

COMMUNE DE BAGNOLS-LES-BAINS (48190)

Département de la Lozère

- 7 JAN. 2011



PLAN LOCAL D'URBANISME



4. DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT



URBANISME ET TERRITOIRES

Novembre 2010

42, AVENUE SAINT-LAZARE • RÉSIDENCE LE MAIL - BÂT. 1 - APPT 76 • 34000 MONTPELLIER
TÉL./ FAX : 04.67.41.05.59 • E-MAIL : urbanisme_territoires@yahoo.fr

Commune de Bagnols-les-Bains
(48190)

Plan Local d'Urbanisme

DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT



LE DOCUMENT D'ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Le Document d'Orientations d'Aménagement a pour rôle de définir les grands principes d'aménagement des secteurs appelés à connaître une évolution significative.

Le quartier de la colline de «la Mourade» va être un lieu stratégique d'extension du village de Bagnols-les-Bains de par sa position fortement visible dans le paysage et ses atouts paysagers. Ce secteur devra être conçu et réalisé sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

À travers le présent document, la commune affiche la volonté de maîtriser la forme urbaine du futur quartier en imposant des principes d'organisations aux aménageurs publics ou privés.

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

La Loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 modifiant l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, met à la disposition des communes la possibilité de définir, au travers du Plan Local d'Urbanisme, des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les orientations d'aménagement peuvent prévoir les principes et les actions d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour :

- mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine
- lutter contre l'insalubrité
- favoriser le renouvellement urbain
- assurer le développement de la commune.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.

Les orientations d'aménagement sont issues des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durable et des enjeux identifiés dans le Rapport de Présentation. Elles sont appliquées en complémentarité du règlement.

Les orientations d'aménagement relatives au site de la colline de la Mourade



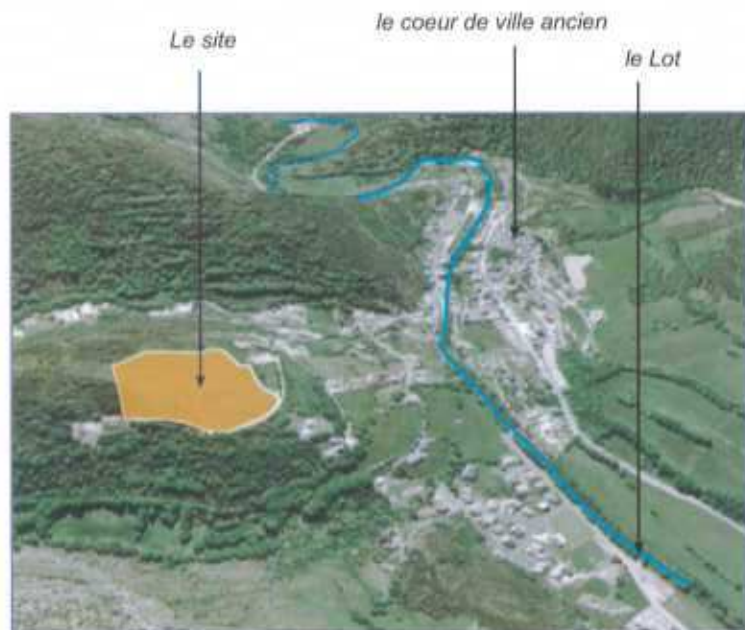
I - Définition du secteur d'étude

Une extension urbaine dominant la vallée du Lot

Le site choisi pour réaliser une extension urbaine se situe en position haute, sur la colline de la Mourade dominant la vallée du Lot. Il participe à l'unité paysagère de la vallée du Lot urbanisée. Ce secteur ouvert à l'urbanisation couvre une superficie de 2,81 hectares.

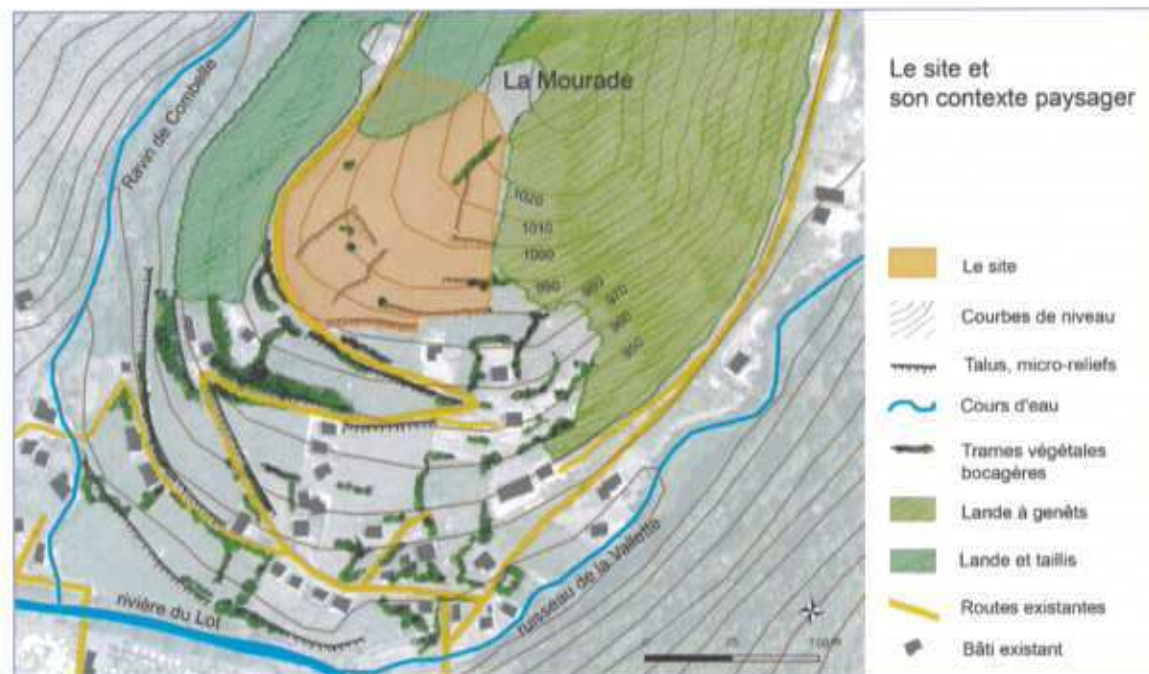
Le terrain présente une déclivité assez forte et des talus concrétisant les jeux de hauteurs. Il est compris entre les altitudes 970 et 1020 mètres. Sa position en hauteur offre de multiples vues sur la vallée. Le site est entouré par des landes à genêts et des taillis qui offrent un cadre verdoyant. Le paysage du site se compose de prairies tramées de haies végétales bocagères.

Le secteur fera l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble soumise aux présentes orientations d'aménagement pour satisfaire les besoins de développement de la commune tout en valorisant les atouts paysagers en place.



Le site appartient à l'unité paysagère de «la vallée du Lot urbanisée»

la colline de la Mourade et son versant exposé au sud



Objectif

Maîtriser la composition du nouveau quartier, en cohérence avec l'urbanisation existante du versant sud de la Mourade et favorisant une dimension d'«éco-quartier».

<p>1. DESSERVIR LA ZONE ET GÉRER LES CIRCULATIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Créer une voirie adaptée au site et aux besoins de circulation • Prévoir des accès sécurisés • Réduire la place de la voiture • Organiser des déplacements doux 	<ul style="list-style-type: none"> • Créer une voie de desserte interne se connectant à la voirie existante (voie communale n°2) en des points stratégiques et sécurisés ; compte tenu de la forme courbe de la voie communale, des zones de dégagement seront réservées au niveau des points de connexion pour ménager la visibilité et sécuriser les entrées/sorties. La voie communale pourra nécessiter des aménagements pour s'adapter au trafic induit par l'urbanisation du site. • La voie de desserte interne devra irriguer l'ensemble des parcelles constructibles et des parkings collectifs en appuyant son tracé sur les courbes de niveau de manière à s'adapter au maximum à la topographie du terrain. • La voie de desserte interne sera calibrée pour permettre un double sens de circulation (largeur de 6 mètres minimum) et garantir les bonnes conditions de déplacement des véhicules de défense contre l'incendie, de la protection civile, de ramassage des ordures ménagères, ... Elle devra être conçue pour résister à une charge de 13 tonnes et permettre une approche de moins de 8 mètres de tout bâtiment. • Une voie en impasse ne pourra être admise que si la configuration du terrain ne permet pas d'envisager d'autres solutions, notamment au niveau de la sécurité des accès à mettre en oeuvre ; en ce cas, elle sera aménagée dans sa partie terminale pour permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire aisément demi-tour, sous forme de placette plantée. • Pour favoriser les déplacements doux, une trame piétonne interne à la zone sera mise en oeuvre pour desservir l'ensemble du site, permettant de relier les habitations aux espaces publics et aux parkings collectifs. Au regard de la pente du terrain, la trame piétonne devra être organisée pour être permettre à tous de circuler facilement (en particulier pour les personnes à mobilité réduite). • Gérer le stationnement au plus juste avec des parkings collectifs «de convivialité» aux abords des maisons et des garages implantés à proximité de la route.
---	---

<p>2. CRÉER DES FORMES URBAINES PRIVILÉGIANT LA MIXITÉ ET LA QUALITÉ DE VIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Mixité des formes urbaines • Concept constructif simple et valorisant 	<ul style="list-style-type: none"> • Diversifier les modes d'habitat (individuel, groupé, voire petit collectif) avec des formes et tailles de parcelles différentes pour éviter la banalisation paysagère du bâti. • L'orientation des parcelles et leur taille offriront une large place aux jardins. • Une alternance de volumes hauts et bas (R+1 et R+2) permettra de préserver les vues sur le paysage pour toutes les maisons et d'avoir le maximum de lumière (privilégier une exposition aux apports solaires passifs). Les formes urbaines doivent permettre à l'ensemble des habitants de profiter de l'espace extérieur.
<p>3. PRIVILÉGIER LA SOLIDARITÉ, LA CONVIVIALITÉ ET LA PARTICIPATION</p> <ul style="list-style-type: none"> • Diversité des logements • Lieux de rencontre et d'échanges • Mixité sociale et générationnelle 	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser des logements avec des coûts variés pour permettre à une large population de se loger. • Proposer une diversité des modes d'habitat (individuel, groupé, voire petit collectif) et des modes d'habiter (logement en accessibilité et en locatif) pour une offre en logements diversifiée favorisant la mixité sociale et générationnelle du nouveau quartier • Créer des espaces publics sur au moins 20 % de la superficie d'assiette de l'opération, judicieusement positionnés pour créer des lieux de rencontre favorables au développement de solidarités sociale et générationnelle et présentant une dominante végétale pour valoriser leur image et le cadre de vie.

3. RESPECTER ET VALORISER LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- Prise en compte de la topographie
- Préservation de la biodiversité
- Valorisation du patrimoine paysager
- Insertion paysagère des constructions

- La configuration générale du terrain en pente avec de petits talus sera préservée.
- L'insertion de l'habitat sur la pente sera particulièrement étudiée pour éviter les modifications topographiques importantes.
- Les jardins seront préférentiellement exposés au sud.
- Aménager une frange végétale non bâtie en limite de la voie communale n°2 pour isoler les constructions de la voie et créer un écrin verdoyant favorisant l'insertion paysagère du quartier, tout en restant compatible avec les exigences de visibilité au niveau des accès sur la voie communale.
- Mettre en oeuvre un accompagnement végétal des constructions et des voies de circulation automobile et piétonne pour mêler le minéral et le végétal, composer des parcours aux ambiances de qualité et limiter l'impact visuel des constructions ; il s'agira notamment d'utiliser le vocabulaire paysager du talus, du muret et de la haie bocagère pour créer une structure valorisante au quartier.
- Les limites séparatives seront marquées de haies libres composées de feuillus pour favoriser un maximum d'ensoleillement l'hiver. La hauteur des clôtures sera de 1,50 mètre maximum pour préserver les vues, éviter le cloisonnement des lieux ;
- Les espaces verts publics seront conçus de façon à limiter les coûts d'entretien et selon une gestion différenciée.
- La trame végétale sera diversifiée pour enrichir la biodiversité.

Les talus et micro-reliefs sculptent la pente.



Le site en hiver

Les atouts du site à utiliser :

- les motifs paysagers : alternance de haies libres et d'espaces ouverts
- la pente et le relief (talus)
- la vue et la position dominante
- l'exposition au sud

Les haies bocagères et les arbres feuillus rythment le paysage.



Le site en été

<p>5. CONCEVOIR UN HABITAT DURABLE ET ÉCONOME EN ÉNERGIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maîtrise des coûts énergétiques • Architecture bioclimatique • Choix des matériaux locaux et écologiques 	<ul style="list-style-type: none"> • Les groupes de maisons seront placés de façon à préserver le maximum d'ensoleillement et à minimiser les ombres portées des bâtiments les uns par rapport aux autres. L'orientation des bâtiments permet de dégager un gisement d'économies variable selon la localisation géographique. • L'habitat devra offrir des adaptations au climat lozérien. On choisira l'ouverture des façades vers le sud. • Le recours aux énergies renouvelables avec un matériel performant et économe (panneaux solaires...) est à privilégier aussi bien pour les habitations particulières que pour le fonctionnement du site (éclairage public, ...) de façon à limiter le coût énergétique du quartier. • Une bonne isolation thermique et acoustique de l'habitat sera exigé. • Les matériaux sains et écologiques seront privilégiés.
--	---

<p>6. OPTIMISER LES RESSOURCES ET GÉRER LES NUISANCES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Alimentation en eau potable • Gestion des eaux usées et des eaux pluviales • Réutilisation des eaux pluviales • Gestion collective des déchets 	<ul style="list-style-type: none"> • L'alimentation en eau potable sera assurée à partir d'une conduite existante sous la voie communale avec nécessité de mise en place d'un surpresseur pour desservir les parcelles situées au-dessus. • Les eaux usées seront impérativement prises en charge par des dispositifs d'assainissement autonome ; une solution de prise en charge collective pour la zone ou pour un ou des groupements de maisons pourra être retenue. • La gestion des eaux pluviales (collecte et évacuation) sera intégrée à l'écosystème urbain et traitée de façon qualitative. Un bassin de rétention pourra être utilement aménagé au point le plus bas du site pour y diriger les eaux pluviales. La solution mise en oeuvre devra privilégier un système de réutilisation des eaux pluviales pour les usages d'eau non potable (arrosage, nettoyage, ...). • L'imperméabilisation du sol sera réduite au maximum pour limiter l'effet de ruissellement des eaux pluviales. • Une ligne électrique aérienne moyenne tension traverse le site et devra faire l'objet de travaux de déplacement avant tout aménagement. L'enfouissement du réseau électrique est encouragée. • Une gestion collective des déchets sera mise en place.
--	--

III - Des principes d'aménagement simples

Des principes d'aménagements simples permettront de garder l'esprit du site et de valoriser la qualité de l'urbanisation :

- Principe d'implantation dans la pente limitant les modifications topographiques (1).
- Principe de limites séparatives et de renforcement des talus par une végétation de type bocage (2).
- Principe de larges parcelles de jardins s'ouvrant au sud (2).
- Principe d'insertion qualitative de la voirie dans la pente avec une réflexion sur la récupération des eaux pluviales (3).
- Principe d'implantation des garages au niveau de la route pour préserver un maximum d'espace dédié aux jardins (4).

