tout empiètement de véhicules à l'arrêt sur l'emprise publique.

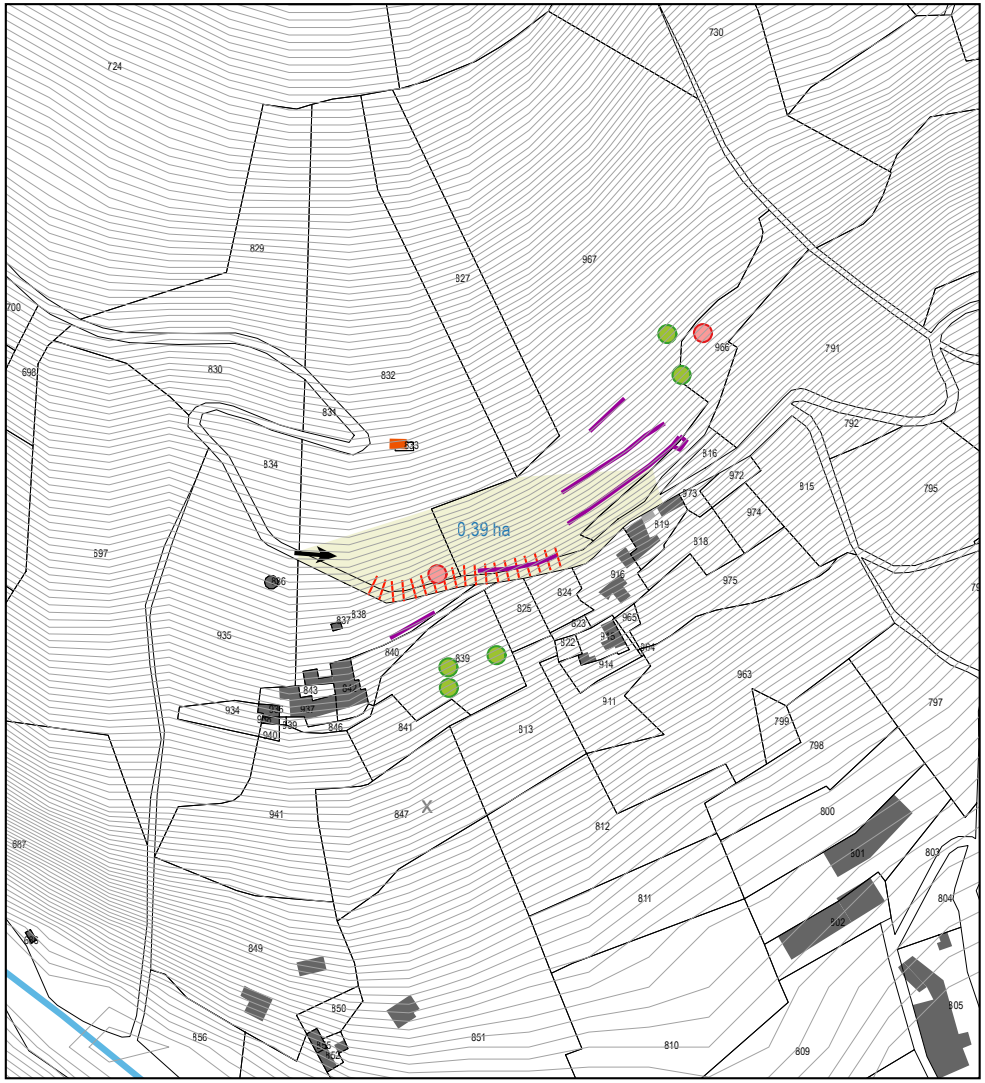
La Bastide Haute - Secteur 1AU

La Bastide Haute - Secteur 1AU

N

OAP : La Bastide Haute

1:2 500



Légende

X Construction non cadastrée

Zone 1AU
La Bastide Haute

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

Circulation et desserte

Accès à créer

Environnement et paysage

Ruine

Talus existant

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

Cours d'eau et Rus

Arbres remarquables, protégés au titre du L. 151-19 du CU (châtaigniers morts)

Arbres remarquables, protégés au titre du L. 151-19 du CU (châtaigniers)

Courbes de niveau : équidistantes d'un mètre

Secteur 1AU - Les Calquières - Sud

Situation (environ 0,82 ha d'espaces libres en secteur 1AU)

Ce secteur 1AU se trouve à l'Ouest du hameau des Calquières. Il est situé en continuité d'espaces libres identifiés comme en densification. Ce secteur présente des forts enjeux en termes d'intégration paysagère du bâti, notamment en raison de la topographie du secteur. Le secteur est également caractérisé par deux ruptures topographiques marquées (selon un axe perpendiculaire à la route). Celles-ci devront aussi être prises en considération afin de garantir l'intégration paysagère du bâti.

Par ailleurs, une attention toute particulière devra être accordée à la conservation de la logique des territoires cévenols et à la continuité paysagère entre les espaces bâtis existants et ce secteur 1AU.

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

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein du secteur 1AU, les constructions seront autorisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (Cf. Article 1AU2 du règlement).
Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivants: permettre à minima la création de 5 logements à l'hectare (soit 3 logements sur le secteur), déduction faite du foncier nécessaire aux équipements publics ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

Paysage et environnement (principes)

(cf - Annexe 2 au rapport de présentation: Evaluation environnementale - secteur 5 «Les Calquières», parcelle 12)

Ces parcelles correspondent à des parcelles ayant déjà été déboisées : seuls quelques pins maritimes et châtaigniers subsistent ainsi que des formations de landes à bruyère. Un début de ru temporaire est présent au Nord de la parcelle. Un autre ru temporaire est localisé en bordure Sud de la parcelle. Ainsi, une mise en construction est possible mais il conviendra de ne pas construire au niveau des deux rus identifiés.

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

Par ailleurs, plusieurs cours d'eau et rus ont été identifiés sur ce secteur. Afin de ne pas modifier les écoulements des eaux, l'aménagement de cet espace devra conserver les capacités d'évacuation des versants, talwegs et émissaires naturels en incluant, si nécessaire, les mesures compensatoires aux effets des aménagements modifiant défavorablement le comportement hydraulique des sites vis-à-vis du risque inondation.

Circulation et déplacements (principes)

Afin de compléter la desserte de ce secteur, il sera nécessaire de créer des voies de desserte interne dont le point de raccordement avec les voies existantes reste indicatif. Le principe de création d'une voie de desserte avec la voie existante est imposé. Il conviendra de s'assurer d'une visibilité minimale.

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

Photo aérienne - Les Calquières (source IGN - Géoportail)

Les Calquières - Secteur 1AU

Les Calquières - Secteur 1AU

N

OAP : Les Calquières - Sud

1:2 500

Légende

X Construction non cadastrée

Zone 1AU
Les Calquières - Sud

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

Circulation et desserte

Accès à créer

Environnement et paysage

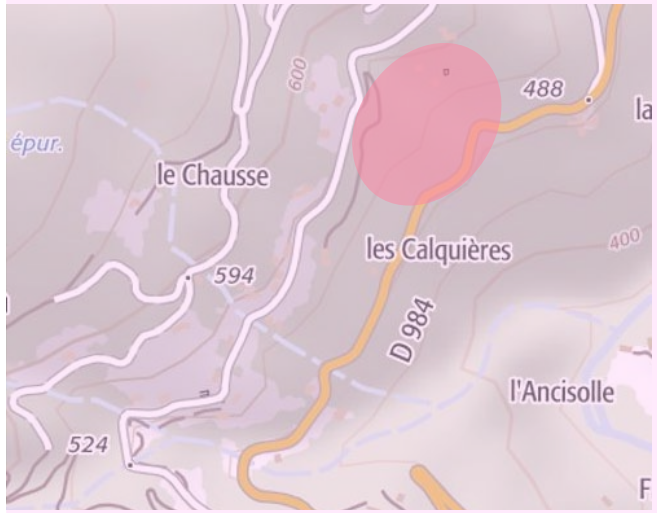
Muret en pierre, protégé au titre du L.151-19 du CU

Cours d'eau et Rus

Rupture topographique marquée

Périmètre de protection de Monument Historique

Secteur Ub - Les Calquières - Nord



Situation (environ 2,57 ha d'espaces libres en secteur Ub)

Ce secteur Ub se trouve au Nord du hameau des Calquières. Ce secteur présente des forts enjeux en termes d'intégration paysagère du bâti, notamment en raison de la topographie du secteur. Des ouvertures sur le grand paysage s'observent également. Elles offrent des points de vue intéressants sur la vallée située au Sud-Est du secteur. Celles-ci devront aussi être prises en considération afin de garantir l'intégration paysagère du bâti.

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

Forme d'urbanisation et densité de logements

Au sein de ce secteur Ub, les constructions seront autorisées sous la forme d'opérations d'aménagement d'ensemble (Cf. Article U2 du règlement).
Ces opérations d'aménagement d'ensemble répondront au principe de densité de logements suivants : permettre à minima la création de 5 logements à l'hectare (soit 10 logements sur le secteur), déduction faite du foncier nécessaire aux équipements publics ; et sous conditions des capacités d'infiltration des eaux pluviales (ou des réseaux existants ou prévus) et des capacités d'assainissement (ou des réseaux existants ou prévus) ; conformément à la réglementation en vigueur.

A supprimer

Paysage et environnement (principes)

Le zonage de ce secteur a été réalisé en tenant compte des sites d'intérêt communautaire présents. Ceux-ci ont été préservés et exclus du secteur Ub.

Circulation et déplacements (principes)

Afin de compléter la desserte de ce secteur, il sera nécessaire de renforcer les voies de dessertes existantes. Pour des raisons de sécurité, les accès sur la route départementale n'ont pas été privilégiés.
De même des voies de bouclage devront être réalisées afin d'assurer la bonne desserte des constructions réalisées. Le tracé de celle-ci reste indicatif.

Secteur Ub - Les Calquières Nord

A supprimer

Photo aérienne -Les Calquières (source IGN - Géoportail)

Vue sur le grand paysage - Les Calquières

Relief marqué - Les Calquières

N

OAP : Les Calquières - Nord

1:2 500

Légende

Secteur Ub
Les Calquières - Nord

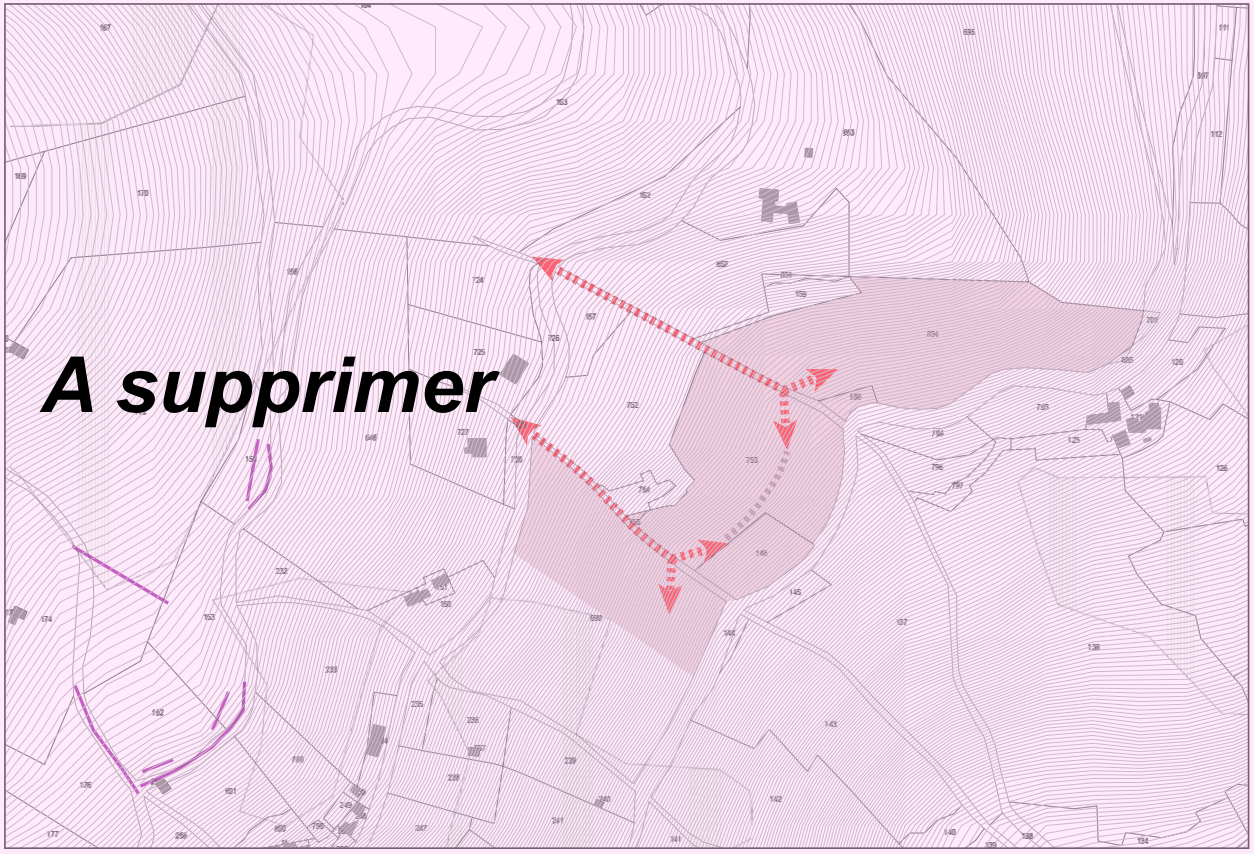
Secteur à urbaniser, sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, à vocation principalement résidentielle, à court ou moyen terme, (secteur Ub)

Circulation et desserte

Voie d'accès à conforter

Voie de bouclage possible

Environnement et paysage

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

Site d'intérêt communautaire