



DEPARTEMENT DE LA LOZERE
COMMUNE DE :

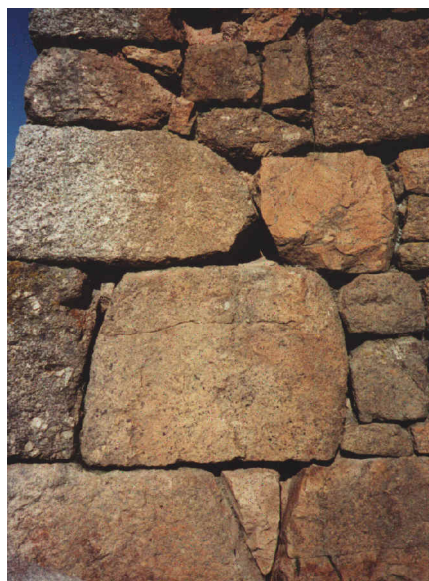
SAINT-ALBAN-SUR-LIMAGNOLE

MAITRISE D'OEUVRE :

Coriolis
Analyse et gestion de
territoires

48, avenue du 11
novembre
48 000 Mende
04 66 65 31 99

PLAN LOCAL D'URBANISME



REVISION :

Arrêté le :

Approuvé le :

Executoire le :

- MODIFICATIONS - REVISIONS - REVISIONS SIMPLIFIEES - MISES A JOUR -

[illegible]

VISA :

date :

Le maire :

Orientations d'aménagement

4

SOMMAIRE

PREAMBULE.....p 2

DEVELOPPER.....p 3

EQUIPER.....p 5

PROTEGER.....p 7

PREAMBULE

Trois types d'actions doivent être anticipées afin de mettre en place le PLU :

- Des actions visant à **développer** la commune en proposant des terrains à bâtir sur des terrains variés en terme de situation, et de modalités d'ouverture à l'urbanisation.
- En accompagnement, certains **équipements structurants** doivent être prévus pour organiser le développement.
- Enfin, afin d'assurer l'harmonie et le respect du paysage, de l'environnement et du patrimoine, le projet prévoit de **protéger** les zones d'intérêt écologique, paysager et agricole.

DEVELOPPER

➤ **Restructurer, améliorer et diversifier l'offre urbaine sur l'ensemble du territoire communal**

Diversifier l'offre des terrains à bâtir (diversifier les conditions d'aménagement, l'exposition des terrains...) afin d'assouplir les règles d'urbanisme là où c'est possible (aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone), d'exiger des opérations d'aménagement d'ensemble et des règles de densité sur d'autres secteurs en fonction des enjeux d'urbanisme à l'échelle de l'agglomération (grandes parcelles, proximité du centre-bourg).

Cette orientation devra permettre une urbanisation plus commode des « dents creuses » (lacunes à l'intérieur du tissu urbain) afin d'optimiser les équipements structurants (voies...) et de densifier le bourg, au plus près du centre, regroupant les services et les commerces.

Le projet vise à proposer un développement équilibré des différents quartiers. Ainsi, tous les secteurs sont envisagés pour une extension (nord, sud, plateau).

En facilitant les opérations d'aménagement (peu de contraintes de densité)

La commune souhaite répondre aux demandes telles qu'elles s'expriment, dans un contexte de marché de l'immobilier difficile, en permettant la réalisation de projets de construction en diversifiant l'offre de terrains à bâtir :

➤ **Sur l'ensemble du territoire communal**

- En établissant des opportunités dans chacun des hameaux où cela est possible

➤ **Selon des modalités d'aménagement différentes**

- Au fur et à mesure de l'équipement des zones
- Selon des plans d'aménagement d'ensemble
- Avec des exigences de densité variées

➤ **Sur des sites aux caractéristiques différentes**

- Versant
- Plaine
- Proche du cœur de bourg
- ...

Ces actions ont pour objet de :





➤ **Faciliter les opérations privées de construction**

➤ **Favoriser la mixité sociale par la variété des offres**








➤ **Réserver des zones de densité et de vocation sensiblement différentes**

*Diversifier l'offre de développement
en terme de situation et de modalités d'aménagement*






Agglomération existante

-  Noyau ancien
-  Zone d'habitat existante
-  Zone de l'hôpital
-  Pôle artisanal




Développement

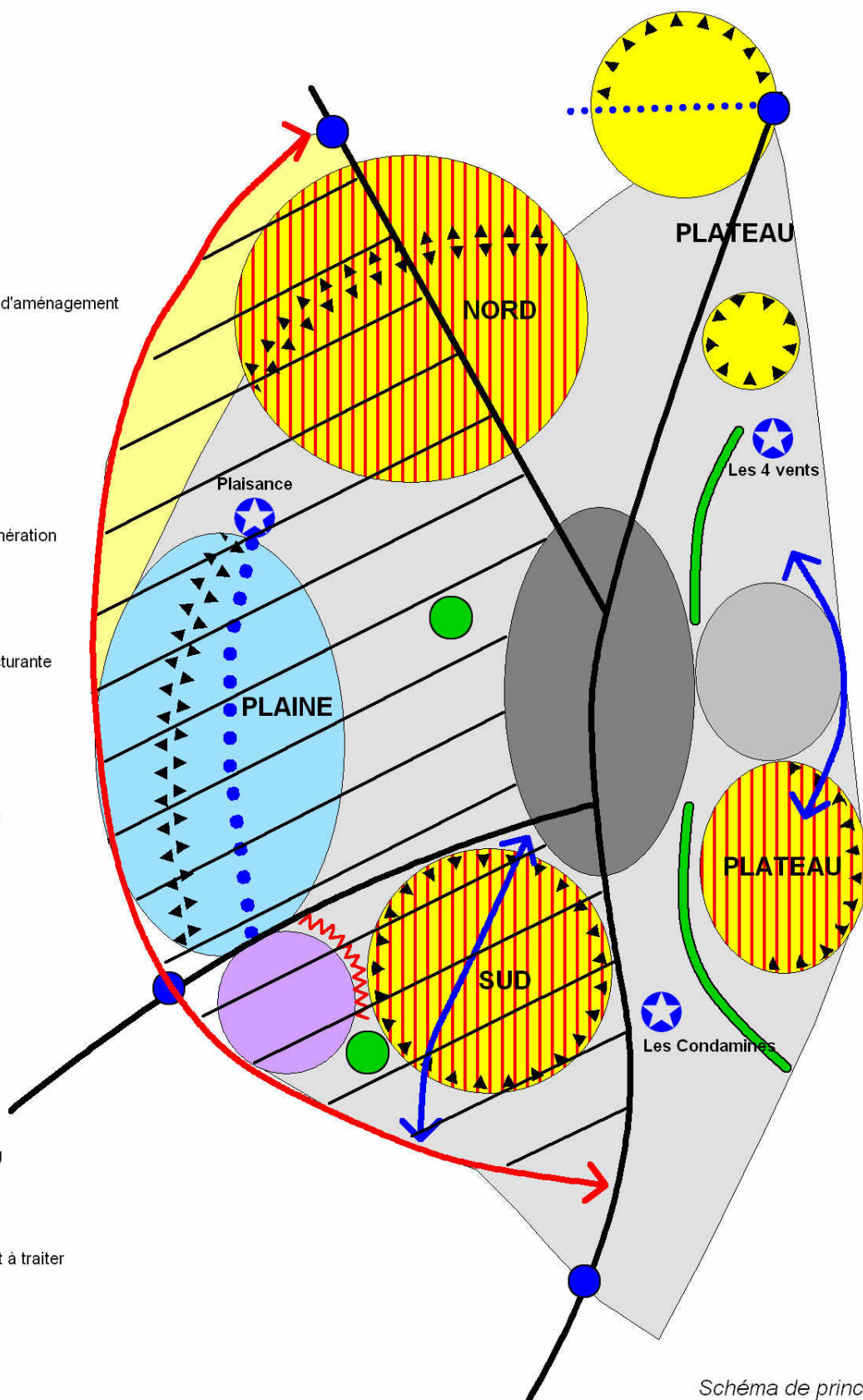
-  Habitat
-  Habitat en diversifiant les modalités d'aménagement
-  Tourisme, loisirs, sport
-  Réserve foncière
-  Extension
-  Densification
-  Aire naturelle d'extension de l'agglomération

Aménagements

-  Création de voies de desserte structurante
-  Déviation de la RD
-  Création de cheminement piéton
-  Pôle de centralité dans les quartiers
-  Problématique "entrée de ville"

Zone verte à maintenir

-  Zones humides, vues sur le bourg
-  Rupture plaine / plateau
-  Zone de contact activités / habitat à traiter



EQUIPER

➤ **Accompagner et améliorer la structure urbaine**

Pour le bourg :

L'extension de l'urbanisation doit s'accompagner de mesures d'amélioration de la cohérence et de la structure urbaine du village.

Elles sont de deux types :

- Amélioration de l'existant
- Création d'équipement nouveau

Elles sont de natures différentes :

- Amélioration et création de desserte de zone
- Amélioration et création de desserte à l'échelle de l'agglomération
- Amélioration et création d'espaces ou d'équipements publics

Pour les hameaux où un développement modéré est permis :

Il s'agit de proposer une extension limitée de l'urbanisation tout en veillant au respect de la cohérence urbaine des hameaux et du caractère paysager des sites.

Ces extensions urbaines devront s'accompagner d'équipements structurants : voies de desserte, cheminements piétons...

Création d'une déviation à la RD4

Le projet de déviation de l'axe routier de la RD4 marquera la future limite ouest de l'agglomération, elle n'a pas de vocation proprement urbaine et constitue une déviation routière.

Cet aménagement marquant le paysage, un travail d'intégration devra accompagner sa mise en place.

Création d'un réseau de liaisons secondaires interquartiers (piétons et véhicules)

Ces liaisons ont pour objectif d'améliorer la structure urbaine et de faciliter les relations inter-quartier et centre/périphérie.

Signaler et mettre en valeur les entrées du village

Les entrées de ville constituent un enjeu paysager majeur pour les agglomérations et servant de repère facilitant la lecture du paysage. La commune souhaite mettre en place des outils permettant d'effectuer les aménagements paysagers.

Guider la trame urbaine dans les futures zones constructibles

L'ouverture d'une zone constructible de taille importante impose souvent la réflexion préalable sur les modalités de desserte de cette zone. La commune souhaite prendre à sa charge la réalisation de certaines de ces dessertes pour garantir la cohérence de l'aménagement de ces zones.

Accompagner l'urbanisation future par des équipements publics structurants

Le développement de l'urbanisation implique la création d'équipements et d'espaces publics d'accompagnement. La commune souhaite accompagner le développement de son urbanisation des équipements publics nécessaires (jardins publics, places, stationnements...), notamment dans les quartiers périphériques amenés à se développer.

PROTEGER

➤ Protéger et mettre en valeur les milieux naturels et l'activité agricole

Les orientations d'aménagement visent également à protéger le cadre de vie et les paysages, à réduire les nuisances entre les différents types d'occupation du sol.

Préservation des grands éléments du paysage urbain

Certains secteurs seront préservés de toute construction pour des motifs essentiellement paysagers ou patrimoniaux (coupures vertes, parcs urbains...). Il peut s'agir de parcelles agricoles ou naturelles, dont la composition, la co-visibilité, la participation à un grand paysage ou qui marque un élément identifiant et singulier impose la préservation et le maintien inconstructible.

Principe de développement et de protection du territoire communal

- Accueil de population nouvelle
- Maintien et aménagement de l'existant, développement modéré
- Maintien et aménagement de l'existant, développement ponctuel
- Pôle économique principal
- Equipements touristiques
- Equipements sportifs
- Préservation des zones naturelles
- ⚡ Maintien d'une rupture verte
- Préservation des terres agricoles
- Protection de l'activité agricole
- ⚓ Maintien du paysage

