

# PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

Arrêt le

21/01/2021

Approbation le

3/03/2022



## TOME 3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

COMMUNE D'ALLEMAGNE EN PROVENCE



**Commune d'Allemagne en Provence**

<b>Nom du fichier</b>	<b>Tome 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation</b>
<b>Version</b>	février 2022
<b>Rédacteur</b>	Gladys FAUDON, Olivier THOMAS
<b>Vérificateur</b>	Adèle CHAIZE-RIONDET
<b>Approbateur</b>	Benjamin PESQUIER

# LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Elles **exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager ou restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Etablies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui **prend généralement la forme de schémas d'aménagement.**

Les OAP sont **opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement qui doivent être compatibles avec elles.**

Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire.

Ces orientations d'aménagement et de programmation :

- **En ce qui concerne l'aménagement**, peuvent 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. Elles peuvent 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. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- **En ce qui concerne l'habitat**, définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat tel que défini au code de la construction et de l'habitation (CCH) ;
- **En ce qui concerne les transports et les déplacements**, définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains tel que défini par la loi de 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Des Orientations d'Aménagement et de Programmation ont donc été définies dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme. Elles ont pour but de maîtriser le développement urbain de la commune en maîtrisant ainsi l'urbanisation des extensions urbaines et en permettant la réalisation d'une zone d'activités à vocation intercommunale comme définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

## Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

LOCALISATION DES SITES DE PROJET.....5

### OAP Notre Dame des Grâces

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC ..... 8

ELEMENTS DE PROGRAMMATION..... 24

### OAP Saint-Antoine

ELEMENTS DE DIAGNOSTIC ..... 32

ELEMENTS DE PROGRAMMATION..... 45

### OAP thématique densification

CONTEXTUALISATION ..... 52

PROGRAMMATION ..... 56

## LOCALISATION DES SITES DE PROJET

Le projet communal de la commune d'Allemagne-en-Provence prévoit trois Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les secteurs de projet se situent :

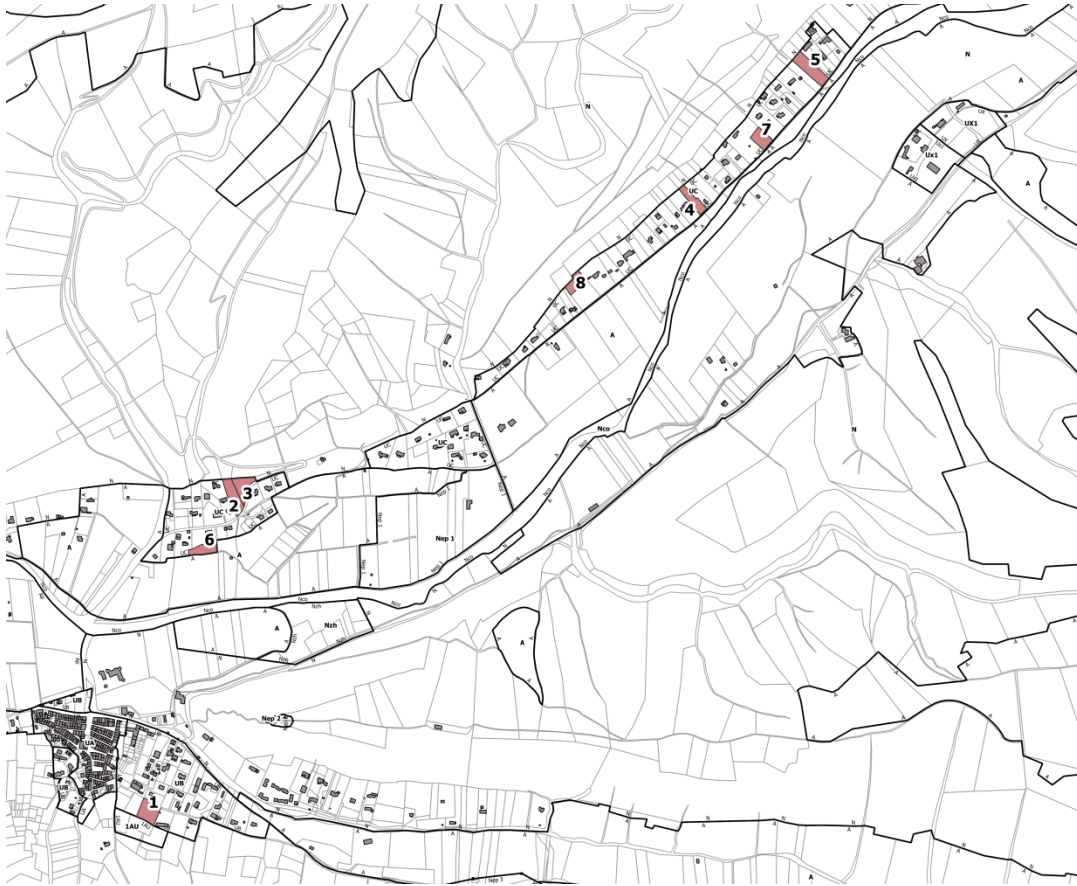
- A l'est du centre ancien, à proximité immédiate du lotissement des Jardins d'Hélios, longeant le chemin des Jardins. Le secteur est classé en zone 1 AU dans le projet de PLU ;
- A l'est de la commune, le long de la RD952. Le secteur est classé en zone UX dans le projet de PLU.

La troisième OAP est une OAP thématique densification qui concernent les opportunités foncières (dents creuses, divisions parcellaires) au sein de la zone urbaine.

### Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles du projet de PLU



Localisation de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique du projet de PLU





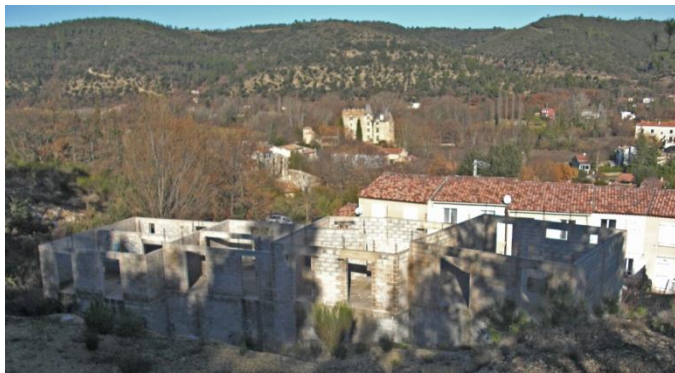
Orientation d'Aménagement et de  
Programmation de Notre-Dame des Grâces

## ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

**Superficie de la zone :** 0,70 ha

**Occupation du sol :** Friches, bosquet d'arbres, zone rudérale, bâti à l'abandon

**Enjeux :** Accueillir une extension du centre-bourg / Maîtriser l'urbanisation future du centre en proposant une extension dense et architecturalement cohérente avec la proximité au centre ancien / Permettre l'accueil de jeunes ménage avec enfants / Proposer une densité de logements favorisant la mixité / Favoriser la durabilité.



Bâti à l'abandon



Ensemble du site depuis le coin sud-ouest

Notre-Dame des Grâces est le sommet de la colline sur laquelle est implanté le village, sur son versant nord. Ce secteur domine ainsi le village.

Le site proposé a été profondément remanié par des travaux préalables à une opération qui n'est pas parvenue à son terme. Plusieurs terrasses ont été aménagées dans la pente naturelle sud / nord.

### Document d'urbanisme et patrimoine foncier

Le site de projet se situe en zone 1AU du PLU, qui désigne le secteur de Notre-Dame des Grâces ayant vocation à accueillir de l'habitat.

Concernant le patrimoine foncier, l'orientation d'aménagement et de programmation se développe sur les parcelles 319 et une partie des parcelles 908, 907, 317, et 897 pour l'OAP de Notre-Dame des Grâces.

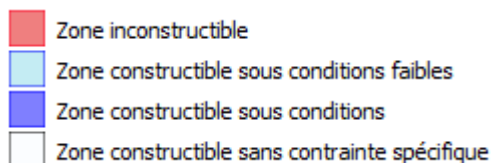
### Des risques naturels à prendre en considération

La commune d'Allemagne-en-Provence dans son ensemble est concernée par plusieurs risques majeurs. Deux Plans de Prévention des Risques Naturels sont en vigueur : ces documents valent servitudes d'utilité publique et impactent directement la constructibilité des terrains.

➤ Le risque inondation

La commune est traversée par le Colostre et son affluent intermittent, le Tartavel. Ces deux cours d'eau sont susceptibles d'avoir des crues importantes et de provoquer des dommages sur les personnes et les biens dans la mesure où ils se situent à proximité des zones habitées.

Extrait du PPRn de la commune



➤ Le risque mouvement de terrain

La commune est concernée par le risque de mouvement de terrain, elle fait l'objet d'un PPRN approuvé depuis décembre 2013.

Sous le terme « mouvements de terrain » sont regroupés les phénomènes naturels liés à l'évolution géodynamique externe de la terre.

La commune d'Allemagne est concerné par un risque de **retrait gonflement des argiles**. Bien qu'il n'y ait pas eu d'arrêtés de catastrophe naturelle, consécutif à ce phénomène, le retrait-gonflement est susceptible de produire dans la formation de Valensole, de ses alluvions de fond de vallons (avec une intensité moyenne) et sur les cônes de déjections (avec une intensité faible).

➤ Le risque feu de forêt

La commune est concernée par les risques d'incendie sur les versants boisés. L'aléa est moyen à fort. L'urbanisation devra respecter la limite sécuritaire en pied de versant (vallée du Colostre notamment). L'urbanisation en secteur sensible boisé sera interdite pour une double finalité de réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles et de garantie de la sécurité de la population.

## Insertion dans un contexte de frange urbaine

### L'environnement du site

Essentiellement composée de friches peu boisées et d'un sol sableux résultant du décaissement du terrain, et de l'abandon de la construction d'un programme d'aménagement resté au stade des fondations, le cœur du site ne représente pas d'enjeu particulier.

Le site d'études est longé à l'ouest par un cheminement de randonnée boisé, au nord par un alignement d'arbres séparant le secteur de projet d'une parcelle en friche.

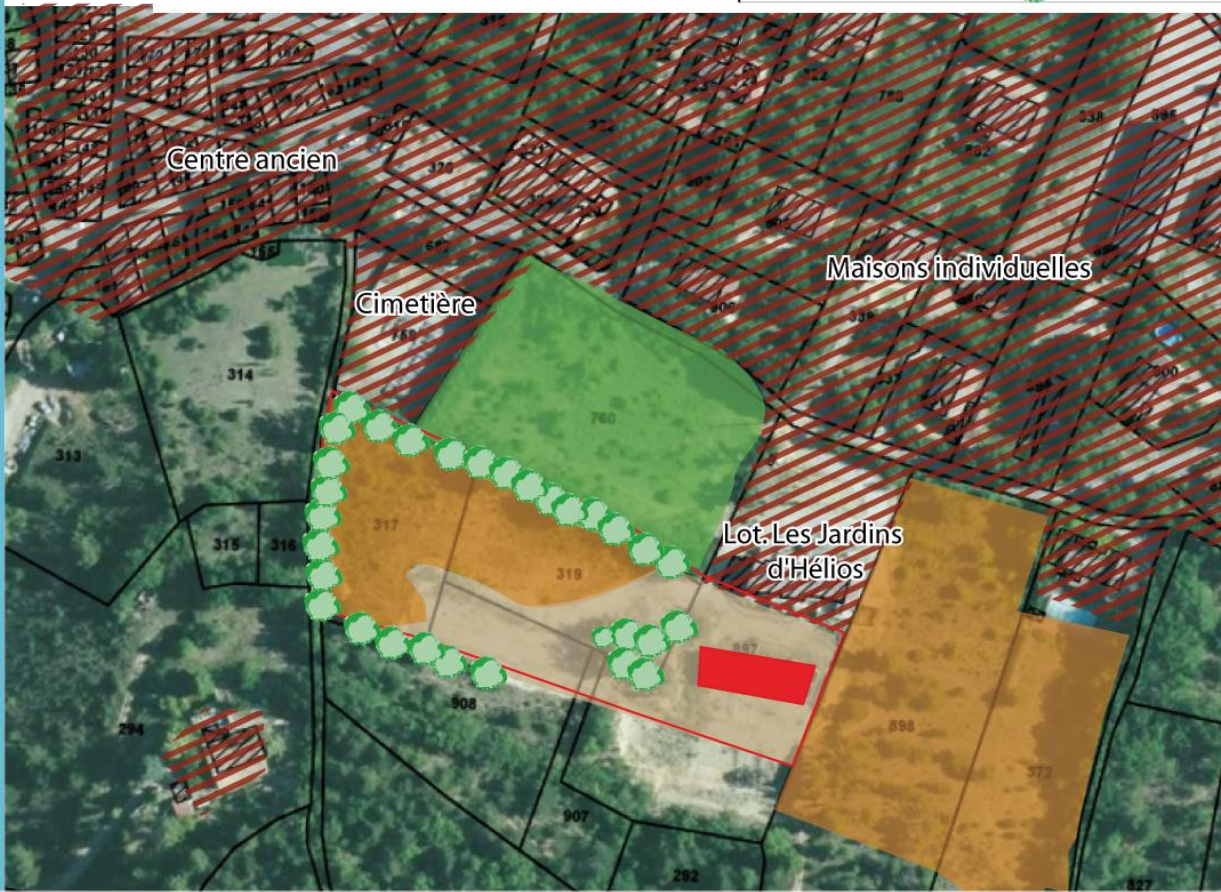
Etant situé sur le versant sud de la colline, l'est et le sud de la parcelle sont bordés par des boisements plus denses.



**PLU d'Allemagne-en-Provence**  
**Orientation d'Aménagement et de Programmation**  
**Contexte urbain et naturel, Notre-Dame des Grâces**

Occupation du sol

	Friche		Eléments périphériques
	Milieu ouvert		Bâti
	Zone rudérale intégrant les accès au site		Essences boisées



Novembre

2018

**altereo**

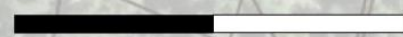
Document de travail



0

50

100m



Le site a déjà fait l'objet de terrassement et travaux divers, dont restent visibles le gros œuvre d'un lotissement non terminé, et des signes extérieurs de travaux de voiries, avec émergence de tuyaux en attente et un tampon d'assainissement sur la terrasse supérieure à l'ouest du site.



### Déplacement et accès

De manière, le réseau viaire se compose :

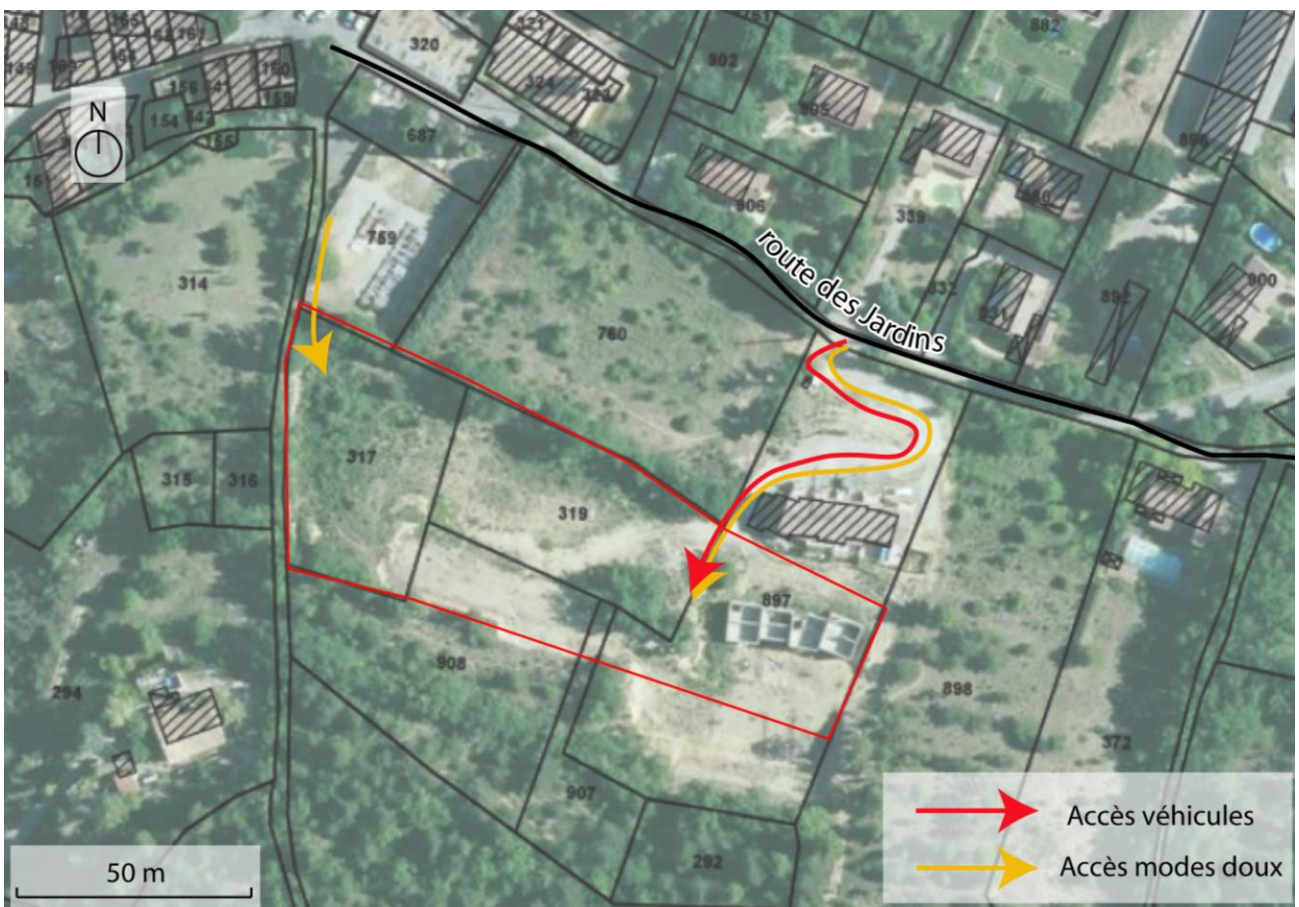
- D'un axe structurant (la RD952) reliant la commune de Gréoux à Riez ;
- D'axes secondaires permettant le contournement du village et la desserte de communes limitrophes telles que Valensole au nord, Albiosc et Quinson au sud ;
- D'axes tertiaires permettant d'une part la traversée du centre ancien et d'autre part assurant la desserte des maisons individuelles.

La seule voie conduisant au secteur de Notre-Dame des Grâces est le Chemin des Jardins conduisant à l'Eglise et au cimetière depuis la Route de Montagnac qui permet l'accès à la voie privée de desserte du lotissement des Jardins d'Helios. D'une dimension de 4 mètres, elle permet la desserte des maisons individuelles situées à proximité du centre ancien. **La voie semble suffisamment dimensionnée pour accueillir une légère augmentation du nombre de véhicules.**



L'accès au secteur d'étude par les véhicules peut se faire par le Chemin des Jardins. Le dénivelé entre la route est le secteur d'étude nécessite un travail pour rendre possible cet accès. Depuis le Chemin des Jardins, l'accès au lotissement des Jardins d'Hélios se fait par une voie ouverte, juxtaposée à l'aire d'étude, il est possible d'envisager que cette voie puisse également être utilisée pour la desserte du futur projet.

*Synthèse des accès possibles au secteur de Notre-Dame des Grâces*



## Caractéristiques physiques du site

Concernant le secteur de Notre-Dame des Grâces, la position dominante se justifie par sa situation sur les hauteurs du centre ancien d'Allemagne-en-Provence et par sa proximité immédiate avec les boisements de la colline sur laquelle la commune s'est formée. Ainsi, même si ce site n'est pas ou peu visible depuis les principaux axes routiers conduisant à la commune, il demeure particulièrement ouvert sur son environnement et est visible depuis les hauteurs des collines voisines. Son positionnement à proximité du centre-ancien implique que les futurs aménagements vont avoir un impact direct sur la qualité architecturale et paysagère du centre-ancien depuis les points de vue éloignés.

**Il sera donc essentiel d'avoir une réflexion architecturale et paysagère fine, afin de préserver la qualité de du bâti ancien tel qu'il est perçu aujourd'hui.**

### *Notre-Dame des Grâces, depuis l'avancée de Vaugisclé*



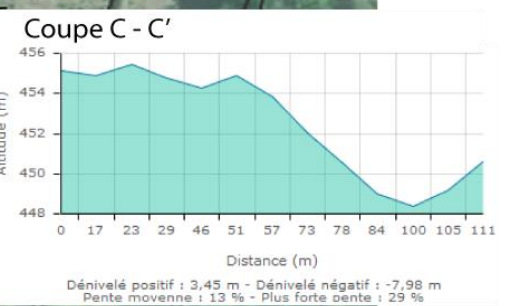
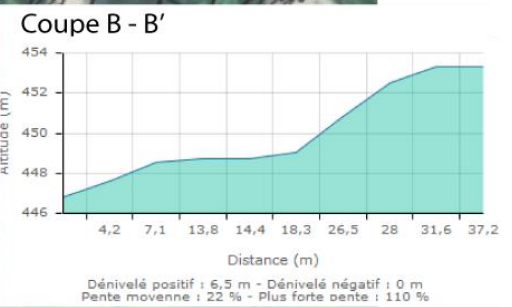
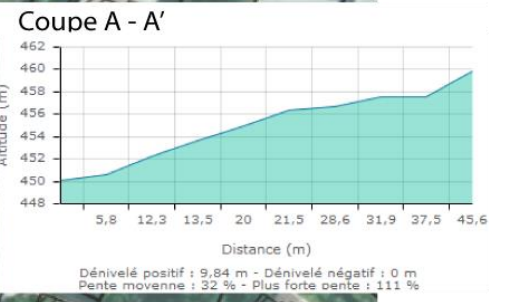
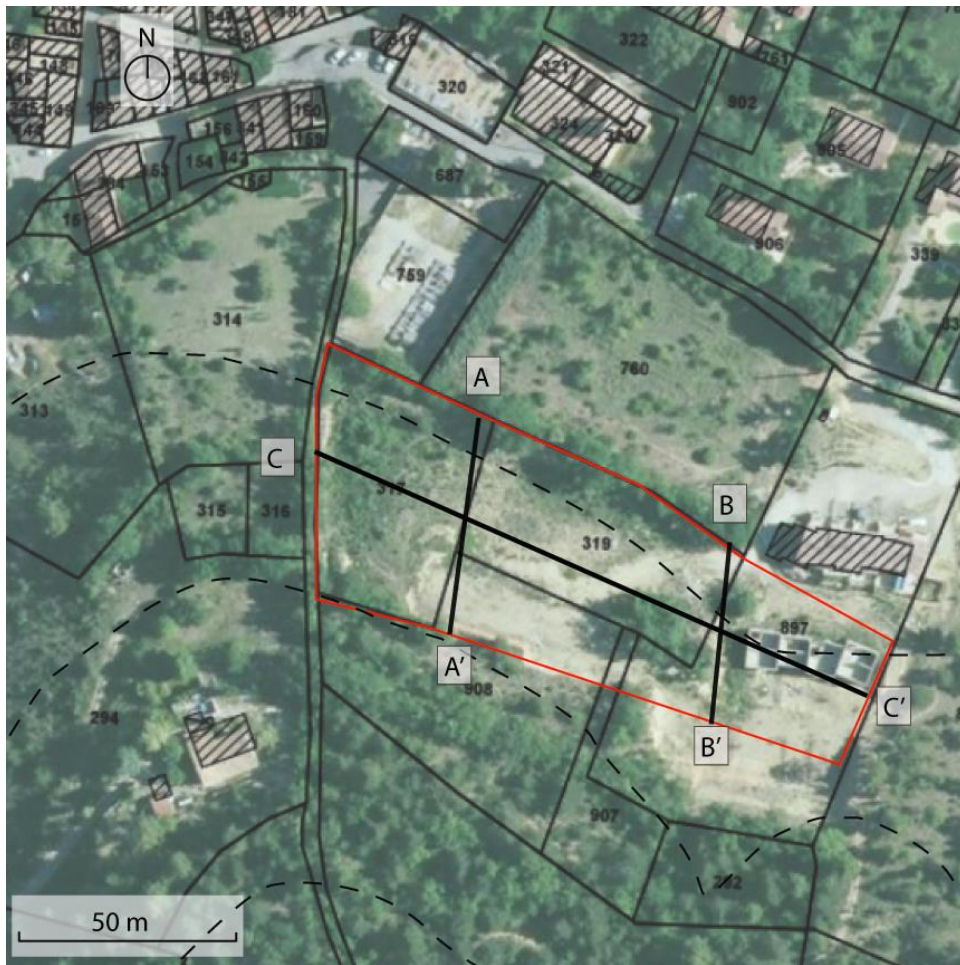
## Relief

Le profil altimétrique du secteur d'étude, indique une pente ouest-est marquée à partir de sa partie centrale avec comme point le plus haut 454 mètres. Le point le plus bas se situe au niveau des fondations avec 448 mètres d'altitude.

Le secteur est concerné par une pente nord-sud régulière sur sa partie ouest. L'altitude la plus basse se situe au niveau de la limite parcellaire nord du secteur (450 mètres), tandis que la plus haute est de 459 mètres, aux abords de la colline. Sur sa partie est, le secteur d'études comporte une pente atypique. Des travaux de construction ayant été entamés, le sol a été travaillé pour accueillir les fondations, il est donc à une altitude de 448 mètres sur environ 10 mètres. Sur la partie sud, la pente est plus prononcée (8 à 110%) avec une altitude sur la limite sud de 453 mètres.



Profil altimétrique de la zone d'étude



## Perceptions visuelles

Au regard de la sensibilité multicritère des sites d'études du fait de leur position dominante, une attention particulière est portée sur la sensibilité paysagère de ceux-ci et de leur relation avec leur environnement visuel.

### ▪ Covisibilité et sensibilité des cônes de vue

#### Perceptions externes sur le site de projet

L'analyse des covisibilités depuis les alentours du site montre à quel point ce dernier est visible l'avancée de la colline de Vaugisclé (1) et depuis la RD 15 conduisant à Valensole (2) de manière plus ponctuelle. Il est également visible par l'ensemble bâti du lotissement des Jardins d'Hélios situé en aval du secteur de projet (4).

Le site est certainement visible depuis le parvis du château dans la mesure où celui-ci est visible depuis le site. Cependant, il reste invisible depuis la route de Montagnac et la route longeant le périmètre d'étude. Le voisinage immédiat du secteur, se traduisant par le bâtiment des Jardins d'Helios, est impacté par la visibilité puisque les terrasses donnent à voir vers l'actuelle friche bâtie.

Situé en continuité du centre ancien, au-dessus de l'Eglise Saint-Marc, ce site présente des enjeux d'intégration forts, c'est pourquoi toute intervention à cet endroit nécessite une réflexion architecturale et paysagère fine et de qualité.

#### Perceptions internes au site de projet

Depuis le secteur d'étude, plusieurs vues remarquables sont à prendre en compte. Etant positionné en pente, le secteur donne à voir de larges perspectives sur le paysage environnant, plus particulièrement vers le nord et l'ouest.

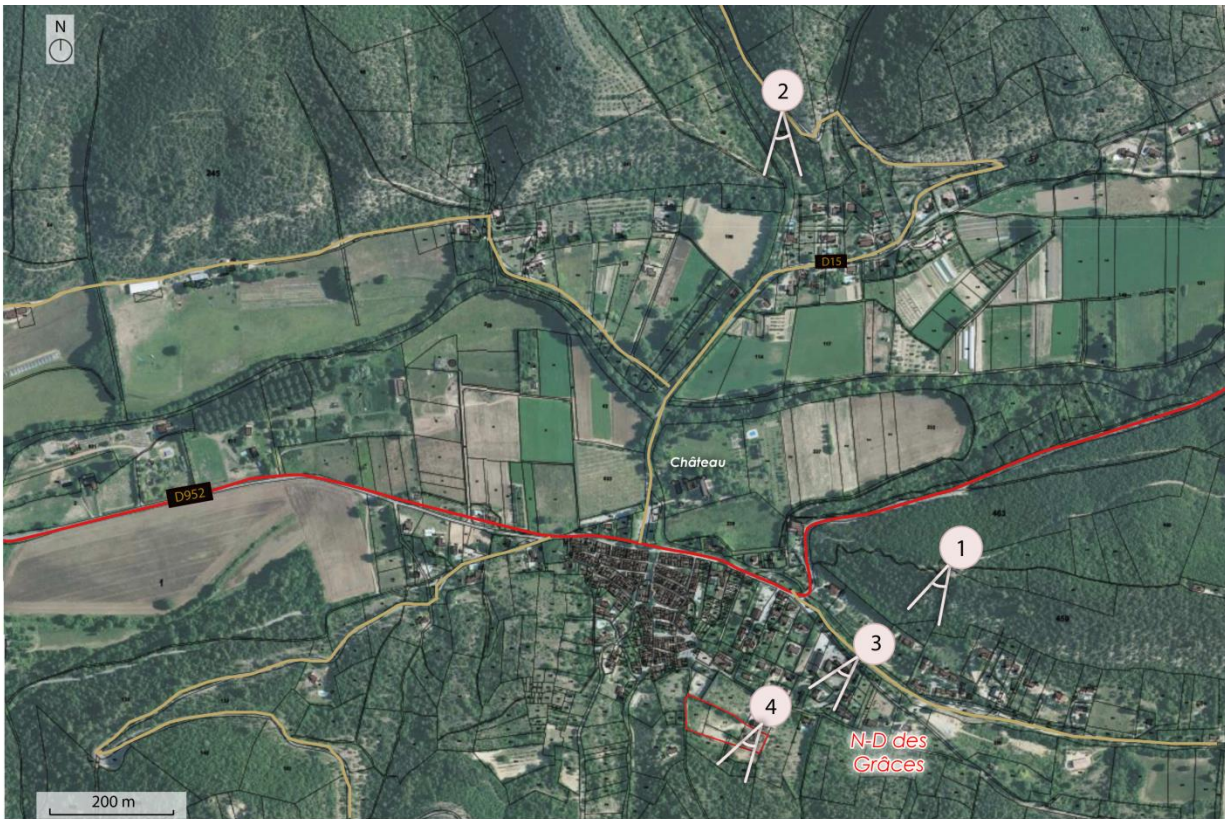
**Au Sud (1):** la pente et les boisements ne permettent pas de voir la colline qui surplombe le village.

**Au Nord (2):** la pente du site pourrait permettre de surplomber l'ensemble des habitations pavillonnaires en continuité du bâti du centre ancien. Néanmoins, les boisements en limite de parcelle limitent les covisibilités. Le bâtiment des Jardins d'Helios reste particulièrement visible.

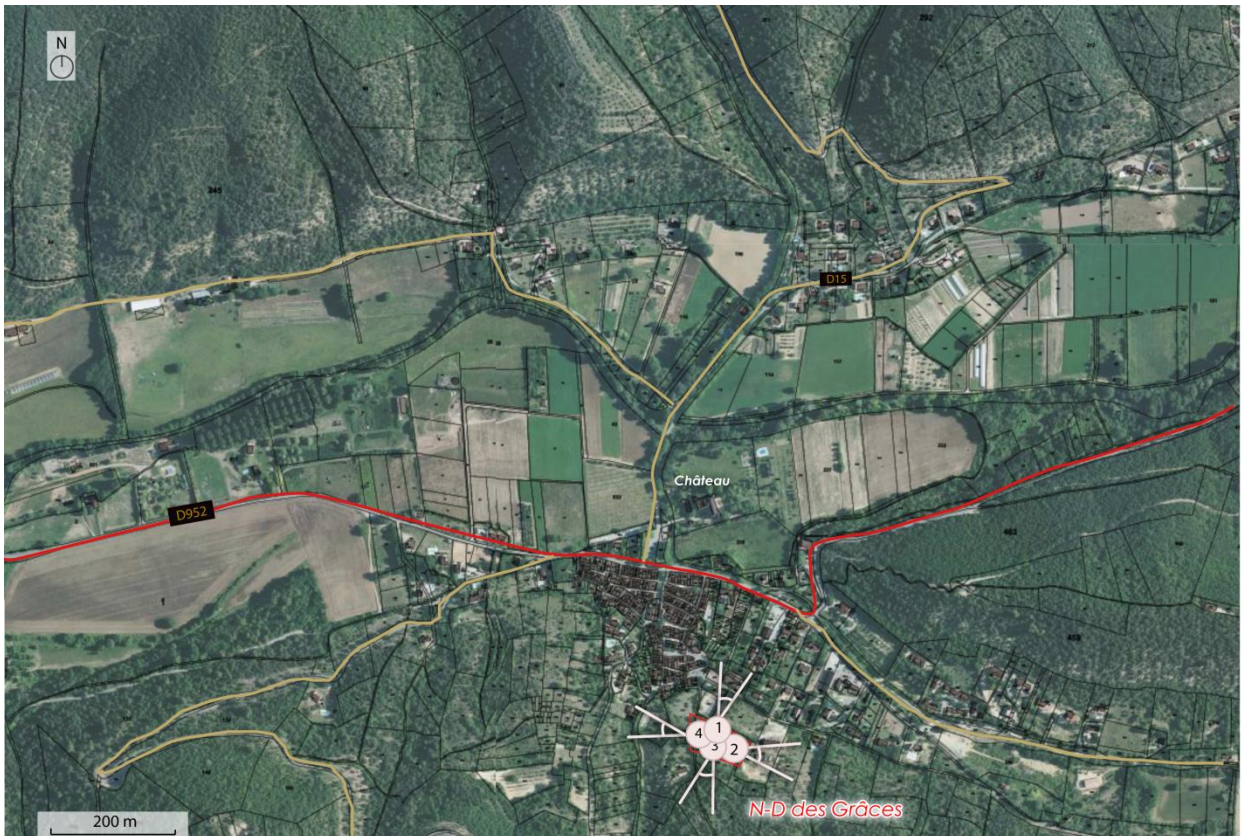
**A l'Est (3):** les boisements de pinèdes limitent la covisibilité vers l'habitation voisine située à l'est des Jardins d'Helios, en contrebas du secteur.

**A l'Ouest (4):** l'aire d'étude étant ouverte sur le paysage mais avec une pente atypique, on observe des friches ainsi qu'un alignement d'arbres sur la limite ouest.

Perceptions externes du site de projet



Perceptions internes au site de projet



La parcelle située à l'interface de la zone urbaine et à urbaniser est de propriété communale. Elle est mise à disposition pour un éventuel projet de construction à vocation d'habitation. Une partie de cette parcelle, au plus proche du cimetière, serait réservée pour l'extension limitée de celui-ci.

Le projet sera réalisé dans le respect de l'Obligation Légale de Débroussaillage.

## Diagnostic naturaliste

Surface parcelle : 0.450 ha

Périmètre à statut :

Parc Naturel Régional du Verdon, Plan National d'Actions en faveur de l'Aigle de Bonelli

Site classé : Non

Site inscrit : Non

ZNIEFF : Non

SITE NATURA 2000 : Oui



 Zone à déclasser  
 Secteur susceptible de recevoir de nouveaux aménagements

 Sources : Commune d'Allemagne-en-Provence / GIC Territoires/ ECO-MED 2018  
Date : 08/07/2018, 17h00  
Réf. secteur : ECO-AMB 31.01/2018  
Réf. étude ECO-MED : 2492

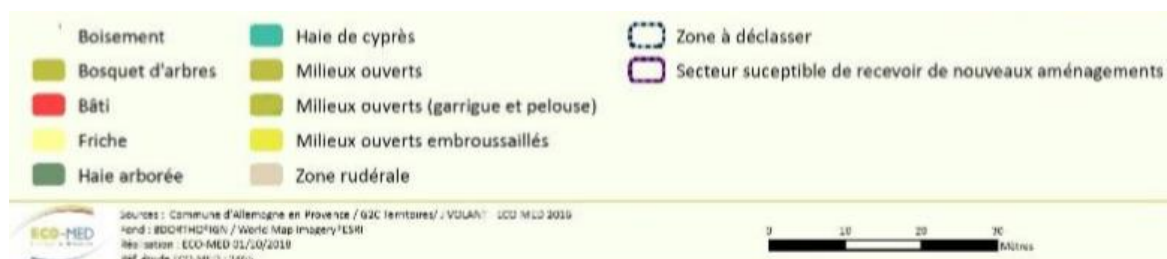
0 10 20 30 Mètres

**Physionomie globale** : cette parcelle est en grande partie constituée par des habitations récentes ou en cours de construction, ainsi que de zones rudéralisées à l'ouest pouvant abriter des petites reliques de milieux naturels. Aux abords de cette parcelle, au sud de celle-ci, on retrouve des milieux de type pelouse plus ou moins embroussaillés.

**Naturalité** : globalement faible

**Usage actuel** : ancienne construction de bâtiments (non terminée)

**Continuité écologique** : globalement fonctionnelle (en continuité avec les milieux naturels alentour)



La parcelle n'a pas été étudiée, mais la prise en compte des conclusions et observations des parcelles limitrophes et l'analyse des orthophotos et des photos prises en 2016 permettent d'identifier quelques potentialités.

**Commentaires FLORE** (potentielle) : Compte tenu des milieux présents et des données floristiques locales à disposition sur la commune et les communes limitrophes (source : SILENE, CBN méditerranéen), plusieurs espèces à enjeu notable, protégées ou non sont jugées potentielles sur la parcelle : Inule à deux faces (*Inula bifrons*). Ophrys de Provence (*Ophrys provincialis*), Gui du genévrier (*Arceuthobium oxycedri*), etc.

**Commentaires FAUNE** (potentielle) : Concernant l'entomofaune, on notera que, lors des prospections en 2016, sur la parcelle limitrophe n°7, dans des milieux similaires, était notée une potentialité de présence de l'Azuré du Serpolet (*Maculinea arion*), espèce à enjeu modéré. Par conséquent, l'espèce y est également jugée potentielle sur cette parcelle. Les milieux de friche et de lisière de la parcelle sont potentiellement favorables à diverses espèces de reptiles de faible enjeu local de conservation et notamment pour le Seps strié (*Chalcides striatus*), espèces à enjeu modéré. Concernant l'avifaune, la parcelle présente un habitat favorable à la Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*), espèce à enjeu modéré. De même, la zone présente un intérêt potentiel en tant qu'habitat de chasse et de transit pour les chiroptères.

**Enjeux** : nuls à modérés



**Recommandations et mesures :**

**Conserver des tampons en bordure de parcelle :** Ces parcelles abritent des habitats favorables à l'Azuré du Serpolet. Afin de maintenir au moins une partie des habitats favorables à cette espèce, il est conseillé de conserver des bandes tampons de 10 m de large vis-à-vis des limites de la parcelle, notamment en lisière sud.

## ELEMENTS DE PROGRAMMATION

L'urbanisation de ce secteur sera possible par la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

### Principes de composantes urbaines

La zone a vocation d'accueillir 12 logements (densité brute 17lgts/ha) respectant les principes suivants :

- implantation selon une forme urbaine groupée en référence à **une typologie de « hameau »**,
- construction reprenant **le langage architectural des maisons de villages** (compacité des volumes, pentes des toit, matériaux et couleurs...),
- implantation **sur la moitié basse du site**,
- **irrégularité** des hauteurs (décrochés) et des implantations afin d'éviter la création d'un effet « barre » massif et monolithique,
- une hauteur en **R+1** maximum comptée depuis le point le plus bas du bâtiment.

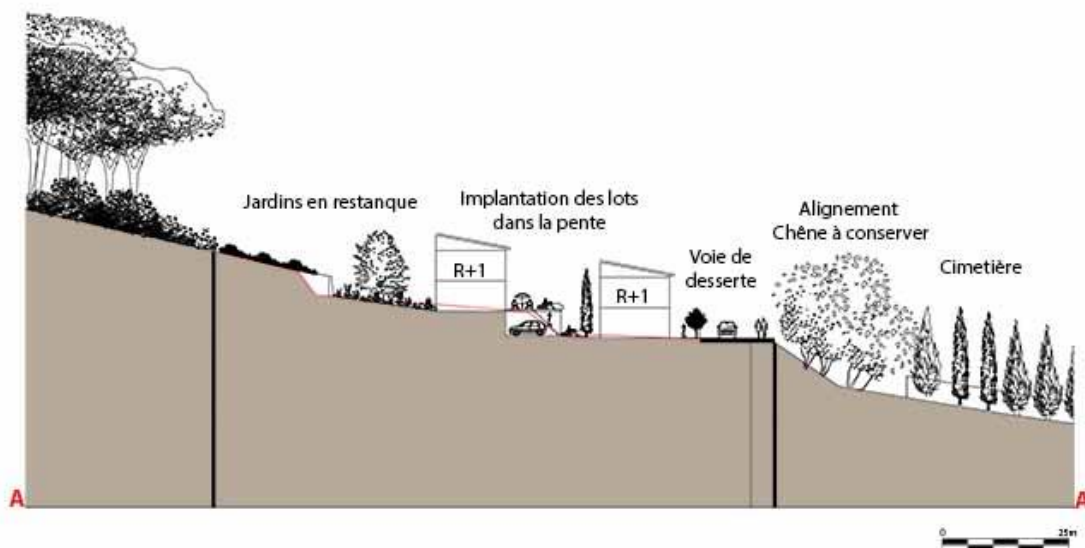
### Principes d'insertion paysagère

L'implantation des différents lots sur la parcelle de « Notre Dame des Grâces » doit reposer sur une intégration qui respecte la topographie du site. La parcelle qui se situe sur une colline présente aujourd'hui des terrassements importants qui ont marqué la physionomie du lieu. L'opération d'aménagement doit permettre de remédier à cela en proposant une implantation soucieuse du relief existant en adéquation avec les principes d'implantation des différentes composantes urbaines et paysagères de la commune (voir profil de principe ci-après).



### Une implantation en « terrasse »

Pour cela l'opération proposera une implantation des habitations sur un espace relativement contenu et localisé en regard de la surface totale de la parcelle. Les maisons (R+1) seront positionnées sur deux rangées avec un décalage de hauteur issu du terrain. Un traitement en terrasse de l'ensemble de la parcelle (dans sa largeur) permettra de rendre compte que nous habitons une colline sans nuire à la topographie du site mais en la révélant. De cette manière nous poursuivons une logique d'implantation en amont de ce qui existe déjà au niveau du cimetière où ses différentes parcelles se succèdent en terrasse illustrant une parfaite intégration vis-à-vis du relief.



### Un parcellaire tout en longueur réceptacle des espaces jardinés

Les parcelles des différents lots sont étroites et longues, elles s'inspirent de ce qui existe au sein du village d'Allemagne en Provence. Depuis la lisière de la colline jusqu'aux habitations nous proposons une succession de trois terrasses vouées à être jardinées permettant une insertion qualitative et respectueuse du site en terme d'intégration paysagère. Le découpage des parcelles des différents lots a été pensé pour créer une unité à l'ensemble de la parcelle.



#### **Préservation d'éléments végétaux et végétaux introduits :**

La végétation en place devra être autant que possible préservée et intégrée au projet. Particulièrement celle se trouvant dans les zones du périmètre de l'assiette de l'opération où subsiste en limite nord un alignement de chêne à maintenir et à valoriser. Les boisements de la colline venant en limite sud de la parcelle ont subi par le passé des impacts liés à des travaux de terrassements qui ont abîmé la lisière de la colline. Ces boisements existants qui entourent la parcelle sont la meilleure garantie pour une bonne insertion et valorisation de l'opération au sein du site.

Les jardins individuels de chaque lot doivent être considérés comme une composante essentielle pour une bonne insertion de l'opération d'ensemble dans le site. Les espaces jardinés progressent depuis le « pied de la colline » jusqu'aux éléments bâtis que sont les maisons. Cette progression de l'élément naturel (colline et boisement) vers l'élément construit (maisons) est à valoriser. Ainsi nous préconisons trois espaces distincts au niveau des jardins qui sont plus ou moins délimités par des « terrasses » (type restanque). La terrasse la plus proche du boisement sera préservée de toute construction (protégée au titre de l'article L151-23), le développement du boisement est souhaitable car ce dernier permettra de reconstruire une lisière collinaire. La seconde terrasse pourra recevoir des constructions légères ou piscine sans grande volumétrie, enfin la dernière terrasse c'est celle des habitations.

Un espace vert de rencontre est prévu à l'arrière des habitations en cours de construction sur la partie est du site.

La végétalisation du site privilégiera la plantation d'essences végétales locales.

Afin de favoriser au mieux l'insertion paysagère, une étude architecturale et paysagère devra être réalisée en appui avec la commune.

## Principes d'accès et de déplacement

L'accès au lotissement des Jardins d'Helios sera prolongé pour permettre la desserte du secteur d'OAP par le bas du site (nord).

Un maillage pour les modes de circulations douces sera mis en place pour rejoindre le centre ancien de la commune, les chemins de randonnées collinaires à proximité du secteur ainsi que l'espace collectif du secteur. Les habitations seront desservies par une seule voie en limite nord de la parcelle limitant ainsi les espaces carrossables. Le positionnement de la voie de desserte en limite nord permettra également de garder l'intégrité de la parcelle.

---

### Élément de justification

Les zones d'extension n'étant pas situées en totalité en continuité de la Partie Actuellement Urbanisée ont fait l'objet d'une demande de dérogation au principe de continuité de la Loi Montagne devant la CDNPS. Le dossier de demande de dérogation au principe de continuité de la Loi Montagne et l'avis de la CDNPS sont joints au dossier d'approbation du PLU dans le tome 0 Administratif.

Le secteur de projet de Notre-Dame des Grâces se situe partiellement en discontinuité au regard de la Loi Montagne.

La volonté communale étant de pouvoir autoriser son urbanisation par une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

## Projet - Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

« Notre Dame des Grâces »



### Organisation urbaine






**Surface totale :** 0,70 ha

**Nombre de logements :** 12 logements






**Densité brute moyenne :** 17 lgts / ha

**Densité nette :** env 27 lgts / ha (12 lgts prévus sur 0,44 ha)




### A. Principes d'insertion paysagère

-  Maintien des boisements autour du périmètre
-  Jardins privés constructions limitées (piscine, abris jardin)
-  jardins privés non constructible
-  Ligne de niveau
-  Limite de lots

### B. Principes de maillage

-  Entrée du site avec aménagement sécurisé
-  Accès et desserte du site pour véhicule motorisé
-  Circulation piétonne en connexion avec chemins existants
-  Aire de retournement carrossable
-  Aire de stationnement

### C. Principes de composantes urbaines

-  Logements R+1 futurs avec jardins privés
-  Logements en cours de construction
-  Aire de rencontre, espace partagé



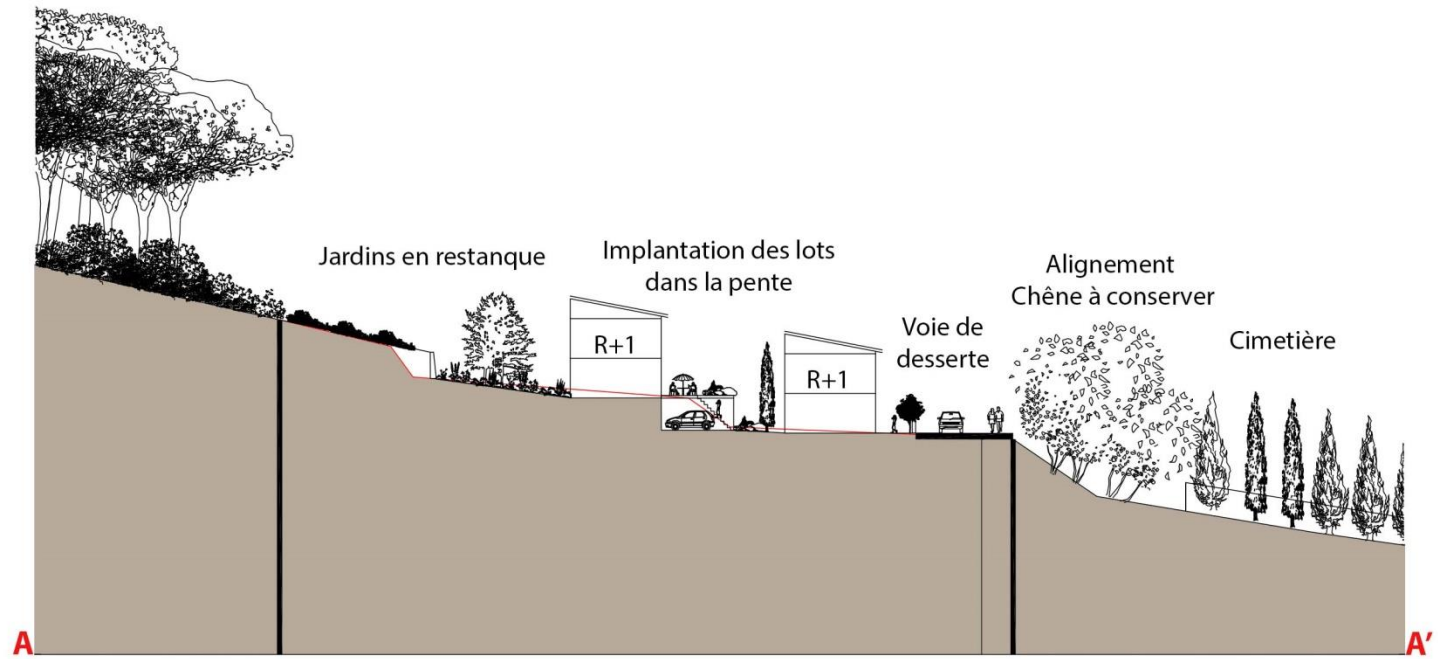
## Plan masse illustrant une proposition de programmation de l'OAP

(donné à titre indicatif, document non opposable)





Profil d'implantation des composantes paysagères et urbaines du village (Coupe de principe)



# 2.

Orientation d'Aménagement et de  
Programmation de Saint-Antoine

## ELEMENTS DE DIAGNOSTIC

**Superficie de la zone :** 3,45 ha

**Occupation du sol :** Bâti et surface boisée

**Enjeux :** Maintien des activités économiques locales, conforter un espace économique à fort potentiel, répondre aux besoins économiques en activités et en emplois.



Le site est localisé dans la vallée du Colostre, le long de la RD952, axe majeur de la commune faisant le lien entre Gréoux-les-Bains à l'Ouest et Riez à l'Est. Cette route départementale est également considérée comme la « porte d'entrée » sur le cœur touristique du PNR du Verdon, menant à Moustiers-Sainte-Marie et au Lac de Sainte-Croix.

### ■ Une situation stratégique

Le secteur Saint Antoine n'a pas été créé en bordure de la RD952 sans raison. Cet axe est le plus fréquenté de la commune, notamment en période estivale.

Située à l'entrée du Parc Naturel Régional du Verdon, Allemagne-en-Provence bénéficie d'une situation territoriale intéressante, entre Gréoux-les-Bains et Moustiers-Sainte-Marie, deux pôles d'activités, d'emplois et de tourisme : la RD952 faisant le lien entre ces deux communes.

C'est également la route qui mène aux gorges du Verdon, un des trajets les plus appréciés par les automobilistes, motards et autres vacanciers de la route autant pour son cadre que pour la destination qu'elle dessert.

Le Parc Naturel Régional du Verdon enregistre en moyenne une fréquentation annuelle de plus de 500 000 touristes. En provenance du Nord de la France, la majorité de ces visiteurs arrivent de l'A51 par l'échangeur de Manosque/Valensole et traversent Allemagne-en-Provence en empruntant la RD952 en direction de Riez.

Le secteur St Antoine est ainsi aisément accessible tout au long de l'année par plusieurs milliers d'actifs et de touristes. Le site bénéficie d'une localisation lui offrant une attractivité encourageante pour la commune, justifiant la volonté de conforter son développement à travers 2 vocations déjà initiées : le tourisme et l'artisanat.

## Document d'urbanisme et patrimoine foncier

Le site de projet se situe en zone Ux du PLU, qui désigne le secteur de Saint-Antoine.

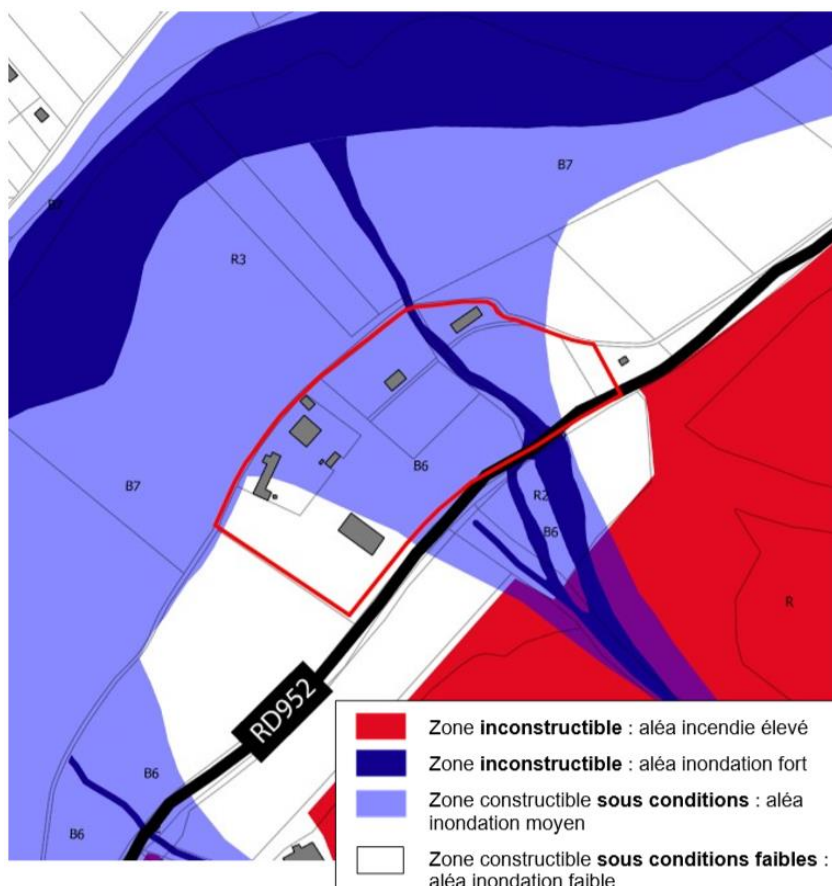
Concernant le patrimoine foncier, l'orientation d'aménagement et de programmation se développe sur les parcelles 297, 247, 296, 101, 100, 102, 104, 103, 93, 94 et une partie de la 92.

## Des risques naturels à prendre en considération

### Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRn)

➤ Le risque inondation

La carte ci-après montre que le secteur Saint Antoine est concerné par des risques naturels, et plus particulièrement le risque inondation. Il se trouve en effet au sortir d'un cône de déjection provenant du versant Ubac. Une grande majorité de la zone est ainsi classée par le PPRn en « zone constructible sous conditions ».



Au regard du PPRn, seul un secteur d'écoulement des eaux du ravin traversant le Nord-Est du site est non-constructible. Il est cependant possible d'envisager de nouvelles constructions sur le reste de la zone, en prenant en compte les prescriptions du règlement du PPRn.

Secteur de Saint-Antoine vu depuis le lit mineur du Colostre



➤ Le risque feu de forêt

On remarque en revanche que si la zone étudiée n'est pas directement concernée par le risque incendie, l'ensemble du versant boisé de l'autre côté de la RD952 est soumis à un aléa fort de feux de forêts. Le débroussaillage sera une précaution essentielle pour garantir la sécurité des biens et des personnes sur le site de projet.

➤ Le risque mouvement de terrain

Le secteur de projet n'est ni concerné par l'aléa chute de blocs, ni glissement de terrain ni coulées de boues.

## Insertion en périphérie de l'enveloppe urbaine

### L'environnement du site

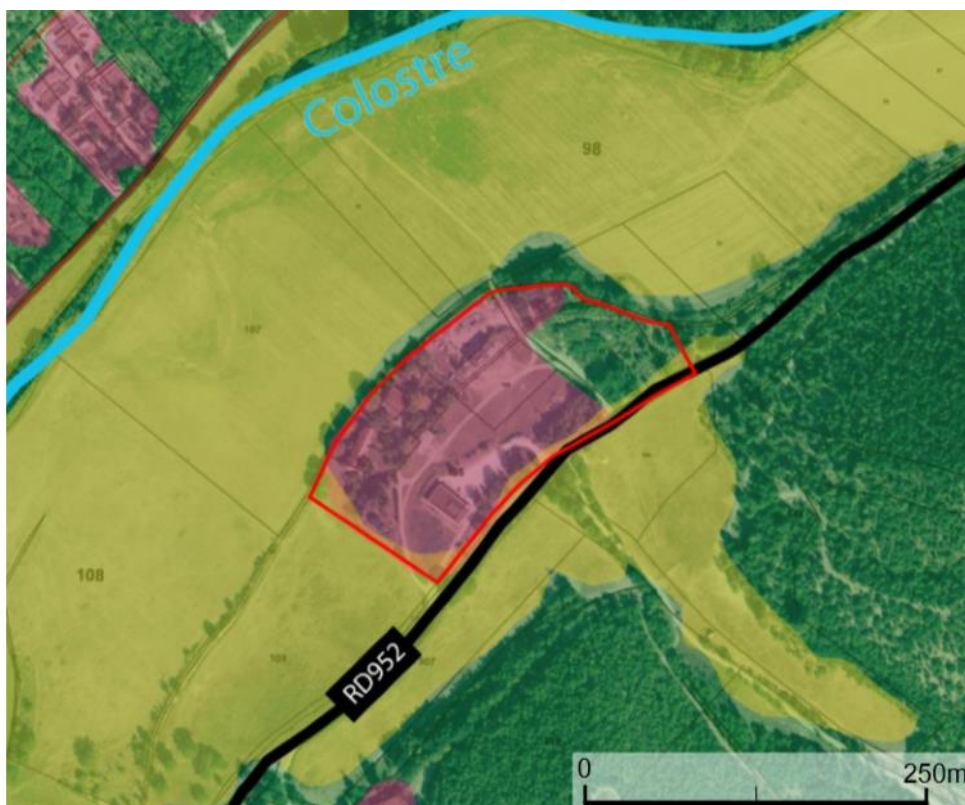
Le site de projet se trouve aux abords d'une vaste surface agricole, la vallée du Colostre, séparée des piémonts de la plaine de Puberclaire par la RD952. Le site en lui-même est principalement composé de surfaces urbanisées. Sont implantés : une maison d'habitation, un hangar agricole, une Maison de Produits de Pays du Verdon, quelques entreprises et artisans.

Chaque construction étant distante de plus de 50m les unes des autres, cet ensemble ne représente pas un groupement de constructions à part entière au titre de la loi Montagne. Cerné de part et d'autre par un rideau de végétation, le site tel qu'il apparaît aujourd'hui engendre un impact très faible sur le paysage. Cette propriété devra être conservée lors de la réalisation de nouveaux aménagements.

Comme l'ensemble de la commune, le site est compris dans des zones de protection du patrimoine naturel (Natura 2000 : la ZSC de Valensole (Dir. Oiseaux) et de la ZPS du Plateau de Valensole (Dir. Habitats). On remarque également son insertion au cœur de la ZNIEFF de type II du plateau de Valensole. Aucune continuité écologique majeure n'a cependant été identifiée sur ce site.

**La végétation présente en pourtour du secteur Saint Antoine fait partie des critères qui ont garanti sa bonne intégration dans le paysage. L'accueil d'activités supplémentaires au sein du même périmètre devra permettre le maintien ou le renforcement de cette ceinture verte indispensable à la réduction de l'impact visuel et paysager du projet.**





Occupation du sol



### Déplacement et accès

Le secteur de projet bénéficie d'un accès existant depuis la RD 952 conduisant à la Maison des Produits de Pays située au sud-ouest du site.

**Cet accès nécessite un renforcement afin d'accueillir le léger flux supplémentaire de véhicules attendu.**

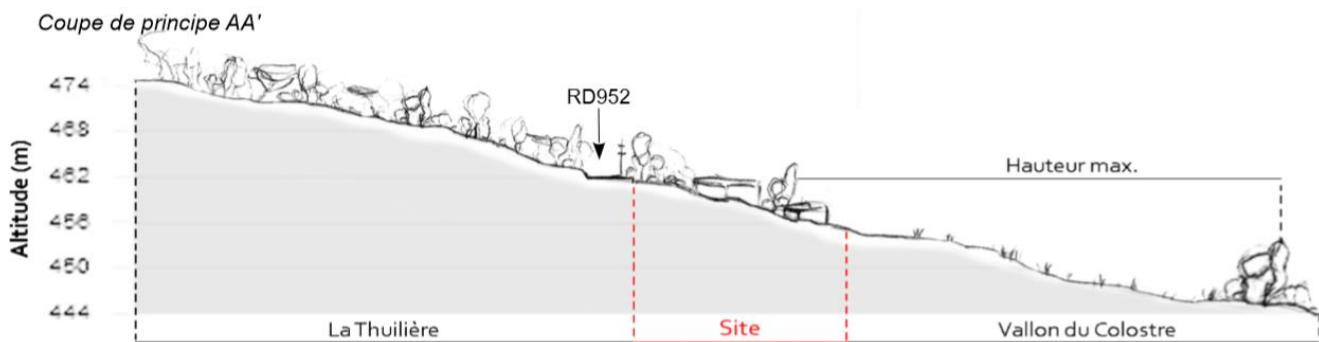
## Caractéristiques physiques du site

### Perceptions visuelles

Le site est inscrit en léger surplomb de la vallée du Colostre. Cette surhauteur permet de conserver un panorama dégagé sur le massif opposé au Nord-Ouest, versant Sud de la plaine du Puits (1), et ce malgré la présence d'un hangar agricole de plus de 10m de hauteur. La vue sur la Thuilière, versant Nord de la plaine du Puberclaire au Sud-Est du site (2) est elle aussi largement dégagée malgré les constructions existantes.

Avec la présence d'un relief avantageux, l'impact sur les composantes paysagères les plus proches est très restreint. Les nouvelles constructions se feront alors de manière mesurée en limitant la hauteur de

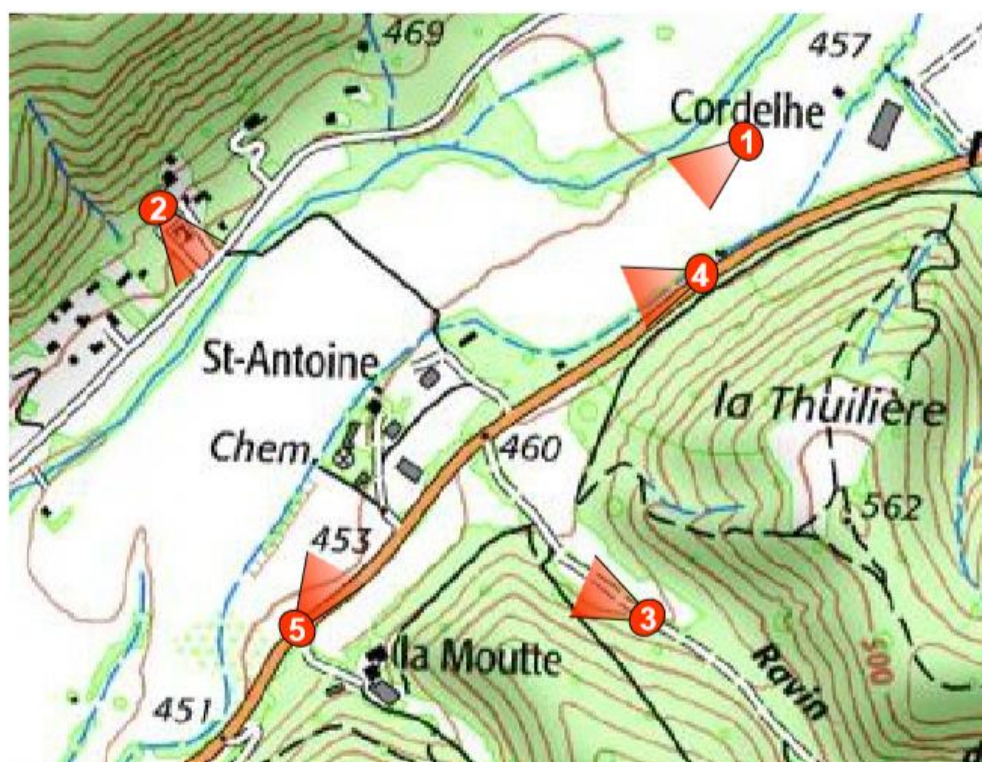
faîtage, préservant ainsi la qualité du site. Ces préconisations visant au respect du site et de ses enjeux paysagers devront être strictement respectées.



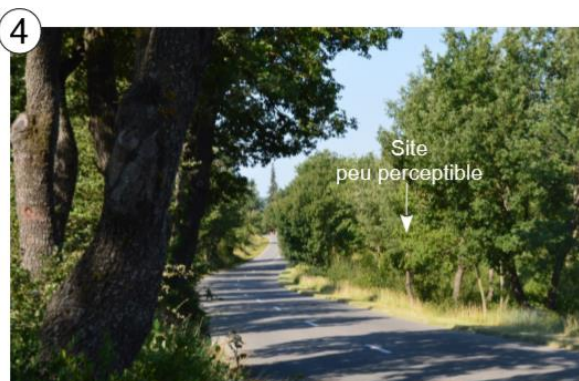
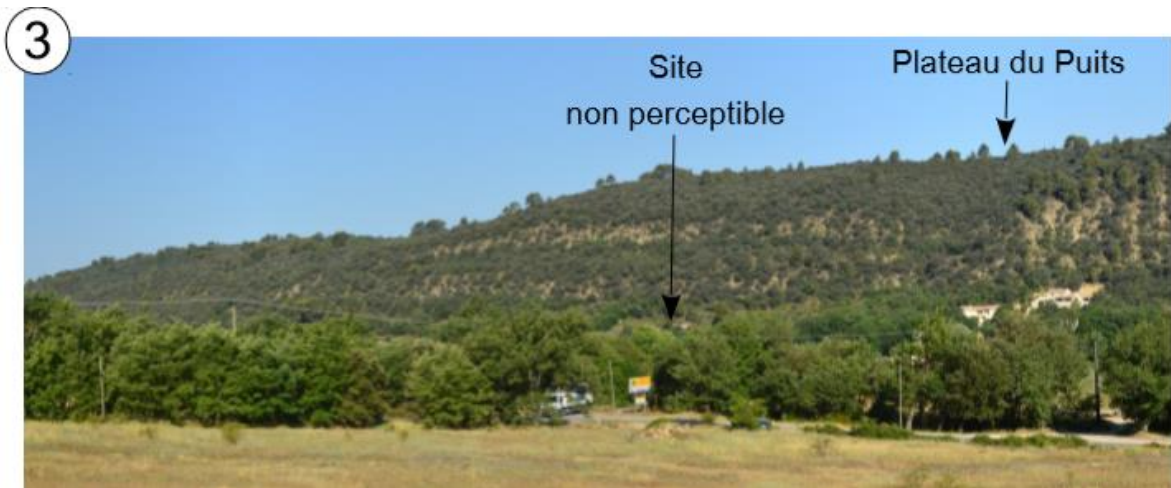
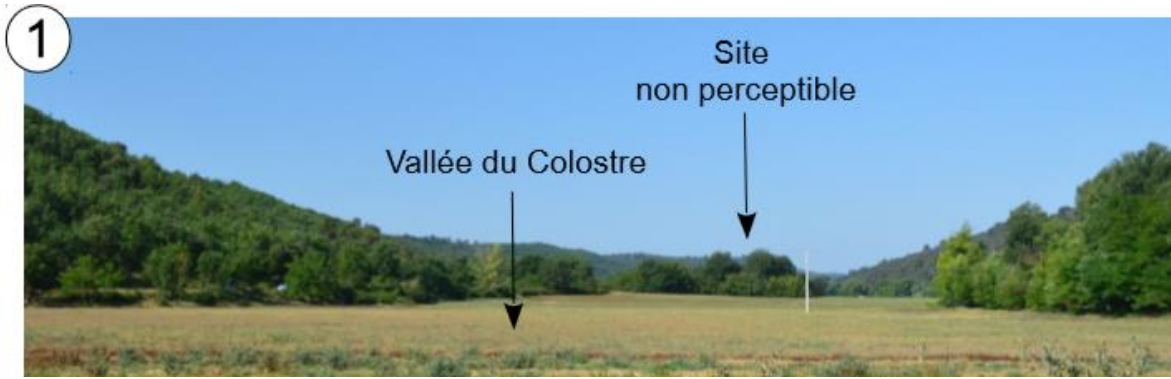
2



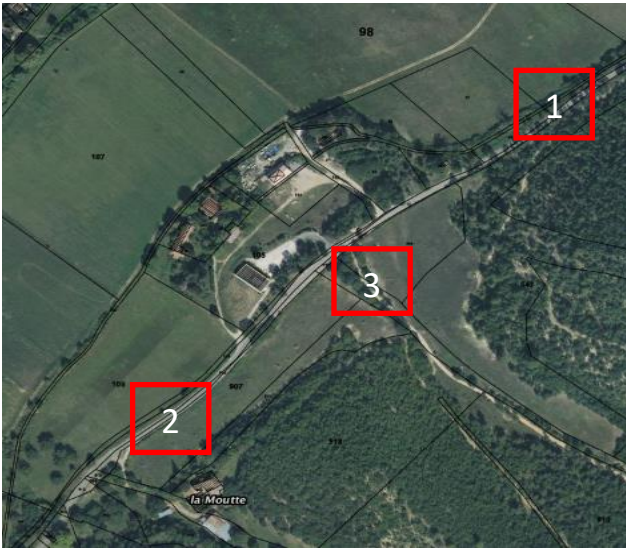
Malgré son implantation dans la vallée du Colostre, la végétation autour du secteur Saint Antoine en fait un site quasi imperceptible depuis les vues périphériques, y compris depuis les points hauts, protégeant de toute vue l'urbanisation qui s'y insère.



Depuis l'exploitation agricole de Cordelhe au cœur de la vallée du Colostre (1), le site reste dissimulé par la bande boisée en amont de l'unique logement de la zone. Depuis le côté opposé de la vallée, près du quartier St Véran (2), un premier rideau végétal rend le site très peu perceptible : la ripisylve du Colostre. Même constat en descendant de la plaine du Puberclaire par le ravin de la Thuilière (3), le rideau végétal longeant la RD952 camoufle complètement le site, notamment en provenance de Riez (4). La végétation le long de la RD952 réduit si bien la visibilité du site que seule une fenêtre permet de faire connaître la Maison de Produits de Pays aux passants provenant du village (5).



Pour que l'impact sur le paysage lointain et semi-lointain reste infime, l'enjeu sera de conserver le plus possible en l'état la ripisylve du Colostre, ainsi que le rideau végétal longeant la RD952, sans pour autant nuire au potentiel foncier du site.



Entrée existante et maintenue vers le site

Couvert végétal préservé dans le cadre du projet, occultant toute visibilité vers les bâtiments existants et à venir



La Maison des Produits de Pays permet de fournir un écran aux bâtiments potentiels liés au projet

### Simulation d'implantation



Au plus proche du secteur de projet, notamment au niveau de l'entrée existante, le couvert végétal est moins dense et permet d'apercevoir les bâtiments existants, et donc les bâtiments rendus possibles par le projet. Cependant, il s'agit d'une visibilité partielle.

39

Le secteur voué à accueillir de nouveaux bâtiments étant en contrebas, ces derniers seront peu perceptibles sur la route de Riez aux abords immédiats du site, et imperceptibles depuis les points de vue plus éloignés.

## Diagnostic naturaliste

**Surface parcelle** : 3.622 ha

**Périmètre à statut** :

Parc Naturel Régional du Verdon

Site classé : Non

Site inscrit : Non

ZNIEFF : Oui

Site NATURA 2000 : Oui



**Physionomie globale** : cette parcelle est composée de quelques boisements de chênes ainsi que de bâtiments. Nous noterons aussi la présence de zones plus ouvertes de type friches.

**Naturalité** : faible

**Usage actuel** : exploitation agricole

**Continuité écologique** : peu fonctionnelle



**Commentaires FLORE** : Aucune espèce protégée et/ou rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée sur cette parcelle. Compte tenu des milieux présents et des données floristiques locales à disposition sur la commune et les communes limitrophes (source : SILENE, CBN méditerranéen), plusieurs espèces à enjeu notable, protégées ou non sont jugées potentielles sur la parcelle : Ophrys de

Provence (*Ophrys provincialis*), Inule à deux faces (*Inula bifrons*), Tulipe sauvage (*Tulipa sylvestris* subsp. *sylvestris*).

**Commentaires FAUNE** : Aucune espèce rare à enjeu local de conservation notable n'est avérée sur cette parcelle.

La parcelle abrite des arbres de grande taille à cavités, potentiellement favorables à une avifaune cavicole (Petit-duc scops, Huppe fasciée) et également aux chiroptères arboricoles.

La parcelle abrite également des vieux bâtiments et ruines qui présentent des gîtes potentiels aux chiroptères. L'ensemble de la parcelle peut être exploité comme habitat de chasse et de transit par les chiroptères.

Un cortège de reptiles à faible enjeu est susceptible de fréquenter des milieux de lisières et des zones enrichies de la parcelle.

**Enjeux** : nuls à modérés



**Recommandations et mesures :**

- **Conserver les vieux arbres** : Les vieux arbres présents au sein de ces parcelles sont favorables aux coléoptères saproxyliques et aux chiroptères arboricoles.

- **Préconisations à prendre, vis-à-vis des chiroptères, avant la démolition ou le réaménagement des vieux bâtis :**

Avant la démolition et/ou réaménagement des bâtis, potentiellement favorables aux chiroptères en tant que gîtes, ils seront expertisés par un chiroptérologue afin de vérifier la présence / absence de chiroptères en gîte :

- En cas d'absence de chiroptères, toutes les ouvertures des bâtis, pour lesquelles l'absence de chiroptères est confirmée, seront obstruées (feuilles de plastique), afin d'éviter tout risque d'installation.
- En cas de présence de chiroptères en gîte temporaire un dispositif « anti-retour » sera mis en place. Ainsi, en fin de nuit, les individus revenant de la chasse, trouveront l'entrée de leur gîte impraticable, et rechercheront un autre gîte. Pour cela les ouvertures de sortie seront obstruées avec un grillage 10x10 mm malléable pour faire un bouchage, avec couloir de sortie en grillage qui est anti-retour.
- En cas de présence de gîte plus importante (gîte d'hivernage et ou gîte de mis bas), un aménagement intégrant et conservant le gîte dans un état favorable aux chiroptères est préconisé.

Ces opérations doivent s'effectuer en dehors des périodes sensibles pour les chiroptères, la période propice pour son exécution se situe entre août et novembre. Il est rappelé que l'intervention sur des gîtes avérés de chiroptères nécessite une demande de dérogation pour altération/destruction d'habitat d'espèce protégée.

- **Conserver la chânaie et sa lisière :** La partie nord de la parcelle recoupe une petite partie de chânaie et de lisières forestières. Ces milieux peuvent représenter des habitats d'espèces pour certaines espèces jugées potentielles dans la parcelle. Il est donc recommandé de conserver ces milieux dans la mesure du possible.

## Synthèse du diagnostic

**Pour conforter le fonctionnement du secteur Saint Antoine, la commune a l'ambition de développer une zone multifonctionnelle.** Fondée sur les tendances déjà présentes, l'inscription dans le Plan Local d'Urbanisme assure à la commune de prévoir deux espaces distincts sans consommer d'espace supplémentaire.

En effet, l'objectif est de pouvoir affirmer un espace d'accueil touristique à proximité de la Maison de Produits de Pays du Verdon en mettant en valeur les anciens ouvrages industriels situés en contrebas et présentant un certain cachet architectural.

A l'Est, une surface de **1,26 ha** environ laissera la possibilité à des artisans locaux de pouvoir installer leur entreprise, sous condition que leur activité n'engendre pas de nuisances sonores trop importantes.

Les atouts majeurs de ce site sont :

- Les infrastructures routières et l'accès Le secteur Saint Antoine est directement accessible depuis la RD952, l'axe majeur de la commune, c'est l'un des principaux atouts de son implantation géographique, notamment au regard du potentiel touristique de ce dernier.
- Une urbanisation très faiblement impactante du point de vue paysager L'espace économique prévu représente un secteur impactant très peu le paysage. La végétation dense qui l'entoure et l'implantation aux piémonts du massif dissimule les constructions présentes.
- Une zone déjà équipée Le secteur bénéficie déjà de tous les réseaux nécessaires pour connecter les nouvelles constructions sans engendrer de travaux trop importants (assainissement, eau potable).

Le schéma de synthèse du SCOT identifie le secteur de Saint-Antoine comme un espace agricole à préserver. Cependant, dans les usages de la commune, la terre de ce secteur possède une pauvre valeur agronomique. En effet, il s'agit de parcelles anthropisées situées à proximité immédiate d'habitations et d'un ancien bâtiment industriel lié à l'agriculture. La mixité fonctionnelle attendue par le SCOT est donc préexistante et le projet ne vient pas contredire les objectifs de préservation de l'espace agricole dans la mesure où l'occupation du sol montre un secteur construit, aux espaces résiduels en friche ou permettant l'accès aux constructions. Le site n'est donc pas favorable à la culture et ne présente pas d'attrait agricole suffisant pour le devenir, son urbanisation ne nuira donc pas à l'installation d'agriculteurs sur la commune.

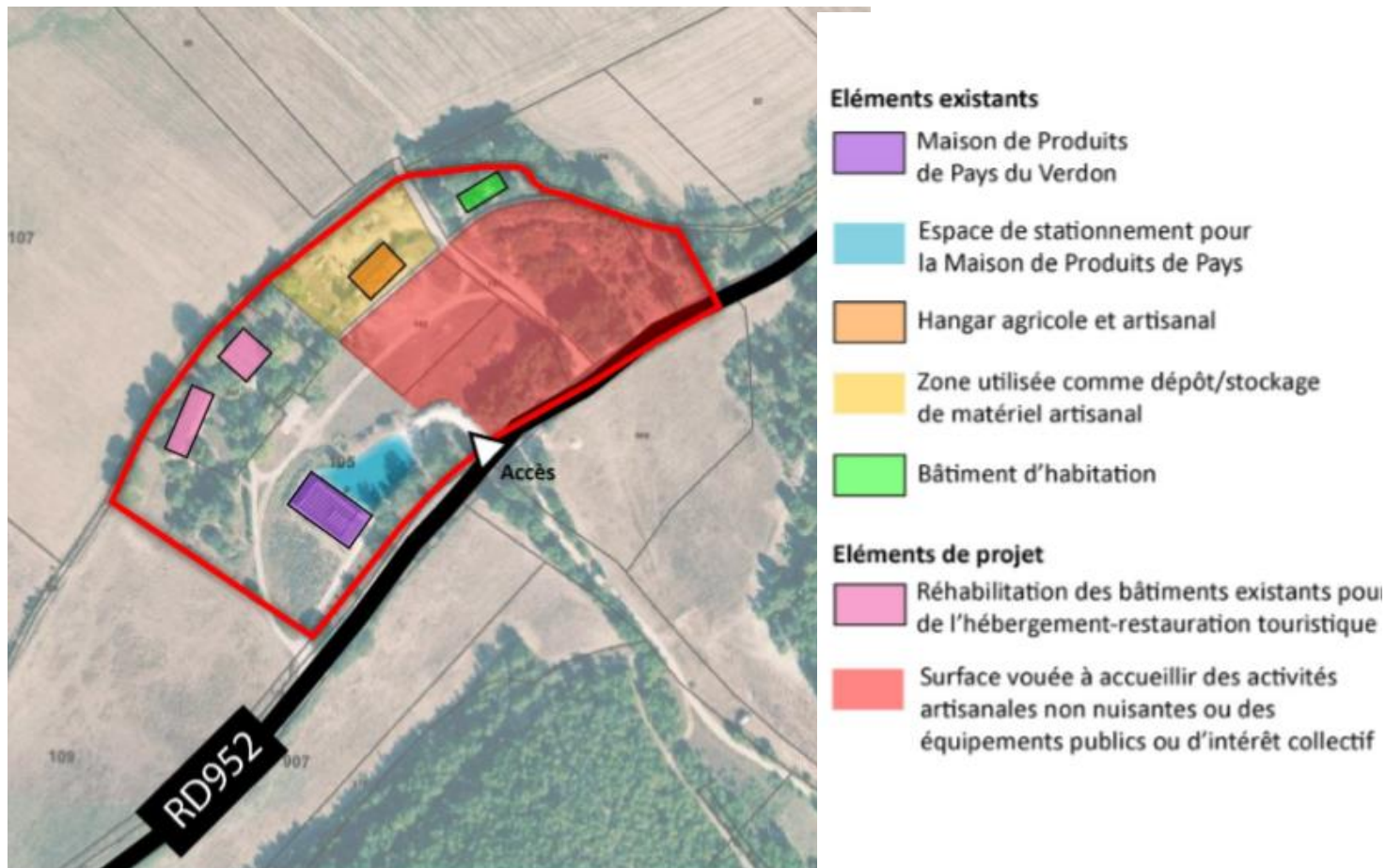
Pour mettre en œuvre son projet communal et dynamiser l'emploi et l'activité (commerce, tourisme, artisanat) tout en limitant la consommation d'espace, l'urbanisation mesurée et le renouvellement de certaines constructions anciennes sur le secteur Saint Antoine apparaît comme une opportunité pour la commune.

Les atouts de ce projet reposent sur une consommation d'espaces naturels très limitée et un impact très faible sur le paysage, à pérenniser.

Préconisations : afin de ne pas dénaturer le cadre paysager et naturel, le développement économique du secteur Saint Antoine devra se réaliser de manière cohérente avec son environnement. Les constructions auront une hauteur maximale limitée à 7m à l'égout, en cohérence avec l'existant. Les plus hautes se tiendront préférentiellement le plus en contre-bas possible.

# ELEMENTS DE PROGRAMMATION

## Premiers éléments de projet



### Vocation générale de la zone

L'ensemble du secteur a vocation de promouvoir l'activité agricole et à l'artisanat léger et local, et éventuellement à des équipements publics ou d'intérêt collectif, encadrés par une réglementation spécifique, notamment concernant les nuisances sonores.

L'aménagement de cette zone sera réalisé en une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Des activités de « vente à la ferme » peuvent être développées pour appuyer la vocation première de la zone d'activité si celles-ci sont en lien avec l'activité agricole sur la partie Ouest, pour promouvoir l'aspect touristique induit par la Maison des Produits de Pays. De même que les logements pourront être autorisés s'ils sont indispensables à l'activité.

### Côté Ouest : espace agricole et touristique

Le côté Ouest étant déjà bâti, seule la réhabilitation dans l'enveloppe du bâti existant sera autorisée. Le nouvel aménagement ne nécessitera donc pas de construction supplémentaire, il s'agira de revaloriser les bâtisses à l'architecture locale en place sur le site si le projet le nécessite. La réhabilitation en logement sera permise si elle est nécessaire à l'activité agricole ou artisanale.

### Côté Est : espace agricole et d'artisanat local

La partie Est de la zone d'étude permet la réalisation de nouvelles constructions à vocation agricole et artisanales.

## Accessibilité

L'accès à la Maison des Produits de Pays est suffisamment dimensionné pour l'évolution attendue du secteur. En effet l'accessibilité est répartie sur 3 entrées existantes n'a pas lieu d'évoluer :

- Sur la partie Ouest du secteur, un chemin d'exploitation existant permettra aux usagers du hangar agricole de circuler, notamment aux engins agricoles. Le chemin existant est suffisamment dimensionné. Une extension de la voie existante est à créer pour désenclaver l'habitation située au nord de la zone.
- Sur la partie Est le chemin d'exploitation existant permet aux engins agricoles de rejoindre les parcelles situées en amont du secteur et donc de desservir la distillerie existante. Les futures activités artisanales seront donc également desservies par ce chemin, qui a vocation à être consolidé. L'augmentation du trafic routier attendue est faible.

En zone UX1, l'organisation du bâti et de la voirie devra éviter la création d'une impasse avec raquette de retournement.

## Insertion paysagère

L'insertion paysagère du site est assurée par le maintien des boisements en limite du secteur, afin de limiter voire occulter l'impact visuel depuis la RD952. Il est préconisé de couper le moins d'arbres possible.

Le long de la RD 952, sur la partie Ux et en limite Est du projet, une ceinture paysagère d'une profondeur de 15 m est à aménager pour limiter l'impact visuel du projet.

Les essences préconisées sont les chênes, érables et frênes.

La signalétique de cette zone sera de préférence groupée, et sera effectuée selon les préconisations du Guide de signalétique du Parc Naturel Régional du Verdon.

En raison de la présence de ruines et de vieux bâtiment représentant potentiellement des lieux d'accueils pour les chiroptères, l'opération intégrera des actions dédiées au réaménagement de ces bâtis favorables à l'intégration des chiroptères.

Un espace tampon entre les deux zones permet de limiter l'impact visuel de chaque secteur d'activité. Pour cet espace, il est recommandé de planter des essences locales adaptées à la région, et ainsi de se référer aux recommandations du Parc Naturel Régional du Verdon pour le choix d'essences locales à planter.

Afin que les deux vocations envisagées ne se portent pas atteinte mutuellement, une frange végétale permettra de séparer visuellement et acoustiquement les espaces. Cet espace tampon devra être composé d'essences locales de haute tige.

Les espaces de stationnement seront plantés à raison d'un arbre toutes les 2 places de stationnement.

---

### Élément de justification

Le site de projet a fait l'objet d'un passage devant la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) pour dérogation au principe de continuité de la loi Montagne car il est situé en extension de la Partie Actuellement Urbanisée (PAU) d'Allemagne-en-Provence et que l'urbanisation proposée est en discontinuité de celle-ci (urbanisation linéaire le long d'un axe de communication).

Accès existant



Espace voué à accueillir des activités artisanales







# Projet - Orientation d'Aménagement et de Programmation "Zone d'activités Saint Antoine"





## Organisation urbaine

**Surface totale : 3,45 ha**  
Surface urbanisable : 1,26 ha  
*(générant de la consommation d'espace)*



### A. Principes d'insertion paysagère

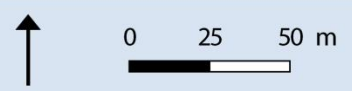
-  Maintien des boisements existants dans ou en bordure de l'OAP pour faciliter son intégration paysagère
-  Espace tampon végétal entre les deux zones créées : frange aux formes souples composée d'arbres de haute tige et d'arbustes persistants d'essences locales
-  Traitement paysager des axes de desserte
-  Récupération des eaux de ruissellement par le canal existant

### B. Principes de maillage

-  Accès existant vers la Maison des Produits de Pays
-  Aménagement de circulations douces piétons et cycles
-  Accès et desserte agricole maintenue
-  Voirie à créer ou conforter

### C. Principes de composantes urbaines

-  **Espace artisanal et agricole :** Accueil d'activités artisanales et/ou agricoles n'induisant pas de nuisances sonores importantes, incompatibles avec l'activité de la Maison des Produits de Pays attenant.  
  
Bâtiments en R+1 maximum dont les matériaux et les coloris assureront une bonne intégration de la zone d'activités dans le paysage.
-  **Espace touristique et agricole ne permettant que la réhabilitation :**  
Réhabilitation des bâtiments existants pour l'accueil d'activités touristiques et agricoles, incluant notamment la vente à la ferme, n'induisant pas de nuisances sonores importantes, incompatibles avec l'activité de la Maison des Produits de Pays attenant.  
  
Bâtiments en R+1 maximum dont les matériaux et les coloris assureront une bonne intégration de la zone d'activités dans le paysage.



Plan masse illustrant la programmation à attendre de l'OAP  
Donné à titre indicatif



# 3.

Orientation d'Aménagement et de  
Programmation thématique densification

## Point méthodologique : OAP thématique densification

### Pourquoi une OAP densification ?

La densification urbaine est un enjeu du développement durable des communes. Depuis la loi ALUR de 2014, le Plan Local d'Urbanisme doit obligatoirement analyser le potentiel de densification des centres villes.

Le SCoT de la DLVA a souhaité appuyer cette démarche de densification. Dans le Document d'Objectif et d'Orientation (du SCoT de la DLVA), il est précisé dans la prescription 32 :

*« Prescriptions de principe des densifications et des extensions urbaines : Les documents d'urbanisme locaux élaborent sur les espaces à urbaniser (densification et extension) d'un seul tenant de plus de 1 500 m<sup>2</sup>, un projet d'ensemble, paysager et urbain, afin de faciliter l'évolutivité du tissu urbain, son intensification et la qualité de son insertion dans le tissu existant. »*

### Méthodologie de travail

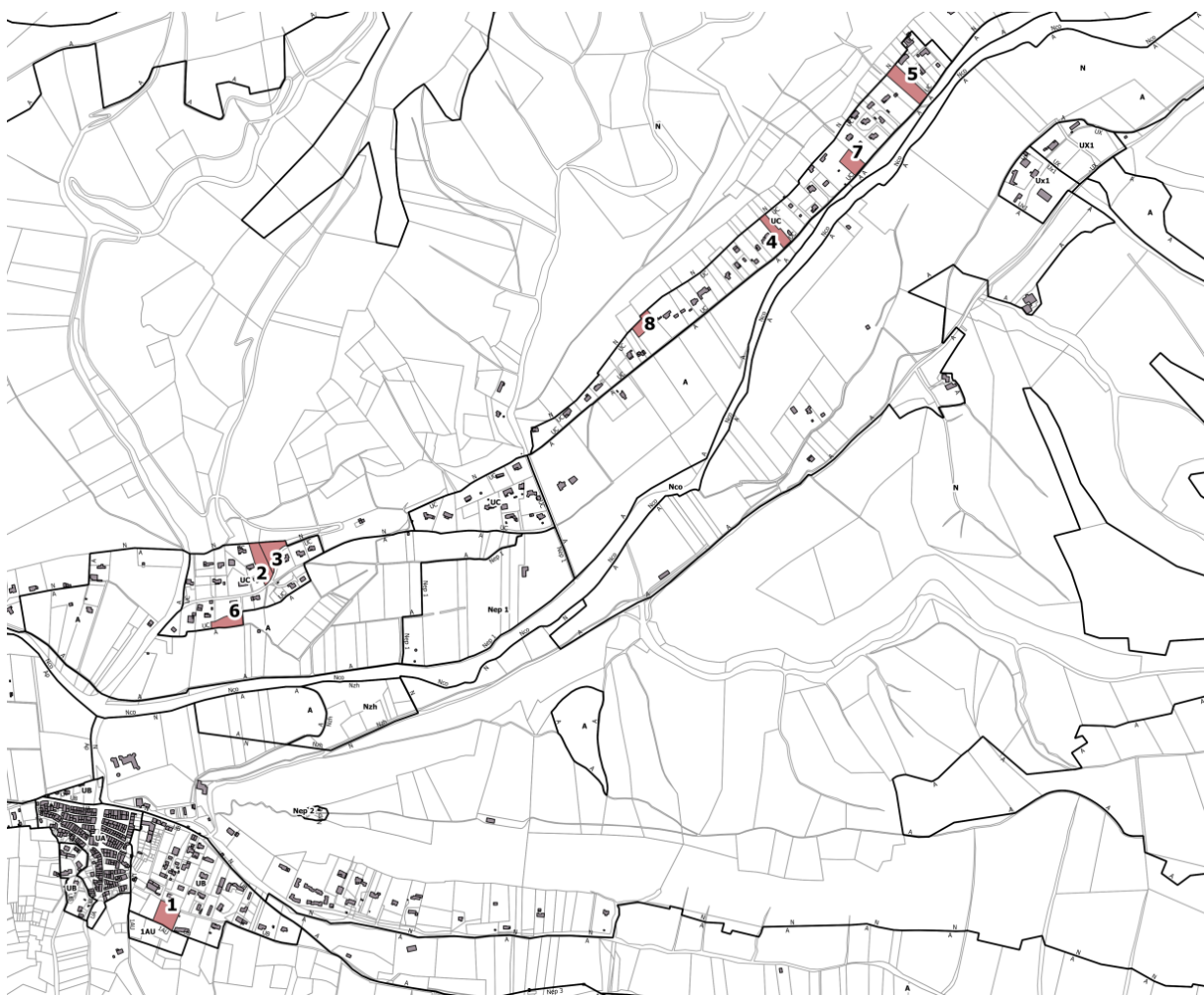
- ▶ **Etape 1** : Repérage des parcelles nues ou des divisions parcellaires d'une superficie de plus de 1500 m<sup>2</sup> à partir de l'étude du potentiel de densification (cf. Rapport de présentation – Justifications).
- ▶ **Etape 2** : Analyse sur le terrain des parcelles identifiées.
- ▶ **Etape 3** : Analyse cartographique et mise en contexte de ces parcelles afin d'élaborer un projet paysager et urbain à l'échelle de la commune d'Allemagne-en-Provence.
- ▶ **Etape 4** : Traduction de ce projet en une Orientation d'Aménagement et de

## CONTEXTUALISATION

### Caractéristique des parcelles identifiées et organisation générale de la commune





L'identification des zones à urbaniser de plus de 1500 m<sup>2</sup> a été réalisée à partir du potentiel foncier (cf. Rapport de présentation – justifications des choix).







Ainsi, 8 parcelles sont concernées.






Les parcelles concernées par l'OAP densification se trouvent en zone UB ou UC du Plan Local d'Urbanisme.

## Occupation du sol et zonage

Vue aérienne	Occupation du sol et zonage du PLU
	<p>Le site n°1, d'une superficie de 2451 m<sup>2</sup>, est identifié comme une possible division parcellaire au sein du PLU. Il se situe à proximité du centre-bourg d'Allemagne en Provence. Le site est situé en pente, le point le plus haut étant au sud.</p> <p>Ce site n'est pas cultivé et est actuellement en friches. Il est classé en zone UB dans le PLU.</p> 
	<p>Le site n°2, d'une superficie de 2397 m<sup>2</sup>, constitue une dent creuse dans le lotissement des Moulières. Le site n'est aujourd'hui pas cultivé. Le site est situé en pente, le point le plus haut étant au nord.</p> <p>Ce site est classé en zone UC du PLU.</p> 

Vue aérienne	Occupation du sol et zonage du PLU
	<p>Le site n°3, d'une superficie de 1871 m<sup>2</sup>, constitue une dent creuse dans le lotissement des Moulières. Le site n'est pas cultivé et se compose de boisements plus ou moins denses. On note la présence d'un cabanon. Le site est situé en pente, le point le plus haut étant au nord. Il est classé en zone UC dans le PLU.</p> 
	<p>Le site n°4, d'une superficie de 1668 m<sup>2</sup>, est identifié comme une dent creuse dans le secteur de Saint-Véran. Le site est situé en pente, le point le plus haut étant au nord. Le secteur n'est pas cultivé et présente des boisements denses. Il est classé en zone UC dans le PLU.</p> 
	<p>Le site n°5, d'une superficie de 2943 m<sup>2</sup>, est identifié comme une dent creuse dans le secteur de Saint-Véran. Il n'est pas cultivé et présente des boisements denses. Il est classé en zone UC dans le PLU.</p> 

Vue aérienne	Occupation du sol et zonage du PLU
	<p>Le site n°6, d'une superficie de 1692 m<sup>2</sup>, constitue une potentielle division parcellaire, au sud du lotissement des Moulières.</p> <p>Ce secteur n'est actuellement pas cultivé, et est placé en zone UC du PLU.</p>
	<p>Le site n°7, de 1680 m<sup>2</sup>, constitue une potentielle division parcellaire dans le secteur de Saint-Véran.</p> <p>Le site n'est pas cultivé et présente peu de boisements.</p> <p>Il est classé en zone UC du PLU.</p>
 <p>3 nouvelles constructions partie sud du terrain</p>	<p>Le site n°8, de 1591 m<sup>2</sup>, représente une potentielle division parcellaire dans le secteur de Saint-Véran.</p> <p>Le site est actuellement en friche et se compose de boisements assez denses.</p> <p>Il est classé en zone UC du PLU.</p>

# PROGRAMMATION

## Composition urbaine

L'objectif de cette OAP est de densifier l'enveloppe urbaine d'Allemagne-en-Provence. L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 60% de la parcelle en zone UB et 30% de la parcelle en zone UC.

Une bande d'implantation est à respecter selon le plan de programmation.

Le nombre de logement potentiel est d'environ 12 sur une surface totale de 1,6 hectare. Soit :

- 4 logements potentiels dans le quartier des Moulières, sur une surface de 7884,41 m<sup>2</sup>,
- 4 logements potentiels dans le quartier de Saint-Véran, sur une surface de 5960,63 m<sup>2</sup>,
- 4 logements potentiels en extension du centre ancien, sur une surface de 2451 m<sup>2</sup>.

Les habitations devront respecter les typologies architecturales des habitations alentours et s'élèveront à une hauteur maximale de R+1.

Une implantation tenant compte du climat sera à privilégier. Une attention particulière sera portée à l'orientation du bâtiment (afin d'exploiter l'énergie et la lumière du soleil), aux adaptations du terrain (climat, topographie, zones de bruit, ressources naturelles, ...) et à la construction (surface vitrée, protections solaires, compacité, matériaux,...). Le sens du faitage devra être dans le sens de la pente.

**En UC :** Les nouvelles constructions s'inscriront dans le respect des courbes de niveau en évitant autant que possible les terrassements.

## Aménagement paysager

Au regard de la topographie et la silhouette de la commune d'Allemagne-en-Provence, les constructions devront s'implanter en suivant les courbes de niveaux. Les transformations de terrain devront être minimisées. Il s'agit d'éviter les talus artificiels et tous autres travaux pouvant dénaturer les sites.

**En UC :** Il conviendra de limiter les aménagements susceptibles d'impacter le paysage naturel tels que les clôtures en murs pleins, les murs bahut, la couleur blanche, les plantations d'essences exogènes, et les enrochements de soutènement.

Les haies existantes devront être maintenues. Des franges paysagères devront être créées. Il est important, notamment en entrée de ville en venant de Valensole, de conserver une trame arborée.

Les cônes de vue, notamment celui depuis les hauteurs du village sont à préserver.

**En zone UB :** au minimum 20% de la parcelle sera traitée en pleine terre.

**En zone UC :** au minimum 50% de la parcelle sera traitée en pleine terre.

**En UB :** L'urbanisation de cette parcelle est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble dont la forme urbaine devra être cohérente avec les deux immeubles à proximité.

## Déplacements et accès

D'une manière générale, les accès se feront au droit des routes existantes.

Dans le cas des divisions parcellaires, l'accès à la parcelle devra être pensé lors de la division de celle-ci. La loi reconnaît au propriétaire d'un terrain enclavé un droit de passage sur une propriété voisine. Aussi, le droit de passage est automatique pour l'accès à une propriété enclavée.

**En UB :**

***Avant tout projet de construction nouvelle sur ce secteur, l'accès à celui-ci devra être réaménagé afin de pouvoir supporter un flux supplémentaire de véhicules.***

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter soit :

- Avec un recul de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées
- Soit sur une limite séparative latérale à l'autre, soit sur une limite séparative avec un recul minimum de 4 mètres, soit avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives

Il est exigé pour le stationnement :

- 1 place par logement lorsque la surface de plancher est inférieure à 80 m<sup>2</sup> ;
- 2 places par logement lorsque la surface de plancher est comprise entre 80 et 120 m<sup>2</sup> ;
- 3 places par logement lorsque la surface de plancher est supérieure à 120 m<sup>2</sup>.

**En UC :**

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter soit :

- Avec un recul de 4 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques ou privées
- Avec un recul minimum de 4 mètres des limites séparatives

Il est exigé pour le stationnement :

- 1 place par logement lorsque la surface de plancher est inférieure à 60 m<sup>2</sup> ;
- 2 places par logement lorsque la surface de plancher est comprise entre 60 et 120 m<sup>2</sup> ;
- 3 places par logement lorsque la surface de plancher est supérieure à 120 m<sup>2</sup>.

### Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique densification

#### Composante urbaine

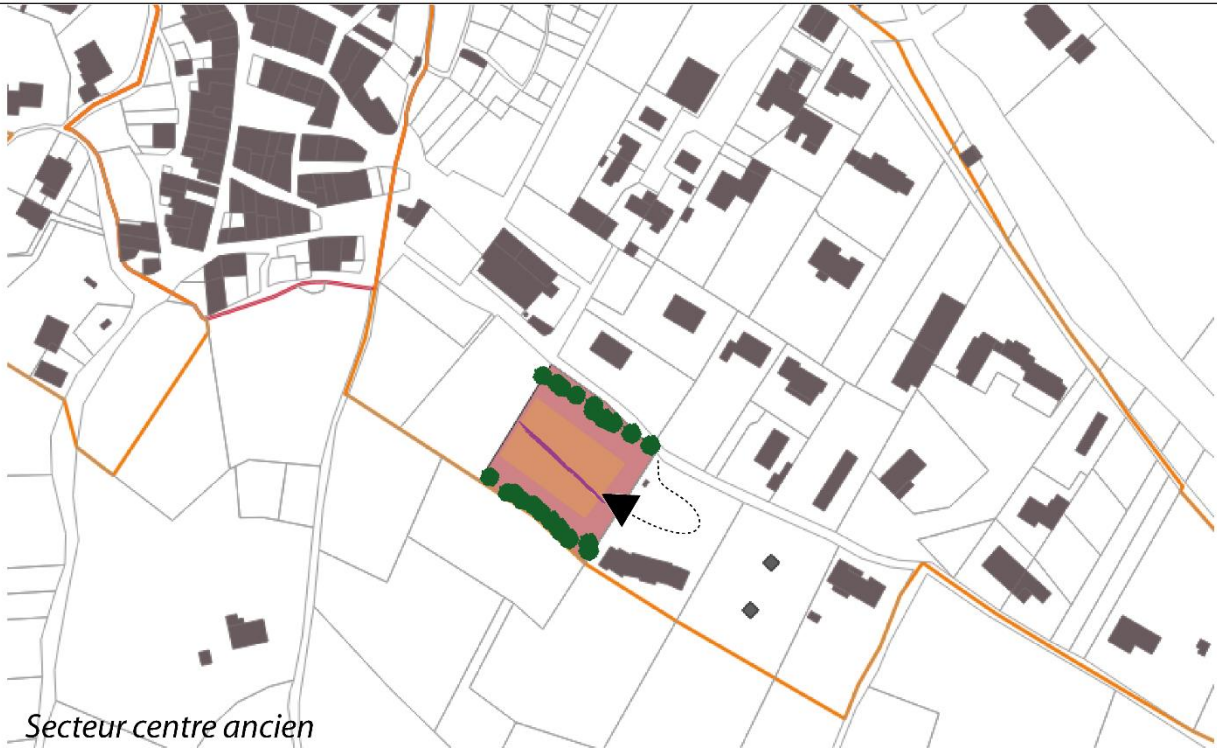
- secteurs localisés
- bande d'implantation
- sens du faitage

#### Composantes paysagères

- plantation à conserver ou à créer

#### Accès et desserte

- principe d'accès à la parcelle
- voie à réaménager ou à créer
- accès difficile à la parcelle



### Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique densification

#### Composante urbaine

- secteurs localisés
- bande d'implantation
- sens du faitage

#### Composantes paysagères

- plantation à conserver ou à créer

#### Accès et desserte

- principe d'accès à la parcelle



### Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique densification

#### Composante urbaine

- secteurs localisés
- bande d'implantation
- sens du faitage

#### Composantes paysagères

- plantation à conserver ou à créer

#### Accès et desserte

- principe d'accès à la parcelle
- voie à réaménager ou à créer



Secteur Saint-Véran