



Plan Local d'Urbanisme d'Artignosc sur Verdon

Département du Var

Demande de dérogation concernant la délimitation de «deux zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées» en zone de montagne.

Article L 145-3-III.b du code de l'urbanisme



Consultation de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.

*Dossier présenté en séance du 12 décembre 2014 de la Commission
Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites.*

Avis favorable

LE PLAN LOCAL D'URBANISME D'ARTIGNOSC-SUR-VERDON

La commune Artignosc-sur-Verdon compte 300 habitants en 2014. Elle est située à la limite entre le département des Alpes-de-Haute-Provence et le département du Var (auquel elle est rattachée).

La commune est sous l'influence d'Aups, de Manosque et de Draguignan où travaille la majeure partie de la population.

Les communes d'Aups, Tavernes et Gréoux-les-Bains sont à 20-30 minutes en voiture, l'accès à des communes de plus grande importance telles que Brignoles, Manosque, Draguignan se fait en 45-50 min.

Située entre le lac de Sainte-Croix et le barrage de Quinson, la commune est longée par le Verdon au Nord.

La commune s'inscrit dans un environnement naturel de qualité, en limite du Parc Naturel Régional du Verdon.

La commune d'Artignosc-sur-Verdon a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme en mars 2012 afin de répondre à ses besoins en matière de développement démographique, urbain et économique, tout en préservant son cadre de vie de qualité.

Carte générale de localisation de la commune d'Artignosc-sur-Verdon



LA COMPOSITION URBAINE DE LA COMMUNE D'ARTIGNOSC-SUR-VERDON

Implanté en bordure de plateau sur un éperon rocheux, le village s'est développé à partir du château du XVII^e siècle.

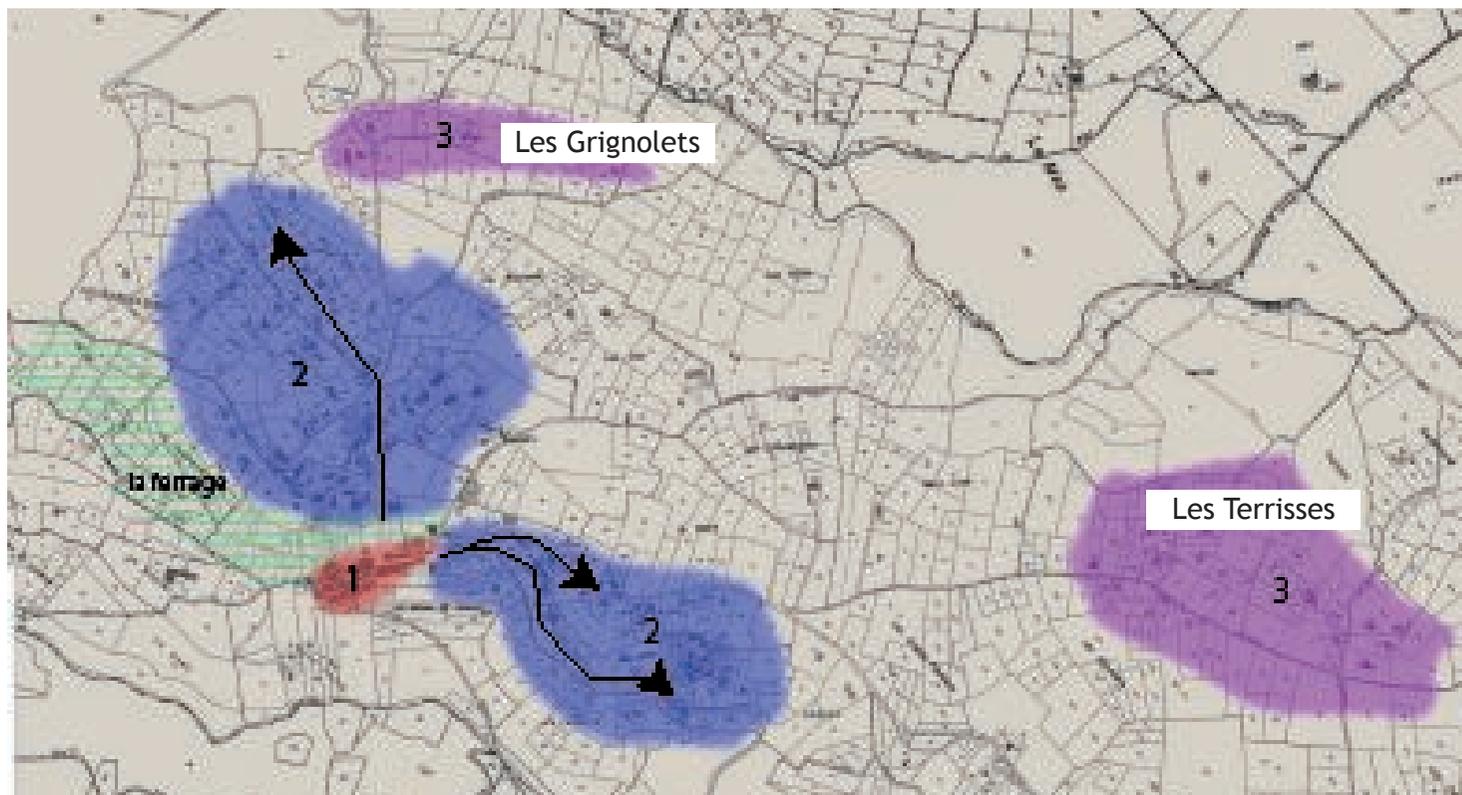
L'urbanisation s'est structurée selon trois modes de développement :

1 - Le tissu urbain dense et continu, correspondant au centre ancien. Cette structure villageoise se retrouve dans la majorité des villages du Bas Verdon.

2 - L'urbanisation contemporaine correspond à l'extension du village. Elle s'est développée essentiellement à la périphérie du village au delà de la Ferrage et particulièrement au lieu dit les Aires ainsi qu'aux abords de la RD 471 du côté de Sous Ville. Ce développement s'est fait sous forme de lotissements, d'habitat individuel souvent discontinu et peu dense.

3 - L'habitat diffus constitué par les lieux-dits, éloignés du centre. L'habitat diffus s'est développé sur du parcellaire d'origine rurale. Il s'étend en bord de plateau proche du lac, sur la pente, le long des chemins vicinaux et dans les secteurs isolés constitués par les lieux dits des **Terrisses et des Grignolets**.

Le développement urbain de la commune d'Artignosc-sur-Verdon



Les secteurs d'habitations des Terrisses et des Grignolets font l'objet de la présente demande de dérogation.

Ils sont initialement classés en zone NB au POS. La commune souhaite permettre, dans le cadre de la mise en oeuvre du PLU, l'urbanisation très limitée et encadrée de quelques parcelles non bâties sur le secteur des Terrisses, ainsi que l'extension mesurée des habitations déjà présentes sur ces deux anciennes zones NB afin de répondre aux besoins des habitants.

Au regard des dispositions réglementaires de la loi Montagne qui s'appliquent sur la commune d'Artignosc-sur-Verdon, ainsi que des évolutions réglementaires récentes (Grenelle 2 et loi ALUR), l'urbanisation même très limitée de ces zones nécessite la délimitation de **deux secteurs d'urbanisation de taille et de capacité d'accueil limitées** (cf. partie contexte réglementaire ci-après).

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

LES POSSIBILITÉS D'URBANISATION EN ZONES A ET N DU PLU EN ZONE DE MONTAGNE AU REGARD DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

L'ouverture à l'urbanisation de secteurs 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.

L'article 157 de la loi ALUR (loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové du 24 mars 2014) ajoute :

- que ces secteurs ne peuvent être créés qu'à titre « exceptionnel » et que l'avis de la CDCEA doit être recueilli sur leur délimitation ;
 - que les constructions isolées situées en dehors de ces secteurs ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, ce qui exclut les agrandissements, même limités et les changements de destination.
- Cette disposition ne s'applique pas aux constructions nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière ou aux constructions des équipements collectifs ou des services publics*

Les STECAL permettent ainsi de donner un peu de souplesse à l'interdiction de construire en zones A et N des PLU, en permettant une évolution des bâtiments existants ou en organisant notamment des « zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées » prévues par la loi Montagne.

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 ;
- 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 deux secteurs d'urbanisation de taille et de capacité d'accueil limitées afin :

- de terminer l'urbanisation existante de façon adaptée, en limitant les potentialités de constructions nouvelles sur le secteur des Terrisses ;
- de permettre l'extension mesurée des habitations existantes dans les secteurs des Terrisses et des Grignolets.

1. SECTEUR D'HABITATIONS DES TERRISSES

Le secteur d'habitations des Terrisses fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dans le projet de PLU qui reprend les éléments de présentation, ainsi que les principes d'aménagement décrits ci-après.

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

1.1.1 - LOCALISATION DU SECTEUR D'HABITATIONS DES TERRISSES

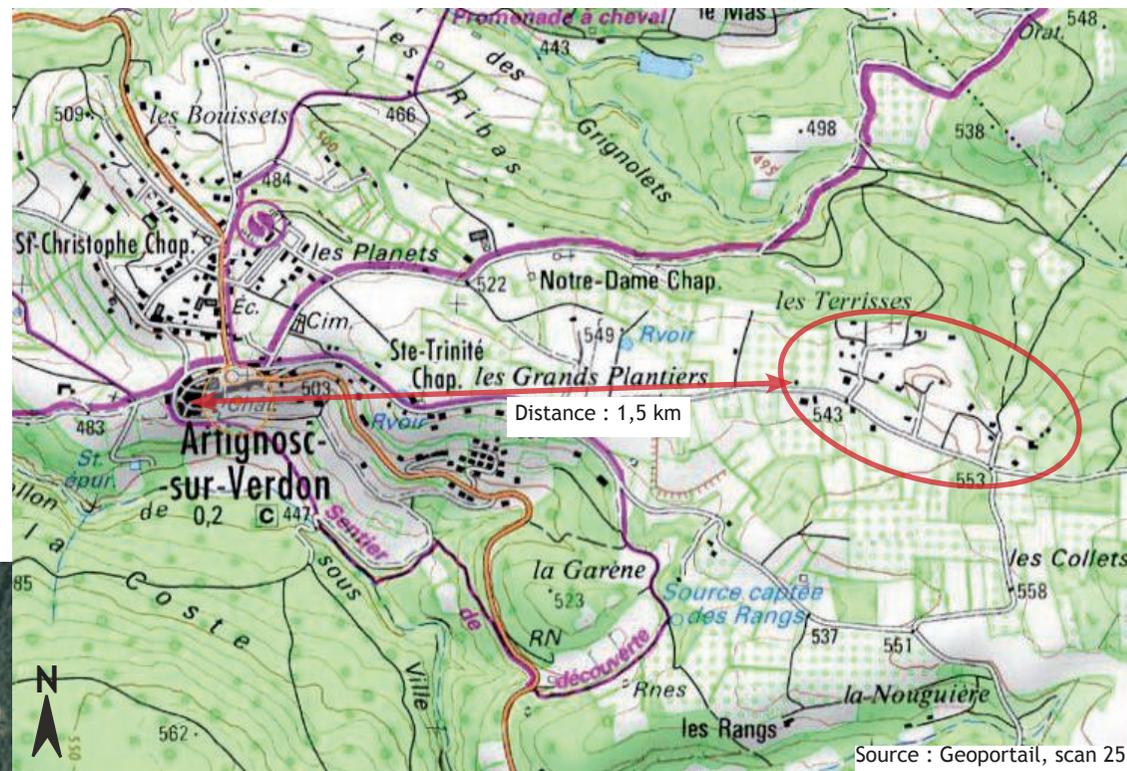
Le secteur d'habitations des Terrisses est situé à 1,5 kilomètres à l'Est du noyau villageois. Un vaste plateau agricole se trouve entre ces deux entités urbaines.

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



Source : Geoportail, scan 25

Vue aérienne du secteur d'habitations des Terrisses



1 Anciennes fermes agricoles restaurées

Source : Geoportail, orthophoto



Source : PMConsultant

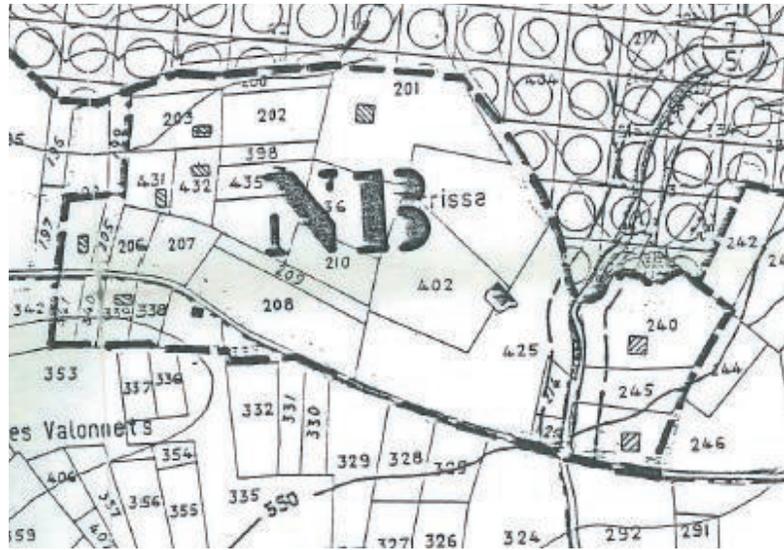


Anciennes fermes agricoles restaurées

1.1.2 - 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

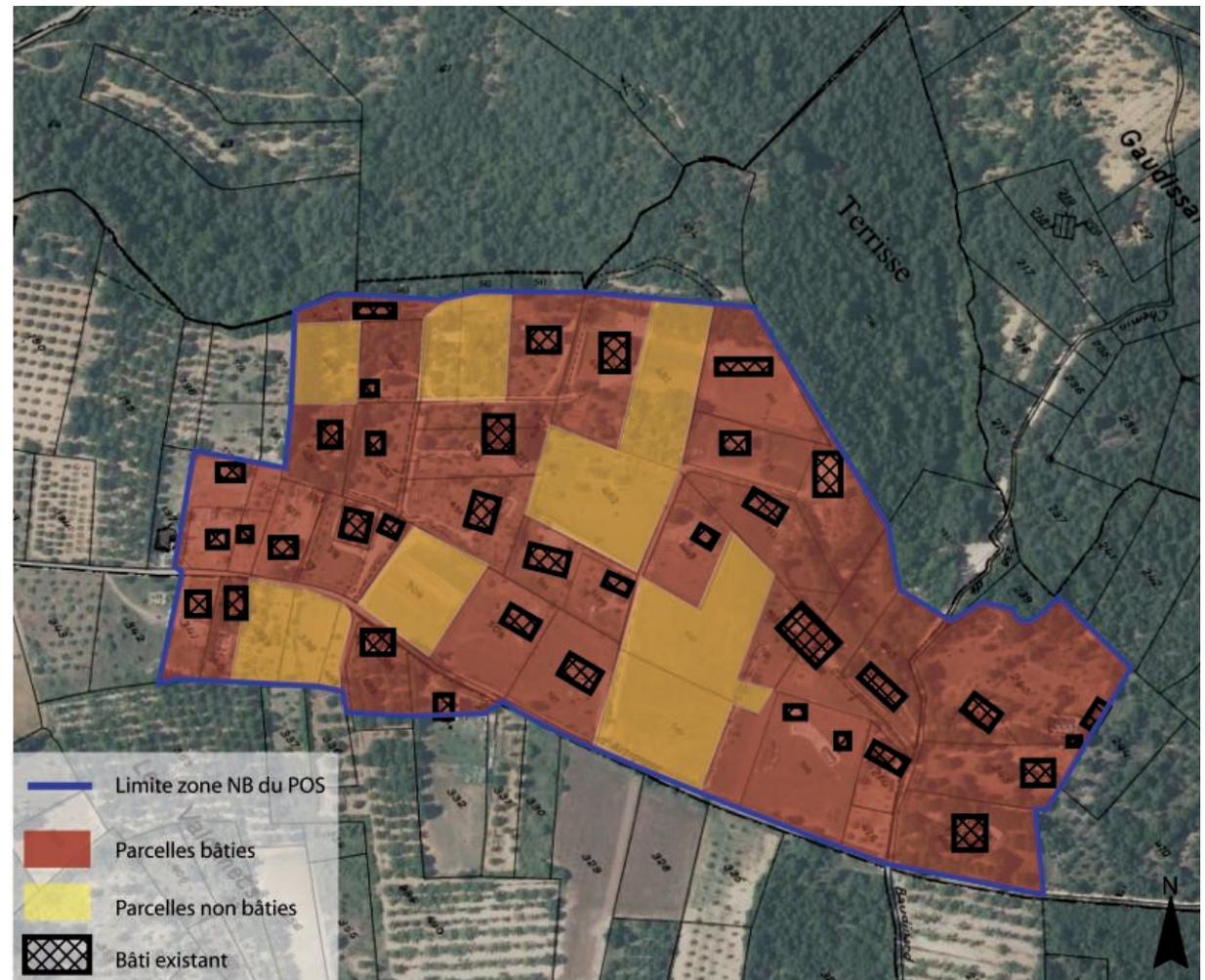


Le secteur d'habitations des Terrisses s'est urbanisé de façon progressive, dans le cadre du POS, par un zonage spécifique NB permettant en zone naturelle la construction d'habitations dans des conditions minimales de taille de parcelles (4000 m²).

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



Source : Geoportail, PMConsultant

1.1.3 - UNE LOGIQUE AU REGARD DE L'URBANISATION EXISTANTE

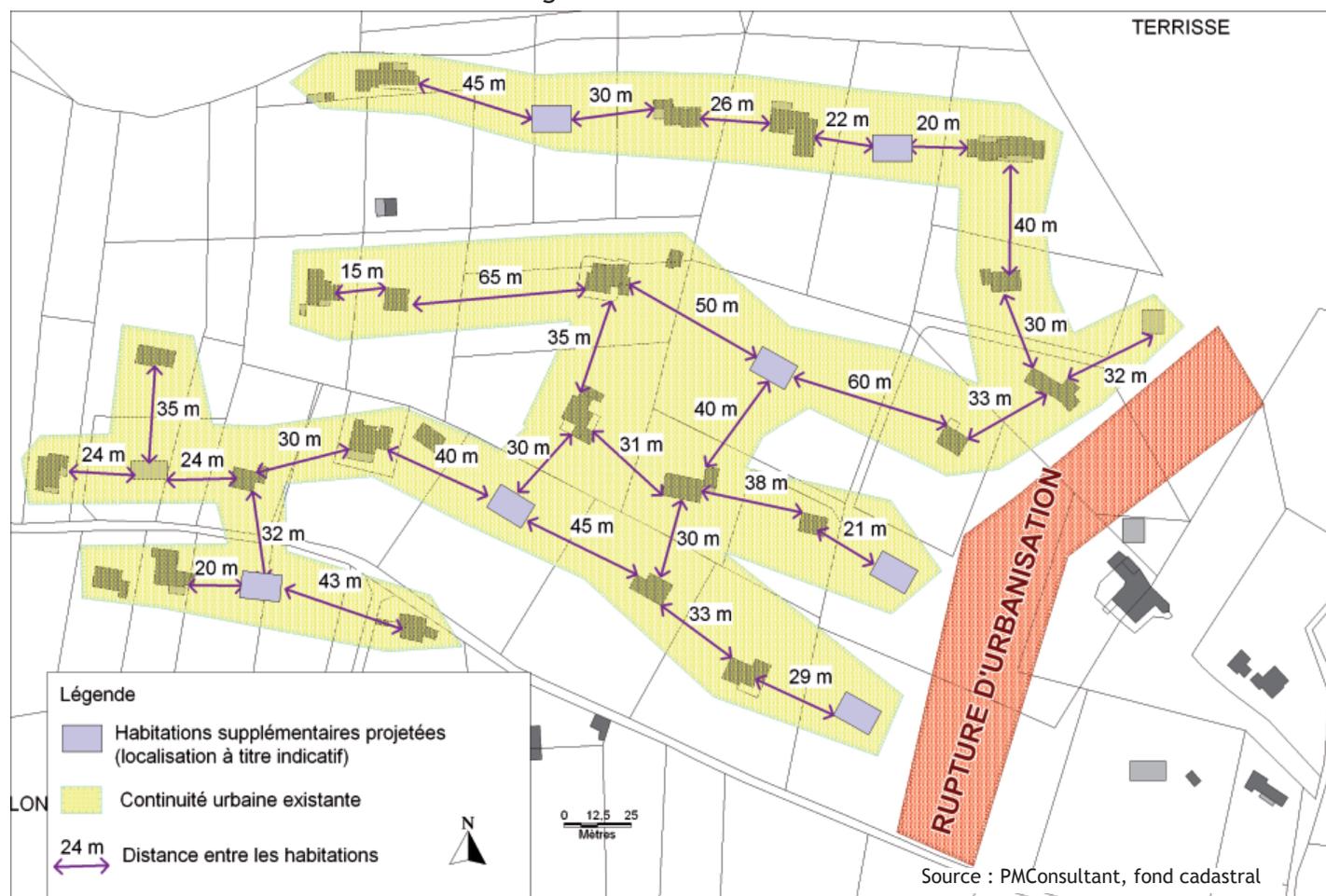
Malgré une densité urbaine faible (ancienne zone NB du POS), les constructions sur le secteur d'habitations des Terrisses se sont implantées de manière relativement groupée. La distance entre deux constructions est comprise entre 15 et 65 mètres, et se situe en moyenne autour de 30 mètres.

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

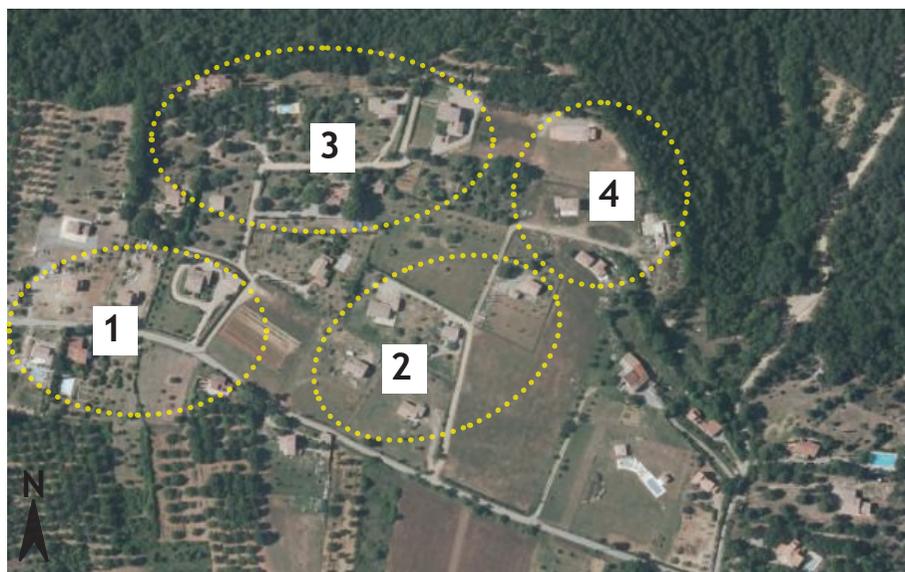


Typologie de l'habitat existant

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. Elle 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

1.1.4 - 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.

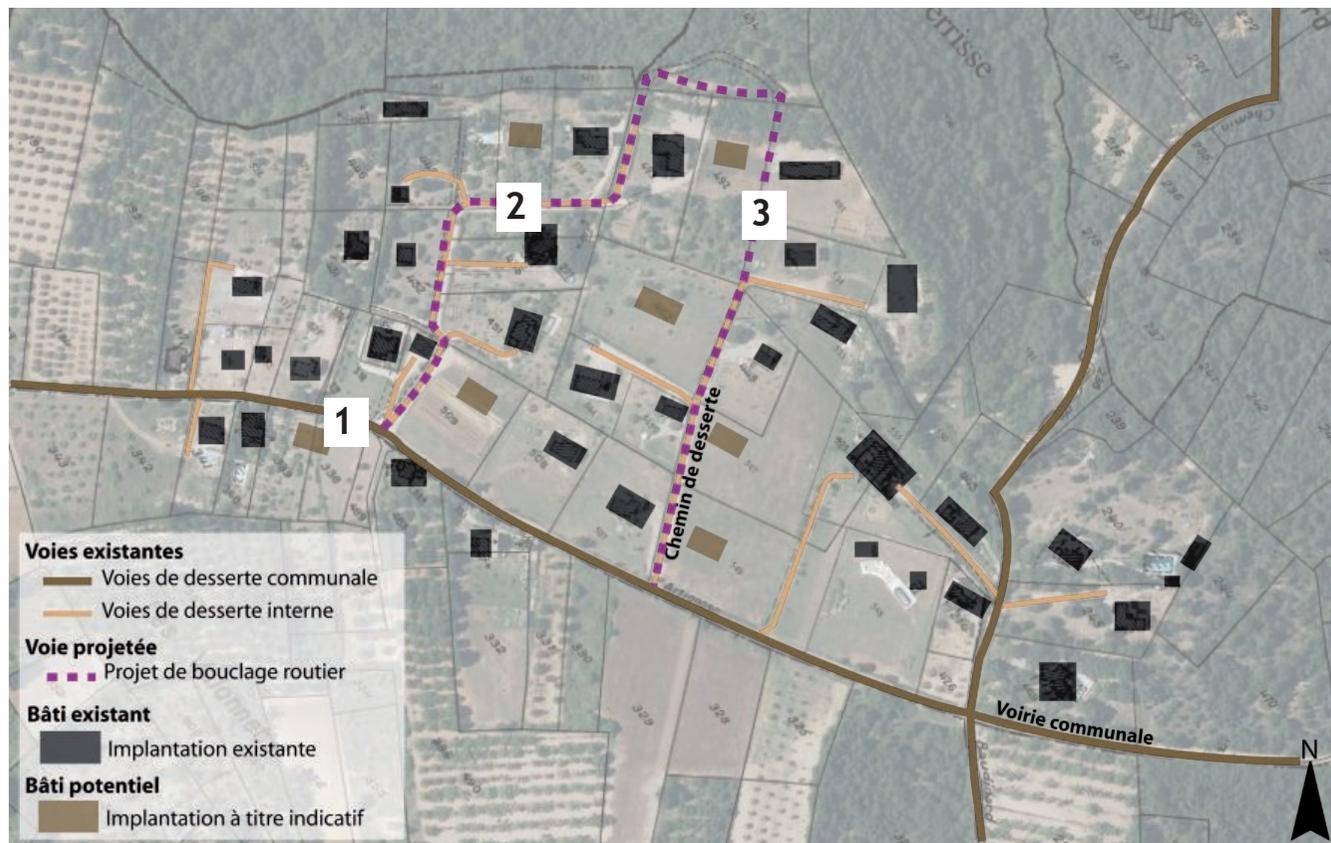
L'urbanisation limitée de ce secteur ira de paire avec une structuration du réseau de desserte viaire interne à la zone d'habitations.

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



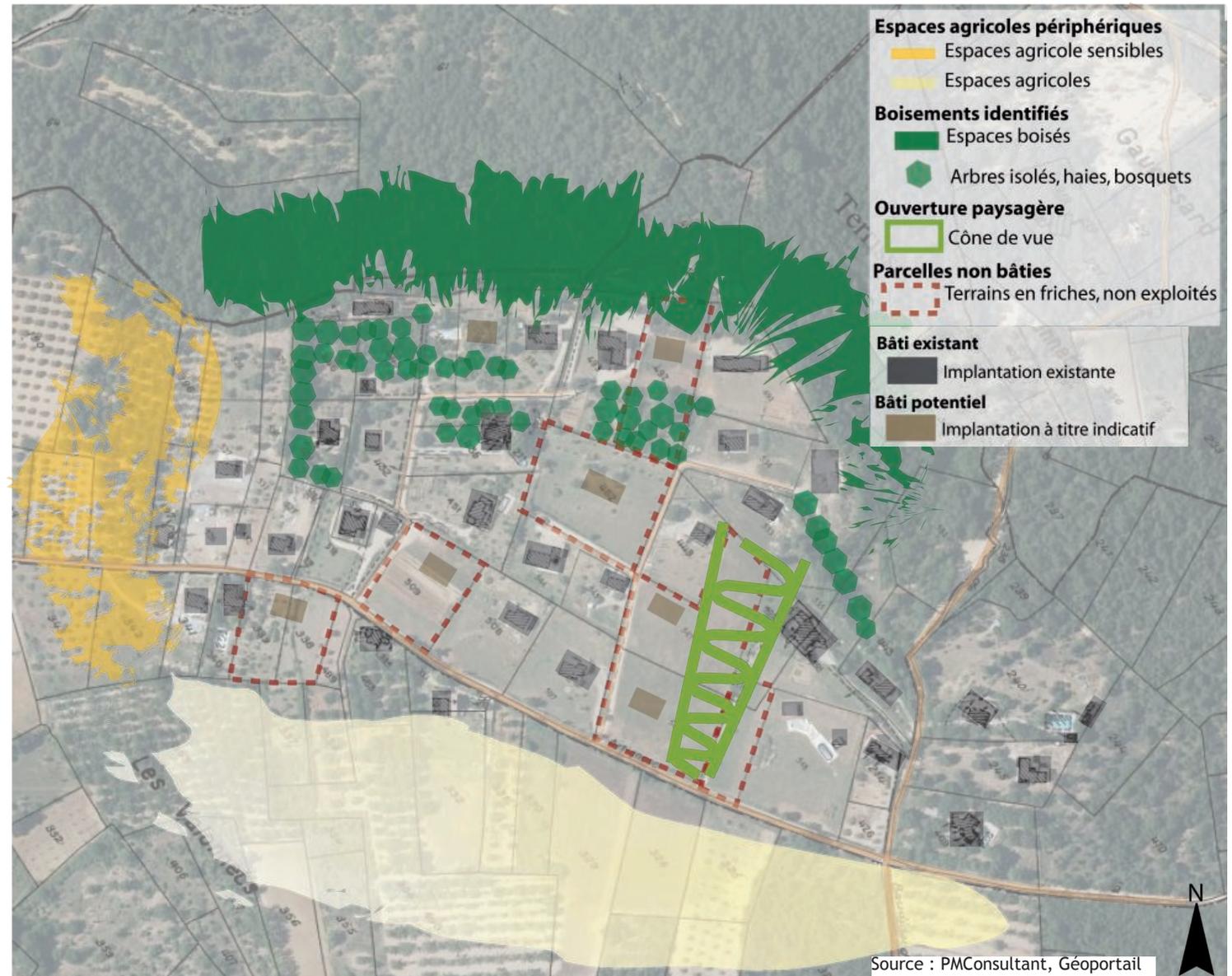
Source : PMConsultant

1.1.5 - 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 ;

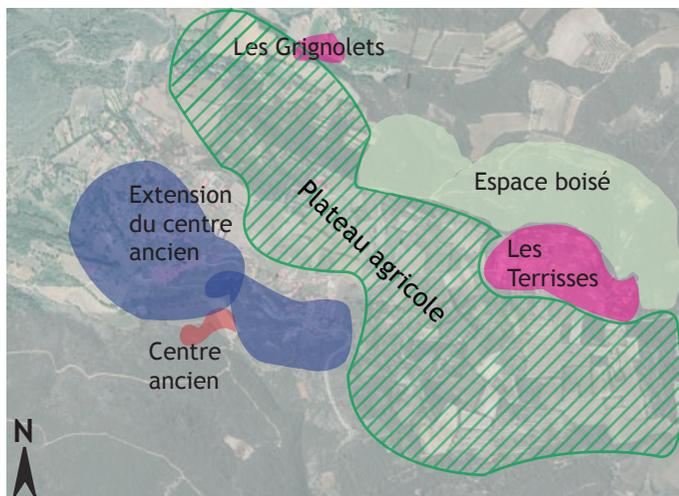
Carte de synthèse des enjeux environnementaux, paysagers et agricoles



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

1.2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT DÉCRITS DANS L'OAP RELATIVE AU SECTEUR DES TERRISSES

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. Celle-ci devra être réalisée en continuité de l'existant et 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 :

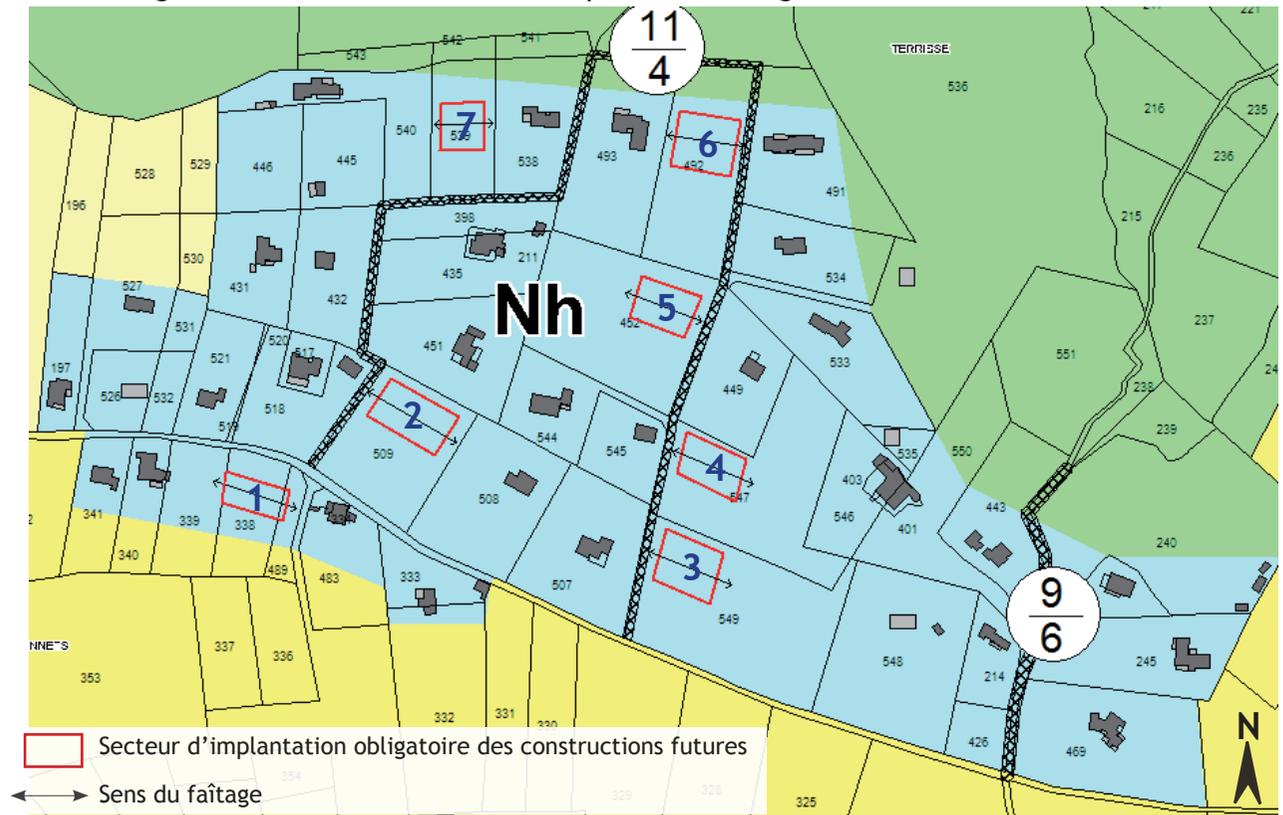
- des continuités urbaines existantes ;
- de la protection des terres agricoles ;
- de la préservation des paysages ;
- de la préservation du milieu naturel et de la biodiversité ;
- de la protection contre les risques naturels ;

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%

* Hauteur maximale des constructions mesurée à l'égoût du toit

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...).

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. La partie maçonnée des clôtures est limitée à 1 mètre maximum.

Le sens prioritaire du faitage 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.

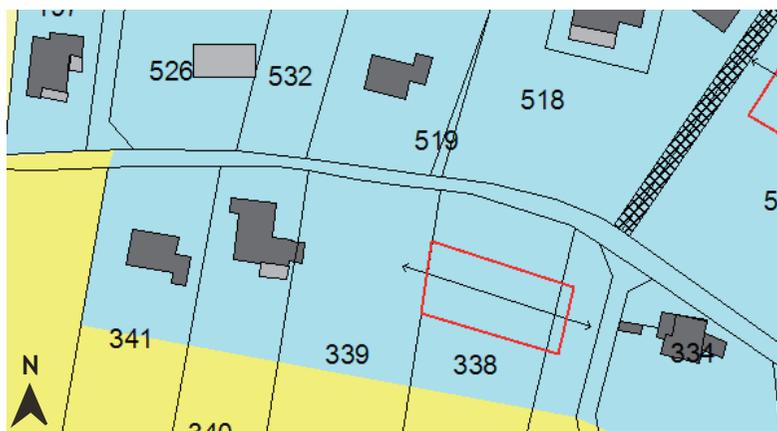
Secteur constructible n° 1

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



Esquisse à titre illustratif
Vue depuis la voirie communale



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



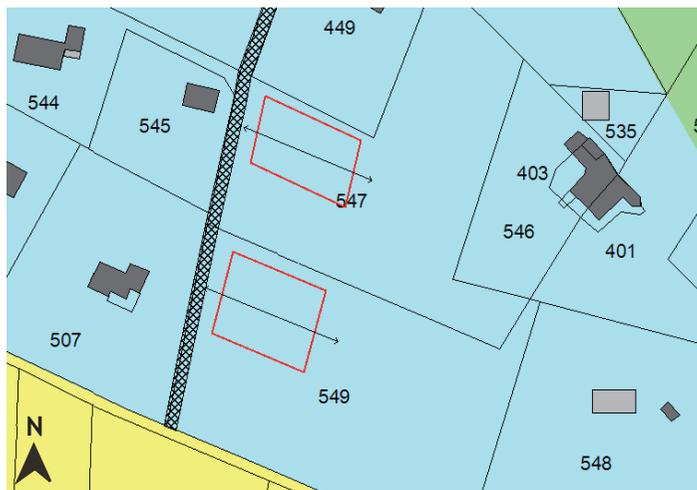
Secteurs constructibles n° 3 et 4

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



Source : Géoportail, PMConsultant

Esquisse à titre illustratif
Vue du secteur depuis le Sud



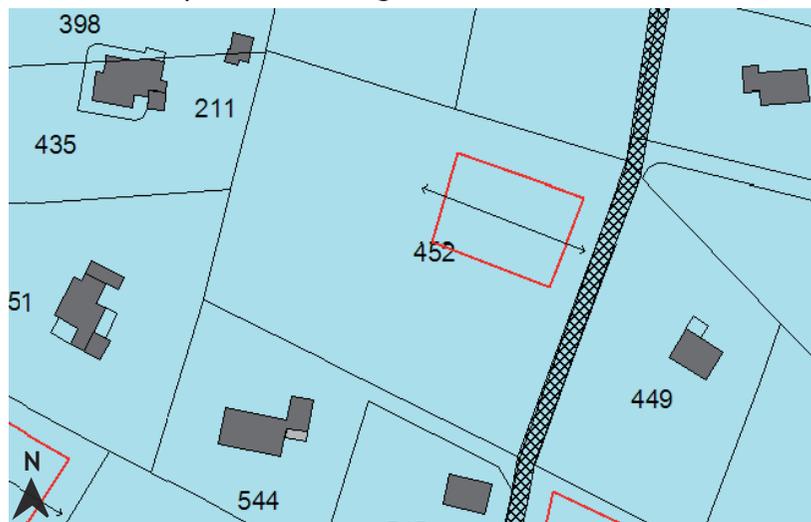
Source : PMConsultant

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



Esquisse à titre illustratif Vue du secteur depuis l'Est



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

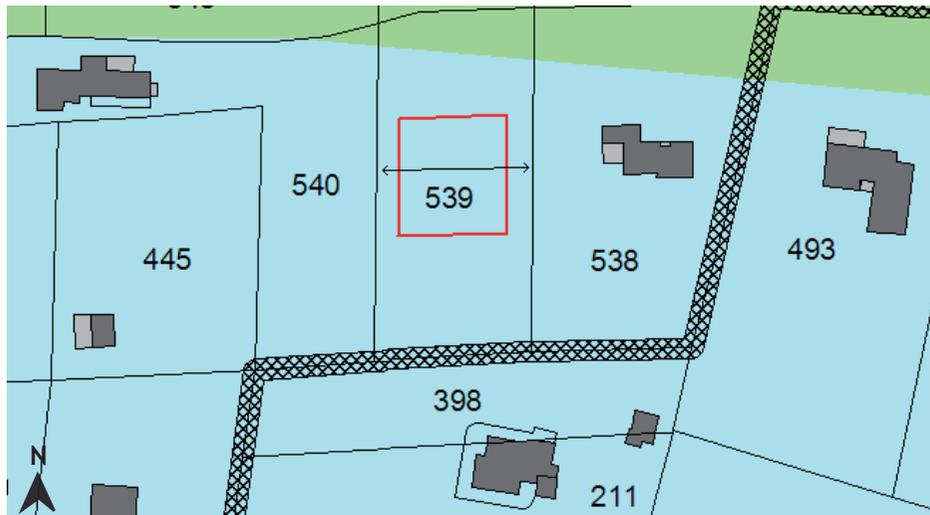
Secteur constructible n°7

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

2. SECTEUR D'HABITATIONS DES GRIGNOLETS

2.1 - LOCALISATION ET PRÉSENTATION DU SECTEUR D'HABITATIONS DES GRIGNOLETS

2.1.1 - LOCALISATION DU SECTEUR D'HABITATIONS DES GRIGNOLETS

Le secteur d'habitations des Grignolets est situé à 1,2 kilomètres au Nord du noyau villageois. Un vaste plateau agricole se trouve entre ces deux entités urbaines.

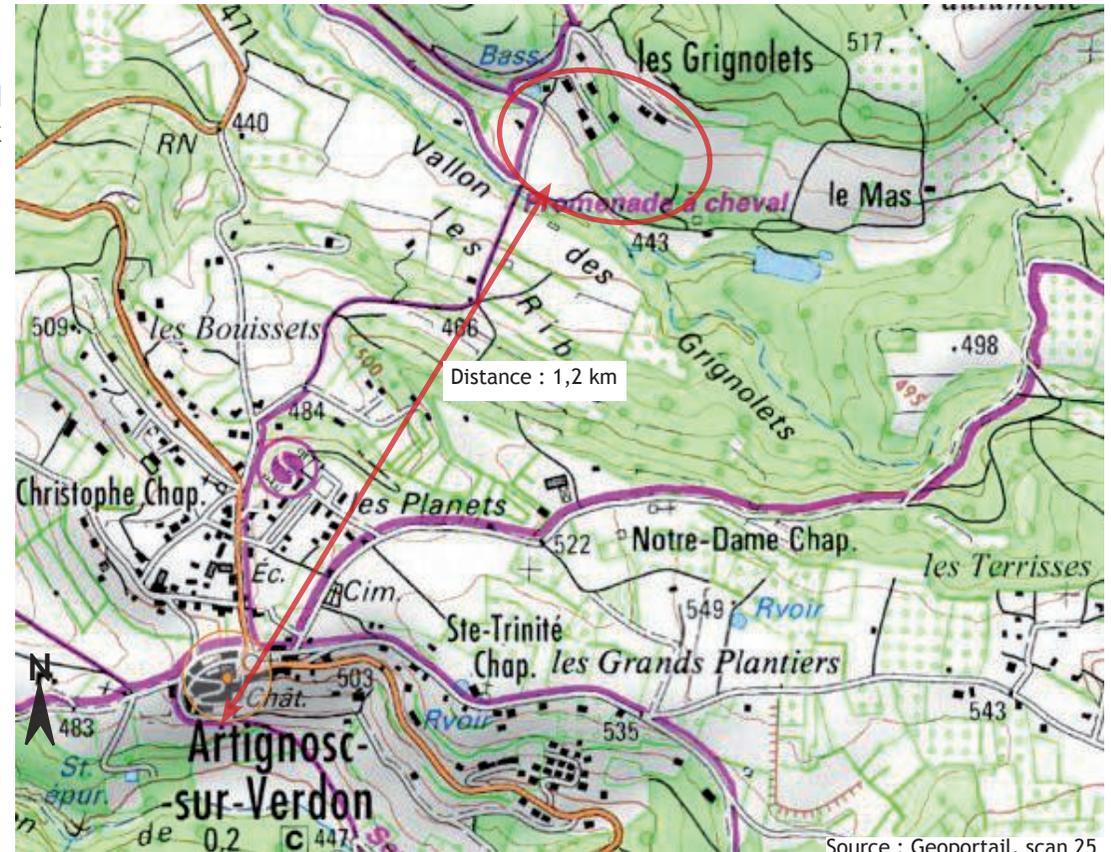
Une urbanisation pavillonnaire peu dense s'est progressivement implantée sur ce site qui compte aujourd'hui 11 habitations.

Vue aérienne du secteur d'habitations des Grignolets



Source : Geoportail, orthophoto

Carte générale de localisation du secteur d'habitations des Grignolets



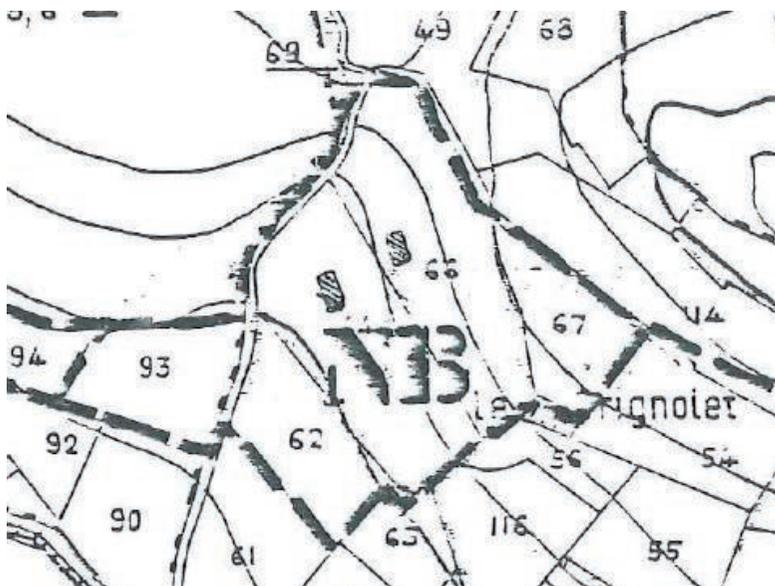
Source : Geoportail, scan 25



2.1.2 - UN SECTEUR DÉJÀ URBANISÉ A MAINTENIR EN L'ÉTAT

UNE ANCIENNE ZONE NB AU POS DÉJÀ URBANISÉE

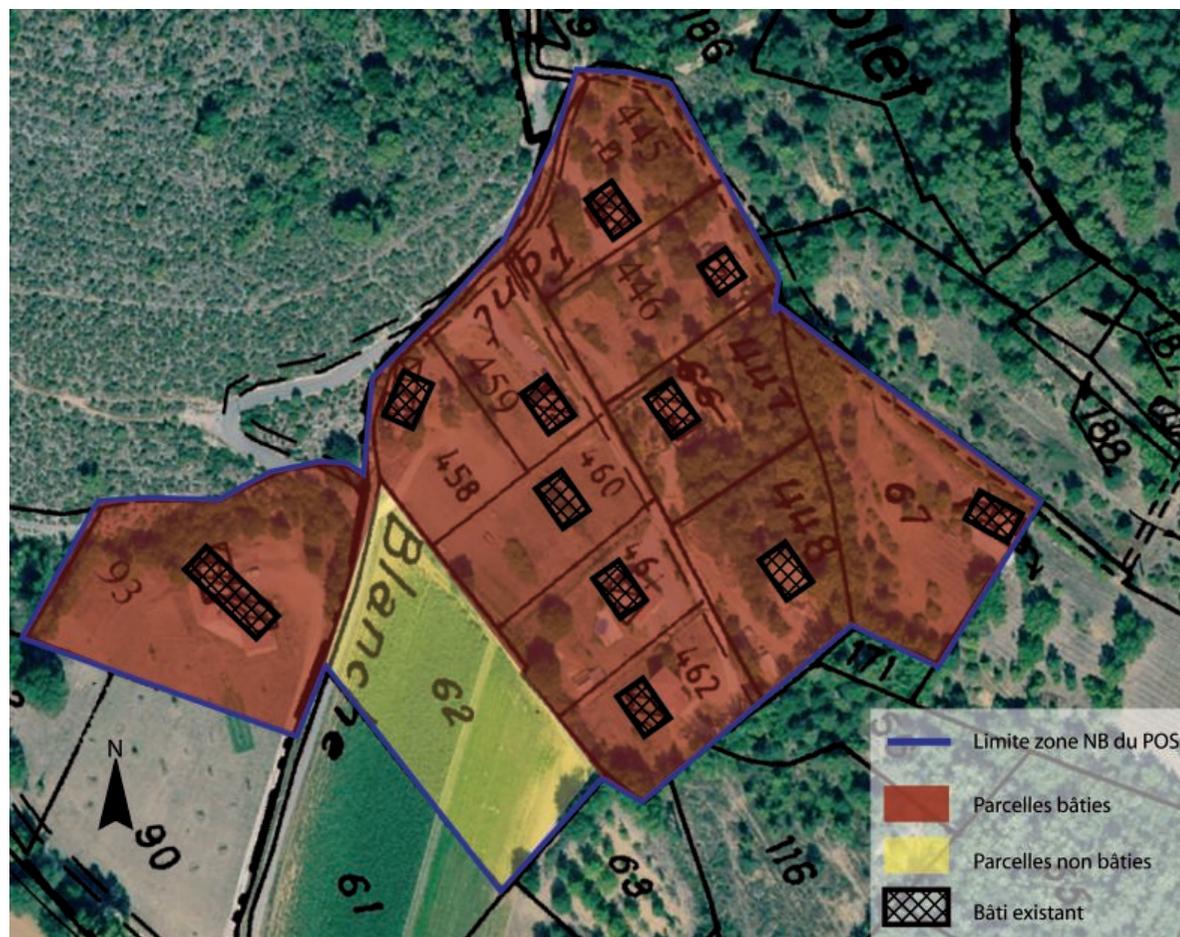
Extrait du plan de zonage du POS de 1996



Le secteur d'habitations des Grigolets 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).

11 habitations sont aujourd'hui présentes sur la zone. Seule 1 parcelle n'est pas construite. Cette parcelle agricole non bâtie se situe au Sud de l'enveloppe urbaine existante, et représentent une superficie de 4 800 m².

État des lieux du parcellaire bâti et non bâti sur le secteur des Grigolets



Source : Geoportail, PMConsultant

2.2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le secteur des Grignolets a été classé en zone Nh dans le zonage du PLU. Cette zone Nh de 2,7 hectares a uniquement pour vocation de permettre l'extension mesurée des habitations existantes. Celle-ci devra être réalisée en continuité de l'existant et dans une limite de 30% de surface de plancher supplémentaire.

Aucune construction d'habitation nouvelle n'est autorisée dans le secteur des Grignolets. La dernière parcelle non bâtie a été reclassée en zone agricole du PLU.

L'objectif est bien de donner un peu de souplesse en permettant uniquement l'évolution du bâti existant afin de répondre aux éventuels besoins d'agrandissement des familles en place.

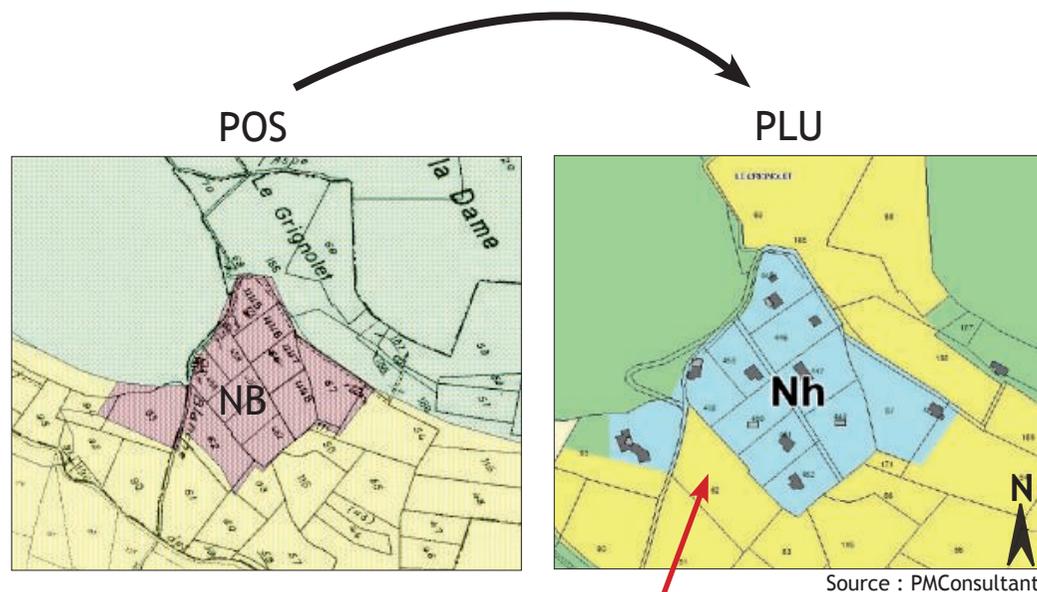
Dans la mesure où aucune construction nouvelle n'est autorisée, la délimitation de ce secteur Nh ne remet pas en cause les principes de :

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

Les extensions mesurées des habitations existantes n'auront pas d'impact significatif sur leur environnement immédiat (paysager ou environnemental) dans la mesure où :

- elles devront être réalisées en continuité du bâti existant;
- elles sont limitées à 30% de surface de plancher supplémentaire. *L'extension pourra se réaliser en une ou plusieurs phases, mais la surface de plancher totale ne devra pas excéder la surface de plancher initiale augmentée de 30%.*

Proposition de reclassement en zone Nh du secteur des Grignolets



Reclassement en zone agricole de la seule parcelle non bâtie

