

3

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Commune de
LAMASTRE (07)



PLAN LOCAL D'URBANISME



Plan local d'urbanisme :

Mise en révision du Plan d'Occupation des Sols - Élaboration du Plan Local d'Urbanisme : 24 Novembre 2014

Approbation du Plan Local d'Urbanisme : 31 Janvier 2022

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal : 31 Janvier 2022



PREAMBULE

Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont définies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Ce document peut traduire des projets portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et déplacements.

Elles sont plus précisément définies par les articles L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme. Le second précise que les OAP peuvent notamment :

- « 1° 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 ;
- 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° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, 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. »

Ces orientations d'aménagement et de programmation sont opposables aux autorisations d'urbanisme comme le zonage et le règlement, mais uniquement en terme de compatibilité (et non de conformité), c'est-à-dire qu'il faut rester dans l'esprit. Elles se présentent sous la forme d'orientations détaillées pour chaque secteur, accompagnées de schéma graphique traduisant concrètement le projet d'aménagement.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été réalisées pour les secteurs suivants :

- Secteur 1 : Laye
- Secteur 2 : Mourier
- Secteur 3 : Le Pont
- Secteur 4 : Les Faysses

SECTEUR N° 1 : LAYE

DESSCRIPTIF :

- Secteur situé à l'Est du centre-bourg, à proximité de la RD533 (avenue Victor Descours)
- Secteur composé de terrains non bâtis, boisés, enherbés et évoluant progressivement sur une partie du secteur en friche arborée
- Zones 1AUb au PLU
- Superficie : 1,1 hectare

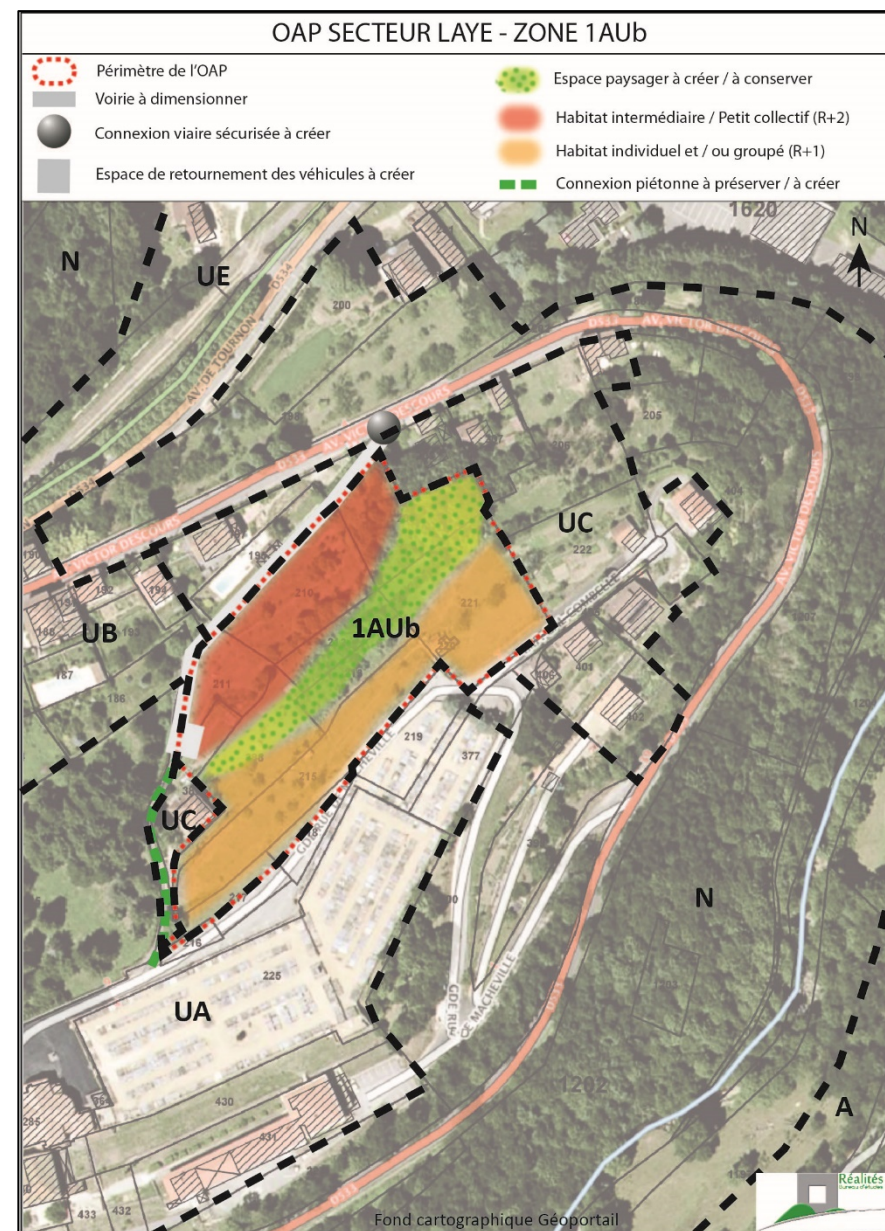
OBJECTIFS :

- Offrir un développement de l'habitat sur un secteur inscrit en dent creuse au sein du cœur de bourg
- Intégrer le développement de l'habitat à la pente, en concevant une urbanisation qui s'inscrit dans la continuité de la trame urbaine et de la trame végétale observées sur ce secteur du bourg
- Assurer une diversification de l'offre en logements
- Améliorer le fonctionnement des déplacements doux

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Composition fonctionnelle :

- Zone 1AUb :
 - o Ouverture à l'urbanisation :
 - Au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone
 - o Zone à vocation d'habitat
 - o Réaliser de l'habitat intermédiaire et/ou petit collectif sur la partie basse du secteur ; de l'habitat individuel et/ou groupé sur la partie



Commune de Lamastre - Elaboration du PLU

haute du secteur ; respectant globalement une densité de l'ordre de 15 logements à l'hectare, soit environ 16 logements

- o Les constructions ne devront pas excéder du R+2 en partie basse du secteur et R+1 en partie haute du secteur

Mobilité :

- Assurer une desserte routière de la partie basse de la zone 1AUb via le chemin des Martyrs requalifié, connecté à la RD533 via une seule intersection sécurisée, aménagée en concertation avec le gestionnaire de voirie
- Assurer une desserte de la partie haute de la zone 1AUb depuis la Grande Rue de Macheville
- Préserver la liaison modes actifs existante entre la Grande Rue de Macheville et le chemin des Martyrs

Stationnements :

- Réaliser de façon privilégiée des stationnements pour les véhicules légers non imperméabilisés

Paysage :

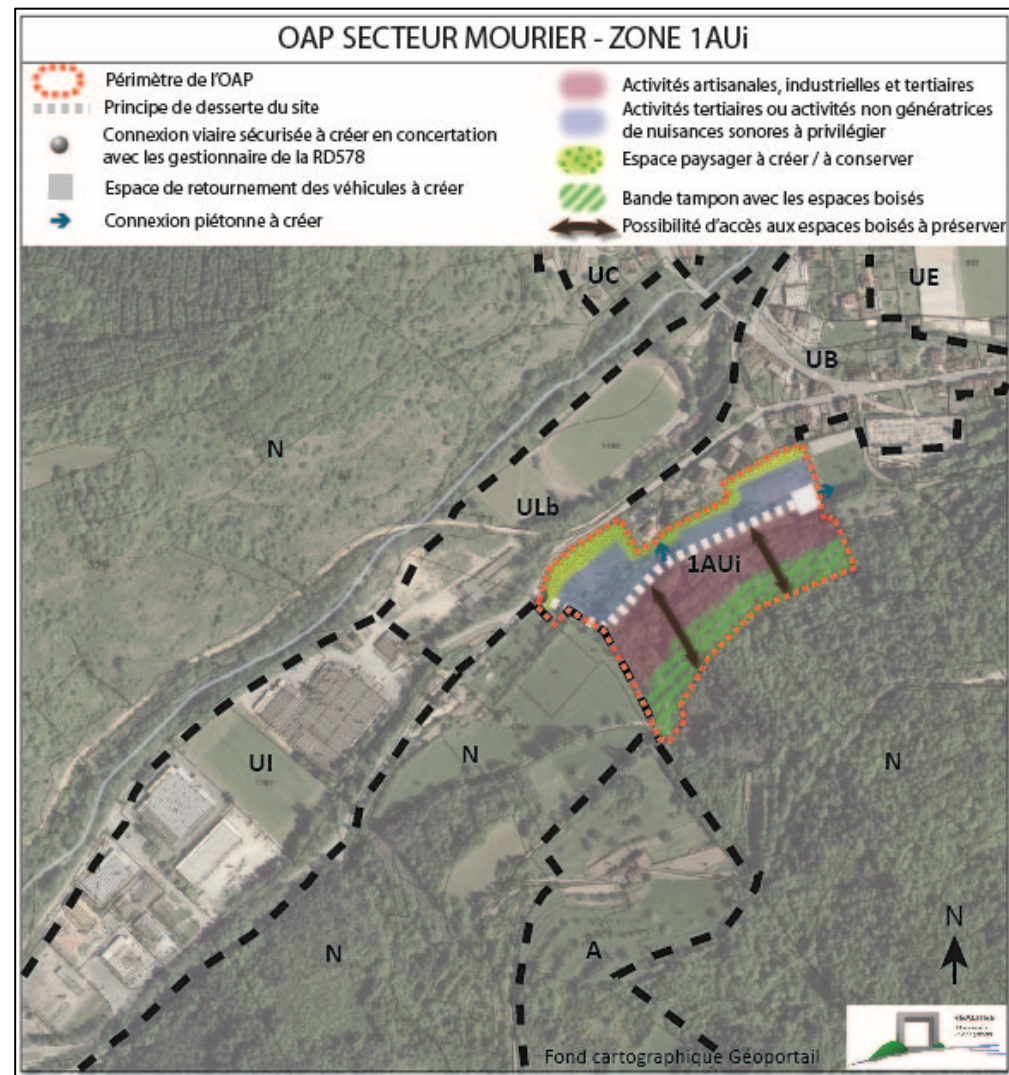
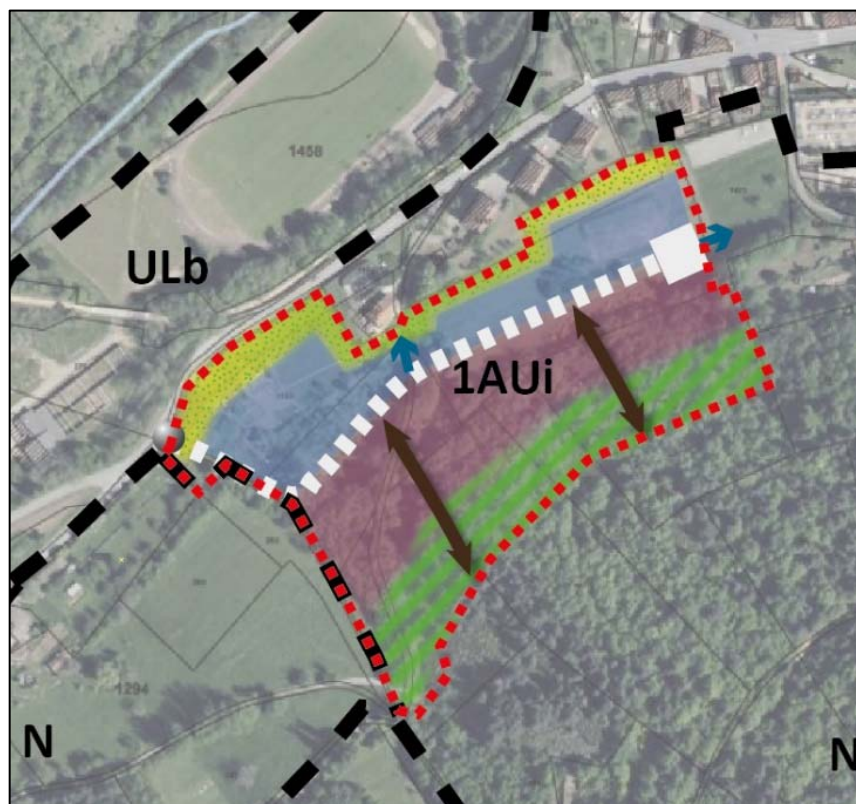
- Préserver un espace vert paysager entre la partie basse et la partie haute de la zone, visant à établir une continuité et à prolonger la trame paysagère observée sur le quartier de Macheville entre ses parties haute et basse. Des plantations arborées viendront agrémenter et structurer cet espace



SECTEUR N° 2 : MOURIER

DESCRIPTIF :

- Secteur situé en entrée Ouest du bourg, à proximité de la RD578 (rue Raoul Follereau)
- Secteur composé de terrains non bâtis, enherbés et évoluant progressivement sur une partie du secteur en friche arborée
- Zone 1AUl au PLU
- Superficie : 3,95 hectares



OBJECTIFS :

- Permettre le développement d'un espace dédié au développement d'activités économiques, structurant à l'échelle intercommunale
- Offrir des possibilités d'implantation aux entreprises sur la commune centre du bassin de vie, sur un secteur inscrit dans le prolongement du principal espace d'activités existant, aujourd'hui saturé
- Intégrer le développement de l'activité à la pente et à la proximité d'un tissu bâti à vocation résidentielle

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Composition fonctionnelle :

- Zone à vocation économique de bureau, artisanale et industrielle, pouvant intégrer des constructions mutualisées de type « hôtel d'entreprise »
- Spatialisation de la vocation économique : le secteur proche des habitations accueillera de manière privilégiée des activités tertiaires ou des activités non génératrices de nuisances sonores
- Ouverture à l'urbanisation :
 - o Zone immédiatement constructible, sous la forme d'un projet d'aménagement d'ensemble, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation
 - o Conditionnée à la réalisation d'un accès sécurisé à la RD578 en concertation avec le gestionnaire de voirie

Mobilité :

- Connecter la zone 1AUi en desserte routière à partir de la RD578, via une seule intersection sécurisée, aménagée en concertation avec le gestionnaire de voirie
- Aménager une voie de desserte interne de la zone se terminant par un espace de retournement, aucune connexion viaire avec le réseau secondaire n'étant à privilégier (le Belvédère du Pecheylard)
- Assurer une liaison modes actifs en direction du Belvédère de Pecheylard et la rue Raoul Follereau, depuis la voie de desserte interne de la zone
- Préserver des possibilités d'accès aux espaces boisés, pouvant être utilisés dans la lutte contre la défense incendie
- Aménager un ou plusieurs espaces de stationnement mutualisé pour les véhicules légers et les vélos

Paysage/environnement :

- Préserver au contact des espaces boisés une bande tampon non aedificandi de 30 m minimum de profondeur en limite Sud du site, vis-à-vis des feux de forêt, en assurant un déboisement et/ou un défrichement de cette bande, les plantations arborées dans le cadre de l'accompagnement paysager des constructions y seront limitées

Commune de Lamastre - Elaboration du PLU

- Offrir un traitement paysager adapté aux abords de la RD578 et des habitations, favorable à l'intégration des constructions et aménagements dans le grand paysage, participant également à la gestion des nuisances sonores vis-à-vis des habitations
- Aménager des parkings perméables pour les véhicules légers
- Inciter les porteurs de projet à l'intégration aux constructions de dispositifs de production d'énergies renouvelables
- Limiter les clôtures ou prévoir des clôtures ajourées pour permettre le déplacement des espèces et favoriser une biodiversité riche

SECTEUR N° 3 : LE PONT

DESCRIPTIF :

- Secteur situé au Nord-Est du bourg, à proximité de la RD534 (avenue de Tournon)
- Secteur composé de terrains non bâtis, d'équipements, d'espaces publics dont plusieurs parkings
- Zones 1AUe au PLU
- Superficie : 1,4 hectare

OBJECTIFS :

- Permettre le développement d'un espace dédié au développement des équipements éducatifs, sportifs, culturels et de loisirs

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Mixité fonctionnelle et sociale :

- Zone 1AUe :
 - o Ouverture à l'urbanisation au fur et à mesure de l'équipement interne de la zone
 - o Zone à vocation d'équipements

Mobilité :

- Assurer la desserte de la zone 1AUe depuis la zone d'équipements existante, sans création de nouvel accès sur la RD534

Stationnements :

- Réaliser de façon privilégiée des stationnements pour les véhicules légers non imperméabilisés

Paysage :

- Préserver la ripisylve du Doux



SECTEUR N° 4 : LES FAYSES

DESSCRIPTIF :

- Secteur situé au sein des espaces urbanisés inscrits dans la partie Nord du bourg, en rive gauche du Doux à l'Est du centre-bourg, à proximité de la RD236
- Secteur composé de terrains non bâtis, majoritairement enherbés et évoluant progressivement sur une partie du secteur en friche arbustive
- Zones 1AUc au PLU
- Superficie : 0,9 hectare

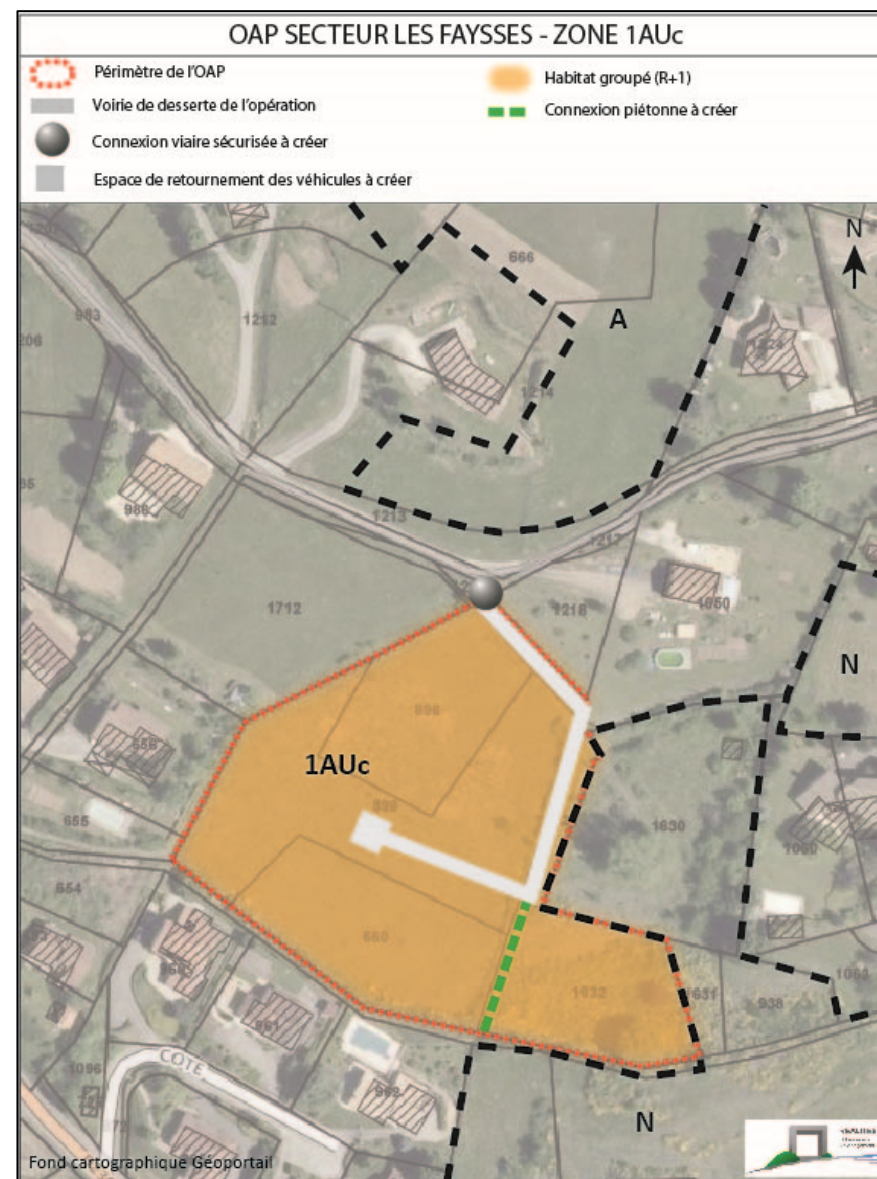
OBJECTIFS :

- Offrir un développement de l'habitat sur un secteur inscrit au sein du bourg
- Intégrer le développement de l'habitat à la pente
- Assurer une diversification de l'offre en logements
- Améliorer le fonctionnement des déplacements doux

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT :

Composition fonctionnelle :

- Zone 1AUc :
 - o Ouverture à l'urbanisation :
 - Sous la forme d'un projet d'aménagement d'ensemble, en respectant les orientations d'aménagement et de programmation
 - o Zone à vocation d'habitat :



Commune de Lamastre - Elaboration du PLU

- Réaliser de l'habitat groupé ; respectant globalement une densité de l'ordre de 12 logements à l'hectare, soit environ 11 logements
- Les constructions ne devront pas excéder du R+1

Mobilité :

- Assurer une desserte routière du site depuis la voie communale inscrite au Nord, permettant le retournement des véhicules
- Assurer une liaison modes actifs entre la voie de desserte interne et le cheminement existant au Sud du site

Stationnements :

- Réaliser de façon privilégiée des stationnements pour les véhicules légers non imperméabilisés

Paysage :

- Travailler une urbanisation étagée dans la pente, favorable à l'insertion paysagère du bâti