

Département des Alpes de Haute Provence



Commune de Sainte Croix du Verdon

Plan Local d'Urbanisme

Dossier d'approbation

3 – Orientations d'Aménagement et de Programmation



Eveilleur d'intelligences environnementales

Aix en Provence - Argentan - Arras – Bordeaux - Brive – Castelnaudary - Charleville - Mâcon – Nantes - Nancy - Paris – Rouen – Rabat (Maroc)

Siège : Parc d'Activités Point Rencontre – 2 avenue Madeleine Bonnaud- 13770 VENELLES – France - Tél. : + 33 (0)4 42 54 00 68 - Fax : +33 (0) 42 4 54 06 78 e-mail : siege@g2c.fr

G2C ingénierie - SAS au capital de 781 798 € - RCS Aix en Provence B 453 686 966 – Code NAF 7112B – N° de TVA Intracommunautaire : FR 75 453 686 966

www.g2c.fr

© copyright Paris 2007 G2C ingénierie - G2C environnement est un nom commercial de G2C ingénierie



Préambule :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent à la commune d'organiser et d'encadrer l'urbanisation des secteurs stratégiques pour son développement urbain. Elles constituent, avec le règlement et le zonage, **la traduction du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).**

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ces secteurs devront être compatibles avec les principes édictés par les OAP.

Comptabilité et conformité :

Un document est conforme à un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il respecte en tout point ce texte ou ce document.

Un document est compatible avec un texte ou un document de portée supérieure lorsqu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux de ce texte ou de ce document et qu'il contribue, même partiellement, à leur réalisation.

Sommaire :

➤ **OAP N° 1 : Zone Auc – secteur Village**

➤ **OAP N°2 : Zone 1AU – secteur Castellas**



OAP N°1 Secteur Village

De part sa situation, la commune de Sainte Croix du Verdon est soumise à la Loi Littoral et à la Loi Montagne. Son développement doit s'opérer :

- soit en continuité avec les agglomérations et villages existants,
- soit en hameau nouveau intégré à l'environnement (art. L 146-4 du Code de l'Urbanisme).

En cohérence avec ces prescriptions, la commune projette une partie de son développement en continuité Nord-Ouest du village, dans une volonté de confortement du village existant. Le site identifié est le seul site permettant ce développement en continuité au vu notamment des contraintes topographiques existantes sur la commune.

La commune projette une augmentation de population de l'ordre de 40 habitants supplémentaires à l'horizon 2022, soit un besoin d'environ 20 résidences principales supplémentaires. Pour répondre à ce besoin et compte tenu du potentiel foncier existant par ailleurs sur le territoire communal, la commune projette la réalisation de 10 à 12 logements sur le site N°1.

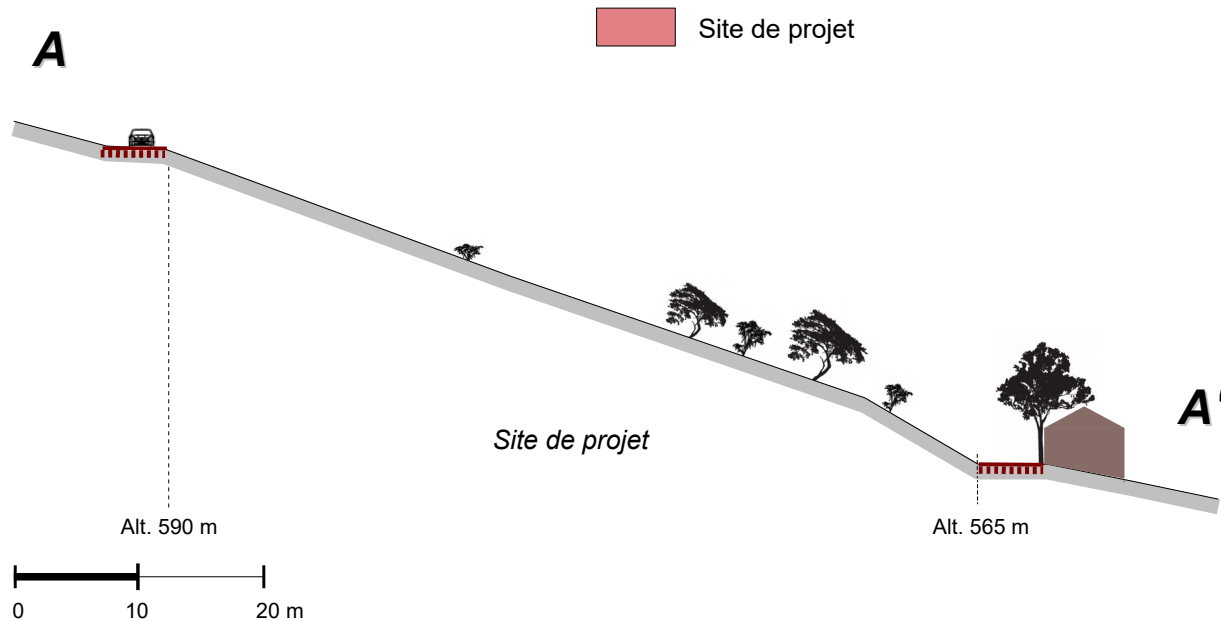


2 - ETAT DES LIEUX

Topographie : coupe de principe

Inscrit dans la pente boisée surplombant le lac de Sainte Croix, et implanté sur un mamelon encadré de fossés d'écoulement, le village présente une topographie accidentée contraignante pour le développement de l'urbanisation.

Le site de projet, en amont du village, est en continuité directe de celui-ci à l'ouest de la route du cimetière. Son point culminant (au niveau de la RD 111) se situe à 590 m d'altitude et présente un dénivelé de 25 m.



Occupation du sol, biodiversité

Le site de projet est inclus en zone Natura 2000.

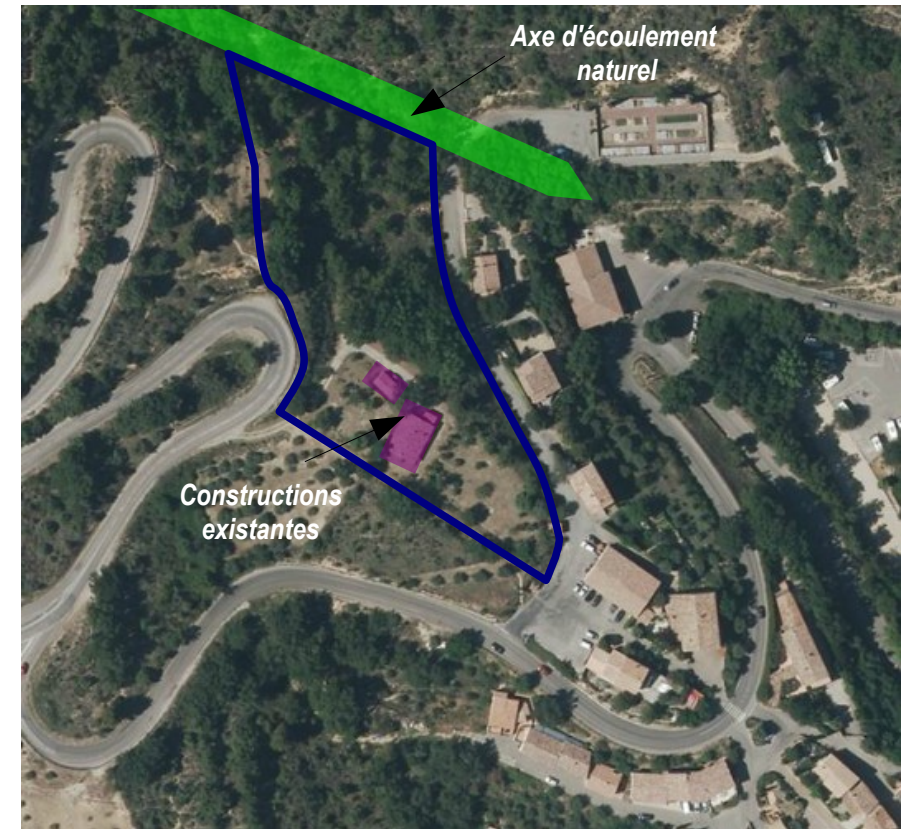
Il se situe dans une zone constituée de forêts et végétation arbustive en mutation (Corine Land Cover). A l'échelle de la parcelle, on trouve une construction existante sur le site, entourée d'une mosaïque d'habitats naturels comprenant cinq grands types de milieux comprenant :

- des pelouses sèches arborées,
- des landes à Genêts cendrés,
- des landes à Genêt d'Espagne et des chênaies pubescentes (une forêt et une bande forestière).

Aucun habitat d'intérêt communautaire n'est présent.

Le milieu de pelouse arbustive est particulièrement riche en espèces végétales avec trois des six espèces d'orchidées (Ophrys Bourdon, Orchis pourpre, Barlie) observées sur le site et la présence de la Badasse à cinq feuilles (plante-hôte d'un papillon protégé la Zygène cendrée). Ce milieu entourant la maison secondaire devra être préservé en priorité.

Une attention devra être également portée à la préservation de la qualité des eaux de ruissellements. Le site est bordé au Nord par un axe d'écoulement rejoignant le lac.



 Site de projet

Paysage

De par sa situation en hauteur et en couronnement du village, le site présente par ailleurs des enjeux paysagers forts à 2 titres :

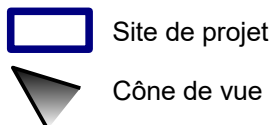
- visible depuis le belvédère de la RD 111 (1), son urbanisation doit s'inscrire en continuité du village existant et avec une morphologie urbaine proche de la forme villageoise existante : compacité, hauteur de type R+1/ R+2, adaptation à la pente,...

Les constructions existantes en contrebas de la route du cimetière sont de type pavillonnaire de densité intermédiaire, et de plain pied.

- le site offre également des points de vue à préserver sur le lac, notamment depuis le cheminement piéton bordant le site au Sud



Vue depuis le belvédère de la RD 111



Point de vue depuis à conserver depuis le cheminement piéton bordant le site au sud

Desserte, réseaux

Le site de projet (zone AUc) est accessible par la RD 111a puis par la route du cimetière, qui le longe sur toute sa limite Est.

Il est à noter que la construction existante sur le site dispose d'un accès privé par la RD 111 en partie haute de la parcelle. Toutefois, la création et l'aménagement de nouveaux accès sur cette départementale n'est plus possible à l'heure actuelle.

Un cheminement piéton (communal) existant, situé au Sud de la parcelle facilite la liaison piétonne avec le centre village.

Le site de projet est desservi par le réseau d'eau potable qui longe la route du cimetière.

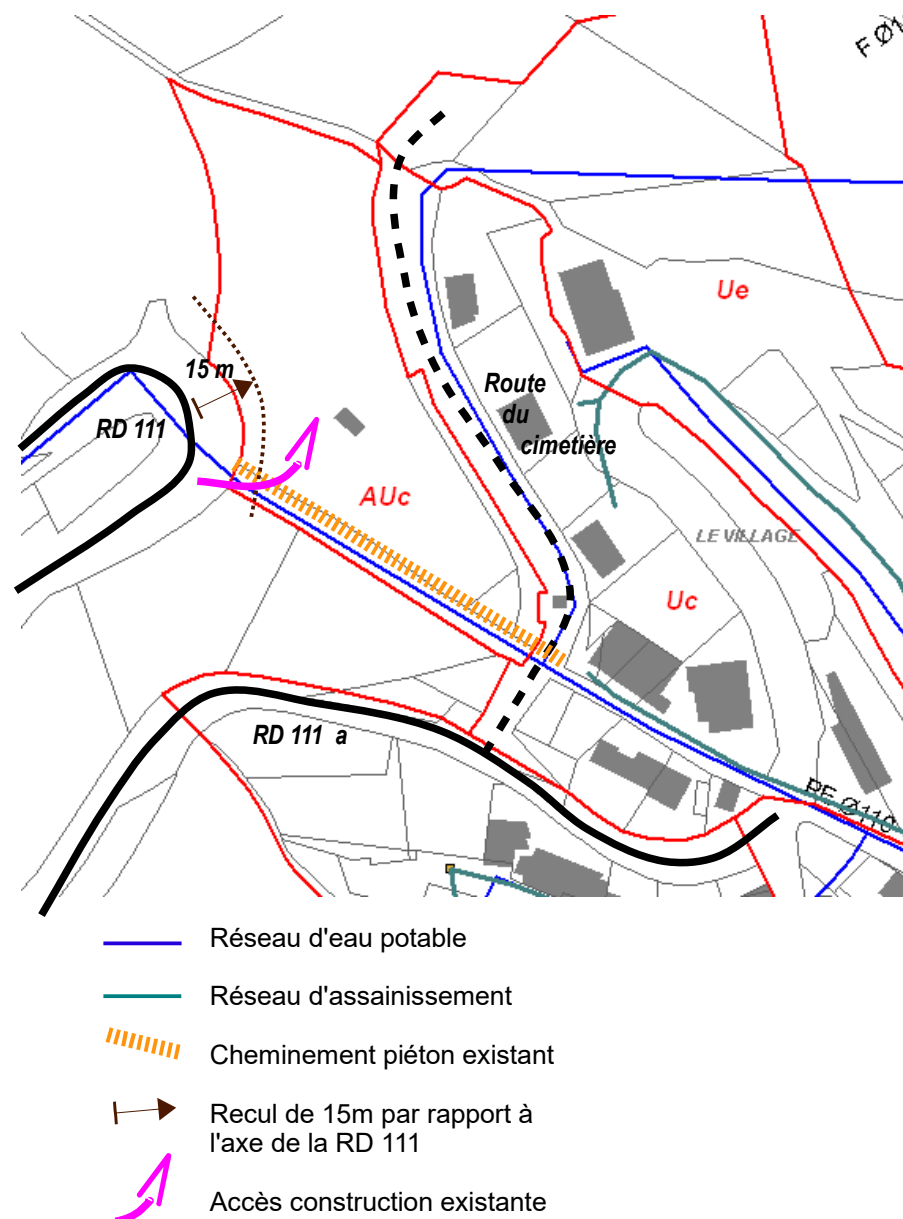
Le réseau d'assainissement existe à proximité du site.

Contraintes

La RD 111 qui borde le site de projet au Nord est concernée par un recul de 15m à partir de son axe. Ce recul n'impacte que peu les possibilités de construire sur le site.

La commune est concernée par un aléa feu de forêt fort à moyen au niveau du village. Le site est concerné par l'obligation de débroussaillage sur une bande de 50m aux abords des constructions, chantiers, travaux et installations de toute nature.

La commune étant concernée par un aléa mouvement de terrain moyen à fort, des précautions sont à prendre pour les travaux de terrassement à réaliser dans le cadre de l'aménagement de la zone.



Au vu des caractéristiques du site exposées précédemment, le choix est fait d'une urbanisation en bande, à implanter le long de la voie de desserte existante. Cette forme urbaine permet :

- une poursuite de la morphologie urbaine du village (bâti accolé type maisons de village)
- une adaptation à la pente et à l'environnement bâti : limitation de la hauteur des bâtiments à R+1
- un accès facilité aux constructions futures, sans création ou aménagement de voirie.

Les éléments remarquables du site sont par ailleurs préservés.

Composantes du projet

-  Bande d'implantation obligatoire des nouvelles constructions autorisées sur la zone : 8 à 12 logements minimum
Constructions type maisons de village accolées dans le respect de la morphologie urbaine villageoise
Hauteur en R+1 maximum : intégration des constructions à la pente et au paysage (échelonnage des hauteurs)
-  Construction existante : autorisation d'évolution mesurée de l'existant, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, annexes comprises

Principes de maillage

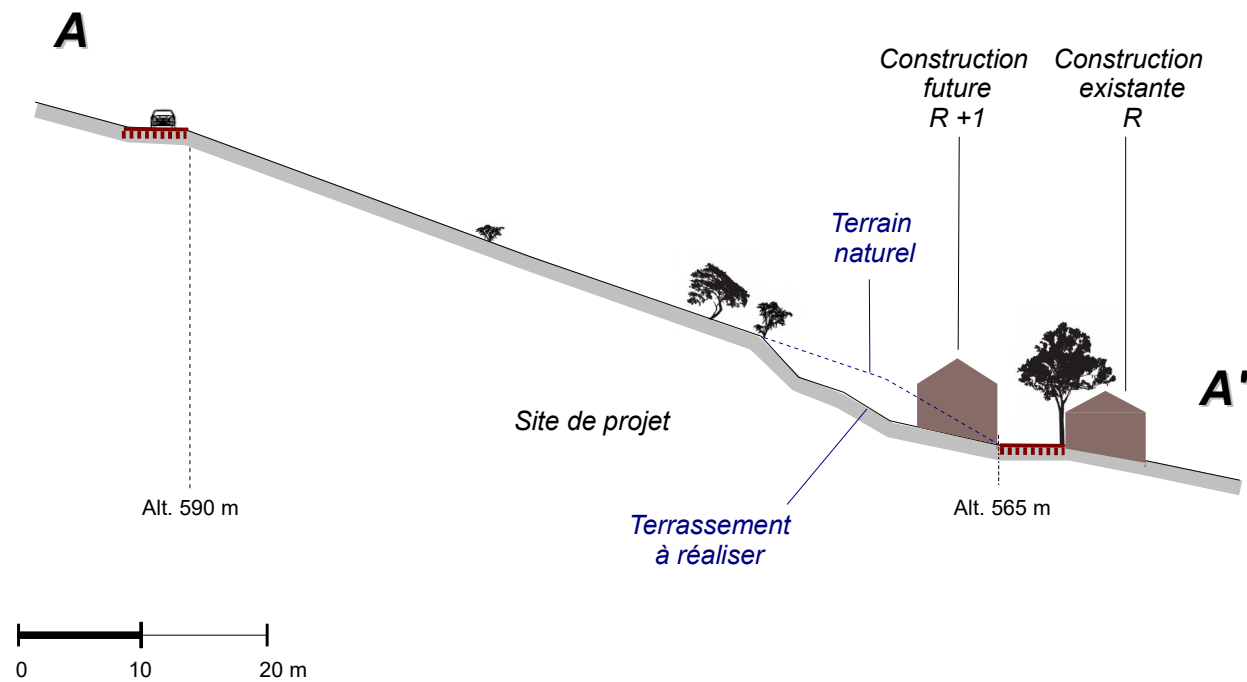
-  Voirie de desserte existante
-  Parking public à aménager
-  Cheminement piéton à maintenir
-  Maintien de l'accès privé existant

Intégration paysagère et environnementale

-  Axe d'écoulement existant
-  Abords de l'axe d'écoulement à préserver
-  Espace de jardin à maintenir – préservation ou remplacement de la végétation existante
-  Cône de vue à préserver



Insertion de principe en coupe





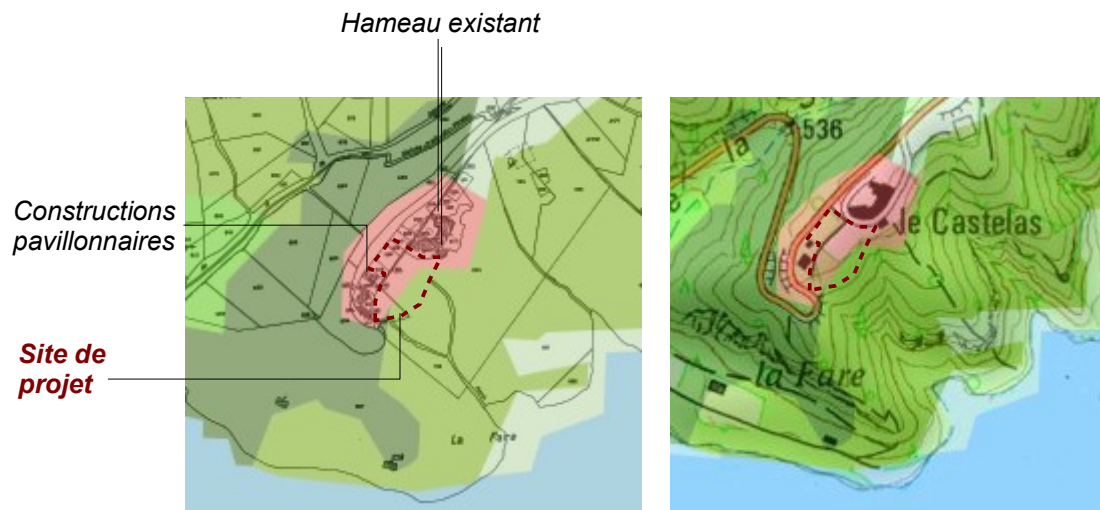
OAP N°2 Castellas

Occupation du sol

Le site de projet identifié au niveau du Castellas se situe à l'interface entre le hameau existant et quelques constructions pavillonnaires.

Il est principalement constitué d'un replat déjà partiellement aménagé, utilisé aujourd'hui à vocation de stationnement et d'espace public central de fait (voir photos page suivante). Ce replat comprend toutefois quelques arbres de haute tige qui présentent un caractère remarquable.

Le site s'étend ensuite en contrebas, sur une zone de maquis et garrigues, qui se développe en position de balcon face au lac.



Cartographie de l'occupation du sol, réalisée par le Centre régional de l'information géographique Provence-Alpes Côte d'Azur (CRIGE PACA) en 2006, sur la base de traitements d'images satellitaires, d'après la nomenclature européenne Corine Land Cover, adaptée aux spécificités régionales.

Sources : Géoportail

113. Bâti diffus

Groupement d'habitations et bâtiments annexes dispersés dans le milieu rural ou le milieu naturel.

Cette classe comprend les extensions récentes des noyaux villageois, les hameaux et l'habitat agricole dispersé comprenant des bâtiments d'exploitation ou des abris.
(Unité minimale de collecte : 0,5ha)

323. Maquis et garrigues

Associations végétales denses composées d'essences arbustives qui couvrent les terrains siliceux acides en milieu méditerranéen. Cette formation végétale comporte, en général, des chênes de petite taille, des oléastres, des arbousiers, des lentisques, des genévriers, des bruyères arborescentes et une strate inférieure de cistes et de bruyères basses.

(Unité minimale de collecte : 2,5ha)

312. Forêts de conifères

Formations végétales principalement constituées par des arbres, mais aussi par des buissons et arbustes, où dominent les espèces forestières de conifères.

(Unité minimale de collecte : 2,5ha)

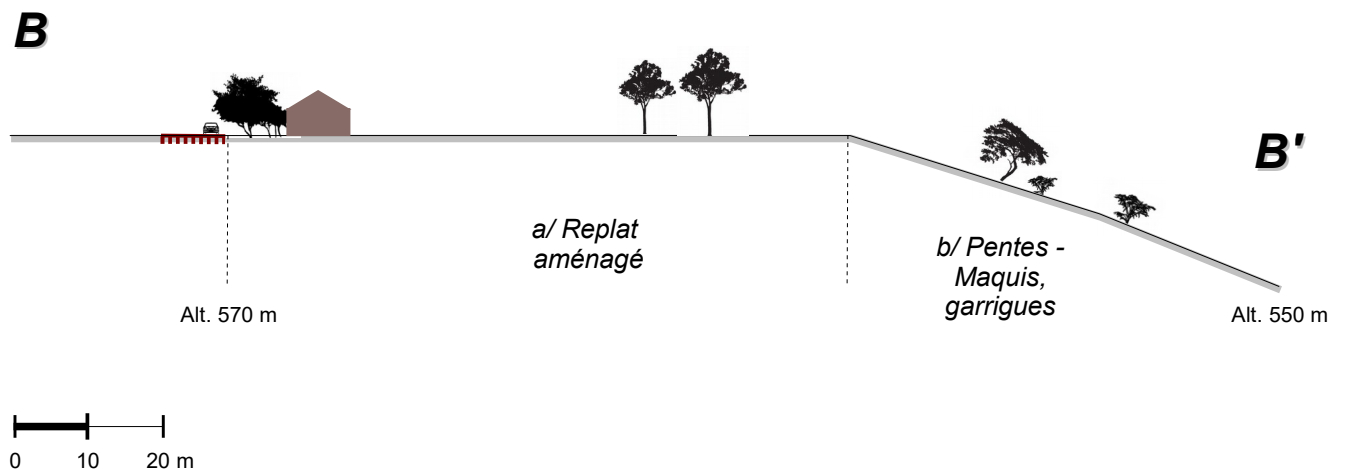


1 – Le Castellas : diagnostic du site

Topographie

Inscrit au sein des pentes boisées surplombant le lac, le site de projet bénéficie d'un large espace plat de nature à faciliter son urbanisation.

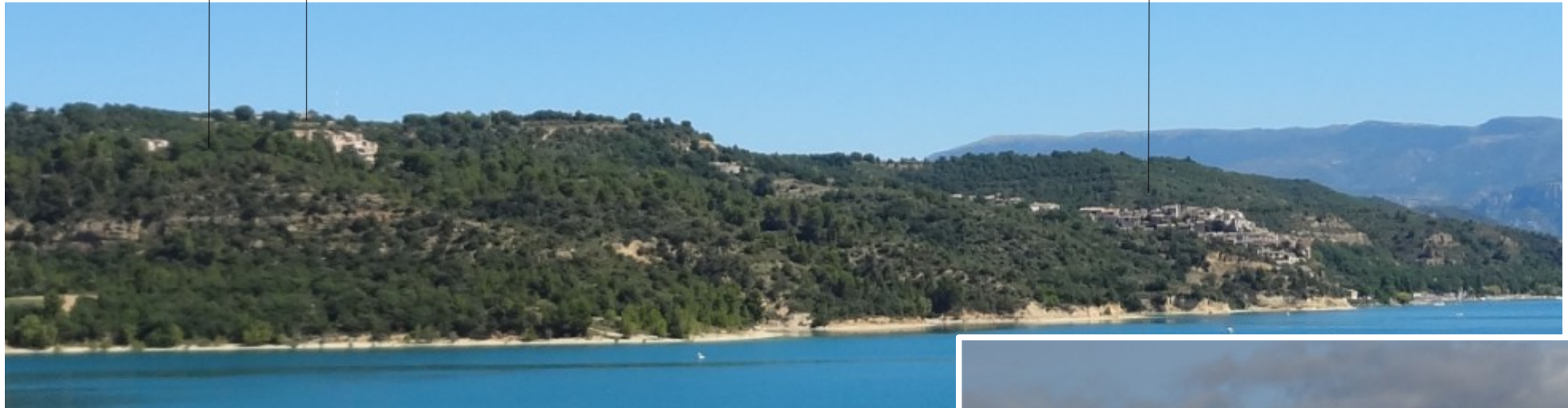
La zone de pente incluse dans la zone 1AU présente une pente plus marquée, qui induit des enjeux de covisibilité avec le lac.



Paysage et covisibilités

Site de projet Castellas

Village



De par sa situation géographique et la topographie du site, la zone de projet se situe en balcon face au lac de Sainte Croix. Cette situation induit des covisibilités marquées avec le Lac et sa rive opposée. L'intégration paysagère et architecturale et un paramètre important pour l'urbanisation future de ce site.

Toutefois cette situation « en miroir » du hameau existant est propice à une implantation des constructions en cohérence avec les formes urbaines traditionnelles : intégration à la pente, silhouette villageoise ou de hameau, architecture regroupée...

Site
de
projet



1 – Le Castellas : diagnostic du site

Enjeux écologiques

La zone 1AU est incluse dans 2 périmètres Natura 2000 qui couvrent l'intégralité du territoire communal. Elle se situe en face d'habitations de type pavillonnaire. Ce secteur est caractérisé par une chênaie verte avec un cortège floristique composé de Genêt d'Espagne (*Spartium junceum*), de Genévrier commun (*Juniperus communis*) et de Pin d'Alep (*Pinus halepensis*). Un seul habitat d'intérêt communautaire est présent dans la zone d'étude, recouvrant 0,87 ha (1,08 hectare à l'échelle de l'ensemble des sites à urbaniser sur la commune) soit moins de 0,1% de sa superficie totale au sein du site Natura 2000.

CHIROPTÈRES

D'après la base de données du Groupe Chiroptère de Provence, une petite colonie de 3 individus de Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*), a été observée en 2009 sur la commune. Les milieux semi-ouverts présents sur la zone 1AU sont potentiellement utilisés pour l'alimentation de cette espèce. Il n'a toutefois pas été trouvé de gîtes potentiels sur les zones en projet d'extension.

OISEAUX

Les espèces contactées lors des deux jours de prospection font partie du cortège classique appréciant les boisements clairs : Fauvette mélocéphale (*Sylvia melanocephala*). Des espèces liées à des forêts mixtes de feuillus et de conifères sont présentes telles que la Mésange huppée (*Lophophanes cristatus*) et le Geai des chênes (*Garrulus glandarius*).

ESPÈCES D'INTÉRÊT COMMUNAUTAIRE

Aucune espèce d'oiseaux d'intérêt communautaire ayant permis la désignation de la ZPS « Plateau de Valensole » n'est avérée dans la zone d'étude.

CONCLUSIONS

Au regard des différents éléments évalués, le projet de PLU de Sainte-Croix-du-Verdon implique une atteinte jugée comme très faible pour le site Natura 2000 SIC FR9302007 – Valensole et sur le site ZPS FR9312012 - Plateau de Valensole.

En effet, les secteurs de projet de PLU recouvrent une faible superficie (4.8 %) et se situent en périphérie des sites Natura 2000. De plus, l'absence de projets notoires dans les territoires avoisinants limite les problématiques de cumul d'impact. Ceci permet de conclure que le projet de PLU ne générera pas d'incidence notable dommageable sur les habitats et les espèces d'intérêt communautaire qui ont justifié la désignation des sites Natura 2000 présents à proximité ou dans la commune.

Bilan des habitats et des espèces d'intérêt communautaire et patrimoniaux par secteur :

Groupe considéré	Espèces ou entité	Présence sur les zones requalifiées dans le PLU					
		AUc	Ue	Ncc	Uah	1AU	Uc
Habitats	Forêts à <i>Quercus ilex</i> et <i>Quercus rotundifolia</i>				A	A	
Chauve-souris	Petit rhinolophe (<i>Rhinolophus hipposideros</i>)	P	P	P	P	P	P
Oiseaux	Fauvette à lunette (<i>Sylvia conspicillata</i>)	P					
	Bruant ortolan (<i>Emberiza hortulana</i>)	P		P			
	Pipit rousseline (<i>Anthus campestris</i>)	P		P			
	Engoulevent d'Europe (<i>Caprimulgus europaeus</i>)	P	P			P	
	Alouette Lulu (<i>Lullula arborea</i>)	P					

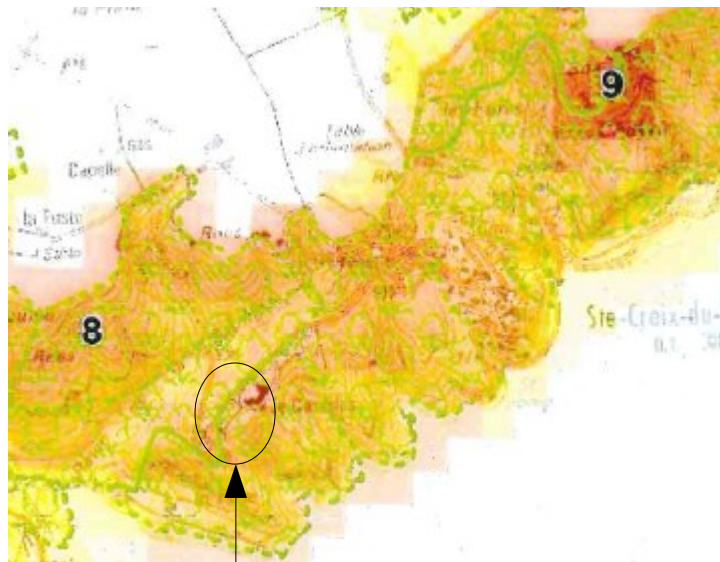
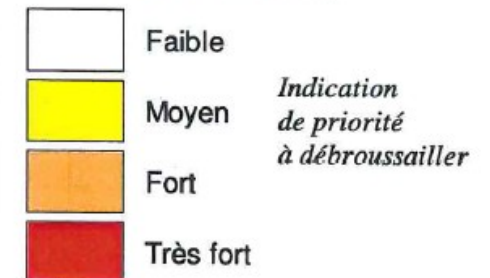
Risque feux de forêt

La commune de Sainte-Croix du Verdon est soumise à un aléa feu de forêt fort. L'arrêté préfectoral n°2007-1697 modifié en 2011 (n°2011-202) impose notamment le débroussaillage autour des habitations et aménagements (50 m, pouvant être porté à 100 m).

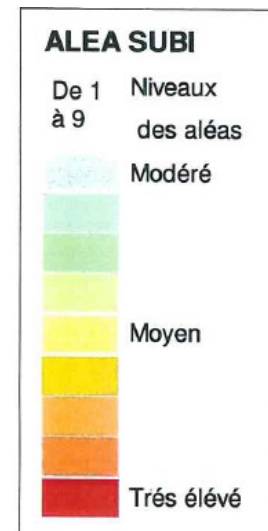
Le site du Castellas est inclus dans une zone d'aléas élevé qui induit des enjeux spécifiques de gestion du risque feux de forêt.



Exposition des habitations à l'aléa feu de forêt



Le Castellas – Site de projet



Sources : DDT 04

Synthèse des contraintes et enjeux

Atouts

- Un site en grande partie aménagé qui s'inscrit dans un contexte urbanisé
- Un replat facilement urbanisable
- L'absence d'enjeux agricoles

Contraintes

- Un contexte partiellement boisé (3500 m²) qui présente un intérêt paysager mais des enjeux écologiques réduits (étude ECOVIA – novembre 2013)
- Quelques arbres remarquables
- Des covisibilités à prendre en compte
- Un enjeu de gestion du risque feux de forêt

Enjeux :

- Développer l'urbanisation sur l'espace déjà aménagé tout en garantissant l'intégration paysagère et environnementale par une végétalisation importante et la préservation des éléments boisés remarquables
- Valoriser la topographie du site par une implantation et des formes urbaines reprenant les morphologies traditionnelles du village et du hameau existant (définition des contours de la zone 1AU sur les courbes de niveau)
- Améliorer la gestion du risque feux de forêt par des traitements adaptés en périphérie de l'urbanisation (aménagement de l'interface forêt/ habitat à la faveur du développement de l'urbanisation projeté sur le site)

Afin de répondre à ces enjeux, l'urbanisation du site sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement sera encadrée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intéressant l'ensemble de la zone 1AU, associé à un règlement adapté à la mise en œuvre des principes de l'OAP.

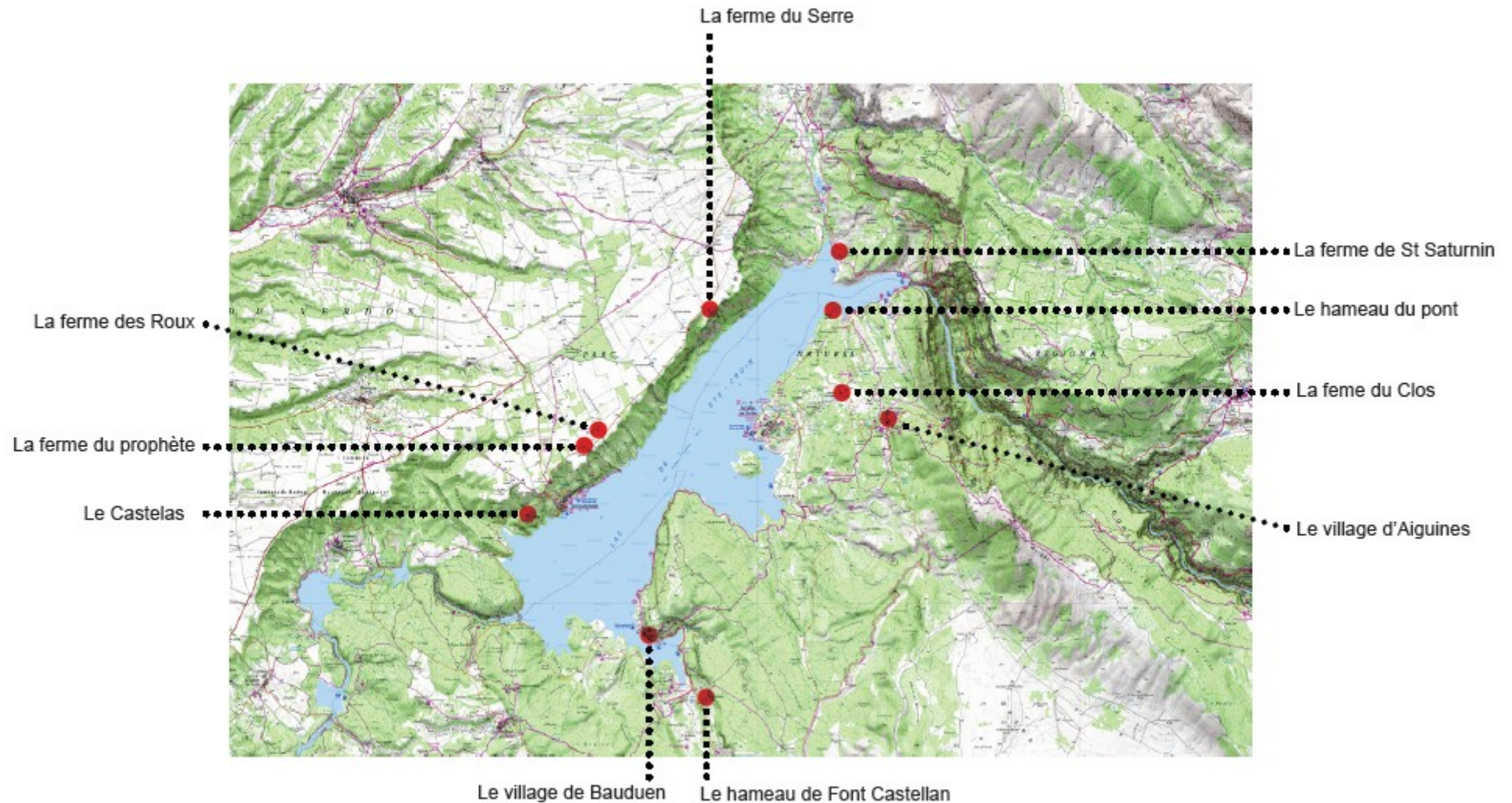
Extrait du projet de plan de zonage :
Définition des limites de la zone 1AU en appui sur les courbes de niveau



- Pentes boisées : Maintien du caractère végétalisé pour des enjeux d'intégration paysagère et environnementale
En jeu de gestion de l'interface forêt/ habitat
- Arbres remarquables
- Espace aménagé favorable à l'accueil d'une urbanisation
- Espace plat favorable à une urbanisation en continuité des constructions existantes
- Prise en compte des covisibilités : intégration paysagère, topographique et architecturale

2 – Définition de la notion de hameau nouveau autour du Lac de Sainte Croix

Les possibles sources d'inspirations



2 – Définition de la notion de hameau nouveau autour du Lac de Sainte Croix

Pour respecter au mieux le patrimoine paysager et architectural existant, le projet de hameau nouveau trouvera dans une dizaine de regroupements bâtis à proximité directe du lac, un guide dans la définition d'une notion de hameau autour du lac de Ste Croix. Bien que ces regroupements ne soient pas tous des hameaux, ils constituent une source d'inspiration sur des détails architecturaux, une imbrication avec les espaces naturels, un rapport au paysage, etc. qui serviront le respect de l'environnement et du patrimoine entourant le projet.



les pentes et les décrochés de toits du hameau du pont



l'organisation du bâti au Castellas



une fenêtre sur le paysage créée par les bâtiments

2 – Définition de la notion de hameau nouveau autour du Lac de Sainte Croix



L'exemple du hameau du Castellas existant

Créé dans les années 70, le hameau a fait l'objet d'une conception particulièrement soignée. Sa **morphologie, calquée sur celle du village** donne au hameau une **silhouette villageoise parfaitement intégrée à l'environnement**.

Il est constitué d'un **bâti dense organisé autour d'un espace public central**. Les passages et courettes sont nombreux. Le bâti s'implante en limite de voie ou d'espace public. Les **maisons mitoyennes s'imbriquent avec les logements collectifs**. Comme dans le village, le hameau étant construit sur des terrains en pente, les constructions s'élèvent sur **2 étages** au niveau de la place centrale et peuvent atteindre une hauteur de **R+ 3 au niveau de la voie située en contrebas**.

Le hameau comporte aujourd'hui une **majorité de résidences secondaires**. On y trouve également **1 pizzeria**. Au Sud du hameau, en discontinuité de la tache urbaine, se trouvent **2 constructions isolées : une auberge et une maison d'habitation**.

Le hameau nouveau à implanté sur le site du Castellas devra nettement s'inspirer de ces principes urbains et architecturaux pour s'inscrire en reflet de l'urbanisation existante et en cohérence avec l'implantation traditionnelle du bâti sur la commune.



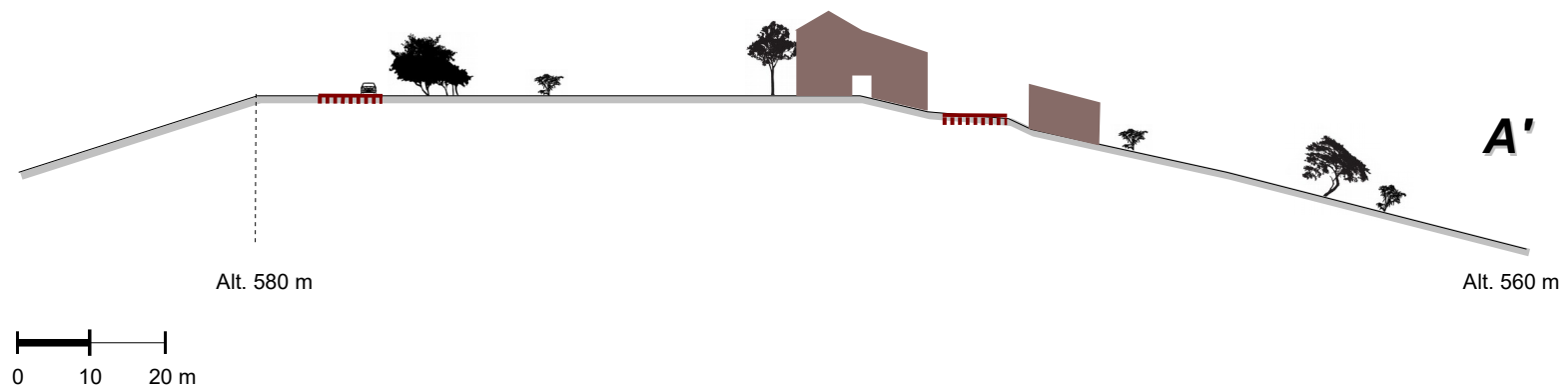
- Bâti
- Continuité d'urbanisation au sens des lois Montagne et Littoral (périmètre de 25 m autour du bâti)
- Tache urbaine

2 – Définition de la notion de hameau nouveau autour du Lac de Sainte Croix



*L'exemple du hameau du Castellas existant
Coupe*

A



3 – Le site d'implantation : principes d'insertion d'un hameau nouveau intégré à l'environnement

Principes d'implantation du bâti

-  Zone d'implantation obligatoire des nouvelles constructions autorisées sur la zone : 15 à 20 logements
Typologie de construction mixte : maison individuelles accolées et/ou logements intermédiaires
Hauteur en R+1 maximum : intégration des constructions à la pente et au paysage
-  Possibilité de hauteur en R+2 maximum : intégration des constructions à la pente et au paysage - échelonnage des hauteurs
-  Zone d'implantation des nouvelles constructions autorisées en prolongement de l'urbanisation existante : densité moyenne de 20 logements / ha
Hauteur en R+1 maximum : intégration des constructions dans le paysage

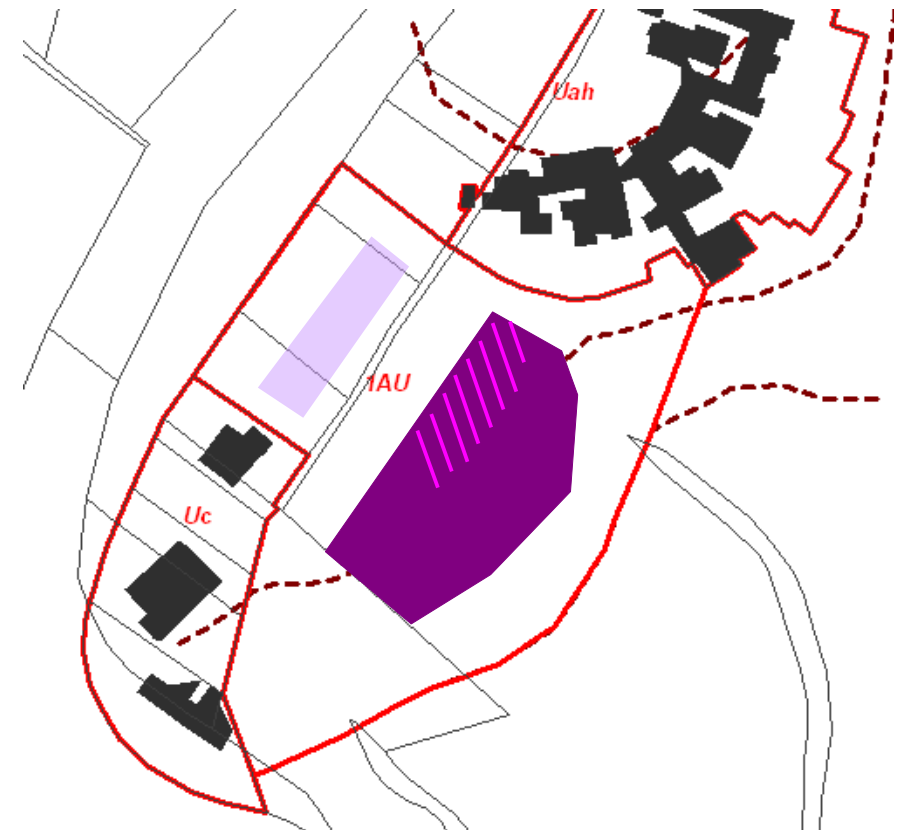
Hameau nouveau intégré à l'environnement

L'**implantation du bâti est circonscrite** au niveau de l'espace de replat déjà aménagé, identifié dans le cadre du diagnostic du site, et en frange de la première courbe de niveau existante (surface totale de la zone d'implantation: 2500m²).

Ce positionnement permet une **exploitation optimale de l'espace plat**. L'utilisation, bien que minime, de la pente vise à **affirmer une implantation de type « hameau perché »** compatible avec les formes urbaines traditionnelles existantes sur la commune.

Une **dégressivité des hauteurs** est également prévue. Une hauteur plus importante est autorisée en partie Nord de la zone d'implantation afin de permettre la réalisation de différentes typologies de logements. Cette déclinaison des hauteurs favorisera également une **inscription cohérente de la silhouette du futur hameau dans le paysage**.

L'implantation prévue impose également la **compacité du bâti**, dans le respect des formes urbaines locales (mitoyenneté, imbrication des volumes...)



Prolongement de l'urbanisation existante

La bande d'implantation disposée à l'arrière du hameau nouveau permet de proposer des **formes urbaines intermédiaires** afin de créer une transition entre le hameau du Castellas, le hameau nouveau intégré à l'environnement et les constructions existantes.

3 – Le site d'implantation : principes d'insertion d'un hameau nouveau intégré à l'environnement

Principes de traitement des jardins et espaces publics végétalisés

-  Espaces de jardins privatifs
-  Mail planté (présence d'arbres de haute tiges obligatoire)
-  Maintien des arbres de haute tige existants
-  Traitement végétalisé des terrassements à réaliser
-  Cône de vue à préserver
-  Coupure naturelle à préserver

Malgré une zone d'implantation du bâti clairement circonscrite, les limites de la zone 1AU intègrent l'environnement du futur hameau afin d'en garantir l'aménagement cohérent, dans le respect des enjeux paysagers, environnementaux et de gestion du risque feux de forêt.

A cette fin, la pente boisée située en contrebas du futur hameau sera traitée en **espace de jardins privatifs**, puis majoritairement en **espace publics et récréatif** planté. Les plantations de haute tige, d'essences locales, participeront à l'intégration paysagère. Les terrassements nécessaires seront obligatoirement végétalisés pour en limiter l'impact paysager.

Cette zone constituera également un espace d'interface forêt habitat aménagé, propre à lutter contre le risque feux de forêt sur la zone.

Au Sud Ouest et au Nord Est, les **coupures naturelles** seront obligatoirement préservées, dans le respect des équilibres écologiques du site. Ces espaces de respiration permettront également de ménager les cônes de vue sur le lac.

A l'Ouest et au Nord du site, la transition entre le futur hameau et les constructions existantes sera également traité sous forme de **mail planté**. Sur cet espace, les **plantations de haute tige existantes seront préservées** afin de conserver les caractéristiques paysagères du site et ses équilibres écologiques.



Autour de la bande d'implantation à l'arrière du hameau nouveau, l'espace sera également traité sous forme de **mail planté**. Les arbres de hautes tiges existants en limite de la zone 1AU seront préservés.

L'urbanisation devant respecter un recul de 15m de la RD111, les espaces de jardins privatifs seront créés à l'arrière des constructions et permettront également de préserver les cônes de vues sur le massif boisé.

3 – Le site d'implantation : principes d'insertion d'un hameau nouveau intégré à l'environnement

Principes de traitement des voiries et stationnement

- Chemin existant à aménager en voirie de desserte du futur hameau
- Espaces de stationnement à aménager
- P** stationnement visiteur en entrée de hameau
- Cheminement piéton/ desserte piétonne interne du hameau
- Placette piétonne

La création de circulation automobile sera limitée au maximum. La desserte du futur hameau se réalisera par aménagement de la piste existante pour la desserte des constructions pavillonnaires.

Les stationnements privés s'organiseront le long de cette voie. En complément, un **espace de stationnement visiteur** sera réalisé en entrée de hameau.

A l'intérieur du hameau, la circulation sera réservée aux **déplacements piétons**, un **espace public central** de type placette sera aménagé au cœur du hameau, qui sera par ailleurs largement tourné vers les espaces publics périphériques de type « mail ».

Concernant la bande d'implantation à l'arrière du hameau, la desserte sera également assurée par aménagement de la piste existante. Le stationnement privé sera géré au sein des parcelles privées.

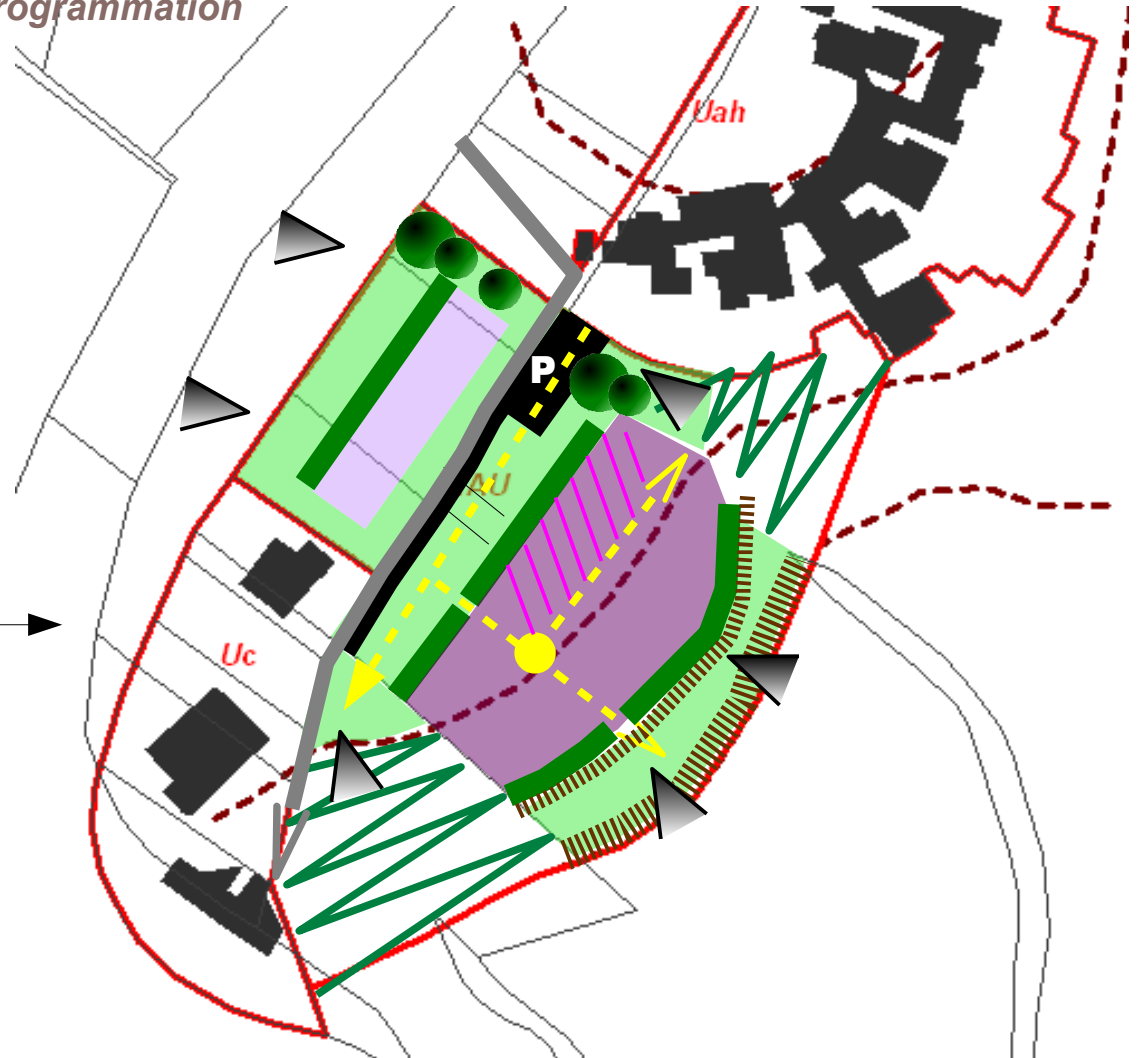
L'implantation des constructions devra respecter un recul de 15m depuis l'axe de la RD111.



3 – Le site d'implantation : principes d'insertion d'un hameau nouveau intégré à l'environnement



Mise en forme des contraintes : propositions pour la constitution d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation



3 – Le site d'implantation : principes d'insertion d'un hameau nouveau intégré à l'environnement

Composantes du projet

-  Zone d'implantation obligatoire des nouvelles constructions autorisées sur la zone : 15 à 20 logements
Typologie de construction mixte : maison individuelles accolées et/ou logements intermédiaires
Hauteur en R+1 maximum : intégration des constructions à la pente et au paysage
-  Possibilité de hauteur en R+2 maximum : intégration des constructions à la pente et au paysage - échelonnage des hauteurs
-  Zone d'implantation des nouvelles constructions autorisées en prolongement de l'urbanisation existante : densité moyenne de 20 logements / ha
Hauteur en R+1 maximum : intégration des constructions dans le paysage

Principes de maillage

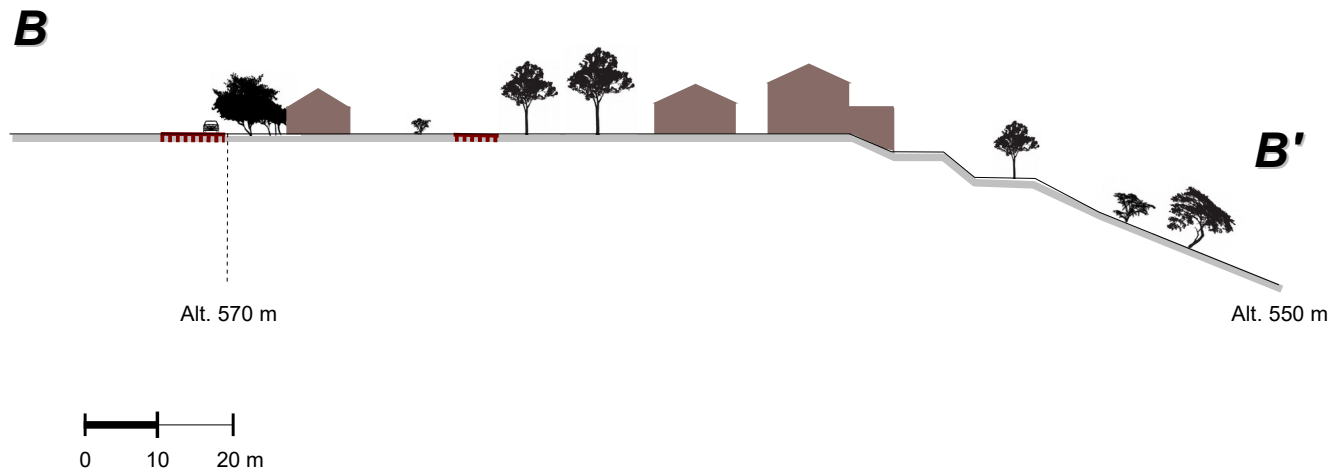
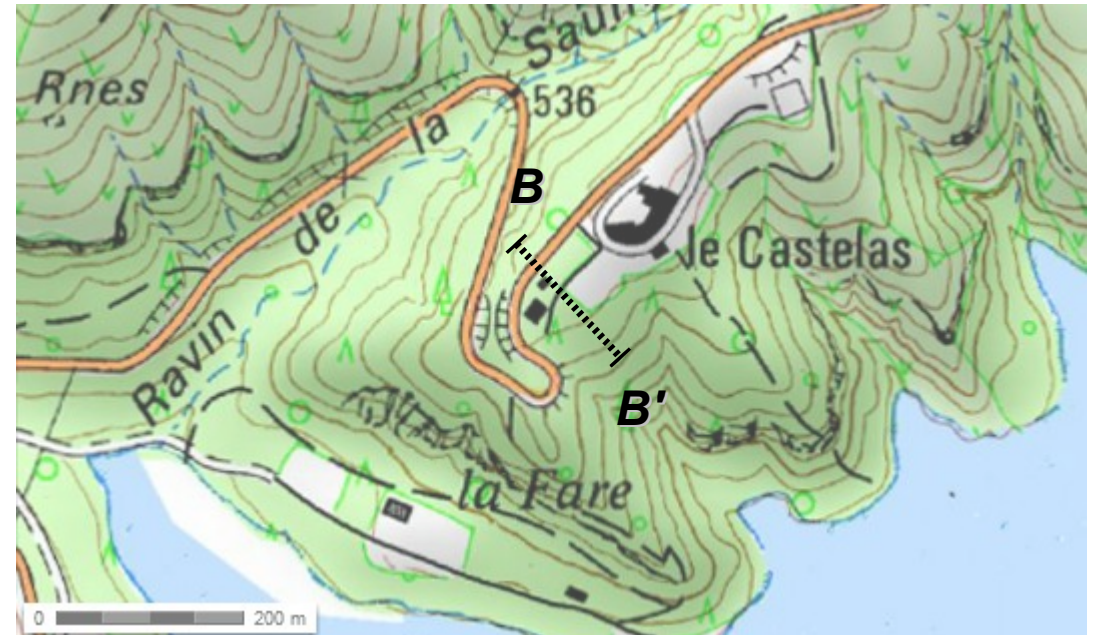
-  Chemin existant à aménager en voirie de desserte du futur hameau
-  Espaces de stationnement à aménager  stationnement visiteur en entrée de hameau
-  Cheminement piéton/ desserte piétonne interne du hameau
-  Placette piétonne

Intégration paysagère et environnementale

-  Espaces de jardins privés
-  Mail planté d'essences locales (présence d'arbres de haute tiges obligatoire)
-  Maintien des arbres de haute tige existants
-  Traitement végétalisé des terrassements à réaliser
-  Cône de vue à préserver
-  Coupure naturelle à préserver

3 – Le site d'implantation : principes d'insertion d'un hameau nouveau intégré à l'environnement

Topographie : principes d'inscription dans la pente



3 – Le site d'implantation : principes d'insertion d'un hameau nouveau intégré à l'environnement

