

Département des Alpes-de-Haute-Provence

# Commune de SIGONCE

## PLAN LOCAL D'URBANISME

Pièce n°3 – Orientations d'aménagement et de  
programmation



Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme	Le Maire, Christian CHIAPELLA, 29/06/2015
PLU arrêté le,	PLU approuvé le,

**Alpicité**  
Urbanisme, Paysage,  
Environnement

SARL Alpicité – 14 rue Caffè – 05200 EMBRUN  
Tel : 04.92.46.51.80 / Fax : 04.92.46.51.80  
Mail : [contact@alpicite.fr](mailto:contact@alpicite.fr) / Web : [www.alpicite.fr](http://www.alpicite.fr)  
Contacts : Nicolas BREUILLOT / Rodolphe BOY





# SOMMAIRE





<b>SOMMAIRE</b> .....	<b>3</b>
<b>PREAMBULE</b> .....	<b>7</b>
<u>CONTEXTE REGLEMENTAIRE</u> .....	<u>9</u>
<u>CONTEXTE COMMUNAL</u> .....	<u>10</u>
<b>ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION</b> .....	<b>11</b>
<u>LE CENTRE ANCIEN : SECTEUR D'EXTENSION DE L'URBANISATION (OAP N°1)</u> .....	<u>13</u>
1. Description du site et enjeux identifiés .....	13
1.1. Localisation du secteur d'étude .....	13
1.2. Principes d'aménagement.....	14
<u>LE SECTEUR DE L'ECOLE : OUEST DU CENTRE ANCIEN (OAP N°2)</u> .....	<u>19</u>
2. Description du site et enjeux identifiés .....	19
2.1. Localisation du secteur d'étude .....	19
2.2. Principes d'aménagement.....	20
<u>LE SECTEUR DES GRANDS JARDINS (OAP N°3)</u> .....	<u>23</u>
3. Description du site et enjeux identifiés .....	23
3.1. Localisation du secteur d'étude .....	23
3.2. Principes d'aménagement.....	24
<u>SECTEUR DE CHANTE OISEAU – UTN LOCALE (OAP N°4)</u> .....	<u>29</u>
4. Description du site et enjeux identifiés .....	29
4.1. Localisation du secteur d'étude .....	29
4.2. Principes d'aménagement.....	30





# PREAMBULE







## CONTEXTE REGLEMENTAIRE

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000 intègre les orientations d'aménagement au sein du projet d'aménagement et de développement durables (PADD). La loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 fait de ce document un élément spécifique du PLU et indépendant du PADD. Ce document se voit renforcé par la loi Grenelle II, opposable depuis le 13 janvier 2011, et devient les « orientations d'aménagement et de programmation » (OAP).

Opposables aux tiers, les orientations d'aménagement et de programmation permettent à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière. Le code de l'urbanisme les définit aux articles L151-6 et L151-7 ; et R151-6, R151-7 et R151-8 du Code de l'urbanisme.

### Article L 151-6 du Code de l'Urbanisme

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

### Article L 151-7 du Code de l'Urbanisme

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.

### Article R 151-6 du Code de l'Urbanisme

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.

#### Article R 151-7 du Code de l'Urbanisme

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

#### Article R 151-8 du Code de l'Urbanisme

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.

## CONTEXTE COMMUNAL

Le territoire communal de Sigonce fait l'objet de 4 Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en fonction des enjeux identifiés sur chaque site, répondant aux orientations définies dans le PADD.

Les sites faisant l'objet d'OAP sont les suivants :

- 1. Le centre ancien : extension Sud-Ouest.
- 2. Le secteur de l'école : Ouest du centre ancien.
- 3. Les Grands Jardins : entrée de village Sud-Est.
- 4. Secteur de Chante Oiseau – UTN locale



# ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



# LE CENTRE ANCIEN : SECTEUR D'EXTENSION DE L'URBANISATION (OAP N°1)

## 1. DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX IDENTIFIES

### 1.1. LOCALISATION DU SECTEUR D'ETUDE

CARTE : LOCALISATION DU SECTEUR FAISANT L'OBJET D'OAP (SOURCES : ORTHO 2015, URBA'ALP)



D'une superficie d'environ 3284 m<sup>2</sup>, le secteur faisant l'objet d'OAP est localisé en continuité du centre ancien, sur sa partie Sud-Ouest. **La superficie du site dédié au projet de construction est d'environ 2808 m<sup>2</sup>.**



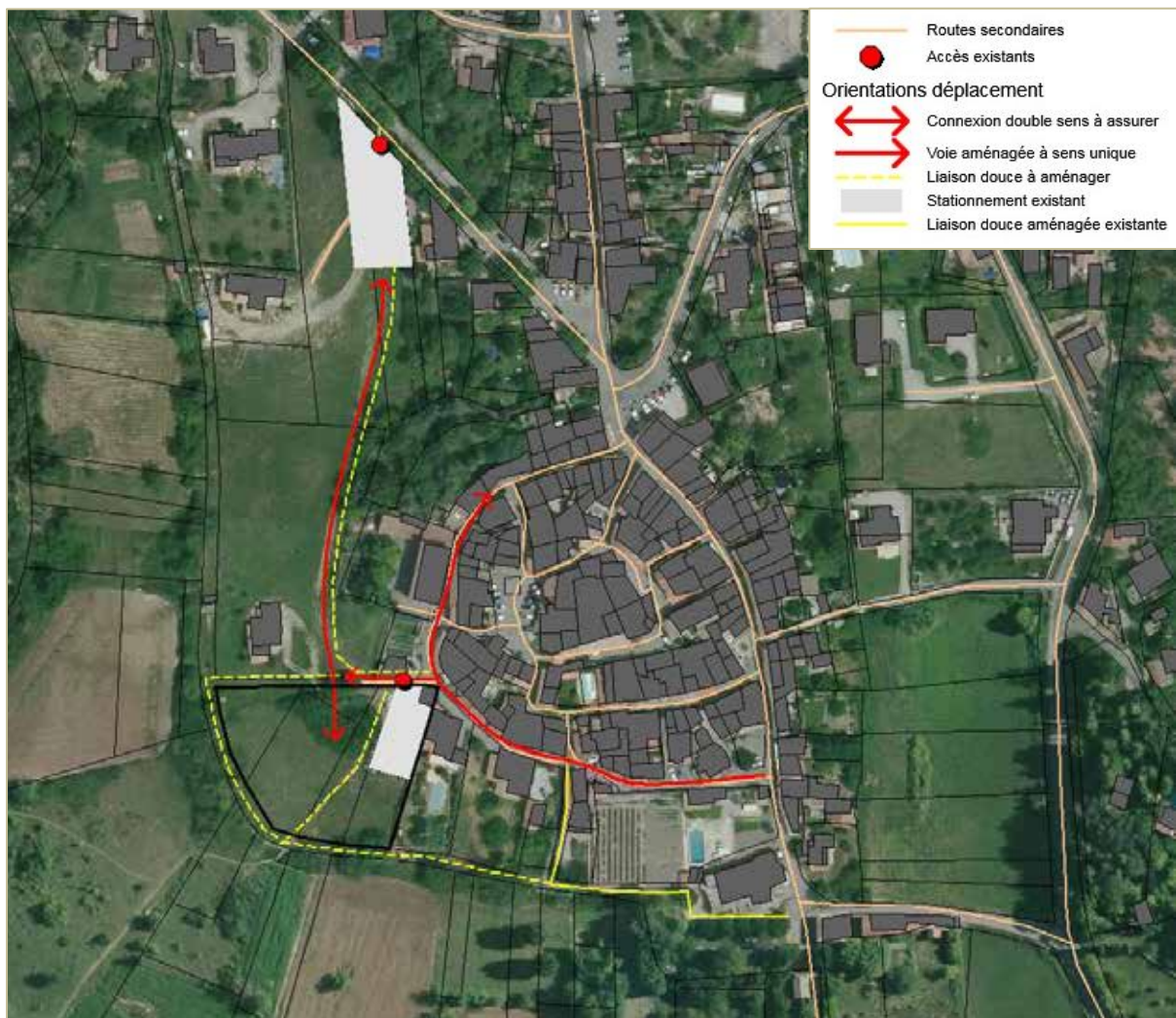
## 1.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principaux enjeux relevés sur le site sont :

- la diversification des formes urbaines bien intégrées à l'environnement, sur un secteur situé en continuité immédiate du centre ancien très dense.
- la desserte du secteur, tant motorisée que piétonne, permettant de connecter le site au centre ancien et aux secteurs urbanisés plus lâches situés au Nord.
- la préservation des éléments caractéristiques du paysage (végétation, canal, prise en compte des vues au Nord-Est sur le centre ancien, ...).
- la qualité architecturale des constructions.

### ❖ Principes de déplacements

SCHEMA DE PRINCIPE DE DEPLACEMENT DE L'OAP N°1

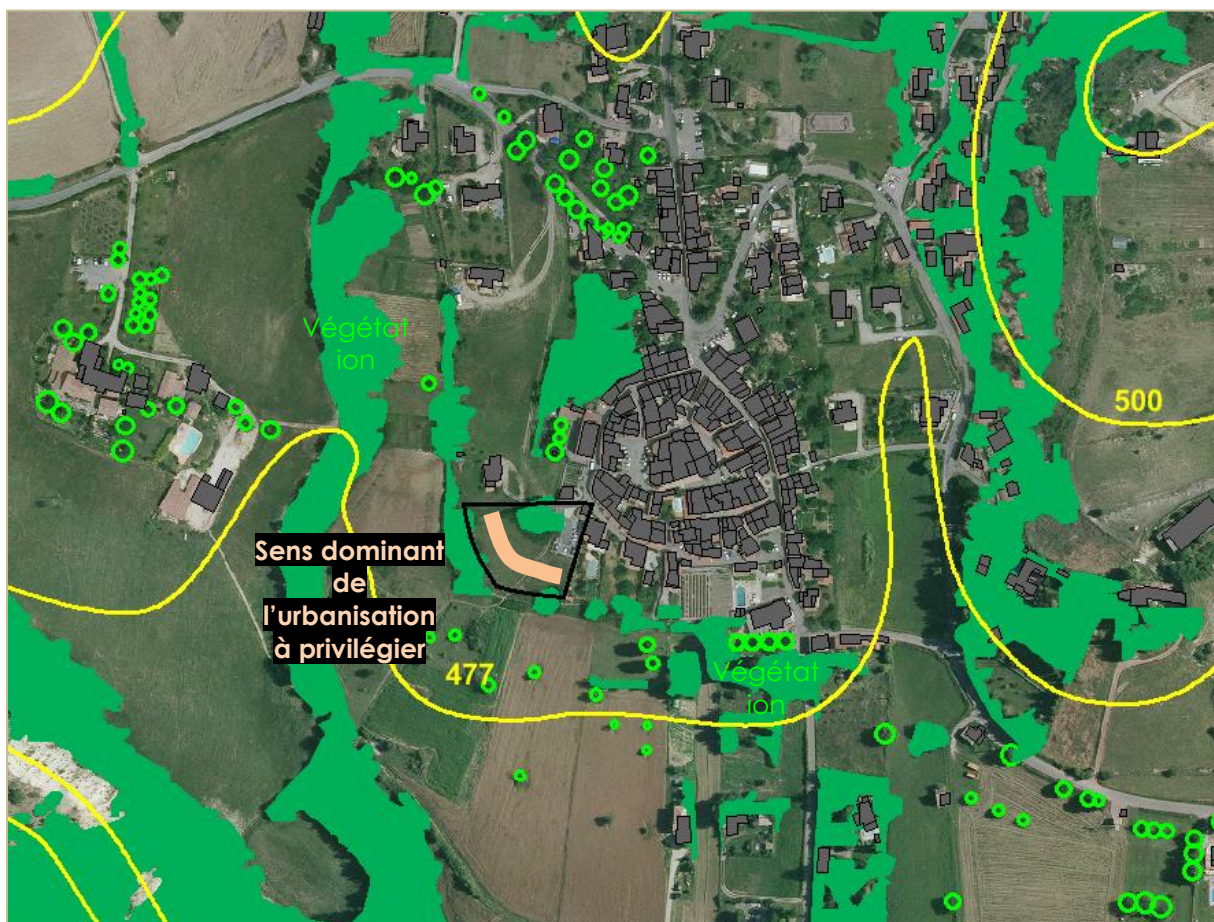


L'objectif est de prendre en compte la problématique des déplacements sur le site, en lien avec le tissu bâti existant afin de connecter le site aux maisons individuelles présentes au Nord et au centre ancien. L'aménagement du site doit également être l'occasion de traiter la problématique de la traversée du centre ancien afin de pouvoir contourner en voiture le centre peu accessible pour les véhicules motorisés. Il s'agira enfin d'intégrer l'aménagement de liaisons douces.

- **Aménager un accès principal motorisé depuis le Nord**, en se connectant au stationnement public et à l'accès existant sur la route départementale 16. Une voie structurante à double sens sera ainsi aménagée à l'emplacement le plus adapté à l'opération.
- **Conserver l'accès existant comme accès secondaire motorisé** en prévoyant un sens unique : entrée depuis le centre ancien et sortie vers la RD 16.
- **Prévoir un sens unique pour la traversée du centre ancien** afin de sécuriser les déplacements.
- **Aménager des liaisons douces** en lien entre le centre ancien, le stationnement public situé le long de la RD, le secteur de randonnée et l'église, le secteur d'étude étant au carrefour de ces quatre sites pratiqués régulièrement par les habitants. Le cheminement doux en direction de l'église sera aménagé en lien avec le canal comme chemin de découverte et de valorisation du patrimoine.

❖ **Principes de composition urbaine**

SCHEMA DE PRINCIPE DE COMPOSITION URBAINE DE L'OAP N°1







L'objectif est de créer une greffe urbaine au centre ancien de Sigonce en favorisant l'intégration paysagère des futures constructions et en proposant des formes d'habitat variées, afin de contrebalancer le tissu bâti individuel présent notamment sur la partie Nord du site.

Principes généraux de composition urbaine :

- **Permettre une insertion du projet d'urbanisation dans son environnement proche et lointain**, en prenant en compte le contexte paysager et urbain du centre ancien de Sigonce.
- **Proposer un principe de composition urbaine qui s'appuie sur les courbes topographiques**, rappelant ainsi le sens de l'urbanisation circulaire du centre ancien.
- **L'objectif également est d'assurer une continuité du bâti** le long de ces courbes topographiques, sans forcément créer l'alignement.

Principe d'aménagement de la zone :

- **Les constructions et occupations du sol admises pourront se réaliser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, en respectant une densité minimale de 25 logements / ha à l'échelle de chaque opération.**

Principe de diversification des formes urbaines :

- **Le site sera réservé à de l'habitat groupé ou semi-groupé avec au minimum 7 logements réalisés.** Il s'agit de diversifier les formes d'habitat sur ce secteur et de faciliter l'insertion paysagère des futures constructions à proximité immédiate du centre ancien très dense, organisé sous formes de maisons en bande groupées de manière circulaire.
- **La hauteur des constructions sera limitée à 2 niveaux soit du R+1 maximum** afin de prendre en compte la topographie du site et de ses environs.



## ❖ Principes de traitement paysager et de valorisation patrimoniale

### SCHEMA DE PRINCIPE EN MATIERE DE PAYSAGES DE L'OAP N°1



L'objectif est de prendre en compte le potentiel paysager du secteur et notamment la présence de végétation dense constituant des écrans visuels. Il faudra assurer un traitement des limites entre urbanisation et espaces naturels et agricoles afin de limiter l'impact sur les paysages.

- **Conserver au maximum les espaces de végétation dense**, notamment ceux localisés à l'Ouest et à l'Est du site d'étude et constituant des écrans visuels depuis les principales routes d'accès au village.
- **Protéger la ripisylve et l'espace de fonctionnalité** du torrent de la Barlière de l'urbanisation.
- **Valoriser le canal aérien** qui peut servir de base pour des cheminements doux et un sentier de découverte du patrimoine du village en lien avec l'église.
- **Assurer la gestion du pluvial** à l'échelle de l'opération. Elle devra être adaptée aux aménagements prévus en fonction du type d'occupation souhaité. L'opération doit être neutre au regard du ruissellement pluvial en comparaison à la situation initiale. La gestion des eaux pluviales doit passer à l'échelle du site par des dispositifs ouverts d'aménagement paysagers (noues, bassins de rétention paysagers, profil en « V » des voies, ...).



❖ **Principes d'équipements et de réseaux**

- **Préserver les réseaux de toute urbanisation** : les constructions ne devront pas s'implanter sur les réseaux (eau, assainissement, électricité), afin de ne pas gêner les éventuels travaux et aménagements.
- **Raccorder les nouvelles constructions aux réseaux de communication numérique** haut débit ou très haut débit lorsqu'ils existent.

❖ **Tableau récapitulatif des densités**

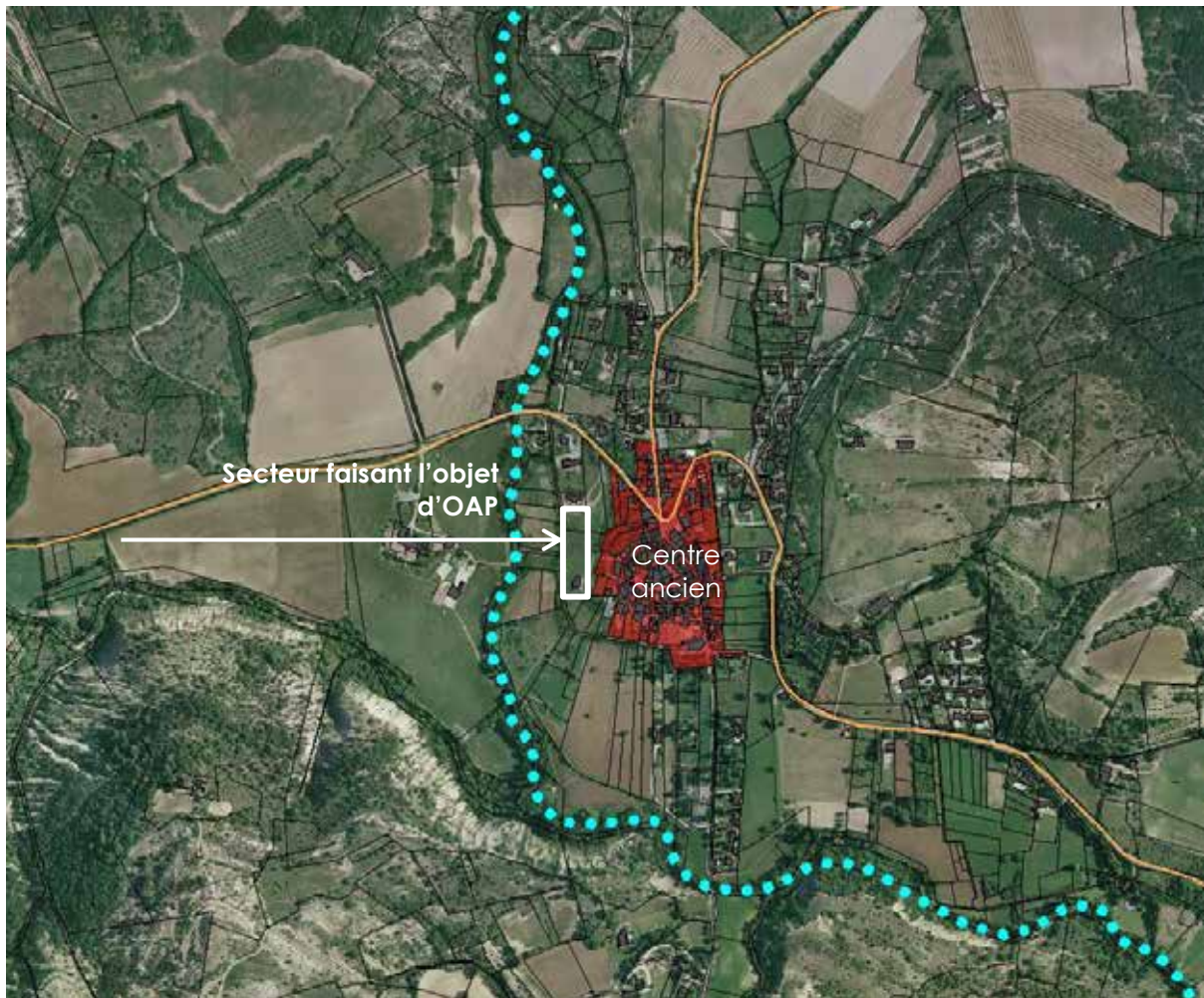
Secteur du centre ancien	Surface	Opérations d'aménagement d'ensemble	Densité minimum sur le secteur d'étude UB	Nombre de logements minimum	Formes urbaines
	2808 m <sup>2</sup>	/	25 lgts/ha	7	Logements groupés ou semi-groupés

# LE SECTEUR DE L'ÉCOLE : OUEST DU CENTRE ANCIEN (OAP N°2)

## 2. DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX IDENTIFIÉS

### 2.1. LOCALISATION DU SECTEUR D'ÉTUDE

CARTE : LOCALISATION DU SECTEUR FAISANT L'OBJET D'OAP (SOURCES : ORTHO 2015, URb'ALP)



D'une superficie d'environ 4400 m<sup>2</sup>, dont environ 2800 m<sup>2</sup> non bâtis, le secteur faisant l'objet d'OAP est localisé à l'Ouest du centre ancien, sur le secteur de l'école.

Le site est situé à 70 mètres du noyau villageois.



## 2.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principaux enjeux relevés sur le site sont :

- la nécessité de créer une urbanisation harmonieuse prenant en compte les enjeux paysagers en lien avec le centre ancien et assurant la continuité urbaine entre les maisons individuelles au Nord, le centre ancien, et le secteur d'extension situé au Sud-Ouest du centre ancien.
- la création d'un accès vers la RD 16.
- la préservation des éléments caractéristiques du paysage (végétation, canal, prise en compte des vues au Nord-Est sur le centre ancien, ...).
- la qualité architecturale des constructions.

### ❖ Principes de déplacements

- **Se greffer sur l'accès principal motorisé depuis le Nord**, en se connectant au stationnement public et à l'accès existant sur la route départementale 16.
- **Une voie structurante** permettra de relier selon un axe Nord/Sud l'accès existant au stationnement et au secteur d'extension au Sud-Ouest du centre ancien.

### ❖ Principes de composition urbaine

SCHEMA DE PRINCIPE DE COMPOSITION URBAINE DE L'OAP N°2





- **Permettre une insertion du projet d'urbanisation dans son environnement proche et lointain**, en prenant en compte le contexte paysager et urbain du centre ancien de Sigonce.
- Proposer un principe de composition urbaine qui s'appuie sur les constructions encadrant la zone. **Les futures constructions devront donc être alignées sur les constructions situées au Nord et au Sud de l'OAP**, afin notamment de limiter l'impact paysager.

❖ **Principe d'aménagement paysager**

- **Conserver au maximum les espaces de végétation dense**, notamment ceux localisés à l'Ouest et à l'Est du site d'étude et constituant des écrans visuels depuis les principales routes d'accès au village.
- **Protéger la ripisylve et l'espace de fonctionnalité** du torrent de la Barlière de l'urbanisation.
- **Protéger le petit patrimoine bâti.**

❖ **Principes d'équipements et de réseaux**

- **Préserver les réseaux de toute urbanisation** : les constructions ne devront pas s'implanter sur les réseaux (eau, assainissement, électricité), afin de ne pas gêner les éventuels travaux et aménagements.
- **Raccorder les nouvelles constructions aux réseaux de communication numérique** haut débit ou très haut débit lorsqu'ils existent.

❖ **Tableau récapitulatif des densités**

Secteur	Surface	Opérations d'aménagement d'ensemble	Densité minimum sur le secteur d'étude	Nombre de logements minimum	Formes urbaines
Ouest du centre ancien	2820 m <sup>2</sup> (Effectivement constructibles)	/	Environ 10 lgts/ha	3	Logements individuels, forme libre



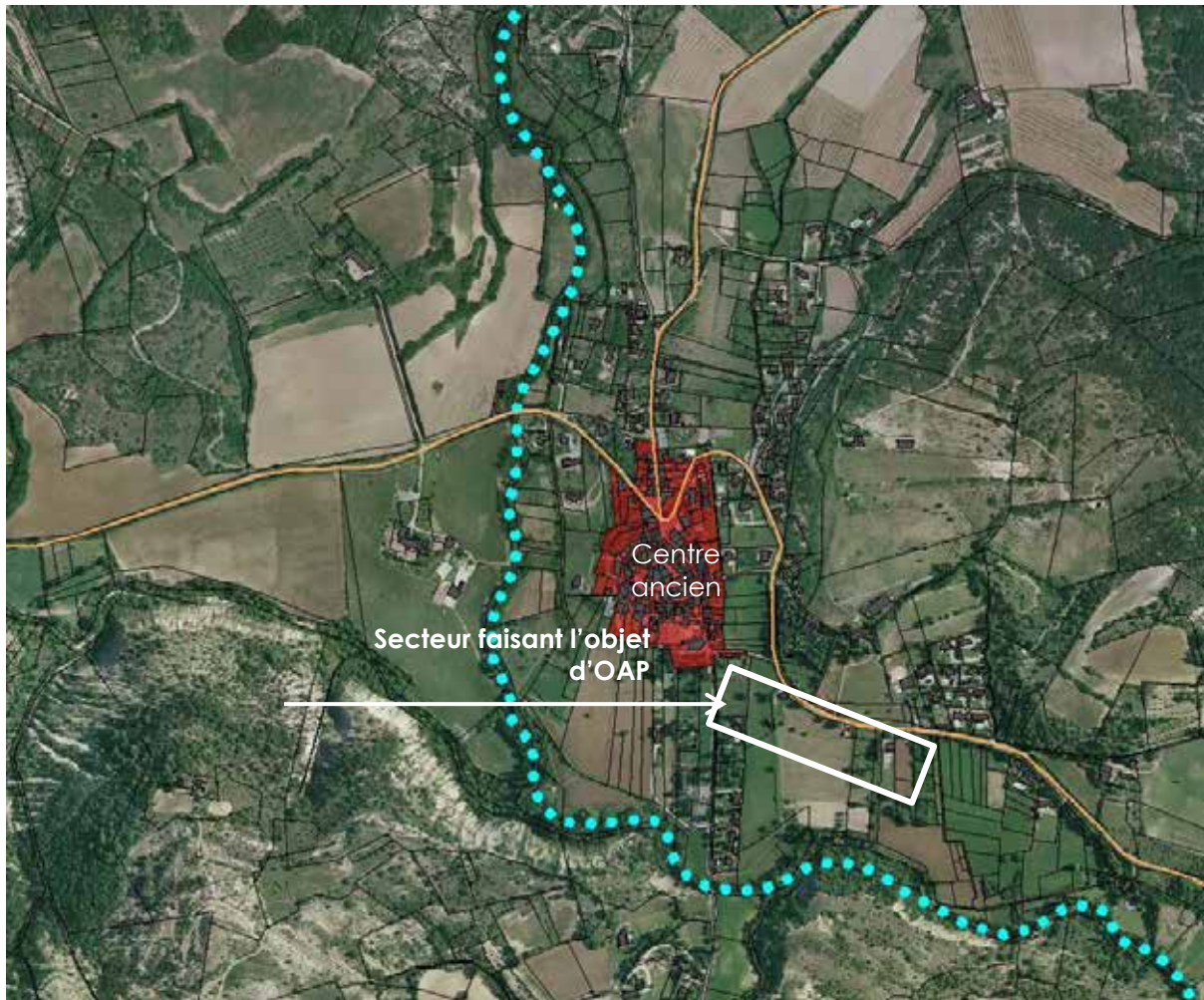


## LE SECTEUR DES GRANDS JARDINS (OAP N°3)

### 3. DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX IDENTIFIES

#### 3.1. LOCALISATION DU SECTEUR D'ETUDE

CARTE : LOCALISATION DU SECTEUR FAISANT L'OBJET D'OAP (SOURCES : ORTHO 2015, ALPICITE)



D'une superficie d'environ 2,04 ha, le secteur faisant l'objet d'une OAP est localisé au Sud-Est du centre Ancien, le long de la RD 116. **La superficie du site en zone 1AU est d'environ 1,36 ha, alors que la surface réellement constructible représente environ 0,83 ha.**

Le site est situé à 150 mètres du noyau villageois.



### 3.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Les principaux enjeux relevés sur le site sont :

- la préservation de la zone agricole aux abords du village, située à l'extérieur de l'OAP permettant de mettre en valeur la silhouette du centre ancien ;
- la prise en compte des différentes vues depuis la RD sur le village ;
- la desserte du secteur, tant motorisée que piétonne, permettant de connecter le site au centre ancien, aux quartiers périphériques et aux équipements publics ;
- la préservation de la couronne verte du vieux village ;
- la mise en valeur des éléments patrimoniaux (voûtes du trou d'eau...) ;
- la préservation et la sécurisation du trou d'eau ;
- la qualité architecturale des constructions au regard de sa localisation en entrée de ville.

L'objectif général est d'aménager cette parcelle communale afin de permettre la réalisation du projet communal en matière d'accueil de population, tout en préservant voire en affirmant les perspectives vers le village, notamment en maintenant ouverts les abords de la route et en évitant la dispersion du regard vers l'extérieur.

L'urbanisation sera intégrée au maximum par le renforcement des boisements en retrait de la départementale, afin de créer un contexte de « bois habité », la ligne boisée venant justement marquer la perspective.

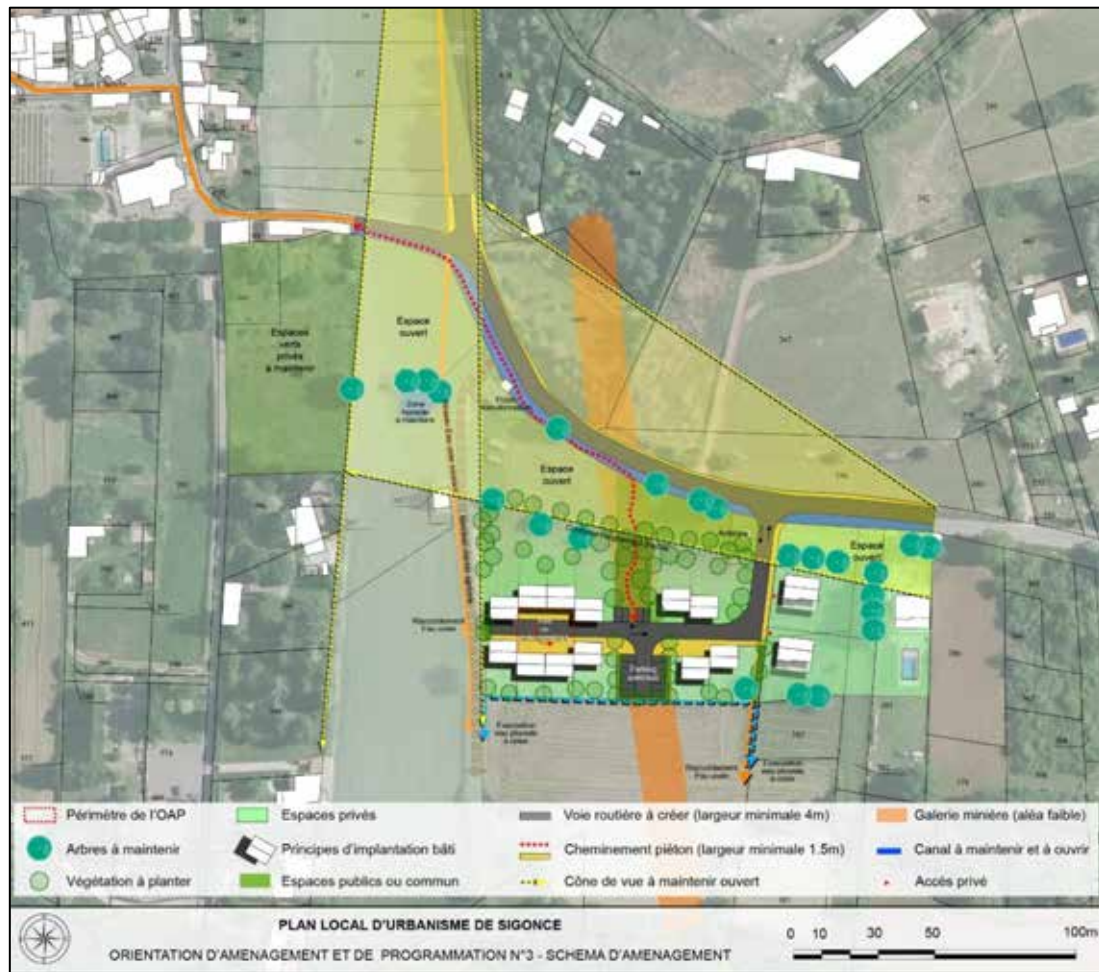
L'objectif est également de pouvoir assurer une liaison douce entre ce secteur et le village, qui pourra profiter au hameau existant de la Petite Grange.

Les perspectives nord-sud ne sont pas pour autant oubliées, et un espace devra être maintenu ouvert à l'ouest de la partie urbanisée afin de préserver de belles perspectives sur l'espace agricole.

L'OAP, au-delà de l'urbanisation, propose également les outils afin de préserver la vocation agricole de la partie sud de la parcelle, notamment en y maintenant les accès, la préservation de l'environnement, avec le maintien de la zone humide et d'espaces verts, la préservation ou la réouverture des canaux ...



SCHEMA DE PRINCIPE DE L'OAP N°3



❖ **Principes de déplacements**

- **S'appuyer sur l'accès existant pour l'entrée Nord de la zone** tout en étant attentif aux distances de visibilité existantes qui sont de 150 mètres au Nord et 100 mètres à l'Est.
- **Assurer un dimensionnement suffisant de la voirie et de l'aire de retournement** afin de permettre une circulation aisée et sécurisée au sein de ce nouvel espace.
- **Aménager des liaisons douces permettant de relier entre eux le centre ancien et l'église, le stationnement public situé le long de la RD, et le hameau de la Petite Grange**, le secteur d'étude étant au carrefour de ces 3 sites. Le cheminement doux en direction de l'église sera aménagé rejoignant celui du canal comme chemin de découverte et de valorisation du patrimoine.
- **Stationnement** : créer un stationnement commun au sein de l'OAP.
- **Conserver l'accès au chemin d'exploitation** : permettre le passage des engins agricoles sur le chemin.

❖ **Principes de composition urbaine**

L'objectif est d'assurer la création d'un projet relativement compact, proposant une mixité des formes urbaines, tout en assurant une intégration paysagère des nouvelles constructions et des équipements publics.



Principes généraux de composition urbaine :

- **Assurer un développement de l'urbanisation respectueux de l'utilisation actuelle des lieux et de son caractère paysager** : il s'agit ici notamment de ne pas remettre en cause entièrement la fonctionnalité agricole de la parcelle (un recul de 6 m minimum est ainsi imposé aux constructions par rapport aux zones agricoles), de préserver et valoriser les espaces ayant une valeur environnementale, tout en préservant les grandes perspectives paysagères, à la fois vers le village mais aussi sur un axe nord/sud.
- **Assurer une liaison fonctionnelle entre ce secteur et le village**. Ces aménagements permettront également de connecter le lotissement de la petite Grange à l'entrée Est au centre ancien.
- **Créer un effet de visé sur le village** :  
Par la mise en place des alignements végétaux afin de « guider » le regard de l'automobiliste vers le village qui se découvre petit à petit.

Principe d'aménagement de la zone :

- **L'emprise du terrain communal fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble**, d'un seul tenant. L'objectif est de permettre un aménagement du secteur garantissant une organisation cohérente, respectant les principes énoncés dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- **Les autres constructions pourront être réalisées au fur et à mesure de la création des équipements internes à la zone.**

Principes de diversification des formes urbaines :

- **La parcelle 631 sera réservée à de l'habitat groupé/mitoyen**. Il s'agit de diversifier les formes d'habitat sur ce secteur et de faciliter l'insertion paysagère des futures constructions en entrée de village, notamment en évitant un caractère diffus.
- **Les parcelles privées seront réservées à de l'habitat individuel** dans la continuité des constructions existantes. Une participation financière sera demandée aux propriétaires.
- **La hauteur des constructions sera limitée à 2 niveaux soit du R+1 maximum** afin de prendre en compte la topographie du site et de ses environs.
- **Les constructions auront leurs lignes de faitage définies** pour une meilleure orientation vis-à-vis de l'ensoleillement, qui s'appuieront sur les courbes topographiques et l'alignement de la route départementale.

❖ **Principes de traitement paysager et de valorisation patrimoniale**

L'objectif est de prendre en compte le potentiel paysager du secteur en assurant un traitement paysager d'entrée de village permettant de limiter l'impact visuel des futures constructions. Il faudra également assurer un traitement des limites entre urbanisation et espaces naturels et agricoles afin de limiter l'impact sur les paysages.

Principes de traitement paysager :

- **Conserver au maximum les arbres existants**, notamment ceux localisés le long de la RD qui structurent le site.
- **Assurer l'intégration du bâti au sein d'un boisement largement conforté**. Créer un espace de type bois habité.
- **Marquer plus spécifiquement la rupture avec la zone agricole par une haie dense**.
- **Créer un effet de visé sur le village :**  
Par la mise en place des alignements végétaux afin de « guider » le regard de l'automobiliste vers le village qui se découvre petit à petit.
- **Assurer un traitement paysager de l'antenne :** cette antenne est identifiée dans le diagnostic comme étant un point noir du paysage. Sa prise en compte dans l'aménagement paysager permettra de diminuer son impact visuel.

Principes de valorisation patrimoniale :

- **Valoriser et sécuriser le secteur patrimonial** lié au trou d'eau.
- **Valoriser le patrimoine communal**, notamment par le biais du cheminement piéton.

❖ Principes d'équipements et de réseaux

- **Préserver les réseaux de toute urbanisation :** les constructions ne devront pas s'implanter sur les réseaux (eau, assainissement, électricité), afin de ne pas gêner les éventuels travaux et aménagements. Le projet devra se raccorder au réseau d'eau usée situé à l'ouest et au sud de la zone.
- **Raccorder les nouvelles constructions aux réseaux de communication numérique** haut débit ou très haut débit lorsqu'ils existent.
- **Assurer la gestion du pluvial** à l'échelle de l'opération. Elle devra être adaptée aux aménagements prévus en fonction du type d'occupation souhaité. L'opération doit être neutre au regard du ruissellement pluvial en comparaison à la situation initiale. La gestion des eaux pluviales doit passer à l'échelle du site par des dispositifs ouverts d'aménagement paysagers (noues, bassins de rétention paysagers, profil en « V » des voies, ...) avant d'être évacué au sud du site dans le torrent de Barlière. L'ensemble de ces aménagements ne devront pas empiéter sur la future zone agricole.

❖ Tableau récapitulatif des densités

Secteur des Grands Jardins	Surface	Opérations d'aménagement d'ensemble	Densité minimum sur le secteur d'étude	Nombre de logements minimum	Formes urbaines
	7000 m <sup>2</sup> (effectivement constructibles)	1 OAE	17 lgts/ha	12	Logements individuels semi-groupés
	1310 m <sup>2</sup> (effectivement constructibles)	/	15 lgts/ha	2	Individuelle





# SECTEUR DE CHANTE OISEAU – UTN LOCALE (OAP N°4)

## 4. DESCRIPTION DU SITE ET ENJEUX IDENTIFIES

### 4.1. LOCALISATION DU SECTEUR D'ETUDE

CARTE : LOCALISATION DU SECTEUR FAISANT L'OBJET D'OAP (SOURCES : ORTHO 2015, ALPICITE)



D'une superficie d'environ 1,36 ha, le secteur faisant l'objet d'une OAP est localisé à environ 850 m au sud du centre Ancien, au bout du Chemin du Cimetière, au sud de Notre-Dame. La partie sud du secteur est occupée par 8 constructions, des stationnements, une piscine extérieure, un potager, un poulailler, des hébergements insolites ... Cet ensemble est intégré dans un petit boisement au cœur d'un vaste espace agricole.



#### 4.2. PRINCIPES D'AMENAGEMENT

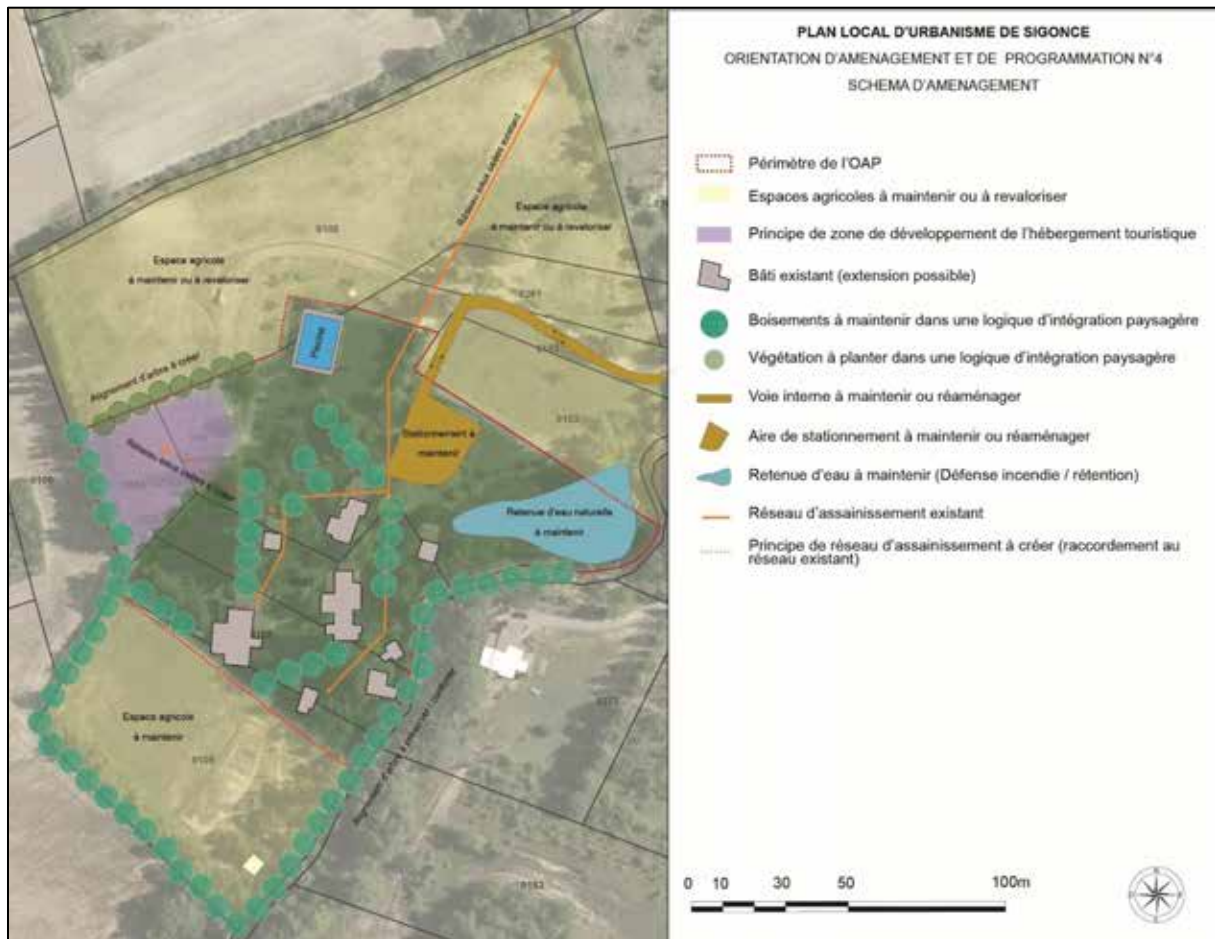
Les principaux enjeux relevés sur le site sont :

- le respect du caractère architectural du « hameau » existant ;
- la préservation des boisements et haies notamment dans une logique d'intégration paysagère ;
- une valorisation de cet espace dans le cadre d'une offre de tourisme vert, respectueuse de son environnement ;
- le maintien des terres agricoles non utilisées par le projet dans leur vocation, et un projet localisé sur des terres agricoles de moindre qualité.

L'objectif général est de pouvoir renforcer l'attractivité touristique du secteur de Chante Oiseau par un projet à taille humaine, réversible, adapté à son environnement et garant de la préservation de cet environnement (consommation d'espaces, intégrations paysagère, suffisance des réseaux, coûts pour la collectivité ...).



SCHEMA DE PRINCIPE DE L'OAP N°4



❖ **Principes de déplacements et stationnement**

La desserte interne à la zone s'organisera autour de l'existant. Les accès devront être réduits au strict nécessaire, en limitant l'imperméabilisation du sol. Ils pourront néanmoins être réaménagés.

Le stationnement sera maintenu sur l'espace qui lui est actuellement dédié qui pourra être réaménagé voire étendu. Une éventuelle extension devra être réduite aux besoins stricts des constructions sur la zone en limitant l'imperméabilisation des sols.

❖ **Principes de composition**

L'objectif est de maintenir les éventuelles extensions au sud de la piscine, à « l'intérieur » de la zone déjà aménagée, et donc de limiter au strict minimum l'étalement des constructions.

Le confortement des trames boisées est à prévoir dans le cadre d'une intégration paysagère. Néanmoins les trames boisées à l'extérieur du projet pourront être rouvertes notamment dans le but de faciliter une exploitation agricole des terres (on pense notamment ici au secteur nord).

Dans ce cas, la trame boisée devra être recrée afin de masquer le site depuis l'extérieur, par exemple autour de la piscine.



Les espaces agricoles non utilisés pour le projet, sont à préserver et à revaloriser.

❖ **Principe d'aménagement de la zone :**

La zone de développement de l'hébergement touristique pourra recevoir des constructions, HLL et installations qui devront pouvoir être facilement démontables, afin que l'usage des terres agricoles soit de nouveau possible sans coût démesuré en cas d'abandon de l'activité touristique.

Dans le respect de ces conditions, cette zone pourra être aménagée librement une fois les équipements réalisés (notamment le raccordement à l'assainissement collectif).

La surface de plancher créée devra être limitée à 300 m<sup>2</sup>, répartie en 6 « blocs » maximum.

Le nombre de lits créés sera limité à 20.

❖ **Principes de traitement paysager et de valorisation patrimoniale**

L'objectif est de prendre en compte le potentiel paysager du secteur en conservant ce caractère particulier de Chante Oiseau, hameau intégré dans un boisement au cœur des paysages ouverts de la zone agricole. Cette volonté se traduit notamment par la préservation et le renforcement de la trame boisée.

Le bâti existant repéré sur le schéma d'aménagement, ainsi que d'éventuelles extensions devront conserver un aspect traditionnel (matériaux, ordonnancement, volumétrie ...) notamment en lien avec l'aspect existant au moment de l'approbation du PLU.

Les constructions, et HLL prévus dans la zone de développement devront présenter un aspect compatible avec la préservation du caractère des lieux, mais pourront présenter des aspects non traditionnels, notamment avec l'utilisation du bois.