

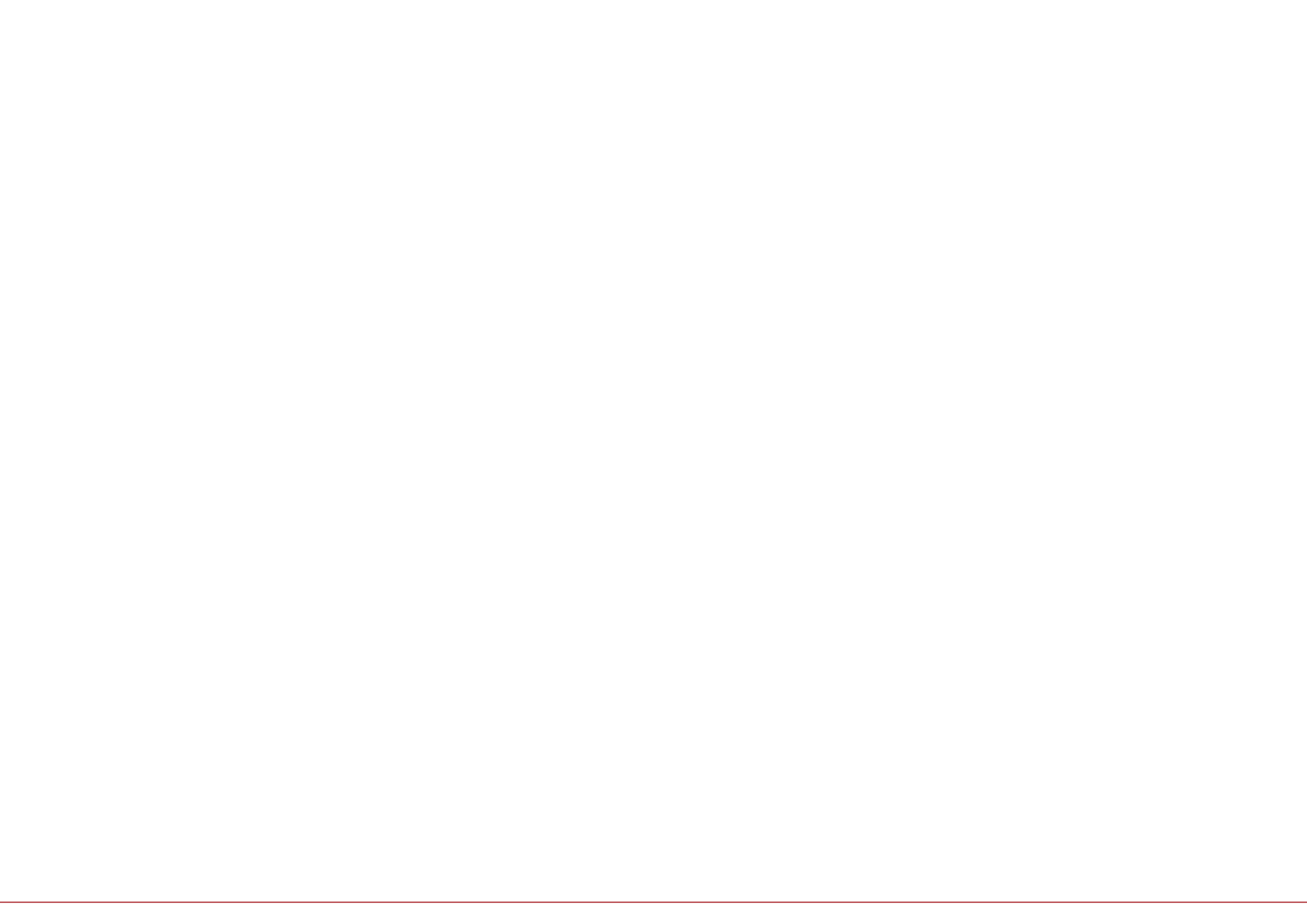
LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

APPROUVÉ LE

27/09/2022

PIÈCE DU PLUI

3

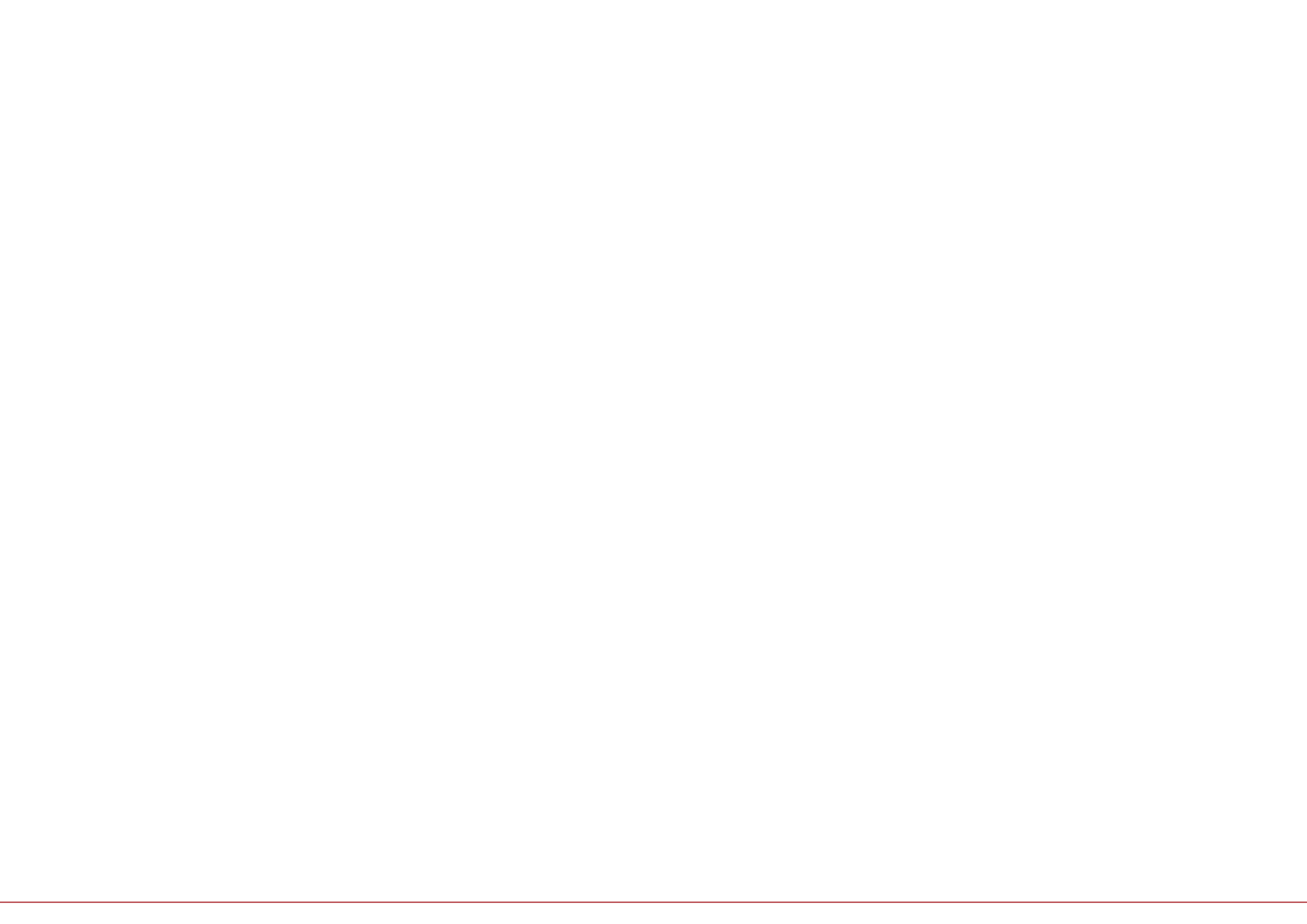


PRÉAMBULE	1	Chaudon-Norante	62
Le contexte législatif et réglementaire des OAP	2	1/ Espace d'évolution artisanale.....	64
Une élaboration conjointe entre les acteurs du territoire.....	3	2/ Bourg ancien.....	66
L'APPROCHE AUTOUR DES OAP	5	Clumanc	68
Présentation des différents types d'OAP	6	1/ Secteur d'équipement.....	70
Principes applicables aux OAP Habitat (1AUH).....	6	2/ Laubre.....	72
Contenu et lecture du dossier.....	8	3/ Valaury.....	74
LES OAP SECTORIELLES	13	4/ Rivière.....	76
Allons.....	14	5/ Les Nèbles.....	78
1/ Entrée de village.....	16	6/ Toueste.....	80
2/ Espace économique.....	18	La Mûre-Argens	82
Angles.....	20	1/ Résidence sénior.....	84
1/ Terrain communal.....	22	La Palud-sur-Verdon	86
2/ Centre ancien.....	24	1/ Le Vignal.....	88
3/ Les Steppes du Khaan.....	26	2/ Sud du village.....	90
Barrême.....	28	3/ Entrée du village.....	92
1/ Les Ferrages.....	30	Moriez	94
2/ Haut du village.....	32	1/ Village.....	96
3/ Centre village.....	34	2/ Hyèges.....	98
4/ Gévaudan.....	40	3/ Espace économique.....	100
5/ Les Arbueyes.....	42	Rougon	102
Blieux.....	44	1/ Le Rocher de Madeleine.....	104
1/ Site panoramique.....	46	2/ Secteur d'équipement.....	112
2/ Village ancien.....	48	Saint-André-les-Alpes	116
Castellane.....	50	1/ Quartier pavillonnaire.....	118
1/ Centre bourg.....	52	2/ Centrevillage.....	120
2/ Quartier des Listes.....	56	3/ Sud village.....	122
3/ Destination Ailleurs.....	58	4/ Secteur du SYDEVOM.....	124
4/ Les Hameaux du Cheiron.....	60	5/ Base nautique	126

Saint-Jacques.....	128	3/ Commerce et économie : stratégie territoriale.....	174
1/ Entrée de village.....	130	Rappel des objectifs fixés par le PADD du PLUi.....	175
Saint-Julien-du-Verdon.....	132	1/ Promouvoir le maintien et le développement des commerces en centre village.....	176
1/ Cœur de village.....	134	2/ Optimiser le foncier économique et valoriser sa mixité d'usage	182
Saint-Lions.....	136	3/ Développer et renforcer le tissu artisanal sur l'ensemble du territoire.....	185
1/ Village ancien.....	138	4/ Agriculture : évolution des pratiques et intégration paysagère.....	188
Senez-Le Poil.....	140	Rappel des objectifs fixés par le PADD du PLUi.....	189
1/ Les Ferais.....	142	1/ Améliorer la qualité architecturale des installations agricoles au vue des besoins nécessaires à l'activité.....	190
2/ La Maurelière.....	144	2/ Développer et diversifier l'activité agricole sur l'ensemble du territoire.....	193
3/ Le Centre de Fontchaude.....	146		
4/ Boade.....	148		
5/ Secteur d'équipement.....	150		
6/ Village patrimonial du Poil.....	152		
Tartonne.....	154		
1/ Maladrech	156		
OAP THÉMATIQUE.....	158		
Préambule.....	159		
Modes d'emploi des OAP thématiques.....	159		
1/ OAP Densification : Maîtrise et anticipation.....	160		
Rappel des objectifs fixés par le PADD du PLUi.....	161		
1/ Optimiser et rationaliser le potentiel foncier en «dents creuses».....	163		
2/ Garantir l'intégration des nouvelles constructions dans un contexte de vallée inondable.....	165		
2/ OAP Opération Grand Site : Gestion Durable à l'échelle de la vallée du Verdon.....	166		
Rappel des objectifs fixés par le PADD du PLUi.....	167		
1/ Aménager et sécuriser les sites d'embarquement et débarquement des activités d'eau vive.....	169		
2/ Valoriser le site emblématique du Point Sublime.....	171		



Cittanova





PREAMBULE

LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme.

L'**article L.151-6 du Code l'Urbanisme** prévoit notamment que : « 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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles».

L'**article L.151-7 du Code l'Urbanisme** précise que : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

- 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;
- 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

UNE ÉLABORATION CONJOINTE ENTRE LES ACTEURS DU TERRITOIRE

Des OAP élaborées progressivement et en association avec les élus et acteurs locaux

Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire et d'affiner à la parcelle la phase de « construction », les secteurs d'OAP ont pu faire l'objet de plusieurs temps d'échanges et de travail.

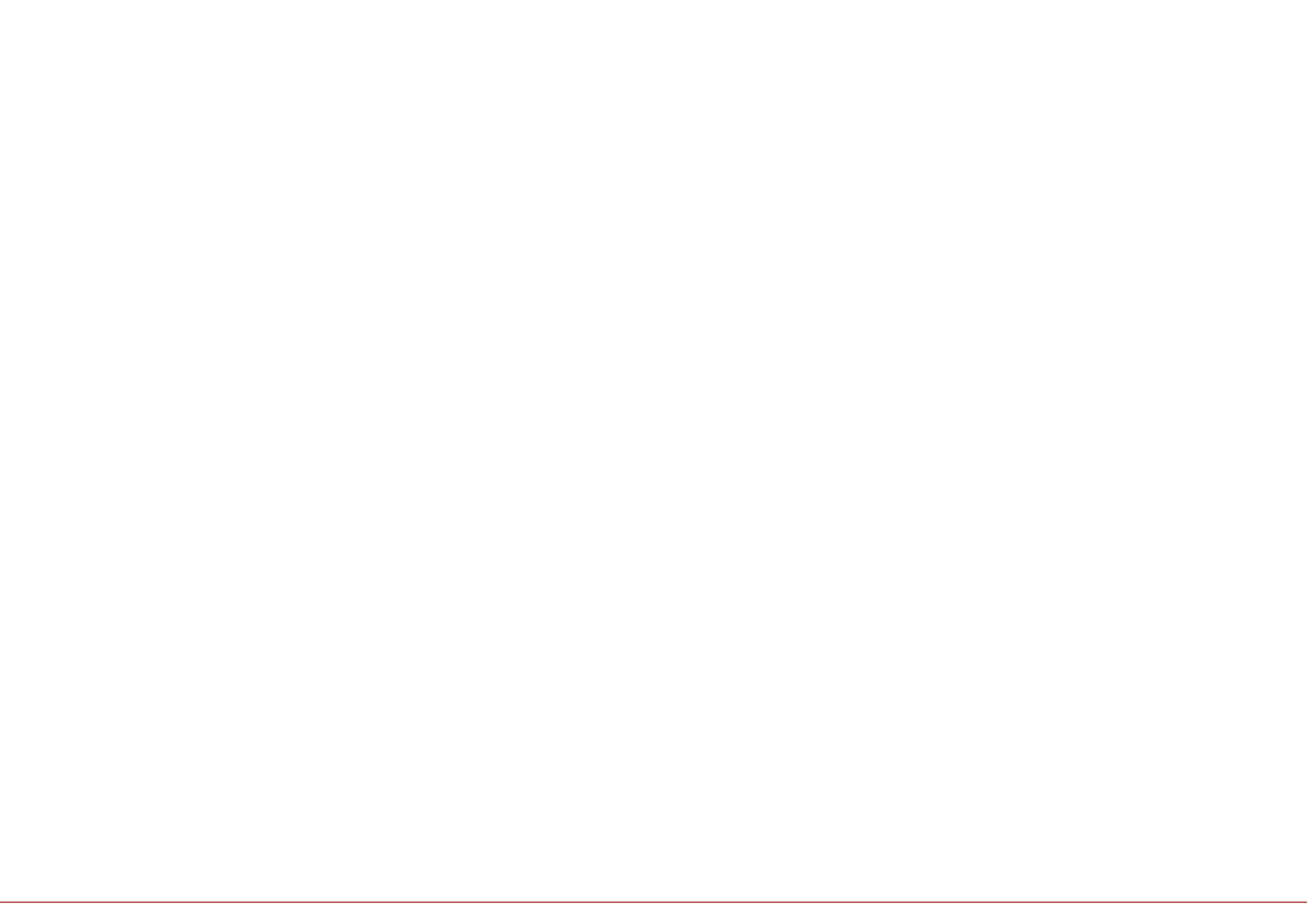
La première phase a permis une approche globale des « possibles ». L'ensemble des secteurs de projet imaginés par les communes ont fait l'objet d'un premier recensement et d'une première étape de priorisation de ces secteurs au regard de critères urbains, environnementaux, paysagers, mais aussi de capacités.

La deuxième étape, quant à elle, a permis sur site de considérer la compatibilité entre le périmètre du site et ses réalités avec le projet initialement imaginé par les élus.

C'est donc lors de la troisième étape et par la mise en place de plusieurs sessions de travail avec les communes que l'organisation et les intangibles de projet ont été affinés. Ces périodes ont parfois été tenues en présence des Personnes Publiques Associées, et notamment les représentants de la Direction Départementale des Territoires et l'Architecte des Bâtiments de France . Cette association des acteurs du territoire a permis d'apporter une expertise sur l'emplacement des secteurs de projets et la teneur des prescriptions associées et ainsi de co-construire un projet et une vision d'ensemble commune.

Parallèlement, plusieurs échanges, tout au long de la procédure, ont permis de détailler les projets et répondre aux besoins et projets communaux, en réponse aux attentes et objectifs définis dans le PADD.







L'APPROCHE AUTOUR DES OAP

PRÉSENTATION DES DIFFÉRENTS TYPES D'OAP

Les OAP sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « sectorielles » répondent en tout point à un projet spécifique et s'attachent à un périmètre défini. L'objectif de chaque OAP est de répondre aux enjeux de la zone et donc de proposer des aménagements futurs en lien et en adéquation avec l'environnement immédiat et le contexte communal, bâti, paysager et environnemental.

Les OAP secteurs sont réparties selon leur objectif, que ce soit une vocation principale d'habitat, d'équipement ou d'activités, en lien direct avec le document graphique du territoire.

Des OAP thématiques

Cinq OAP thématiques ont été élaborées, ayant chacune leur finalité spécifique :

- > Une OAP Densification afin de cadrer l'évolution des zones urbaines diffuses et éparses où certains risques environnementaux dominant et doivent être considérés ;
- > Une OAP Opération Grand Site afin d'assurer et cadrer une gestion durable à l'échelle de la vallée du Verdon ;
- > Une OAP Commerce et Economie qui, en réponse à l'absence actuelle de SCoT, tente de détailler une stratégie territoriale et cibler les dynamiques à valoriser ;
- > Une OAP Agriculture cherchant à orienter les aménagements et les intégrations des constructions dans le milieu rural et montagnard qui définit le territoire ;

PRINCIPES APPLICABLES AUX OAP HABITAT (1AUH)

Présentation Générale

Les secteurs sont des terrains en extension et non bâti (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine). Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble ou des opérations de logements plus ponctuelles, empreints des caractéristiques architecturales, paysagères de l'environnement immédiat.

Il s'agit de venir « achever » ou « compléter » la forme urbaine sans mettre en péril les capacités structurelles de l'existant et en réponse aux besoins formulés par les communes d'accueil.

Elements de définition des différents types d'habitat

Par « habitat individuel », on considère un bâtiment dans lequel un unique logement est inclus en disposant d'une entrée unique. Il s'agit donc d'une typologie de type maison individuelle.

Par « habitat mitoyen », on considère deux constructions solidaires sur leur limite séparative de parcelle commune. L'habitat mitoyen peut accueillir un ou plusieurs logements dépendamment de la typologie.

L'« habitat collectif » considère une construction accueillant plusieurs logements. Son gabarit et sa forme son définit selon les règles identifiées dans l'OAP.

Composition urbaine préférentielle

Les secteurs de projet devront comprendre, lorsque l'OAP ne précise rien, une offre de terrains à bâtir de tailles variées respectant la capacité d'accueil du site, en se référant au tissu environnant en terme de gabarit et de volumétrie.

Lorsque l'OAP le précise, les secteurs devront permettre la réalisation d'un espace public mutualisé entre l'opération et le tissu environnant.

Les secteurs de projets incluant une création de voirie devront rechercher autant que possible de se connecter aux quartiers environnant de manière sécuritaire et intégrée.

Densité minimale

La densité minimale demandée par les OAP et le nombre de logements attendus doivent être respectés.

Principes de voirie

Pour les secteurs concernés, la desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent et à rechercher une constante connexion avec l'existant.

Les matériaux favorisant l'infiltration à la parcelle et au sein de l'espace public, à travers les voiries notamment, seront également recherchés et largement encouragés.

Principes relatifs à l'espace public

Les secteurs de projets incluant la création d'espaces publics et communs chercheront à articuler ces espaces de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique.

Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du quartier concerné par l'opération sans oublier la réflexion à l'échelle plus globale.

La mutualisation des espaces dédiés aux usages publics comme le stationnement sera encouragée afin de libérer de l'espace dédié aux espaces publics paysagers, ou aux dynamiques naturelles du site (hydrologie notamment).

L'orientation des éclairages publics devra être fixée vers le sol.

Gestion des déchets

Les secteurs de projets à grande échelle devront intégrer la question de la gestion des déchets.

Traitement qualitatif des lisières urbaines

Les limites des secteurs de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière sera portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé.

Gestion de l'eau

Le traitement du ruissellement à l'échelle de l'opération et/ou de la parcelle devra être pris en compte et démontré.

L'aménagement devra rechercher à limiter le ruissellement des eaux pluviales, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, le maintien ou la création de noues paysagères, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Les cheminements et emplacements de parkings extérieurs chercheront tant que possible à être réalisés en matériaux perméables.

Aucun aménagement allant à l'encontre des dynamiques hydrologiques naturelles du site ne pourra être défendu.

Objectifs énergétiques

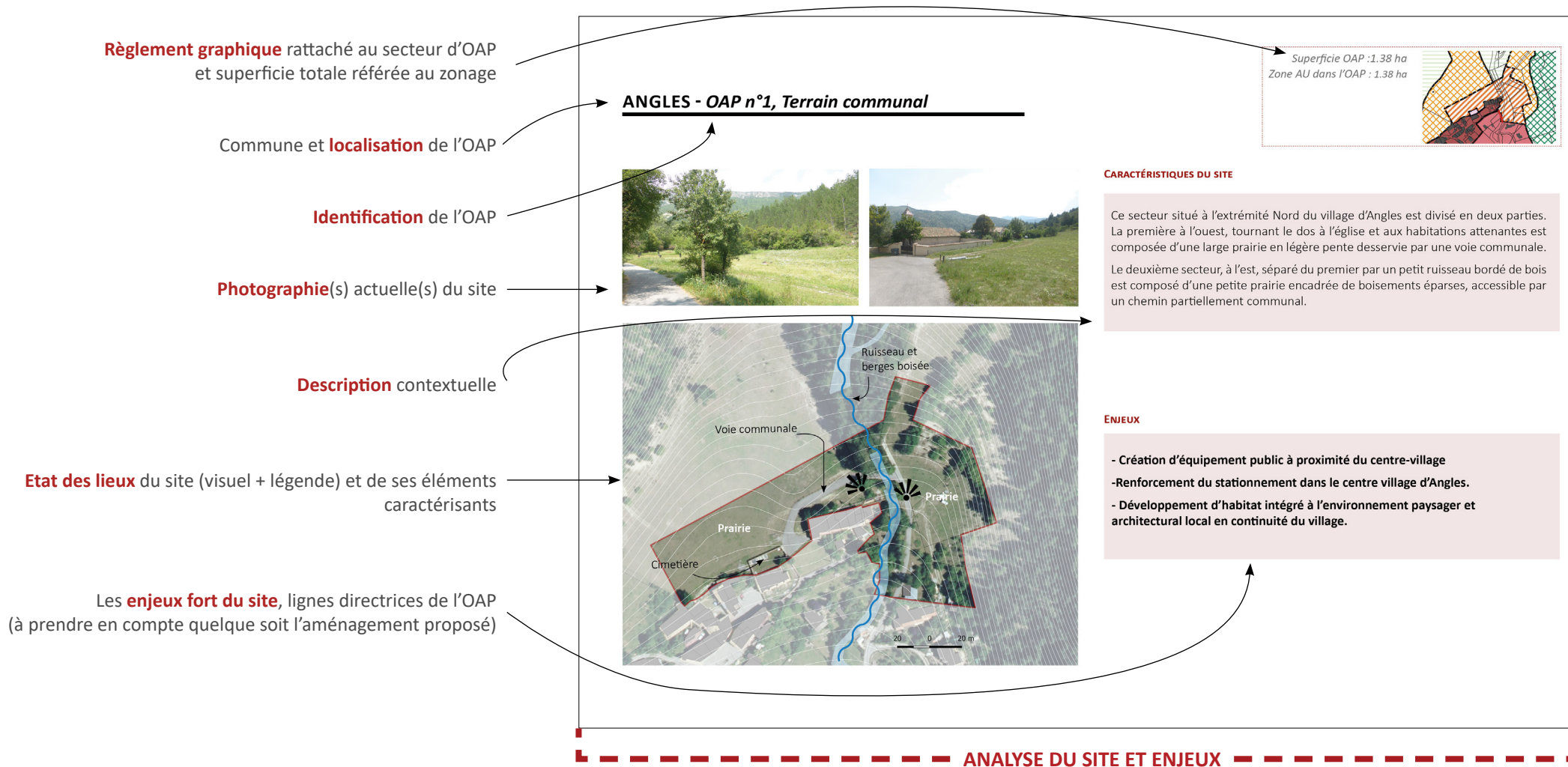
Dans le respect du cadre d'intégration architecturale et environnementale, les constructions sont encouragées à proposer des éléments afin d'améliorer leurs performances énergétiques.

CONTENU ET LECTURE DU DOSSIER

La méthode

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation présentées dans le document sont élaborées de la même manière de façon à en faciliter la lecture.

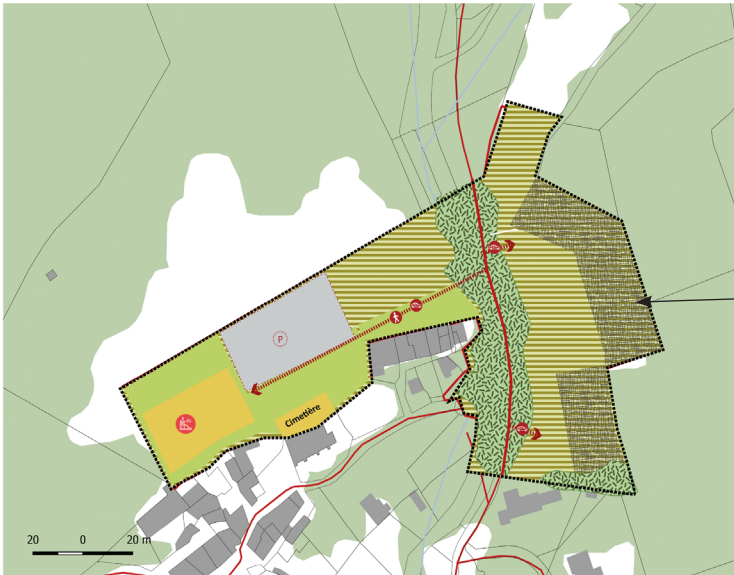
Ci-après la répartition des informations fournies pour chaque OAP :



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1.38 ha dont
0.61 ha destiné à l'habitat
Nombre de logements attendus : 7-8
Typologie attendue : habitat individuel
Échéance : Court et moyen terme



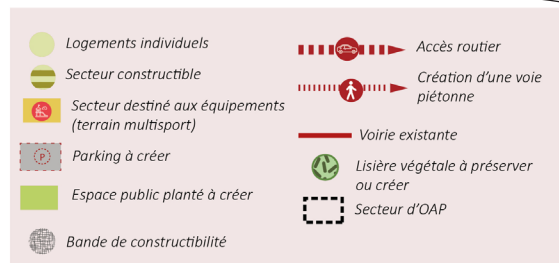
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Ce secteur est destiné au développement d'un projet mixte mêlant habitat, équipement et préservation des éléments paysagers.

Sur les 1.38 ha du site, 0.61 ha seront consacrés au développement de l'habitat individuel dont 1080 m² (3 logements) au nord du site et 5000 m² (5 logements) sur la moitié est du site. Une voie de desserte raccordée à la voirie communale existante devra être aménagée afin de garantir l'accès des 3 logements à l'ouest, tandis que les habitations du secteur est devront se raccorder au chemin communal existant et s'implanter sur une bande de constructibilité de 20m en fond de parcelle.

Un aménagement public, type terrain multisports et espace vert et ludique sont également prévu à l'ouest, ainsi qu'un parking planté au Nord du cimetière

Les boisements existants le long du ruisseau seront préservés afin de garantir une bonne intégration des aménagements et constructions.



Données de programmation de l'OAP

Définition des **règles encadrant l'OAP** selon quatre critères :

- 1/ Accessibilité et aménagement des abords ;
- 2/ Armature urbaine, implantation et insertion architecturale ;
- 3/ Ecologie de l'aménagement ;
- 4/ Qualité constructive, stationnement et performances énergétiques.

Les **intangibles du projet** (visuel + légende) : un projet peut être refusé s'il ne prend pas en compte les éléments ci-contre.

MISE EN FORME DU PROJET

Cittànova

















Cittànova

Une légende commune pour établir le diagnostic

Chaque site possède un état des lieux exhaustif qui ressort de l'analyse de terrain. Cette analyse et les éléments qui figurent dans le diagnostic établi ont permis de définir les enjeux du site auxquels toute proposition d'aménagement devra répondre.

Au-delà des intangibles d'aménagement, l'aménageur devra répondre en tous points aux enjeux définis pour le site.

Des précisions peuvent être amenées à l'échelle de chaque OAP car spécifiques au site concerné. Ces précisions apportées dans le corps de texte et au sein même du légendage.

























LÉGENDE			
RÉALITÉS TOPOGRAPHIQUES	CONTEXTE ENVIRONNEMENTAL	VOIES ET ACCÈS	ELEMENTS SPÉCIFIQUES
 Sens du dénivelé	TEXTE Nom de rue	 Route existante	 Périmètre du secteur
 Courbes topographiques	Texte Élément de contexte	 Accès au site	 Bâti en cours d'édification
 Rupture de pente (talus)	Texte Élément du site		 Bâtiment à usage agricole
	 Cours d'eau		 Site particulier
	 Zone humide ou inondable		 Chemin de fer
	 Cône de vue à préserver		 Emplacement réservé
			 Emplacement de la photo
			 Mur de soutènement

Une légende commune pour l'OAP

Les intangibles de chaque projet d'aménagement sont définis par la légende commune ci-dessous.

Ces intangibles constituent la base même du projet à réaliser. Quel que soit le projet proposé, les intangibles devront être respectés.

Des compléments d'aménagement sont également rédigés afin de répondre à l'ensemble des thématiques en lien avec l'aménagement et le respect du cadre dans lequel il s'insère, tant environnemental, paysager qu'architectural.

LÉGENDE			
VOCATION PRINCIPALE DES ESPACES	ACCES / DESSERTE / STATIONNEMENT	IMPLANTATION / FORME URBAINE	PAYSAGE / ENVIRONNEMENT
 Espace destiné à l'accueil de logements individuels*	 Accès routier au site	 Périmètre du secteur	 Espace naturel et/ou jardiné à préserver
 Secteur constructible dédié à l'habitat individuel*	 Liaison douce à créer <i>(position indicative)</i>	 Bande de constructibilité impliquant l'obligation pour le bâtiment principal de s'implanter en son sein (annexes non concernées)	 Muret à conserver
 Espace destiné à l'accueil de logements intermédiaires et collectifs*	 Voirie structurant à créer	 Bande non aedificandi impliquant une absence totale de toute construction	 Cône de vue à préserver
 Secteur constructible dédié à l'habitat intermédiaire et collectif*	 Accès mixte à créer <i>(routier et piétonnier)</i>		 Zone humide (DREAL)
 Espace dédié au renouvellement urbain*	 Voirie existante	 Phasage du secteur à urbaniser	
 Espace dédié aux activités*	 Parking à créer	 Bâti existant	
 Espace dédié aux équipements*		 Sens du faîtage attendu	
 Espace public planté à créer*			

*En l'absence de bande de constructibilité, tout l'espace identifié peut être bâti

ÉCHÉANCIER D'OUVERTURE À L'URBANISATION

Un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation

Toutes les orientations d'aménagement et de programmation ayant un impact sur la consommation d'espace dans le cadre du projet de territoire sont présentées dans ce document et sont concernées par un zonage 1AUh1, 1AUh2 ou 2AU (ou STECAL). Globalement, l'échéancier s'échelonne en deux temps, les zones 2AU correspondant au temps 2 du projet.

- Anticiper l'urbanisation en priorisant la densification

Le développement du territoire n'est pas continu et suit un procédé qui se veut progressif. Conformément à l'article L151-6-1 du Code de l'Urbanisme, l'échéancier à l'urbanisation est une garantie de l'anticipation de ce développement. Parmi ces développements, la densification doit être une priorité.

Ainsi, uniquement pour ce qui a trait à l'habitat, et pour chaque commune où un secteur en densification et dont le foncier est de maîtrise communale fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation, son développement pourra être priorisé sur le développement des secteurs en extension. Ce principe évite ainsi les risques induits par la rétention foncière.

A l'approbation du PLUi, les zones 2AU ne sont pas ouvertes à l'urbanisation et représentent donc la phase 2 de l'échéancier. Les zones 2AU du territoire ne pourront être ouvertes à l'urbanisation qu'à la suite d'une modification du PLUi. Cela concerne six secteurs.

A noter également que trois secteurs sont phasés au sein des OAP. Ce phasage doit être respecté afin d'échelonner l'ouverture à l'urbanisation.

- S'adapter au contexte et aux évolutions

Les territoires, bien que souvent à l'initiative des développements résidentiels et économiques, ne sont pas les seuls parties prenantes. Les projets sont donc soumis à divers aléas entre leur idéation et leur mise en chantier qui peuvent influencer la faisabilité de cet échéancier prévisionnel.

L'ouverture prévisionnelle de chaque zone peut être adaptée dans les cas suivants :

- > Pour toute zone à urbaniser, l'ouverture peut être décalée pour répondre aux conditions de disponibilités foncières (favorables ou défavorables) ou aux éventuelles difficultés de montage, ainsi qu'à un déficit d'offre dû au retard d'autres secteurs de projet,
- > A l'échelle de chaque commune, l'ouverture des secteurs de projet peut être intervertie pour répondre à d'éventuelles évolutions dans les priorités communales.

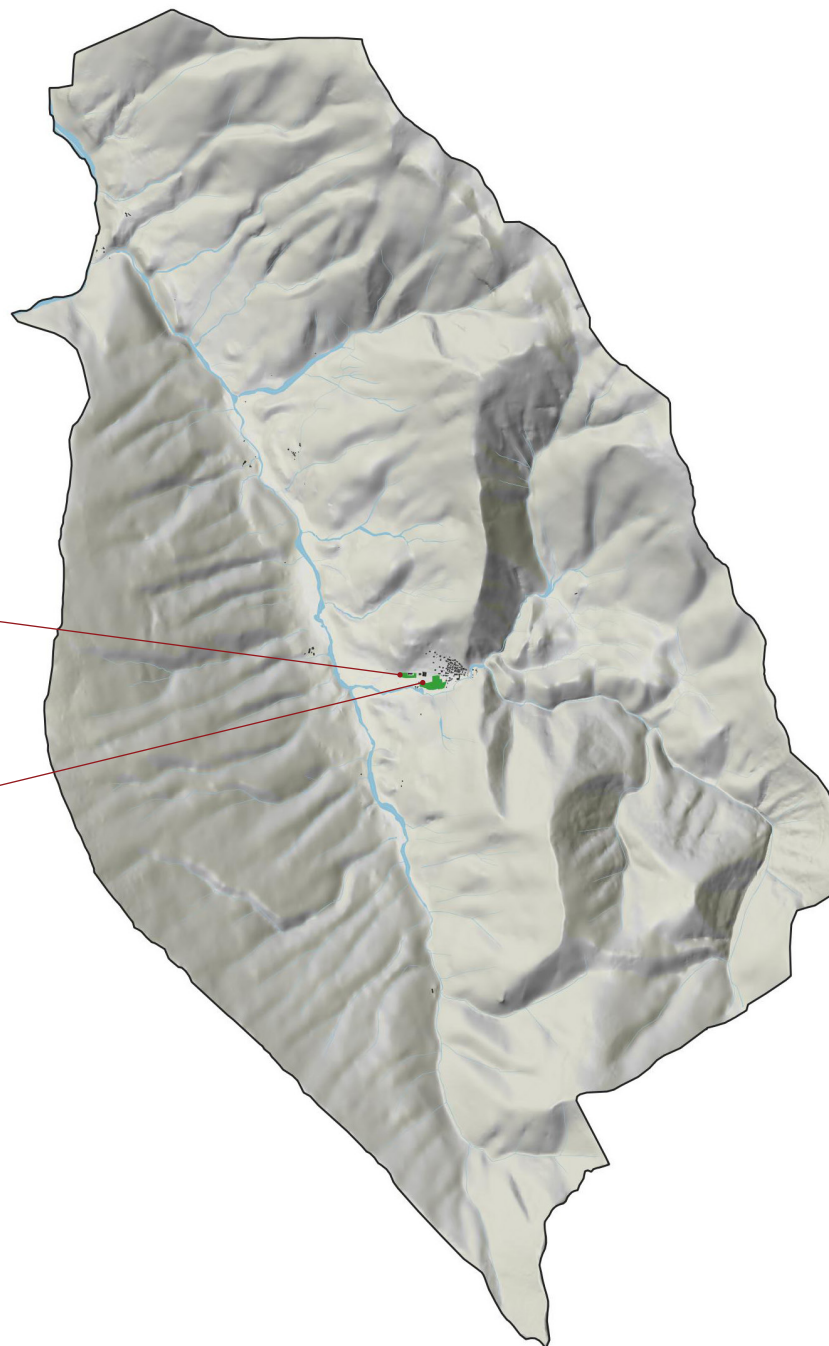


LES OAP SECTORIELLES

ALLONS

OAP 2
Espace économique

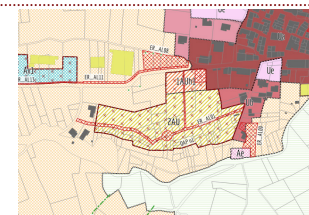
OAP 1
Entrée de village



N° DE L'ŌAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
1	ALLONS	<i>Entrée de village</i>	<i>1.46 ha</i>	<i>1.46 ha</i>
2		<i>Espace économique</i>	<i>0.43 ha</i>	<i>0.43 ha</i>

ALLONS - OAP n°1, Entrée de village

Superficie OAP : 1.46 ha
Zone AU dans l'OAP : 1.46 ha

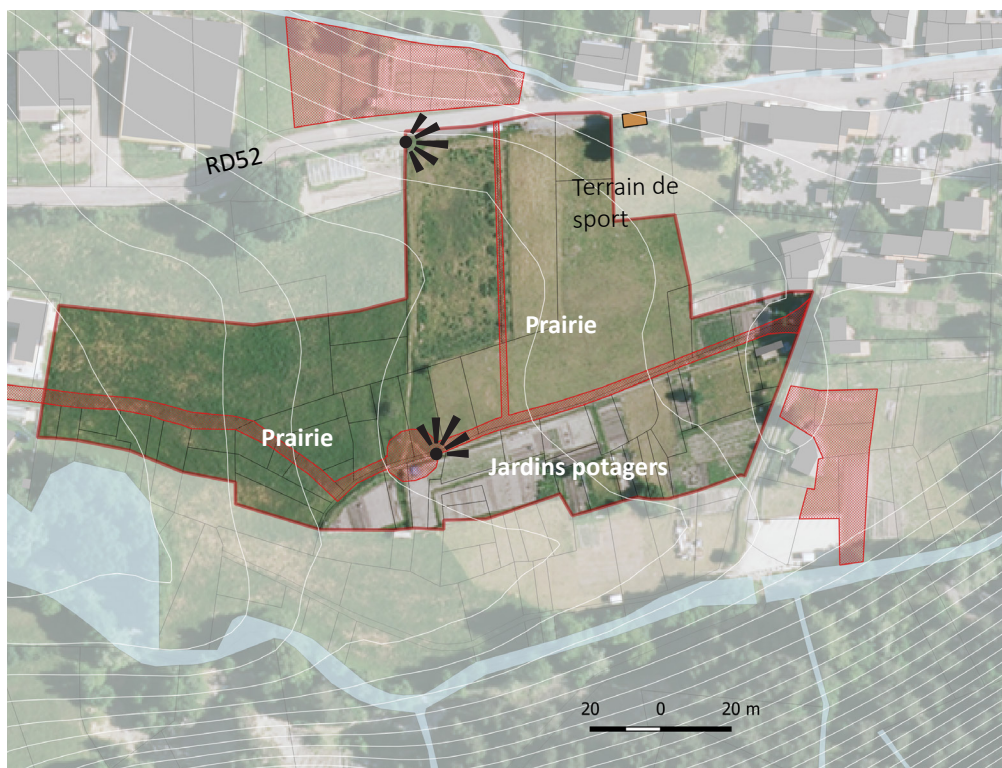


CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le site de projet est situé en entrée de village sur près d'1.51 ha de superficie. Il est localisé au sud, en léger contrebas de la RD52. Compris entre le village ancien et les premières maisons isolées à l'ouest du village, les usages actuels du sites se résument à : la présence de jardins potagers au sud, de terres de pâture à l'ouest et d'un terrain de sport improvisé à l'est.

Son faible dénivelé, sa proximité avec le centre ancien et les potentiels raccordement aux voiries existantes font de ce site un terrain facilement aménageable.

On dénote la présence d'un périmètre ZNIEFF mais le projet n'a pas d'impact sur ses composantes.



ENJEUX

- Valorisation de l'entrée de village
- Préservation des caractéristiques villageoises du village d'Allons
- Intégration paysagère et architecturale d'un nouveau groupement bâti
- Connexion du nouveau quartier au tissu bâti existant.
- Phasage d'un projet d'habitat sur 30 ans.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1,46 ha

Nombre de logements attendus : 20 à 25

Typologie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

Échéance : Court terme/ moyen et long



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement de l'entrée de village se programmera en 3 phases. La phase A, le long de la RD52 d'une superficie de 1800m² accueillera 2 logements et un hangar communal. Les constructions seront sur 2 niveaux (R+1 + combles) alignées à la voie, de sorte à reproduire la morphologie urbaine du village ancien. (Voir schéma n°1)

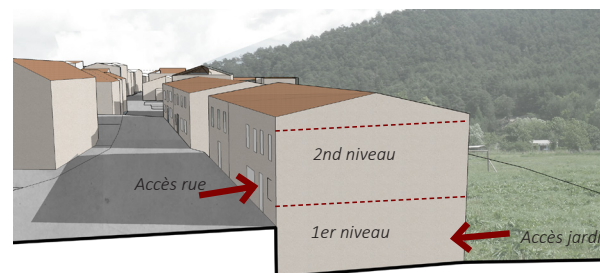
La phase B et la phase C du projet situées en zone 2AU feront l'objet d'une modification du PLUi et seront conditionnée à l'aménagement de minimum 75% de la phase A ainsi qu'à l'ouverture d'une voie de desserte reliant le village aux quelques maisons isolées à l'ouest du site.

De manière générale, le projet devra reprendre des caractéristiques architecturales locales pour s'insérer dans le tissu urbain existant : alignement à la voie, pente de toit, colories et aspect général.

La hauteur des habitations en secteur B et C est limitée à un étage + comble.

Dans un soucis de cohérence des déplacements, des liaisons douces seront implantées afin de faciliter l'accès des piétons au nouveau quartier. Des stationnements collectifs seront également à prévoir en phase B ou phase C.

Schéma n°1 / aménagement de la phase 1



Est attendu en phase A :

2 logements et un hangar

Est attendu en phase B :

10-13 logements

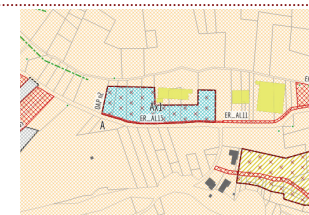
Est attendu en phase C :

8-10 logements

	Secteur d'OAP		Accès routier
	Logements individuels		Création d'une voie piétonne
	Secteur constructible		Voirie existante
	Secteurs à urbaniser (phasage)		Voirie à créer
	Espace naturel et/ou jardiné à préserver		Zone de retournement à créer
	Bande de constructibilité		

ALLONS - OAP n°2, Espace économique

Superficie OAP : 0.43 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.43 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Situé à moins de 200 mètres de l'enveloppe urbaine délimitant le bourg d'Allons, le site de projet de l'espace économique d'Allons s'établit autour d'un hangar de stockage sur une surface d'un peu moins de 4 300 m².

D'une profondeur de moins de 50 mètres et d'une longueur d'un peu plus de 130 m, le site prend place au nord de la route départementale D52 et à l'ouest immédiat du bourg d'Allons, en direction de la gare et de la commune de La Mûre-Argens.

Identifié sur un terrain légèrement incliné, la topographie reste très favorable à l'accueil de nouvelles activités et se distingue par un accès déjà existant au bâtiment présent en retrait.

ENJEUX

- Valorisation de l'entrée de village
- Intégration paysagère et architecturale des futurs aménagements
- Accueil et concentration des entreprises locales autour d'un espace commun

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,43 ha

Typologie attendue : espace économique

Échéance : Court terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le secteur de projet est entièrement destiné à l'accueil d'activités économiques afin de consolider la présence de l'activité déjà existante au nord.

Le projet vise à accueillir des activités diverses (artisanales, industrie, équipements publics) ne produisant pas de pollutions ou de nuisances directes sur la population avoisinante.

Les accès pourront se faire pour chaque entreprise directement depuis la voirie existante et desservant le projet.

Le site devra s'assurer d'une intégration paysagère adéquate en créant une transition végétale depuis l'entrée de village et au nord du secteur vers le grand paysage. Ces lisières boisées permettront une meilleure insertion visuelle et masqueront le site depuis les hauteurs urbanisées de la commune. Tout masquage végétal perpendiculaire à la rue est encouragé.






La plantation d'un alignement de haute tige (type frênes ou érables), doublé de haies arbustives multistratifiées au sud le long de la voie est demandée afin de filtrer les vues vers le bâti et ombrager un cheminement piéton qui devra être prévu. Cet espace vert pourra être accompagné d'un fossé ou d'une noue et devra être établi sur minimum 5m.

Toute nouvelle construction devra respecter le recul obligatoire vis-à-vis de la route départementale en s'implantant à une distance minimale de 10 mètres de la limite de parcelle. Les dépôts de matériaux devront se faire en retrait et devront être masqués.

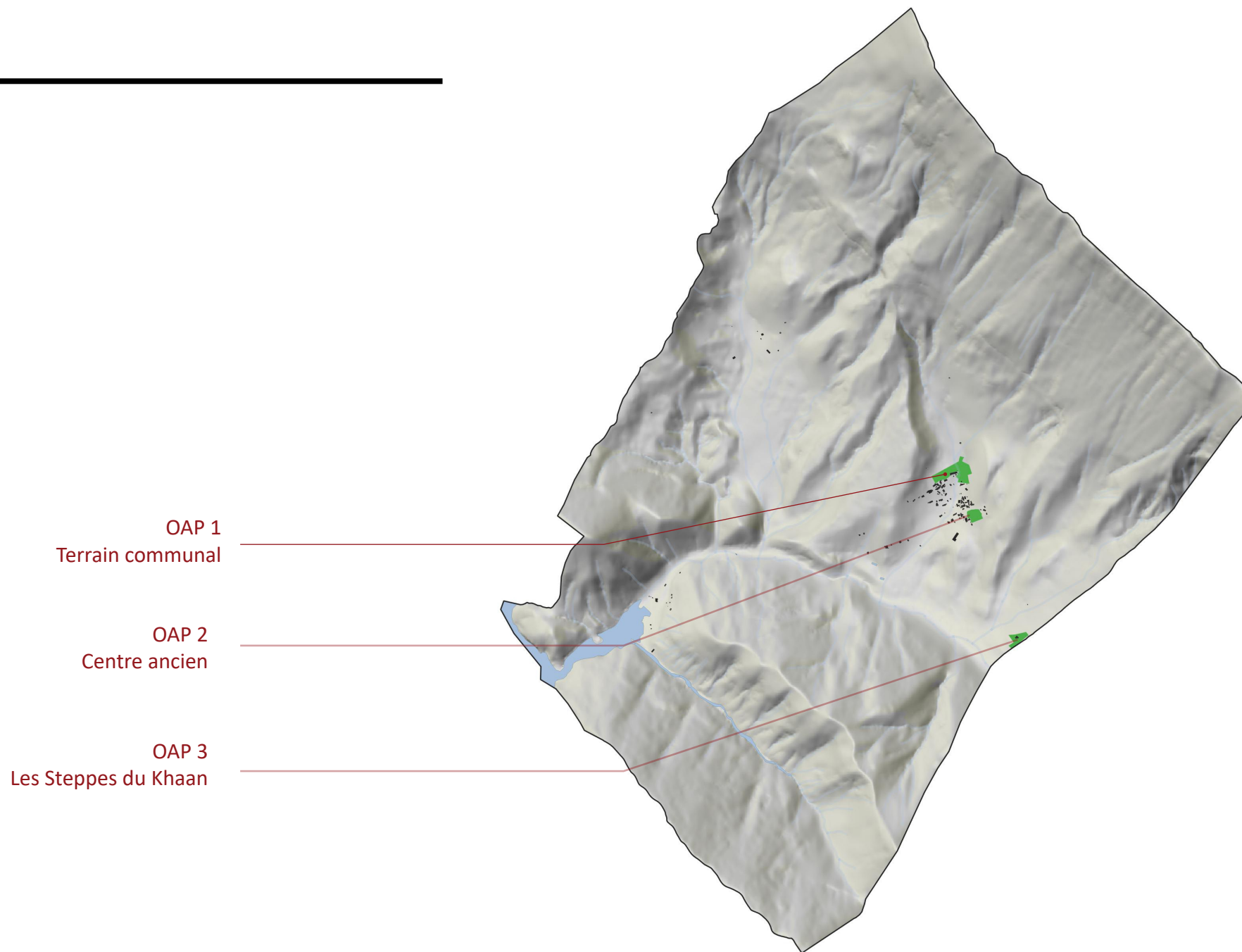
Les constructions devront chercher à s'implanter dans le respect de l'inclinaison naturelle de la pente existante, notamment pour celle la plus à l'ouest, marquant ainsi le seuil d'entrée du village. Le faîtage des toitures sera parallèle à la pente.

Les entreprises devront viser une qualité environnementale exemplaire (énergie renouvelable, gestion des eaux pluviales sur site, etc.).

Les aménagements légers au sol devront privilégier un matériaux perméable.

-  Secteur d'OAP
-  Accès routier
-  Secteur dédié aux activités économiques
-  Lisière végétale à créer
-  Recul végétalisé à conserver vis-à-vis de la RD

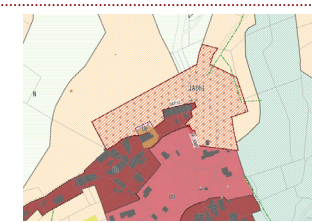
ANGLES



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
1	ANGLES	<i>Terrain communal</i>	<i>1.35 ha</i>	<i>1.35 ha</i>
2		<i>Centre ancien</i>	<i>0.43 ha</i>	<i>0.43 ha</i>
3		<i>Steppes du Khaan</i>	<i>0.43 ha</i>	<i>0.43 ha</i>

ANGLES - OAP n°1, Terrain communal

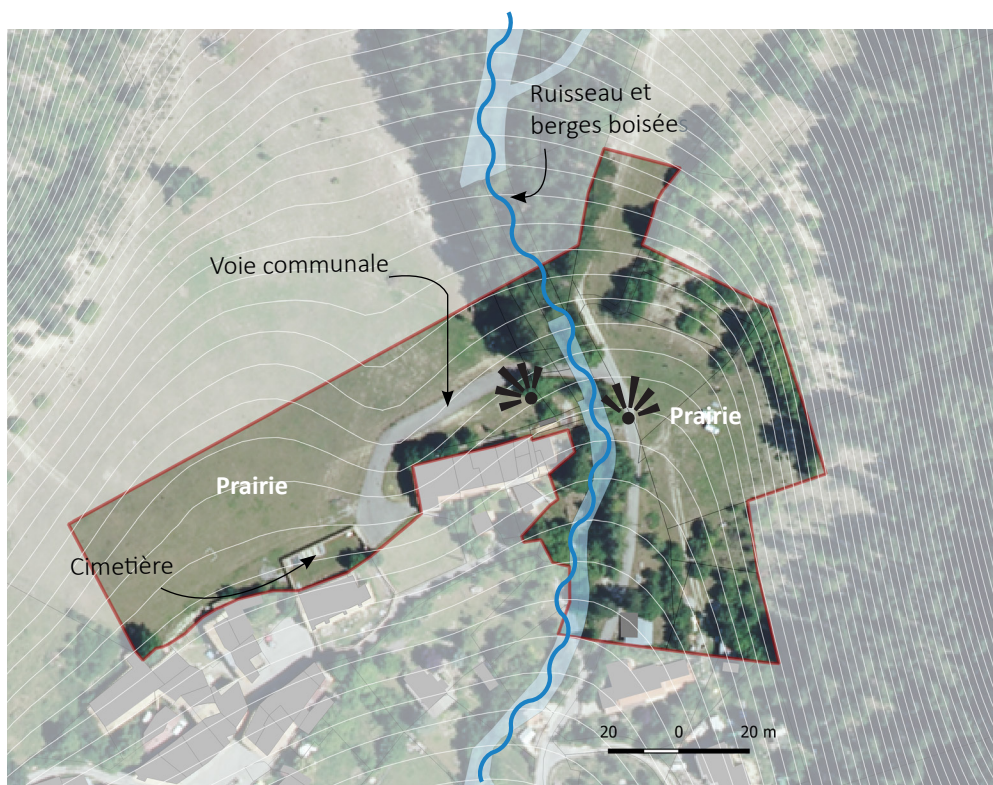
Superficie OAP : 1.35 ha
Zone AU dans l'OAP : 1.35 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Ce secteur situé à l'extrémité Nord du village d'Angles est divisé en deux parties. La première à l'ouest, tournant le dos à l'église et aux habitations attenantes est composée d'une large prairie en légère pente desservie par une voie communale.

Le deuxième secteur, à l'est, séparé du premier par un petit ruisseau bordé de bois est composé d'une petite prairie encadrée de boisements éparses, accessible par un chemin partiellement communal.



ENJEUX

- Création d'équipement public à proximité du centre-village
- Renforcement du stationnement dans le centre village d'Angles.
- Développement d'habitat intégré à l'environnement paysager et architectural local en continuité du village.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1.38 ha dont

0.61 ha destiné à l'habitat

Nombre de logements attendus : 7-8

Typologie attendue : habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : Court et moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

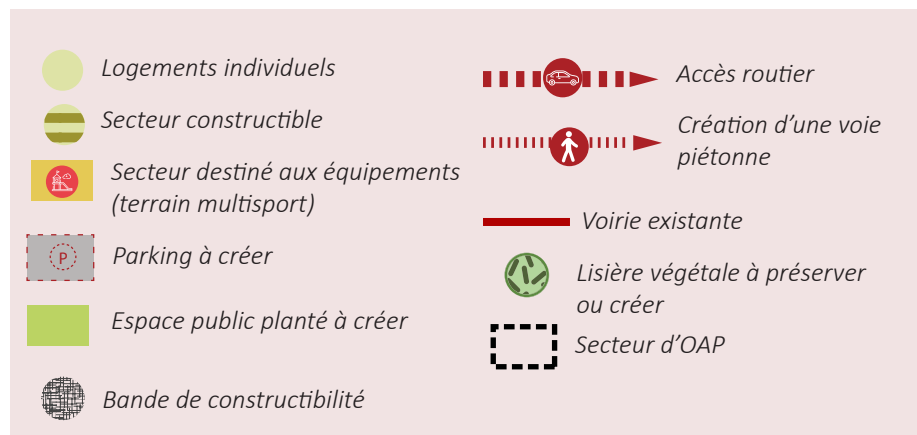
Ce secteur est destiné au développement d'un projet mixte mêlant habitat, équipement et préservation des éléments paysagers.

Sur les 1.38 ha du site, 0.61 ha seront consacrés au développement de l'habitat individuel dont 1080 m² (3 logements) au nord du site et 5000 m² (5 logements) sur la moitié est du site. Une voie de desserte raccordée à la voirie communale existante devra être aménagée afin de garantir l'accès des 3 logements à l'ouest, tandis que les habitations du secteur est devront se raccorder au chemin communal existant et s'implanter sur une bande de constructibilité de 20m en fond de parcelle.

Un aménagement public, type terrain multisports et espace vert et ludique sont également prévu à l'ouest, ainsi qu'un parking planté au Nord du cimetière

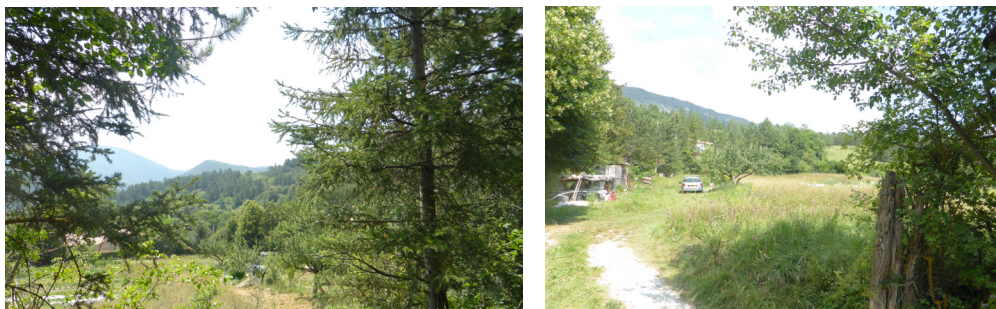
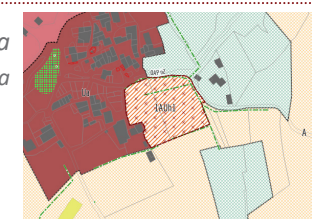
Les boisements existants le long du ruisseau seront préservés afin de garantir une bonne intégration des aménagements et constructions.

La voie d'accès pourra être revalorisée ou recalibrée pour s'adapter au projet.



ANGLES - OAP n°2, Centre ancien

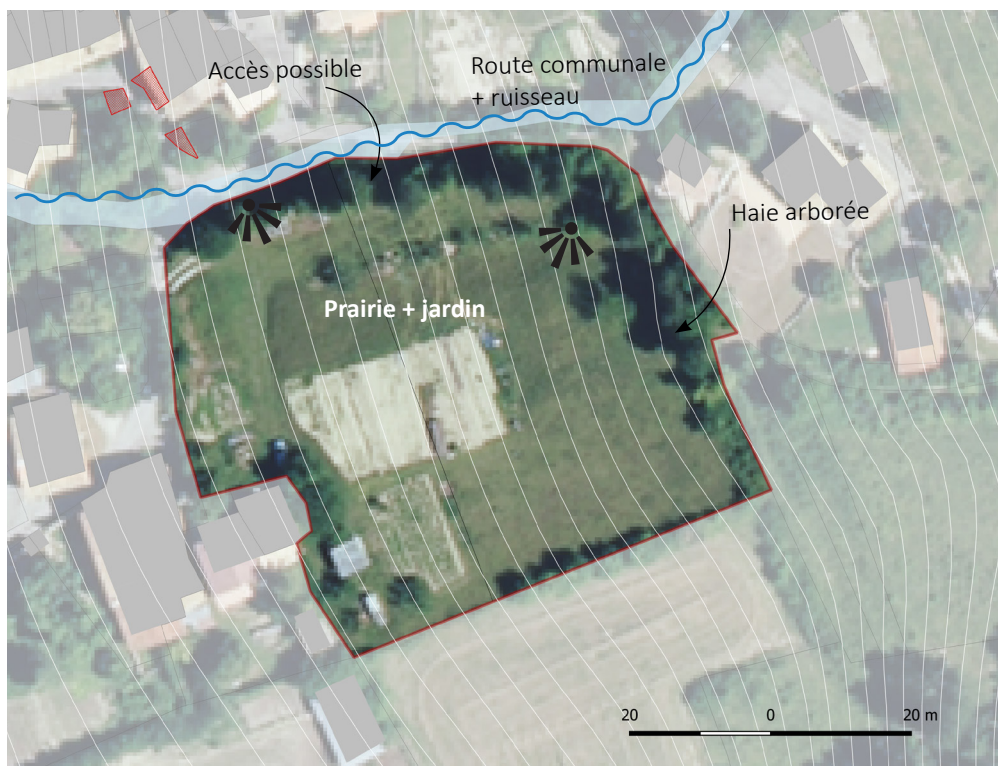
Superficie OAP : 0.43ha
Zone AU dans l'OAP : 0.43 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Le site de projet est inséré dans le tissu ancien du bourg d'Angles. Il représente un espace de plus de 4300 m² facilement aménageable par sa situation : une route d'accès longeant le site au nord, parcelles viabilisées, terrain plat.

Les parcelles comprises entre des constructions anciennes, à l'ouest et habitation récente à l'est, sont bordées d'une haie mixte haute et d'un ruisseau au nord. Elles sont utilisées actuellement comme jardin.



ENJEUX

- Insérer le projet dans le centre village ancien sans dénaturer l'harmonie architecturale et paysagère générale
- Préserver les éléments de paysage présents sur site (haies)
- Implanter des habitations reprenant des codes architecturaux anciens mais adaptés aux besoins actuels

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

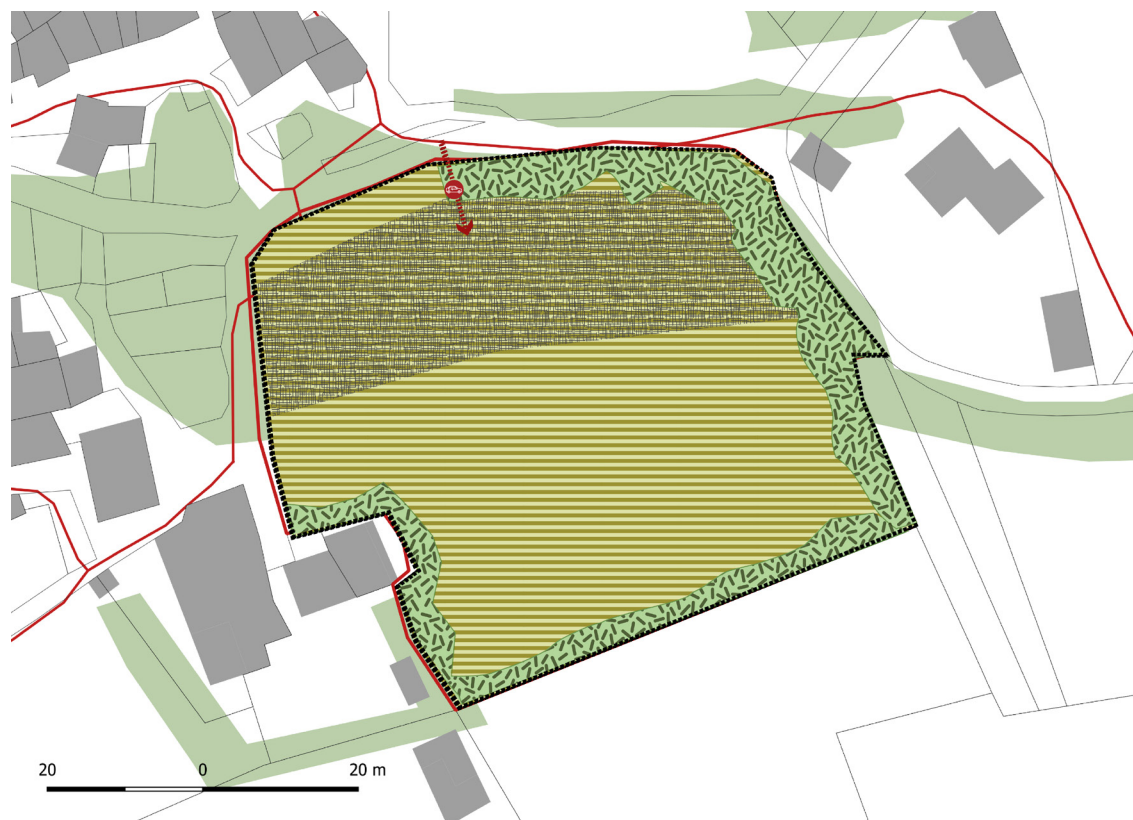
PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.43 ha

Nombre de logements attendus : minimum 3

Typologie attendue : habitat individuel

Échéance : Court et moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Ce site a comme principale vocation le développement d'habitat individuel (3 logements minimum).

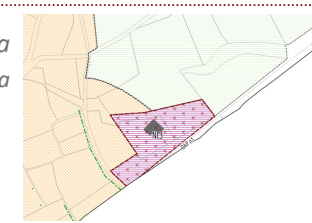
Afin de s'insérer au mieux dans le tissu ancien du centre village et privilégier une exposition sud des constructions, les habitations devront prendre accès sur la route communale située au Nord du site et s'implanteront avec un recul de 3m de cet axe, sur une bande de constructibilité de 20m de profondeur. La route pourra être revalorisée pour s'adapter au projet.

Les haies actuelles situées au sud, au sud-ouest et à l'est du site devront être préservées afin de garantir une bonne intégration paysagère des constructions.

	Logements individuels		Voirie existante
	Secteur constructible		Accès routier
	Secteur d'OAP		
	Lisière végétale à préserver ou créer		
	Bande de constructibilité		

ANGLES - OAP n°3 Steppes du Khaan

Superficie OAP : 0.43ha
Zone Nt3 dans l'OAP : 0.43 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE

Existante depuis 2008, l'activité de camping à la ferme Les Steppes du Khaan est implantée à la limite communale est de Angles, dans le lieu-dit de Claoux.

Étendu au milieu d'une prairie isolée et en contrebas d'un coteau boisé, on y accède par le sud grâce à la voirie communale permettant de rejoindre Angles à Vergons. Le site se trouve à une distance de moins de un kilomètre du plus proche bourg.

Sur le site préexiste une maison d'habitation appartenant aux propriétaires et gestionnaires de l'activité touristique, ainsi que 4 yourtes mongoles pour l'activité d'hébergement touristique.

Le secteur est entièrement plane et desservi par les réseaux en capacité suffisante.

ENJEUX

- Permettre l'évolution de l'activité touristique afin de pérenniser le potentiel
- Intégration paysagère et architecturale des futurs aménagements
- Assurer un développement raisonné en harmonie avec le contexte physique du site

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,43 ha

Typologie attendue : activité touristique

Échéance : Court terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le site de projet est destiné à conforter, pérenniser et permettre un développement raisonné de l'activité d'hébergement touristique présente sur le site, permettant l'accueil d'un maximum de 30 personnes.

Le secteur de projet, accueillant d'ores et déjà 4 yourtes de 28 m² vise à permettre l'installation de quatre nouveaux hébergements insolites de même type (Habitation Légère de Loisir), soit un total de 8 yourtes nécessitant une imperméabilisation minimalement restreinte à l'emprise des yourtes. Chacun des hébergements ne pourra pas dépasser une emprise au sol maximale de 30 m². Un petit sanitaire individuel pourra être annexé à chaque unité sur une surface maximale de 6 m².

Un espace de restauration pourra être aménagé à destination touristique dans l'enceinte même de l'habitation existante.

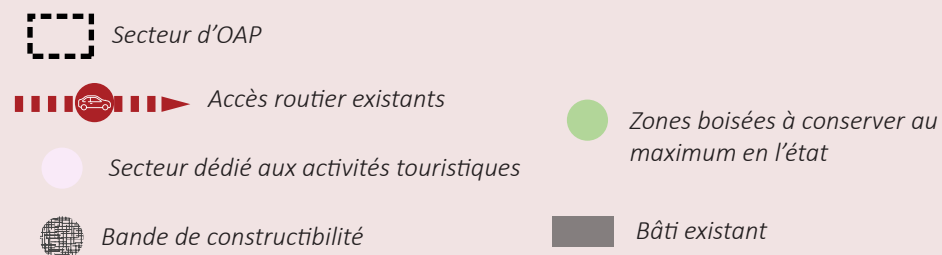
Le couvert végétal présent sur le secteur identifié devra être maintenu au maximum afin de permettre une intégration optimale des constructions et aménagements dans le paysage et l'écosystème, sans bouleversement majeur. Les bandes d'implantation devront être respectées. Aucune construction ne devra être prévue dans le périmètre de réciprocity imposé par le bâtiment d'élevage, soit dans un rayon de 50m de celui-ci.

Il est recommandé de créer une haie bocagère d'essences locale à feuilles caduques le long de la voie pour une meilleure intégration paysagère de l'aménagement.

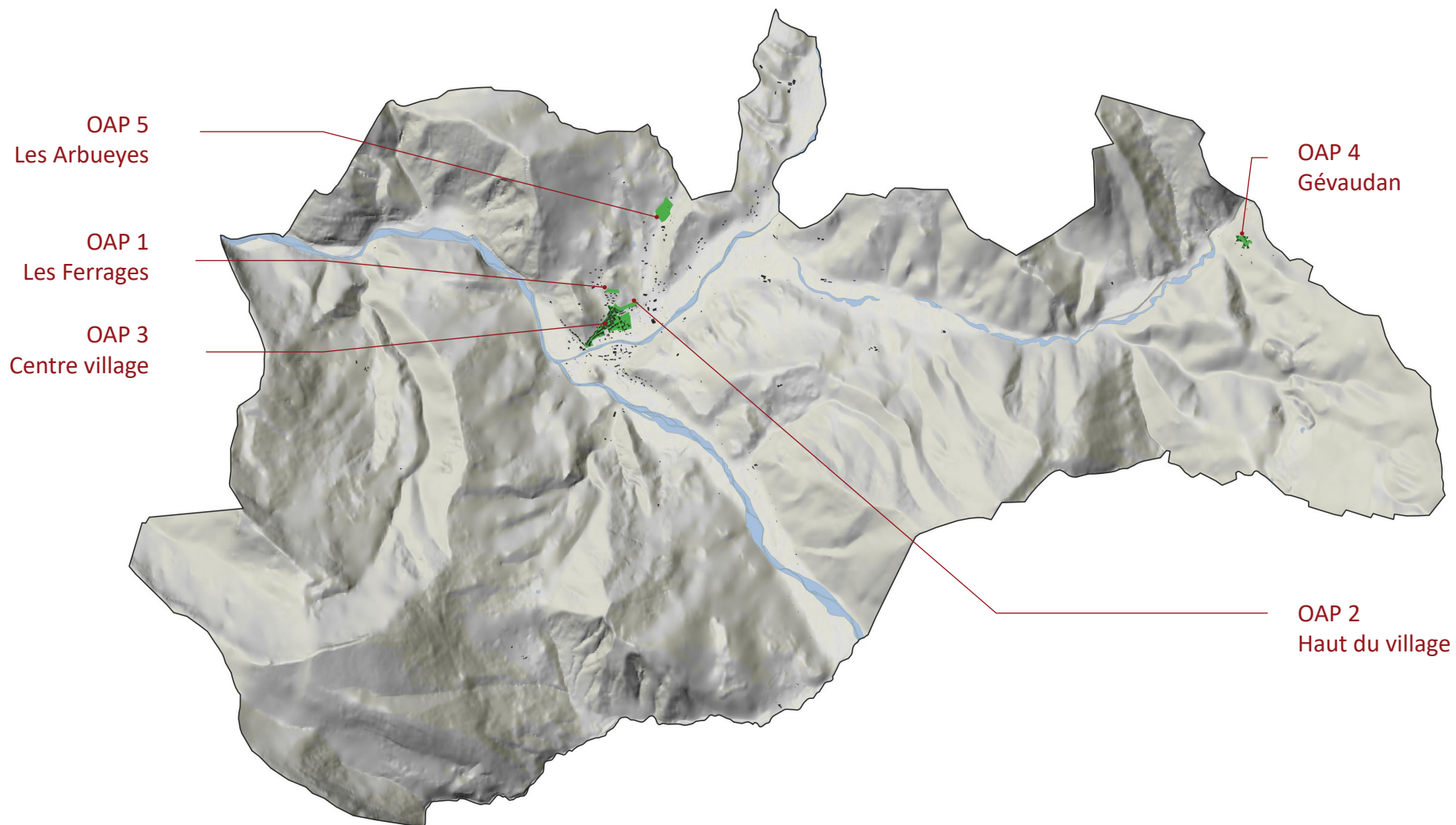
La gestion des eaux pluviales devra être gérée à l'échelle du projet afin de ne pas créer des risques supplémentaires.

L'accès unique existant par le sud et par la route nord sera réutilisé pour accéder à ces nouvelles constructions.

En tant que secteur à proximité d'une zone boisée, le risque incendie doit particulièrement être pris en compte en considérant la réglementation applicable (OLD, gestion de la DECI, accès,...).



BARRÊME

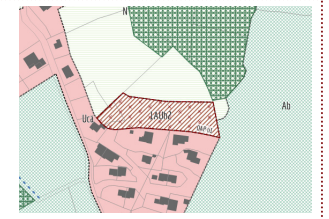


N° DE L'OP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
1	BARRÊME	<i>Les Ferrages</i>	<i>0.31 ha</i>	<i>0.31 ha</i>
2		<i>Haut du village</i>	<i>0.77 ha</i>	<i>0.62 ha</i>
3		<i>Centre village</i>	<i>45.30 ha</i>	<i>0. ha</i>
4		<i>Gévaudan</i>	<i>0.75 ha</i>	<i>0. ha</i>
5		<i>Les Arbueyes</i>	<i>1.67 ha</i>	<i>1.67 ha</i>

BARRÊME - OAP n°1, Les Ferrages



Superficie OAP : 0.31 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.31 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Situé à l'extrême Nord de la zone urbaine de Barrême, en continuité du lotissement des Ferrages, le site est caractérisé par un socle en pente à proximité d'un boisement de conifères.

Facilement raccordable au réseau viaire du lotissement en contre bas, la partie basse du site actuellement en friche est facilement aménageable.

ENJEUX

- Développer un nouveau quartier d'habitation en continuité du quartier des Ferrages et dans le respect de la qualité paysagère du site et de son environnement.
- Limiter la visibilité du nouveau quartier d'habitation depuis le centre village.
- Préserver les éléments boisés du site.
- Intégrer les habitations à la pente naturelle du site.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

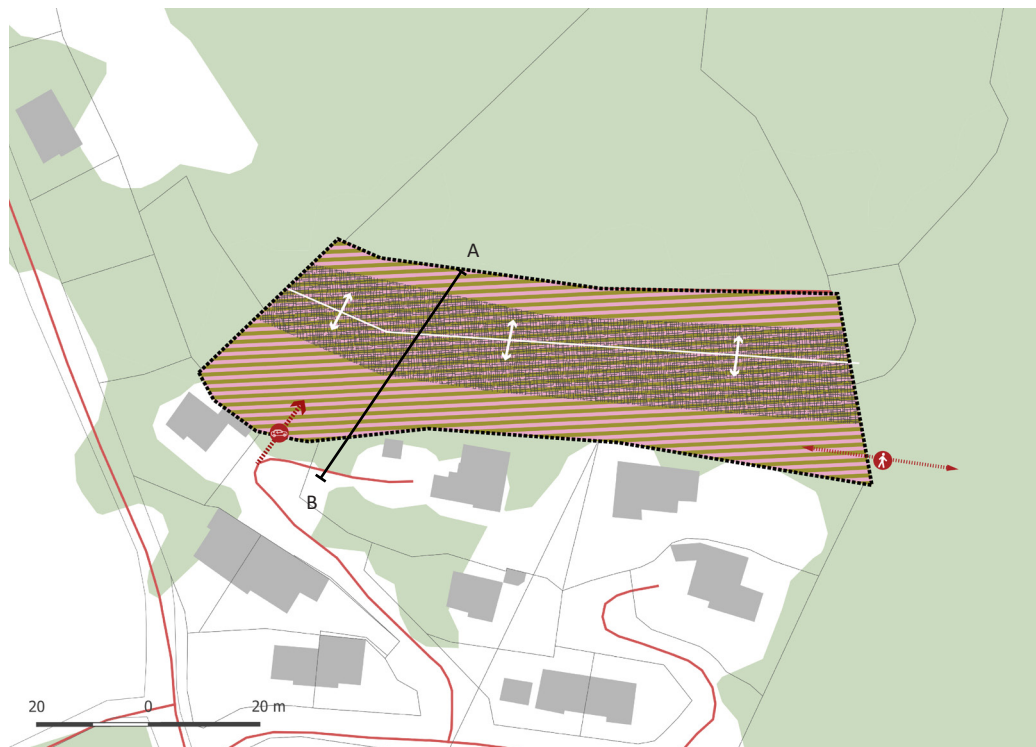
PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.31 ha

Nombre de logements attendus : 10

Typologie attendue : habitat mixte groupé et/ou mitoyen

Échéance : Court et moyen terme



Exemple d'implantation des habitations sur le site

Illustration non réglementaire



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement du site est soumis à opération d'ensemble.

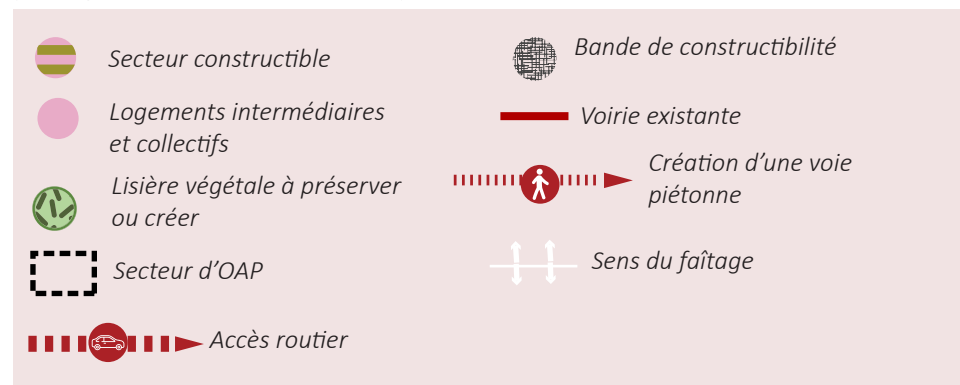
Le site de 3100 m² est dédié au développement d'un habitat groupé ou mitoyen en prolongement du quartier existant. Les logements sociaux sont à privilégier.

Afin d'optimiser le foncier disponible, les constructions seront élevées sur deux niveaux (R+1)

Les constructions sont conditionnées à la création d'une voie de desserte proposant une zone de stationnement mutualisé. Les constructions en alignement de la voie seront implantées sur une bande de constructibilité de 15m et orienteront leur faitage tel que présenté sur le plan ci-contre, afin de limiter la visibilité des nouvelles habitations et privilégier un front bâti continu.

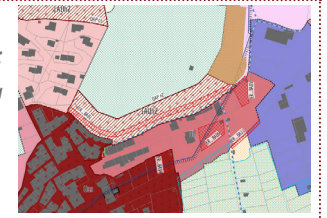
Se reporter au règlement écrit concernant la présence de l'aléa gonflement-retrait d'argile.

En tant que secteur à proximité d'une zone boisée, le risque incendie doit particulièrement être pris en compte en considérant la réglementation applicable (OLD, gestion de la DECI, accès,...).



BARRÊME - OAP n°2, Haut du village

Superficie OAP : 0.77 ha :
Zone AU dans l'OAP : 0.62 ha

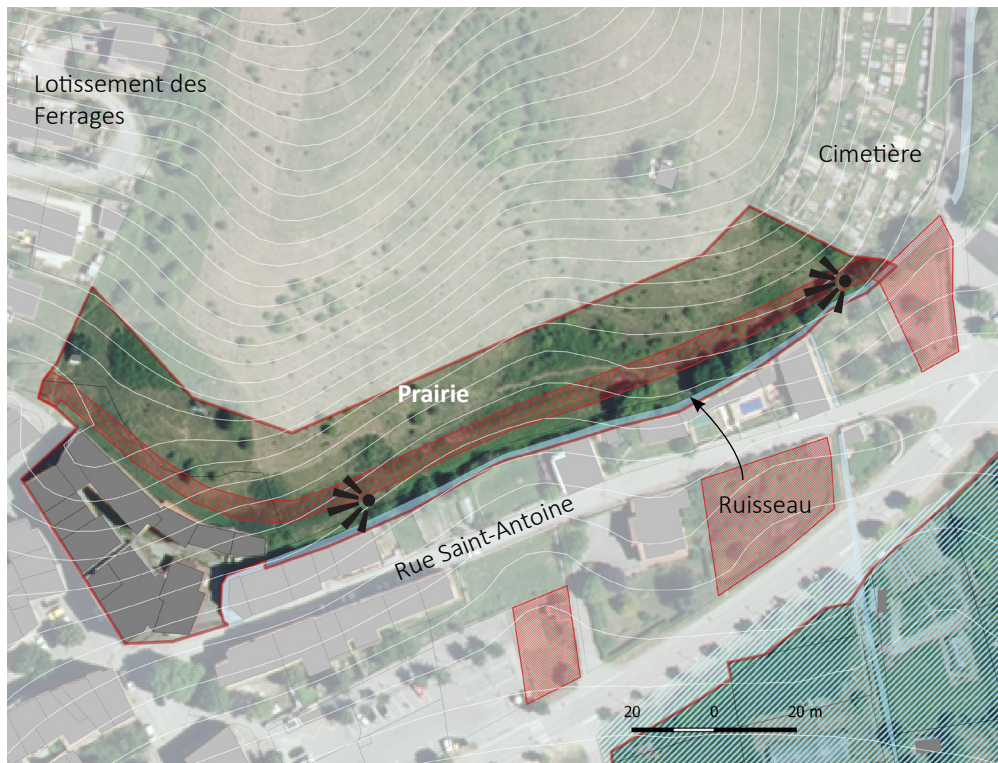


CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le secteur de projet est situé au nord du village de Barrême, entre le cimetière et le quartier des Ferrages.

Véritable parallèle à la rue Saint-Antoine, le site de 6200 m², positionné en surplomb des habitations est actuellement utilisé en prairie.

Limité au sud par un ruisseau le terrain est en légère pente .



ENJEUX

- Extension d'une urbanisation dense qui s'intègre à son environnement paysager et architectural immédiat.
- Covisibilité de la zone de projet limitée depuis le centre village.
- Préservation des codes architecturaux provençaux et tracé d'un front de rue continu.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.77 ha

Nombre de logements attendus : 12

Typologie attendue : habitat individuel

Échéance : Court et moyen terme



Exemple d'implantation des habitations sur le site

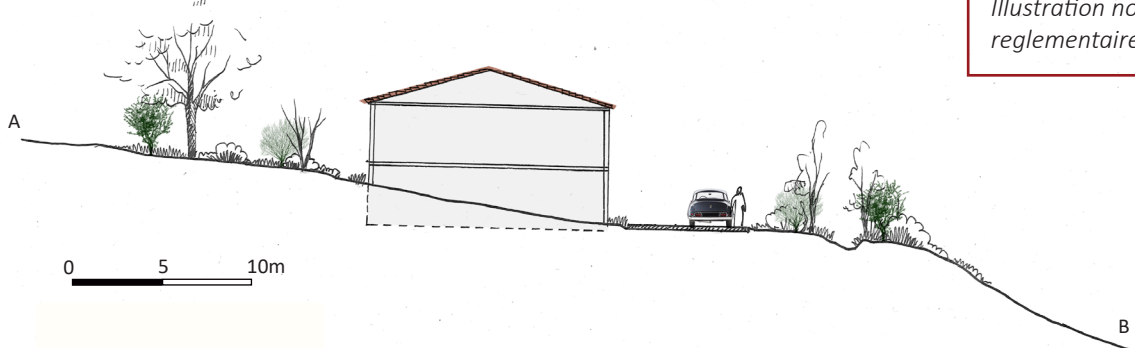


Illustration non réglementaire

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

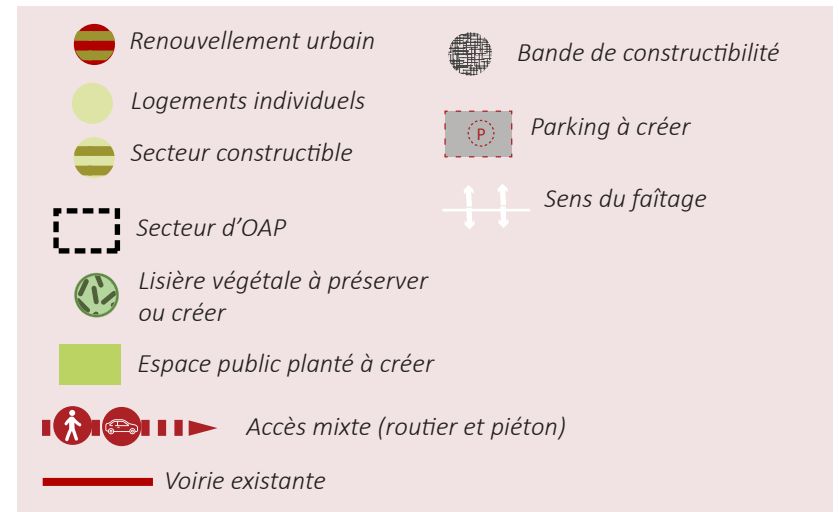
Destiné exclusivement à l'habitat, la constructibilité du site est conditionné au tracé d'une voie d'accès mixte (routier et piéton) reliant le centre-bourg à la rue Saint-Antoine afin de connecter le nouveau quartier au tissu urbain existant.

Afin de recréer un front bâti dense et uniforme, les habitations (8 minimum) seront implantées le long de la voie d'accès et le long d'au moins une limite séparative latérale, positionnant les jardins en fond de parcelle. Le faîtage des constructions devra respecter l'orientation présentée sur le plan ci-contre. Un espace libre de construction de 500m² sera maintenu entre la première habitation et le cimetière.

La requalification de l'îlot bâti à l'ouest du site devra prévoir la production ou réhabilitation de 3 à 4 logements et la création d'un parking public après démolition d'une partie des constructions existantes.

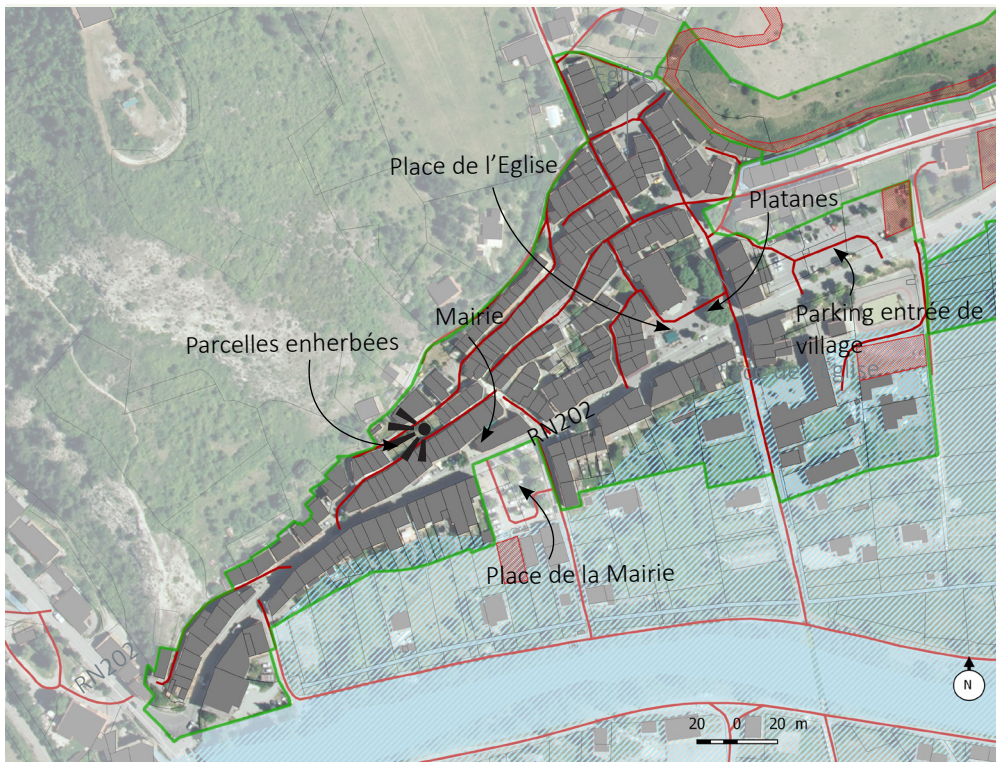
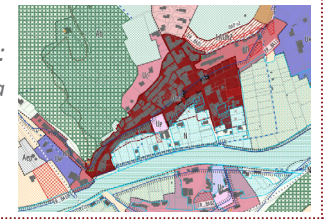
L'aménagement de la zone à urbaniser est conditionné à la réalisation du renouvellement urbain sur la partie ouest.

Se reporter au règlement écrit concernant la présence de l'aléa gonflement-retrait d'argile.



BARRÊME - OAP n°3, Centre Village

Superficie OAP : 45.30 ha :
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le secteur d'OAP s'étend le long de la route nationale, de la place de l'Église, au parking de la mairie, et quelques ruelles du village ancien.

Le site est caractérisé par une circulation de poids lourds et véhicules importante sur une portion de la RN202 étroite et resserrée par des bâtiments anciens composés de logements et quelques commerces en rez-de-chaussée. La place du piéton est fortement contrainte (trottoirs étroits et insécurité)

La place de l'église et le parking de la mairie font office de parking et place centrales du village desservant commerces, église, mairie et école.

Le village ancien très densément construits bénéficie de quelques ouvertures (places, jardin, friche, etc) actuellement non aménagées, véritables potentiels d'espace public.

ENJEUX

-Créer du lien et sécuriser le tronçon de la RN compris entre la place de l'église et le parking de la mairie.

-Redonner la place aux piétons en centre village.

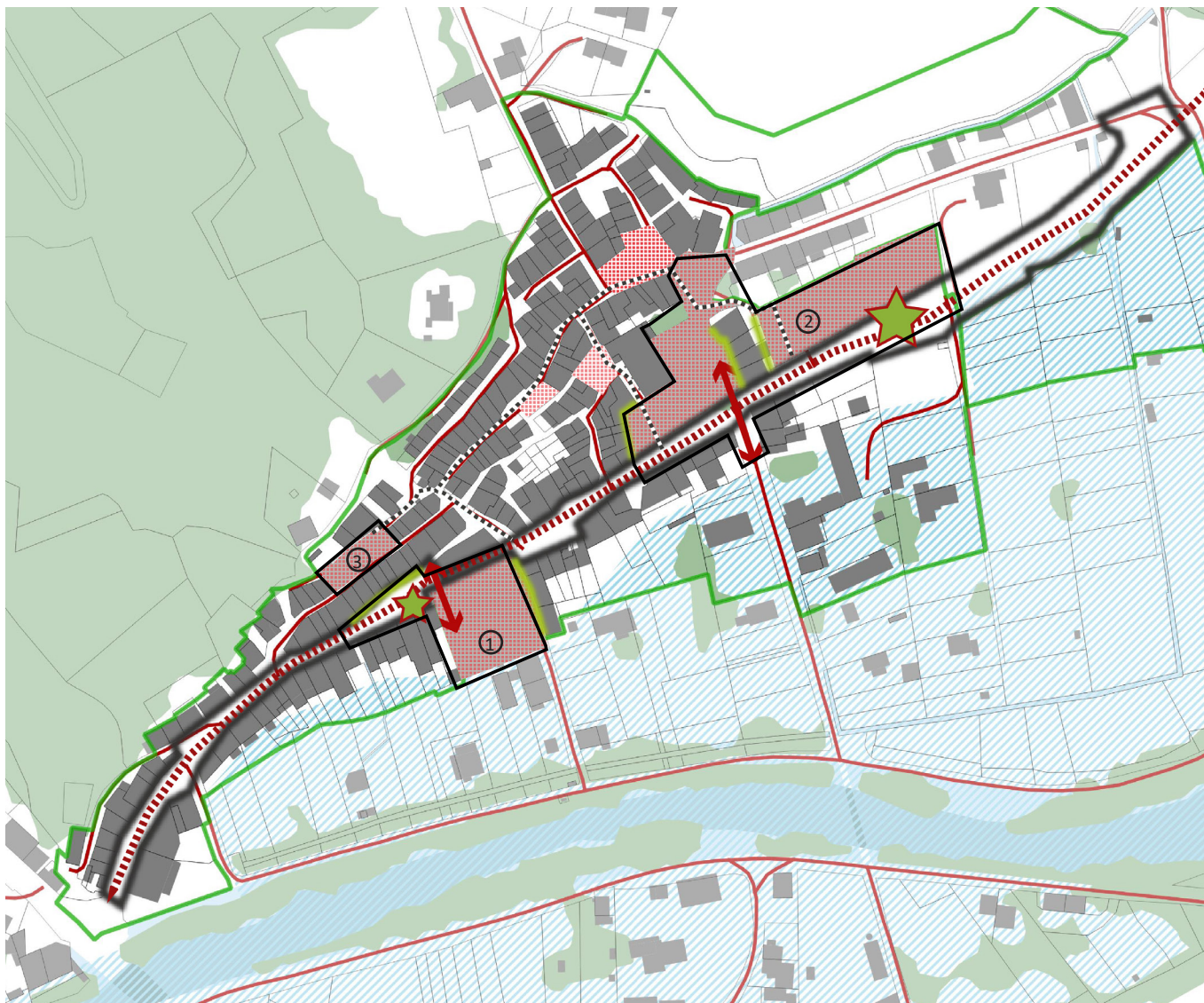
-Aménager les espaces publics afin de garantir une mixité d'usages et une bonne intégration paysagère de ces espaces (parking/place/événement, terrasse)

- Développer les petits espaces publics de qualité au sein du village ancien.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Valorisation des espaces publics et traitement des circulations en centre village.










PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le secteur de centre village soumis à OAP se découpe en trois zones:

- Zone 1 : la place de la mairie
- Zone 2 : L'entrée de village est et les abords de l'église
- Zone 3 : Les petits jardins

Sur ces trois secteurs la volonté première de l'OAP est de repenser les espaces publics afin de sécuriser la place du piéton en centre village, d'optimiser les stationnements et requalifier les places et placettes pour améliorer le cadre de vie des habitants.

-  *Préservation et amélioration des façades commerciales*
-  *Revalorisation des entrées de village*
-  *Requalification des espaces publics (parking et placettes)*
-  *Connexion piétonne des petits espaces publics*
-  *Création de traversées sécurisées*
-  *Requalification de la voie afin de limiter les nuisances*
-  *Zoom de projet*

Zone 1 : la place de la mairie



Situé en plein cœur du village ancien de Barrême, la place de la Mairie est un site multi-usages qu'il convient de réadapter aux besoins des utilisateurs. Quelques actions seront ainsi menées :

-Requalibrage des voiries d'accès de la place afin de libérer de l'espace de terrasse pour les commerces situés à l'est.








-Optimisation de l'espace de parking avec la création d'une vingtaine de places de stationnement.

-Redéfinition de la place des piétons par l'aménagement d'espace de terrasses et d'une traversée sécurisée de la RN. Afin de marquer l'entrée du village et une zone partagée piétons/voitures, un revêtement de sol similaire (place et route) pourra être installé afin de sécuriser la traversée vers la mairie.

-Utilisation du végétal comme séparation entre espace routier et place. Un recul planté de minimum 3m marquera la frontière entre la RN et la place afin de limiter les nuisances directes.

-Végétalisation de la place avec des essences locales préférentiellement.











-  Lien à créer (traversée sécurisée des piétons)
-  Positionnement préférentiel d'arbre
-  Espace de stationnement et circulation
-  Espace végétalisé
-  Espace destiné aux piétons
-  Espace sécurisé destinés aux piétons et commerces attenants
-  Recalibrage de la circulation sur la place

Zone 2 : Entrée de village est et abord de l'église



Marquant l'entrée de village est de Barrême, ce secteur actuellement principalement dédié à la voiture devra prendre en compte la place du piéton par la mise en place de certains principes d'aménagement :

- Séquençage du grand parking d'entrée de village en deux secteurs : un parking permanent et bitumé à proximité des commerces et un parking estival utilisant les matériaux perméables type grave compactée. Afin de limiter l'impact visuel du parking, un linéaire planté d'un minimum de 1.5m d'épaisseur sera implanté afin de créer un écran visuel depuis la RN
- Création d'espace de terrasse réservés aux piétons à proximité des commerces.
- Conservation des platanes existants
- Reaménagement de 10 places de stationnement face à l'église.
- Repenser la traversée piétonne entre l'école et l'église afin de sécuriser la traversée des piétons (revêtement de sol différent/ légère surélévation de la route/ralentisseur, etc)
- Poursuivre une volonté de pacification de l'espace urbain, notamment par de la signalétique ou en sécurisant les traversées piétonnes.

-  Zones de parking
-  Lien à créer (traversée sécurisée des piétons)
-  Positionnement préférentiel d'arbre
-  Espace de stationnement et circulation
-  Espace végétalisé
-  Espace destiné aux piétons
-  Espace sécurisé destinés aux piétons et commerces attenants
-  Recalibrage de la circulation sur la place

Zone 3 : petits jardins

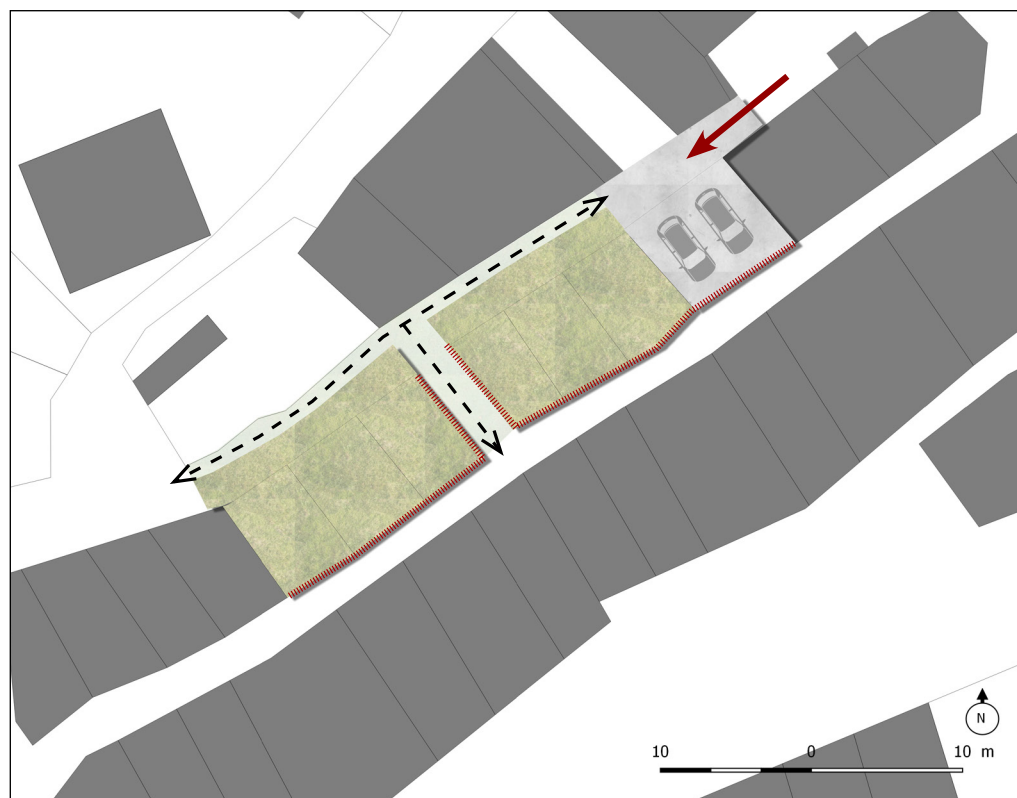








Ce secteur fait partie du réseau de petites parcelles libre situées en plein cœur du village historique de Barrême.

Ces petits espaces libres ont pour vocation principale de libérer de petits espaces publics dans un tissu urbain dense.

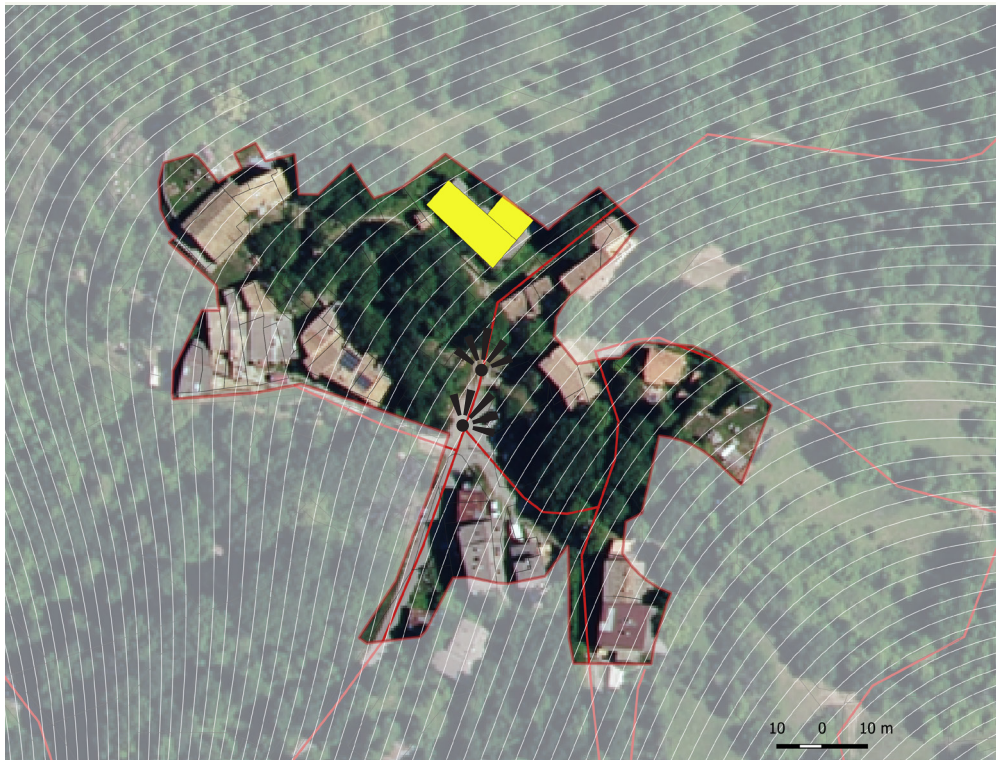
L'aménagement de ce site devra suivre quelques principes :

- Aménagement d'un espace de stationnement à l'est du site (2 places)
- Création d'un espace de détente peu aménagé (végétalisation et circulation piétonne seulement) afin de favoriser la mixité des usages.
- Un accès piétonnier en contrebas du site pourra être envisagé à condition d'y implanter un mur de soutènement et murets de sécurité.

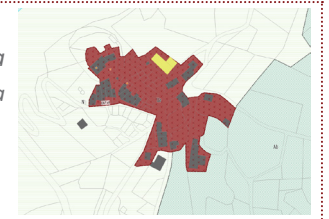


-  Mur de soutènement
-  Circulation piétonne
-  Espace de stationnement et circulation
-  Espace végétalisé
-  Zone de stationnement
-  Accès routier unique

BARRÊME - OAP n°4, Gévaudan



Superficie OAP : 0.75 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le hameau de Gévaudan est doté d'un caractère patrimonial fort. Erigées sur un éperon rocheux, les bâtisses anciennes accolées font face à la vallée de l'Asse de Moriez.

Composé d'une petite chapelle et d'une dizaine d'habitations, le hameau est également composé de petits espaces publics vétustes : la fontaine et la place, un petit bosquet au centre du hameau.

ENJEUX

- Amélioration et création d'espace public qualitatif en cœur de hameau.
- Valorisation du petit patrimoine de Gévaudan







PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'amélioration des espaces publics du hameau de Gévaudan sont une priorité afin de garantir la qualité de vie des habitants du hameau.

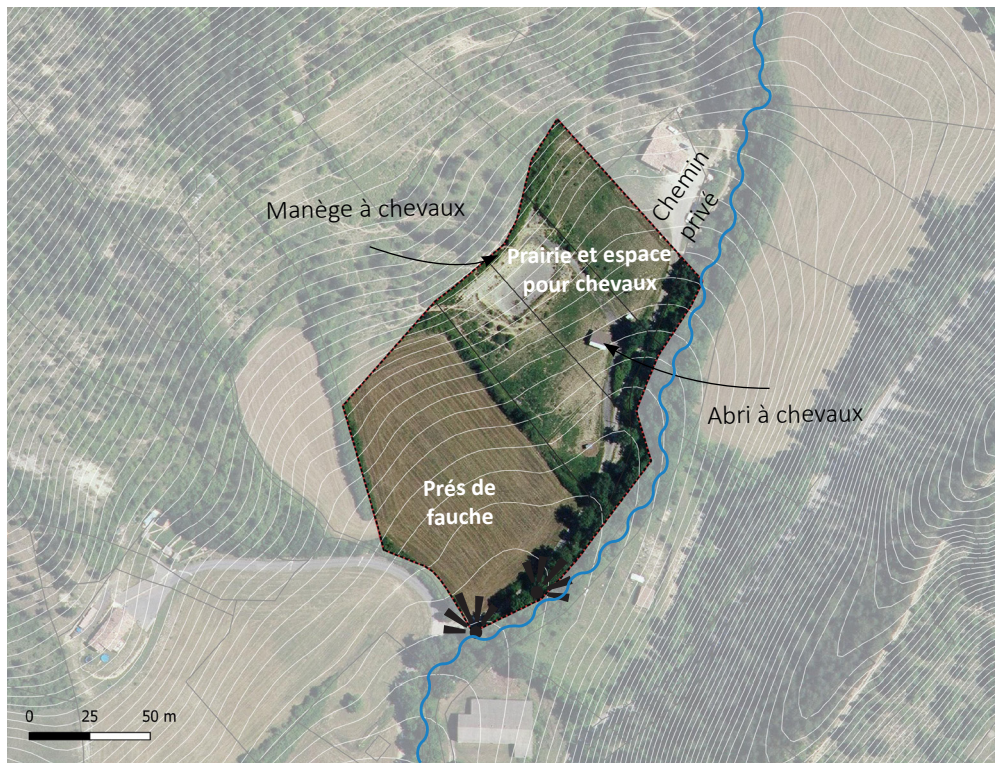
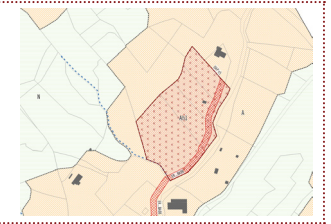
Les aménagements sur le hameaux consisteront à :

- Réaménager une placette autour de la fontaine en prévoyant quelques places de stationnement.
- Aménager un chemin pédestre dans le bosquet central, afin de relier la future placette à la chapelle.
- De manière générale, les aménagements devront viser à une qualité des matériaux utilisés pour rester en accord avec le patrimoine présent, ainsi qu'une végétalisation des espaces publics et une préservation de la végétalisation existante (voir liste des espèces recommandées dans le règlement écrit).

-  Création d'une centralité autour du boisement
-  Restauration et valorisation de la fontaine
-  Aménagement d'un point de vue sur la vallée de l'Asse de Moriez
-  Création d'un cheminement piéton

BARRÊME - OAP n°5, Les Arbueyes

Superficie OAP : 1.67 ha
Zone AU dans l'OAP : 1.67 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Situé à l'extrême nord du village de Barrême, en léger retrait de la RD119 reliant Barrême au village de Saint-Jacques, ce site étendu sur 1,67 ha bénéficie d'un cadre paysager remarquable marqué par quelques habitations dans un écrin masqué du contexte environnant. Encadré par un champ, quelques parcelles de friches et trois maisons isolées, le terrain est principalement utilisé comme pâture pour les chevaux.

Sa desserte s'effectue actuellement par un chemin unique, calcaire et stabilisé, terminant en impasse.

Avec une topographie relativement plane, des terrains viabilisés et une terre difficilement cultivable sur sa partie basse, ce site situé à 700m du village est facilement aménageable et présente un potentiel de consolidation.

ENJEUX

- Création d'un hameau reprenant les codes architecturaux locaux.
- Développement d'un habitat intégré aux paysages environnants répondant aux besoins actuels des habitants et de développement de la commune de Barrême
- Protection du cours d'eau et valorisation de la ripisylves par un aménagement cohérents et respectueux
- Maintien du fossé et de la haie présente à l'ouest du site

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

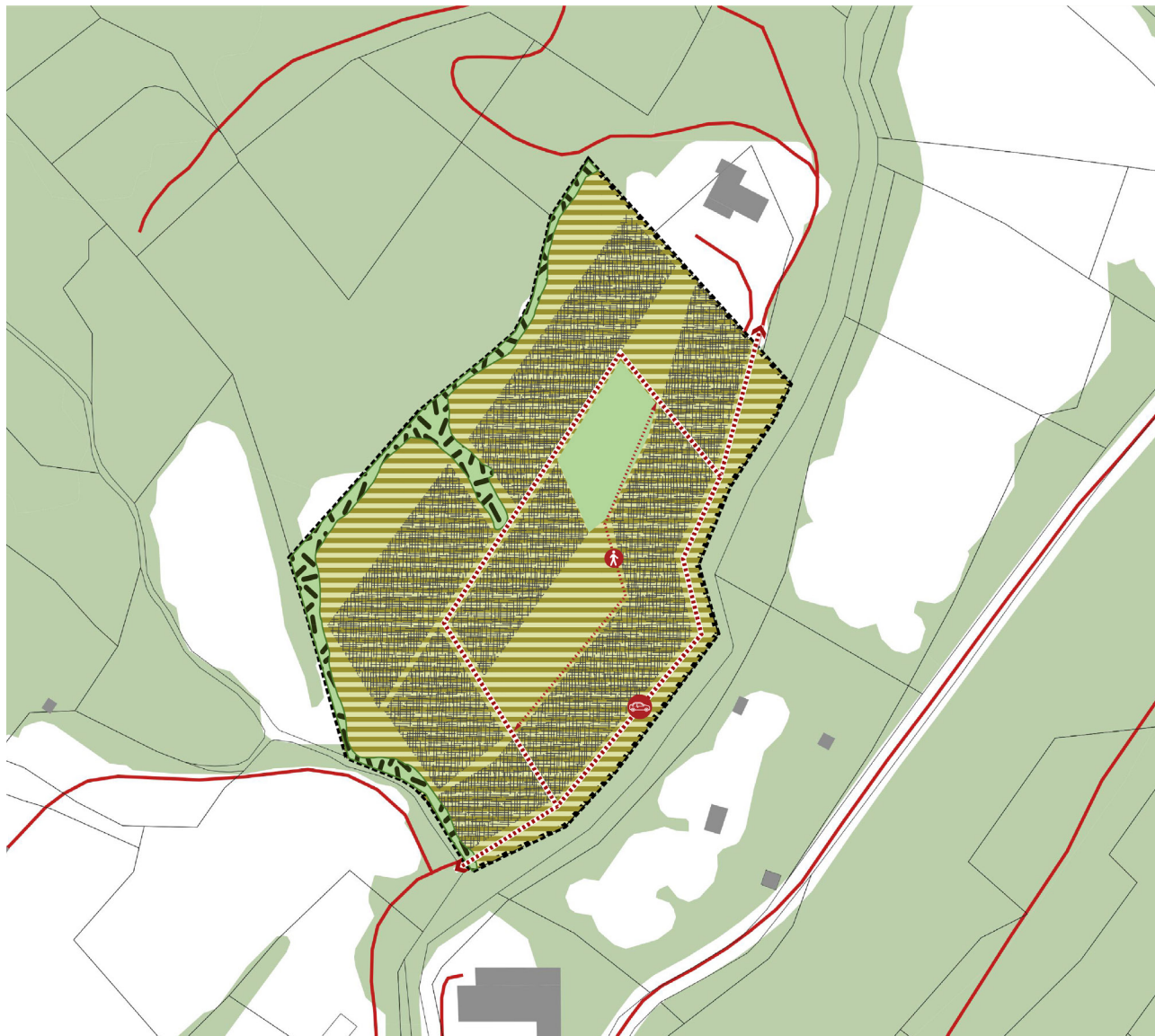
PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1.67 ha

Nombre de logements attendus : Minimum 20 logements

Typologie attendue : habitat individuel et/ou mitoyens

Échéance : Court et moyen terme



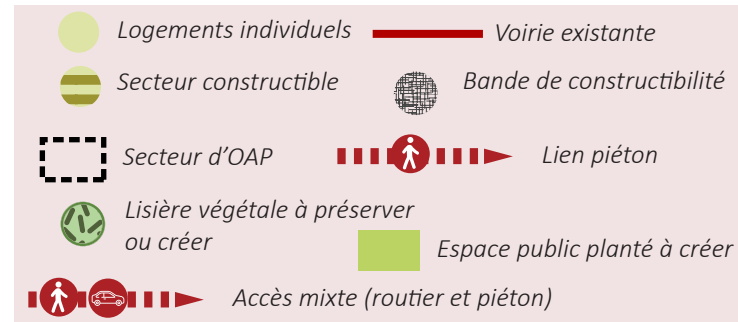
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Ce site est destiné à la consolidation d'un petit groupement bâti au nord du village de Barrême reprenant les codes architecturaux locaux en les adaptant aux besoins actuels des habitants. Pour ce faire, une vingtaine de logements individuels et/ ou mitoyens sont attendus sur ce secteur. La régularisation et le calibrage de la voirie d'accès est un préalable à l'aménagement. Le cours d'eau et sa ripisylve ne devront pas être altérés.

Les terrains seront accessibles depuis la voie revalorisée et depuis une voie de desserte interne sans impasse favorisant la création d'un «noyau urbain». Les nouvelles constructions seront construites en alignement ou avec un retrait de maximum 3m de la voie. La majeure partie des jardins devra être orientée vers le sud. Les constructions chercheront à s'inscrire dans la pente pour limiter les déblais/remblais.

Les jardins, situés en périphérie du hameau permettront une intégration paysagère des constructions avec la plantation de haies d'essences locales. La haie centrale devra être totalement maintenue. La ripisylve doit être préservée.

De petits espaces de rencontres liés à des voies douces pourront être aménagés (placettes) au sein du hameau afin de garantir des espaces partagés pour tous les habitants.



BLIEUX

OAP 1
Site panoramique

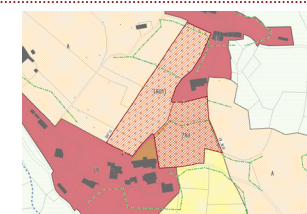
OAP 2
Village ancien



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
1	BLIEUX	<i>Site panoramique</i>	<i>1.15 ha</i>	<i>1.15 ha</i>
2		<i>Village ancien</i>	<i>1.26 ha</i>	<i>0 ha</i>

BLIEUX - OAP n°1, Site panoramique

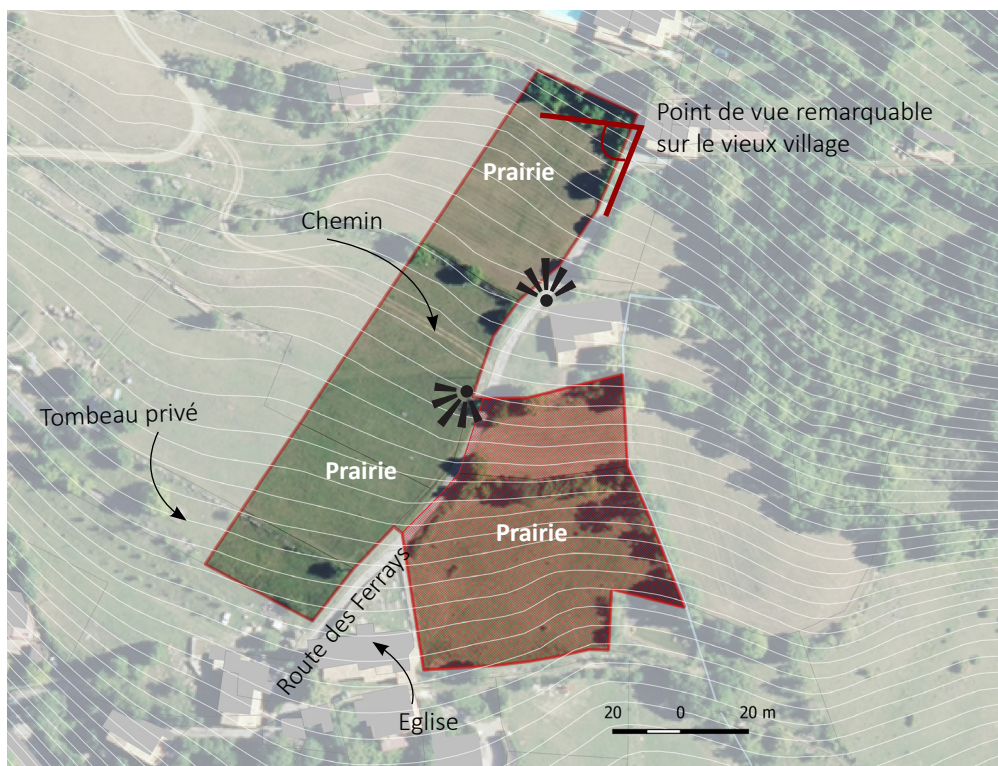
Superficie OAP : 1.15 ha
Zone AU dans l'OAP : 1.15 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Situé au Nord de l'Église de Blieux, le site de projet se situe de part et d'autre de la route communale surplombant le village. Composé de pâtures parsemées de haies bocagères, le site actuellement agricole offre une vue remarquable sur le promontoire rocheux du vieux village.

Positionné en très légère pente, entre deux groupements bâtis, le site viabilisé et accessible depuis la voie communale est facilement aménageable.



ENJEUX

- Concentrer l'urbanisation de Blieux en préservant les grands espaces de nature.
- Préserver les vues sur le village historique.
- Développer un habitat reprenant les codes traditionnels locaux

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

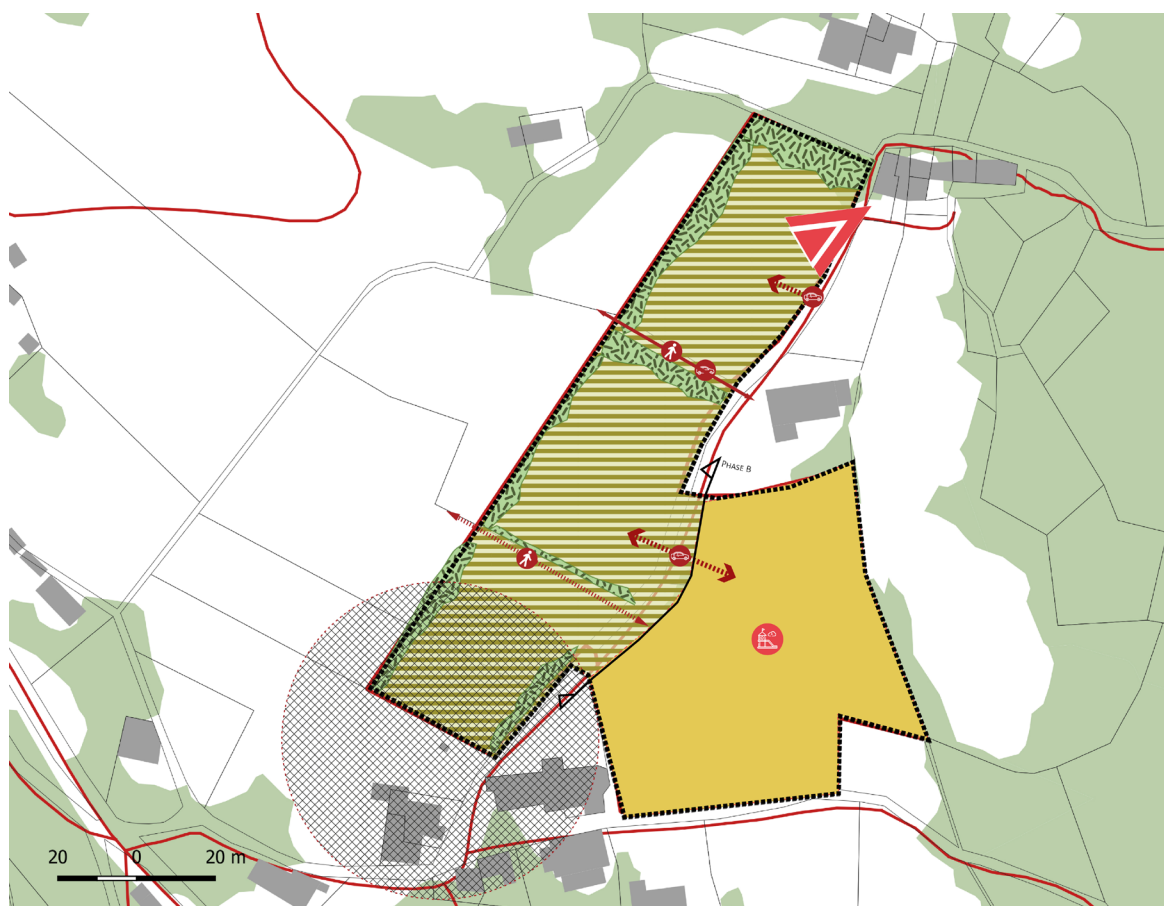
Superficie concernée par la programmation : 1.15 ha (dont

0.68 ha 1AU habitat et 0.47 ha 2AU équipement

Nombre de logements attendus : 5

Typologie attendue : habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : Court et moyen terme

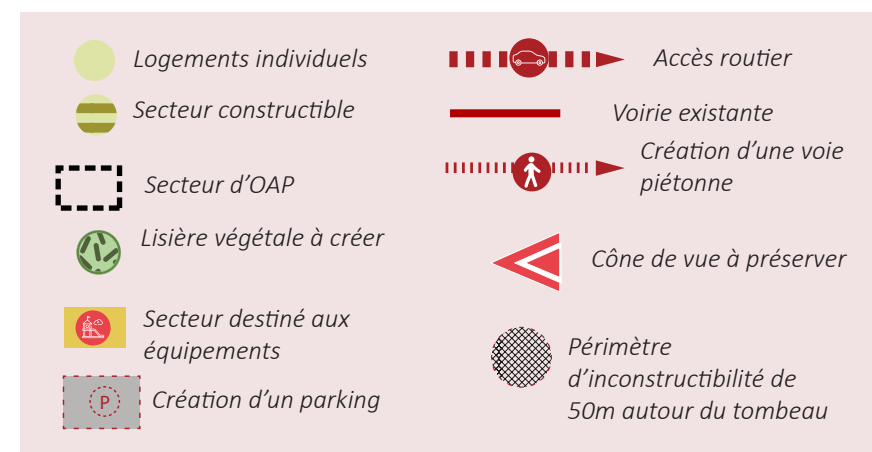


PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le site de projet se divise en deux entités : un secteur de développement de l'habitat à l'ouest, et un secteur d'équipement à l'est.

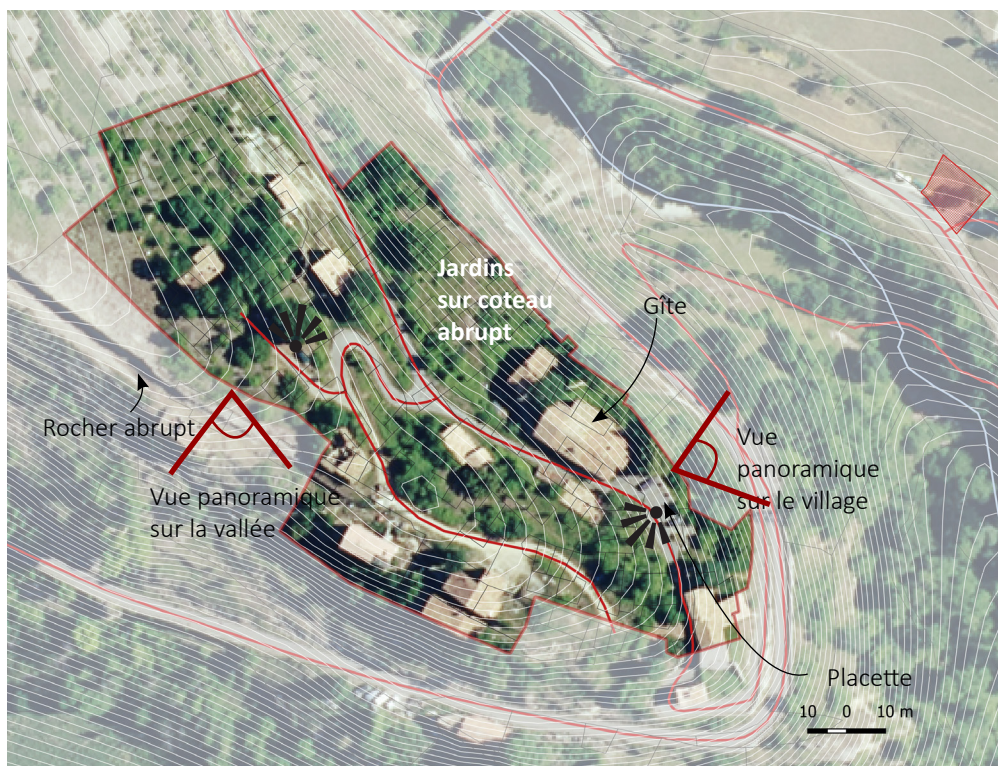
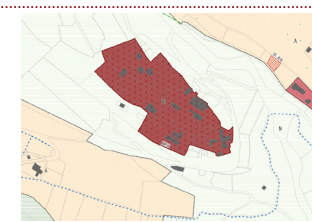
Le secteur d'habitat étendu le long de la route communale concentre 5 logements individuels justifiant d'une architecture soignée reprenant les codes architecturaux locaux (tuile canal, habitation R+1, enduit sable ou pierre, registre traditionnel des matériaux et teintes etc.) et devront s'inscrire dans la pente (toit double pente dans le sens de la pente). Chaque parcelle est délimitée par une haie mixte et visuellement perméable reprenant les essences locales observées sur site (chêne, aubépine, noisetier, etc.). Celles-ci devront permettre l'intégration paysagère des constructions et la préservation de la vue sur le village. Un périmètre d'inconstructibilité de 50m autour du tombeau devra également être respecté. Les murets en pierre existants devront être préservés.

Le secteur d'équipement classé en 2AU, devra faire l'objet d'une modification simple du PLUi afin d'être construit. Celui-ci a vocation à accueillir un équipement public à but associatif.



BLIEUX - OAP n°2, Village ancien

Superficie OAP : 1.26 ha
Zone AU dans l'OAP : 0. ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le village historique de Blieux fait l'objet d'un projet de rénovation et de restructuration parcellaire global.

Composé de quelques bâtisses récemment rénovées, la commune et ses habitants souhaitent redistribuer le parcellaire public et privé afin de promouvoir la restauration des ruines, la création de nouvelles constructions et la création de voies d'accès.

Situé sur un éperon rocheux difficile à aménager, le village est composé de quelques habitations en pierre, d'un gîte, d'un four communal et d'une placette.

Le village offre des vues panoramiques exceptionnelles sur la vallée et est visible de toute part.

ENJEUX

- Réhabilitation des ruines du village ancien de Blieux
- Implantation des constructions dans le respect du socle naturel du site
- Développement de nouvelles constructions respectant la forme ancienne du village et les caractéristiques architecturales avoisinantes.
- Préservation ou création de petits espaces publics et de rencontre.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Densification

Nombre de logements attendus : 4

Typologie attendue : habitat individuel



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

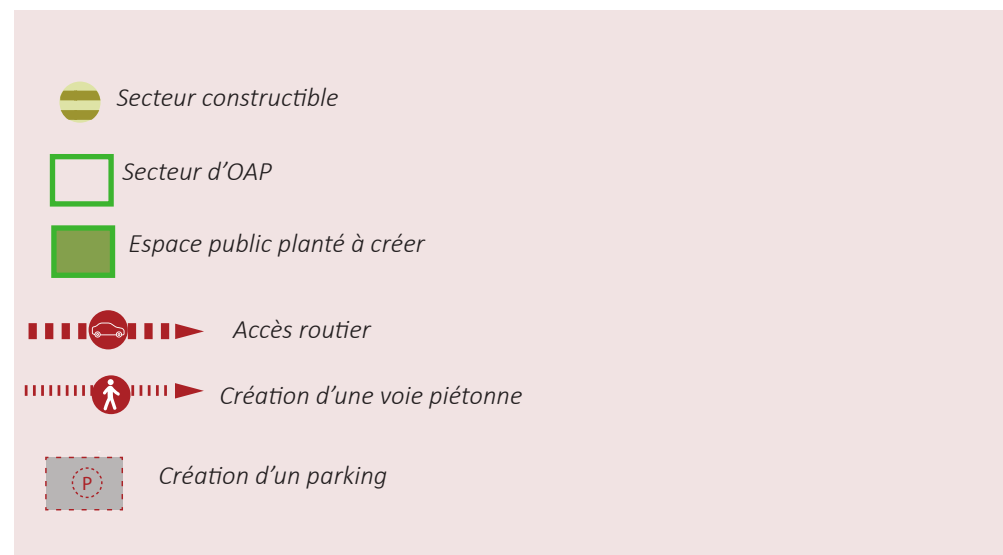
Le projet de restauration du village consistera à la création de nouvelles voiries et la constitution de 4 lots destinés à l'habitat.

Afin de garantir une qualité architecturale, les nouvelles constructions devront respecter les codes architecturaux locaux et s'imprégner du contexte architectural du village ancien et justifier d'une implantation respectueuse du socle naturel. Il est recommandé que les éléments existants de bâtis vernaculaires de type murets en pierre soient préservés.

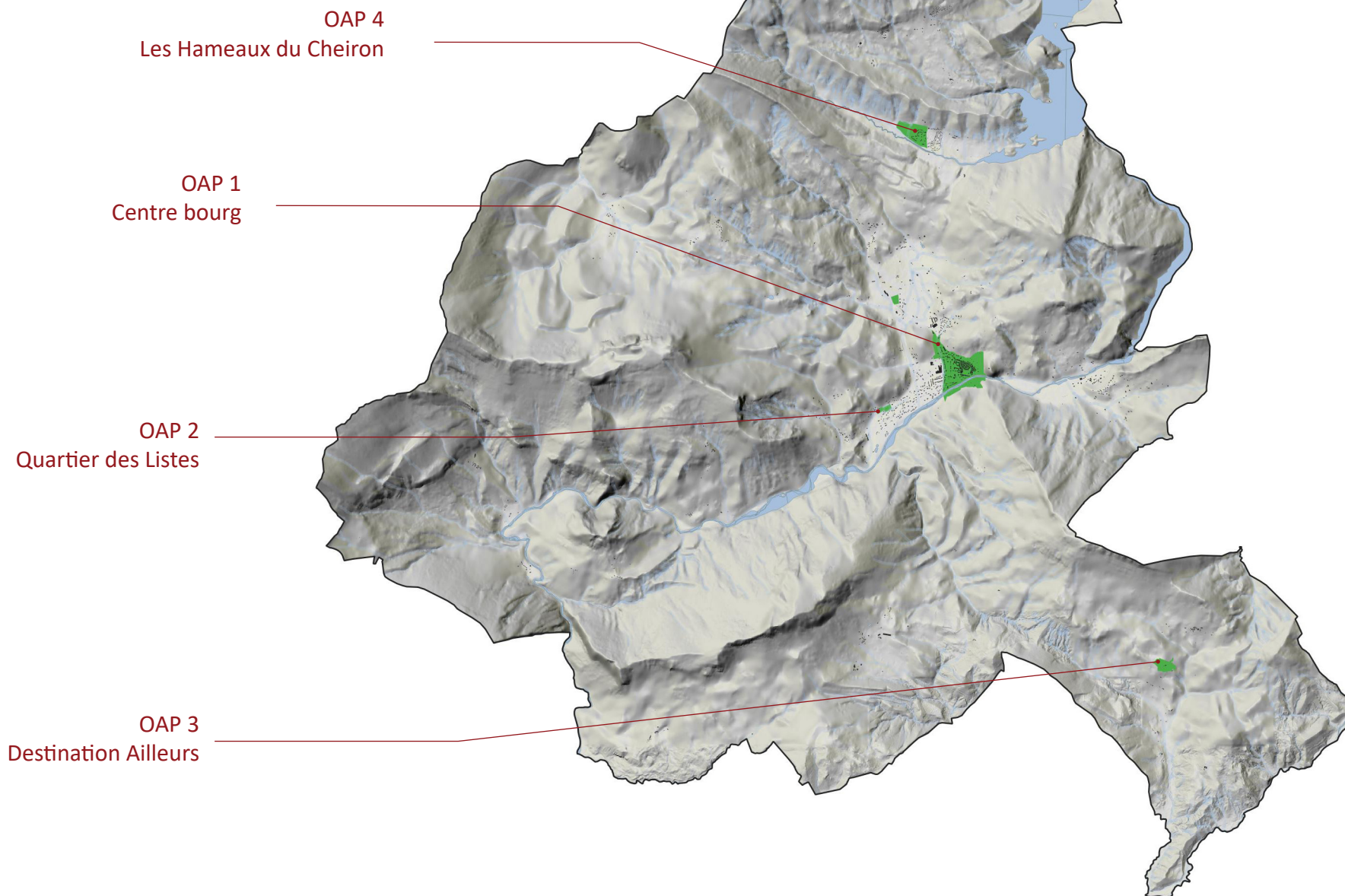
Les nouvelles habitations devront garantir une faible visibilité et une intégration paysagère (utilisation de matériaux naturels / colorimétrie de teinte pierre et/ou sable) depuis les vallées afin de préserver les vues sur le village.

L'imperméabilisation des sols devra être limitée aux besoins, notamment concernant l'espace public. Une préservation de la trame végétale existante est attendue.

Un avis simple de l'ABF est exigé pour tout aménagement ou demande de permis.



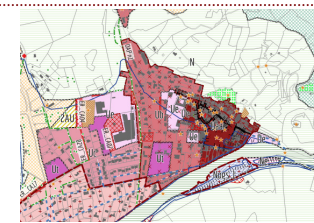
CASTELLANE



N° DE L'OP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
1	CASTELLANE	<i>Centre-bourg</i>	<i>37.43 ha</i>	<i>0 ha</i>
2		<i>Quartier des Listes</i>	<i>1.39 ha</i>	<i>1.39 ha</i>
3		<i>Destination Ailleurs</i>	<i>4.54 ha</i>	<i>4.54 ha</i>
4		<i>Les Hameaux du Cheiron</i>	<i>10.67 ha</i>	<i>10.67 ha</i>

CASTELLANE - OAP n°1, Centre Bourg

Superficie OAP : 37.43 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le secteur de projet est caractérisé par la présence d'un centre-village historique très dense. Ce site au caractère patrimonial indéniable est cependant de plus en plus déserté et dégradé (logements insalubres, mal isolés, etc).

Commune très touristique, Castellane doit également faire face à un accueil massif de population durant la période estivale. Principalement axé sur les sports d'eau vive, ce tourisme génère une grande partie de l'économie de la commune (camping, restauration, commerces, etc.) et génère quelques nuisances ponctuelles (embouteillage, stationnement sauvage, etc) liées au calibrage souvent trop restreint des voiries et stationnements.

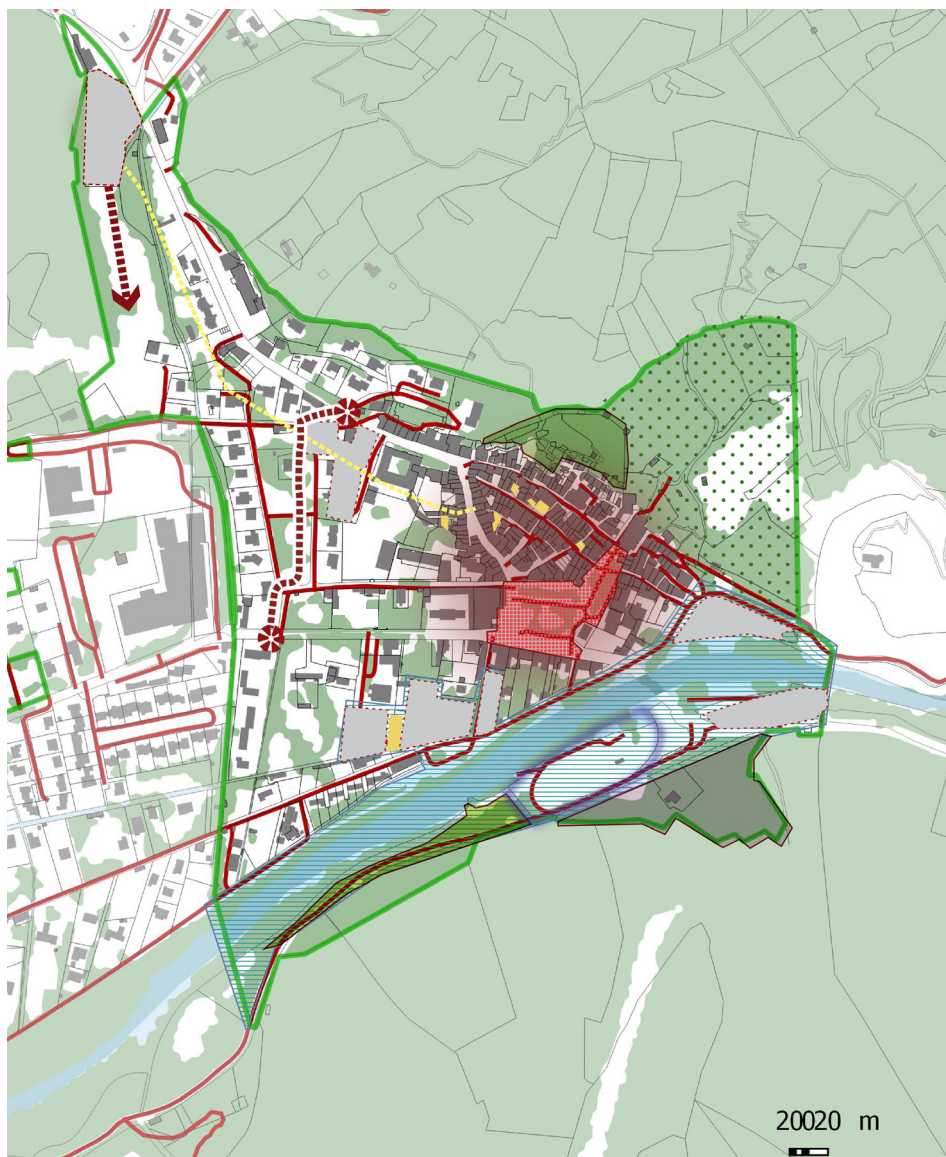
ENJEUX

- Restructuration viaire du centre-village afin de diminuer les nuisances générées par les véhicules à moteur .
- Développement de zones de stationnement à l'année et saisonnières à proximité des services et du Verdon.
- Préservation et valorisation du patrimoine bâti, naturel et paysager du centre village.
- Aménagement d'espace publics en cœur de village.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Réaménagement du centre-village de Castellane



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

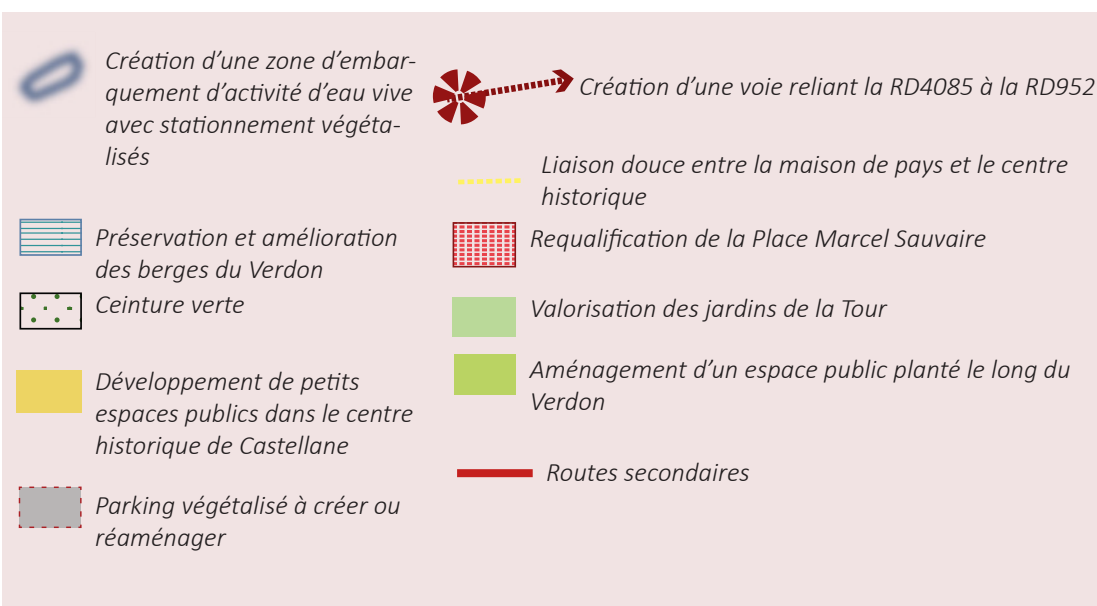
Le secteur d'OAP regroupant près de l'ensemble du bourg ancien de Castellane s'appuie sur l'étude centre-bourg pré-établie par la commune.

Quatre grandes thématiques sont ici abordées :

-l'aménagement de l'espace public : un maillage d'interstices, petites placettes et espaces vides dans le centre historiques denses de Castellane seront mobilisés afin de créer des espaces de respiration et lieux de vie dans le village par la création de petites places et jardins.

Les jardins de la Tour seront également valorisés et aménagés de sorte à créer un espace de rencontre et un lieu pédagogique qui témoigne de l'histoire de Castellane.

La place Marcel Sauvaire sera également réaménagée afin de créer une grande place piétonne ombragée.







-La création et requalification des stationnements : Pour désengorger la place M.Sauvaire, améliorer ses aménités urbaines pour les piétons et répondre aux besoins de stationnement en centre village et pour les activités d'eau vive, de grands espaces de parking plantés seront aménagés. Ils disposeront de places pour les voitures, cars et campings cars, ainsi que d'un espace d'attente pour les navettes. Ces secteurs de stationnements seront pensés pour un usage à l'année, ils devront donc être plantés et privilégier des revêtements de sols perméables. Afin d'optimiser les stationnements existants, les parkings de la salle des fêtes seront également restructurés et agrandis.

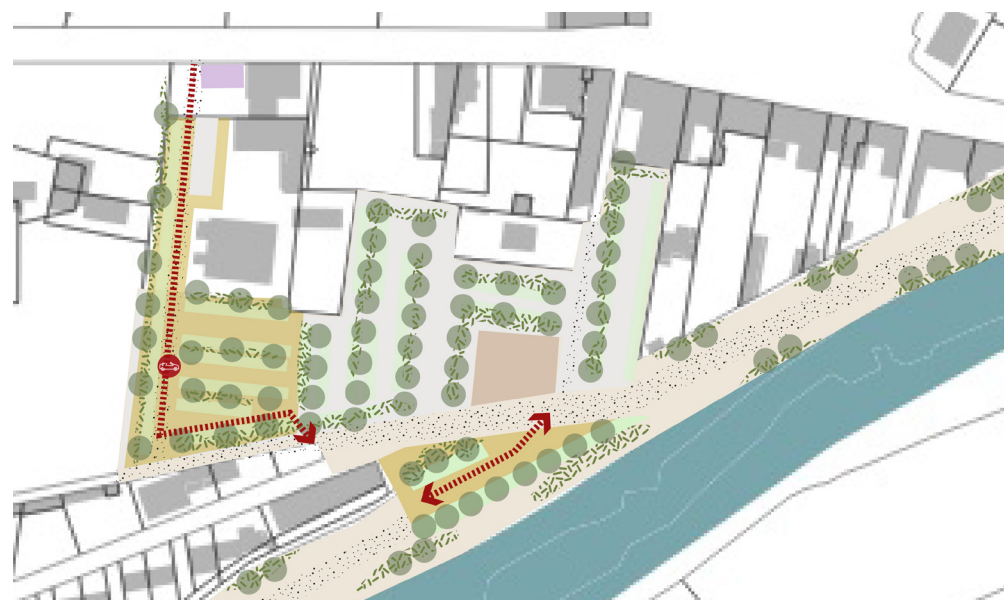
-Le réaménagement des circulations : Un dévoiement saisonnier est envisagé à l'ouest du centre village. Celui-ci permettra de fluidifier le trafic routier en saison estivale dans la rue Nationale et d'améliorer la qualité de vie et d'usage de l'artère principale de la commune. Le tracé de cette voie s'appuiera sur le réseau routier existant. Celui-ci sera élargi et aménagés selon les besoins de l'infrastructure (carrefours aux extrémités, etc.)










EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT DE LA PLACE M. SAUVAIRE



-  Requalification de la Place Marcel Sauvaire
-  Zone partagée voiture et piéton
-  Terrasse
-  Espace arboré

EXEMPLE D'AMÉNAGEMENT BERGE ET PARKING DU VERDON



-  Zone de rencontre piéton/véhicule
-  Zone partagée voiture et piéton
-  Route des berges végétalisée
-  Requalification des stationnements de la salle des fêtes et des Aires
-  Stationnement planté
-  Zone d'attente activité d'eau vive.
-  Espace arboré
-  Stationnement temporaire pour le car scolaire
-  Accès routier

-Le renouvellement urbain :

Les îlots urbains des Tilleuls et du Teisson, composés d'habitat anciens vétustes feront l'objet de réaménagement en trois phases afin de revaloriser le patrimoine de centre bourg et créer des logements accessibles pour tous à proximité des commerces et services. Le réaménagement de ces îlots devront respecter quelques principes :

Développement d'un habitat abordable de qualité :

- La phase 1 accueillera 10 logements, les deux autres phases restent à définir.
- Programme de restructuration du bâti ancien dégradé et lutte contre l'habitat insalubre.
- Création de logements sociaux
- Possibilité de création de logements saisonniers
- Possibilité de mise en place d'un programme d'accession à la propriété

Création d'espace public et de rencontre :






- Déconstruction du bâti dégradé, aération du tissu urbain
- Création, restructuration et valorisation de placettes publiques
- Amélioration des circulations douces et créations d'andrônes.

Renforcement de la mixité d'usage :

- Valorisation du linéaire commercial
- Actions publiques incitatives pour dynamiser le tissu commercial local
- Création et optimisation des locaux commerciaux communaux.

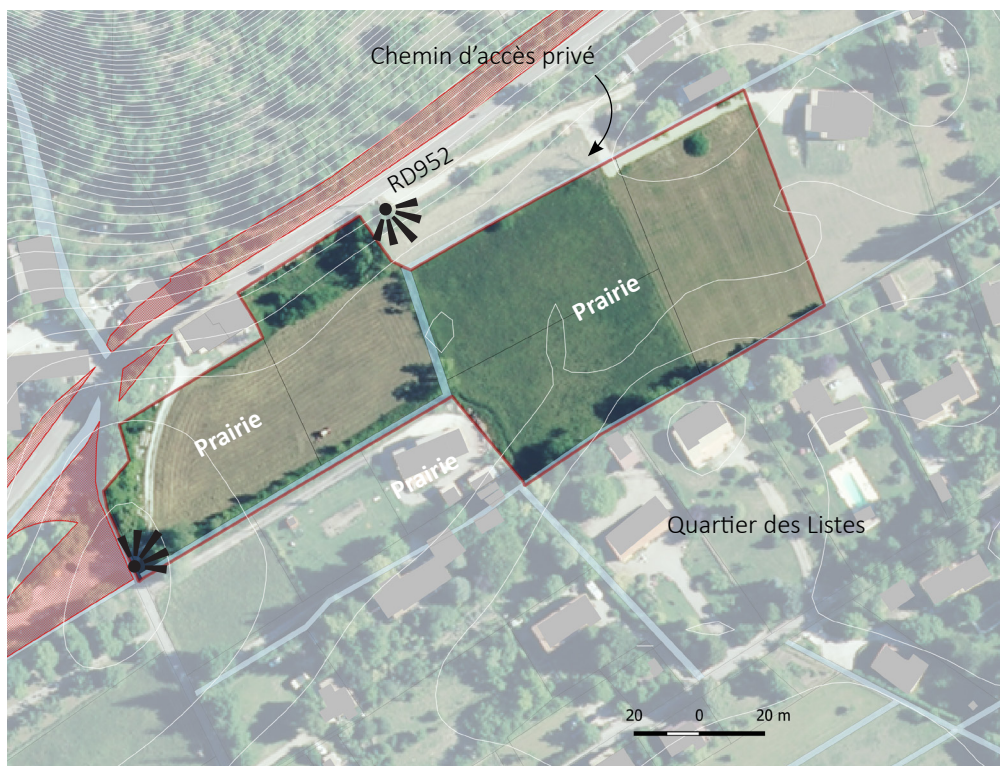
Îlots des Tilleuls et du Teisson concernés par une opération de renouvellement urbain



-  Périmètre DUP
-  Phase 1
-  Phase 2
-  Phase 3
-  Bâtiment à démolir.

CASTELLANE - OAP n°2, Quartier des Listes

Superficie OAP : 1.39 ha
Zone AU dans l'OAP : 1.39 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Localisé en périphérie nord du quartier résidentiel des Listes, le secteur de projet est composé d'un ensemble de dents creuses entourées de maisons individuelles diffuses et bordée au nord par la RD952 très passante.

Le site composé de prairies et jardins est situé sur un terrain plat facilement aménageable. Les parcelles de prairies sont entrecoupées de petits canaux d'irrigation et de haies boisées.

Situé en contre-bas de la RD952, les accès au site se font par une voie communale à l'ouest et un chemin privé à l'est.

ENJEUX

- Création des nouvelles habitations connectées au quartier pavillonnaire existant.
- Limitation des nuisances produites par la proximité avec la RD952.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1.39 ha

Nombre de logements attendus : 20

Typologie attendue : habitat individuel et/ou intermédiaire

Échéance : Court et moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le site localisé à proximité de la RD952 très passante sera support de développement d'un nouveau quartier d'habitation prenant en compte les nuisances potentielles liées à la voie.

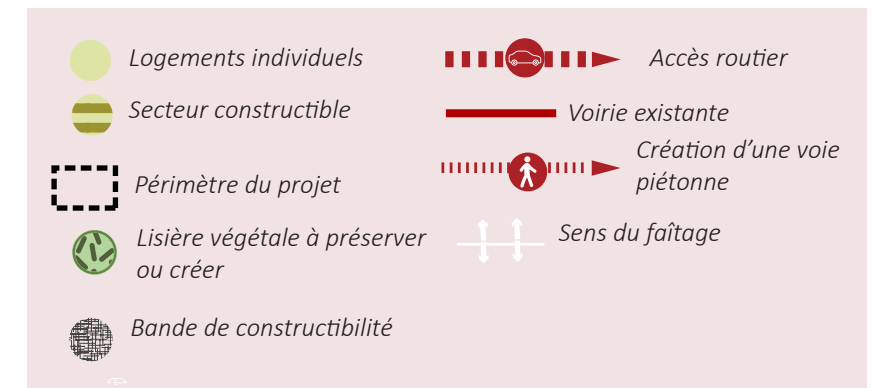
Le projet est conditionné à la création d'une voie de desserte proportionnée au projet et cherchera à éviter les accès directs à la RD ou le cas échéant à mutualiser les accès afin de garantir un accès sécurisé pour les habitants.

Les haies végétales présentes devront être maintenues en lisière du secteur.

Les habitations seront implantées le long de trois bandes d'implantation d'une largeur de 15 m. Le site se trouvant en contrebas d'une voirie principale, un regard attentif devra être porté sur la qualité architecturale des toitures et leur intégration dans le contexte paysager.

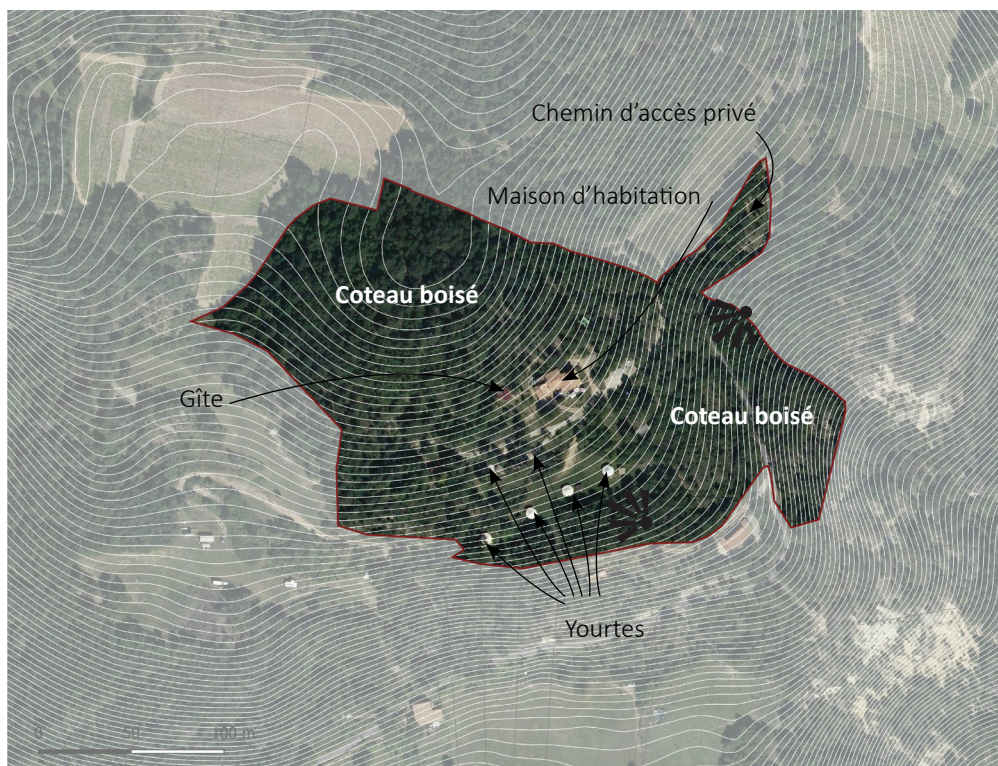
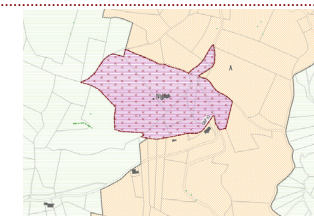
Ce site inséré au cœur du quartier pavillonnaire des Listes a pour objectif de densifier le secteur tout en prenant en compte le risque d'inondation en proposant des parcelles moyennes de 800 à 1000m².

La création d'un espace de stationnement vélo mutualisé est encouragée.



CASTELLANE - OAP n°3, Destination Ailleurs

Superficie OAP : 4.54 ha
Zone AU dans l'OAP : 4.54 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Existante depuis plus de 10 ans, l'entreprise Destination Ailleurs est implantée au sud-est de la commune de Castellane, dans le lieu-dit Eoulx.

Intégrée dans un environnement boisé dense, on y accède par le nord en rejoignant la route départementale 132 reliant La Garde.

Sur le site préexiste une maison d'habitation appartenant aux propriétaires et gestionnaires du site, 6 yourtes mongoles pour l'activité de gîte, un chalet réhabilité en gîte en 2019, une mini-ferme sans aménagement bâti constituée de ruches et animaux de basse-cour et un parking à l'est.

Un fort dénivelé caractérise le secteur de projet, notamment sur sa partie boisée nord et l'extrême est du site identifié.

Les constructions et aménagements légers sont concentrés au centre.

ENJEUX

- Permettre l'évolution de l'activité touristique
- Intégration paysagère et architecturale des futurs aménagements
- Assurer un développement raisonné en totale harmonie avec le contexte physique du site

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 4,54 ha

Typologie attendue : activité touristique

Échéance : Court terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le site de projet est destiné à conforter, pérenniser et permettre un développement raisonné de l'activité d'hébergement touristique présente sur le site, permettant l'accueil d'un maximum de 30 personnes.

Le projet, accueillant d'ores et déjà 6 yourtes (entre 27 m² et 32 m²) et un chalet en bois de moins de 30 m² chacun, vise à permettre l'installation de deux nouveaux hébergements insolites de type HLL ne nécessitant aucune imperméabilisation des sols : un écolodge et une cabane de trappeur.

Le couvert végétal présent sur le secteur identifié devra être maintenu en totalité afin de permettre une intégration optimale des constructions et aménagements dans le grand paysage dans lequel il s'insère déjà.






Les nouvelles constructions insolites ne devront pas dépasser une emprise au sol de plus de 35m² chacune et seront implantées sans créer de déblais ou remblais. Elles pourront trouver place dans les boisements existants, à condition de maintenir le couvert végétal dans sa totalité.

La gestion des eaux pluviales devra être gérée à l'échelle du projet afin de ne pas créer des risques supplémentaires.

L'accès unique existant par le nord sera mutualisé pour accéder à ces nouvelles constructions.

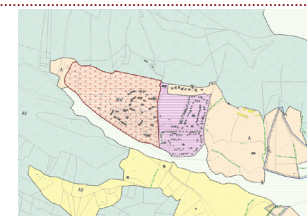
Aucune nouvelle imperméabilisation des sols n'est permise

En tant que secteur à proximité d'une zone boisée, le risque incendie doit particulièrement être pris en compte en considérant la réglementation applicable (OLD, gestion de la DECI, accès,...).

-  Secteur d'OAP
-  Accès routier privé
-  Secteur dédié aux activités touristiques
-  Zones boisées à maintenir en l'état
-  Bâti existant

CASTELLANE - OAP n°4, Les Hameaux du Cheiron

Superficie OAP : 10.67 ha
Zone AU dans l'OAP : 10.67 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le secteur de projet, s'étendant sur plus de 10 hectares, est actuellement occupé sur la majeure partie de son périmètre par une quarantaine d'habitation et une douzaine de parcelles restantes à bâtir.

L'ensemble du secteur est déjà loti et viabilisé selon les règles du permis d'aménager en vigueur. L'Ouest du site est donc déjà adapté à l'accueil de la poursuite des tranches de travaux du PA, incluant le découpage et la desserte de 85 lots dont l'un dédié à l'accueil d'une piscine et 85 destinés à recevoir de nouveaux logements. Le site est donc terrassé, viabilisé, desservi par les réseaux et la voirie, et dans l'attente de la poursuite de l'urbanisation.

ENJEUX

- Finalisation d'un secteur déjà aménagé et viabilisé selon les règles du PA autorisé
- Encadrement paysager d'un secteur d'habitat isolé
- Cohérence bâti entre l'existant et le projeté

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

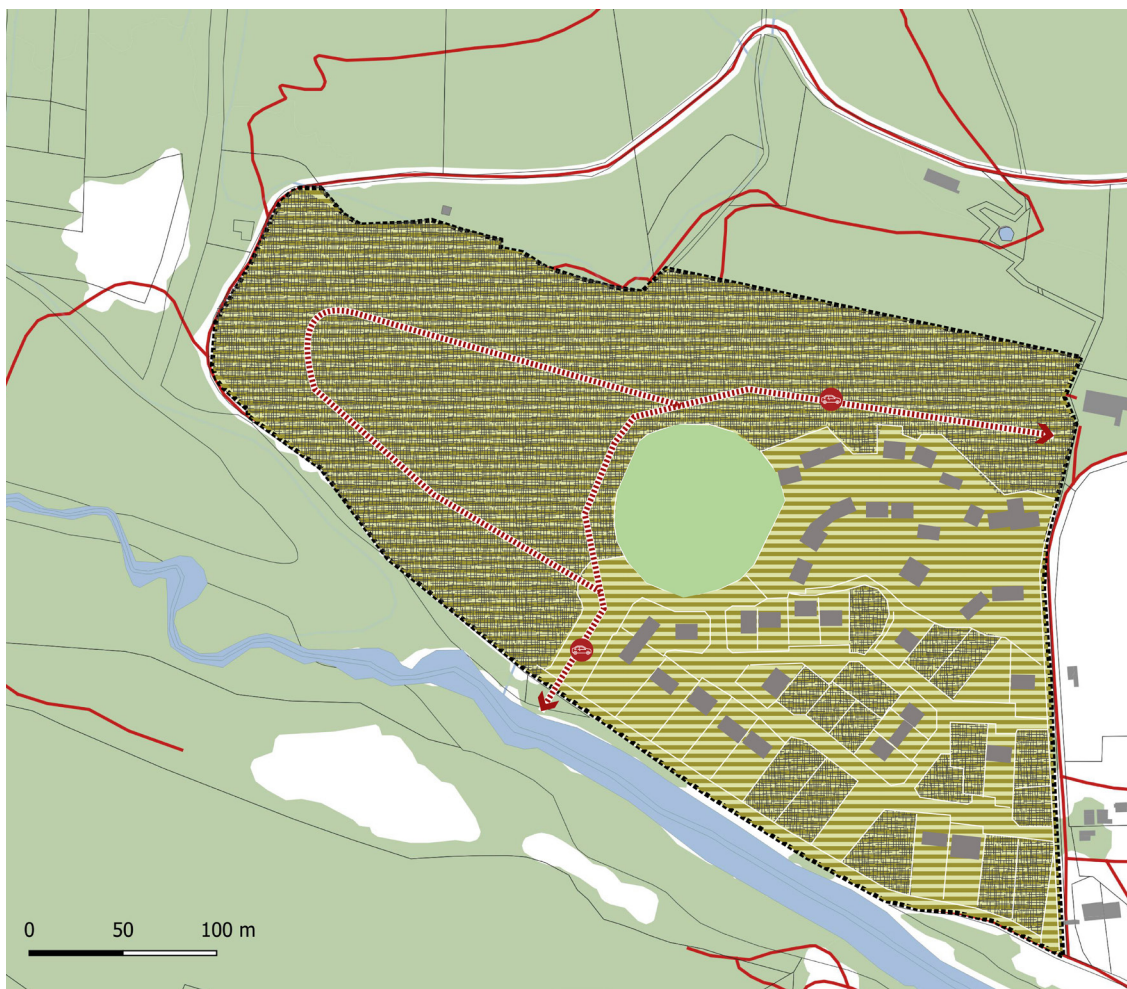
PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 10.67 ha

Nombre de logements attendus : 136 logements dont 96 à bâtir

Typologie attendue : habitat individuel

Échéance : Court et moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le site de projet est destiné à permettre le développement mesuré et calibré d'un secteur d'habitat régit par le permis d'aménager PA 004 039 12 00001.

Le secteur de projet accueille d'ores et déjà une trentaine de maisons d'habitation et se permettra d'accueillir 12 nouveaux logements en dent creuse du secteur déjà construit, ainsi que 84 nouveaux logements sur la partie Ouest du secteur de projet (soit un total de 96 logements permis dans le périmètre de projet).

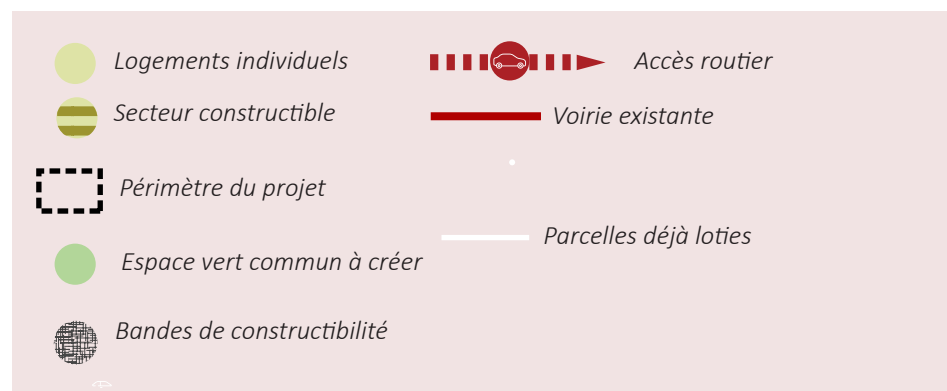
Une zone ludique et sportive est prévue au centre de l'aménagement et permettra de créer un espace de rencontres.

Le couvert végétal présent sur le site devra être maintenu au maximum et les lisières du périmètre de projet devront assurer une bonne transition vers le paysage naturel avoisinant.

La voie de circulation nord-sud existante sera maintenue et un bouclage devra être assuré pour la bonne desserte de tous les lots en limitant les impasses. Des liens piétonniers pourront être créés.

Les stationnements seront traités à l'échelle de la parcelle et des espaces de stationnements mutualisés pourront être ajoutés au cœur de l'aménagement.

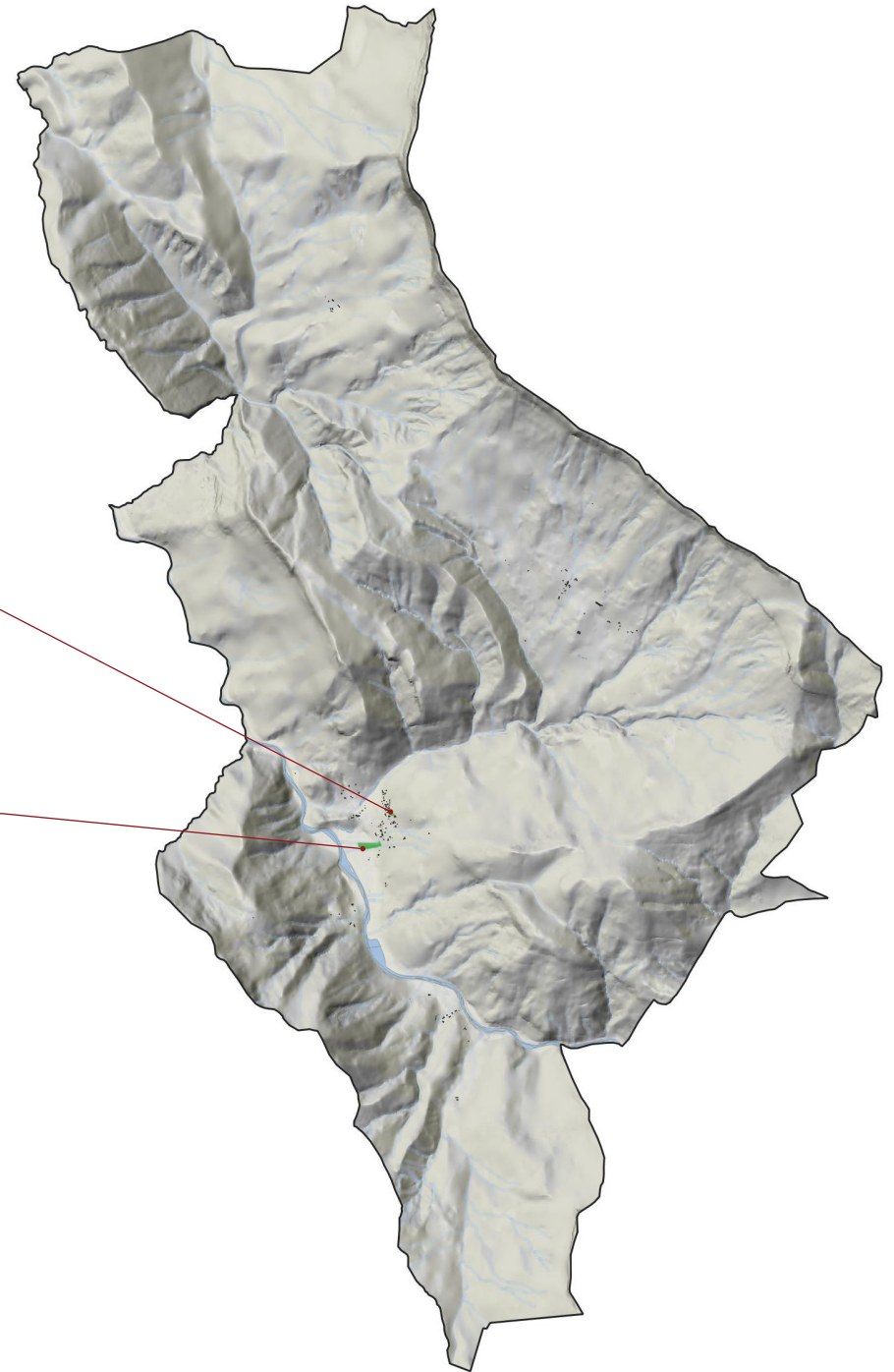
La gestion des eaux pluviales devra être gérée à l'échelle du projet afin de ne pas créer des risques supplémentaires. Un bassin de rétention d'au moins 650 m³ devra être aménagé pour participer à la bonne gestion de l'écoulement des eaux. De même, des fossés d'eau pluviale devront être créés, notamment au nord du secteur de projet et dans l'espace de mobilité du ravin du Cheiron.



CHAUDON-NORANTE

OAP 2
Bourg ancien

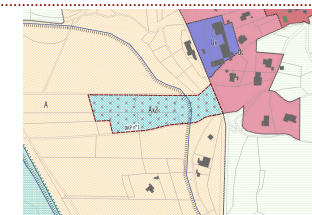
OAP 1
Espace d'évolution artisanale



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
1	CHAUDON-NORANTE	<i>Espace d'évolution artisanale</i>	<i>0.88 ha</i>	<i>0.88 ha</i>
2		<i>Bourg ancien</i>	<i>0.12 ha</i>	<i>0.12 ha</i>

CHAUDON NORANTE - OAP n°1, Espace d'évolution artisanale

Superficie OAP : 0.88 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.88 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Situé à l'ouest du bourg de Norante, le secteur de projet s'étend sur plus de 8 800 m², légèrement en contrebas de la route nationale 85 qui le dessert.

Le site de projet est actuellement utilisé comme un dépôt de matériaux pour l'entreprise locale. Les éléments sont déposés à même le sol sur une surface stabilisée et en partie imperméabilisée. Identifié sur un terrain plane, la topographie est favorable à l'accueil d'un bâtiment de stockage formalisé.

Dans un ensemble fermé par des haies mixtes, le secteur de projet n'offre aucune covisibilité pour son environnement immédiat. La partie ouest du site est sujette à l'atlas des zones inondables qu'il s'agit de prendre en considération dans l'aménagement futur



ENJEUX

- Accompagnement de l'évolution de l'activité présente
- Considération de la présence de risques et maintien de l'environnement paysager
- Limitation des nuisances envers l'habitat

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,88 ha

Typologie attendue : espace économique

Échéance : Court terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le secteur de projet est entièrement destiné à l'accueil d'activités économiques avec un accès unique en double sens de circulation liant directement le secteur de projet à la route nationale le surplombant.

Le projet vise à accueillir un hangar de stockage de matériaux pour l'entreprise du bourg de Norante, ne produisant pas de pollutions ou de nuisances directes sur la population avoisinante. Aucun rejet ou pollution pouvant altérer le cours d'eau à proximité n'est permis.

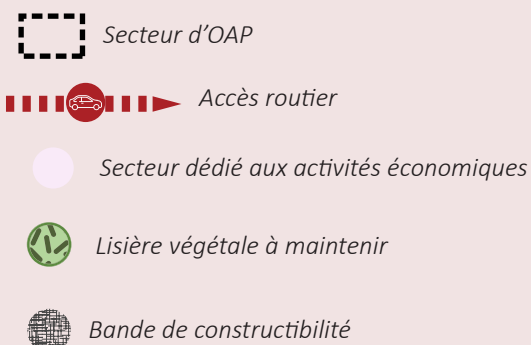
Le site devra s'assurer d'une intégration paysagère adéquate en maintenant les entités boisées préexistantes sur le site. De nouvelles plantations pourront être réalisées.

La constructibilité sur le site doit se limiter à la partie plane et encastrée du périmètre de projet. La construction ne pourra pas dépasser une emprise au sol maximale de 500 m², et devra limiter son imperméabilisation au strict minimum.

La construction devra s'implanter le plus à l'est possible afin de se tenir le plus à l'écart possible du périmètre concernée par l'atlas des zones inondables.

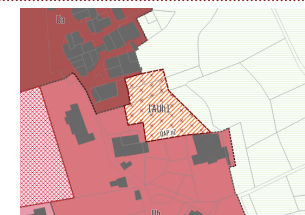
Une étude de sol est conseillée avant toute construction relativement à la présence de l'aléa de retrait/gonflement d'argile sur le périmètre de projet.

Le projet devra respecter les règles édictées au règlement écrit relatives à l'Atlas des zones inondables.



CHAUDON NORANTE - OAP n°2, Bourg ancien

Superficie OAP : 0.12 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.12 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Ce secteur directement accolé au village ancien de Norante est caractérisé par un dénivelé important qui inscrit le site en léger surplomb du village.

Il est actuellement utilisé comme pâture et est partiellement enrichi.

Bordé à l'est par un boisement important et à l'ouest par l'habitat dense du village, les accès au site restent très ponctuels et étroits.



ENJEUX

- Création de nouvelles habitations en continuité du centre-village de Chaudon-Norante.
- Visibilité réduite des nouvelles constructions depuis le village.
- Préservation des caractéristiques architecturales locales dans les nouvelles constructions.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

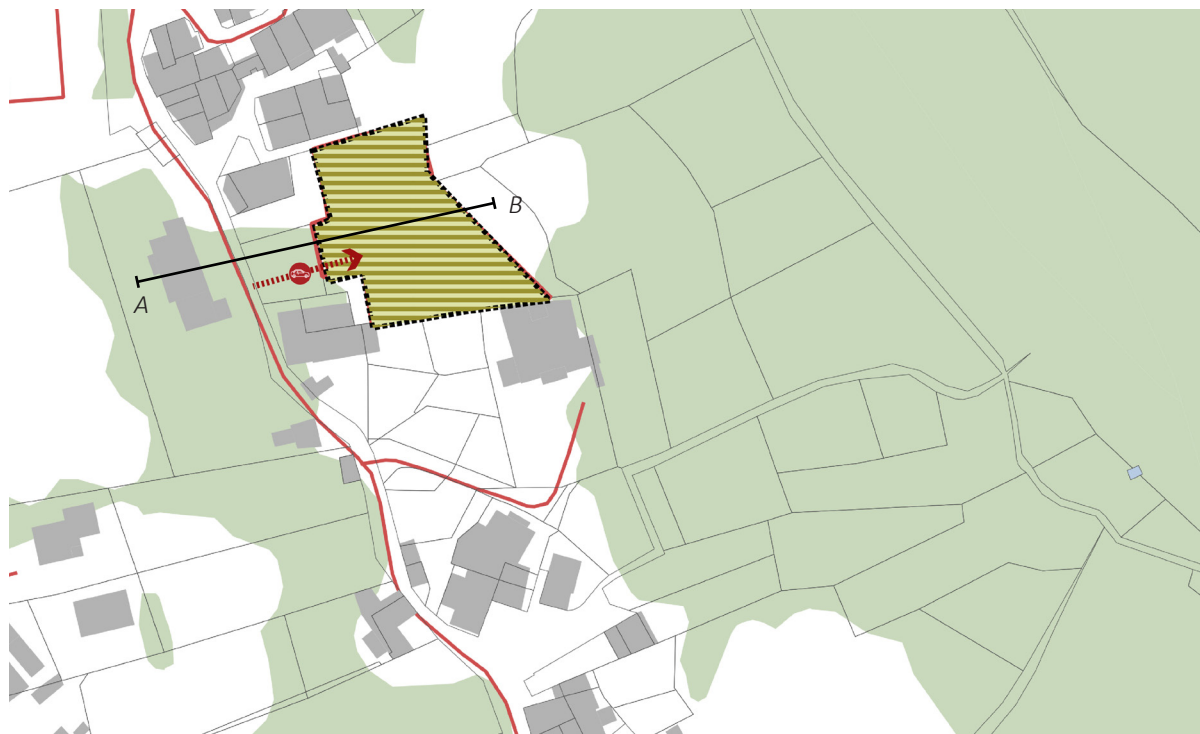
PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.13 ha

Nombre de logements attendus : 2

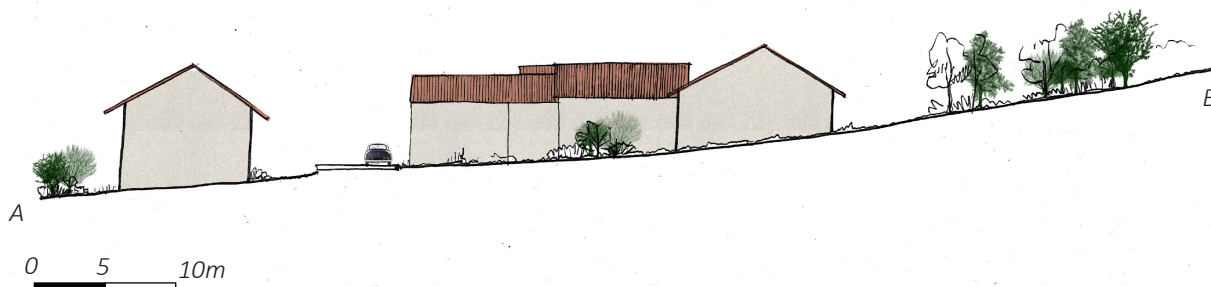
Typologie attendue : habitat individuel

Échéance : Court et moyen terme








Exemple d'implantation des habitations sur le site

Illustration non réglementaire

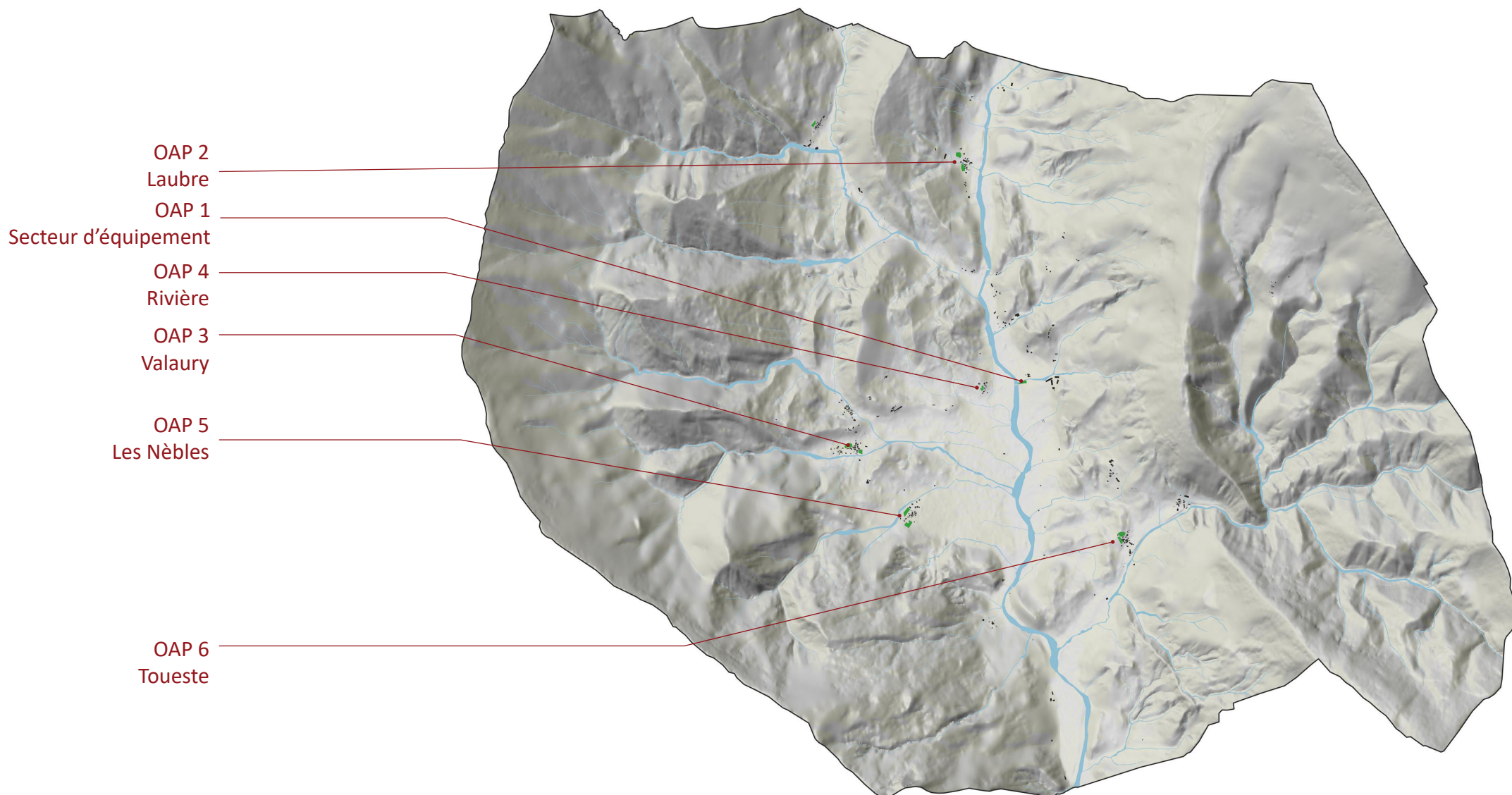


PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Le site situé en périphérie du centre village de Chaudon-Norante est destinée au développement de l'habitat individuel, dans le respect des formes architecturales locales.
- 2 logements individuels (R+1) seront construits en limite de parcelle afin de garantir la continuité bâtie avec le village et préserver des espaces de jardin sur les hauteurs du site.
- Un accès mutualisé se raccordera directement au réseau viaire existant afin de ne pas créer de nouvelle voie. Des chemins d'accès mutualisés sont à privilégier.

-  Logements individuels
-  Secteur constructible
-  Périmètre du projet
-  Accès routier
-  Voirie existante

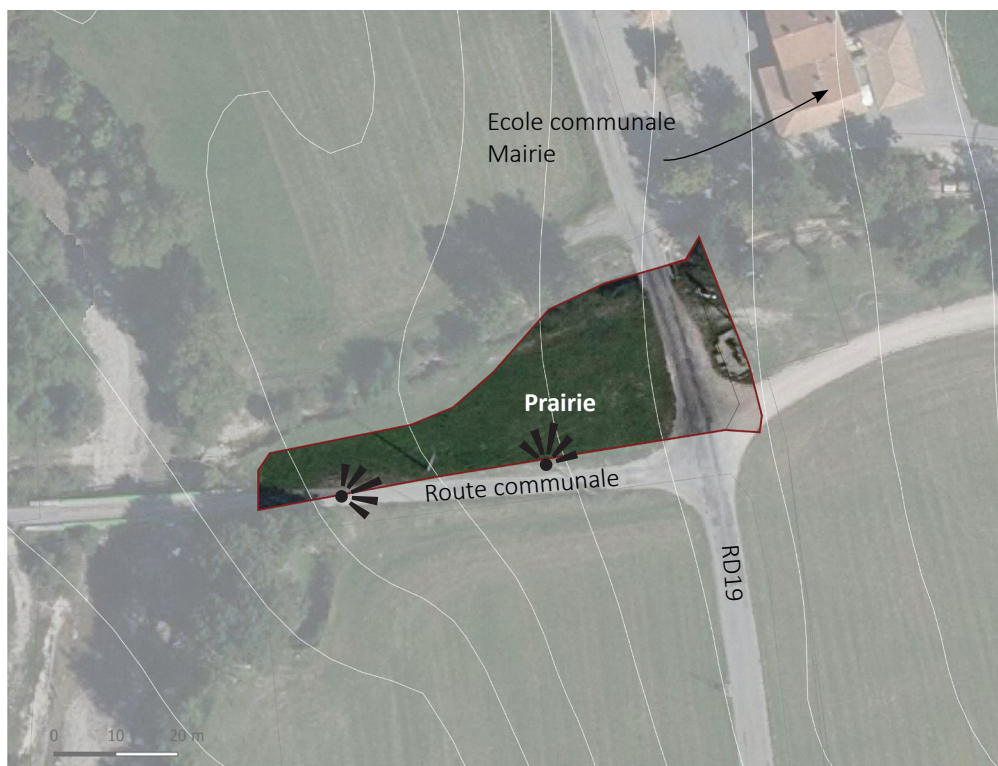
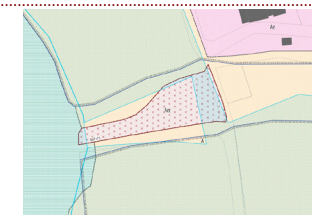
CLUMANC



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
1	CLUMANC	<i>Secteur d'équipement</i>	<i>0.14 ha</i>	<i>0.14 ha</i>
2		<i>Laubre</i>	<i>0.39 ha</i>	<i>0.39 ha</i>
3		<i>Valaury</i>	<i>0.42 ha</i>	<i>0.42 ha</i>
4		<i>Rivière</i>	<i>0.09 ha</i>	<i>0.09 ha</i>
5		<i>Les Nèbles</i>	<i>0.48 ha</i>	<i>0.48 ha</i>
6		<i>Toueste</i>	<i>0.37 ha</i>	<i>0.37 ha</i>

CLUMANC - OAP n°1, Secteur d'équipement

Superficie OAP : 0.14 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.14 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le secteur de projet se distingue à l'ouest de la route départementale D19 reliant Tartonne à Barrême et traversant la commune de Clumanc du nord au sud.

Le site, sur une seule parcelle en pointe, est entièrement plat et sans occupation. Une lisière végétale le longe sur sa partie nord en accompagnement du fossé. Il vise à accueillir un équipement sportif du type city-stade, face à la mairie et l'école communale. Parfois utilisé à des fins de stationnement, une étude zone humide a été réalisée sur le site sans révéler aucune disposition en ce sens.

L'ensemble se distingue au milieu des plaines agricoles de la commune, à deux pas de l'Asse de Clumanc.

ENJEUX

- Conservation de la végétation en lisière
- Permettre une dualité d'aménagement au regard des équipements à l'est
- Accueil d'un équipement communal et ses aménagements immédiats dans le respect du contexte du site

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,14 ha

Typologie attendue : équipement public

Échéance : Court terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le site de projet est exclusivement destiné à l'accueil d'équipements publics afin de permettre l'implantation d'un city-stade et des aménagements perméables attenants.

Le projet consiste en un city-stade avec une imperméabilisation maximale de 400 m² et l'aménagement d'un stationnement en stabilisé perméable pour permettre la libre circulation des eaux de pluie.

La végétation existante en lisière nord de la parcelle devra être maintenue en l'état. Le reste du site pourra être arboré et végétalisé afin de permettre une intégration paysagère adéquate sur cette plaine.

L'accès au site se fera par le sud, via la route communale, et aucun nouvel accès ne sera envisagé sur la route départementale vis-à-vis de laquelle un recul devra être respecté en lien avec la réglementation applicable.



Secteur d'OAP



Accès routier



Espace naturel et/ou jardiné à préserver



Recul végétalisé à conserver vis-à-vis de la RD

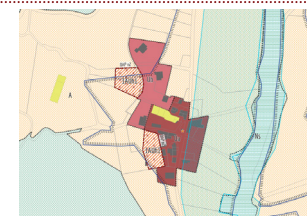


Secteur destiné aux équipements comprenant des aménagements perméables et un city-stade

CLUMANC - OAP n°2, Laubre



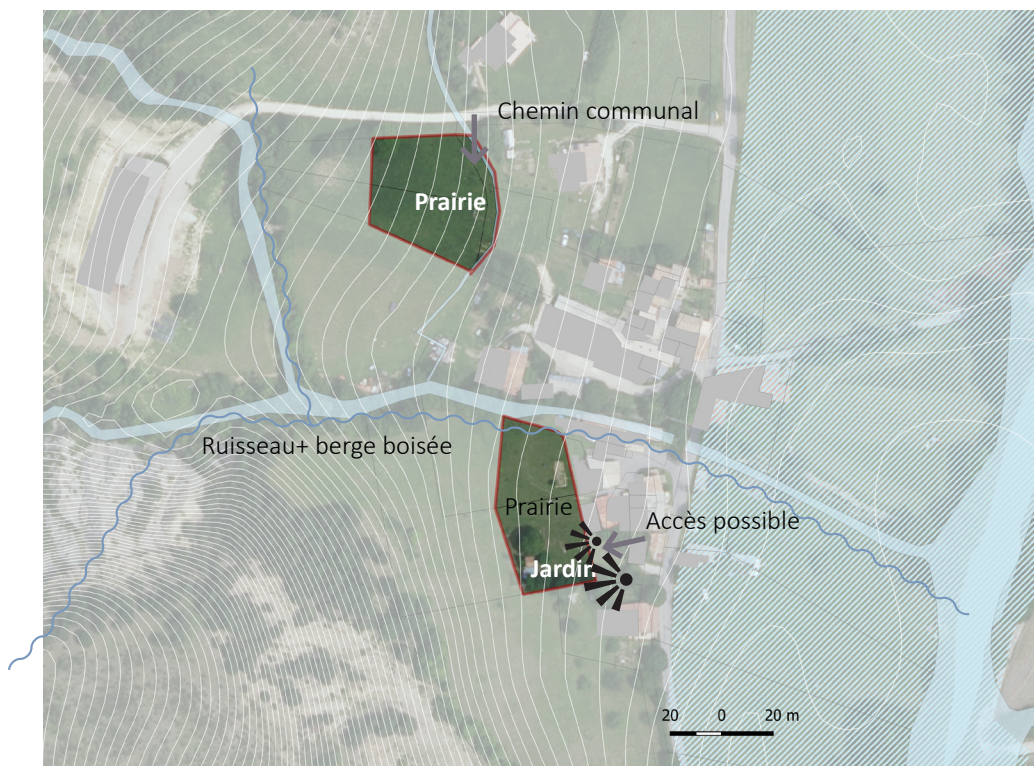
Superficie OAP : 0.39 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.39 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Situés sur la partie ouest du hameau de Laubre, les deux sites d'extension du hameau sont actuellement utilisés comme prairie (site nord) et jardin (site sud)

Facilement accessibles depuis des chemins et route communales, les sites localisés à proximité directe des habitations existantes sont facilement aménageables.



ENJEUX

- Mutualisation des accès aux parcelles.
- Constructibilité limitée du hameau.
- Intégration des nouvelles constructions au tissu bâti avoisinant.
- Préservation des caractéristiques architecturales provençales du hameau.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

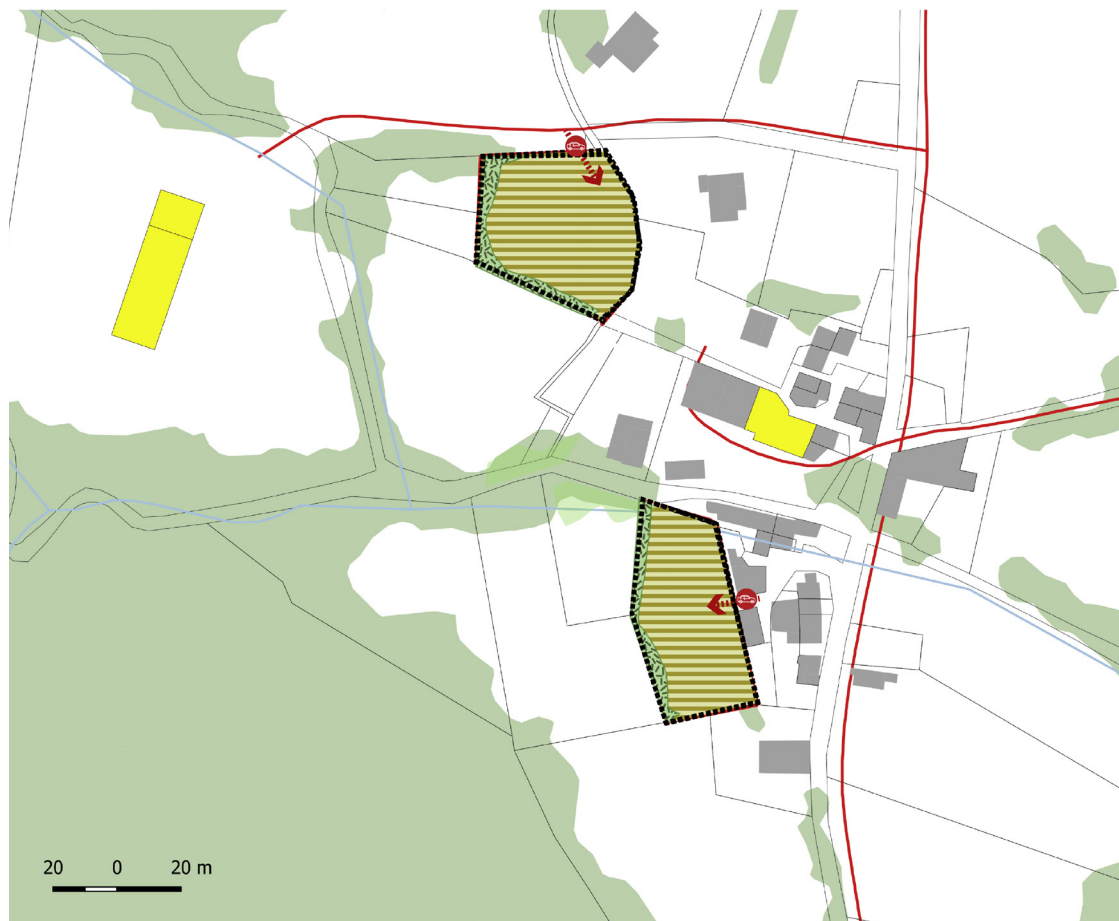
PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.39ha

Nombre de logements attendus : 4

Typologie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

Échéance : Court et moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les sites identifiés du hameau de Laubre sont destinés à la création d'habitat.

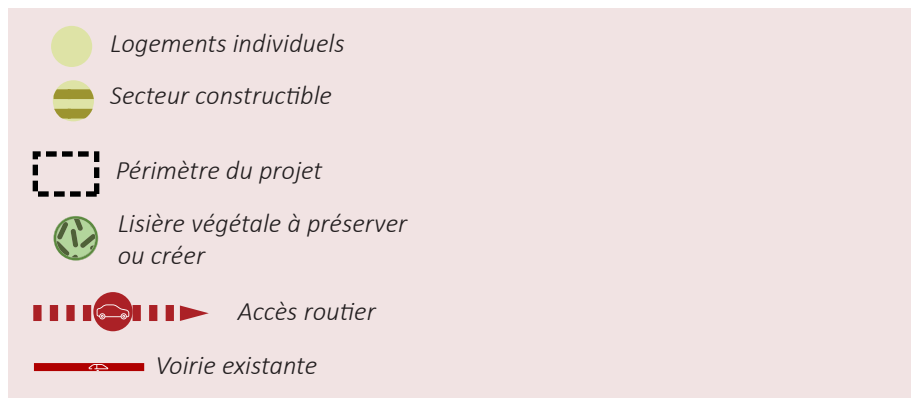
L'implantation de bâtiments d'habitation sont à prévoir dans un soucis de mutualisation des accès et de respect des codes architecturaux locaux.

Les accès se feront directement sur la voie communale la plus proche.

Les constructions ne dépasseront pas deux niveaux (R+1+C) et les clôtures éventuelles devront être constituées d'une haie mixte.

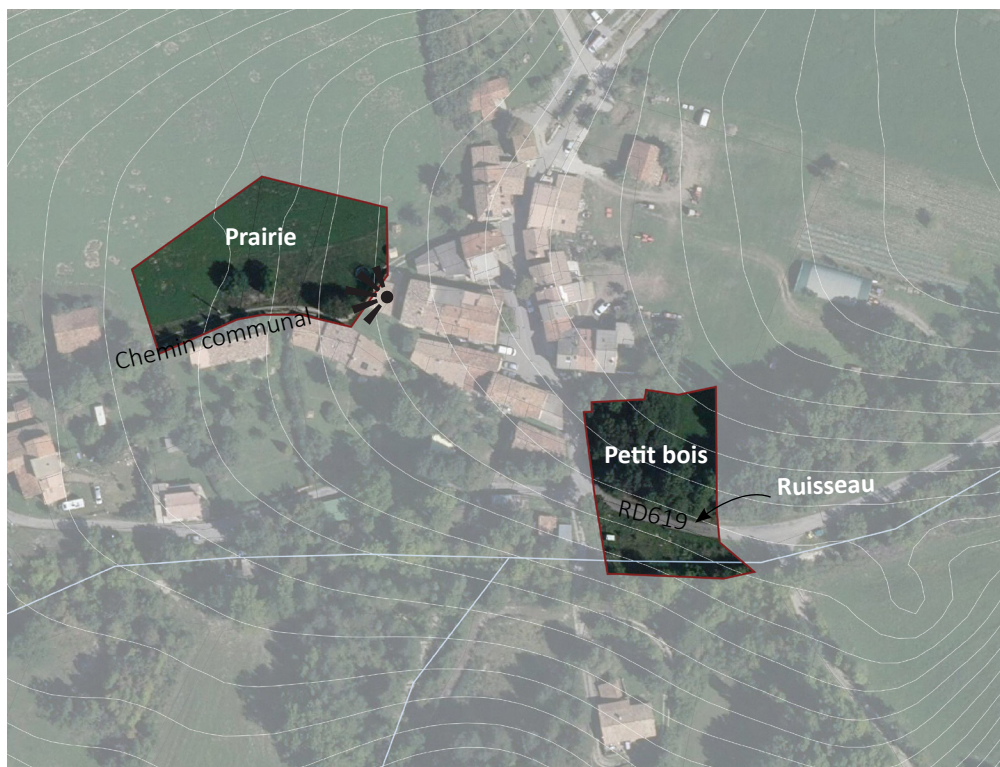
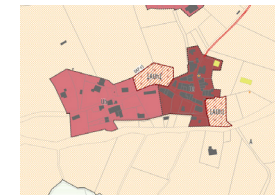
Les secteurs de projet, inclus dans le périmètre de l'Atlas des Zones Inondables (AZI), devra considérer toute préconisation émise de la part du service instructeur.

Il est recommandé de maintenir le petit bâti existant au sud-ouest de la parcelle sud dans le cas de la présence de chiroptères ou rapaces nocturnes y nichant.



CLUMANC - OAP n°3, Valaury

Superficie OAP : 0.42 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.42 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le hameau de Valaury est composé de deux sites d'extension. Le premier, localisé au nord du hameau est caractérisé par un usage unique en prairie et un accès aisé au chemin communal se situant au sud du site. Localisé en retrait des constructions existante, le site est peu visible.

Le deuxième site est localisé en entrée sud du hameau. Composé d'un petit boisement, la partie haute du site est longée par un ruisseau et n'est accessible que par la route communale située à l'ouest de la parcelle. La partie basse est desservie par la départementale et est composé de quelques sujets végétaux formant sa lisière sud.

ENJEUX

- Préservation des caractéristiques architecturales locales et intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Constructibilité limitée du hameau.
- Gestion du stationnement.
- Préservation des éléments paysagers du site.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.42 ha

Nombre de logements attendus : 4-5




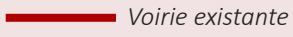





Typologie attendue : habitat individuel

Échéance : Court et moyen terme



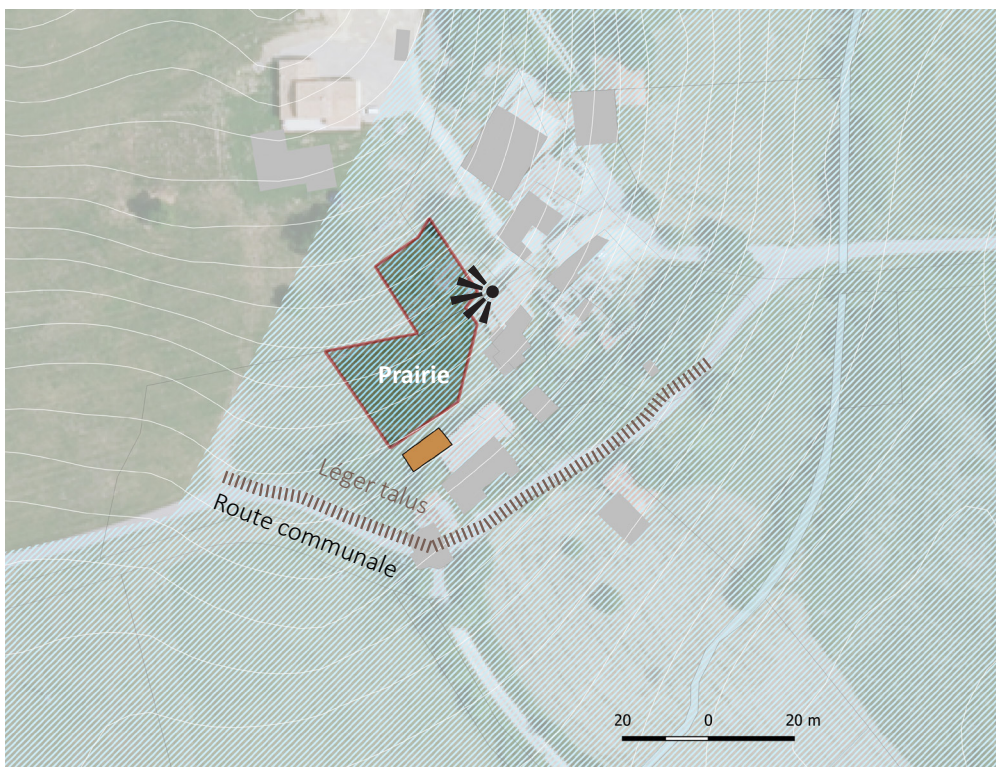
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Les sites du hameau de Valaury sont destinés au développement modéré de l'habitat.
- 5 logements seront à implanter dans le respect des codes architecturaux locaux et dans un souci d'optimisation des voies d'accès (bande d'implantation de 15m)
- Sur le secteur Nord, des espaces de jardin seront à préserver afin de garantir des zones végétalisées pour les habitants du centre-hameau.
- Sur le secteur Sud, une petite zone de stationnement sera aménagée afin de limiter le positionnement de véhicules le long des voies. Aucun accès sur la RD619 ne sera réalisé. L'aire de stationnement et l'accès aux habitations se fera depuis la voie communale à l'est du site. Sur la partie basse, une seule habitation sera permise.
- Un linéaire boisé localisé de part et d'autre du ruisseau sera maintenu afin de conserver un écran visuel entre le secteur bâti et la route. Le secteur arboré sur la partie basse, au sud, sera conservé.

	Logements individuels		Accès routier
	Secteur constructible		Voirie existante
	Périmètre du projet		Parking à créer
	Lisière végétale à préserver ou créer		Jardin à préserver
	Bande de constructibilité		

CLUMANC - OAP n°4, Rivière

Superficie OAP : 0.09ha
Zone AU dans l'OAP : 0.09 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le secteur de projet est situé à l'extrémité ouest du hameau de Rivière.

D'une superficie de 900 m², le site utilisé comme prairie est caractérisé par un relief en légère pente.

La route communal située au sud du secteur est l'unique accès possible.

A noter que la totalité du site est couverte par une présomption de zone humide qui a été levée lors d'une étude spécifique menée par le Syndicat Mixte Assé Bleone (SMAB) à la fin de l'année 2020.

ENJEUX

- Préservation des caractéristiques architecturales locales et intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Constructibilité limitée du hameau.
- Sécurisation de l'accès au site depuis la route communale en contre-bas.
- Implantation des nouvelles constructions qui prend en compte le relief de la parcelle.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.09 ha

Nombre de logements attendus : 2

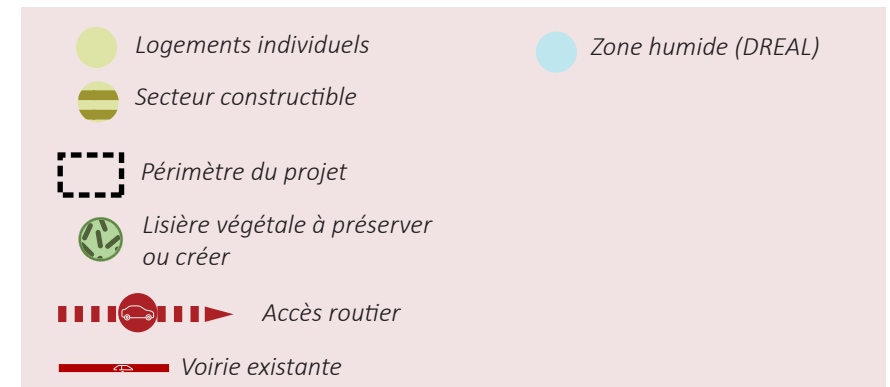
Typologie attendue : habitat individuel

Échéance : Court et moyen terme



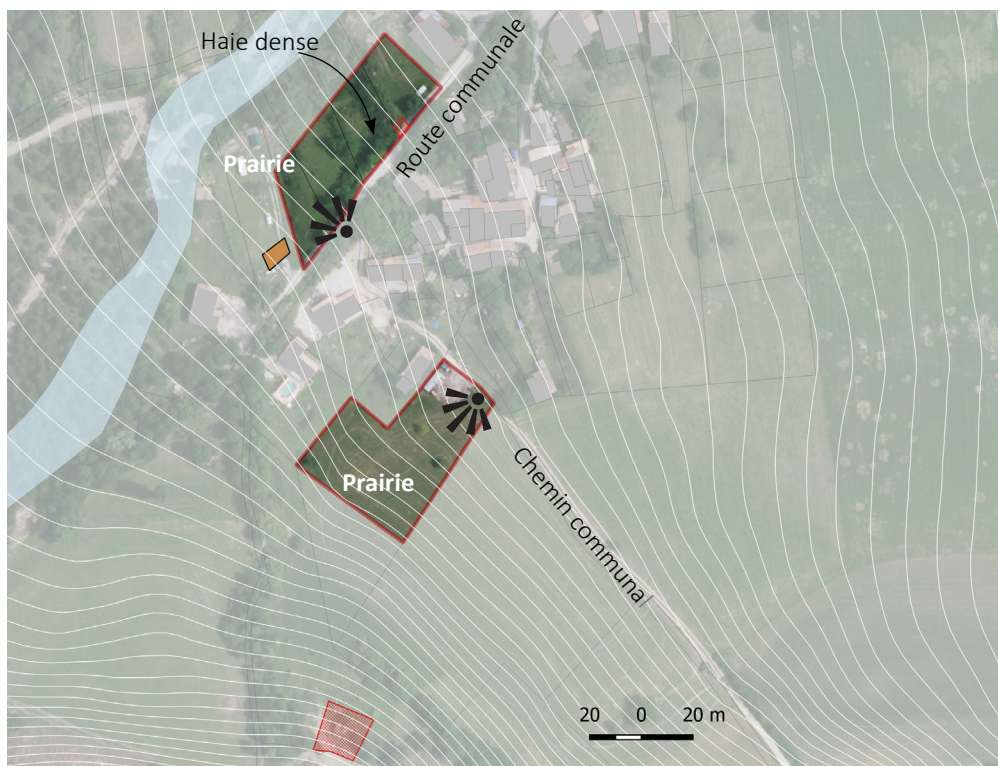
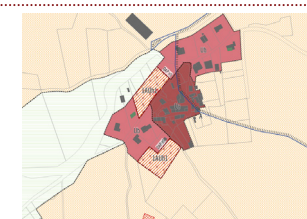
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Le site de projet est destiné au développement modéré de l'habitat sur le hameau de Rivière.
- 2 logements seront construits dans le respect des codes architecturaux locaux et dans un souci de continuité d'implantation avec les constructions environnantes.
- Les constructions seront implantées sur deux (R+1) afin de reproduire la volumétrie des maisons de village.
- Les accès se feront directement sur la voie communale la plus proche.



CLUMANC - OAP n°5, Les Nèbles

Superficie OAP : 0.48ha
Zone AU dans l'OAP : 0.48 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le hameau des Nèbles est composé de deux sites d'extension. Le premier, au nord du hameau, utilisé comme jardin et petites prairies, est bordé de haies arborées. Ce secteur est cadré au nord par un ruisseau et au sud par la route communale offrant un accès aisé au site.

Le deuxième site est localisé au sud du hameau, le long d'un chemin communal. Il est actuellement utilisé comme prairie, et possède peu d'éléments boisés.

ENJEUX

- Préservation des caractéristiques architecturales locales et intégration des nouvelles constructions dans leur environnement.
- Constructibilité limitée du hameau.
- Préservation des éléments paysagers du site.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

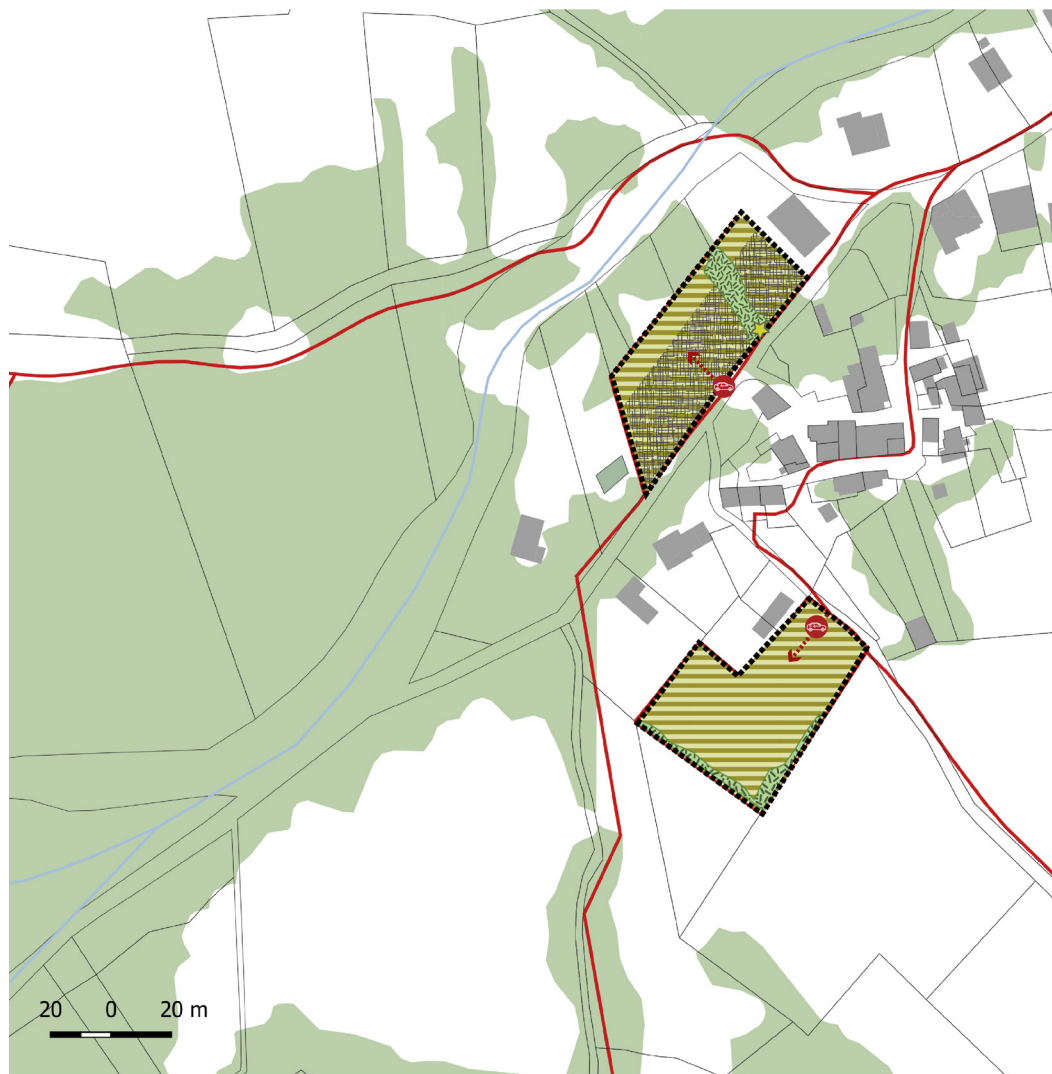
PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.48 ha

Nombre de logements attendus : 5

Typologie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

Échéance : Court et moyen terme



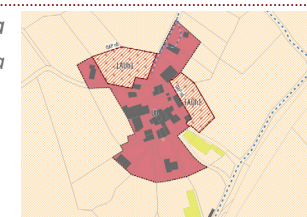
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Les sites de projet identifiés sur le hameau des Nèbles sont destinés au développement modéré de l'habitat.
- 5 logements seront construits dans le respect des codes architecturaux locaux et dans un souci de continuité et d'intégration au tissu urbain existant.
- Les accès se feront directement sur la voie communale la plus proche afin de limiter la création de nouvelle voie d'accès.
- Les habitations s'implanteront sur 2 niveaux (R+1) afin de limiter leur emprise au sol. Afin de préserver les fonds de parcelle boisés, les habitations du secteur nord seront implantées à proximité directe de la voie communale (bande de constructibilité de 15m)
- La haie structurante identifiée sur le secteur Nord sera maintenue afin de garantir l'intégration paysagère des constructions. De manière générale, le maintien ou la création « d'écran végétal » composé d'essences locales est à privilégier.



CLUMANC - OAP n°6, Toueste

Superficie OAP : 0.37 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.37 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le hameau de Toueste est composé de deux sites d'extension situés au nord ouest du hameau.

Le site nord est caractérisé par un dénivelé important qui offre un accès unique à la route communale à l'est du site. Cet important dénivelé permet de réduire la visibilité du site, actuellement utilisé comme prairie.

Le deuxième site, situé en sortie de hameau, est utilisé comme jardin et prairie, il est planté de quelques arbres et facilement raccordable à la route communale bordant le site sur sa limite ouest.

ENJEUX

- Développement d'habitation en entrée et sortie de hameau nécessitant une intégration paysagère et architecturale afin de ne pas dénaturer les vues et caractéristiques du hameau.
- Constructibilité limitée du hameau.
- Prise en compte du relief des parcelles pour l'implantation de nouvelles habitations.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.37ha

Nombre de logements attendus : 3

Typologie attendue : habitat individuel

Échéance : Court et moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Les sites de projet identifiés sur le hameau de Toueste sont destinés au développement de l'habitat.

- 3 logements seront construits dans le respect des codes architecturaux locaux et dans un souci de continuité et d'intégration au tissu urbain existant.

- Afin de s'intégrer au mieux dans la pente, les constructions du secteur nord devront s'implanter en haut de parcelle dans une bande de constructibilité de 15 m.

- Les accès se feront de sorte à limiter les remblais/ déblais et dans une optique de sécurisation.

- Les habitations du secteur sud-est s'implanteront sur 2 niveaux (R+1) afin de limiter leur emprise au sol alors que les habitations, plus visibles du secteur nord s'implanteront sur un seul niveau.

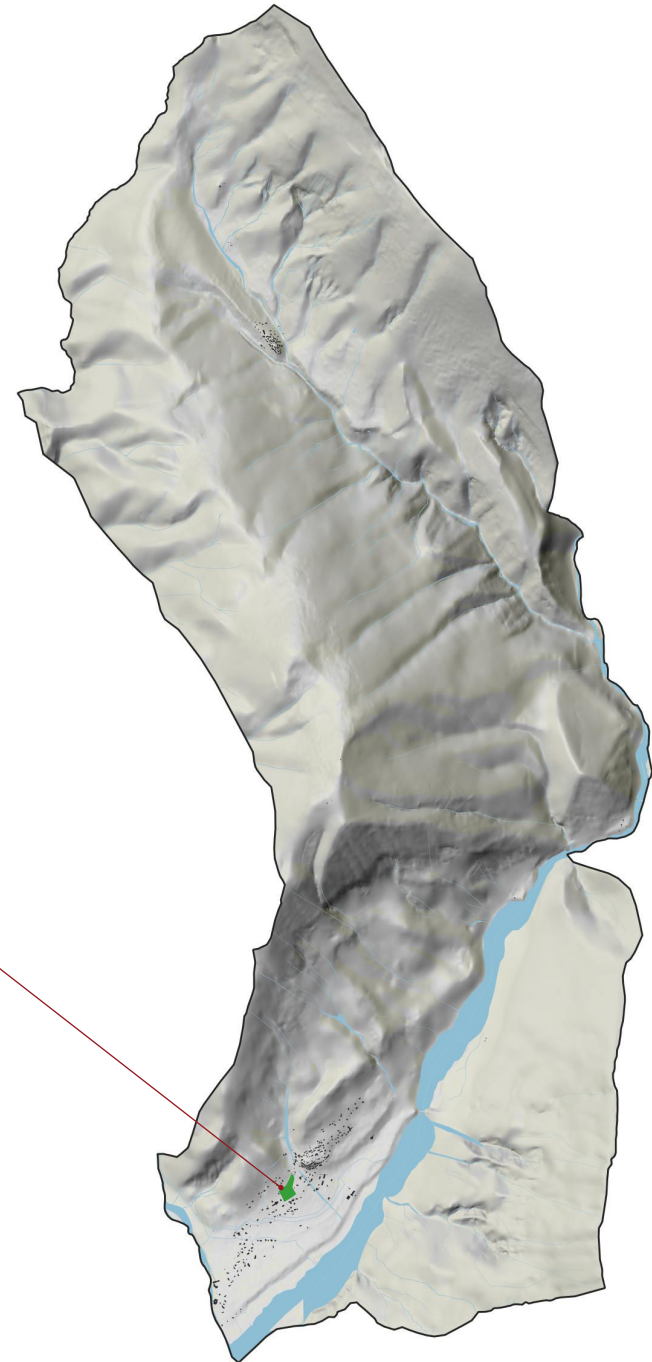
- Les essences arborées seront à privilégier en limite de parcelle afin de garantir des entrées de hameau préservées.

il est recommandé de conserver les arbres d'intérêt présents.



LA MURE-ARGENS

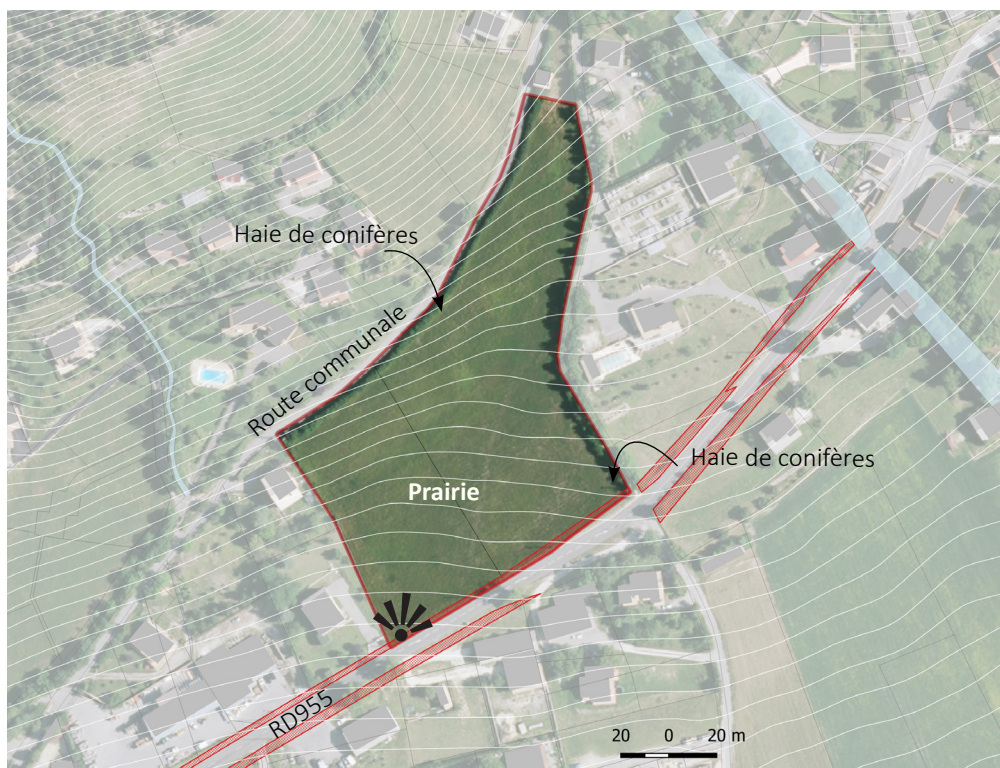
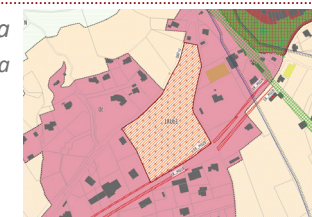
OAP 1
Résidence Sénior



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
1	LA MÛRE-ARGENS	<i>Résidence sénior</i>	1.58 ha	1.58 ha

LA MURE ARGENS - OAP n°1, Résidence sénior

Superficie OAP : 1.58 ha
Zone AU dans l'OAP : 1.58 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Situé au cœur d'un quartier pavillonnaire diffus, le secteur d'étude à l'usage exclusif de pâture peut être caractérisé comme dent creuse de grande importance.

Ce site positionné aux portes du village ancien de La Mure est bordé de haies de thuyas et accessible depuis la RD955 au sud (accès existant) et la route communale au Nord.

Facilement aménageable le site est viabilisé.

ENJEUX

- Implantation d'une nouvelle zone d'habitation mixte intégrant des logements pour seniors.
- Intégration d'espace publics plantés et de rencontre dans le nouveau quartier.
- Gestion des accès uniques par la route communale située au Nord de la parcelle.
- Intégration des constructions dans le tissu urbain et paysager environnant

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1.58 ha

Nombre de logements attendus : 16

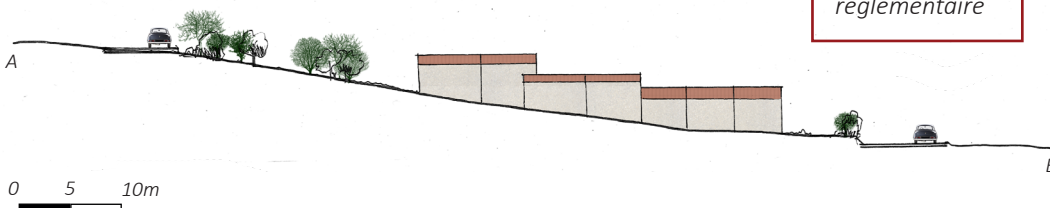
Typologie attendue : habitat individuel et collectifs pour seniors

Échéance : Court



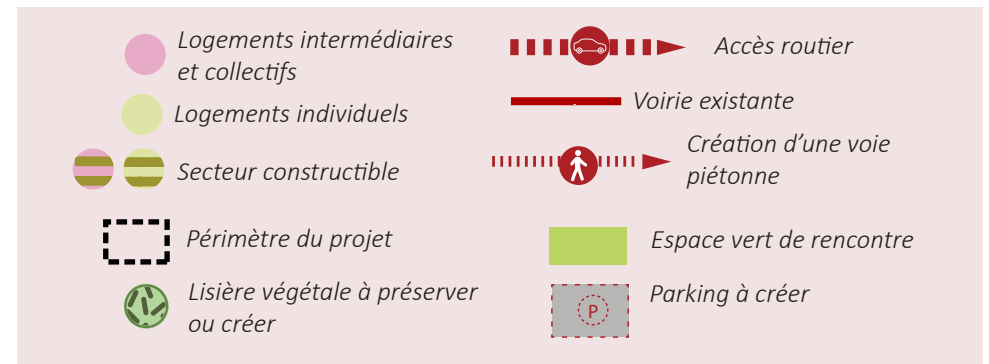
Exemple d'implantation des habitations sur le site

Illustration non réglementaire



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Le site de projet identifié est destiné au développement d'un quartier d'habitat mixte.
- 16 logements dont une quinzaine de logements seniors de plain-pied et une habitations individuelle au Nord du site.
- L'opération d'aménagement devra prévoir un minimum de 30 % de l'assiette foncière du site destiné aux espaces publics et de rencontre.
- Les constructions devront respecter les codes architecturaux locaux en s'adaptant aux besoins des personnes à mobilité réduite (PMR).
- Leur implantation des constructions devra être réalisée dans un souci d'optimisation foncière et de préservation d'espace de jardin privatif.
- Des équipements et services nécessaires aux résidents seniors pourront également être implantés. Un parking mutualisé suffisamment calibré pour accueillir les visiteurs devra également être aménagé.
- La végétalisation du site et notamment de ses abords est fortement conseillée par la préservation de la haie située à l'est du site le long du chemin piéton et la plantation d'une haie le long de la route longeant le site au nord.

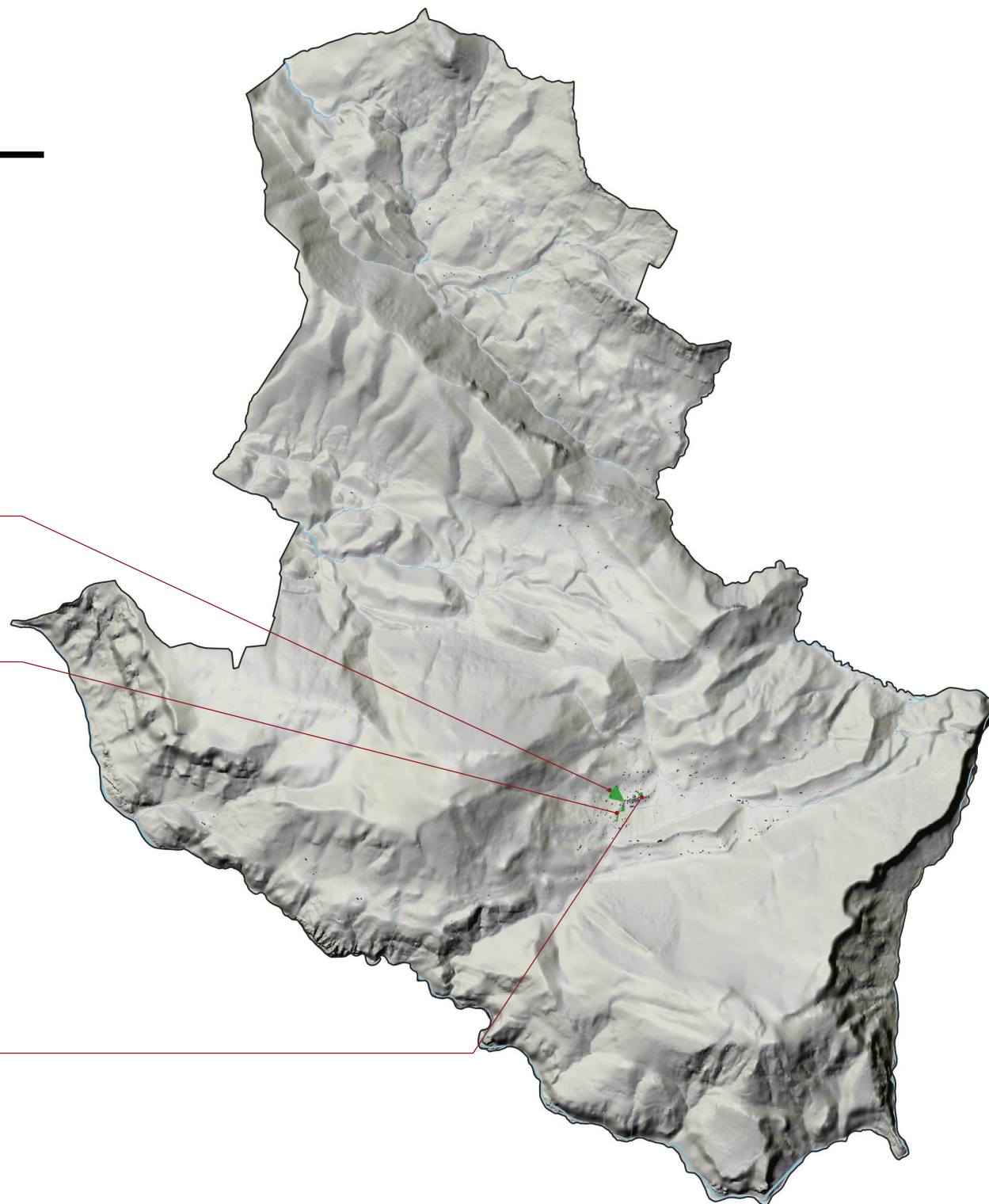


LA PALUD-SUR-VERDON

OAP 1
Le Vignal

OAP 2
Sud du village

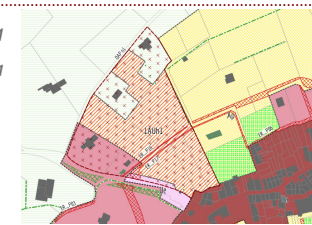
OAP 3
Entrée du village



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
1	LA PALUD-SUR-VERDON	<i>Le Vignal</i>	<i>1.98 ha</i>	<i>1.30 ha</i>
2		<i>Sud du Village</i>	<i>0.35 ha</i>	<i>0.35 ha</i>
3		<i>Entrée de village</i>	<i>0.19 ha</i>	<i>0 ha</i>

LA PALUD-SUR-VERDON - OAP n°1, Le Vignal

Superficie OAP : 1.98 ha
Zone AU dans l'OAP : 1.30 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Positionné au nord du village historique de La Palud-sur-Verdon, le site de projet vient s'inscrire dans un projet global de redéfinition de l'enveloppe du village au vu d'une déviation du centre. Un emplacement réservé vient d'ailleurs encadrer l'évolution du chemin communal vers la formalisation d'une voie structurante.

Constitué actuellement de prairies et jardins, le site d'une superficie de 1.30 ha vient connecter le centre village aux extensions diffuses inscrites sur les hauteurs.

L'objectif de l'urbanisation de ce site est ainsi de densifier le tissu urbain existant (dents creuses) en préservant l'aspect aggloméré du village ainsi que la ceinture verte bordant le coeur historique de la Palud-sur-Verdon.



ENJEUX

- Développement d'un nouveau quartier d'habitation au nord du village ancien de la Palud-sur-Verdon.
- Aménagement d'une déviation du centre-bourg
- Intégration des constructions dans le tissu urbain et paysager environnant.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1.98 ha

Nombre de logements attendus : 15

Typologie attendue : habitat individuel et/ou intermédiaire et/ou groupés

Échéance : Court et moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

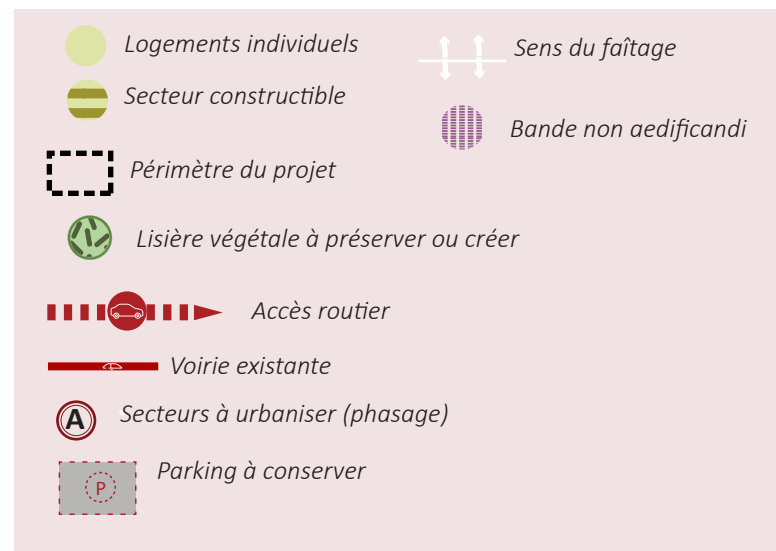
- Le site de projet est destiné au développement modéré de l'habitat. La moitié sud du site d'une superficie de 4420 m² accueillera un minimum de 5 logements individuels. Sa constructibilité est conditionnée à l'aménagement d'une voie de desserte permettant un bouclage entre la RD123 et le chemin communal. Une petite zone inconstructible est à préserver au sud, le long des habitations existantes afin de garantir un recul suffisant des constructions.

- Le secteur Nord, d'une superficie de 1.5 ha (dont 5000m² déjà construit) accueillera un minimum de 7 logements individuels. Leur implantation est restreinte par des bandes de constructibilité de 20 m de large afin de garantir un alignement des constructions.

- Au total, un minimum de 15 logements sont attendus.

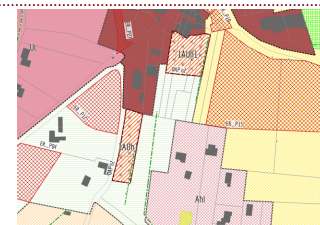
- Les constructions orienteront leur faîtage dans le sens de la pente (plan ci-contre)

- Les constructions devront respecter un recul de 5m par rapport au chemin communal afin de permettre le futur dévoiement du village matérialisé par l'emplacement réservé.



LA PALUD-SUR-VERDON - OAP n°2, Sud du village

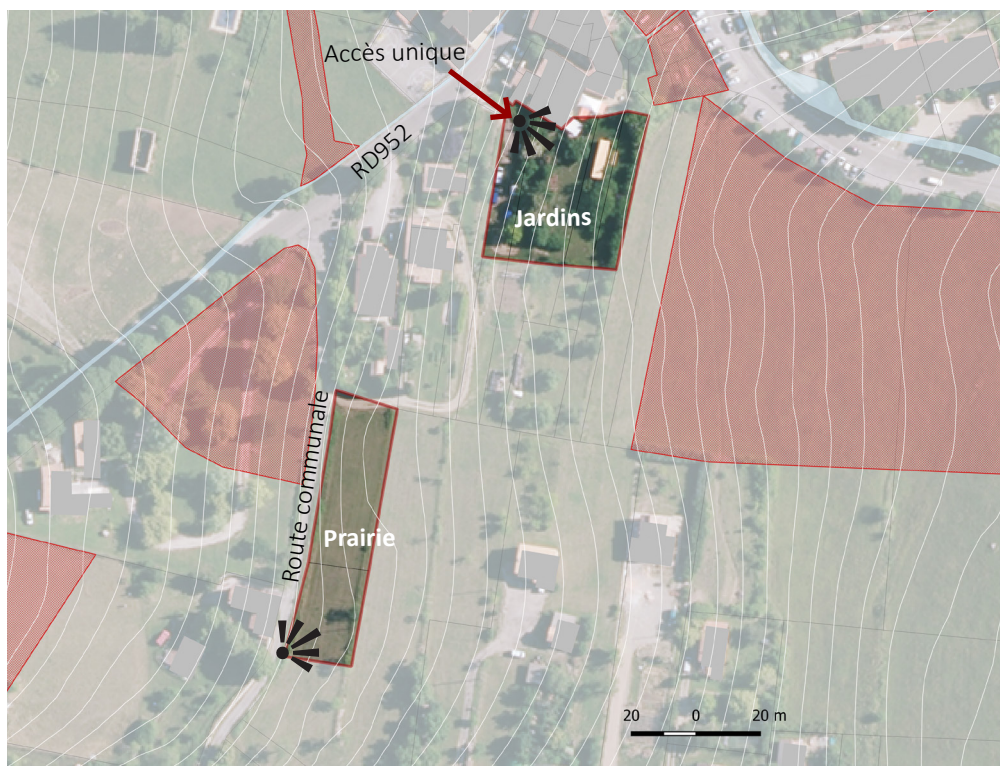
Superficie OAP : 0.35 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.35 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Localisés au sud du village de la Palud-sur-Verdon, les secteurs de projets situés en continuité directe du village sont facilement accessibles depuis la RD952.

Utilisés comme prairie, le secteur sud est longé par une route communale tandis que le secteur nord, composé de jardins possède un accès simple à la RD. Partiellement arborées, les parcelles nord sont bordées de haies mixtes hautes créant une coupure entre espace bâti et espace agricole.



ENJEUX

- Extension mesurée de la zone d'habitat au sud ouest du village.
- Mutualisation des accès aux habitations
- Intégration des nouvelles constructions au tissu bâti et paysager environnant.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.35 ha

Nombre de logements attendus : 6

Typologie attendue : habitat individuel

Échéance : Court et moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Les sites de projet situés au sud ouest du village sont destinés au développement de l'habitat. 6 logements sont attendus sur l'ensemble du secteur. (3 logements sur le secteur nord et 3 logements sur le secteur sud)

- Sur le secteur sud, les habitations devront respecter un recul de 6m par rapport à l'axe de la voie.

- Les habitations seront individuelles, de préférence mitoyennes. Aucun nouvel accès à la RD952 ne sera créé pour accéder au site nord. La voie d'accès existante sera le seul support de voirie éventuelle.

L'accès au site sud se fera par la route communale située le long de sa limite ouest.

- Les habitations seront implantées de sorte à limiter leur visibilité. De manière générale les constructions devront respecter les codes architecturaux locaux.

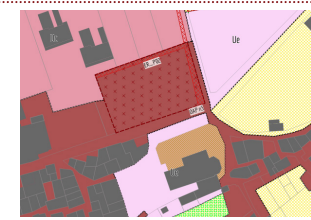
- Les haies boisées bordant le site nord devront être préservées tandis que l'aménagement du site sud devra apporter la plantation de haies en limite de site afin de limiter l'impact visuel des constructions.



LA PALUD-SUR-VERDON - OAP n°3, Entrée du village



Superficie OAP : 0.19 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le site de 1900m² situé en entrée de village de la Palud-sur-Verdon constitue une dent creuse à mobiliser. Localisé entre le parking d'entrée de village, la station service et l'église, le site est actuellement utilisé comme prairie bordée de haies hautes.

Facilement accessible depuis la route communale à l'est et la RD952 au sud, cette parcelle viabilisée est facilement aménageable.

ENJEUX

- Création de logement en centre village reprenant les codes architecturaux locaux.
- Requalification de l'entrée de village.
- Préservation d'espace de nature en cœur de village.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.19 ha

Nombre de logements attendus : 4-5

Typologie attendue : habitat individuel mitoyen et ou intermédiaire







Échéance : Moyen à long terme



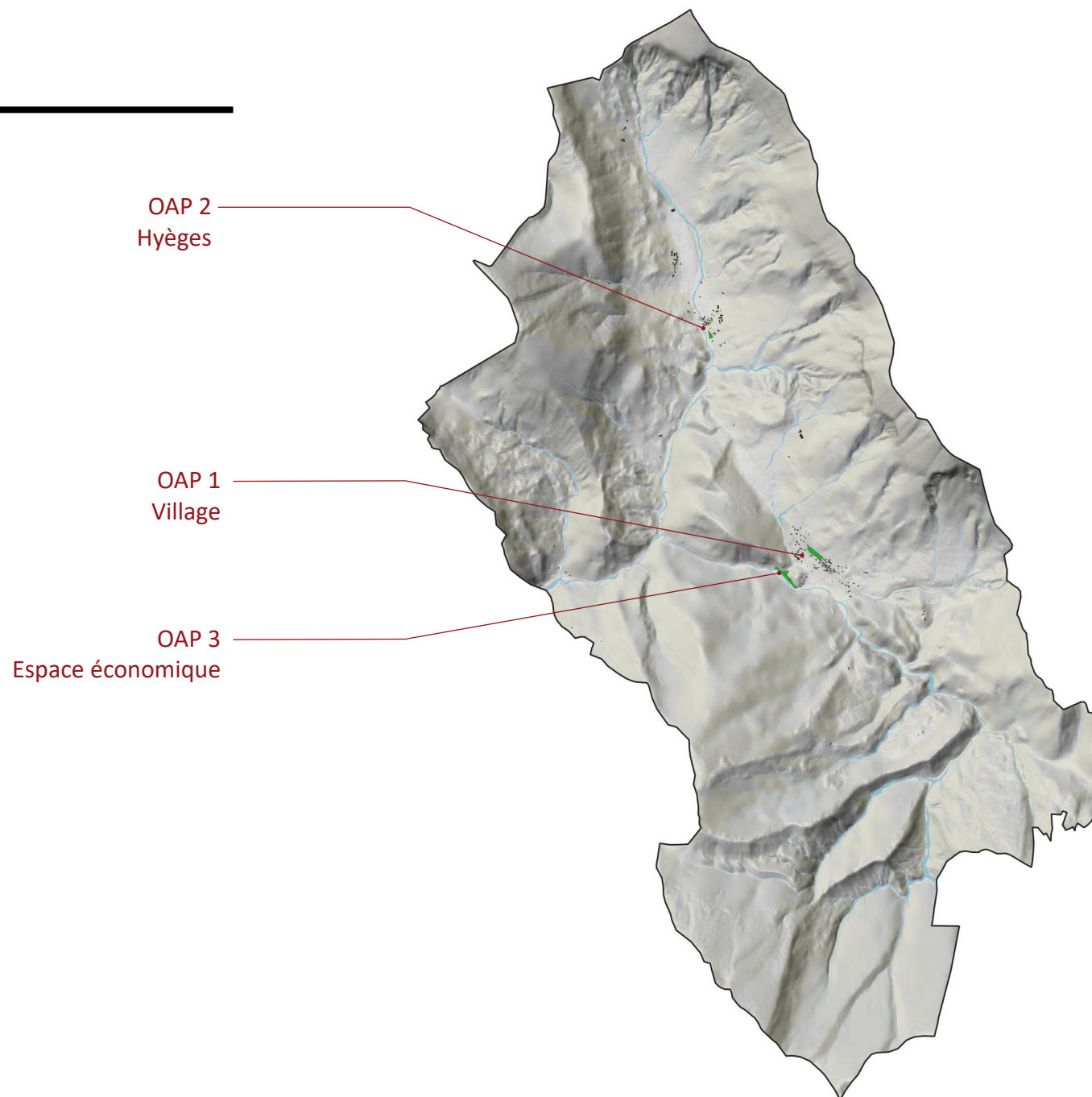
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'aménagement du site est soumis à opération d'ensemble.

- Le site de projet est destiné au développement de l'habitat groupé en centre village. 4 à 5 logements sont attendus sur ce secteur.
- Les constructions veilleront à reprendre les codes architecturaux des maisons de village afin de garantir la continuité du front bâti de la rue principale (mitoyenneté/ R+1 maximum/ enduit teinte sable, etc.)
- Les habitations devront s'implanter avec un retrait de 3m à la RD afin de garantir un meilleur traitement des circulations piétonnes en entrée de village.
- Un espace de jardin (privatif ou partagé) sera maintenu afin de garantir la végétalisation de la parcelle à proximité des habitations. (20% minimum de l'assiette foncière)

-  Logements intermédiaires et collectifs
-  Secteur constructible
-  Périmètre du projet
-  Lisière végétale à préserver ou créer
-  Accès routier
-  Voirie existante

MORIEZ

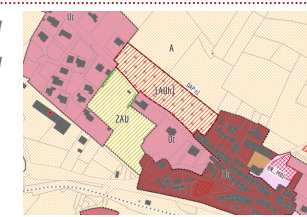


N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
1	MORIEZ	<i>Village</i>	<i>0.87 ha</i>	<i>0.87 ha</i>
2		<i>Hyèges</i>	<i>0.27 ha</i>	<i>0.27 ha</i>
3		<i>Espace économique</i>	<i>1.06 ha</i>	<i>1.06 ha</i>

MORIEZ - OAP n°1, Village



Superficie OAP : 0.87 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.87 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Implanté en continuité du village ancien de Moriez, jusqu'au quartier résidentiel à l'ouest du village, ce secteur de projet de 8700 m² est accessible facilement depuis la RD419.

Positionné en léger surplomb de la route, le site composé d'une vaste prairie de fauche est en légère pente jusqu'à la route départementale.

ENJEUX

- Développement phasé d'un nouveau quartier d'habitation
- Connexion du village ancien aux extensions récentes par la création d'un quartier d'habitation reprenant les codes d'architecture locaux.
- Adaptation des nouvelles constructions à la topographie du site.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.87 ha

Nombre de logements attendus : 10-12

Typologie attendue : habitat individuel

Échéance : Court et moyen terme



Exemple d'implantation des habitations sur le site

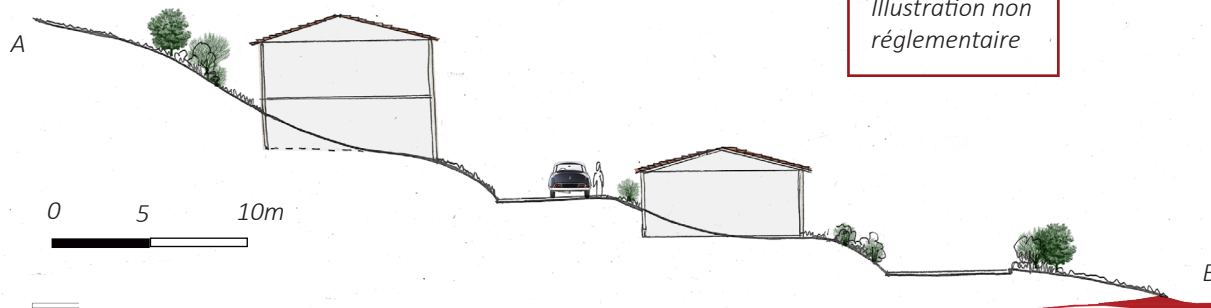


Illustration non réglementaire

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Ce site est destiné au développement d'un nouveau quartier d'habitation reliant le centre-village au quartier résidentiel à l'ouest.











Situé au nord de la RD419, les parcelles seront aménagées pour accueillir une dizaine de logements (individuel / mitoyen). Pour se faire, une voie d'accès parallèle à la départementale sera aménagée afin de desservir deux linéaires de constructions situés de part et d'autre de la voie (bande de constructibilité de 15m au nord et 12m au sud). Cette route en sens unique devra être aménagée en prêtant attention à la sécurité des accès à la RD419.

-Un minimum de 10% de l'assiette foncière de la zone devra être traité en espace commun végétalisé. Des stationnements mutualisés seront également à calibrer en fonction des besoins le long de la RD.

-Les constructions devront respecter les codes architecturaux locaux. Le premier linéaire de logement situé le long de la RD419 ne dépassera pas un niveau alors que le second linéaire, plus en retrait et moins visible pourra atteindre deux niveaux (R+1).

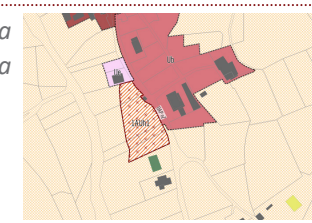
-De manière générale, le faîtage des constructions sera orienté dans le sens de la pente (voir plan ci-contre)

- Les eaux pluviales devront être traitées sur l'opération afin de ne pas générer de ruissellements et dommages sur la route départementale 419

 Logements individuels	 Secteur constructible
 Périmètre du projet	 Bande de constructibilité
 Lisière végétale à préserver ou créer	 Parking à créer
 Accès routier	 Sens du faîtage
 Voirie existante	
 Création d'une voie piétonne	

MORIEZ - OAP n°2, Hyèges

Superficie OAP : 0.27 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.27 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Localisés sur le hameau de Hyèges, les deux petits secteurs de projet sont localisés en continuité du noyau bâti existant.

Le premier secteur d'une superficie de 700m², situé au Nord du hameau est actuellement utilisé comme jardin potager. Cette parcelle est facilement accessible depuis le chemin communal situé au nord.

Le deuxième secteur d'une superficie de 2000m², situé au sud du hameau est constitué de petites prairies cadrées de haies mixtes arborées. Ces parcelles longeant un ruisseau sont facilement accessibles depuis la RD 419 située à l'est du site.



ENJEUX

-Développement urbain modéré.

-Implantation de nouvelles constructions en harmonie avec le bâti existant afin de ne pas dégrader les entrées de hameau.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

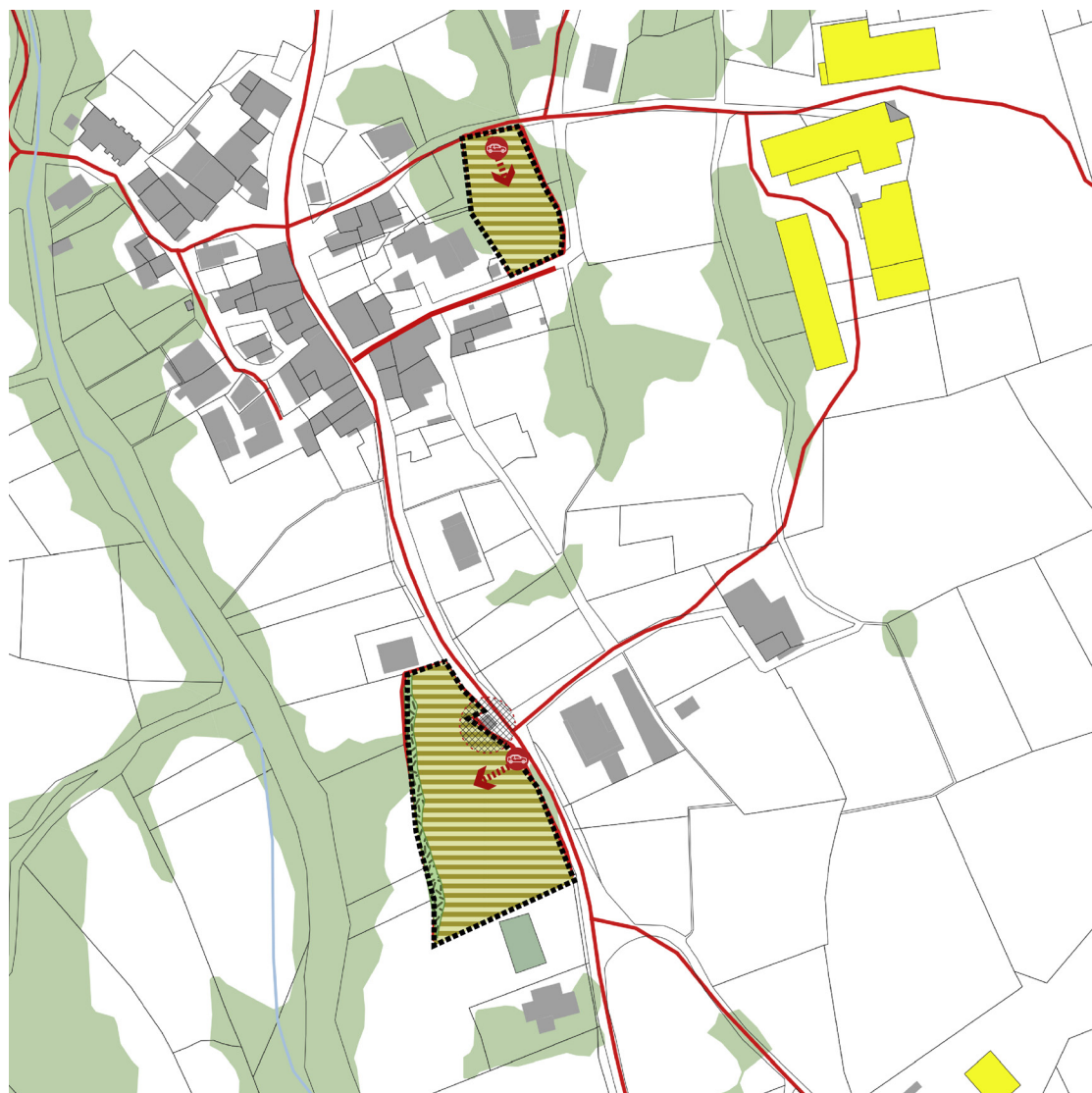
PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.27ha

Nombre de logements attendus : 4

Typologie attendue : habitat individuel/ mitoyen

Échéance : Court et moyen terme




PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les sites de projet sont dédiés au développement modéré de l'habitat sur le hameau de Hyèges.

4 logements sont attendus sur les deux sites identifiés (1 logement sur le secteur nord et 3 logements sur le secteur sud). Les constructions devront respecter les codes architecturaux locaux et choisiront une implantation à proximité de la voie d'accès (4m de recul maximum).

Sur le secteur sud, les nouvelles constructions devront respecter un recul minimum de 5m par rapport au lavoir existant afin de préserver cet élément de petit patrimoine. La création d'une lisière végétale en bordure de cette bande de recul afin de créer une barrière visuelle entre le lavoir et le lotissement est demandé.


 Logements individuels


 Secteur constructible

 Périmètre du projet

 Lisière végétale à préserver ou créer

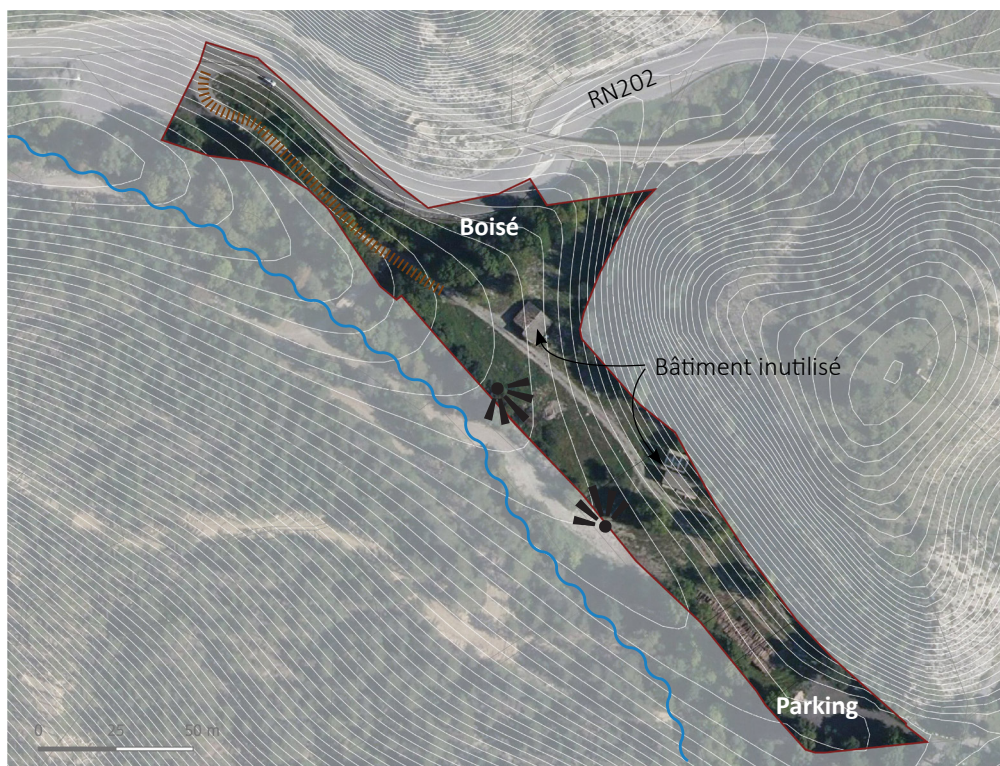
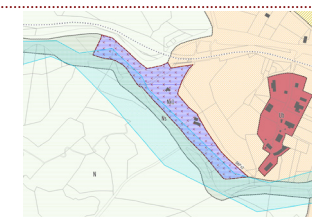
 Accès routier

 Voirie existante

 Périmètre
d'inconstructibilité de 5m
autour du lavoir

MORIEZ - OAP n°3, Espace économique

Superficie OAP : 1.06 ha
Zone AU dans l'OAP : 1.06 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

En contrebas du village de Moriez, et en impasse du hameau «Les Prés du Château», le secteur de projet s'étend sur un peu plus d'un hectare. Le site, long de plus de 300 mètres sur une bande d'une profondeur moyenne de 35 mètres, est accessible à la fois depuis le hameau au nord-est et depuis la route nationale 202 à l'ouest. Ce dernier accès constitue son accès principal.

Le secteur de projet, entièrement plane sur sa partie basse connaît toutefois un dénivelé sur sa pointe nord et au niveau de la branche d'accès ouest.

L'Asse de Moriez accompagne le périmètre du site sur sa partie sud.

Plusieurs bâtiments désaffectés sont existants sur le site, dont d'anciens sanitaires. Aucune qualité architecturale ou historique n'entoure ces constructions.

Des espaces de dépôt de matériel soulignent déjà la présence d'une activité sur le terrain, lui-même clôturé de grillages.

ENJEUX

- Intégration paysagère des futurs aménagements
- Accueil et concentration des entreprises locales autour d'un espace commun
- Maintien des distances avec le cours d'eau

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1,06 ha

Typologie attendue : espace économique

Échéance : Court terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le secteur de projet est entièrement destiné à l'accueil d'activités économiques avec un accès unique avec un seul sens de circulation en alternance liant directement le secteur de projet à la route nationale le surplombant. La jonction devra se faire le plus à l'ouest possible.

Le projet vise à accueillir des activités diverses (artisanales, industrie, équipements publics) ne produisant pas de pollutions ou de nuisances directes sur la population avoisinante et ne rejetant aucune pollution industrielle pouvant altérer le cours d'eau à proximité.

Le site devra s'assurer d'une intégration paysagère adéquate en maintenant les entités boisées préexistantes sur le site. Le talus de la colline, site géologique non recensé, devra voir son accessibilité et son intégrité préservées. De nouvelles plantations pourront être réalisées. La ripisylves devra être conservée en totalité.

Le faîte des constructions devra être parallèle au cours d'eau.

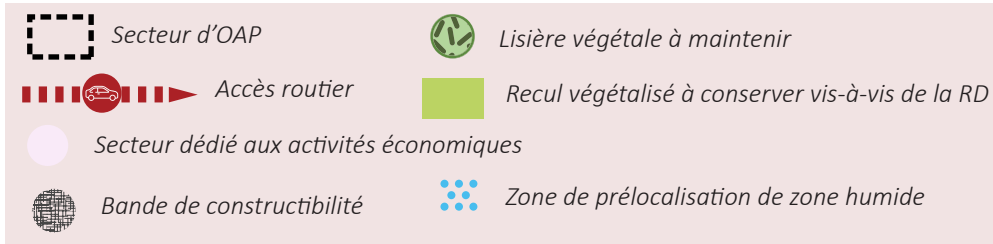
La constructibilité se limite à la partie plane et encastrée du périmètre de projet afin de conserver une lisière végétalisée à proximité du cours d'eau, de maintenir le boisé existant sur la partie la plus au nord et de laisser vierge de toute construction l'aménagement d'entrée de site à la jonction avec la route nationale afin de conserver espace de manœuvre et visibilité. Le secteur concerné par une zone humide devra être évité. Aucune construction, aménagement ou dépôt de matériaux ne pourra être prévu sur les 15 premiers mètres à partir du cours d'eau.

Une étude de sol est conseillée avant toute construction relativement à la présence de l'aléa de retrait/gonflement d'argile sur une partie du périmètre de projet.

L'imperméabilisation devra être limitée au strict minimum et la rétention des eaux pourra être assurée par l'aménagement de noues.

Les entreprises devront viser une qualité environnementale exemplaire (énergie renouvelable, gestion des eaux pluviales sur site, etc.).

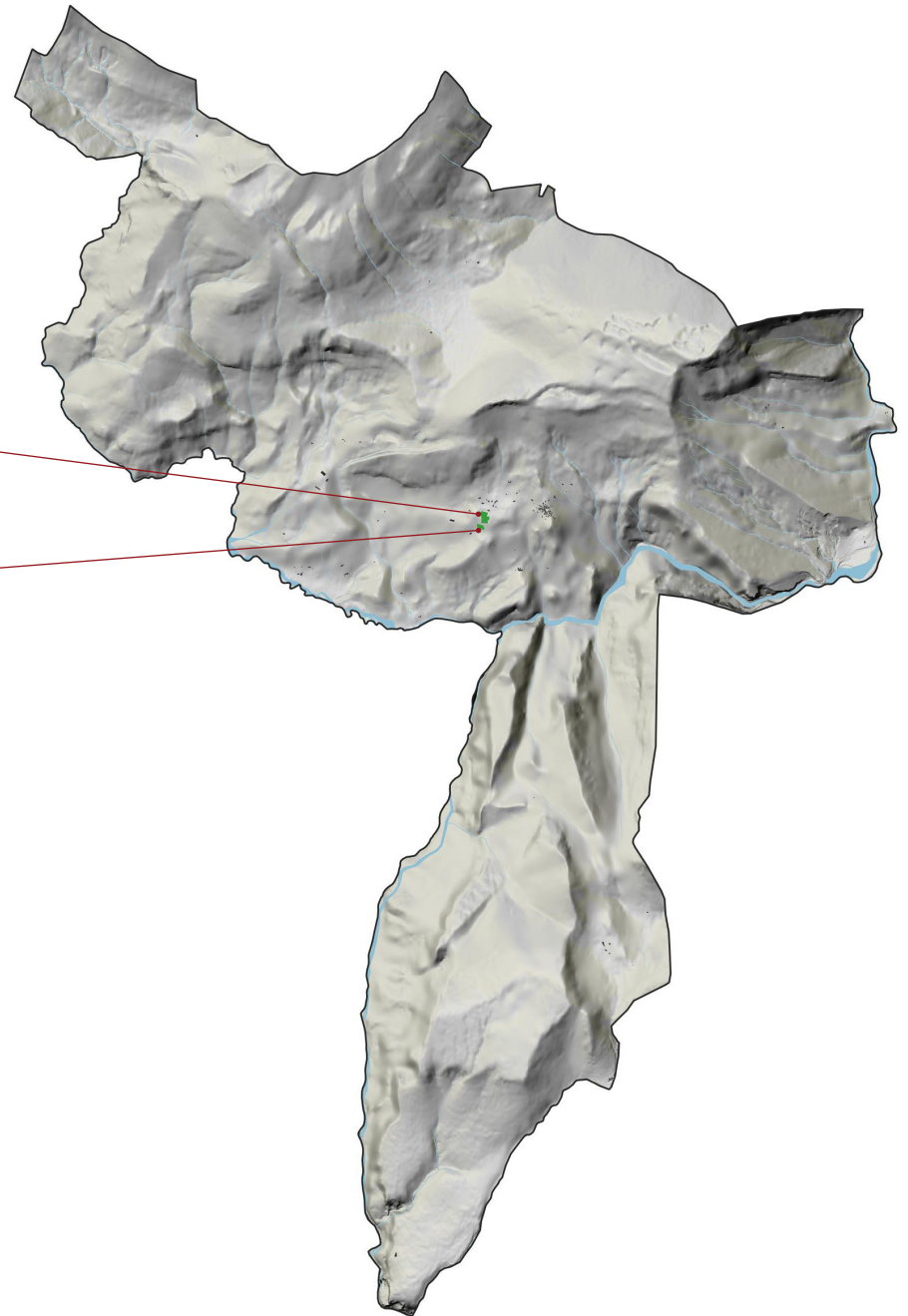
En tant que secteur à proximité d'une zone boisée, le risque incendie doit particulièrement être pris en compte en considérant la réglementation applicable (OLD, gestion de la DECI, accès,...).



ROUGON

OAP 1
Le Rocher de Madeleine

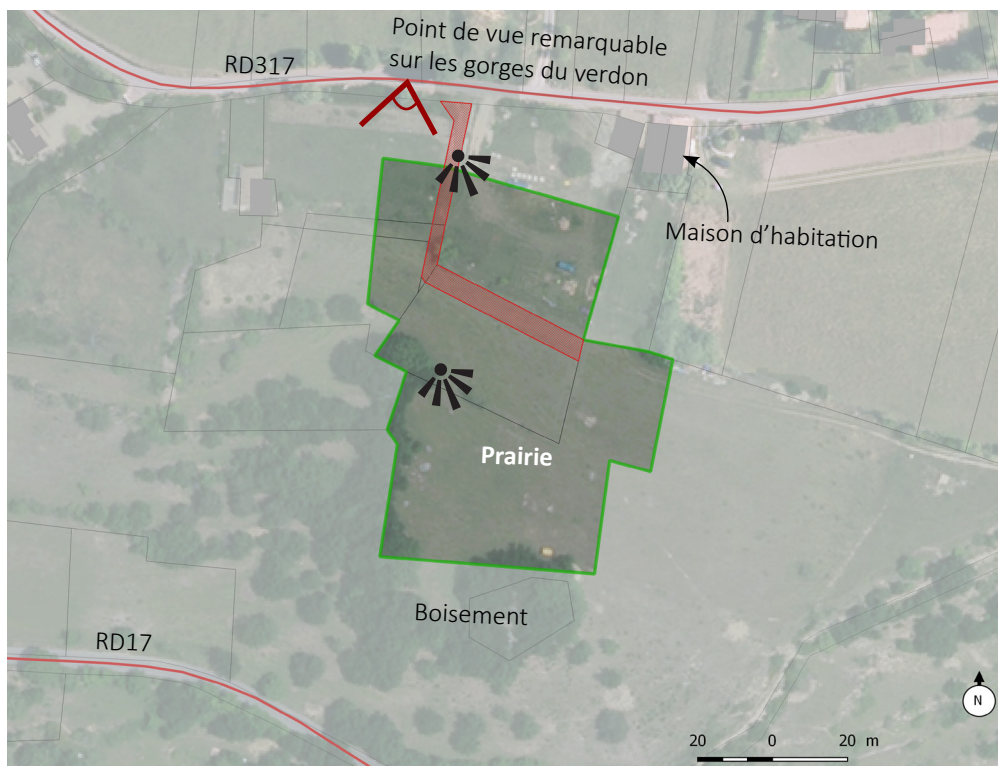
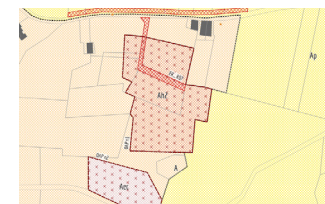
OAP 2
Secteur d'équipement



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
1	ROUGON	<i>Le Rocher de Madeleine</i>	<i>0.64 ha</i>	<i>0.64 ha</i>
2		<i>Secteur d'équipement</i>	<i>0.22 ha</i>	<i>0.22 ha</i>

ROUGON - OAP n°1, Le Rocher de Madeleine

Superficie OAP : 0.64 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.64 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le site de projet situé au contrebas du hameau de la Tieye offre une vue panoramique sur les Gorges du Verdon. Il bénéficie d'un environnement arboré et d'une orientation Nord/Sud agréable. Alors que les terrains au nord sont privés, ceux au sud sont de maîtrise communale

Situé le long de la RD317, en hameau du centre-village, ce secteur utilisé comme prairie et parsemé de boisements éparses se caractérise par une légère pente.

Ce site a été présenté en CDNPS le 29 août 2018.

ENJEUX

- Création d'un nouveau hameau intégré à l'environnement reprenant les codes architecturaux locaux.
- Préservation de la vue sur les gorges du Verdon depuis la RD317
- Intégration d'espaces publics pour permettre le lien social
- Favoriser la mitoyenneté des constructions et assurer un recul vis-à-vis de la RD
- Création d'un ensemble compact de maisons mitoyennes épousant le relief
- Conservation de la végétation existante qui servira d'écran visuel et implantation du bâti à l'arrière des cordons boisés existants

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.64 ha

Nombre de logements attendus : 13

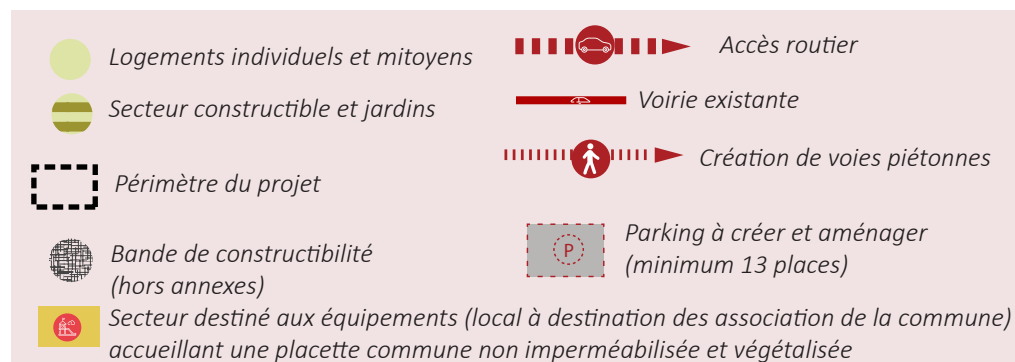
Typologie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen + un local communal

Échéance : Court terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Le site de projet est dédié à la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Celui-ci est connecté par une voie simple à la RD317 sur un espace commun multifonctionnel (placette / parking / retournement)
- 13 logements, de préférence mitoyens devront être construits sur la totalité du site (8 au nord du stationnement et 5 au sud) ainsi qu'un espace d'équipement. Un minimum de 10% de l'assiette foncière du site sera traité en espace public végétalisé. Les constructions devront s'aligner aux voies et places.
- De manière générale, les constructions devront respecter les codes architecturaux locaux et tendre vers une morphologie resserrée inspirée des villages anciens. Les habitations chercheront une homogénéité architecturale à l'échelle du nouveau hameau. Les faîtages devront être orientés nord-sud.
- Des espaces publics pourront être aménagés de type placettes, chemin piétons de liaisons avec le village, etc.
- Afin de limiter l'impact visuel sur la vue panoramique des Gorges du Verdon depuis la départementale, les constructions s'implanteront dans la pente naturelle du terrain selon une alternance jardins/bâti selon trois assiettes d'accueil de constructions.
- Le couvert végétal et la végétation devront être conservés au maximum
- L'urbanisation est conditionnée à un projet global d'ensemble et la réalisation des réseaux divers, incluant la rue principale d'une largeur de 5m. Un espace de retournement devra être prévu au sein du parking.



1. Projet d'aménagement

Les **orientations d'aménagement** cherchent à répondre aux objectifs suivants :

- Combiner la protection des paysages avec la pérennisation de la vie dans le village et ses abords et évaluer une vision des futurs possibles ;
- Le site du Rocher de Madeleine est ouvert et bénéficie d'une bonne orientation, d'une vue remarquable, et d'un environnement arboré, autant d'éléments qu'il convient d'intégrer dans le projet ;
- Un projet global d'ensemble sur les parcelles privées et communales sera un préalable indispensable à l'ouverture du site à l'urbanisation ;
- Le regroupement des constructions en nouveau hameau intégré au paysage est un choix indispensable pour stopper le mitage du plateau, en excluant l'implantation de maisons individuelles isolées les unes des autres ;
- Un recul conséquent des constructions vis-à-vis de la RD317 est à maintenir, de façon à préserver un corridor de continuité paysagère du plateau entre les hameaux de la Tieye et du Rocher de Madeleine ;
- La dissociation physique et visuelle des deux hameaux est à maintenir pour ménager, grâce à la végétation des jardins, leur insertion globale à l'échelle de l'entité paysagère et agricole du plateau incliné, constitué de prairies et de pâturages, et formant le socle d'implantation du village ancien ;
- Sauvegarder la qualité de vues et de découvertes des paysages le long des parcours champêtres depuis la route départementale et le sentier piéton ;
- Conserver l'identité de la route (RD317) menant au village perché, en visant à la qualité des séquences de paysage qu'elle traverse.

2. Programmation et phasage

Phasage du secteur :

- Phase 1 : voirie et réseaux ;
- Phase 2 : réalisation des constructions selon les bandes de constructibilité de l'assiette 3 (terrain communal) ;
- Phase 3 : réalisation des constructions au sein des bandes de constructibilité des assiettes 1 et 2.

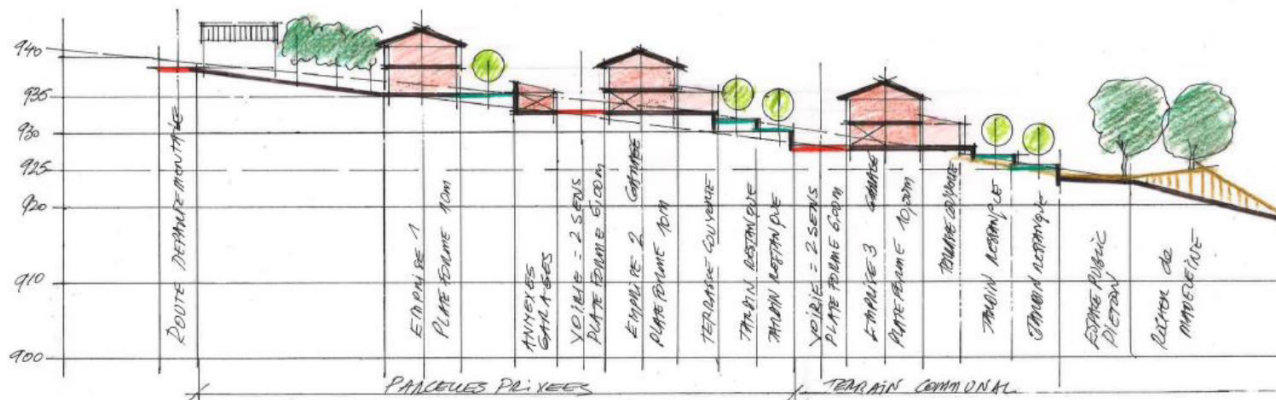
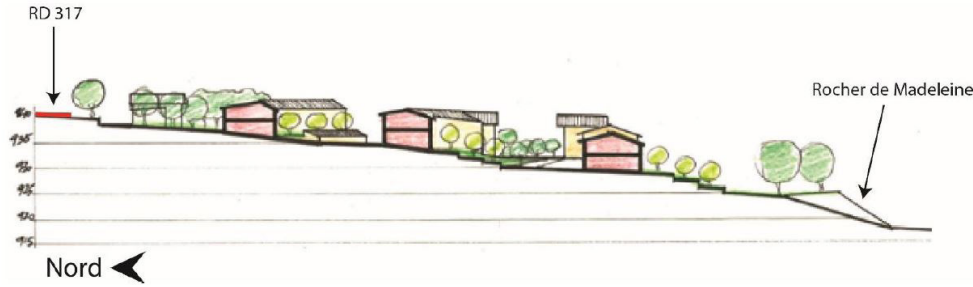
Le secteur devra répondre aux **quatre objectifs** suivants :

- Des logements : 13 logements nouveaux, en résidence principale, avec la possibilité d'y développer du logement communal, social et de l'habitat participatif ;
- Des espaces publics de lien social (rue de village, placettes, chemin piétons de liaison avec le village et l'auberge du Point Sublime) ;
- Un local à destination des associations de la commune ;
- Des solutions de stationnement avec un minimum de 13 places.

3. Les intentions à respecter

Sur le plan d'ensemble :

- Prise en compte des caractéristiques environnementale du site ;
- Cohérence avec le parcellaire (privé, communal) ;
- Accès et voirie mutualisés privé/public ;
- Limitation de la voirie et prise en compte de pentes compatibles ;
- Voirie unique aboutissant à un espace public (stationnement et retournement) ;
- Orientation privilégiée au Sud des espaces à vivre et des jardins ;
- Intégration d'espaces publics pour permettre le lien social ;
- Connexion avec les espaces naturels et les chemins piétonniers existants ouverts à tous (espaces de promenade) reliant le village et l'Auberge ;
- Adaptation à la pente via l'utilisation du système des restanques (jardins) ;
- Mise en place d'une trame urbaine correspond à une rue de village avec alignements par rapport à la voie et variation dans le jeu des faîtes ;
- Favoriser la mitoyenneté des constructions ;
- Recul des constructions vis-à-vis de la route départementale ;
- Grouper les constructions en créant un hameau sur 3 niveaux (3 assiettes) pour une insertion harmonieuse dans le site.

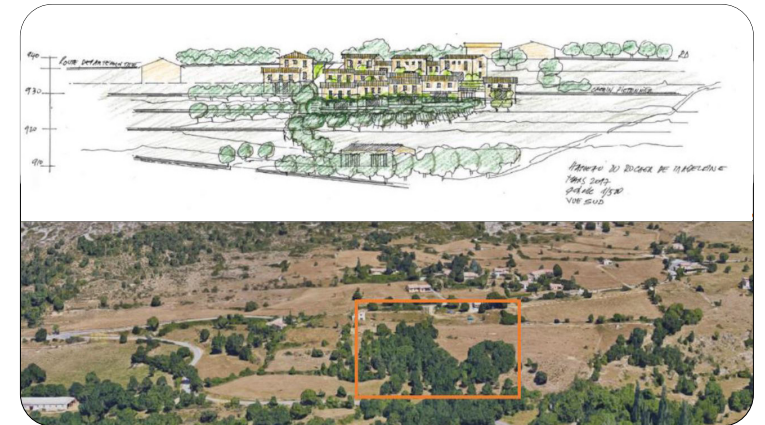


Sur le respect de la topographie :

- Modelage du terrain pentu en 3 assiettes principales d'accueil des constructions ;
- Création d'une alternance jardins/bâti entre chaque assiette ;
- Création d'une entité villageoise de petite taille le long d'une rue en lacets reliant les 3 assiettes ;
- Détermination d'une hauteur maximale des constructions de façon à épouser la topographie ;
- Orientation : les façades Nord participent à la création de la rue tandis que les façades Sud s'ouvrent sur les jardins et le paysage.

Sur la qualité de l'insertion paysagère :

- Limitation de l'étalement et du mitage du paysage au profit d'une typologie de hameau ;
- Création d'un ensemble compact de maisons mitoyennes épousant le relief ;
- Conservation et développement du système des restanques pour structurer le paysage ;
- Conservation de la végétation existante, qui servira d'écran dans le grand paysage et implantation du bâti à l'arrière des cordons boisés existants



4. Les prescriptions

4.1. Réseaux divers

- L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation de réseaux divers :
 - > Eau potable et électricité, et le cas échéant : réseau téléphonique et numérique ;
 - > Le réseau d'assainissement est déjà réalisé à proximité, les futures constructions auront l'obligation de s'y raccorder.

4.2. Espaces publics et stationnements

- L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation préalable de la rue principale d'accès d'une assiette de 5,00 m sur 165,00 m de longueur
- La présence d'un retournement (parking en fin de parcours) rend la voie compatible avec la sécurité
- Chemins piétons (voir plan non réglementaire ci-contre) :
 - > Chemin 1 : reliant le hameau au village, via le chemin communal existant (accès forage)
 - > Chemin 2 : accès sur le Rocher
 - > Chemin 3 : accès au petit bois
- Création d'espaces publics et de lien social
 - > Place publique « Est » : ouverture sur le paysage, arborée, ouverte sur la prairie, communication avec l'espace du Rocher de Madeleine, via un chemin piétonnier ;
 - > Place publique « Ouest » : peut accueillir du stationnement, arborée, bordée au Nord par une restanque de pierres, communication avec le petit bois via un chemin piétonnier.
- Stationnement : 2 places par habitation sur parcelle ou en garage sur parcelle
- L'espace public de stationnement et la placette sont non imperméabilisés et conservent une part importante de végétation. Les arbres de haute tige sont privilégiés

4.3. Règle générale d'implantation des constructions

- Respect des bandes de constructibilité du bâti sur les 3 assiettes : les constructions s'implantent à l'intérieur des bandes d'implantation, en respectant le cas échéant l'alignement ou la mitoyenneté lorsqu'elle est imposée ;
 - Des alignements stricts des constructions le long de la voie publique, ou de la place publique, sont à imposer afin de garantir l'effet de rue ;
 - Favoriser la mitoyenneté au sein des bandes d'implantation ;
 - Implantation des constructions au nord des parcelles pour conserver une exposition favorable au Sud des espaces à vivre et des jardins ;
 - Adaptation à la topographie du terrain : implantation par niveau ou demi-niveaux si nécessaire pour une meilleure intégration des volumes et limitation des terrassements ;
 - Les talus à l'arrière et à l'avant des constructions sont interdits, la topographie naturelle est conservée ou aménagée à l'aide de restanques ;
- Deux types d'implantations sont prévus :
- Les constructions mitoyennes : dans une bande de 10,00 m de largeur toute construction mitoyenne est implantée en respectant des règles de mitoyenneté, d'alignement et de hauteur
 - Les constructions isolées : dans une bande de 10,00 m de largeur toute construction isolée est implantée en respectant des règles de distance, aux voies et emprises publiques aux limites séparatives et de hauteur.



4.4. Prescriptions particulières pour les assiettes n°1 et n°2

- Sur ces deux assiettes, les constructions devront s’implanter au sein des bandes de constructibilité portées au plan réglementaire ;
- Les constructions devront respecter une mitoyenneté :
 - > Mitoyenneté sur l’ensemble de la hauteur en limite séparative latérale (à l’identique du tissu villageois)
- OU
- > Mitoyenneté par R+0 (annexe, chambre, cuisine,...) et recul vis-à-vis des limites séparatives en R+1, autorisée.
- Les annexes, les garages et les porches d’accès à la parcelle sont implantées en limite de la voie publique :
 - > Pour les annexes de l’assiette 1 : celles-ci seront dissociées de la construction principale, encaissés au terrain elles serviront de soutènement aux jardins, soit en limite de la parcelle, soit sous forme d’espace de stationnement non couvert
 - > Pour les annexes assiette 2 : celles-ci seront liées à la construction principale.

4.5. Prescriptions particulières pour l’assiette n°3

- Sur cette assiette, les constructions devront s’implanter au sein des bandes de constructibilité portées au plan réglementaire ;
- Mitoyenneté imposée pour les constructions ;
- Les annexes, les garages et porches d’accès à la parcelle sont implantés en limite de la voie publique, liés directement avec la construction.

4.6. Hauteur maximale des constructions

- La hauteur absolue vis-à-vis du terrain naturel est de 7,00 m au faîtage (R+1 maximum)
- Disposition spécifique aux bandes de constructibilité de l’assiette 1 : la hauteur maximale autorisée est de 6,00 m au faîtage pour la façade Nord parallèle à la route principale (RD)

4.7. Volumétrie des constructions

- Les volumétries sont simples à l’image des constructions anciennes
- L’implantation en mitoyenneté ne doit pas signifier une absence de qualité :
 - > Des volumétries non homogènes sont autorisées
 - > Les rues sont en pente, les volumétries présentent des décalages de hauteur
 - > L’ensemble est rigoureux mais non répétitif
 - > Les balcons sont compris dans le volume global
 - > Des terrasses couvertes au dernier niveau sont admises (typologie de séchoir)
- Les toitures :
 - > Toiture à deux pans avec ligne de faîtage parallèle à la voirie et à la pente, pour les constructions en bande, et perpendiculaires à la pente pour les constructions isolées ;
 - > La pente de la toiture doit être comprise entre 30° et 42°
 - > La ligne des faîtages peut comporter des décrochements de + ou- 1,00 mètre
 - > La toiture à 1 pan est autorisée
 - > La toiture terrasse est autorisée sur les garages.

4.8. Aspect extérieur

- Les ouvertures sont plus hautes que larges
- Les volets sont en bois
- Les tons de «pierres» sont à respecter pour les enduits et les teintes «végétales» pour les menuiseries (gammes de verts)
- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l’emploi à nu de matériaux non revêtus ou enduits, à l’exception de la pierre
- Les façades sont enduites : les enduits de façade doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux, hormis les soubassements. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée). La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit se rapprocher de la palette de couleur consultable

- Au rez-de-chaussée, côté sud, les baies vitrées sont autorisées si toiture de protection - terrasse couverte non close
- Terrasse et balcons autorisés à l'étage et tuilés en harmonie avec la toiture principale
- Les toitures sont tuilées : les tuiles seront rondes romaines, canal vieilles et de teintes argile terre cuite panachées
- Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes
- Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faîtage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants
- Une intégration architecturale des paraboles, des antennes, et autres éléments techniques est imposée derrière des dispositifs architecturaux et le moins visible depuis l'espace public
- Les éclairage d'extérieur ou publics seront orientés vers le sol
- Clôtures : le moins de clôture possible. Seules sont autorisées les clôtures :
 - > en limites séparatives : grillage + végétation basse buissonnante, bocagère, dans tous les cas : hauteur maximale de 1,50 mètre
 - > en limites des voies publiques : grillage + végétation basse, buissonnante, bocagère, dans tous les cas : hauteur maximale de 1,50 mètre
- Consulter les images de référence à la page suivante

4.9. Jardins, espaces verts

- Chaque construction doit bénéficier d'un jardin privatif, potager ou d'agrément
- Les jardins s'adapteront à la topographie initiale du site : en restanques si la topographie le nécessite, ou de plain-pied au niveau des constructions

4.10. Performances énergétiques et électroniques

- L'objectif de 10% d'énergie renouvelable grâce au solaire, éolien, géothermie, bois et la mutualisation des production d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire est à envisager

- La qualité des constructions du point de vue thermique (RT 2012) est obligatoire
- Les dispositifs de branchement ou fourreaux de réservations pour le Très Haut Débit est à prévoir dans la mesure du possible



Plan côté

- > Surface moyenne des parcelles créées : 1 et 2 330 m² et 3 240 m²
- > Emprise au sol moyenne par parcelle : 100 m²
- > Hauteur absolue : R+1 : 7,00 m / terrain naturel
- > Mitoyenneté conseillée et admise dans tous les cas
- > Possibilité de distance aux limites séparatives latérales : 3m

4.11. Référence de typologie et d'aspect architectural

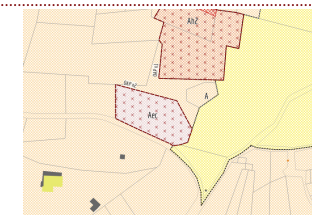


4.12. Référence de matériaux et de teinte



ROUGON - OAP n°2, Secteur d'équipement

Superficie OAP : 0.22 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.22 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le site de projet situé au contrebas du hameau de la Tieye offre une vue sur les Gorges du Verdon bien que masqué par un ensemble d'arbres. Il bénéficie d'un environnement arboré et d'une orientation Nord/Sud donnant directement sur la route départementale D17.

Ce secteur parsemé de boisements éparses se caractérise par une légère pente et se trouve donc en léger surplomb de la chaussée.

Le périmètre de projet s'étend sur un petit peu plus de 2 000 m² et propose un accès informel existant.

Ce site a été présenté en CDNPS le 29 août 2018.

ENJEUX

- Permettre l'accueil d'un hangar communal
- Limiter l'impact de la voie d'accès
- Conserver la végétation existante et s'en servir comme un écran paysager
- Limiter la volumétrie du bâti et les mouvements de terre

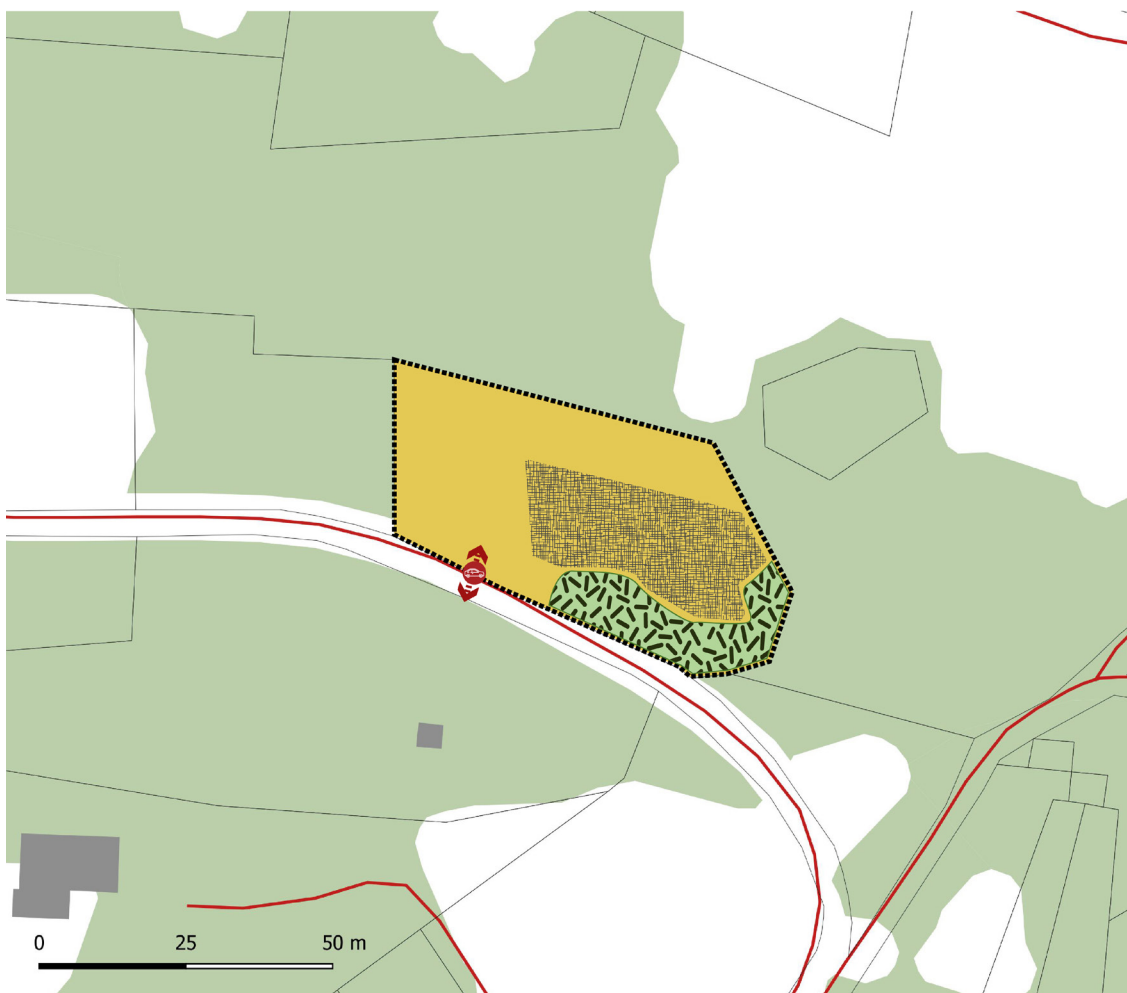
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,22 ha

Typologie attendue : équipement public

Échéance : Court terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT






Le secteur de projet est dédié à l'accueil d'un bâtiment communal pour les services techniques : stockage des machines d'entretien, en particulier pour le déneigement des routes l'hiver et l'accueil des locaux artisanaux. Un seul bâtiment est autorisé d'une emprise au sol maximale de 400 m².

La hauteur du bâtiment sera limité à 7m à l'égout du toit afin de ne pas impacter le paysage et conserver les bienfaits du masquage végétal. Le faîtage devra être parallèle à la pente. Une distance minimale de 15 mètres de l'axe de la route départementale devra être respectée pour toute implantation.

L'accès au bâtiment se fera par un accès unique via la RD17. L'accès devra s'inscrire dans la pente existante et limiter tout terrassement au strict minimum. Le système des restanques devra être utilisé pour structurer les abords.

Le couvert végétal devra être maintenu afin de sauvegarder la qualité des vues et de découvertes des paysages depuis la route départementale. Le couvert servira de masque végétal à la nouvelle construction.

En tant que secteur à proximité d'une zone boisée, le risque incendie doit particulièrement être pris en compte en considérant la réglementation applicable (OLD, gestion de la DECI, accès,...).

-  Secteur d'OAP
-  Espace dédié aux équipements
-  Accès routier
-  Espace de boisement à maintenir
-  Bande de constructibilité

1. Les prescriptions

1.1. Hauteur maximale des constructions

- La hauteur absolue vis-à-vis du terrain naturel est de 7,00 m au faîtage (R+1 maximum)

1.2. Volumétrie des constructions

- Les volumétries sont simples à l'image des constructions anciennes
- Les toitures :
 - > Toiture à deux pans avec ligne de faîtage parallèle à la voirie et à la pente, pour les constructions en bande, et perpendiculaires à la pente pour les constructions isolées ;
 - > La pente de la toiture doit être comprise entre 30° et 42°
 - > La ligne des faîtages peut comporter des décrochements de + ou - 1,00 mètre
 - > La toiture à 1 pan est autorisée

1.3. Aspect extérieur

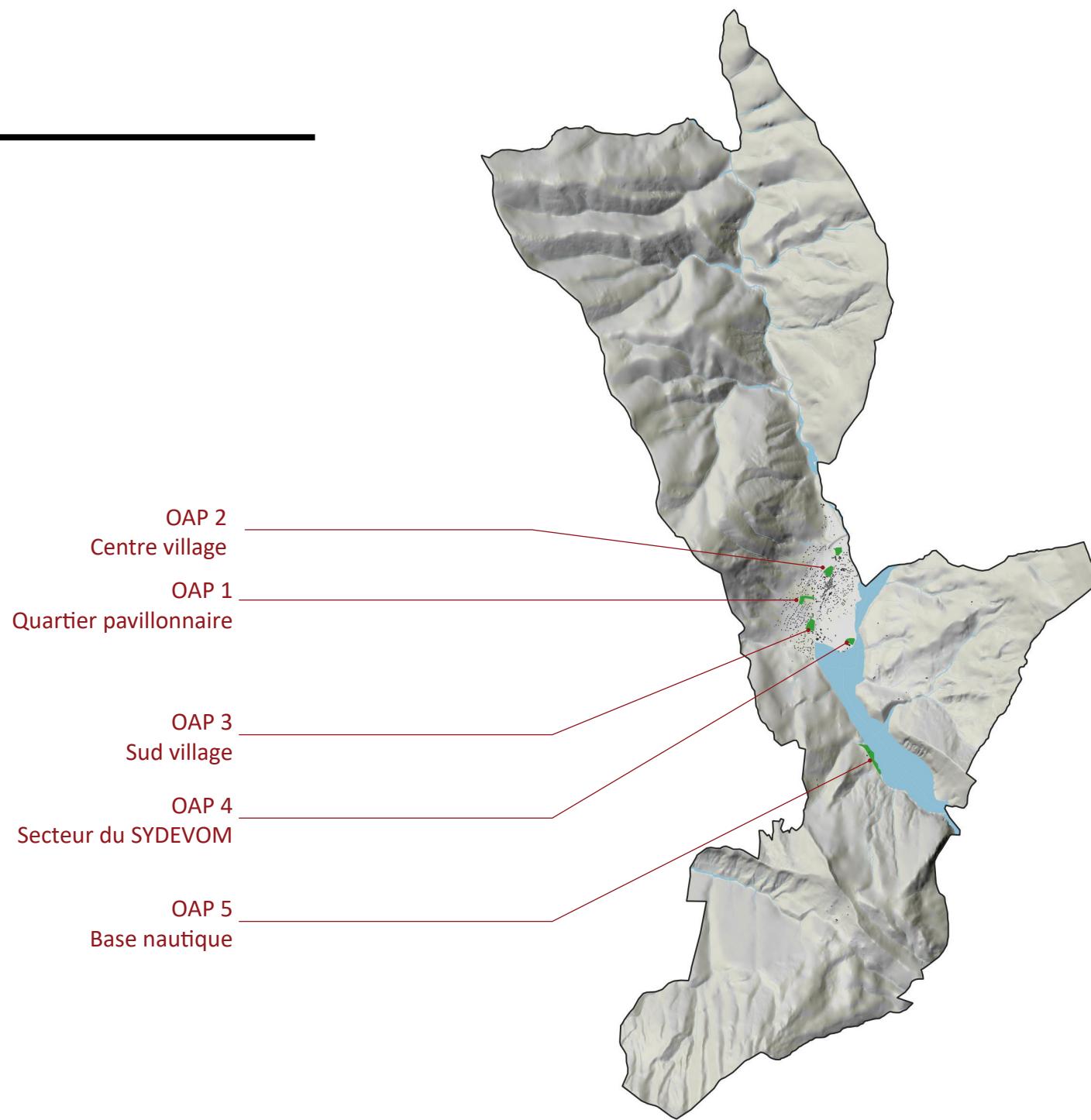
- Les ouvertures sont plus hautes que larges
- Les volets sont en bois
- Les tons de «pierres» sont à respecter pour les enduits et les teintes «végétales» pour les menuiseries (gamme de verts)
- Sont interdites les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux non revêtus ou enduits, à l'exception de la pierre
- Les façades sont enduites : les enduits de façade doivent être réalisés en enduit à base de chaux et de sable et/ou badigeonnés à la chaux, hormis les soubassements. Ils doivent présenter un grain fin (finition frotassée ou lissée). La couleur des matériaux de construction, ou des enduits, doit se rapprocher de la palette de couleur consultable

- Les toitures sont tuilées : les tuiles seront rondes romaines, canal vieilles et de teintes argile terre cuite panachées
- Les souches de cheminées doivent être simples, recouvertes du même enduit que les murs, et implantées judicieusement, de manière à éviter des hauteurs de souches trop grandes
- Monté avec les mêmes tuiles de couverture, il est indispensable que les tuiles de faîtage soient placées de façon à s'opposer aux vents dominants
- Une intégration architecturale des paraboles, des antennes, et autres éléments techniques est imposée derrière des dispositifs architecturaux et le moins visible depuis l'espace public
- Les éclairage d'extérieur ou publics seront orientés vers le sol
- Clôtures : le moins de clôture possible. Seules sont autorisées les clôtures :
 - > en limites séparatives : grillage + végétation basse buissonnante, bocagère, dans tous les cas : hauteur maximale de 1,50 mètre
 - > en limites des voies publiques : grillage + végétation basse, buissonnante, bocagère, dans tous les cas : hauteur maximale de 1,50 mètre

1.4. Performances énergétiques et électroniques

- L'objectif de 10% d'énergie renouvelable grâce au solaire, éolien, géothermie, bois et la mutualisation des production d'énergie pour le chauffage et l'eau chaude sanitaire est à envisager
- La qualité des constructions du point de vue thermique (RT 2012) est obligatoire
- Les dispositifs de branchement ou fourreaux de réservations pour le Très Haut Débit est à prévoir dans la mesure du possible

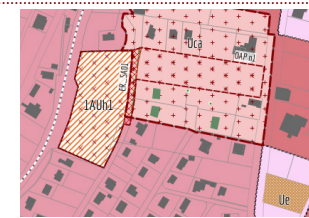
SAINT-ANDRÉ-LES-ALPES



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
1	SAINT-ANDRÉ-LES-ALPES	<i>Quartier pavillonnaire</i>	<i>1.22 ha</i>	<i>0.68 ha</i>
2		<i>Centre village</i>	<i>1.35 ha</i>	<i>0.95 ha</i>
3		<i>Sud village</i>	<i>1.58 ha</i>	<i>1.58 ha</i>
4		<i>Secteur du SYDEVOM</i>	<i>0.89 ha</i>	<i>0.89 ha</i>
5		<i>Base Nautique</i>	<i>2,64 ha</i>	<i>0 ha</i>

SAINT-ANDRÉ-LES-ALPES - OAP n°1, Quartier pavillonnaire

Superficie OAP : 1.22 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.68 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Situé en plein cœur d'un quartier pavillonnaire à proximité directe du centre de Saint-André-les-Alpes, le site de projet constitue un ensemble de dents creuses de grande importance.

Compris entre la voie ferrée et la RD955 le secteur de projet est facilement raccordable aux réseaux routiers existants (deux voies communales au sud du site et un accès potentiel à la RD955.)

Utilisées comme prairies, les parcelles sont ponctuées de quelques arbres isolés et haies mixtes.



ENJEUX

- Implantation d'un nouveau quartier d'habitation connecté au tissu urbain actuel.
- Préservation des éléments paysagers du site.
- Diminution des nuisances directes générées par la proximité de la voie ferrée.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1.22 ha

Nombre de logements attendus : 15

Typologie attendue : habitat individuel

Échéance : Court et moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Le site de projet situé en plein cœur d'un quartier résidentiel est destiné au développement d'habitat individuel.

- 8 logements individuels sont attendus sur la moitié ouest du site (800m² de taille moyenne de parcelle) tandis que 7 logements individuels seront construits sur la moitié est du site.

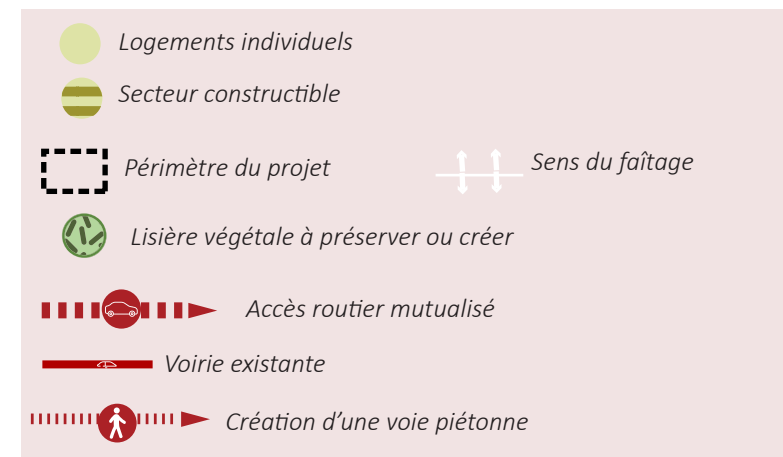
- Les logements de formes variées (individuel / mitoyen) devront respecter les codes architecturaux locaux et s'intégrer au tissu urbain avoisinant. Pour ce faire, le sens du faîtage des constructions sera orienté dans le sens de la pente (voir plan ci-contre)

- Les éléments boisés longeant la voie ferrée et la voie d'accès existante seront conservés afin de limiter les nuisances visuelles et sonores.

- Les nouvelles habitations seront desservies par une voie reliant la RD955 au quartier résidentiel afin de permettre un bouclage viaire du quartier. Le secteur est soumis à opération d'ensemble.

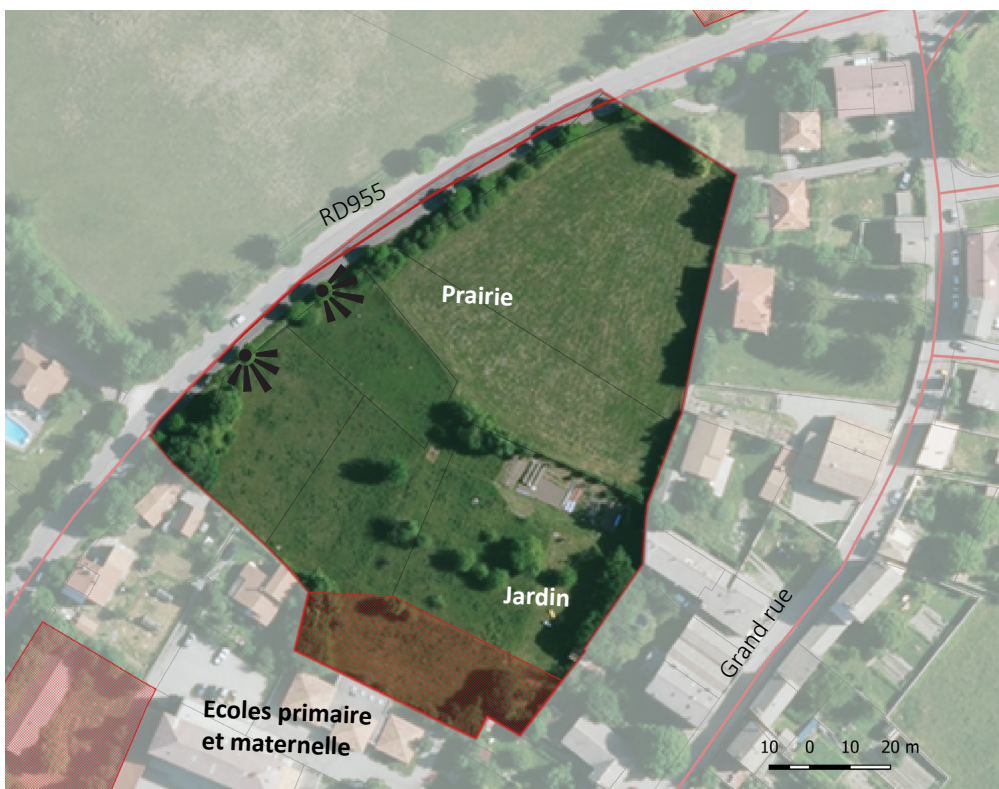
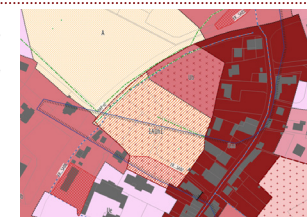
- La plantation de haies mixtes multistratifiées en bordure de parcelle le long de la route nationale est recommandée (se référer à la liste des espèces préconisées). La végétation présente sur le secteur est à maintenir tant que possible.

- La création d'un espace de stationnement vélo mutualisé est encouragée.



SAINT-ANDRÉ-LES-ALPES - OAP n°2, Centre village

Superficie OAP : 1.35 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.95 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le secteur de projet est situé entre la RD955 et le centre village de Saint-André-les-Alpes. Constitué de prairies et jardins privés, le site est bordé de haies vives et ponctué de quelques arbres isolés.

Localisé à proximité directe des services (écoles, commerces) le site est actuellement accessible uniquement par des chemins privés.

Alors que la partie sud est déjà viabilisée, la partie nord fait déjà l'objet d'un permis d'aménager accordé pour 6 lots d'où son inclusion dans la zone U. L'ensemble forme un projet d'ensemble pour consolider le bourg de Saint-André-les-Alpes.

ENJEUX

- Développement phasé d'un projet urbain à long terme.
- Création d'un nouveau quartier d'habitation connecté au tissu urbain existant (liaisons douces, réseau viaire)
- Accessibilité limitée et dangereuse sur la RD955

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1.3 ha

Nombre de logements attendus : 15

Typologie attendue : habitat individuel et groupé + extension de l'école

Échéance : Court et moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Le site de projet destiné à la création d'un quartier mixte d'habitat s'organisera en deux phases. La phase A, située au sud du site sera aménagée de sorte à accueillir 6 logements individuels, 4 logements groupés, l'extension de l'école maternelle et une voirie mutualisée raccordée à la Grand Rue.

- Aucun accès ne sera créé sur la RD955 afin de garantir la sécurité des accès. Le secteur devra être desservi par une voirie intérieure aux abords végétalisés et accompagnée d'une voie douce afin de connecter le nouveau quartier au centre ancien et de créer un espace vert partagé.

- Les constructions situées à proximité directe de la RD955 devront s'implanter en fond de parcelle, sur une bande de constructibilité de 20m afin de créer un front bâti continu le long de la voie.

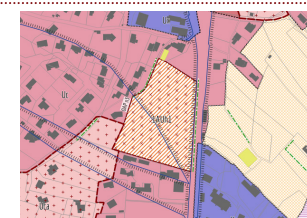
- La phase B, située au nord du site sera conditionnée à la viabilisation au droit de la parcelle ainsi qu'à l'ouverture d'une voie de desserte (en prolongement de la phase A et en connexion avec la grand rue). Elle accueillera 5 logements individuels.

- La création d'un espace de stationnement vélo mutualisé est encouragée.

	Bande de constructibilité		Voie existante
	Secteurs à urbaniser (phasage)		Création d'une voie piétonne
	Logements individuels		Accès routier mutualisé
	Secteur constructible		Sens du faitage
	Logements intermédiaires et collectifs		Secteur destiné aux équipements
	Périmètre du projet		
	Lisière végétale à préserver ou créer		

SAINT-ANDRÉ-LES-ALPES - OAP n°3, Sud village

Superficie OAP : 1.58 ha
Zone AU dans l'OAP : 1.58 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Localisé en plein cœur du quartier résidentiel sud de Saint-André-les-Alpes, le site de 1.58 ha utilisé comme prairie est encadré de lotissements. Longé à l'est par la RN202 et une voie communale à l'ouest l'ensemble du secteur est facilement accessible.

Caractérisé par un relief relativement plat, le site positionné en fond de vallée offre une vue panoramique sur les montagnes environnantes.



ENJEUX

- Création d'un quartier d'habitation au sein d'un secteur pavillonnaire résidentiel.
- Connexion du site aux quartiers environnants.
- Sécurisation des accès à la RN202.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1,58 ha

Nombre de logements attendus : 20 à 25

Typologie attendue : habitat individuel mitoyen et/ou intermédiaire


Échéance : Moyen terme





PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Le site de projet est destiné à l'implantation d'un quartier d'habitat mixte mêlant habitat individuel, mitoyen et petit collectif.
- Une vingtaine de logements est attendue sur ce secteur.
- La constructibilité du site est soumise à opération d'ensemble. Elle sera possible à partir de la mise en place d'une voirie intérieure reliant la RN202 au quartier pavillonnaire situé à l'ouest de la zone de projet.
- De manière générale, les constructions devront respecter les codes architecturaux locaux et viser à une optimisation de l'espace public et privé.
- La plantation de haies mixtes multistratifiées en bordure de parcelle le long de la route nationale est recommandé (se référer à la liste des espèces préconisées).
- La création d'un espace de stationnement vélo mutualisé est encouragée.


 Logements individuels

 Secteur constructible

 Périmètre du projet

 Lisière végétale à préserver ou créer

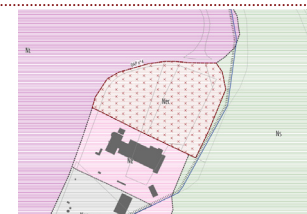
 Accès routier

 Voirie existante

 Création d'une voie piétonne

SAINT-ANDRE-LES-ALPES - OAP n°4, Secteur du SYDEVOM

Superficie OAP : 0.89 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.89 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Situé au sud-est du bourg de Saint-André-les-Alpes, le site de projet occupe une superficie de près de 9000 m² divisé en deux parties distinctes : à l'ouest une partie totalement couverte par un boisement éparse sans intérêt notable, et à l'est une partie artificialisée où se démarque aujourd'hui les activités de stockage et de tri du SYDEVOM.

Le site se présente entre le camping municipal et le Verdon, au bout de la zone artisanale et des équipements sportifs de la commune.

Des équipements d'intérêt collectif sont adjacents au secteur de projet, notamment avec la station d'épuration juste au sud du site.



ENJEUX

- Accueil des structures et infrastructures liées au traitement des déchets afin de répondre aux besoins communaux et intercommunaux
- Accueil de locaux administratifs et techniques du Département
- Maintien d'une distance raisonnable avec le Verdon et préservation des vues

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,89 ha

Typologie attendue : équipement public

Échéance : Court terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le secteur de projet est dédié, sur sa partie A, à l'accueil et au développement d'une plateforme de stockage, de tri et de traitement du verre pour le SYDEVOM, ainsi que d'un espace de bureau. Une emprise au sol de 1 000 m² est autorisée pour les constructions nécessaires à cette activité.

La partie B du secteur de projet est dédiée aux besoins du département pour l'accueil de locaux administratifs et techniques. L'emprise au sol maximale des constructions sur ce secteur est limitée à 300 m² et à une hauteur maximale de 7 mètres à l'égout du toit (R+1+C). Les constructions de la partie B devront préférentiellement chercher à respecter les codes architecturaux locaux.

L'accès aux aménagements se fera directement depuis la voie communale existante.





Les zones de stationnement pourront être mutualisées.

Une lisière végétalisée pourra être créée ou maintenue entre les deux parties du secteur de projet. Le couvert végétal existant sur la partie B, bien que sans intérêt notable, pourra être partiellement conservé.

Une lisière végétale, sur la partie est du projet, devra être créée sur la base des végétaux conservés aux maximum pour atténuer la visibilité du site depuis l'autre côté du Verdon et notamment la route de Méouilles (voir liste des espèces à privilégier).

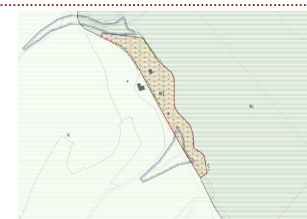
Une distance minimale de 30 mètres devra être respectée entre la berge du cours d'eau et les premiers dépôts de matériaux sur le site du SYDEVOM.

Le projet du SYDEVOM devra respecter les règles édictées au règlement écrit relatives à l'Atlas des zones inondables.

-  Secteur d'OAP
-  Espace dédié aux équipements
-  Accès routier
-  Lisière végétalisée à créer ou maintenir

SAINT-ANDRÉ-LES-ALPES - OAP n°5, Base nautique

Superficie OAP : 2.64 ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Sur un site linéaire de plus de 2 hectares et demi, la base nautique de Saint-André-les-Alpes s'étend à moins de 2 km au sud du bourg du village, sur les berges du lac de Castillon.

Terrain relativement plane, le secteur se détache à l'est de la route nationale 202 et se décompose en deux parties distinctes : la partie sud destinée au stationnement des usagers du site avec plus d'une centaine de places, et la partie nord sous la forme d'une étendue gazonnée pour recevoir les activités touristiques et nautiques, ainsi que les structures temporaires des prestataires saisonniers.

Un poste de secours pérenne siège au cœur de ce site, lui-même bordé par une haie d'arbres créant un écran végétal avec la voie de circulation.

ENJEUX

- Permettre l'édification de quatre structures permanentes destinées à l'accueil des prestataires de services touristiques en lien avec la base nautique
- Préserver le cadre paysager d'exception en reprenant les codes architecturaux locaux et en limitant la superficie des constructions autorisées (50m² maximum chacune)
- Considérer la volonté de développement du poste de secours afin d'adapter la superficie aux besoins

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 2.64 ha
Accueil de 4 constructions liées aux activités + extension
Échéance : Court et moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

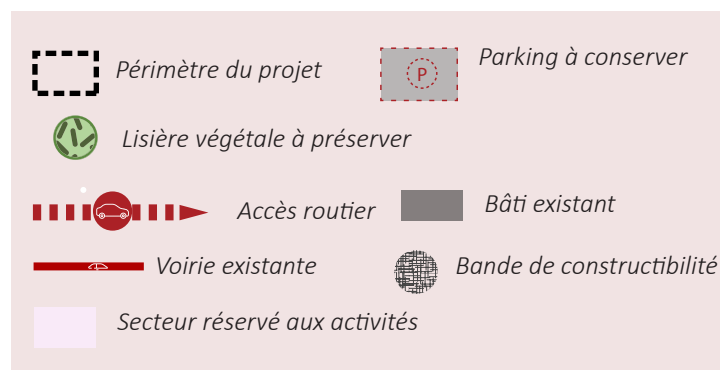
Le site de projet est destiné à la pérennisation des activités touristiques liées au lac sur le secteur de l'actuelle base nautique de Saint-André-les-Alpes. Situé à proximité d'un lac de montagne inférieure à 1 000 ha, ce secteur est donc soumis aux protections spécifiques édictées par l'article L122-12 du Code de l'Urbanisme.

4 constructions maximum sont attendues afin de répondre aux besoins de 4 prestataires. Elles pourront être différenciées ou d'un seul tenant mais ne pourront pas proposer une surface de plancher de plus de 200 m² au total. Celles-ci devront respecter les codes architecturaux locaux et privilégier une implantation à proximité de l'espace de stationnement au sud du site en respectant une bande de constructibilité (voir plan).

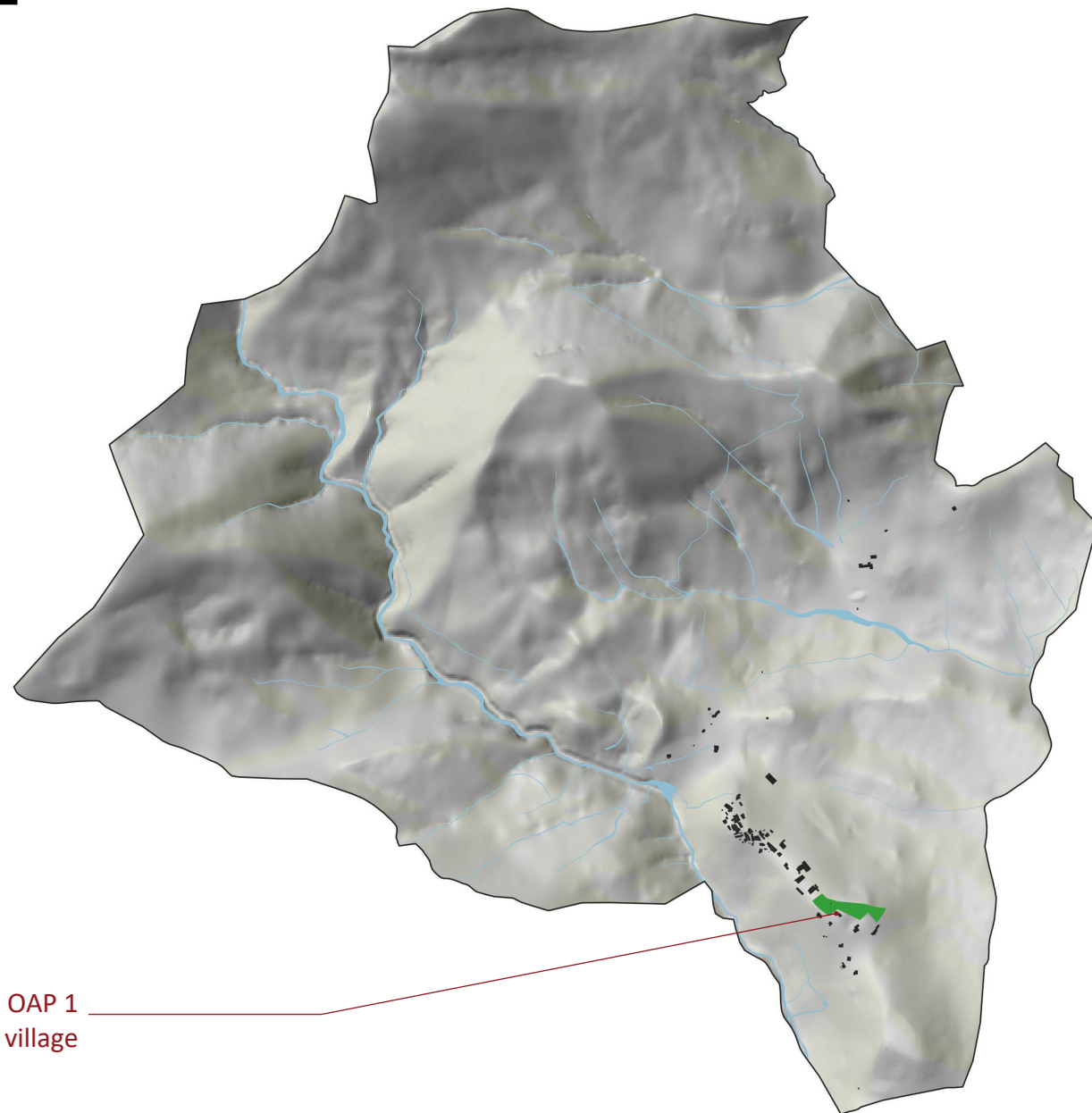
Le poste de secours pourra accueillir une extension de 50 m² d'emprise au sol maximum afin de répondre aux besoins de sécurité.

La végétation présente sur le site devra être préservée et les constructions devront chercher une intégration paysagère exemplaire.

La création d'un espace de stationnement vélo mutualisé est encouragée.



SAINT-JACQUES

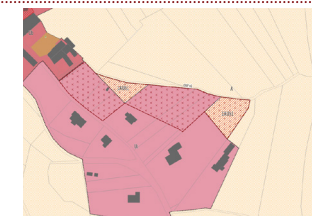


OAP 1
Entrée de village

N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
1	SAINT-JACQUES	<i>Entrée de village</i>	<i>0.57 ha</i>	<i>0.15 ha</i>

SAINT-JACQUES- OAP n°1, Entrée de village

Superficie OAP : 0.57 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.15 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le secteur de projet se situe en entrée de village. Positionné partiellement en dent creuse le long de la route communale, partiellement en fond de parcelles bâties, le site est caractérisé par deux usages : la prairie et le jardin privatif. La partie nord du centre du secteur de projet fait déjà l'objet d'un permis d'aménager pour deux lots, mais fait partie intégrante de la réflexion d'ensemble.

La topographie du site est peu mouvementée, mais un important dénivelé débute en limite nord du site.



ENJEUX

- Développement d'habitations reprenant les codes architecturaux locaux.
- Mise en place d'un accès mutualisé.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.57 ha

Nombre de logements attendus : 5-6

Typologie attendue : habitat individuel

Échéance : Court et moyen terme



Exemple d'implantation des habitations sur le site

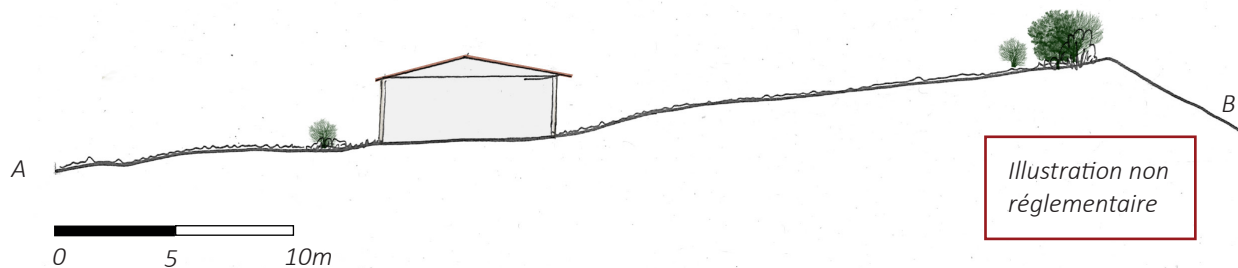
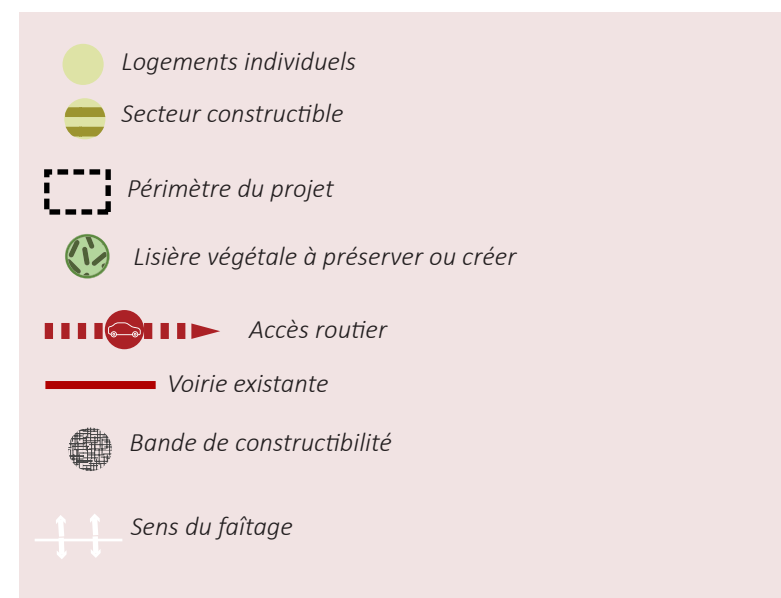


Illustration non
réglementaire

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Le secteur de projet est dédié au développement modéré de l'habitat en continuité du village de Saint-Jacques.
- 5 nouvelles constructions sont attendues dont 3 en extension. Celles-ci devront respecter les codes architecturaux locaux et privilégier une implantation à proximité des voies d'accès. Elles seront implantées en alignement en respectant une bande de constructibilité de 15m (voir plan)
- La végétation présente sur le secteur sera à conserver au maximum.
- L'accessibilité de la zone devra être garantie par la création du voie simple et mutualisée évitant les impasses.
- Le faîtage des constructions sera orienté dans le sens de la pente (voir plan ci-contre)



SAINT-JULIEN-DU-VERDON

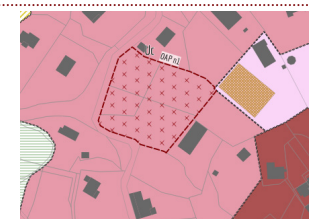
OAP 1
Cœur de village



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
1	SAINT-JULIEN-DU-VERDON	<i>Cœur de village</i>	<i>0.31 ha</i>	<i>0 ha</i>

SAINT-JULIEN-DU-VERDON- OAP n°1, Cœur de village

Superficie OAP : 0.31ha
Zone AU dans l'OAP : 0 ha

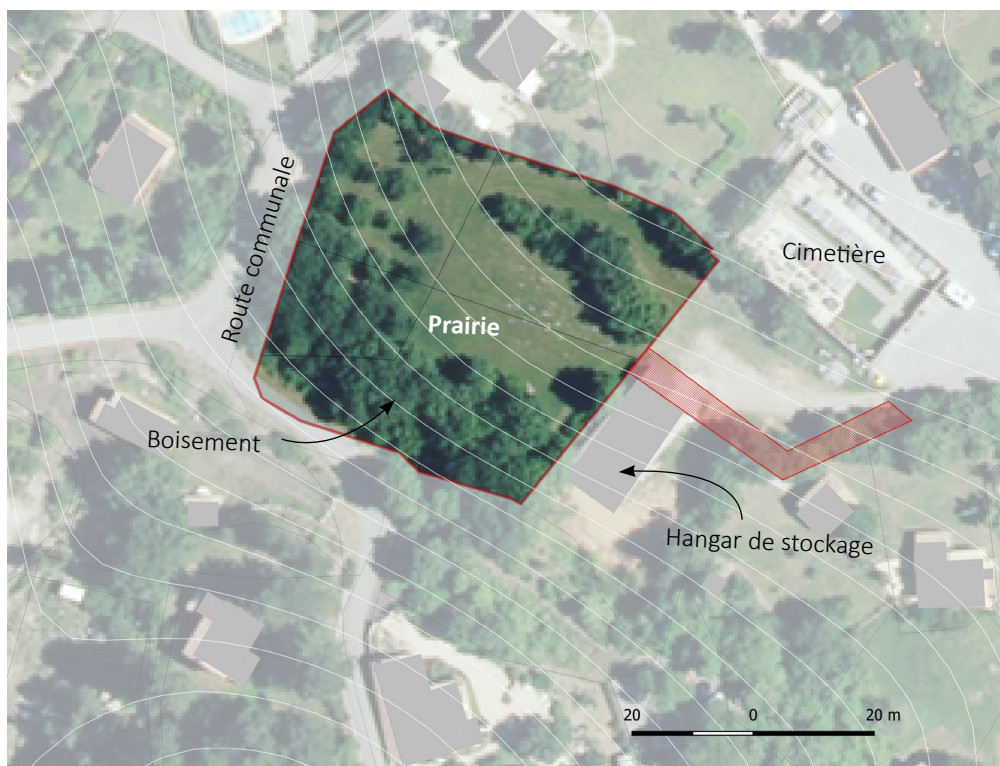


CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Localisé en plein cœur d'un quartier résidentiel diffus au nord du village de Saint-Julien-du-Verdon, ce site de renouvellement urbain est constitué d'un ensemble de parcelles boisées ou utilisées en prairie.

Encadré à l'est par le cimetière, et de toutes parts par des habitations individuelles et leur larges jardins boisés, le site est un lieu stratégique pour densifier le village.

Encadré à l'ouest par une route communale, le site est facilement accessible.



ENJEUX

- Densification maîtrisée du quartier résidentiel de Saint-Julien-du-Verdon.
- Création de nouvelles habitations intégrées au contexte boisé du site.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Projet de renouvellement urbain

Superficie concernée par la programmation : 0.31ha

Nombre de logements attendus : 4

Typologie attendue : habitat individuel

Échéance : Court et moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT








Cet ensemble de parcelles en dent creuse sera mobilisé afin de densifier le quartier résidentiel de Saint-Julien-du-Verdon.

Pour se faire, 4 logements individuels sont attendus sur l'ensemble du site dans une optique de continuité avec le bâti environnant.

Les parcelles seront desservies par un accès mutualisé à la route communale ouest.

Les haies en périphérie du site et autres éléments paysagers (voir plan) seront conservés afin de garantir l'intégration paysagère des constructions.

-Le muret en pierre longeant le site en limite ouest et sud sera également préservé.

-  Logements individuels
-  Secteur constructible
-  Périmètre du projet
-  Lisière végétale à préserver ou créer
-  Accès routier
-  Voirie existante
-  Muret à conserver

SAINT-LIONS

OAP 1
Village ancien



N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
1	SAINT-LIONS	<i>Village Ancien</i>	<i>0.14 ha</i>	<i>0.14 ha</i>

SAINT-LIONS- OAP n°1, Village ancien

Superficie OAP : 0.14 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.14 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Localisés au sud du village de Saint-Lions les deux petits secteurs de projet sont implantés en continuité du village ancien.

Le premier situé à l'ouest est composé d'un petit espace de prairie bordé de haies mixtes arborées. Il est facilement accessible depuis la RD319 longeant le site.

Le deuxième secteur est utilisé comme jardin et ponctué de quelques arbres. Il est directement relié aux voiries étroites du village ancien.

ENJEUX

-Développement modéré des constructions dans un souci de préservation des entrées de village.

-Préservation des éléments paysagers du site.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.14 ha

Nombre de logements attendus : 2-3

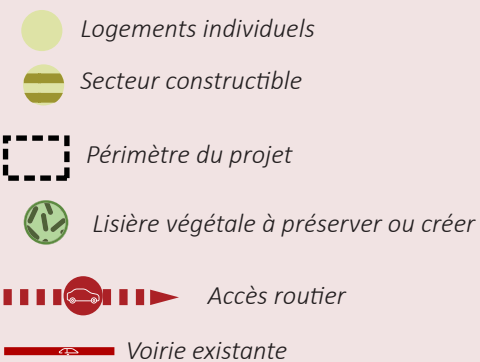
Typologie attendue : habitat individuel

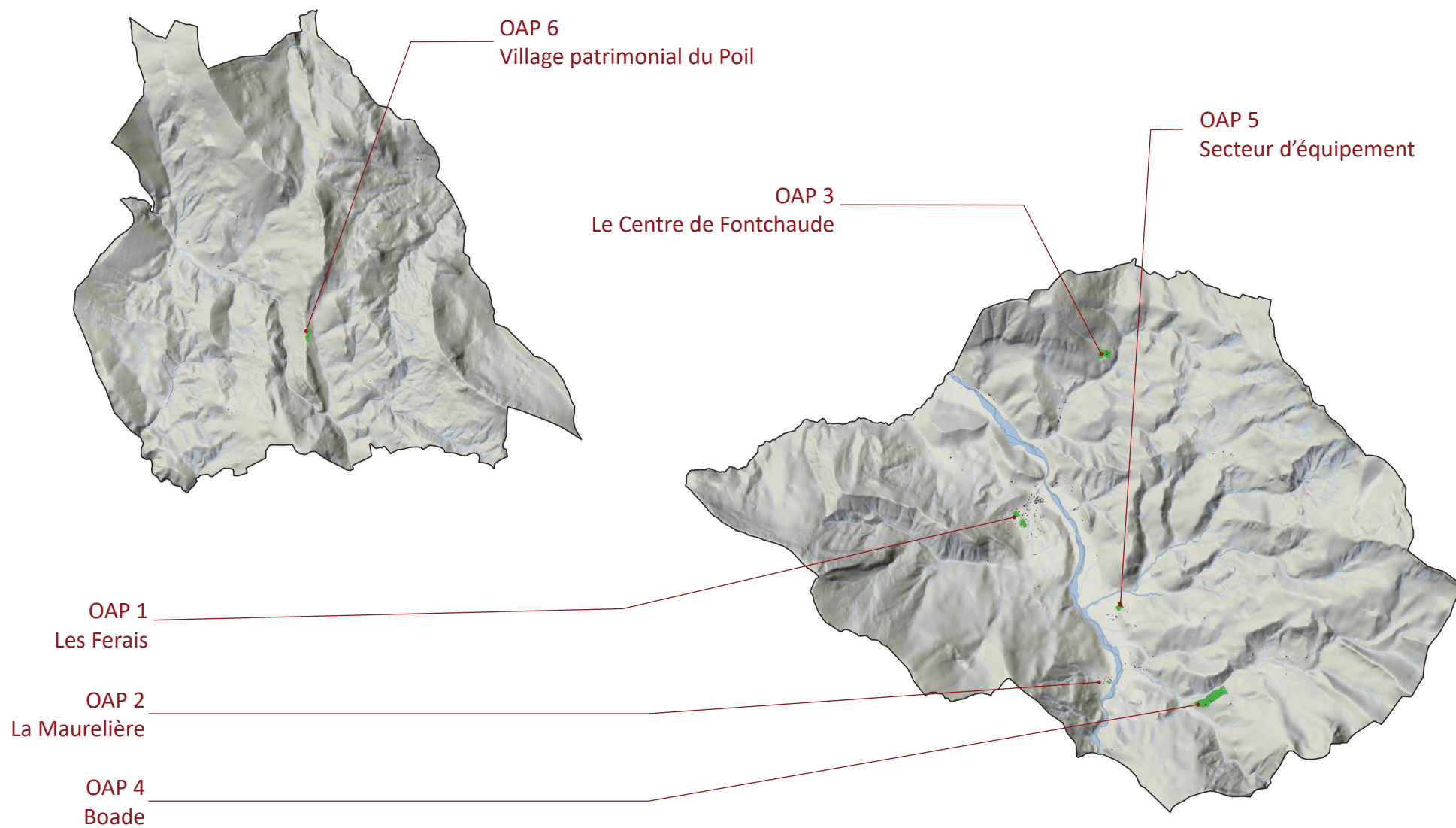
Échéance : Court et moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

- Les sites de projet identifiés sont dédiés à un développement modéré de l'habitat en continuité du village de Saint-Lions.
- Les deux secteurs localisés au sud du village devront accueillir 2 logements minimum.
- Les constructions devront respecter les codes architecturaux locaux et privilégier une implantation à proximité de la voie d'accès en respectant les reculs obligatoires à la RD.
- Les accès aux zones se feront directement sur les voiries communales ou départementales les plus proches.
- Les haies identifiées sur le secteur ouest devront être préservées afin d'intégrer au mieux la nouvelle construction.

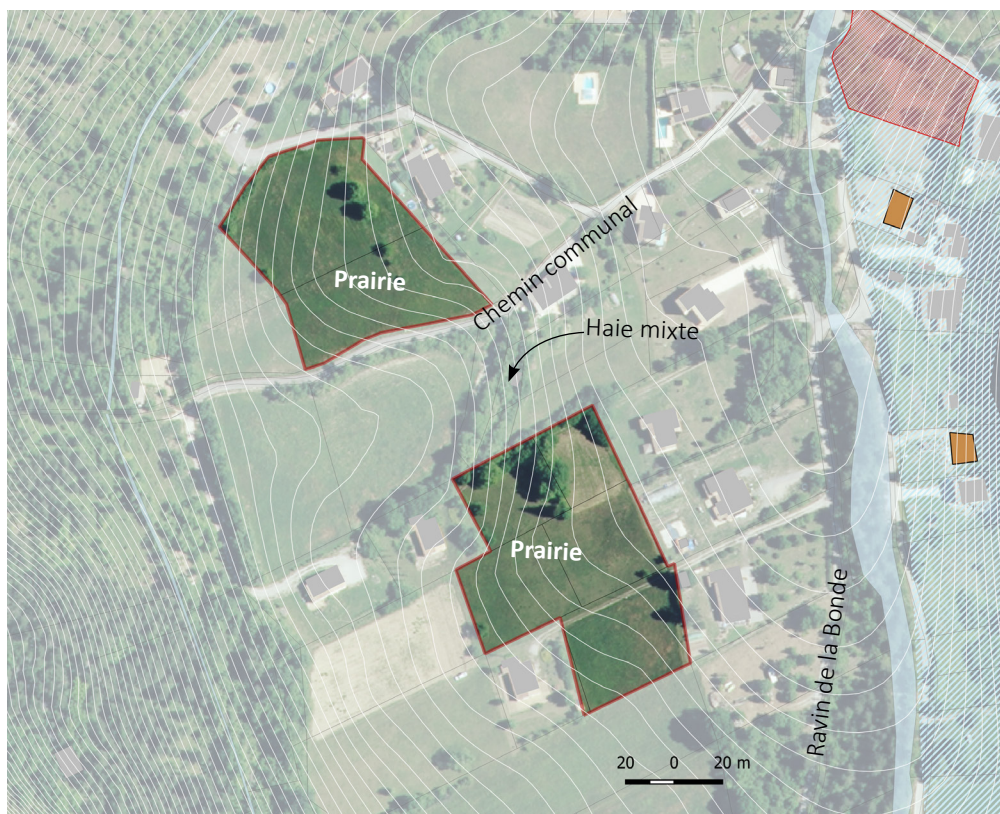




N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
1	SENEZ	<i>Les Ferais</i>	<i>1.30 ha</i>	<i>1.30 ha</i>
2		<i>La Maurelière</i>	<i>0.18 ha</i>	<i>0.18 ha</i>
3		<i>Le Centre de Fontchaude</i>	<i>2.69 ha</i>	<i>0 ha</i>
4		<i>Boade</i>	<i>0.90 ha</i>	<i>0 ha</i>
5		<i>Secteur d'équipement</i>	<i>0.34 ha</i>	<i>0.34 ha</i>
6		<i>Village patrimonial du Poil</i>	<i>0.80 ha</i>	<i>0 ha</i>

SENEZ - OAP n°1, Les Ferrais

Superficie OAP : 1.3 ha
Zone AU dans l'OAP : 1.3 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Situé dans le prolongement du quartier des Ferrages, le secteur de projet est caractérisé par un groupement de parcelles à destination de pâturage entrecoupées de maisons individuelles.

Facilement accessible, le site est traversé par deux routes communales et de nombreux chemins d'accès privés.

Localisé à proximité de la vallée de l'Asse de Blieux, le site est relativement plat et parsemé d'épaisses haies arborées.

ENJEUX

- Développement d'un nouveau quartier d'habitation reprenant les codes architecturaux des constructions avoisinantes (quartier des ferrages)
- Connexion des nouvelles constructions aux constructions limitrophes.
- Intégration des constructions à leur environnement paysager.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 1.3ha

Nombre de logements attendus : 10

Typologie attendue : habitat individuel

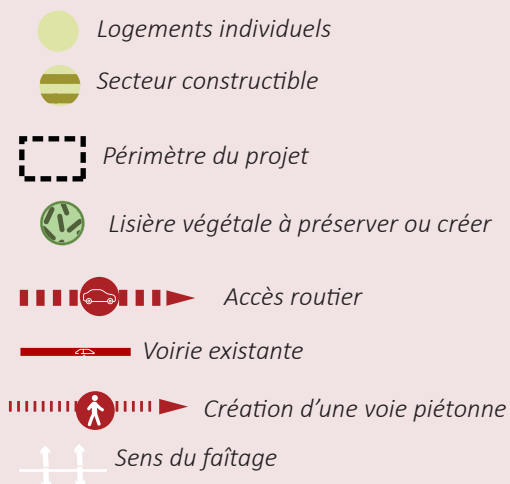
Échéance : Court et moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

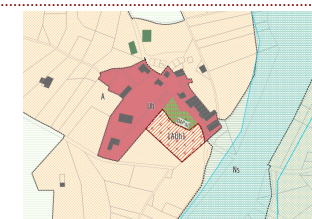
- Divisé en deux secteurs, le site de projet est destiné au développement d'un quartier d'habitat individuel en prolongement du quartier des Ferais.
- Il est attendu sur le secteur nord, la construction de 3 à 4 logements et le secteur sud, 4 à 6 logements.
- Les constructions pourront s'implanter sur le site en respectant les codes architecturaux locaux (pente de toit / colorimétrie / volumétrie) avec un faîtage orienté nord-est/ sud-ouest.
- Les accès se feront préférentiellement directement sur les voies communales existantes, dans le cas échéant les nouvelles constructions s'appuieront sur le réseau de chemins privés existant. L'accessibilité des parcelles devra tendre vers une mutualisation des voies.
- La plantation de haies mixtes multistratifiées, en bordure de parcelle, composées d'essences locales est imposée (voir la liste des essences à privilégier).

Les haies naturelles déjà présentes devront être maintenues au maximum.



SENEZ- OAP n°2, La Maurelière

Superficie OAP : 0.18 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.18 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le hameau de la Maurelière est composé d'une petite dizaine d'habitations accolées les unes aux autres et parsemées de petits jardins privés.

Situé à proximité de la Vallée de l'Asse de Blieux, son cadre paysager est exceptionnel : haies mixtes et arborées, léger vallonnement, prairies et ripisylve.

Le secteur de projet se situe en entrée de hameau, sur une prairie accolée aux jardins privés et petit espace public du hameau. Ce secteur est facilement aménageable par sa topographie douce et son accessibilité directe à la route communale traversant le hameau.

ENJEUX

- Développement urbain modéré du hameau.
- Implantation et caractéristiques architecturales reprenant les codes locaux.
- Préservation des éléments paysagers du site.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.18 ha

Nombre de logements attendus : 3

Typologie attendue : habitat individuel et/ou mitoyen

Échéance : Court et moyen terme



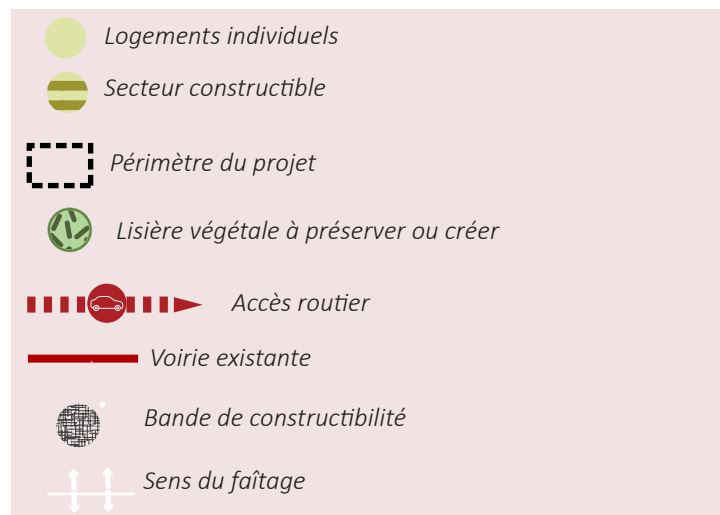
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le site de projet est destiné au développement modéré de l'habitat sur le hameau de la Maurelière.

- 3 logements sont attendus sur ce secteur. Ceux-ci devront respecter les codes architecturaux locaux et pourront atteindre 3 niveaux (R+2) s'ils se situent en continuité du bâti existant. Leur implantation devra se faire le long d'une bande de constructibilité de 15 m en limite sud-ouest du site (voir plan)

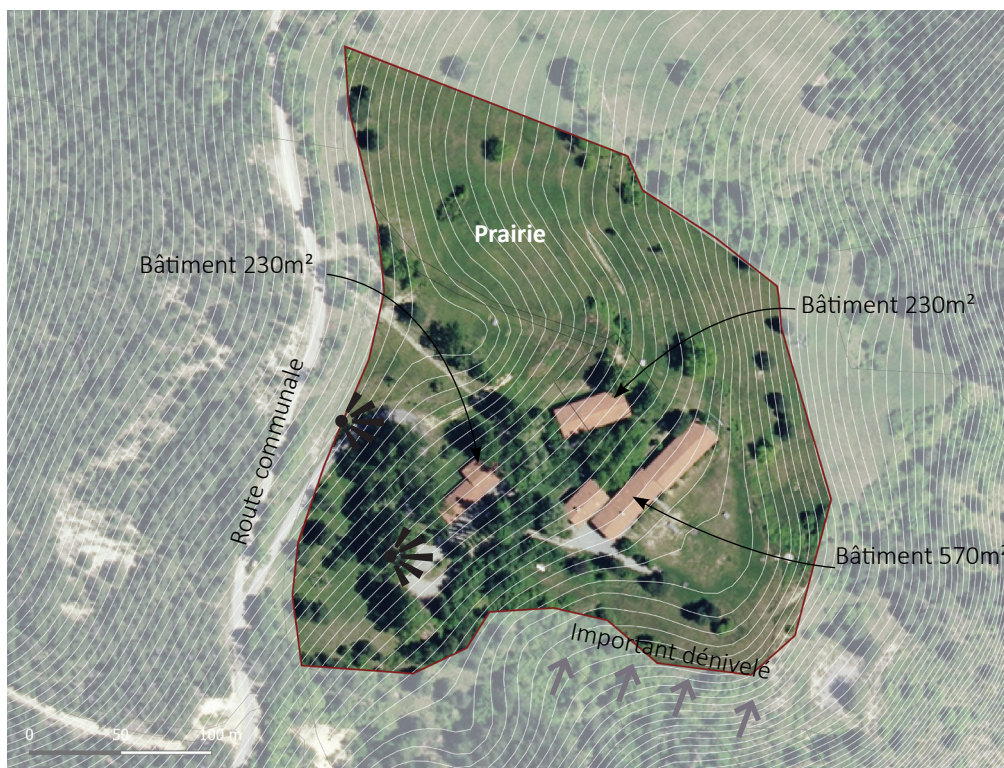
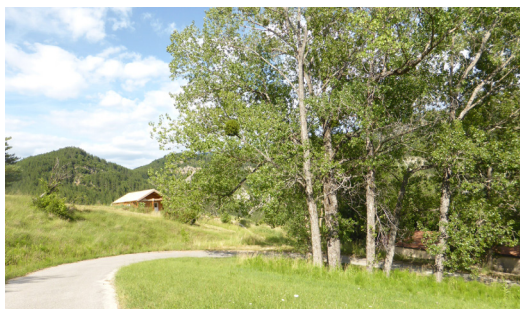
- Les éléments paysagers identifiés devront être conservés afin de garantir un espace de verdure.

- Les nouvelles constructions devront être discrètes et intégrées à leur environnement paysager (plantation de haies mixte conseillée) afin de garantir une entrée de hameau de qualité.



SENEZ- OAP n°3, Le centre de Fontchaude

Superficie OAP : 2.69 ha
Zone Nt2 dans l'OAP : 0 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Au nord du Gipas et en direction du col de la Pierre Plantée, le centre de Fontchaude se situe au nord-est du village de Senez, isolé sur les hauteurs de la montagne.

Composé de trois bâtiments sur un terrain de 10 hectares (dont seuls 1.88 hectares sont concernés par le périmètre de l'OAP), le centre s'établit comme une clairière au milieu d'un coteau boisé ayant une vue imprenable sur les versants.

Une voie d'accès communale rejoint l'entrée du site et se définit par un ensemble de lacets bitumés suivant la topographie.

ENJEUX

- Permettre la déconstruction et la reconstruction des bâtiments pour garantir la pérennisation de l'activité existante
- Encadrer l'évolution modérée des équipements existants et conserver une intégration paysagère en accord avec l'environnement
- Permettre l'accueil des mesures nécessaires aux conditions de sécurité imposées par le SDIS

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 2.69 ha

Démolition et reconstruction des bâtiments

Échéance : Court et moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Afin de répondre à des conditions de sécurité optimales, le site de projet est destiné à la pérennisation et au développement limité de l'activité touristique existante.

Le projet vise à permettre la démolition des bâtiments existants sur le site et leur reconstruction dans la limite des emprises actuelles des constructions, soit un maximum de 1 000 m². Une extension de 20% sera toutefois permise afin de répondre à l'évolution des besoins de l'activité.

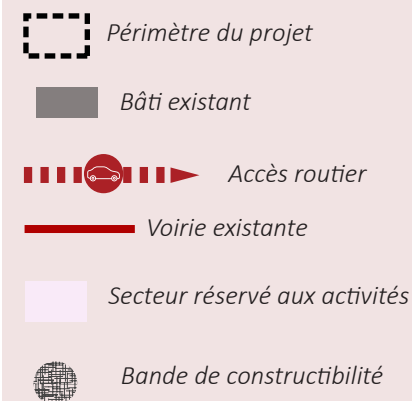
Les constructions devront chercher à adopter des codes architecturaux locaux.

Les accès existants devront être conservés et le couvert végétal présent devra être maintenu au maximum.

Une réserve incendie de 60 m³ minimum devra être prévue afin de répondre aux conditions de sécurité.

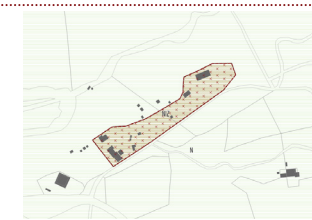
Un espace de constructibilité a été défini afin d'éviter le secteur touché par la zone de Natura 2000.

En tant que secteur à proximité d'une zone boisée, le risque incendie doit particulièrement être pris en compte en considérant la réglementation applicable (OLD, gestion de la DECI, accès,...).



SENEZ- OAP n°4, Boade

Superficie OAP : 0.90 ha
Zone AU dans l'OAP : 0. ha

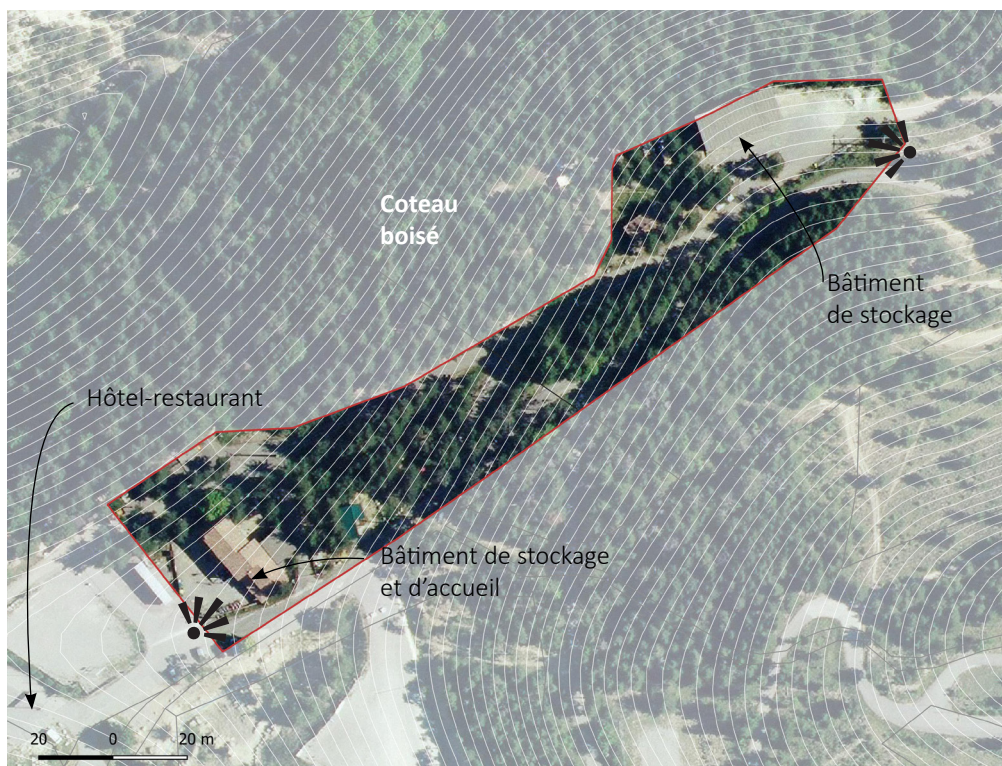


CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Étendu selon un périmètre de près de 1 hectare, l'espace de loisirs Boade est dédié à la randonnée de quad et de motos situé au sud de Senez.

Inclus dans une activités proposant chalets, mobil-homes, un hôtel, un restaurant, et un camping, le site de projet contient principalement quelques bâtisses dédiées au stockage du matériel. Le site identifié se distingue le long de la RD4085 reliant Senez à Castellane, et est composé d'une végétation dense au nord de sa voie privée de desserte principale.

Le site se trouve en contrebas des pistes dédiées à l'activité, et s'insère dans un environnement vierge et en discontinuité de l'urbanisation du village.



ENJEUX

- Cadrer l'évolution des constructions afin de répondre aux besoins de l'activité sans dénaturer le site dans lequel elle s'inscrit
- Limiter l'impact visuel des futures extensions
- Préserver la végétation présente sur le secteur de projet

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.90 ha

Extension des emprises existantes : 500 m²

Échéance : Moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le projet est conditionné à la régularisation du site et des autorisations d'urbanisme relatives aux constructions et activités.

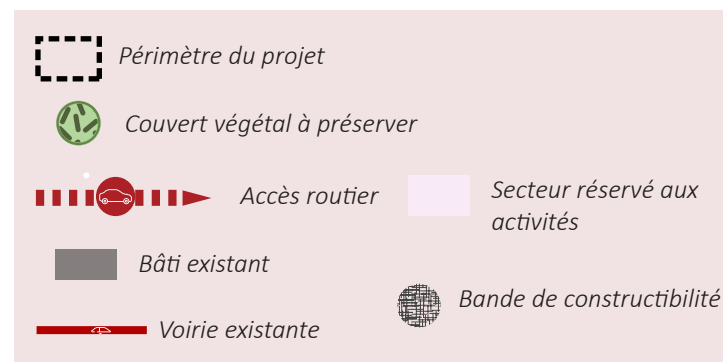
Le site de projet est destiné au confortement de l'activité touristique présente sur le site.

Le projet vise à permettre l'extension des bâtiments de stockage et d'accueil à hauteur d'un maximum de 500 m² d'emprise au sol au total. Celles-ci devront s'intégrer dans la continuité des bâtiments existants et présenter une harmonie architecturale et une bonne intégration paysagère. Elles seront implantées en respectant une bande de constructibilité afin de se restreindre aux espaces déjà artificialisés (voir plan).

Le boisé du coteau devra être totalement conservé tandis que la végétation du site, dans son ensemble, devra être maintenue au maximum.

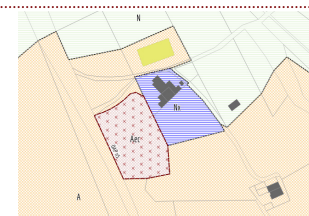
La gestion des eaux pluviales devra être gérée à la parcelle.

En tant que secteur à proximité d'une zone boisée, le risque incendie doit particulièrement être pris en compte en considérant la réglementation applicable (OLD, gestion de la DECI, accès,...).



SENEZ - OAP n°5, Secteur d'équipement

Superficie OAP : 0.34 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.34 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Sur une parcelle d'un peu plus de 3 000 m², le secteur de projet se trouve le long de la route départementale 4085 traversant Senez du Nord-ouest au Sud-est. Ce site, ouvert sur une panoramique dégagée, est accolé à une menuiserie proposant d'ores et déjà deux bâtiments en activité dont l'un, le plus au nord, pour le stockage de matériel.

Le secteur de projet identifié est entièrement plat et facilement aménageable, sur un espace aux contours paysagers peu notable. Quelques sujets végétaux se trouvent d'ores et déjà sur la parcelle mais aucun n'est à préserver considérant leur faible intérêt.

Une voie privée dessert déjà le site par le nord, permettant de mutualiser l'accès à la menuiserie et au futur projet.

ENJEUX

- Permettre l'accueil d'un hangar communal
- Limiter la volumétrie du bâti et les mouvements de terre
- Considérer la mutualisation de l'accès au site de projet

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,34 ha

Typologie attendue : équipement public

Échéance : Court terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le secteur de projet est dédié à l'accueil d'un bâtiment communal pour les services techniques. Un seul bâtiment est autorisé d'une emprise au sol maximale de 400 m².






La hauteur du bâtiment sera limitée à 7m à l'égout du toit afin de ne pas impacter le paysage. L'usage des terrassements est limité au strict nécessaire.

Une distance minimale de 15 mètres vis-à-vis de l'axe de la route départementale devra être respectée pour toute implantation.

L'accès au secteur de projet se fera par la mutualisation de la voie privée préexistante au nord. Aucun nouvel accès sur la route départementale n'est permis.

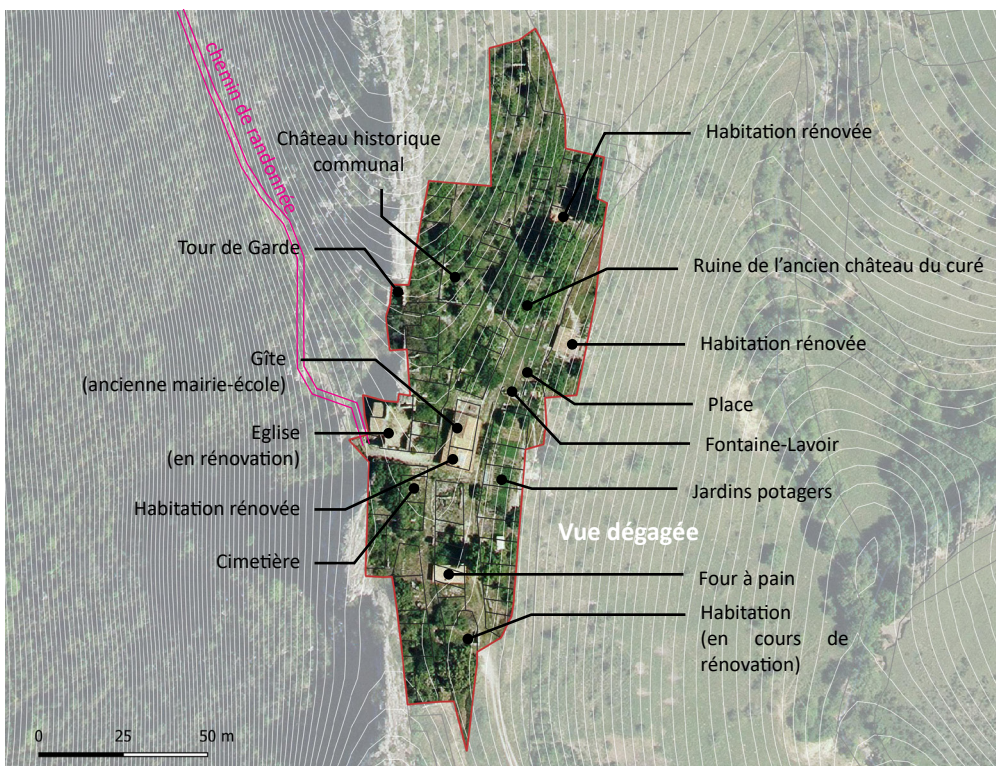
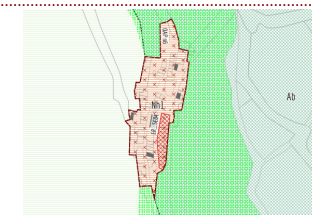
A minima, le boisé en lisière sud-est devra être maintenu afin d'accompagner et ancrer la construction dans le paysage. Les sujets végétaux présents sur le site devront être maintenus autant que possible. Une bande boisée le long de la route devra être assurée pour limiter les impacts visuels depuis la RD4085.

Devront être privilégiés des matériaux de couleurs sombres ou naturelles afin de s'intégrer au mieux dans l'environnement paysager lui servant de décor, et afin de limiter les impacts visuels depuis la voie de passage. Un traitement qualitatif de la façade le long de l'axe routier est attendu.

-  Secteur d'OAP
-  Espace dédié aux équipements
-  Accès routier
-  Espace de boisement à maintenir
-  Recul végétalisé à conserver vis-à-vis de la RD

SENEZ - OAP n°6, Village patrimonial du Poil

Superficie OAP : 0.80 ha
Zone Nh1 dans l'OAP : 0.80 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le village du Poil se détache au cœur de la partie Ouest de la commune de Senez, elle-même découpée en deux entités distinctes.

Étendu sur un petit peu plus de 8 000 m², le village historique connaît un passé ayant abouti à l'abandon du site au cours du XX^{ème} siècle, alors que son accessibilité ne dépend que d'une piste.

Le village reprend toutefois son souffle et son intérêt patrimonial ouvre ses perspectives vers une nouvelle dynamique visant à reconquérir le site et son bâti traditionnel puisque quelques réhabilitations sont d'ores et déjà en cours.

Ayant accueilli jusqu'à 300 habitants, le village patrimonial du Poil présente encore près d'une trentaine de bases de maison d'habitation sur lesquels reposent le projet.

ENJEUX

- Reconstruire le village patrimonial à l'identique en respectant les caractéristiques du bâti d'origine
- S'assurer d'une bonne intégration de la reconstruction dans le grand paysage
- Encourager la réappropriation du site par le plus grand nombre

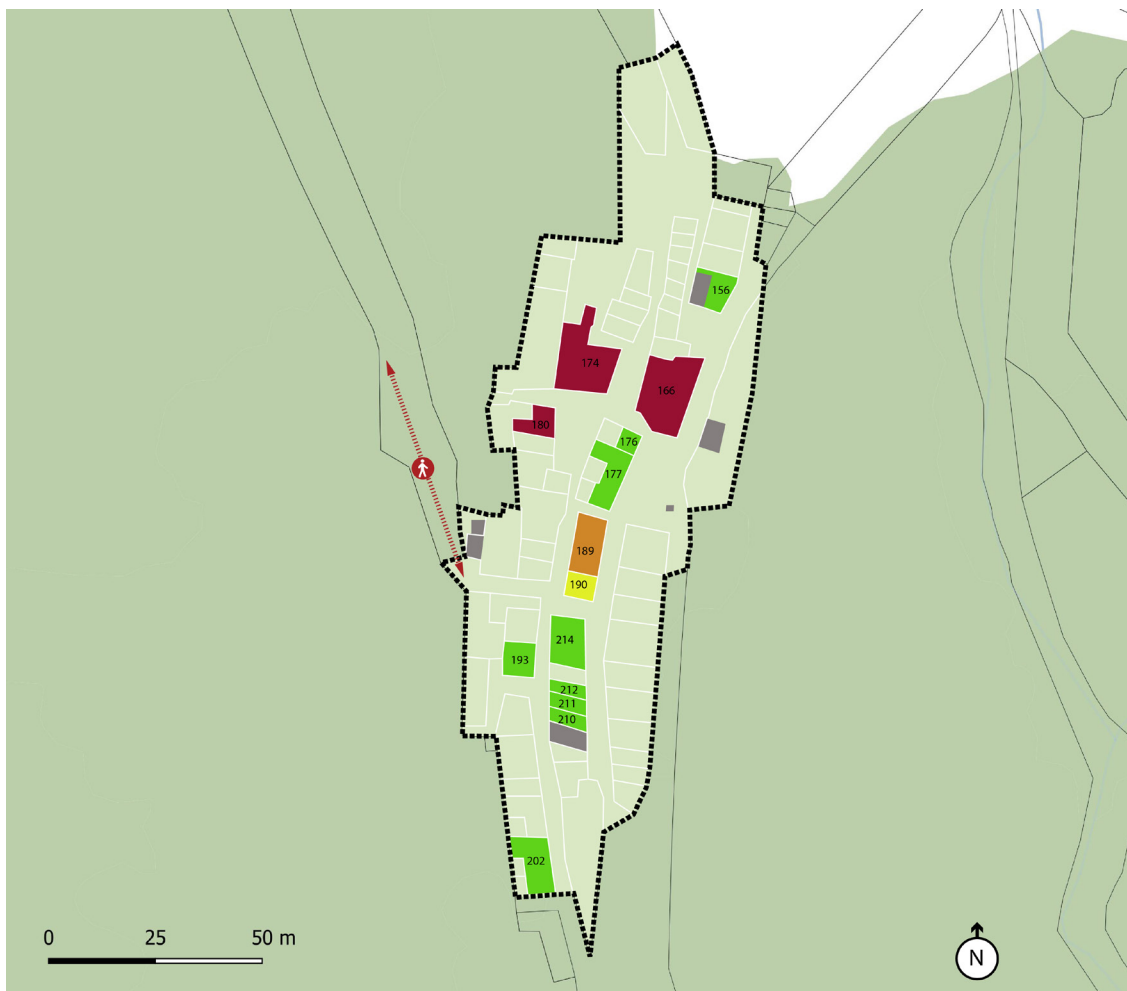
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0,80 ha

Typologie attendue : reconstruction à l'identique du patrimoine

Échéance : Court et moyen terme



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

En tant que village historique, l'objectif de ce projet est de réédifier le bâti patrimonial de l'ensemble du village du Poil à l'identique de ce qu'il a été.

Pour ce faire, 14 parcelles ont été premièrement ciblées afin que les constructions qui s'y trouvaient soient rebâties. L'intégralité des constructions du secteur devront reprendre les emprises et empreintes exactes des constructions originelles.

Les toitures, en couverture tuiles, devront être à deux pentes maximum et le faîtage devra être dans le sens de la pente. Les façades devront reprendre au mieux les matériaux et couleurs d'origine.

Les hauteurs des reconstructions devront respecter les dispositions associées au schéma ci-contre, à savoir :

R+1 pour la parcelle 190 (habitation déjà rénovée) ;

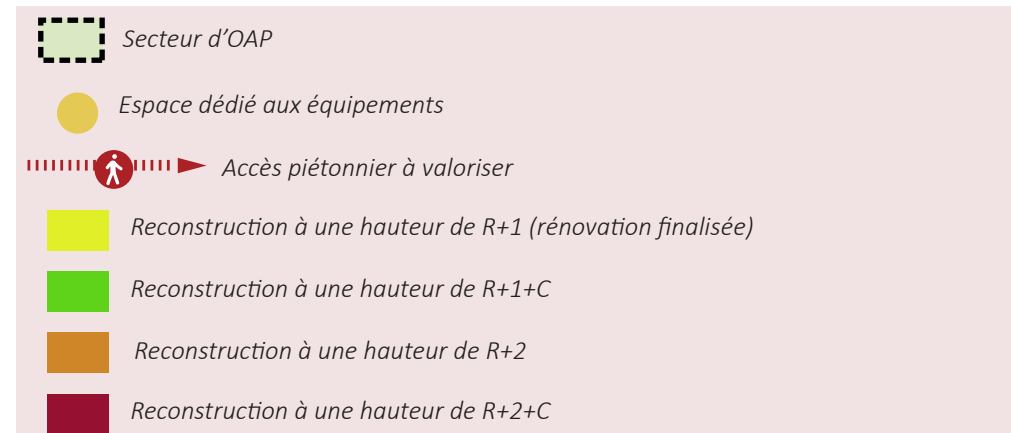
R+1+Combles pour les parcelles 156, 176, 177, 193, 210, 211, 212, 214 ;

R+2 pour la parcelle 189 ;

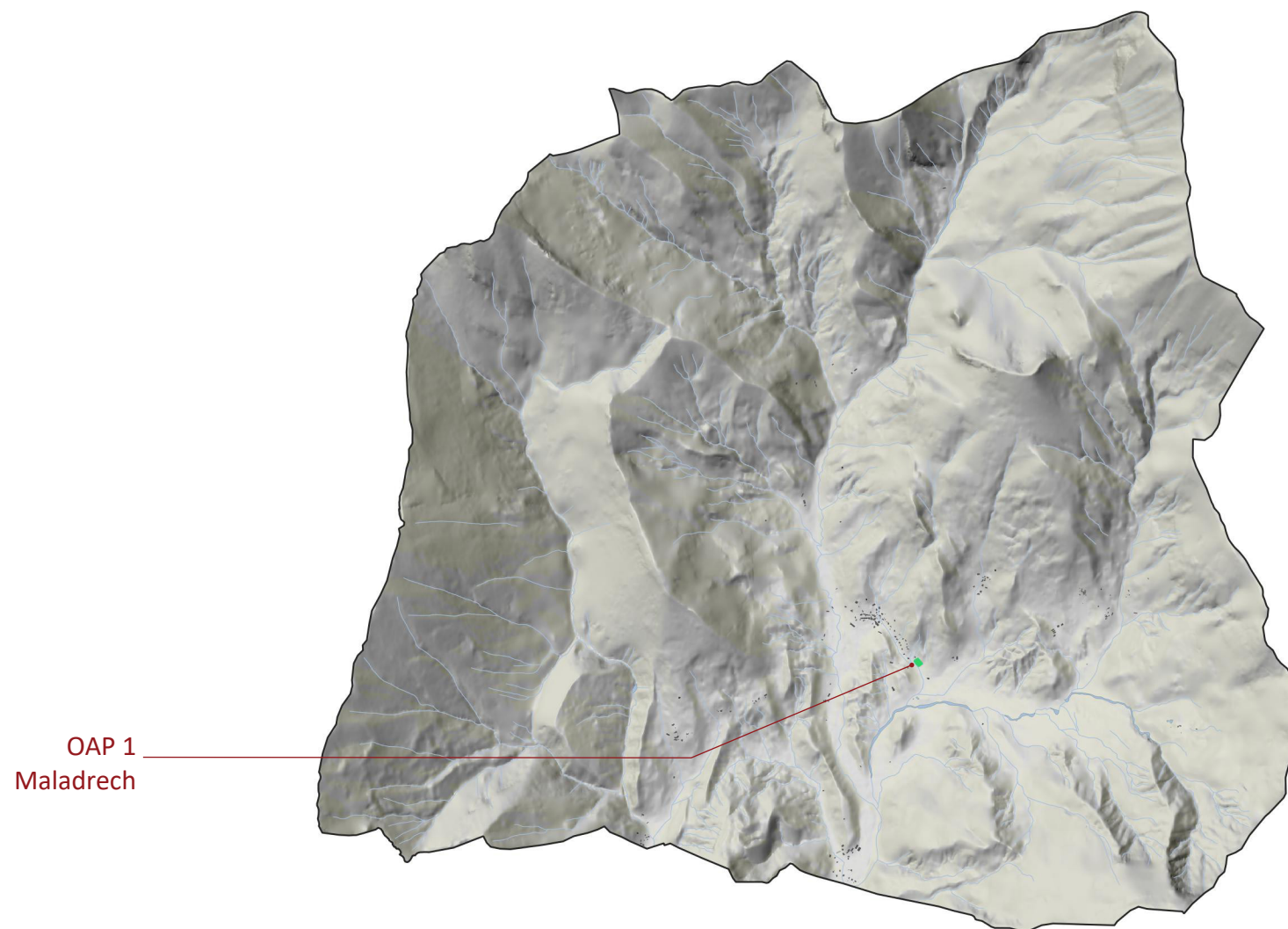
R+2+Combles pour les parcelles 166, 174 et 180.

Le secteur de projet n'autorise que la reconstruction à l'identique des anciens bâtiments et aucune nouvelle construction ou extension n'est permise.

En tant que secteur à proximité d'une zone boisée, le risque incendie doit particulièrement être pris en compte en considérant la réglementation applicable (OLD, gestion de la DECI, accès,...).



TARTONNE

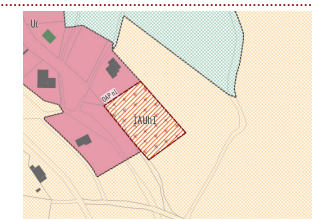


OAP 1
Maladrech

N° DE L'OAP	COMMUNE CONCERNÉE	SITE	SUPERFICIE DU SITE DE PROJET	SUPERFICIE CONSOMMEE PAR LE PROJET
1	TARTONNE	<i>Maladrech</i>	<i>0.21 ha</i>	<i>0.21 ha</i>

TARTONNE- OAP n°1, Maladrech

Superficie OAP : 0.21 ha
Zone AU dans l'OAP : 0.21 ha



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

A l'extrême sud du bourg de Tartonne, le secteur de projet se situe en contrebas du village, s'étend sur plus de 2000 m² et connaît un très léger dénivelé dont la route est le point le plus bas.

Cette voie communale dessert le secteur sur toute sa partie ouest et permet un accès facile aux parcelles.

Actuellement, le site ne connaît aucune végétation mais s'étend comme une prairie entretenue dont la particularité réside dans sa lisière nord-est où la pente se prononce pour laisser apparaître les parties rocheuses et végétalisées.

Dans le prolongement du secteur de projet, quelques habitations linéaires se jalonnent. L'église de Tartonne se situe à quelques pas au sud-est du secteur de projet et le site de développement a une vue lointaine sur celle-ci.

ENJEUX

- Cadrer l'accueil de deux nouvelles constructions dans le respect des codes architecturaux locaux
- Permettre une implantation en cohérence avec les habitations alentours préexistantes
- Considérer la présence de l'église dans les co-visibilité en gérant la bordure sud-est de manière qualitative

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PROGRAMMATION

Superficie concernée par la programmation : 0.21 ha

Nombre de logements attendus : 2

Typologie attendue : habitat individuel

Échéance : Court et moyen terme



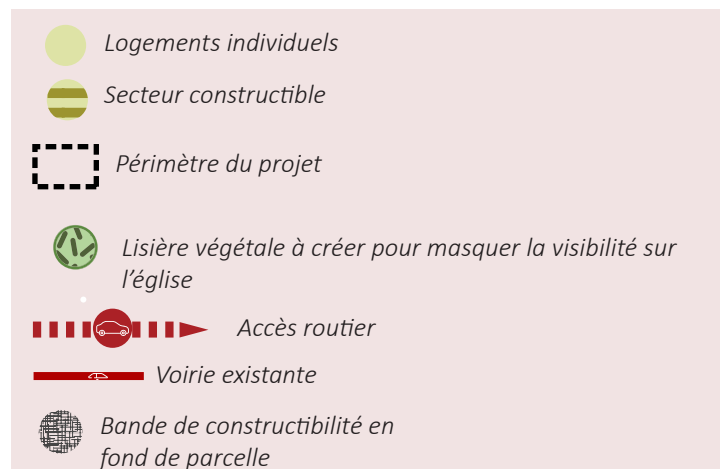
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le site est destiné à l'extension modérée de l'habitat par la création de deux maisons d'habitations en reflet de l'urbanisation sud de Tartonne.

La construction devra respecter les codes architecturaux locaux et s'intégrer au tissu urbain existant en favorisant une implantation en deuxième partie de parcelle afin de ne pas ombrager la maison existante à l'ouest, s'implanter dans la poursuite de la cohérence impulsée par celle-ci et libérer de l'espace de jardin au sud. L'accès aux parcelles pourra se faire directement depuis la rue de desserte.

Le faîtage des constructions devra chercher à s'orienter dans le sens de la pente.

Une haie mixte devra être créée au sud-est afin de garantir une meilleure intégration paysagère des constructions et une coupure visuelle vis-à-vis de l'église à proximité.





PLUi DU MOYEN-VERDON
OAP THÉMATIQUES

PRÉAMBULE

Qu'est-ce-qu'une OAP Thématique ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Elles sont établies en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal du territoire du Moyen Verdon souhaite donner une impulsion au projet. La mise en place des OAP thématiques doivent permettre de donner l'ambition du territoire sur certains aspects.

En complément du règlement, les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sont un outil de conception et de vision du territoire à long terme sur les grands enjeux du territoire. Ainsi, des Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques sont proposées :

>> **Densification : maîtrise et anticipation**

>> **Opération Grand Site : gestion durable à l'échelle de la vallée du Verdon**

>> **Commerce et économie : stratégie territoriale**

>> **Agriculture : Évolution des pratiques et intégration paysagère**

MODE D'EMPLOI DES OAP THÉMATIQUES

1. Je localise mon projet sur le plan de zonage

2. Je dessine mon projet en fonction des orientations prévues à travers les OAP thématiques

Les dispositions réglementaires du PLUi doivent être respectées.

3. Je discute de mon projet avec les services instructeurs de la collectivité. Le projet doit être compatible avec les OAP thématiques du PLUi et ne doit pas aller à l'encontre des orientations définies.

Le projet doit être conforme au règlement du PLUi et doit respecter l'ensemble des règles qui y sont définies.

A wide-angle landscape photograph showing a valley. In the foreground, a river flows through a sandy, rocky bed, with a small bridge crossing it. The middle ground features a town with numerous buildings and a church spire, surrounded by green trees and fields. The background is dominated by large, forested mountains under a blue sky with scattered white clouds. A white banner with red text is overlaid on the upper right portion of the image.

1 .OAP DENSIFICATION : MAITRISE ET ANTICIPATION

RAPPEL DES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLUI

CONTEXTE :

Le territoire du Moyen Verdon connaît depuis les années 1980 un étalement urbain pavillonnaire appuyé autour des communes pôles qui a entraîné une importante dynamique de la construction neuve. En un siècle, le territoire du Verdon est passé d'une morphologie urbaine en noyau dense de près de 70 logements/ha traduisant des besoins de préservation des terres agricoles à une morphologie pavillonnaire plus lâche, de 15 logements/ha traduisant une évolution importante des pratiques agricoles. Ce phénomène est particulièrement visible en périphérie des villages de Castellane et Saint-André-les-Alpes, où près de la totalité du fond de vallée est colonisé par un tissu pavillonnaire construit au «coup par coup».

Si l'enjeu de densification de ces secteurs est une priorité pour limiter l'étalement urbain périphérique, celui-ci doit prendre en compte les risques d'inondation liés à la proximité de la vallée du Verdon. En effet, la commune de Castellane est soumise à un Plan de prévention des risques d'inondation (PPRI).

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD :

- **Axe transversal obj2** : Limiter l'urbanisation diffuse, en particulier en entrée de villages.
- **Axe1 obj 1** : Densifier les espaces urbanisés dans le prolongement des cœurs de villages pour recréer une harmonie urbaine entre les différents quartiers. Prendre en compte les besoins en stationnement en liaison avec les productions nouvelles de logements »
- **Axe1 obj 2** : Permettre la division parcellaire sur les secteurs pavillonnaires écartés des enjeux environnementaux, en respectant une dimension suffisante pour les parcelles nouvellement créées.

OBJECTIFS RECHERCHES PAR CETTE OAP :

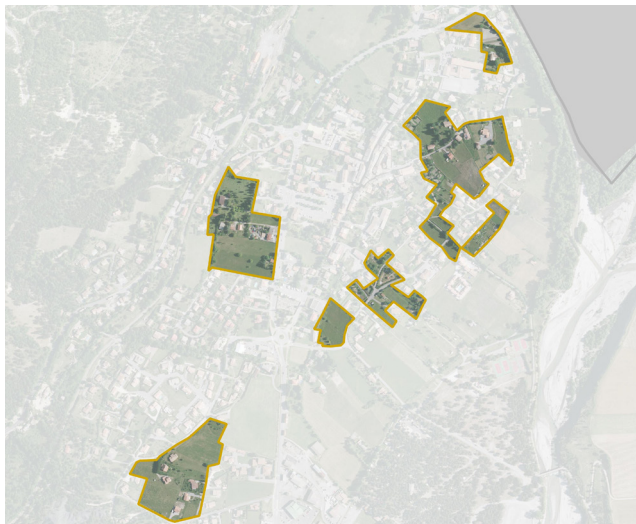
- > **Densification douce (dent creuse et division parcellaire) sur des terrains soumis à un risque d'inondation modéré.**
- > **Garantir la perméabilité des sols.**
- > **Intégration des nouvelles constructions dans le tissu bâti existant.**
- > **Optimisation du parcellaire disponible pour des constructions à venir.**
- > **Préservation de l'aspect jardiné du quartier.**
- > **Rationalisation des accès.**

PLUSIEURS ACTIONS CONCOURENT A CES OBJECTIFS :

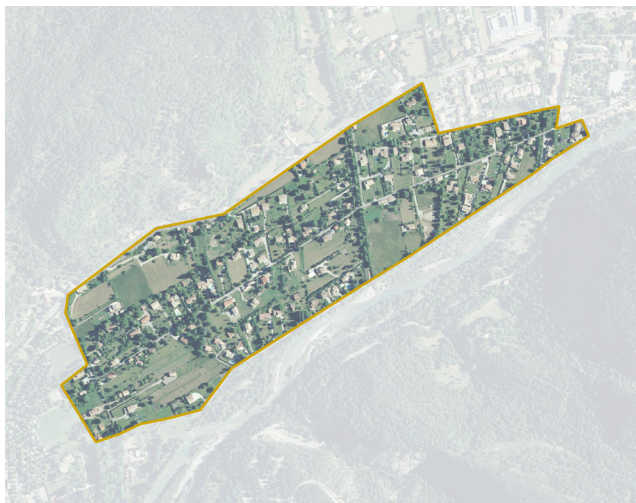
- 1. Optimiser et rationaliser le potentiel foncier en «dents creuses»**
- 2. Garantir l'intégration des nouvelles constructions dans un contexte de vallée inondable.**

OAP DENSIFICATION_Secteur UCa de Castellane et Saint-André-les-Alpes

Zone UCa de Saint-André-les-alpes



Zone UCa de Castellane (Quartier des Listes)



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Le périmètre du site correspond au zonage Uca des communes de Castellane et Saint-André-les-Alpes. Caractérisés par un tissu pavillonnaire diffus et des risques d'inondation avérés, ces secteurs possèdent un fort potentiel de densification qu'il est nécessaire de maîtriser.

Soumise à un PPRI, le secteur de Castellane est fortement contraint par la nécessité de conserver la perméabilité des sols.

En plus des risques naturels, la thématique de desserte est également importante à traiter afin d'éviter les divisions parcellaires «en drapeau» et organiser des accès mutualisés sur les sites stratégiques.

ENJEUX

- Permettre une densification qualitative des quartiers pavillonnaires de Castellane et Saint-André-les-Alpes.
- Développer une densification douce des secteurs pavillonnaires de Saint André-les-Alpes et Castellane en prenant en compte les risques d'inondation éventuels et en préservant l'aspect «jardiné» des quartiers.
- Rationaliser les aménagements afin de ne pas compromettre les projets à venir en cœur d'îlot.

1. Optimiser et rationaliser le potentiel foncier en «dents creuses»

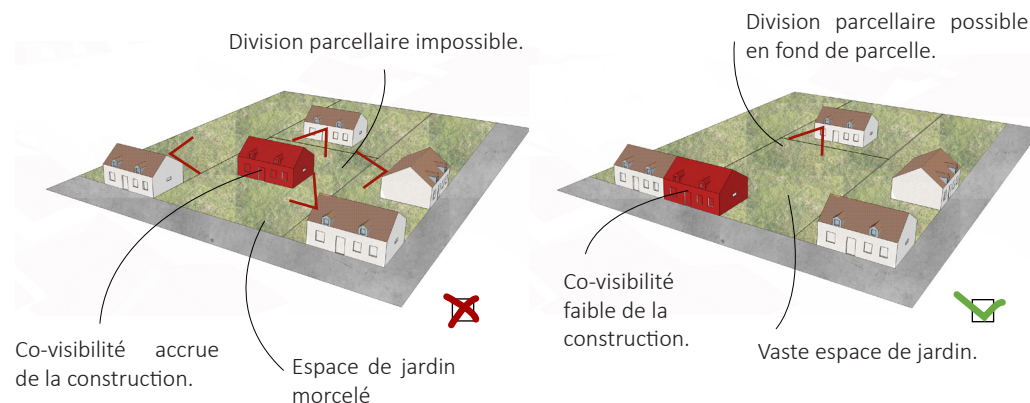
1.1. Garantir la densification par le traitement des dents creuses en garantissant l'intégration des nouvelles constructions au tissu urbain existant:

Les parcelles vides de construction comprises entre minimum deux parcelles construites et desservies par au moins une voirie publique sont appelées «dents creuses» et représentent le potentiel foncier «prioritaire» à mobiliser.

- Favoriser l'alignement à la voie pour libérer les fonds de parcelle.
- Limiter les retrait depuis la voirie (une construction située en milieu de parcelle rend les divisions parcellaires éventuelles difficile ou impossible)
- Renforcer la mitoyenneté des constructions.

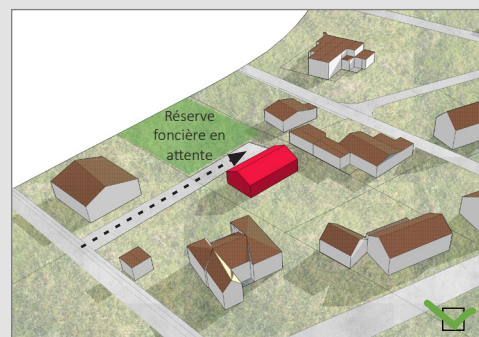
Attention : Une maison située en milieu de parcelle est soumise à davantage de visibilité du voisinage qu'une maison mitoyenne. Sa position ne permettra pas ou difficilement de diviser la parcelle.

Exemples d'implantation d'un logement sur une «dent creuse».



Exemples d'optimisation d'un petit groupement de dents creuses

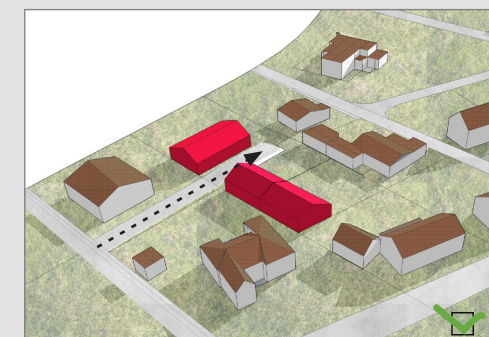
Optimisation avec réserve



Création d'un accès pour une construction et une

parcelle de réserve

Optimisation importante



Création d'un accès mutualisé pour 3 logements

transformation de 2 parcelles enclavées en 3 parcelles construites.

1.2. Optimiser «LES» potentiels de densification

La construction d'une dent creuse doit se faire en relation avec les potentiels des parcelles voisines afin d'optimiser le foncier disponible.

Si l'ensemble des parcelles ne s'organisent pas autour d'une opération d'aménagement, la première maison construite devra justifier à minima de laisser la place et l'accès aux parcelles en cœur d'îlot afin d'éviter leur enclavement.

L'urbanisation d'un groupement de dents creuses peut être soumise à la création d'une voirie mutualisée.

1. Optimiser et rationaliser le potentiel foncier en «dents creuses»

1.3. Anticiper les divisions parcellaires :

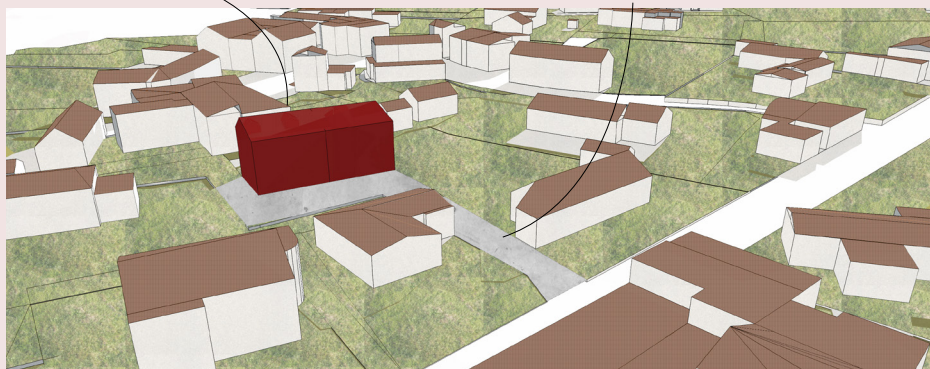
- Développer une densification contrôlée des quartiers afin d'éviter le phénomène de division «en drapeau».
- Privilégier des regroupements de parcelle afin de penser les circulations (piétons et voitures), les accès, la covisibilité et l'intégration des nouvelles constructions dans leur quartier.
- Mutualiser les accès autant que possible et créer de nouvelles voies d'accès si nécessaire.

1.4. Garantir l'accès des terrains en second rideau

Afin de favoriser la densification des espaces urbanisés, les nouvelles constructions implantées le long d'une voirie publique unique devront garantir l'accès aux parcelles situées en second rideau.

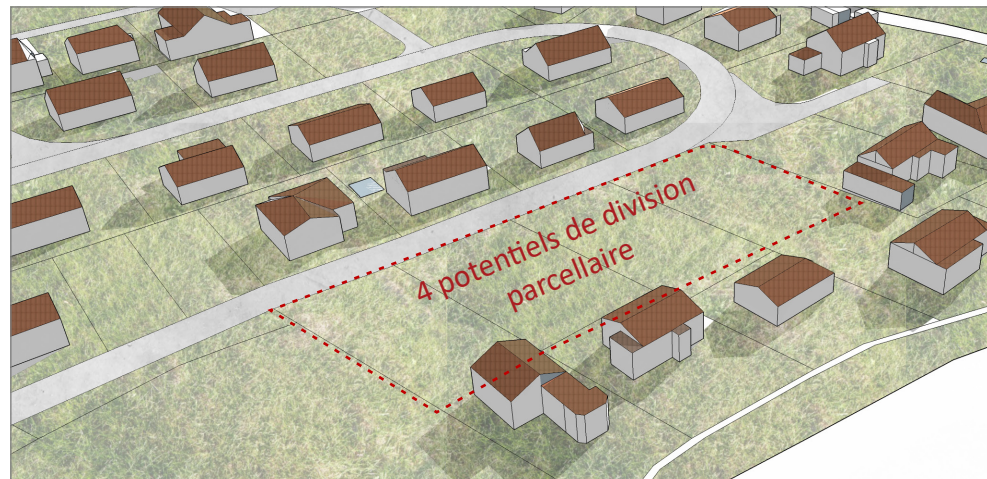
Optimisation du fond de parcelle

Création d'une voie d'accès



Exemple d'optimisation de division parcellaire

AVANT : identification du potentiel de division parcellaire



APRES : Aménagement d'une opération d'ensemble (redécoupage en 7 lots)



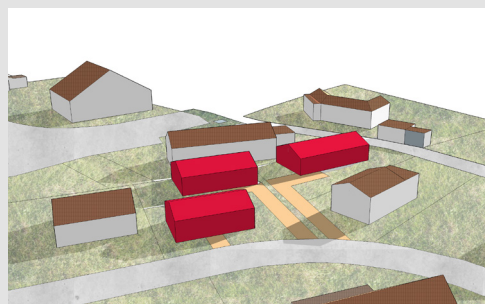
2. Garantir l'intégration des nouvelles constructions dans un contexte de vallée inondable.

2.1. Mutualiser les accès

Les secteurs pavillonnaires construits au coup par coup, sont souvent desservis par une multitude de chemins privés, produisant une consommation foncière excessive et des problèmes de sécurisation des accès sur les voies publiques. Afin de mieux organiser la desserte de ces quartiers, une mutualisation des accès est nécessaire.

Exemples de création d'accès

Accès non mutualisés

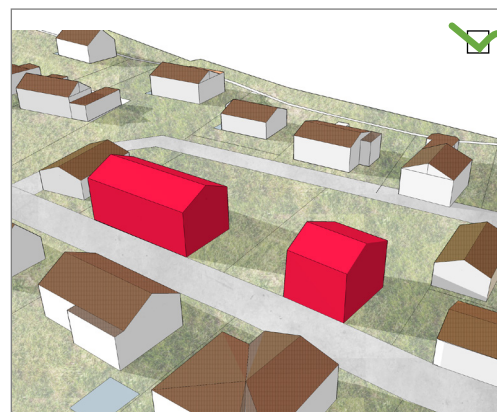


Accès mutualisés



Exemples de densification

Densification verticale



Emprise au sol faible
Pourcentage de pleine-terre élevé
Bonne gestion des eaux pluviales sur site

Densification horizontale



Emprise élevée
Pourcentage de pleine-terre faible
Gestion de eaux pluviales sur site modérée.

2.2. Une densification douce qui prend en compte les risques d'inondation.

Les communes de Castellane et Saint-André-les-Alpes se sont développées au cœur de la vallée du Verdon à proximité directe de la rivière. Les risques d'inondation y sont élevés, la question de la perméabilité des sols est donc primordiale à traiter.

-Toute nouvelle construction devra respecter un coefficient de pleine-terre de minimum 40% afin de garantir la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

-Les allées, terrasses, etc. devront être préférentiellement créés avec des matériaux perméables (sauf contraintes techniques).

-Afin de minimiser l'emprise au sol des bâtiments, la densification verticale des constructions est à privilégier dans la limite de R+1.

An aerial photograph of a river valley. The river has a striking turquoise color and flows through a rocky, light-colored bed. The banks are covered in dense, lush green forest. The overall scene is a natural, scenic landscape.

2 . OAP OPÉRATION GRAND SITE : GESTION DURABLE À L'ÉCHELLE DE LA VALLÉE DU VERDON

RAPPEL DES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLUI

CONTEXTE :

Le territoire du Moyen Verdon est caractérisé par une forte saisonnalité produisant des variations démographiques très importantes et localisées le long de la vallée du Verdon.

L'activité touristique représente le premier secteur d'activité du département (9000 emplois salariés) et génère des retombées économiques importantes pour le territoire depuis les années 1950.

Cette fréquentation touristique massive en période estivale est presque entièrement dépendante des sports d'eaux vives (rafting / canyoning, etc.) concentrant les flux de population le long du site emblématique et très protégé des Gorges du Verdon entre Castellane et la Palud-sur-Verdon.

Avec près de 700 000 visiteurs par an ce tourisme de masse localisé sur le site des Gorges du Verdon détériorent les milieux naturels par une surfréquentation de certains sites (piétinement, parking sauvage) et le manque d'équipement adaptés (seulement 30 zones de parking le long des gorges). L'accès organisé à la rivière par le biais des aménagements des sites d'eau-vive (parkings, zones d'embarquement et débarquement) fait partie des enjeux touristiques majeurs du territoire, c'est pourquoi depuis 2002 le Parc Naturel Régional du Verdon a lancé une Opération Grand Site afin de répartir les flux, aménager les sites et améliorer l'accueil des visiteurs.

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD :

- **Axe2 obj4** : Maîtriser le trafic routier estival le long des Gorges du Verdon et à proximité des villages de Castellane, Rougon et La Palud sur Verdon.

Maîtriser les activités nautiques dans les Gorges du Verdon.

- **Axe3 obj 5** : Aménager et sécuriser les accès aux points de vue remarquables du territoire et y développer l'information et la sensibilisation aux milieux naturels (tables d'orientations, schémas d'interprétations, etc.).

- **Axe3 obj 5** : Améliorer l'intégration paysagère des parkings, en prenant en compte la saisonnalité de leur usage.

OBJECTIFS RECHERCHÉS PAR CETTE OAP :

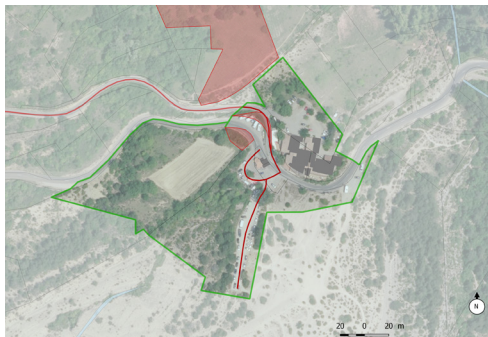
- > Gérer les flux touristiques sur les sites sensibles.
- > Développer des aménagements légers et intégrés à l'environnement du site.
- > Renforcer l'offre en stationnement le long des Gorges du Verdon
- > Accompagner les activités d'eau vive dans le respect des écosystèmes.
- > Promouvoir un tourisme nature responsable.

PLUSIEURS ACTIONS CONCOURENT A CES OBJECTIFS :

- 1. Aménager et sécuriser les sites d'embarquement et débarquement des activités d'eau vive.**
- 2. Valoriser le site emblématique du Point Sublime**

OAP OPÉRATION GRAND SITE, point sublime et vallée du Verdon

Le Point-Sublime



La gestion des flux touristiques s'étend tout le long de la RD952 reliant Castellane à La Palud-sur-Verdon. 5 sites stratégiques ont ainsi été localisés afin d'améliorer l'accueil des visiteurs et leur impact sur les paysages.

Chasteuil



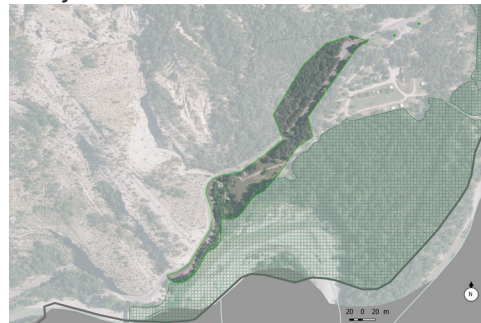
La Colle de l'Olivier (La Palud sur Verdon)



Site d'embarquement du village de Castellane



Carajuan



CARACTÉRISTIQUES DU SITE.

Fortement marqué par l'activité touristique d'eau vive localisée le long des Gorges du Verdon, le territoire compte actuellement près d'une trentaine de compagnies basées essentiellement à Castellane et La Palud-sur-Verdon. Le développement de ces activités génère une pression touristique importante sur les quelques sites d'embarquement et débarquement dédiés. Ces sites ne sont aujourd'hui plus adaptés à la forte fréquentation touristique : sorties dangereuse sur la départementale/ forte présence de véhicule/ pas de stationnement réservé aux activités d'eau vive/ absence de lieu d'accueil, etc. Cette forte pression touristique sur ces sites contraints favorise des usages aléatoires et une dégradation des sites naturels.

ENJEUX

- Gérer les flux touristiques liés aux activités d'eau vive sur les sites naturels sensibles.
- Accompagner le développement des activités d'eau vive dans le respect des sites naturels.
- Renforcer la sécurité et améliorer l'accueil des visiteurs en organisant et en reculant la place de la voiture.
- Clarifier les usages et renforcer la lisibilité des sites d'embarquement et débarquement.
- Développer des aménagements simples respectueux des sites naturels.

1. Aménager et sécuriser les sites d'embarquement et débarquement des activités d'eau vive.

1.1. Des aménagements lisibles et harmonisés

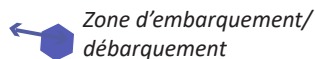
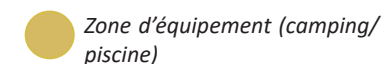
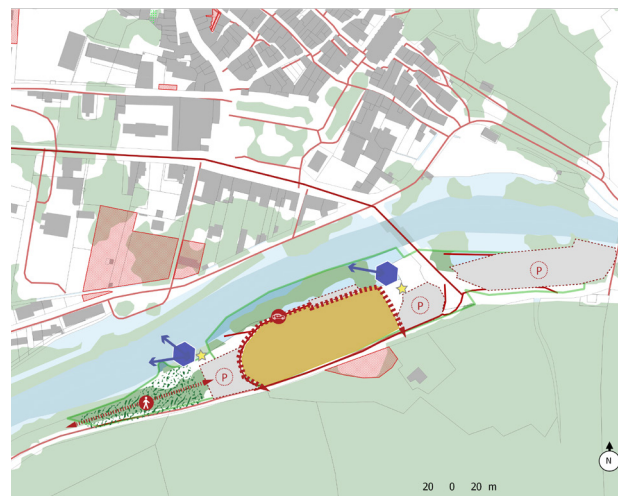
> Des cheminements piétons lisibles et des accès sécurisés

- Création ou élargissement de cheminements d'une largeur de 3m pour permettre l'accès des rafting gonflés.
- Matérialisation de cheminements piétons entre les sites de stationnement et les mises à l'eau.
- Sécurisation des accès véhicule sur la Départementale.
- Des barrières automatiques pourront être envisagées sur les sites très fréquentés notamment à Castellane, à Carajuan et Couloir Samson.

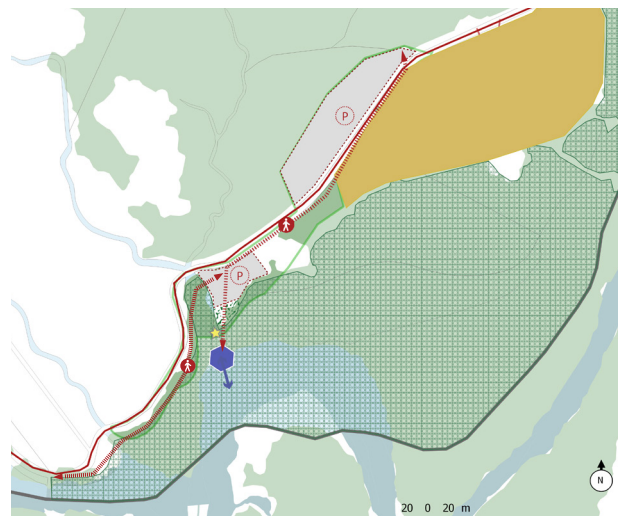
> Une signalétique uniformisée et pédagogique

- Des panneaux d'information seront implantés à l'entrée des mises à l'eau afin d'informer les visiteurs de la réglementation, sécurité, milieux aquatique et parcours.
- L'ensemble de la signalétique des sites d'embarquement et débarquement seront réalisés avec la même charte graphique afin de faciliter la lisibilité des sites.

Site d'embarquement du village de Castellane



Carajuan



1. Aménager et sécuriser les sites d'embarquement et débarquement des activités d'eau vive.

1.2. Protection et valorisation de sites touristiques fragiles

> Des aménagement légers qui respectent la fragilité des sites.

- Création d'aménagements à l'impact visuel faible
- Sobriété et simplicité des aménagements en utilisant préférentiellement les matériaux du site
- Prise en compte de la saisonnalité des usages.

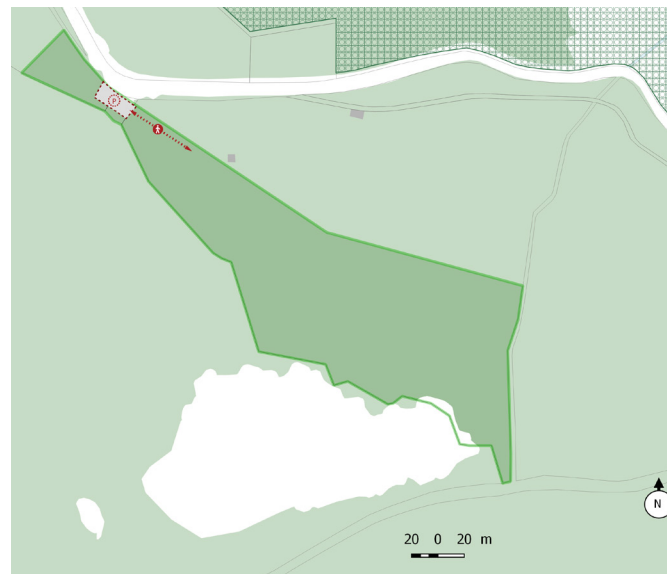
> Des stationnement optimisés adaptés aux différents usages des sites et permettant de réguler le stationnement sauvage.

- Création de stationnement grand public (randonneurs/visiteurs)
- Des stationnements «minutes» pourront être installés afin de désengorger les sites et permettre aux compagnies de déposer leur clients et le matériel.
- Création de stationnement pour vélos.
- Stationnement non bitumés sauf contrainte technique et matérialisation simple des places.
- Suppression ou mise en defens du parking sauvage du pont à Carrajuan afin de juguler l'organisation informelle du site actuel.
- Installation de toilettes sèches au niveau des aires de stationnement

> Création d'espace de loisirs et détente.

- Création d'espace de pique-nique et de détente végétalisé (essences locales)
- Mise en place de petits équipements assurant la propreté des sites les plus fréquentés (poubelles et toilettes sèches)
- Préservation des espaces végétalisés en permettant la renaturation des sites.

La Colle de l'Olivier (La Palud sur Verdon)



← Pictogramme piéton sur ligne rouge pointillée → Liaison piétonne vers le sentier des pêcheurs

Pictogramme 'P' dans un cercle rouge pointillé → Zone de stationnement à réaménager

Exemples d'aménagement léger de parking



2. Valoriser le site emblématique du Point Sublime

Le belvédère du Point Sublime est un site naturel patrimonial à la réputation nationale. Sa vue spectaculaire sur les Gorges du Verdon en ont fait un site touristique majeur depuis la deuxième moitié du XX^{ème} siècle. Si ce site fait office de vitrine du territoire avec sa labellisation de «Grand Site» de France, celle-ci génère une forte pression anthropique sur les milieux naturels. La requalification de ce site d'exception semble alors devenir une priorité. Ce projet a fait l'objet d'un passage en CDNPS le 19 décembre 2018

2.1. Promotion d'un site touristique historique

> Une gestion contrôlée des espaces de stationnement

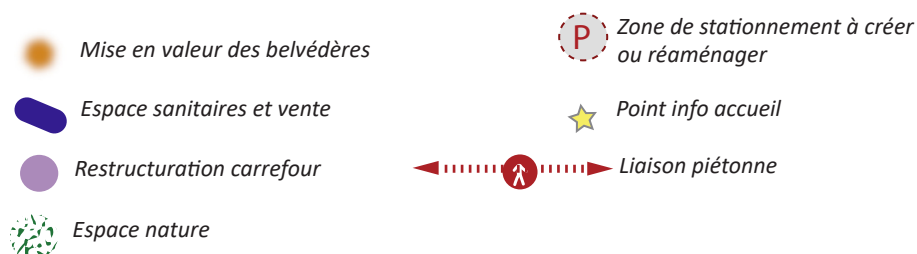
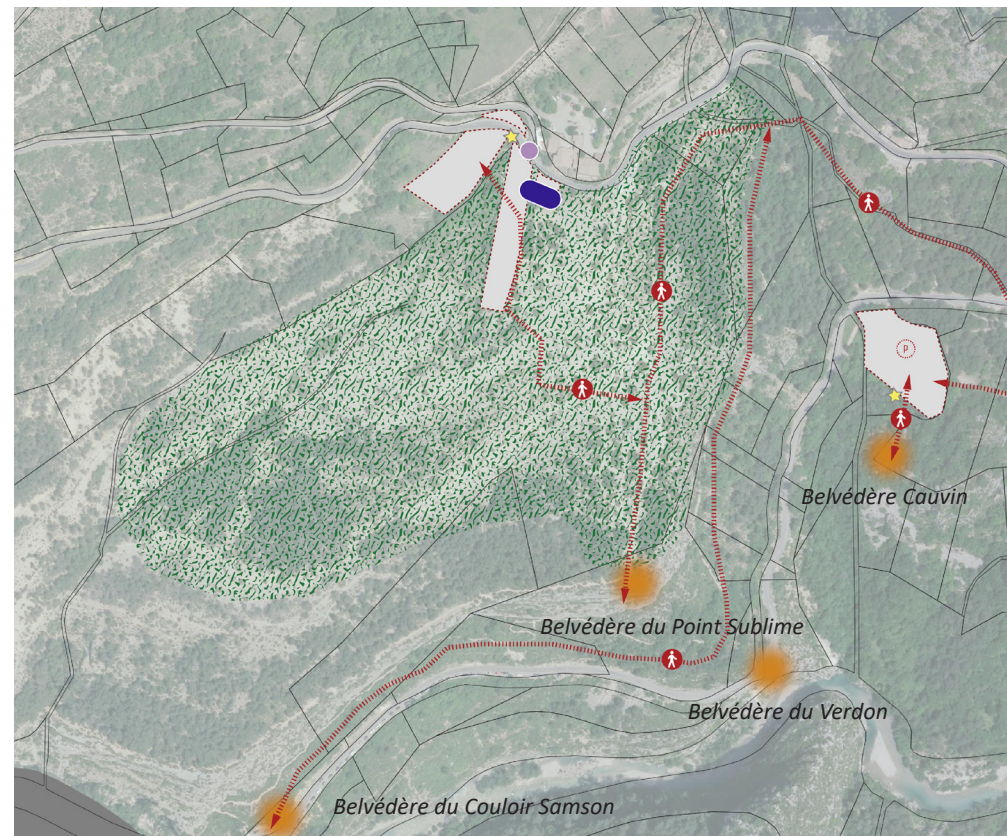
- Répartition de l'offre en stationnement sur le site du Point Sublime mais également sur le couloir Samson.
- Mise en place de stationnement payants (hors voirie départementale) afin de réguler les flux de voiture.
- Aménagement d'un carrefour à l'entrée du site afin de sécuriser l'accès à la RD et vers le village de Rougon (aménagement déjà réalisé).

> Une extension de l'offre touristique pour désengorger le belvédère du Point Sublime.

- Création d'un parcours touristique reliant le Couloir Samson, le Point Sublime et le village de Rougon

> Un accueil touristique optimal

- Création d'un local commercial à destination des visiteurs
- Mise en place d'un point information et de toilettes durant la période estivale.
- Matérialisation d'espaces piétons sécurisés



2. Valoriser le site emblématique du Point Sublime

2.2. Gestion des flux touristiques, vers une renaturation du site

> Des aménagements légers intégrés aux paysages

- Intégration paysagère des éléments de «superstructures» par l'utilisation de matériaux sobres et/ou naturels tels que le bois, l'acier corten, etc.
- Mise en place d'une signalétique pédagogique sobre reprenant la charte graphique du Parc Naturel Régional du Verdon,

> Protection et mise en valeur des milieux sensibles

- Aménagement permettant de limiter les flux piétons sur le site afin de permettre une renaturation des milieux

> Valorisation de la découverte des sites par les routes et la requalification des aménagements existants

- Envisager d'établir un guide des aménagements routiers afin de partager des principes d'aménagement et de requalification des routes et de leurs abords avec les différents acteurs impliqués dans la gestion des routes et des paysages du Grand site. Ce travail permettra d'homogénéiser les pratiques et les réponses aux demandes d'aménagements routiers en respectant ce patrimoine commun et identitaire.

2.3. Les aménagements attendus des trois sites de Rougon

> Aménagement du pôle d'accueil touristique du Point Sublime

- La reprise de la route et le giratoire : accompagner le projet routier du département (modèle des talus, plantations, signalétiques)
- Le stationnement :
 - > Réduire et « renaturer » la partie sud du stationnement actuel ;
 - > Elargir la partie médiane par une dalle douce de la dalle rocheuse ;
 - > Organiser et optimiser le stationnement sur la partie élargie à proximité du giratoire.
- Les stationnements bus et navettes : proposer et mettre en place un dispositif et un mobilier de gestion des bus et navettes.
- La maison de site (accueil, information, mise en valeur du site et services) :
 - > Concevoir un local d'accueil adossé à la dalle calcaire ayant pour fonction :
 - un préau servant d'abri, de lieu d'interprétation et de vente de produit,
 - un bureau/banque d'accueil et d'exposition et une pièce de stockage,
 - des sanitaires.
 - > Travailler avec l'équipe chargée de l'interprétation pour une scénographie intégrée dans le bâtiment
 - > Relocalisation et traiter le point de collecte des déchets et de recyclage.

2. Valoriser le site emblématique du Point Sublime

> Aménagement du Plateau de Laouves

- Le sentier du belvédère :
 - > Créer un cheminement doux et accessible à tous vers le belvédère en sol stabilisé avec construction éventuelle de murets en pierre sèche
 - > Concevoir avec l'équipe chargée de l'interprétation et mettre en place un balisage directionnel
- Les sentes :
 - > Concevoir avec l'équipe chargée de l'interprétation et mettre en place un balisage directionnel
- La stèle Isidore Blanc :
 - > Retrouver un emplacement plus approprié au mémorial Isidore Blanc (installation d'un nouveau médaillon au niveau de la maison de site)
- Le belvédère du point sublime :
 - > Démolir la partie béton
 - > Étendre le belvédère sous forme d'une vire prolongeant la petite plateforme actuelle et créer un deuxième accès dans la prolongation du nouveau sentier
 - > Mettre en place des gardes corps en utilisant les modèles retenus pour les belvédères déjà traités
 - > Mettre en place une interprétation mesurée conçue avec l'équipe chargée de l'interprétation et mettre en place un balisage directionnel

> Aménagement du stationnement au Clos Guigou

- L'entrée du stationnement :
 - > Faire tourner la route et créer une chicane sur la route actuelle
 - > Mettre en place une barrière au départ du chemin du Merlet
- Le stationnement tous public
 - > Créer des porches de stationnement incrustées dans la végétation
 - > Renforcer éventuellement la bande de roulement
 - > Bâtir éventuellement en pierre sèche des murets bas de pied de talus
 - > Mettre en place une signalétique minimale
- Le stationnement réservé aux professionnels
 - > Traiter la terrasse du bas pour les professionnels
 - > Mettre en place le mobilier pour assurer une bonne compréhension du dispositif
- Le belvédère Jean Cauvin :
 - > Reprendre le belvédère existant en utilisant les modèles de gardes-corps retenus pour les belvédères déjà traités

3. COMMERCE ET ÉCONOMIE : STRATÉGIE TERRITORIALE



RAPPEL DES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLUI.

CONTEXTE :

En dehors des activités agricoles et tertiaires, l'économie du territoire du Moyen Verdon est caractérisée par un tissu artisanal et commercial centré sur le tourisme et la construction.

L'offre commerciale peu développée et localisée essentiellement sur les communes pôles témoigne de la forte saisonnalité du territoire. Accompagnés d'équipement et d'aménagement adaptés, les potentiels de renforcement des vitrines commerciales à l'année dans ces communes sont importants et permettraient de redynamiser les centres villages.

Les activités artisanales, peu nombreuses mais réparties sur l'ensemble du territoire, dessinent un tissu économique «à l'année». Leur développement au sein des zones artisanales existantes ou en cœur de village reste cependant à accompagner.

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD :

- **Axe transversal obj 1** : Affirmer les rôles de pôles économiques, démographiques et d'équipements de Barrême, Castellane et Saint-André-les-Alpes.
- **Axe 2 obj3** : Développer la place du piéton dans les centres-bourgs par l'aménagement de l'espace public.
- **Axe 4 obj3**: Renforcer l'offre commerciale à l'année sur le territoire.
- Développer, au cas par cas, des « micro-zones d'activités » complémentaires sur les sites stratégiques (desserte existante, raccordement numérique).
- **Axe 4 obj2** : Privilégier l'implantation de nouveaux bâtiments d'activité au sein des zones d'activités déjà existantes.
- Aménager les accès et les abords des zones d'activités pour mieux les intégrer à leur environnement proche.
- Organiser la circulation et le stationnement au sein des zones d'activités.

OBJECTIFS RECHERCHES PAR CETTE OAP :

- > **Renforcement des zones d'activités existantes**
- > **Developpement de l'artisanat**
- > **Maintien et développement des commerces de proximité**

PLUSIEURS ACTIONS CONCURENT A CES OBJECTIFS :

- 1. Promouvoir le maintien et le développement des commerces en centre village.**
- 2. Optimiser le foncier économique et valoriser sa mixité d'usage.**
- 3. Développer et renforcer le tissu artisanal sur l'ensemble du territoire.**

1. Promouvoir le maintien et le développement des commerces en centre village.

1.1. Renforcement du tissu commercial en centre-village

Le tissu commercial du territoire se localise principalement dans les centres villages des communes pôles (Castellane, Saint-André-les-Alpes, Barrême et La Palud-sur-Verdon) et se caractérise par une offre peu développée et largement marquée par la saisonnalité de l'offre. Afin de garantir une offre commerciale de qualité, accessible et adaptée au territoire trois grands objectifs sont à développer:

> Maintien et développement du commerce local dans les pôles.

-Préservation des linéaires commerciaux existants afin de pérenniser l'usage commercial des rues principales des pôles.

-Création d'une maison de pays (Castellane) afin de promouvoir la commercialisation des produits locaux.

> Diversification et pérennisation des commerces à l'année

-Renforcement d'un tissu commercial à l'année afin d'offrir un service continu à la population et éviter le phénomène de «vitrine vide»

-Développement de pôles multiservices dans les villages dépourvus de commerces.

> Développement des commerces ambulants et temporaires sur l'ensemble du territoire.

-Des espaces publics qui prennent en compte les usages commerciaux temporaires (marché hebdomadaire/ marché de pays/fête annuelles,...)

-Développement et accompagnement des commerces ambulants dans les villages par l'aménagement de placettes ou lieux de rencontre.



1. Promouvoir le maintien et le développement des commerces en centre village.

1.2. Une bonne accessibilité des secteurs commerciaux

Le développement du tissu commercial en centre village doit s'accompagner d'aménagement suffisamment calibré et agréable afin d'accueillir une population fortement véhiculée et développer des mobilités douces et espaces de rencontre pour les habitants et consommateurs.

> Renforcement de la place du piéton en centre-village à proximité des secteurs de commerce :

- Sécurisation des cheminements piétons le long des axes routiers principaux (Route nationale à Castellane/Rue principale à Barrême) et secteur de stationnement.

- Piétonnisation des abords des vitrines commerciales afin de délimiter les espaces piétons et carrossables.

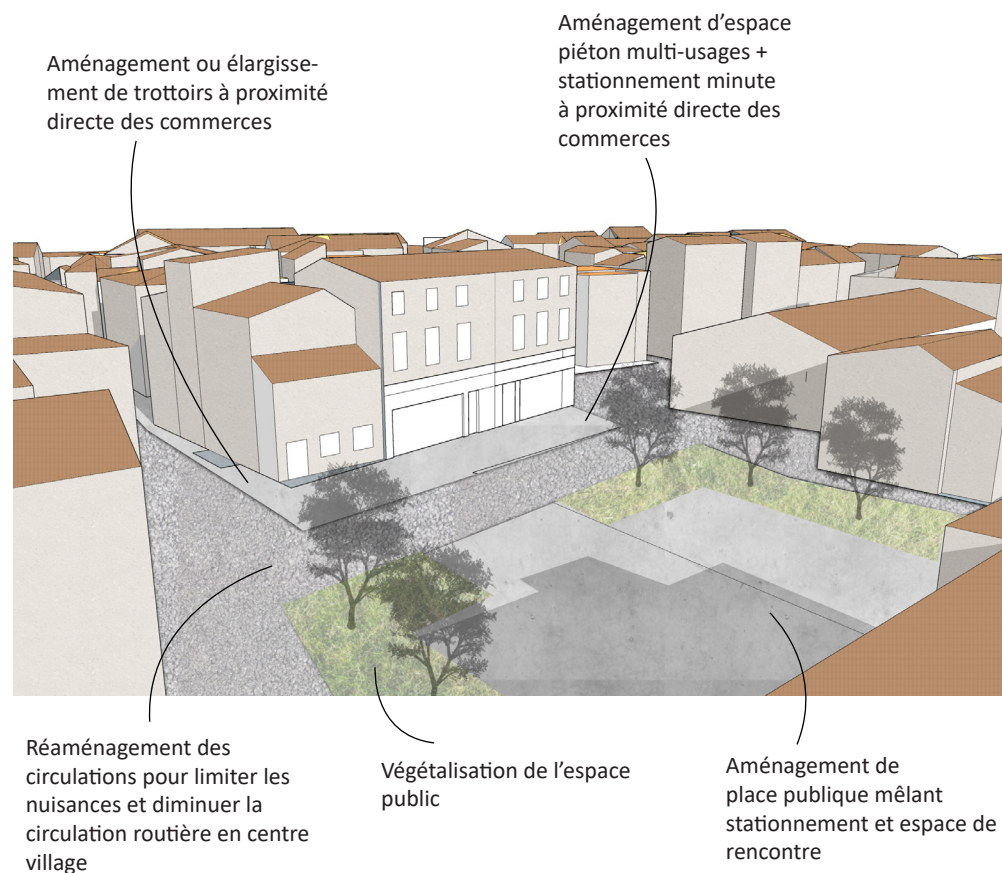
- Renforcement du réseau de placettes et petits espaces publics à proximité des « pôles commerciaux » afin de permettre l'installation de terrasses estivales et autres événements de convivialité.

> Optimisation des espaces de stationnement en centre-village.

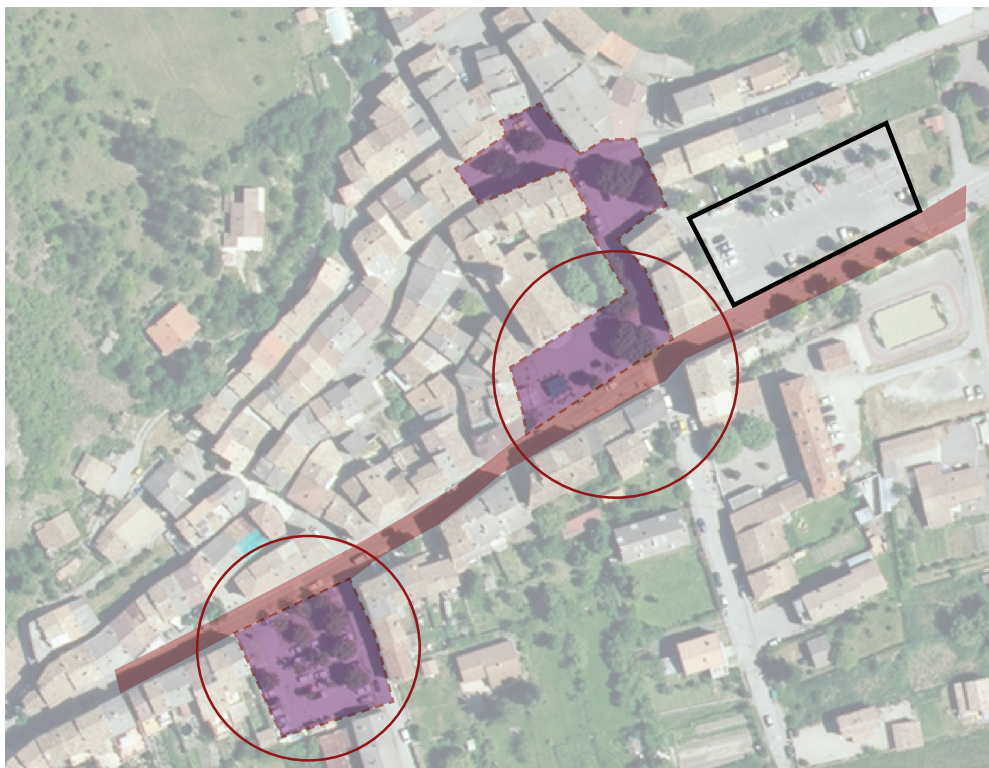
- Création ou réaménagement de petites zones de stationnement mixtes et paysagers en centre bourg afin de faciliter l'accès aux commerces.

- Aménagement de parkings estivaux en entrée de village afin de diminuer les flux routiers en centre village.

- Création de zone de stationnement réglementée limitée dans la durée dans les centre-bourg très fréquentés et à proximité des commerces, afin d'éviter le phénomène de « voiture ventouse ».



Le cas particulier de Barrême



Aménagement qualitatif des axes commerciaux :

- Gestion des flux routiers
- Mise en valeur des façades
- Piétonnisation/ sécurisation
- Développement commercial

Aménagement des places :

- Optimisation du stationnement
- Végétalisation
- Espace de rencontre

Priorisation piétonne:

- Sécurisation des croisements

Mobilisation des stationnement d'entrée de village pour l'accès aux commerces

Des rues commerçantes à valoriser / exemple de la rue Principale de Barrême



Mise en valeur des façades patrimoniales

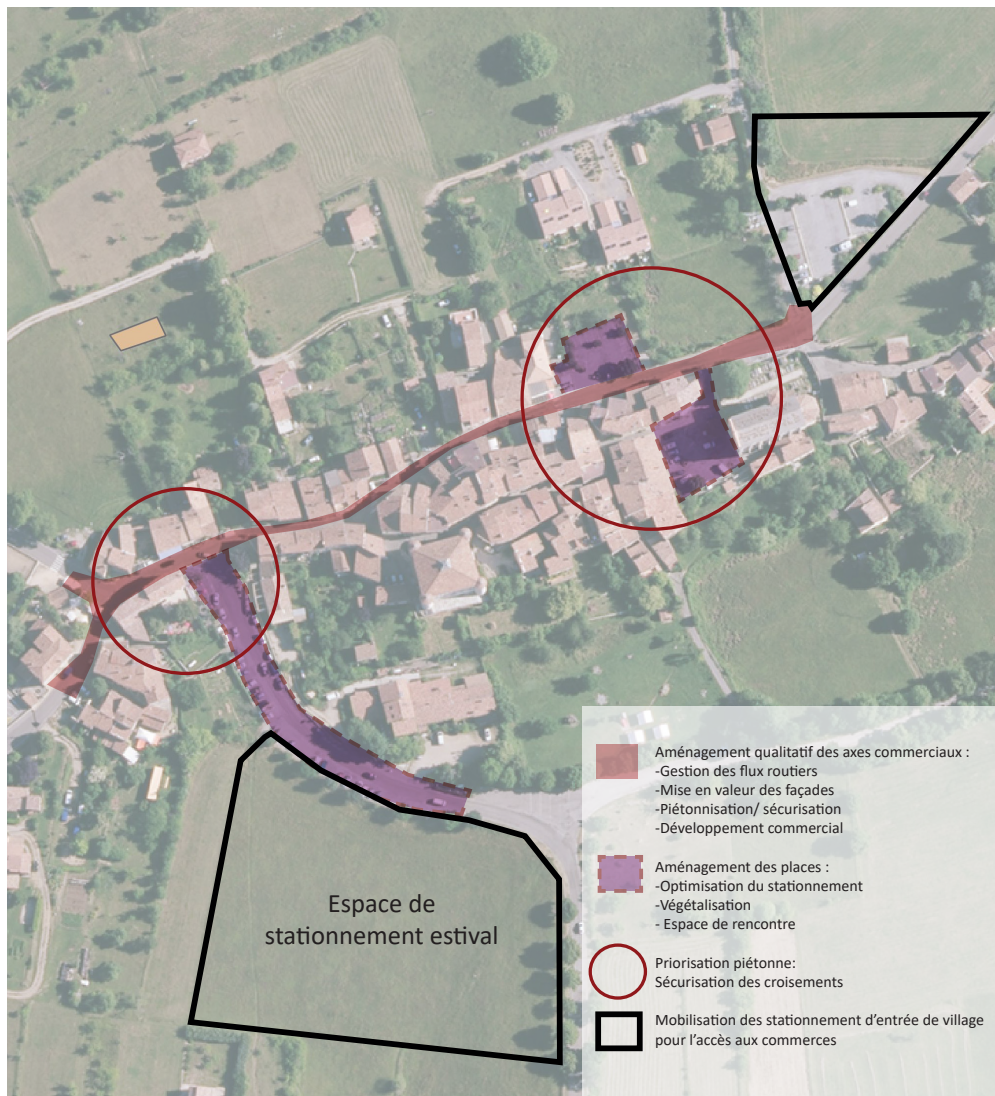
Aménagement des axes routiers commerciaux avec une ambition de répartition harmonieuse piéton/ commerce/stationnement

Elargissement/sécurisation des espaces piétons le long des commerces

Cohérence des façades commerciales, harmonie des devantures

1. Promouvoir le maintien et le développement des commerces en centre village.

Le cas particulier de La Palud-sur-Verdon



Optimisation et intégration des stationnements à proximité des commerces / exemple de la RD23 de La Palud sur Verdon.



- Valorisation des espaces de stationnement (végétalisation/traitement de sol/intégration)
- Aménagement des axes routiers commerciaux avec une ambition de répartition harmonieuse piéton/stationnement
- Elargissement/sécurisation des espaces piétons le long des commerces

Le cas particulier de Castellane



Aménagement qualitatif des axes commerciaux :
 - Gestion des flux routiers
 - Mise en valeur des façades
 - Piétonnisation / sécurisation
 - Développement commercial

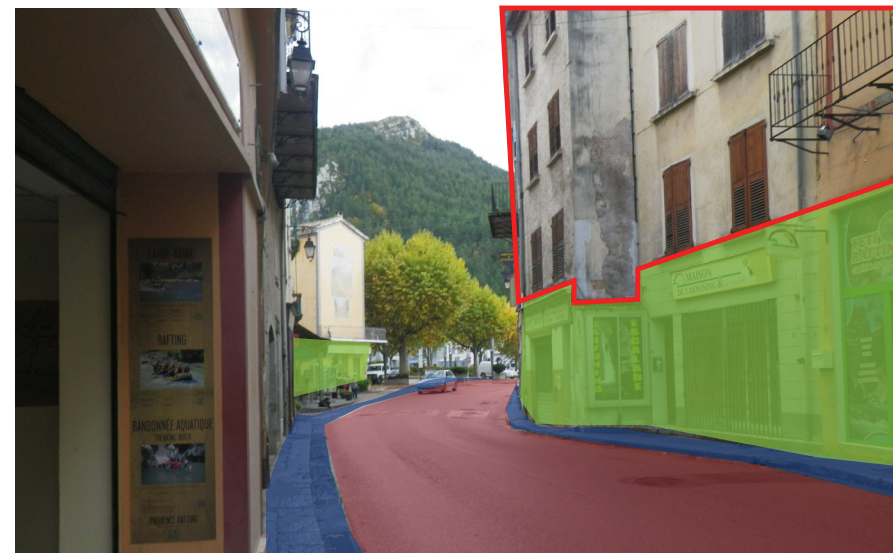
Aménagement des places :
 - Diminution du stationnement
 - Végétalisation
 - Espace de rencontre

Aménagements des parkings :
 - Optimisation du stationnement
 - Intégration paysagère

Priorisation piétonne:
 Sécurisation des croisements

Mobilisation des stationnement d'entrée de village pour l'accès aux commerces

Sécurisation et piétonnisation des rues commerçantes / exemple de la rue Nationale de Castellane



Mise en valeur des façades patrimoniales

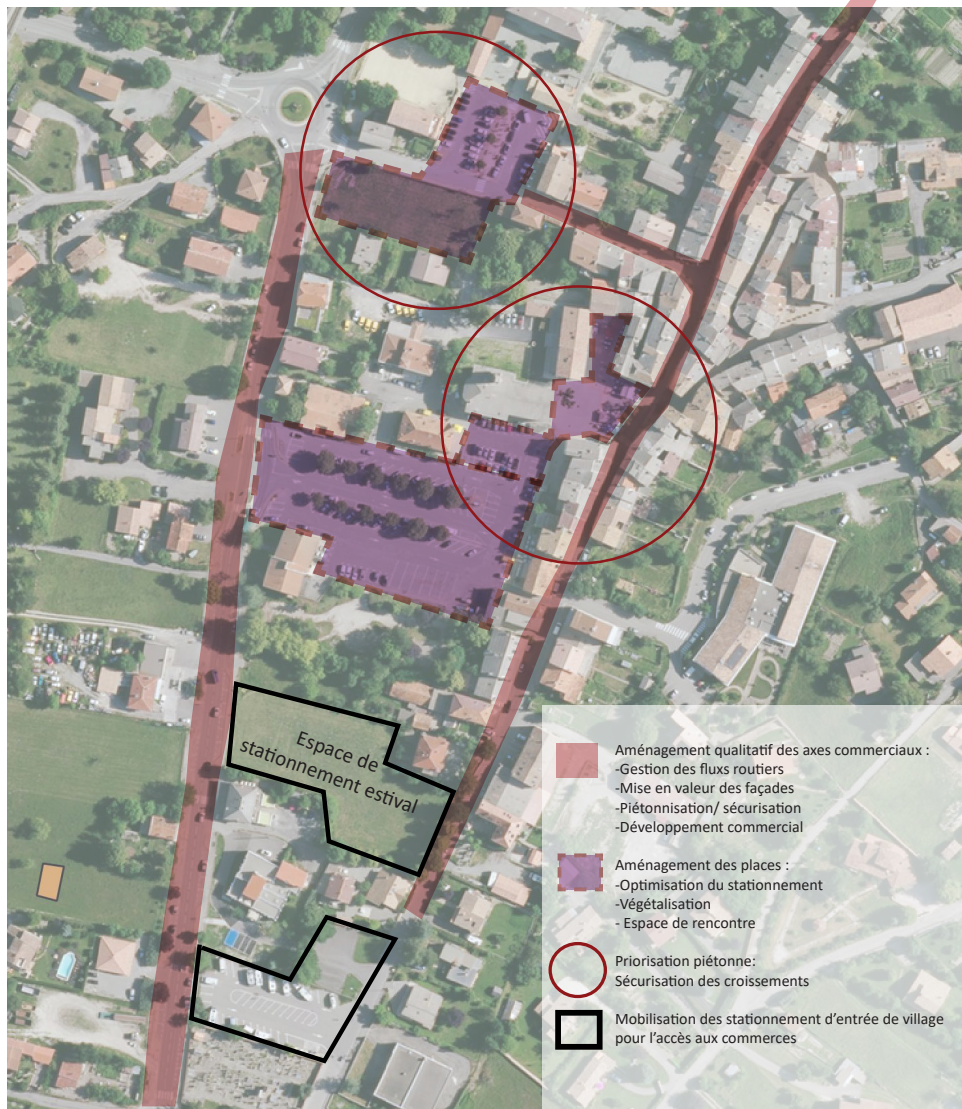
Aménagement des axes routiers commerciaux avec une ambition de répartition harmonieuse piéton/commerce/ stationnement / circulation

Elargissement/sécurisation des espaces piétons le long des commerces

Cohérence des façades commerciales, harmonie des devantures

1. Promouvoir le maintien et le développement des commerces en centre village.

Le cas particulier de Saint-André-les-Alpes



Commerces de centre village, un patrimoine à révéler/ exemple de la Grand rue de Saint-André-les-Alpes



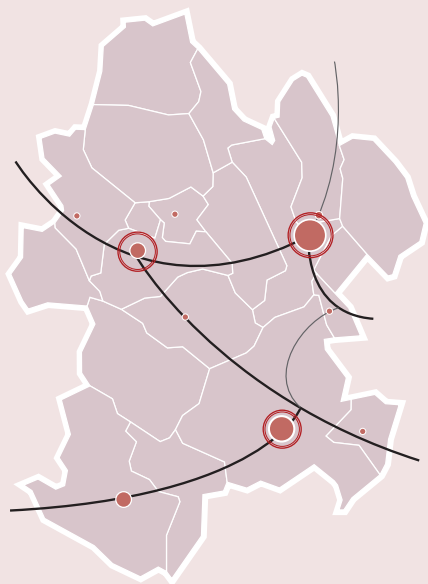
- Mise en valeur des façades patrimoniales
- Aménagement des axes routiers commerciaux avec une ambition de répartition harmonieuse piéton/commerce/stationnement
- Elargissement/sécurisation des espaces piétons le long des commerces
- Cohérence des façades commerciales, harmonie des devantures

2. Optimiser le foncier économique et valoriser sa mixité d'usage.

Le tissu économique du territoire est largement représenté par l'activité artisanale et est caractérisé par deux types d'implantation :

- Les zones d'artisanales intercommunales localisées sur les communes pôles (Barrême, Castellane, Saint-André-les-Alpes, La Palud-sur-Verdon)
- Les activités artisanales isolées.

Ces deux types d'implantation sont caractéristiques du tissu économique local et devront être conservées. Alors que les disponibilités foncières se font rares, les objectifs de répartition des activités artisanales seront localisées prioritairement au sein des zones artisanales existantes et en projet dans les communes «pôles». Les activités isolées autorisées en zone urbaine devront quant à elles justifier d'une bonne intégration.



○ Secteurs de développement prioritaires des activités artisanales

● Présence d'activité artisanale

Zone artisanale de Barrême



Zone artisanale de Saint-André-les-Alpes



2. Optimiser le foncier économique et valoriser sa mixité d'usage.

ZA de Barrême



ZA de Castellane



ZA de Saint-André-les-Alpes



ZA de La Palud sur Verdon



2.1. Optimisation du foncier économique

Les 4 zones artisanales présentes sur le territoire font face à un déficit de foncier disponible pour anticiper l'installation de nouvelles entreprises.

Afin de diminuer l'impact d'un agrandissement de ces secteurs sur les terres agricoles et naturelles, plusieurs outils sont à mobiliser afin d'optimiser le foncier disponible :

> Un comblement prioritaire des dents creuses économiques situées au sein des zones artisanales.

On recense peu de parcelles encore disponibles dans les zones artisanales du territoire. Celles-ci devront être mobilisées en priorité afin d'accueillir une nouvelle activité.

> Optimisation parcellaire.

Certaines parcelles ne sont pas entièrement utilisées par l'activité présente. Si celle-ci souhaite s'étendre, elle devra optimiser son parcellaire en priorité afin de ne pas créer de besoins supplémentaires en foncier.

2.2. Valorisation et intégration des zones artisanales

Situées pour la plupart d'entre elles en cœur de vallée, à proximité directe de la rivière du Verdon ou de l'Asse, les zones artisanales sont implantées sur des sites sensibles où la thématique paysagère et environnementale est prioritaire. Afin de s'inscrire au mieux dans ces territoires, quelques principes d'aménagement sont à favoriser au sein des zones d'activités existantes et en projet :

> Traitement paysager des abords

La végétalisation des abords de parcelle notamment le long des voies est fortement conseillée afin de minimiser l'impact visuel des activités depuis les axes routiers. Ces haies mixtes devront être constituées d'essences locales afin de ne pas créer un mur végétal opaque.

Des «espaces verts» de type noues et alignement d'arbres pourront également être implantés le long des voies d'accès et dans les parcelles afin de gérer les eaux pluviales sur site et requalifier les espaces en activité.

> Un choix de matériaux et de colorimétrie qui prône la sobriété.

Afin de limiter la visibilité des bâtiments d'activité, ceux-ci devront veiller à respecter la colorimétrie de l'architecture locale en évitant les couleurs vives et le blanc. Au contraire, les couleurs conseillées s'orienteront davantage sur des tonalités de gris.

Exemple de traitement paysager de la ZA de Saint-André-les-Alpes



3. Développer et renforcer le tissu artisanal sur l'ensemble du territoire.

3.1. Un développement «raisonné» et nécessaire des activités isolées en zone agricole et naturelle.

Le tissu économique du Moyen Verdon est caractérisé par un regroupement de quelques ZA dans les communes pôles mais également d'activités artisanales isolées sur l'ensemble du territoire. Afin de maîtriser ce phénomène de mitage, les projets insérés dans ces paysages de montagne viseront une qualité architecturale et une intégration paysagère exemplaires.

> Des extensions modérées, des bâtiments intégrés à leur environnement.

Les extensions des bâtiments d'activité isolés devront justifier d'une nécessité économique (besoin de développement de l'entreprise/ diversification de l'activité, etc.) et chercheront à s'intégrer en harmonie avec les bâtiments existants :

- Utilisation des mêmes matériaux de construction que les bâtiments existants (lorsque l'activité le permet), ou usage préférentiel de bois.
- Utilisation de couleurs de façade et de couverture sobres (nuances colorées grisées ou sombre pour les constructions légères). L'utilisation de couleurs vives et de blanc est interdite.

> Des bâtiments qui respectent les déclivités du sol

Afin de s'intégrer dans la pente et limiter son impact visuel depuis les vallées, le choix d'implantation d'un bâtiment d'activité doit respecter quelques principes :

- Limiter au maximum les remblais-déblais
- Éviter les terrains en pente (versants) trop abrupts et trop visibles
- Préférer les terrains plats non cultivés ou en cuvette

Exemple d'activité isolée sur le territoire, Saint-Lions



Exemple d'activité isolée, Senez



3.2. Des quartiers mixtes, où l'artisanat se mêle à l'habitat.

L'activité artisanale, avec plus de 300 emplois locaux (INSEE 2013) représente à elle seule près de 18% de l'offre alors qu'à l'échelle de la région ce secteur ne représente que 8.9% des emplois. Cette spécificité du territoire se caractérise par une présence d'activité artisanale en cœur urbain. La volonté du territoire est d'accompagner le développement et la diversification de ce secteur d'activité afin d'y renforcer l'emploi local, en prenant en compte le maintien d'un cadre de vie de qualité pour l'ensemble de la population.

> Des nuisances faibles sur l'habitat.

Afin de limiter les conflits d'usage, les projets d'activité artisanale à proximité ou au cœur d'une zone d'habitat devront justifier de générer peu ou pas de nuisances directes ou indirectes sur l'habitat. Dans le but de préserver le cadre de vie privilégié des villages, les activités polluantes, bruyantes, trop visibles ou générant des nuisances olfactives ne pourront pas s'implanter en cœur urbain.

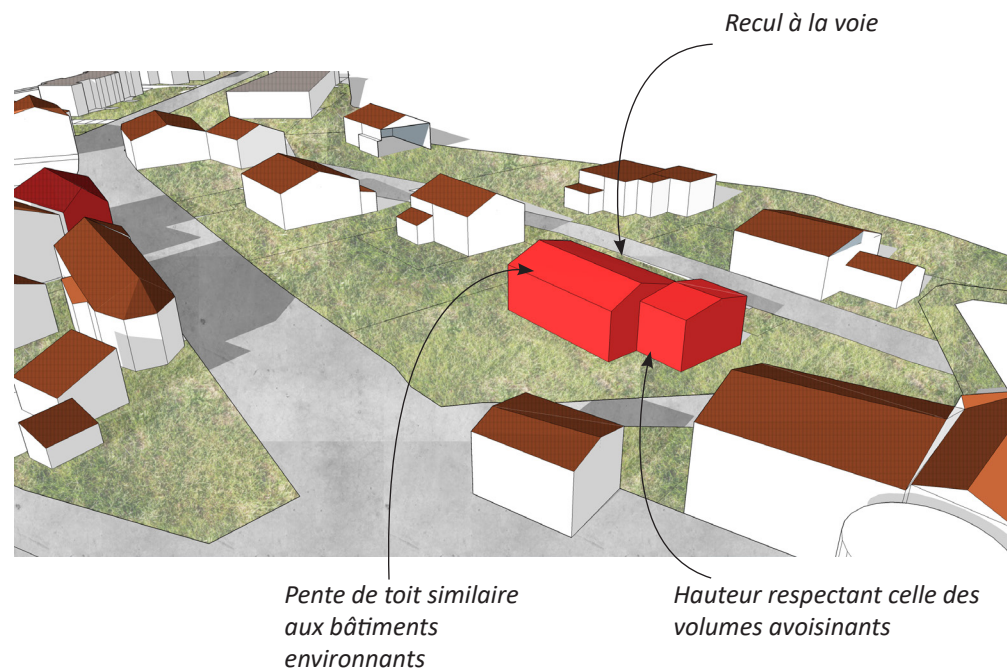
> Des bâtiments d'activité qui s'insèrent dans le tissu urbain environnant.

Les activités artisanales insérées dans le tissu bâti devront respecter certains codes d'implantation et d'architecture afin de limiter leur impact visuel et s'intégrer dans le tissu urbain du quartier :

- Un développement préférentiel des activités artisanales existantes
- Une emprise au sol limitée à 100m² en zone UB et UC
- Une hauteur limitée à celle des bâtiments voisins.
- Des constructions préférentiellement en bois ou reprenant les codes architecturaux locaux de la zone dans laquelle il se situe.

-Utilisation de couleurs de façade et de couverture sobres (nuances colorées grisées ou sombre pour les constructions légères). L'utilisation de couleurs vives et de blanc est interdite.

Exemple d'implantation d'un bâtiment d'activité en zone UB





4. AGRICULTURE : ÉVOLUTION DES PRATIQUES ET INTÉGRATION PAYSAGÈRE

RAPPEL DES OBJECTIFS FIXÉS PAR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES DU PLUI

CONTEXTE :

Représentant près de 8% des actifs du Moyen Verdon, l'activité agricole est une activité économique importante pour le territoire mais c'est également un patrimoine essentiel qui a façonné les paysages d'hier et d'aujourd'hui par des paysages ouverts dessinés par de larges pâtures et l'omniprésence de bergeries et ruines témoignant de l'activité passée.

Si l'élevage ovin représente la composante majoritaire de cette activité depuis des décennies, les évolutions techniques et économiques amènent de nouveaux besoins (hangar plus grand pour loger des cheptels toujours plus nombreux, structures pour protéger les troupeaux du loup, etc.) et une diversification de l'activité (maraîchage, culture de lavande, etc.)

Ces évolutions qui témoignent du développement de l'activité doivent se faire en accord avec l'objectif de préservation des paysages et des cadres de vie du territoire.

RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD :

- **Axe transversal obj3** : Maintenir et restaurer les cabanons et bergeries sur les hauteurs et permettre leur diversification (refuges, lieux d'exposition, d'information, etc.)
- Préserver les terres agricoles, et en particulier les zones arables situées à proximité des villages et des vallées.
- **Axe3 obj1** : Préserver les vallées et assurer la bonne cohabitation entre les milieux agricoles, naturels, touristiques et l'urbanisation
- **Axe3 obj4** : Permettre les toitures solaires sur les bâtiments agricoles ou d'activités.
- **Axe5 obj1** : Créer, lorsque c'est possible, une distance « tampon » entre les parcelles agricoles exploitées et les habitations pour permettre le passage des engins agricoles et des troupeaux.
- Permettre la construction de nouveaux bâtiments agricoles pour accueillir de nouveaux exploitants.

OBJECTIFS RECHERCHÉS PAR CETTE OAP :

- > **Accompagnement des évolutions agricoles**
- > **Limitation des conflits d'usages agricole/urbain**
- > **Développement de l'activité agro-pastorale**
- > **Intégration paysagère des bâtiments agricoles**

PLUSIEURS ACTIONS CONCOURENT A CES OBJECTIFS :

- 1. Améliorer la qualité architecturale et paysagère des installations agricoles au vue des besoins nécessaires à l'activité.**
- 2. Développer et diversifier l'activité agricole sur l'ensemble du territoire.**

1. Améliorer la qualité architecturale et paysagère des installations agricoles au vue des besoins nécessaires à l'activité.

1.1. Préservation du caractère patrimonial des constructions agricoles historiques.

Historiquement parsemé de nombreuses constructions agricoles en cœur de village et isolées dans la campagne, le territoire garde aujourd'hui les traces d'un patrimoine agricole de qualité (bergerie/cabanes pastorales, etc.) qui doit s'adapter aux nouveaux besoins des exploitants. Si ce patrimoine est mené à évoluer, ces évolutions devront respecter certaines règles afin de préserver ce patrimoine architectural local :

> Limiter les démolitions, et favoriser la réaffectation des bâtiments anciens de caractère.

Lorsque l'activité le permet et afin de préserver le petit patrimoine architectural agricole du territoire, les projets de création de bâtiments agricoles (hangar/bergerie/logement de fonction/etc.) devront prioritairement s'insérer dans les bâtiments anciens présents sur l'exploitation ou en extension. Si l'activité ne le permet pas, les nouvelles constructions devront s'implanter à proximité ou en continuité des bâtiments agricoles de caractère afin de les conserver en l'état.

> Une restauration respectueuse des bâtiments agricoles de caractère.

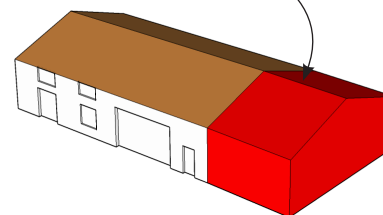
Afin de préserver le caractère architectural provençal des bâtiments agricoles anciens, ceux-ci devront être restaurés dans les règles de l'art en privilégiant l'utilisation de matériaux locaux (tuiles canal/pierre apparente ou enduits de teinte sable). De même, les détails architecturaux de type génoise, lorsqu'ils sont présents devront être conservés.

> Des extensions respectueuses des bâtiments initiaux

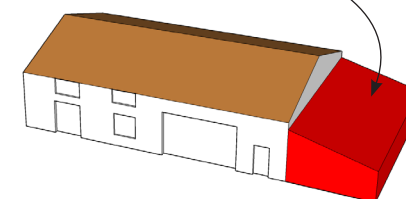
Tout projet d'extension d'un bâtiment agricole remarquable devra se faire par un rapport de proportion harmonieux entre le volume existant et le volume rajouté.

Exemples d'extension en harmonie avec le volume initial

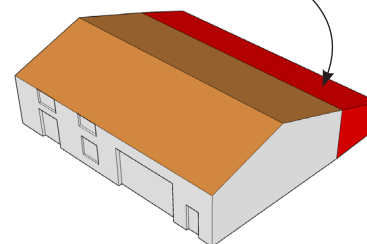
Allongement du volume proportionnellement



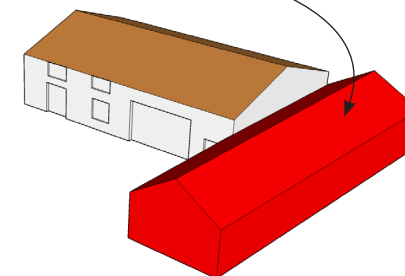
Ajout d'un volume plus petit



Extension avec une pente de toit continue



Extension formant un «L»



1.2. Des nouvelles constructions agricoles à intégrer dans leur environnement.

> Une insertion respectueuse du relief du site

L'insertion de bâtiments dans un paysage montagnard ou très ouvert peut générer un impact visuel important. Les projets devront ainsi respecter quelques règles d'implantation :

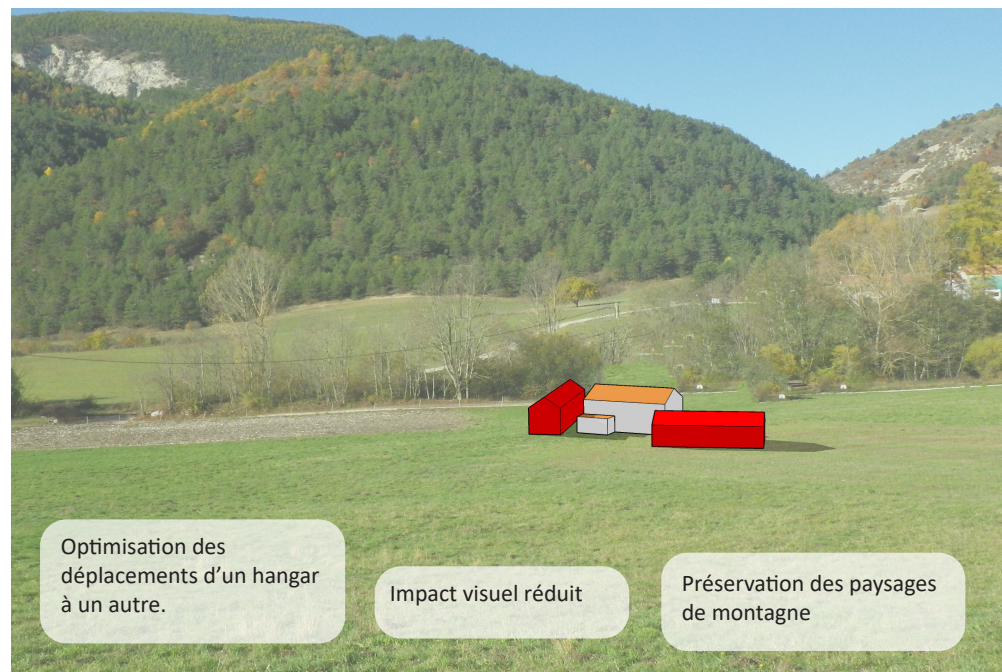
-Une implantation qui privilégie les espaces les moins visibles depuis la route et les villages. Les porteurs de projet éviteront donc les implantations en ligne de crête, en versant et à proximité directe des routes. Et privilégieront les implantations en creux de terrain, derrière d'un bosquet et en groupement avec un ensemble bâti existant.

-Une implantation qui respecte la topographie du site. Les projets devront privilégier les terrains plats ou s'insérer au mieux dans la pente afin de limiter les forts talutages. Tout projet évitera donc les modifications de modelés de terrain, les remblais-déblais pour limiter l'impact visuel des constructions et chemin d'accès et diminuer le risque d'érosion. Les chemins d'accès aux bâtiments d'exploitation devront davantage suivre ou être parallèle aux courbes topographiques du terrain afin d'inscrire le chemin dans la pente et limiter son impact visuel.

> Une implantation regroupée

La dispersion du bâti nuit à l'harmonie des grands paysages de montagne et participe au mitage en milieu naturel et agricole. Afin de limiter l'impact visuel des bâtiments agricoles et d'optimiser les déplacements, ceux-ci préféreront une implantation regroupée autour d'un bâtiment existant.

Exemple d'implantation «regroupée»



1. Améliorer la qualité architecturale et paysagère des installations agricoles au vue des besoins nécessaires à l'activité.

1.3. Un impact visuel faible des nouvelles constructions

> Un choix de matériaux et de colorimétrie qui prône la sobriété.

Les bâtiments agricoles situés en cœur villageois ou dispersés dans les paysages montagnards en fond de vallée ou en versant peuvent, par leur aspect, leur volume et leur couleur avoir un impact visuel marquant sur les paysages. Afin de diminuer ces nuisances visuelles et favoriser une qualité architecturale des bâtiments agricoles, les nouvelles constructions devront respecter quelques principes :

- Un choix de couleurs de façade et de couverture en accord avec les bâtiments traditionnels (tons sables/ nuances colorées grisées) ou sombre pour les constructions légères. L'utilisation de couleurs vives et de blanc est interdite.
- Des matériaux préférentiellement traditionnels (enduits/pierre/tuile canal) ou naturels (bois) bien que la tôle ou bardage tôle soit toléré.

> La végétation comme élément d'intégration paysagère

Afin d'insérer les nouveaux bâtiments agricoles dans les paysages, l'utilisation du végétal comme masque visuel est fortement conseillée. Les haies à proximité de bâtiments agricoles devront être mixtes et préférer un port naturel des arbres et arbustes. Composés préférentiellement d'essences locales, celles-ci ne dessineront pas une barrière continue homogène. De manière générale les constructions agricoles éviteront les clôtures visibles et hautes au profit de haies végétales poreuses.

> L'intégration des bâtiments agricoles avec panneaux photovoltaïques

- Les préconisations générales pour ces bâtiments visent à :
- Éviter l'apparition d'un liseré de tôle de couleur différente de celle des panneaux lorsque ces derniers ne recouvrent pas toute la toiture,

- Poser des tôles de rives de la même couleur que celle des panneaux de sorte à assurer la jonction entre les rives et les panneaux.
- Envisager d'installer des panneaux matifiés sur les pans de toiture les plus exposés visuellement depuis les hauteurs environnantes, afin de limiter les effets de brillance,
- Recourir à un bardage vertical en bois (plutôt que métallique) vertical, facilitant l'intégration des bâtiments dans leur site,
- Recourir à une charpente également en bois.

> Un recul nécessaire aux routes structurantes

Pour limiter l'impact visuel des constructions agricoles, et lorsque celles-ci forment une barrière visuelle importante sur un point de vue remarquable ou une vue panoramique, les bâtiments devront justifier d'un retrait; Celui-ci devra être établi en fonction de la catégorie de la voie (cf. règlement écrit).

Exemple d'insertion paysagère d'un bâtiment agricole



Alternance de haies pour éviter la création d'un «mur végétal» compact

Recul par rapport à la route
Façade et couverture de couleur sombre pour une visibilité atténuée.

2. Développer et diversifier l'activité agricole sur l'ensemble du territoire.

2.1. Renforcement de l'activité pastorale sur le territoire

L'activité pastorale représente la plus grande part de l'activité agricole du territoire. Sa présence se manifeste par de larges prairies ouvertes en fond de vallée, d'immenses étendues d'estive et le développement de nombreuses constructions liées à l'activité. Le pastoralisme, bien qu'ancestral, connaît depuis les années 1980 d'importantes transformations (plus grands cheptels/ mécanisation/etc.) nécessitant de nouveaux besoins (hangars plus grands/ bergeries tunnel/ etc.), qu'il est important d'accompagner :

> Des cabanes pastorales qui prennent en compte la covisibilité en territoire de montagne.

- Des cabanes pastorales existantes à préserver et rénover dans les règles de l'art.
- Des projets de cabane pastorale à implanter préférentiellement sur des secteurs peu ou pas visibles depuis les points de vues remarquables et vues panoramiques.
- Une attention particulière devra être portée sur l'intégration paysagère des installations en versant ou en crête, à la visibilité accrue depuis le fond de vallée et les villages.

> Des bergeries tunnel et nouvelles constructions légères respectueuses des paysages.

Les nouvelles constructions légères apparues récemment sur le territoire pour faire face à la problématique de la prédation par le loup (bergerie tunnel/parc, etc.) répondent à un besoin des éleveurs, mais ont un impact visuel fort (utilisation de bâche plastique/ implantation en bord de route/...).

Pour éviter le phénomène de dégradation de la qualité architecturale des constructions agricoles tout en autorisant la création de structures nouvelles, celles-ci devront justifier d'un recul par rapport à la voie, une implantation en arrière du groupement bâti attenant, une végétalisation des abords des structures. Les matériaux utilisés ne devront pas être blancs ou de couleur vive. L'utilisation de bois est fortement conseillée.

> Des bâtiments liés à l'activité d'élevage qui respectent la qualité de vie des villages et hameaux.

Tout projet de bâtiment agricole générant une nuisance directe ou indirecte sur l'habitat devra être implanté à une distance minimale de 50m (voir règlement sanitaire départemental) des villages et groupements bâtis habités.

En guise de complément à cette OAP Thématique, les porteurs de projet sont invités à se référer au Guide du Parc Naturel Régional du Verdon (PNRV) portant sur l'insertion des bâtiments agricoles.



BP2 ZA des Iscles
04 170 SAINT-ANDRÉ-LES-ALPES

04.92.83.68.99

www.ccapv.fr

Cittànova

74 boulevard de la Prairie au Duc
44 200 NANTES

02.40.08.03.80

www.cittanova.fr

