

COMMUNE DE
LAMALOU-LES-BAINS

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION N°2

- 3.3 -

**ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

DOSSIER D'APPROBATION

Prescription par D.C.M. du 07/04/2003
Arrêt du projet par D.C.M. du 18/11/2013
Approbation par D.C.M. du

Avec le concours de.

**Mairie de
Lamalou-les-Bains**

3, Avenue Clémenceau
34240 LAMALOU-LES-BAINS
Tél. 04.67.95.63.07
Fax. 04.67.95.87.70
mairie.lamalou@wanadoo.fr

Urba.pro

Urbanisme et projets

15 rue Jules Vallès
Résidence le Saint-Marc
34200 SETE
Tel. 04.67.53.73.45
Fax. 04.67.58.37.31
urba.pro@groupe.lamo.fr

Commune de Lamalou-les-Bains



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Résidence Le Saint-Marc
15, rue Jules Vallès
34 200 SETE
urba.pro@groupe.lamo.fr
tel/fax : 04.67.53.73.45.

SOMMAIRE

Préambule

Portée réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs

Représentation des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Secteur de Bardejean Ouest 1AU4

Caractéristiques initiales du site

Contexte et objectifs

Principes et orientations d'aménagement

Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

Secteur de Bardejean Sud 1AU4

Caractéristiques initiales du site

Contexte et objectifs

Principes et orientations d'aménagement

Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

Secteur de L'Escandoune dans le secteur de Capimont 1AU1

Caractéristiques initiales du site

Contexte et objectifs

Principes et orientations d'aménagement

Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

Préambule

Portée réglementaire des Orientations d'Aménagement et de Programmation par secteurs

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune. Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme : « *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 l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17. »

De plus, selon l'article L 151-7 du code de l'urbanisme :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation 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. »

En application de l'article L152-1, « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation »

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribue à leur mise en œuvre ou tout au moins ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteur sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagements et de constructions seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteur et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.

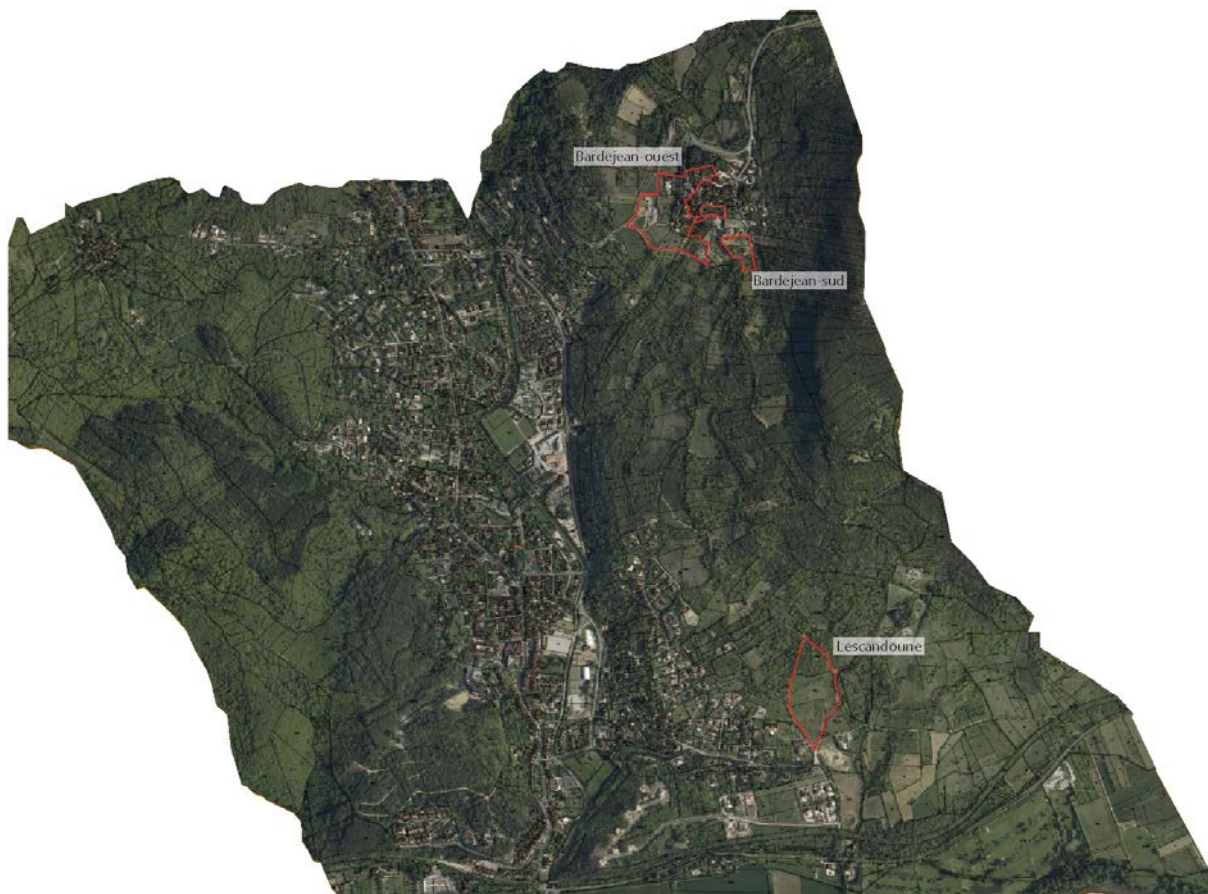
La règle d'urbanisme est établie en cohérence avec les orientations par secteur. Cette cohérence s'exprime au travers du zonage, de la règle écrite. La règle d'urbanisme définit le cadre dans lequel les constructions doivent être réalisées, dans le respect des orientations d'aménagements et de programmation et conformément au règlement de PLU.

Un permis de construire pourra être refusé au motif qu'il n'est pas compatible avec les orientations d'aménagements et de programmation définies dans le présent document.

Les orientations d'aménagement et de programmation figurant dans le présent dossier ont été réalisées pour le secteur de Bardejean (1AU4) et partiellement pour le secteur de Capimont (1AU1). En effet, avant enquête publique du PLU ces secteurs figuraient en zone 2AU ouvertes à l'urbanisation. Toutefois, les annexes sanitaires ayant révélés une incapacité de la station d'épuration existante à accueillir en l'état des effluents supplémentaires et conformément à l'article R 151-20 du Code de l'urbanisme ces zones ont de fait, été reclassées au présent PLU en zone dite bloquées.

Dans le cadre des objectifs définis dans le P.A.D.D., la commune a identifié trois secteurs de développement qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et définissent des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'évolution du territoire communal.

La carte ci-après localise les secteurs à forts enjeux qui font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.



Les secteurs concernés par ces orientations d'aménagement et de programmation sont :

- Secteur de "Bardejean-ouest" 1AU4
- Secteur de "Bardejean-sud" 1AU4
- Secteur de "L'Escandoune" aujourd'hui intégré dans le secteur de Capimont 1AU1

Représentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine.

Les légendes sont établies selon les rubriques suivantes :

- Les éléments de contexte qui permettent de situer le cadre dans lequel s'inscrivent les projets ;
- Les principales affectations sur la base des thèmes : habitat, activités, équipements, espaces publics, espaces verts de loisirs ou sportifs, ...;
- Les déplacements où sont identifiées les principales voies existantes et créées, les axes de déplacements doux, les requalifications à envisager, ...;
- Les principes d'ordonnancements et d'espaces publics qui permettent de structurer les aménagements futurs.

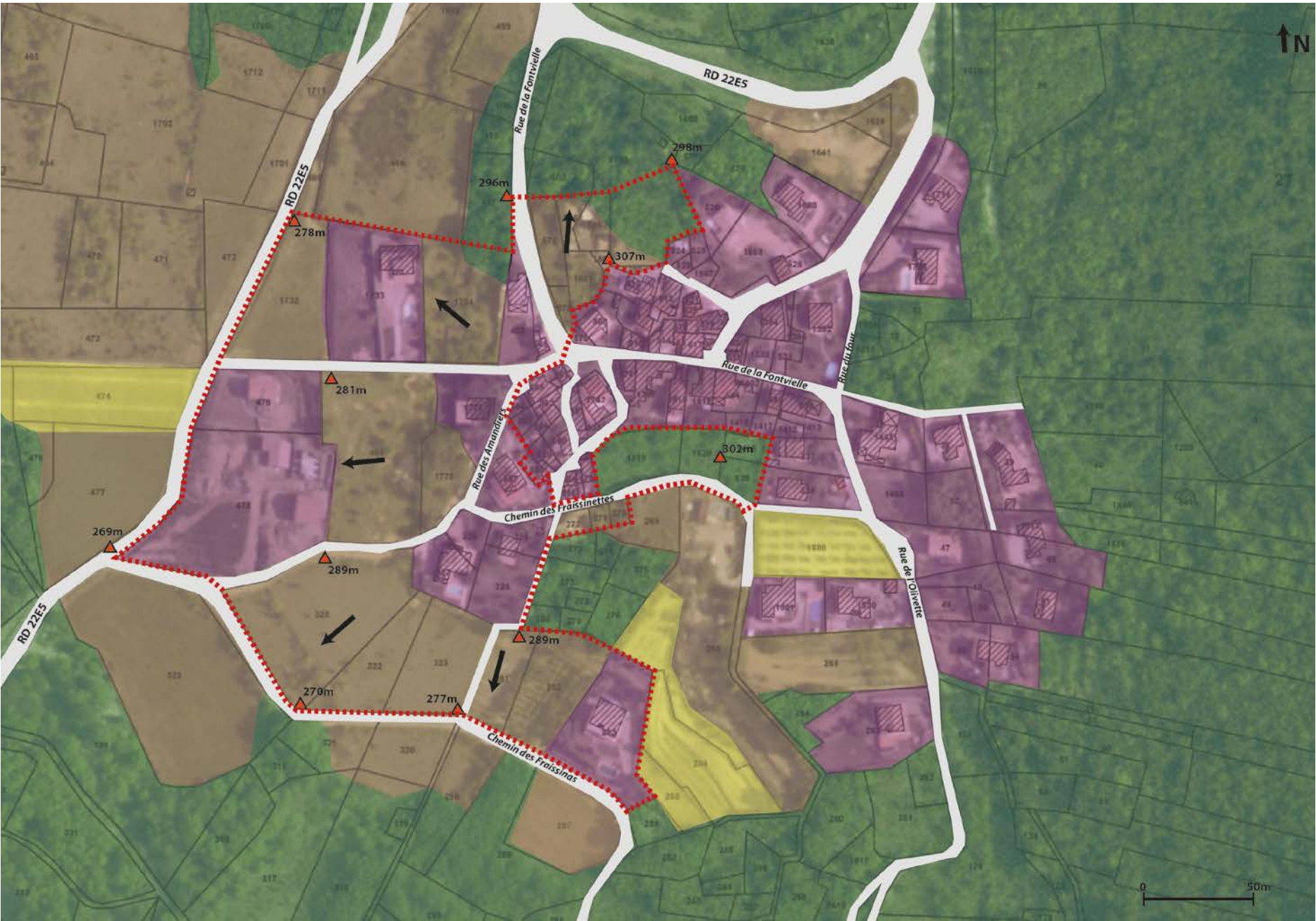
Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet (cartes « simulation plan de masse ») est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence, et les enjeux du projet d'ensemble.

Secteur de "Bardejean-ouest" 1AU4

Caractéristiques initiales du site



Légende :

- Tissu urbain existant
- Friches et/ou prairies
- Réseau viaire
- Points altimétriques
- Cultures
- Espaces boisés
- Périmètre de l'O.A.P.
- Sens de la pente

Contexte et objectifs

Situation de la zone	Le secteur couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation se situe au nord-est de la commune de Lamalou-les-Bains et en limite ouest du hameau de Bardejean. Il est actuellement occupé à la fois par des maisons individuelles, des terrains en friches et des espaces boisés.
Accès à la zone	Le secteur est délimité à l'ouest par le route départementale 22E5 et au sud par le chemin de Fraissinas. Les rues de la Fontvielle et des Amandiers traversent le secteur et assure sa desserte interne. Le secteur accueille également une portion d'un itinéraire de randonnée.
Surface	La surface de la zone s'élève à environ 3,86 hectares qui sont réservés principalement à l'habitat, aux équipements, à des espaces verts et de stationnement.
Zonage et règlement du P.L.U.	Le site est classé en secteurs 1AU4 dans le présent P.L.U. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme - Urbanisable après modification du P.L.U. et mise à niveau des réseaux
Vocation future de la zone	Ce secteur doit permettre d'organiser et de finaliser la composition de ce quartier en continuité avec le centre ancien du hameau. Sa vocation est d'assurer la mixité urbaine et de proposer une diversification des formes d'habitat.
Objectifs poursuivis	L'aménagement de ce secteur concourt à : - penser la forme urbaine du hameau sur le long terme ; - favoriser la continuité du centre ancien du hameau de Bardejean avec l'habitat pavillonnaire en place ; - accroître et diversifier l'offre de logements sur la commune ; - participer à la diversité des formes d'habitat.

Principes et orientations d'aménagement

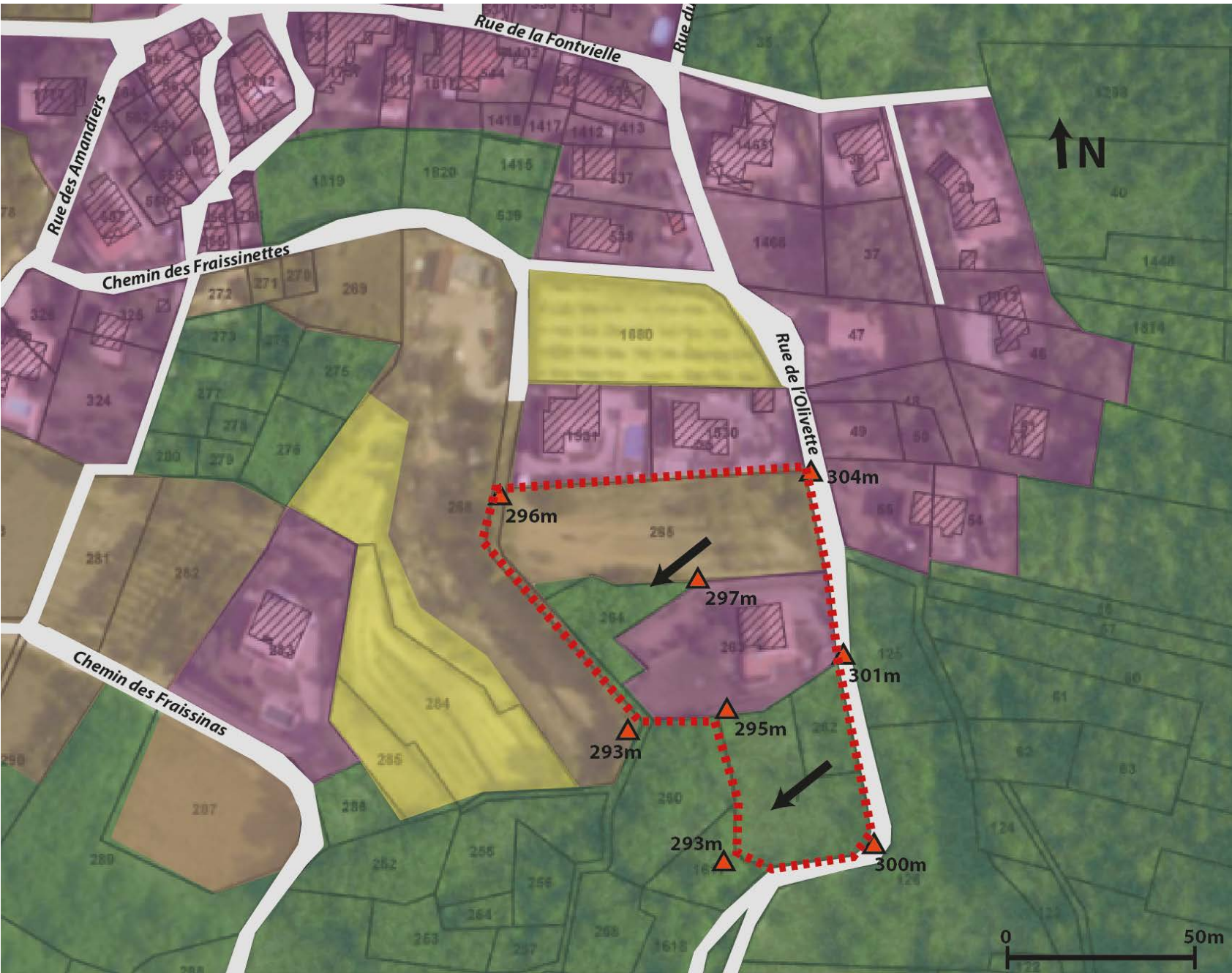


Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement : l'accessibilité, l'implantation et l'aspect des bâtiments, le traitement paysager des franges. L'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure des équipements.
Typologie de l'urbanisation	Les constructions sont destinées à l'habitat, prévues sous la forme d'habitat individuel en cohérence avec la situation géographique du secteur et les formes urbaines proches. Afin de favoriser l'insertion urbaine, les constructions de part et d'autre du chemin des Fraissinettes devront être implantées en alignement par rapport aux emprises publiques. Les aspects extérieurs de ces constructions devront reprendre ceux des constructions existantes composant le hameau historique (matériaux et techniques de construction similaires). Le reste des constructions pourront être sous la forme de maisons individuelles pures ou jumelées. Elles devront observer un retrait minimal par rapport aux emprises publiques de 5 mètres.
Accessibilité et desserte du secteur	Les accès et la desserte du secteur sont en grande partie assurés par la voirie existante (rues de la Fontvielle au nord et des Amandiers, chemins des Fraissinettes et des Fraissinas). Il s'agit d'élargir l'emprise des voies actuelles et d'aménager les abords. Le stationnement devra être prévu en dehors du réseau de voies publiques. La portion de l'itinéraire de randonnée traversant le secteur devra faire l'objet d'un aménagement sous la forme de liaison piétonne afin de relier le chemin du Fraissinas à celui des Fraissinettes. Il s'agit de valoriser les sentiers existants par le biais du projet.
Environnement et paysages	Le hameau de Bardejean constitue un élément patrimonial pour la commune. Les franges sud et ouest, en limite de zone, devront faire l'objet d'un traitement paysager dans le but d'intégrer les constructions nouvelles dans le paysage et conserver les vues remarquables en direction du hameau. Ces zones d'interface avec les zones naturelles et agricoles se composeront d'une haie végétale (arbres hautes tiges).

Secteur de "Bardejean-sud" 1AU4

Caractéristiques initiales du site



Légende :

- Tissu urbain existant

Friches et/ou prairies

Réseau viaire

Points altimétriques
- Cultures

Espaces boisés

Périmètre de l'O.A.P.

Sens de la pente

Contexte et objectifs

Situation de la zone	Le secteur couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation se situe au nord-est de la commune de Lamalou-les-Bains et en limite sud du hameau de Bardejean. Il est actuellement occupé à la fois par une maison individuelle, une parcelle en friche et des espaces boisés.
Accès à la zone	Le secteur est délimité à l'est et au sud par la rue de l'Olivette et à l'ouest par un ancien chemin.
Surface	La surface de la zone s'élève à environ 0,63 hectares qui sont réservés principalement à l'habitat, aux équipements, à des espaces verts et de stationnement.
Zonage et règlement du P.L.U.	Le site est classé en secteurs 1AU4 dans le présent P.L.U. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme - Urbanisable après modification du P.L.U. et mise à niveau des réseaux
Vocation future de la zone	Ce secteur doit permettre de finaliser la composition de ce quartier en continuité avec le centre ancien du hameau. Sa vocation est d'assurer la mixité urbaine et de proposer une diversification des formes d'habitat.
Objectifs poursuivis	L'aménagement de ce secteur concourt à : - favoriser la continuité du centre ancien du hameau de Bardejean avec l'habitat pavillonnaire en place. - accroître et diversifier l'offre de logements sur la commune. - participer à la diversité des formes d'habitat.

Principes et orientations d'aménagement

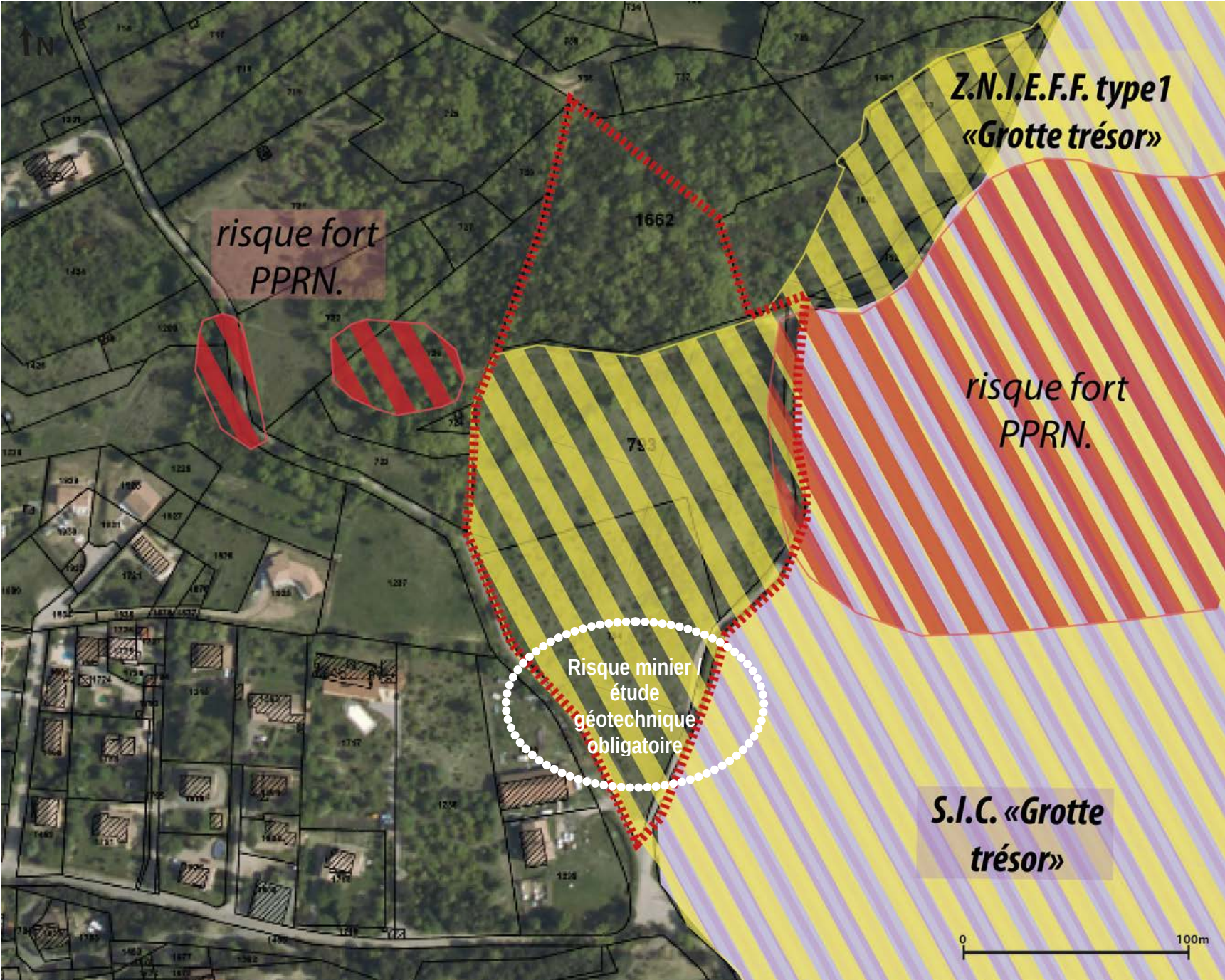


Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation de ce secteur est conditionnée par plusieurs principes d'aménagement : l'accessibilité, l'implantation et l'aspect des bâtiments. L'urbanisation s'effectuera au fur et à mesure des équipements.
Typologie de l'urbanisation	Les constructions sont destinées à l'habitat, prévues sous la forme d'habitat individuel en cohérence avec la situation géographique du secteur et les formes urbaines proches. Elles devront observées un retrait minimal par rapport aux emprises publiques de 5 mètres et être orientées nord/sud.
Accessibilité et desserte du secteur	Les accès et la desserte du secteur sont en grande partie assurés par la voirie existante (rue de l'Olivette). Le stationnement devra être prévu en dehors du réseau de voies publiques.
Environnement et paysages	Sur les parcelles, les plantations existantes devront être maintenues ou remplacées par des essences équivalentes.

Secteur de " L'Escandoune " dans le secteur de Capimont 1AU1

Caractéristiques environnementales et écologiques du site



Légende :

- Tissu urbain existant

Cultures

Friches et/ou prairies

Espaces boisés

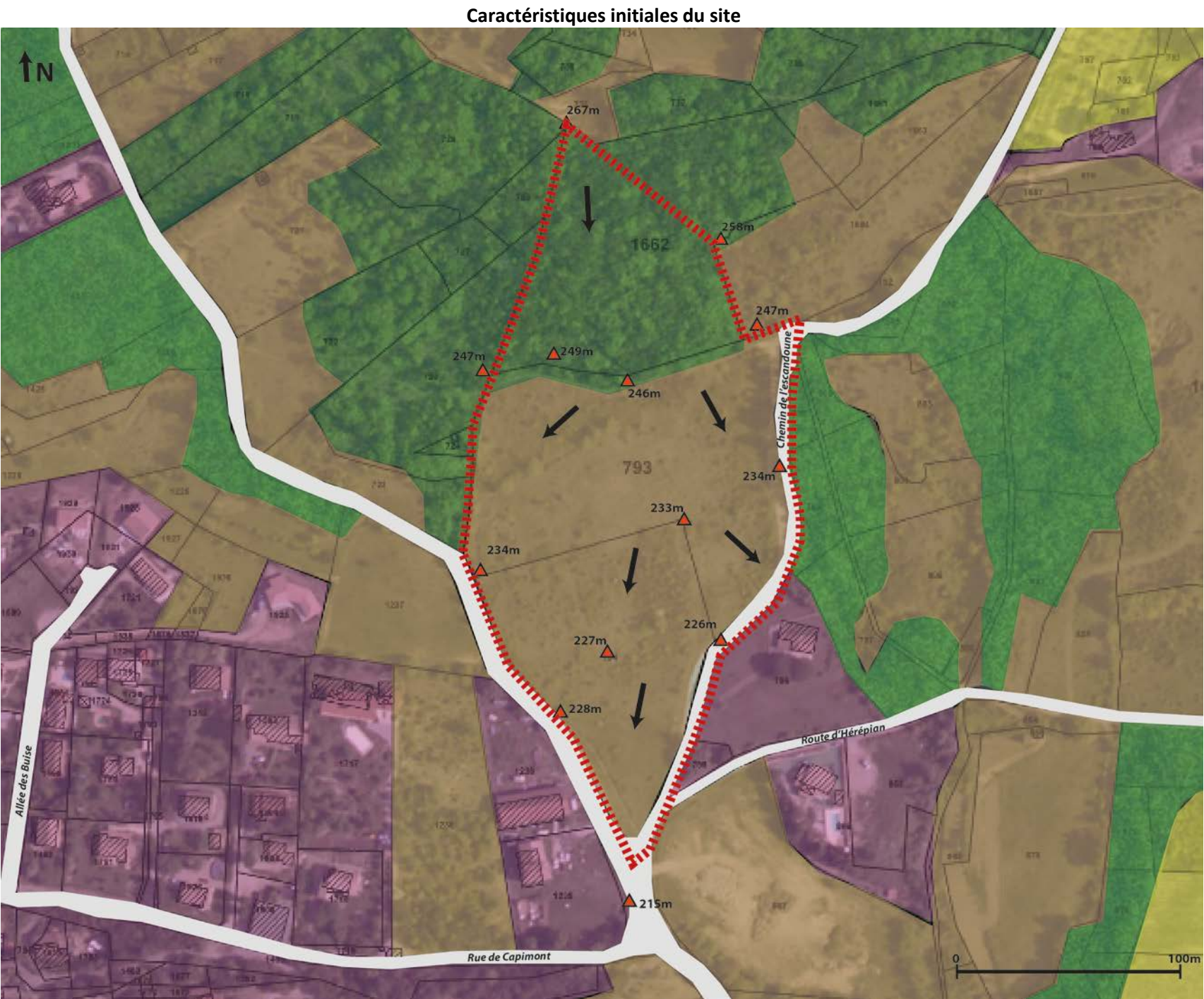
Réseau viaire

Périmètre de l'O.A.P.

Points altimétriques

Sens de la pente
- Contexte et objectifs
- | | |
|--------------------------|---|
| Situation de la zone | Le secteur couvert par l'orientation d'aménagement et de programmation se situe au sud-est de la commune de Lamalou-les-Bains et au lieu-dit de L'Escandoune. Il est actuellement occupé à la fois par des terrains en friches et des espaces boisés. Ce secteur est compris entre la zone urbaine en limite sud et la future zone d'urbanisation à long terme (1AU au P.L.U.) au nord. |
| Contexte environnemental | <p>La moitié sud de la zone est couverte par la Z.N.I.E.F.F. de type 1 "Grotte du Trésor". Ce zonage d'inventaire doit être pris en considération dans l'aménagement de la zone.</p> <p>La zone est située en limite du Site d'Intérêt Communautaire "Grotte du Trésor". Ce site fait parti du réseau Natura 2000. L'aménagement de la zone devra préserver la biodiversité du territoire.</p> |
| Risque impactant le site | <p>La frange ouest de la zone est soumise à un risque mouvement de terrain aléa fort. Il s'agit de prendre en compte le risque afin de réduire la vulnérabilité des biens et des personnes face à celui-ci.</p> <p>La zone est également concernée par l'existence d'un risque minier (anciens travaux liés à l'exploitation du Gypse). En l'absence d'information précise sur ce risque, une étude géotechnique est obligatoire et conditionne l'ouverture à l'urbanisation.</p> |
- 13

Secteur de " L'Escandoune " dans le secteur de Capimont 1AU1



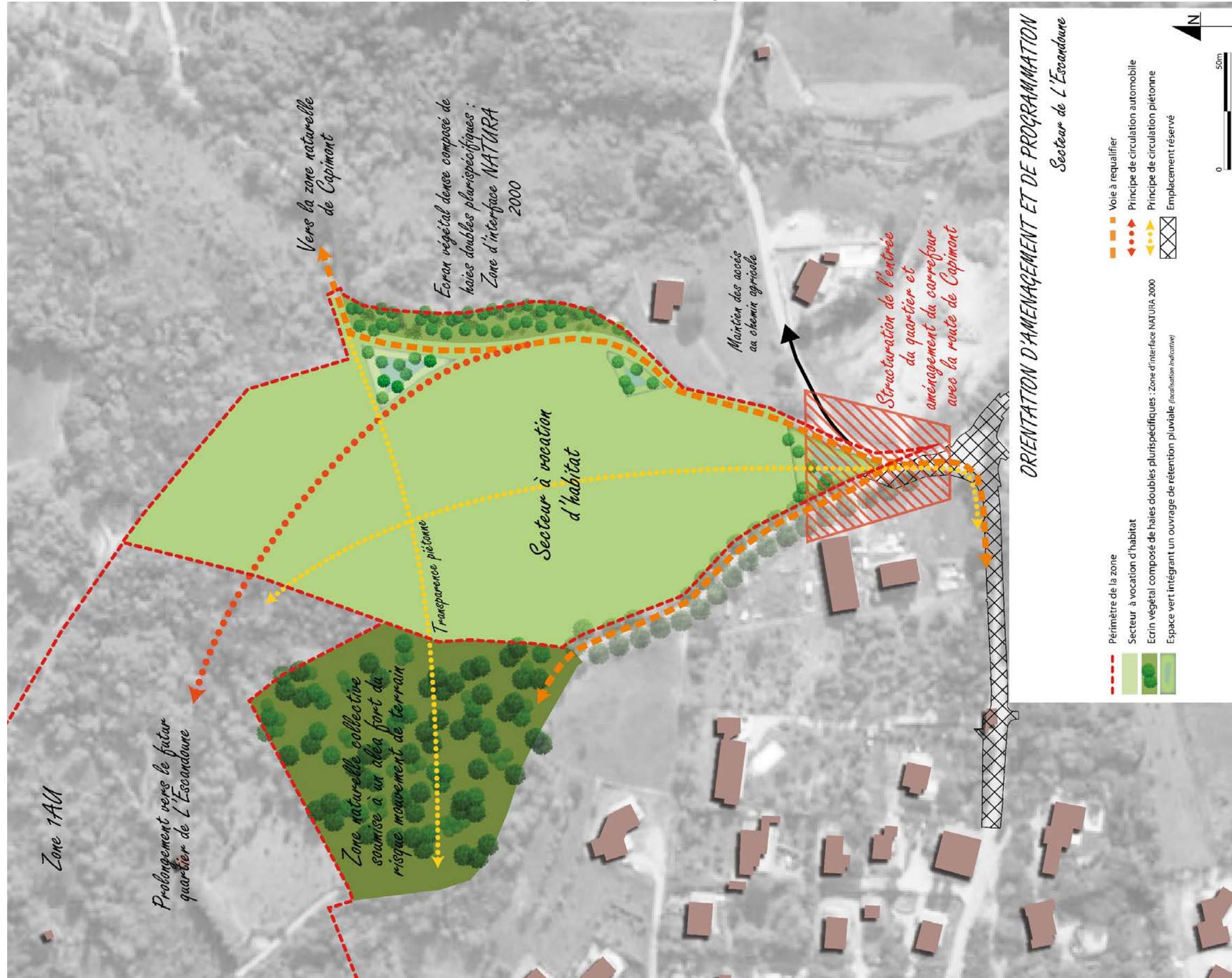
Légende :

- Tissu urbain existant
- Friches et/ou prairies
- Réseau viaire
- Points altimétriques
- Cultures
- Espaces boisés
- Périmètre de l'O.A.P.
- Sens de la pente

Contexte et objectifs

Accès à la zone	Le secteur est accessible depuis le sud de la zone par la rue de Capimont donnant l'accès à la fois à l'est au chemin de L'Escandoune ainsi qu'à l'ouest à un chemin communal.
Surface	La surface de la zone s'élève à environ 2,95 hectares qui sont réservés principalement à l'habitat, aux équipements, à des espaces verts et de stationnement.
Zonage et règlement du P.L.U.	Le secteur étudié est aujourd'hui intégré dans le secteur 1AU1 dans le présent P.L.U. Il s'agit d'une zone d'urbanisation future à long terme - Urbanisable après modification du P.L.U., mise à niveau des réseaux et étude géotechnique sur le risque minier.
Vocation future de la zone	Ce secteur doit permettre d'organiser le développement futur de la zone urbaine (lien avec la zone 1AU1 au nord non étudié dans le cadre des présente OAP). Sa vocation est d'assurer la mixité urbaine et de proposer une diversification des formes d'habitat. Egalement ce secteur permettra la préservation des paysages en intégrant au mieux les constructions et en utilisant des typologies et volumétries différentes en fonction des contraintes topographiques.
Objectifs poursuivis	L'aménagement de ce secteur concourt à : - programmer et maîtriser le développement urbain de la commune de Lamalou-les-Bains. - accroître et diversifier l'offre de logements sur la commune. - participer à la diversité des formes d'habitat.

Principes et orientations d'aménagement

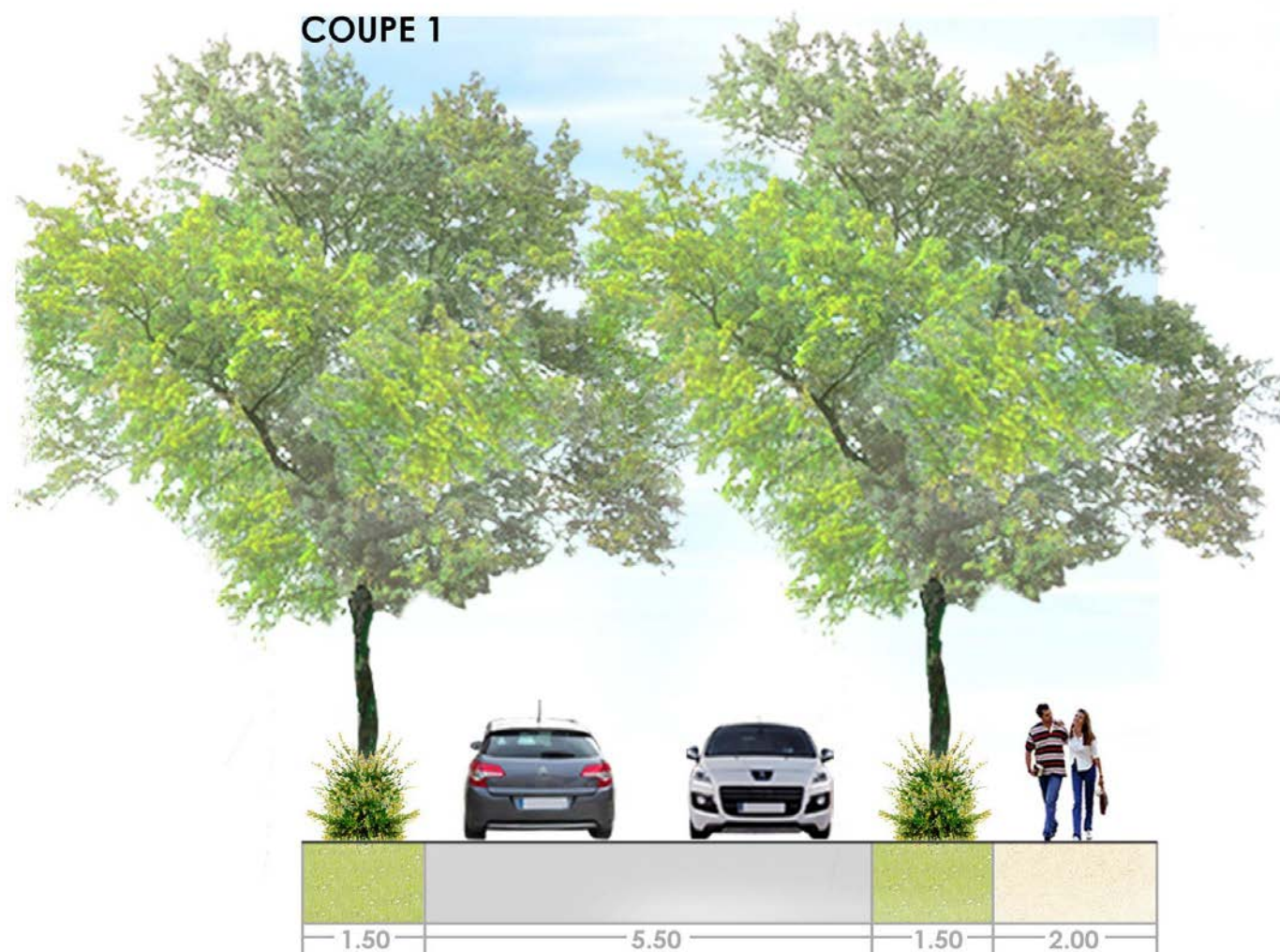


Principe de voie à requalifier

Principe de voie dédiée à la circulation automobile (voie interne à la zone)

COUPE 1

COUPE 2

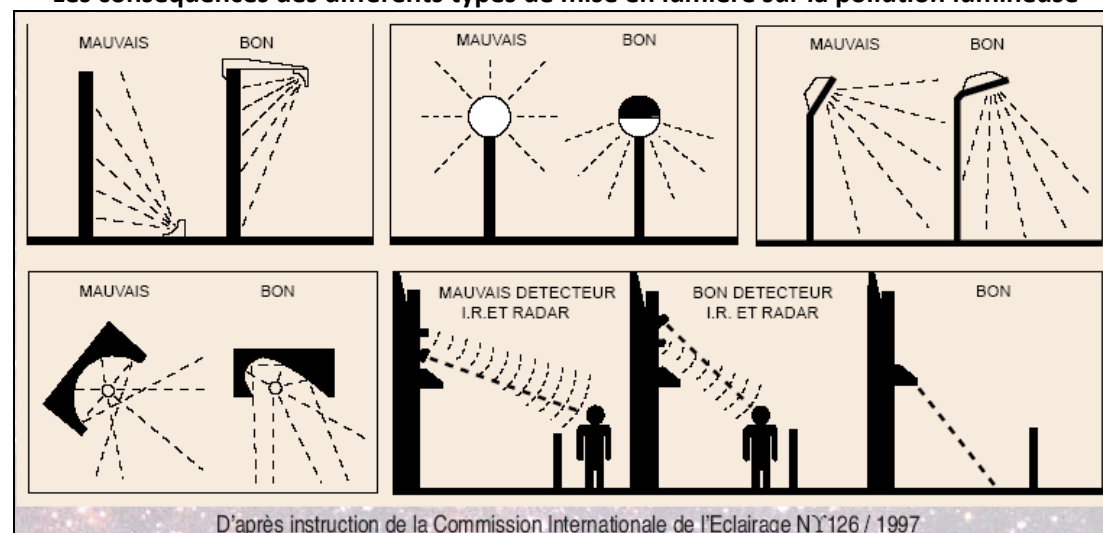


Principes d'aménagement et conditions d'urbanisation

Conditions générales d'ouverture à l'urbanisation	L'urbanisation devra se faire sous la forme d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.
Typologie de l'urbanisation	Produire une palette d'offre en logements équilibrée et attractive, pouvant par exemple accueillir : - maisons pluri logements (maisons semi-collectives en R+2 maximum), - maisons jumelées (en R+1 maximum), - maisons individuelles pures en RdC (voire en R+1 maximum selon la topographie). D'une capacité de 50 logements, les constructions seront réparties de manière équilibrée sur le site et de manière cohérente par rapport à la topographie du site. Implanter les constructions pour promouvoir l'insertion paysagère : Les maisons jumelées devront être implantées en alignement par rapport aux emprises publiques. Les maisons individuelles et semi-collectives devront observées un recul minimum de cinq mètres par rapport aux emprises publiques.
Accessibilité et desserte du secteur	Les accès du secteur seront assurés par le biais du carrefour avec la route de Capimont. Le chemin de Bardejean nécessitera un aménagement des abords et élargissement de la voie. Le chemin de L'Escandoune sera en partie basse maintenu et réhabilité. La partie haute de la voie future sera à créer. Les accès aux chemins agricoles seront maintenus (route d'Hérépian et chemin de L'Escandoune). La desserte interne devra être assurée par des voies nouvelles (Cf. coupe de principe). Parmi ces voies nouvelles, une voie devra permettre, dans un premier temps la desserte des habitations implantées au nord de la zone, puis à terme celle du futur quartier au nord-ouest (zone 1AU1 non étudiée dans le présent dossier d'OAP). Afin de créer un espace de cheminement piéton, la topographie sera utilisée : création d'un talus végétalisé accueillant une promenade allant des chemins agricoles vers la zone naturelle à aménager et les secteurs déjà urbanisés. De plus, les voiries réaménagées ou créées comprendront des abords sécurisés et dédiés à la déambulation piétonne. Les cheminements piétons se poursuivront sur le chemin de Bardejean permettant de rejoindre les circuits de randonnées existants.
Insertion environnementale et paysagère	Il s'agit de créer un site d'habitat structuré par une armature paysagère attrayante. L'aménagement pourra tirer parti de la structure paysagère existante. La conception de logements devra être adaptée au mieux à la topographie du site et du paysage, avec des logements orientés nord/sud. De manière générale, la réflexion autour du projet d'ensemble devra intégrer les principes du développement durable. Afin de marier le tissu urbain avec l'ambiance champêtre environnant : - utiliser et élargir le chemin existant au nord de la zone pour le consacrer aux piétons et mettre en valeur le muret en pierres sèches, - créer un espace public en s'appuyant sur le talus existants, cet espace pourra comporter un sentier de découverte (l'objectif étant l'appropriation des espaces par les habitants), - végétaliser certaines limites parcellaires afin de préserver le paysage et d'intégrer le bâti au sein de celui-ci, - créer un écrin végétal dense en limite ouest, il s'agit d'une zone d'interface avec la S.I.C. de la "Grotte du Trésor", l'écrin devra être à minima composée de haies doubles plurispécifiques. - aménager un ou des bassins de rétention végétalisés (dénivelés important du site pouvant engendrer des phénomènes de ruissellement des eaux de pluies). - conserver les vues remarquables vers Notre-Dame-de-Capimont, les hauteurs des constructions seront règlementées et certaines limites parcellaires devront faire l'objet d'un traitement paysager (haies végétalisées composées d'arbres hautes tiges).
Prescriptions environnementales	Les essences et plantations : - Les plantations de haies devront être composées d'essences variées et dotées au minimum d'une strate arbustive (localisation principale : zone d'interface avec la zone N 2000, écrin végétal pour l'insertion paysagère des constructions), - Les alignements d'arbres, aux abords des voies ou au sein des aires de stationnement, devront être associés à une strate arbustive favorisant le maintien de la biodiversité, - Les plantations d'essences locales et variées d'arbustes et d'arbres devront être favorisées afin de maintenir et développer la biodiversité, - Les espèces exogènes ou envahissantes sont à proscrire, à savoir : Herbe de la Pampa, Buddléia, Mimosa, Ailante, Robinier faux-accacia, Griffes de sorcière, Renouée du Japon, ... Pollution lumineuses : Les luminaires devront être en nombre réduit, et implantés de manière ciblée et efficace, avec des halots lumineux dirigés vers le sol, voir les illustrations ci-après. Lutte contre l'incendie, modalités de débroussaillage des constructions : Si la propriété (terrain nu ou construction) se trouve, selon le P.L.U. de la commune (consultable en mairie) : • en zone urbaine, le propriétaire doit débroussailler l'intégralité de sa parcelle ; • en zone non-urbaine, le propriétaire doit débroussailler dans un rayon de 50m autour de sa construction, et maintenir un gabarit de sécurité sur leurs voies d'accès privées (suppression de la végétation sur 5m de hauteur et 5m de largeur), même si ces distances empiètent sur la propriété d'autrui.

Prescriptions spécifiques de préservation du S.I.C. de la Grotte du Trésor

Les conséquences des différents types de mise en lumière sur la pollution lumineuse



Exemples de luminaires :



Ampoule de sodium basse pression



Ambiance lumineuse générale



Focalisateurs supérieur et latéral dirigés vers une direction choisie

Prescriptions relatives à la lutte contre les feux de forêts

En cas de débroussaillage sur la propriété d'autrui :

- les distances à respecter pour débroussailler autour de vos constructions ou voies d'accès vous amènent à pénétrer sur la propriété d'autrui : les travaux restent à votre charge. Vous devez informer votre voisin des obligations qui vous incombent et lui demander l'autorisation de pénétrer sur son terrain.

- votre voisin doit pénétrer chez vous pour débroussailler : vous ne pouvez pas vous opposer à la réalisation des travaux dès lors qu'il a sollicité votre autorisation par écrit. Si vous ne souhaitez pas qu'il pénètre chez vous pouvez réaliser les travaux vous-même.

Propriété à cheval sur une zone urbaine et non urbaine :

l'obligation est soumise aux deux dispositions.

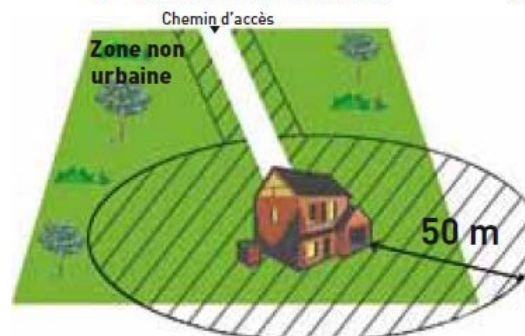
1^{er} cas : en zone urbaine - sans construction



1^{er} cas : en zone urbaine - avec construction



2^{ème} cas : en zone non urbaine



2^{ème} cas : à cheval sur une zone urbaine et non urbaine

