

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LACAUGNE

### PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROJET DE PLU ARRETE LE 18 MARS 2024  
(EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-14 ET L.153-15 DU CODE DE L'URBANISME)

APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL EN DATE DU 8 DECEMBRE 2025  
(EN APPLICATION DE L'ARTICLE L.153-21 ET L.153-22 DU CODE DE L'URBANISME)



#### PAYS&PAYSAGES

paysagistes DPLG  
urbanistes 19 place de la Moutete 64 300 ORTHEZ  
pays@paysages@gmail.com

Maite Fourcade  
06 81 10 31 99

Pierre Laizain  
06 07 32 73 97

Clémence Teulé  
06 80 51 28 55

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LACAUGNE

COMMUNE DE LACAUGNE

PIECE 3 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
V1		Pays & Paysages	CMS	Janvier 2025
V2	Ajustements suite visio	Pays & Paysages / CMS	CMS	Janvier 2025
V3	Ajustement hauteur projet béguinage	CMS		Mars 2025

ARTELIA  
HELIOPARC – 2 AVENUE PIERRE ANGOT – CS 8011 – 64053 PAU CEDEX 9

# SOMMAIRE

<b>OAP SECTORIELLES.....</b>	<b>4</b>
<b>1- SECTEUR 1 .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1- ORGANISATION DU SITE .....</b>	<b>5</b>
<b>1.2- MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION .....</b>	<b>7</b>
<b>OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE .....</b>	<b>10</b>



# OAP SECTORIELLES

## 1- SECTEUR 1

Le secteur à urbaniser se situe au Sud du cœur de bourg, sur le versant, à proximité immédiate de la mairie. Il est accessible par le Chemin de Breil, par l'aire de stationnement de la mairie et par le RD626B.



Plan de situation du secteur à urbaniser

### 1.1- ORGANISATION DU SITE

- **Accès et desserte**

Une voie sera créée depuis le Chemin de Breil et rejoindra le parking de la mairie, comme représenté sur le schéma d'aménagement. Elle permettra de desservir les lots et sera à double sens. Aucun accès ne sera autorisé depuis la RD626B. De manière générale, les voies seront aménagées avec de larges bas-côtés enherbés, propices à l'infiltration des eaux pluviales.

Des cheminements piétons seront aménagés entre le parking de la mairie, le Chemin de Breil et la RD626B.

- **Densité brute et nombre de logements**

Le secteur représente une surface d'environ 1,18 ha. La densité moyenne recherchée sur cette zone est de 15 logements par hectare, soit un potentiel d'environ 18 logements.

- **Formes urbaines**

Une mixité des formes urbaines sera recherchée, en privilégiant :

- Un secteur dédié aux logements collectifs en partie Nord-Ouest (la hauteur du bâti sur ce secteur pourra être supérieure à du R+1+Combles).
- Un secteur dédié aux logements individuels.

- **Insertion paysagère et urbaine**

Afin d'intégrer les constructions dans le paysage du quartier, il s'agira :

- De maintenir des espaces de jardins aux abords des logements collectifs, préservant la vue sur le bourg et permettant l'infiltration des eaux pluviales
- D'organiser le bâti individuel autour de la rue, avec des orientations parallèles ou perpendiculaires à la rue, en référence aux implantations du bourg ancien
- De concevoir les rues avec une largeur de chaussée limitée, bordée de larges espaces enherbés propices à l'infiltration des eaux pluviales et ponctuée d'arbres participant à l'ombrage du quartier
- De créer un filtre végétal, de type haie champêtre en limite Nord, à l'interface avec les logements existants, ainsi que le long de l'aire de stationnement de la mairie.

Enfin, une attention particulière sera portée à l'implantation dans la pente. Les schémas ci-après (en dernière page du présent document) proposent des principes facilitant cette intégration.

- **Gestion des eaux pluviales**

La gestion des eaux pluviales devra se faire à l'échelle du terrain d'assiette du projet, en privilégiant une gestion intégrée. On privilégiera aussi l'utilisation de récupérateurs d'eau, en particulier pour les logements collectifs.

## 1.2- MODALITES D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'ouverture à l'urbanisation de la zone A se fera à partir de 2031.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone B se fera à partir de 2035.



Phasage du secteur 1

## Schéma d'aménagement du secteur

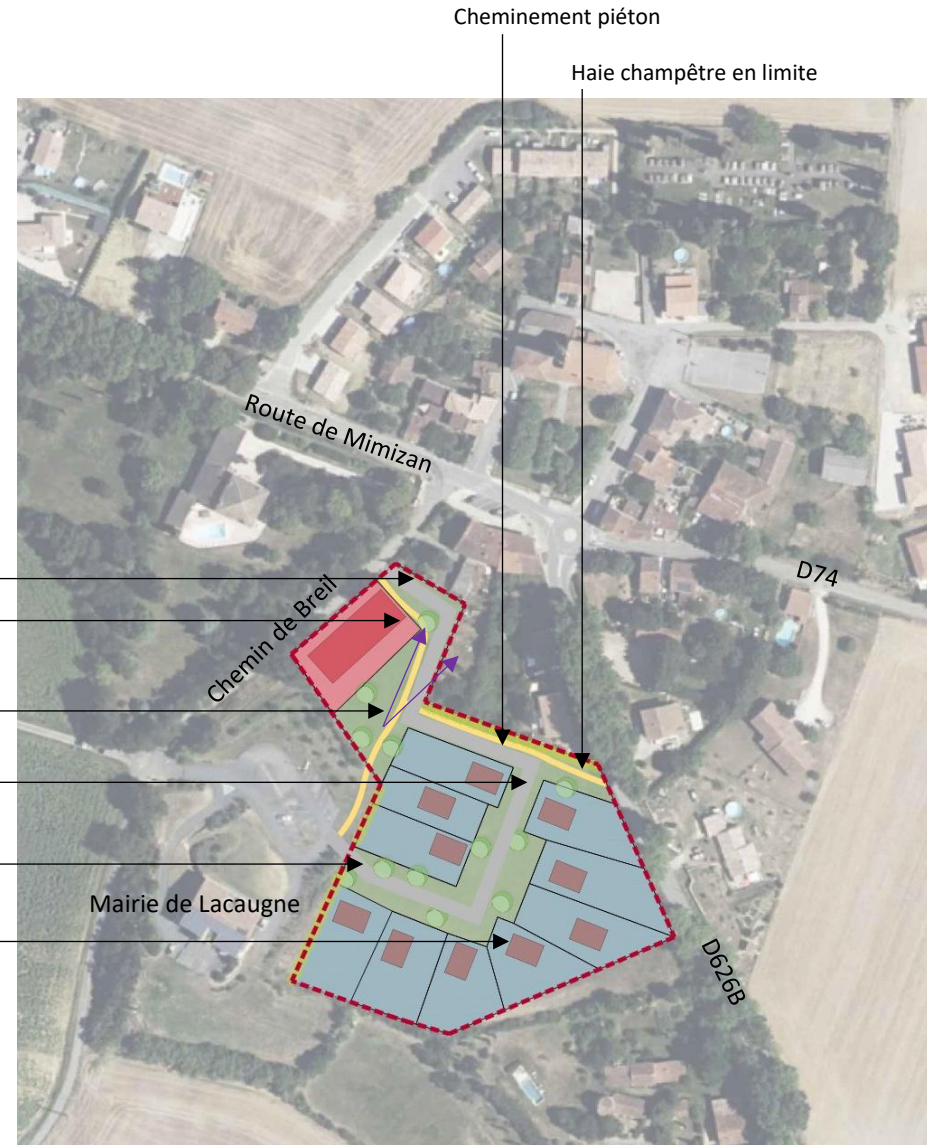
**LEGENDE**

**Principes de composition urbaine et paysagère**

- - - Périmètre de l'OAP
- Voirie
- Voie douce
- Espaces verts
- Plantation d'arbres
- Plantation de haie champêtre
- Exemple d'implantation du bâti

**Formes urbaines**

- Lots à vocation d'habitat individuel
- Lots à vocation d'habitat collectif



Accès (entrée/sortie) à la parcelle par le chemin de Breil

Implantation du bâti en bordure de voie, à l'image du centre bourg et pour libérer un grand espace de jardin à l'arrière  
Vue à préserver

Voie à créer avec cheminement piéton au sein de larges espaces plantés + infiltration des eaux pluviales

Accès (entrée/sortie) à la parcelle par le parking existant

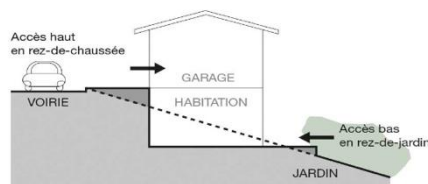
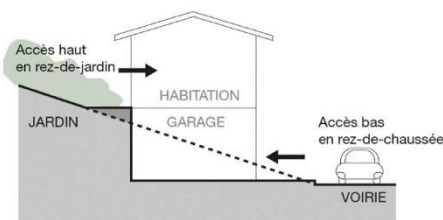
Implantation du bâti autour des voies, à l'image du centre bourg

PIECE 3 : orientations d'aménagement et de programmation  
ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LACAUGNE

## Principes d'intégration du bâti dans la pente

### Principes d'aménagement du bâti dans la pente

- intégrer son projet à la déclivité du terrain et non pas créer une plate-forme impliquant du déblai/remblai, recevant une maison conçue pour un terrain plat
- réfléchir aux accès depuis les voies, sur un même niveau et limiter les voies de desserte interne (garage ou stationnement des véhicules au plus près de la voie)
- aménager les abords avec des murets, dans le prolongement du bâti ou avec des espaces végétalisés



### Implantation en cascade :

Accompagner la pente par une succession de niveaux ou de demi-niveaux selon l'importance de la déclivité.

Cette solution respecte le terrain naturel. Elle permet d'obtenir des accès multiples et de créer un lien fort avec les espaces extérieurs.

L'inconvénient est que cela produit les espaces intérieurs en palier et que les circulations sont plus chahutées.

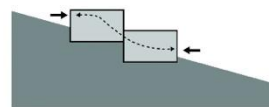


Schéma d'une implantation en cascade

### Implantation enterrée :

S'encaster dans le terrain naturel, en créant une façade aveugle contre la pente.

Cette solution respecte le terrain naturel et a un impact visuel faible. Elle permet de se protéger des vents et renforce l'isolation thermique du bâtiment. Elle préserve une grande intimité à l'habitation.

Mais elle entraîne des surcoûts liés à l'étanchéité de la partie enterrée. Les coûts de terrassement sont relativement importants. De plus les accès et les ouvertures sont plus limités dans leur positionnement car la maison est très orientée.

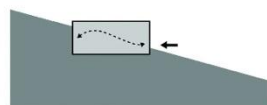


Schéma d'une implantation enterrée

### Implantation en surplomb :

Se surélever du sol, en positionnant le bâtiment sur des pilotis.

Cette solution peut présenter l'intérêt de respecter le terrain naturel, particulièrement quand il est complexe et très pentu.

Mais l'accès de ce type de projet est très contraint.

De plus, la technicité de la structure porteuse peut engendrer des surcoûts importants. Enfin le bâtiment est plus exposé aux vents et moins protégé thermiquement.

Et surtout cette typologie ne fait pas partie des manières traditionnelles de bâtir en Ardèche.

Le bâti ancien est ancré au sol.

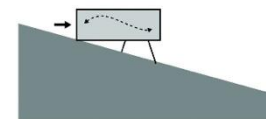


Schéma d'une implantation sur pilotis  
A EVITER



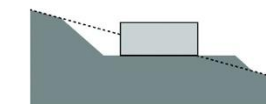
### Création de plateforme A PROSCRIRE :

Les plateformes consistant à créer un « terrain plat » artificiel dans le relief afin de poser une maison standardisée est à proscrire car il crée une cicatrice dans le paysage.

Cette attitude entraîne la création de talus, liée au déblais/remblais, qui restent instables malgré le fait qu'ils soient retenus par des enrochements cyclopéens.

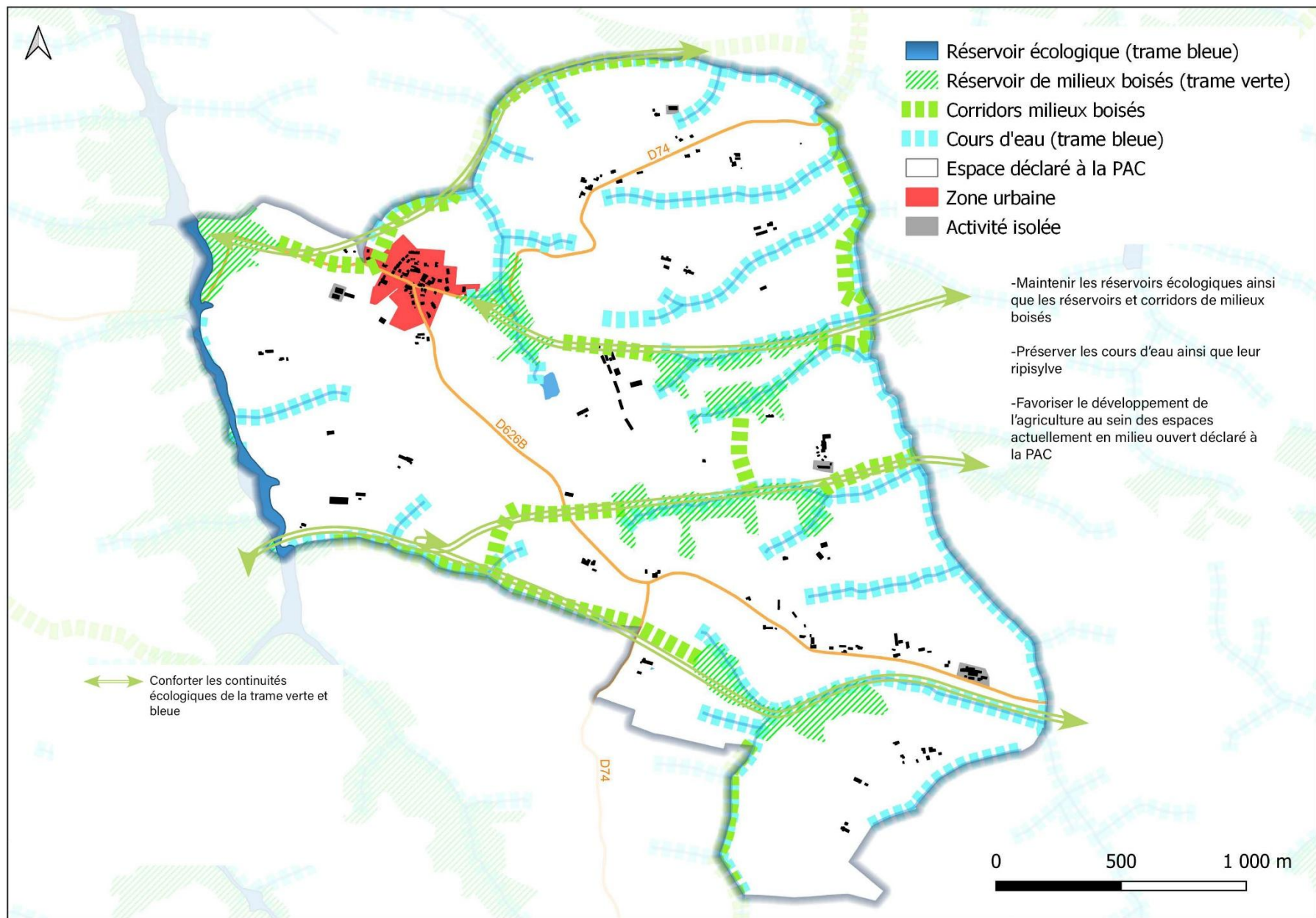
Le terrassement et les ouvrages de soutènement entraînent des coûts très importants.

Les ouvertures situées sur l'arrière du terrain donnent sur un espace exigu sans qualité.



Implantation en plateforme A PROSCRIRE

# OAP THEMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE



PIECE 3 : orientations d'aménagement et de programmation  
 ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LACAUGNE

