

Commune de LA VERDIERE

6 place de la Mairie, 83560 LA VERDIERE

Tél : 04 94 04 12 10 / Fax : 04 94 04 19 73

Email : mairiedelaverdiere@wanadoo.fr



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA VERDIERE (83)



3. LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dates :

Elaboration du PLU prescrite par DCM du 29/07/2014

Entrée en vigueur du RNU le 27/03/2017

PLU arrêté par DCM du

PLU approuvé par DCM du

DCM : Délibération du Conseil Municipal

PLU : Plan Local d'Urbanisme

RNU : Règlement National d'Urbanisme

DOCUMENT DE CONCERTATION - 12/11/2018



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



SOMMAIRE

La procédure	2
Partie législative du Code de l'urbanisme	2
Partie réglementaire du Code de l'urbanisme.....	2
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	3
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser	6
La prise en compte de la pollution nocturne	7
Intérêt de la démarche	7
Recommandations et prescriptions à mettre en œuvre	7
Orientations sectorielles.....	9
La greffe urbaine du village en zone UA	9
La zone AUA d'entrée de ville sur Saint Eloi.....	11
<i>Présentation</i>	11
<i>Prescriptions</i>	12
La zone AUB Chemin de la Mourotte.....	17
<i>Présentation du site</i>	17
<i>Les prescriptions</i>	18
La zone AUC du lieudit La Mourotte.....	21
<i>Les prescriptions</i>	22
La zone AUT à vocation touristique route de Varages.....	23
<i>Présentation du site</i>	23
<i>Les prescriptions</i>	26
Dispositions portant sur les transports et les déplacements.....	27
Schémas d'aménagement et précisions sur les principales caractéristiques des voies et espaces publics.....	27
Les continuités piétonnes	27





La procédure

Partie législative du Code de l'urbanisme

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise que les orientations d'aménagement et de programmation **comprennent**, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, **des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements**.

A noter qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent également les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 (article L.151-6 du Code de l'Urbanisme). La Verdrière n'est pas concerné par ce cas de figure.

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise que les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** notamment :

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

Partie réglementaire du Code de l'urbanisme

L'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme précise :

Les orientations d'aménagement et de programmation **par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement** garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

L'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Enfin, l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme précise :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 **dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires** garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale ;
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;
- 4° Les besoins en matière de stationnement ;
- 5° La desserte par les transports en commun ;
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont le débat sur les orientations générales a eu lieu le 29 juin 2016.

Pour rappel, ce PADD se structure de la manière suivante :

- **Orientation 1 : Préserver la biodiversité locale**
 - Objectif 1.1 : Renforcer la trame verte du territoire
 - Protéger les espaces naturels sur le territoire (espaces de biodiversité et corridors écologiques)
 - Protéger les espaces naturels limitrophes de La Verdière
 - Sauvegarder la richesse faunistique et floristique, notamment en agglomération
 - Objectif 1.2 : Protéger et valoriser la trame bleue du territoire
 - Protéger les cours d'eau du territoire
 - Sauvegarder les zones humides
 - Valoriser les éléments hydrauliques ponctuels
- **Orientation 2 : Valoriser le cadre de vie local**
 - Objectif 2.1 : Sauvegarder et valoriser le caractère patrimonial du village et ses alentours boisés
 - Requalifier le village pour une mise en valeur de ce patrimoine remarquable
 - Valoriser le château, élément identitaire majeur





- Préserver et valoriser la ceinture verte autour du village
- Objectif 2.2 : Préserver l'intégrité du hameau de La Mourotte
 - Veiller à l'intégrité du hameau originel
 - Valoriser les abords du hameau de la Mourotte
- Objectif 2.3 : Protéger le patrimoine disséminé sur la commune
 - Préserver le patrimoine religieux sur la commune
 - Valoriser le patrimoine agricole de la commune
 - Sauvegarder autant que possible les éléments patrimoniaux diversifiés répartis sur l'ensemble du territoire
- Objectif 2.4 : Valoriser les paysages locaux
 - Conforter le développement urbain autour du village (principalement) et de La Mourotte (de manière mesurée) tout en veillant à l'intégration paysagère des futurs projets
 - Préserver l'ambiance agricole le long des principales voies de communication (éviter la fermeture des milieux)
 - Conforter les coteaux boisés alentours, arrières plans paysagers de qualité
 - Préserver les cônes de vue les plus emblématiques vers le village, le château et la Mourotte
- Objectif 2.5 : Eviter les pollutions et prendre en compte la santé publique
 - Préserver la qualité de l'air
 - Lutter contre la pollution des sols et veiller à l'intégrité des sols et sous-sols de la commune
 - Réduire l'émission de gaz à effet de serre et lutter contre le réchauffement climatique
- **Orientation 3 : Assurer un développement économique harmonieux**
- Objectif 3.1 : Développer une activité agricole de qualité et tendre vers l'auto-suffisance
 - Protéger les terres agricoles
 - Soutenir autant que possible les exploitants agricoles dans leurs projets
- Objectif 3.2 : Promouvoir un développement touristique raisonné
 - Renforcer l'attractivité du village et du château
 - Favoriser la découverte du territoire
 - Promouvoir une offre diversifiée d'hébergement touristique :
- Objectif 3.3 : Conforter l'activité commerciale, artisanale et de services sur le territoire
 - Conforter le village au cœur du développement touristique, commercial et de services de la commune
 - Prendre en compte les besoins des activités artisanales et de services situés en agglomération





- **Orientation 4 : Répondre aux besoins en logement dans un souci d'économie foncière et de développement raisonné et cohérent**
 - Objectif 4.1 : Définir une croissance démographique et bâtie cohérente au regard des équipements disponibles
 - Viser une croissance démographique raisonnée sur le territoire
 - Diversifier l'offre en logements pour répondre au mieux aux besoins à venir en la matière
 - Objectif 4.2 : Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain
 - Tenir compte du parc existant
 - Augmenter les densités à venir des projets pour limiter la consommation foncière sur le territoire
 - Centrer l'offre de logements autour du village (renforcer la centralité urbaine) et conforter quelque peu le hameau de La Mourotte
 - Objectif 4.3 : Mettre à niveau les équipements au regard des besoins existants et à venir
 - Répondre aux besoins des habitants en matière d'équipements publics
 - Renforcer la desserte par les réseaux
 - Objectif 4.4 : Améliorer les déplacements et circulations sur le territoire
 - Conforter les circulations douces du quotidien et les transports en commun
 - Améliorer la circulation routière





Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser

L'ouverture des zones à urbaniser est conditionnée à plusieurs interventions :

- AUA et AUB : Définition d'aménagements d'ensemble sur toute ou partie des zones
- AUC : Création d'une nouvelle station d'épuration
- AUD : Mise en place de réseaux nécessaires (dont assainissement autonome) en fonction du projet

Pour la zone à urbaniser 2AU, la dépollution des sols est un prérequis avant toute étude du site et une modification du PLU.

<i>Nom de la zone à urbaniser</i>	<i>Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation</i>
AUA sous RD 30 - Les Cèdres	Entre 2 et 9 années (2021 à 2030)
AUB chemin de La Mourotte	Entre 2 et 9 années (2021 à 2030)
AUC lieudit La Mourotte	Entre 5 et 9 années (2024 à 2030)
AUD ancienne déchetterie	Entre 5 et 9 années (2024 à 2030)
2AU - Les Cèdres	Entre 5 et 9 années (2024 à 2030)





La prise en compte de la pollution nocturne

Intérêt de la démarche

La lumière artificielle nocturne a des conséquences non seulement sur l'observation du ciel étoilé mais aussi sur les écosystèmes : rupture de l'alternance jour-nuit essentielle à la vie, modification du système proie-prédateur, perturbation des cycles de reproduction, perturbation des migrations, etc.

Ces impacts négatifs sur les espèces sont déjà bien connus et documentés. En revanche, l'impact spécifique sur le déplacement des espèces reste peu connu. Quelques études permettent néanmoins d'identifier des conséquences possibles d'un excès d'éclairage nocturne artificiel (modification des déplacements, isolement, collisions, etc.).

La pollution lumineuse constitue une « barrière » dans le sens où elle crée un morcellement de la composante « nuit » (« mitage » du noir par la lumière). Par ailleurs, dans la mesure où les points lumineux s'additionnent, la lumière émise peut au final être appréhendée comme une infrastructure, immatérielle, source de fragmentation.

Recommandations et prescriptions à mettre en œuvre

En zones U et AU, il s'agit de prendre en compte plusieurs préconisations :

- Eclairer si nécessaire :

Avant toute démarche, il convient de se positionner sur l'utilité et l'efficacité même des sources lumineuses. Celles en trop grand nombre seront supprimées. Diffuser la quantité de lumière suffisante en adaptant le type et la puissance de l'ampoule permet souvent des économies d'énergie.

- Eclairer quand c'est nécessaire :

L'installation d'horloges astronomiques permet d'optimiser les heures d'éclairage et d'extinction en fonction des heures réelles de coucher et de lever du soleil. Cette sobriété lumineuse peut s'accompagner d'une extinction totale ou partielle en milieu de nuit.

- Eclairer où c'est nécessaire :

L'orientation du flux lumineux doit être soignée afin de n'éclairer que la surface utile. En minimisant les déperditions lumineuses, les nuisances comme l'éblouissement ou l'éclairage inutile des milieux environnants sont mieux contrôlées. Cela passe par la définition des besoins et le choix du matériel adapté.

La mise en place d'une horloge astronomique pour une extinction en deuxième partie de nuit permet jusqu'à 45% d'économie d'énergie.

- Utiliser le matériel adéquat :

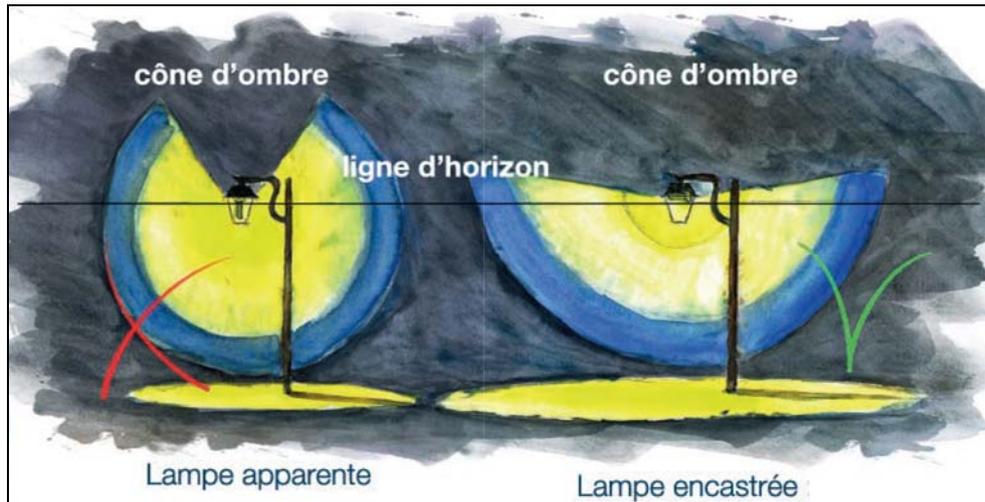
La hauteur et l'espacement des candélabres doivent être choisis en fonction des besoins réels de la voie à éclairer et du type de lampe utilisé. Un linéaire de lampes peut constituer une barrière pour la vie nocturne tout autant que des candélabres trop espacés peuvent créer des alternances de zones d'ombre dangereuses pour la circulation.

Pour information, une lampe apparente induit une énergie utile de 65% et une énergie perdue de 35%. Au contraire, une lampe encastrée génère une énergie utile de 92% pour seulement 8% d'énergie perdue.





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Exemples de cônes d'ombre selon la lampe (source : PNR Préalpes d'Azur)



Exemple d'éclairage avant et après travaux dans le PNR du Lubéron (second niveau bien moins impacté)

- Raisonner durablement :

A l'image d'autres technologies ou produits de consommation, les lampes résultent d'un cycle de vie complet : fabrication, utilisation, recyclage. Cet aspect est aussi à prendre en compte en choisissant des lampes ayant aussi l'impact global le plus faible.



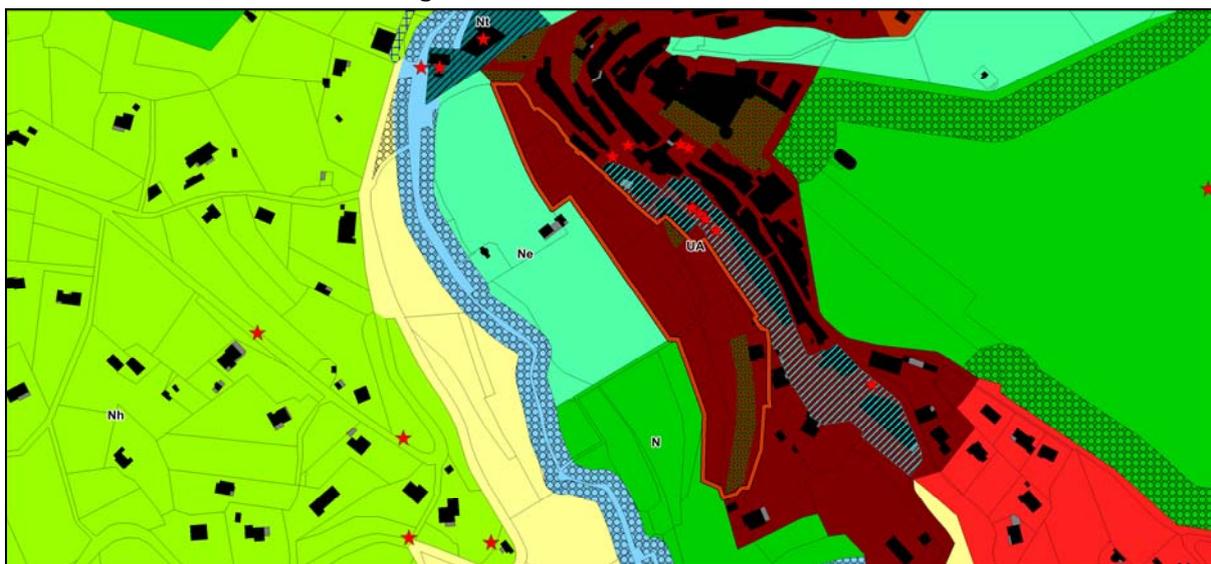


Orientations sectorielles

La greffe urbaine du village en zone UA

La zone urbaine UA du village est pour partie inscrite dans une pente qui descend jusqu'aux équipements collectifs situés le long du Vallon du Pont (stade, boulodrome, station d'épuration, stationnement, etc.).

Si le secteur Ne (dévolu aux équipements collectifs légers) ne pose pas question pour l'heure, la greffe urbaine de la zone UA se doit d'être parfaitement réussie au risque de dénaturer la silhouette du village.



Zone UA à l'ouest du village au PLU

Dans ce secteur, toute demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

La présente orientation d'aménagement impose, en sus des prescriptions propres à la zone UA (notamment sur l'aspect extérieur des façades), et des prescriptions établies par l'UDAP 83, les mesures suivantes :

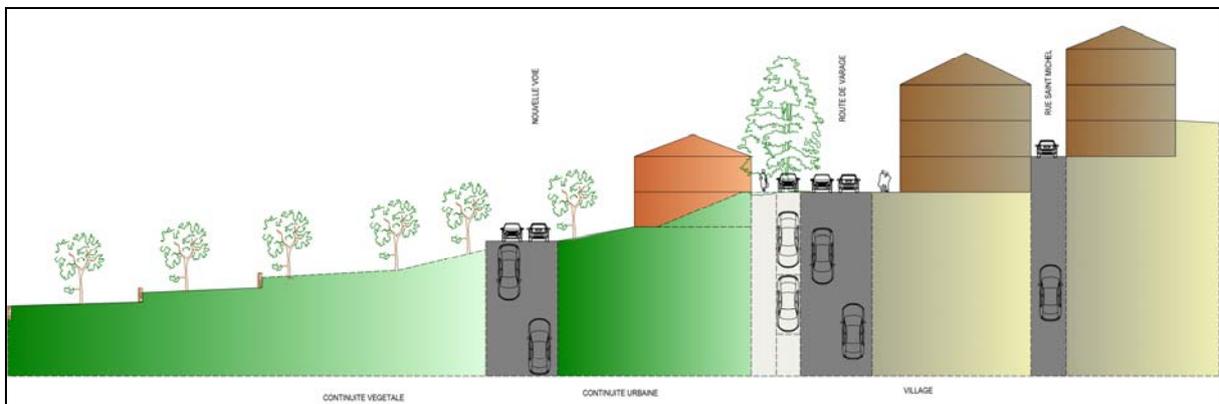
- La typologie urbaine sera constituée de maisons de villages (soit des appartements, soit des villas individuelles accolées les unes aux autres)
- La hauteur doit être calculée du point le plus bas d'un terrain. Elle ne pourra dépasser les 7 m à l'égout du toit pour les parcelles situées au sud de la route de Varages
- Le linéaire des façades ne peut dépasser 30 m (environ 3 habitations successives). Au-delà, il faut un espace minimum de 4 m avec les prochaines constructions pour éviter un linéaire bâti trop important ou un décrochement d'au moins 3 m en profondeur des façades
- Des décrochements de toiture sont conseillés (1 à 2 m suffisent) d'une habitation à une autre pour créer des discontinuités visuelles dans la masse bâtie
- Les bâtiments se situeront le plus au nord possible des parcelles pour dégager des espaces en jardin vers le sud
- Une voie de desserte interne (routière en sens unique ou piétonne) pourra s'inscrire en parallèle des restanques existantes (inscription dans la pente)
- Les abords ouest et est devront privilégier les espaces paysagers non bâtis



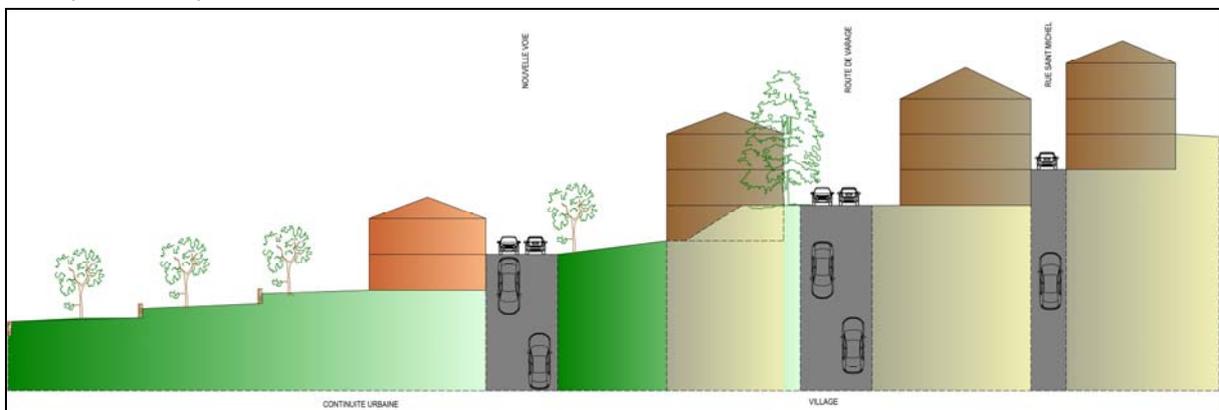
Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Exemple de scénario d'implantation



Exemple de coupe n°1



Exemple de coupe n°2

A venir : insertion paysagère avec vue depuis chemin d'Hermet (décembre 2018)

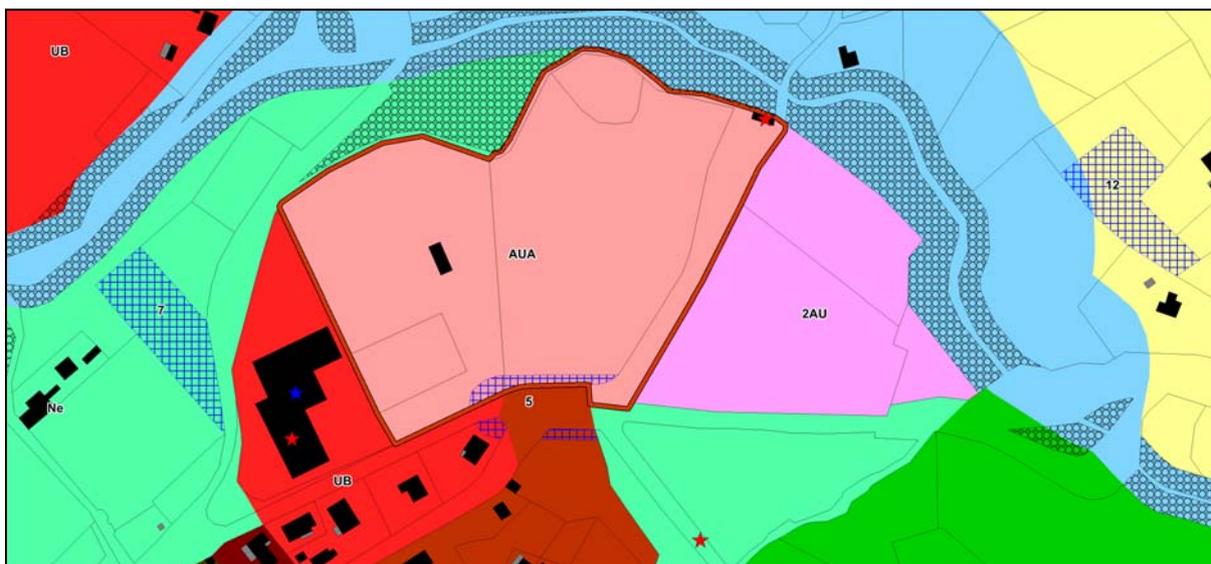




La zone AUA d'entrée de ville sur Saint Eloi

Présentation

En entrée de ville Est, le long de la RD 30, apparaît un vaste espace d'intérêt stratégique. Situé au nord immédiat de la RD 30 et de l'Espace Naturel Sensible des Cèdres, il se trouve à proximité immédiate du village répondant à une orientation forte des élus : concentrer l'urbanisation au plus près de ce village.



Les zones AUA et 2AU de Saint Eloi

Le site est coupé en deux par un chemin et un rideau boisé. A l'Ouest, les parcelles sont en contre-bas de la RD 30. Cette situation oblige une desserte du site par le réseau d'assainissement des eaux usées par le nord, en longeant le cours d'eau du vallon du Pont. Les réseaux se situant malgré tout à proximité, le site a été classé en zone à urbaniser AUA réglementée.



Les parcelles classées en zone réglementée AUA

Les terrains à l'est se trouvent pour leur part au niveau de la RD 30 mais de nombreux déchets inertes y sont entreposés ce qui oblige à une dépollution des sols. Les réseaux y sont un peu plus éloignés. De fait, cette partie a été inscrite en zone à urbaniser stricte 2AU et son ouverture ne sera étudiée qu'à plus longs termes.





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Les parcelles à l'Est du site

La zone AUA est réglementée et fait l'objet de la présente orientation d'aménagement sectorielle. Cette zone est soumise à trois enjeux paysagers majeurs :

- Elle constitue l'entrée de ville Est, depuis la RD 30, en vis-à-vis de l'ENS des Cèdres
- Elle est longée au nord par le vallon du Pont (enjeu paysager et écologique de la ripisylve de ce cours d'eau)
- Elle est visible depuis le château

Mais ce site est également très intéressant vis-à-vis de :

- Son potentiel constructible à proximité immédiate du village (notion de continuité urbaine, de "rentabilité" des sols), ce type d'espaces étant rares sur la commune
- La proximité des réseaux eaux et secs

Prescriptions

Pour rappel, tout permis nécessitera l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France. Les enjeux de la zone AUA justifient plusieurs prescriptions qu'il convient de prendre en compte lors des dépôts de permis et de la phase de travaux :

- Créer un carrefour sécurisé depuis la RD 30 avant d'autoriser tout projet d'aménagement dans la zone AUA. Ce futur carrefour doit être pensé comme une place entre la rue Saint Eloi, l'Espace Naturel Sensible des Cèdres et le nouveau quartier
- Créer un accès commun au centre de la zone, à double sens, pour ne pas enclaver de parcelles à termes. La voie qui en résulte peut ne pas être intégralement réalisée dans un premier (si elle ne dessert qu'une partie de la zone par exemple) mais son emprise doit être prévue pour une future extension au besoin.
- Planter la limite sud de la zone AUA pour prolonger l'alignement boisé d'entrée de ville..
- Concevoir un projet d'aménagement d'ensemble pour la zone AUA ou deux projets d'ensemble distincts : Un pour la partie Est et un pour la partie Ouest (déjà occupée et qui risque de mettre plus de temps pour voir émerger un projet). Dans tous les cas, la voie d'accès évoquée dans le second point doit être pensée pour ne pas enclaver un site. Le ou les projet(s) d'ensemble peuvent faire l'objet de phases de travaux successives (il n'est pas obligatoire de réaliser tous les logements ensemble).





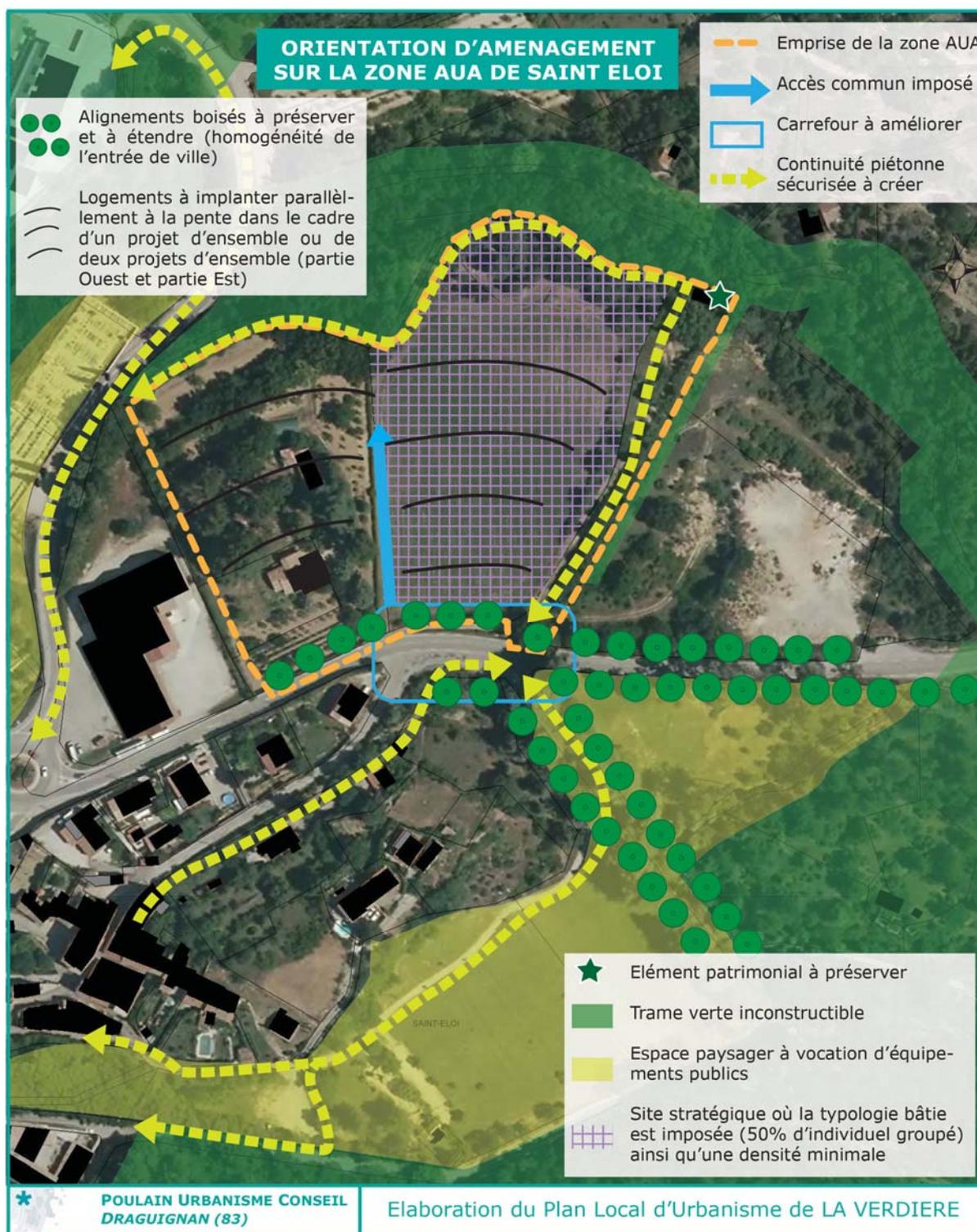
Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Diversifier le quartier avec au moins la moitié des logements projetés qui doit être sous forme d'habitat individuel groupé (villas accolées au moins deux à deux) dans chaque secteur (Est et Ouest).
- Respecter dans la partie Est de la zone les densités minimales suivantes : 25 logt/ha pour l'habitat individuel groupé (parcelle de 400 m²) et 12 logt/ha pour l'habitat individuel pur (parcelle de 833 m²).
- Eviter un front bâti trop important pour limiter l'impact du projet depuis l'église ou le château de La Verdère. Ainsi, tout linéaire de façade ne pourra excéder 15 m (deux habitations accolées). Des décrochements de façades ou des ruptures bâties devront être mis en œuvre pour éviter un bloc bâti homogène.
- Le sens du faîtage doit être parallèle aux courbes de niveaux. Pour rappel, seules les toitures en tuile canal sont autorisées.
- Tenir compte de la pente du site et des écoulements pluviaux.
- Maintenir un rideau boisé entre la zone AUA et la zone 2AU.
- Préserver la ripisylve du vallon du Pont et sauvegarder les eaux de toutes pollutions.
- Maintenir l'axe piétonnier en limites nord et est de la zone AUA pour faciliter l'accès des piétons vers le village, le parc des Cèdres et les futurs aménagements de la zone 2AU (future entrée du PNR du Verdon).





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



L'orientation d'aménagement du quartier Saint Eloi





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Exemple de constructions possibles sur le site dans sa partie Est



Exemple n°2 de constructions possibles lors d'une première tranche dans les sites à l'Est et à l'Ouest

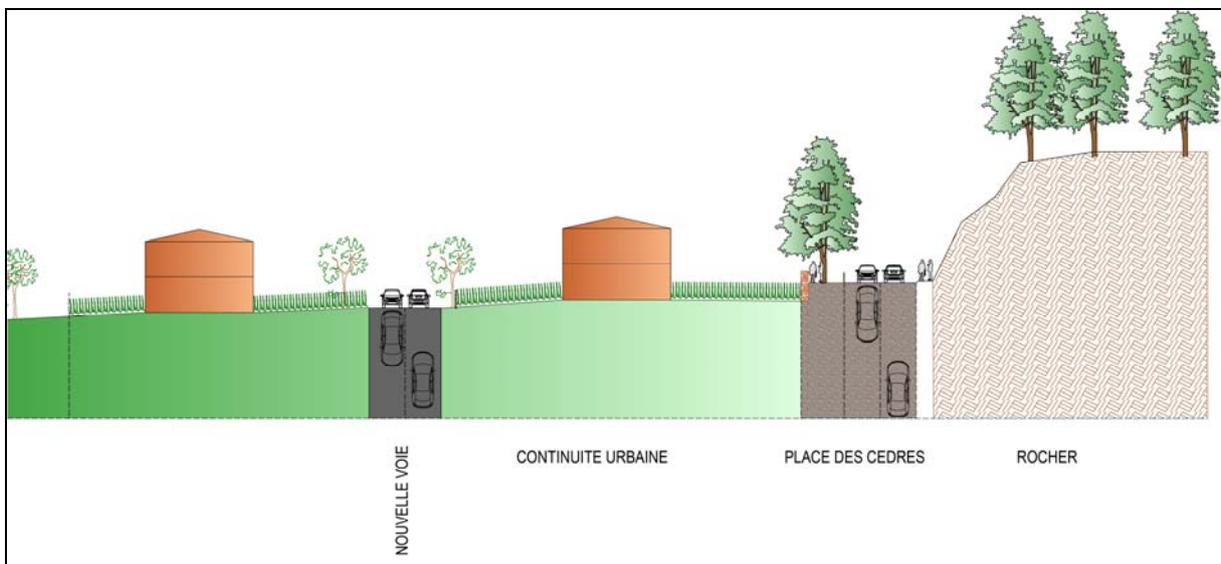




Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Exemple n°3 de constructions possibles sur le site



Coupe de principe du site (scénario n°3)

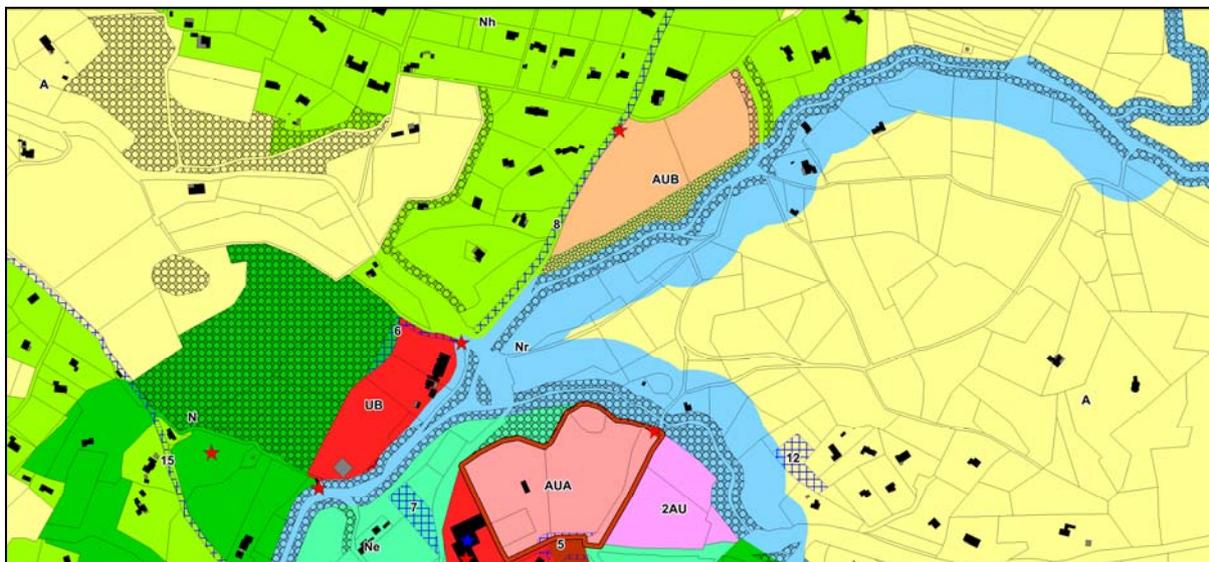




La zone AUB Chemin de la Mourotte

Présentation du site

A proximité de la salle polyvalente et des tennis, un vaste espace urbanisable existe chemin de la Mourotte (ancienne zone INB du POS).



La zone AUB chemin de la Mourotte

Cette zone est plate, masquée pour partie par la ripisylve du Vallon du Pont. Le château reste en covisibilité mais de façon moins directe que les autres zones à urbaniser. Surtout, le village n'est pas impacté par l'urbanisation du site qui reste malgré tout proche des équipements collectifs et réseaux.

Ce site présente un intérêt pour l'agriculture (zone plate aisément desservie) mais la proximité d'habitations contraint toute activité de façon pérenne.



Vue aérienne sur la zone AUB chemin de la Mourotte

Surtout, au regard des contraintes du territoire (relief autour du village, prise en compte des enjeux paysagers, préservation du cours d'eau du Vallon du Pont, réseaux AEU très peu étendus, sites pour beaucoup déjà partiellement consommés, etc.), les choix d'ouverture à l'urbanisation sont très restreints sur la Commune. Il a fallu faire des choix.





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Or ce site présente un quadruple avantage :

- Il est à proximité des équipements publics plus au sud
- C'est l'occasion d'améliorer la desserte piétonne et viaire du quartier (élargissement du domaine public - chemin de la Mourotte - réaliste)
- Les réseaux d'eaux usées se trouvent au droit des équipements collectifs. Il est aisé de les prolonger jusqu'au site à l'avenir (puis de le prolonger plus au nord pour les quartiers existants)
- Il est relativement plat et étendu ce qui permet d'imposer à l'avenir un projet d'aménagement d'ensemble pour une densification du site, une diversification typologique et un respect des paysages et de l'environnement



Vue sur la zone AUB chemin de la Mourotte

Les prescriptions

Concernant la voirie et les réseaux, le PLU permet à termes d'envisager :

- L'amélioration du carrefour RD 554 / chemin de la Mourotte
- L'élargissement, quand cela est nécessaire, du chemin de la Mourotte jusqu'au site puis au-delà pour améliorer la desserte des nombreuses habitations plus au nord
- La création d'un cheminement doux sécurisé jusqu'à la salle polyvalente

Sur la zone AUB même, tout projet pourra être autorisé si et seulement si la demande d'autorisation d'urbanisme justifie de :

- La création d'un seul et unique accès commun sur le chemin de la Mourotte au nord du site
- Une implantation des futures voies internes de façon à minimiser leur impact (réduire le linéaire autant que possible, s'implanter dans la pente, etc.)
- La présence du réseau d'assainissement collectif

Les contraintes paysagères et urbanistiques qui s'imposent sont :

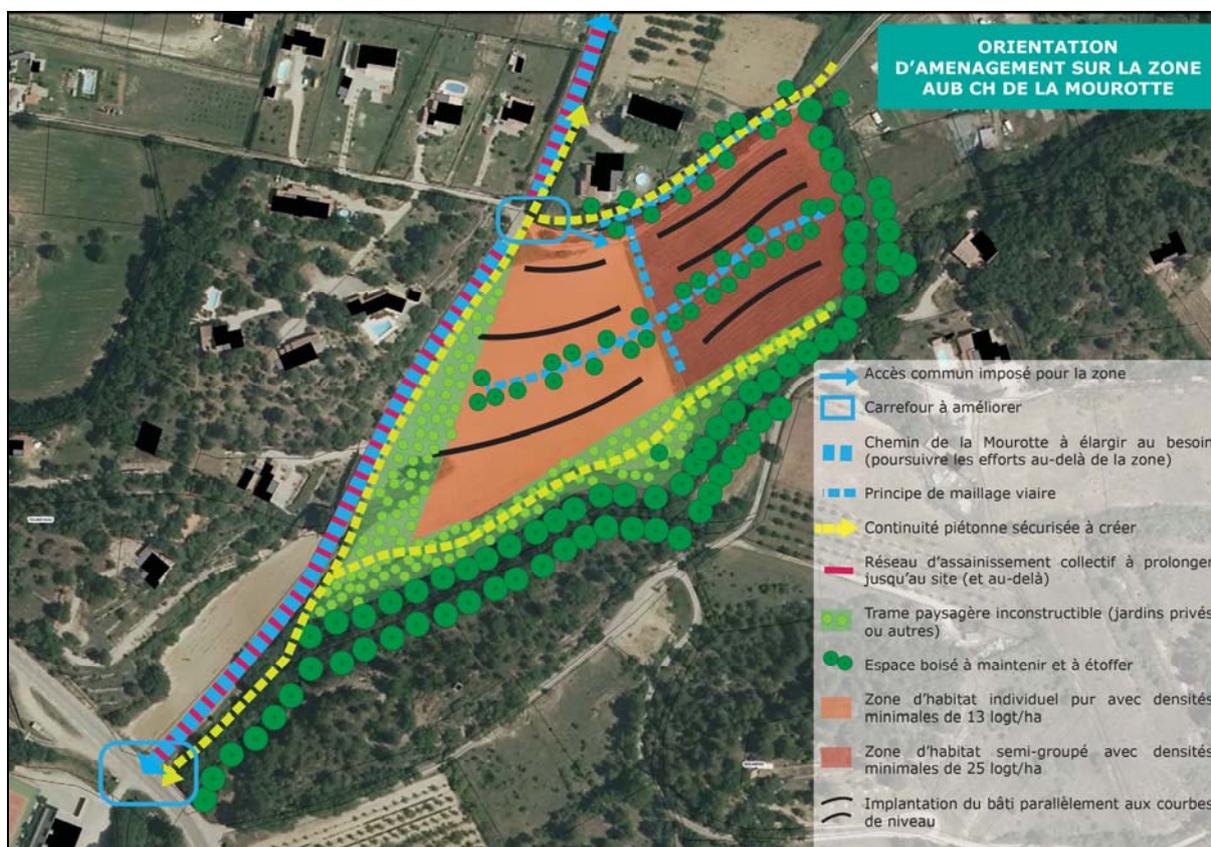
- Maintenir un cône de vue depuis le chemin de la Mourotte vers le château de la Verdrière avec un espace paysager (collectif ou privatif) inconstructible : aire de jeux pour enfants, jardins privés, etc.
- Créer un espace paysager au sud du site sujet à des écoulements pluviaux (jardins privés, espace commun, etc.). Toute construction y est interdite.





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Maintenir le rideau boisé constitué par la ripisylve du Vallon du Pont qui joue un rôle écologique majeur (corridor) mais aussi paysager (écran vis-à-vis du château)
- Concevoir un projet d'aménagement d'ensemble pour la partie Ouest du site et un projet d'aménagement d'ensemble pour la partie Est. Le projet peut être commun à l'ensemble de la zone.
- Mettre le sens du faitage dans le sens des courbes de niveau
- L'habitat individuel pur est imposé dans la moitié Ouest du site avec une densité minimale de 13 logt/ha minimum
- L'habitat individuel semi-groupé est imposé dans la moitié Est du site avec une densité minimale de 25 logt/ha minimum
- Dans la partie Est du site, le linéaire des façades ne peut dépasser 15 m pour éviter un front bâti trop important (deux villas accolées tout au plus)



Les prescriptions de la zone AUB chemin de La Mourotte





Exemple d'implantation possible

A venir : Coupe de principe (décembre 2018)

A venir : insertion paysagère avec vue depuis chemin de la Mourotte (décembre 2018)

La zone AUD route de Montmeyan

La zone AUD est destinée à accueillir des entrepôts et dépôts de matériaux pour les artisans locaux.

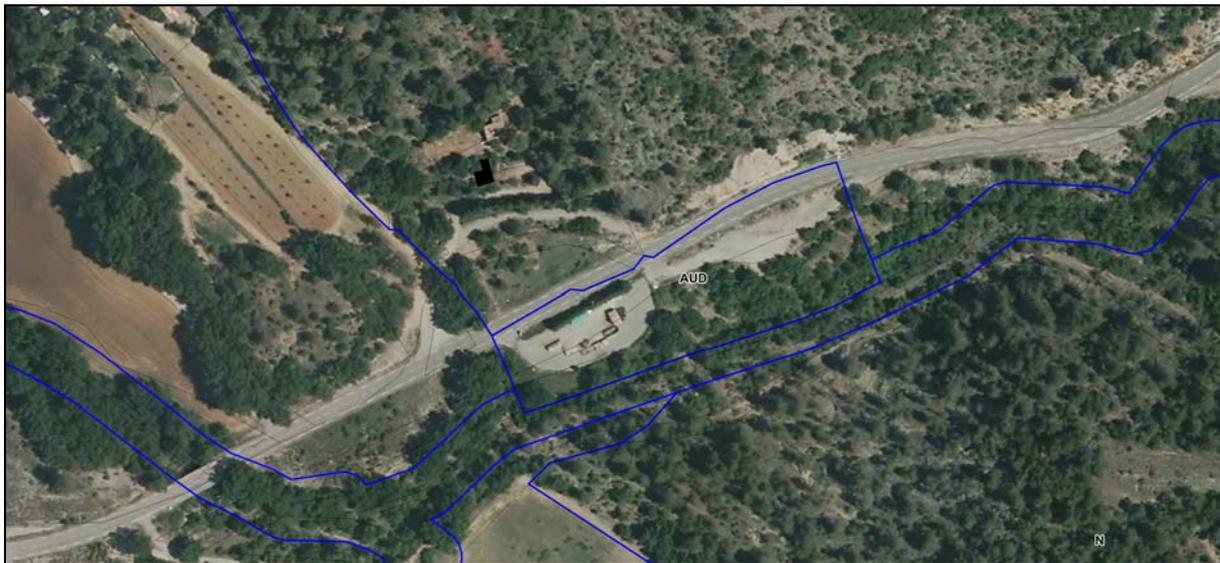


Vue depuis la RD 32 vers le site (source : Googlemap)





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



La zone AUD route de Montmeyan

L'intérêt est double :

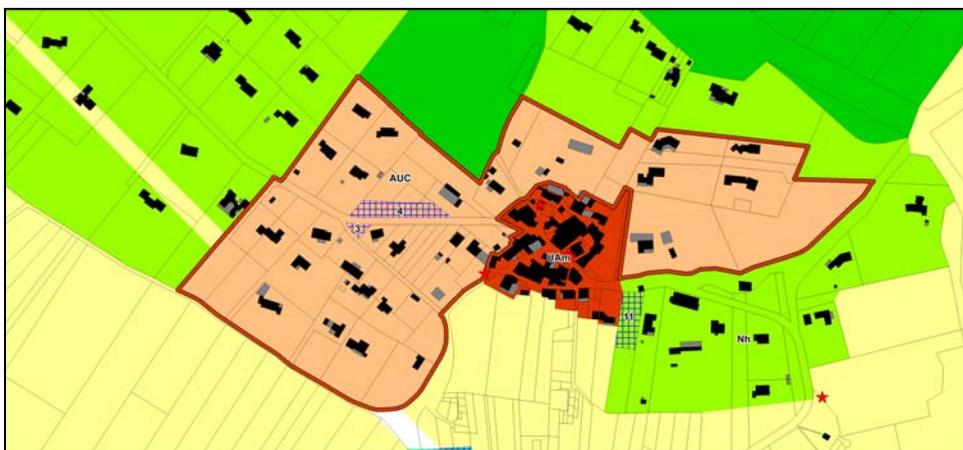
- Permettre aux artisans de stocker leur matériel sur un site dédié plutôt qu'en zones pavillonnaires (les anciennes zones NB du POS étant très étendues et permissives à l'époque)
- Requalifier un site (ancienne déchetterie) de faible qualité

Pour assurer une bonne intégration des bâtiments, l'orientation d'aménagement oblige à :

- Maintenir un rideau arboré entre le secteur artisanal et la RD 32 pour atténuer l'impact des bâtiments
- Disposer des entrepôts sobres, fonctionnels et de couleur anthracite, vert foncé, brun ou taupe (éviter les couleurs dissonantes avec l'environnement alentour)

La zone AUC du lieudit La Mourotte

La zone AUC de la Mourotte présente peu d'enjeux urbains et paysagers. Le site est déjà urbanisé. Il s'agit de compléter les dents creuses autour du hameau. Un classement en zone à urbaniser a été rendu nécessaire puisque toute construction ne pourra être autorisée qu'après destruction / reconstruction de la station d'épuration.



La zone AUC du hameau de La Mourotte





Le hameau de La Mourotte se trouve en « cœur de Nature » dans le Schéma de Cohérence de la Provence Verte. Il s'agit ici de l'étoffer, et non de l'étendre, en cohérence avec les capacités d'assainissement du site (nouvelle station d'épuration projetée) et les ressources en eau.

Ainsi, dans une démarche AEU, la Commune a fait les choix suivants :

- Reclasser en secteurs naturels toutes les parcelles qui se trouvent en assainissement autonome pour l'heure (seules des extensions mesurées y sont possibles)
- Prévoir la construction d'une nouvelle station d'épuration pour améliorer la gestion des eaux usées des parcelles d'ores et déjà desservies
- S'assurer que la desserte en eau potable est suffisante au regard des logements attendus ce qui est bien le cas (peu de logements possibles)
- Densifier les abords mêmes du hameau (deux parcelles concernées pour l'heure) pour y améliorer les paysages d'entrée de ville (dépôts de matériaux aujourd'hui)
- Prévoir une aire de retournement pour les bus afin d'améliorer les déplacements dans le hameau (aire de retournement située au cœur de la zone AUB)
- Mettre en œuvre des prescriptions en matière de gestion des eaux pluviales, de desserte, d'aménagements paysagers, etc.

Les prescriptions

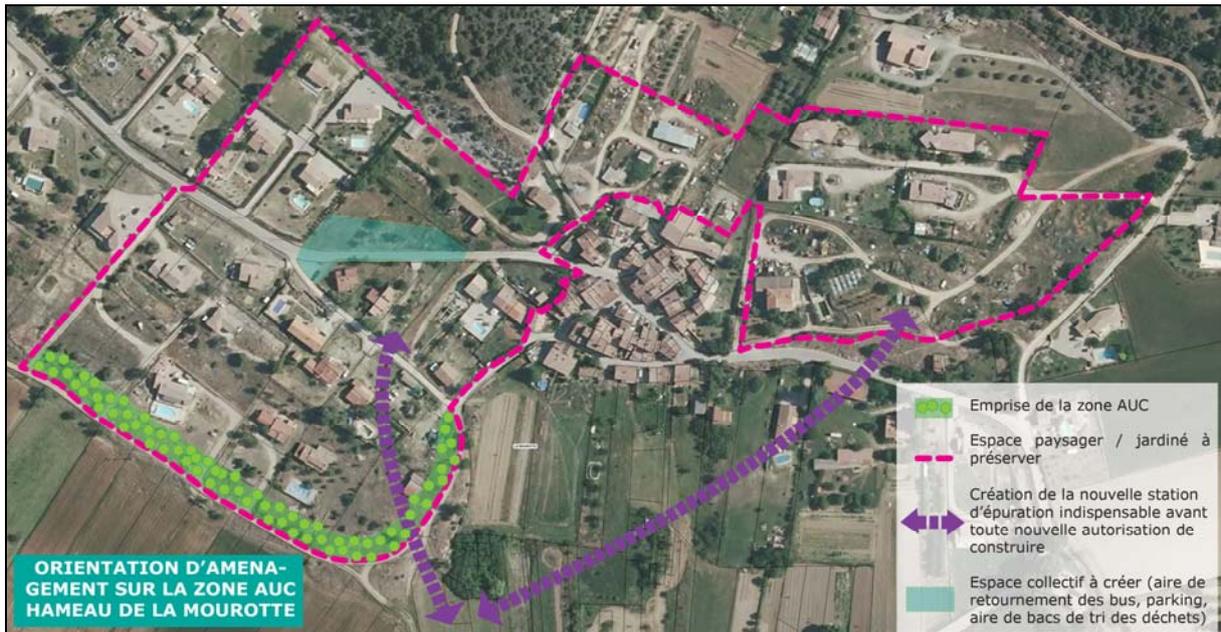
- *Surfaces non imperméabilisées :*

Les surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables d'un projet doivent représenter une proportion minimale de 50% l'unité foncière.

En complément des prescriptions du règlement écrit, la présente orientation précise les points suivants :

- En l'absence d'une nouvelle station d'épuration conforme aux normes en vigueur, aucune nouvelle construction ne pourra être autorisée.
- En l'absence de cette création de station d'épuration, sont seuls possibles :
 - Une seule et unique extension par habitation légalement édifiée à la date d'approbation du PLU sans que cette extension ne dépasse 20% de la surface de plancher existante et sans que la surface totale de l'habitation ne dépasse 200 m² de surface de plancher.
 - Une annexe ne nécessitant pas un raccordement au réseau d'assainissement collectif et pour une emprise au sol maximale de 30 m².
- Il convient de créer / Maintenir un espace paysager / jardiné au sud de la zone pour éviter d'impacter la silhouette du hameau avec un front bâti plus éloigné.
- Un espace à l'Ouest du hameau originel est rendu inconstructible pour y améliorer la desserte du site (places de stationnement, aire de retournement des bus, aire de tris sélectifs, etc.). Aucun bâtiment n'y est possible.





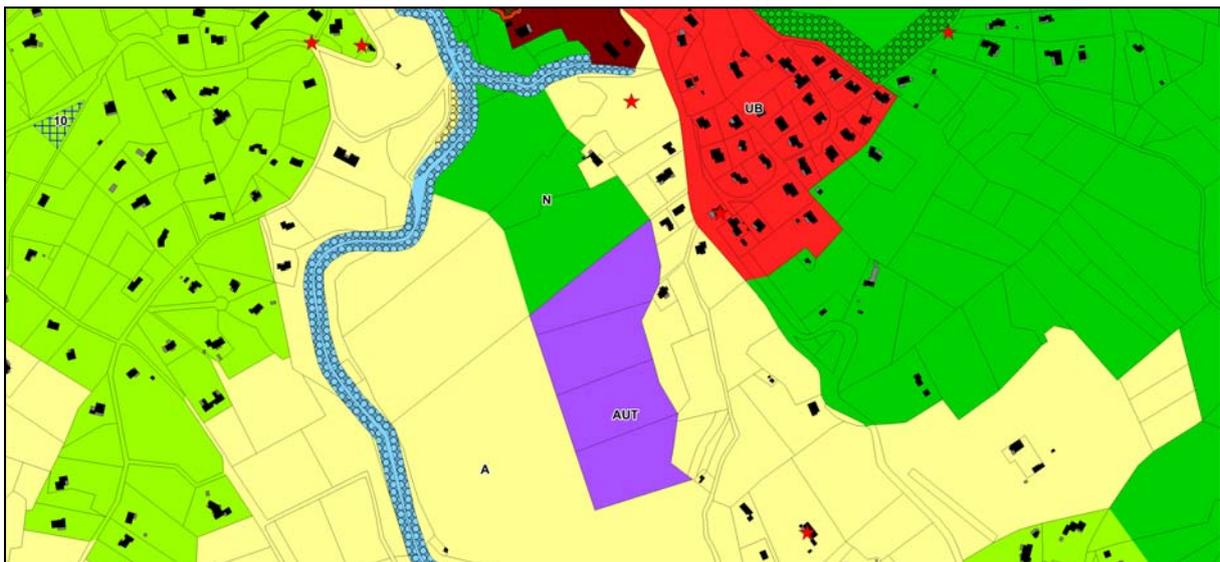
Les prescriptions de la zone AUC hameau de la Mourotte

La zone AUT à vocation touristique route de Varages

Présentation du site

Route de Varages, un projet agro-touristique est en cours de réflexion depuis de nombreuses années. Trois logements touristiques ont d'ailleurs d'ores et déjà été construits.

Au PLU, le volet agricole du projet a été pris en compte via un classement en zone agricole A. Pour sa part, la zone densifiable à vocation touristique a été classée en zone AUT (sur 3,62 ha).



La zone AUT route de Varages





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



La zone AUT route de Varages

Dans ce site en partie urbanisé, l'impact paysager est jugé faible. Les constructions en cours et autorisées au PLU ne sont pas visibles depuis la RD 554 (route de Varages). A noter que le quartier Saint Roch et ses constructions se trouve en face du site.



Vue depuis la RD 554 du nord vers le sud, au droit de la zone, en direction de l'Ouest : Le site n'est pas perceptible dans le paysage





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Vue depuis la RD 554 du nord vers le sud, au droit de la zone, en direction de l'Ouest : Le site n'est pas perceptible dans le paysage

Le projet agro-touristique sur le site a muri depuis plusieurs années. Aujourd'hui l'objectif est de coupler deux projets qui pourraient vivre indépendamment en donnant une forte empreinte agricole et écologique. Ainsi, un projet de formation agricole pourrait voir le jour dans des locaux mutualisés (hors saison touristique).

Le projet agricole est porté par un agriculteur de la même famille avec une replantation possible d'amandiers tardifs, l'élevage de cochons bios, etc. Le projet touristique est lui-même porté par deux professionnels du tourisme. Il y a actuellement sur le site 4 maisons en location saisonnière.

L'objectif est ici de réaliser un hébergement collectif (très grosse demande au sein du Parc Naturel Régional du Verdon et dans le Pays de la Provence Verte) avec un restaurant, une salle polyvalente modulable (séminaire, etc.), une salle de sport, une piscine biologique et un parcours de santé. Une boutique du terroir et une bibliothèque (en partenariat avec Terres Vivantes) verraient également le jour.

Tout un travail avec des personnes handicapées autour de l'âne verraient également le jour.

Ce projet touristique permettrait de créer à termes des boucles cyclo-touristiques car de nombreux sportifs ne trouvent pas d'hébergement de groupe.





Les prescriptions

Le site n'étant que peu visible depuis les voies départementales ou le village, il n'est pas imposé d'implantations précises des bâtiments, d'ordonnement des façades, de toitures, etc.

Cependant, il importe que le projet soit pensé de façon cohérente pour l'ensemble du site. Il s'agit d'un seul et même projet touristique, éventuellement couplé avec le projet agricole limitrophe.

De fait, en sus du règlement écrit, les prescriptions suivantes s'imposent :

- Un projet d'ensemble à la zone doit être présenté et validé avant que toute demande d'autorisation d'urbanisme (y compris les déclarations préalables) puisse y être autorisée.
- Un permis de construire groupé ou un permis d'aménagement concernant les parcelles non bâties doit être déposé même si les constructions voient le jour successivement.
- Un accès commun doit être créé pour l'ensemble de la zone AUT. De même, la défense incendie (bornes, aires de retournement, OLD, etc.) doit être pensée et mise en œuvre à l'échelle de la zone AUT pour l'ensemble des bâtiments existants et à venir. Aucun permis ne pourra être délivré tant que cette défense ne sera pas réalisable.
- Les bâtiments doivent être desservis de façon satisfaisante par l'ensemble des réseaux d'eau (potable et usées). Sans cela, aucun permis ne pourra être accepté (assainissement autonome interdit, puits de captage privé d'eau potable interdit, etc.).
- L'hébergement hôtelier et touristique est autorisé si au moins 50% de la surface de plancher concerne de l'hébergement de groupe (forte demande dans le PNR du Verdon) et sans pouvoir dépasser 490 m² de surface de plancher nouveau
- La restauration (dans la limite de 100 m² de surface de plancher), le commerce et artisanat de proximité relatif à la vente de produits locaux (dans la limite de 50 m² de surface de plancher) et les équipements d'intérêt collectif et services publics et les centres de congrès (dans la limite de 100 m² de surface de plancher) sont autorisés s'ils font l'objet d'une seule et même demande (permis), pensée à l'échelle du site et du projet touristique.
- Les bâtiments, dans leur desserte, leur conception, leur fonctionnalité, doivent être pensés dans leur ensemble, leurs interactions. Il ne s'agit pas de créer des projets indépendants les uns des autres. L'hébergement touristique existant et à venir sur le site doit être intégré à la logique d'implantation des bâtiments de restauration, de commerces, collectifs, etc.
- Les bâtiments doivent s'implanter à 20 m au plus les uns des autres (distance comptée entre les points les plus proches de chaque bâtiment).
- Au moins 30% de la surface de la zone AUT doit être dévolue à des espaces verts collectifs (parcours de santé, parcs, etc.).





Dispositions portant sur les transports et les déplacements

Schémas d'aménagement et précisions sur les principales caractéristiques des voies et espaces publics

Le PADD et le règlement graphique avec ses emplacements réservés mettent en évidence les grands objectifs concernant les transports et les déplacements, à savoir :

- Conforter les circulations douces du quotidien et les transports en commun
- Améliorer la circulation routière

De nombreuses actions n'ont pas besoin de se traduire concrètement dans le PLU car il s'agit d'intervenir directement sur le domaine public (conforter les déplacements cyclistes, développer une offre de vélos électriques sur le territoire avec des bornes disposées dans le village, développer autant que faire se peut les transports collectifs sur la commune, améliorer plusieurs carrefours, etc.).

D'autres actions sont au contraire renforcées par les présentes orientations d'aménagement avec la création d'accès uniques aux différents sites à urbaniser (cf. pages précédentes). Il s'agit de ne pas multiplier les entrées et sorties sur les axes circulés comme cela est le cas par exemple sur la RD 554 en direction de Ginaservis.

Surtout, l'action détaillée ci-après permet de répondre à des enjeux majeurs du PLU : Améliorer les déplacements piétonniers autour du village, notamment entre le complexe sportif, le stade, l'espace naturel sensible des Cèdres et la partie nord du village.

Les continuités piétonnes

Dans et autour du village, il convient de renforcer les axes piétonniers. Une personne dans le camping doit pouvoir se rendre à pied aux commerces du village. Il en va de même pour les habitants des futurs quartiers à densifier au PLU.

La présente orientation définit tout un maillage piéton à valoriser, étendre, voire sécuriser. Les actions à entreprendre sur le linéaire ainsi défini (cf. page suivante) peuvent être :

- Amélioration d'un trottoir existant, de passages piétons
- Amélioration des signalétiques (panneaux mais aussi marquage au sol dans le village pour valoriser le caractère piétonnier des voies)
- Création d'un trottoir / cheminement doux en parallèle d'une voie publique
- Création d'un trottoir / cheminement doux au sein d'un quartier à venir (certains axes sont imposés dans les orientations d'aménagement définies ci-avant)
- Amélioration d'espaces publics existants





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Un linéaire piéton à renforcer





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour que la mobilité des piétons puisse être confortable et sûre, la largeur minimale du chemin piéton (hors trottoir) devra être adaptée au niveau de sa fréquentation piétonne aux heures de pointe et à l'éventuelle présence d'une piste cyclable. Le tableau ci-après présente des recommandations :

Niveau de fréquentation piétonne	Présence ou non d'une piste cyclable, séparée ou mixte	Largeur minimale du cheminement piéton imposée
Faible	Sans piste cyclable	1,70 m
	Avec piste cyclable séparée	2,00 m
	Avec piste cyclable non séparée	3,00 m
Moyen	Sans piste cyclable	2,50 m
	Avec piste cyclable séparée	3,00 m
	Avec piste cyclable non séparée	3,50 m
Fort	Sans piste cyclable	3,00 m
	Avec piste cyclable séparée	3,50 m
	Avec piste cyclable non séparée	4,00 m

La largeur minimale de 1,70 m permet à une personne en fauteuil roulant d'effectuer à tout moment une rotation de 180°. Cette largeur devra être plus importante pour les trottoirs car le chemin devra en sus être isolé du danger de la circulation routière (barrière à ajouter).

Ayant tendance à privilégier les trajets les plus courts, les plus sûrs et à l'abri du trafic motorisé, les cyclistes empruntent parfois des chemins piétons, bien qu'ils n'en aient pas toujours le droit. Etant donné que leur vitesse de circulation peut être un danger pour les piétons, il est important d'aménager systématiquement une piste cyclable en site propre si la place le permet. Cette piste pourra également être empruntée par les personnes en trottinette et en rollers.

Autant que faire se peut, il convient de tenir compte des personnes malvoyantes qui apprécient les chemins dont les limites se démarquent bien. Ainsi, un élément architectural (mur, maison, grillage, etc.), un changement de revêtement (gazon ou terre) ou, en leur absence, un tracé de caniveau ou une bande dont le revêtement contraste visuellement et tactilement avec celui du chemin peuvent servir de guidage à la personne aveugle ou malvoyante.

Dans la mesure du possible, il faut éviter de gêner le guidage de cette dernière par du mobilier ou des véhicules à deux roues placés aux bords du chemin. Il faut faire en sorte que les limites du chemin soient détectables par tâtonnement.

Pour diminuer une pente, il convient d'aménager le chemin en zigzag si possible. Si le degré de la pente du chemin est supérieur à 6%, il faudra ajouter une main courante.





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Enfin, concernant l'éclairage, la présente orientation recommande plusieurs actions. Il est tout d'abord rappelé que les chemins qui ne sont pas particulièrement fréquentés de nuit nécessitent moins de lumière. Plusieurs mesures permettent de modérer leur éclairage :

- Installer une lumière orientée et éviter la lumière diffuse ;
- Optimiser le temps de fonctionnement de l'éclairage public, en installant un système d'allumage à coupure graduelle ;
- Baisser la puissance de l'éclairage durant les heures de repos nocturne (de 22 heures à 6 heures) ;
- Revêtir les chemins de bitume noir anti-réverbération ;
- Pour les chemins traversant des espaces verts, privilégier un éclairage qui indique la direction au piéton sans déranger la faune.

