

octeha

TERRITOIRES - HABITAT - AMÉNAGEMENT

contact@octeha.fr

à Rodez :
31 Avenue de la Gineste
12000 RODEZ
Tél.: 05 65 73 65 76
www.octeha.fr



PREFECTURE DE LA LOZERE

COMMUNE DE MENDE

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Plan Local d'Urbanisme

Approuvée le :

10.01.2018

VISA

Date :

Le Maire,
BOURGADE Régine



Modification simplifiée n°1

Approbation - Modifications - Révisions

Modifications de n°1 à 7 approuvées le 8 octobre 2019

Révisions allégées n°1 et 2 approuvées le 16 octobre 2020

Modifications de n°8 à 18 approuvées le 27 avril 2021

Modifications de n°19 à 21 approuvées le 8 février 2024

Modification simplifiée n°1 prescrite le 16 juin 2025

**Opération d'Aménagement et de
Programmation (OAP)**

3

NB : Afin de faciliter la lecture du présent document :

Seule l'OAP modifiée lors de la modification simplifiée est mentionnée.

- ~~Texte barré en rouge~~ : les points qui seront supprimés après approbation de la Modification Simplifiée n°1
- Texte en rouge : les points qui seront ajoutés après approbation de la Modification Simplifiée n°1

Sommaire

PREAMBULE	3
I. PRINCIPES GENERAUX A RESPECTER DANS CHAQUE SECTEUR	7
II. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE CROUZAS	12
III. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE MIRANDOL	16
IV. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE FONTANILLES	20
V. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE ROUSSEL BAS – BECAMEL - CHALDECOSTE	23
VI. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE CHABANNES – LOU DEVEZ	27
VII. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE LOU CHAOUSSE	31
VIII. ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE ROUSSEL	35

PREAMBULE

OBJET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les modifications du code de l'urbanisme issues notamment des lois du 13 décembre 2000 (dite loi SRU), du 2 juillet 2003 (dite loi Urbanisme et Habitat) et de leurs décrets d'application, introduisent dans les nouveaux documents d'urbanisme communaux appelés « Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) », pour l'élaboration du projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

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](#). »

Selon le Code de l'Urbanisme :

« 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 à l'article [L. 151-35](#) ».

CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'article R123-3-1 du Code de l'urbanisme précise que :

« Les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées au 1 de l'article L. 123-1-4 peuvent, le cas échéant par quartier ou par secteur, prévoir les actions et opérations d'aménagement prévues par ces dispositions.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale, les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées aux 2 et 3 de l'article L. 123-1-4 définissent :

1° En ce qui concerne l'habitat, les objectifs et les principes mentionnés au 2° de l'article L. 123-1-4. Elles comprennent, notamment, les objectifs mentionnés aux d, e et g de l'article R. 302-1-2 du code de la construction et de l'habitation ainsi que le programme d'actions défini à l'article R. 302-1-3 du même code ;

2° Le cas échéant, en ce qui concerne les transports et les déplacements, l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et le stationnement. Elles déterminent les mesures arrêtées pour permettre d'assurer la réalisation des objectifs mentionnés à l'article L. 1214-2 du code des transports.

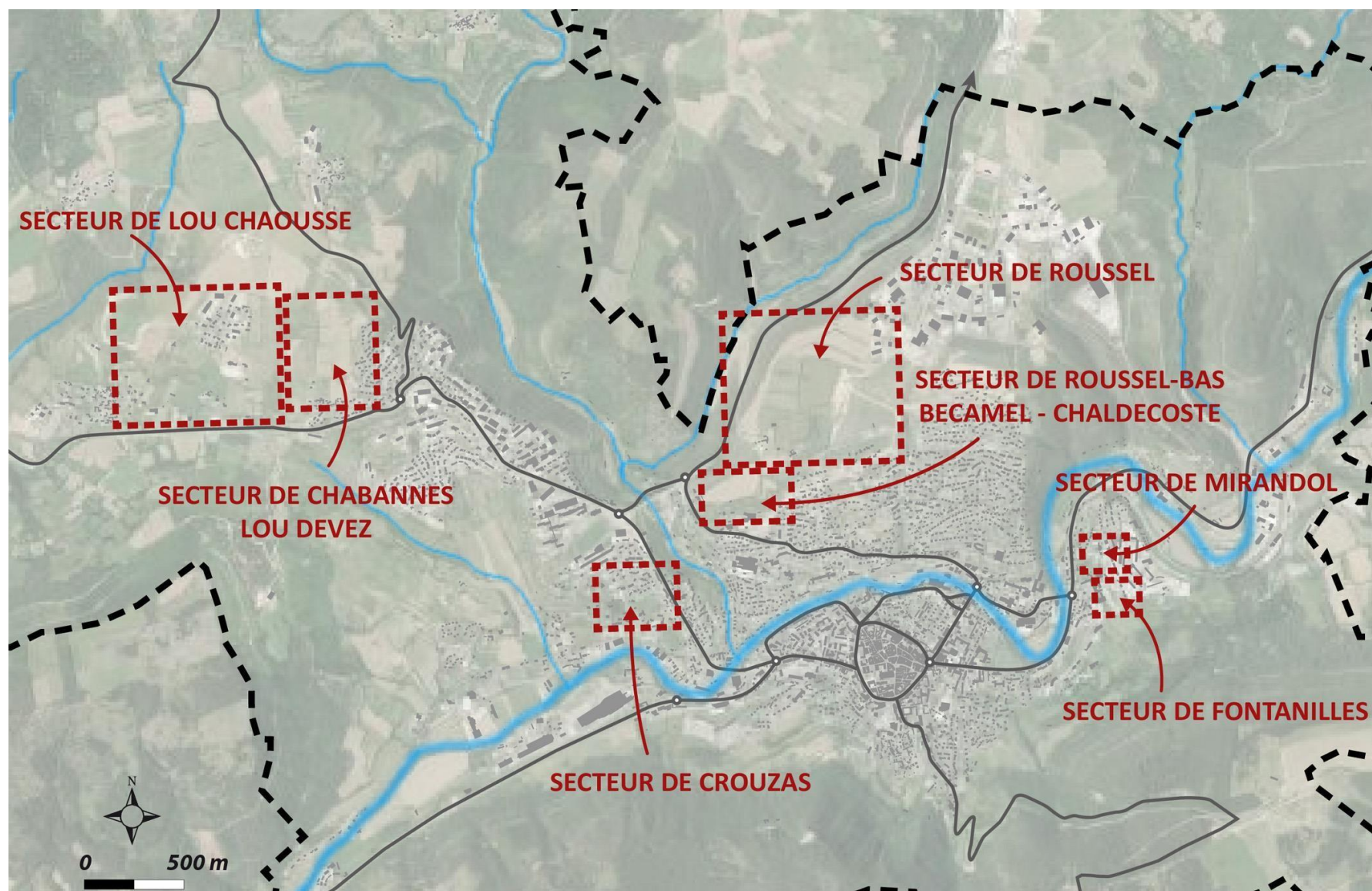
Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent, en outre, comprendre tout élément d'information nécessaire à la mise en œuvre des politiques du logement et du transport et des déplacements ».

Dans ce cadre, la Ville de Mende a souhaité affirmer des Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de favoriser une urbanisation de qualité et cohérente sur les secteurs suivants :

- **Crouzas**
- **Mirandol**
- **Fontanilles**
- **Roussel-bas – Bécamel – Chaldecoste**
- **Chabannes – Lou Devez**
- **Lou Chaousse**
- **Roussel**

Ces Orientations d'Aménagement et de Programmation s'imposent à tout projet d'aménagement qu'il porte sur tout ou partie de la zone. Elles sont cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), le règlement (qu'elles complètent) et les documents graphiques. **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation suivantes présentent les premières intentions d'aménagement et de programmation qui seront amenées à être précisées fonction des évolutions de la réflexion globale d'aménagement** menée sur ces secteurs.

Localisation des secteurs concernés par les Orientations d'Aménagement et de Programmation



I. PRINCIPES GENERAUX A RESPECTER DANS CHAQUE SECTEUR

Outre, les orientations propres à chaque secteur, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU de Mende définissent des principes généraux à respecter dans chaque secteur.

I.1. UNE URBANISATION QUI TIRE SON IDENTITE DU SITE

LA PRESERVATION DE SECTEURS PAYSAGERS REMARQUABLES

- Préserver l'ouverture sur le paysage ;
- Assurer l'interface entre zones urbanisées et agricoles ;
- Offrir un espace vert public à usage récréatif public.

DES PRINCIPES DE DEVELOPPEMENT GUIDES PAR LE SITE

Le plan d'aménagement du secteur d'extension intégrera les caractéristiques du site, par :

- La reprise et l'intégration dans le plan des grandes lignes données par le paysage ;
- La prise en compte du découpage parcellaire existant dans les futurs projets de développement : limites des secteurs, découpage parcellaire futur, implantation des voiries...

LA QUALITE DES RELATIONS ENTRE LES SECTEURS ET LE PAYSAGE

AGRICOLE

La continuité et l'accessibilité vers la zone cultivée seront préservées au niveau piétonnier.

Les formes urbaines en limite d'urbanisation favoriseront :

- Les perméabilités visuelles vers le paysage par des discontinuités du bâti, ainsi que des typologies et volumétries dégagant d'importantes emprises libres ;
- La pénétration du végétal dans l'urbanisation au travers d'espaces paysagers publics ou privés généreux.

Les limites d'urbanisation, garantes d'une bonne insertion des secteurs construits dans leur environnement, seront traitées avec soin. Elles seront majoritairement constituées de chemins existants ou créés et de voiries de desserte au profil adapté.

I.2. UNE ORGANISATION TERRITORIALE A MAITRISER

UN RESEAU MAILLE ET HIERARCHISE

Le réseau de nouvelles voiries privées ou publiques sera maillé, assurera le raccordement aux voiries existantes et évitera les voiries en impasse.

La hiérarchie du réseau de voiries se traduira dans leurs emprises et dans leur aménagement.

Les voies de desserte secondaire assureront la liaison avec les quartiers constitués. Elles s'implanteront, dans la mesure du possible, dans le prolongement de voiries en attente. Elles permettront notamment le bouclage, à chaque phase d'extension, avec une autre voie structurante.

Leur aménagement intégrera la présence du végétal (noues végétalisées, espaces verts, plantations, arbres d'alignement...) permettant la pénétration de la voie au cœur de l'urbanisation. Elles permettront des cheminements piétons et cycles confortables, quand cela est possible.

Les voiries à vocation de desserte interne auront un tracé simple. Elles se connecteront dès que possible sur des rues existantes en attente.

De manière générale, les futures opérations viseront un usage raisonné de la voiture.

LES DESSERTES PRINCIPALES

Les futures opérations seront desservies par une voie épousant le relief du terrain et assurant :

- Une bonne distribution des secteurs à urbaniser ;
- Un support au développement d'une nouvelle offre d'habitat ;
- Une desserte et une visibilité pour d'éventuelles implantations de services, équipements et commerces de proximité.

Elle sera réalisée au fur et à mesure de l'urbanisation des secteurs.

Leurs tracés fractionnés en plusieurs tronçons, ainsi que leurs aménagements préviendront, pour le long terme, les usages de transit et contribueront à la limitation de la vitesse.

Ces voiries intégreront des emprises confortables pour le cheminement des piétons et l'aménagement de pistes cyclables, quand cela est possible.

LA TOPOGRAPHIE ET LA VEGETATION

Il est demandé aux opérateurs de concevoir leurs aménagements en fonction de la nature de chaque site (topographie, végétation, vues ou perception, caractéristiques ou contraintes locales...).

Néanmoins, les schémas d'organisation présentés ci-après ne renseignent pas sur l'altimétrie des secteurs. Les aménageurs devront donc aménager des axes de circulation (automobile et piéton), en compatibilité avec les besoins de l'opération.

La largeur des voies devra, par exemple, s'adapter au site et au type d'opération pour permettre la sécurité des biens et des personnes, et à l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Par ailleurs, les lignes et trames paysagères existantes pour l'aménagement des futures zones 1AU devront être respectées le plus possible. Les éléments structurants (arbres, haies bocagères, talweg, vallons...) devront être valorisés dans les différents projets.

LES RESEAUX HUMIDES

Le diagnostic du PLU rappelle les conclusions des études antérieures en termes de possibilités d'extension des réseaux humides (eau potable, assainissement, eaux pluviales). Chaque opérateur concevra l'ensemble des réseaux sur son site d'intervention en intégrant les éléments ci-après.

Concernant l'eau potable :

La ressource en eau de la commune de Mende est suffisante, permettant ainsi l'accueil d'une population supplémentaire. Néanmoins, dans les zones 1AU, des travaux d'aménagement en réseaux d'eau potable s'avéreront nécessaires pour faire face aux besoins correspondants aux programmes d'aménagement mis en place par les opérateurs. Ces travaux sur les propriétés privées seront à la charge des aménageurs.

Concernant l'assainissement :

Chaque opérateur concevra l'ensemble des réseaux sur son site d'intervention en réalisant des réseaux séparatifs EU/EP.

Concernant les eaux pluviales :

L'aménagement de chaque secteur devra prendre en compte la mise en place de techniques alternatives pour la collecte et la gestion des eaux pluviales sur les secteurs 1AU. Il sera obligatoire de traiter la collecte des eaux de pluie mais également son stockage temporaire sur les propriétés concernées par les opérations d'aménagement. Cette démarche devra être organisée avec les services concernés de la ville de Mende et de l'Etat dès le démarrage des réflexions d'aménagement.

DES ESPACES COLLECTIFS A CONCEVOIR

Les futures zones à aménager devront être, dans leur intégralité, traitées avec qualité. L'aménagement de cheminements piétonniers, accessible à tout type d'utilisateurs (enfants, personnes âgées, PMR...), devra accompagner toutes les opérations.

Des espaces collectifs (espace vert, de détente, de jeux d'enfants, place publique, square,...) devront être pensés et être connectés à l'ensemble des cheminements et espaces publics.

La forme de ces espaces collectifs et des liaisons douces futures pourront prendre des formes diverses (trottoirs, allées, mails, escaliers, terrasses, belvédères...).

Il appartient à chaque opérateur de mettre en œuvre une vraie réflexion sur la création d'espaces publics en compatibilité avec le site du projet mais aussi en taille suffisante au regard de la capacité d'accueil développée dans les opérations.



Exemples de traitement d'espaces collectifs

I.3. DES EXTENSIONS URBAINES A VOCATION D'HABITAT

Ces secteurs devront définir des intentions d'aménagement où la mixité sera nécessaire :

- Habitat pour tous,
- Commerces de proximité,
- Espaces publics,
- Intégration paysagère,
- Equipements publics, si nécessaires, en fonction de la population qui prendra place sur ces territoires.
- Etc...

La densité moyenne sera d'environ 16 logements / ha à l'échelle des différentes opérations.

Pour les zones 1AU :

Pour chaque secteur d'extension à vocation résidentielle, la collectivité publique a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations.

Ces opérations d'urbanisation à venir devront être compatibles avec le schéma et les orientations proposées, conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Le choix de localisation de ces secteurs correspond aux orientations générales du PADD.

Le dimensionnement et la localisation des nouveaux secteurs d'habitat tiennent compte de :

- Une limitation des superficies ouvertes à l'urbanisation ;
- Une accessibilité directe aux véhicules depuis les axes principaux actuels de la commune.

Pour les zones 2AU de Lou Chaousse et du Roussel :

Elles sont destinées à des extensions urbaines à moyen et long terme.

L'urbanisation de ces secteurs sera réalisée par phases successives afin de garantir l'intégration des nouvelles populations dans la commune.

Ils respecteront un projet d'aménagement d'ensemble, couvrant l'ensemble des périmètres, et anticipant toute la poursuite d'un développement à plus longue échéance.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones est subordonnée à une modification ou à une révision du Plan Local d'Urbanisme.

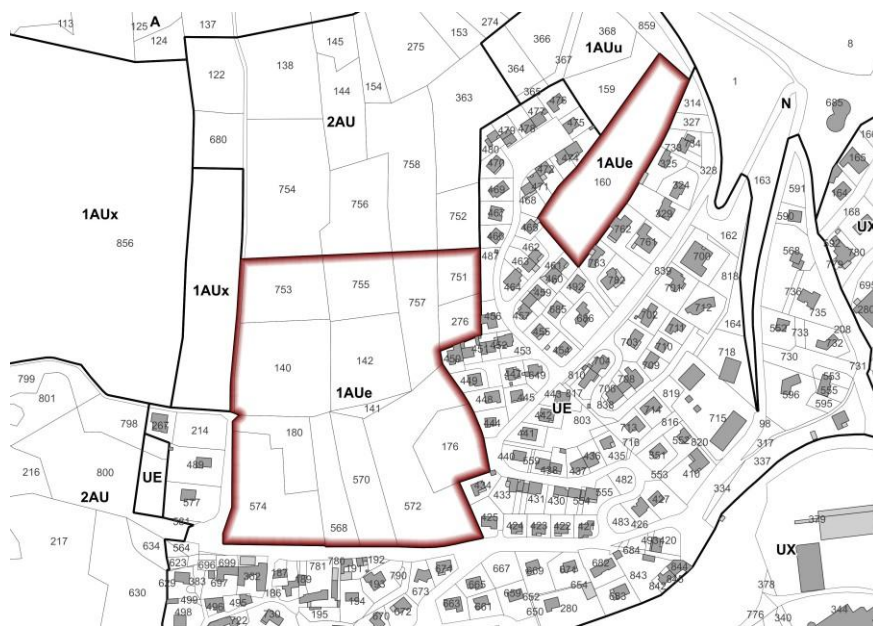
VI. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SUR LE SECTEUR DE CHABANNES – LOU DEVEZ

VI.1. OBJECTIFS PRINCIPAUX

L'enjeu principal de l'aménagement de ce secteur est de maîtriser l'organisation de l'espace, sa desserte et la connexion avec les espaces construits limitrophes et les futurs secteurs d'urbanisation.

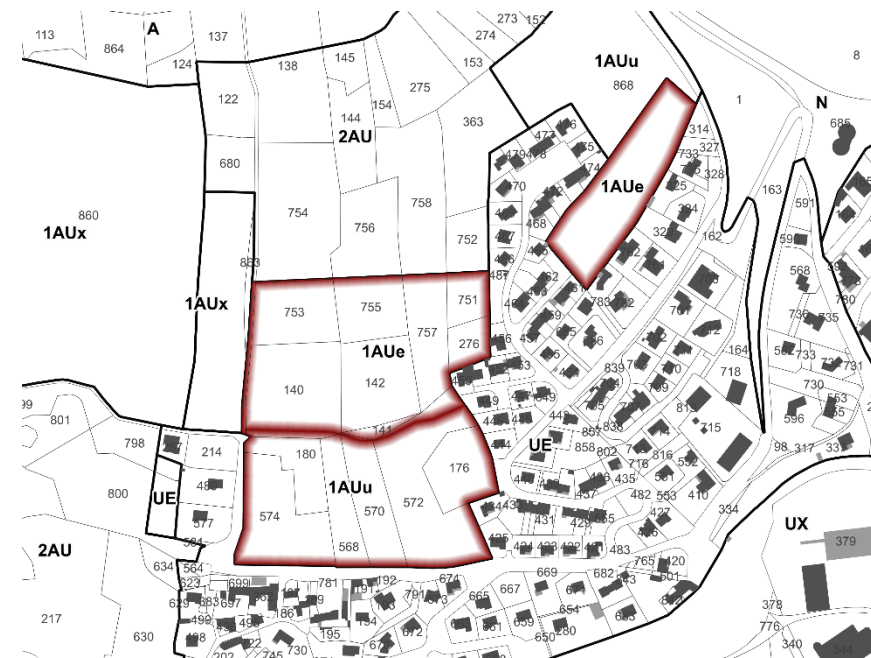
VI.2. CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

ZONAGE DU PLU avant modification



ZONAGE DU PLU après modification

Extrait du zonage



Ce secteur composé de plusieurs unités foncières, d'une surface d'environ 7 ha, est situé au nord-ouest du centre urbain de Mende, aux lieux dits Chabannes - Lou Devez à l'est du secteur lou Chaousse. Il comprend deux zones classées en 1 AUe au document graphique du PLU ainsi qu'une zone classée en 1AUu.

TRAME PAYSAGERE

La végétation prend une place signifiante dans ces zones. Les espaces en herbes, boisements, taillis et haies bocagères sont nombreux et devraient servir à l'articulation des projets d'aménagement et être au maximum conservé.

La préservation d'éléments végétaux permettra de garder la mémoire agricole du lieu et d'apporter aux opérations une première trame végétale qui sera complétée par les différents aménagements mis en œuvre par les opérateurs.

RESEAU VIAIRE EXISTANT

Ce secteur comprend aujourd'hui des sentiers ou chemins ruraux, encore non viabilisés. Ils desservent les terres agricoles de stock.

Les zones concernées par le schéma d'aménagement sont desservies par des voies communales structurant le tissu bâti existant en périphérie des trois zones. C'est par ce réseau viaire que les aménageurs devront organiser leurs connexions de desserte aux projets.

FORMES URBAINES EXISTANTES

Actuellement non bâties, les zones concernées par le schéma jouxtent des lotissements constitués de maisons individuelles.

L'enjeu de l'aménagement de ce secteur est de « faire la ville » pour accueillir de nouveaux arrivants, tout en densifiant ce secteur en cohérence avec la loi SRU. Ce secteur appartient à trois types de propriétaires (Ville de Mende, copropriétaires sectionaux et propriétaires privés).

Cette organisation devrait permettre la mise en œuvre de projets d'ensemble cohérents qui répondront au besoin de densification, et de mise en place d'un réseau viaire sécurisé hiérarchisé (desserte interne et bouclage) dans une cohérence globale du secteur et de ses connections à la ville.

L'aménagement de ce secteur sera l'amorce au projet d'ensemble qui se développera dans le secteur du Chaousse. En conséquence il devra tenir compte de l'esprit des futurs aménagements prévus.

En revanche, le secteur 1AUu, dont la maîtrise foncière est communale, fera l'objet d'un aménagement au fur et à mesure de la réalisation des équipements interne à la zone.

VI.3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Echéancier prévisionnel

L'ouverture à l'urbanisation du site 1AUu, au sud, permettra à court terme (environ à l'horizon 2028-2030), de mettre à disposition des lots destinés à accueillir de nouvelles constructions.

PRESERVATION DE LA STRUCTURE PAYSAGERE

Les projets devront conserver le plus possible les végétaux structurants ne remettant pas en cause le principe du projet d'aménagement.

STRUCTURATION DES ACCES ET DU RESEAU VIAIRE

Zone des Boulaines :

- Création d'un accès sur la départementale

Zone Lou Devez :

- Réaliser de nouvelles voies internes afin de créer un quartier d'habitations traversant dans le sens est/ouest avec possibilité de connexion au futur secteur de Lou Chaousse ;
- Mettre en place un maillage interne de la zone avec cheminements piétonniers et plusieurs points d'accès et sortie à partir des voies existantes en périphérie ;
- Mettre en place un système de bouclage interne afin d'éviter le système du lotissement avec entrée/sortie unique ;
- Créer des cheminements piétonniers transversaux pour permettre l'accès à tous types d'usagers. Ils faciliteront l'accès aux hameaux de Chabannes, et serviront de liaison entre les espaces publics.

- FORMES URBAINES

Destinée à recevoir de l'habitat cette zone pourra notamment accueillir de l'habitat groupé, des maisons de ville, de l'intermédiaire et des petits collectifs.

Hauteur autorisée conforme au règlement du PLU.

L'aménagement d'espaces collectifs (espaces verts, de jeux et de rencontre) permettra d'aérer ces futurs quartiers et d'apporter des lieux de convivialité aux résidents actuels et à venir.

Les opérations de projets d'ensemble devront être :

- En cohérence avec les formes bâties limitrophes ;
- Economes en espaces, tel que le préconise le PADD ;
- Respectueuses du développement durable.

Schéma de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur de Chabannes – Lou Devez

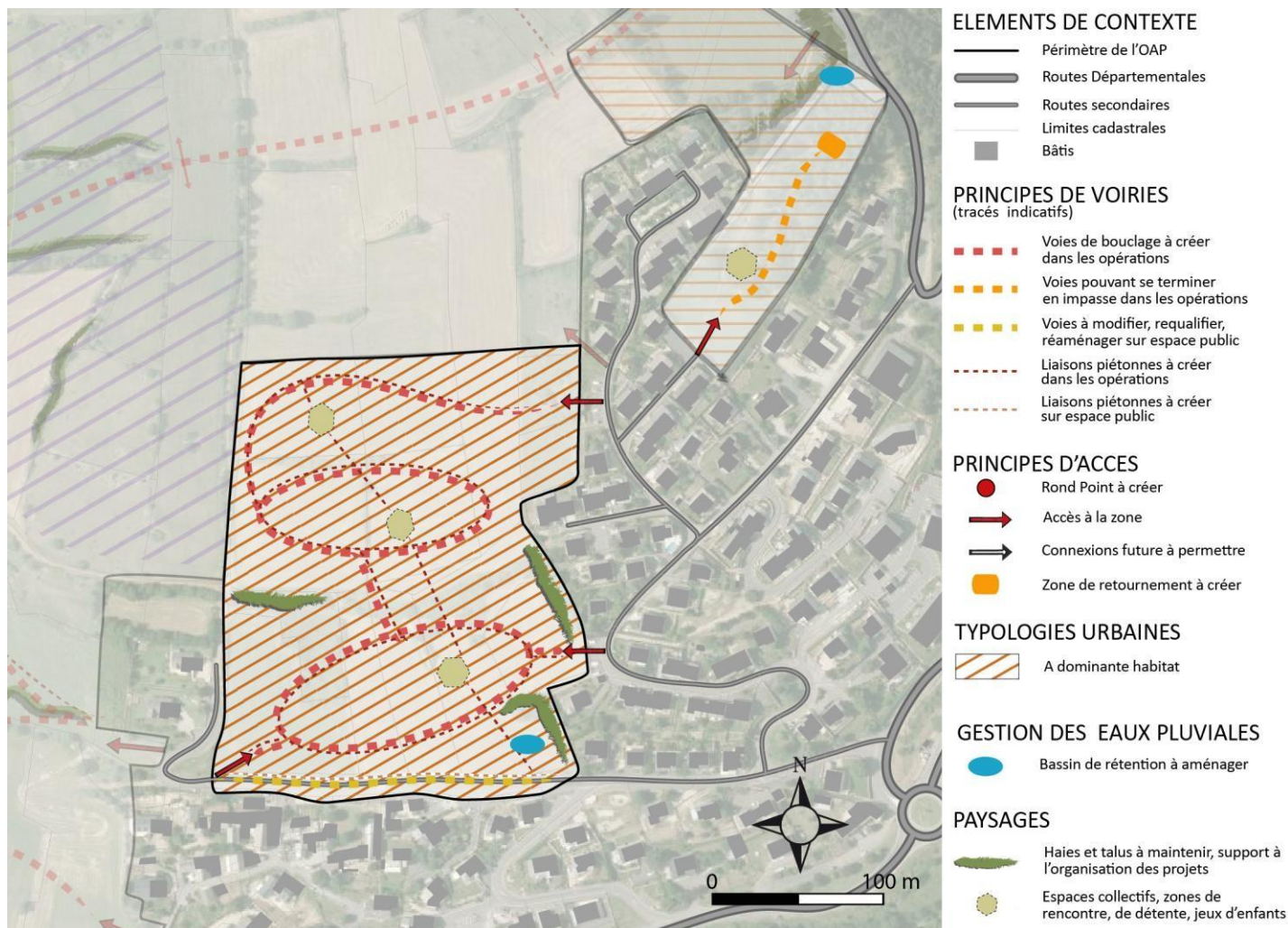


Schéma de principe des Orientations d'Aménagement et de Programmation – Secteur de Chabannes – Lou Devez après modification

