

Élaboration du **Plan Local d'Urbanisme**



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document approuvé le 20 mai 2021

La présente étude a été réalisée par :



Commune de Vialas > Maîtrise d'ouvrage

Mairie - Village 48220 Vialas
contact@mairievialas.fr
Tél. 04 66 41 00 05



Agence Robin & Carvonneau > Urbanisme, architecture

8 rue Frédéric Bazille 34000 Montpellier
contact@robin-carvonneau.fr
Tél. 09 51 27 25 17



COPAGE > Agriculture

25 avenue Foch 48000 Mende
copage@lozere.chambagri.fr
Tél. 04 66 65 64



EBEN > Environnement

> Virginie SPADAFORA > environnementaliste

8 chemin des Roses 32360 JEGUN
vs.environnement@gmail.com
Tél. 06 16 36 37 14

Table des matières :

Les références du Code de l'urbanisme	6
La portée des OAP	7
Les secteur soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation	8
1. Centre bourg	10
2. Le Prat de la Peyre	12
3. Nojaret	16

Les références du Code de l'Urbanisme

> L151-6 (extrait)

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. (...)

> L151-7

I. - 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.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

> R151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

> R151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

La portée des OAP

> R151-8

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
2. La mixité fonctionnelle et sociale ;
3. La qualité environnementale et la prévention des risques ;
4. Les besoins en matière de stationnement ;
5. La desserte par les transports en commun ;
6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent des principes d'aménagement qui s'imposent aux occupations et utilisations du sol dans un rapport de simple compatibilité selon les conditions définies par l'article L. 151-6 et L. 151-7 du Code de l'Urbanisme.

En fonction des situations, ces principes peuvent faire aussi l'objet de traductions plus strictes dans le règlement et ses documents graphiques.

NB : Pour rappel, les occupations et utilisations du sol doivent en revanche s'inscrire dans un rapport de conformité avec le règlement et ses documents graphiques.

Les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU définit 3 secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation pour favoriser un aménagement cohérent dans le respect des objectifs du PADD :

1. Centre-Bourg
2. Prat de la Peyre
3. Nojaret

Chacun des trois sites stratégiques répond à des enjeux de configuration spatiale, d'accueil de population, d'articulation avec le tissu bâti existant, etc. que les OAP visent à encadrer.

1. Centre-Bourg

> Objectifs / enjeux :

- Accueillir de nouveaux habitants,
- Développer le parc de résidences principales,
- Adapter et diversifier l'offre de logement,
- Conforter le commerce et l'artisanat local,
- Mettre en valeur les paysages urbains et maintenir la silhouette regroupée du bourg
- Mettre en valeur le patrimoine bâti,
- Conforter les trames vertes urbaines,
- Revitaliser le village,
- Maintenir / renforcer le niveau d'équipement,
- Organiser les déplacements,
- Gérer le stationnement.

2. Prat de la Peyre

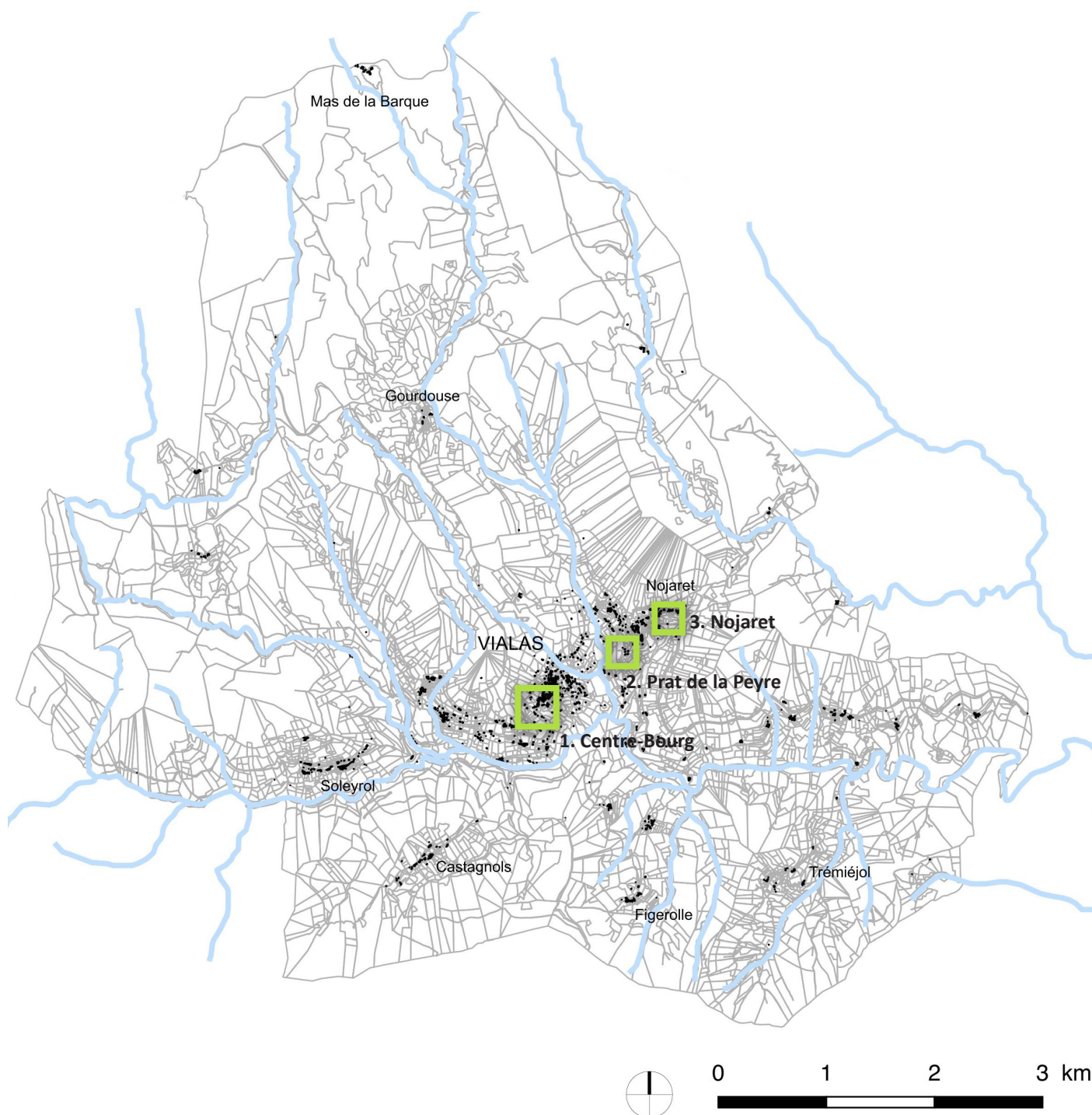
> Objectifs / enjeux :

- Accueillir de nouveaux habitants,
- Développer le parc de résidences principales,
- Adapter et diversifier l'offre de logement,
- Conforter le commerce et l'artisanat local,
- Mettre en valeur les paysages urbains et maintenir la silhouette regroupée des hameaux,
- Maintenir / renforcer le niveau d'équipement
- Organiser les déplacements,
- Gérer le stationnement.

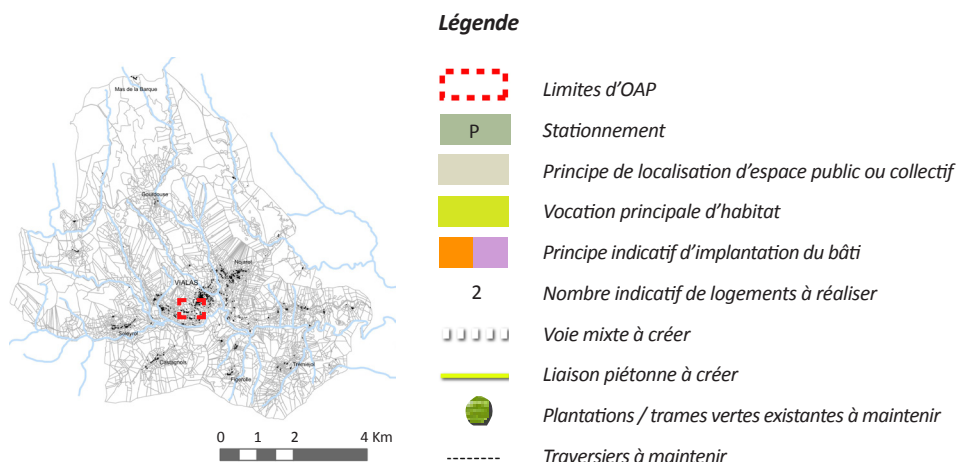
3. Nojaret

> Objectifs / enjeux :

- Accueillir de nouveaux habitants,
- Développer le parc de résidences principales,
- Adapter et diversifier l'offre de logement,
- Développer le commerce et l'artisanat ;
- Mettre en valeur les paysages urbains et maintenir la silhouette regroupée des hameaux,
- Organiser le stationnement.



1. Centre bourg



Localisation du secteur

Le secteur du Centre Bourg se décompose en deux sous-secteurs situés au sud et à l'ouest du bourg de Vialas, jusqu'en bordure du hameau de Libourette.

Le secteur couvre quatre zones du PLU :

- les zones UB et Ap, au sud du bourg, dont la zone UB est partiellement bâtie et appelle à être densifiée,
- et les zones AU et N, à l'ouest, qui sont vierges de construction.

Ce secteur représente une superficie d'environ 6,8 ha répartis comme suit :

- 2,6 ha en zone UB,
- 2,1 ha en zone AU,
- 1,8 ha en Ap et 0,3 ha en N.

Enjeux

L'OAP porte sur un secteur à vocation mixte destiné à accueillir de nouveaux logements, qui présente des enjeux forts relatifs aux objectifs issus du PADD :

> Accueillir de nouveaux habitants

L'enjeu consiste à développer l'offre de logements pour favoriser l'accueil de population nouvelle.

> Développer le parc de logements

Il s'agit de développer le parc de logements en proposant une offre qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communal.

> Adapter et diversifier l'offre de logement

L'équilibrage de l'offre de logement appelle la production d'une offre diversifiée : petits et grands logements, sur des terrains de tailles variées.

> Mettre en valeur les paysages urbains et maintenir la silhouette regroupée des hameaux

L'enjeu consiste à réinterpréter l'organisation traditionnelle de l'habitat, regroupé en hameaux, dans une logique plus résidentielle. L'objectif consiste à retrouver les processus d'implantation qui garantiront une bonne inscription au site (prise en compte des pentes, etc.), en minimisant les impacts sur le paysage, et tout en préservant les paysages et espaces agricoles imbriqués à la périphérie de l'espace habité du bourg. Principalement, l'orientation d'aménagement cherche à maintenir les éléments structurants du paysage :

- les traversiers et les espaces agricoles,
- les trames végétales,
- la silhouette regroupée des hameaux,
- l'implantation des constructions selon un rapport à la pente (parallèlement ou perpendiculairement).

> Maintenir / renforcer le niveau d'équipement

L'objectif est de maintenir un bon niveau de service à la population à l'échelle locale. A l'échelle du Centre Bourg et du hameau de Libourette, il est question d'implanter un centre de secours.

> Organiser les déplacements

Il s'agit d'une part d'articuler les nouveaux espaces habités avec les quartiers alentours : le centre bourg de Vialas, le hameau de Libourette, etc.

Cela concerne les déplacements motorisés mais aussi les déplacements doux (piétons essentiellement) pour favoriser les échanges de proximité.

Au niveau du bourg, on cherchera à relier les quartiers d'habitat avec le centre villageois, ses équipements et commerces.

> Gérer le stationnement.

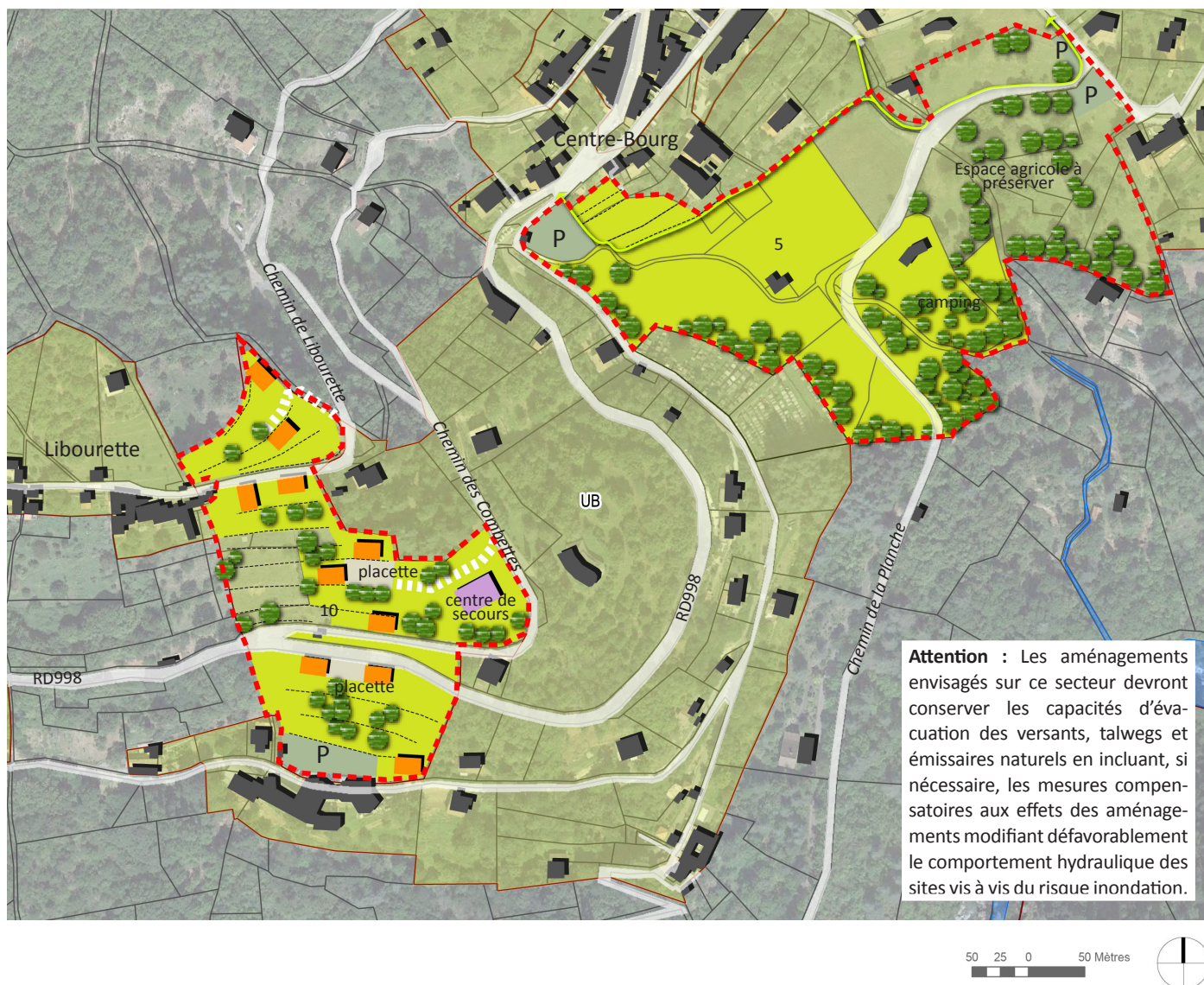
Dans un contexte de très forte dépendance à la voiture individuelle, il convient d'organiser le stationnement sur parcelle et sur voirie pour éviter que l'empreinte de la voiture ne soit trop prégnante sur l'espace public. Aux abords du centre-bourg, il convient de mobiliser des emprises de stationnement ouvertes au public, de manière à décongestionner le cœur de village en période estivale : idéalement à proximité des écoles et de la maison du temps libre.

Parti d'aménagement

> Voirie

Il s'agit d'optimiser autant que possible les accès et linéaires de voies existants pour minimiser la création de nouvelles emprises. Dans la mesure où, compte tenu de la pente, il sera difficile de réaliser un réseau de voies carrossables vraiment perméable, et qu'il ne

Plan de synthèse



sera pas possible d'échapper aux voies en impasses, on privilégiera pour la desserte des habitations des voies partagées sous forme de zones de rencontre, avec un traitement adapté aux déplacements piétons. Au niveau de la zone AU, l'OAP prévoit la réalisation d'une desserte collective pour un petit groupe d'habitations (3 environ), prenant accès sur le chemin des Combettes.

> Habitat

En zone AU, à l'ouest, l'OAP préconise une implantation des constructions sensiblement parallèle aux courbes de niveau, ménageant les traversiers existants qui pourront être investis en tant qu'espaces

extérieurs privés (terrasses, jardins, etc.). L'objectif est aussi de jouer avec la pente pour favoriser, d'un traversier à l'autre, la communication de plein pied avec les constructions qui se développeront en R+1. Cela doit concourir à une bonne intégration des constructions dans le paysage.

En zone UB, l'implantation des constructions est plus libre, elle doit toutefois conserver un rapport étroit au terrain (implantation sensiblement parallèle ou perpendiculaire aux courbes de niveau).

> Espaces publics/ collectifs

Au niveau de la zone AU, les groupes d'habitations pourraient s'organiser au-

tour de « placettes » communes, permettant d'organiser les accès et, peut-être, l'aménagement de quelques places de stationnement pour les visiteurs.

Programmation

Pour répondre aux besoins, il convient de respecter la ventilation suivante :

Zone UB :

- **5 logements**

Zone AU :

- **10 logements**
- **1 équipement (centre de secours)**

2. Prat de la Peyre

Localisation du secteur

Le secteur du Prat de la Peyre se situe à l'ouest du hameau de Nojaret, entre la RD37 et la RD998. Le site accueille déjà un groupement d'habitations : un petit lotissement d'habitat locatif social géré par Logis Cévenol, composé de 5 petits pavillons.

Le site est en pente vers le sud et l'ouest, marqué par la présence d'ancienne terrasses peu à peu enfrichées.

Il dispose d'un positionnement intéressant, en accroche sur la RD37, à proximité de Nojaret et à environ 500 m de distance du centre-bourg.

Ce secteur représente une superficie d'environ 2,7 ha, dont 1 ha à vocation d'activités artisanales et commerciales.

Enjeux

Il s'agit d'un secteur destiné à accueillir des logements d'une part, et des activités artisanales et commerciales d'autre part, ainsi que des équipements publics liés aux activités de tourisme et de loisirs (escalade). Ce secteur présente des enjeux forts relatifs aux objectifs issus du PADD :

> Accueillir de nouveaux habitants

L'enjeu consiste à développer l'offre de logements pour favoriser l'accueil de population nouvelle.

> Développer le parc de logements

L'objectif est de développer le parc de petits logements en accession qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communal. Le programme porte sur 5 logements, soit environ une dizaine d'habitants à accueillir.

> Adapter et diversifier l'offre de logement

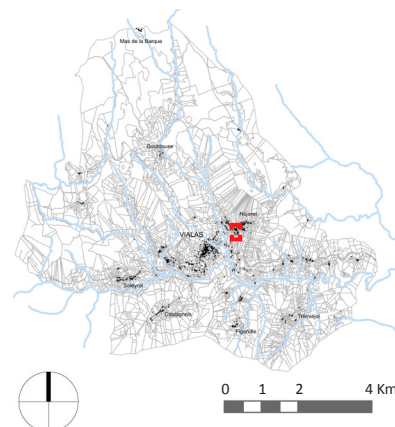
L'équilibrage de l'offre de logement doit permettre l'accueil et la sédentarisation sur la commune de personnes qui parfois travaillent à Vialas mais peinent à se loger sur place.

Implanter un peu d'habitat en accession autour du petit groupement d'habitat locatif social existant doit contribuer à accroître la mixité sociale du hameau. Les aménagements prévus en termes d'espaces publics doivent être profitables à tous.

> Conforter le commerce et l'artisanat local

Il s'agit de permettre l'accueil de petites activités commerciales ou artisanales qui peinent parfois à s'établir dans le bourg lorsque ces activités nécessitent des bâtiments de gabarit un peu important, en raison de difficultés liées aux besoins fonciers, aux impératifs de desserte ou de cohabitation avec l'habitat dans le tissu bâti dense du centre-bourg.

Pour autant, il existe des initiatives en termes de créations d'activités, et une demande pour des services de proximité.



> Mettre en valeur les paysages urbains et maintenir la silhouette regroupée des hameaux

L'enjeu consiste à réinterpréter l'organisation traditionnelle de l'habitat, regroupé en hameaux, dans une logique plus résidentielle. L'objectif consiste à retrouver les processus d'implantation qui garantiront une bonne inscription au site (prise en compte des pentes, de l'orientation, etc.), en minimisant les impacts sur le paysage et en minimisant la consommation d'espace.

> Organiser les déplacements

Il s'agit d'une part d'articuler le quartier du Prat de la Peyre avec les quartiers alentours : le hameau de Nojaret tout proche, mais aussi évidemment avec le centre-bourg, à environ 500 m.

Cela concerne les déplacements motorisés mais aussi les déplacements doux (piétons essentiellement) pour favoriser les échanges de proximité.

Dans un contexte fortement contraint par les pentes, on s'appuiera en priorité sur les maillage de voies et chemins existants, à conforter ou requalifier.

> Gérer le stationnement.

Dans un contexte de très forte dépendance à la voiture individuelle, il s'agit d'organiser le stationnement sur parcelle et sur voirie pour éviter que l'empreinte de la voiture ne soit trop prégnante sur

l'espace public qui doit pouvoir accueillir des usages doux (espaces extérieurs centralisants, pour la vie de voisinage, l'agrément, les jeux, les loisirs, etc.).

Parti d'aménagement

> Voirie

Il s'agit d'optimiser autant que possible les accès et linéaires de voirie existants pour minimiser la création de nouvelles emprises de voirie.

Dans la mesure où, compte tenu de la pente, il sera difficile de réaliser un réseau de voies carrossables vraiment perméable, et qu'il ne sera pas possible d'échapper aux voies en impasses, on privilégiera pour la desserte des habitations des voies partagées sous forme de zones de rencontre, avec un traitement adapté aux déplacements piétonniers. Il s'agit d'établir un contraste fort avec le linéaire de la voie départementale voisine, qui sert au transit, et dont le caractère est plutôt routier.

Une partie des habitations sera accessible depuis le haut du terrain, à partir de la RD37.

Une autre partie sera accessible par le bas, via la route du Prat de la Peyre. Une petite bifurcation devra être réalisée depuis cette voie pour desservir deux habitations au sud du terrain.

Les activités pourront être desservies au moyen de voies réalisées en confortement des chemins existants qui desservent les traversiers à l'ouest de la route du Prat de la Peyre.

> Habitat

Les orientations d'aménagements préconisent une implantation des constructions au plus près des accès, de manière à dégager un maximum d'espace de jardin du côté opposé, bénéficiant sensiblement d'une orientation au Sud et d'une vue ouvrant sur les vallons alentours.

L'implantation à l'alignement des voies est encouragée pour dégager de plus vastes espaces extérieurs du côté opposé, et ainsi limiter les délaissés de terrains (prospects) de dimensions plus difficilement exploitables.

Il s'agit aussi de réinterpréter les typologies traditionnellement groupées et organisées avec un rapport très étroit avec la pente et avec les traversiers.

Il s'agit de jouer avec la pente pour favoriser, d'un traversier à l'autre, la communication de plein pied avec les constructions qui se développeront en R+1. Cela doit concourir à une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Les traversiers seront réinvestis à l'usage des habitations pour accueillir des espaces privatifs extérieurs, des jardins, etc.

> Espaces publics/ collectifs

Il s'agit de réinvestir l'espace de l'ancien terrain de tennis pour réaliser un espace public fédérateur autour duquel pourra se cristalliser une petite vie de hameau. Il doit aussi créer une interface d'articulation entre le lotissement d'habitat social existant et les nouvelles constructions en accession.

Le stationnement résidentiel est organisé soit sur parcelles, soit sur voirie, auquel cas les places de stationnement sont situées suffisamment proches des habitations.

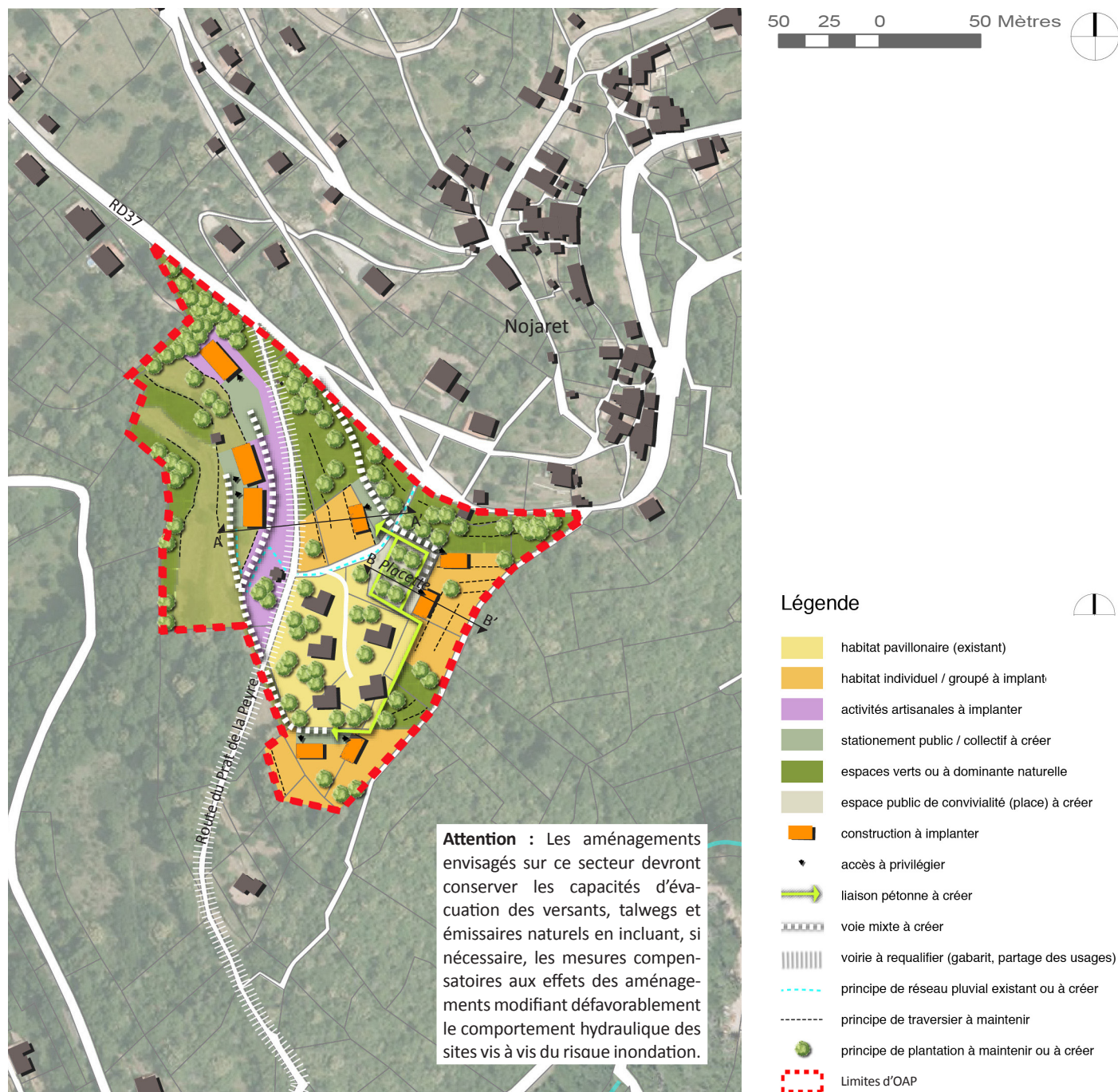
> Activités

Elle sont à implanter dans une relation étroite à la pente (bâtiments créant soutènement), en réinterprétation des modes d'implantation traditionnels.

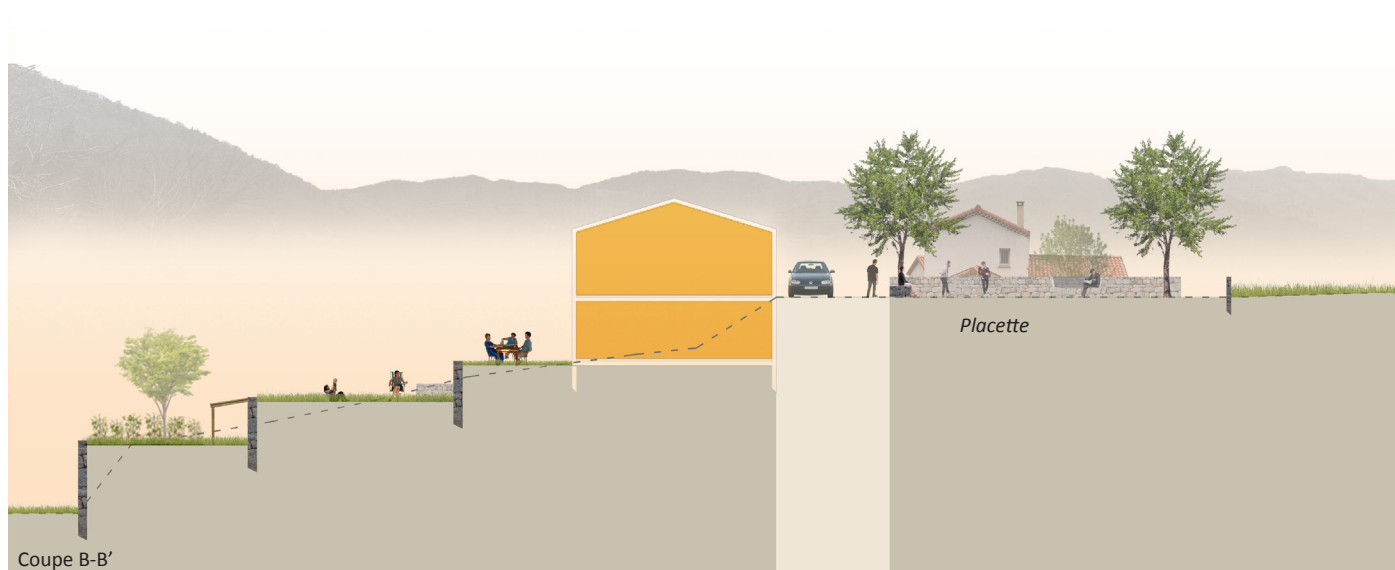
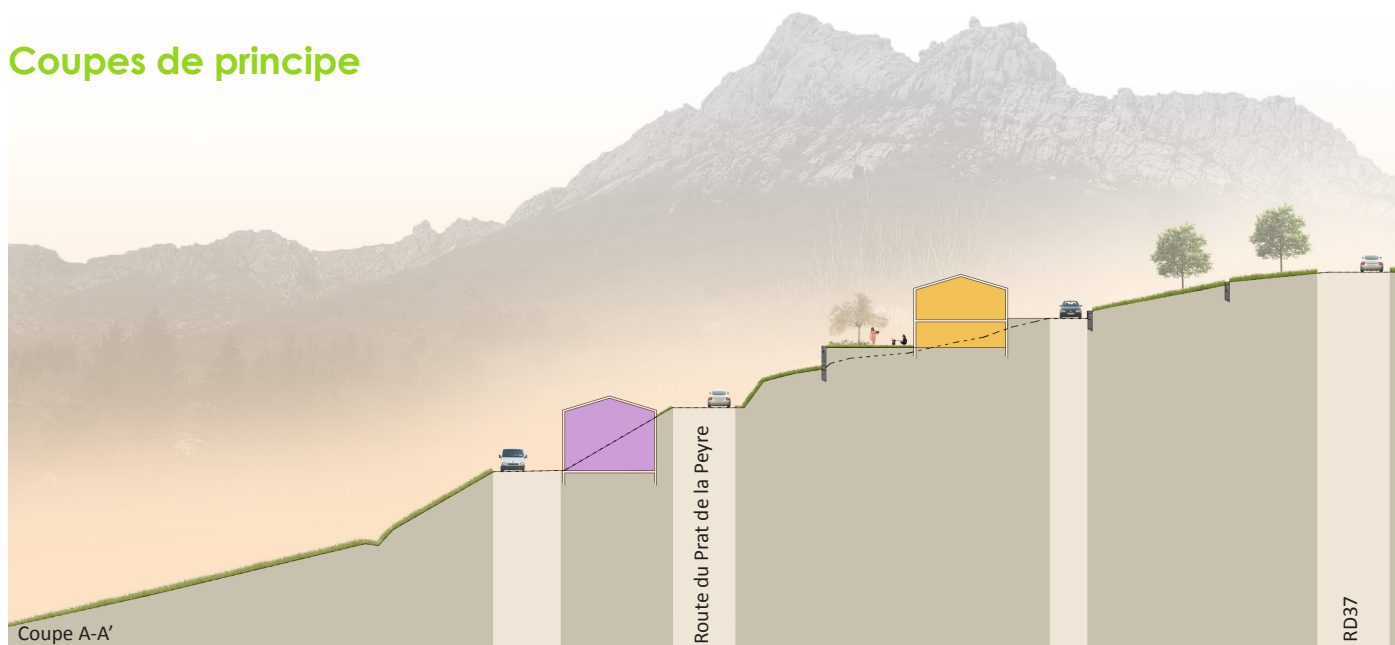
Programmation

Pour répondre aux besoins, il convient de respecter la ventilation suivante (entendue sur l'ensemble du secteur) :

- **5 logements**
- **3 activités**



Coupes de principe



3. Nojaret

Localisation du secteur

Le secteur Nojaret se situe sur la partie Est du hameau du même nom, scindé en deux parties localisées respectivement le long de la RD37 (de part et d'autre) et sous le chemin de Nojaret.

Ce secteur représente une superficie d'environ 1,3 ha répartis comme suit :

- 0,4 ha le long du chemin de Nojaret,
- 0,9 ha le long de la RD37.

Enjeux

Il s'agit d'un secteur à vocation mixte destiné à accueillir de nouveaux logements. Ce secteur présente des enjeux forts relatifs aux objectifs issus du PADD :

> Accueillir de nouveaux habitants

L'enjeu consiste à développer l'offre de logements pour favoriser l'accueil de population nouvelle.

> Développer le parc de logements

Il s'agit de développer le parc de logements en proposant une offre qui réponde à la demande exprimée sur le territoire communal.

> Adapter et diversifier l'offre de logement

L'équilibrage de l'offre de logement doit permettre l'accueil et la sédentarisation

sur la commune de personnes qui parfois travaillent à Vialas mais peinent à se loger sur place.

Il s'agit de permettre la production d'une offre diversifiée : petits et grands logements, sur des terrains de tailles variées, notamment pour pouvoir continuer à répondre à la demande pour de terrains d'une taille suffisante.

> Mettre en valeur les paysages urbains et maintenir la silhouette regroupée des hameaux

L'enjeu consiste à réinterpréter l'organisation traditionnelle de l'habitat, regroupé en hameaux, dans une logique plus résidentielle. L'objectif consiste à retrouver les processus d'implantation qui garantiront une bonne inscription au site (prise en compte des pentes, de l'orientation, etc.), en minimisant les impacts sur le paysage et en minimisant la consommation d'espace.

Principalement, l'orientation d'aménagement cherche à maintenir les éléments structurants du paysage :

- les traversiers,
- les trames végétales,
- la silhouette regroupée des hameaux,
- l'implantation des constructions selon un rapport à la pente (parallèlement ou perpendiculairement aux courbes de niveau).

Parti d'aménagement

> Voirie

Il s'agit d'optimiser autant que possible les accès et linéaires de voirie existants pour minimiser la création de nouvelles emprises de voirie.

L'OAP prévoit ainsi une desserte depuis les voies existantes, ne nécessitant pas de création de voirie nouvelle.

> Habitat

Les orientations d'aménagements préconisent une implantation des constructions qui ménage les traversiers existants, qui pourront être investis en tant qu'espaces extérieurs privatifs (terrasses, jardins, etc.). Il s'agit aussi de jouer avec la pente pour favoriser, d'un traversier à l'autre, la communication de plein pied avec les constructions qui se développeront en R+1. Cela doit concourir à une bonne intégration des constructions dans le paysage.

Programmation

Pour répondre aux besoins, il convient de respecter la ventilation suivante :

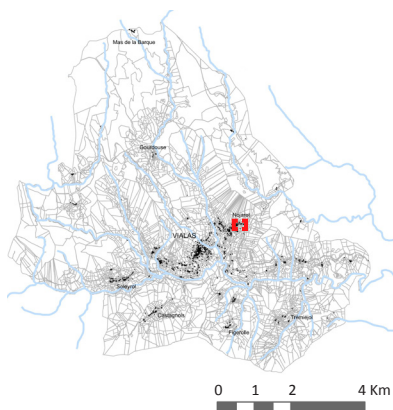
Le long du chemin de Nojaret :

- **4 logements**

Le long de la RD37 :

- **6 logements**

Plan de synthèse



Légende

- Limites d'OAP
- Stationnement
- Vocation principale d'habitat
- Principe indicatif d'implantation du bâti
- Nombre indicatif de logements à réaliser
- Plantations existantes à maintenir
- Traversiers à maintenir
- Risque chute bloc (aléa moyen)



50 25 0 50 Mètres

