

Commune d'AIGUINES

Département du Var

Réalisé par

G2C environnement

Agence Sud-Est

Parc d'Activités Point Rencontre

2 avenue Madeleine Bonnaud

13770 VENELLES

PLAN LOCAL D'URBANISME

DOSSIER D'APPROBATION – 2020

TOME 3 : ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Sommaire


1. CHAMPERLAN : DIAGNOSTIC DU PERIMETRE D'ETUDE	4
2. DEFINITION DE LA NOTION DE HAMEAU NOUVEAU AUTOUR DU LAC DE SAINTE CROIX	16
3. PROJET DE HAMEAU NOUVEAU INTEGRE A L'ENVIRONNEMENT	23
4. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	48

1. CHAMPERLAN : DIAGNOSTIC DU PERIMETRE D'ETUDE

Occupation du sol et topographie

- Une **zone en discontinuité avec le village** : un vaste verger de chênes truffiers constitue une coupure nette entre le village et le site
- Une **ambiance rurale marquée** : la zone comprend **plusieurs vergers** chênes truffiers et des espaces enherbés (résidus de pâturages). On trouve également plusieurs éléments de petit patrimoine type murets, restanques, cabanon... marqueurs de cette identité rurale.
- **Mais une absence d'activité agricole significative** : aucune zone de culture n'a été déclarée par des exploitants au Registre Parcellaire Graphique depuis 2007 sur le site.
- Une **forte présence végétale** : le site s'inscrit au sein de **boisements denses** et est entièrement entouré de **cordons boisés limitant les covisibilités avec et depuis le site**. Au sein du site, les bords de chemins et limites de parcelles sont également fortement boisées.
- Une **topographie marquée** : la zone se développe en contrebas de la D19 et s'organise d'abord en **plusieurs restanques** avant de se développer en un **vaste replat à l'Est du chemin communal**. La **pointe Sud du site** présente une **topographie boisée plus accidentée**.






LÉGENDE

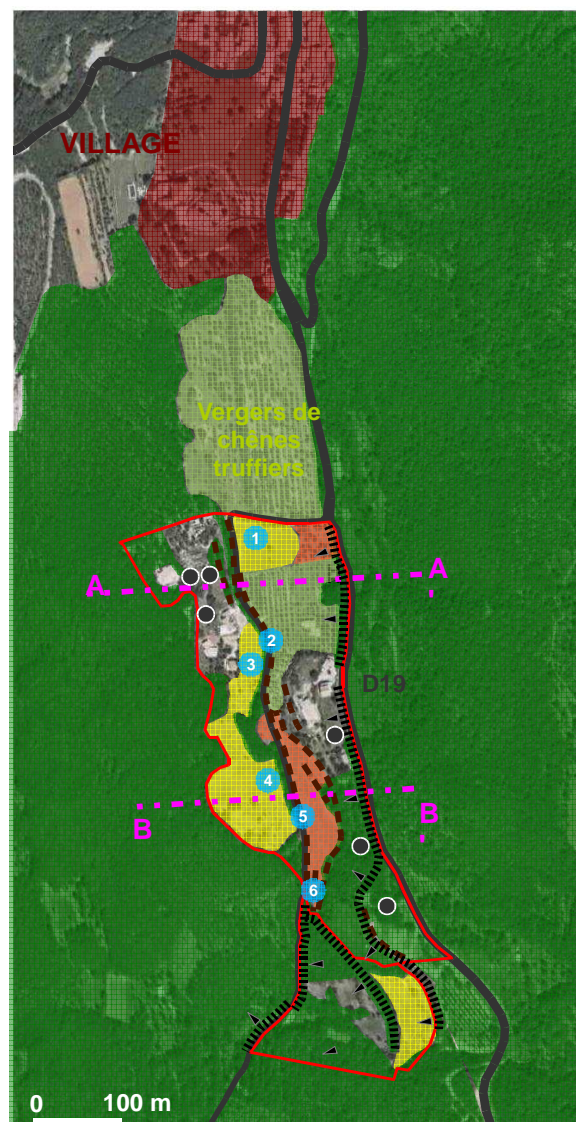
 Limite de la zone d'étude (zones Ub et Uba du POS)

SITE

- | | |
|--|--|
|  Voie de desserte |  Escarpements |
|  Sens de la pente |  Terrasses / restanques |
|  Nouvelles constructions | |

OCCUPATIONS DU SOL

- | |
|--|
|  Village |
|  Verger de chênes truffiers |
|  Espaces en herbe (pâturage,...) |
|  Espaces mixtes (en herbe / boisements lâches) |
|  Espaces boisés denses et alignements d'arbres |

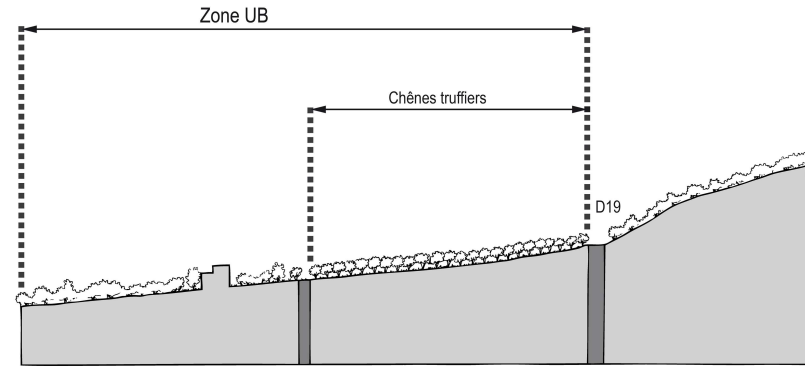


Occupation du sol et topographie



1

Pâture située en entrée Nord de la zone (terrain communal)



Coupe A-A'

La pâture située en entrée de zone présente une topographie plane facilitant un possible aménagement. Son positionnement en entrée de zone en fait également un site stratégique. Plus loin une pâture centrale bordée d'un chemin boisé constitue une zone d'articulation est de transition au coeur du site d'études. Au delà, on passe dans la partie Sud de la zone, qui présente une topographie et une organisation sensiblement différentes.



2

Chemin communal desservant la zone



3

Pâture occupant une position centrale au sein de la zone d'étude

Des enjeux écologiques faibles

Extrait du Volet Naturel de l'évaluation environnementale du PLU :

Le site est bordé par les 2 zones Natura 2000 qui concernent le territoire communal :

- ZSC Grand Canyon du Verdon- Plateau de la Palud »
- ZPS « Verdon »

Toutefois le site n'est pas directement compris dans une zone Natura 2000 (séparation par la RD 19 qui crée une discontinuité forte).

Les habitats identifiés sur le site d'étude ne présentent pas d'enjeu local de conservation

Enjeux identifiés pour l'urbanisation :

- traitement paysager et préservation des franges boisées
- Densification autour de l'existant
- Maintien de la qualité des eaux de ruissellement

Zone du Quartier de Champerlan
Description de l'habitat naturel
La zone considérée est constituée d'une mosaïque de pelouses sèches et de forêts de chênes pubescents (naturelles et plantées).
Enjeux écologiques
Intégration paysagère : <ul style="list-style-type: none">• Traitement paysager pour assurer l'intégration des nouvelles habitations dans le paysage.• Densification autour de l'existant. Qualité des eaux : <ul style="list-style-type: none">• Maintien de la qualité des eaux de ruissellement liée à l'imperméabilisation des surfaces lors de l'urbanisation. Conservation des habitats, de la faune et de la flore : <ul style="list-style-type: none">• Préservation des sites Natura 2000.• Habitat d'intérêt communautaire : Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>festuco-brometalia</i>) [prioritaire si sites d'orchidées remarquables] ne présentant pas d'enjeu local de conservation.
Incidences du projet d'aménagement
Le projet d'aménagement n'a pas d'incidences notables sur l'environnement naturel. Se situant en dehors des sites Natura 2000, le projet d'aménagement n'aura pas d'incidences sur lesdits sites. Des mesures favorisant une intégration écologique optimale peuvent d'ores et déjà être mises en place (cf. ci-dessous).
Orientations et recommandations pour optimiser l'intégration écologique
Le traitement écopaysager permettant de préserver les franges boisées est de nature à assurer une bonne intégration paysagère de l'aménagement dans le secteur. Une attention devra être portée à la préservation de la qualité des eaux de ruissellements. Des systèmes de récupération et d'épuration des eaux pluviales lors de l'aménagement de la zone à urbaniser devront être envisagés. Afin de limiter l'imperméabilisation des surfaces urbanisées, des revêtements adaptés pourront être utilisés.

Risques

Toute la commune est concernée par un **risque sismique faible** et un **risque retrait et gonflement des argiles moyen à faible**.

La commune d'Aiguines est également soumise à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau (Artuby) et un risque rupture de barrage, mais du fait de son implantation et de sa topographie le site d'étude n'est pas concerné par ces risques.

Les nombreux massifs forestiers induisent également un **risque feux de forêt** sur la commune. Le **massif du Margès**, bordant le site d'étude est concerné par ce risque.

Paysage et covisibilités lointaines

De part son environnement boisé et sa topographie, le site d'étude présente peu de covisibilités avec son environnement. La zone d'études se trouve sur un replat en contrebas de la RD 19. La crête sur laquelle elle se situe s'inscrit dans une succession de crêtes secondaires entrecoupées de vallons d'écoulement des eaux. Cette topographie vallonnée isole naturellement le site d'étude des covisibilités lointaines depuis la RD 19. Seules les constructions situées directement en bordure de départementale sont visibles depuis celle-ci.

Le site est également entouré de boisements denses qui constituent un masque végétal assurant son intégration paysagère.

Covisibilités lointaines depuis la RD 19

Site d'étude



Accès au quartier depuis la RD 19 (par le village) : aucune visibilité sur le site



Vue lointaine : seule une serre située au niveau de la dernière construction existante est perceptible



Après une succession de vallons : le site d'étude est complètement isolé par la topographie vallonnée

Covisibilités depuis le lac



Depuis la rive opposée du lac de Sainte Croix, seules 2 des constructions situées en bordure de RD 19 (soit en limite haute du site d'études) sont perceptibles. L'environnement boisé et la topographie vallonnée de l'ensemble du versant dominant le lac préservent le quartier Champerlan des covisibilités depuis l'autre rive du lac de Sainte Croix.

Paysage et covisibilités au sein du site

Le site d'étude peut être scindé en **3 séquences paysagères distinctes** :

- L'**entrée de zone**, constituée d'une pâture et de 2 parcelles en partie plantée (chênes truffiers) présentant une **topographie en pente douce**.
- **Une zone d'articulation/ transition** constituée de la pâture centrale bordée par le chemin boisé
- La **zone Sud** à la **topographie plus marquée**, et à l'ambiance plus boisée, qui est aussi la zone qui regroupe les principales zones encore pâturées.


Les principales covisibilités depuis le site se situent **au niveau de la RD 19** : **vues sur les constructions qui se situent directement en bordure de la voie**, quelques **percées dans les boisements** de la zone d'études qui offrent des **perspectives remarquables** sur le village et le château.

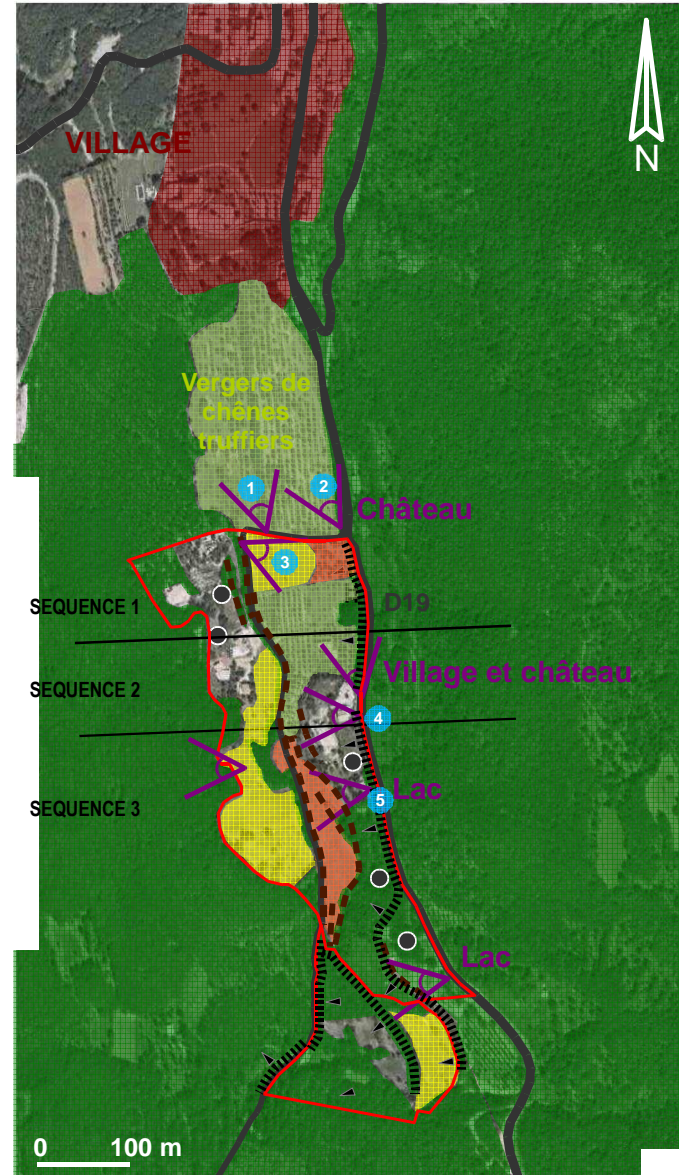
Au sein de la zone : les **covisibilités depuis** la D19 sur les espaces situés en contrebas sont quasi inexistantes compte tenu de l'épaisseur du masque végétal bordant la départementale.

Sur le replat en contrebas : **peu de percées visuelles** vers l'environnement du site de part sa configuration de clairière entourée de boisements, **éléments paysagers remarquables** : murets de pierre, alignements d'arbres, restanques, ...



LÉGENDE

 Perspectives remarquables / covisibilités



Morphologie urbaine

La zone est constituée de 2 entités urbaines différenciées :

- une entité au Nord-Ouest de la zone, formée par le groupement de maisons récentes en contrebas de la RD 19
- une entité à l'Est de la zone, en hauteur le long de la D19, formée par l'alignement des constructions existantes


La zone est caractérisée par :

- une prédominance d'habitations – majorité de résidences principales
- une construction à usage d'activités au Nord de la zone ①
- un cabanon au coeur de la zone ②










Les 2 entités urbaines qui forment le quartier de Champerlan trouvent un point d'articulation autour du pré central qui accueille le cabanon ancien.

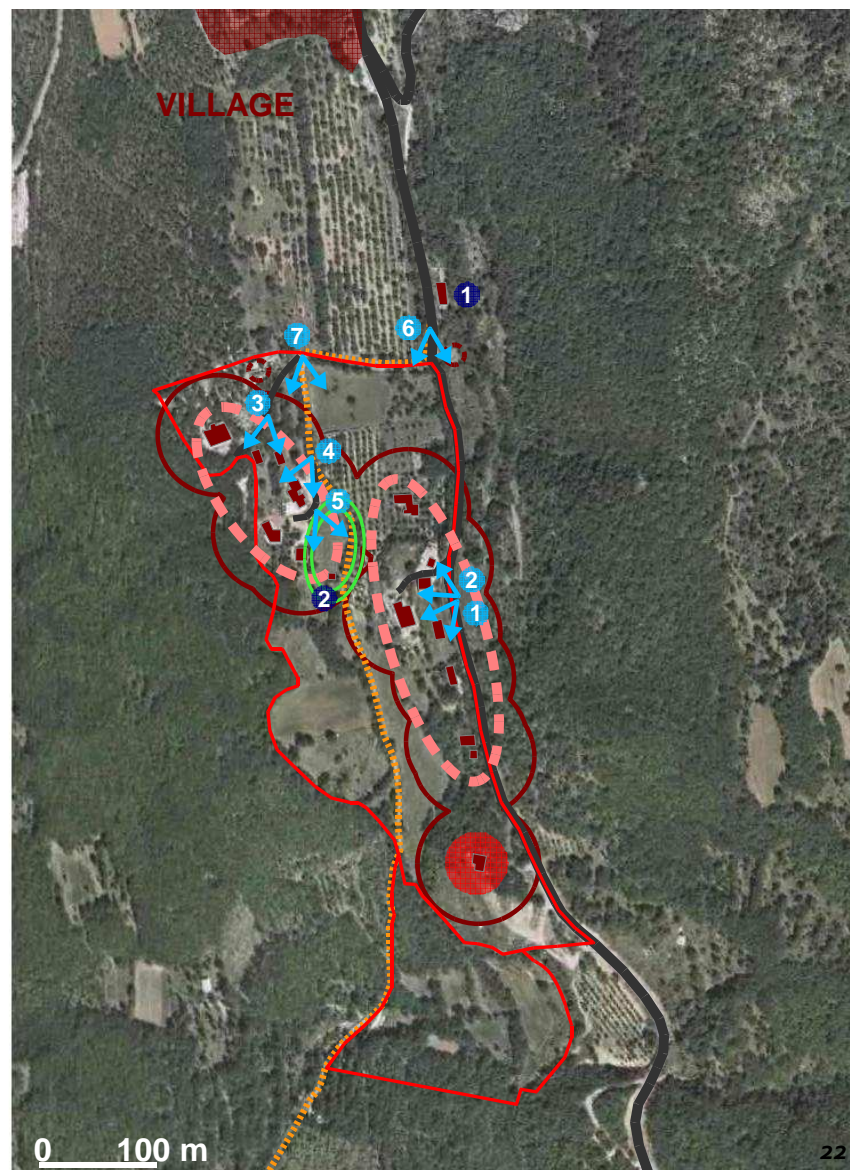
En effet, les constructions de l'entité Nord-Ouest s'organisent pour partie autour de cet espace qui est, de plus, bordé par le chemin central de desserte du quartier. Quelques maisons situées au sein de l'entité Est (RD 19) disposent également d'un accès bas au niveau de ce chemin de desserte, qui constitue l'axe de structuration naturel du quartier Champerlan.

LÉGENDE

 Limite de la zone d'étude (zones Ub et Uba du POS)

URBANISATION

- | | | | |
|--|------------------------------|---|---|
|  | Village |  | chemin structurant du quartier Champerlan |
|  | Voie de desserte |  | Espace central d'articulation |
|  | Construction existante |  | 25 m de diamètre autour des constructions |
|  | Ruines |  | 50 m de diamètre autour des constructions |
|  | Entités urbaines identifiées | | |



Morphologie urbaine

Les constructions existantes présentent majoritairement une **typologie pavillonnaire** :

- Maison individuelle, pas de mitoyenneté
- Hauteur des constructions : R à R+1
- Faîtage orienté Nord-Ouest/Sud-Est

On constate une **bonne intégration des constructions** du fait d'une **présence végétale importante et entretenue aux abords des habitations**.

:
le du site.



**Constructions récentes, de type pavillonnaire
et une forte présence végétale**



**Cabanon au coeur de la zone
Espace central d'articulation/ transition**

Accès et réseaux

- **Voirie** : Accès à la zone d'études depuis la D19 à l'Est, puis par une voie communale relativement étroite traversant la zone en son milieu, selon un axe Nord-Sud.

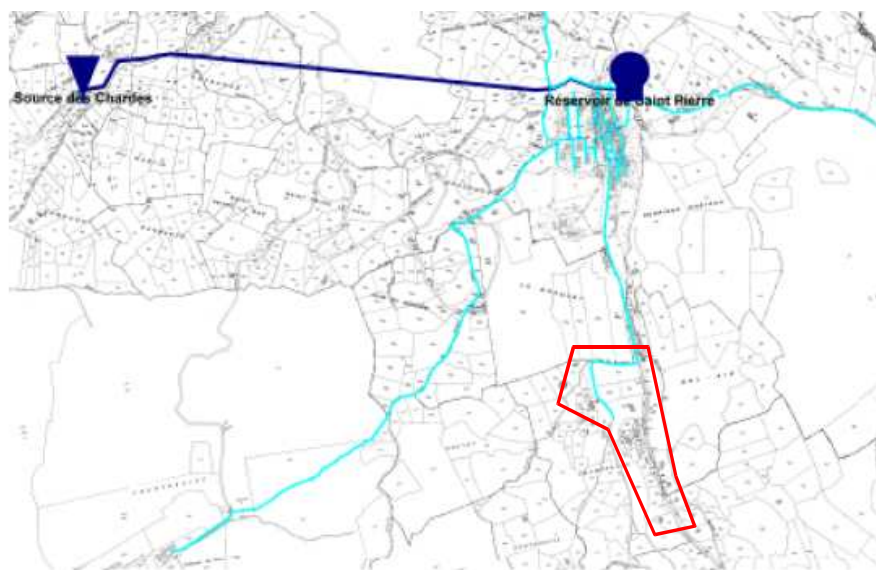
Le carrefour sur la RD 19 est actuellement peu fonctionnel et manque de visibilité.

- La zone est desservie par un réseau collectif d'**Alimentation en Eau Potable**. La couverture par les ouvrages de **défense incendie** apparaît suffisante.

- Il n'existe **pas de réseau d'assainissement collectif**, mais le **raccordement sera possible** selon le Schéma Directeur d'Assainissement,

- La commune envisage la **réalisation d'une mini station d'épuration** qui permettrait d'assurer le traitement des eaux usées de **l'ensemble des constructions** (existantes et futures) du quartier Champerlan. Il conviendra alors de veiller tout particulièrement à l'intégration paysagère de cette mini station d'épuration dans son environnement.

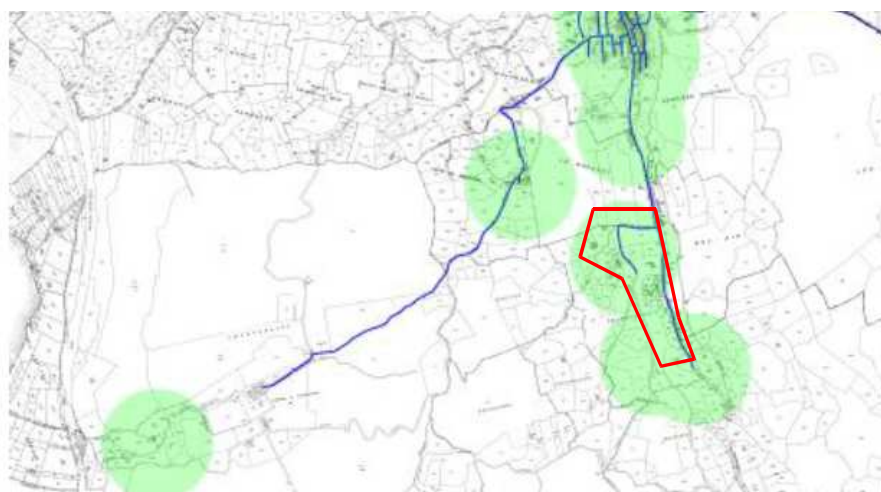
 zone d'étude



Plan d'ensemble du réseau AEP d'Aiguines



Les deux principales voies de desserte :
D19 en haut et voie communale centrale en bas



Zones de couverture des ouvrages de défense incendie
Sources : diagnostic PLU












Sources : diagnostic PLU







Synthèse des contraintes et enjeux du site

 Limite de la zone d'étude zone (zones Ub et Uba du POS)





OCCUPATIONS DU SOL

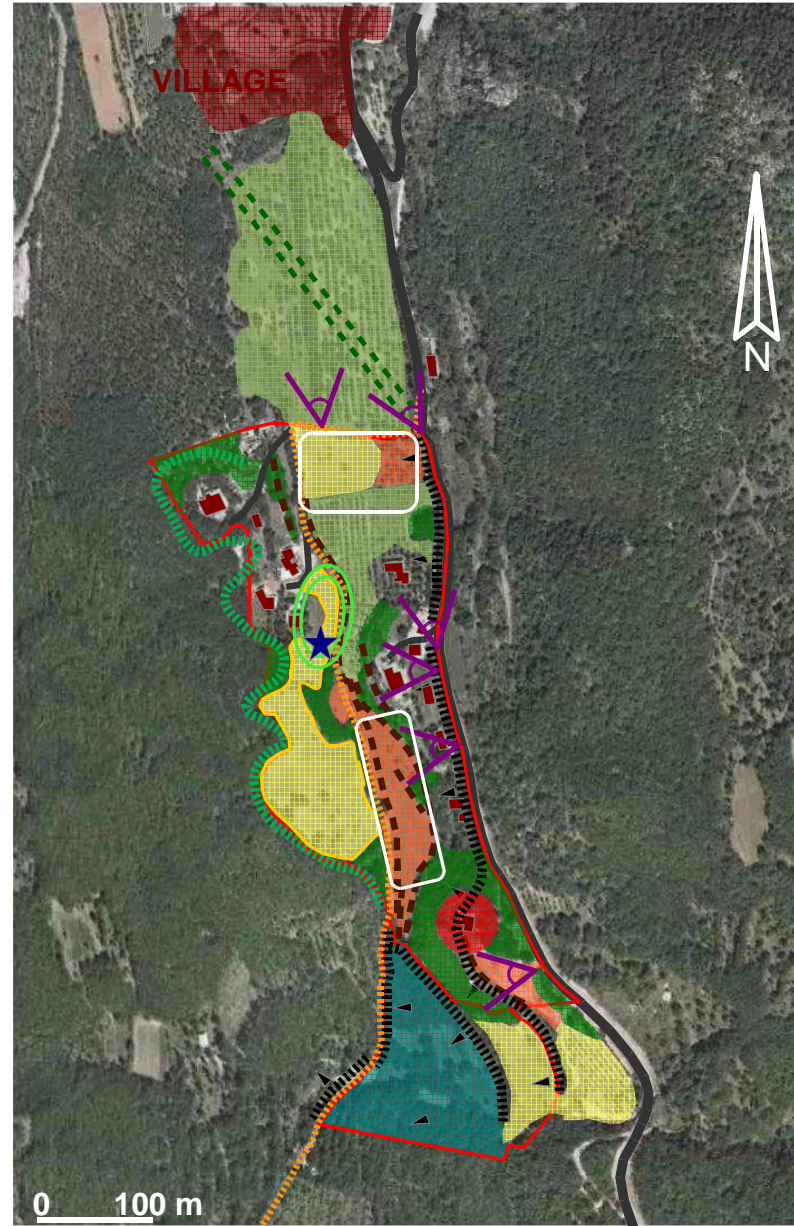
-  Village
-  Verger de chênes truffiers
-  Coupure verte entre le village et Champerlan à préserver
-  Espaces en herbe (pâturage,...)  principale zone de pâturage à maintenir
-  Espaces mixtes (en herbe / boisements lâches)
-  Espaces boisés denses et alignements d'arbres : boisements à préserver
-  Fanges boisés à maintenir
-  Espaces bâti (25 m autour des constructions existantes)

Le SITE : respecter la topographie et les éléments identitaires

-  Escarpements  Sens de la pente
-  Terrasses / restanques présentant un enjeu de conservation
-  Zone de topographie plus accidentée : non adaptée à l'urbanisation
-  Principaux points de vue à préserver  Cabanon agricole à préserver

URBANISATION

-  Constructions existantes
-  Chemin de desserte du quartier Champerlan à aménager
-  Espace central de transition à préserver
-  Zones privilégiées pour le développement d'un hameau nouveau intégré à l'environnement s'inscrivant en cohérence avec le bâti existant et la physionomie du site



Synthèse des contraintes et enjeux du site

Le diagnostic du site de projet, permet d'identifier **2 zones privilégiées dont les caractéristiques permettent d'envisager l'implantation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement**. Le choix de ces sites est justifié par les enjeux suivants au sein du site d'étude :

- Privilégier les zones de topographie adaptée et isolée des covisibilités extérieures
- Préservation de l'espace central d'articulation : pâture + cabanon
- Maintien des principales pâtures situées en partie Ouest du site d'étude

Zones 1 => Terrains situés en entrée Nord du site : parcelle communale n°361 et parcelles 753, 786, 360 (pour partie) partiellement cultivées de chênes :

- Situés à proximité du carrefour de la RD 19 ces terrains sont **accessibles** et bénéficient comme l'ensemble de la zone, d'une **desserte en eau potable et d'une défense incendie suffisante**.
- La topographie en pente douce présente des facilités pour le développement de l'urbanisation.
- La zone n'est **pas concernée par les covisibilités lointaines** de par sa topographie et sa localisation : en contrebas de la RD 19, entourée d'un cordon boisé et isolé des covisibilités avec le lac par la zone mixte urbanisation/ boisement située au Nord-Ouest du site.
- Située en entrée de site, la zone présente toutefois des enjeux forts d'intégration paysagère.



Zone 2 => Terrain au sud du site : parcelle n°368 (pour partie) en terrasses et située en bordure Sud-Est du chemin de desserte central :

- Ce terrain en partie boisé est composé de **2 terrasses, dont une plus large** qui se développe en bordure de voie, sa topographie légèrement plus marquée que sur le premier site reste toutefois **facile d'accès et aménageable**.
- Il bénéficie comme l'ensemble de la zone, d'une **desserte en eau potable et d'une défense incendie suffisante**.
- La zone n'est pas concernée par les covisibilités lointaines de par sa topographie et sa localisation : en contrebas de la RD 19, entourée d'un cordon boisé notamment de part et d'autre du chemin de desserte



Un site adapté aux dispositions des lois Montagne et Littoral

Les 2 zones de projet identifiées, outre leurs caractéristiques géographiques et topographiques favorables au développement d'une urbanisation future, réunissent les conditions permettant de répondre favorablement aux enjeux fixés par la loi Littoral et la loi Montagne.

→ Au regard de la loi Littoral :

Compte tenu de l'impossibilité démontrée de prévoir un développement suffisant et cohérent en continuité de l'urbanisation, au regard notamment de la configuration des lieux, il apparaît nécessaire de programmer un développement complémentaire du village. Le site Champerlan, situé en discontinuité du village, apparaît particulièrement opportun. Conformément aux dispositions de la Loi Littoral, **cette urbanisation prendra la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement** au titre de l'article L 121-8 du Code de l'Urbanisme. Ce hameau doit se réaliser **en dehors des espaces remarquables du littoral, des coupures d'urbanisation et de la bande littorale des 100m.**

Chacun des sites identifiés apparaissent particulièrement propices à la réalisation d'un hameau nouveau, car on peut considérer, au regard du diagnostic du site, qu'il **ne constitue pas un Espace Remarquable du Littoral** au titre de l'article L 121-23 du Code de l'urbanisme :

- il s'agit de **clairières non boisées et non cultivées**. Les pâtures existantes sont actuellement quasi inutilisées.
- les sites présentent **des enjeux écologiques faibles** et ne se situent dans **aucun périmètres de protection environnementale**
- les sites ne présentent par ailleurs **aucune covisibilité avec le lac du fait de la topographie et de la présence de franges boisées** denses à conserver.
- la **présence d'une urbanisation diffuse** (une douzaine de construction) permet d'inscrire le site Champerlan dans son ensemble dans un **contexte déjà artificialisé** qui exclu de fait la notion d'espace remarquable (voirie, réseau d'eau potable...) - inscription en zone Ub de l'ancien POS
- le site se situe **au-delà d'une coupure d'urbanisation** clairement identifiée, constituée d'une vaste verger de chênes truffiers à préserver
- étant situé à plus de 3 kms du lac, il est de fait situé **hors de la bande des 100 m.**

→ Au regard de la loi Montagne :

Le projet **ne remet pas en cause les équilibres agricoles, pastoraux et forestiers** sur la commune compte tenu de l'occupation du sol actuelle (clairières non boisées et non cultivées), de l'absence d'enjeux écologiques avérés, et de la surface très réduite des sites de projet potentiels identifiés.

Pour rappel :

Surface du site d'études : 11,4 ha

Surface des zones de projet potentielles : 2,4 ha au total soit :

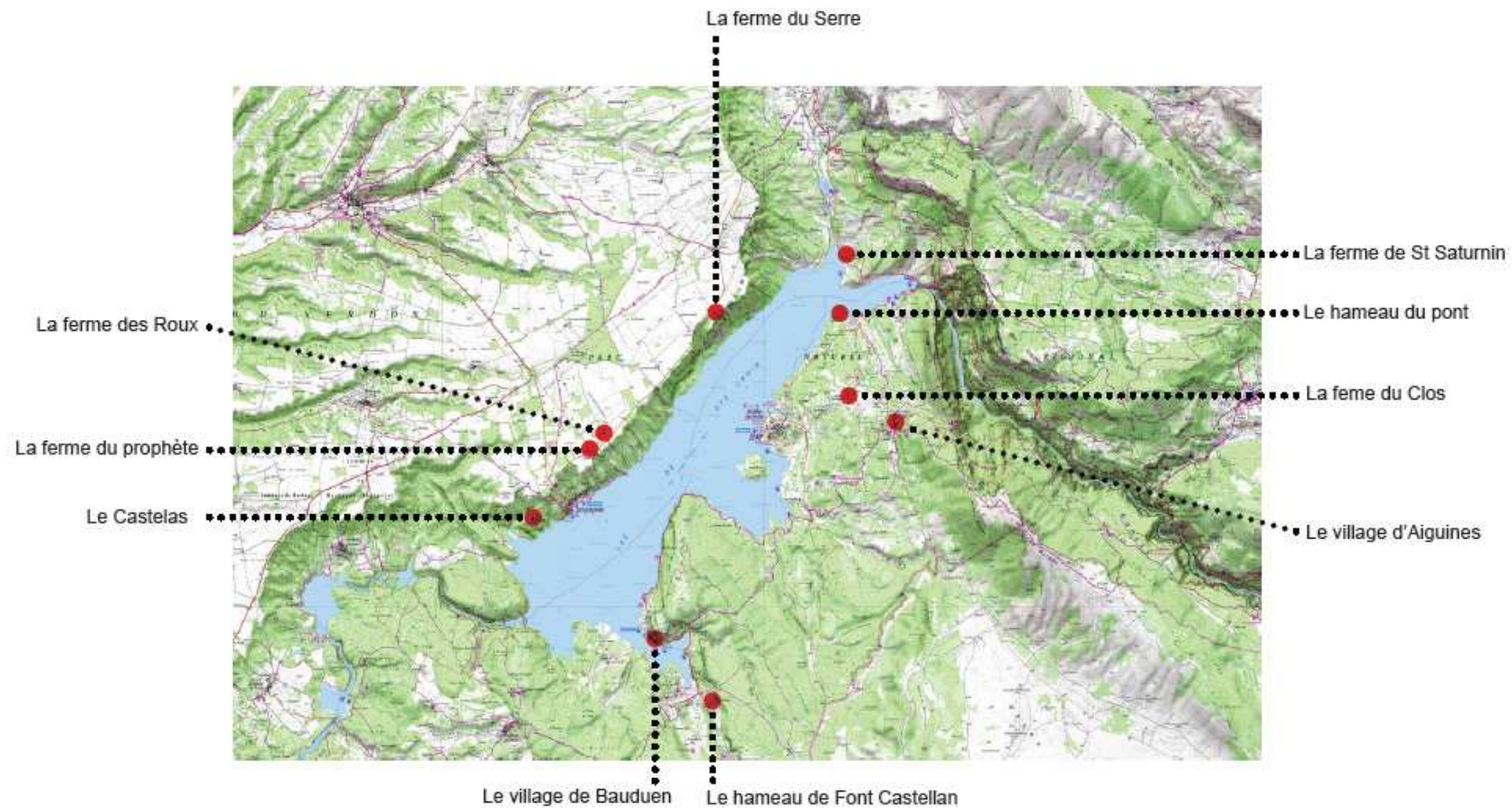
- Site 1 : 1,9 ha
- Site 2 : 0,5 ha

Les zones Naturelles (N) et Agricoles (A) représentent respectivement 11 249 ha et 388 ha. Ainsi les zones de projet potentielles représentent respectivement :

- Site 1 : 0,02% des zones Naturelles et 0,5% des zones Agricoles
- Site 2 : moins de 0,01% des zones Naturelles et 0,1% des zones Agricoles

2. DEFINITION DE LA NOTION DE HAMEAU NOUVEAU AUTOUR DU LAC DE SAINTE CROIX

Les possibles sources d'inspirations autour du Lac de Sainte Croix



Les possibles sources d'inspirations autour du Lac de Sainte Croix

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



les pentes et les décrochés de toits du hameau du pont



l'organisation du bâti au Castellàs



une fenêtre sur le paysage créée par les bâtiments

L'exemple du hameau du Pont sur la commune d'Aiguines



Quelques photos du hameau du pont

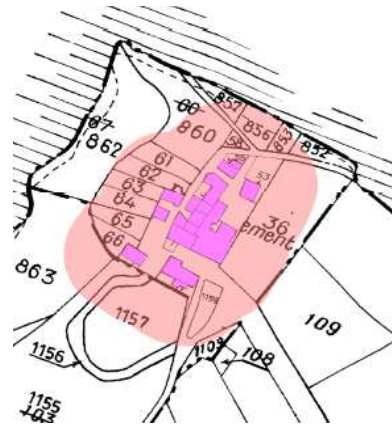
L'exemple du hameau du Pont sur la commune d'Aiguines

Le hameau du Pont présente toutes les caractéristiques d'un **hameau traditionnel ayant préservé son caractère rural** et témoigne du passé historiquement agricole de la commune d'Aiguines.

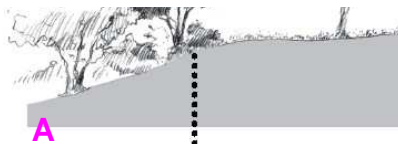
Le bâti est ancien, constitué de **maisons individuelles accolées, type maisons de village** (hauteur R+1) auxquelles s'adossent ponctuellement quelques granges et cabanons. La quasi totalité du bâti existant à été transformé à usage d'habitat.

La bonne intégration du bâti à l'environnement est assurée par une **inscription du bâti dans la pente** et une **végétalisation importante** des abords constructions, qui assure la transition avec l'environnement boisé du hameau.

Si la plupart des habitations disposent d'un espace privatif, on observe par ailleurs une **imbrication fréquente des espaces privés et collectifs** : aménagement et végétalisation de l'espace collectif par l'initiative privée (voiries, chemins, espaces de stationnement), ouverture des espaces privatifs sur l'espace collectif (clôtures basses, voire absence de clôtures...)



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



proximité immédiate d'un couvert végétal dense à la sortie du hameau

les 'grandes' parcelles de jardins sont tournées vers l'extérieur du hameau

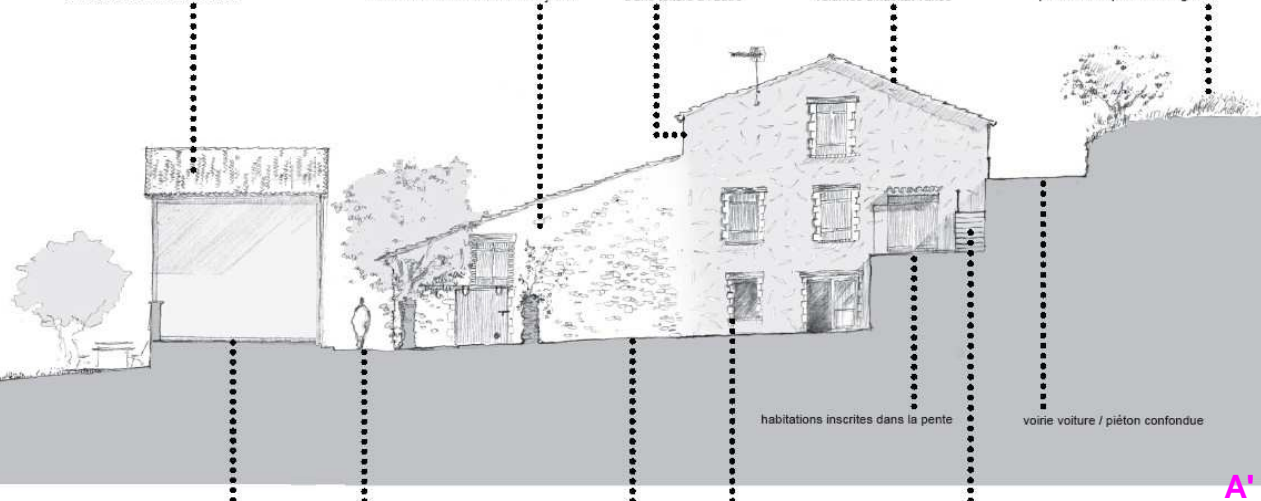
différence d'orientation du bâti

diversité des revêtements de façades

jeux de décrochés d'une toiture à l'autre

volumes d'habitat variés

proximité du parcellaire agricole



habitations inscrites dans la pente

voirie voiture / piéton confondue

imbrication de l'espace public/privé

système de voirie piétonne

diversité de revêtement de sols

qualité de finition des bâtiments

système de voirie piétonne

Tache urbaine à vocation principale de logements : environ 0,8 ha
 Nombre de logements estimé : 15
 Soit une densité d'environ 18 logements/ ha

L'exemple du hameau du Castellas sur la commune de Sainte Croix du Verdon

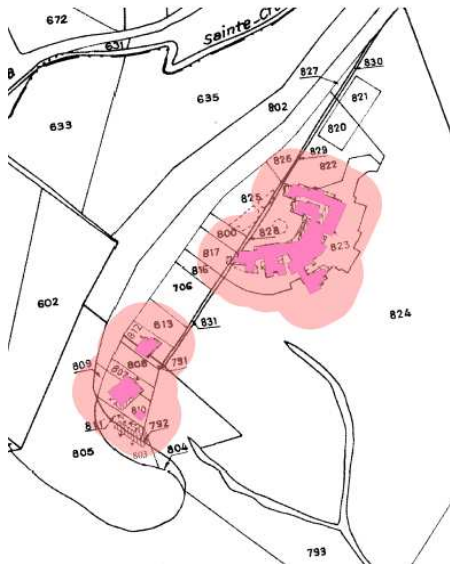




Créé dans les années 70, le hameau a fait l'objet d'une conception particulièrement soignée. Sa **morphologie, calquée sur celle du village** donne au hameau une **silhouette villageoise parfaitement intégrée à l'environnement**.

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

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

Tache urbaine à vocation principale de logements : environ 1 ha
Nombre de logements estimé : 60 (source : bilan des réalisations de la ZAC)
Soit une densité d'environ 60 logements/ ha



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



Typologie d'un hameau nouveau intégré à l'environnement au sens de la loi Littoral

La loi Littoral ne donne **pas de définition précise** du hameau nouveau intégré à l'environnement. Toutefois, plusieurs guides techniques et éléments de jurisprudence précisent cette notion..

→ Des principes de localisation clairs

Il peut être construit **sur un site vierge ou à partir de quelques constructions existantes**. Sa création suppose un travail de composition urbaine précisant l'implantation, le volume et l'architecture des constructions, ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs dans un enjeu d'intégration paysagère. Le projet sera traduit dans les OAP et le règlement du PLU.

En tout état de cause, les hameaux nouveaux ne sont autorisés **ni dans les espaces remarquables du littoral, ni dans les coupures d'urbanisation, ni dans la bande littorale**. Le projet de hameau nouveau ne doit en aucun cas générer de mitage.

→ Une morphologie à adapter aux traditions locales

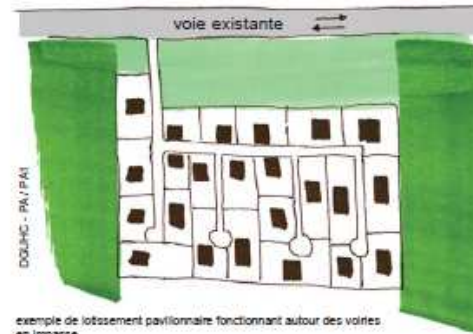
La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent des traditions et du contexte local et aucune définition générale et nationale ne peut y être apportée.

La morphologie de hameau est traditionnellement caractérisé par :

- un **petit groupe d'habitation** pouvant comprendre d'autres types de constructions,
- **isolé et distinct du bourg**,
- une **organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée**

De manière générale il est admis que la taille du hameau doit être inférieure à celle de la principale entité urbaine de la commune, sans qu'un seuil minimum ou maximum de construction soit précisé par la loi. Toutefois, une moyenne de 15 à 20 constructions est généralement admise.

► Ce n'est pas un hameau nouveau



Un lotissement pavillonnaire isolé, de conception banale et sans relation avec le contexte paysager dans lequel il s'inscrit, ne peut pas être considéré comme un hameau nouveau au sens de la loi Littoral.

Par exemple, c'est particulièrement le cas des lotissements construits autour de voiries en impasse.

Sources : *Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral - Ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer - juillet 2006*

Principes de morphologie urbaine pour le hameau nouveau de Champerlan

Les sources d'inspirations locales présentées plus haut laissent un large champ d'interprétation à la notion locale de hameau : du groupement rural de très petite taille, à l'opération d'habitat intermédiaire d'une soixantaine de logements, du chemin rural aux venelles piétonnes aménagées, ... Elles présentant toutefois des caractéristiques communes dans la compacité du bâti, l'adaptation à la topographie et l'intégration paysagère.

Des principes urbains pour la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, adaptés aux enjeux de la commune d'Aiguines et aux spécificités du site de Champerlan, et issus du croisement des dispositions de la loi Littoral et des exemples locaux sont proposés ici.

	Caractéristiques	Implications
Le tissu urbain	Taille	Taille modeste des bâtiments en hauteur (R+1 maximum) et en emprise au sol. Nombre de construction réduit au regard de la taille du village, mais enjeu de réponse aux besoins en logements de la commune qui ne peuvent être satisfaits en continuité de l'urbanisation existante : une quarantaine de logements nécessaires – Priorité au développement du site Nord et développement au Sud dans une deuxième phase.
	Regroupement des constructions	Un tissu urbain dense et compact, de type villageois : maisons de village, individuel groupé densité nette de 20 à 25 logements/ha.
	Trame urbaine	Une organisation interne clairement identifiée, structurée à partir de plusieurs espaces collectifs. Morphologie en appui sur les éléments structurant et/ ou identitaires du site (topographie, terrasses, boisements...) - Préservation des marqueurs de l'identité rurale.
	Présence d'espaces non bâtis	Articulation des espaces privés et publics avec prédominance de l'espace public – végétalisation. => Préservation des franges boisés du site pour maintenir une intégration paysagère optimale.
La destination des constructions	Logement	La vocation principale du hameau est l'habitat, la typologie des logements devra être particulièrement adaptée à la résidence principale : prédominance de T3.
	Autres usages	Le hameau permettra l'implantation d'activités complémentaires et compatibles avec la vocation d'habitat (type bureaux, services...).
Les équipements et voirie	Réseaux	Une mini station d'épuration sera créé pour accompagner le développement du hameau nouveau, mais également de l'ensemble des constructions (existantes et futures) du quartier Champerlan.
	Voie et cheminements doux	Le hameau ne doit pas être enclavé : aménagement de l'accès depuis la RD 19 à prévoir, création d'une liaison piétonne avec le village. Circulations interne : calibrage adapté de la voirie, généralisation des bouclages, cheminements piétons et partagés. Prise en compte des besoins en stationnements : au moins 1 place de stationnement collectif par logement + stationnements privatifs

3. PROJET DE HAMEAU NOUVEAU INTEGRE A L'ENVIRONNEMENT

Atouts paysagers et opportunités du site

Les terrains situés en entrée Nord du site de Champerlan (parcelle communale n°361 et parcelles n°753 et 786 partiellement cultivées de chênes, ainsi que la n°360 pour partie) présentent des caractéristiques favorables à l'implantation d'un hameau nouveau.

La **topographie en pente douce** permet des facilités pour le développement de l'urbanisation.

De plus, la zone n'est **pas concernée par les covisibilités lointaines** de par sa topographie et sa localisation : en contrebas de la RD 19, entourée d'un cordon boisé et isolée des vues depuis le lac de Sainte Croix par la zone mixte urbanisation/ boisement située à l'Ouest du site.

Une **liaison piétonne** est potentiellement envisageable **entre ce site et le village**, le long de la RD19 ou à travers la truffière.

Le **patrimoine végétal existant** est un **support important pour la structure du hameau nouveau et son intégration paysagère** : les lisières boisées en bordure de voirie dissimuleront les nouvelles constructions, les chênes truffiers et arbres isolés pourront voir leur fonction évoluer dans le projet en devenant des éléments d'appui pour la création d'espaces publics par exemple.

Mais située en entrée de site, la zone pressentie pour le hameau nouveau présente toutefois des **enjeux forts d'intégration paysagère** auxquels des techniques d'aménagement et d'architecture vont permettre de répondre.

L'objectif est une inscription de ce noyau urbain en cohérence avec le bâti existant et la physionomie du site.

Vue sur le site d'implantation du hameau nouveau depuis l'extrémité Nord-Est : pente douce et patrimoine végétal important



Contraintes d'aménagement

Les principales problématiques du site de Champerlan en vue de son urbanisation sous la forme d'un hameau nouveau relèvent des **accès et circulations véhicules**.

En effet, le **carrefour entre la RD et le chemin d'accès** au site est actuellement peu fonctionnel. En provenance ou en direction du Sud, le virage à effectuer présente un angle trop serré. Il s'agira d'un point primordial à aménager et sécuriser, avec les contraintes d'un talus important. Cependant, la commune a d'ores et déjà anticipé ce réaménagement par la mise en place d'emplacements réservés dans le cadre de son Plan Local de l'Urbanisme et d'échanges avec les services de la DDTdu Var.

Par ailleurs, la voirie actuelle longeant le site de projet est d'une largeur réduite, rendant le **croisement des véhicules difficile voire impossible** sur certains tronçons. **Le projet de hameau nouveau devra intégrer cette contrainte par un plan de circulation adapté**, partant du principe que l'élargissement de la voie est rendu quasi impossible du fait des restanques existantes (différence de niveau entre le terrain à construire et la circulation) mais aussi des franges boisées intéressantes à préserver. De plus, cette voie d'accès est sans issue, ne permettant pas un bouclage avec la RD19. Cette contrainte se cumule avec les précédentes et confirme la nécessité d'une réflexion fine sur les circulations dans le futur projet.

A proximité du site de projet, du bâti délabré dévalorise le paysage naturel dans lequel il s'inscrit. Il s'agit d'un point noir visuel que le projet cherchera à dissimuler.

Carrefour d'accès au site de Champerlan dont la configuration est problématique



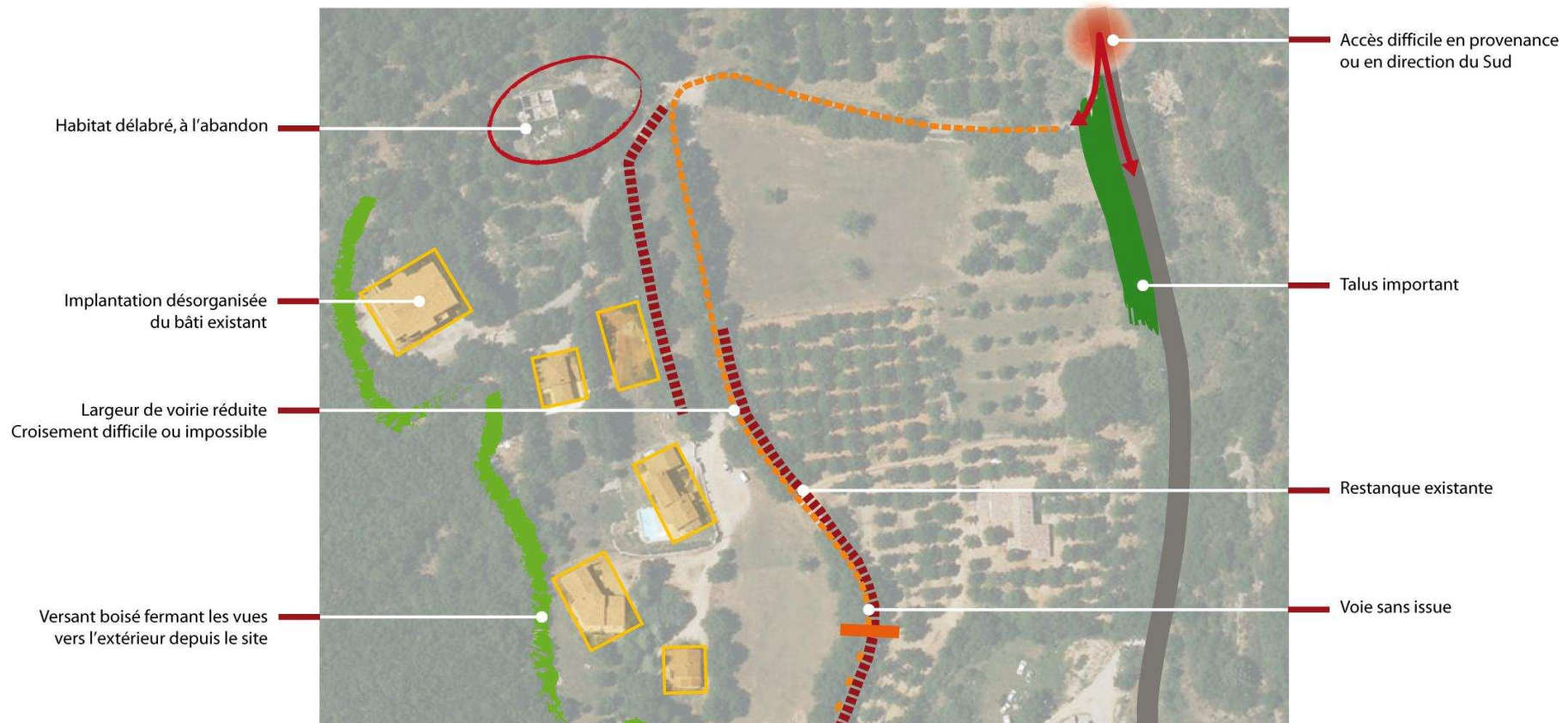
Voirie étroite entre une restanque et un alignement d'arbres



Bâti délabré en bordure de site



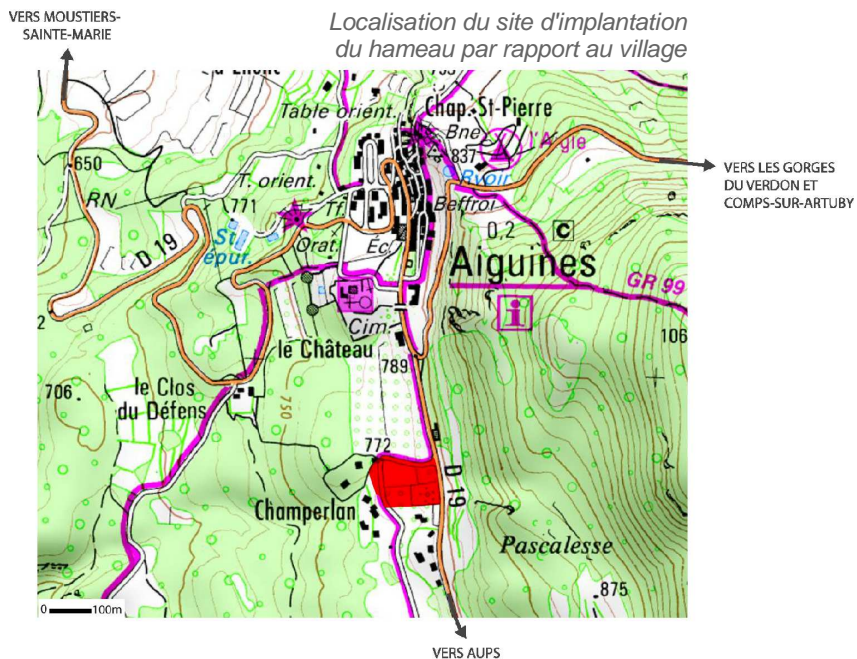
Contraintes d'aménagement



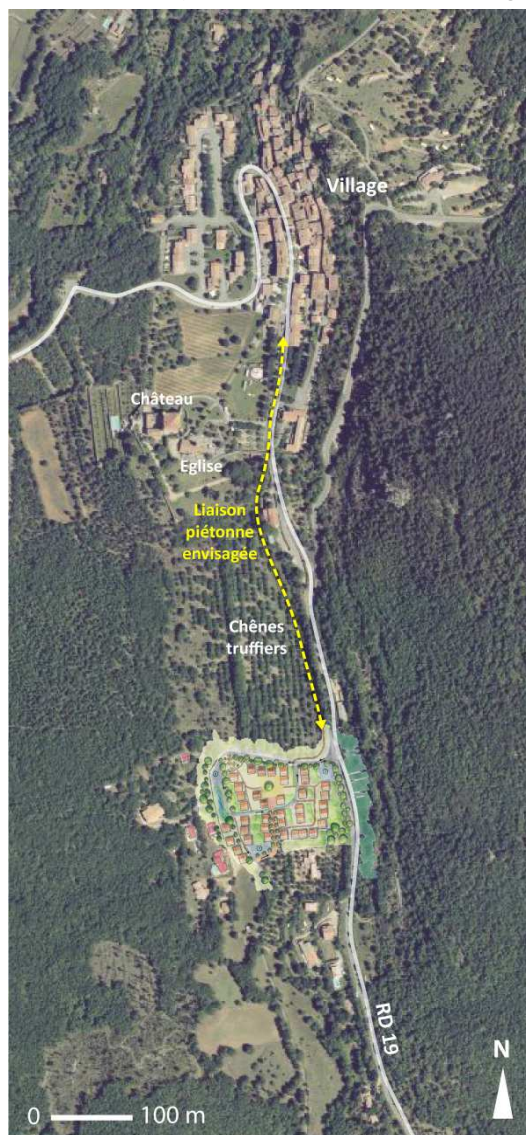
Insertion d'un exemple de projet

S'insérant dans une clairière existante, le hameau nouveau intégré à l'environnement proposera **une forme et une taille de bâti inspirées du centre-village** ainsi que des hameaux existants autour du lac de Sainte Croix.

Ce site est idéal de par sa forme, sa proximité au centre et sa faible visibilité depuis le lac et le village d'Aiguines. En effet, le couvert végétal dense qui cerne le site permet de filtrer les vues depuis l'extérieur. Il s'agira de préserver au maximum cette végétation, et notamment l'espace planté de chênes truffiers séparant le village du secteur de Champerlan. Cette transition paysagère et coupure visuelle entre les deux entités pourra être le support d'une future liaison piétonne entre ces deux sites urbanisés.



Insertion du projet proposé et lien avec le village



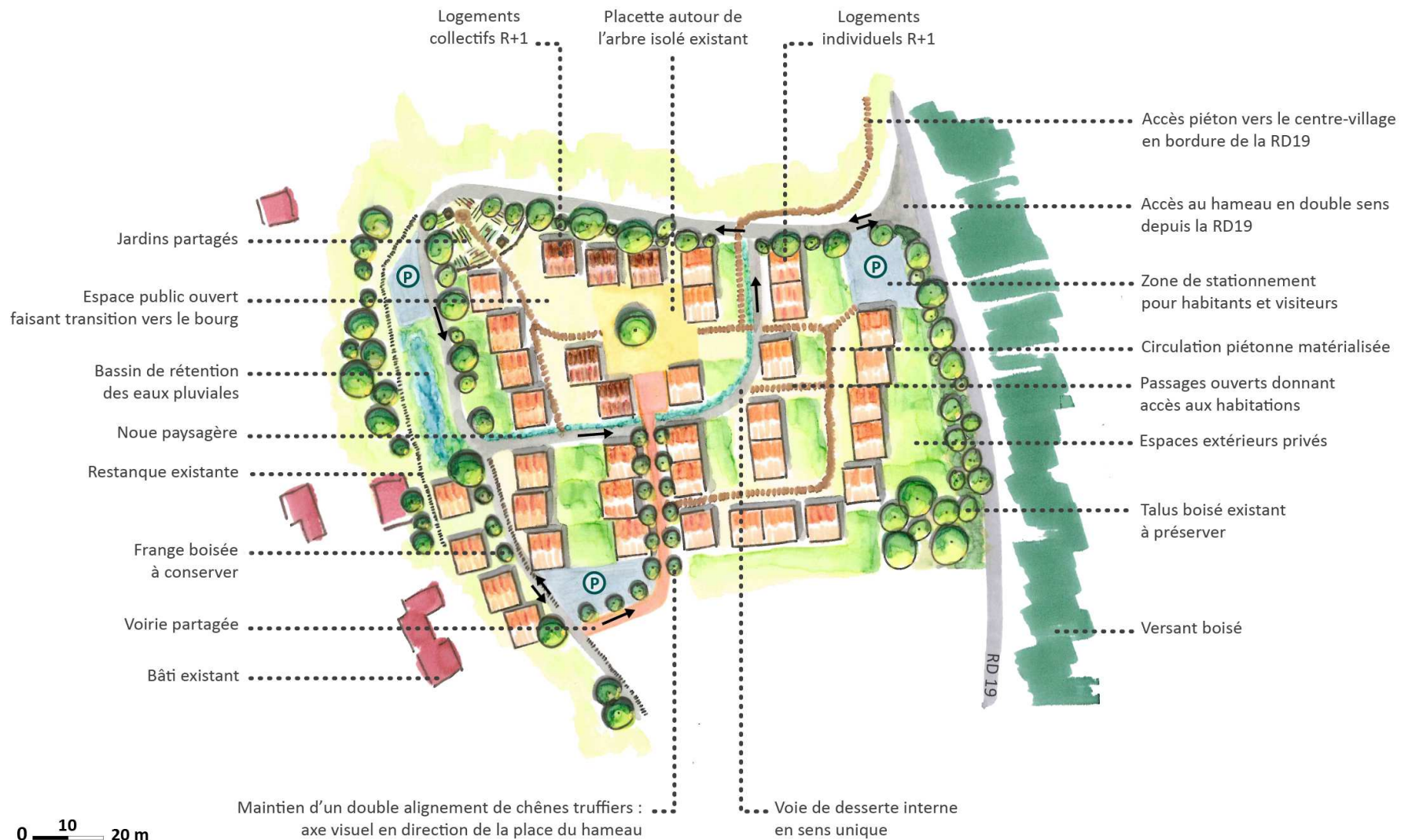
Pour approfondir ce travail d'étude d'implantation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, le parti pris a été de proposer "une forme d'aménagement".

Cette forme n'est pas un projet d'aménagement de la zone.

Il s'agit d'une "pré-esquisse", outil permettant de tester et visualiser la faisabilité et la cohérence des différentes caractéristiques issues de l'étude de hameau du Pont tentant de définir la notion de hameau.

Cette pré-esquisse permettra ensuite l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (instituée dans le cadre du PLU d'Aiguines).

Hameau Champerlan : Pré-esquisse



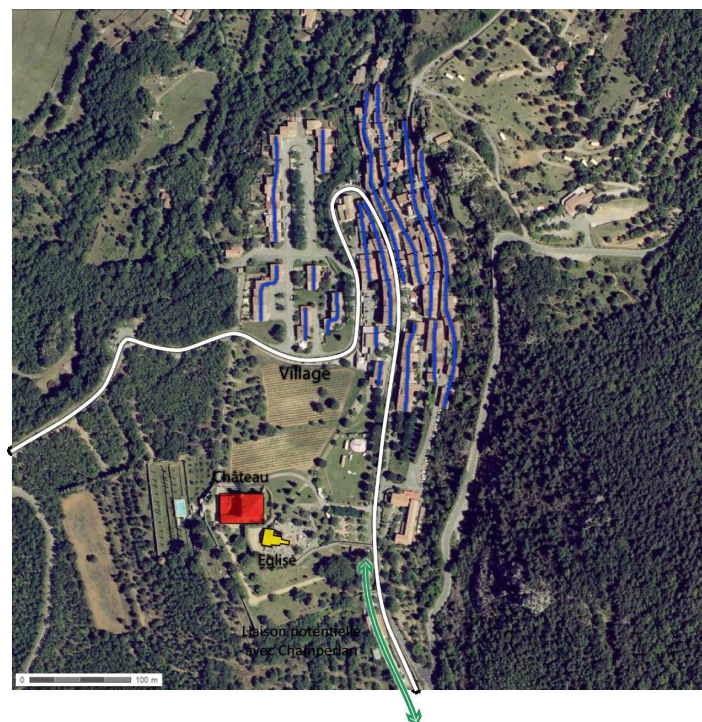
Principe d'ordonnancement, formes et volumes

Pour éviter un « effet de lotissement » et une impression d'uniformité, les constructions devront proposer **des formes et des volumes variés**, à l'image de la diversité du bâti du centre ancien.

Dans cette optique, les constructions présenteront une mixité de volumes permettant d'accueillir une, deux voire trois habitations ainsi que d'éventuels commerces de proximité en rez-de-chaussée. Pour reprendre la morphologie du village, les volumes les plus importants se trouveront au centre du hameau, autour d'un espace public ouvert tandis que les extrémités du site proposeront des habitations individuelles au volume plus restreint. **Ce gradient de densité et de volumétrie du bâti permettront la distinction d'un cœur de hameau et, de fait, de donner de la lisibilité à son organisation spatiale.**

L'alignement devra également être mis en question pour respecter au mieux la topographie existante. En revanche, des **jeux de décrochés** permettront d'atténuer la linéarité souvent induite par une typologie dense.

Implantation linéaire du bâti dans le village



Maisons individuelles du lotissement de la Ferrage, à l'Ouest du village



Bâti dense et imbriqué du cœur de village



Principe d'ordonnancement, formes et volumes

Petit collectif en R+1
au Nord et Sud de
l'espace public

Maisons individuelles
en R+1 intercalées
avec jardin privé



L'inscription dans la pente

Le site convoité pour le projet de hameau nouveau présente une topographie douce avec une pente de l'Est vers l'Ouest.

L'implantation du bâti sera réfléchi de manière à reprendre l'organisation du centre-village mais aussi et surtout à **épouser au mieux le modelé du terrain existant**. L'insertion dans le site en sera d'autant plus réussie et les coûts de réalisation optimisés par des terrassements limités.

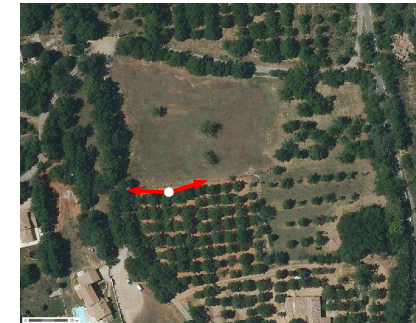
Aussi, les habitations seront disposées en **rangées Nord-Sud** et leur hauteur, tout comme leur positionnement intercalé, permettra d'optimiser les vues d'un rang à l'autre depuis le haut vers le bas du site.

Là où la topographie se fait plus marquée, des **jeux de niveau par des escaliers en pas d'ânes ou des gradines** permettront des transitions douces d'un endroit à l'autre.

Exemple de gradine



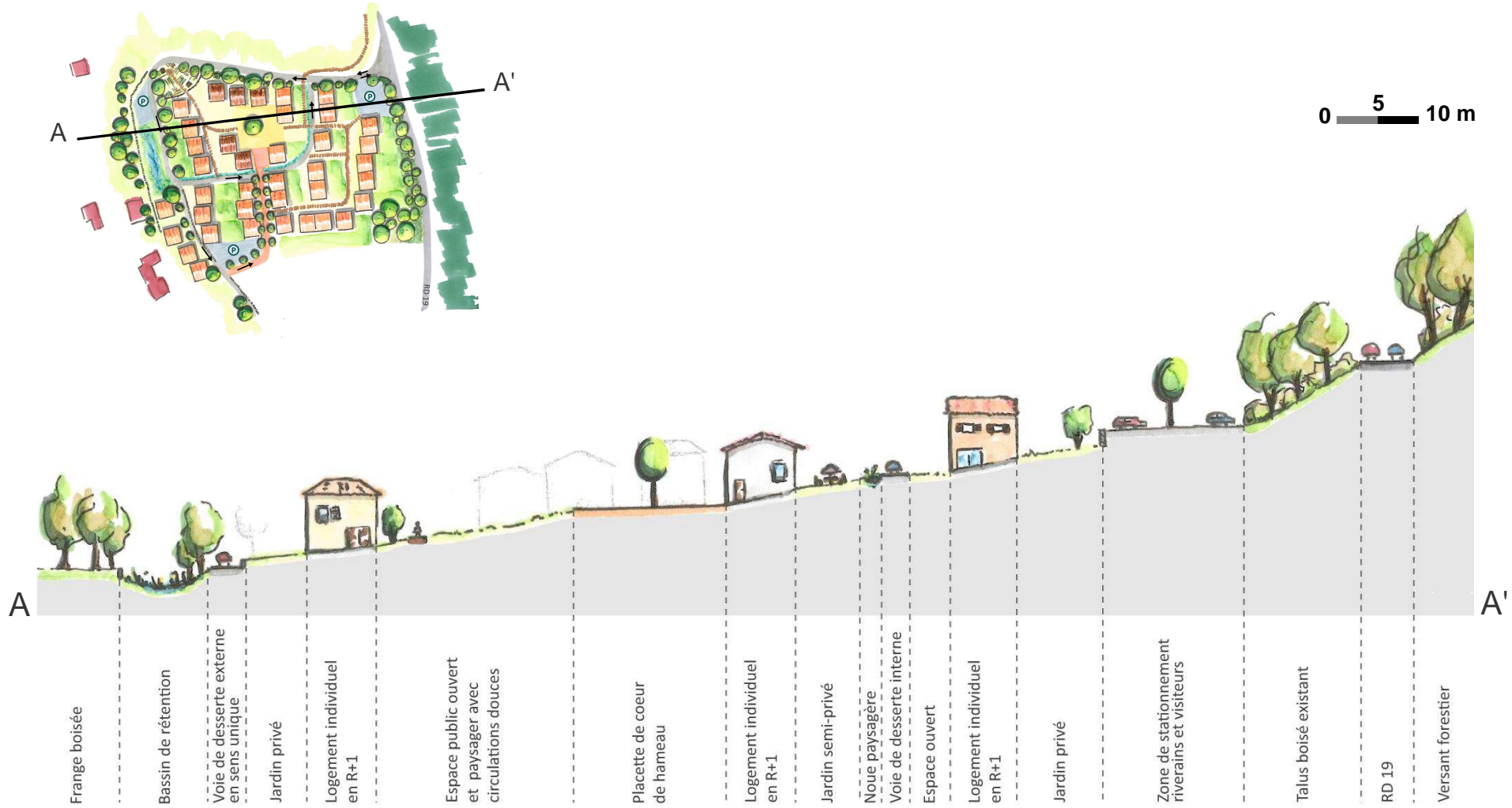
Localisation de la prise de vue



Panorama montrant la pente douce Est-Ouest du terrain



L'inscription dans la pente : coupe de principe Ouest-Est



La trame végétale

L'espace choisi pour la création de ce hameau nouveau possède un écrin végétal qu'il s'agira de préserver pour limiter l'impact visuel des futures constructions, et ainsi assurer une intégration à son environnement.

Pour renforcer la connexion entre bâtiments et nature, le **travail des lisières** avec la chênaie pubescente existante entre le site de Champerlan et le vieux village devra être soigné. On peut imaginer un départ de **chemin à travers la forêt** rejoignant le village.

En outre, la vue vers l'église et le château d'Aiguines constitue de plus un **point d'appel fort** depuis Champerlan, incitant à emprunter cette direction.

Axe visuel vers l'église et le château



Exemple de chemin pédestre pouvant être mis en œuvre dans le projet entre le hameau et le village



Croquis du cheminement piéton à créer en direction du bourg



La trame végétale

Pour conserver l'esprit du lieu et une partie de ce patrimoine végétal, **un double alignement de chênes truffiers pourra être maintenu**, et servir d'axe principal de l'intention de projet.

Cela permettra de marquer l'entrée dans le hameau nouveau et d'orienter les vues vers l'espace public.

Double alignement de chênes truffiers pouvant être maintenu dans le projet et croquis d'ambiance de la proposition d'aménagement



La trame végétale

Les **franges boisées** du site, en bordure de voirie, constituées de chênes et autres espèces forestières, seront majoritairement conservées.

L'espace public pourra s'organiser autour d'un **arbre isolé** existant si son état phytosanitaire le permet, ou bien d'un nouveau sujet au port imposant replanté en lieu et place.

Des **arbres isolés** ou **des bosquets** pourront être plantés à proximité des constructions ainsi que sur les parkings pour limiter leur visibilité depuis les points hauts.

Frange boisée située au Nord du site d'implantation



Arbre central pouvant être maintenu dans le projet comme élément central de la place du hameau



Exemple d'aménagement autour de l'arbre central



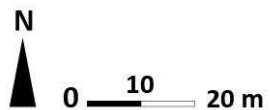
La trame végétale

Franges boisées conservées
en bordure de voirie

Arbre isolé structurant la
place du cœur de hameau

Bosquets d'arbres maintenus
à l'Est et Ouest du terrain
permettant d'intégrer le projet

Double alignement de chênes
truffiers conservé et encadrant
la voirie partagée, axe principal
donnant sur la place publique



Les jardins et espaces extérieurs semi-privés

Le travail sur l'articulation entre architecture et espaces extérieurs, logis et jardins, espaces publics et privés est une des caractéristiques les plus importantes des hameaux.

Ce point devra être mis en scène par le projet pour proposer des espaces clairement publics et privés, mais aussi des lieux où les deux fonctions pourront se mêler à l'envie. Que l'espace extérieur soit une rue, un chemin, un jardin, une terrasse, un balcon, un potager,...

L'imbrication entre public et privé sera une des conditions sinequanone de réussite de l'intégration de ce projet de hameau nouveau.



Exemples de terrasses aménagées et de rez de jardins privés devant le bâti



Exemple d'espace semi-privé entre les habitations



Les espaces publics et circulations douces

Lien piéton vers le centre-
village en bordure de la RD19

Jardins partagés

Espace public ouvert

Placette centrale
de cœur de hameau

Passage ouvert donnant
accès aux habitations

Circulation piétonne

Voie partagée
véhicules/modes doux



Les espaces publics

Les espaces publics sont rassemblés au Nord-Ouest du site de projet. Une zone plus centrale qui s'organise autour d'un arbre isolé existant offre un **espace ouvert de jeu pour les plus petits et de détente/promenade pour les plus grands**. Entouré d'un bâti plus volumineux (petit collectif en R+1) éventuellement associé à des activités économiques, cet espace a une vocation de « **place** » de **cœur de hameau, à la fois sécurisante et vivante**.

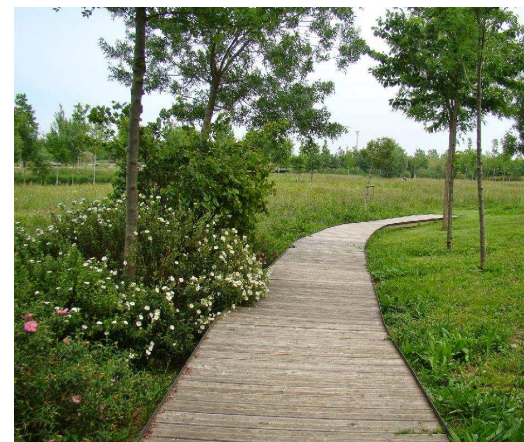
En prolongement de cet espace, le coin Nord-Ouest du site est lui aussi laissé ouvert avec une circulation piétonne appelant au lien avec le village. Cette zone, plus proche des cordons boisés entourant le site d'urbanisation mais aussi du verger de chênes truffiers au Nord, pourrait être exploitée par les habitants du hameau via des **jardins partagés**. Ce type d'initiative collective permettrait de fédérer les habitants autour d'un projet commun et de conférer au hameau nouveau sa **dimension sociale**.

Au niveau paysager, ce pourrait être une **transition douce entre l'urbain et le naturel**.



Exemple de mobilier urbain autour de l'arbre isolé central

Exemple d'espace vert public ouvert et paysager avec circulation piétonne



Exemple de jardin partagé



Exemple de placette aménagée en cœur de hameau



Le respect de l'usage et du savoir-faire des sols minéraux « méditerranéens » sera un point décisif de la qualité d'intégration de ce hameau nouveau.

Les formes traditionnelles telles que les **calades** ou les **pavages** viennent naturellement à l'esprit, mais des réinterprétations plus contemporaines de ces sols peuvent être envisagées.

Bien qu'il soit considéré comme un matériau moins noble que les pierres, le **béton proposant une finition de qualité** peut être une alternative possible moins onéreuse.

Les circulations piétonnes peuvent proposer, notamment en liaison avec les espaces naturels alentours, des **passages végétalisés**, en adéquation avec le milieu dans lequel vient s'inscrire ce noyau urbain.

Exemples de revêtements de sol pour les circulations douces internes au hameau



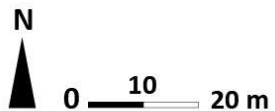
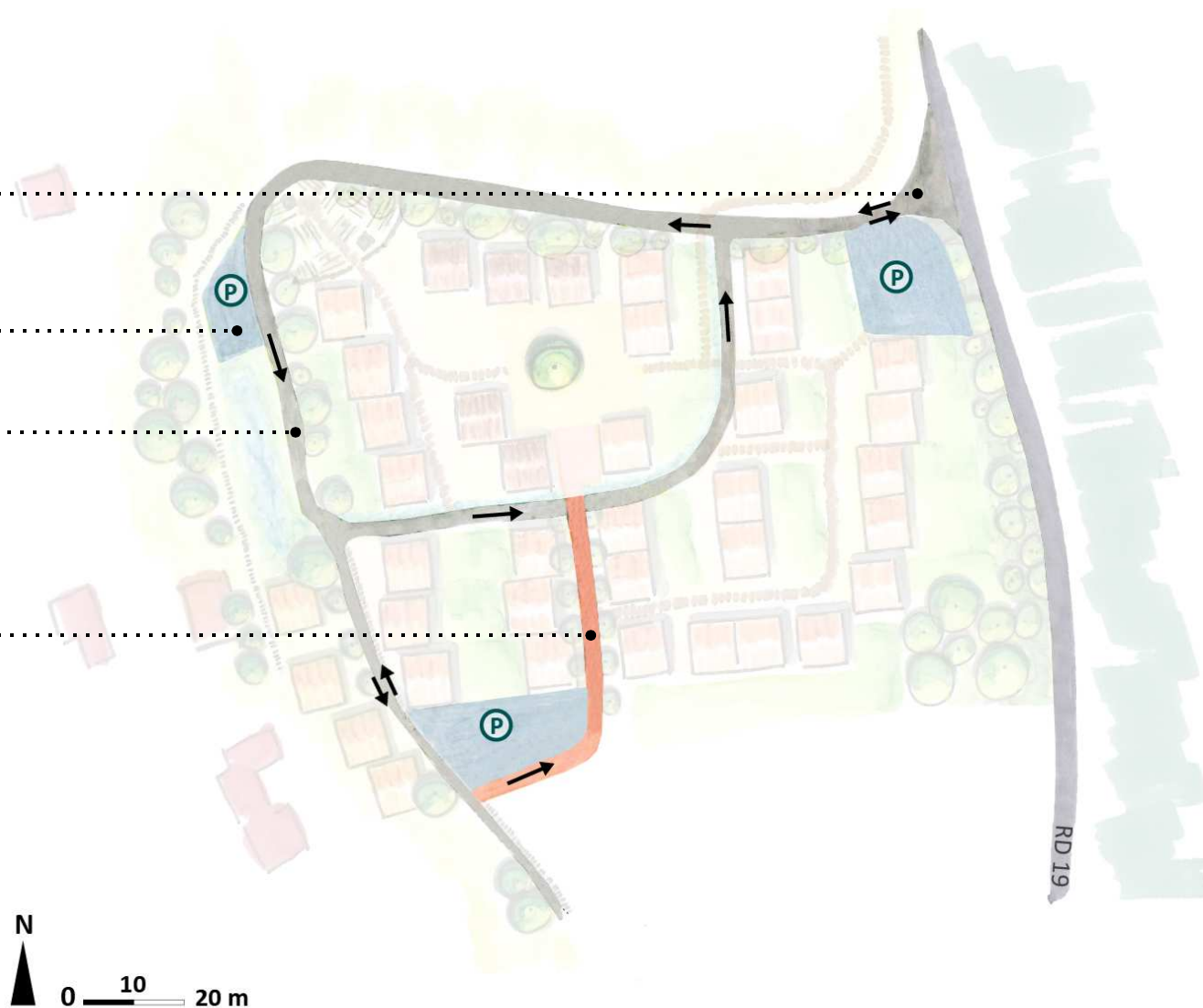
Les voies de circulation et zones de stationnement

Accès en double sens
depuis la RD19

Parkings végétalisés
pour habitants et visiteurs

Desserte véhicules
en sens unique

Voie partagée
véhicules/modes doux



Les voies de circulation et zones de stationnement

L'intégration des voiries et des stationnements sera à travailler tout particulièrement.

Cette intégration passera en premier lieu par les revêtements choisis. Aussi, les possibilités de **sols végétalisés**, partiellement ou totalement, de **revêtements poreux** permettant l'infiltration d'une partie des eaux pluviales, de l'utilisation de matériaux proposant un choix et une **qualité supérieure de textures et de couleurs** seront à étudier.

Mais l'intégration de ces trames viaires dans le projet lui-même de hameau nouveau nécessitera une réflexion sur la **typologie des voiries proposées**. Si bon nombre des circulations devront être réservées à la déambulation piétonne au sein du hameau, d'autres pourront être aménagées de manière partagée. La desserte véhicules pourra être accompagnée de **voies cyclables et piétonnes** ou encore prendre la forme d'une **voie mixte** sur laquelle tous les types de circulation cohabitent, incitant naturellement à une vitesse très réduite des véhicules, en sus de la signalisation mise en place.

Le choix des revêtements permettra de marquer les circulations véhicules, cycles et piétonnes ou encore les voies partagées. Cette matérialisation favorisera la **sécurité des usagers**. Pour exemple, les espaces de traversée de voirie pourront être marqués par des plateaux traversants de couleur et du mobilier urbain appelant la vigilance des automobilistes.

Exemples de zones de stationnement végétalisées



Exemple de voie mixte avec piste cyclable et circulation piétonne



Exemple de marquage au sol et de mobilier urbain pour les zones de traversée piétonne



Une gestion des eaux pluviales sur site

Noue paysagère en bordure de voirie

Bassin paysager de rétention des eaux pluviales

Eventuelles autres noues paysagères à mettre en place en bordure de voirie



Une gestion des eaux pluviales sur site

En plus d'un **travail sur des revêtements de sol poreux et sur une surface infiltrante majoritaire**, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer à l'échelle du site, par différents **systèmes de récupération et d'infiltration**.

Au cœur du hameau, les eaux de ruissellement pourront être collectées grâce à des **noues paysagères** longeant les principales voiries/circulations douces dont la fonction sera autant technique qu'esthétique.

L'eau récoltée par ces noues sera en partie éliminée par infiltration et l'eau résiduelle sera menée jusqu'à un **bassin de rétention en point bas** du secteur de Champerlan. Ce bassin pourra en effet s'insérer au niveau d'une dépression naturelle d'ores et déjà présente sur le site. Cette zone humide végétalisée pourra constituer un atout paysager et écologique à proximité du hameau nouveau.

Schéma de principe et exemple de noue paysagère pour la collecte des eaux pluviales



les noues champêtres :
récupération et tamponnement des eaux pluviales le long des circulations

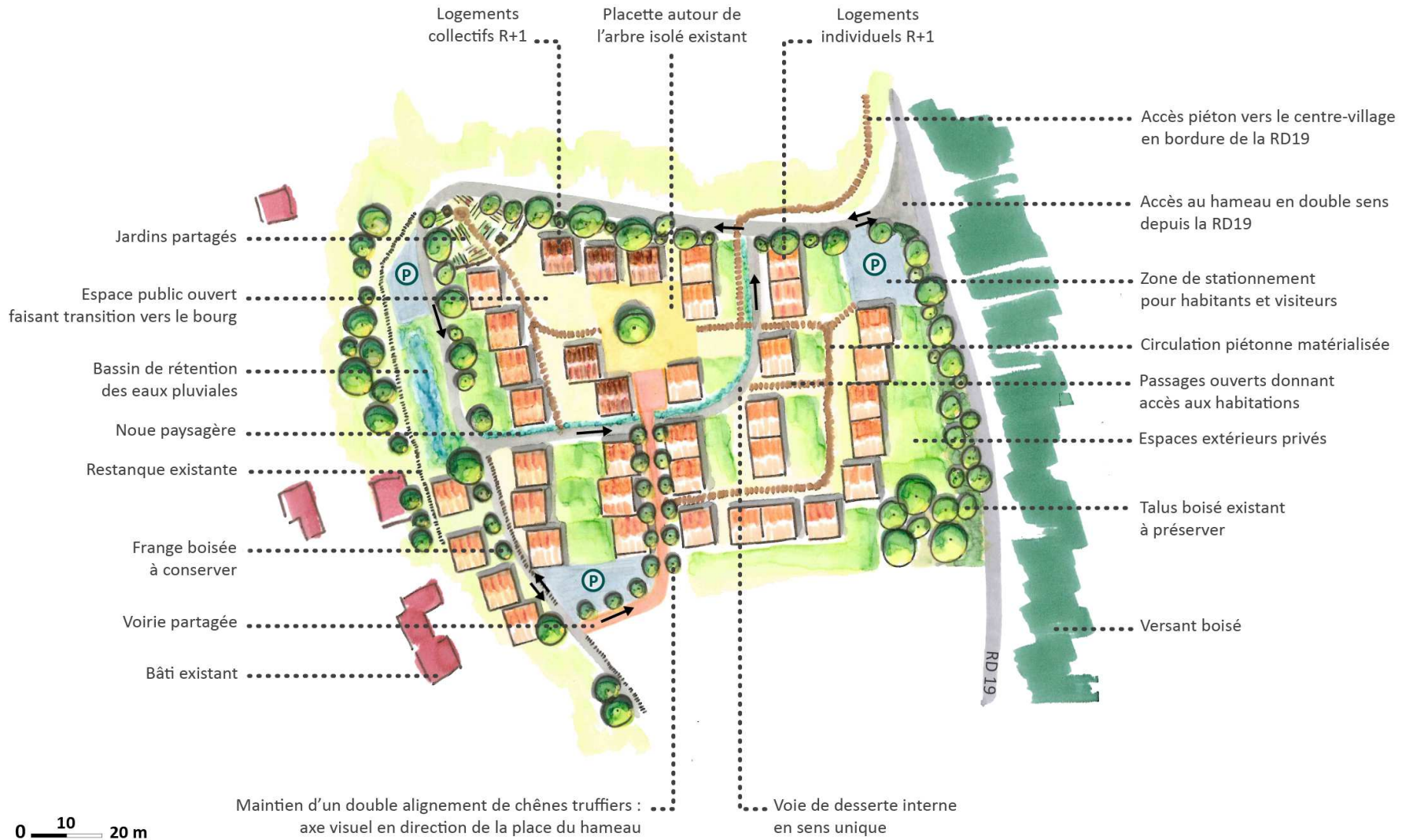
Exemple de bassin de rétention des eaux pluviales



Dépression existante en contrebas du terrain de projet, côté Ouest, pouvant servir à la rétention des eaux de ruissellement résultant du hameau nouveau



Quartier Champerlan – Partie Nord – Pré-esquisse



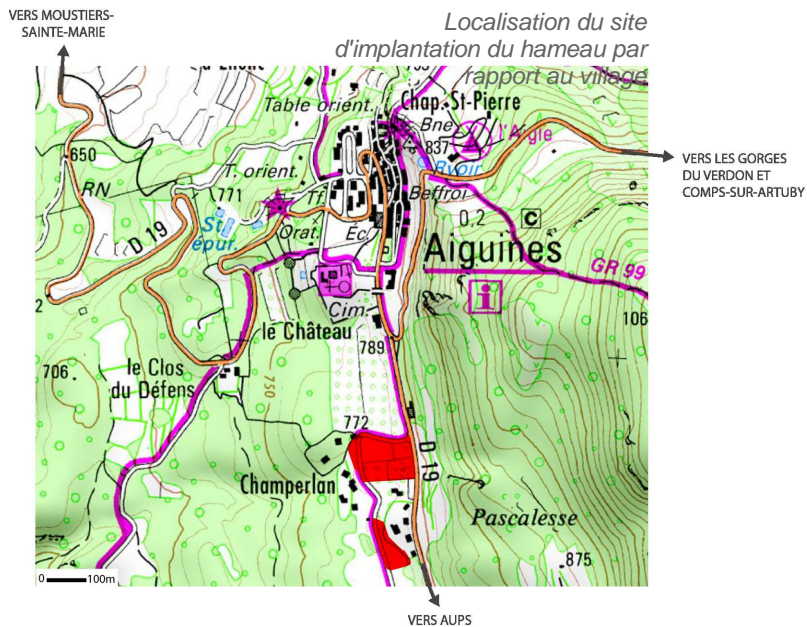
Insertion de la zone 1AU en partie Sud du quartier

Un second site d'urbanisation est programmé au Sud du quartier Champerlan. Une réflexion autour de ce second site apparaît nécessaire pour deux raisons :

- L'urbanisation de ce secteur s'avère primordiale pour répondre au besoin en nouvelles constructions induit par le taux de croissance fixé par la commune dans le cadre de son PLU,
- La réflexion autour du devenir du quartier Champerlan nécessite une vision d'ensemble du quartier, qui passe par l'intégration au projet du bâti existant, mais également par le traitement de chacune des franges du quartier.

En cohérence avec le projet de hameau nouveau, l'objectif pour le secteur Sud est de reprendre les mêmes codes/orientations d'aménagement que celles qui ont été définies pour le projet de hameau nouveau, et notamment :

- Insertion dans la topographie du site avec préservation des restanques et inscription du bâti dans la pente,
- Bâti de volume modeste et implantation dans la logique de l'existant,
- Préservation des masques végétalisés,
- Réflexion autour de la circulation des véhicules et de piétons.



Insertion du projet proposé et lien avec le village

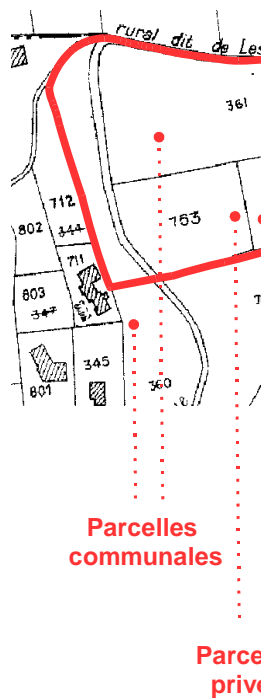


Quartier Champerlan - Partie Sud – Pré-esquisse



4. L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Contexte foncier



Pour l'instant seules les parcelles correspondant à la moitié Nord du hameau nouveau (n°361), ainsi que la parcelle à l'Ouest du chemin Champerlan (n°361) appartiennent à la commune. Les deux parcelles qui constituent la partie Sud du projet de hameau nouveau sont privées (n°753 et 786).

En réponse à cette problématique de maîtrise foncière sur ce secteur, **le projet propose un phasage en deux étapes**. La première phase (Nord) pourra donc être réalisée de façon **indépendante**. Son fonctionnement général a été étudié de sorte à pouvoir être autonome, notamment en termes de voirie et de gestion des eaux pluviales.

OAP Champerlan : Secteur Nord



RD 19

Chemin existant

Restanques à préserver



Mini station d'épuration à réaliser

HAMEAU CHAMPERLAN (nord)

Emprise du projet (parcelles n°361, 753, 786 et 360 pour partie)

Principe d'implantation du bâti
Individuel et intermédiaire - R+1
Densité de 20 à 25 lgts/ha

Espaces publics ouverts

Liaison piétonne avec le village

Franges végétales / bosquet à maintenir

Alignements de chênaie à préserver

Carrefour à réaménager

Voirie à double sens
Desserte du quartier Champerlan

Voirie à sens unique
Desserte interne du quartier Champerlan

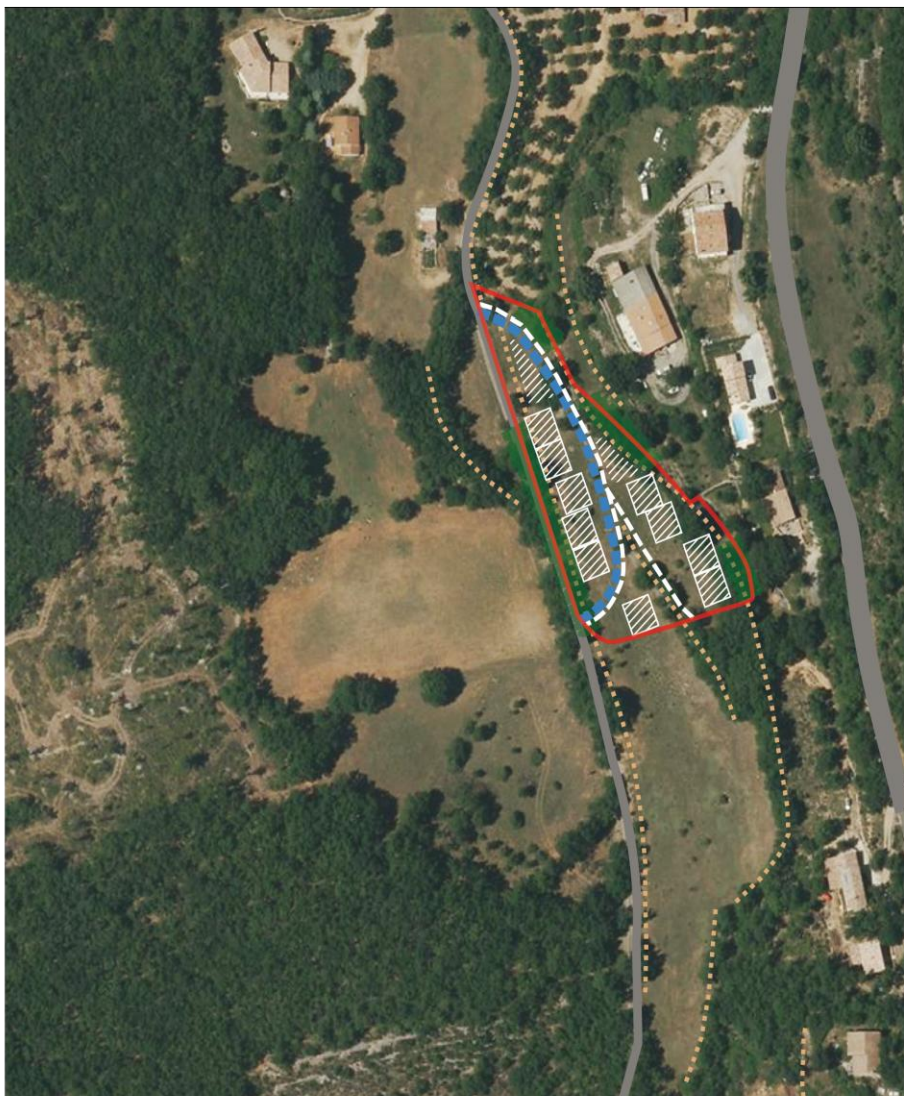
Voirie partagée

Chemins doux

Servitude de passage

Emplacements de parking

Bassin paysager de rétention des
eaux pluviales



RD 19
Chemin existant
Restanques à préserver

Hameau Champerlan (sud)

Emprise du projet (parcelle n°368 pour partie)

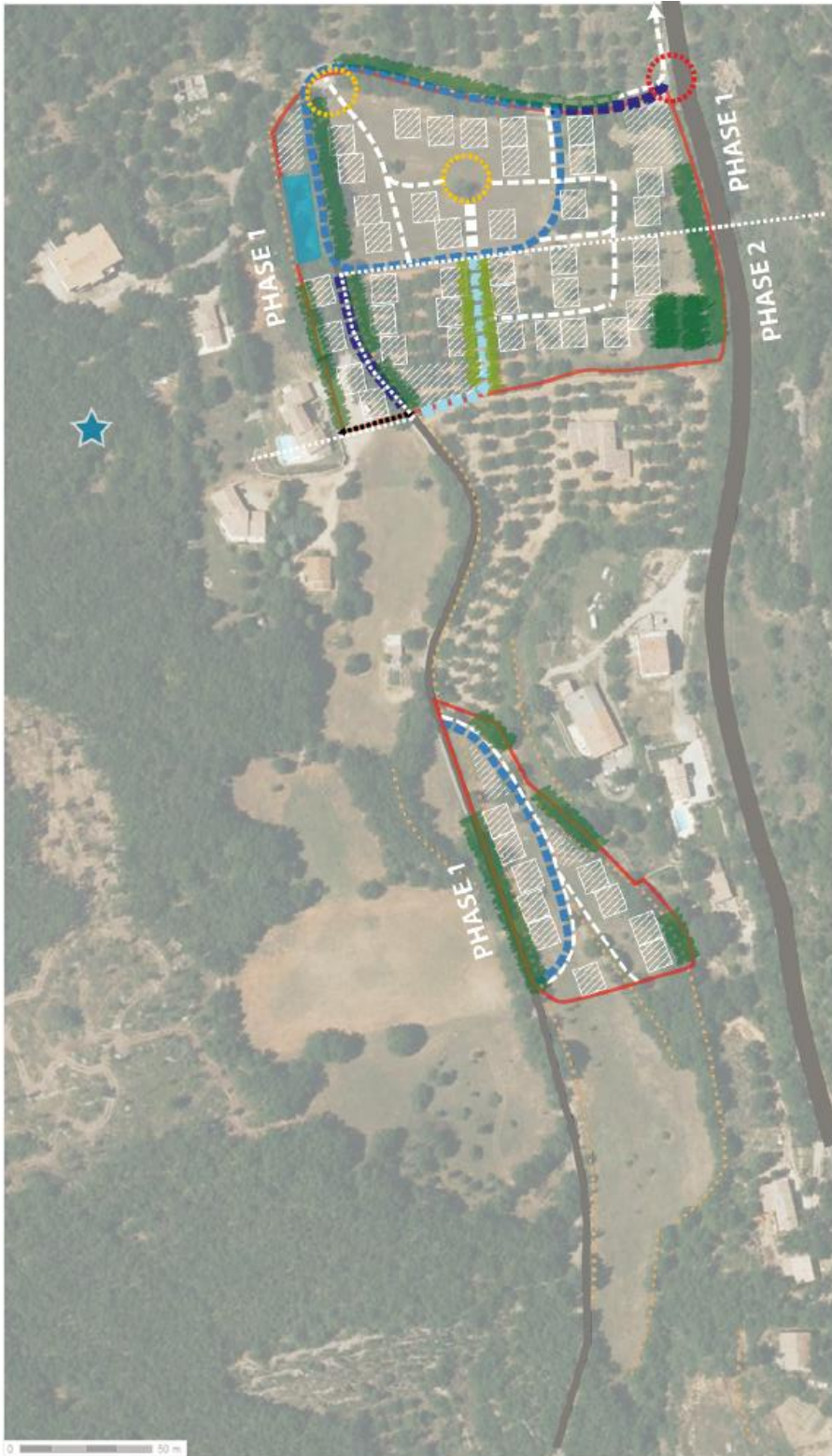
Principe d'implantation du bâti
Individuel - R+1
Densité de 20 à 25 lgts/ha

Voirie à sens unique
Desserte interne du quartier Champerlan

Cheminevements doux

Franges végétales / bosquets à maintenir

OAP Champerlan : Vue d'ensemble



- RD 19
- Chemin existant
- Restanques à préserver
- ★ Mini station d'épuration à réaliser

HAMEAU CHAMPERLAN (nord)

- Emprise du projet (parcelles n°361, 753, 786 et 360 pour partie)
- Principe d'implantation du bâti Individuel et intermédiaire - R+1 Densité de 20 à 25 lgts/ha
- Espaces publics ouverts
- Liaison piétonne avec le village
- Franges végétales / bosquet à maintenir
- Alignements de chênaie à préserver
- Carrefour à réaménager
- Voie à double sens
Desserte du quartier Champerlan
- Voie à sens unique
Desserte interne du quartier Champerlan
- Voie partagée
- Chemineurs doux
- Servitude de passage
- Emplacements de parking
- Bassin paysager de rétention des eaux pluviales

Hameau Champerlan (sud)

- Emprise du projet (parcelle n°368 pour partie)
- Principe d'implantation du bâti Individuel - R+1 Densité de 20 à 25 lgts/ha
- Voie à sens unique
Desserte interne du quartier Champerlan
- Chemineurs doux
- Franges végétales / bosquet à maintenir