

Révision du Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'Aménagement
et de Programmation (OAP)

N°5

Avril 2019



Commune de Cruviers - Lascours
Département du Gard

Révision du PLU prescrite le : 08/09/2016

PLU arrêté le : 06/09/2018

PLU approuvé le : 03/04/2019



Sommaire

Densités à respecter et compensations dans les OAP	4
Explications des choix.....	4
Calculs.....	4
Répartition des densités et des formes urbaines préconisées par le SCoT Pays Cévennes et choix explicites.....	5
Densités	5
Formes urbaines	6
Localisations des OAP dans la commune	6
OAP 1 : Montée de Lascours	7
Descriptif	7
Contraintes particulières	7
Prévision du PLU	7
Enjeux et objectifs	7
Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement	8
Exemples de maisons de plein pied en pierres (illustrations non opposables)	9
OAP 2 : Bellevue nord.....	13
Descriptif	13
Contraintes particulières	14
Prévision du PLU	14
Enjeux et objectifs	15
Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement	16
Illustrations de constructions réalisées sur un terrain en pente	18
Illustrations de bassins de rétention	20
Illustrations de constructions en habitat individuel groupé et intermédiaire	21
OAP 3 : Chemin du Mas Tufany sud	24
Descriptif	24
Contraintes particulières	24
Prévision du PLU	24
Enjeux et objectifs	25
Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement	27
Glossaire	32

Liste des cartes

Carte 1 : Localisations des 3 OAP (au sud village de Cruviers, au nord celui de Lascours)	6
Carte 2 : Orthophoto IGN de 1970 (secteur de l'OAP détourné en rouge)	8
Carte 3 : OAP 1 : « Montée de Lascours »	12
Carte 4 : Profil altimétrique OAP Bellevue nord (N à S)	13
Carte 5 : Profil altimétrique OAP Bellevue nord (NE à SO)	14
Carte 6 : Orthophoto IGN de 1990 (secteur de l'OAP détourné en rouge)	16
Carte 7 : OAP 2 « Bellevue nord »	23
Carte 8 : Profil altimétrique OAP Mas de Tufany sud (N à S)	24
Carte 9 : OAP 3 « Chemin du Mas Tufany sud »	29
Carte 10 : Photographie aérienne au 1 :2500 et insertion de l'OAP 3 « Chemin du Mas Tufany sud » par rapport aux secteurs du village de Lascours au sud et du Mas de Tufany au nord	30

Liste des dessins

Dessin 1 : La maison sur pilotis	19
Dessin 2 : La maison encastree	19
Dessin 3 : Modifier le terrain	19
Dessin 4 : Bassin de rétention végétalisé et cheminements aux abords pour les déplacements doux	20
Dessin 5 : Illustrations non opposables de constructions en habitat individuel groupé et intermédiaire	21

Liste des tableaux

Tableau 1 : Programmation des OAP	4
Tableau 2 : Répartition des densités et des formes urbaines préconisées par le SCoT Pays Cévennes .	5

Liste des photographies

Photographie 1 : Exemple de maisons de plein pied en pierres (Photographie illustrative non opposable) (source : http://www.christinemiranda.com/details- maison+neuve+en+pierres+en+drome+provencale+quartier+tres+residentiel+superbe+realisation+d e+plain+pied-1162.html)	9
Photographie 2 : Exemple de maisons de plein pied en pierres (Photographie illustrative non opposable) (source : http://www.hrgrealisations.com/maison-a-la-vente- Projet+de+maison+de+plain-pied+habillage+Pierre.-45.html)	10
Photographie 3 : Exemple de maisons de plein pied en pierres (Photographie illustrative non opposable) (source : http://www.pierrestradition.com/details- vente+maison+de+campagne+5+chambres+a+viens+proche+du+village-590.html)	10
Photographie 4 : Traitement des bords de routes au quartier du soleil à Cruviers village (source : CSMC, sept.2016) Photographie illustrative non opposable	26

Densités à respecter et compensations dans les OAP

Explications des choix

Les trois OAP présentées ont des densités différentes pour des raisons d'intégration au tissu bâti limitrophe et d'impact sur les points de vue, dont ceux relevés dans le diagnostic de territoire. Ces éléments seront explicités au sein de chacune des OAP.

Le SCoT du Pays Cévennes, intégrateur, stipule que Cruviers-Lascours doit respecter une densité moyenne de **17 logements par hectare** sur chacune des zones à urbaniser. Afin de permettre une meilleure intégration paysagère, et une lecture urbaine plus cohérente, ce ratio sera lissé au sein des trois espaces pour que cette obligation soit respectée.

Calculs

L'OAP 1 « Montée de Lascours » est située sur un secteur de 2255 m², l'OAP 2 « Bellevue nord » est située sur un secteur de 12.630m², et l'OAP 3 « Chemin du Mas Tufany sud » est située sur un secteur de 2626 m² et l'OAP.

Les trois OAP concernent donc 17.511 m² sur lesquels 31,1 logements, arrondis à l'unité supérieure, à savoir 32 logements devront être au total érigés, de la manière suivante :

	OAP 1 « Montée de Lascours »	OAP 2 « Bellevue nord »	OAP 3 « Chemin du Mas Tufany sud »
Surface de la zone AUCh (m ²)	2255	12.630	2626
Nombre de logements envisagés	2	26	4
Type de logements projetés	Individuels purs	Individuels groupés et Petits collectifs / intermédiaires	Individuels groupés et/ou petits collectifs
Densité moyenne à l'hectare à respecter	17 logements / ha	17 logements / ha	17 logements / ha
Densité moyenne à l'hectare lissée au prorata de la surface	7,7 logements / ha	20,6 logements / ha ¹	15 logements / ha
Total des logements	32		
<i>Rappel : Logements à produire d'ici 2030 sur l'ensemble de la commune</i>	77		

Tableau 1 : Programmation des OAP

¹ Au regard des calculs de potentiel de développement au sein de l'enveloppe urbaine caractérisée par les dents creuses, les divisions parcellaires et les coefficients de rétention appliqués (méthodologie explicitée au sein des autres pièces du PLU que sont le diagnostic de territoire, le rapport de présentation et le PADD), et les 3 autres zones AUCh, le nombre de logements à créer en rapport avec la dynamique de croissance démographique observée et projetée (1,69%/an d'ici 2030), amène à mobiliser une densité moyenne à l'hectare de 20,6 logements par hectare sur la plus importante des zones AUCh couverte par une OAP (12.630 m²). Cela, afin de produire les 26 logements manquants.

Répartition des densités et des formes urbaines préconisées par le SCoT Pays Cévennes et choix explicités

Formes urbaines		Village et Hameau 0 à 640 habitants			Pôles de centralité et Bourg 640 à 1800 habitants		
Type d'habitat		Répartition par type d'habitat	Nbre de logements	Surface nécessaire en ha	Répartition par type d'habitat	Nbre de logements	Surface nécessaire en ha
Maison individuelle	Individuel 5 log/ha	15 à 20%	20	4	10 à 15%	10	2
	Groupé 12 log/ha	20 à 35%	20	1,7	30 à 35%	25	2,1
Mixte	Individuel dense ou petit collectif 30 log/ha	45 à 65%	60	2	40%	40	1,3
Collectif	Collectif 50 log/ha	-	-	-	25%	25	0,5
	Ensemble de collectifs 80 log/ha	-	-	-	-	-	-
Total bâti		100%	100	7,7	100%	100	5,9
Densité moyenne		13 log/ ha			17 log/ ha		

Tableau 2 : Répartition des densités et des formes urbaines préconisées par le SCoT Pays Cévennes²

Densités

La commune de Cruviers-Lascours compte 700 habitants en 2015, d'après le recensement paru au 1^{er} janvier 2018, elle se classe ainsi dans la catégorie « Pôles de centralité et Bourg » à droite du tableau ci-dessus.

Les dents creuses et les divisions parcellaires pointées au sein du diagnostic de territoire représentent – après application de coefficients de rétention – une surface de presque 3 hectares où environ 34 logements peuvent être érigés sur 21 parcelles. Au regard du tissu urbain déjà présent *in situ*, la majeure partie des constructions qui y seront réalisées seront très certainement de l'individuel pur. De plus, au regard de la configuration des parcelles et d'autres contraintes déjà explicitées (permis de construire ou certificats d'urbanisme opérationnels déposés avant l'arrêt du PLU en projet, présence de risques naturels, topographie complexe, desserte non possible et envisageable), la densité préconisée par le SCoT, de l'ordre de 17 log/ha est complexe à être appliqué *intra-muros* à Cruviers-Lascours.

Ainsi, dans les secteurs à OAP, la densité de 17 logements par hectare est respectée au sein des OAP 1 et 3 lorsque l'on établit une moyenne (tableau 1). L'OAP 2 représente presque les ¾ de la surface des OAP et doit en son sein, compenser la production de logements qui ne peut pas se réaliser au sein des potentialités *intra-muros*³, et des 3 autres zones AUCh⁴ -non soumises à OAP, mais tributaires d'une opération d'aménagement d'ensemble).

² SCoT approuvé le 30/12/2013 – Rapport de présentation.

³ Les 21 parcelles pointées en dents creuses ou divisions parcellaires pourraient après application de coefficients de rétention respectivement de 10% et 75%, accueillir environ 34 logements.

Formes urbaines

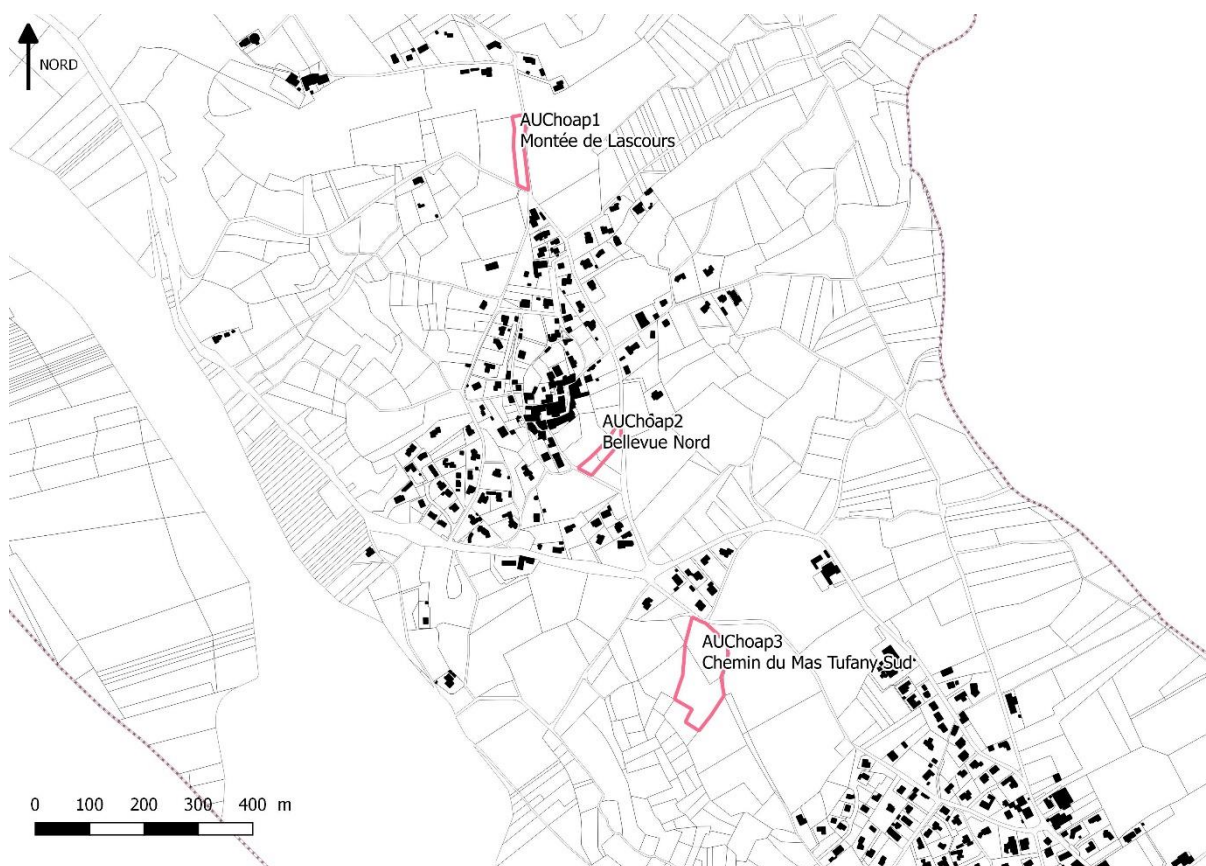
Le tableau 2, partie de droite, émet des préconisations et indications sur les formes urbaines à privilégier dans les futures opérations à Cruviers-Lascours.

Ainsi, la répartition est la suivante :

- 35 % de maisons individuelles dont 10% en individuel pur (5 log/ha) et 25 % en individuel groupé (12 log/ha) ;
- 40 % en mixtes ou intermédiaires (30 log/ha) ;
- 25 % en collectif (50 log/ha).

Cruviers-Lascours étant à la limite avec la catégorie « Village et hameau » qui concerne les communes de moins de 640 habitants, il apparaît complexe d'imposer 25% de collectifs à 50 log/ha. Néanmoins l'OAP 2 qui représente environ 1,25 hectares comporte essentiellement des formes urbaines denses se rapprochant de l'individuel groupé et du logement intermédiaire afin de respecter une densité moyenne de 20,6 log/ha qui permettrait de combler les besoins en matière de logements d'ici 2030 à Cruviers-Lascours.

Localisations des OAP dans la commune



Carte 1 : Localisations des 3 OAP (au sud village de Cruviers, au nord celui de Lascours)

⁴ Les 3 autres zones AUCh représentent 5600m² environ, soit environ 9/10 logements potentiels en respectant la densité préconisée par le SCoT de 17 logements à l'hectare.

OAP 1 : Montée de Lascours

Descriptif

Le secteur fait 2255 m² au sein d'une prairie en friche.

Le secteur s'inscrit le long de Les Costes, aussi appelée, Montée de Lascours à proximité du village de Lascours chemin du Mas de Tufany qui est par ailleurs une impasse menant au lieu précédemment cité.

Le secteur est classé en zone urbanisée au sein de la catégorie « Tissu urbain » dans la classification de l'occupation des sols du diagnostic de territoire. Dans celle relative au potentiel agronomique des sols, le secteur est de qualité moyenne.

Le relief escarpé, sur l'ensemble des terrains limitrophes au sud est à l'est, n'est pas effectif sur la parcelle concernée sur l'OAP, en effet, le relief y est relativement plat, avec une légère pente du nord vers le sud, qui se termine par un mur de soutènement (hors OAP) assurant le passage d'une liaison routière directe avec le vieux centre du village de Lascours.

Contraintes particulières

Le secteur n'est soumis à aucun risque naturel ou technologique répertorié. Aucune zone humide n'est répertoriée.

Prévision du PLU

Zone AU ouverte à vocation d'habitat (AUCh), quartiers urbains de tissu mixte (maisons individuelles, petits collectifs, lieu de transit piétonnier).

Enjeux et objectifs

- ✓ Adapter le règlement du futur PLU au programme de ce secteur, notamment pour répondre favorablement aux objectifs du SCoT du Pays Cévennes,
- ✓ Favoriser la mixité des formes et fonctions urbaines dans un espace bâti homogène et monofonctionnel limitrophe et à proximité directe du château de Lascours,
- ✓ Développer du bâti traditionnel au travers d'un règlement adapté dans le but d'ériger des maisons individuelles de plein pied en pierres afin de renouer avec le tissu bâti historique situé au nord,
- ✓ Proposer des constructions qui tiennent compte de la topographie des lieux, qui profitent d'un point de vue remarquable vers le vallon tout en minimisant les covisibilités trop marquées via un traitement paysager adapté et une intégration du bâti qualitative vis-à-vis de son environnement,
- ✓ Profiter des deux accès déjà matérialisés au sud-ouest et au nord-est directement sur la route communale de la Montée de Lascours,
- ✓ Apporter un traitement paysager fort au nord du secteur de l'OAP, sur la partie limitrophe au bois (classé en Np au plan zonage, voir plus bas) qui la sépare du tissu ancien du village de

Lascours. Urbaniser plus à l'écart de la route communale de la Montée de Lascours en fond de parcelle permet en outre de limiter l'impact visuel.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

La composition du projet alterne pleins et vides au sein d'un secteur non bâti. Le centre historique du village de Lascours est situé à une centaine de mètres à vol d'oiseau. Plusieurs maisons individuelles sont situées à l'ouest et surtout au sud du secteur de l'OAP. Elles apparaissent à des périodes différentes, des années 1970 à 2017 où des chantiers sont actuellement en cours.

Jusque dans les années 1970, comme en atteste la photographie aérienne ci-dessous, la parcelle était cultivée dans son intégralité avec des vignes, tout comme les parcelles au sud et à l'est. Néanmoins, à partir des années 1980, jusqu'à la fin des années 2000, la parcelle au sud (hors OAP) est en friche puis accueille dorénavant une plantation d'oliviers, ainsi qu'une petite serre et du matériel agricole.

Le secteur de l'OAP s'inscrit entre deux zones classées en Np (Naturel à protéger) au sein du nouveau plan de zonage, ce sont des zones naturelles détenant une qualité paysagère forte qu'il convient de préserver en marquant au mieux les limites constructibles du village de Lascours.



Carte 2 : Orthophoto IGN de 1970 (secteur de l'OAP détourné en rouge)

L'OAP montée de Lascours est implantée au pied du relief du village de Lascours, au sein du triangle entre la rue de la rampe et la montée de Lascours. Cet emplacement aujourd'hui non bâti contribue à la mise en valeur du cœur du village et du château sous la forme d'un parc privé. Il est important de conserver cet élément de valorisation. L'insertion d'un bâti possible dans le site doit se faire par une

faible hauteur de bâti pour préserver les cônes de vue, et des matériaux de type minéral (pierre brute...) sont à privilégier pour les constructions ainsi que les clôtures. Un accompagnement végétal de type oliveraie pourrait permettre une meilleure intégration en atténuant l'impact des volumes de construction.

Par le respect de ces obligations et de ces préconisations, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone permet de ne pas altérer les points de vues vers Lascours, notamment ceux mentionnés et relevés dans le diagnostic de territoire, partie paysage, présents vers Bellevue au sud.

Exemples de maisons de plein pied en pierres (illustrations non opposables)



Photographie 1 : Exemple de maisons de plein pied en pierres (Photographie illustrative non opposable) (source : <http://www.christinemiranda.com/details-maison-neuve-en-pierres-en-drome-provencale-quartier-tres-residentiel-superbe-realisation-de-plain-pied-1162.html>)



Photographie 2 : Exemple de maisons de plein pied en pierres (Photographie illustrative non opposable) (source : <http://www.hrgrealisations.com/maison-a-la-vente-Projet+de+maison+de+plain-pied+habillage+pierre.-45.html>)



Photographie 3 : Exemple de maisons de plein pied en pierres (Photographie illustrative non opposable) (source : <http://www.pierrestradition.com/details-vente+maison+de+campagne+5+chambres+a+viens+proche+du+village-590.html>)

Programme

Surface totale de la zone : 2255 m²

Densité moyenne (habitat) : 7,7 logts/ha

Nombre de logements total : 2 logts



Légende



Délimitation de l'OAP



Arrêt de bus «Montée de Lascours»

Espaces non imperméabilisés



Traitement paysager des franges urbaines



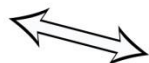
Haie végétale entre espaces bâtis



Flore existante à préserver et renforcer

Espaces imperméabilisés

Projet de bâti



Liaison routière à créer



Ilôt à vocation dominante d'**habitat individuel** (plein-pied «ton pierre»)
Un logement dont l'orientation et l'implantation doit permettre à celui-ci d'avoir une façade principale au sud et une utilisation optimale des surfaces privatives.
L'implantation de la construction se fera de manière à libérer un espace confortable à l'arrière de cette dernière.



0

12,5

25 m



Carte 3 : OAP 1 : « Montée de Lascours »

OAP 2 : Bellevue nord

Descriptif

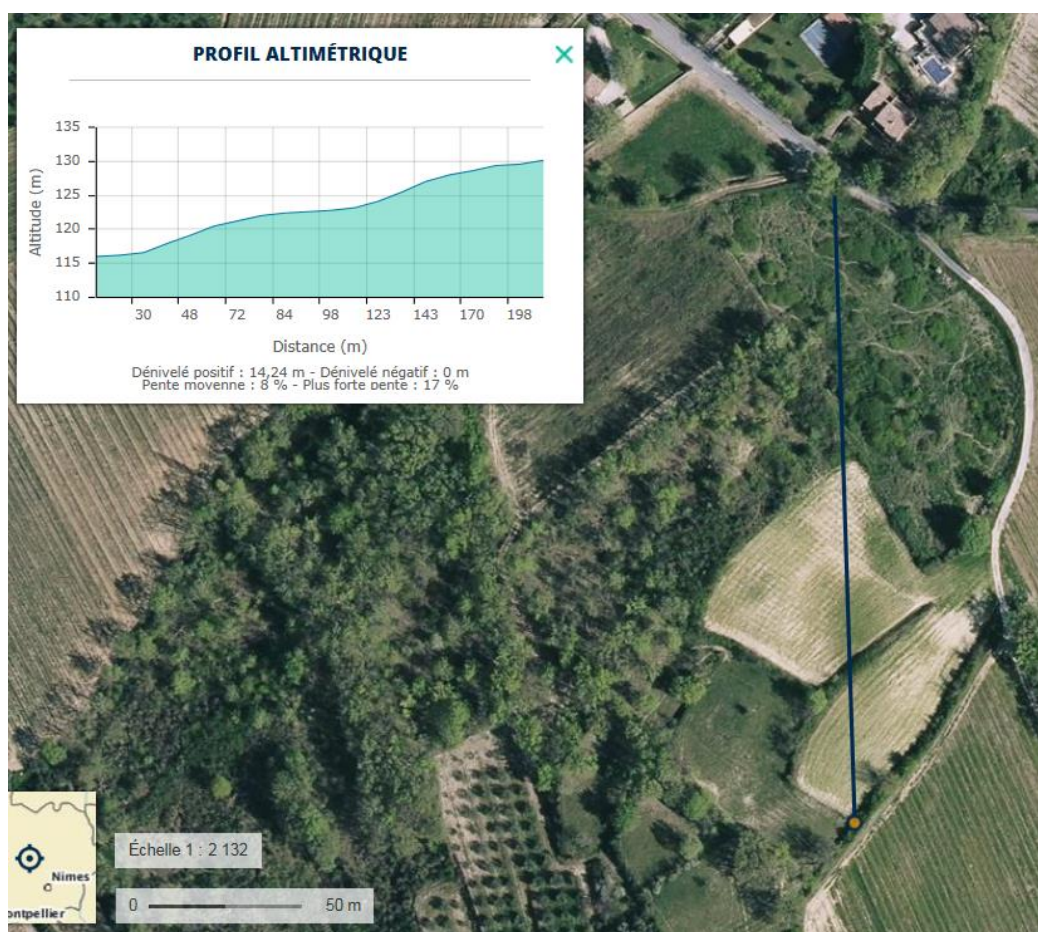
Le secteur fait 12.630 m² au sein d'une prairie en friche.

Le secteur s'inscrit à l'extrémité sud du village de Lascours, au sud du quartier des Claux dans le secteur de Bellevue qui comme son nom l'indique constitue un point de vue majeur vers notamment le hameau de Lascours, voire vers la plaine viticole et les bois le long des berges du Gardon d'Alès.

Le secteur est classé dans la classification de l'occupation des sols du diagnostic de territoire du nord au sud comme tel⁵ :

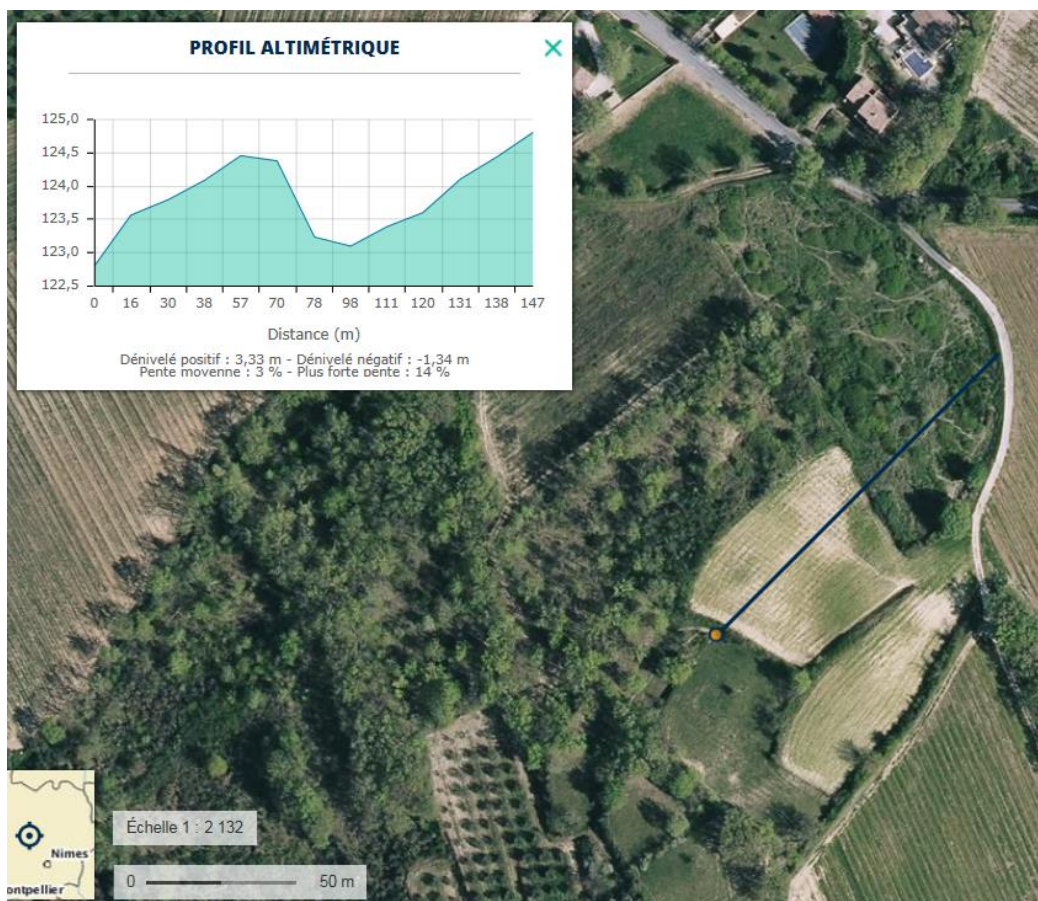
- Prairies (prairie pâturée, prairie de fauche ou prairie temporaire) = 5795 m²
- Prairies enrichées = 443 m²
- Friche post-culturelle (cultures annuelles abandonnées depuis moins de 3 ans) = 6063 m²

Dans celle relative au potentiel agronomique des sols, le secteur est de qualité moyenne.



Carte 4 : Profil altimétrique OAP Bellevue nord (N à S)

⁵ Les secteurs de moins de 200 m² ne sont pas pris en compte.



Carte 5 : Profil altimétrique OAP Bellevue nord (NE à SO)

Au niveau du relief, le secteur comporte une pente d'environ 8% avec une différence d'environ 12 mètres de hauteur entre le point haut situé au sud et le point bas situé au nord. L'ensemble des réseaux sont présents au niveau de ce point bas, au nord, des travaux sont donc nécessaires pour les adapter à la topographie (pompes, surpresseurs ...).

Au-delà du PLH, l'urbanisation se poursuivra essentiellement dans le cadre de la future opération d'ensemble « Néo-centre » entre Cruviers et Lascours. Cette opération (soumise à l'approbation du nouveau PLU en cours d'élaboration) comprendra des équipements publics, des commerces et des logements.⁶

Contraintes particulières

Le secteur n'est soumis à aucun risque naturel ou technologique répertorié. Aucune zone humide n'est répertoriée.

Prévision du PLU

Zone AU ouverte à vocation d'habitat (AUCH), quartiers urbains de tissu mixte (maisons individuelles, individuels groupés et/ou petits collectifs, espace vert, lieu de transit piétonnier).

⁶ PLH d'Alès agglomération [2014/2019], version de décembre 2013 (document en vue de l'arrêt en Conseil Communautaire)

Enjeux et objectifs

- ✓ Adapter le règlement du futur PLU au programme de ce secteur, notamment pour répondre favorablement aux objectifs du SCoT du Pays Cévennes,
- ✓ Favoriser la mixité des formes et fonctions urbaines dans un espace bâti homogène et monofonctionnel limitrophe et à proximité directe du sud d'un des points culminants de la commune et d'une zone agricole protégée au regard de son caractère paysager à préserver,
- ✓ Prolonger le secteur bâti plus au sud tout en assurant une cohérence et une continuité notamment sur les aspects de hauteur vis-à-vis des constructions déjà présentes sur Lascours. Par conséquent, des constructions en petits collectifs permettraient par ailleurs de répondre à la demande formulée par la population lors des nombreuses phases de concertation (recueil des doléances, réunions publiques, rencontres directes avec la municipalité ...) de permettre à la population jeune de demeurer au sein de leur commune native,
- ✓ Apporter un traitement paysager de qualité au regard du vis-à-vis avec le village de Lascours et le point de vue remarquable plus au sud qui offre une vue à 360°. Ainsi, des haies végétales qui comporte plusieurs espèces végétales sont très fortement préconisées afin de limiter l'impact visuel des aménagements anthropiques et des grands volumes. A ce titre, il est important de rappeler que le rapport de présentation, phase 1 diagnostic de territoire dans sa partie relative aux entités paysagères situe le secteur entre boisements peu entretenus et ancienne parcelle agricole enfrichée avec dorénavant une végétation de garrigue. Aussi, aucun point de vue remarquable n'y est répertorié à contrario de zones plus au sud qui permettent des angles de vues qualitatifs vers le Gardon à l'ouest ou le Mont Bouquet et les autres reliefs à l'est,
- ✓ L'ensemble des réseaux sont facilement accessibles puisqu'une zone urbanisée et équipée se trouve à proximité. Aussi, la gestion des eaux pluviales serait facilitée par rapport à la topographie des lieux qui induit un déversement de celles-ci côté Gardon d'Alès où il n'y a pas à cet endroit de vulnérabilité notable,
- ✓ Ancienne zone agricole, depuis plus de 20 ans ce secteur n'est plus cultivé et se trouve actuellement en friche. La topographie des lieux et le faible potentiel agronomique permette de la désigner comme un bon compromis à une urbanisation nécessaire pour permettre à la commune d'accueillir la population projetée dans les années à venir,
- ✓ Le secteur a été caractérisé en enjeux écologiques modérés dans le rapport de présentation, phase 1 diagnostic de territoire à contrario d'autres secteurs où ceux-ci sont forts et où les extensions urbaines n'ont par ailleurs pas été permises,
- ✓ Le secteur n'est pas compris dans la trame verte vectrice de continuités écologiques présentée dans le rapport de présentation, phase 1 diagnostic de territoire,
- ✓ Afin d'aménager et de sécuriser l'accès et la desserte au site, un emplacement réservé (7,5 mètres de part et d'autres de la route, soit 3,75m par rapport à l'axe de la route) est inscrit

au règlement graphique du PLU, le long du chemin de Bellevue limitrophe pour permettre un accès facilité à l'ensemble du bâti présent au sein de l'opération. Par ailleurs, des trottoirs ont été récemment réalisés au nord du secteur de l'OAP où serait réalisé l'accès principal, plusieurs autres aménagements sont également présents tels que deux panneaux « Cédez le passage ». Il est à noter que la vitesse est limitée à 50 km/h et que la visibilité est bonne. Tout ceci en favorisant les déplacements doux (piétons et cycles) entre Lascours au nord et Cruviers au sud, c'est par ailleurs un axe de développement mentionné au sein du PADD,

- ✓ Le réseau routier départemental se trouve à proximité, tout comme un arrêt de bus,
- ✓ Permettre le déploiement de la mixité fonctionnelle (activité économique ou les services publics et/ou d'intérêt collectif) en rez-de-chaussée des bâtiments en petit collectif/intermédiaire.

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

La composition du projet alterne pleins et vides au sein d'un secteur non bâti. Le centre historique du village de Lascours est situé 500 mètres à vol d'oiseau. Plusieurs maisons individuelles sont situées à au nord du secteur de l'OAP, au sein du quartier des Claux. Elles apparaissent à des périodes différentes, des années 1980 à la fin des années 1990/début des années 2000.

Jusque dans les années 1990, comme en atteste la photographie aérienne ci-dessous, une partie de la parcelle était cultivée avec des vignes, tout comme les parcelles au nord et à l'ouest. Néanmoins, à partir des années 2000, jusqu'en 2018, l'intégralité est en friche.

Le secteur de l'OAP s'inscrit au sud d'une zone UC, à l'est d'une zone agricole et à l'ouest d'une zone agricole protégée au sein du nouveau plan de zonage.



Carte 6 : Orthophoto IGN de 1990 (secteur de l'OAP détourné en rouge)

L'OAP Bellevue nord est implantée le long d'un chemin menant au site de Bellevue, un espace au point de vue à 360 degrés. Il est important de conserver cet élément de valorisation et d'avoir une réflexion approfondie sur les formes de bâti à implanter et l'accompagnement végétal pour une meilleure intégration à l'environnement proche, notamment sur les points hauts. Afin d'avoir une meilleure intégration paysagère, les boisements seront à privilégier en partie haute et en lisière de l'opération. La partie construite étant « noyée » dans cet écrin au cœur de l'opération. La partie basse devra être moins haute et devra intégrer la gestion des eaux pluviales de l'ensemble de l'opération.

Programme

Surface totale de la zone : 12.630 m²

Densité moyenne (habitat) : 20,6 logts/ha

Nombre de logements total : 26 logts

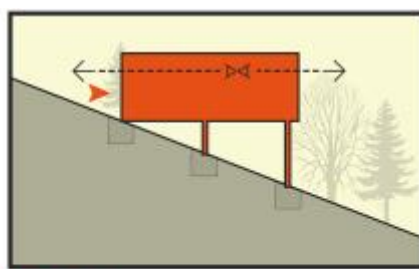
Dont logements adaptés (10%) : 3

Illustrations de constructions réalisées sur un terrain en pente

Le secteur de l'OAP comporte une légère pente (environ 8% de moyenne) du sud vers le nord, plusieurs illustrations et solutions à caractère non opposables sont intégrées à l'OAP Bellevue nord concernant les possibilités de constructions au sein d'un terrain en pente.

Différentes techniques sont proposées par les constructeurs essentiellement en fonction du degré de la pente du terrain. Quelle que soit la solution choisie, c'est à la maison de s'adapter au terrain et pas le contraire, pour éviter trop de mouvements de sol qui pourraient avoir des conséquences importantes dans l'avenir. Ainsi, voici un panel de solutions qui existent pour construire une maison ou un immeuble sur un terrain en pente :

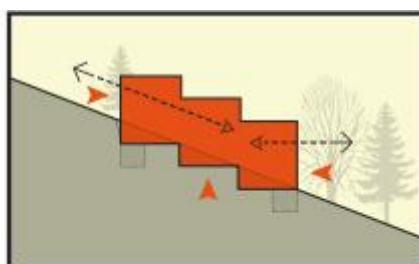
1. En surplombs, décollée du sol : la maison sur pilotis. Le terrain naturel est mieux préservé car l'impact de l'implantation de la maison est limité, aussi un espace peut être aménagé sous la construction, néanmoins l'accès à celle-ci ne peut s'effectuer que d'un côté. Cette technique est adaptée aux terrains très pentus, elle nécessite un système porteur complexe.
2. La maison encastrée, semi enterrée. Le terrain naturel est à nouveau respecté, la construction est bien intégrée au paysage, l'isolation thermique est de qualité et un toit terrasse est facilement aménageable (végétalisé, panneaux solaires...). Néanmoins, les volumes de déblais et remblais sont importants, l'accès au terrain assez complexe et l'orientation de la construction est limitée en fonction des courbes de niveaux du terrain.
3. Modifier le terrain. Les marges de manœuvre sont les plus larges possibles en offrant une bonne accessibilité au terrain et un choix d'orientation multiple. Néanmoins, le terrain naturel est très impacté, la maison est moins bien intégrée au paysage que dans les précédents exemples, le volume de déblais et remblais est conséquent et pour finir, certains aménagements doivent être réalisés en plus tels que des talus, remblais, ou murs de soutènement.



VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS



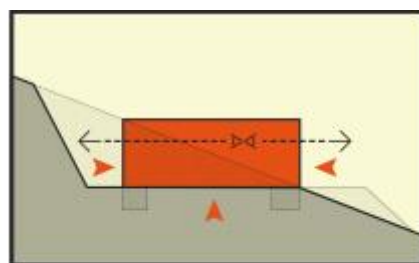
Dessin 1 : La maison sur pilotis



VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS



Dessin 2 : La maison encastrée



VOLUME DES
DÉBLAIS/REMBLAIS



Dessin 3 : Modifier le terrain⁷

⁷ Sources de l'ensemble des illustrations et du texte attendant : <http://www.choisirmonconstructeur.com/construire-terrain-pente.html>

Illustrations de bassins de rétention

Le secteur de l'OAP comporte une légère pente (environ 8% de moyenne) du sud vers le nord, plusieurs illustrations et solutions à caractère non opposables sont intégrées à l'OAP Bellevue nord en matière d'aménagement des bassins de rétention sur la partie basse du secteur.



Dessin 4 : Bassin de rétention végétalisé et cheminements aux abords pour les déplacements doux⁸

Créer un bassin de rétention, c'est non seulement agir sur la capacité de stockage d'un site favorisant la filtration mais aussi sur le développement des habitats participant à l'équilibre biologique des milieux. Un bassin est un écosystème complexe et interactif mais plutôt simple à réaliser. L'équilibre entre une eau claire miroitante et une soupe verdâtre et sombre est plutôt subtil.⁹

Que ce soit dans un ensemble résidentiel ou tertiaire, les eaux pluviales qui s'écoulent des toitures et des voiries doivent être recueillies dans des bassins de rétention, enterrés ou non. L'objectif étant d'aider à étaler et à écrêter les crues d'orage. Les bassins à ciel ouvert, peuvent être secs ou en eau. Une végétalisation contrôlée leur assure une meilleure intégration paysagère. Certains sont étanchés par la mise en place d'une géomembrane posée sur un géotextile, qui évite les infiltrations des eaux collectées. Une autre option est celle des bassins paysagers, sans étanchéité, où la filtration des polluants et l'infiltration dans le sol sont facilitées par la présence de plantes épuratrices.

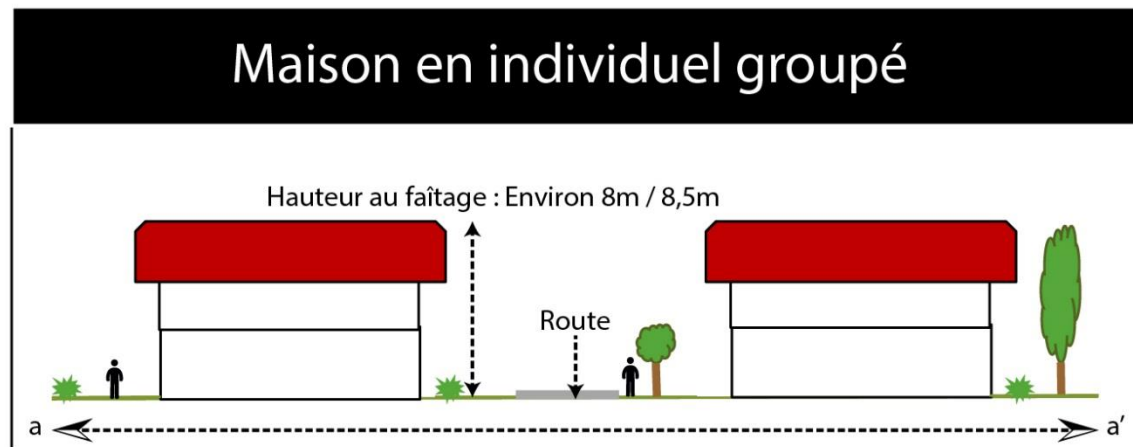
La dernière décennie a vu cette gestion des écoulements et des ruissellements évoluer. Les canalisations lisses et droites qui guident les eaux vers les bassins, sont de plus en plus souvent remplacées par de larges fossés peu profonds et végétalisés. Ces noues paysagères offrent des volumes tampons de stockage qui viennent s'ajouter à ceux des bassins.¹⁰

⁸ Source : <http://www.magazineprestige.com/La-maison-de-ville-de-la-Cite-Verte>

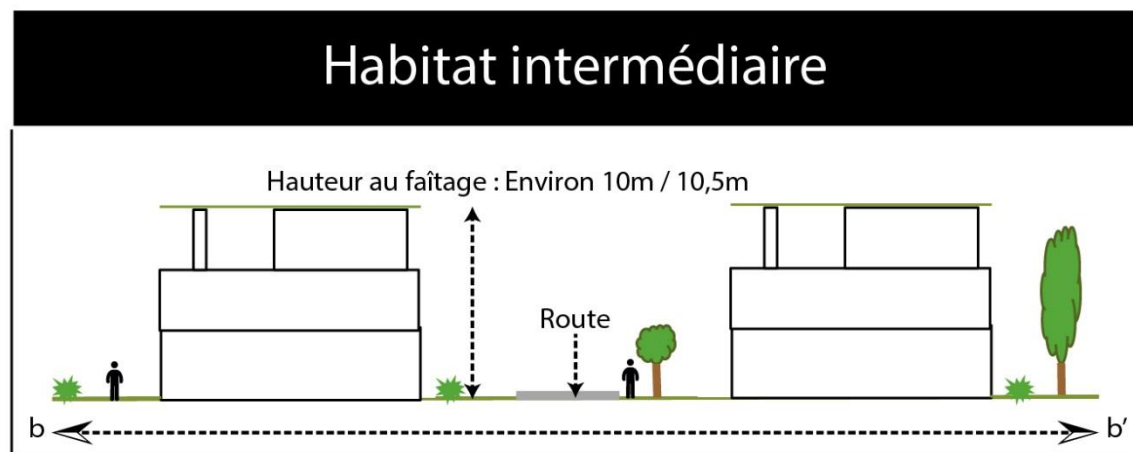
⁹ Source : <http://jardin-alternatif.over-blog.com/article-17768678.html>

¹⁰ Source : Article du Moniteur, rubrique « les cahiers techniques du bâtiment » - Les bassins d'orage se font paysagers par François Ploye (Publié le 30/08/13)

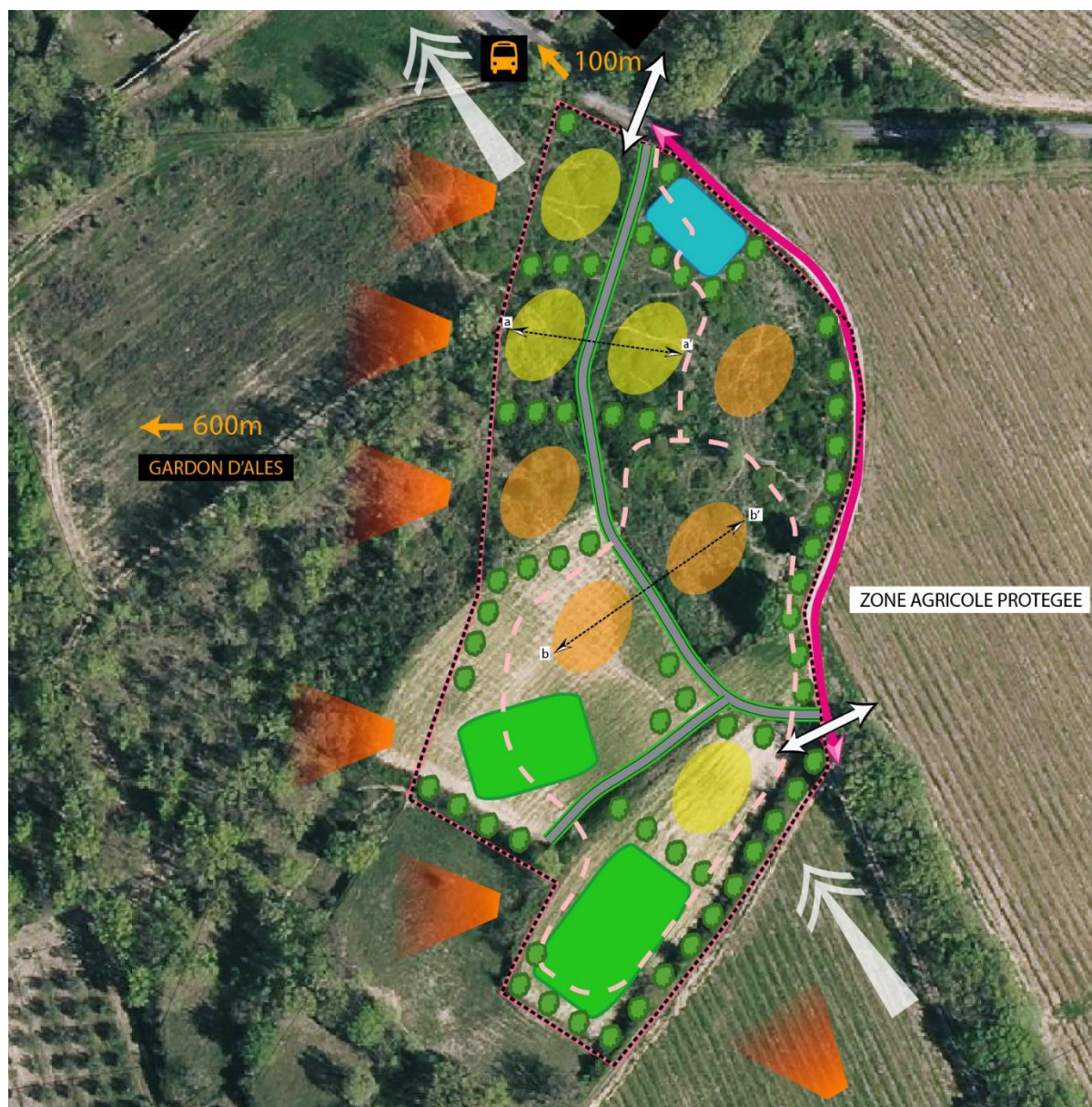
Illustrations de constructions en habitat individuel groupé et intermédiaire



Coupes de principes possibles (non opposables)



Dessin 5 : Illustrations non opposables de constructions en habitat individuel groupé et intermédiaire



Légende



Délimitation de l'OAP



Sens de la pente (environ 8%)



Coupe de principe (*se référer aux dessins
«Illustrations non opposables de constructions
en habitat individuel groupé et intermédiaire»*)

Espaces non imperméabilisés



Espace vert et/ou jardin partagé



Haie non mono-végétale (afin d'adoucir l'impact paysager) entre espaces bâtis et limite de secteur à OAP. La hauteur doit respecter les points de vues à préserver, mais également limiter les conflits d'usage avec les espaces agricoles cultivés limitrophes (préconiser 3 mètres minimum en bordure de route, à l'est de l'OAP).



Fenêtres paysagères à préserver



Cheminements doux



Bassin de rétention

Espaces imperméabilisés

Projet de bâti

Sur l'ensemble de l'OAP une densité moyenne minimale de 20,6 logements/ha doit être respectée pour permettre l'édification de 26 logements au total.



Ensemble de deux **maisons en individuel groupé** (plein-pied ou en R+1) d'environ 80/100 m² chacune



Habitat intermédiaire et/ou petit collectif (4 logements d'environ 80/100 m²)

Voirie



Routes avec traitement paysager



Route à recalibrer (futur emplacement réservé) et déplacements doux à conforter



Liaison routière à créer



0 25 50 m

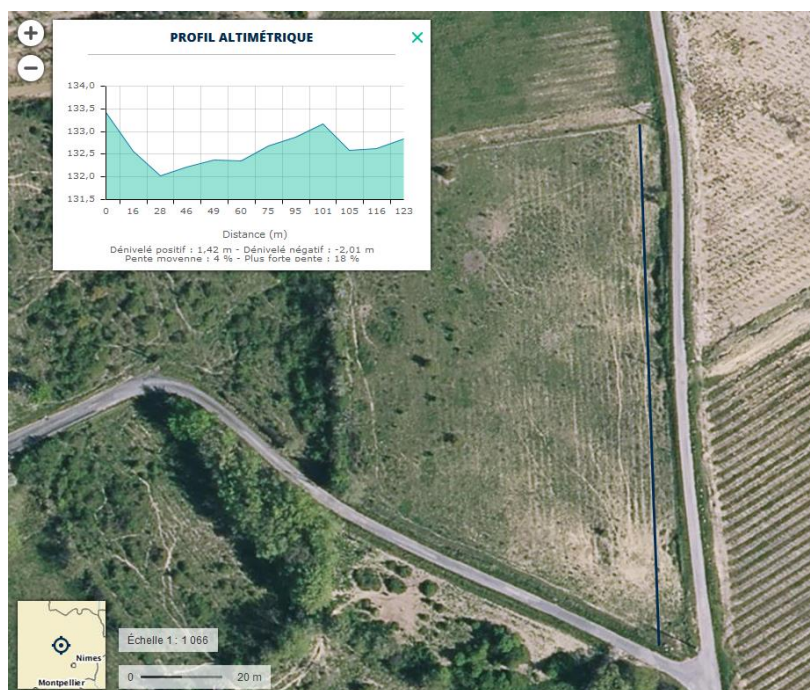
Carte 7 : OAP 2 « Bellevue nord »

OAP 3 : Chemin du Mas Tufany sud

Descriptif

Le secteur fait 2626 m² au sein d'une prairie en friche herbacée.

Le secteur s'inscrit entre le Mas de Tufany et les maisons à proximité à l'est, sur sa partie nord, et le nord du village de Lascours, sur sa partie sud. Le chemin de l'Arnède borde le secteur de l'OAP à l'est.



Carte 8 : Profil altimétrique OAP Mas de Tufany sud (N à S)

Le secteur est situé sur une bande verticale en légère pente vers le sud, qui suit le cadastre d'environ 20 mètres de large par rapport à la voirie. Cette zone est répertoriée au sein de la catégorie « Prairies » dans la classification de l'occupation des sols du diagnostic de territoire.

Dans la carte relative au potentiel agronomique des sols, le secteur est de qualité moyenne.

Contraintes particulières

Le secteur n'est soumis à aucun risque naturel ou technologique répertorié. Aucune zone humide n'est répertoriée.

Prévision du PLU

Zone AU ouverte à vocation d'habitat (AUCH), quartiers urbains de tissu mixte (maisons individuelles, individuel groupé et/ou petit collectif, espace vert, lieu de transit piétonnier).

Enjeux et objectifs

- ✓ Adapter le règlement du futur PLU au programme de ce secteur, notamment pour répondre favorablement aux objectifs du SCoT du Pays Cévennes,
- ✓ Favoriser la mixité des formes et fonctions urbaines dans un espace bâti homogène et monofonctionnel limitrophe et dans le cône de vue d'un mas remarquable,
- ✓ Prôner un aménagement paysager qualitatif par l'édification de murs de clôture en pierres, comme au quartier du soleil ci-dessous, tout en rappelant que les clôtures doivent être perméables à la petite faune et qu'elles ne sont pas obligatoires,
- ✓ Laisser une partie de l'OAP dédiée à un espace vert/public (au nord) afin d'apporter un cadre de vie plus agréable aux habitants à proximité et également planifier la poursuite possible de cette liaison Lascours / secteur du Mas de Tufany lors du prochain document d'urbanisme dans l'optique où l'ensemble des potentialités *intra-muros* seraient comblées et que les besoins en matière de production de logements seraient effectifs,
- ✓ Des logements collectifs au sud de la parcelle permet de faire la liaison avec le seul bâtiment comportant des logements collectifs au sein de la commune, à savoir le Mas Bernard, à la pointe nord du village de Lascours (visible sur la carte de l'OAP, au sud),
- ✓ L'ensemble des réseaux sont facilement accessibles puisqu'une zone urbanisée et équipée se trouve à proximité,
- ✓ Afin d'aménager et de sécuriser l'accès et la desserte au site, un emplacement réservé (7,5 mètres de part et d'autre de la route, soit 3,75m par rapport à l'axe de la route) sera inscrit au règlement graphique du PLU, le long du chemin de l'Arnède limitrophe pour permettre un accès facilité à l'ensemble du bâti présent au sein de l'opération.



Photographie 4 : Traitement des bords de routes au quartier du soleil à Cruviers village (source : CSMC, sept.2016)
Photographie illustrative non opposable

Dispositions relatives au schéma d'orientations d'aménagement

La composition du projet alterne pleins et vides au sein d'un secteur non bâti. Le Mas de Tufany au nord-ouest date de plusieurs siècles puisque ce dernier apparaît sur les cartes de Cassini (XVIII^{ème} siècle) et des Etats-majors (milieu XIX^{ème} siècle). Les maisons individuelles situées au nord (quartier Tufany) et au sud (Lascours) du secteur de l'OAP apparaissent à des périodes différentes, des années 1970 aux années 2000. Certaines maisons au sud de l'OAP, côté Lascours, dont la plus proche, apparaissent néanmoins sur les photographies aériennes dès les années 1940.

Pour L'OAP mas de Tufany, il paraît important pour intégrer ces nouvelles constructions d'éviter l'effet de ligne qui pourrait venir de la forme de la parcelle et de l'implantation. A ce titre plusieurs pistes peuvent être mises en avant :

- Une implantation du bâti non linéaire,
- Un recul du bâti par rapport à la route,
- La création d'une trame végétale inspirée de végétaux de type spontanés, (comme du chêne, du frêne, de l'olivier...), plantés entre la route et le bâti,
- Une transition sur l'arrière entre le jardin et la partie boisée,
- L'intégration d'un élément bâti en individuel groupé ou petit collectif pour permettre de respecter la forte densité nécessaire (19 logements à l'hectare) et d'être en harmonie avec le tissu bâti limitrophe au sud de l'OAP, côté village de Lascours, qui comporte un bâtiment dense avec plusieurs logements en son sein.
- Une étude du contexte paysager, urbain et environnemental pour une intégration du projet dans le site qui a pour finalité la création d'un trait d'union et de continuité urbaine entre les secteurs du village de Lascours au sud et du Mas Tufany au nord,
- De manière générale une analyse attentive des demandes de permis de construire par des professionnels. Le CAUE peut notamment être consulté¹¹.

Programme

Surface totale de la zone : 2626 m²

Densité moyenne (habitat) : 19 logts/ha

Nombre de logements total : environ 5 logts

Dont 10 % de logements sociaux ou adaptés, soit : 1 logt

¹¹ Renseignements sur le site du CAUE : http://www.caue30.fr/wp-content/uploads/2016/06/Recommandations_construction_neuve.pdf



Légende



Délimitation de l'OAP

Espaces non imperméabilisés



Traitement paysager
à créer



Espace vert



Haie végétale entre
espaces bâtis



Point de vue ouvert
et à préserver

Espaces imperméabilisés

Projet de bâti

Sur l'ensemble de l'OAP une densité moyenne minimale de 15 logements/ha doit être respectée pour permettre l'édification de 4 logements au total.



Maison en **individuel** (plein-pied ou en R+1)



Ilot à vocation dominante d'**habitat intermédiaire** (**individuel groupé** ou **petit collectif** R+1)

Voirie



Route à recalibrer (futur emplacement réservé)



Carte 9 : OAP 3 « Chemin du Mas Tufany sud »



Carte 10 : Photographie aérienne au 1 :2500 et insertion de l'OAP 3 « Chemin du Mas Tufany sud » par rapport aux secteurs du village de Lascours au sud et du Mas de Tufany au nord

Echéancier des OAP

L'ouverture à l'urbanisation se réalisera au regard des travaux d'assainissement, d'adduction d'eau potable et des autres réseaux techniques qui seront réalisés. Au moment de l'élaboration du PLU, l'échéancier est le suivant :

- OAP 1 de la Montée de Lascours,
- OAP 2 de Bellevue nord,
- OAP 3 du Chemin du Mas Tufany sud.

Glossaire

CAUE : Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement

OAP : Orientation d'Aménagement et de Programmation

PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLH : Programme local de l'habitat

PLU : Plan local d'urbanisme

SCoT : Schéma de cohérence territoriale

Zones A : Zones agricoles

Zone AU : Zones à urbaniser

Zone AUCh : Zones à urbaniser ouverte à vocation d'habitat

Zones N : Zones naturelles

Zones U : Zones urbaines