



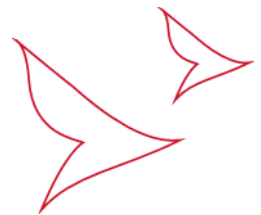
DEPARTEMENT DU GARD

COMMUNE de LA BASTIDE-D'ENGRAS

Hôtel de Ville – La Grand'Rue – 30 330 LA BASTIDE-D'ENGRAS

PLAN LOCAL D'URBANISME

Élaboration



5. OAP Orientations d'Aménagement et de Programmation

Juin 2020

Prescription par D.C.M. du 03/03/2015 complétée le 12/12/2016

Arrêt du projet par D.C.M. du 15/07/2019

Approbation par D.C.M. du 27/02/2020

Dépôt du dossier approuvé en Préfecture le 10/03/2020



naturæ





PREAMBULE – RAPPEL REGLEMENTAIRE

1. Portée réglementaire

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ont pour objectif d'apporter des précisions sur certains secteurs de la commune. Selon l'article L151-6 du Code de l'Urbanisme :

« 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. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L 141-16 et L 141-17. »

De plus, l'article L 151-7 du Code de l'Urbanisme précise que « 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. »

En application de l'article L152-1, *« L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques. Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »*

Cette compatibilité signifie que les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés sont opposables au tiers, qu'ils ne peuvent être contraires aux orientations d'aménagements retenues, mais contribuent à leur mise en œuvre ou tout au moins, à ne pas les remettre en cause. La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Les orientations par secteurs sont complémentaires des dispositions d'urbanisme contenues dans le règlement écrit et graphique. Cette complémentarité s'exprime également par leur portée réciproque. En effet, les opérations d'aménagements et de constructions seront instruites en termes de compatibilité avec les orientations par secteurs et en termes de conformité avec les dispositions réglementaires.



Dans le cadre des objectifs définis dans le PADD, la commune a identifié un secteur de développement, qui, dans le cadre du présent PLU, est ouvert à l'urbanisation. Il est classé en secteur à urbaniser à court et moyen terme, et désigné « 2AU » dans le présent PLU. Aussi, ce secteur fait l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation et définit des principes permettant d'orienter et de maîtriser l'évolution du territoire communal.

Deux secteurs, identifiés en disponibilités foncières et faisant environ 4000 m² de surface font également l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation. Elles sont classées en zone Ub et Uba au PLU.

2. Le contenu des OAP

a. LES OAP SECTORIELLES

Le contenu des « OAP sectorielles » est renforcé à l'article R151-6 du Code de l'urbanisme qui en précise les attendus en matière de qualité architecturale, urbaine et paysagère, d'insertion dans le cadre existant, notamment dans les zones d'extension de villes.

L'article R151-6 dispose que « *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.* »

Il s'agit de mieux prendre en compte à la fois les zones urbanisées existantes, mais également les zones naturelles et agricoles en continuité desquelles s'inscrit le nouveau secteur d'aménagement. Les OAP doivent proposer des formes urbaines qui respectent les qualités des bourgs ou quartiers existants, et traiter les lisières entre les nouvelles constructions et le paysage qui l'entoure.

L'obligation de recourir aux OAP sectorielles en zone 1AU est également réaffirmée dans l'article R151-20 qui la mentionne explicitement. Toute nouvelle zone ouverte à l'urbanisation devra donc comporter des OAP sectorielles.

b. LES OAP DES SECTEURS D'AMENAGEMENT

Les modalités de recours aux OAP des secteurs d'aménagement définies à l'article R151-8 ouvrent la possibilité, en zones U et AU, de concevoir des OAP qui s'appliquent seules, en l'absence de dispositions réglementaires dans le secteur. Cette possibilité est confortée par le caractère facultatif de l'ensemble des articles du règlement, mais elle s'accompagne de conditions :

- les dispositions édictées doivent répondre aux objectifs du PADD ;
- elles doivent porter au minimum sur les objectifs listés à l'article R151-8 ;
- elles doivent comporter un schéma d'aménagement précisant les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

L'article R151-8 dispose que « *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. »

Il convient de préciser que la réalisation d'OAP sans règlement est soumise à une justification particulière dans le rapport de présentation, conformément aux dispositions de l'alinéa 3° de l'article R151-2, et de représentation des secteurs concernés sur les documents graphiques conformément aux dispositions de l'article R151-6.

Les orientations d'aménagement et de programmation couvrant des secteurs sans règlement doivent répondre à un double enjeu :

- **Permettre une instruction des demandes d'urbanisme dans un rapport de compatibilité avec leurs dispositions.**

Les orientations déclinées dans les OAP doivent traduire le projet d'aménagement et de développement durables de la commune ou l'intercommunalité. Elles doivent de ce point de vue répondre aux mêmes exigences que les règles édictées dans les autres secteurs et zones du PLU, et doivent permettre aux services instructeurs de vérifier que la construction répondra bien aux objectifs fixés.

Néanmoins, contrairement au règlement qui s'applique dans un rapport de conformité, le rapport de compatibilité aux OAP s'accompagne d'une tolérance mineure dans l'application des dispositions fixées si celles-ci sont exprimées de manière quantitatives.

L'expression des orientations sera le plus souvent qualitative, pour s'attacher aux résultats à atteindre en laissant une marge d'adaptation quant aux formes et aux moyens pour y parvenir.

Afin de faciliter l'instruction des demandes, de sécuriser les décisions de l'autorité compétente et de garantir l'égalité de traitement des pétitionnaires, il est donc recommandé aux auteurs de PLU de prêter une attention toute particulière à la rédaction des dispositions applicables. Les orientations doivent être claires et vérifiables, elles peuvent parfois être rédigées de manière quantitative mais ne doivent pas s'apparenter à un règlement.

- **Permettre la stabilité du plan local d'urbanisme face à la temporalité des projets.**

Les OAP des secteurs d'aménagement donnent un cadre d'élaboration et d'instruction plus souple que le règlement qui, pour des secteurs nouvellement ouverts à l'urbanisation, ne permet pas toujours d'anticiper les adaptations programmatiques et formelles parfois nécessaires.

Le texte et/ou le schéma d'aménagement devront cependant traiter des 6 thèmes obligatoires listés à l'article R 151-8, qui pourront se décliner en orientations portant par exemple sur :

- Les hauteurs moyennes du bâti, et les principes d'implantation des constructions le long des voies et emprises publiques ;
- La densité attendue par la représentation de volumes constructibles précisant les orientations programmatiques définies sur la zone. En l'occurrence, le recours à des représentations en trois dimensions peut s'avérer extrêmement utile ;
- Les typologies de logements à privilégier ;
- La mixité fonctionnelle ;



- L'implantation des espaces libres, leur rôle environnemental et leur nature ;
- Les conditions de stationnement dans le secteur et les objectifs de création d'aires de stationnement en fonction de l'offre publique de stationnement disponible;
- Les conditions d'accessibilité du secteur par les transports collectifs et les autres modes de déplacement;
- L'organisation et la nature de la voirie (axes principaux, secondaires, piétonniers, cyclables, voies vertes, etc.) ;
- Les conditions d'équipements et de desserte de la zone, en facilitant la localisation des réseaux de raccordement.

c. LES OAP A VOCATION PATRIMONIALE

La création d'OAP à vocation patrimoniale à l'article R151-7 fait écho à l'article R151-19 autorisant les auteurs de PLUi à délimiter des zones urbaines renvoyant au RNU.

L'article R151-7 dispose que « *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.* »

Cette disposition vise à offrir aux collectivités concernées la possibilité de bénéficier de garanties de protection de leur patrimoine vernaculaire proches de celles qui leur étaient offertes par l'article L151-19, qu'un renvoi au RNU ne permet pas d'appliquer.

Les OAP patrimoniales assurent donc l'application de dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments et ensembles bâtis ou naturels présentant un intérêt culturel, historique, architectural ou écologique, après identification et localisation de ces derniers.

La délivrance des autorisations d'urbanisme dans ces secteurs devra, en application de l'article R424-5-2, être motivée au regard de l'article R111-27.

Toutefois, elles peuvent également s'appliquer dans des secteurs non-couverts par un renvoi au RNU et dans tous types de PLU. Dans ce cas, l'article R424-5-2 ne trouve pas à s'appliquer.

Il est recommandé aux auteurs de PLUi d'accorder un soin tout particulier au travail d'identification préalable et de connaissance du patrimoine car il sera déterminant pour décliner des dispositions pertinentes et adaptées aux particularités de chaque élément.



SOMMAIRE

PREAMBULE - RAPPEL REGLEMENTAIRE 3

1. PORTEE REGLEMENTAIRE.....	3
2. LE CONTENU DES OAP	4
A. LES OAP SECTORIELLES	4
B. LES OAP DES SECTEURS D'AMENAGEMENT	4
C. LES OAP A VOCATION PATRIMONIALE.....	6

LOCALISATION DES SECTEURS..... 9

OAP 1 – SECTEUR « COMBE - LAZENET »..... 10

1. LE SITE DANS SON CONTEXTE, ANALYSE MULTISCALEIRE	10
A. LE SECTEUR « COMBE - LAZENET » AU REGARD DES ESPACES BATIS, VOIRIES PRINCIPALES ET COURS D'EAU	10
B. TOPOGRAPHIE DU SECTEUR D'ETUDE	11
C. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE LA ZONE.....	12
2. SYNTHESE DES ENJEUX.....	13
3. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT.....	13
A. VOCATION FUTURE DE LA ZONE	13
B. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION	13
C. OBJECTIFS	13
D. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE VOIRIE ET DEPLACEMENTS	13
E. SYNTHESE DU PADD.....	14
F. SCHEMA DES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT	15
4. PRINCIPES GENERAUX DE PROGRAMMATION.....	16
A. FORME DE LOGEMENTS	16
B. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET PRISE EN COMPTE DES VUES ET DE L'ENSOLEILLEMENT	16
C. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	16
D. VOIRIES.....	16
E. ACCESSIBILITE ET DESSERTE DU SECTEUR.....	18
F. GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT.....	18
G. GESTION DU RISQUE INCENDIE – FEU DE FORET	18
H. GESTION DU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN	19
I. LE SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL.....	19
J. PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU : LE FORAGE DU MAS	19

OAP 2 – SECTEURS DES « DISPONIBILITES FONCIERES » 21

1. LES SITES DANS LEUR CONTEXTE, ANALYSE MULTISCALEIRE	21
A. LE SECTEUR AU REGARD DES ESPACES BATIS, VOIRIES PRINCIPALES ET COURS D'EAU	21
B. TOPOGRAPHIE DU SECTEUR D'ETUDE	21
2. SYNTHESE DES ENJEUX.....	23
3. ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT.....	23
A. VOCATION FUTURE DE LA ZONE	23
B. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION	23



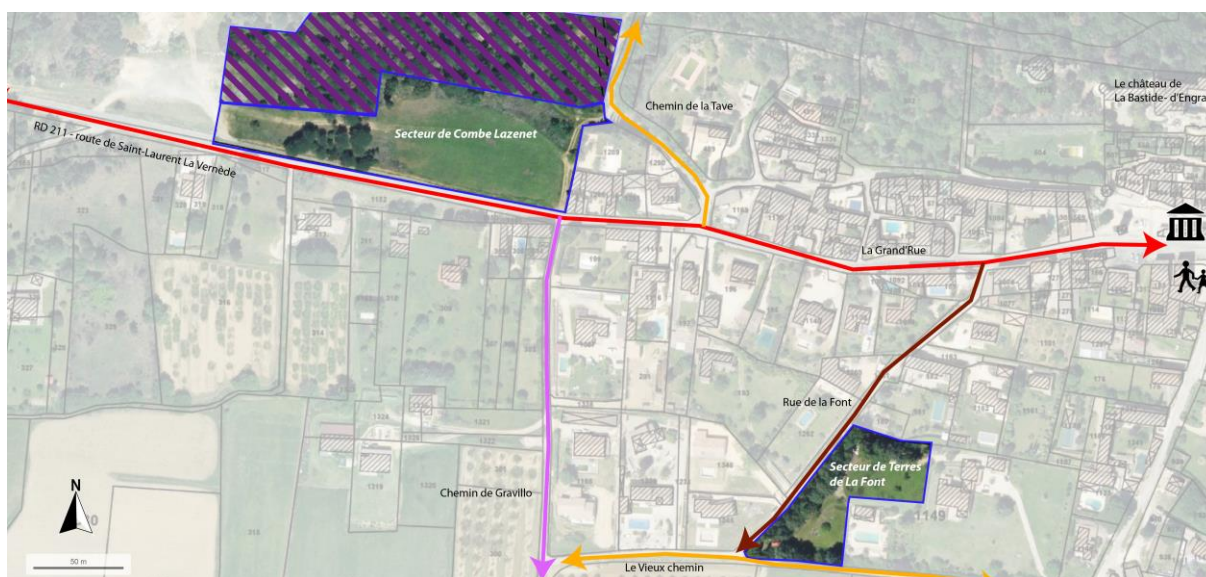
C.	OBJECTIFS	23
D.	LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE VOIRIE ET DEPLACEMENTS	23
E.	SYNTHESE DU PADD.....	24
F.	SCHEMA DES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT	25
4.	PRINCIPES GENERAUX DE PROGRAMMATION	25
A.	FORME DE LOGEMENTS	25
B.	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET PRISE EN COMPTE DES VUES ET DE L'ENSOLEILLEMENT	25
C.	MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE.....	26
D.	VOIRIES.....	26
E.	ACCESSIBILITE ET DESSERTE DU SECTEUR	26
F.	GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT.....	26
G.	GESTION DU RISQUE INCENDIE – FEU DE FORET	27
H.	GESTION DU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN	27



LOCALISATION DES SECTEURS

2 secteurs sont prévus avec une OAP sectorielle :

- Le premier périmètre d'OAP est situé en continuité de la zone urbaine, le long de la route de Saint-Laurent la Vernède (2AU).
- Le deuxième secteur, concerne une disponibilité foncière d'environ 4000 m² et pour laquelle une OAP sera éditée.



OAP 1 – SECTEUR « COMBE – LAZENET »

1. Le site dans son contexte, analyse multiscale

Situé à l'ouest de la commune, le secteur de "Combe Lazenet" occupe une position stratégique, pour une future extension urbaine. D'une superficie de 8 537 m², la zone s'insère entre les bâtis construits du centre ancien et les extensions récentes beaucoup plus lâches. Le site est bordé au nord par le synclinal (espace boisé) et au sud par la route départementale. La déclivité générale de la zone est peu importante. Toutefois un talus est présent entre ce secteur et la route départementale. En dehors d'une zone d'enjeux écologique et sur des parcelles non cultivées, le projet permettra notamment de structurer l'entrée ouest du village.

Ce secteur en friche, actuellement vierge de toutes constructions et à proximité du centre est identifié comme une réelle opportunité pour développer un nouveau quartier d'habitation visant à répondre aux besoins de la commune en matière de logements. Situé sur des terrains communaux, le site est amené à se développer pour devenir un point stratégique permettant de répondre aux enjeux de la commune.

NB : L'analyse ci-dessous ne concernera que la partie constructible de la zone.

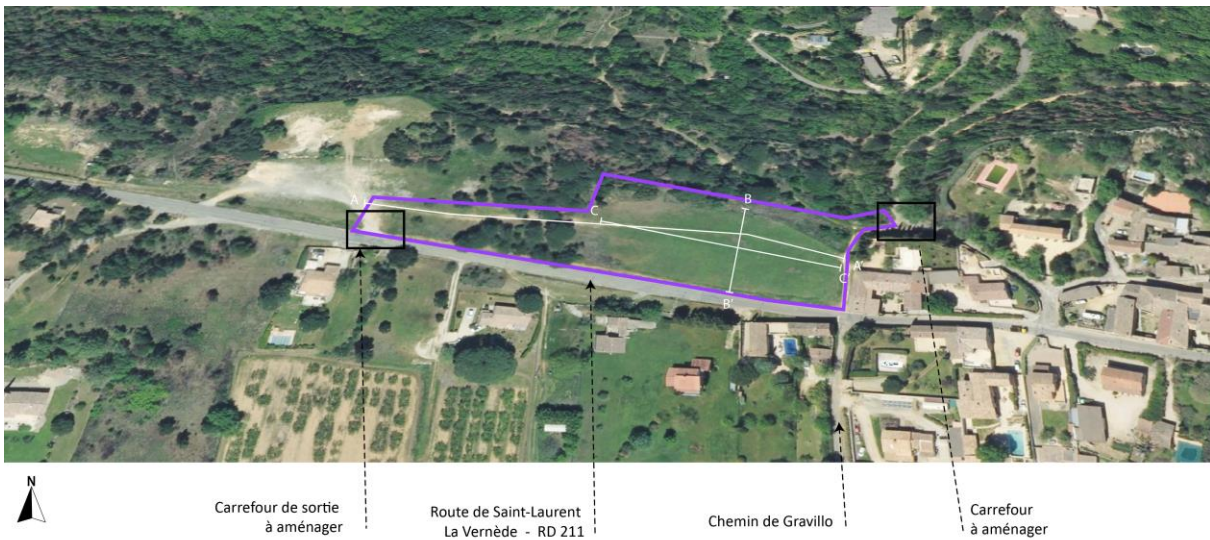
a. LE SECTEUR « COMBE - LAZENET » AU REGARD DES ESPACES BATIS, VOIRIES PRINCIPALES ET COURS D'EAU



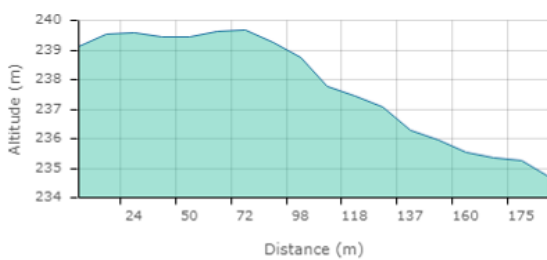
b. TOPOGRAPHIE DU SECTEUR D'ETUDE

Le secteur d'étude se situe en limite d'un secteur d'habitat de faible densité, le long de la RD211. L'altitude moyenne du secteur d'étude est de 237 m. Les dénivelés sont relativement faibles (moins de 5 mètres entre les points haut et bas) et les pentes sont inférieures à 5% (5% pour la coupe BB' ; 4% pour la coupe CC' et 3% pour la coupe AA'). Le secteur peut être qualifié de plat.

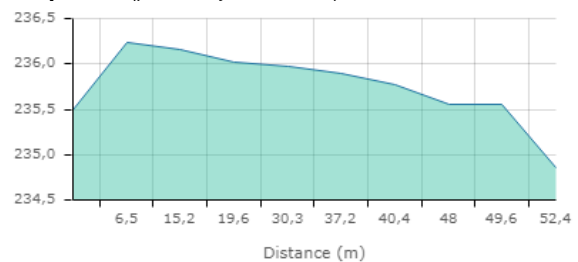
La topographie est un élément essentiel à prendre en compte dans les orientations futures d'aménagement, car elle conditionne à la fois la partie technique (la construction des ouvrages en pente suppose une technicité spécifique) et la partie paysagère (une topographie en pente induit des vues à préserver sur le grand paysage).



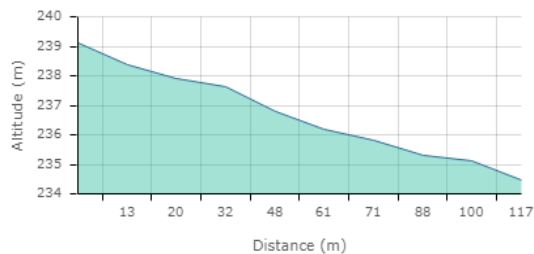
Coupe AA' (pente moyenne de 3%)



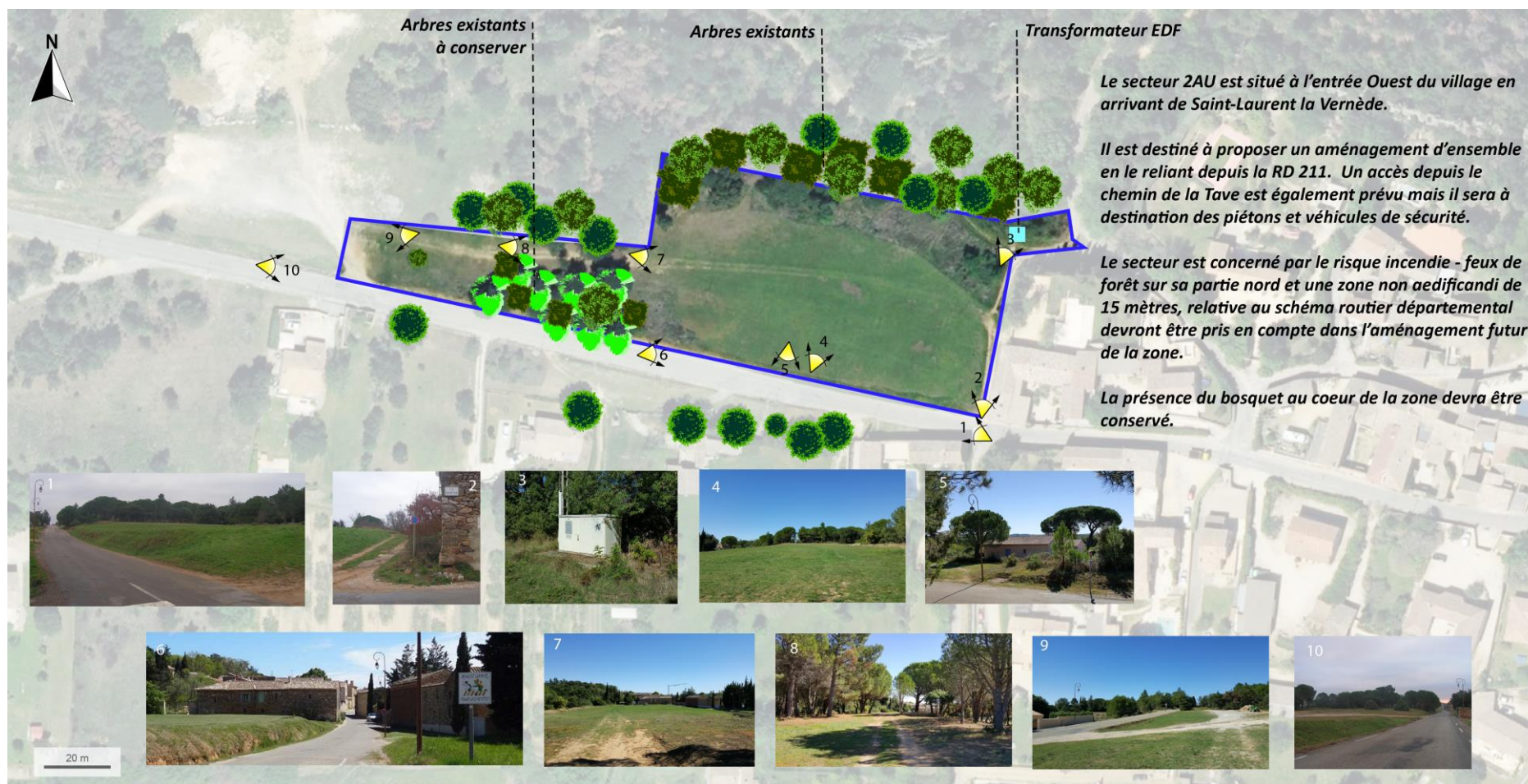
Coupe BB' (pente moyenne de 5%)



Coupe CC' (pente moyenne de 4%)



c. REPORTAGE PHOTOGRAPHIQUE DE LA ZONE



2. Synthèse des enjeux

Le secteur de l'OAP présente surtout des enjeux environnementaux et paysagers de l'ordre de :

- La prise en compte du schéma routier départemental, du risque incendie – feux de forêt et le périmètre de protection de la source « forage du Mas ».
- La sécurisation de l'accès au secteur depuis la RD211.
- La préservation du bosquet au cœur du secteur.
- Sur le plan urbanistique, il s'agira de prendre en compte les constructions pouvant modifier l'aménagement à venir.

3. Orientations générales d'aménagement

a. VOCATION FUTURE DE LA ZONE

La zone 2AU est destinée à de l'habitat (une dizaine de constructions) ayant pour double rôle d'améliorer la qualité de vie des habitants et de sécuriser l'accès au secteur. Cet espace partagé sera relié aux différents quartiers par des cheminements piétons afin de créer une continuité urbaine via des espaces publics.

b. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation s'effectuera, au travers d'une opération d'ensemble, au fur et à mesure de l'équipement et des disponibilités de la ressource en eau et des capacités des réseaux.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence, et les enjeux du projet d'ensemble.

c. OBJECTIFS

Les constructions sont destinées principalement à de l'habitat. Elles répondront aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturales : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « orientations générales de programmation » ;
- Permettre une solidarité entre quartiers : l'espace public devra aussi être réfléchi afin de créer du lien entre les différents quartiers.
- Une densité moyenne de 17 logements à l'hectare devra être respectée.

d. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE VOIRIE ET DEPLACEMENTS

Le secteur de l'OAP est aujourd'hui en relation directe avec la route départementale 211. Il est également bordé par le chemin de la Tave pour lequel un simple accès pour les piétons et pour les véhicules de secours sera envisagé .

L'accès principal du secteur se fera depuis la RD211, il s'agira donc de :

- de sécuriser ou d'aménager ces accès,



- de concevoir une structure viaire répondant aux objectifs de sécurité routière et des services de secours,
- d'interdire les accès directs pour les parcelles individuelles,
- de mettre en place un sens de circulation à sens unique.

Les principes généraux concernant les voiries sont les suivantes :

- Pas de voirie en impasses pour desservir plus de 9 habitations sauf en cas d'impossibilité technique (topographie, architecturales ...)
- Des cheminements piétons doivent être créés, et ils doivent connecter le secteur aux différents îlots de la périphérie, afin de ne pas créer de rupture ;
- Accès depuis le croisement de la RD 211 avec le chemin de Gravello et sortie sur la RD 211 plus en amont.

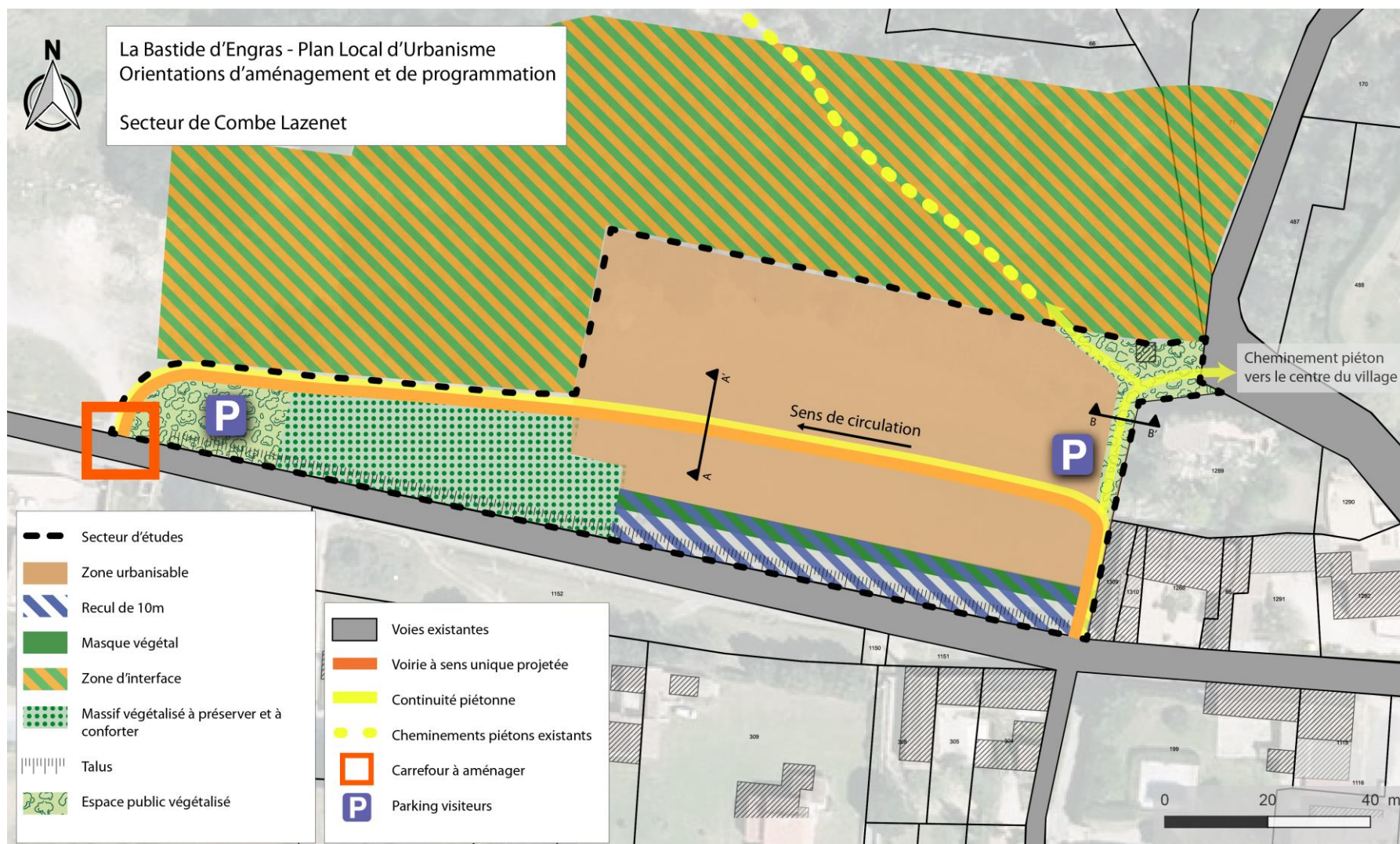
e. SYNTHÈSE DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable émet des orientations prioritaires pour la commune. Ces orientations devront être respectées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. **Politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme de La Bastide – d'Engras** : conserver l'équilibre entre espace urbain, cultures et espaces naturels en évitant l'étalement urbain ; mettre en valeur et assurer la protection des sites remarquables.
2. **Politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des continuités écologiques et des paysages** : préserver et valoriser les zones agricoles ; préserver les zones naturelles ; préserver et affirmer les continuités écologiques.
3. **La politique de protection et de préservation des ressources naturelles, de réduction des consommations d'énergies et maîtrise des risques** : favoriser le développement d'énergie renouvelable et maîtriser et prévenir les risques
4. **Les orientations sur l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et des loisirs** : garantir la qualité des entrées du village et préserver le cadre paysager ; préserver et valoriser le patrimoine bâti ; permettre l'élargissement de la voirie en zone urbaine et à proximité du centre ancien ; encourager la filière touristique en lien avec l'intercommunalité ; encourager la diversification agricole tout en la maintenant ; pérenniser les activités de commerces en réservant la destination des locaux commerciaux tout en permettant l'accueil de nouvelles activités et renforcer l'accès aux communications numériques.
5. **Maîtriser le développement démographique et urbain du village tout en limitant la consommation des espaces et favoriser la densification du tissu existant.**



f. SCHEMA DES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.



4. Principes généraux de programmation

a. FORME DE LOGEMENTS

Les constructions sont destinées à de l'habitat. Elles répondront aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturales : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « schéma des orientations générales d'aménagement » ainsi que le règlement de la zone 2AU ;
- Les logements prendront obligatoirement la forme de logements individuels, individuels groupés ou intermédiaires. Les logements collectifs seront également autorisés.
- L'ensemble des constructions seront limitées à des hauteurs pouvant aller jusqu'à R+1 (8 mètres).

b. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET PRISE EN COMPTE DES VUES ET DE L'ENSOLEILLEMENT

Les constructions s'organiseront et s'implanteront de façon à ne pas obstruer les vues, les jardins venant autant que possible conserver les perspectives végétales, et les valoriser.

L'implantation des constructions veillera en outre à préserver autant que possible un ensoleillement optimal des logements (orientations à privilégier au Sud, en gérant les accès et espaces de stationnement prioritairement au Nord, prise en compte des ombres portées...).

Un minimum de 20% de l'emprise foncière privative des constructions devra être non-imperméabilisé et/ou végétalisé.

c. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le périmètre de l'OAP est soumis aux dispositions issues de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme qui permet de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

A ce titre, la commune n'est pas concernée par cette obligation.

d. VOIRIES

Les voiries principales ou piétonnes devront intégrer les éléments suivants :

- Aménagements permettant de **faciliter la déambulation des piétons** et autant que possible des **Personnes à Mobilité Réduite**, sur au moins un côté de la voirie : trottoirs larges, passage piéton...
- Aménagements permettant de **délimiter les usages de la voirie** : arbres d'alignement ou buissons, pots de fleurs, marquage au sol, revêtements différenciés...

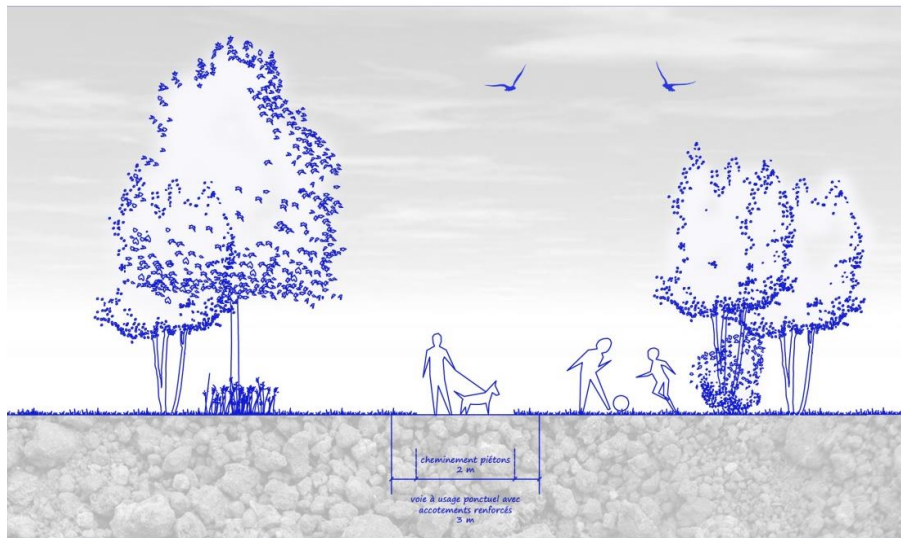


Coupes indicatives de la voirie et cheminements doux : la voirie principale

Coupe de principe de la voirie principale (AA')



Coupe de principe du cheminement piéton (BB')



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

e. ACCESSIBILITE ET DESSERTE DU SECTEUR

Le secteur est aujourd'hui accessible depuis la RD 211. L'accès depuis le carrefour avec le chemin de Gravillo sera l'entrée principale de la zone. La sortie s'effectuera plus en amont sur la RD 211

Les principes généraux concernant les voiries sont les suivantes :

- Le maillage viaire s'appuiera sur un principe fort : la limitation à leur stricte nécessité technique des voiries aménagées en impasses. Les impasses éventuelles seront obligatoirement le support d'espaces collectifs, bordés, par des constructions de logements de type intermédiaire ou groupé implantées à l'alignement. Elles ne pourront desservir plus de 9 habitations ;
- La voirie principale (à sens unique) sera obligatoirement aménagée en laissant une large place aux cheminements modes doux (vélos, piétons). Ceux-ci disposeront d'aménagements en site propre sécurisés et végétalisés.

f. GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

L'opération devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies pourront être par exemple revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

g. GESTION DU RISQUE INCENDIE – FEU DE FORET

Aussi, conformément à sa politique de réduction de la vulnérabilité de ces secteurs face au risque incendie, exprimée dans son PADD, la commune de La Bastide-d'Engras s'engage dans la mise en œuvre de la gestion du risque, notamment avec la prise en compte du débroussaillage.

La mise en application de ces méthodes de prévention passe par une traduction réglementaire au niveau du PLU.

Il revient au Maire concerné d'en contrôler l'exécution et si besoin de mettre les propriétaires déficients en demeure de les réaliser voire de procéder à leur réalisation d'office. Deux points sont à contrôler :

- Aspect quantitatif du débroussaillage : respect des périmètres fixés par le Code Forestier

ou par la commune ;

- Aspect qualitatif : respect des préconisations techniques fixées par arrêté préfectoral.

La défaillance des propriétaires en matière de débroussaillage peut être sanctionnée de manière administrative et par des poursuites pénales.

La mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) à l'échelle communale demande avant tout une bonne information des administrés afin de :

- Leur faire connaître leurs obligations ;
- Les sensibiliser au risque que représentent les incendies de forêt ;
- Leur faire prendre conscience de la nécessité de débroussailler pour se protéger du feu ;
- Leur apporter les informations techniques et juridiques nécessaires à la réalisation de leurs travaux.

Une bonne information permet donc de convaincre le plus grand nombre, limitant ainsi les démarches coercitives pénibles pour le maire comme pour les propriétaires visés.

h. GESTION DU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

La Bastide-d'Engras fait partie des communes à risque de mouvement de terrain pour le retrait-gonflement des sols argileux. Le site de Combe-Lazenet est faiblement à moyennement exposé. Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion, détaillées en annexes du rapport de présentation sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant.

i. LE SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL

Le schéma routier départemental règlemente les constructions en bordure de route, hors agglomération. Ces interdictions ont pour but de protéger la qualité des entrées de ville. Cette marge permet également de réduire les nuisances liées à la circulation et au bruit.

Par ailleurs toute création d'accès ou changement d'usage d'un accès existant hors agglomération, est soumis à autorisation du gestionnaire de la voirie (Conseil Général pour les routes départementales). Pour les routes départementales, un accès pourra être refusé pour des raisons de sécurité routière, notamment pour les conditions de visibilité.

Le Schéma routier Départemental a été approuvé le 17 décembre 2001, et prévoit le long de la RD 211 et hors agglomération, une marge de recul obligatoire des constructions. En effet pour les voies de dessertes locales de niveau 4 il préconise un recul hors agglomération de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Le secteur de Combe Lazenet n'est pas concerné par cette prescription puisque celui-ci est localisé en agglomération. Toutefois le projet constituera les premières constructions au Nord de la route départementale. À ce titre le projet porte une attention particulière pour améliorer la qualité de l'entrée de ville.

j. PROTECTION DE LA RESSOURCE EN EAU : LE FORAGE DU MAS

La commune de La Bastide d'Engras dispose de deux ressources en eau. Le forage Fe2 du Mas est situé au Nord du secteur de Combe Lazenet. Le projet est notamment concerné par le périmètre de protection éloigné de ce forage. Il est recommandé au sein de ce périmètre :

- ♦ des mesures pour conserver l'intégrité de l'aquifère et de sa protection par rapport aux travaux d'excavation
- ♦ des mesures pour éviter la mise en relation de l'eau souterraine avec une source de pollutions potentielle.

Le périmètre de protection rapproché du forage concerne le Nord-est du secteur. Il concerne en effet les zones d'appel et la partie amont et sud du ruisseau temporaire. Au sein de ce périmètre les activités suivantes seront interdites :

- ♦ le creusement de puits, forage ou gravières ;
- ♦ l'exploitation minière, l'extraction de matériaux de carrière, ou de granulats ;
- ♦ le stockage de produits dangereux chimiques ou radioactifs de nature à compromettre la qualité des eaux souterraines par déversement ou épandage ;
- ♦ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement ;
- ♦ l'installation de canalisations et de réservoirs d'hydrocarbures liquides ou gazeux, ou d'eaux usées ;
- ♦ les constructions (maisons d'habitation, mobile-homes, hangars, étables...);
- ♦ Les parkings ;
- ♦ Le camping-caravaning sauvage ou organisé, les aires de pique-nique ;
- ♦ Le pacage et l'élevage de bétail ;
- ♦ L'ouverture de voie nouvelle ;
- ♦ Le stockage et l'usage d'herbicides ou de pesticides.

Par conséquent les constructions et la création d'une voie nouvelle permettant la circulation de véhicules sont à proscrire dans ce périmètre.



OAP 2 – SECTEURS DES « DISPONIBILITES

FONCIERES »

1. Les sites dans leur contexte, analyse multiscalaire

Situé au cœur de la zone urbaine, un secteur présente une superficie d'environ 4000 m². Il s'agit du secteur des Terres de la Font au croisement de la rue de la Font et du Vieux chemin.

En dehors d'une zone d'enjeux écologique et sur des parcelles non cultivées, le projet permettra notamment de structurer le tissu urbain existant.

Ces secteurs résultent de divisions parcellaires possible. Ils correspondent à des jardins .

a. LE SECTEUR AU REGARD DES ESPACES BATIS, VOIRIES PRINCIPALES ET COURS D'EAU

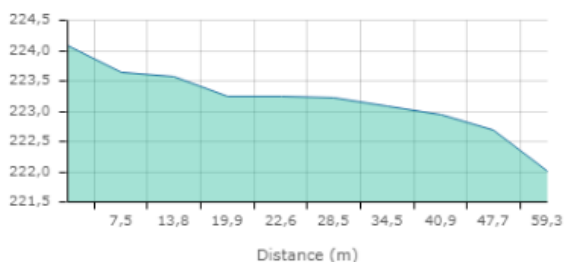


b. TOPOGRAPHIE DU SECTEUR D'ETUDE

Le secteur d'étude se situe au cœur d'un secteur d'habitat de faible densité, au croisement de la rue de la Font et du vieux chemin. L'altitude moyenne du secteur d'étude est de 224 m. Les dénivelés sont relativement faibles (moins de 4 mètres entre les points haut et bas) et les pentes sont inférieures à 5% pour deux coupes (3% pour la coupe AA' ; 2% pour la coupe BB') et de 8% pour la coupe CC'). Le secteur peut être qualifié de relativement plat.



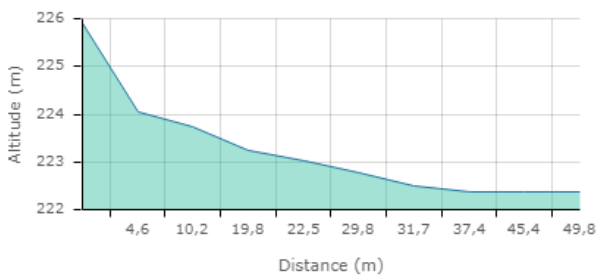
Coupe AA' (pente moyenne de 3%)



Coupe BB' (pente moyenne de 2%)



Coupe CC' (pente moyenne de 8%)



La topographie est un élément essentiel à prendre en compte dans les orientations futures d'aménagement, car elle conditionne à la fois la partie technique (la construction des ouvrages en pente suppose une technicité spécifique) et la partie paysagère (une topographie en pente induit des vues à préserver sur le grand paysage).

2. Synthèse des enjeux

Le secteur de l'OAP présente surtout des enjeux urbanistique et paysagers de l'ordre de :

- L'accès aux secteurs par l'intermédiaire d'un accès unique.
- Le traitement des limites avec les espaces agricoles et naturels ainsi que la végétation existante à proximité.
- Sur le plan urbanistique, il s'agira de prendre en compte les constructions pouvant modifier l'aménagement à venir.

3. Orientations générales d'aménagement

a. VOCATION FUTURE DE LA ZONE

Le secteur des Terres de la Font est en zone Ub. Ce secteur est destiné à de l'habitat afin de combler les disponibilités foncières et éviter tout éventuel problème de rétention foncière, déjà présente sur la commune.

b. CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

L'urbanisation s'effectuera, au travers d'une opération d'ensemble, au fur et à mesure de l'équipement et des disponibilités de la ressource en eau et des capacités des réseaux.

La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence, et les enjeux du projet d'ensemble.

c. OBJECTIFS

Les constructions sont destinées principalement à de l'habitat. Elles répondront aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturale : elles devront respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « orientations générales de programmation » ;
- Permettre une solidarité entre quartiers : l'espace public devra aussi être réfléchi afin de créer du lien entre les différents quartiers.
- Une densité maximale de 20 logements à l'hectare devra être respectée.

d. LES ORIENTATIONS EN MATIERE DE VOIRIE ET DEPLACEMENTS

Le secteur de l'OAP est aujourd'hui en relation directe avec la rue de la Font pour le second. Cette voie servira d'accès direct aux constructions.

L'accès principal du secteur se fera depuis cette voie (rue de la Font), il s'agira donc de :

- de sécuriser ou d'aménager ces accès,
- de concevoir une structure viaire répondant aux objectifs de sécurité routière et des services de secours,
- d'interdire les accès directs pour les parcelles individuelles,

Les principes généraux concernant les voiries sont les suivantes :

- Pas de voirie en impasses pour desservir plus de 9 habitations sauf en cas d'impossibilité technique (topographie, architecturales ...);
- Des cheminements piétons doivent être créés, et ils doivent connecter le secteur aux différents îlots de la périphérie, afin de ne pas créer de rupture.

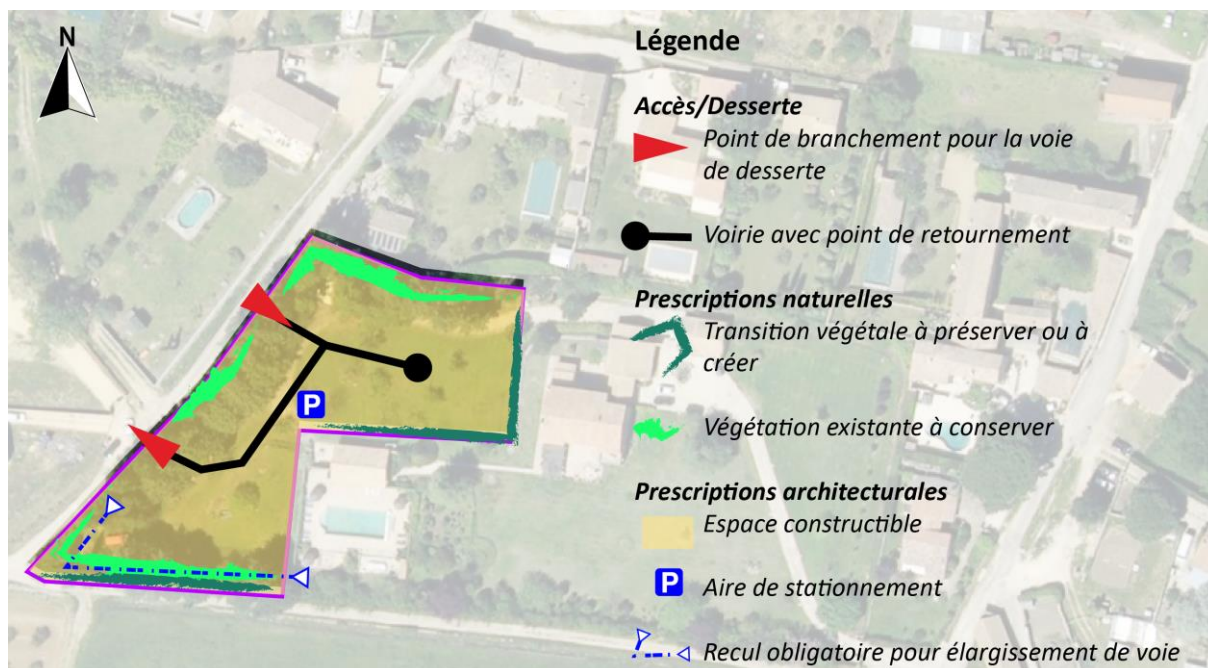
e. SYNTHÈSE DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable émet des orientations prioritaires pour la commune. Ces orientations devront être respectées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation :

1. **Politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme de La Bastide – d'Engras** : conserver l'équilibre entre espace urbain, cultures et espaces naturels en évitant l'étalement urbain ; mettre en valeur et assurer la protection des sites remarquables.
2. **Politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation des continuités écologiques et des paysages** : préserver et valoriser les zones agricoles ; préserver les zones naturelles ; préserver et affirmer les continuités écologiques.
3. **La politique de protection et de préservation des ressources naturelles, de réduction des consommations d'énergies et maîtrise des risques** : favoriser le développement d'énergie renouvelable et maîtriser et prévenir les risques
4. **Les orientations sur l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et des loisirs** : garantir la qualité des entrées du village et préserver le cadre paysager ; préserver et valoriser le patrimoine bâti ; permettre l'élargissement de la voirie en zone urbaine et à proximité du centre ancien ; encourager la filière touristique en lien avec l'intercommunalité ; encourager la diversification agricole tout en la maintenant ; pérenniser les activités de commerces en réservant la destination des locaux commerciaux tout en permettant l'accueil de nouvelles activités et renforcer l'accès aux communications numériques.
5. **Maîtriser le développement démographique et urbain du village tout en limitant la consommation des espaces et favoriser la densification du tissu existant.**

f. SCHEMA DES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT

Secteur des Terres de la Font



NB : Les tracés et positionnements sont indicatifs.

4. Principes généraux de programmation

a. FORME DE LOGEMENTS

Les constructions sont destinées à de l'habitat. Elles répondront aux objectifs suivants :

- Intégration paysagère et architecturales : **elles devront respecter les prescriptions architecturales émises et présentées en partie « schéma des orientations générales d'aménagement » ainsi que le règlement de la zone urbaine ;**
- Les logements prendront obligatoirement la forme de logements individuels, individuels groupés ou intermédiaires. Les logements collectifs seront également autorisés.
- L'ensemble des constructions seront limitées à des hauteurs pouvant aller jusqu'à R+1 (8 mètres).

b. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ET PRISE EN COMPTE DES VUES ET DE L'ENSOLEILLEMENT

Les constructions s'organiseront et s'implanteront de façon à ne pas obstruer les vues, les jardins venant autant que possible conserver les perspectives végétales, et les valoriser.

L'implantation des constructions veillera en outre à préserver autant que possible un ensoleillement optimal des logements (orientations à privilégier au Sud, en gérant les accès et espaces de stationnement prioritairement au Nord, prise en compte des ombres portées...).

Un minimum de 20% de l'emprise foncière privative des constructions devra être non-imperméabilisé et/ou végétalisé pour le secteur des Terres de la Font.

Par l'élargissement du vieux chemin, un recul des constructions devra être opéré sur la partie sud et sud-ouest du secteur dans le cadre de l'aménagement de la zone.

c. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Le périmètre de l'OAP est soumis aux dispositions issues de l'article L151-15 du Code de l'Urbanisme qui permet de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale. »

A ce titre, la commune n'est pas concernée par cette obligation.

d. VOIRIES

Les voiries principales ou piétonnes devront intégrer les éléments suivants :

- Aménagements permettant de **faciliter la déambulation des piétons** et autant que possible des **Personnes à Mobilité Réduite**, sur au moins un côté de la voirie : trottoirs larges, passage piéton...
- Aménagements permettant de **délimiter les usages de la voirie** : arbres d'alignement ou buissons, pots de fleurs, marquage au sol, revêtements différenciés...

e. ACCESSIBILITE ET DESSERTE DU SECTEUR

Le secteur est aujourd'hui accessible depuis la rue de la Font.

Les principes généraux concernant les voiries sont les suivantes :

- Le maillage viaire s'appuiera sur un principe fort : la limitation à leur stricte nécessité technique des voiries aménagées en impasses. Les impasses éventuelles seront obligatoirement le support d'espaces collectifs, bordés, par des constructions de logements de type intermédiaire ou groupé implantées à l'alignement. Elles ne pourront desservir plus de 9 habitations ;
- La voirie principale (à sens unique) sera obligatoirement aménagée en laissant une large place aux cheminements modes doux (vélos, piétons). Ceux-ci disposeront d'aménagements en site propre sécurisés et végétalisés.

f. GESTION DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Pour l'opération, elle devra être neutre au regard du ruissellement pluvial par rapport à la situation avant aménagement. Aussi une compensation de l'imperméabilisation liée à l'urbanisation nouvelle, devra être mise en œuvre par :

- Une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site par l'aménagement de fossés, de bassins de rétention paysagers et de puits d'infiltration. Les surfaces des espaces des cheminements, des trottoirs, des stationnements ainsi que les voies pourront être par exemple revêtues de matériaux drainants ;
- L'aménagement des espaces collectifs (espaces verts, stationnements, voiries etc.) de façon à stocker temporairement les eaux. A cette fin les principes recommandés ci-après pourront être mis en œuvre.

Recommandations :

Les typologies d'ouvrages de rétention des eaux pluviales recommandées sont : les noues dans les espaces verts, les fossés, les décaissements légers des stationnements, les profils en « V » des voies etc. La végétalisation des toitures pourra être mise en œuvre.

g. GESTION DU RISQUE INCENDIE – FEU DE FORET

Aussi, conformément à sa politique de réduction de la vulnérabilité de ces secteurs face au risque incendie, exprimée dans son PADD, la commune de La Bastide-d'Engras s'engage dans la mise en œuvre de la gestion du risque, notamment avec la prise en compte du débroussaillage.

La mise en application de ces méthodes de prévention passe par une traduction réglementaire au niveau du PLU.

Il revient au Maire concerné d'en contrôler l'exécution et si besoin de mettre les propriétaires défectueux en demeure de le réaliser voire de procéder à leur réalisation d'office. Deux points sont à contrôler :

- Aspect quantitatif du débroussaillage : respect des périmètres fixés par le Code Forestier ou par la commune ;
- Aspect qualitatif : respect des préconisations techniques fixées par arrêté préfectoral.

La défaillance des propriétaires en matière de débroussaillage peut être sanctionnée de manière administrative et par des poursuites pénales.

La mise en œuvre des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) à l'échelle communale demande avant tout une bonne information des administrés afin de :

- Leur faire connaître leurs obligations ;
- Les sensibiliser au risque que représentent les incendies de forêt ;
- Leur faire prendre conscience de la nécessité de débroussailler pour se protéger du feu ;
- Leur apporter les informations techniques et juridiques nécessaires à la réalisation de leurs travaux.

Une bonne information permet donc de convaincre le plus grand nombre, limitant ainsi les démarches coercitives pénibles pour le maire comme pour les propriétaires visés.

h. GESTION DU RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

La Bastide-d'Engras fait partie des communes à risque de mouvement de terrain pour le retrait-gonflement des sols argileux. Les sites ne sont pas concernés.