

BAUDUEN

Plan local d'Urbanisme



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Document n°3

OAP

Prescription du PLU : DCM du 14/05/2008

Arrêt du PLU : DCM du 15/02/2017

Approbation du PLU : DCM du 26/02/2018



Orientation d'aménagement et de programmation de la zone Ue - ZA LES VALLONS: REDEFINITION DU PERIMETRE

I. Situation de la zone artisanale Les Vallons_____	4
II. Perceptions lointaines_____	5
III. Etude paysagère : les éléments paysagers à proximité de la zone artisanale_____	9
IV. Orientation d'aménagement - les intentions retenues_____	14
V. Proposition d'aménagement de la zone Ue_____	18

**Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU, grand vigne - CREATION D'UN HAMEAU ET D'UN EQUIPEMENT PUBLIC DE TYPE
ETABLISSEMENT DE REEDUCATION FONCTIONNELLE**

I. Localisation de la zone AU, le site de grande vigne_____	21
II. Perceptions lointaines du site_____	22
III. Les caractéristiques du site_____	23
IV. Les caractéristiques du site: repérage des éléments du paysage_____	25
V. Caractéristiques du site : carte de synthèse_____	26
VI. Le programme de la commune_____	27
VII . Orientations d'aménagement : les intentions retenues_____	28
VIII. Proposition d'aménagement _____	30
IX. Prescriptions d'aménagement_____	31
X. Simulation du projet_____	32

Orientation d'aménagement et de programmation du camping « LES RESTANQUES»

I. Localisation du le camping «les restanques» _____	33
II. Fiches atlas du paysage_____	34
III. Le programme du camping des restanques_____	35
IV. Caractéristiques du site_____	36
V. Intentions retenues pour l'extension du camping des restanques_____	38

**Orientation d'aménagement et de programmation de la zone Ue -
ZA LES VALLONS: REDEFINITION DU PERIMETRE**

I. SITUATION DE LA ZONE ARTISANALE LES VALLONS



Présentation de la Zone Artisanale des Vallons :

Superficie actuelle: 2,26 ha

Superficie de l'extension projetée: 0,84 ha

Superficie totale: 3,1 hectares

LA ZONE ARTISANALE

Située à 2,8 kms du centre ville, la zone artisanale des Vallons, a été édifée sur des terrains en friche à proximité de la RD 71. Le site comporte des qualités paysagères à protéger. Ces qualités de paysage ont conduit à l'installation de campings dans l'environnement proche. C'est donc un site accueillant à la fois des activités économiques et touristiques ce qui justifie l'élaboration d'une étude paysagère et d'une OAP pour soutenir le programme de la commune désirant étendre la zone artisanale actuelle, sur des terrains limitrophes, actuellement en friche.

Cette extension comprendrait en majorité des bâtiments de stockage de bateaux, mais sera aussi ouverte à l'installation d'artisans de la filière bois.

LE GRAND PAYSAGE

Le site occupe un vallon situé en aval des Terres jaunes et de collines boisées où se trouvent les campings.

La zone artisanale existante manque de structure, et les bâtiments construits ne se distinguent pas par leur qualité. Mais la présence de cordons d'arbres pallie à cet état de fait en offrant des écrans visuels dissimulant à la vue les bâtiments, et ce particulièrement à la saison touristique où les chênes blancs, caduques sont en feuille.

L'ETUDE

Elle s'attachera à présenter des objectifs d'insertion de l'extension, mais aussi de requalification de l'ensemble de la zone artisanale

II. PERCEPTIONS LOINTAINES

Perceptions depuis la RD 49

La Route Départementale RD49 offre un paysage linéaire, sorte de couloir bordé :

- à l'est par les versants boisés du plateau de Serre, sur lequel se sont implantés quelques campings. Un muret de pierre longe la RD49.
- et à l'ouest par la vallée agricole, traversée par un vallon, affluent du Lac. Quelques exploitations agricoles sont accessibles depuis la RD49.

Paysage perçu depuis la route départementale RD49 :



Paysage perçu depuis la route départementale RD49



Depuis la RD49, en contrebas du hameau de Brun, situé à 1,5 km à vol d'oiseau de la zone artisanale, les « Terres Jaunes » se distinguent. Il s'agit d'une formation géologique remarquable identifiée par le schéma départemental des espaces naturels à enjeux (Département du Var)



II. PERCEPTIONS LOINTAINES

La première perception lointaine de la zone artisanale des Vallons s'effectue depuis la RD49 au niveau du camping « Clos de Barbey », à 1 km à vol d'oiseau. Seules les toitures des bâtiments de la zone artisanale se distinguent, ainsi que les tentes permanentes du camping « Le Lac ».



La zone artisanale se situe au pied du versant des « Terres Jaunes » :



Au croisement RD 49 / RD 71, près de la station d'épuration : la zone artisanale des Vallons est à peine perceptible, et se devine au milieu de la végétation :

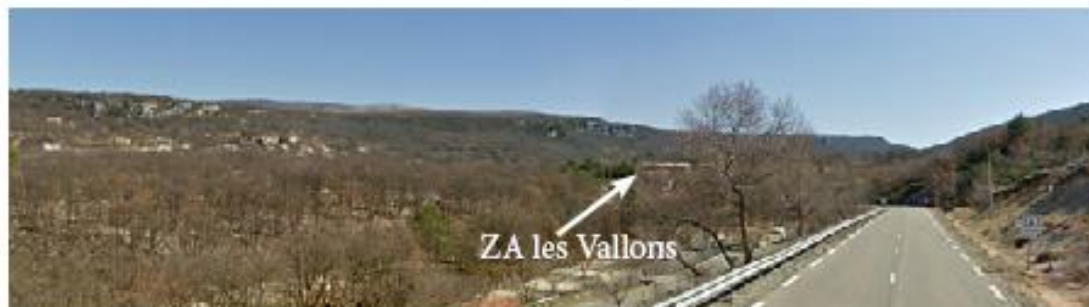


Perceptions depuis la RD 71

La RD71 est plus encaissée, cernée de talus et de boisements. La zone artisanale des Vallons est à peine perceptible, et se devine au milieu de la végétation :



Dans le sens, Baudinard -->Bauduen, depuis la RD 71, les premiers bâtiments de la zone artisanale des Vallons se distinguent :



Dans le sens, Baudinard --> Bauduen, depuis la RD 71, le paysage se brouille à l'entrée de la zone artisanale : poteaux télécom et électriques, panneaux, signalétique, chantier ... Pourtant des boisements (chênes, conifères) sont présents et masquent les bâtiments de la zone artisanale.



Perceptions depuis le village de Bauduen

Ce n'est qu'en hauteur, proche de la falaise, au sommet du village et surplombant les restanques, que les toitures des bâtiments existants de la zone artisanale sont perceptibles :



II. PERCEPTIONS LOINTAINES - SYNTHÈSE

Incidences du projet de redéfinition du périmètre de la zone artisanale des Vallons sur les perceptions lointaines :

La zone artisanale existante des Vallons ne se perçoit que faiblement depuis les points de vue étudiés.

Seules les toitures des bâtiments existants (R+1) sont perceptibles depuis certains points de vue, essentiellement depuis la RD 71 (sens Baudinard /Bauduen) et, entre les arbres, depuis la RD 49.

Ce n'est véritablement qu'à l'entrée de la zone, que les délaissés routiers du Département sont encombrés de signalétique, de tas de matériaux de chantier, et de poteaux dédiés aux réseaux filaires.

Les bâtiments artisanaux sont implantés en retrait de la RD 71.

Le site de 8 400 m² dédié à l'extension de la zone artisanale (parties de parcelles 97 et 98) est imperceptible.

Toutefois le projet de redéfinition du périmètre de la zone artisanale des Vallons comporte des mesures d'insertion paysagère telles que :

- L'entrée de la zone artisanale reste à vocation naturelle, ainsi que les abords de la RD71 : les reliefs (talus) et les boisements sont conservés afin de maintenir un écran paysager boisé entre la RD71 et la zone artisanale.

- Une intégration paysagère optimale est recherchée : les hauteurs des constructions nouvelles doivent être limitées, avec des toitures à faible pente ou des toitures terrasse.

Cette mesure vise à éviter toute perception lointaine de l'extension de la zone artisanale.

- L'aspect extérieur des constructions doit viser à une intégration paysagère maximale. Les teintes des façades et des matériaux, toiture comprise, devront se fondre dans le paysage. La palette chromatique du CAUE du Var pourra être imposée : les nuances « terre d'ombre », pierre ou bois, étant les plus adaptées au contexte. Les teintes blanches sont proscrites.

- En respectant ces mesures d'intégration dans le site, le projet de redéfinition du périmètre de la zone artisanale des Vallons n'aura aucune incidence négative sur le paysage en perceptions lointaines.

III. ETUDE PAYSAGERE : LES ELEMENTS PAYSAGERS A PROXIMITE DE LA ZONE ARTISANALE



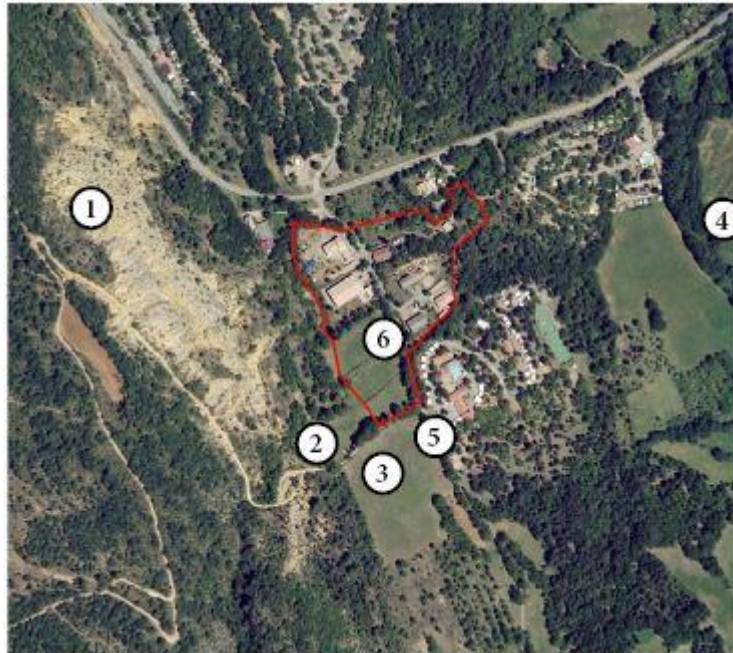
1- Vue du site depuis les terres jaunes



2- Vue sur le cabanon à l'Ouest de la zone



3- Vue du site depuis la carraire au Sud de la zone située en partie haute



La zone artisanale se situe dans le vallon situé entre les Terres jaunes à l'OUEST et les collines boisées à l'EST. On y trouve des ruisseaux en partie canalisés. Le Piégu borde actuellement la zone existante et en est séparé par une ripisylve. Au droit de l'extension, le ruisseau est repéré bien plus haut dans la colline. Les vues lointaines sur le paysage: depuis la carraire qui borde le périmètre étendu, on peut discerner au loin vers le NORD une petite partie du Lac de Sainte Croix, et vers l'OUEST «les terres jaunes» et le massif boisé. Ce massif boisé s'éclaircit progressivement pour faire apparaître d'anciennes terres agricoles installées en restanques. Un cabanon est encore présent, en état de délabrement avancé témoin de cette activité agricole aujourd'hui abandonné. Au SUD de la carraire des champs persistent.



4- Vue depuis Font Castellan



5- Vue sur le chemin d'accès



6- Vue sur les terres jaunes depuis la zone Ue

III. ETUDE PAYSAGERE : LES ELEMENTS PAYSAGERS A PROXIMITE DE LA ZONE ARTISANALE



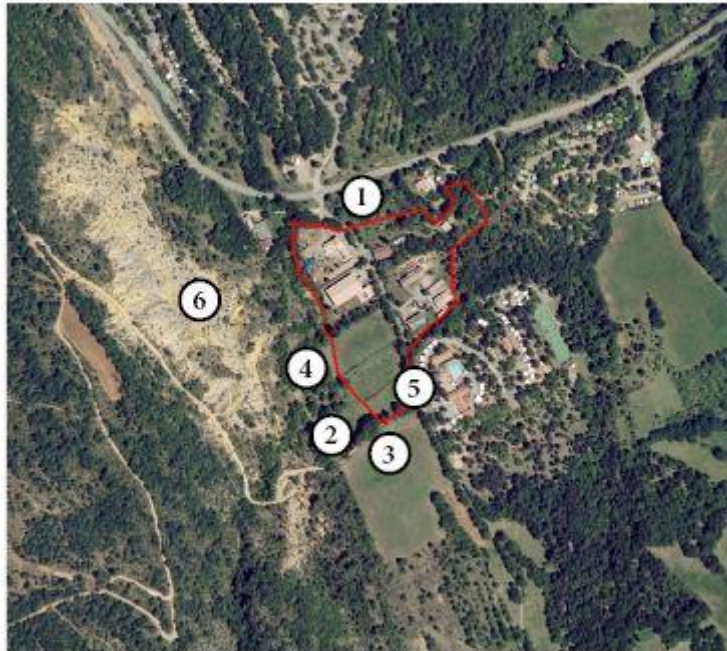
1- Vue sur l'Entrée de la zone par la RD 71



2- Vue sur la restanque à l'Ouest de la zone



3- Vue sur le bâtiment au Nord de la zone situé en contre bas



Ancien terrain agricole situé dans un vallon , constitué de différentes plateformes séparées par des restanques pour optimiser au mieux le relief.

La pente générale descend vers le NORD, mais on note une dénivellation moins prononcée vers l'OUEST , où se situe le fond du vallon.

La voie existante de desserte de la zone borde le terrain d'extension à l'EST.

Ce terrain est en contre bas de la voie et séparé de celle ci par un talus qui comporte des alignements d'arbres (chênes aux feuilles caduques).

Au SUD, une carraire bordée d'arbres et de buissons de buis délimite le terrain d'extension.

Le camping existant domine la zone artisanale.



4- Vue depuis le site sur les bâtiments à l'Est

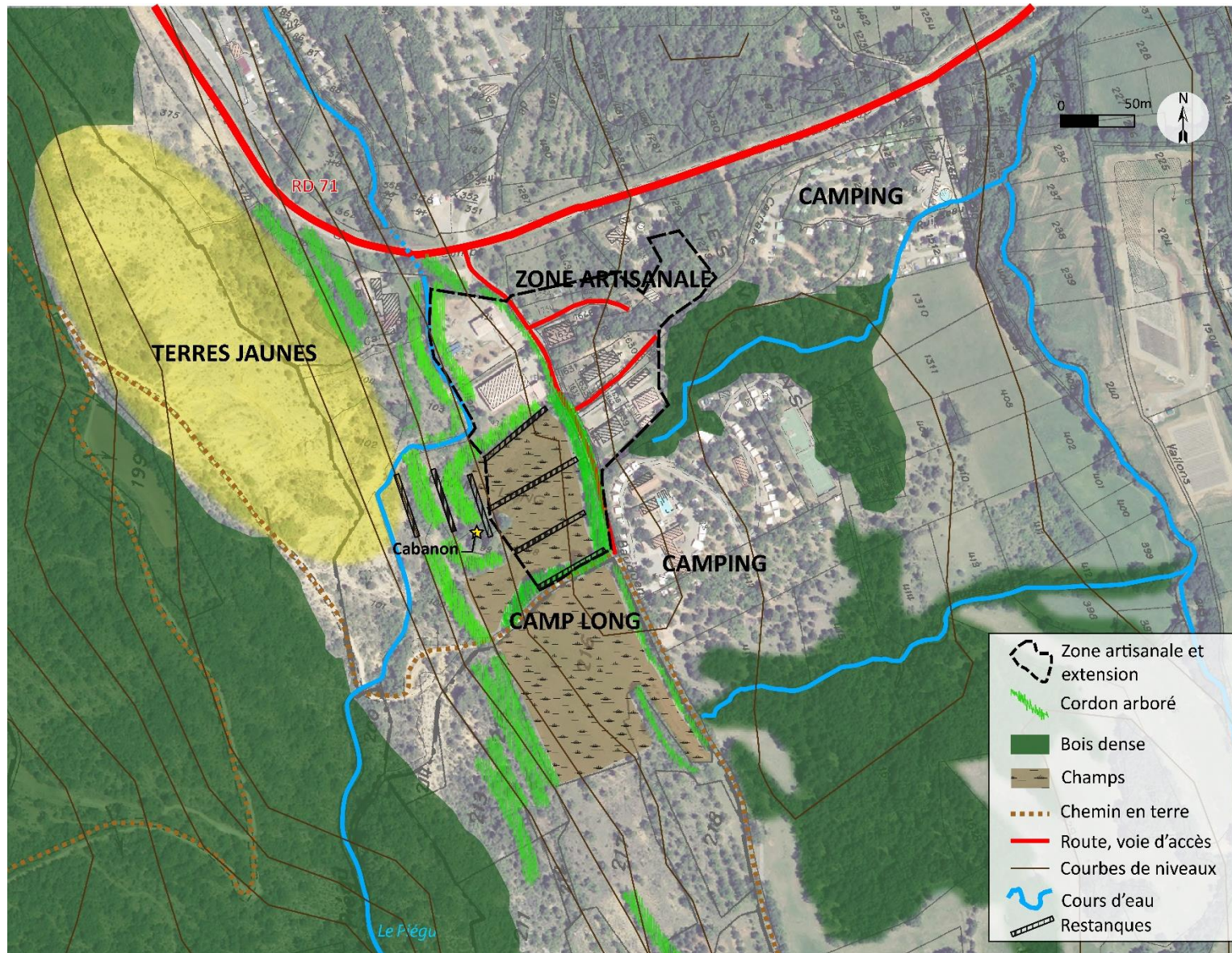


5- Vue sur le camping depuis la voie d'accès



6- Les constructions situées au Nord de la zone vue depuis les Terres jaunes

III. ETUDE PAYSAGERE : CARTE SYNTHESE DES ELEMENTS STRUCTURANTS LE PAYSAGE



III. ETUDE PAYSAGERE : SYNTHÈSE DES ÉLÉMENTS STRUCTURANTS LE PAYSAGE

ÉTAT DES LIEUX : LES ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER

- LES TERRES JAUNES et le lac comme fond de panoramas:
à conserver

- LE COURS D'EAU ET SA RIPISYLVE
à protéger et entretenir

- LES CORDONS ARBORES ,
Véritables haies de verdure qui encerclent les terrains bâtis ou agricoles et bordent les chemins d'accès. Ils structurent le paysage et y impriment des lignes de force végétales sous forme d'alignement de chênes blancs:
à protéger

- LES RESTANQUES et cabanon agricole
Autres lignes de forces présentes dans le paysage , les restanques bien qu'enfouies sous la végétation pour la plupart, sont des lignes de force minérales à faire réapparaître. Traces du patrimoine culturel liée à l'agriculture et à ses savoir faire :
à requalifier et à mettre en valeur dans le paysage contemporain

OBJECTIFS DE PROTECTION de CONSERVATION et de REQUALIFICATION DU PAYSAGE INITIAL

Protection de la qualité des eaux du cours d'eau: règlement en conséquences limitant les rejets et les infiltrations polluantes (installation de filtre et bac à graisse, et gestion adaptée des eaux pluviales).

Protection de la végétation existante en particulier des chênes blancs en bordure de voie d'accès et de carraire

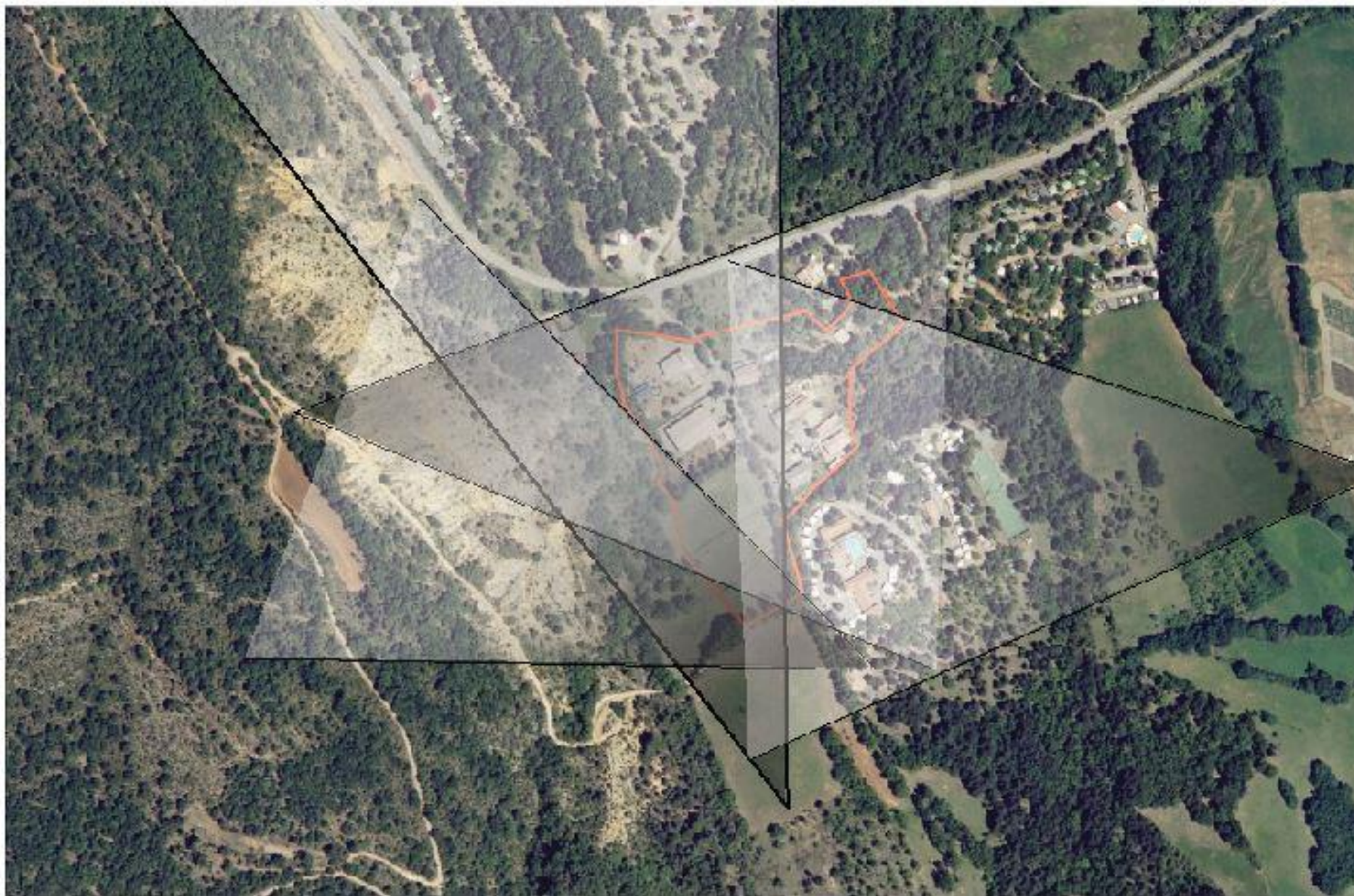
Conservation des vues sur les terres jaunes et les collines forestières

Conservation du caractère agricole du site, en protégeant et réhabilitant les restanques existantes, ainsi que le cabanon agricole à proximité. Les clôtures peuvent s'inspirer des murets existants

Conservation du relief descendant en trois plateformes successives, séparées par des murets de restanques

Requalification du paysage construit au sein de la Zone artisanale existante et amélioration de la qualité d'ensemble.

Préservation des cônes de vue



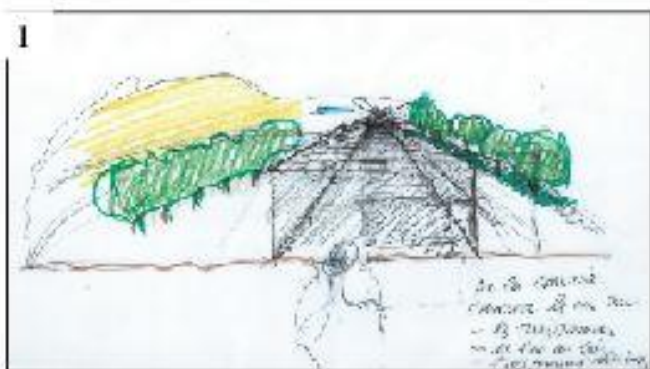
IV. ORIENTATION D'AMENAGEMENT - Les intentions retenues



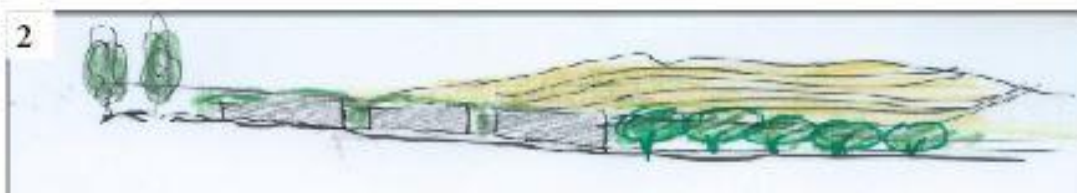
LES OBJECTIFS D'INSERTION DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS DANS LE PAYSAGE

Vis à vis du grand paysage:

- Préserver des vues sur les panoramas Ouest (terres jaunes) et Nord (lac) du site
- Limiter les hauteurs du bâti, dans le même souci
- Conserver les dénivelés entre la voie d'accès et les plateformes: la hauteur perçue des bâtiments en sera ainsi réduite.
- Conserver les écrans végétaux existants et les renforcer
- Conserver les arbres existants en périphérie en guise d'écran



1- PRESERVER des cônes de vue englobant les Terres jaunes à l'Ouest ainsi que le Lac de Sainte Croix dans le lointain au Nord du site.



2- LIMITER les hauteurs du bâti



3- CONSERVER le dénivelé entre la voie d'accès et les plateformes d'implantation du bâti
-CONSERVER les arbres existants en périphérie

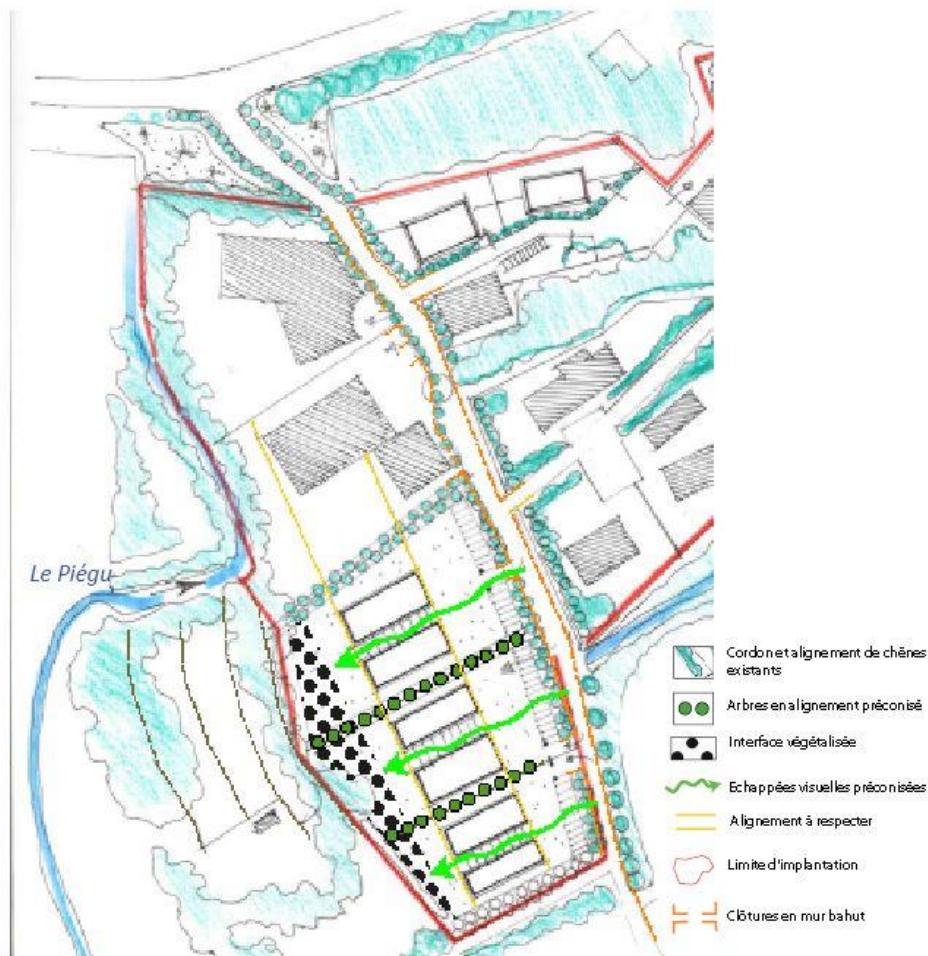


4- PROPOSER DES SILHOUETTES de constructions nouvelles le moins impactantes possibles pour le paysage, dont les masses découpées en volumes distincts permettent des échappées sur le paysage

IV. ORIENTATION D'AMENAGEMENT - Les intentions retenues

LES OBJECTIFS D'INSERTION POUR L'EXTENSION DE LA ZONE ARTISANALE

- Conserver les restanques existantes délimitant les terrains d'implantation
- Conserver les alignements d'arbres existants le long de la voie et renforcer les écrans végétaux entre les plateformes perpendiculairement à la voie d'accès ainsi qu'à l'arrière des bâtiments
- Gérer l'interface entre les installations artisanales et la qualité naturelle et agricole des terrains limitrophes
- Inscrire l'extension dans un souci de qualité architecturale et paysagère et d'amélioration de l'existant



LE RELIEF et les hauteurs du Bâti

Les Terres jaunes se situent entre les altitudes 550 et 600

Le terrain d'extension se situe entre les altitudes 528 et 531

La typologie existante de la zone artisanale est en R+1, celle de l'extension dont les terrains sont légèrement plus élevés en altitude sera plus basse (hauteur relative toiture comprise)

IMPLANTATION DES BATIMENTS

Conserver le dénivelé entre la voie et les plateformes:

Planter les bâtiments perpendiculairement à la voie d'accès, afin de limiter leur impact.

Trouver un compromis pour les aires de service: les placer en relation direct avec la voie d'accès, à l'avant des bâtiments, afin de laisser l'arrière des bâtiments en contact direct avec le paysage naturel le plus neutre possible.

Les aires de service ne seront pas imperméabilisées, mais seulement damées ou revêtues de matériaux drainants

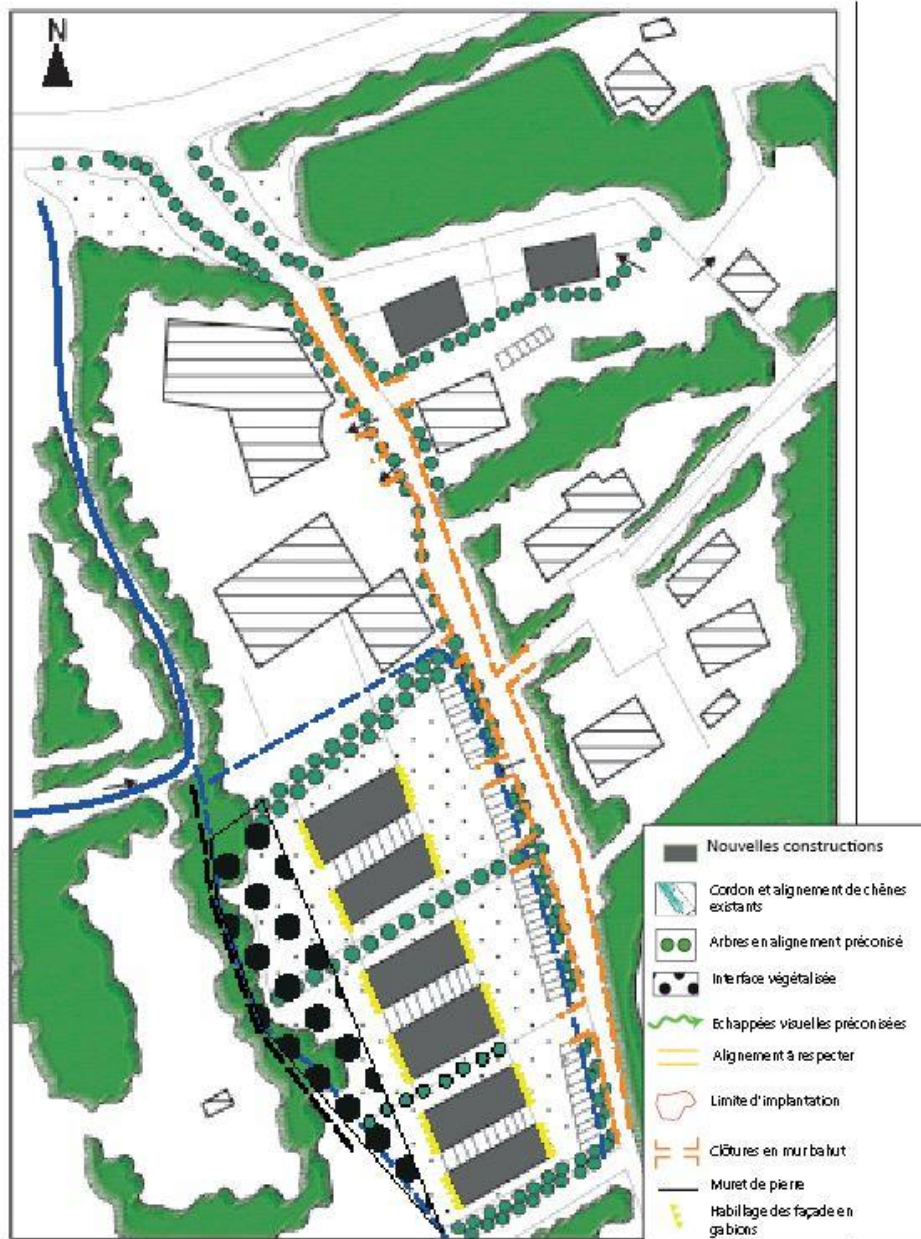
CREATION DES ACCES /CLOTURES

Les accès à chacune des plateformes seront soucieux de ne pas endommager les franges arborées existantes, et de se préoccuper de la gestion des eaux pluviales. Les accès de 2 plateformes sur 3 peuvent être groupés

- Les clôtures ne devront pas entraver la circulation des eaux pluviales. Les eaux pluviales, vannes et grises, ainsi que les eaux de lavage et tous rejets devront être traités pour ne pas impacter l'environnement et les cours d'eau. Les fossés peuvent être agrémentés de murets de pierre

GESTION DE L'INTERFACE ZA et zone naturelle par des plantations : un écran végétal assurera une protection visuelle et une transition entre la zone construite et la zone naturelle

Plan masse de l'extension de la zone artisanale



PLAN D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

La programmation concernant l'extension de la zone artisanale prendra en compte les facteurs économiques de développement de la commune (création d'emplois,) les besoins en service et en commerce, la protection des paysages et des cours d'eau.

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions seront implantées sur une assiette d'implantation déterminée de telle sorte à préserver les vues, et de créer un alignement vis à vis de la voie .

Un recul vis à vis de la voie permettra la possibilité de cours de service à l'entrée de la plateforme pour les stationnements et les aires de retournement.

Une distance de 3m vis à vis des limites entre plateformes permettra le passage vers les aires à l'arrière.

Afin de permettre une implantation d'activités diverses, une percée de 5m couverte ou non sera ménagée dans l'axe de la plateforme perpendiculairement à la voirie principale.

ACCÈS ET CLÔTURES

- L'accès nécessitera un pan incliné qui n'entravera pas la circulation des eaux pluviales.
- Les portails seront placés en aval de ce pan incliné au niveau de la plateforme, donc en recul par rapport à la voie principale de desserte de la zone artisanale. Ils seront associés d'une part aux coffrets de branchements des réseaux, et aux boites aux lettres, et d'autres part à un emplacement réservé aux enseignes.

- Les clôtures périphériques seront de simple grillage doublées de végétation,
- Entre plateforme, le talus sera végétalisé ou réhabilité sous forme de restanques de pierre.

- les clôtures sur voie seront composés de murs bahut ou murets de pierre
- Pour le STATIONNEMENT des véhicules légers, il est recommandé de le faire sous abri de tonnelles végétalisés à l'entrée de la plateforme, écran visuel supplémentaire depuis la voie de desserte.

L'ENTRÉE à la zone artisanale sera maintenue naturelle et plantée d'espèces locales.

La signalétique sera harmonisée

V. PROPOSITION D'AMENAGEMENT DE LA ZONE UE

ASPECT ARCHITECTURAL DES CONSTRUCTIONS

Les bâtiments seront adaptables à divers destination, et sur une même plateforme peuvent se regrouper plusieurs activités compatibles.

C'est pourquoi les constructions auront intérêt à proposer des **CONFIGURATIONS** telles qu'elles seront l'assemblage de volumes différents. volume de stockage, volume de type service (show room, bureaux, commerces), volume de stationnement des véhicules moyens ou engins, tout en veillant à une composition harmonieuse.

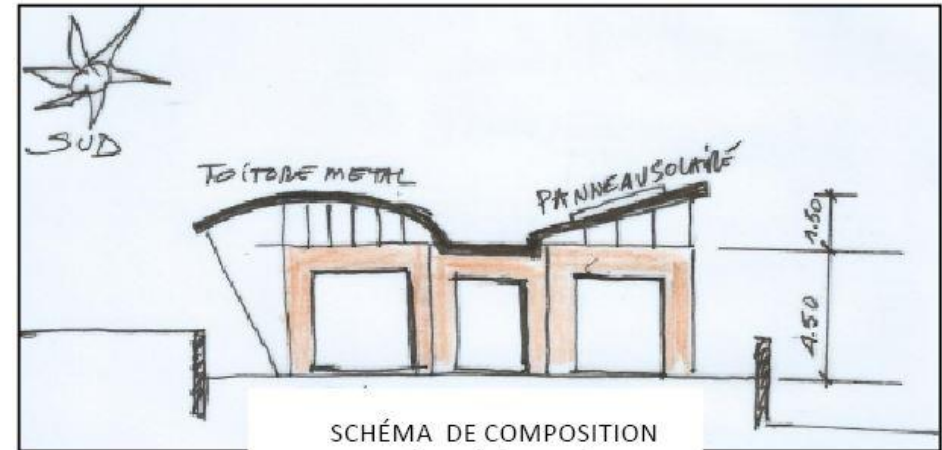
LES **HAUTEURS** ne dépasseront pas 6,00m couvertures comprises, mesurées à partir du terrain actuel.

Les **MATERIAUX** utilisés pour la construction seront différenciés en fonction de l'impact des façades :

- les façades le long de la voie et du paysage naturel (Est et Ouest), seront doublées de gabions (grille métallique remplie de pierres), de pierre ou de bardage bois mis en œuvre à l'horizontal, les autres peuvent être enduites.
- les toitures seront en panneaux métalliques isolés à pan incliné ou courbe, les toitures terrasse seront autorisées. Les panneaux solaires seront obligatoires. Les capteurs solaires thermiques en façade, allège, ombrières sont à encourager.

Les **COULEURS** seront choisies de manière à s'intégrer dans le paysage,

- pour les murs des tons pierre et terre (terre de sienne, terre de sienne brûlée), et bois.
- pour les toitures des tons de gris clair
- pour les huisseries et portes de garages des gris foncés



LA VEGETATION, les espèces locales et repérées sur le site seront privilégiées pour les haies vives, et les talus. Les arbres existants (chênes) seront conservés

Dans le cadre du **DEVELOPPEMENT D'ENERGIES ALTERNATIVES**, les toitures accueilleront des panneaux solaires, intégrés aux pans inclinés, et dissimilés par les toitures courbes - s'orienter vers des lignes de toiture permettant un impact moindre, vis à vis des vues, ainsi que l'installation de panneaux solaires sans que ceux ci soient trop voyants. Il serait dommage de ne pas profiter de l'orientation préférentielle sud.

HAUTEUR LIMITÉE

DISTINCTION DES ACTIVITES en volumes différenciés et adaptés à chacune (services, garage engins, stockage)

SILHOUETTE DES TOITURES non impactantes dans le paysage

Possibilité d'une **INTEGRATION ARCHITECTURALE DES PANNÉAUX SOLAIRES**

HABILLAGE DES FAÇADES en gabions (référence aux terres jaunes)

CHOIX DE COULEURS présentes dans le paysage (nuancier de tons pierre et de gris)



AVANT



APRES

**Orientation d'aménagement et de programmation de la zone AU, GRAND VIGNE
CREATION D'UN HAMEAU et d'un équipement public de type établissement de rééducation
Fonctionnelle**

I. LOCALISATION DE LA ZONE AU, LE SITE DE GRANDE VIGNE:

Superficie: 2 ha

Distance au centre-ville :
850 m via la Rue Sainte Anne



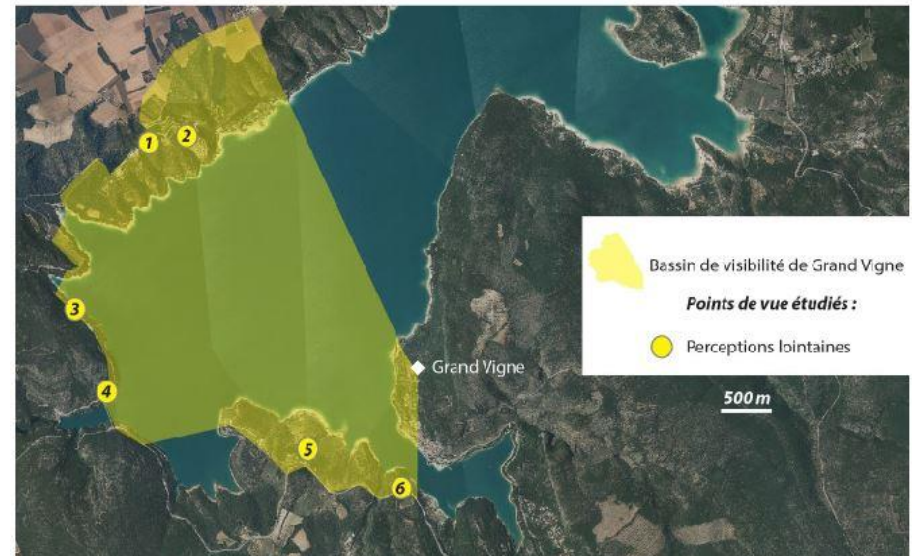
II. PERCEPTIONS LOINTAINES DU SITE



Identification des discontinuités entre la zone Ua, Ub et AU



LE BASSIN DE VISIBILITÉ ET LES PRINCIPAUX POINTS DE VUE



Le bassin de visibilité du site étudié de Grand Vigne englobe l'ouest du Lac de Sainte Croix, les rives du territoire communal de Sainte Croix et celles de Bauduen.

Le bassin de visibilité atteint plus de 3 kilomètres (distance entre Grand Vigne et le plateau cultivé au nord du noyau villageois de Sainte Croix).

Le village de Sainte Croix, situé à 2,7 km à vol d'oiseau de Grand Vigne, représente la seule présence humaine au sein du bassin de visibilité : l'essentiel du bassin est à dominante naturelle.

Les points de perception lointaine sont tous situés sur la route départementale du tour du Lac. Le site étudié de Grand Vigne est noyé dans la végétation ; toutefois la topographie « en étages », façonnée par l'homme (paysage de larges restanques), se laisse deviner.

La couverture boisée prend ici toute son importance : les rideaux d'arbres camouflent les constructions existantes du quartier de Sainte Anne et du Cheilnei.

Ainsi, en matière de covisibilité depuis les rives du Lac, les deux facteurs déterminants résident dans :

- La présence de boisements, véritables rideaux opaques camouflant certaines constructions.
- Le traitement des façades des constructions orientées côté Lac : les teintes ocres, jaunes, blanches ou terre de sienne se remarquent indéniablement.

III. LES CARACTERISTIQUES DU SITE:

Le site participe au grand paysage vu depuis le lac et les hauteurs des collines. Il est perçu comme un espace forestier, en pied de colline.

UN RELIEF MARQUE :

Le terrain est situé à moins de 200 mètres des rives du Lac dans la colline arborée. Cette zone est en mitoyenneté avec un quartier de maisons individuelles en limite Sud.

Son altitude est comprise entre les courbes de niveau +10 et +20 mètres. Le périmètre d'étude est donc caractérisé par une pente globale de 10%.

Aujourd'hui c'est un espace à caractère forestier (chênes en majorité) qui s'est refermé, autour de zones de «garrigue» de buissonnants (genet, genévrier...).

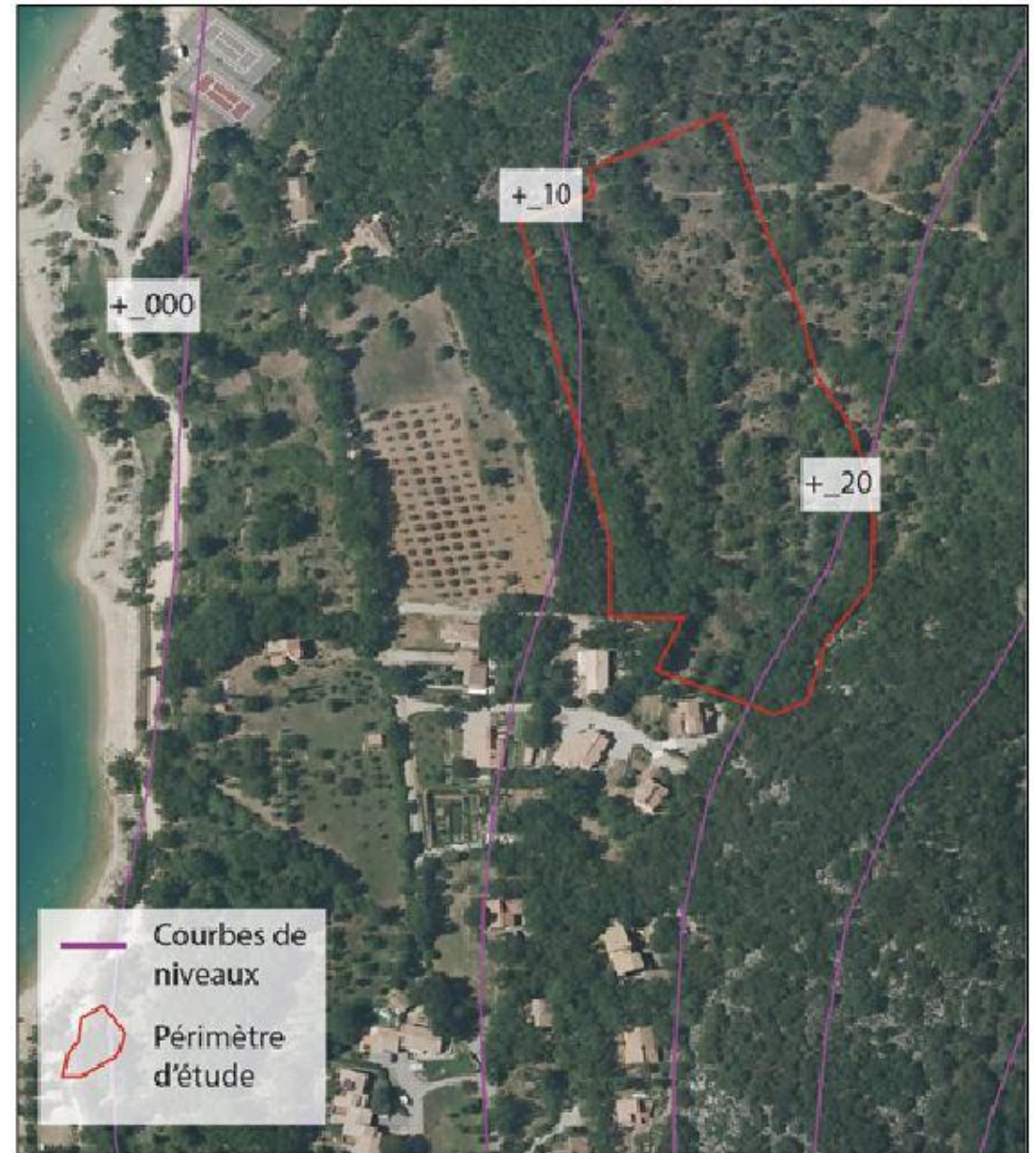
Des restes de restanques sont encore bien visibles, ce qui laisse à penser que l'espace fut cultivé. Ce fait à l'avantage de pouvoir disposer de plateformes séparées par des restanques qui parfois ont fait place à des talus au fur et à mesure de leur délabrement.

La reconquête de ces territoires de jardins cultivés en terrasse, dans les collines, est un atout pour développer de nouvelles formes d'habiter.

LES OBJECTIFS DE PROTECTION DU SITE

Les caractéristiques de ce site doivent être préservées au mieux dans le cas d'un aménagement:

- Le caractère forestier, par la conservation de franges boisées
- Le caractère de jardin agricole, par une implantation de constructions dans des jardins et une végétation prépondérante
- Le caractère villageois par une morphologie du bâti plus proche de celle du village, sous forme de hameaux, que de l'étalement du pavillonnaire.



III. LES CARACTERISTIQUES DU SITE:



1- Voirie communale



2- Champ d'olivier à conserver



3- Chemin d'accès menant au site Grand Vigne



4- Chemin d'accès menant au site Grand Vigne



5- Murets de restanques à conserver



6- Espace jouxtant le quartier de Cheilnei

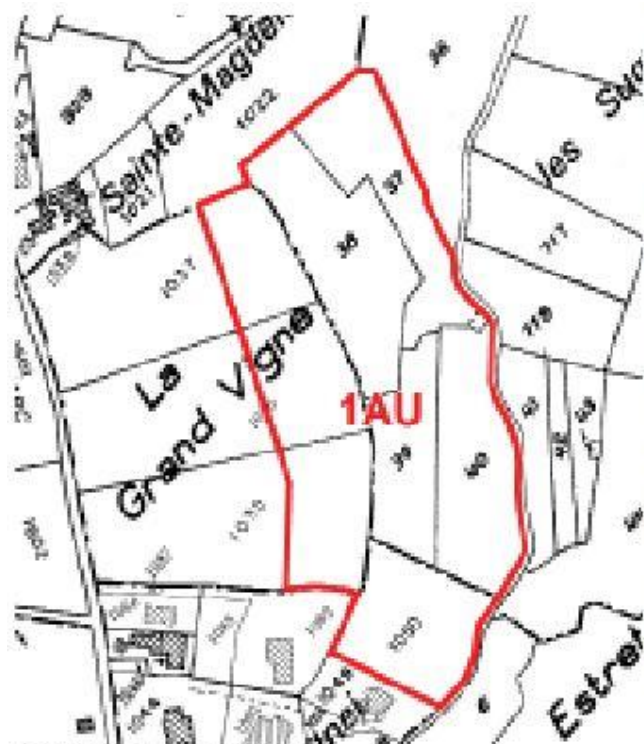


7- Vue sur Bauduen depuis Grand Vigne



8- Chemin longeant l'Est du Site de Grand Vigne

IV. LES CARACTERISTIQUES DU SITE : REPERAGE DES ELEMENTS DU PAYSAGE



CADASTRE ET LIMITES

Le terrain comprend les parcelles communales 38,37,39,40 et 1050 et une frange des parcelles privés 1035, 1036, 1037. La superficie totale du terrain est de 2 hectares détenue à 75% par la commune.



PATRIMOINE VÉGÉTAL ET AGRICOLE

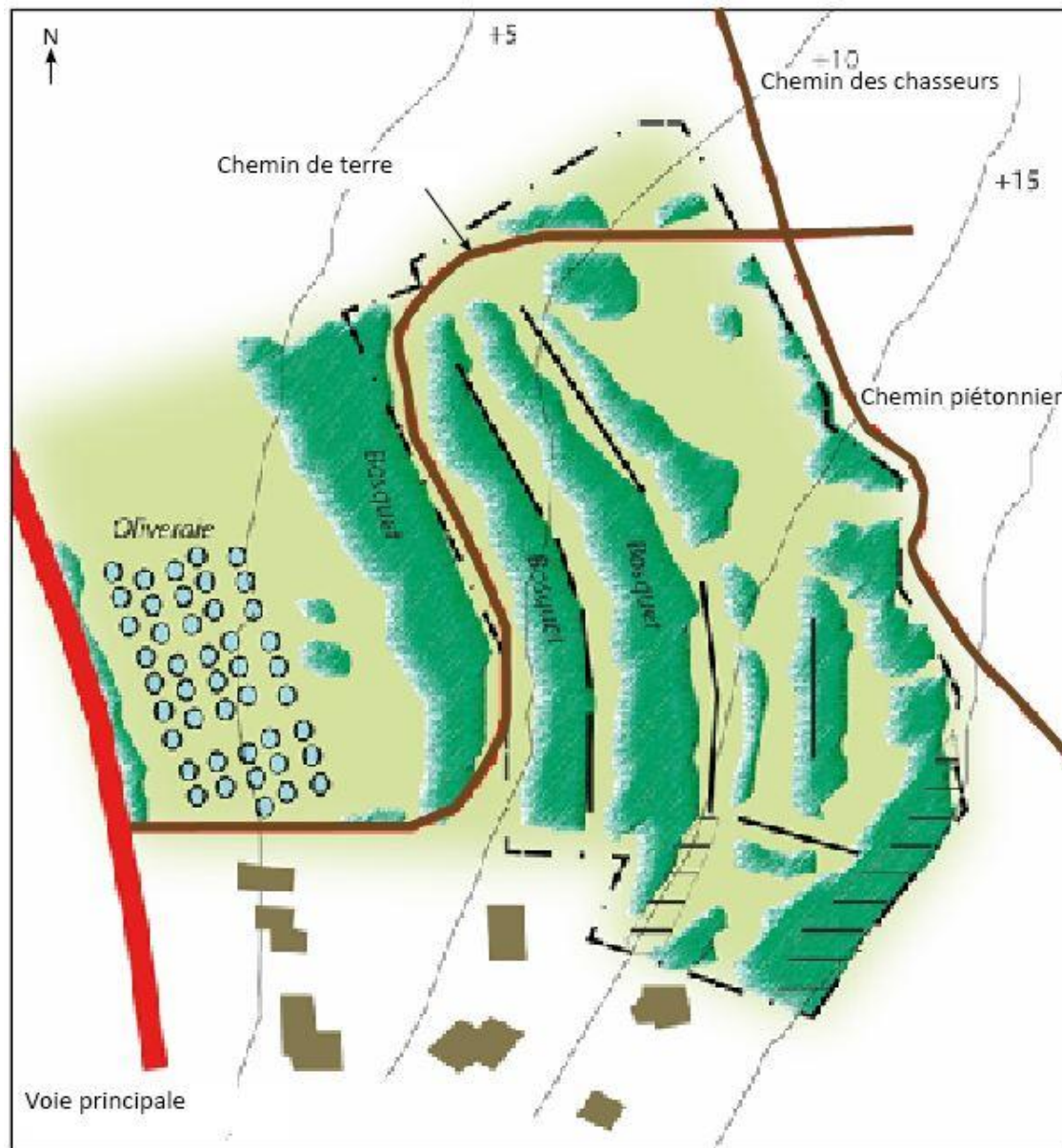
Le terrain est en restanques, chacune d'entre elles comportent des cordons végétaux de chênes blancs (à conserver et valoriser). Les chênes étant caduques proposent un écran végétal variable suivant les saisons. Quelques arbres isolés de grande taille sont présents sur les plate-formes. Au Sud Est le terrain est situé au pied d'un talus à forte pente.



ACCÈS ET CHEMINS

Le terrain est à proximité de la rue Sainte-Anne et de chemins de terre existants qui pourraient être la base de voiries de desserte de l'aménagement. Le chemin des chasseurs à l'EST, est repérée comme un espace réservé dans le but de créer une future piste de déviation de la circulation, aujourd'hui exclusivement concentrée sur les rives du lac, et posant des problèmes d'engorgement et de pollution.

V. CARACTERISTIQUES DU SITE : CARTE DE SYNTHÈSE



OBJECTIFS D'INSERTION DU NOUVEL AMENAGEMENT:

- S'appuyer sur les chemins existants
- Conserver les franges boisées
- Conserver les restanques
- S'implanter sur les plate-formes existantes.

Légende:

-  Bosquet
-  Oliveraie
-  Bâtis existants
-  Restanques
-  Limite du site
-  Talus
-  Voirie principale
-  Chemins de terre

VI. LE PROGRAMME DE LA COMMUNE

Afin de diversifier l'offre touristique de la commune, envahie l'été et désertée hors saison et de pallier au manque de services de type sanitaire pour sa population, la commune désire implanter des activités nouvelles, susceptibles d'attirer une nouvelle population, et servir à ses résidents.

C'est pourquoi, la programmation pour cet aménagement d'une nouvelle zone tourne autour de lieux d'hébergement pour des personnes âgées valides, et d'un établissement de rééducation fonctionnelle.

Ces programmes pourraient bénéficier d'un cadre tranquille et idyllique, à la campagne et de potentialités du site (promenades, en collines et activités nautiques grâce au Lac)

Ces activités pourraient développer des emplois, et attirer des personnels soignants logés sur place. De plus elles serviraient aussi à la population de la commune souffrant de son isolement médical.

Identification du zonage traduisant la progression de l'extension du noyau villageois (extrait du PLU)



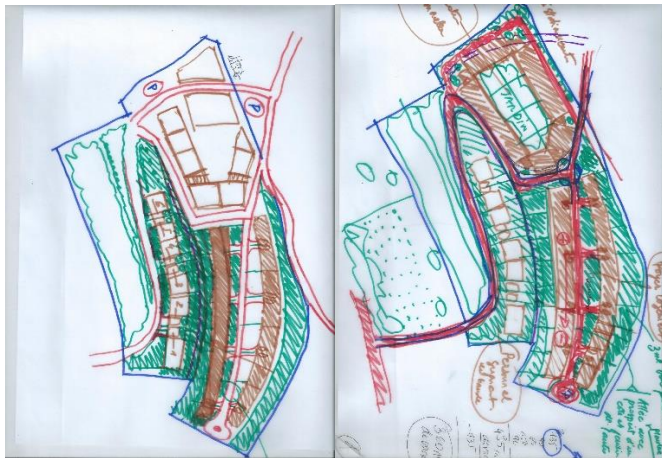
VII. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT : les intentions retenues

Le concept de COMPOSITION DES CONSTRUCTIONS sur le principe du HAMEAU :

- une morphologie proche de celle du village dont l'implantation respecte le relief , la végétation existante, et offre un cadre de vie commun
- une implantation en mitoyenneté: des constructions en bande
- une implantation en parallèle des courbes de niveaux
- la conservation du principe des restanques déterminant des plateformes
- des propositions d'espaces communs de vie, à l'intérieur du hameau, et en extérieur (allées, jardins, placettes, cheminements piétonniers).
- des espaces couverts et partagés pour les stationnements (pergolas entre deux constructions)
- des espaces verts communs ne comportant pas de clôture des parcelles (lotissement à «l'américaine»)

LA PRESERVATION DE LA VEGETATION EXISTANTE

- conservation des franges boisées
- réhabilitation des friches agricoles en jardins partagés
- stationnements sous treilles



VII. ORIENTATION D'AMENAGEMENT: les intentions retenues

L'IMPLANTATION DES VOIRIES ET DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

Le réseau viaire projeté:

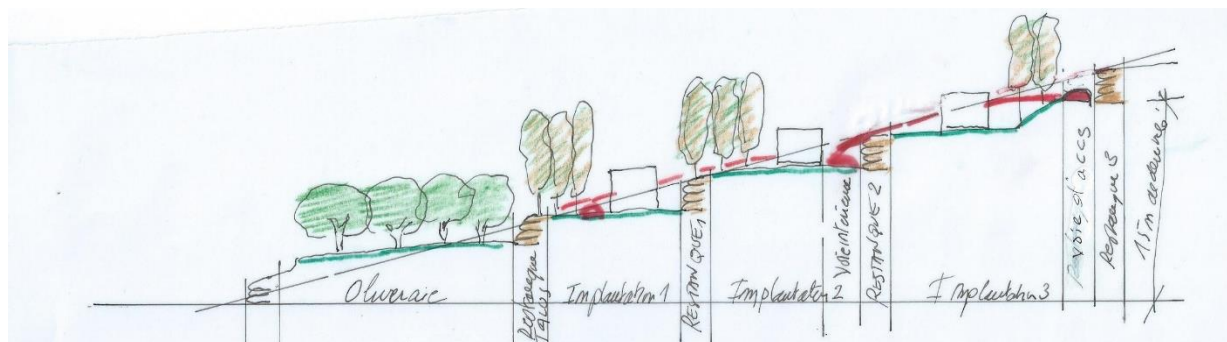
- intègre les cheminements et accès potentiels existants, s'adapte au relief
- limite les voiries nouvelles
- offre des relations nouvelles permettant de désengorger les pratiques actuelles
- propose un éventail de structures villageoises: rues, placettes, belvédères, stationnement couverts ou à l'air libre

Les constructions projetées du hameau:

- s'adaptent au relief
- permettent de proposer un cadre de vie collectif



La solution ci-dessus permet la création d'un espace de vie commune de part et d'autre d'une rue arborée

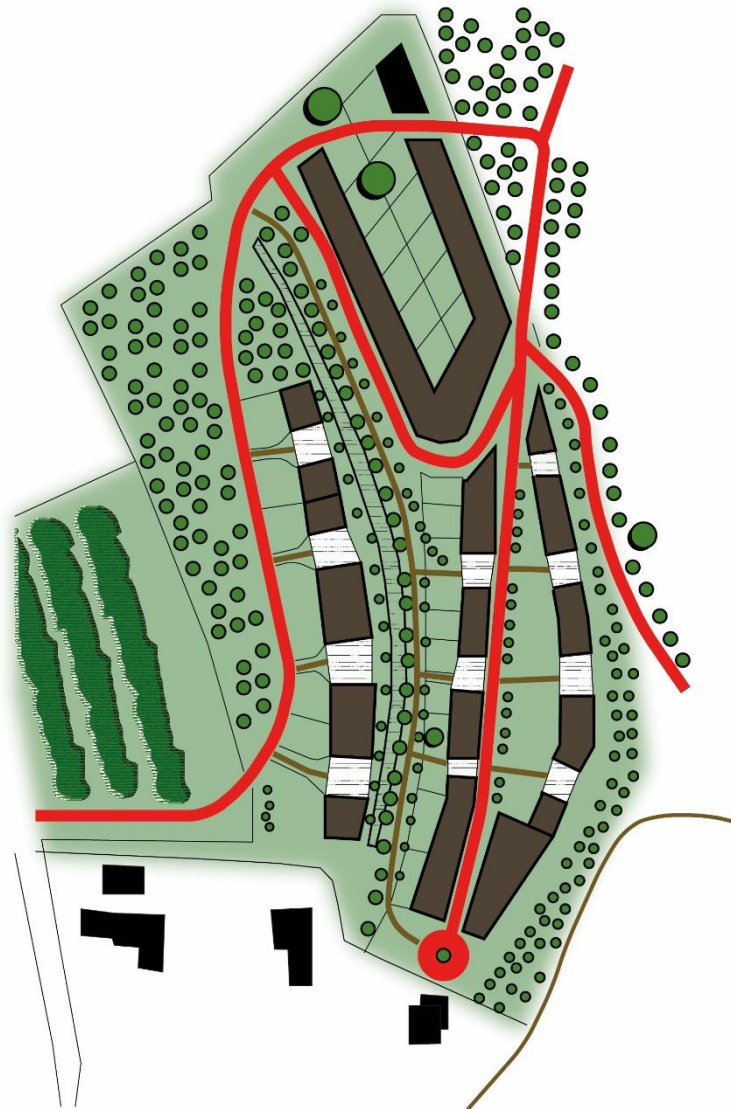


PLU approuvé – Commune de Bauduen – OAP – 3

Comme dans cet exemple de qualité du village de Bauduen, le positionnement du bâti vis à vis de la voie influe sur la structure urbaine : ici l'alignement du bâti sur la voie, renforce le caractère de la rue, et les jardins sont à l'arrière.



VIII. PROPOSITION D'AMENAGEMENT



Plan masse: proposition d'aménagement de Grand Vigne, (sans valeur réglementaire)

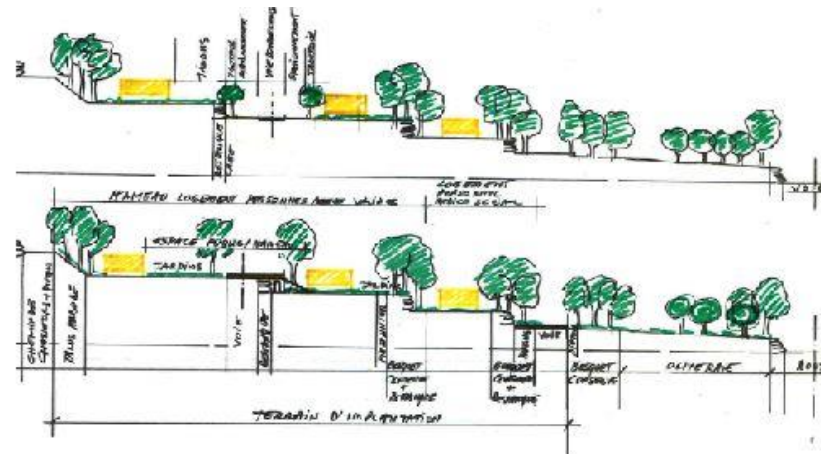
1- Le HAMEAU «3EME AGE VALIDE» s'organise autour d'une rue et d'un espace de jardin partagé. Le bâti est implanté sur des restanques au niveau différent de part et d'autre de la rue. Une dizaine de constructions pourraient être envisagées.

2- Les MAISONS EN BANDE pour les logements du personnel soignant, sont traitées à part en contre bas du terrain. Environ 8 logements sont prévus.

Un chemin piétonnier relie l'ensemble des implantations nouvelles aux rives du Lac.

3- L'équipement public, para-public, EHPAD, centre de rééducation ... fait partie intégrante du tissu urbain, et s'établit autour d'un espace vert intérieur. L'implantation finale du projet pourra être différente de l'esquisse ci-contre.

Deux variantes de la coupe A:



- Chemins de terre
- Construction en mitoyenneté
- Voirie de desserte
- Garage/Annexe/ espace commun
- Oliveraie

IX. PRESCRIPTIONS D'AMÉNAGEMENT

ASPECT ARCHITECTURAL

LES COMPOSITIONS seront implantées en mitoyenneté au plus proche des caractéristiques du terrain, selon des lignes courbes ou droites selon le relief. Les volumes de stationnement couverts soit sous treilles soit réservés à la production d'énergie solaire, seront exploitées comme élément de liaison entre groupement. Le plan d'aménagement ménagera des espaces communs de vie à l'extérieur. La programmation du «Hameau d'hébergement du 3ème âge valide» déterminera une mixité de typologies adéquates collectives et individuelles. Les volumes seront simples tout en évitant une simple répétition d'un modèle type.

LES HAUTEURS seront limitées à R+0 et ponctuellement à R+1, (dans tous les cas la hauteur maximale est à 6 mètres), en fonction de l'implantation du bâti vis à vis de la restanque, et l'harmonie de la composition.

LES TOITURES seront diversifiées (en pente, en terrasse).

LES MATERIAUX

La capacité d'insertion dans la végétation sera un paramètre indispensable, sans oublier la qualité environnementale de la phase de chantier et de la construction en matière de consommation d'énergie, et de production de déchets.

Pour le Hameau, les constructions bois seront privilégiées pour leur rapidité de mise en œuvre (production en atelier puis montage sur le terrain sur des dalles = construction sèche). Afin de limiter les mouvements de terrain (déblais /remblais) les dalles seront sur plots (vide sanitaire limité).

Une approche bioclimatique, et des panneaux solaires, des capteurs solaires thermiques en façade, allège ou ombrières, sont à privilégier.

D'autres modes de construction traditionnelle peuvent être utilisés pour les maisons en bande: des murs enduits et des couvertures en tuile avec faîtage parallèle à la rue.

LES COULEURS

Dans les options retenues les constructions en bois ont été envisagé pour une meilleure insertion au sein de cette espace boisé. Ainsi les constructions respecteront les teintures naturelles du bois.

Dans le cas de construction traditionnelle les façades auront des tons pierres conformément à l'étude de la palette chromatique proposée par le CAUE.

ASPECT ENVIRONNEMENTAL

LE RELIEF

Les restanques seront conservées hormis pour la création de voie de desserte.

LES CLOTURES seront principalement végétales, et topographiques (restanques ou talus): il est important de laisser libre la circulation piétonne dans les jardins partagés.

LA VÉGÉTATION

Les bosquets d'arbres seront conservés au maximum, afin de créer des écrans successifs de camouflage des constructions neuves dans le grand paysage.

Des alignements seront aussi préservés afin d'agrémenter les voies de desserte nouvelles.

Les jardins partagés (potagers, fruitiers, fleurs et herbes aromatiques et médicinales), seront une opportunité de lien architectural et social.

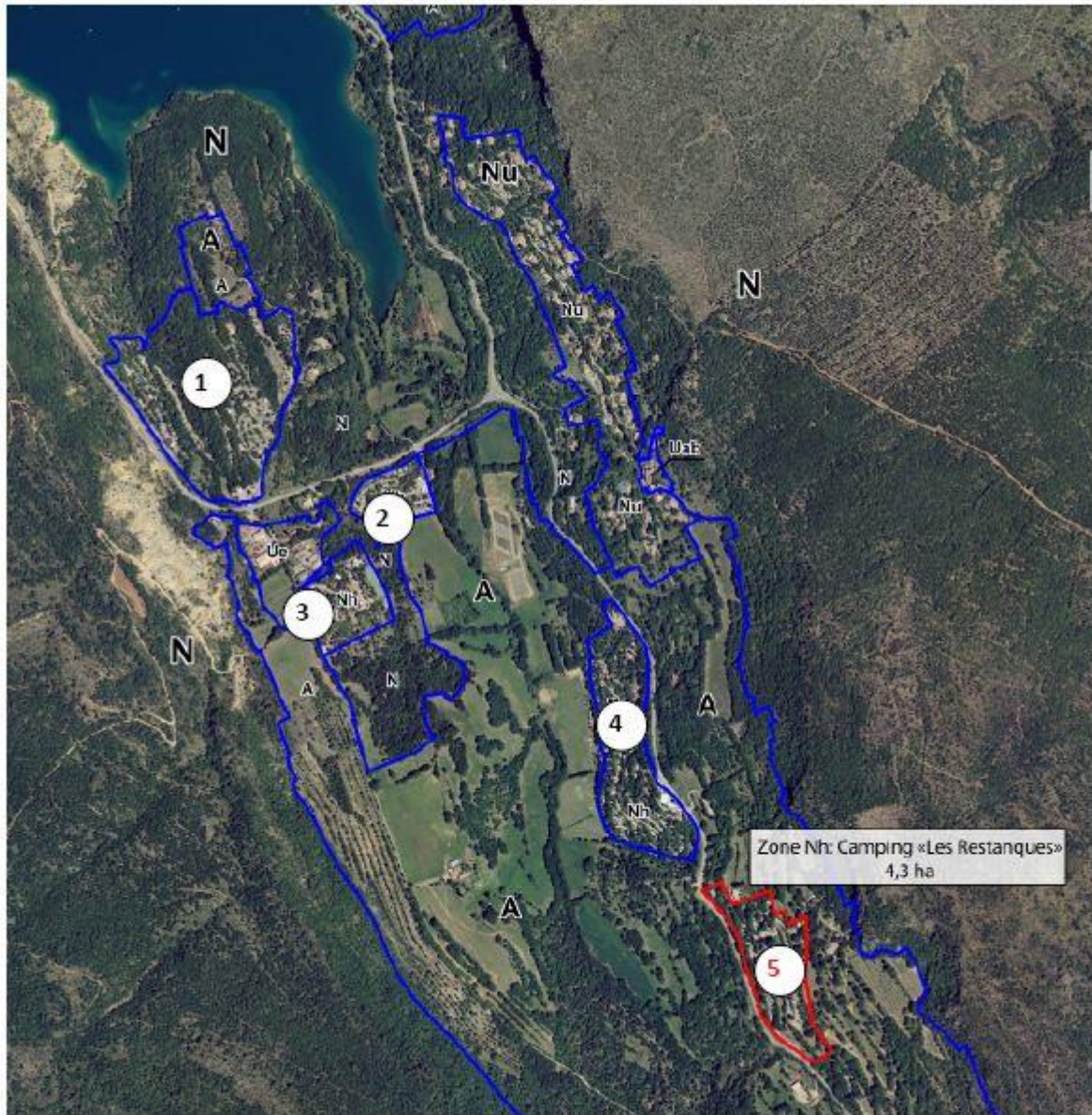
ECLAIRAGES EXTERIEURS

Les éclairages extérieurs privés (abords des constructions), devront être adaptées aux besoins (un éclairage trop puissant et permanent étant souvent inutile). Les éclairages à détecteurs sont à privilégiés. L'éclairage émettra une source lumineuse préférentiellement orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° maximum par rapport à la verticale. L'éclairage latéral (qui n'est pas à privilégier) devra être orienté vers le bâtiment à éclairer et non vers les espaces libres de toute construction. L'éclairage vers le haut est proscrit (non-diffusion de la lumière vers le haut). La hauteur maximale d'installation des éclairages autorisée est inférieure à 5 mètres. L'installation de l'éclairage sera privilégiée sur les façades des bâtiments plutôt que sur des mats à l'écart des bâtiments.

Les sources d'émissions lumineuses (projecteurs, bornes lumineuses,...), si elles ne sont pas situées en façade, seront préférentiellement implantés que dans un rayon de 5 m autour du bâtiment nécessitant un éclairage de ses abords et orientées en direction du bâtiment à éclairer. Les allées et chemins d'accès au bâtiment seront préférentiellement éclairés que sur une distance de 10 m à partir du bâtiment. .

LE CAMPING « LES RESTANQUES »

I. LOCALISATION DU CAMPING «LES RESTANQUES»



LES CHOIX DE LA MUNICIPALITE sont les suivants :

- Aucun nouveau camping n'est prévu au PLU. Aucune augmentation des capacités d'accueil des campings existants à la date d'approbation du PLU n'est prévue.

- Le PLU a identifié les campings existants, soit un total de 7 campings :

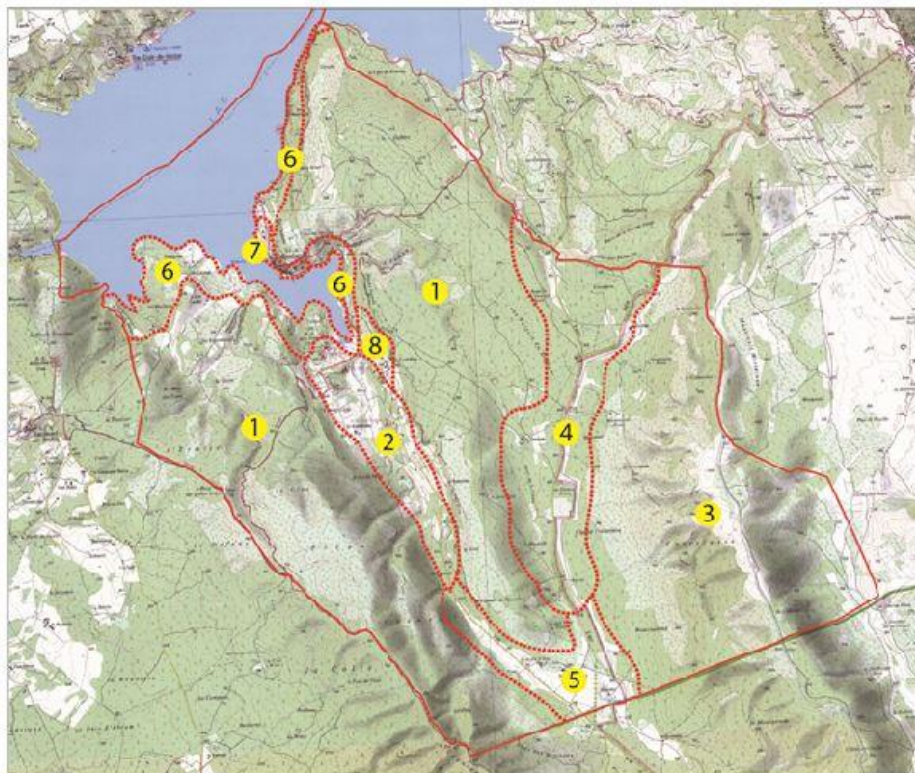
- 1- Le Vieux Chêne ;
- 1- Notre Dame ;
- 1- Ranch de la Blache ;
- 2- Les vallons ;
- 3- Le camping du Lac ;
- 4- Le Clos de Barbey ;
- 5- Les Restanques.**

- Les zonages du PLU ont été retravaillés afin de prendre en compte :

- La bande des 100 mètres inconstructible imposée par la Loi Littoral (L146 du code de l'urbanisme),
- La topographie, le relief, les vallons et la couverture boisée inconstructibles,
- Le cadastre et les permis d'aménager initiaux.

Chacun des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées a fait l'objet d'un passage en commission départementale de préservation des espaces naturels

II. FICHES ATLAS DU PAYSAGE



1. Les reliefs perceptibles depuis les rives du Lac (exemple depuis Sainte Croix du Verdon).

2. La vallée principale accueillant la route départementale et les principaux campings.

3. Les collines du Camp de Canjuers.

4. Le secteur plan boisé et la route menant aux Salles-sur-Verdon.

5. L'espace agricole situé au sud du territoire communal.

6. Les rives naturelles du Lac de Sainte Croix.

7. Le village adossé à la falaise.

8. Le quartier habité et boisé de Font Castellan

2. La vallée accueillant la RD 49 et les principaux campings.



INTÉRÊT PAYSAGER :

- Route départementale surplombant la vallée agricole insérée entre les reliefs collinaires.
- Ilots agricoles dépressionnaires, labours, cultures permanentes et prairies.
- Boisements importants : ambiance naturelle et agricole dominante.
- Perception sur les « Terres Jaunes », secteur géologique d'intérêt.

MENACE :

- Fermeture des milieux agricoles, enfrichement ...
- Urbanisation liée à la présence des campings.
- Abords routiers dangereux pour les piétons

ENJEUX DE PROTECTION :

- Protéger les terres agricoles, les boisements
- Conserver une « ambiance naturelle » des paysages
- Requalifier les abords routiers et sécuriser les cheminements piétons (les campeurs longent la RD à pied pour accéder au village).
- Imposer une hauteur réduite pour les constructions,

III. LE PROGRAMME DU CAMPING DES RESTANQUES

CAMPING «LES RESTANQUES»



Par l'extension du camping on cherche à retrouver les limites parcellaires de la propriété, en une unité foncière globale.

Le programme comprend:

- L'aménagement d'une aire naturelle de stationnement sous les oliviers existants et d'un local d'accueil/réception à l'entrée du camping.
- La diversification des activités ludiques dans le camping et la création d'une piscine et d'un espace de restauration (pizzeria)
- L'objectif est de conserver le paysage de qualité existant à l'entrée du camping.



Extension du camping

IV. CARACTERISTIQUES DU SITE

PERCEPTION DU SITE ETUDIE

Un cadre naturel à dominante boisée, souvent sur des restanques.

Les installations du camping existant sont peu perceptibles depuis l'axe routier RD49

Présence de panneaux annonçant le camping, et sa voie privée d'accès depuis la RD49

L'entrée du camping est annoncée, l'aménagement paysager est soigné. Les murets de pierres sèches et les oliviers en arrière-plan témoignent du cadre naturel du camping.

Cette qualité de paysage devra être conservée avec les nouveaux aménagements



Perception de l'entrée du Camping « les Restanques » depuis la RD49 avant l'extension

IV. CARACTERISTIQUES DU SITE

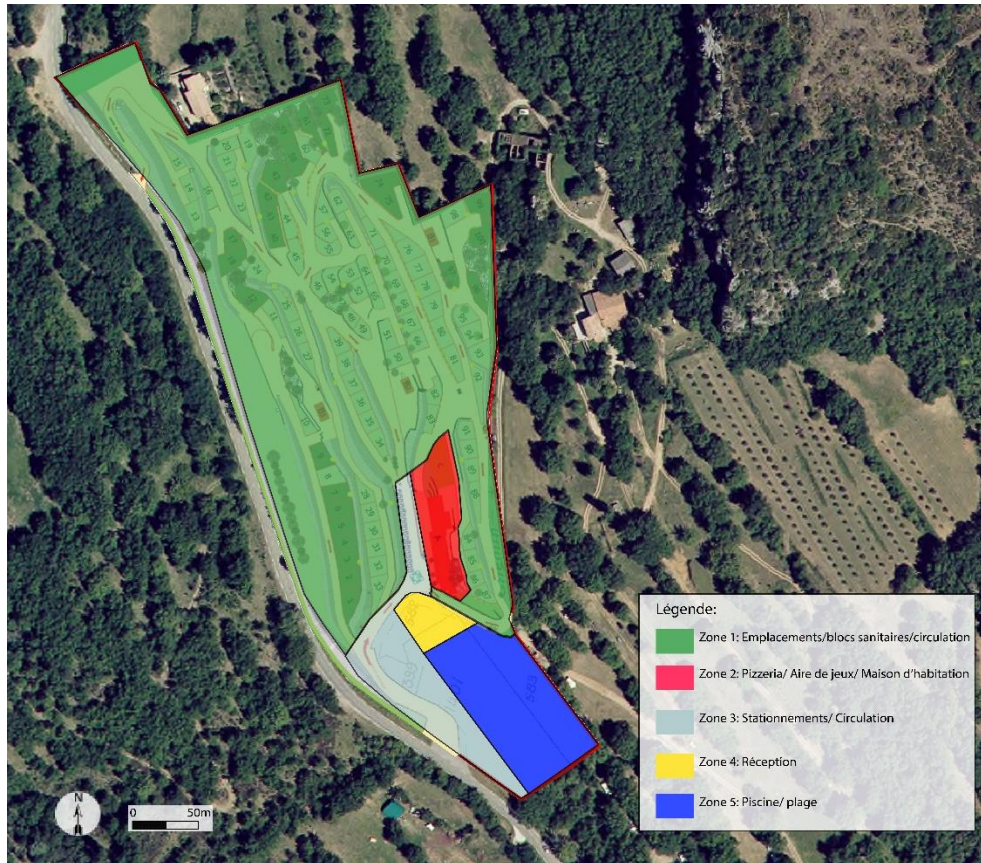
LES CONTRAINTES PAYSAGERES DE L'EXTENSION



ORGANISATION ACTUELLE DU CAMPING



V. INTENTIONS RETENUES POUR L'EXTENSION DU CAMPING DES RESTANQUES



LE PROGRAMME D'AMENAGEMENT DU CAMPING,

Sur le terrain d'extension à l'entrée du camping : (parcelles 582, 583, 1401)

- la création d'une piscine avec plage pour les vacanciers
- la création d'une nouvelle zone de stationnement sous les oliviers à l'entrée
- la création d'un bâtiment d'accueil et de réception (de taille limitée)

Au sein du camping existant, l'installation dans les bâtiments d'un espace de restauration (pizzeria) et l'aménagement d'une aire de jeux d'enfants et de stationnement.

LES PRESCRIPTIONS

En accord avec les principes du PNR du Verdon pour la « marque Parc »:

- Aménager des abords accueillants
- Présenter des bâtiments s'intégrant parfaitement dans le paysage
- Encourager les savoir-faire locaux
- Favoriser l'accès au site d'hébergement
- Proposer un parking à proximité de l'accueil et du site d'hébergement

Qualité architecturale et d'insertion des nouveaux bâtiments :

- Hauteur limitée à des rez de chaussée,
- Utilisation de la pierre en parement pour les façades et les murets de clôture
- Couverture en tuiles
- Installation des constructions sur des plateformes en restanques
- Des variantes « construction bois » peuvent être admises

Conservation maximale des arbres existants sur le site

Pour créer des écrans aux activités nouvellement développées (piscine)

Confortement de la végétation

- Les aires de stationnements seront pourvues d'arbres d'ombrage
- Les oliviers existants seront au maximum préservés
- Les limites du terrain d'extension sur la RD 49 seront plantées d'arbres

Aménagement de pistes pour les randonneurs en limite du camping