

**Plan
Local
d'Urbanisme**

FOURNELS

**Orientations
d'aménagement**

PIÈCE N°3

Approbation du PLU

HABITAT & DÉVELOPPEMENT DE LA LOZÈRE
23 rue de la Chicanette 48000 MENDE
04 66 65 22 20
hd48@wanadoo.fr



Plan Local d'Urbanisme

FOURNELS

Orientations d'aménagement : les COUFFINS

PIÈCE N°3bis

Approbation du PLU

HABITAT & DÉVELOPPEMENT DE LA LOZÈRE
23 rue de la Chicanette 48000 MENDE
04 66 65 22 20
hd48@wanadoo.fr



Les Couffins : Orientation d'Aménagement

JUSTIFICATION DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION AUX COUFFINS (par Norbert RANC).

Le développement de l'urbanisation dans le bourg centre de Fournels n'est pas possible à part le comblement de certaines petites « dents creuses » (parcelles ou parties de parcelles non bâties entourées de propriétés bâties). Cela n'est pas suffisant pour satisfaire aux demandes d'installations sur la commune.

La raison en est très simple :

Le bourg centre s'est développé en fond de vallée et possède une architecture de qualité.

Présence d'un château inscrit à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques, ce qui implique de fait des contraintes architecturales particulières pour tous les projets de constructions dans un rayon de 500 mètres autour de celui-ci.

Ce rayon pourra être modifié par l'adoption d'un périmètre historique modifié qui tient compte des cônes de vues (points de vues remarquables sur le château).

Présence d'un PPRI qui classe la plupart des terrains vierges du bourg centre en zones inconstructibles du fait du risque d'inondabilité.

L'extension de l'urbanisation dans le prolongement du bourg centre n'est pas possible car on viendrait construire sur les lignes de crêtes, ce qui aurait pour conséquence un aspect néfaste sur la perception paysagère du bourg et celui-ci ne formerait plus une entité villageoise clairement perceptible.

Les seuls autres terrains vierges jouxtant le bourg et qui ne sont pas situés sur des lignes de crêtes « ceinturant » le village forment des zones humides qui par nature sont inadaptés à l'implantation de nouvelles constructions.

L'ouverture d'une nouvelle zone d'habitation ne se trouvant pas en continuité d'un bourg ou d'un hameau est difficilement envisageable au regard de la loi montagne. Sa réalisation serait soumise à une autorisation spéciale de la commission des sites de la préfecture (délais importants qui retarderaient la mise en place du PLU).

Parmi les hameaux existants sur la commune, un seul semble propice à recevoir une opération d'urbanisme permettant à la commune de palier à son manque de terrains à bâtir, c'est les couffins.

En effet l'ensemble des autres hameaux ont tous un caractère particulier.

Ils sont soit de natures agricoles et la présence de bâtiments d'élevage entraîne des périmètres d'inconstructibilité soit de 50 ou 100 mètres.

- Soit se sont des hameaux qui possèdent un caractère architectural qualifié de remarquable et/ou toutes nouvelles constructions nuiraient à la perception visuelle.

- Soit se sont des hameaux dont la nature des terrains et leurs configurations géographiques ne permettent pas un développement de l'urbanisation.

L'urbanisation de ces secteurs ne posera pas de problèmes paysagers particuliers si l'urbanisation se fait sous la forme d'une opération d'ensemble avec maîtrise d'ouvrage municipale.

A ce jour aux couffins, on trouve quatre logements assez rapprochés, ce qui permet de former un hameau et de pouvoir être étendu sans procédure particulière dans le cadre du PLU.

Les constructions existantes aux couffins à ce jour sont assez récentes et ont été construites au coup par coup sans que se dégage une logique de composition villageoise.

C'est pour cela que de dynamiser ce quartier sous forme d'opération d'ensemble communale permettrait de transformer ce hameau en vrai village avec des lieux communs tout en ayant une vision globale du projet.

La seule contrainte qu'il y a pour développer les couffins c'est le réseau d'adduction d'eau potable qui en son état actuel peut supporter que 3 logements supplémentaires.

Un petit renforcement de l'alimentation AEP est donc à prévoir .

Une maîtrise d'œuvre municipale permettra de créer un projet d'aménagement villageois correspondant réellement aux besoins de la commune.

Avec un projet de ce type, la commune choisira la taille des parcelles, leurs positionnement, l'homogénéité au niveau des murs de clôtures.

Au niveau des constructions la commune maîtrisera leurs tailles, le type d'architecture et le positionnement sur la parcelle.

Ces avantages couplés à un plan d'aménagement général du secteur avec intégration d'espaces communs permettront d'affirmer et de développer le caractère de ce hameau tout en maîtrisant son développement.

Principes à prendre en compte pour la localisation de la zone constructible aux Couffins.

A l'est de la route menant au hameau on trouve à 250 mètres environ un bâtiment d'élevage ce qui rend problématique le développement du hameau de ce côté.

Au dessus des deux dernières maisons construites il semble difficile d'urbaniser car on atteint la ligne de crête et un espace boisé.

L'urbanisation pourra se développer en dessous de la route menant aux deux dernières maisons construites.

La zone constructible ne devra pas trop s'étendre vers le Sud pour ne pas implanter en fond du vallon qui forme un « thalweg ».

Elle ne devra pas également s'implanter trop à l'ouest car la topographie des terrains à ce niveau est assez accidentée.

L'accès au lotissement devra se faire par le chemin d'exploitation pour avoir une bonne visibilité.

Travaux à prévoir en dehors du périmètre du lotissement.

Renforcement du réseau d'alimentation en eau si on crée plus de trois logements.

Création d'un emplacement réservé d'une superficie de 50 m² environ pour amélioration de la visibilité en se rendant aux couffins depuis le bourg.

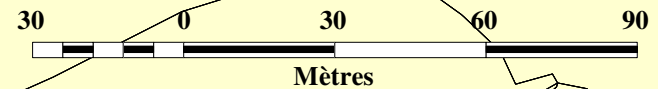
Les Couffins



Ligne de crête paysagère

Fond de vallon formant un talweg

- Zone boisée
- Informations diverses
- Espace communal
- Aménagement divers
- Projet immobilier
- Lots
- Limite du projet d'aménagement



Échelle: 1:1 500

Plan Local d'Urbanisme

FOURNELS

Orientations d'aménagement : Fromagères

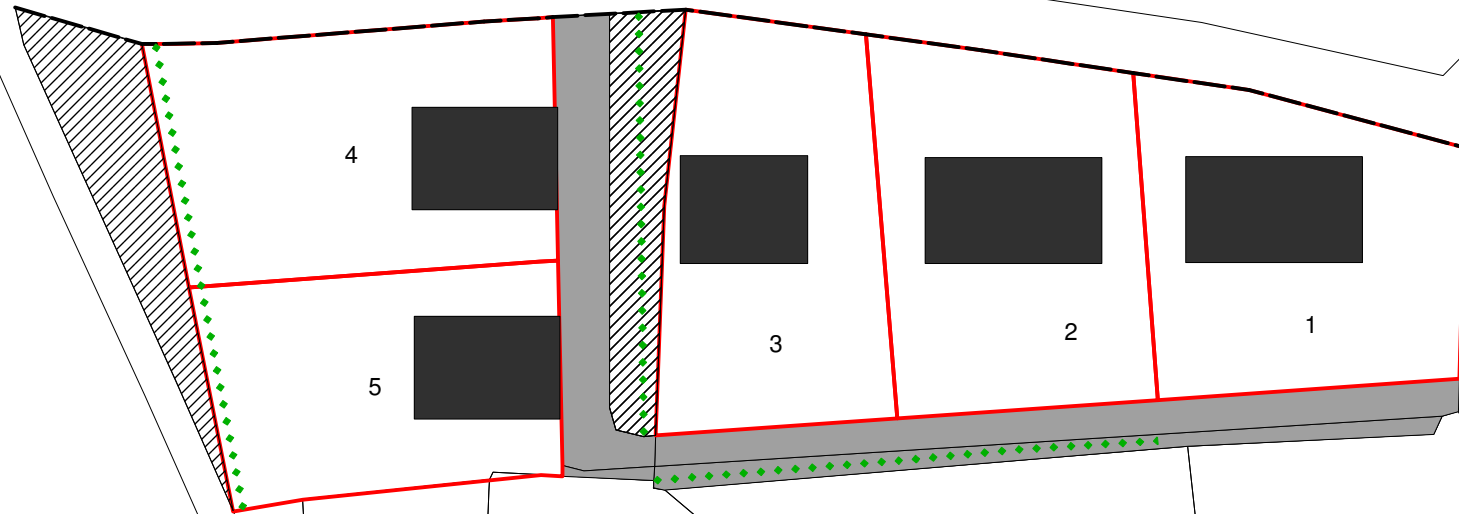
PIÈCE N°3ter

Approbation du PLU

HABITAT & DÉVELOPPEMENT DE LA LOZÈRE
23 rue de la Chicanette 48000 MENDE
04 66 65 22 20
hd48@wanadoo.fr



Fromagère




♦ ♦ ♦ ♦ ♦ Haies de frênes

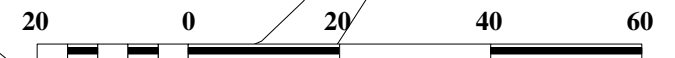
--- Fossé pluvial

 Talus

 Lots

 Accès existants

 Projets d'implantations d'habitations



Mètres

Échelle: 1:1 000

Projet d'aménagement de la zone Auo sur le hameau de Fromagère

Fromagère

N

4

3

2

1

5

20

0

20

40

60

Mètres

Échelle: 1:1 000

