



COMMUNE DE LA ROQUE-ESCLAPON

PLAN LOCAL D'URBANISME

5. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Projet de PLU arrêté par DCM du 11.10.2018

Projet approuvé par DCM du 29.10.2019







PLU DE LA ROQUE-ESCLAPON

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PRÉAMBULE	4
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 Le développement du « cœur du village » de La Roque-Esclapon	7
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 a. Le confortement du hameau du Valentin b. Le confortement du hameau du Moutet (Haut et Bas)	17 20 24
ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 Extension des locaux d'activité économique en entrée de village	29



PRÉAMBULE

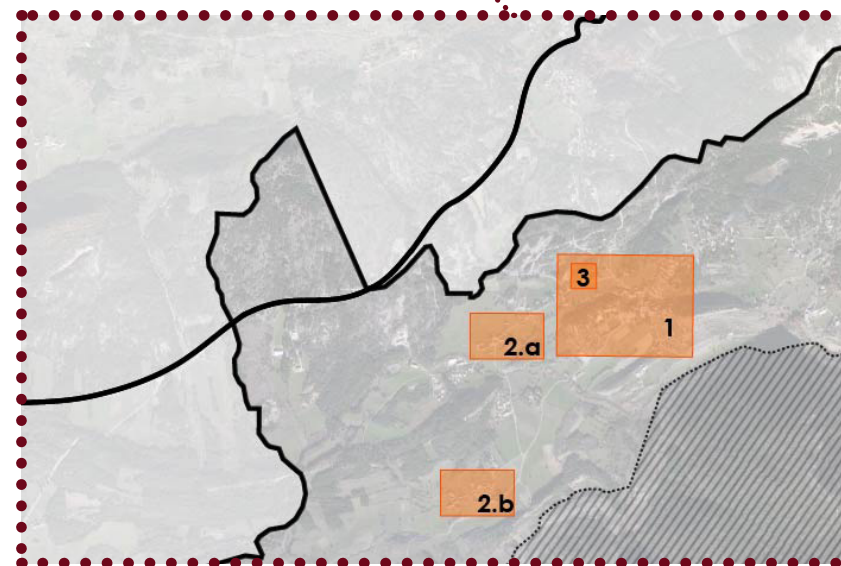
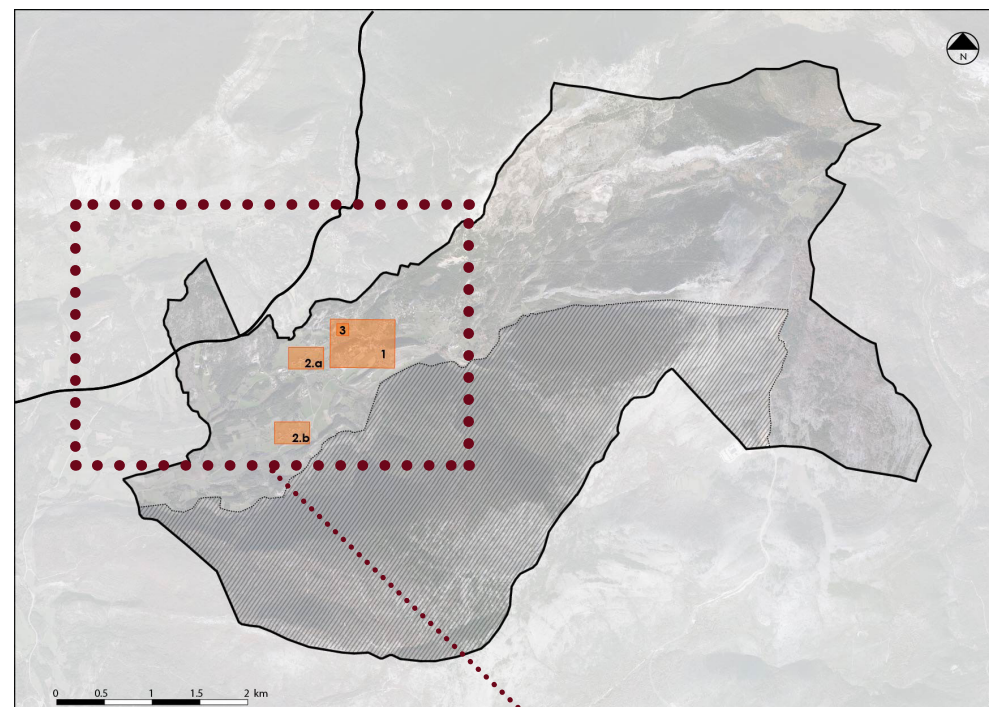
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent une pièce essentielle du PLU. Elles complètent le règlement du PLU et ses documents graphiques en précisant la manière dont la commune souhaite mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire. Les OAP sont opposables aux autorisations d'occupation du sol ou aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Quatre secteurs de la Roque-Esclapon font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation dites « de secteurs » sont structurées en quatre parties indiquant :

1. les grands principes d'occupation de l'espace : la composition urbaine,
2. la répartition de la production d'habitat ou de locaux d'activité,
3. les principes de qualité urbaine et environnementale
4. la programmation de l'aménagement

Les quatre secteurs sont regroupés sous trois OAP :

1. Le développement du cœur du village de la Roque-Esclapon
2.
 - a. Le confortement du hameau du Valentin
 - b. Le confortement du hameau du Moutet (Haut et Bas)
3. Extension des locaux d'activité économique en entrée de village







ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

Le développement du « cœur du village » de La
Roque-Esclapon

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

1. LE VILLAGE – CONTEXTE

1.1. Le site

Le site de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est constitué de 4 secteurs :

1. le noyau villageois composé de :
 - un habitat dense et typique des noyaux villageois ruraux du Haut-Var avec une qualité architecturale à préserver
 - la place de la Fontaine qui a perdu sa vocation de lieu de rencontre et de lien social
 - l'église et son « espace public » principalement dédié à la voiture
2. l'extension nord du village qui s'est développée le long du chemin des Castellas
3. l'extension sud du village qui s'est principalement développée à l'Est du chemin de la Vière après l'Eglise
4. un secteur dédié aux activités d'accueil, de tourisme et de loisirs à l'Ouest du village (camping, auberge, gîte communal, terrain de sport, salles polyvalentes,...)

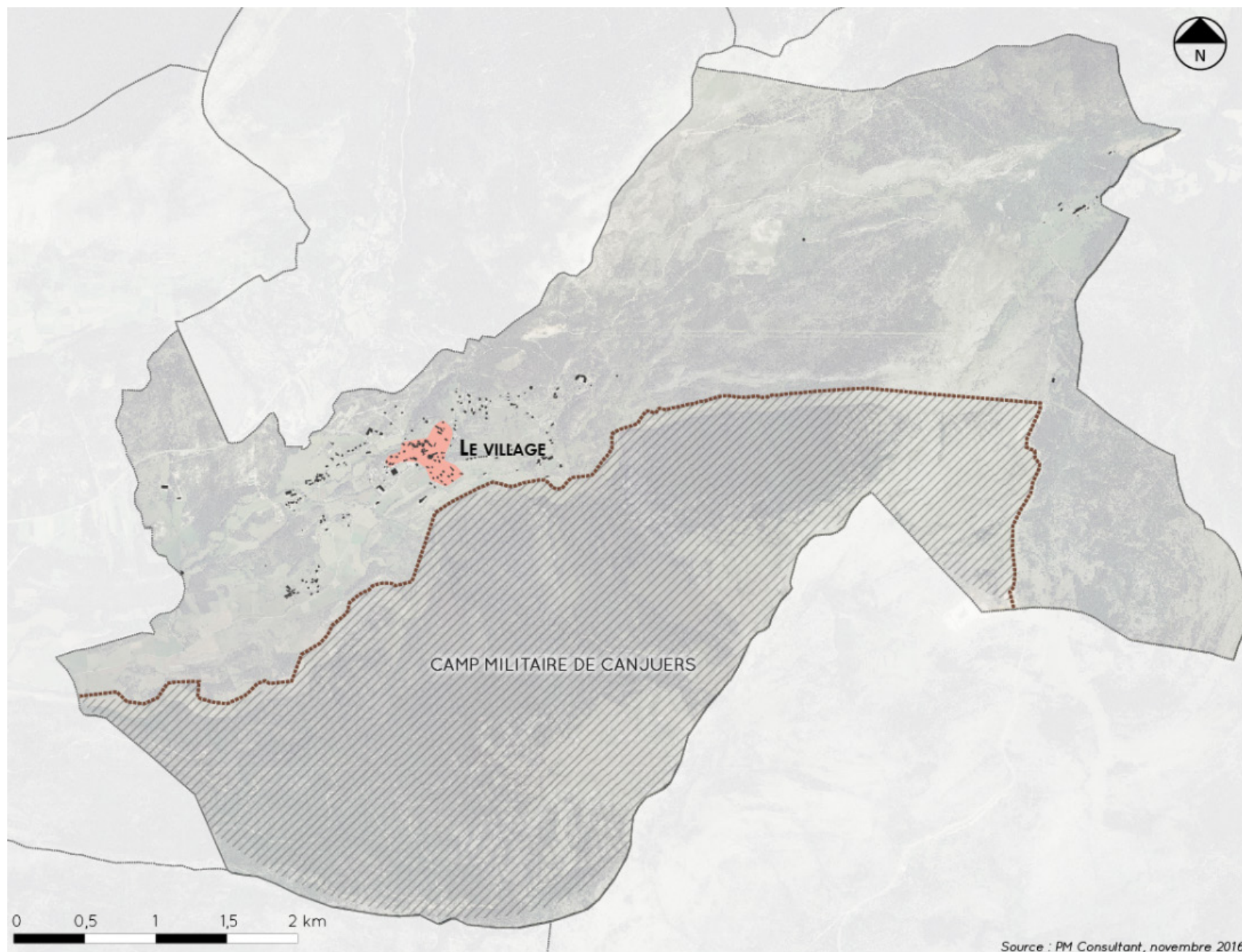
1.2. Les principaux enjeux

Aujourd'hui la commune de la Roque-Esclapon souhaite accroître sa capacité d'accueil de façon équilibrée sur son territoire mais au-delà d'un développement du village, elle souhaite redonner une identité et une centralité à son noyau villageois.

Plusieurs objectifs sont ainsi poursuivis :

- **Créer un nouveau « cœur » de village** : un des enjeux consiste à renforcer l'identité villageoise de la Roque-Esclapon en venant redéfinir l'espace public dans l'enveloppe villageoise d'origine (lieu de centralité et de lien social, de centralité fonctionnelle)
- **Permettre la création de commerces / services adaptés** : la commune souhaite maintenir ou permettre l'arrivée de commerces adaptés au village de type « Bistrot de Pays » : lieu de convivialité, de lien social, de commerce de proximité (épicerie, presse, point poste), etc.
- **Développer et diversifier l'habitat** : un des enjeux consiste en la création d'une offre de logements diversifiée, avec une densité adaptée en fonction des secteurs (soit de densification, soit de développement) : reconfiguration du lotissement communal, création de nouveaux logements, renforcement du logement communal
- **Prendre en compte l'environnement et le cadre paysager** : la village est traversé par le cours d'eau de la Bruyère et bénéficie d'un cadre paysager très agréable. Cet axe de développement Est – Ouest constitue une trame verte, un lieu de promenade, de desserte des jardins familiaux, de voie « douce » de desserte.

LE DÉVELOPPEMENT DU « CŒUR DU VILLAGE » DE LA ROQUE-ESCLAPON



Source : PM Consultant, novembre 2016

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

1.3. La prise en compte de la Loi Montagne

L'URBANISATION EN CONTINUITÉ (La loi Montagne, Guide d'application en région PACA)

Article L145-3-III : « Sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants ».

CAS DES ZONES À URBANISER (AU) DANS LES DOCUMENTS D'URBANISME

- La limite de la zone à urbaniser doit se trouver en continuité avec les bourgs, villages, hameaux (voir fiche 3), groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants (voir fiche 4).
- La capacité d'accueil de la zone à urbaniser doit être mesurée (au regard de la zone urbaine existante) et évaluée en fonction des besoins de développement de la commune lors du diagnostic établi dans le PLU ou la carte communale.
- La zone à urbaniser doit faire l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation dans le PLU, compatible avec les principes énoncés par la loi montagne, définissant :
 - l'organisation générale de la zone,
 - la densité,
 - les caractéristiques traditionnelles de l'habitat (orientation des lignes de faitage, hauteur, alignements...).
- La zone à urbaniser doit être une vraie greffe sur l'existant.

PRISE EN COMPTE DU CONTEXTE TERRITORIAL ET DES RÉALITÉS DU SITE

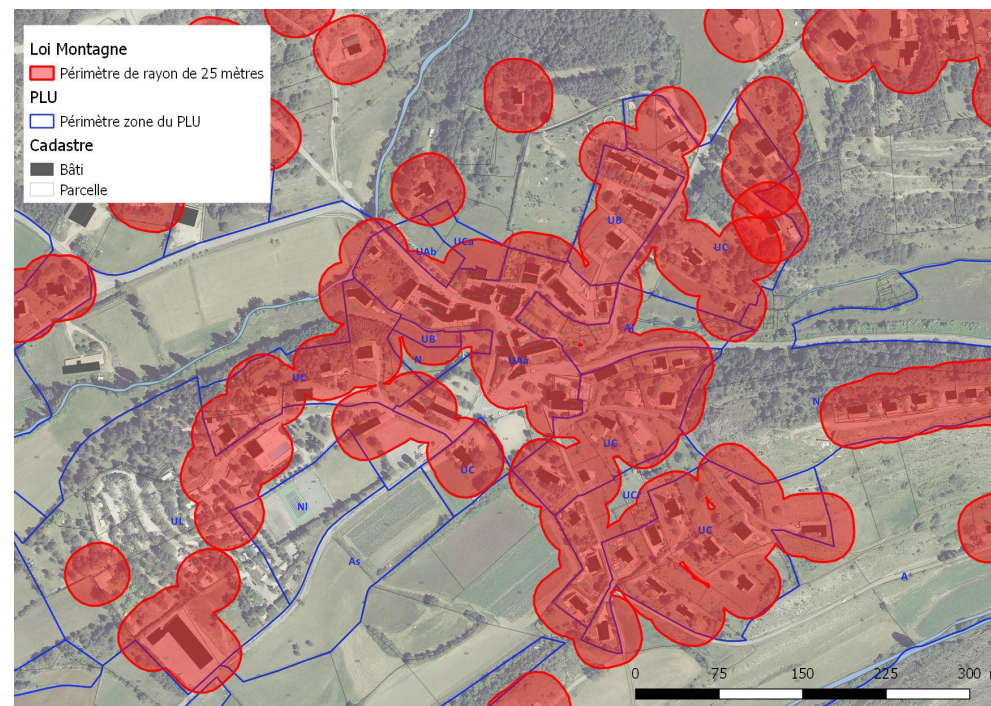
La continuité s'apprécie au regard des caractéristiques du site, la distance prescrite de 50 mètres maximum peut varier selon les réalités du site.

Dans le cas d'une urbanisation en continuité d'un groupe de constructions au tissu urbain très dense :

- Objectif : Maintien de la densité et de l'unité urbaine.
 - Distance entre les constructions et le tissu existant très faible.

Dans le cas d'une urbanisation en continuité d'un groupe de constructions au tissu urbain plus lâche :

- Objectif : Conserver l'entité urbaine.
- Ne pas créer de la dispersion urbaine.
 - Distance plus importante entre les constructions et le tissu existant.



Dans le cadre de la prise en compte de la loi Montagne, le secteur de Rudelle (zone UC au Nord du village), hors lotissement de Brovès, a fait l'objet d'une demande de dérogation au principe d'urbanisation en continuité, dont une étude justificative au titre de l'article L.122-7 a été soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, le 17 janvier 2018.

L'étude justificative réalisée, dans le cadre de cette demande de dérogation au principe d'urbanisation en continuité, est annexée au présent dossier de PLU.

2.LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement tournent autour de quatre grandes orientations :

- Conforter le noyau villageois en développant la trame urbaine du côté de l'église.
- Développer et densifier les secteurs périphériques du noyau villageois.
- Redéfinir des espaces publics à échelle humaine.
- Créer un espace tampon en centre du village : coulée verte support de cheminements doux.
- Maintenir la perspective depuis l'entrée de village Nord.
- Redéfinir la séquence d'entrée de ville au Sud-Ouest.

2.1. La composition urbaine et les principes d'urbanisation

2.1.1. La composition urbaine générale du cœur de village

Le village de la Roque-Esclapon présente un noyau historique très ouvert et peu identifiable du fait de ses espaces publics surdimensionnés. L'objectif de cette OAP est de mettre en exergue la caractère villageois de ce qui aujourd'hui n'apparaît que comme un bourg que l'on traverse.

La définition d'une trame urbaine villageoise s'appuie sur deux actions :

- L'affirmation des entrées de village : il s'agira pour l'entrée de village Nord, de venir créer un front bâti à l'alignement de la route départementale au Sud et en retrait de la restanque au nord. Pour l'entrée de village Sud, la séquence d'entrée de ville sera le résultat d'une action globale sur le futur cœur de village avec notamment la création d'une place publique
- La création d'une centralité villageoise : l'objectif recherché est de regrouper les fonctions majeures qui « font village » au sein d'un même espace. Cet objectif nécessite la redéfinition des espaces publics mais surtout de la trame urbaine du village, en venant la compléter à proximité de l'église. Il s'agira ainsi de créer une centralité religieuse, administrative et commerciale qui est actuellement éclatée au sein du village.
- La création d'une place de village permettra d'avoir un espace public mixte, partagé et intergénérationnel (jeux d'enfants, boulodrome, « Bistrot de pays », etc.) : un espace de vie, une centralité « active ».
- L'un des objectifs recherchés est également de redonner une fonction à la place de la Fontaine, qui n'est actuellement qu'un lieu de circulation. Il s'agit sur cet espace de supprimer les espaces de stationnements situés à côté de la fontaine, pour laisser place à un espace de détente et de repos, propice à la rencontre.

Par ailleurs, le projet communal réside également dans le développement et la diversification de son offre de logement. A ce titre, sur les fonciers communaux qui pourront faire l'objet

d'opération d'aménagement et de construction, la priorité sera donnée au logement communal.

Au-delà de ces potentialités au sein du noyau villageois, le projet se situe essentiellement dans les secteurs proches du centre du village, dans sa continuité (Rudelle, les Castellias, la Ferrage). Le confortement de ces secteurs permettra également de mieux délimiter l'enveloppe urbaine du village.

Afin d'assurer une trame urbaine cohérente avec la trame urbaine existante, l'urbanisation de ces deux secteurs devra respecter des dispositions en terme architectural, d'implantation et de hauteur des bâtiments.

L'implantation du bâti se fera selon les principes suivants :

- sur le cœur de village : afin de préserver la trame urbaine existante, les constructions nouvelles pourront être implantées à l'alignement des voies (selon les secteurs).
- sur le secteur de la Ferrage et les Castellias : l'alignement des constructions sera appliqué selon les courbes de niveau ;
- sur le secteur de Rudelle : les nouvelles constructions devront suivre l'implantation des constructions déjà existantes (habitat individuel groupé) qui suivent les courbes de niveaux.

La hauteur des constructions sera réglementée de la façon suivante :

- sur le cœur de village: les constructions nouvelles ne devront pas excéder 10 mètres (hauteur à l'égout du toit) et 7 mètres pour les constructions situées autour de la future place de village (à côté de l'Eglise), permettant ainsi une meilleure transition entre le noyau villageois et sa périphérie résidentielle.
- à l'entrée du village, les constructions seront d'un simple rez-de-chaussée soit 3,5 mètres à l'égout du toit.
- sur les secteurs d'extension et de confortement (La Ferrage, Les Castellias, Rudelle) : la hauteur sera limitée à 7m à l'égout du toit (R+1, soit 2 niveaux apparents).

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

2.1.2. La densité urbaine

Dans un objectif de délimitation du cœur de village et de ses espaces périphériques, une gradation de la densité sera appliquée en fonction des secteurs.

Ainsi, le cœur de village sera caractérisé par une densité forte, semblable à l'existant, de l'ordre de 40 logements/hectare. Sur les secteurs périphériques, la densité devra être comprise entre 10 à 20 logements/hectare. Elle est définie en fonction de la forme urbaine existante et recherchée.

Une densité de l'ordre de 20 logements/hectare peut permettre la réalisation d'un habitat individuel groupé (Rudelle), tandis qu'une densité de l'ordre 10 à 15 logements/hectare appliquée notamment au secteur de la Ferrage permettra de conforter la forme urbaine actuelle, sans porter atteinte au cadre paysager, à la morphologie urbaine, à « l'écriture » architecturale.

Le village présente un potentiel de densification (création de nouveaux logements) de 35 à 40 logements

2.1.3. L'extension du camping municipal

La commune a également la volonté d'étendre l'aire de son camping municipal. Depuis 2014, l'activité du camping ne cesse de croître (augmentation du chiffre d'affaire et de la fréquentation) et est complète sur la période estivale. La commune souhaite développer son offre d'hébergement mais également la diversifier en proposant de nouveaux types d'Habitations Légères de Loisirs (chalets, yourtes, etc.) en complément des emplacements pour tentes, caravanes et des mobil-homes.

Ainsi la commune souhaite étendre son camping de 6 680 m² pour permettre l'aménagement de 53 nouveaux emplacements destinés à recevoir du HLL ou des emplacements de camping pour tente et caravanes, soit un total de 150 emplacements à terme (97 existants)

2.1.4. Le maintien des activités de vol libre

La commune souhaite préserver les espaces dédiés à l'atterrissage des parapentes en sortie de village, au Sud.

Ces terrains pourront être à vocation agricole mais toute construction y sera interdite.

2.2. Le maillage viaire

La particularité du village réside dans le surdimensionnement des voies de circulation principale et des espaces qui y sont associés (stationnement). L'objectif poursuivi est de retravailler les axes majeurs de circulation (carrefour de l'église, chemin des Blacouas) toujours dans cette recherche d'image de village, d'un espace apaisé pouvant être partagé par le piéton et l'automobiliste.

L'accès au quartier de Rudelle se fait par le biais du chemin de Rudelle accessible depuis le noyau villageois ou depuis la rue de la Mairie. La desserte des habitations se fait par le biais de voies d'accès privées, se terminant en impasse, greffées sur le chemin de Rudelle.

Afin de desservir les futures constructions, le même principe devra être repris, des voies d'accès privées devront être greffées sur le chemin de Rudelle, ou bien dans le cas de servitudes de droit privé déjà existantes, les accès devront être réalisés depuis ces accès, une voie devra être créée.

Un maillage piéton sera aménagé sur l'ensemble du secteur de l'OAP, afin de faciliter le déplacement des piétons et l'accessibilité aux espaces et équipements publics.

2.3. La qualité paysagère et environnementale

La volonté de placer la thématique de l'environnement et la prise en compte de la qualité de vie est au centre de l'aménagement du village, et a conduit à accorder de l'importance au respect des caractéristiques paysagères du site et à son grand paysage.

L'organisation générale du secteur repose sur une trame paysagère assez forte, avec une zone verte tampon importante sur un axe Est-Ouest permettant le développement de cheminements piétons au sein du village. Par ailleurs, cette coulée verte en continuité de jardins potagers privés permettra de développer à l'Est du village des jardins familiaux. La volonté de la commune est d'offrir à ses habitants un espace dédié à une agriculture « partagée », dans un but de créer du lien social et de « faire village »,

L'urbanisation du secteur devra également respecter le terrain naturel, la topographie dans sa généralité, avec la conservation des espaces boisés à la lisière du secteur de Rudelle et de la Basse-Fumeries.

La butte boisée, située à l'Est du chemin des Castellans, à hauteur du quartier de Rudelle,

LE DÉVELOPPEMENT DU « CŒUR DU VILLAGE » DE LA ROQUE-ESCLAPON

devra être préservée afin de maintenir la qualité paysagère de cette voie de circulation. Elle permettra de ce fait, de maintenir une marge de recul des futures constructions par rapport à la voirie.

La bonne intégration de l'urbanisation dans le paysage nécessite que celle-ci respecte les éléments forts, en particulier les éléments de la trame végétale (alignements d'arbres en bordure de voie, boisements en frange des espaces urbanisés).

Un traitement paysager spécifique devra être réalisé pour le secteur de Rudelle (zone UC ayant fait l'objet d'une dérogation au principe d'urbanisation en discontinuité). Afin de préserver la zone de jardins familiaux au Sud (zone Aj), une bande tampon devra être créée sous formes de haie arbustive, ceci dans le but de gérer au mieux les interfaces entre zone agricole et zone habitée. Des dispositions réglementaires spécifiques figurent à l'article UC.13 du règlement du PLU.

2.4. La programmation et les conditions d'urbanisation

Un schéma global a été développé pour l'ensemble du périmètre de l'OAP.

2.4.1. L'assainissement

La station d'épuration est suffisamment dimensionnée actuellement pour accueillir de nouveaux habitants. Le réseau d'assainissement est pas développé sur l'ensemble de l'enveloppe villageoise.

2.4.2. Le phasage en terme d'urbanisation

Compte-tenu de l'offre de logement diversifiée qui est proposée dans le projet communal, l'urbanisation des différents secteurs ne nécessite pas la mise en place d'un phasage, à l'exception d'un secteur. Sur le quartier de la Ferrage, la zone UCr, impactée par le risque de ruissellement, sera ouverte à l'urbanisation lorsqu'une étude hydraulique et que les ouvrages techniques nécessaires auront été réalisés.

Dans un souci d'homogénéité de la trame urbaine sur le secteur de Rudelle, l'urbanisation devra être réalisée sous forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

COMPOSITION URBAINE

- | | |
|--|--|
|  Bâti existant |  Habitat individuel ou petit collectif type maison de ville |
|  Parcelle à bâtir (individuel groupé) |  Proposition de zone d'extension du camping |
|  Secteur d'intensification (habitat individuel) | |
|  Alignement nouveau bâti | |
|  Espaces publics |  Jardins privatifs |
|  Espace public à restructurer |  Jardins publics |
|  Fontaine à conserver |  Extension du cimetière |
|  Parking |  Terrains cultivés dédiés à l'atterrissage du vol libre |
|  Bande tampon végétale |  Zone impactée par un risque de ruissellement |
| |  Monument aux morts |

PAYSAGE

- | | |
|--|---|
|  Cours d'eau | |
|  Arbres à conserver |  Séquence d'entrée du village
Préservation des vues |

ACCESSIBILITE DEPLACEMENT

- | | |
|---|---|
|  Voie existante |  Carrefour à réaménager |
|  Voie de desserte existante |  Aire de service Camping car |
|  Voie à créer |  Aire de co-voiturage |
|  Cheminements doux existants |  Aire de recharge électrique |
|  Cheminements doux à créer | |
|  Voirie à requalifier | |



LE DÉVELOPPEMENT DU « CŒUR DU VILLAGE » DE LA ROQUE-ESCLAPON

COMPOSITION URBAINE

- | | |
|---|--|
|  Bâti existant |  Habitat individuel ou petit collectif type maison de ville |
|  Parcelle à bâtir (individuel groupé) |  Proposition de zone d'extension du camping |
|  Secteur d'intensification (habitat individuel) | |
|  Alignement nouveau bâti | |
|  Espaces publics |  Jardins privatifs |
|  Espace public à restructurer |  Jardins publics |
|  Fontaine à conserver |  Extension du cimetière |
|  Parking |  Terrains cultivés dédiés à l'atterrissage du vol libre |
|  Bande tampon végétale |  Zone impactée par un risque de ruissellement |

PAYSAGE

- | | |
|---|---|
|  Cours d'eau | |
|  Arbres à conserver |  Séquence d'entrée du village
Préservation des vues |

ACCESSIBILITE DEPLACEMENT

- | | |
|--|---|
|  Voie existante |  Carrefour à réaménager |
|  Voie de desserte existante |  Aire de service Camping car |
|  Voie à créer |  Aire de co-voiturage |
|  Cheminements doux existants |  Aire de recharge électrique |
|  Cheminements doux à créer | |
|  Voirie à requalifier | |







ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

- a. Le développement du hameau du Valentin
- b. Le développement du hameau du Moutet

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2

1. CONTEXTE

1. Conserver l'identité des hameaux

Une des orientations forte de la collectivité visant à préserver le patrimoine historique de la commune, conduit à mettre en valeur les deux hameaux agricoles, composés d'environ quinze à vingt habitations chacun.

Sur le territoire de la Roque-Esclapon, les hameaux représentent les établissements anciens et indépendants du chef lieu de la commune. Ils expriment une identité rurale forte par des édifices dont la vocation a été essentiellement liée à l'exploitation agricole de leur terroir et à la vie quotidienne de leurs habitants.

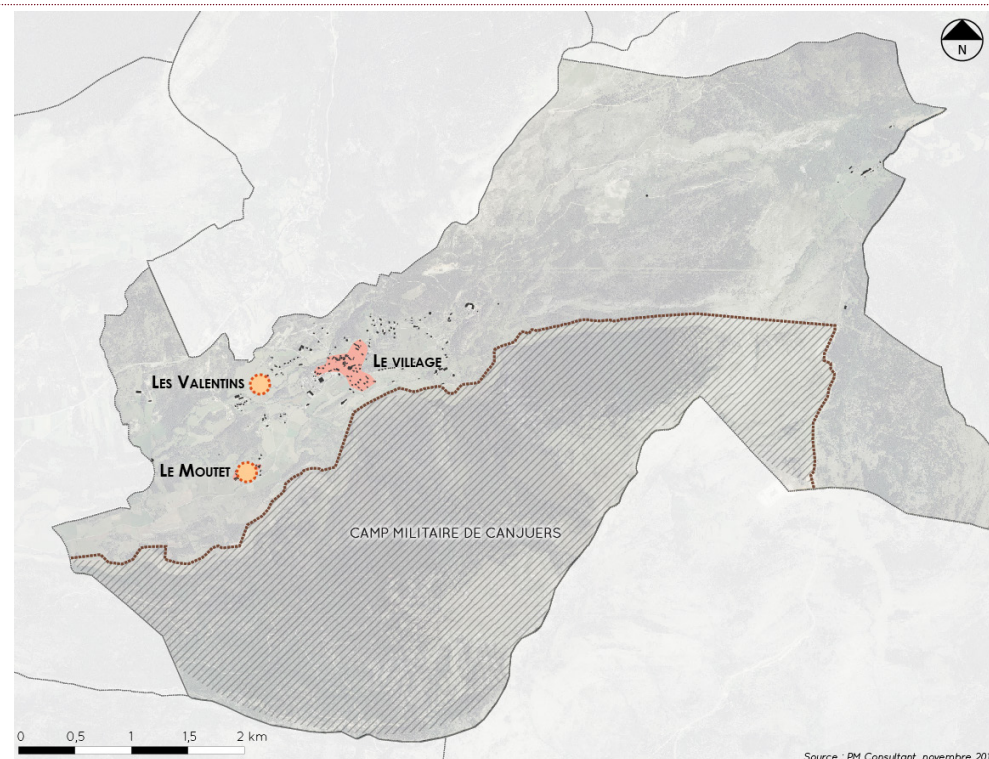
Témoins du passé rural et de l'histoire de la commune, ces hameaux se distinguent dans le paysage agricole par leur caractère commun. L'un s'est développée autour d'une place centrale (Hameau Les Valentins) qui remplit une fonction d'espace commun appropriable et approprié par ses habitants. L'autre s'est développé le long du chemin de Moulinon et se compose de deux entités distinctes : le Haut-Moutet (Est) et le Bas-Moutet (Ouest).

Le bâti présente une architecture traditionnelle provençale :

- constructions sur deux à trois niveaux
- façades en pierres apparentes ou enduites d'un revêtement de couleur claire
- des menuiseries extérieures (portes et volets) en bois

Les constructions historiques ont été complétées par quelques constructions récentes sous forme d'habitat individuel

Les deux hameaux identifiés se situent globalement à l'Ouest du territoire communal, dans la plaine de la Bruyère (plaine agricole).



Les enjeux concernant ces hameaux sont :

- de poursuivre leur développement suivant leur organisation d'origine dans le respect de la trame viaire
- de prévoir un confortement de l'habitat en rapport avec leur taille d'origine
- de préserver l'architecture du bâti

2. La prise en compte de la Loi Montagne

Les hameaux des Valentins et du Moutet forment chacun, au regard de la Loi Montagne (guide d'application de la DREAL PACA) un hameau composé à minima d'une dizaine d'habitations organisées autour d'un espace central.

CRITÈRES (La loi Montagne, guide d'application en région PACA)

LA FORME D'UN PETIT CENTRE URBAIN

- Nombre significatif de constructions : 8 à 15 constructions.
- Caractère groupé des constructions : distance moyenne de 30 mètres entre les différentes constructions (= cercles sécants deux à deux, chaque maison correspondant au centre d'un cercle de 15 mètres de rayon).
- La contiguïté des parcelles ne suffit pas à justifier du caractère groupé des constructions.
- Ensemble homogène, avec une organisation et des caractéristiques traditionnelles de l'habitat, qui s'apparente à un petit centre urbain : prise en compte des spécificités locales de l'urbanisation (CA de Lyon juin 2006).

UN LIEU DE VIE COLLECTIVE (PRÉSENCE D'ÉQUIPEMENTS ET D'ESPACES PUBLICS)

- Présence d'un lien et d'un élément historique (ex : présence d'une place, fontaine, etc.).
- La présence d'un équipement public est un atout.

NATURE DES CONSTRUCTIONS

- À dominante d'habitations.
- Il peut y avoir des constructions liées à l'activité agricole, artisanale ou commerciale.

UNE DESSERTE SUFFISANTE PAR LES INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX

- Voie d'accès qui dessert les constructions.
- Prise en compte de la présence d'infrastructures et réseaux.

DES VARIATIONS PEUVENT ÊTRE RENCONTRÉES, SELON

- Le territoire plus ou moins montagneux dans lequel s'inscrit le hameau.
- Les caractéristiques locales.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2







a. Le développement du hameau du Valentin

1. LE HAMEAU DU VALENTIN – Plan de situation

Place des Valentins



Entrée du hameau depuis l'Ouest



Entrée du hameau depuis le hameau du Moutet



2.LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le hameau des Valentins est constitué d'une vingtaine constructions, se regroupant dans ensemble architectural hétéroclite entre constructions typiques des hameaux provençaux et constructions récentes de type habitat individuel diffus.

Le bâti s'organise autour d'une place, la Place des Valentins.

L'objectif est de conforter le hameau par 5 actions :

- la redéfinition de l'espace public en l'agrandissant vers l'Est ;
- le maintien des perspectives depuis les entrées Sud et Sud-Ouest du hameau ;
- le confortement de la séquence d'entrée du hameau depuis le village : il s'agira de compléter le front bâti de part et d'autre du chemin des Valentins à partir du carrefour entre celui-ci et le chemin du Château ;
- le maintien d'une coupure d'urbanisation entre le hameau et la Bruyère : la Bruyère est un cours d'eau identifié comme corridor écologique du territoire communal. Afin de le préserver, une zone tampon devra être respectée entre les constructions et la ripisylve du cours d'eau ;
- le développement du hameau en proposant des constructions en adéquation avec l'existant (type maison de village) : les constructions devront être édifiées en pierres apparentes ou enduites suivant le style architectural du hameau, avec des toitures à deux pans ;

Les constructions pourront être édifiées en R+1 (hauteur absolue du sol à l'égout du toit de 7m).

Le confortement du hameau des Valentins représente un potentiel de constructions à 5 à 8 nouvelles habitations.

Afin de préserver la qualité paysagère et les continuités écologiques au lieu-dit L'Araignée, une zone agricole paysagère est définie au sud-est du hameau du Valentin.

L'ouverture à l'urbanisation du hameau (zone 1AUh1, 1AUh2 et 1AUh3) sera conditionnée par la mise à niveau du réseau de Défense Extérieure Contre l'Incendie, actuellement obsolète, et ne pouvant supporter l'arrivée de nouvelles constructions.

3. LE HAMEAU DU VALENTIN – Schéma de principe

COMPOSITION URBAINE

-  Bâti existant
-  Zone à bâtir
-  Principe d'alignement
-  Périmètre hameau
-  Centralité
-  Arbres à conserver
-  Fontaine à conserver
-  Aménagement spécifique (stationnements / déchets)

PAYSAGE

-  Cours d'eau
-  Ripisylve
-  Limite d'urbanisation
-  Zone naturelle à préserver
-  Zone agricole à préserver

ACCESSIBILITE

-  Voie existante
-  Séquence d'entrée de hameau



Réalisation PMConsultant, 2017



b. Le développement du hameau du Moutet

1. LE HAMEAU DU MOUTET – Plan de situation

Entrée du Moutet Bas, depuis le Moutet Haut



Cône de vue entre le Moutet Haut et le Moutet Bas



Entrée du Moutet Haut, depuis le Moutet Bas

Entrée du Moutet Bas depuis la RD655

2.LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Le hameau du Moutet est constitué d'une vingtaine constructions, réparties au sein de deux entités urbaines (Haut et Bas-Moutet) et proposant un ensemble architectural hétéroclite entre constructions typiques des hameaux provençaux et constructions récentes de type habitat individuel diffus.

Le bâti s'organise à la manière d'un village-rue en fonction de la trame viaire.

L'objectif est de conforter le hameau par 4 actions :

- Conserver la morphologie urbaine du hameau composé de deux secteurs organisés autour de deux espaces publics : cette organisation en deux parties est ce qui définit et caractérise le hameau du Moutet dont l'urbanisation est le résultat d'une adaptation à la topographie du site. L'objectif est de permettre le confortement distinct de ces deux entités afin de préserver leurs spécificités urbaines ;
- Conforter le Haut-Moutet en proposant des constructions en adéquation avec l'existant (type maison individuelle ou maison de village) et en cohérence avec la topographie ;
- Conserver les points de vue remarquables, depuis et sur le hameau ;
- Maintenir une coupure d'urbanisation entre les deux entités ;
- Maintenir des perspectives depuis les trois entrées du hameau.

Le potentiel de confortement du hameau est uniquement localisée sur l'entité du Haut-Moutet

Le Bas-Moutet ne présente pas de potentiel de densification, toutefois, les extensions seront autorisées et seront encadrées en terme de qualité architecturale afin de préserver la qualité paysagère et urbaine du site.

Le Haut-Moutet (UH1 et UH2) est desservi par l'ensemble des réseaux communaux (eau potable, assainissement, défense incendie, électricité, télécom), tandis que les constructions du Bas-Moutet sont raccordés à des systèmes d'assainissement autonomes (individuels).

3. LE HAMEAU DU MOUTET – Schéma de principe







ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

Extension des locaux d'activité économique en
entrée de village

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

1. CONTEXTE

1.1. Le site

Le projet concerne le garage situé en entrée de village, à l'ouest, sur la parcelle A39 (2 110 m²), ainsi que la parcelle voisine A40 (3 963 m²). Le bâtiment d'activité présente une surface de plancher légale de 330 m² (permis de construire accordé du 28.01.2003).

1.2. Les principaux enjeux

La commune de La Roque-Esclapon accueillait jusqu'en 2011 un atelier de mécanique automobile et agricole, dont l'activité a cessé. L'actif a été conservé depuis lors dans son intégralité (bâtiment et outillage).

Aujourd'hui, les successeurs souhaitent reprendre l'activité et pouvoir par la même occasion avoir la possibilité d'étendre leurs activités, notamment le négoce de machines agricoles.

Plusieurs enjeux se dégagent:

- Assurer le maintien d'une activité complémentaire et nécessaire au monde agricole.
- Constituer un lieu d'activités économiques avec une audience plus large que celle connue par le passé : mécanique automobile, mécanique agricole, agence commerciale, vente de matériel agricole, pour l'ensemble du territoire en rappelant que la commune de La Roque-Esclapon se situe aux confins des départements du Var, des Alpes-Maritimes et des Alpes-de-Haute-Provence.
- Assurer la possibilité aux repreneurs, jeunes actifs de la commune, de rester dans le Haut-Var.
- Créer de nouveaux emplois (mécanique, commercialisation) sur le territoire.

Le but de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est de permettre le maintien et le développement de l'activité mécanique automobile et agricole sur les parcelles A39 et A40, de manière structurée et ce dans un souci de préservation de la qualité de l'entrée de village.

Par ailleurs, par sa localisation en discontinuité du village existant, le site est desservi par les réseaux (eau, assainissement, électricité, défense incendie), en lisière d'une zone boisée.

La commune de la Roque-Esclapon souhaite délimiter à titre exceptionnel un secteur d'urbanisation de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) sur les parcelles A39 et A40 afin de permettre une extension mesurée de la construction existante et permettre l'exposition de matériel et véhicules agricoles.

EXTENSION DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN ENTRÉE DE VILLAGE



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3



EXTENSION DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN ENTRÉE DE VILLAGE

1.3. Composition paysagère du site



2.LES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

Les principes d'aménagement se développent autour de deux orientations principales :

- *Maintenir et développer l'activité existante de manière mesurée*
- *Préserver la séquence d'entrée-sortie de village*

2.1. La composition urbaine et les principes d'urbanisation

Le Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées concerne les parcelles A39 et A40. Le site sera structuré de la manière suivante :

- Sur la parcelle A39, une construction de 330m², autorisée légalement, existe actuellement. Ce bâtiment pourra faire l'objet d'une extension, à l'arrière du bâtiment, dans une zone constructible définie sur le schéma ci-après, dans une limite d'extension de 30% de la surface de plancher initiale (environ 100m²). Une attention particulière devra être accordée à la qualité architecturale de l'extension qui devra respecter l'aspect extérieur de la construction existante.
- Sur la parcelle A40, une zone de stationnement pourra être aménagée à l'arrière de la parcelle, derrière la bande boisée existante. Cette aire de stationnement pourra servir à l'exposition de matériel et véhicules agricoles.

2.2. Le maillage viaire

Dans le cadre du projet, aucun nouvel accès ne sera créé, afin de ne pas multiplier les voies donnant sur la départementale RD625 et ce dans un souci de sécurisation de la circulation. La desserte du garage et de sa zone de stationnement s'appuiera donc sur l'accès existant actuellement.

2.3. La qualité paysagère et environnementale

Le garage se situe à seulement 200 mètres de l'entrée du village. Dans un souci de préservation de la qualité paysagère, la bande boisée existante devra être conservée. Cette bande sera protégée par un Espace Boisé Classé. Cette disposition permettra de « masquer » la zone de stationnement qui pourra être aménagée sur la partie Nord de la parcelle A40, et pouvant servir à l'exposition de matériels et véhicules agricoles.

Par ailleurs, un aménagement paysager devra être réalisé sur la parcelle A39, afin de limiter l'impact paysager du garage. L'extension du garage à l'arrière du bâtiment n'impactera pas la

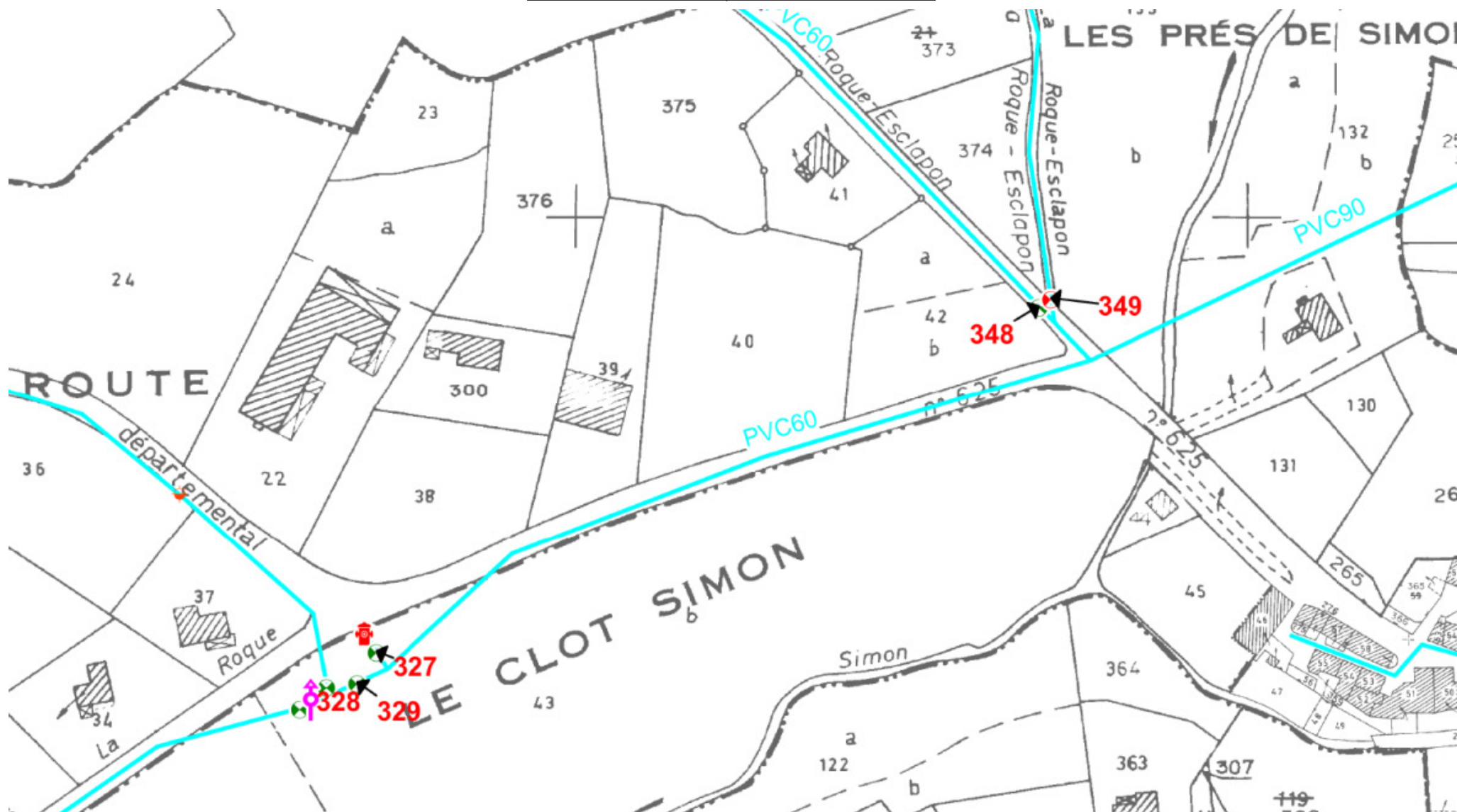
³⁶ cadre paysager depuis ou vers le village.

2.4. La programmation et les conditions d'urbanisation

Ce site est desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à l'urbanisation (eau, assainissement, électricité, télécommunication, défense incendie).

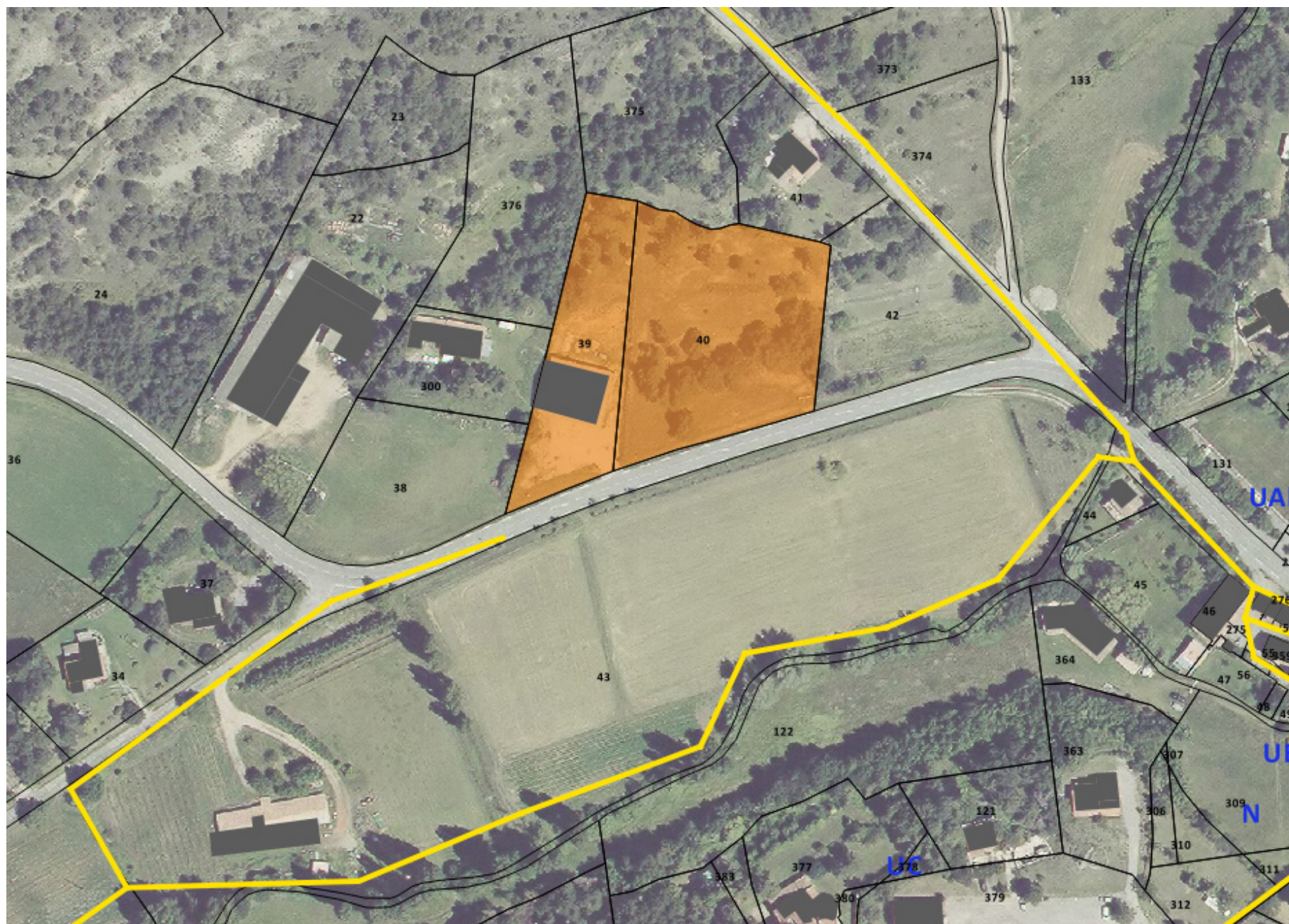
EXTENSION DES LOCAUX D'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE EN ENTRÉE DE VILLAGE

Réseau d'abduction d'eau potable et défense incendie



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3

Réseau d'assainissement d'eau



3. SCHÉMA DE PRINCIPE

