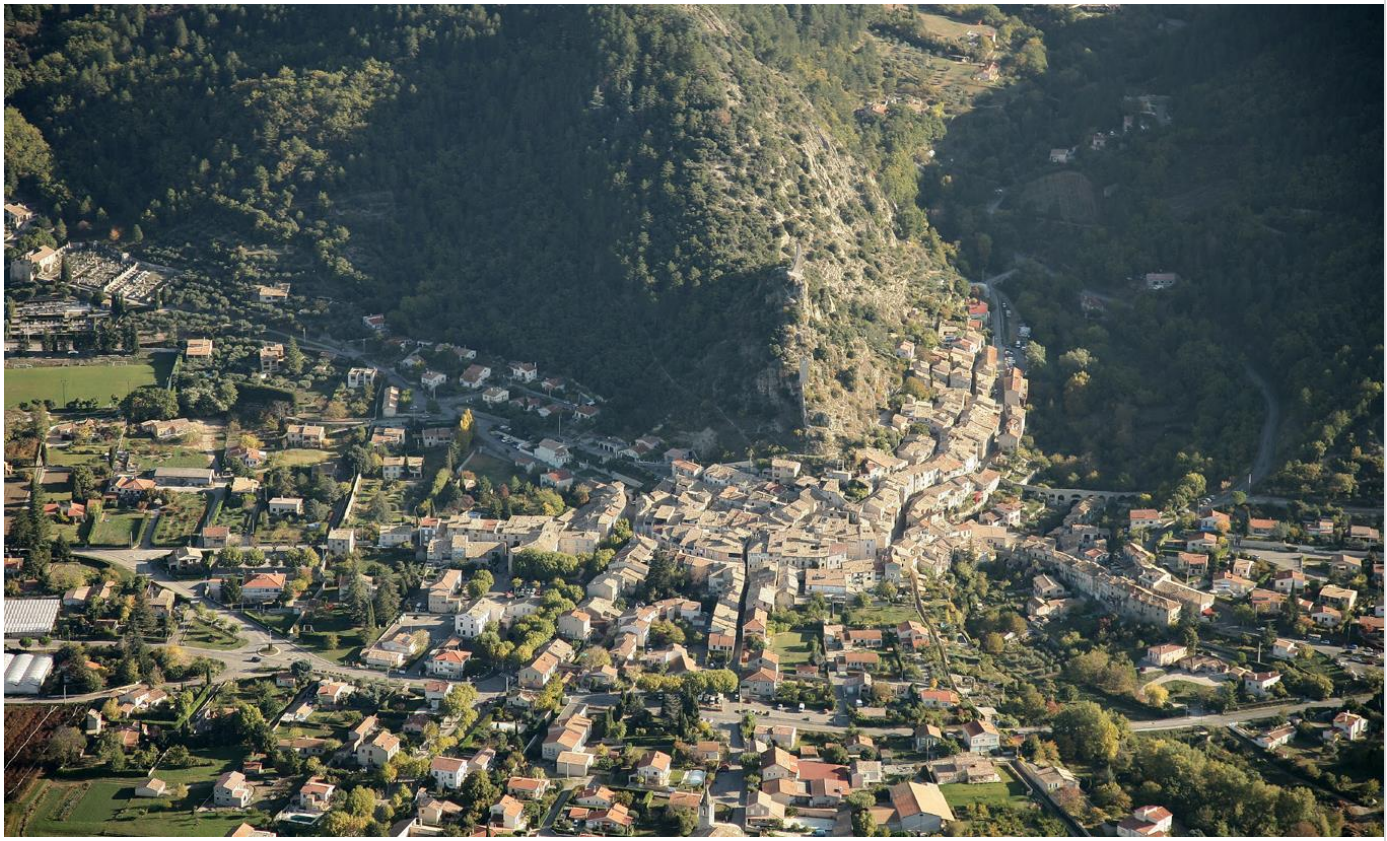
DEPARTEMENT DES ALPES-DE-HAUTE-PROVENCE (04)

COMMUNE DE VOLONNE (04244)

MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE II-B : OAP

PLU initial approuvé le 20/06/2013 Modification simplifiée n°1 approuvée le 15/12/2016 Modification de droit commun n°1 – non aboutie	
Modification de droit commun n°2 approuvée le : …./…./…….	

SARL Alpicité – avenue de la Clapière,
1, résidence la Croisée des Chemins
05200 Embrun
Tel : 04.92.46.51.80.
Mail : contact@alpicite.fr

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 de Courcousson p.6
- Les principes de desserte du secteur de Courcousson p.7

Orientation d'aménagement et de programmation : « L'Authentic » p.8

- Préambule p.8
- Contexte et objectifs p.9
- Eléments de Programmation p.10

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...).

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 parait 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.

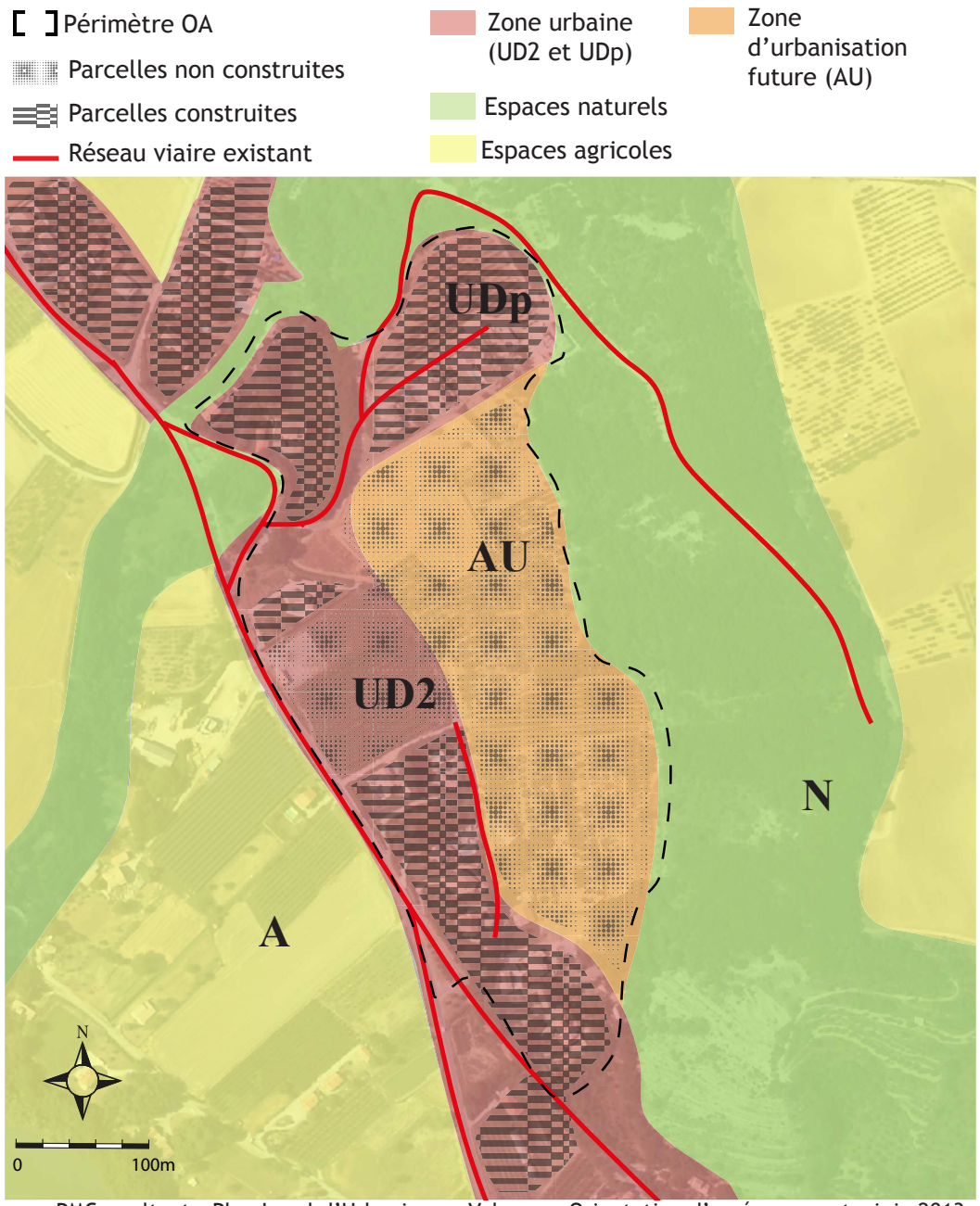
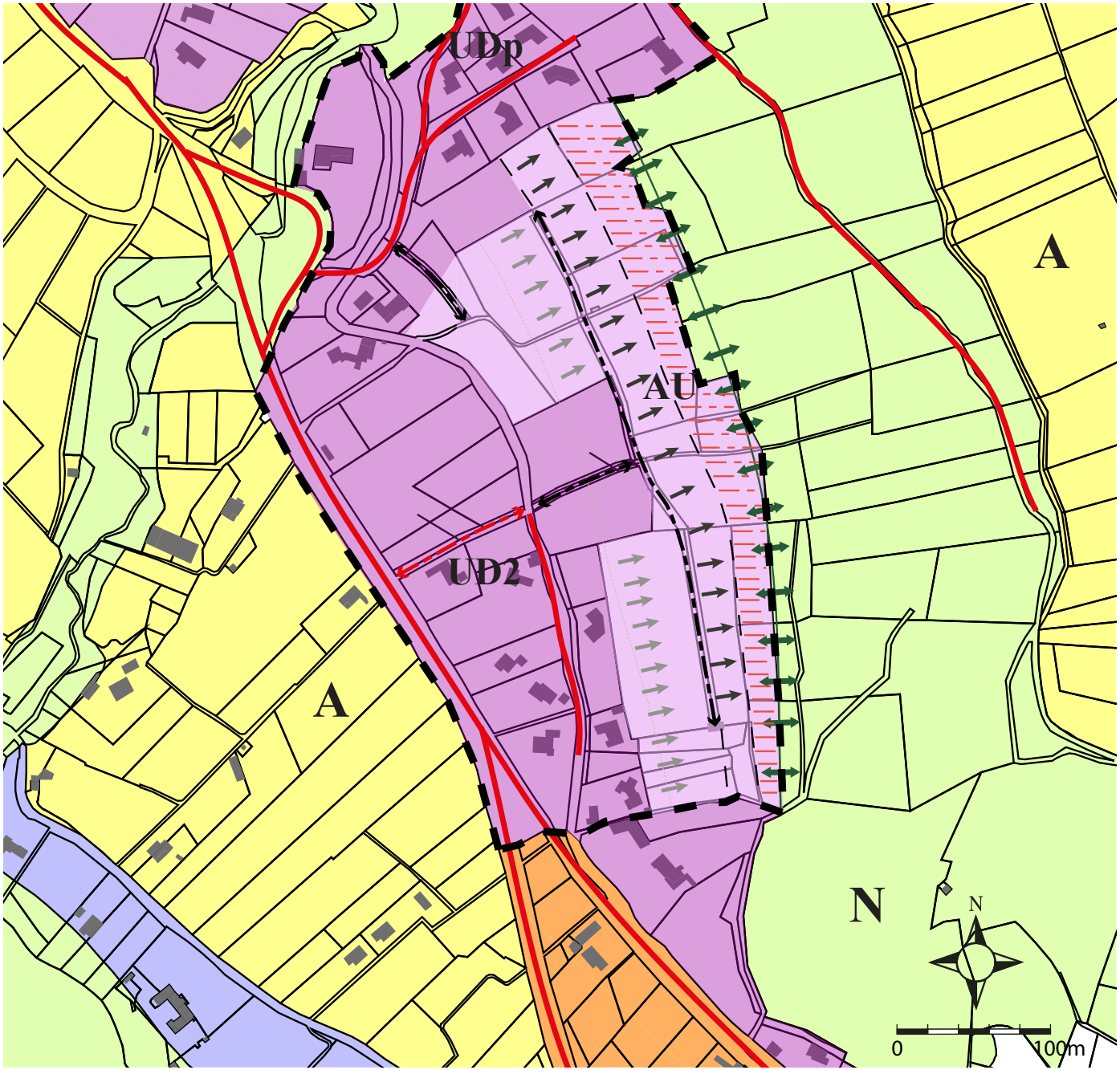


Schéma d'organisation de l'Urbanisation du secteur Courcousson



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 délà 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)

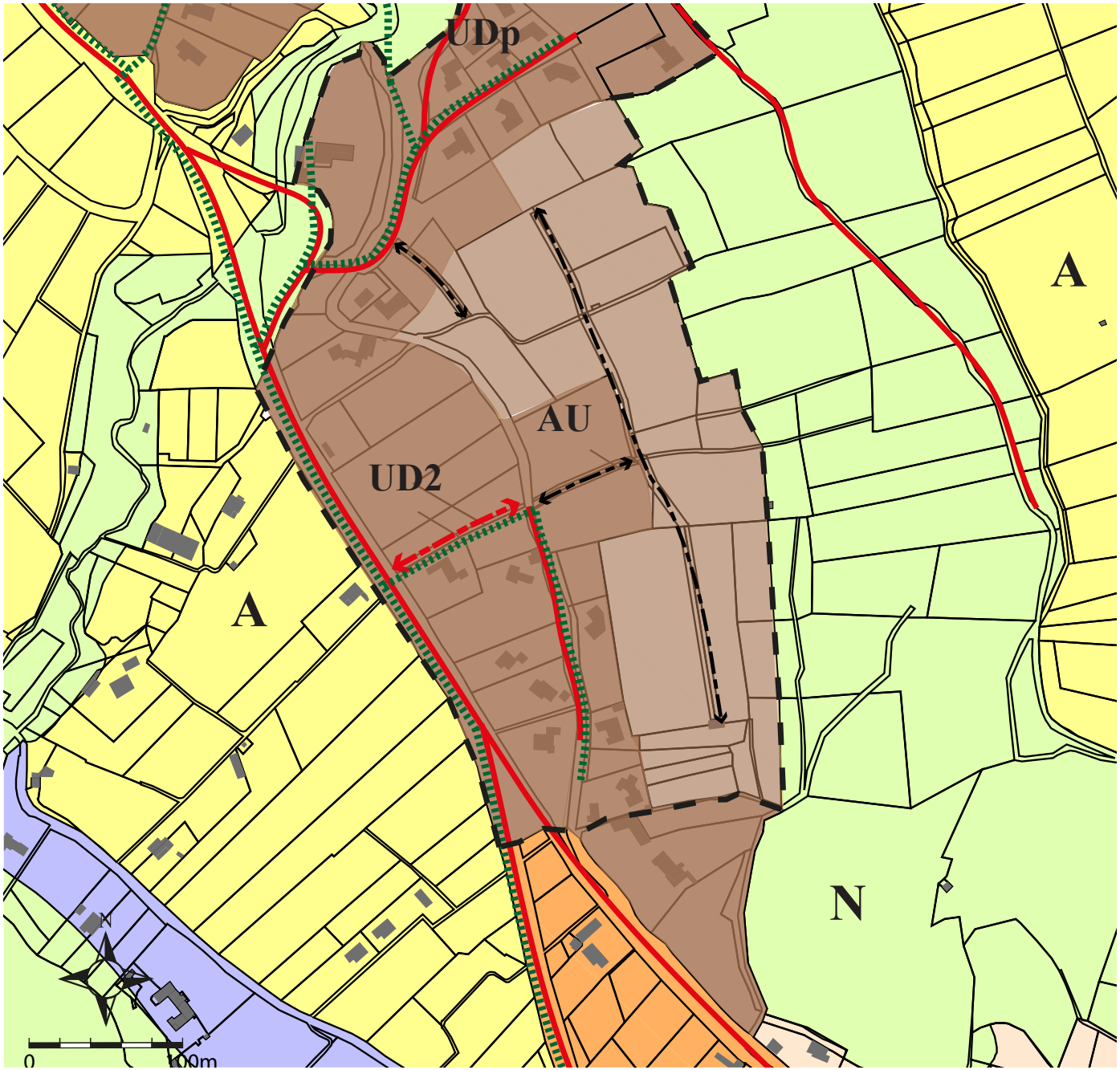
Application de la loi Montagne (principe de continuité)

- 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

OAP – « L'AUTHENTIC »

PREAMBULE

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 :

Article L151-7 du code de l'urbanisme

« I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, 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 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

Les schémas d'aménagements définissent les principes de compositions majeurs ainsi que les grands axes de composition. Ils garantissent ainsi les principes d'implantation et complètent le règlement sur des points précis.

Les définitions applicables sont les mêmes que celles portées dans le règlement écrit.

CONTEXTE ET OBJECTIFS

Le projet de « L'Authentic » est situé sur le plateau agricole Saint-Antoine à l'Est du centre-bourg de Volonne.

Ces orientations d'aménagement doivent permettre de **structurer un espace dédié à l'agro-écologie et à l'agro-écotourisme[1] permettant de préserver le caractère agricole de la zone**. Elles couvrent la zone At, secteur de taille et de capacité d'accueil limitée (STECAL), agricole, destinée à accueillir des hébergements et activités agro-écotouristiques. La zone permettant l'aménagement d'un terrain de camping et/ou la création d'hébergements et équipements touristiques sur environ un hectare, constitue une Unité Touristique Nouvelle (UTN) au titre de l'article R122-9 du code de l'urbanisme.

Les orientations d'aménagement ont pour objectif de :

- → Proposer des principes d'implantations en fonction de la nature des constructions et installations ;
- → Inscrire les aménagements projetés dans le caractère agricole des lieux, en veillant à la préservation de la composition paysagère et végétale ;
- → Définir la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement de l'UTN.

CONDITIONS PREALABLES A L'AMENAGEMENT DE LA ZONE

La réalisation du projet est conditionnée à une solution pérenne de stationnement, en propriété ou en location, en amont de la piste d'accès.

[1] Agro-écotourisme = L'agro-écotourisme mixe agriculture, agrotourisme et écotourisme. Il s'agit d'une forme de tourisme qui implique que les visiteurs socialement responsables et écologiques, apprennent à connaitre et participent à l'agriculture durable, l'économie durable.

ÉLEMENTS DE PROGRAMMATION

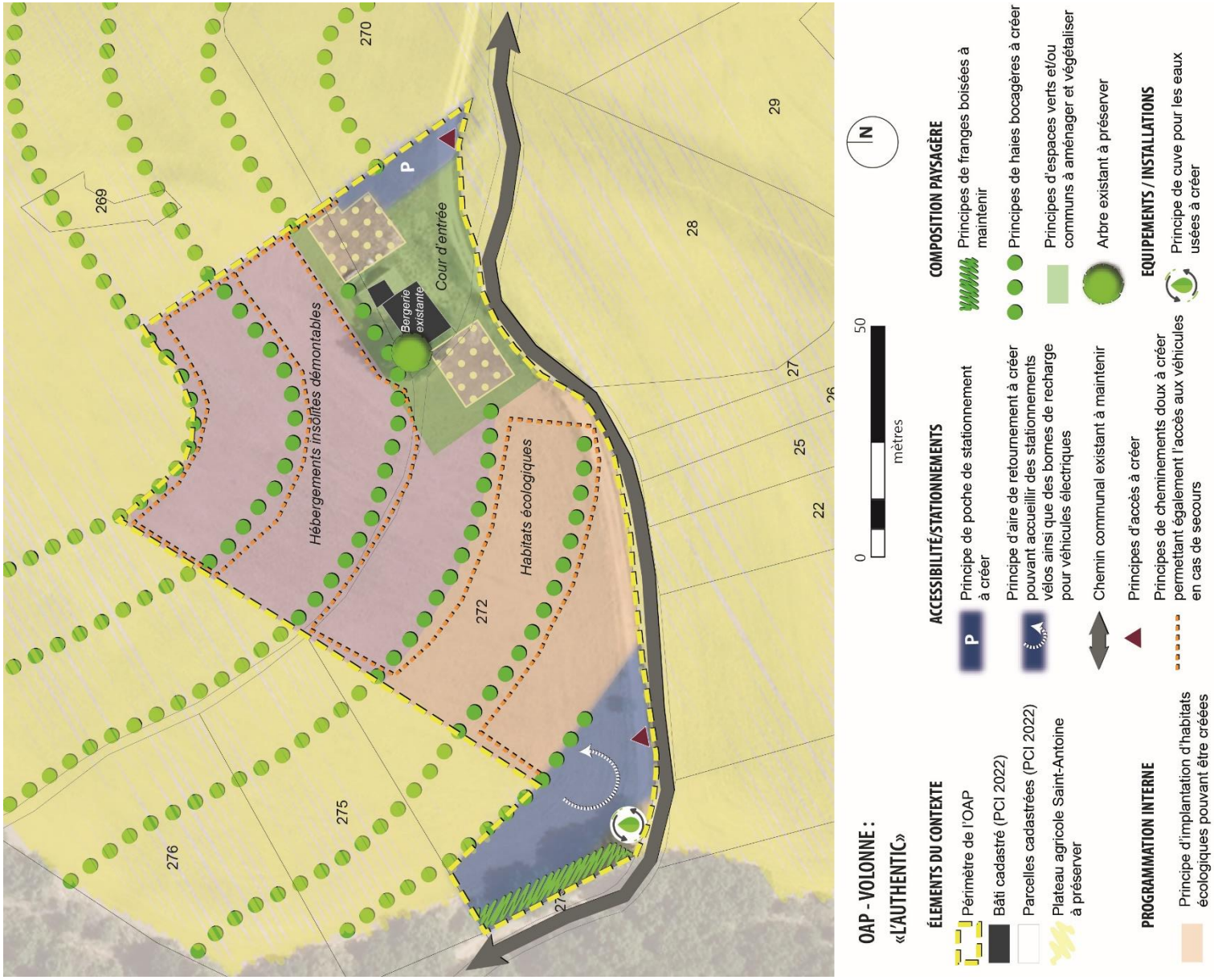


Schéma de principe de l'OAP
« L'Authentic »

Programmation

Le site comprend trois espaces matérialisés sur le schéma de principe permettant respectivement d'accueillir au maximum :

- 6 habitats écologiques « 4 saisons », de plain-pied, ne devant pas dépasser individuellement plus de 40m² d'emprise au sol. La hauteur sera limitée à 5 m au faîtage ;
- Des hébergements insolites démontables type yourtes, tipis, tentes Safari, etc… : limitées au nombre de 20. La hauteur sera limitée à 6 m au point le plus haut. Seuls des habitats insolites qualitatifs avec des matériaux de préférence naturels et biosourcés assurant une bonne insertion paysagère seront autorisés ;
- Des nouvelles constructions (autres que celles mentionnées ci-dessus) autour de la bergerie rénovée, notamment des sanitaires, un espace de forum, salle collective de formation, une salle commune de convivialité et de restauration, etc…. La hauteur sera limitée à 6 m au faîtage.

L'ensemble des constructions (hébergements insolites démontables exclus), est limité de manière cumulative (hors constructions existantes au moment de la mise en œuvre de la modification de droit commun n°2 du PLU) à 500m² d'emprise au sol maximale.
Les constructions devront utiliser au maximum les principes du bioclimatisme, avec des matériaux biosourcés, fonctionner avec des énergies renouvelables (biomasse, photovoltaïque, solaire thermique), être dotées d'un système de récupération des eaux de pluie et un système d'assainissement autonome écologique. L'aspect extérieur devra assurer une bonne intégration dans le paysage, favoriser l'aspect bois. Une analyse du cycle de vie de ces constructions devra être fournie et démontrer la recyclabilité des matériaux.

La capacité globale d'accueil est de 130 lits sur l'ensemble de la zone.

Accessibilités et stationnements

L'accès à la zone se réalisera par la voie communale existante menant au plateau Saint-Antoine. Celui-ci sera limité aux livraisons et à la gestion interne du site, interventions du Service Départementale d'Incendie et de Secours (SDIS) et aux Personnes à Mobilité Réduite (PMR).

Deux accès sont autorisés sur la zone permettant d'accéder aux espaces dédiés aux stationnements et à l'aire de retournement matérialisés sur le schéma de principe.

Chaque construction devra être accessible par un cheminement d'un minimum de 3 m de large permettant l'intervention des services du SDIS.

La poche de stationnement à l'Est sera réservée au personnel (maximum 2 places) et aux PMR (maximum1 place). L'usage de vélo et de véhicules électriques est à privilégier sur la zone. Leur stationnement s'effectuera sur l'aire de retournement matérialisée à l'Ouest du schéma de principe.

Cette aire permettra également aux véhicules accédant à la zone, de faire demi-tour et pourra accueillir quelques stationnements ponctuels destinés à un usage logistique.

Composition paysagère

Les éléments boisés sur la zone sont à préserver. On retrouve notamment :

- Un arbre à proximité de la bergerie qui sera à maintenir ;
- Une frange boisée en limite Ouest bordant le futur espace de stationnement. Cette frange sera maintenue.

Un jardin à partager sera à créer à l'intérieur de la zone, ce dernier pourra être localisé dans l'ensemble des espaces définis par le schéma de principe.

Des haies bocagères composées d'arbres fruitiers locaux et d'essences locales adaptées (amandiers, pistachiers, oliviers etc…) seront créées d'un minimum d'un mètre de large suivant les courbes de niveaux. Ces plantations s'inscrivent dans le développement du projet agricole agro-écologique du plateau de Saint-Antoine. Elles pourront être entrecoupées par endroits, pour permettre la création d'un sentier piétons et l'accès des véhicules en cas de secours.

Enfin, les espaces non dédiés aux futures constructions, hébergements, stationnements et aire de retournement, seront des espaces verts et/ou communs qui seront à aménager et à végétaliser.

Equipements/Installations

Electricité : Des installations photovoltaïques pourront être aménagées en toiture et/ou au sol, permettant une quasi-autonomie sur le secteur.

Un raccordement au réseau public sera à prévoir.

Eau potable : La zone alimentée par le réseau public d'eau potable se réalisera par un raccordement à la citerne d'eau potable de Volonne. Un bassin d'alimentation gravitaire sera créé dans le périmètre soumis à l'OAP ou en dehors. L'eau potable acheminée, devra avoir uniquement un usage domestique.

Assainissement : La zone n'est pas desservie par l'assainissement collectif.

Un ou plusieurs systèmes d'assainissement autonomes seront à prévoir. Les systèmes enterrés sous l'aire de retournement, avec épandage seront à privilégier. La ou les cuves nécessaires à ces systèmes seront à prévoir aux endroits matérialisés sur le schéma de principe.

Eaux pluviales : Des récupérateurs d'eau de pluie sur les constructions seront installés.

Gestion des ordures ménagères : Des espaces de tri et composteurs seront aménagés sur la zone. La collecte sera gérée par le pétitionnaire.

NB : Pour l'ensemble de ces raccordements et installations, les services compétents devront être consultés.