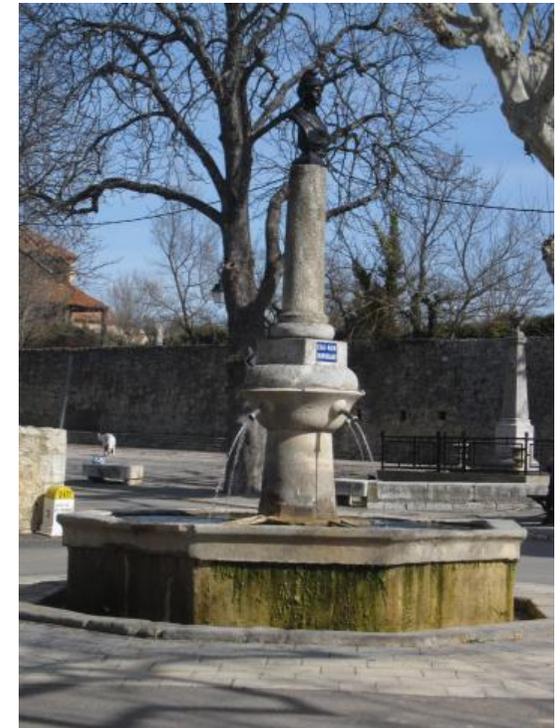




Plan Local d'Urbanisme d'Artignosc sur Verdon

Pièce 2-B : Orientations d'Aménagement et de Programmation



PRESCRIPTION PAR DCM DU 02/03/2012
ARRÊTÉ PAR DCM DU
ENQUÊTE PUBLIQUE DU
APPROUVÉ PAR DCM DU

PRÉAMBULE AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION D'ARTIGNOSC-SUR-VERDON

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme stipule que : « le PLU respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. [...] ».

L'article L. 123-1-4 du Code de l'Urbanisme précise que « dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durable, 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, 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. Elles peuvent 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.

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.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Elles peuvent adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu à l'article L. 123-1-13.

2. En ce qui concerne l'habitat, dans le cas des plans locaux d'urbanisme tenant lieu de programme local de l'habitat, ces orientations précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les objectifs énoncés à l'article L. 302-1 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, dans le cas des plans tenant lieu de plan de déplacements urbains, elles précisent les actions et opérations d'aménagement visant à poursuivre les principes et les objectifs énoncés aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

Les orientations de projet inscrites dans ce document s'appuient sur les éléments de diagnostic et, sont en cohérence avec les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement.

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement, l'implantation et la nature des constructions étant précisées lors de la mise en oeuvre opérationnelle des projets.

Les éléments reportés sont schématiques et ne sont pas délimités à la parcelle.

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation de l'orientation d'aménagement et de programmation ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur le schéma d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

Toutefois, le croisement des orientations d'aménagement et de programmation avec les dispositions réglementaires mises en oeuvre permet d'appréhender la perspective de la réalisation de l'opération.

SOMMAIRE

1 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «PROJET NOUVELLE CENTRALITÉ»	P.7
2 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «PAYSAGES»	P.15
3 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «DÉPLACEMENTS»	P.23
4 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «ENTRÉE SUD DU VILLAGE»	P.31
5 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «ÉCONOMIE»	P.34
6 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «SECTEUR D'HABITATIONS DES TERRISSES»	P.45

1. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «PROJET NOUVELLE CENTRALITÉ»

1 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «PROJET NOUVELLE CENTRALITÉ»

1.1 - PRINCIPE

L'OAP «Nouvelle centralité» met en avant le principe d'extension de la centralité villageoise (centre historique à caractère patrimonial) vers le nord de la commune, en zone urbaine et sur des terrains disponibles et non construits.

1.2 - OBJECTIFS

L'OAP «Nouvelle centralité» consiste à :

- Répondre au besoin d'extension du village.
- Adapter les fonctions centrales en tenant compte des évolutions et des modes de vie.
- Adapter les espaces publics à tous types d'utilisateurs (rendre accessibles les espaces aux personnes à mobilité réduite).
- Répartir de façon cohérente les fonctions centrales du village en investissant des terrains aménageables et disponibles au nord de la commune.
- Préserver le centre historique en tant que lieu d'habitat, de mémoire et de qualité de vie, de lieu touristique et culturel (église), d'accueil (restaurant, hôtel), et de lien social (salle polyvalente).

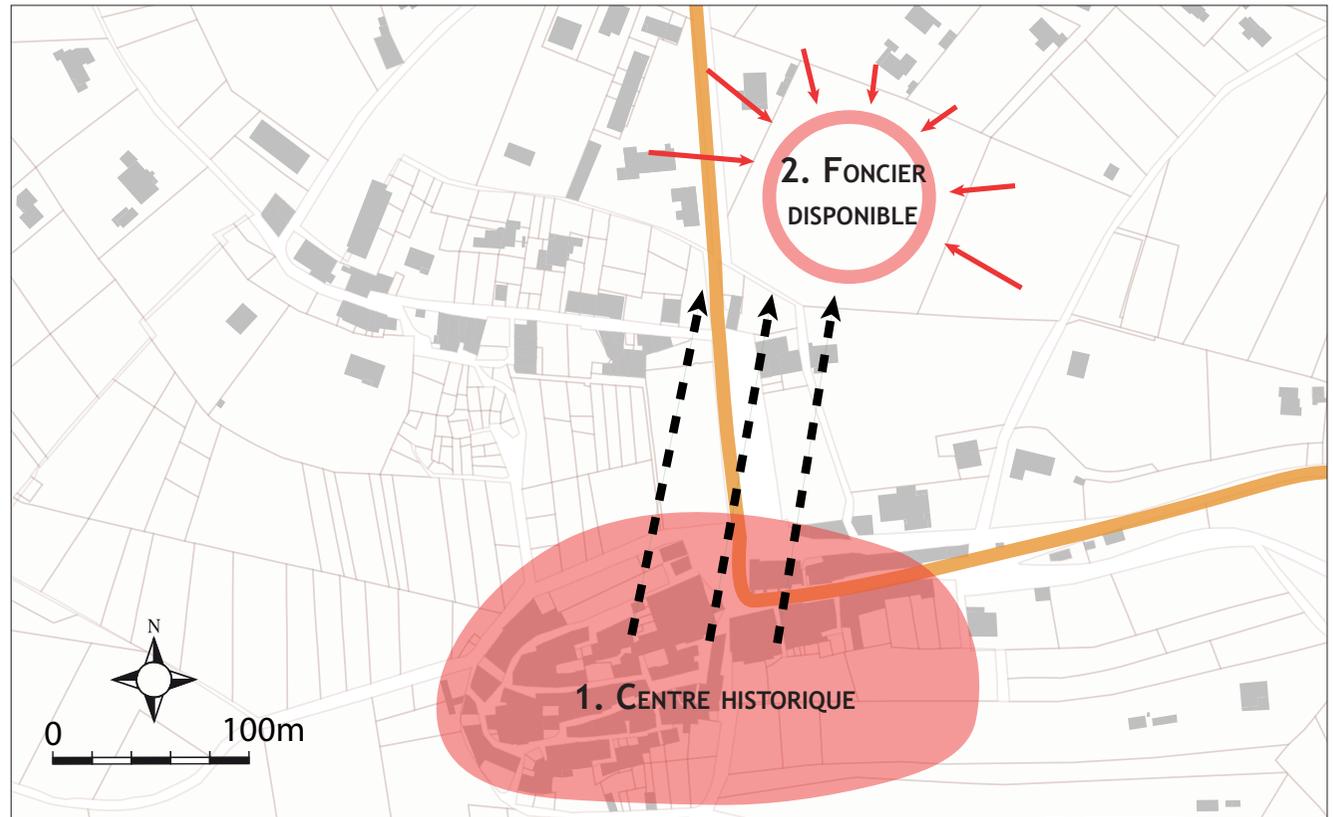


Schéma de principe de l'extension du village

Source PMConsultant

Légende

-  Centre historique
-  Zone de concentration de la nouvelle centralité
-  Principe d'extension de la centralité vers le nord de la commune
-  Route départementale



1. CENTRE HISTORIQUE



2. FONCIER DISPONIBLE

Source PMConsultant

1.3 - COMPOSITION URBAINE

1.3.1 - LE CENTRE HISTORIQUE, UNE MIXITÉ DES FONCTIONS URBAINES À PRÉSERVER

- Un type d'habitat caractéristique de l'époque médiévale, organisé en système radioconcentrique.
- Un lieu touristique pour son caractère patrimonial.
- Un lieu d'accueil avec la présence du restaurant et de l'hôtel.
- Un lieu culturel avec la présence de l'église.

1.3.2 - LA PRÉSENCE DU VÉGÉTAL ET DU MINÉRAL, UNE PERMÉABILITÉ À EXPLOITER

- La mise en valeur du Grand Jardin et des Prés (espaces verts et jardins).
- La mise en valeur du jardin public.
- La préservation partielle des vergers (champs d'oliviers).
- La mise en valeur de l'espace public à caractère minéral (jeu de boules) comme lieu de rassemblement et de lien social.

1.3.3 - LE FONCIER DISPONIBLE, UN ESPACE À ORGANISER

- Organiser les espaces libres pour une meilleure gestion du territoire.
- Concentrer les fonctions et les équipements (école, bureau de poste, mairie, commerces...)

1.3.4 - LA ZONE D'HABITAT, UN ESPACE À DENSIFIER

- Permettre la densification des espaces résidentiels.
- Instaurer une forme d'habitat en adéquation avec l'environnement et l'existant.
- Diversifier les types de logement pour une plus grande mixité.

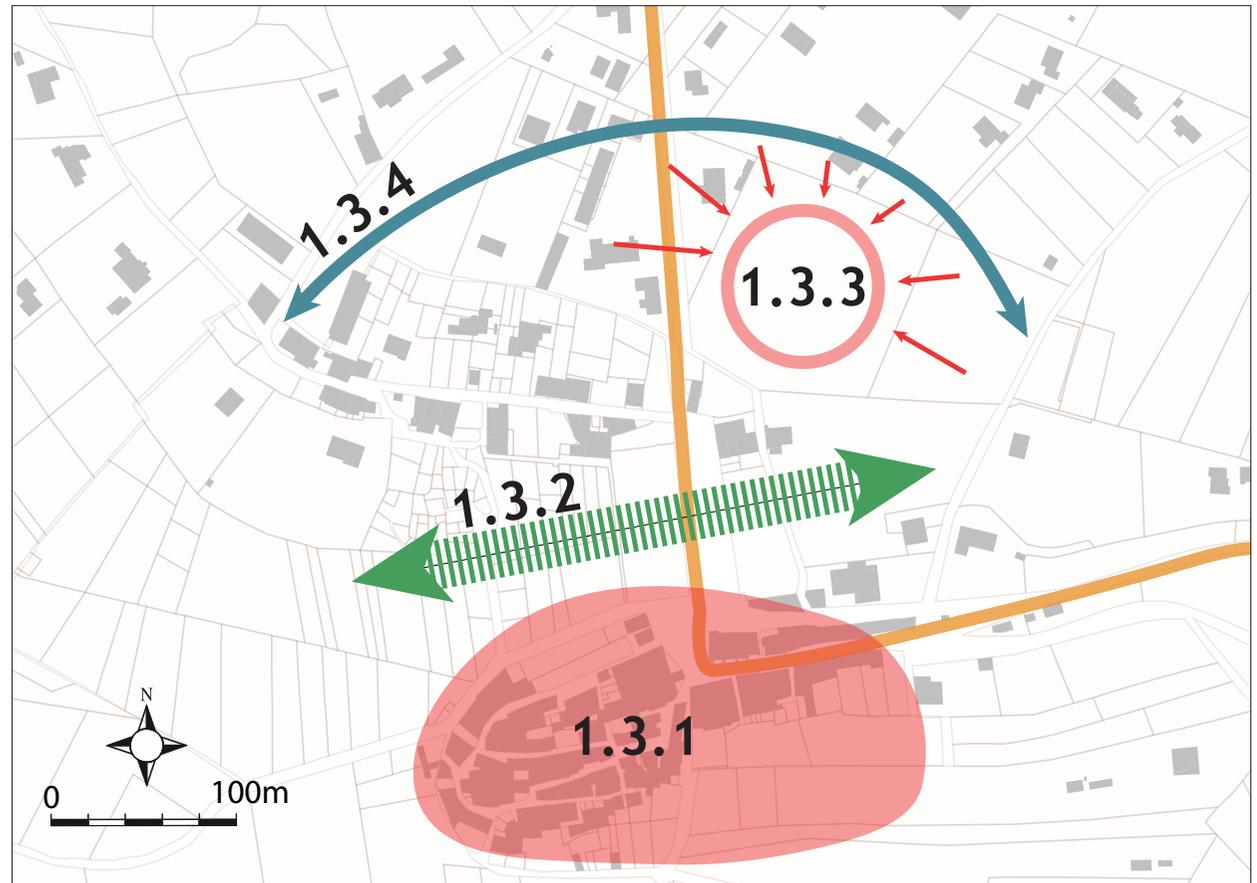


Schéma de composition urbaine du village et de son extension future

1.3 - COMPOSITION URBAINE

1.3.1 - LE CENTRE HISTORIQUE, UNE MIXITÉ DES FONCTIONS URBAINES À PRÉSERVER



Vieux-village médiéval et centre historique d'Artignosc-sur-Verdon depuis l'entrée du village, une forme urbaine à préserver



Éléments patrimoniaux en entrée de village



Salle polyvalente (et son projet d'extension), lieu d'échanges et de liens sociaux



Église et hôtel d'Artignosc-sur-Verdon, lieux d'accueil, de culte et d'attrait pour le tourisme



Ruelle typique du centre historique



Espace public de qualité, élément de mémoire et de lien entre le centre historique et son extension

1.3.2 - LA PRÉSENCE DU VÉGÉTAL ET DU MINÉRAL, UNE PERMÉABILITÉ À EXPLOITER



Jardin public d'Artignosc-sur-Verdon, une ouverture visuelle sur le grand paysage



Les Grands Prés, une perméabilité végétale entre le centre historique et l'extension du village



Traitement minéral de l'espace public (jeu de boules) et de la terrasse de l'auberge, un lieu de rassemblement



Champ d'oliviers, patrimoine végétal à préserver partiellement. Les oliviers, qui ne seront pas conservés sur cette parcelle, seront déplacés sur un autre terrain de la commune.

1.3.3 - LE FONCIER DISPONIBLE, UN ESPACE À ORGANISER



Terrain libre et disponible au nord de la commune, implantation de futurs équipements publics et/ou privés

1.3.4 - LA ZONE D'HABITAT, UN ESPACE À DENSIFIER



Espace délaissé au nord-ouest de la commune, aménagement de l'habitat



Terrain de sport à délocaliser et à requalifier en espace résidentiel

1.4 - ÉLÉMENTS DE PROGRAMMATION

L'OAP «Projet Nouvelle centralité» s'articule autour de plusieurs thématiques.

Thème «Paysage» :

- une mise en valeur d'éléments paysagers (La Ferrage, jardin public, oliveraie, espaces naturels) par un principe d'ouverture visuelle.
- un secteur où les futures constructions et installations devront être réalisées dans le respect des éléments et perspectives paysagères environnantes.

Thème «Bâti et construction» :

- un secteur à densifier dans le respect du zonage du PLU
- l'installation de futurs équipements et activités (commerciales, touristiques et administratives) sur le terrain nouvellement acquis par la commune, autour de la future mairie.
- le projet d'extension de la salle polyvalente.
- le déplacement éventuel d'infrastructures existantes

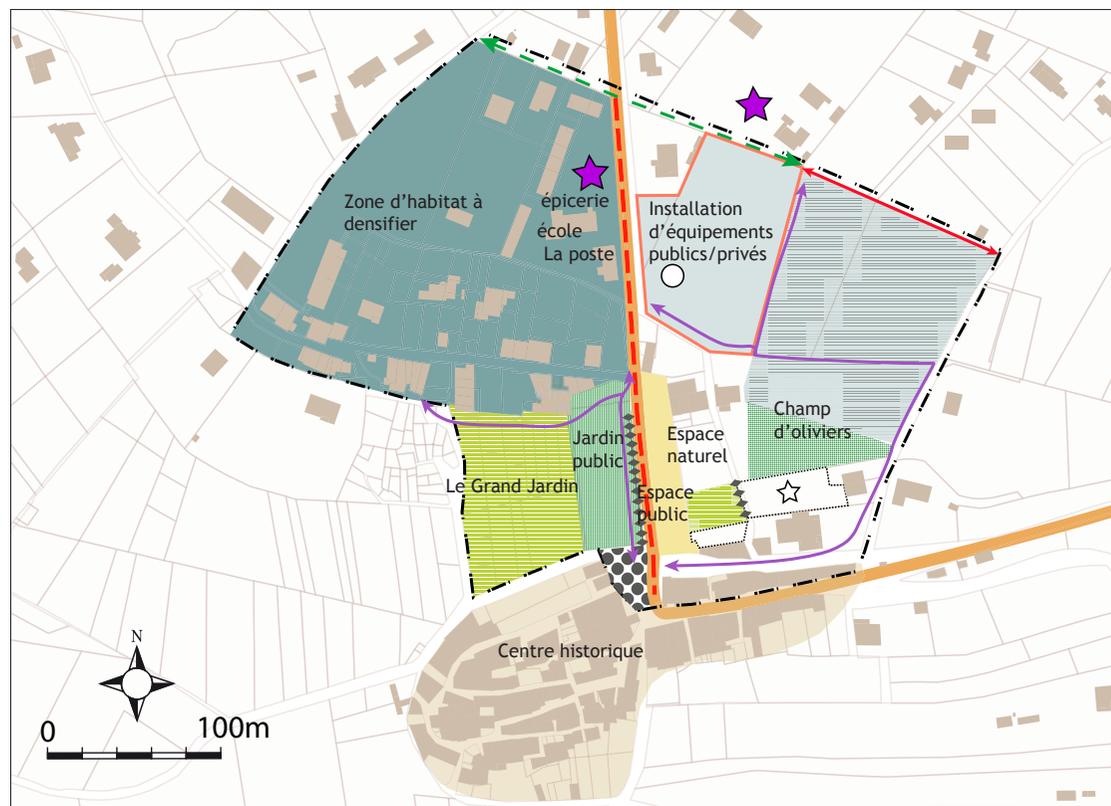
Thème «Perception et cadre de vie» :

- la requalification d'espaces publics pour une meilleure image du village d'Artignosc-sur-Verdon et la mise en valeur de l'entrée du centre historique.
- le traitement et la valorisation d'une perspective visuelle comme limite physique à la nouvelle centralité.

Thème «Déplacements» :

- le passage en zone de rencontre d'une partie de la route départementale dans le périmètre du projet de nouvelle centralité.
- la création de cheminements doux pour sécuriser les piétons et deux-roues, valoriser les équipements (salle polyvalente) et les commerces (restaurant).
- l'aménagement (enrobage) d'un chemin de terre.
- la prévision d'une aire de retournement pour les transports en commun.

Carte des éléments de programmation



Source PMConsultant

Légende

	Périmètre OAP		Zone à construire avec respect des perspectives visuelles paysagères		Route départementale
	Centre historique		Foncier disponible pour l'installation d'activités commerciales, touristiques et administratives		Zone de rencontre
	Espace public de qualité		Secteur à densifier par l'habitat		Aménagement de cheminements doux
	Espaces publics à requalifier		Projet d'extension de la salle polyvalente		Route à aménager
	Vergers		Emplacement de la nouvelle mairie		Emplacement possible pour une aire de retournement pour transports en commun
	Espaces naturels à préserver/à mettre en valeur		Emplacement réservé pour l'extension d'infrastructures existantes		
	Perspective visuelle à valoriser (limite à la nouvelle centralité)				
	Principe d'ouverture visuelle				

2. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «PAYSAGES»

2 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «PAYSAGES»

2.1 - PRINCIPE

L'OAP «Paysages» a pour principe majeur de permettre la conservation et la préservation de la qualité et de l'image «naturelle» du village d'Artignosc-sur-Verdon.

2.2 - OBJECTIFS

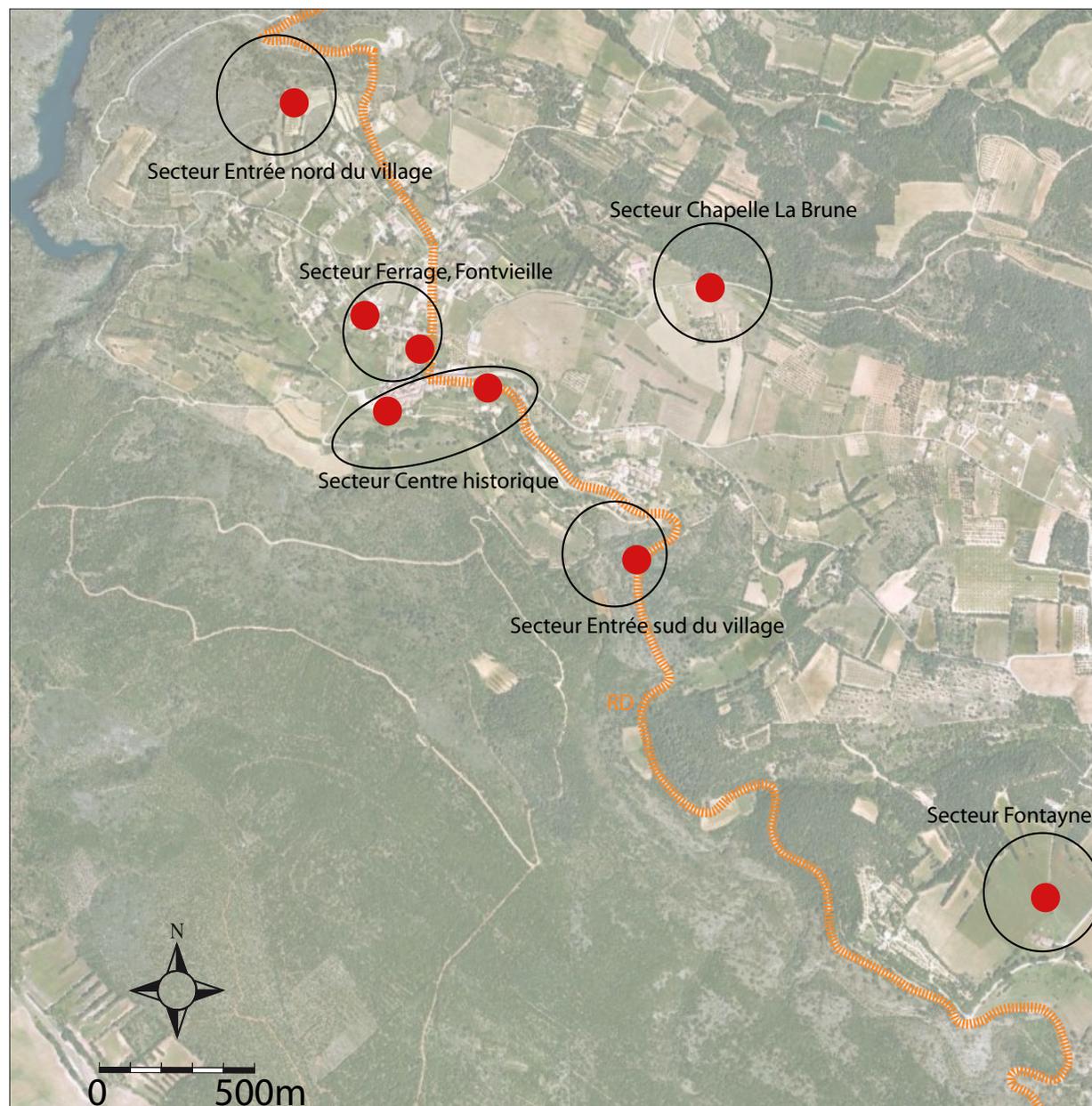
L'OAP «Paysages» a pour principaux objectifs:

- la protection du village perché.
- la protection des grands espaces naturels agricoles.
- la protection des espaces naturels remarquables au coeur du village.
- la préservation des cônes de vues vers le grand paysage.
- l'organisation du développement urbain en tenant compte des continuités végétales et naturelles.

2.3 - SECTEURS À ENJEUX PAYSAGERS

Six secteurs à enjeux «paysagers» ont été identifiés:

- le secteur de «Fontayne» au sud est de la commune.
- le secteur «entrée sud du village».
- le secteur du centre historique.
- le secteur de la Chapelle Notre-Dame-La-Brune.
- le secteur nord de la commune, à proximité du village perché.
- le secteur «entrée nord du village.»



Localisation des secteurs à enjeux paysagers

2 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «PAYSAGES»

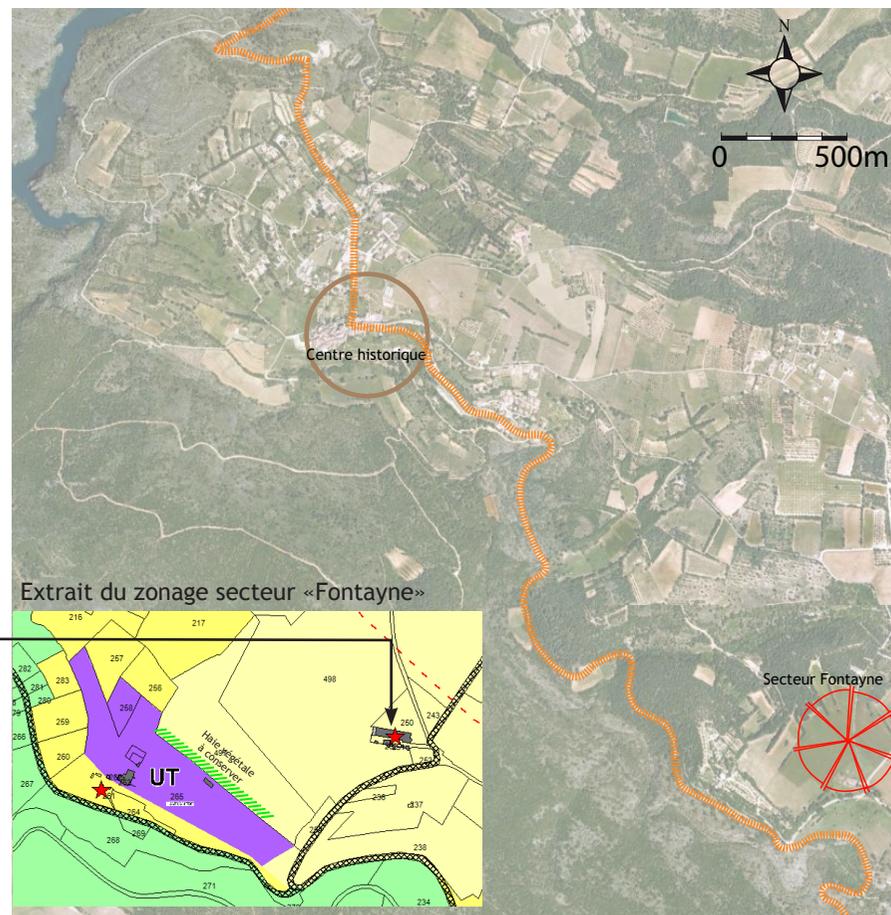
2.3.1 - SECTEUR «FONTAYNE»

Les principales actions qui concernent le secteur :

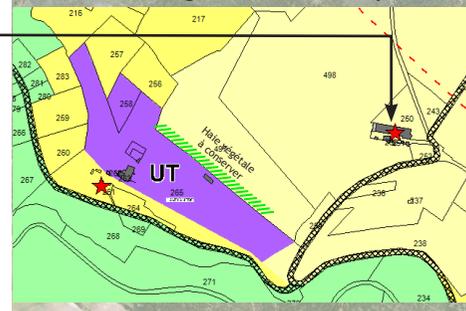
- protéger la plaine agricole (zonage Ap).
- limiter l'impact paysager du camping l'Avelanède par rapport aux paysages environnants (haie végétale à conserver, développement du camping dans des espaces à faibles enjeux paysagers et environnementaux);
- protéger le patrimoine bâti agricole remarquable (ferme fortifiée de Fontayne).
- offrir au patrimoine bâti remarquable (anciennes bastides, cabanons) la possibilité de changer de destination.



La ferme fortifiée de Fontayne



Extrait du zonage secteur «Fontayne»



Localisation et orientation des cônes du vue du secteur «Fontayne»



Plaine agricole autour de la ferme Fontayne

2 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «PAYSAGES»

2.3.2 - SECTEUR «ENTRÉE SUD DU VILLAGE»

L'action principale pour le secteur :

- limiter l'urbanisation pour permettre le maintien des vues dégagées vers le village perché et les espaces agricoles naturels.



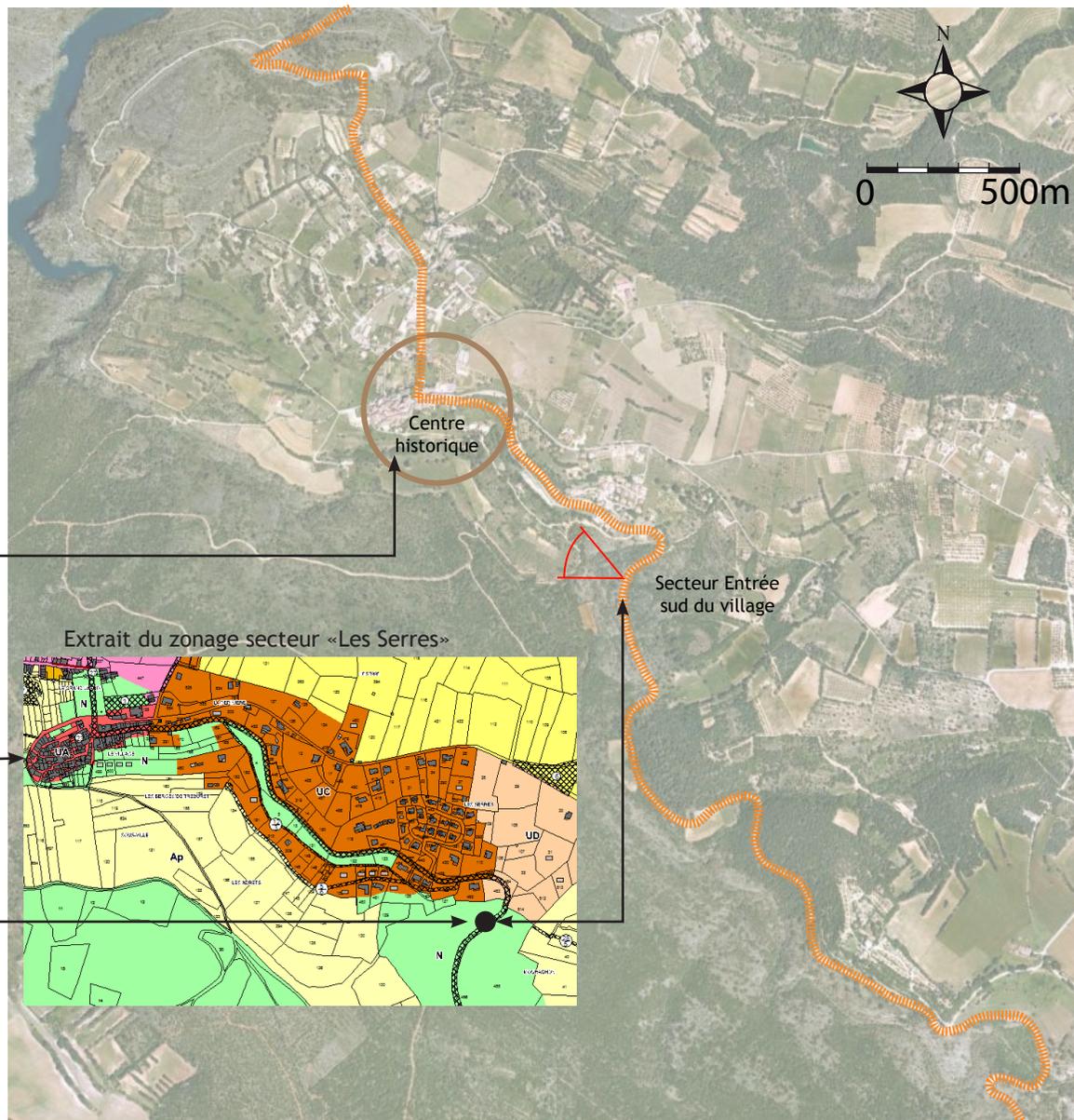
Source PMConsultant

Vue vers le village perché depuis l'entrée de ville



Source PMConsultant

Vue vers le village perché depuis l'entrée de ville



Source PMConsultant

Localisation et orientation des cônes de vue du secteur «Entrée sud du village»

2 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «PAYSAGES»

2.3.3 - SECTEUR « CENTRE HISTORIQUE »

Les actions principales pour le secteur :

- limiter l'urbanisation pour permettre le maintien des vues dégagées depuis le village perché et le centre historique vers les espaces naturels.
- limiter l'urbanisation pour permettre le maintien des vues dégagées vers le village perché depuis les espaces naturels.



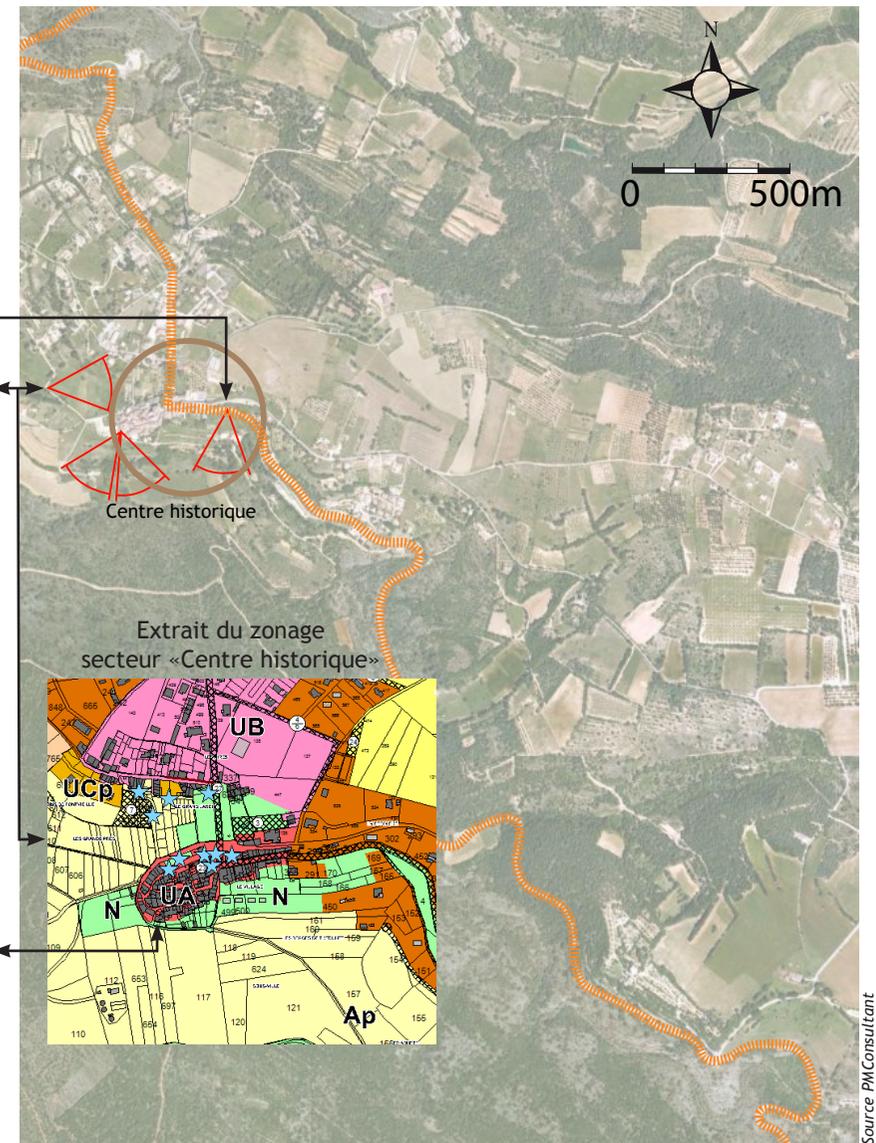
Vues sur le grand paysage depuis le village



Source PMConsultant



Source PMConsultant



Source PMConsultant

Localisation et orientation des cônes du vue du secteur «Centre historique»

2 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «PAYSAGES»

2.3.4 - SECTEUR «LA FERRAGE, FONTVIEILLE»

Les principales actions pour le secteur :

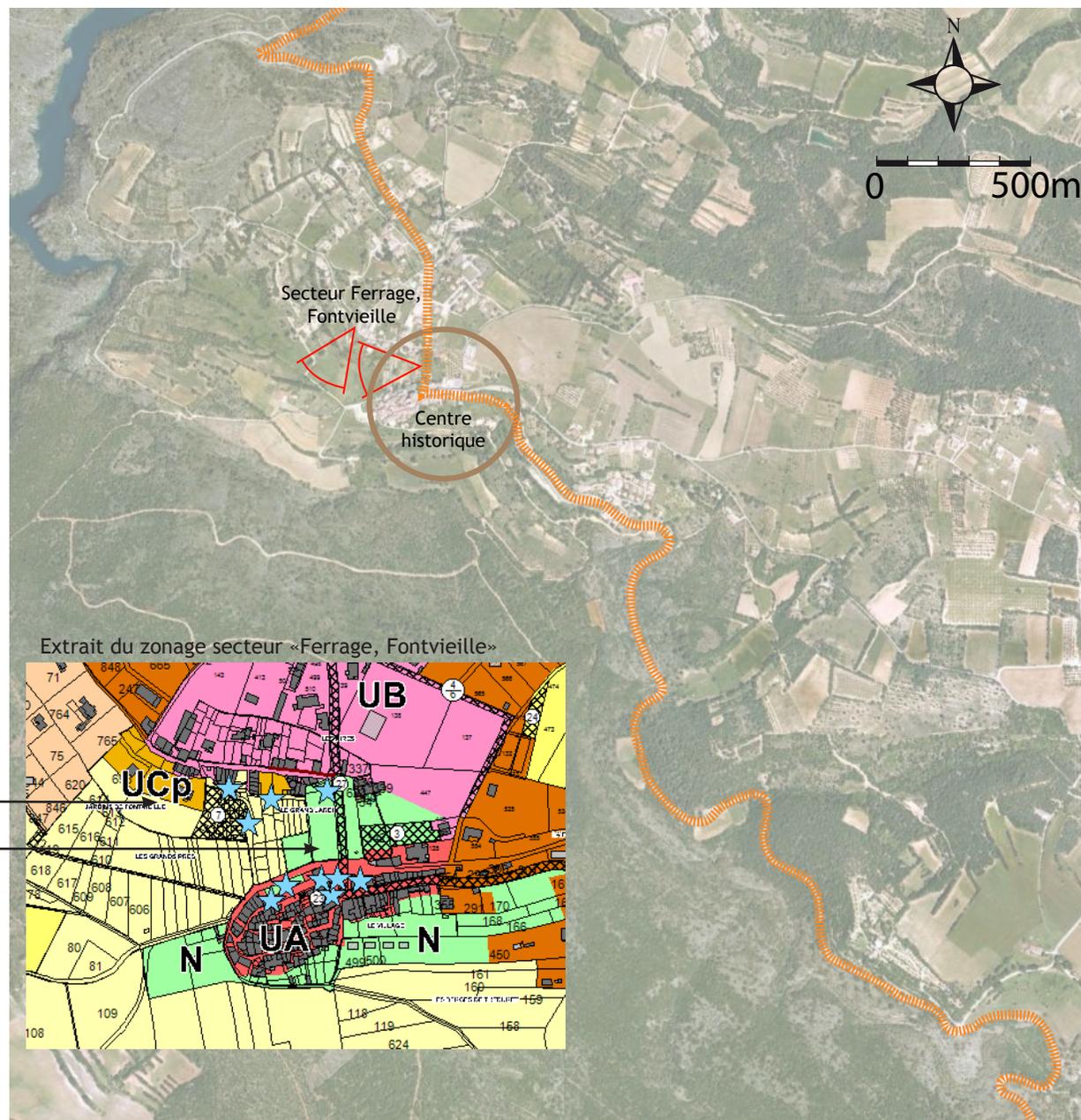
- Préserver un paysage naturel en zone urbaine.
- Préserver les cônes de vues sur le paysage et le centre ancien depuis le quartier des Aires.
- Ouvrir et créer des vues vers le grand paysage depuis la route départementale.
- Encadrer l'urbanisation et limiter les hauteurs des constructions (3,5 mètres maximum en zone UCp).



Vue sur le grand paysage depuis le quartier les Bardelières



Vue sur La Ferrage et le grand paysage Fontvieille



Localisation et orientation des cônes du vue du secteur «Ferrage, Fontvieille»

2 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «PAYSAGES»

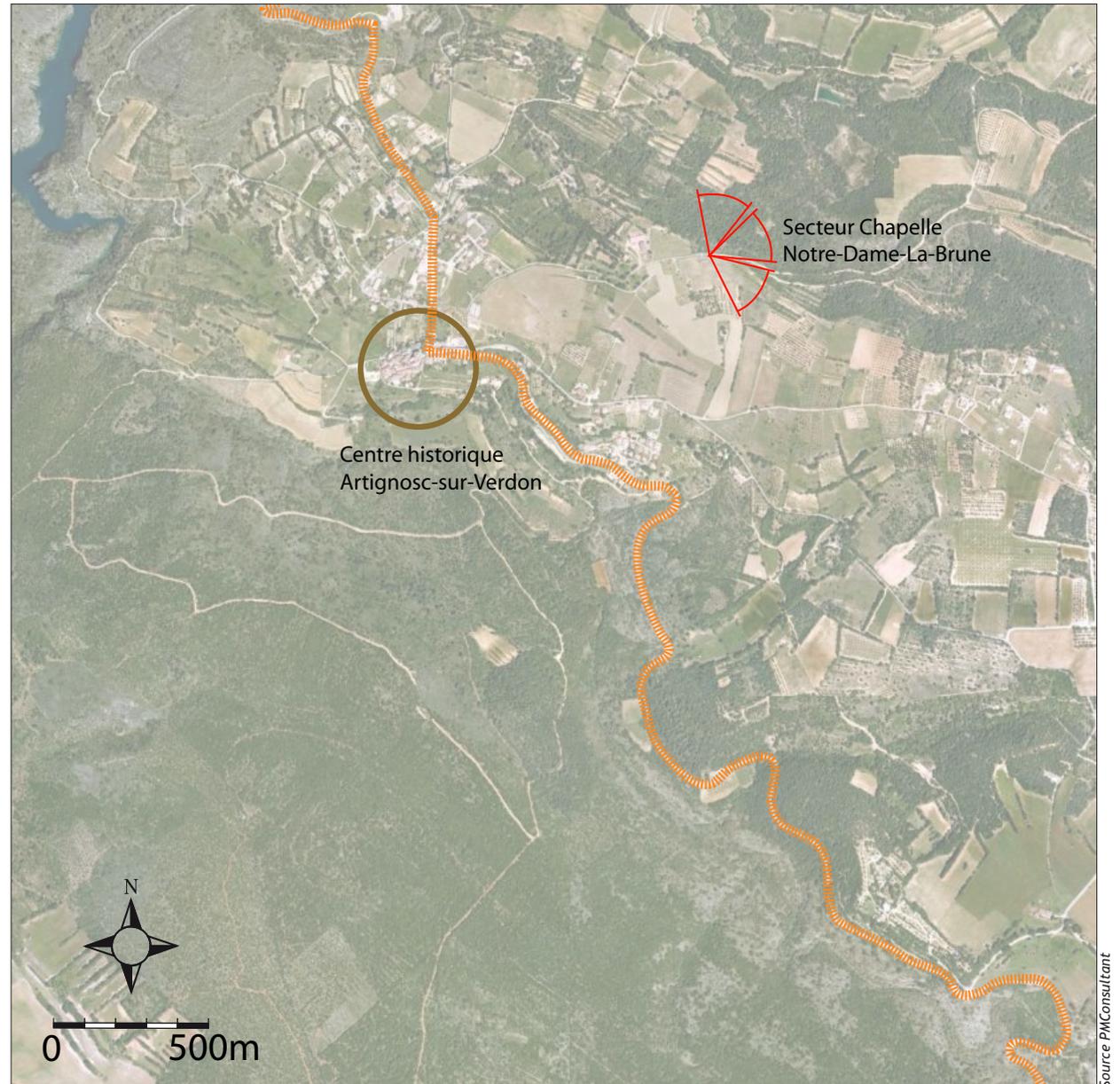
2.3.5 - SECTEUR «NOTRE-DAME-LA-BRUNE»

Les principales mesures pour le secteur :

- Préserver les espaces naturels et agricoles autour de la chapelle Notre-Dame-La-Brune.
- Conserver les vues vers le grand paysage.



Vues sur le grand paysage depuis la Chapelle Notre-Dame-La-Brune



Localisation et orientation des cônes de vue du secteur «La brune»

2 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «PAYSAGES»

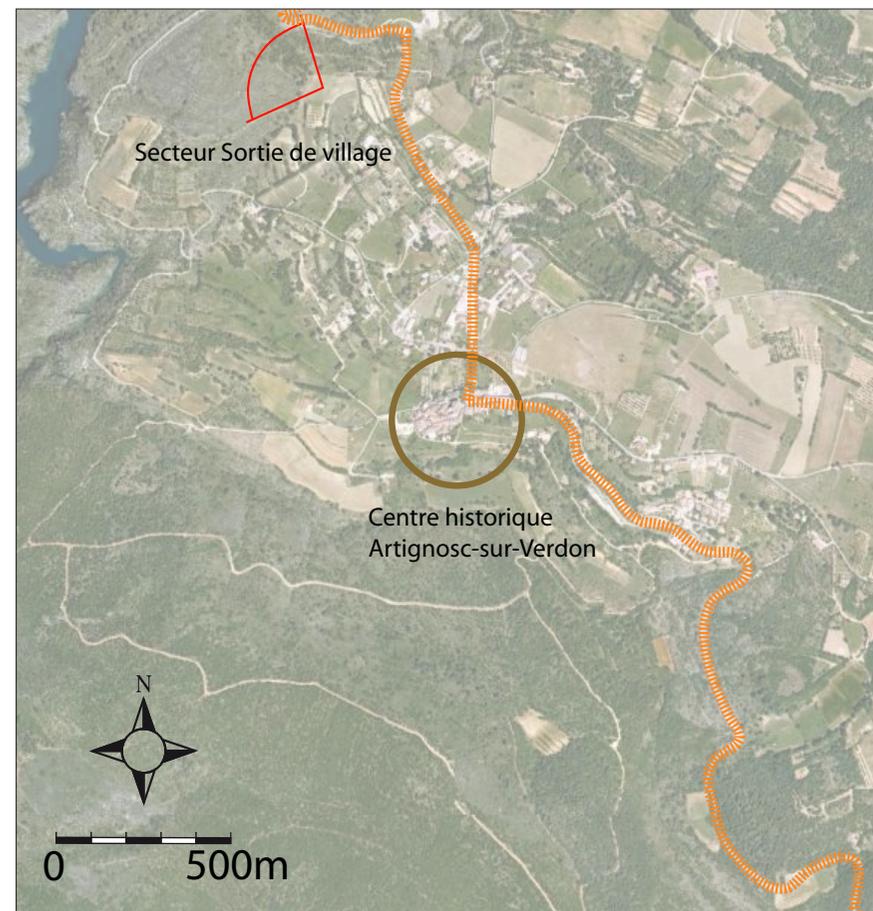
2.3.6 - SECTEUR «ENTRÉE NORD DU VILLAGE»

Les principales mesures pour le secteur « entrée nord du village»:

- Préserver le paysage naturel existant.
- Conserver les vues vers le Verdon
- Conserver les vues lointaines vers le village voisin de Saint-Laurent-du-Verdon.



Vues sur le Verdon et vers Saint-Laurent-du-Verdon



Localisation et orientation des cônes du vue du secteur «Sortie nord du village»



3. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «DÉPLACEMENTS»

3 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «DÉPLACEMENTS»

3.1 - PRINCIPE

L'OAP «Déplacements» a pour principe de permettre le développement de nouveaux modes d'utilisation des espaces en matière de déplacements.

3.2 - OBJECTIFS

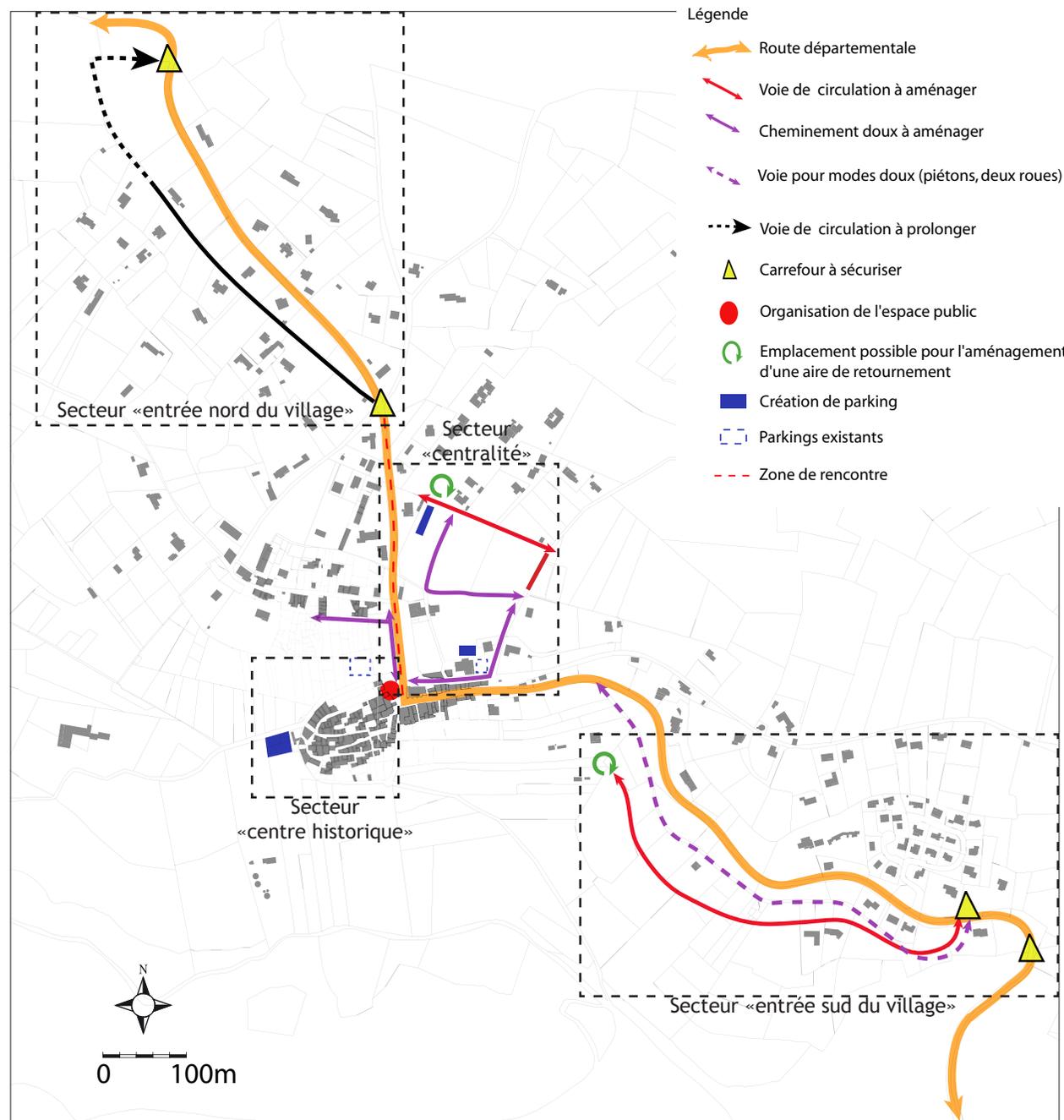
L'OAP «Déplacements» a pour principaux objectifs:

- la sécurisation des déplacements (tous modes).
- l'organisation et l'optimisation du stationnement.
- la création de voies de circulation pour les modes doux (piétons et deux-roues).
- le renforcement du système viaire dans le secteur de la nouvelle centralité.
- l'amélioration et l'organisation des déplacements en transports en commun.

3.3 - SECTEURS CONCERNÉS PAR L'OAP

Six secteurs ont été identifiés:

- le secteur «Centralité».
- le secteur «Entrée sud du village».
- le secteur du centre historique.
- le secteur «Entrée nord du village».
- le secteur «Grignolets»
- le secteur «Terrisses»



3 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «DÉPLACEMENTS»

3.3.1 - SECTEUR «CENTRALITÉ»

L'OAP «Déplacements» se traduit sur le secteur de la «Centralité» par:

- l'aménagement d'une nouvelle voie de circulation de manière à desservir la zone où se concentreront les nouveaux équipements (mairie, école, bureau de poste, commerces...).
- le passage partiel de la route départementale en zone de rencontre afin de sécuriser les déplacements est/ouest des modes doux (piétons, deux-roues) et Personnes à Mobilité Réduite (PMR).
- la création du parking de la nouvelle mairie (en bleu sur la carte).
- la création de trottoirs et d'une bande cyclable pour encourager et sécuriser les déplacements doux (piétons et deux-roues) et mettre en valeur les équipements existants (restaurant, hôtel, salle multi-activités).

Légende

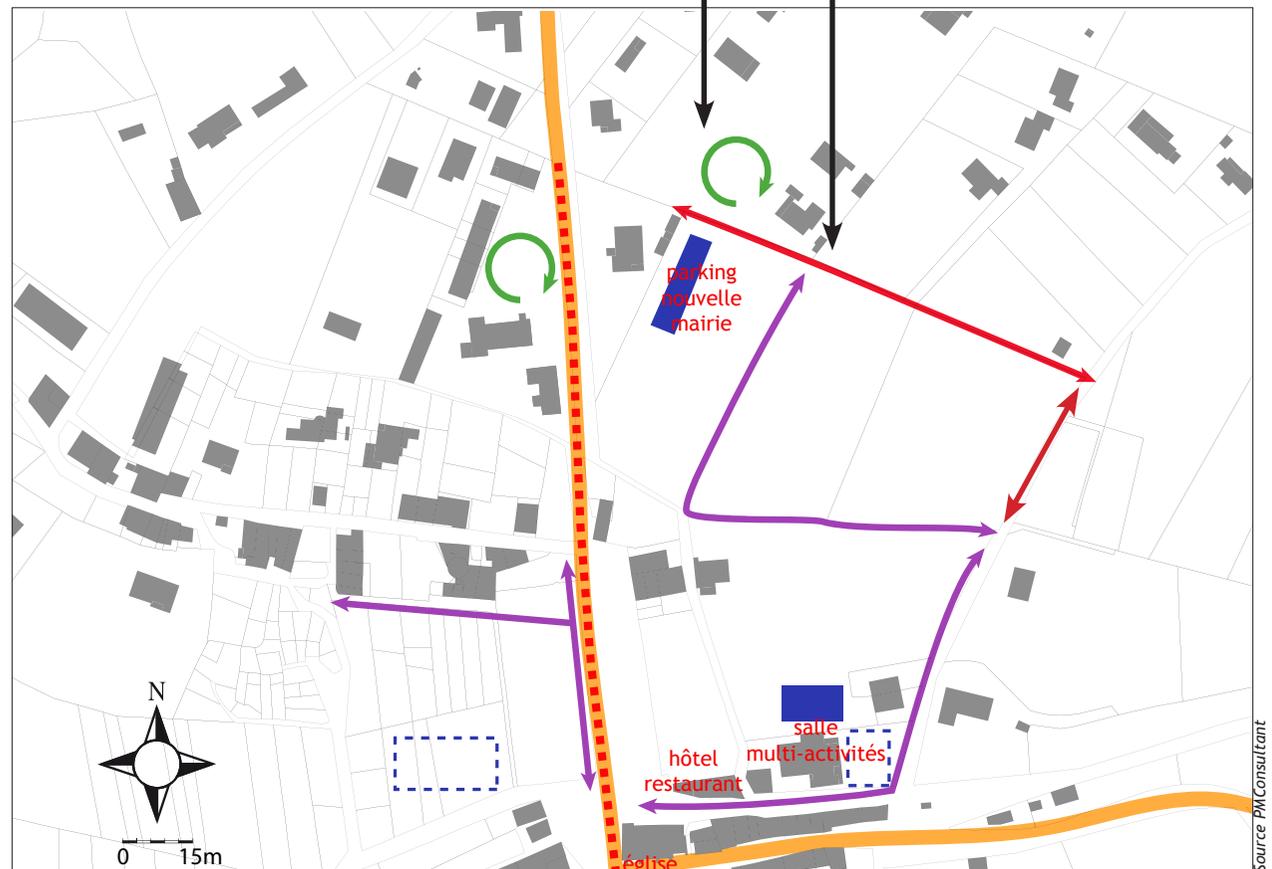
-  Route départementale
-  Voie de circulation à aménager
-  Cheminement doux à aménager
-  Voie pour modes doux (piétons, deux roues)
-  Voie de circulation à prolonger
-  Carrefour à sécuriser
-  Organisation de l'espace public
-  Emplacement possible pour l'aménagement d'une aire de retournement
-  Création de parking
-  Parkings existants
-  Zone de rencontre



Conforter et aménager l'aire de retournement pour les transports en commun



Aménagement de la voie



3 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION « DÉPLACEMENTS »

3.3.2 - SECTEUR « ENTRÉE SUD DU VILLAGE »

L'OAP « Déplacements » se traduit sur le secteur de l'« Entrée sud du village » par :

- l'aménagement d'une voie de circulation, en contrebas de la route départementale; aménagement soumis aux conditions à définir avec les propriétaires concernés.
- le maintien d'une voie prioritaire pour les modes doux (piétons et deux-roues)
- Un principe de création d'une aire de retournement à l'extrémité ouest de la nouvelle voie.
- la sécurisation des carrefours et des intersections des voies avec la route départementale.

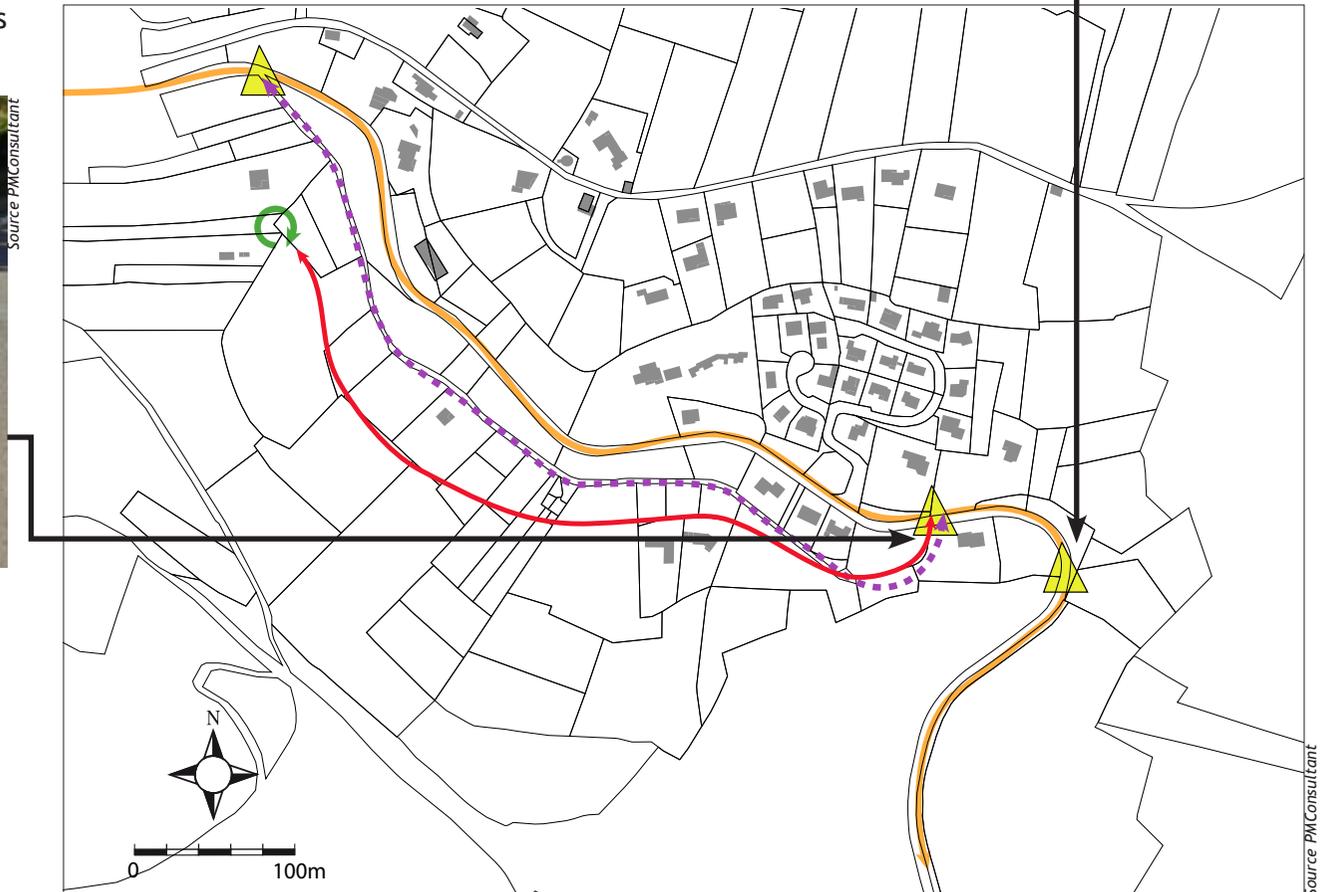
Sécurisation du carrefour avec la route départementale



Aménagement de la voie et sécurisation du carrefour avec la route départementale

Légende

- Route départementale
- Voie de circulation à aménager
- Voie réservée aux modes doux (piétons, deux roues)
- Carrefour à sécuriser
- Aménagement d'aire de retournement

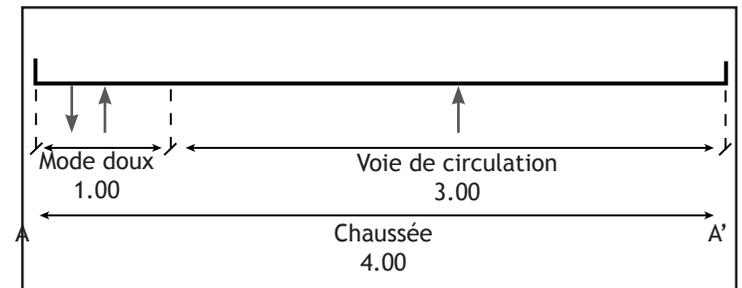


3 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «DÉPLACEMENTS»

3.3.3 - SECTEUR «ENTRÉE NORD DU VILLAGE»

L'OAP «Déplacements» se traduit sur le secteur «entrée nord du village» par:

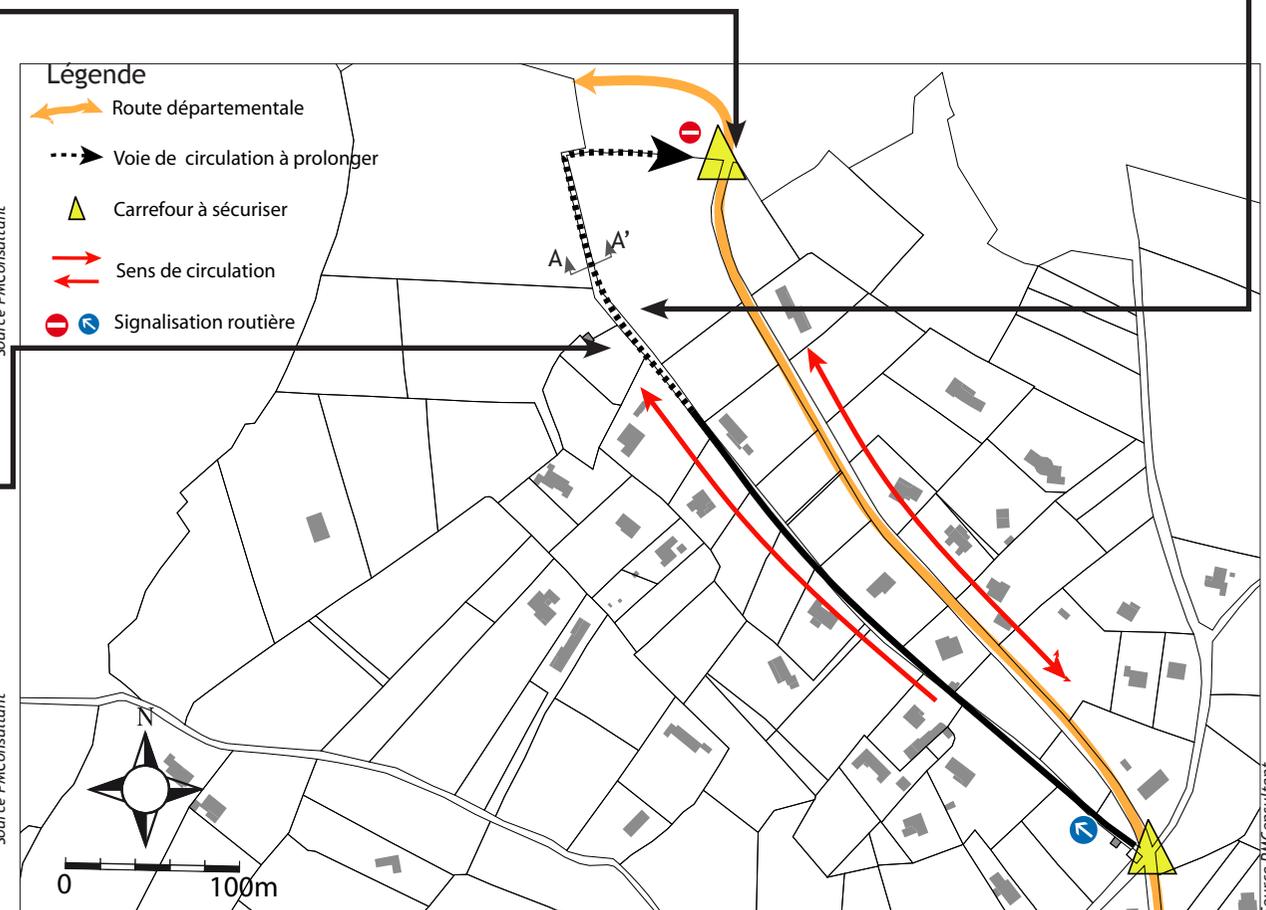
- l'aménagement d'une voie de circulation dans le quartier des Bouissets, avec un espace réservé aux piétons et modes doux.
- le raccordement de cette voie aménagée à la route départementale. Cet aménagement fera l'objet d'une réflexion en amont avec le Conseil Général afin de créer un carrefour sécurisé. Le lieu de raccordement entre la voie et la départementale sera adapté afin d'optimiser la visibilité.
- la sécurisation de cette voie de circulation à chaque extrémité par le traitement des intersections et des carrefours.



Sécuriser le carrefour avec la route départementale (lisibilité, vitesse)



Voie de circulation à aménager et à raccorder avec la route départementale



3 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «DÉPLACEMENTS»

3.3.4 - SECTEUR «CENTRE HISTORIQUE»

L'OAP «Déplacements» se traduit sur le secteur du «centre historique» par :

- organiser l'utilisation de l'espace public dans le centre historique pour conserver une meilleure image en entrée de village, et éviter les conflits d'usages entre automobilistes, piétons, cyclistes, enfants...

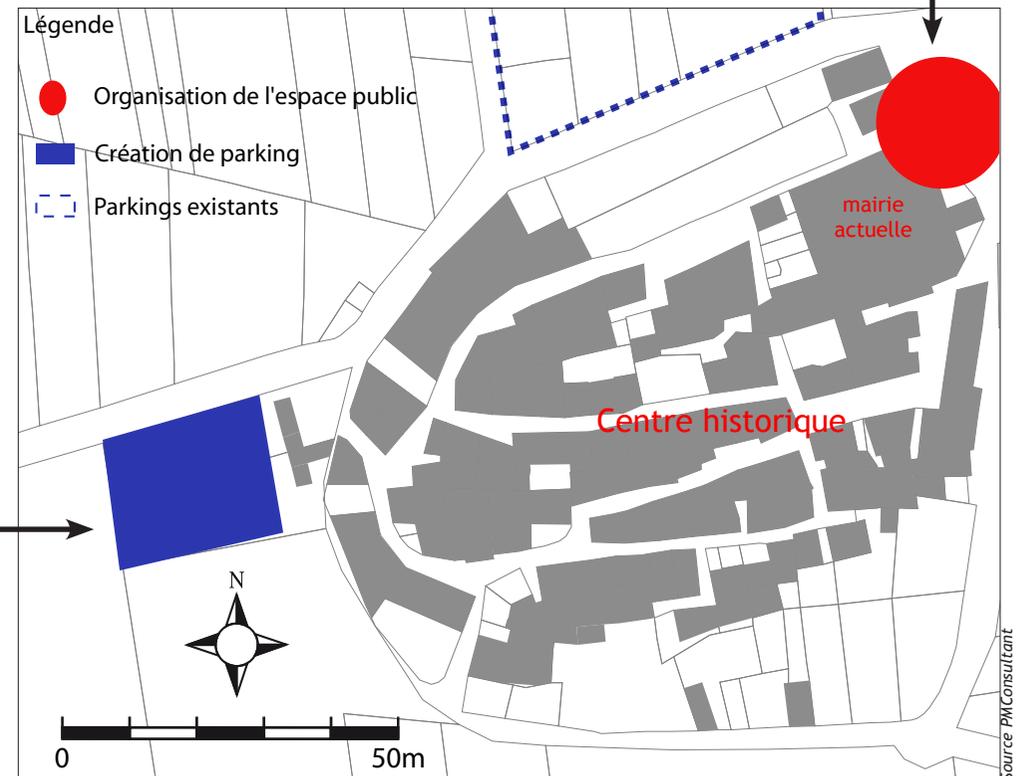
- aménager un parking paysager à l'arrière du centre historique (partie basse à l'ouest du village perché) afin d'offrir une nouvelle zone de stationnement sécurisée (présence de caméra de surveillance) et de faciliter le stationnement à proximité des départs des chemins de randonnée.



Organiser le stationnement et l'espace public dans le centre historique (vieux-village, mairie, église)



Aménagement d'un parking paysager à l'ouest du centre historique



3 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «DÉPLACEMENTS»

3.3.5- SECTEUR «LES GRIGNOLETS»

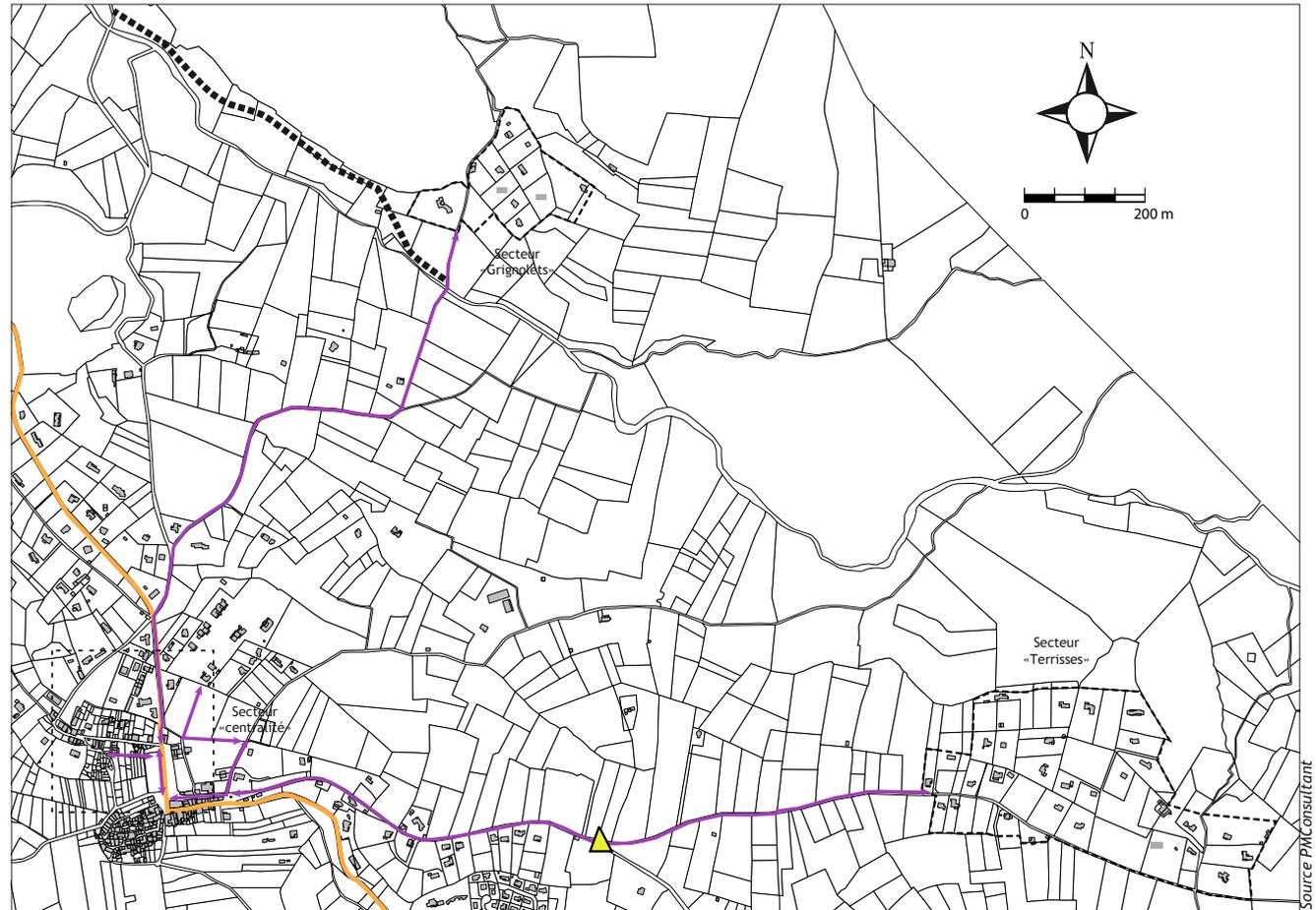
L'OAP «Déplacements» se traduit sur le secteur «Les Grignolets» par:

- la mise en place d'un emplacement réservé afin d'élargir la voie et améliorer la desserte en voiture du secteur.
- l'aménagement d'un cheminement doux afin de sécuriser les déplacements piétons et deux-roues.

L'élargissement de la voie au niveau de l'emplacement réservé permettra d'améliorer l'accès du secteur aux voitures. L'ancienne voie de desserte non goudronnée servira de cheminements doux permettant ainsi de relier ce secteur d'habitat excentré à la zone où se concentreront les nouveaux équipements (mairie, école, bureau de poste, commerces...). Le carrefour sera réalisé de façon à limiter au maximum l'impact sur les terres agricoles environnantes (ne pas créer de délaissé et conserver un accès libre aux parcelles qui possèdent un potentiel agricole. Seul les m² nécessaires à la sécurisation du carrefour seront mobilisés).



Secteur «Grignolets»



Légende



Route départementale



Carrefour à sécuriser



Cheminement doux à aménager



Emplacement réservé

3 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «DÉPLACEMENTS»

3.3.6- SECTEUR«TERRISSES»

L'OAP «Déplacements» se traduit sur le secteur des «Terrisses» par:

- l'aménagement de cheminements doux afin de sécuriser les déplacements piétons et deux-roues.

Ce cheminement doux permettra de relier ce secteur d'habitat excentré à la zone où se concentreront les nouveaux équipements (mairie, école, bureau de poste, commerces...).

- la mise en place d'un emplacement réservé afin d'aménager un carrefour sécurisé.

- la mise en place d'un bouclage routier pour faciliter et sécuriser les déplacements au sein du secteur d'habitations.



Secteur «Terrisses»



Légende

-  Route départementale
-  Cheminement doux à aménager
-  Carrefour à sécuriser
-  Voie à aménager

4. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «ENTRÉE SUD DU VILLAGE»

4 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «ENTRÉE SUD DU VILLAGE»

4.1 - PRINCIPE

L'OAP «Entrée sud du village» a pour principe d'organiser l'urbanisation pour structurer l'entrée du village d'Artignosc-sur-Verdon.

4.2 - OBJECTIFS

L'OAP «Entrée sud du village» a pour principaux objectifs:

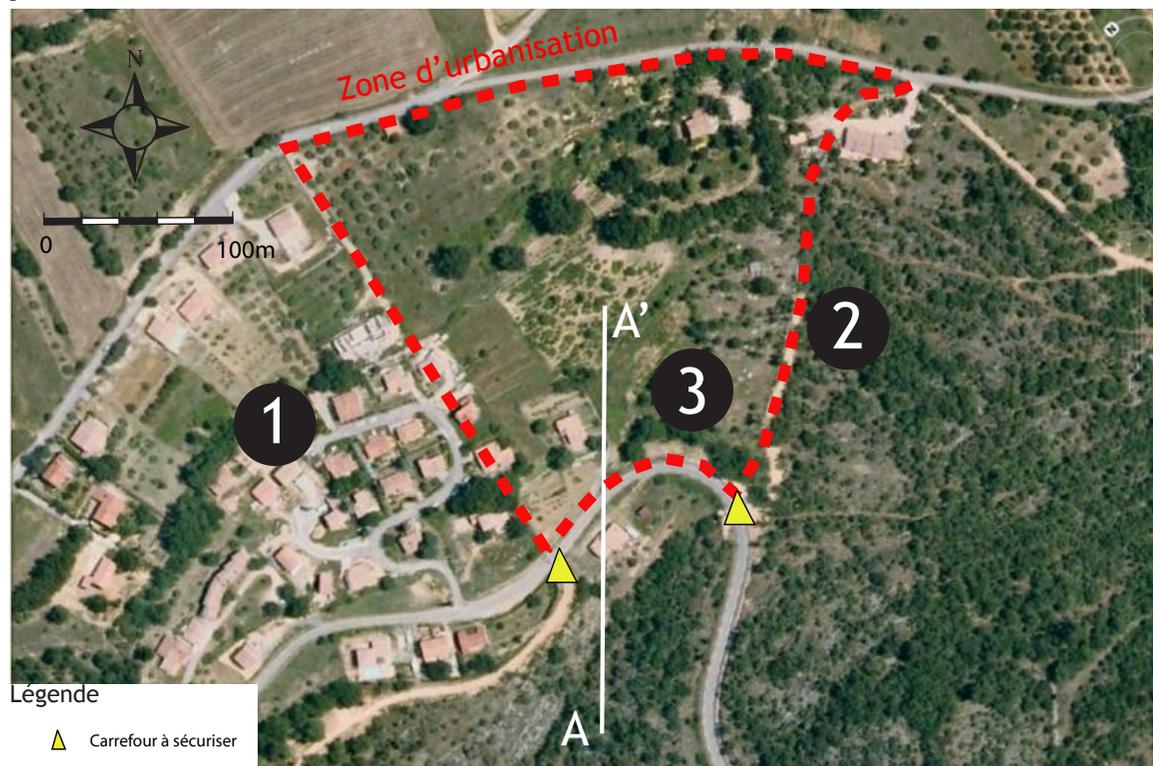
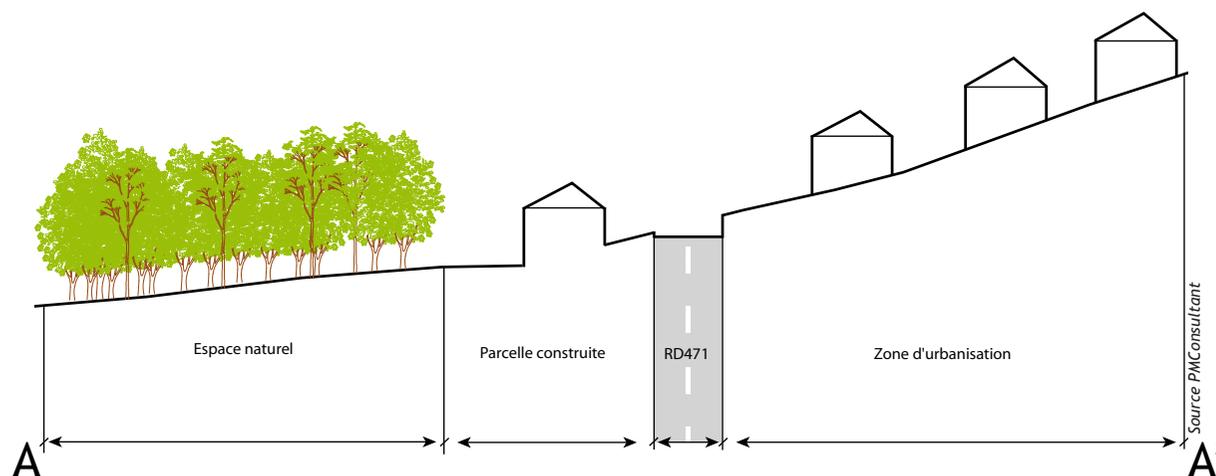
- la délimitation claire entre espaces bâtis et espaces naturels.
- l'adaptation de l'urbanisation à la topographie du site.
- la sécurisation des accès aux zones d'habitation.
- l'adaptation de l'urbanisation à la forme urbaine existante.
- l'utilisation de terrains disponibles.

4.3 - LES ACTIONS PRÉVUES PAR L'OAP

L'OAP «Entrée sud du village» prévoit:

- l'organisation de l'urbanisation en entrée de ville.
- une densification progressive (densité moyenne de 8 à 10 logements/hectare) par la construction d'habitat pavillonnaire sur des terrains desservis par l'ensemble des réseaux (eau, assainissement).
- poser des limites claires entre les zones pavillonnaires (existantes et à venir) et les espaces naturels.
- la sécurisation des accès aux zones urbaines et des intersections avec la route départementale.

4.3.1 - MAÎTRISER L'URBANISATION EN ENTRÉE DE VILLE



4.3.2 - URBANISER PAR L'EMPLOI DE FORMES URBAINES ADAPTÉES

- L'urbanisation du secteur se réalise sous la forme de constructions pavillonnaires similaires aux constructions déjà existantes.
- L'urbanisation prend en compte la topographie et s'adapte au relief existant.
- l'aménagement du réseau viaire est à conforter pour permettre l'urbanisation.
- les réseaux d'eau potable et d'assainissement desservent le secteur (capacité suffisante).



Pavillons existants dans la zone UD en entrée de ville



Voie à aménager pour desservir la zone d'urbanisation (UD)



Fonciers disponibles

5. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «ÉCONOMIE»

5 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «ÉCONOMIE»

5.1 - PRINCIPE

L'OAP «Économie» a pour principe de développer une économie diversifiée sur la commune d'Artignosc-sur-Verdon.

5.2 - OBJECTIFS

L'OAP «Économie» a pour principaux objectifs:

- l'accompagnement du développement touristique.
- le renforcement du tissu économique local.
- le développement et le renforcement de l'activité agricole sur le territoire communal.

5.3 - LES ACTIONS PRÉVUES PAR L'OAP

L'OAP «Économie» prévoit:

5.3.1 - Un volet Commerces, avec:

- une zone préférentielle d'implantation pour les futurs commerces et services dans le périmètre de la nouvelle centralité.
- le développement de la vente directe de produits agricoles.

5.3.2 - Un volet Tourisme, avec:

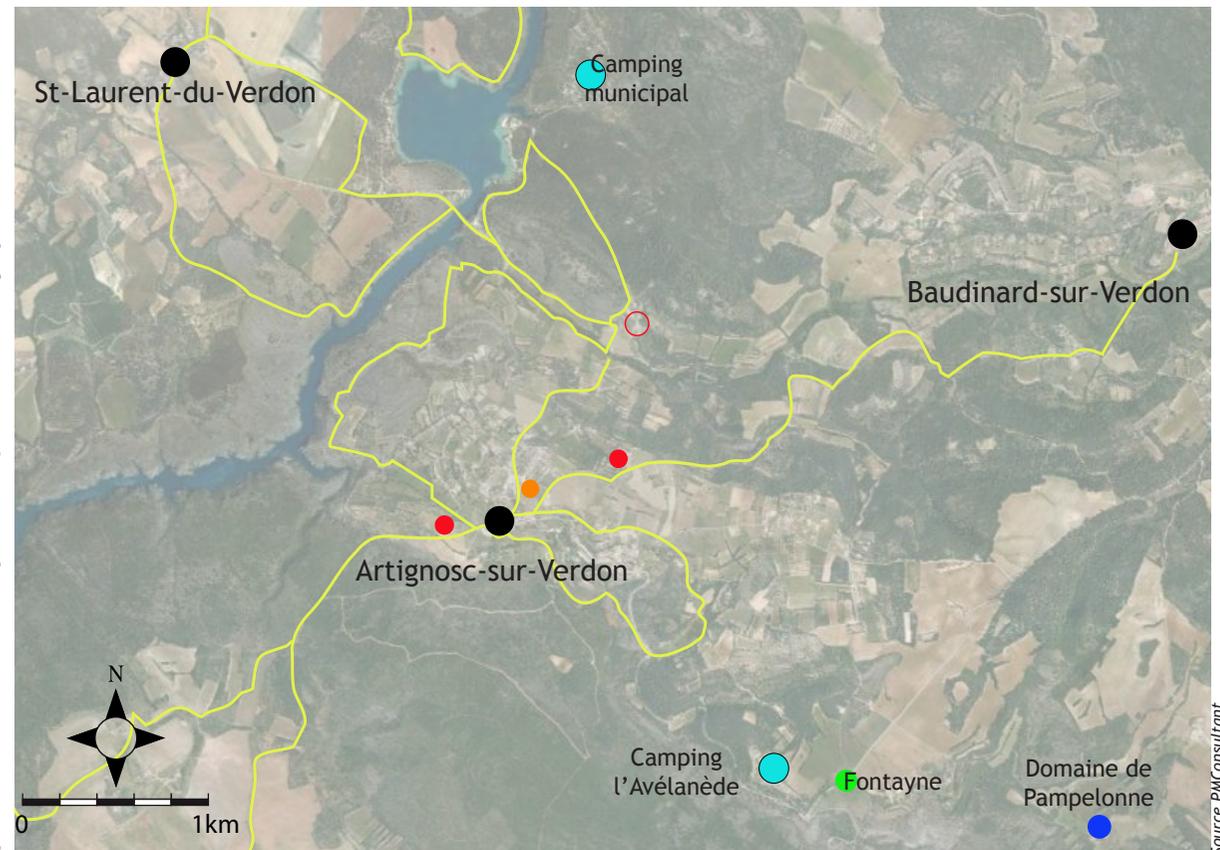
- l'organisation et la diversification de l'hébergement touristique (campings, gîtes, résidence hôtelière, chambres d'hôte...)
- Permettre l'agrandissement de l'hôtel restaurant.
- l'amélioration et la mise en valeur des départs de chemins de randonnées et de sentiers thématiques (chemin de l'eau, promenade équestre...)
- la reconversion du site agricole Fontayne en site touristique.
- l'aménagement des bords du Verdon.

5.3.3 - Un volet Agriculture, avec:

- la préservation des espaces agricoles.
- l'encadrement de l'extension des exploitations agricoles existantes.
- la possibilité d'installation de nouveaux sièges d'exploitations agricoles.

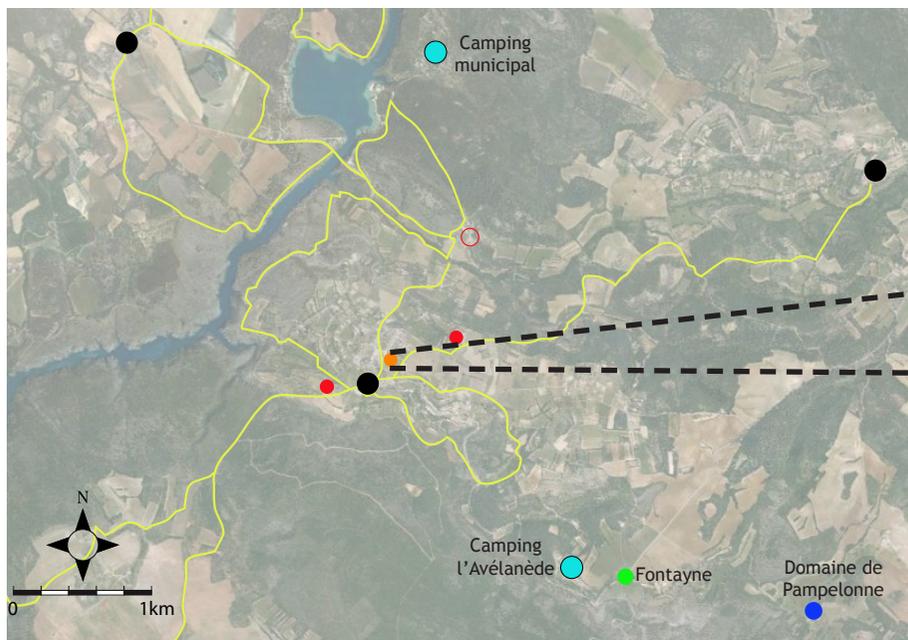
Légende

-  Camping
-  Zone d'implantation des futurs commerces et services
-  Chambre d'hôte sur la commune d'Artignosc-sur-Verdon
-  Site agricole de Fontayne
-  Sièges d'exploitations agricoles sur la commune
-  Création à venir d'un siège d'exploitation agricole
-  Chemins de randonnées et de sentiers touristiques



Localisation des sites agricoles et chemins touristiques d'Artignosc-sur-Verdon

5.3.1 - COMMERCES



Localisation des sites agricoles et touristiques d'Artignosc-sur-Verdon



Localisation préférentielle pour l'implantation des commerces, services et équipements publics



Foncier disponible pour l'installation de futurs équipements publics et privés à l'intérieur du périmètre de la centralité d'Artignosc-sur-Verdon

5.3.2 - TOURISME

ORGANISER ET DIVERSIFIER L'HÉBERGEMENT TOURISTIQUE



Entrée du camping l'Eouvière verte, au nord d'Artignosc-sur-Verdon



Entrée du camping l'Avélanède, au sud-est d'Artignosc-sur-Verdon



Domaine de Pampelonne, chambre d'hôte à Artignosc-sur-Verdon



Auberge située dans le centre historique d'Artignosc-sur-Verdon

LE SITE DE FONTAYNE, RECONVERSION ÉVENTUELLE EN SITE TOURISTIQUE

Le projet présenté ci-après est une typologie de projet pouvant être réalisé sur le site de Fontayne.

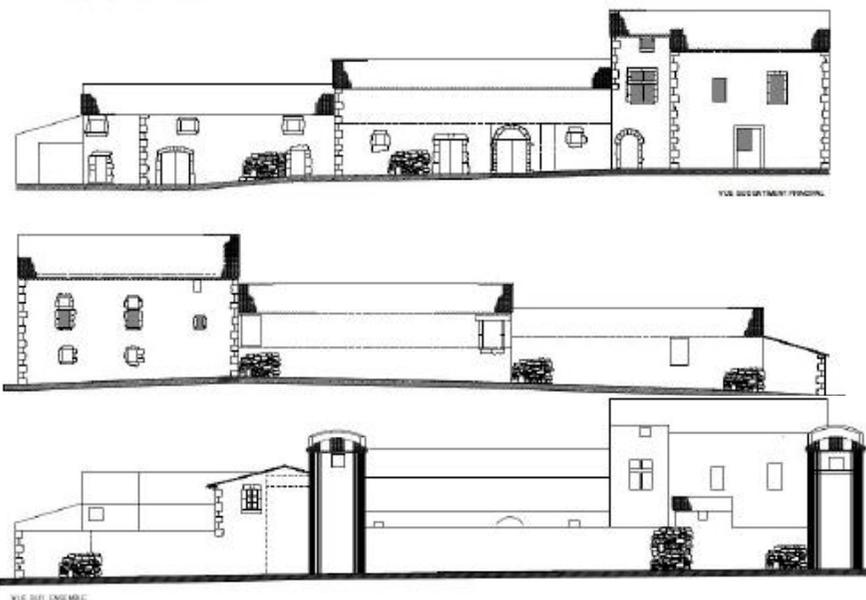
Projet bastide de Fontayne

-démolition des constructions parasites des années 1950-60 afin de rendre à la bastide son aspect originel

-restauration à l'identique des bâtiments dans le respect des matériaux et des couleurs d'époque

- étude de la possibilité de restitution du four à pain (extérieur) tel qu'il a été relevé et photographié en 1974 lors d'un inventaire des Monuments Historiques, démoli depuis (document visible en mairie d'Artignosc).

BASTIDE DE FONTAYNE



BASTIDE DE FONTAYNE		AVILA	
ARTIGNOSC SUR VERDON		39, avenue Franklin Roosevelt 75008 PARIS	
MODIFICATE		DOSSIER / DATE 22.11.2012	ECHELLE 1 / 100
			PLAN N° 4

RENZ PLANNING / FRANK MÜLLER HICK - PARTNER FRIEL ARCHITECTEN - STADTPLANER FÜR HOLZGEFÜHLEN KLEINERSTRECKEN/1073160016 FAX: 004970919138



-réouverture de certaines parties murées notamment des fenêtres à meneaux

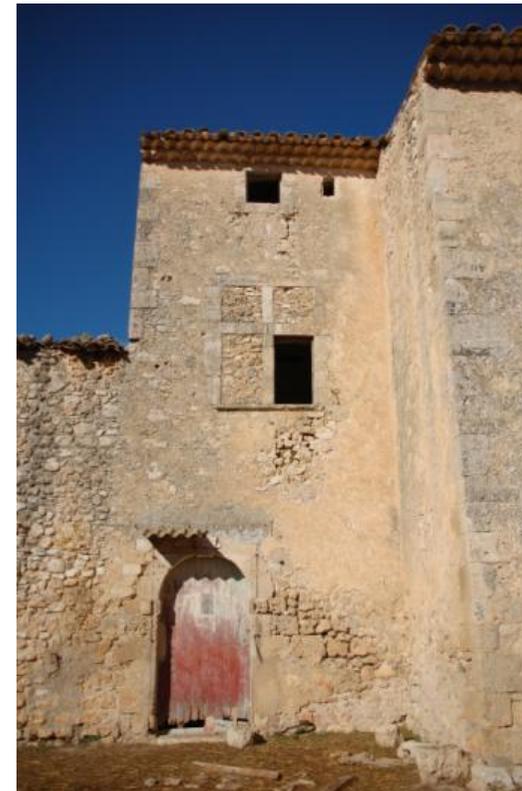
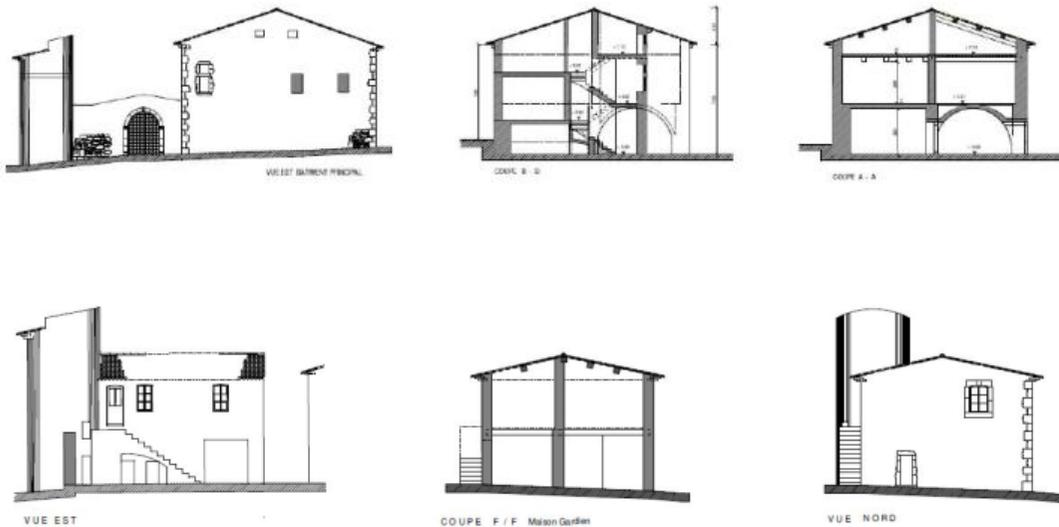
- restauration à l'identique des cheminées, escaliers et fenêtres, à l'intérieur dans le corps de logis principal

- utilisation des énergies renouvelables et donc nécessité d'autorisation d'implanter du photovoltaïque, de l'éolien ou autre

- réalisation d'une étude historique (présence de tegulae indiquant un établissement gallo-romain, mention de Fontanis comme établissement agricole dans la donation du XIII^e siècle de Pons de Baudinard à la commanderie templière de Saint Mayme, présence de fenêtres à meneaux)



BASTIDE DE FONTAYNE



	BASTIDE DE FONTAYNE		AVILA		
	ARTIGNOSC SUR VERDON		39, avenue Franklin Roosevelt 75008 PARIS		
	MODIF: DATE		DESSINE / DATE	22.11.2012	ECHELLE
				PLAN N°	5

RENZ FLICKWIED FRANKE MÖLLER HECK - PARTNER FREE ARCHITECTEN - STADTPLANER 71088-HOLZGERLINGEN KLEMMERTSTR. 18EL. 05487051/50016 FAX 05487051/558

AMÉNAGER LES BORDS DU VERDON PRÈS DU CAMPING MUNICIPAL L'EOUVIÈRE VERTE (ÉQUIPEMENTS LIÉS AU TOURISME...) ET LIMITER L'IMPACT PAYSAGER DU CAMPING L'AVÉLANÈDE



Source PMConsultant

Les bords du Verdon à aménager (camping municipal)



Source PMConsultant

Permettre un développement du camping l'Avélanède adapté à son environnement



Les bords du Verdon à aménager (camping municipal)



Aménager les bords du Verdon pour redonner de l'attractivité aux bassins existants

METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE LIÉ À L'EAU SUR LA COMMUNE D'ARTIGNOSC-SUR-VERDON



Passage du chemin de l'eau au coeur du village

Source PMConsultant



Passage du chemin de l'eau
au coeur du village

Source PMConsultant



la fontaine
au centre de la place du village



Le lavoir, départ du chemin de l'eau

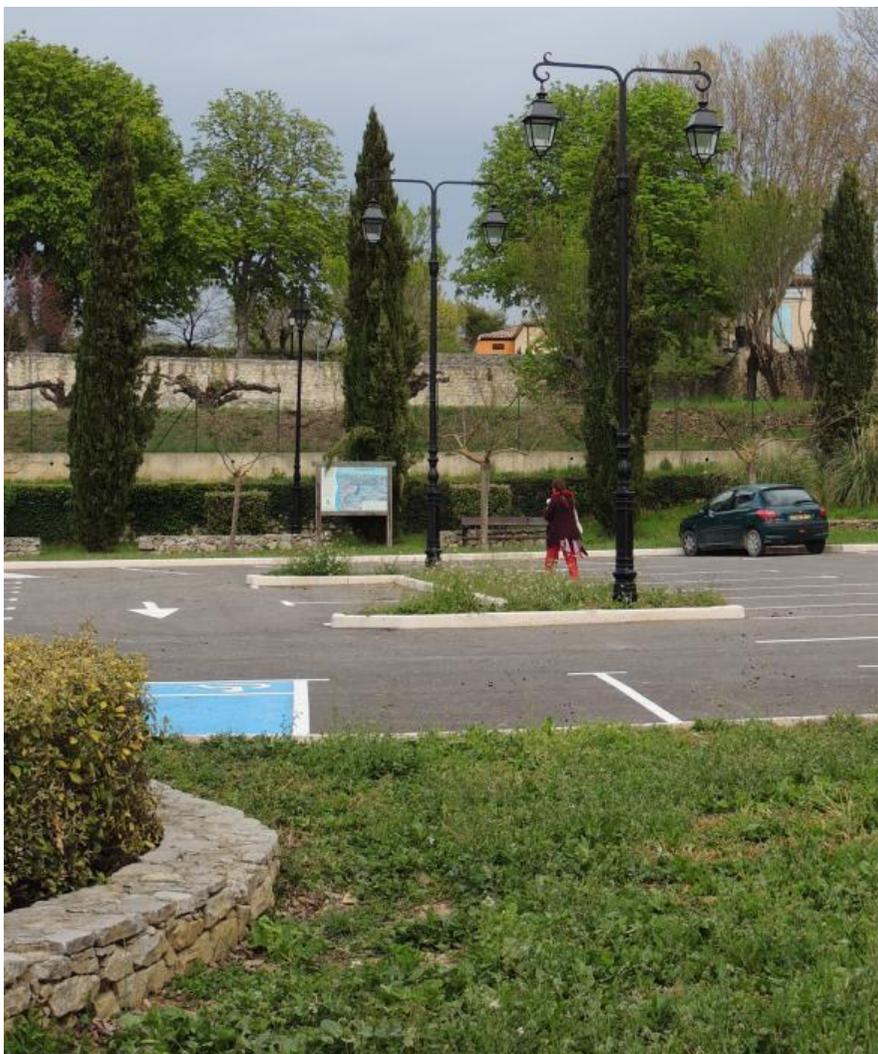
Source PMConsultant



Le pesquier du moulin
au coeur du village

METTRE EN VALEUR LES DÉPARTS DE CHEMINS TOURISTIQUES ET FACILITER LEURS ACCÈS

- Aménager un parking paysager près des départs des sentiers touristiques.
- Mettre en valeur les panneaux et les itinéraires de randonnées.



Parking paysager dans le centre d'Artignosc-sur-Verdon, près des départs des chemins de randonnées



Parking paysager à aménager au départ des sentiers de randonnées



Panneaux d'indications à mettre en valeur

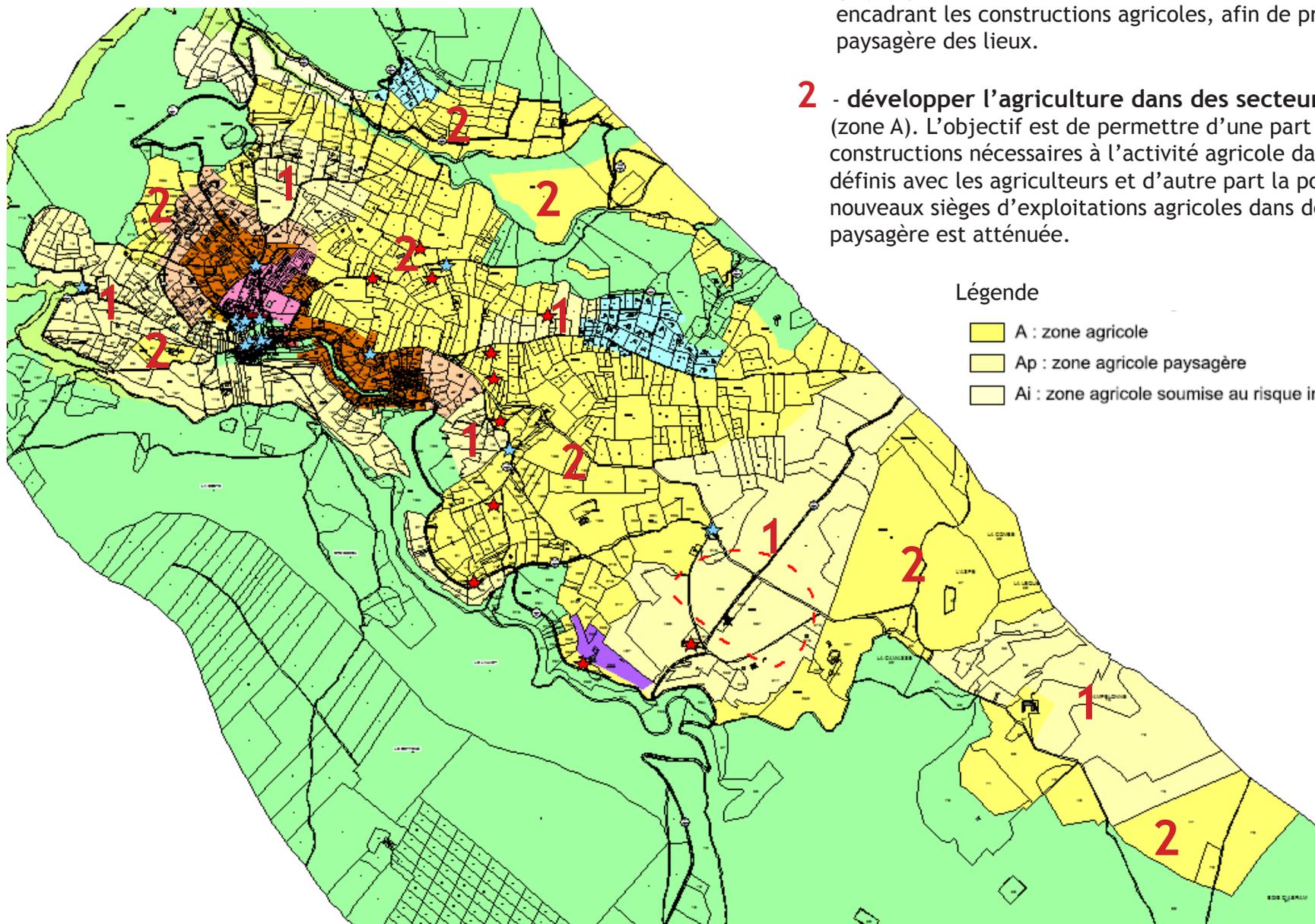


Itinéraires fléchés à mettre en valeur

5.3.3 - PROJET AGRICOLE

Le projet agricole de la commune d'Artignosc-sur-Verdon se décline sous deux orientations principales:

- 1 - protéger les espaces agricoles sensibles d'un point de vue paysager (zone Ap).** L'objectif est de protéger les paysages en encadrant les constructions agricoles, afin de préserver la qualité paysagère des lieux.
- 2 - développer l'agriculture dans des secteurs identifiés (zone A).** L'objectif est de permettre d'une part l'extension des constructions nécessaires à l'activité agricole dans des périmètres définis avec les agriculteurs et d'autre part la potentialité de créer de nouveaux sièges d'exploitations agricoles dans des sites où la sensibilité paysagère est atténuée.



6. ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «SECTEUR D'HABITATIONS DES TERRISSES»

6 - ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION «SECTEUR D'HABITATIONS DES TERRISSES»

Objectif de l'OAP :

Le but de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) est de permettre, dans l'enveloppe urbaine existante, de construire, de façon limitée et encadrée, quelques maisons d'habitation supplémentaires, afin de densifier et de structurer ce secteur d'habitations dans un souci de cohérence urbaine et de préservation des espaces naturels et agricoles.

PRÉAMBULE : LES POSSIBILITÉS D'URBANISATION DU SECTEUR D'HABITATIONS DES TERRISSES AU REGARD DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'ouverture à l'urbanisation de secteur de taille et de capacité limitées en zone agricole et naturelle (STECAL).

La loi Grenelle 2 permet de délimiter, dans les zones A et N, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) (article 123-1-5 du Code de l'Urbanisme). Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions (...) doivent satisfaire.

La prise en compte de la loi Montagne

Article L.145-3.III du code l'Urbanisme : « (...), l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants».

Ces dispositions ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

a) Lorsque le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux I et II ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels ; l'étude est soumise, avant l'arrêt du projet de schéma ou de plan, à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites dont l'avis est joint au dossier de l'enquête publique ; le plan local d'urbanisme délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude ;

b) En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme peut délimiter (...) à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux I et II ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante ;

→ **La commune d'Artignosc-sur-Verdon souhaite délimiter à titre exceptionnel un secteur d'urbanisation de taille et de capacité d'accueil limitées dans le secteur d'habitations des Terrisses afin de terminer l'urbanisation existante de façon adaptée, en limitant les potentialités de constructions nouvelles.**

6.1 - LOCALISATION ET PRÉSENTATION DU SECTEUR D'HABITATIONS DES TERRISSES

6.1.1 - LOCALISATION DU SECTEUR D'HABITATIONS DES TERRISSES

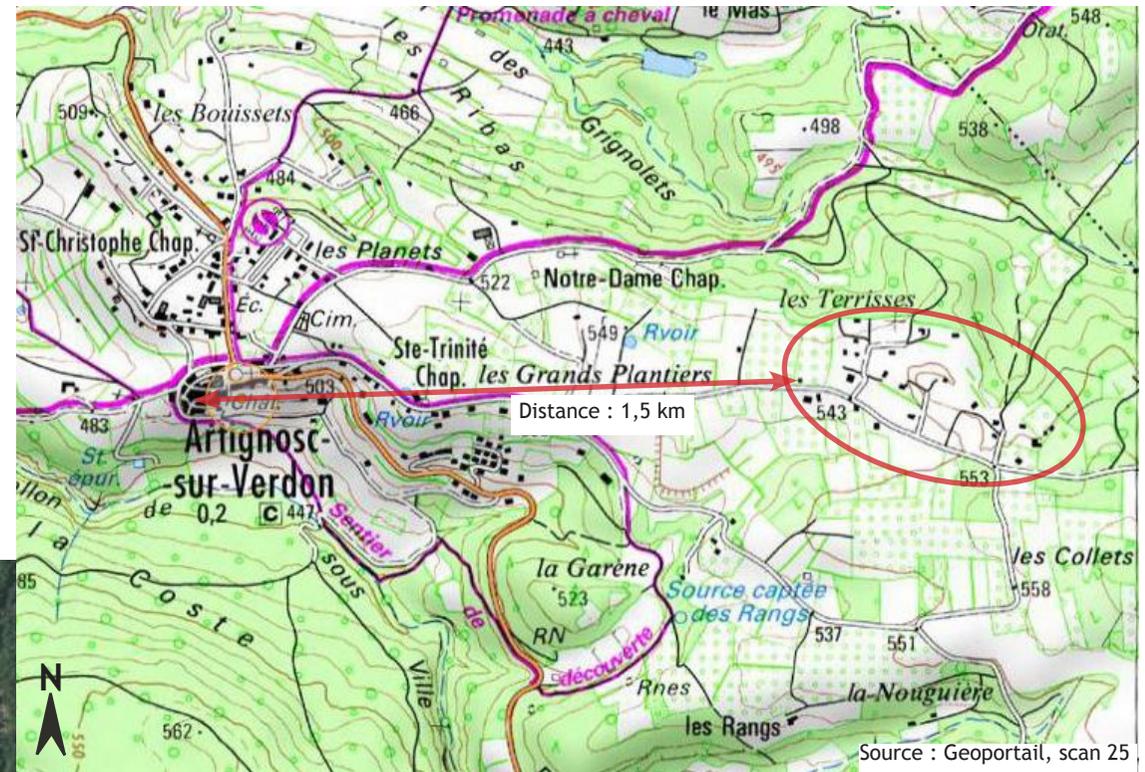
Le secteur d'habitations des Terrisses est situé à 1,5 kilomètres à l'Est du noyau villageois. Un vaste plateau agricole se trouve entre ces deux entités urbaines.

Le groupe d'habitations des Terrisses s'est d'ailleurs constitué à l'emplacement d'un lieu-dit agricole ancien.

Quatre anciennes fermes agricoles datant du 18ème et 19ème siècles sont encore aujourd'hui présentes sur le site et ont été restaurées (cf. photo aérienne ci-dessous).

Une urbanisation pavillonnaire peu dense s'est progressivement implantée sur ce site qui compte aujourd'hui 35 habitations.

Carte générale de localisation du secteur d'habitations des Terrisses



Vue aérienne du secteur d'habitations des Terrisses



1 Anciennes fermes agricoles restaurées

Source : Geoportail, orthophoto



Source : PMConsultant

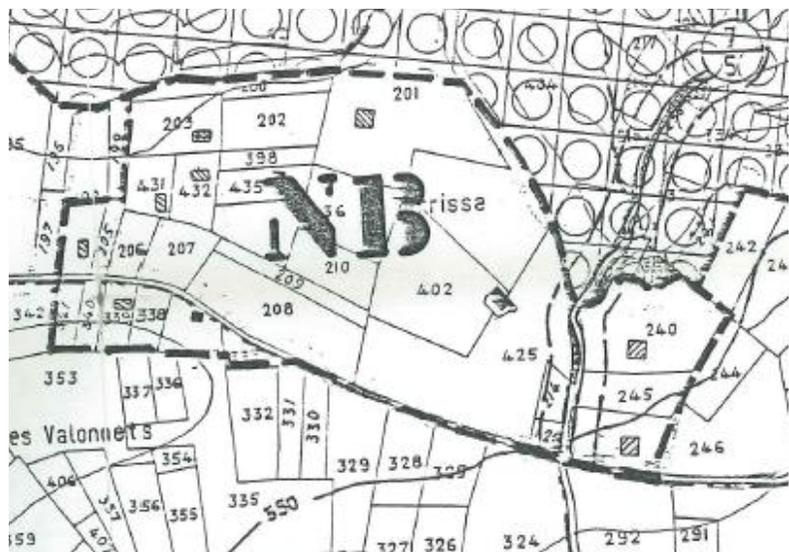
Anciennes fermes agricoles restaurées



6.1.2 - UN SECTEUR DÉJÀ URBANISÉ À STRUCTURER

UNE ANCIENNE ZONE NB AU POS EN GRANDE PARTIE DÉJÀ URBANISÉE

Extrait du plan de zonage du POS de 1996

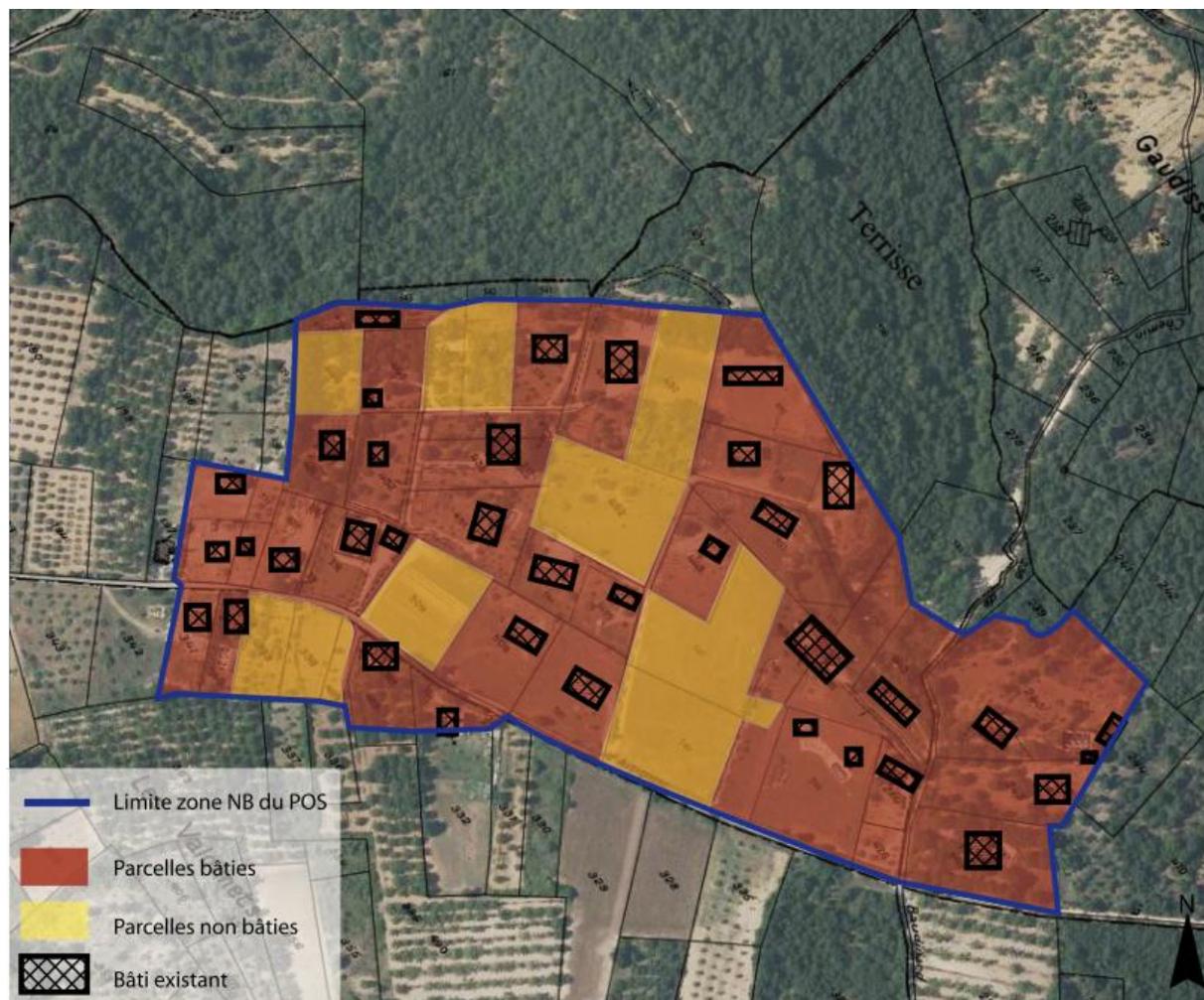


Le secteur d'habitations des Terrisses s'est urbanisé de façon progressive, dans le cadre du POS, par un zonage spécifique NB permettant en zone naturelle la construction d'habitations dans des conditions minimales de taille de parcelles (4000 m²).

Cette zone NB représentait 13 ha au POS. 35 habitations sont aujourd'hui présentes sur la zone. Les parcelles bâties représentent presque 10 ha, soit 74% de la superficie de l'ancienne zone NB.

Seules 11 parcelles ne sont pas construites. Ces parcelles non bâties se situent à l'intérieur de l'enveloppe urbaine existante, et représentent environ un quart de la superficie de l'ancienne zone NB.

Etat des lieux du parcellaire bâti et non bâti sur le secteur des Terrisses



- Limite zone NB du POS
- Parcelles bâties
- Parcelles non bâties
- Bâti existant

Source : Geoportail, PMConsultant

6.1.3 - UNE LOGIQUE AU REGARD DE L'URBANISATION EXISTANTE

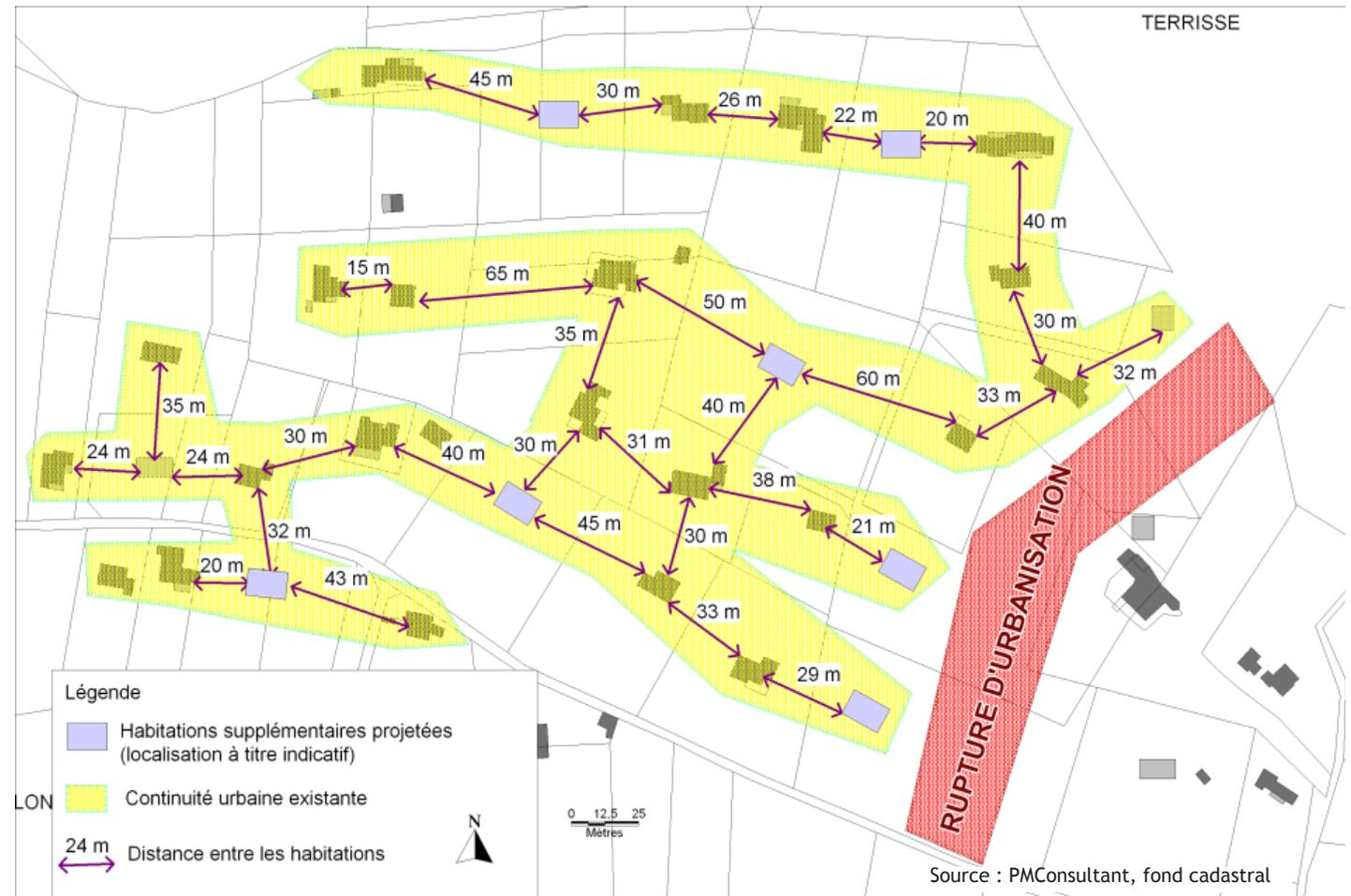
Malgré une densité urbaine faible (ancienne zone NB du POS), les constructions sur le secteur d'habitations des Terrisses se sont implantées de manière relativement groupée. La distance entre deux constructions est comprise entre 15 et 65 mètres, et se situe en moyenne autour de 30 mètres.

L'objectif est bien de s'inscrire dans une continuité urbaine existante en comblant certaines dents creuses pour renforcer la cohérence urbaine de ce secteur. (Cf. carte ci-contre).

Le nombre de constructions nouvelles sera limité (7 habitations supplémentaires), et leur positionnement sera précisé dans les principes d'aménagement afin de rester de manière cohérente dans l'enveloppe urbaine existante.

Ainsi, l'urbanisation nouvelle projetée n'engendrera aucun étalement urbain et permettra au contraire de densifier et structurer ce secteur d'urbanisation.

Carte de la dispersion du bâti sur le secteur d'habitations des Terrisses et simulation de l'intégration urbaine des constructions futures

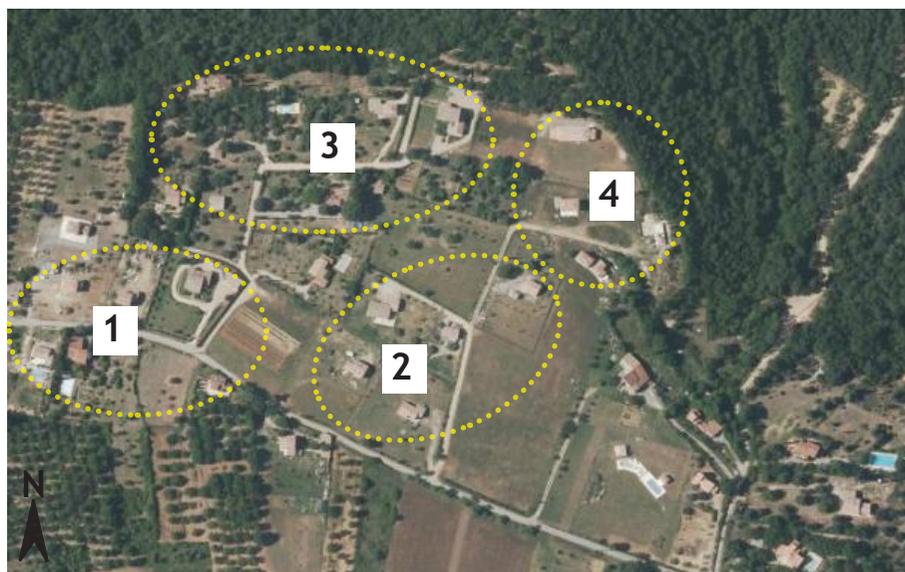


Typologie de l'habitat existant

1. Les constructions situées à l'entrée Ouest du secteur des Terrisses de part et d'autre de la voirie communale sont majoritairement de type provençal. Il s'agit pour certaines d'anciennes fermes agricoles restaurées en pierres apparentes. Ce sont des constructions d'assez grande taille (150 à 200 m²) comprenant un étage.



3. Dans la partie Nord du secteur des Terrisses, on retrouve de grandes maisons provençales dont certaines en pierres apparentes. Elles sont composées d'un étage et sont d'assez grande taille (plus de 150 m²).



4. Dans la partie Nord-Est du secteur, plusieurs habitations sont en cours de construction. Il s'agit de maisons de grande taille composées le plus souvent d'un étage.



2. Les constructions récentes qui sont se sont implantées au nord de la voirie communale dans la partie Sud du secteur des Terrisses sont de plus petite taille (70 à 150 m²). Il s'agit de pavillons d'habitation en rez-de-chaussé présentant des caractéristiques architecturales relativement similaires.



Source : PMConsultant

6.1.4 - UN SECTEUR DESSERVI EN VOIRIES ET RÉSEAUX

Le secteur est desservi par une voie communale, d'une largeur suffisante pour assurer une desserte nécessaire du secteur d'habitations.

Ensuite, des chemins privés desservent les différents sous-secteurs.

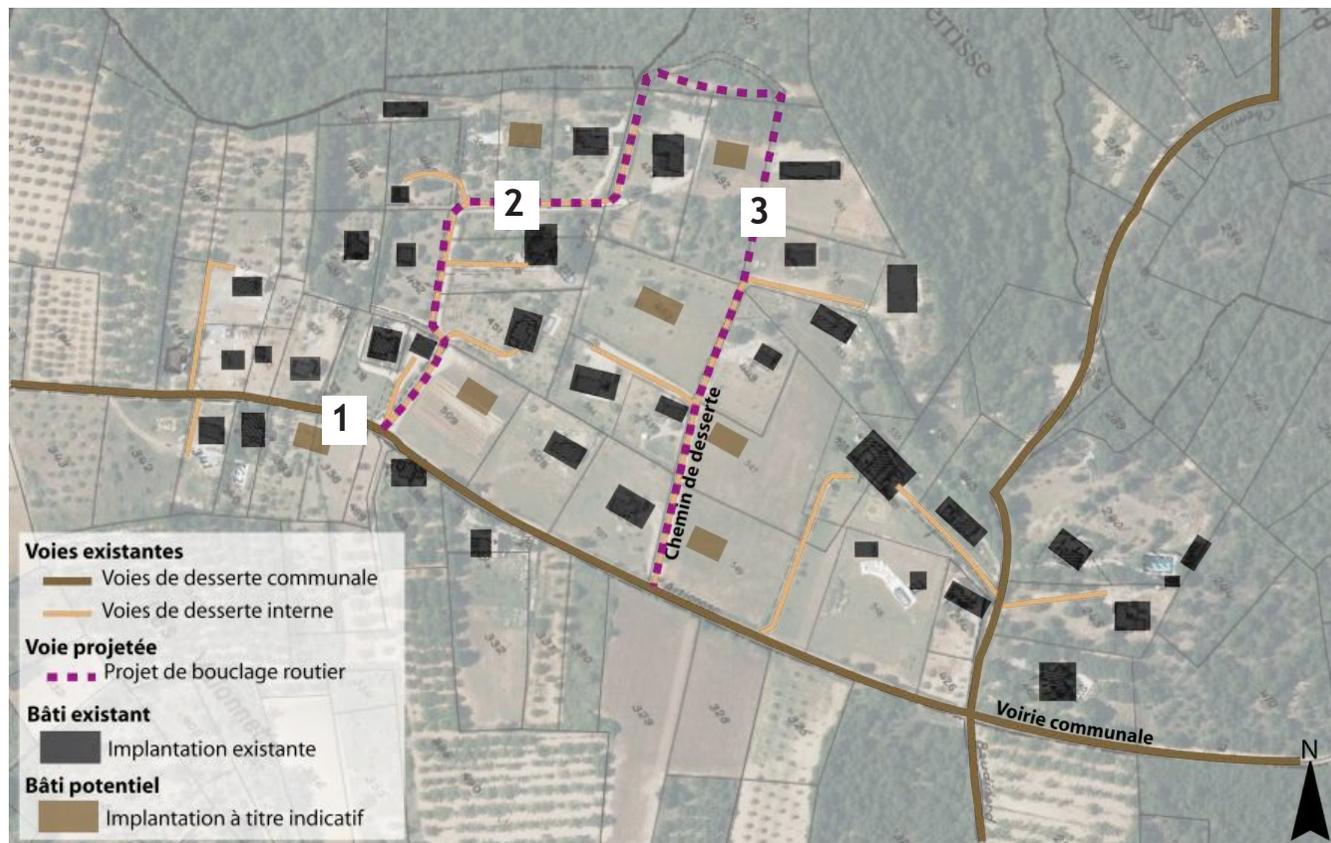
L'urbanisation limitée de ce secteur ira de paire avec une structuration du réseau de desserte viaire interne à la zone d'habitations.

L'objectif est de réaliser un bouclage routier au Nord du secteur d'habitations permettant de faciliter et sécuriser l'accès aux habitations existantes et futures (notamment en matière de défense incendie). Un emplacement réservé d'une largeur de 4 mètres est prévu dans le PLU à cet effet.

Le secteur d'habitations des Terrisses est également desservi, de façon suffisante, par un réseau d'eau potable et un réseau d'électricité.

L'assainissement est assurée de façon autonome pour chaque unité d'habitation. Le schéma d'assainissement de la commune ne prévoit pas d'extension du réseau d'assainissement collectif dans ce secteur. L'appétitude des sols permet la mise en oeuvre de procédés individuels, sous réserve de l'accord du SPANC.

Carte du réseau viaire existant et projet de bouclage envisagé



Source : PMConsultant, orhophoto

Voirie communale



Chemins de desserte interne



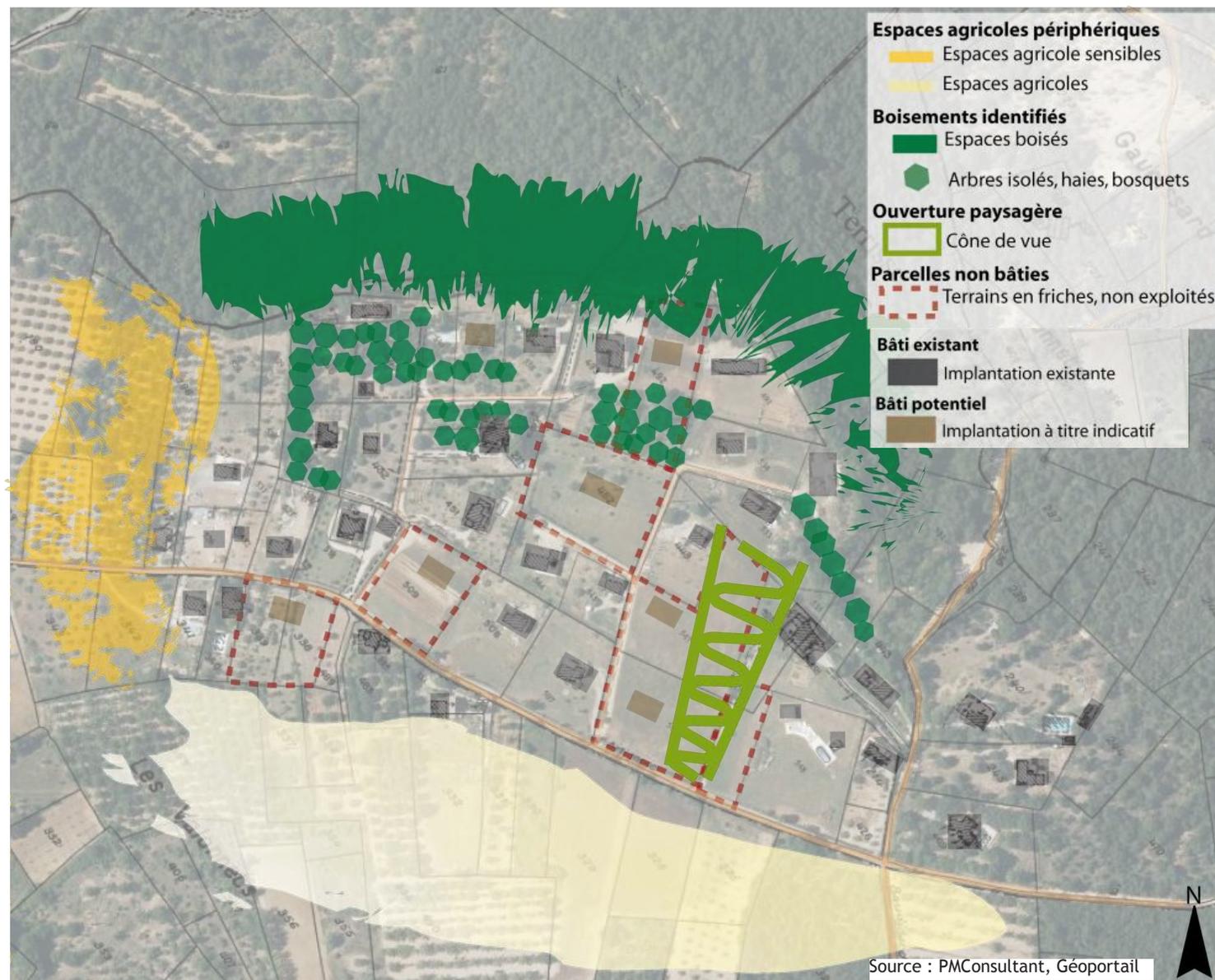
Source : PMConsultant

6.1.5 - LA SENSIBILITÉ ENVIRONNEMENTALE DU SECTEUR DES TERRISSES

Conformément au principe de la loi Montagne, l'urbanisation future du secteur des Terrisses devra être compatible avec le respect des objectifs :

- de protection des terres agricoles, pastorales et forestières ;
- de préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel ;
- de protection contre les risques naturels ;

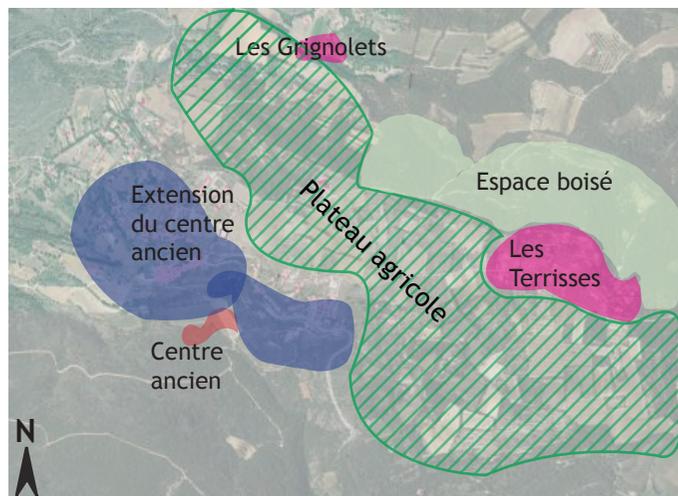
Carte de synthèse des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles



Un impact paysager limité

Le secteur d'habitations des Terrisses n'est pas ou peu visible dans le paysage artignoscais. On est dans un secteur de transition entre le plateau agricole et les espaces naturels boisés. Le groupe d'habitations ne se découvre que lorsqu'on est à proximité immédiate des premières constructions.

Organisation paysagère de la commune



Source : PMConsultant, orhophoto

Les principales perspectives visuelles s'ouvrent vers le Nord du territoire. Au sud-ouest du secteur des Terrisses, des boisements constituent un écran végétal ne permettant pas de percevoir les espaces agricoles limitrophes. Au sud-est du secteur d'habitations, de grandes parcelles agricoles jouxtent la zone.

Ouverture visuelle vers le Sud



Des perceptions limitées vers le Sud (fermeture végétale)



Ouverture visuelle vers le Nord



Source : PMConsultant

Nous avons depuis la route communale, une vue dégagée vers le Nord qu'il convient de préserver au maximum en réglementant l'implantation et la hauteur des constructions, ainsi que les murs de clôtures.

Afin de limiter l'impact des constructions sur les paysages, des secteurs d'implantation des constructions futures ont été délimités permettant leur insertion paysagère (cf. partie «principes d'aménagement»).

Une préservation des terres agricoles périphériques

Au sud du secteur des Terrisses, la zone agricole a été définie comme une zone pouvant accueillir de nouveaux sièges d'exploitation agricole, dans la mesure où l'impact paysager est faible. Il y a peu d'ouvertures visuelles importantes depuis le secteur des Terrisses vers les espaces agricoles périphériques situés au Sud.

En revanche, les espaces agricoles situés à l'Est du secteur d'habitations des Terrisses ont été identifiés comme présentant un enjeu paysager fort. Pour cela, aucune construction d'habitation nouvelle n'est envisagée en périphérie immédiate de ces espaces.

Dans l'enveloppe urbaine du secteur d'habitations des Terrisses, les parcelles non construites ne sont pas cultivées (friches principalement) et ne présentent pas d'intérêt pour l'agriculture compte tenu de la nature des sols, de la proximité immédiate des espaces habités et des surfaces de terrain limitées.

Ouverture visuelle vers les terres agricoles au Sud



Des enjeux écologiques limités

D'un point de vue écologique, le secteur des Terrisses n'a pas été identifié comme un secteur présentant des enjeux écologiques importants lors de l'expertise écologique.

Seules des espèces d'invertébrés communes et ubiquistes ont été observées au sein de ce secteur. Toutefois, les lisières avec les secteurs plus naturels sont susceptibles d'abriter la Magicienne dentelée.

Dans ce secteur, les enjeux ornithologiques sont limités à des espèces communes même si les habitats pourraient convenir à des espèces patrimoniales (Petit duc scops, Chevêche d'Athéna, Huppe fasciée...). Lors des relevés, seules des espèces communes ont été contactées.

La zone d'étude n'est pas très attrayante pour la faune terrestre hormis éventuellement une zone de pâture pour le chevreuil. Pour la chiroptérofaune, l'attrait de la zone réside dans les lisières du bois.

Lisière boisée au Nord du secteur d'habitations des Terrisses



Source : PMConsultant

6.2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le secteur des Terrisses a été classé en zone Nh dans le zonage du PLU. Cette zone Nh d'environ 11 hectares a une double vocation :

- permettre la construction d'un nombre limité d'habitations nouvelles;
- permettre l'extension mesurée des habitations existantes dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire.

Sept secteurs d'implantation obligatoire des constructions futures ont été délimités au sein de la zone Nh du PLU.

Ils visent à permettre la construction de sept unités d'habitations supplémentaires afin de terminer l'urbanisation existante de manière très limitée et cohérente.

Cela représente un apport de population d'environ 15 personnes (sur la base de la taille moyenne des ménages de la commune).

Un pourcentage maximal d'emprise au sol a été défini en fonction de la taille de chaque secteur d'implantation afin de donner aux propriétaires des terrains constructibles des droits à construire relativement homogènes.

La délimitation de ces secteurs constructibles tient compte :

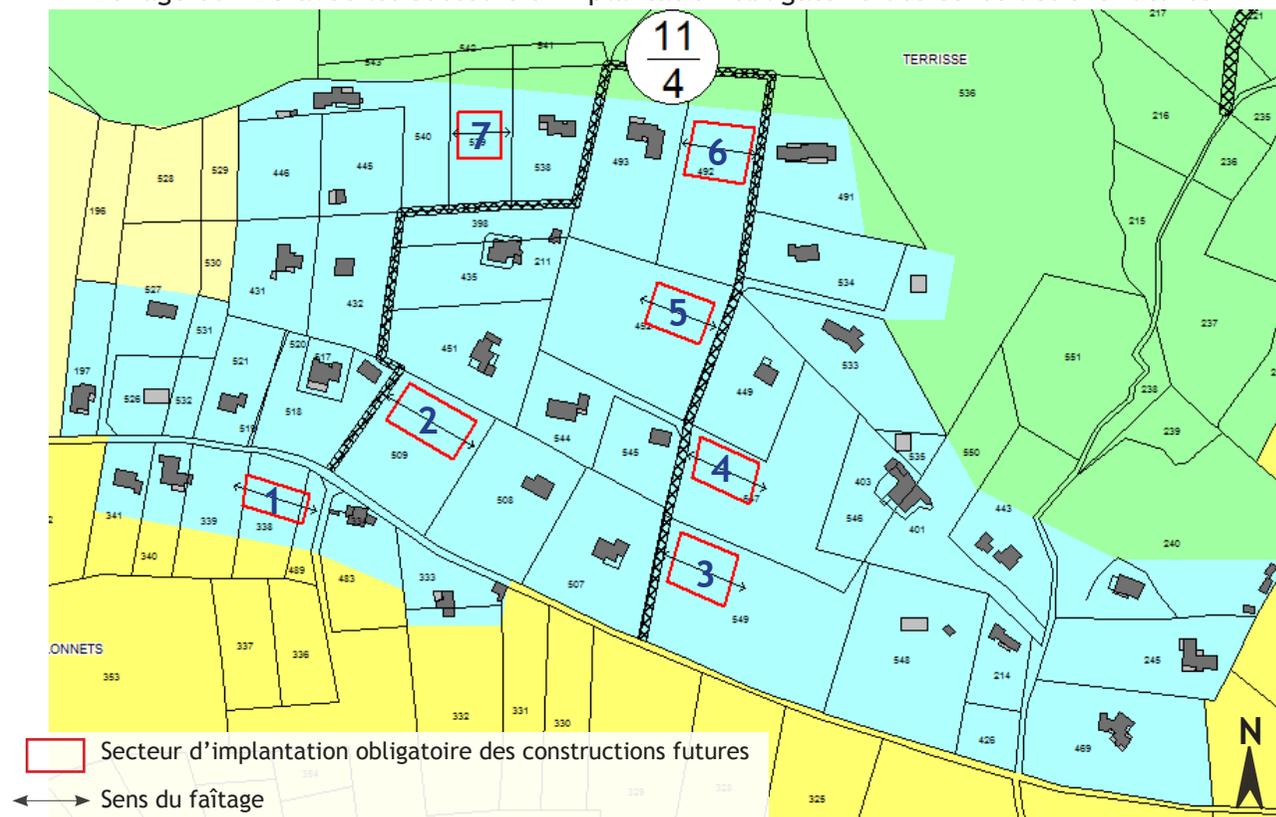
- des continuités urbaines existantes ;
- de la protection des terres agricoles ;
- de la préservation des paysages ;
- de la préservation du milieu naturel et de la biodiversité ;
- de la protection contre les risques naturels ;

Principales règles applicables* dans les secteurs constructibles délimités

Les secteurs d'implantation délimités	Unité d'habitation autorisée	Superficie des secteurs d'implantation	Emprise au sol maximale des constructions dans le secteur d'implantation	Hauteur maximale des constructions	Coefficient minimum de biotope dans le secteur d'implantation
1	1	465 m ²	30% (soit 140 m ²)	7 mètres (R+1)	10%
2	1	816 m ²	25% (soit 204 m ²)	4 mètres (RDC)	35%
3	1	753 m ²	25% (soit 188 m ²)	4 mètres (RDC)	35%
4	1	632 m ²	30% (soit 190 m ²)	4 mètres (RDC)	20%
5	1	611 m ²	25% (soit 153 m ²)	7 mètres (R+1)	25%
6	1	801 m ²	20% (soit 160 m ²)	7 mètres (R+1)	40%
7	1	493 m ²	30% (soit 148 m ²)	7 mètres (R+1)	10%

* L'ensemble des règles sont précisées dans le règlement du PLU de la zone Nh (cf. pièce 3 du PLU).

Zonage du PLU avec les secteurs d'implantation obligatoire des constructions futures



Source : PMConsultant

La prise en compte de la protection des terres agricoles dans les principes d'aménagement

L'ensemble des constructions nouvelles projetées se situent au sein de l'enveloppe urbaine existante sur des parcelles non cultivées et qui ne présentent pas un potentiel cultivable intéressant pour l'agriculture locale (parcelles trop petites, proximité des habitations, sols de mauvaise qualité...).

Les deux parcelles déclarées à la PAC à usage de prairie temporaire (547 et 549) correspondent à un stationnement pastoral ponctuel, elles ne sont plus exploitées.

Aucune construction nouvelle n'est autorisée en périphérie immédiate des espaces agricoles situés au Sud et à l'Est du secteur des Terrisses.

La prise en compte des paysages dans les principes d'aménagement

La délimitation des secteurs constructibles prend en compte :

- la sensibilité de certaines perspectives visuelles,
- la préservation des boisements intéressants.

Une limitation des hauteurs à 4 mètres a été fixée dans les secteurs les plus perçus depuis la voie communale qui présentaient une sensibilité particulière d'un point de vue paysager. Cela permet de préserver au maximum la vue dégagée vers le Nord depuis la route communale.

Afin de limiter l'impact de l'urbanisation future sur le paysage et les vues, les murs de clôtures devront être aussi discrets que possibles afin de ne pas cloisonner l'espace. La partie maçonnée des clôtures est limitée à 0,20 mètre maximum.

Le sens prioritaire du faîtage a également été précisé pour chacun des secteurs afin d'assurer la bonne intégration paysagère des constructions et une cohérence urbaine avec le bâti environnant.

Les espaces libres et non imperméabilisés devront être plantés en privilégiant les essences locales.

Une marge de recul a été conservée aux abords des espaces agricoles et forestiers périphériques.

La prise en compte de l'environnement et des risques naturels dans les principes d'aménagement

Un coefficient de biotope a été défini pour chaque secteur constructible. Les surfaces imperméabilisables ou artificialisables se situent autour de 500 m² pour chacun des secteurs (entre 400 et 530 m² selon les secteurs).

Dans un souci de protection de la biodiversité et du patrimoine naturel communal, la présence d'espèces protégées devra être vérifiée avant toute perturbation des milieux, de même que la présence de corridors écologiques (passage d'un écologue).

De plus, les secteurs potentiellement constructibles pourront faire l'objet d'un suivi des populations d'espèces protégées et patrimoniales en vue d'approfondir les connaissances faunistiques et floristiques de la commune.

Les espaces boisés situés en lisière Nord du secteur d'habitations devront faire l'objet d'une attention particulière (marge de recul) afin de ne pas porter atteinte au milieu forestier et prévenir le risque incendie.

Au titre de la conservation des arbres isolés, la règle impose également la conservation des haies, des canaux pour renforcer et créer des continuités écologiques et préserver des arbres remarquables.

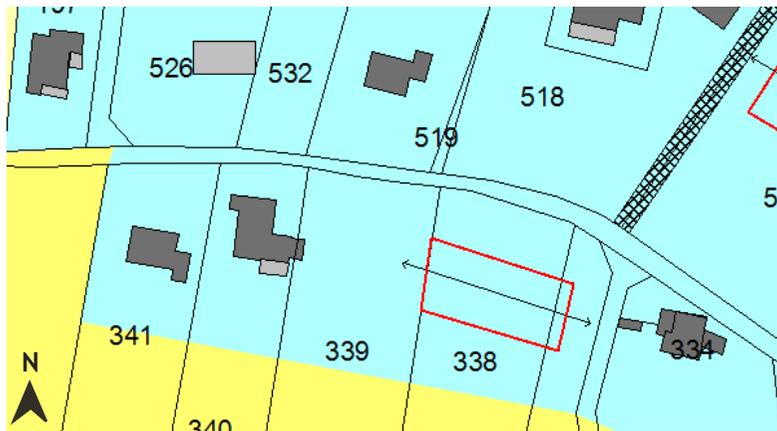
Secteur constructible n° 1

Dans ce secteur, il est autorisé la construction d'une unité d'habitation. Cette construction ne devra pas excéder 140 m² d'emprise au sol, elle pourra être élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.

La délimitation de ce secteur constructible prend en compte :

- un principe d'alignement par rapport aux constructions présentes de part et d'autre ;
- une implantation dans la partie Nord de la parcelle afin de conserver une marge de recul par rapport aux espaces agricoles situées au Sud ;
- la préservation a maxima du milieu naturel (haies, arbres isolés...).

Secteur d'implantation obligatoire de la construction future



Vue du secteur depuis le Nord



Vue du secteur depuis la voirie communale



Photomontage à titre illustratif



Source : Géoportail, PMConsultant

Esquisse à titre illustratif
Vue depuis la voirie communale



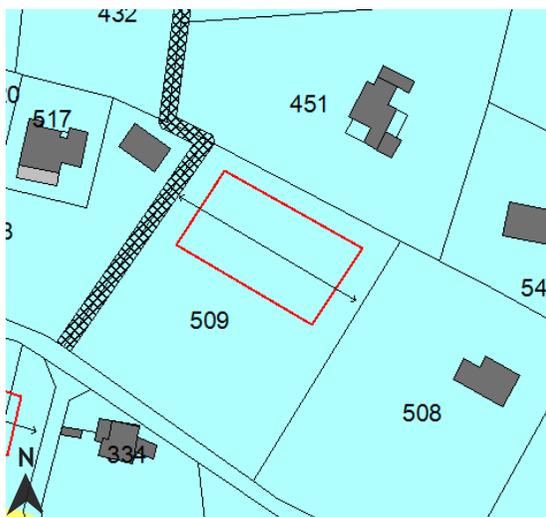
Source : PMConsultant

Secteur constructible n°2

Dans ce secteur, il est autorisé la construction d'une unité d'habitation. Cette construction ne devra pas excéder 204 m² d'emprise au sol. Sa hauteur est limitée à 4 mètres (RDC).

La délimitation de ce secteur constructible prend en compte :

- un principe d'alignement par rapport aux constructions présentes de part et d'autre avec une implantation en haut de parcelle;
- la préservation des perceptions visuelles depuis la voie communale avec une limitation de la hauteur du bâti autorisé.



Secteur d'implantation obligatoire de la construction future

Vue du secteur depuis l'Est



Vue du secteur depuis l'Ouest



Photomontage à titre illustratif



Esquisse à titre illustratif
Vue du secteur depuis le Sud



Source : PMConsultant

Secteurs constructibles n° 3 et 4

Dans ces secteurs, il est autorisé la construction d'une unité d'habitation par secteur. Chaque construction ne devra pas excéder 190 m² d'emprise au sol. Sa hauteur est limitée à 4 mètres.

La délimitation de ces secteurs constructibles prend en compte :

- un principe d'alignement par rapport aux constructions présentes à l'Ouest avec une implantation en haut de parcelle;
- la préservation du cône de vue vers le Nord depuis la voie communale avec une limitation de la hauteur du bâti autorisée et une implantation du bâti en bordure Ouest des parcelles.

Secteur d'implantation obligatoire des constructions futures



Vue du secteur depuis le Nord



Vue du secteur depuis l'Ouest



Photomontage à titre illustratif



Esquisse à titre illustratif Vue du secteur depuis le Sud



Secteur constructible n° 5

Dans ce secteur, il est autorisé la construction d'une unité d'habitation. Cette construction ne devra pas excéder 153 m² d'emprise au sol, elle pourra être élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.

La délimitation de ce secteur constructible prévoit une implantation au Nord-Est de la parcelle et en bordure de la voie de desserte afin de préserver à maxima le milieu naturel (haies, plantations, arbres isolés...).

Secteur d'implantation obligatoire des constructions futures



Vue du secteur depuis l'Est

Vue du secteur depuis l'Est



Photomontage à titre illustratif



Source : Géoportail, PMConsultant

Esquisse à titre illustratif Vue du secteur depuis l'Est



Source : PMConsultant

Secteur constructible n°6

Dans ce secteur, il est autorisé la construction d'une unité d'habitation. Cette construction ne devra pas excéder 160 m² d'emprise au sol, elle pourra être élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.

La délimitation de ce secteur constructible prend en compte :

- un principe d'alignement par rapport aux constructions présentes de part et d'autre ;
- une implantation en milieu de parcelle afin de conserver les boisements situés au Nord et au Sud de la parcelle ;
- la préservation a maxima du milieu naturel (haies, arbres isolés, boisements...).

Secteur d'implantation obligatoire des constructions futures



Vue du secteur depuis l'Est



Vue du secteur depuis l'Est



Photomontage à titre illustratif



Source : Géoportail, PMConsultant

Esquisse à titre illustratif
Vue du secteur depuis l'Est



Source : PMConsultant

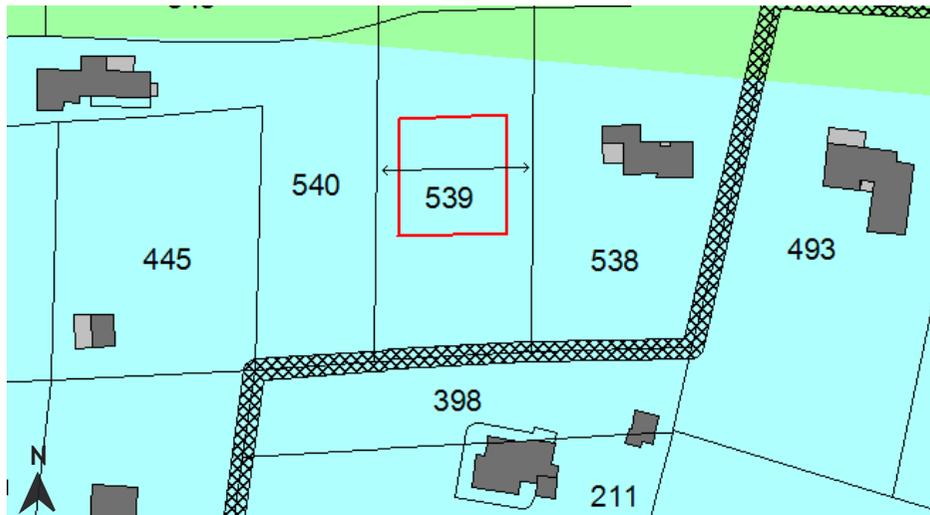
Secteur constructible n°7

Dans ce secteur, il est autorisé la construction d'une unité d'habitation. Cette construction ne devra pas excéder 148 m² d'emprise au sol, elle pourra être élevée d'un étage sur rez-de-chaussée.

La délimitation de ce secteur constructible prend en compte :

- un principe d'alignement par rapport à la construction présente à l'Est ;
- une implantation en milieu de parcelle afin de conserver une marge de recul par rapport aux espaces boisés situés au Nord ;
- la préservation à maxima du milieu naturel (haies, arbres isolés, boisements...).

Secteur d'implantation obligatoire des constructions futures



Vue du secteur depuis le Sud



Vue du secteur depuis le Sud



Photomontage à titre illustratif



Source : Géoportail, PMConsultant

Esquisse à titre illustratif
Vue du secteur depuis le Sud



Source : PMConsultant