

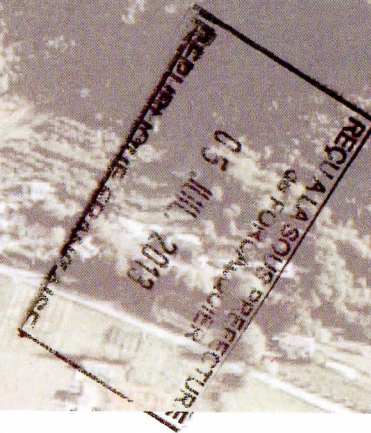



COMMUNE DE VOLONNE

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Pièce II-b - Orientation d'Aménagement

PRESCRIPTION PAR DCM 25/09/2009
ARRÊTÉ PAR DCC DU 24/02/2012
ENQUÊTE PUBLIQUE DU 28/12/2012 AU 30/01/2013
APPROBATION PAR DCC DU **20 JUIN 2013.**



 **VU**, (POUR ÊTRE ANNEXÉ
à la Délibération du Conseil Municipal /
Séance du 20.06.2013 - N° 06 / 130620)



Le Maire,

J. BONTE

SOMMAIRE

Préambule

p.3

Orientation d'aménagement : secteur de Courcousson

p.4

Enjeux urbains et principes généraux

p.5

Schéma d'organisation de l'urbanisation du secteur Courcousson

p.6

Les principes de desserte du secteur Courcousson

p.7

PRÉAMBULE

Les articles L. 123-1 et R 123-1 du Code de l'Urbanisme stipulent que le PLU respecte les principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1. Il comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durable, un règlement, ainsi que des documents graphiques.

Il peut comporter, en outre, des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs, assorties le cas échéant de documents graphiques.

Les orientations d'aménagement doivent être compatibles avec le projet d'aménagement et de développement durable.

Ce sont des principes d'aménagement qui sont de nature différente des règles ou prescriptions. Ces orientations d'aménagement sont opposables en terme de compatibilité, ce qui signifie que les autorisations d'occupation du sol et opérations d'urbanisme ne doivent pas remettre en cause ces orientations.

Elles précisent les conditions d'aménagement des secteurs définis comme stratégiques par la commune. Le présent document concerne **le secteur de Courcousson sur la commune de Volonne.**

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement.

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

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

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

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

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

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

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT SECTEUR DE COURCOUSSON

Objectif :

- > Maîtriser et encadrer l'urbanisation future en prenant en compte :
- d'une part, la capacité des équipements publics (desserte, assainissement),
- d'autre part, les principes de la loi Montagne (urbanisation en continuité...).

ENJEUX URBAINS ET PRINCIPES GÉNÉRAUX

Le secteur de Courcousson se situe en zone de lisière urbaine à fort dénivelé. En matière d'urbanisation, il se caractérise par un tissu lâche et un début d'étalement urbain, ce qui explique en partie l'absence de trame urbaine. Les constructions de type pavillonnaire rendent difficile l'organisation du territoire. Ainsi, il paraît nécessaire de prévoir un schéma d'organisation d'ensemble et de desserte de manière à encadrer l'urbanisation future. La maîtrise de l'urbanisation est d'autant plus importante que le secteur de Courcousson est composé de nombreux champs agricoles et oliveraies et se situe à proximité de zones naturelles.

Un principe de densification des zones urbaines: la loi Montagne au service d'une urbanisation maîtrisée et progressive



Conformément à la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, (dite loi Montagne), la commune de Volonne souhaite promouvoir à la fois un développement urbain plus respectueux de l'environnement et de l'identité paysagère mais aussi plus économe en foncier. Pour cela, et comme l'expliquent les articles relatifs à la loi Montagne, le PLU autorise une densification raisonnée, progressive des zones urbaines et en continuité de l'urbanisation existante. Le PLU distingue ainsi deux secteurs: une zone urbaine (UD) et une zone d'urbanisation future (AU); cette dernière restant fermée à l'urbanisation jusqu'à la réalisation des travaux de desserte (voirie et assainissement).

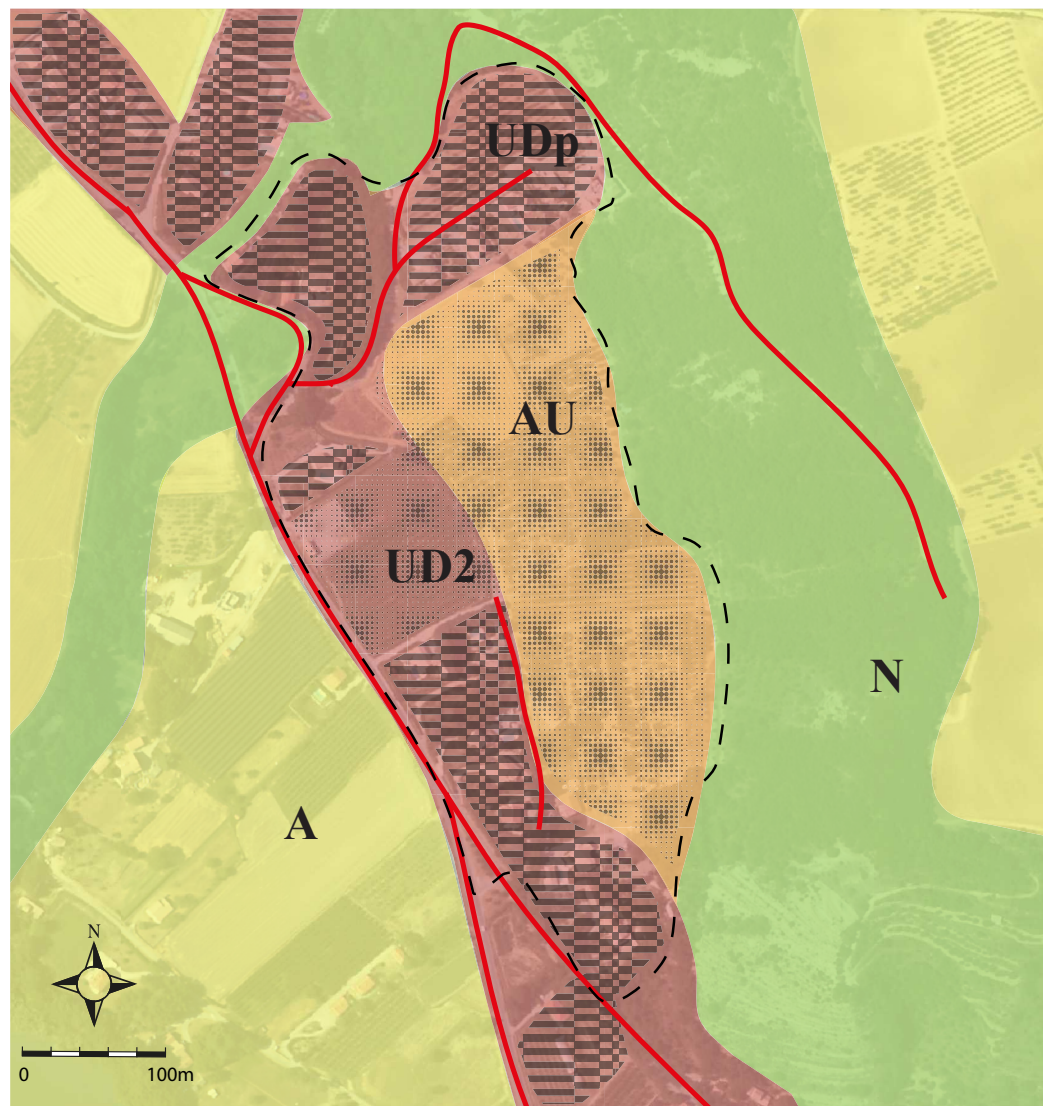
Un secteur peu desservi

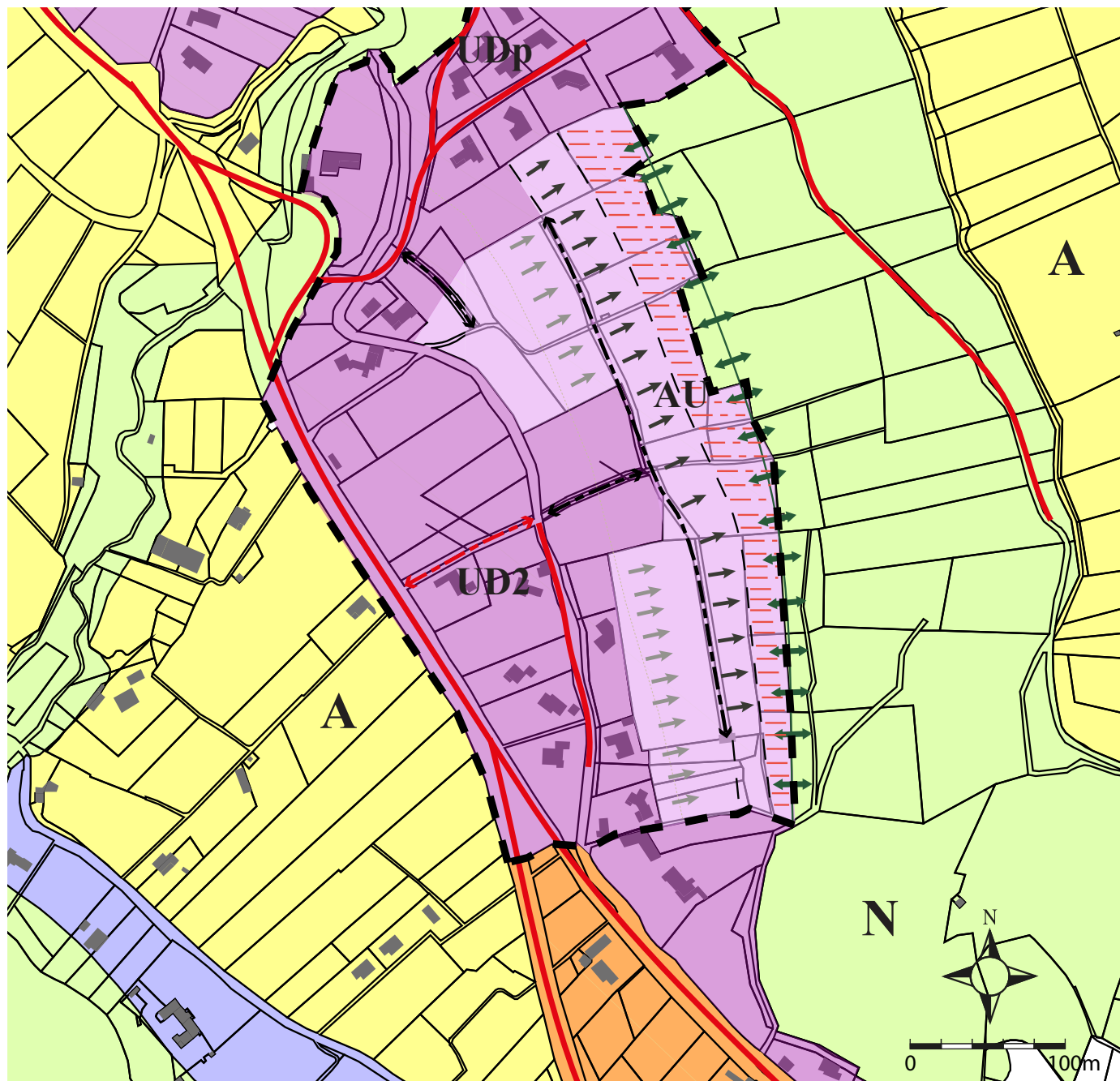
Le secteur de Courcousson est un secteur peu desservi que ce soit en matière de voirie que d'assainissement public collectif. Le PLU prévoit ainsi des emplacements réservés, notamment à l'intérieur du périmètre de l'Orientation d'Aménagement, afin de créer et/ou d'élargir des voies de circulation existantes. La création et/ou l'aménagement de ces voies est indispensable à l'urbanisation. Sans ces voies et sans les installations liées à l'assainissement, la zone fermée à l'urbanisation dans un premier temps ne pourra être ouverte.

La préservation des paysages agricoles et naturels

Les espaces agricoles et naturels sont très présents en périphérie immédiate du secteur d'urbanisation de Courcousson, et ils participent fortement à la qualité du cadre de vie et des paysages.

-  Périmètre OA
-  Parcelles non construites
-  Parcelles construites
-  Réseau viaire existant
-  Zone urbaine (UD2 et UDp)
-  Espaces naturels
-  Espaces agricoles
-  Zone d'urbanisation future (AU)





Une urbanisation maîtrisée et encadrée

Le Plan Local d'Urbanisme prévoit le maintien de la zone urbaine existante (UD2 et UDp) et permet son extension future avec une zone à urbaniser (AU stricte) dont l'ouverture sera soumise à une modification du PLU.

Principes d'urbanisation de la zone AU

Dans le respect des principes de la loi Montagne, l'urbanisation de la zone AU devra se faire en continuité de l'urbanisation existante, le long des voies de circulation lorsque celles-ci seront créées. En ce qui concerne la phase d'urbanisation n°2 (cf carte ci-contre et légende), les constructions ne pourront être édifiées au delà de 30 mètres à l'est de la voie de circulation, et ce de manière à conserver une zone non aedificandi et assurer un espace tampon paysager avec la zone naturelle.

Légende







- Périmètre OA
 - Zone urbaine
 - Zone d'urbanisation future (AU stricte)
- Application de la loi Montagne (principe de continuité)
- Seconde phase d'urbanisation
 - Première phase d'urbanisation
 - Zone non aedificandi
 - Espace tampon zone urbaine / zone naturelle
 - Réseau viaire existant
 - Voie de circulation à créer
 - Voie de circulation à élargir

Des réseaux à renforcer

Le secteur de Courcousson fait l'objet de plusieurs emplacements réservés afin d'améliorer et renforcer les réseaux (voirie et assainissement). Sont prévus un emplacement réservé en zone urbaine pour l'élargissement d'une voie de circulation ainsi que trois autres emplacements pour la création de voies en zone à urbaniser.

Ces équipements sont par ailleurs indispensables pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU et l'organisation des futures constructions. Dans le respect des principes de la loi Montagne, ces dernières devront s'établir en continuité des constructions existantes, le long des axes de circulation et être raccordées au réseau d'assainissement public.

Légende

- Périmètre OA 
- Zone raccordée ou raccordable au réseau d'assainissement public 
- Zone non raccordée au réseau d'assainissement public 
- Réseau viaire existant 
- Voie de circulation à créer 
- Voie de circulation à élargir 
- Réseau d'assainissement public existant 