

ENTRECASTEAUX

PLAN LOCAL D'URBANISME



Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP

Document n°3

Prescription du PLU : DCM du 06/08/2013

Arrêt du PLU : DCM du 09/06/2016

Approbation du PLU : DCM du 23/12/2016



Table des matières

Définition des OAP	3
Orientation d'aménagement et de programmation du Défens de Valpeironne	4
1. Le terrain / Etat des lieux	4
1.1 La pente	5
1.2 Les voiries existantes	5
1.3 La végétation	5
1.4 Les paysages	5
1.5 Le cadastre	6
2. Le programme de la commune	7
3. Orientations d'aménagement et de programmation	8
4. Conseils et prescriptions	9
5. Schéma de principe d'implantation voirie et bâti –Habitat en bande avec accès par le bas du terrain	11

Document n°2 du Plan Local d'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter et préciser le document n°2 du PLU, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Définition des OAP

Cadre d'application

Les OAP sont régies par les dispositions applicables des articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme.

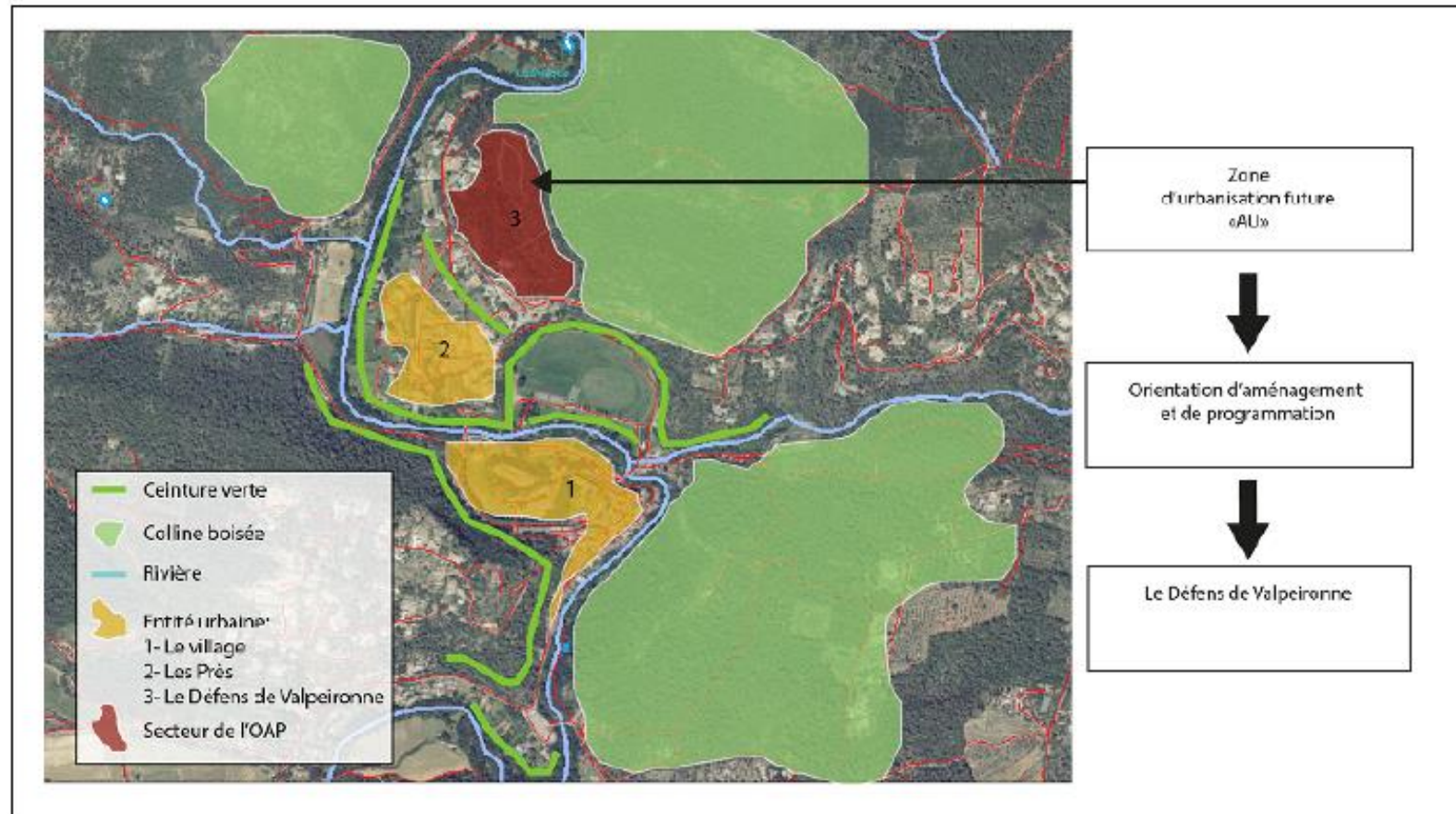
Article L151-6 du code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.* »

Article L151-7 : « *Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ; 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.* »

Orientation d'aménagement et de programmation du Défens de Valpeironne

1. Le terrain / Etat des lieux

La nouvelle zone à urbaniser 1AU se situe sur le Défens de Valpeironne, en amont du « Quartier des Prés ».



1.1 La pente

Le terrain retenu pour un nouveau groupement de logements (une quinzaine) se situe sur la pente orientée à l'OUEST du Défens de Valpeironne.

La pente se situe entre les 3 courbes de niveau principales du relief (+- 00, +- 20,00, +- 40,00 m) avec un dénivelé de 40 m pour une distance de 210,00m ce qui équivaut à une pente moyenne de 19% globalement.

Le terrain était aménagé en restanques agricoles, aujourd'hui envahies par la forêt.

On observe donc 3 parties aux pentes différentes:

- une première partie quasi plane divisée en 2 restanques dont les murets ou talus ne dépassent pas des hauteurs de 2 mètres.
- une deuxième zone dont la pente est de 14% (10m de dénivelé pour 70m de longueur).
- une dernière zone dont la pente est de 25% (20m de dénivelé pour 80m de longueur).

Le terrain bénéficie d'une pente secondaire descendante du Sud au Nord en plus de la pente principale dévalant d'Est en Ouest.

1.2 Les voiries existantes

Le terrain est en contact en aval avec le chemin départemental n° 50, bien qu'un talus conséquent les sépare, et en amont avec des chemins forestiers et chemins de terre dans la colline.

Un chemin de terre existant au sud du terrain relie la RD50 aux chemins forestiers sur une distance de 130m, avec une pente relativement forte de 19% (dénivelé de 25m sur 130m). C'est sur ce chemin que sont installés les poteaux de la ligne électrique et la conduite d'eau potable.

1.3 La végétation

Hormis la première partie du terrain peu arborée, les parties supérieures sont de types forestières avec une mixité des essences chênes et pins. Les restanques les plus basses comptent une majorité de pins, tandis que la partie haute compte plus de chênes verts et de chênes kermès.

1.4 Les paysages

La zone n'est pas perceptible depuis le Château d'Entrecasteaux, seuls les terrains en amont des parcelles cadastrées 1092, 395 et 398, pourraient être visibles depuis le Château. Une insertion paysagère optimale sera en conséquence recherchée.

La zone est bien perceptible depuis le « Quartier des Prés », ainsi que depuis le « Quartier de la Rabussière » au Nord.

Depuis le terrain, les vues sont orientées vers l'ouest et dominent le Quartier des Prés et le Vallon de la Bresque, pour s'arrêter sur le panorama de l'Hubac de Saint Claire.

1.5 Le cadastre

La zone à urbaniser est repérée sur les parcelles 400, 1203, 1204, et sur une partie de la parcelle 217.



Photographie aérienne du site (IGN 2014)



Plan cadastral du site

2. Le programme de la commune

Sur un terrain de 3,5 ha, la commune souhaite réaliser :

Sur les terrains municipaux:

- ✓ Un groupement d'une quinzaine de logements, sur une emprise au sol de 3500m², soit 250 m² d'emprise au sol en moyenne par logements, y compris les garages et les annexes.
- ✓ Sur les terrains privés: un groupement de 6 maisons.
- ✓ Un espace vert collectif au bas du terrain.

Les orientations annoncées sont les suivantes :

- ✓ Voirie: un emplacement réservé au bénéfice de la commune (ER n°15)
- ✓ Des logements individuels + 2 petits collectifs de 4 logements (cf Plans Masses).
- ✓ Jardins privatifs, ou collectifs (dans le cas de logements collectifs).
- ✓ Insertion paysagère très importante et soignée.
- ✓ Protection des restanques (murets et jardins) principalement sur les terrains privés où elles sont existantes.

3. Orientations d'aménagement et de programmation

3.1 La question de l'insertion paysagère

Pour une bonne insertion paysagère les points suivants sont à prendre en compte :

- Limiter les altitudes d'implantation à celles existantes pour protéger les collines et les espaces naturels de toute urbanisation supplémentaire.
- Grouper l'habitat sous forme de hameaux (mitoyenneté et rue desservant des parcelles de part et d'autre).
- Limiter les hauteurs de bâti à un niveau de 6,00m (à l'égout du toit ou au niveau de la couverture s'il s'agit de toit terrasse, les acrotères et parapets non compris).
- Dans le cas d'implantation nécessaire en escalier sur le terrain, les hauteurs cumulées ne dépasseront pas 6,00m par rapport au terrain naturel au bas de la construction.
- Choisir des matériaux et des teintes se fondant dans le paysage (teintes de terre, de pierre rencontrées sur le site, bois, huisseries sombres).
- Utiliser les franges boisées pour limiter l'impact des constructions nouvelles, voir toute végétation (treille, terrasse végétalisée, murs végétaux...).
- Limiter au strict nécessaire les imperméabilisations des terrains en matière de voies d'accès des véhicules (garages en bord de voiries).
- Composer avec économie les voies et les réseaux divers (assainissement, eau potable, électricité, téléphone, adsl) mais aussi les réseaux d'eaux pluviales très importants pour canaliser les eaux de ruissellement dans les urbanisations sur terrains à forte ou moyenne déclivité.
- Limiter au strict nécessaire les terrassements, en équilibrant les déblais et les remblais
- Conserver les restanques existantes, notamment dans les jardins.
- Privilégier les murs de restanques dans les projets et interdire les enrochements.
- Selon la pente: éviter d'aménager des voies perpendiculaires à la pente et préférer des «lacets» ou des implantations le long des courbes de niveau et des restanques.

3.2 La question de l'environnement

- ✓ Economie d'Énergie : panneaux solaires sur toitures ou terrasses perpendiculaires à la vue et bien orientés au sud au minimum pour l'eau chaude sanitaire.
- ✓ Construction de qualité : matériaux, isolation, et orientations préférentielles. Le site étant contraignant et limitant les façades sud on cherchera la « protection contre » :
 - Le chaud de l'été: tonnelle au sud et à l'ouest, volets coulissants bois plutôt que roulants PVC.
 - Le froid de l'hiver: coupe-vent du nord, nord-ouest (mistral).
 - Le vent de pluie à l'Est : protection façade par débord de toit ou de volume.
- ✓ Chauffage si possible en commun (centrale bois, ou géothermie).
- ✓ Déchets : récupération et valorisation, tri sélectif (containers localisés), compost.

- ✓ Eaux pluviales : récupération pour irrigation, et bassins de nage plutôt que des piscines; favoriser l'infiltration naturelle en limitant les revêtements imperméabilisant au profit des filtrants.
- ✓ Assainissement voir à une mini station commune ou un système phytosanitaire, si ANC.
- ✓ Abatage sélectif des arbres existants en conservant les chênes caducs plutôt que les pins.
- ✓ Privilégier les essences méditerranéennes peu gourmandes en arrosage pour les jardins.
- ✓ L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation de travaux relatifs à la gestion du pluvial sur l'ensemble de la zone et à la parcelle.

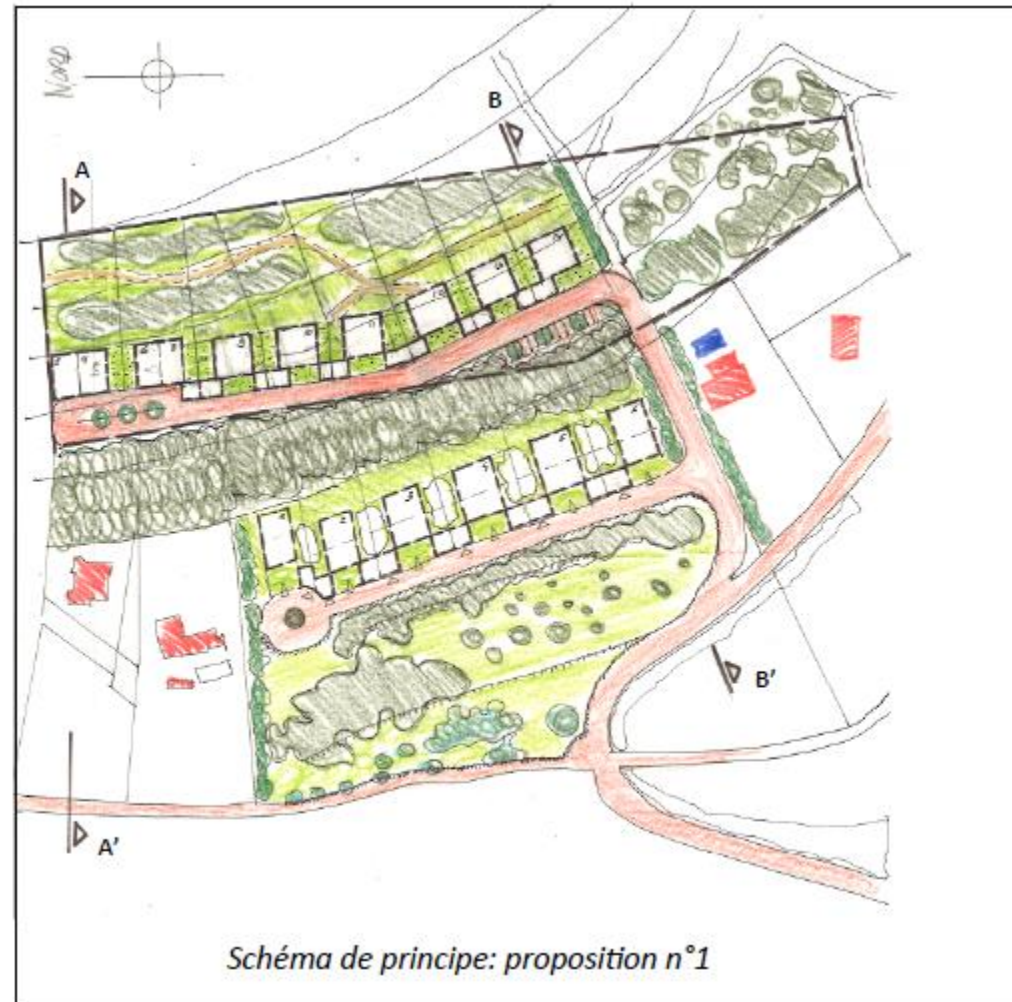
4. Conseils et prescriptions

4.1. En matière d'aspect architectural

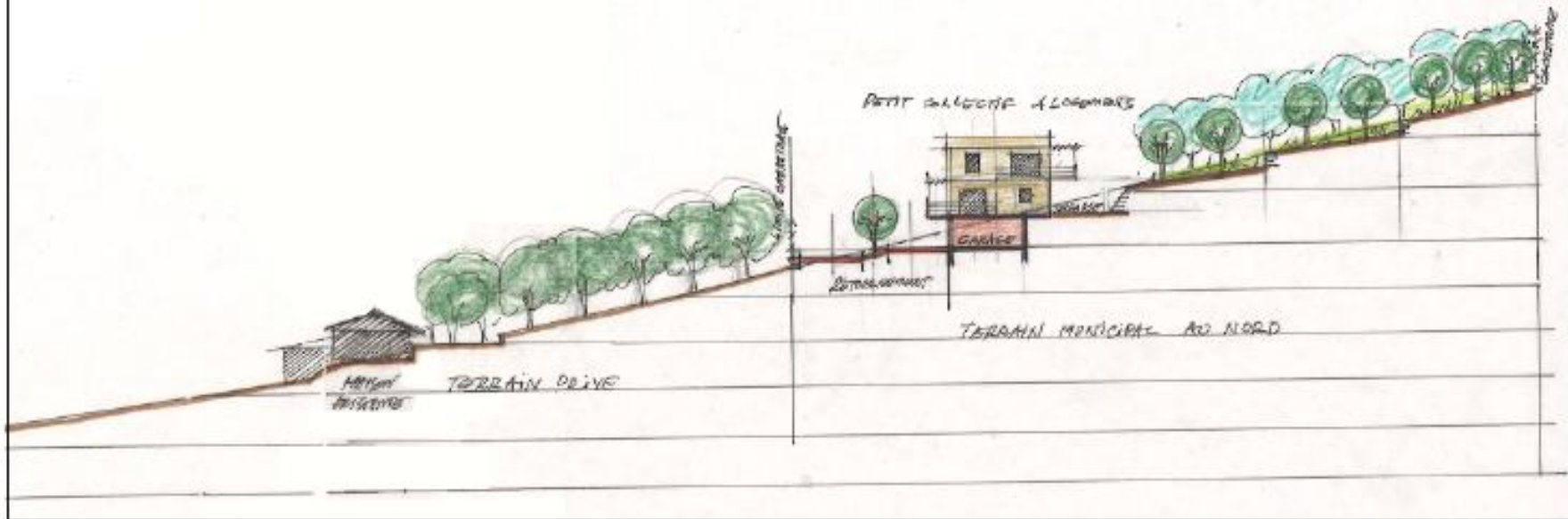
- ✓ Création d'une « véritable rue de hameau », avec trottoirs et plantation d'un alignement d'arbres sur une plateforme de 10m. Les déblais seront répartis sur le terrain municipal et n'impacteront pas le terrain privé.
- ✓ Alignement des garages et des annexes sur cette voie. Pour les accès au bas de la parcelle, le garage nécessite un décaissement du terrain. Les garages peuvent être, soit bâtis et fermés, soit de simples plateforme couvertes par des toitures légères quand elles sont situées dans le haut de la parcelle.
- ✓ (orientation sud)
- ✓ Les parties habitables sont en retrait vis à vis des garages permettant ainsi des jardins ou terrasses privatives. Cependant des implantations en alignement de la voie pour la constitution d'un front urbain continu doivent être autorisées (principe du hameau).
- ✓ Les hauteurs cumulées de la construction étant limitées, les toits terrasses (végétalisées en partie) seront préférables pour les constructions en niveau unique. Alors que pour une construction permettant un niveau supplémentaire, un toit à pente unique parallèle à la pente est souhaitable; les hauteurs impactant moins le paysage.
- ✓ Les bassins de nage seront implantés parallèlement aux courbes de niveau, derrière les maisons, et sur les restanques existantes. Elles feront office de réserve d'eau en cas d'incendie de forêt.
- ✓ Les Panneaux solaires seront implantés sur les toits terrasses inaccessibles, ou sur les toitures des garages
- ✓ Terrasses d'agrément sous treille à l'Ouest et au Sud peuvent être implantées en dehors de la bande d'implantation des constructions si nécessaire.
- ✓ Coupe vent du Nord/Nord Ouest sera réalisé à l'aide de la végétation présente sur le terrain.
- ✓ Protection pluie Est par des débords de toiture ou des protections des murs en partie basse.

- ✓ Les coupures entre maisons, seront réalisées par le volume du garage, afin de permettre des ensoleillements sud à toutes les maisons. Les constructions en retrait des limites séparatives seront autorisées. Les garages ne seront pas forcément jumelés mais individualisés.
- ✓ Les vides sanitaires ne seront pas systématiquement fermés, des implantations sur plots peuvent être admises.

5. Schéma de principe d'implantation voirie et bâti –Habitat en bande avec accès par le bas du terrain



Coupe de principe A.A': proposition n°1



Coupe de principe B.B': proposition n°1

