

Département du Var

Commune de **Comps-sur-Artuby**

**P**lan  
**L**ocal  
**U**rbanisme  
d'

Document

**03**

**O**rientations  
d'  
**A**ménagement  
et de  
**P**rogrammation



<i>Élaboration du PLU :</i>	<i>Délibération ou Conseil Municipal en date du :</i>
<i>prescription</i>	<i>05 février 2005</i>
<i>projet de PLU arrêté</i>	<i>13 juin 2015</i>
<i>PLU approuvé</i>	<i>30 janvier 2016</i>

**begeat**  
les solutions d'urbanisme

AMÉNAGEMENT    [www.begeat.fr](http://www.begeat.fr)  
URBANISME        131 Place de la Liberté  
ENVIRONNEMENT    83000 Toulon  
PAYSAGE            Tél : 04 94 93 58 17  
DEVELOPPEMENT   Fax : 04 94 09 20 34  
                                 Mail : [contact@begeat.fr](mailto:contact@begeat.fr)



## Sommaire

**A. Cadre législatif : .....3**

**B. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Comps-sur-Artuby. ....4**

**Orientations d'Aménagement et de Programmation n°01 :  
Le village : Préserver le socle et la physionomie du noyau urbain en  
assurant la bonne insertion paysagère des nouvelles constructions..... 5**

**Orientations d'Aménagement et de Programmation n°02 :  
Le Hameau de La Souche : Comblir et épaissir le linéaire bâti. .... 11**

**Orientations d'Aménagement et de Programmation n°03 :  
Le Hameau de Jabron : Recentrer le développement du noyau bâti. .... 14**

## **A. Cadre législatif :**

*(Article L.123-1-4 du code de l'urbanisme)*

*« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

*1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.*

*Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.*

*Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

*2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.*

*Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L.302-1 à L.302-4 du code de la construction et de l'habitation.*

*3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.*

*Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.*

*Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »*

## **B. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de Comps-sur-Artuby.**

*OAP n°01 : Le village : Préserver le socle et la physionomie du noyau urbain en assurant la bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.*

*OAP n°02 : Le Hameau de La Souche : Combler et épaissir le linéaire bâti.*

*OAP n°03 : Le Hameau de Jabron : Recentrer le développement du noyau bâti.*

### Élément de cadrage commun aux OAP n°01 & 02 :

*Le classement en zone d'urbanisation future stricte vise à donner la priorité à la densification des zones urbaines délimitées au village et à La Souche. Et, plus particulièrement quant à la satisfaction des besoins en logements sur les espaces encore libres au sein des zones Ua (y compris dans les secteurs Uaa, Uab) et Ub. Lorsque ces potentialités de constructions auront pratiquement été épuisées, le temps sera venu d'ouvrir ces espaces à l'urbanisation. En résumé, il s'agit d'abord d'étoffer et épaissir le tissu urbain existant avant d'entamer son expansion.*

**Orientations d'Aménagement et de Programmation n°01 :  
Le village : Préserver le socle et la physionomie du noyau urbain  
en assurant la bonne insertion paysagère des nouvelles constructions.**



*Elles s'appliquent sur le secteur Uaa (zone Ua) ainsi que dans la zone AUa.*

*Les nouvelles constructions se fixeront dans des polygones matérialisés sur différentes parcelles stratégiquement identifiées. Afin de limiter l'impact paysager, ces nouvelles constructions ne dépasseront pas une hauteur pas 7 mètres. Et, seulement 6 mètres pour les parcelles situées au début du chemin de Saint-Jean. De plus, l'orientation des toitures auxquelles devront se soumettre les nouvelles constructions sont également mentionnées. Sur certains quartiers, le positionnement de ces nouvelles constructions devront encore respecter les plantations existantes ou à réaliser. C'est notamment le cas sur le versant est de Combasq ainsi qu'à l'angle nord-ouest du quartier du Pigeonnier.*

*A cela, s'ajoute la protection du piémont sud-est du village par l'inconstructibilité de ce socle agricole. Les reliefs les plus enveloppants bénéficient eux aussi d'une protection paysagère avec un classement en Espaces Boisés Classés.*

*Enfin, en entrée de ville nord, au seuil de la Chapelle de Saint-Didier la commune a souhaité porter un emplacement réservé en vue de pouvoir y ménager un champ de foire agrémenté d'un espace vert.*



OAP n°1 : Le village - Planche 2

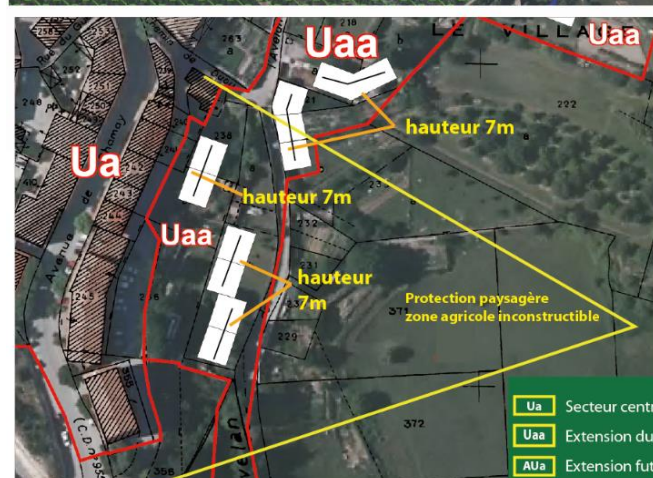
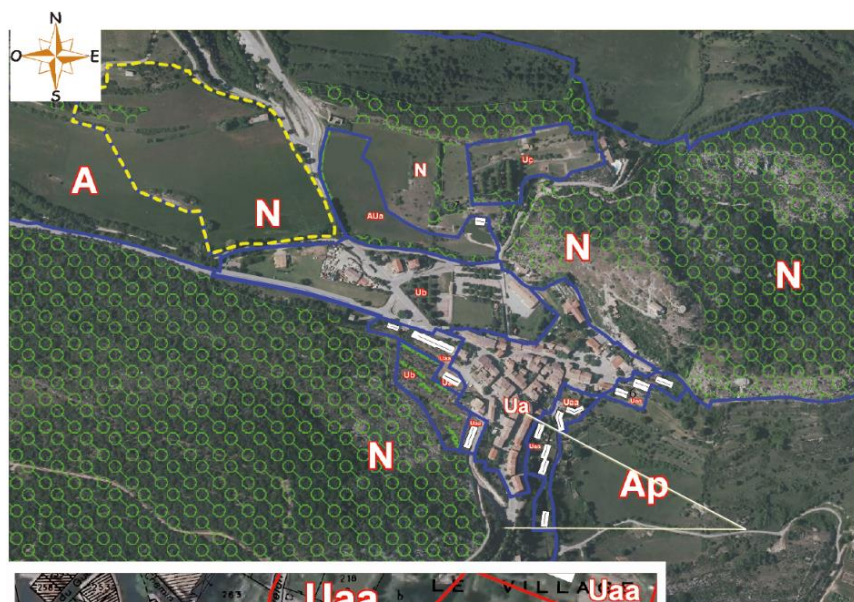


VILLAGE DE COMPS SUR ARTUBY (vue depuis le chemin d'accès à la chapelle)  
ZONES Uaa et AUa EXTENSION DU VILLAGE HAUTEUR 7m et AVEC PLAN GABARIT (voir planche 1)





OAP n°1 : Le village - Planche 4



- Ua Secteur central du village (hauteur = 9 mètres)
- Uaa Extension du village (hauteur = 7 et 6 mètres)
- AUa Extension future du village (hauteur = 7 mètres)
- Emprises maximales des constructions et sens du faîtage.

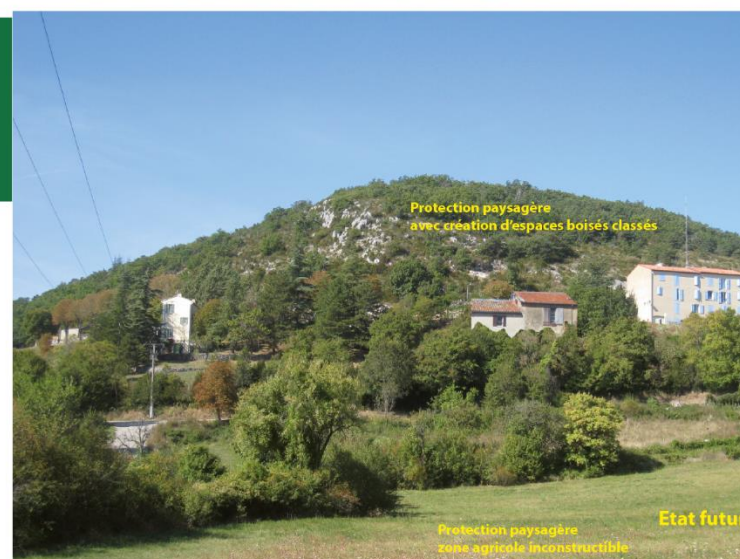
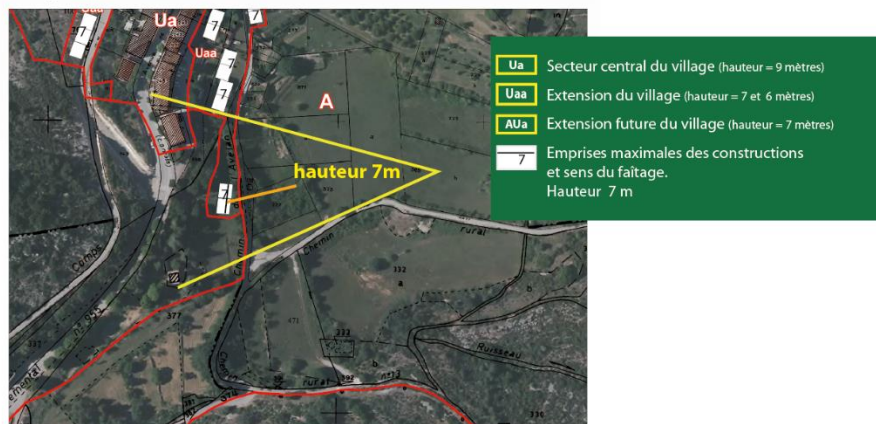
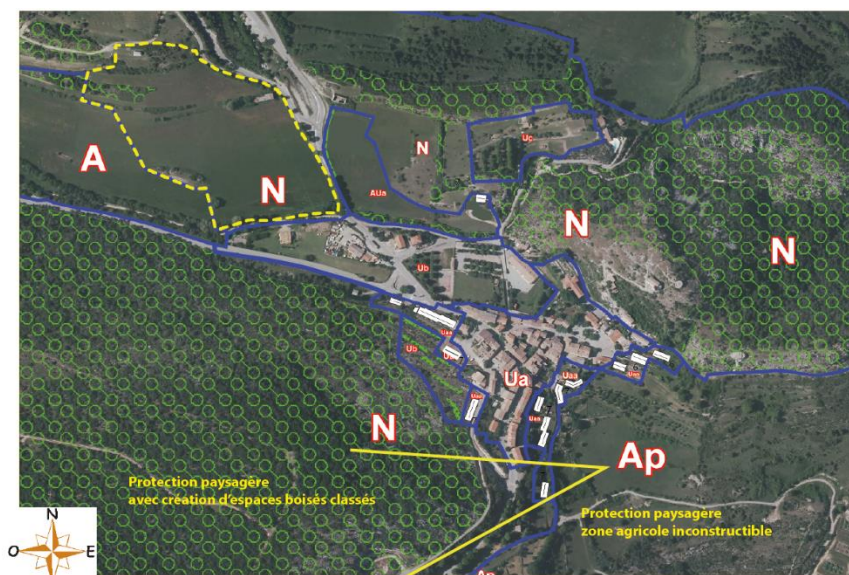


SECTEURS CONCERNES PAR LE PHOTO MONTAGE

VILLAGE DE COMPS SUR ARTUBY (vue depuis la zone agricole au Sud)  
 ZONE Uaa EXTENSION DU VILLAGE HAUTEUR 7 m AVEC PLAN GABARIT



OAP n°1 : Le village - Planche 5



SECTEURS CONCERNES PAR LE PHOTO MONTAGE

VILLAGE DE COMPS SUR ARTUBY (vue depuis la zone agricole au Sud)  
 ZONE Uaa EXTENSION DU VILLAGE HAUTEUR 6 et 7 m AVEC PLAN GABARIT



## **Orientations d'Aménagement et de Programmation n°02 : Le Hameau de La Souche : *Comblér et épaissir le linéaire bâti.***

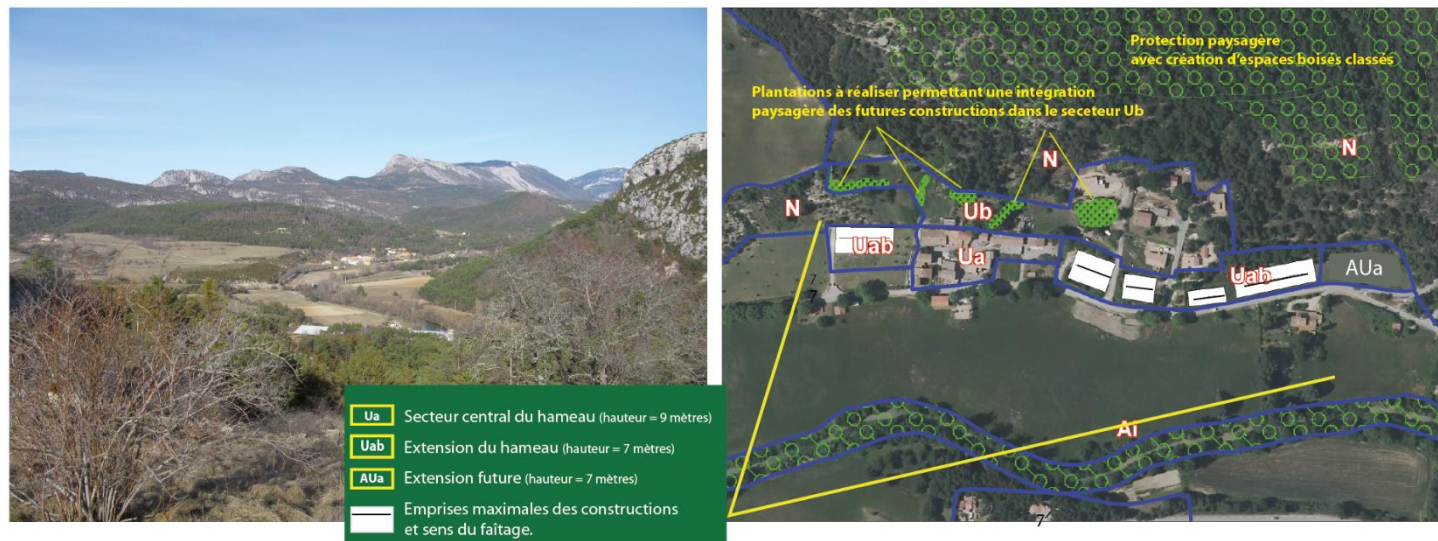


*Forgées dans la même veine que celles destinées au village, elles délimitent une frange urbaine destinée à prolonger le cœur de hameau par ses linéaires est et ouest.*

*Les nouvelles constructions devront uniquement venir s'y fixer dans les polygones matérialisés sur les différentes parcelles. L'orientation des toitures est également déterminée afin de s'assurer de leur bonne insertion dans le site.*

*Dans la profondeur arrière du cœur de hameau, moins exposée aux premiers regards des passants, l'inscription des futures constructions est plus simplement guidée par le respect des plantations existantes ou à créer.*

OAP n°2 : La Souche - Planche 1



HAMEAU DE LA SOUCHE  
ZONES Ua,Uab et AUa EXTENSION DU HAMEAU HAUTEUR 7m et AVEC PLAN GABARIT



OAP n°2 : La Souche - Planche 2



HAMEAU DE LA SOUCHE  
ZONES Ua,Uab et AUa EXTENSION DU HAMEAU HAUTEUR 7m AVEC PLAN GABARIT (voir planche 1)



## **Orientations d'Aménagement et de Programmation n°03 : Le Hameau de Jabron : Recentrer le développement du noyau bâti.**

*La plupart des espaces soumis au risque d'inondation deviennent inconstructibles et retrouvent une vocation agricole ou naturelle. Pour les constructions existantes, notamment en entrée sud du hameau, des dispositifs spéciaux sont prévus au règlement afin de pouvoir aménager des lieux de refuges, notamment par surélévations.*

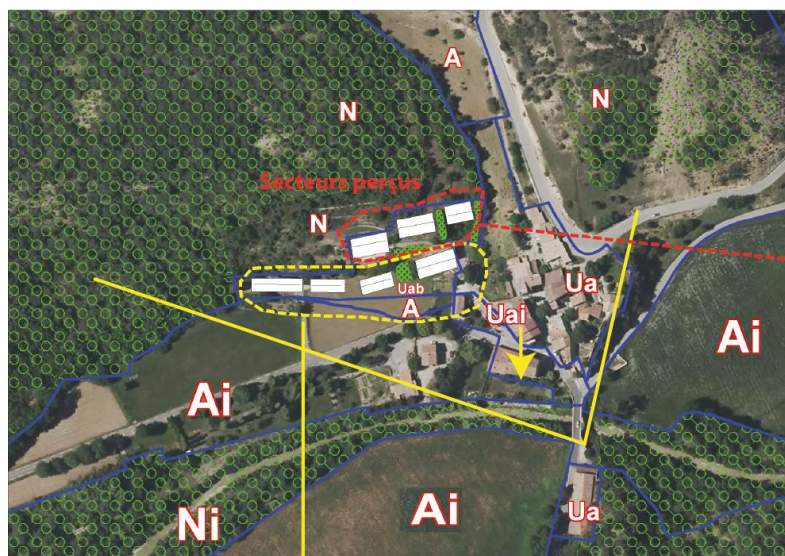
*La qualité paysagère et environnementale du site est préservée par le positionnement d'espaces boisés classés sur les reliefs les plus perceptibles mais aussi sur la ripisylve du Jabron. Les nouvelles constructions pourront venir s'intercaler entre les plantations existantes ou à créer et la plus grande partie devra, en outre, respecter une inscription dans des polygones stratégiquement positionnés compte sur le parcellaire.*



OAP n°3 : Jabron - Planche 1



OAP n°3 : Jabron - Planche 2

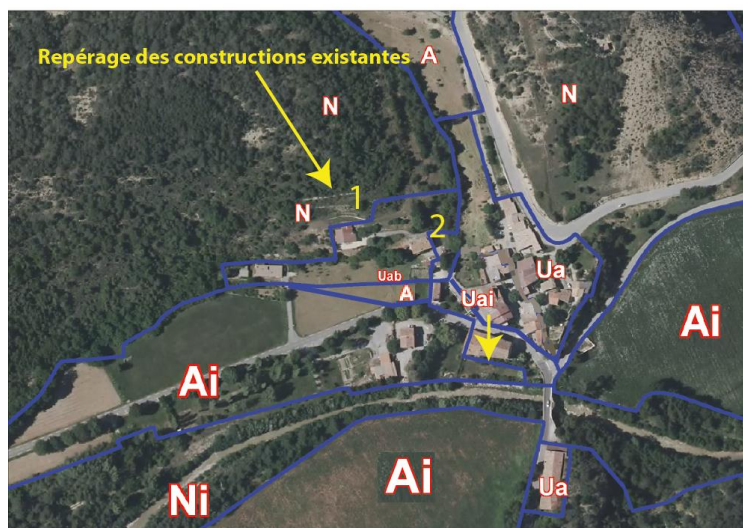
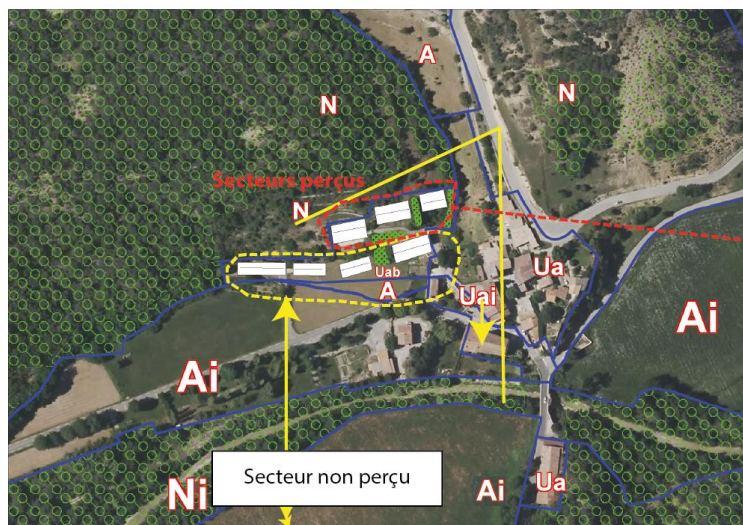


Compte tenu de la végétation  
secteur non ou faiblement perçu  
en fonction de la saison

Repérage des constructions existantes en hiver



OAP n°3 : Jabron - Planche 3



OAP n°3 : Jabron - Planche 4

