

0811 PLU POURCHARESSES
Commune de POURCHARESSES
Département De la Lozère
PLAN LOCAL D'URBANISME
Révision du Plan d'Occupation des Sols
1-3 ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT
ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME Philippe LOINTIER Architecte d.p.l.g. / Urbaniste 192 Chemin Guillaume Laforêt 30000 NÎMES

PROCÉDURE	Délibération de prescription	Délibération arrêtant le projet	Délibération d'approbation
Elaboration du P.O.S.			06/09/1990
1 ^{ère} modification			11/12/1992
2 ^{ème} modification			19/10/1999
1 ^{ère} révision Elaboration du P.L.U.	30/05/2008	22/06/2012	08/02/2013

Février 2013

SOMMAIRE

Présentation des orientations d'aménagement relatives à des quartiers et à des secteurs à mettre en valeur, restructurer ou aménager.....	3
1- Aménagement des voies de desserte et organisation des secteurs de la zone AUo de Morangiès	4
2- Aménagement de la voie de desserte et organisation du secteur de la zone AUo de Rieucros	6
3- Aménagement de la voie de desserte et organisation du secteur de la zone AUo de Fouon Bonne	8
4- Aménagement de la voie de desserte et organisation du secteur de la zone AUo de Castanet.....	10

Présentation des orientations d'aménagement relatives à des quartiers et à des secteurs à mettre en valeur, restructurer ou aménager.

Les orientations d'aménagements en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durable s'attachent

- à organiser l'urbanisation des secteurs de la zones AUf suivant un principe d'aménagement des voies de desserte et des polygones d'implantation dans ces futurs quartiers
 - en frange est de la commune, limitrophe avec celle de Villefort pour le secteur de Las Sagnes ;
- à organiser l'urbanisation des secteurs de la zone AUo suivant un principe d'aménagement des voies de desserte des futurs quartiers :
 1. en extension du quartier de Fouon Bonne,
 2. dans la continuité de l'opération touristique de Rieucros,
 3. à l'ouest du hameau de Castanet.
 4. en bordure de voie communale, dans le quartier de Morangiès, comprenant deux petits secteurs.

Les secteurs de la zone AUo seront ouverts à l'urbanisation sous forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, impliquant la participation financière des propriétaires pour réaliser les voies, équipements et réseaux et après réalisation des équipements internes à chaque secteur.

L'exécution de travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, opérations d'aménagement, par toute personne publique ou privée devra être compatible avec ces orientations d'aménagement

1- Aménagement des voies de desserte et organisation des secteurs de la zone AUo de Morangiès

Ces deux secteurs de la zone AUo se situent dans le quartier relativement urbanisé, en surplomb de la voie communale qui dessert les bords du lac et au-delà le hameau de Pourcharesses-basses. Ils ont été individualisés compte tenu de la présence d'un couloir de chute de blocs entre les deux. Au nord et au sud les thalwegs collectant le ruissellement en constituent les limites.

L'orientation d'aménagement vise donc à organiser de manière optimum l'implantation des constructions sur ces terrains en dénivelé par rapport à la voie communale en fonction des contraintes de :

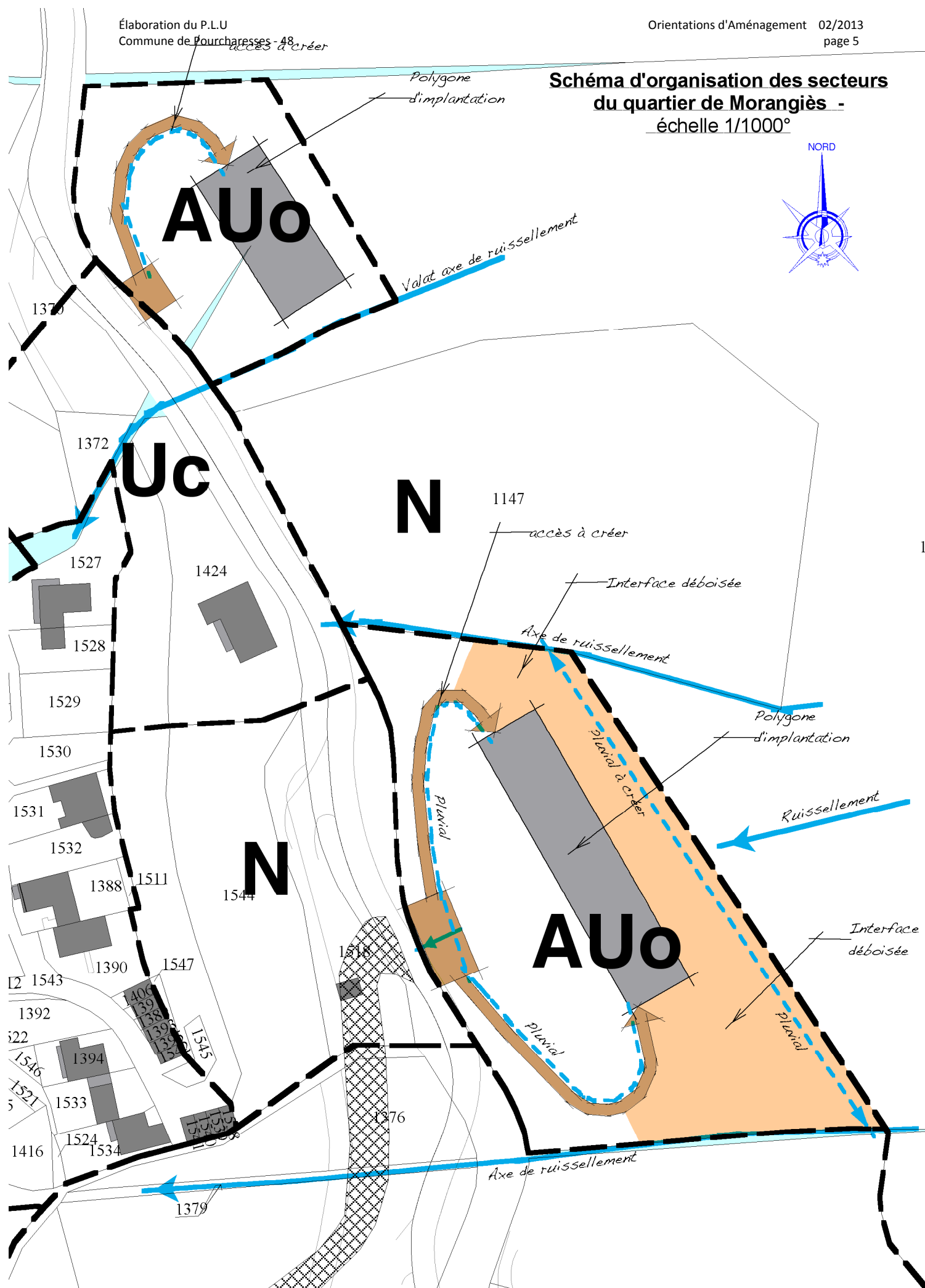
- drainage et d'évacuation des eaux en provenance du versant du relief;
- position des accès à ces terrains par rapport à la voie communale;
- de sécurité vis à vis des incendies de forêts, compte tenu du milieu boisé

Actuellement leur desserte par les réseaux publics d'adduction d'eau et d'assainissement collectif, est en cours de réalisation par la collectivité jusqu'en limite de chacun des secteurs. Le réseau d'énergie et de télécommunication se situent le long de la voie communale.

La position de la voie d'accès du secteur sud tient compte du projet de voirie pour rejoindre le lac et former ainsi un carrefour identifié entre ces voies. La voie communale étant empruntée régulièrement et de manière plus soutenue en été, cette organisation permet d'assurer une bonne sécurité du croisement.

Pour ce secteur, deux voies sont prévues de manière à éviter une plateforme de retournement qui entaillerait profondément le versant du relief mais aussi mobiliserait un emplacement potentiel de construction. Dans cette optique le polygone d'implantation des futures constructions a été disposé. Un fossé de reprise des eaux pluviales est prévu en amont des constructions pour éviter tout ruissellement pluvial entraînant des sinistres. Ce fossé se raccorde aux valats situés au nord et au sud. La future voirie elle même devra posséder un fossé qui rejoindra celui de la voie communale à l'aval.

Ce secteur totalisant 9 900 m² environ, permet la construction de 5 à 6 habitations, compte tenu des contraintes de surfaces liées à la pente et à l'interface de sécurité pour l'incendie.



- Aménagement de la voie de desserte et organisation du secteur de la zone AUo de Rieucros

Ce secteur, d'une superficie de 0,55 hectare est composé de deux terrains qui se situent dans la vallée de Morangiès en continuité d'une opération d'accueil touristique situé zone Uc. La délimitation du secteur prend en compte la présence des deux valats au nord et au sud qui marquent fortement le relief.

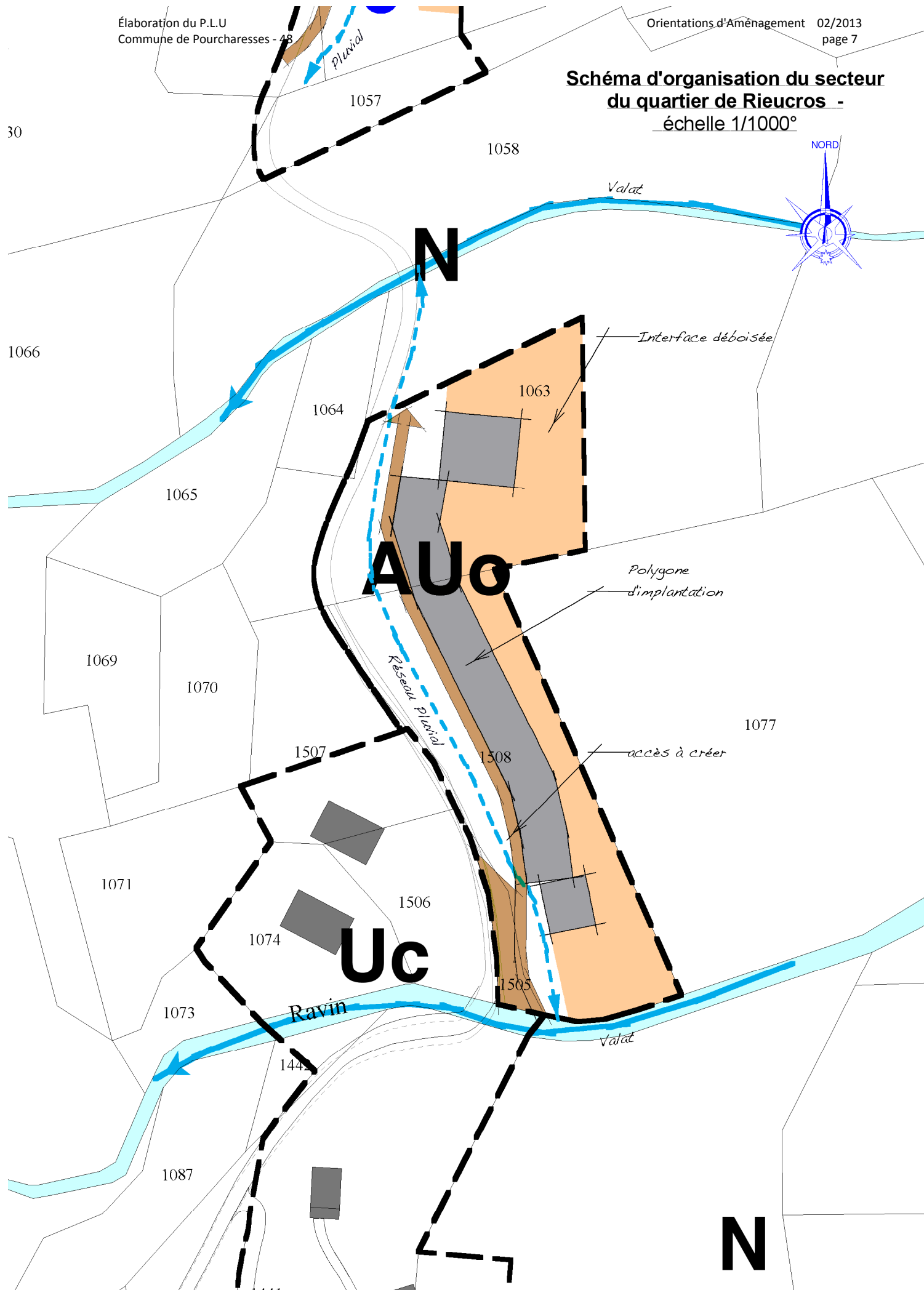
Le schéma indique les principes des aménagements à l'intérieur du secteur et des implantations des futures constructions. Les polygones d'implantation dégagant 1 300 m² de surface d'emprise au sol offrant une capacité de 5 à 6 d'habitations sur des terrains de l'ordre de 800 m² une fois l'emprise de la chaussée déduite. La disposition des polygones vise à conduire une urbanisation qui s'insérera dans le site en limitant les terrassements et en orientant, au travers du règlement la direction principale des futures constructions.

La constructibilité des terrains, situés en surplomb par rapport à la voie communale, nécessite la réalisation d'une voie interne de desserte pour optimiser l'organisation et limiter les sorties sur cette voie relativement empruntée aujourd'hui en période estivale. La nouvelle voirie sera aussi utilisée pour placer les diverses canalisations d'adduction d'eau d'électricité, de télécommunication et d'évacuation vers l'assainissement collectif. L'ensemble de ces équipements se situe sur le tracé de la voie communale. Pour conduire de manière économe et rationnelle l'aménagement du secteur, l'ouverture à l'urbanisation de deux terrains sous forme d'une opération d'ensemble s'impose.

Outre ces conditions préalables la création d'une bande sécurité vis à vis des incendies de forêts est impérative au regard de l'environnement boisé et conditionne l'ouverture à l'urbanisation du secteur. Un fossé de reprise des eaux pluviales est prévu entre la voie interne à l'opération et la voie communale pour éviter tout ruissellement pluvial excessif notamment sur la chaussée publique. Ce fossé se raccorde aux valats situés au nord et au sud.

Schéma d'organisation du secteur du quartier de Rieucros - échelle 1/1000°

30



- Aménagement de la voie de desserte et organisation du secteur de la zone AUo de Fouon Bonne

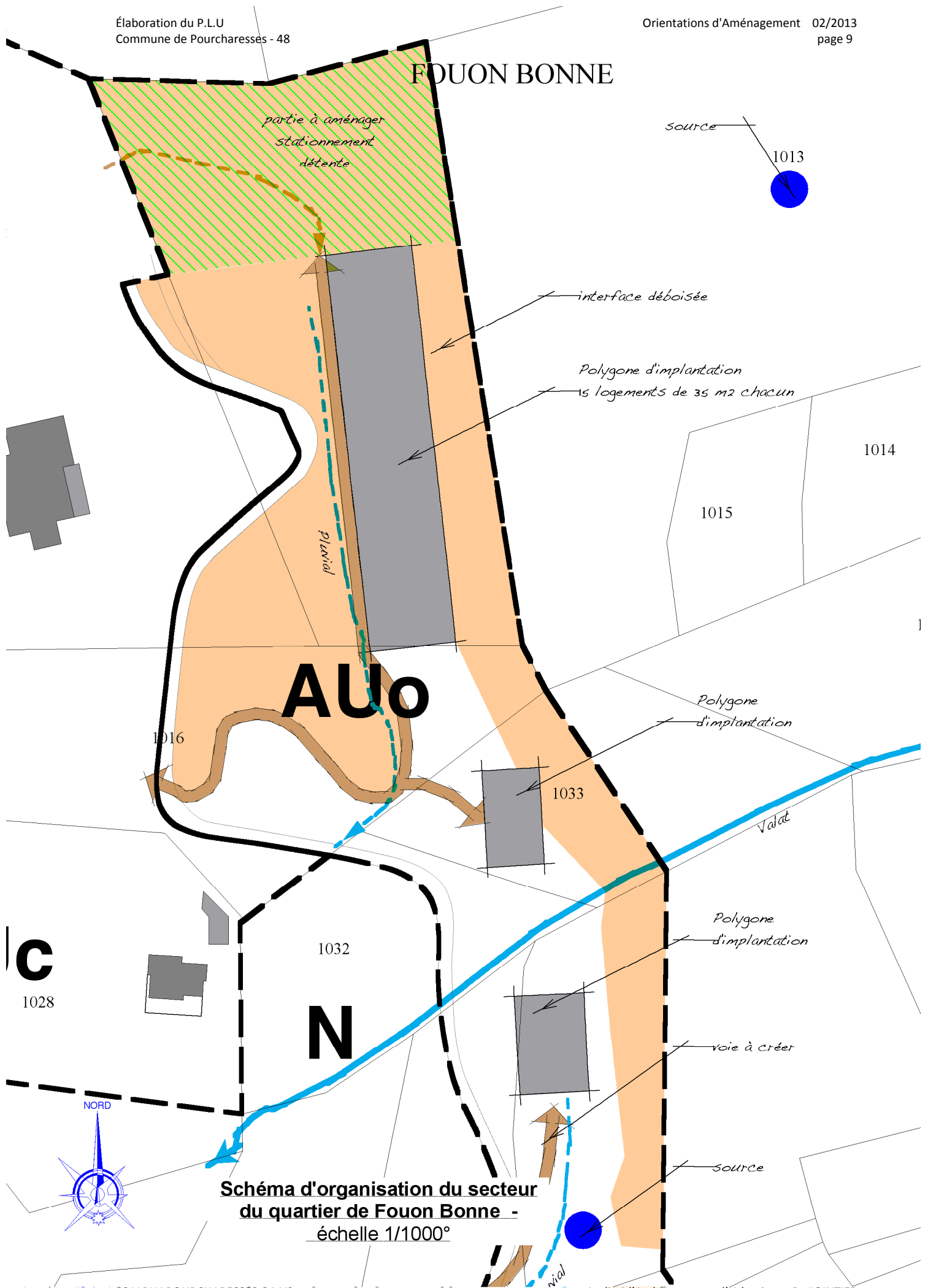
Ce secteur, d'une superficie de 1,68 hectare est composé de plusieurs terrains qui se situent dans la vallée de Morangiès à l'extrémité de la voie communale qui conduit à l'ancien centre de vacances d'un comité d'entreprise reconverti en base de loisirs et de sports de plein aire, située quant à elle en zone Uc. La délimitation du secteur et son organisation prend en compte la présence d'un valats qui le sépare en deux parties inégale, des aménagement déjà réalisés en mitoyenneté pour la base de loisir et de l'environnement boisé du terrain.

Le schéma indique les principes des aménagements à l'intérieur du secteur et des implantations des futures constructions. Les polygones d'implantation dégagent 2 200 m² de surface d'emprise au sol et offrent une capacité de 9 à 10 habitations unifamiliale ou plus suivant le programme projeté, une fois les emprises de la chaussée et des aménagements connexes déduits. La disposition des polygones vise à conduire une urbanisation qui s'insérera dans le site en limitant les terrassements et en orientant, au travers du règlement la direction principale des futures constructions.

La constructibilité des terrains nécessite la réalisation d'une voie d'accès indépendante au sud et, pour la majeure partie du secteur, d'une voie interne de desserte pour optimiser son organisation et assurer un raccordement sécurisé sur la voie communale où se situe ensemble des réseaux. La nouvelle voirie sera aussi utilisée pour placer les diverses canalisations d'adduction d'eau d'électricité, de télécommunication et d'évacuation vers l'assainissement collectif. Compte tenu de l'impossibilité de réaliser un bouclage avec les voies existantes de desserte, l'extrémité nord sera utilisé en aire de retournement mutualisée avec les stationnements. Afin de faciliter le fonctionnement interne de ce nouveau quartier une liaison piétonne est à créer vers la zone Uc située légèrement en contre bas.

Outre ces conditions préalables, la création d'une interface déboisée de sécurité vis à vis des incendies de forêts est impérative au regard de l'environnement et conditionne l'ouverture à l'urbanisation du secteur. Les stationnements, aire de retournement et espace collectif sont intégrés dans celle-ci. Un fossé de reprise des eaux pluviales doit être réalisé le long de la voie interne à l'opération pour éviter le ruissellement pluvial sur les terrains aval. Ce fossé se raccorde sur le fossé situé au sud.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra s'effectuer que sous forme d'une opération d'ensemble, incluant l'ensemble des terrains pour composer une nouvelle organisation en lien avec la zone mitoyenne. La volonté de la collectivité d'engager une mutation de ce secteur vers un quartier d'habitations permanentes, motivant le classement de la base de loisir en zone Uc, implique par voie du règlement du secteur d'intégrer dans le programme de l'opération 60 % au minimum de la surface de plancher programmée pour des constructions à usage d'habitations.



**Schéma d'organisation du secteur
du quartier de Fouon Bonne -
échelle 1/1000°**

- Aménagement de la voie de desserte et organisation du secteur de la zone AUo de Castanet

Ce secteur, d'une superficie de 0,65 hectare est constitué de plusieurs terrains de tailles variées dont trois principaux. Sa situation est sensible, prolongeant le hameau en pied du flanc ouest du relief où l'habitat ancien est implanté. L'urbanisation de ce secteur va depuis la route départementale n° 901 annoncer le hameau qui se découvre sur le revers à l'est simultanément avec le château de Castanet. Il est desservi par la voie communale qui accède au village ancien. Les réseaux présents sur ses limites le desservent correctement. Sa situation permet de préserver le cadre paysager par le maintien des vues sur le hameau et sur le site d'implantation du château situé en contre bas et dominant l'étendue d'eau du lac.

Ce secteur est inclus dans le périmètre de protection du château de Castanet inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques requérant l'avis de l'architecte des bâtiments de France pour tout travaux.

Le schéma d'aménagement de voirie est destiné à organiser la desserte des voies et l'implantation des futures constructions pour conduire une urbanisation homogène conçue sur le principe d'une greffe au hameau existant. Il organise le bâti suivant une trame de "maisons de village", orientées suivant une direction est - ouest. Les implantations ont été localisées de manière à réduire au maximum les terrassements sur ce versant. Le volet paysager du permis d'aménager devra expliquer les mesures prises et en proposer de manière à limiter l'impact, notamment en prévoyant une végétalisation immédiate des mouvements de terre.

Le schéma indique le principe des aménagements de l'espace public à l'intérieur du secteur et les polygones d'implantations des futures constructions. Leur surface représente 4 800 m² d'emprise au sol offrant une capacité d'environ 8 habitations. La disposition des bâtiments ménage un jardin en face arrière, et vise à optimiser l'occupation des terrains, limiter les surfaces imperméabilisées et reprendre correctement les eaux pluviales pour les conduire au réseau existant. Le tracé de la voirie est conçu pour réduire les linéaires de réseaux, permettant la réalisation d'un habitat économe de l'espace disponible, et assurer un maillage des circulations piétonnes se raccordant aux voies communales. Toutefois la topographie des lieux ne permet pas un bouclage avec les voies existantes, imposant une aire de retournement en extrémité de l'opération.

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone ne pourra s'effectuer que sous forme d'une opération d'ensemble, incluant l'ensemble des terrains pour composer une nouvelle organisation en vue de réaliser la totalité des habitations affectées à des logements et leurs annexes financés par des aides de l'État et de ses collectivités, dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Préalablement à la constructibilité du secteur, la viabilisation des terrains nécessite :

- la création d'une voie de desserte avec les cheminements piétons se raccordant aux voies existantes, notamment à l'ancien chemin de Combre à Castanet;
- la réalisation des réseaux d'eau et d'assainissement, de distribution d'énergie et de collecte des eaux pluviales à raccorder sur le fossé existant;
- les plantations d'arbres de hautes tiges, de taille adulte et d'essence adaptée à la région (frênes, pommiers, ormes, châtaigniers) suivant les localisations du schéma d'orientation.

Schéma d'organisation du secteur du quartier de Castanet - échelle 1/1000°

