Commune de Baudinard sur Verdon

Plan Local d'Urbanisme

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Préambule

Aux termes de l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont, aux côtés du rapport de présentation, du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), du règlement, des documents graphiques et des annexes, une pièce constitutive obligatoire du Plan Local d'Urbanisme.
Le contenu de ces OAP est précisé aux articles L.151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme qui stipulent :
«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.
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»

Le corps juridique autorise donc la réalisation d'OAP dans tout secteur nécessitant une mise en valeur, une réhabilitation, une restructuration ou un aménagement. Ces OAP peuvent concerner des espaces privés comme publics : des principes d'aménagement peuvent être définis pour attribuer davantage de cohérence au développement communal. Selon la nouvelle rédaction de l'article L. 152-1 du Code de l'Urbanisme, tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation. Ces OAP sont donc opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme. Ces orientations, qui restent souples, permettent d'organiser les développements communaux à venir, sans pour autant figer les aménagements.

Pour la commune de Baudinard-sur-Verdon, ces OAP constituent l'un des outils pour la traduction réglementaire du projet de développement du village. Elles permettent l'approfondissement des orientations générales avancées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Dans la logique de ces OAP, le PLU apporte une traduction concrète des objectifs communaux. Cette partie du PLU, à l'articulation du rapport de présentation et du zonage, rappelle pour chaque secteur à enjeux les défis territoriaux et urbains qui s'y concentrent et décrit les grands principes d'aménagement et la déclinaison du projet de développement et d'urbanisation de la commune.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n°1 :

GESTION DE L'EXISTANT : LES ESPACES PAVILLONNAIRES DE BAUDINARD-SUR-VERDON

1) LE QUARTIER SAINT-JEAN / LES ADRECHS
2) LE QUARTIER COURBINE / BLANQUET
3) LE HAMEAU SAINT-MICHEL

Préambule

Outre sa dimension planificatrice, le **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme doit gérer un héritage, c'est à dire déterminer les enjeux en présence sur les espaces d'ores et déjà urbanisés et, en fonction, proposer une vision prospective pour le territoire.

La commune de Baudinard-sur-Verdon est dotée d'un POS depuis 1983, et a vu son développement urbain s'effectuer selon deux dynamiques distinctes :

- une dynamique de développement et de densification du centre-bourg, aujourd'hui fortement contrainte par une pénurie de foncier.
- une dynamique d'urbanisation des zones dites d'habitat diffus NB, NBa et NBb, zones non pourvues de tous les équipements publics (notamment l'assainissement collectif) mais au sein desquelles des constructions étaient autorisées. Ces zones ont été le réceptacle de l'essentiel de l'urbanisation des trente dernières années.

Trois quartiers résidentiels peuvent être distingués par leurs caractéristiques typomorphologiques, leurs positionnements par rapport au village et leurs «héritages» réglementaires (cf carte ci-contre) :

- le quartier Saint-Jean/Les Adrechs
- le quartier de Courbine/Blanquet
- le hameau de Saint-Michel

Bien que présentant un cadre de vie hautement qualitatif et hautement recherché, il est indéniable que les typologies urbaines créées au sein de ces différents quartiers présentent certains inconvénients, comme une consommation foncière élevée, une fragmentation des espaces naturels et un éloignement des quartiers résidentiels aux services et activités du village.

Toutefois, ces espaces répondent également à une demande des habitants d'un cadre de vie qualitatif, éloigné de la ville et entouré de milieux naturels. Bien que ce mode de développement ait prouvé ses limites, il n'en demeure pas moins que ces quartiers existent et que la question de leur devenir se pose avec acuité.

La question se pose d'autant plus que les évolutions législatives récentes (loi ALUR de mars 2014) ont abrogé le corps règlementaire qui a été le fondement même de la constitution urbanistique de ces quartiers, à savoir la règle de superficie minimale et le Coefficient d'Occupation des Sols.

Dès lors, se pose la question de l'évolution potentielle de ces quartiers et de la définition d'un nouveau corps de règle apte à encadrer ces évolutions, dans une logique d'aménagement maîtrisée quantitativement et qualitativement.

Localisation des quartiers par rapport au village

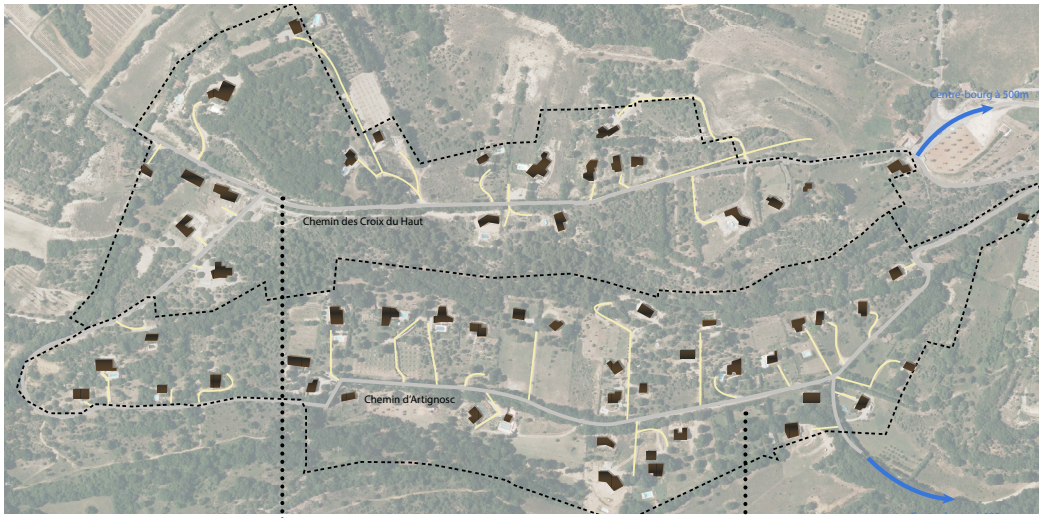
1. Quel devenir pour le quartier Saint-Jean/Les Adrechs?

Le quartier Saint-Jean/Les Adrechs occupe le flanc Ouest du village. Installé sur une colline en continuité de l'aire de Saint-Jean, ce quartier se divise en deux secteurs:

- le lieu-dit de Saint-Jean qui occupe la ligne de crête;
- le lieu-dit des Adrechs qui constitue le versant Sud de la colline.

Les constructions s'y sont principalement érigées à partir des années 80, créant ainsi un quartier d'habitat individuel diffus.

L'implantation de cette typologie urbaine a été fortement encouragée par le corpus réglementaire du POS. En outre, le document de planification a fortement participé au façonnage de ce tissu résidentiel particulièrement qualitatif sur le plan paysager et écologique. Selon des degrés différents, les règles des zones NB (gestion par un Coefficient d'Occupation des Sols faible et application d'une superficie minimale requise pour la constructibilité d'un terrain) ont peu à peu généré la formation de ce «Parc résidentiel habité».



Lieu dit de Saint-Jean

Lieu dit des Adrechs

Desserte et Fonctionnement du quartier

Le quartier Saint-Jean/Les Adrechs est desservi par deux voies principales, les chemins des Croix-du-Haut et d'Artignosc, selon un système giratoire qui ouvre ensuite l'accès vers le village. Le chemin des Croix-du-Haut s'établit sur la ligne de crête et dessert les habitations sur un axe Est/Ouest. Il s'agit d'une voie relativement étroite (5m de largeur) et à double sens. Les habitations sont situées de part et d'autre de la voie, les dessertes privées donnant directement sur le chemin. Le chemin d'Artignosc est, quant à lui, situé plus au Sud et dessert les habitations du fond de vallon de l'Armas. Cette voie n'est guère plus large que la première et dessert les constructions selon le même schéma.

Globalement, la desserte de ce secteur est donc relativement faible. Ce quartier présentant une vocation purement résidentielle, il ne constitue pas un secteur de passage, et n'est soumis qu'aux flux de circulation de ses habitants. Cependant, au regard des implantations d'ores et déjà existantes et de la multiplication des voies privées se rattachant au chemin, on peut d'ores et déjà se poser la question de la suffisance de l'axe de desserte en cas de densification du secteur et donc d'augmentation des flux.

Aperçu du chemin de desserte du quartier

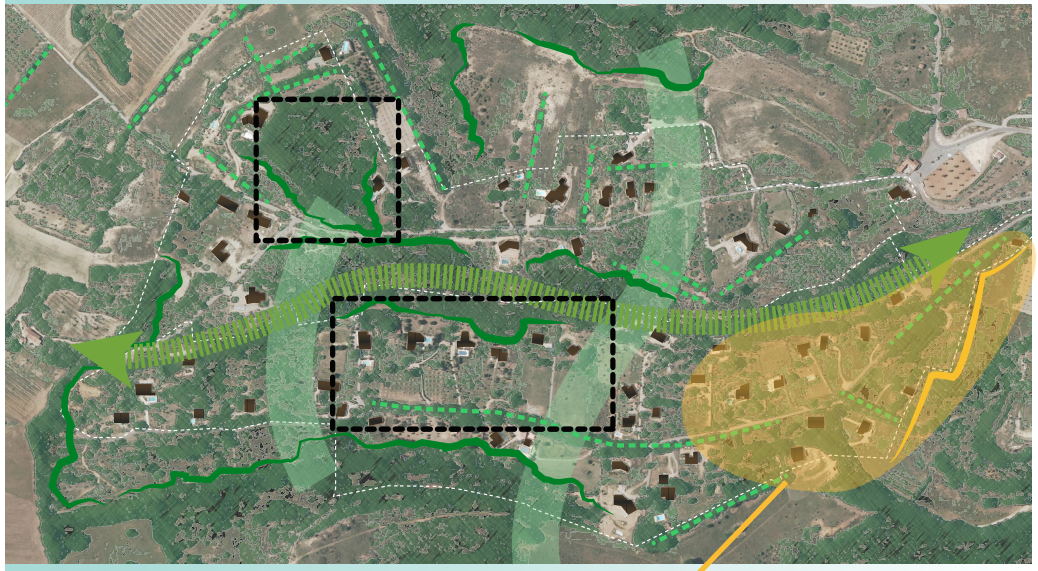
Paysage :

Dans l'ensemble, les caractéristiques de ce quartier relèvent davantage d'un espace résidentiel en milieu naturel que d'un quartier urbain. Bien que le quartier compte près d'un quart des constructions de la commune, les éléments naturels restent très présents et forment l'essence même du paysage très qualitatif de la zone.

Les premières perceptions de ce paysage fermé par un couvert végétal particulièrement dense changent avec l'apparition d'espaces de respiration et de clairière que constituent les parcelles habitées. Certains jardins particuliers de grande taille mettent ainsi en évidence des ambiances paysagères particulièrement qualitatives: c'est notamment le cas des parcelles situées au Nord du chemin d'Artignosc. Les boisements constituent, quant à eux, les principales interfaces entre les espaces ouverts des différents jardins particuliers. Les masses végétales les plus significatives sont, à cet effet, recouvertes par des servitudes d'Esapces Boisés Classés

À cette régularité du masque végétal s'ajoute des effets liés à la topographie. Le secteur étant localement marqué par une pente de plus de 20%, des espaces de covisibilités tendent à apparaître, même si la grande majorité des habitations apparaissent assimilées par la végétation et restent ainsi très peu visibles depuis les lignes de crêtes ainsi que depuis les différents points de vues situés au centre et au Sud du village.
Le secteur situé à l'extrême Est du quartier semble particulièrement marqué par le phénomène. Une grande partie des habitations est ainsi visible depuis les espaces de restanques situés plus à l'Est.

Espaces de clairière constituées par les parcelles habitées



Paysage perçu depuis les restanques du village

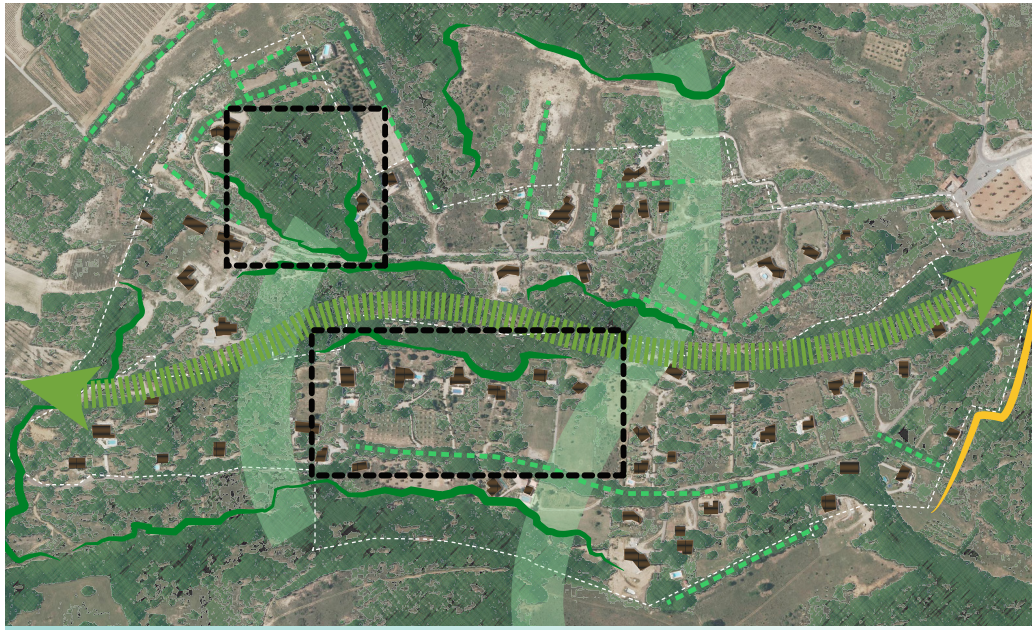
Environnement :

En plus des qualités paysagères qu'il présente, cet espace habité conserve des caractéristiques écologiques particulièrement intéressantes.

En effet, même s'il s'agit d'un secteur anthropisé, où seules des espèces dites «ordinaires et locales» inféodées à la présence de l'homme sont potentiellement présentes, l'urbanisation de ce site revêt une vraie perméabilité aux échanges biologiques. Implantées sur des terrains de grande taille, les constructions occupent généralement la partie centrale et sont circonscrites d'espaces végétalisés. Cependant contrairement aux typologies urbaines plus denses, sur ce quartier les clôtures et les murs sont très peu nombreux et laissent apparaître des percées visuelles pouvant également servir de passage pour la faune et la flore.

Ces perméabilités sont également perceptibles de par la structuration de la trame verte du quartier. En outre, l'abondance des composantes naturelles qui la constitue (haies bocagères, boisements, clairières etc.), l'alternance des milieux ouverts et fermés, la multiplication des espaces de lisière et la faible densité du bâti permettent la mise en évidence d'un maillage vert complexe support de réseaux de déplacements aussi appelés corridors écologiques. Le principal corridor étant formé par le continuum boisé traversant le quartier d'Est en Ouest.

Boisements et espaces de perméabilité du quartier



Un intérêt paysager à préserver

- Un paysage à dominante boisée
- Un paysage de maillage bocager
- Des espaces paysager de qualité : espaces de clairière (restanques, jardins particuliers) et boisements de qualité
- Secteur de covisibilité avec le centre du village

Un intérêt écologique à valoriser

- Des espaces de lisières
- Des perméabilités écologiques existantes au sein du tissu bâti
- Un continuum écologique boisé support de nombreuses fonctionnalités

Occupation du sol et évolution de la tâche urbaine

L' analyse territoriale met en évidence les caractéristiques typomorphologiques, paysagères, écologiques et fonctionnelles du quartier Saint Jean/Les Adrechs. Celui-ci dispose ainsi d'une structuration et d'une typologie d'habitat exclusivement individuelle qui trouve son origine dans les prescriptions du corpus réglementaire du POS. En effet, les zones NB et NBa à vocation d'habitat rural recouvrent l'ensemble de cette zone d'habitats diffus dont la faible densité s'explique :

- par la règle de superficie minimale des terrains fixée à 1 500 m2 en zone NB et NBa ;
- par les règles de prospects qui imposent l'implantation du bâti en milieu de parcelle par le maintien d'une marge de recul des constructions de 10 m par rapport aux chemins, de 3 m des limites séparatives et de 4 m avec les constructions non contiguës ;
- par l'obligation de respect d'une hauteur maximale de 6,5 m (3,80 m en NBa), et d'un Coefficient d'Occupation des Sols (COS) de 0,10

Face à cette typologie d'habitat, le PLU par le biais de la présente OAP se doit d'établir dés à présent le potentiel de densification et de mutation de ce quartier afin d'établir les superficies mobilisables au sein de ce secteur déjà ouvert à l'urbanisation et d'évaluer les besoins réels en termes de foncier nouveau dont la commune pourra avoir besoin dans l'objectif de répondre aux besoins des habitants en nouveaux logements.

L'évolution de la tâche urbaine sur ce secteur entre 2001 et 2013, nous renseigne sur le fait que ce quartier est un des secteurs les plus susceptibles de recevoir de nouvelles constructions.

L'ensemble du quartier des Adrechs recouvre une superficie de près de 47 hectares. Bien qu'il accueille aujourd'hui presque 30% des logements communaux, ce secteur n'est pas raccordé (et pas raccordable de par sa situation topographique) au réseau d'assainissement collectif, aussi, **le potentiel de densification optimal théorique se juge au regard du principe de superficie minimale fixé par le Schéma Directeur d'Assainissement et qui correspond à la superficie de terrain minimale nécessaire à le mise en place des systèmes d'assainissement autonome c'est à dire 1 500 m2.**

Ce potentiel se juge également au regard des contraintes à l'urbanisation que présente ce secteur quant aux difficultés d'accès, à la sécurité des voies, aux sensibilités paysagères et écologiques (cf. supra). Ces contraintes sont exprimées par le biais d'un coefficient réducteur (coefficient de contraintes diverses) qui pondére le potentiel de densification au regard de l'analyse territoriale.

Face à ces premières conclusions, le tableau met en évidence **une capacité théorique d'accueil maximale de 220 logements pour une densité évaluée à 4,6 logements/hectares.** Aujourd'hui ce quartier compte une soixantaine de logements, ce qui signifie qu'en l'espace de 30 ans le taux de remplissage a atteint moins de 30% de la capacité optimale théorique produisant une densité de logements de l'ordre de 1,3 logements à l'hectare.

Compte tenu des capacités théoriques et de l'état actuel de remplissage de ce secteur, le potentiel de densification est potentiellement important puisqu'il autorise la construction de 160 nouveaux logements. Il faut préciser que ce potentiel est tout à fait théorique puisqu'il suppose notamment une uniformisation du foncier à 1500 m2 sur l'ensemble de la zone.

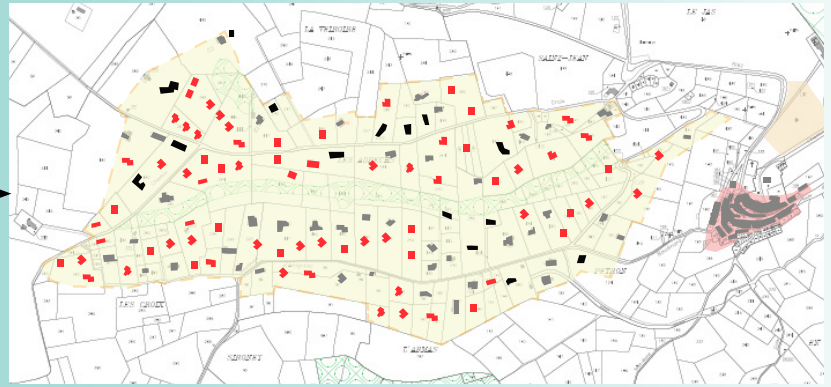
Superficies constructibles de l'ensemble du quartier (en hectare)	Superficie minimale des terrains constructibles en m2	COEFFICIENT DE CONTRAINTES DIVERSES (emprise publique, topographie, difficultés d'accès paysage, etc.)	DENSITÉ MAXIMALE	CAPACITÉ THÉORIQUE D'ACCUEIL MAXIMALE
47 hectares	1 500m2	0,7	4,6	220

Évolution de la tâche urbaine en corrélation avec le contexte réglementaire

Corpus Réglementaire	Occupation du sol en 2001
Superficie minimale	en zone NB et NBa : 1 500 m2
Réglementation du COS	COS : 0,10 sans dépasser une superficie de plancher de 300 m2 par construction
Nombre de logements construits	40 (20% des logements communaux)
Taux de remplissage évalué de la zone	18%
Densité bâti	0,8 logements par hectares

Corpus Réglementaire	Occupation du sol en 2011
Superficie minimale	en zone NB et NBa : 1 500 m2
Réglementation du COS	COS : 0,10 sans dépasser une superficie de plancher de 300 m2 par construction
Nombre de logements construits	60 (30% des logements communaux)
Taux de remplissage évalué de la zone	27%
Densité bâti	1,3 logements par hectares

Corpus Réglementaire	Occupation du sol future?
Superficie minimale	Réglementé par le Schéma Directeur d'Assainissement : 1 500 m2
Réglementation du COS	Disparition du COS
Nombre de logements construits	220 (capacité optimale de logements)
Taux de remplissage évalué de la zone	100%
Densité bâti	4,6 logements par hectares



Tâche urbaine de 2002

Tâche urbaine de 2013

Au regard de l'évolution de la tâche urbaine ces dernières années, la présente OAP insiste sur un état de fait : le quartier Saint Jean/Les Adrets est un des principaux secteurs d'habitat de la commune – pouvant être qualifié de «Parc résidentiel habité» au regard de ses qualités paysagères et écologiques. Ce secteur dispose également d'un tissu pavillonnaire constitué qui représente une part importante du parc immobilier de la commune, ainsi qu'une capacité théorique de densification non négligeable.
À partir de ce constat, seul un classement en zone urbaine U paraît cohérent.

Néanmoins, situé en périphérie du village, n'étant pas raccordé au réseau public d'assainissement et connaissant une structuration paysagère équilibrée, il est certain qu'une densification inappropriée de cet espace apparaît inopportune. **Le scénario de densification optimale théorique estimé à 4,6 logements par hectare est donc loin d'être souhaitable et donc envisageable.** En outre, ce quartier d'habitat diffus qui repose actuellement sur les bases d'une densité de l'ordre de 1,3 logements à l'hectare (soit celle d'un habitat très rural) pourrait voir sa densité quasiment quadrupler avec toutes les incidences prévisibles notables d'une telle mutation du tissu urbain :

- **sur le fonctionnement communal :** Baudinard-sur-Verdon ne dispose pas des équipements et des infrastructures capables de répondre au doublement de la population de ce secteur (pas de raccordement au réseau collectif d'assainissement, dessertes insuffisantes etc.);

- **sur la qualité typomorphologique du secteur :** au regard de la structuration du tissu existant, une forte densification couplée à de possibles divisions parcellaires pourrait à terme avoir des conséquences préjudiciables sur le paysage bâti (mutation du tissu, anarchie des implantations, augmentation de la minéralité du secteur etc.);

- **sur les équilibres paysager et environnementaux présents sur le quartier :** l'analyse de l'état actuel du paysage et l'environnement du quartier (cf. supra) met en évidence la grande qualité du cadre de vie, paysager comme écologique de ce parc résidentiel. Or, il est certain que la qualité paysagère ainsi que les perméabilités écologiques du secteur seraient fortement fragilisées par une pression foncière extrêmement forte. Les divisions parcellaires auraient pour conséquence la fragmentation des espaces naturels et la perte de fonctionnalité écologique du système en place, engendrant par la même occasion une forte détérioration du paysage et du cadre de vie.

La consolidation de ce quartier comme entité résidentielle doit à ce titre respecter l'équilibre actuel entre ambiance artificialisée et ambiance naturelle. En outre, n'ayant pas vocation à recevoir des équipements, le potentiel d'urbanisation de ce secteur peut être maintenu à l'avenir, mais ne doit pas constituer l'unique secteur d'urbanisation et d'accueil de nouveaux logements.

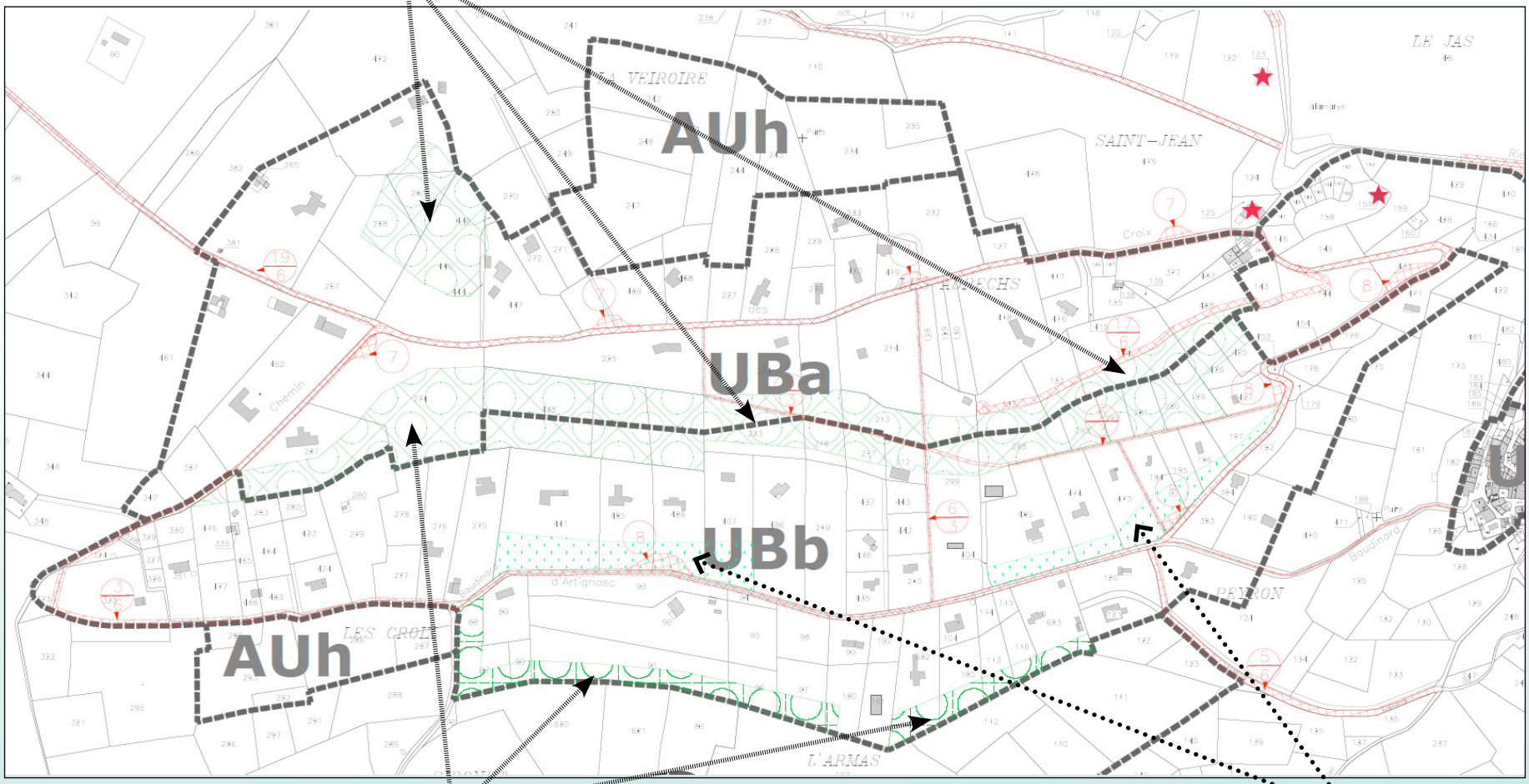
Le PLU attribue donc une vocation urbaine à ces secteurs pavillonnaires et met en place des outils de maîtrise du développement urbain et du morcellement foncier. **Le document traduit ainsi dans un premier temps le scénario de densification que la commune choisi de mettre en place, au regard des sensibilités du site mais également au regard de l'évolution du taux de remplissage de ces dernières années :**

	Capacité optimale théorique de logements	Remplissage en nombre de logements	Production de nouveaux logements	Densité estimée du scénario de densification
Scénario de remplissage à 40%	220	88	28	1,9 logements à l'hectare

Dans un second temps, il classe ces espaces en zone urbaine UBa et UBb, à vocation de parc résidentiel habité, au sein desquels la gestion de la surdensification sera permise par :

- **le renforcement des règles de prospects**
- **le maintien de règles de hauteur modérées à R (4 m) en zone UBa et à R+1 partiel en zone UBb (7m mais pas sur la totalité de la construction)**
- **une emprise au sol des constructions limitée à 10% de l'unité foncière**
- **un coefficient d'espaces libres de 75%**
- **le renforcement de la prise en compte du paysage et de l'environnement par la mise en place d'outils de protection au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme et au titre des Espaces Boisés Classés**

Redéfinition des classements d'Espaces Boisés Classés (EBC)



Redéfinition des classements d'Espaces Boisés Classés (EBC)

Institution d'une servitude de protection paysagère sur certains espaces ouverts et structurants dans la composition paysagère en application des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

2. Quel devenir pour le quartier Courbine / Blanquet?

Ce quartier, constituant l'entrée Sud de la commune, apparaît comme le second secteur résidentiel classé en zone NB au POS.

Bien qu'essentiellement composé de maisons individuelles, ce secteur se différencie par sa typomorphologie d'habitat et par une densité plus forte qu'au sein du quartier Saint-Jean/ Les Adrechs. En outre, la plupart des terrains présentent une taille inférieure et des maisons aux formes plus standardisées : maisons de plain-pied, de forme simple, recouverte d'enduit et occupant la partie centrale du terrain. Pour la grande majorité d'entre elles, les constructions érigées sur ce secteur sont plus récentes, le remplissage de la zone s'étant principalement effectué entre 2000 et 2010. Certaines constructions (situées au Nord du quartier) ont même été établies lors d'opérations d'ensemble et possèdent ainsi des caractéristiques d'implantation et d'architecture semblables.

Desserte et Fonctionnement du quartier

Le quartier est traversé par le chemin de La Colle Blanquet, liant la RD9 au chemin Saint-Michel. Cette voie dessert la grande majorité des constructions du secteur, certaines habitations situées en bordure des départementales disposent cependant de voies d'accès directes sur ces axes.

De la même manière qu'au quartier St Jean/Les Adrechs, la desserte de ce secteur apparait relativement faible. Ce quartier présentant une vocation purement résidentielle, il ne constitue pas un secteur de passage, et n'est soumis qu'aux flux de déplacement de ses habitants. Cependant, tout comme au quartier St Jean/Les Adrechs, au regard des implantations d'ores et déjà existantes et de la multiplication des voies privées se rattachant au chemin et aux départementales, on peut d'ores et déjà se poser la question de la suffisance de l'axe de desserte en cas de densification du secteur et donc d'augmentation des flux, ainsi que de sécurité des usagers.

Paysage

Le quartier occupe un ensemble paysager et topographique varié. Il s'implante sur les flancs et la partie sommitale de la butte dite « Collet du Baraton» qui culmine à 667 mètres et forme un plateau dominant sur les flancs Nord-Ouest cultivés. Le toponyme du plateau « En vue de ville » exprime cette réalité paysagère. Cet espace est ainsi fortement soumis au principe de covisibilité. En effet, sa position offre une vue dégagée sur les richesses paysagères environnantes et plus particulièrement sur le village perché sur son promontoire, les plaines de l'Armas et de Font Rubis et les monts boisés du Plantier.

Concernant la visibilité du quartier depuis l'extérieur, deux situations s'observent :

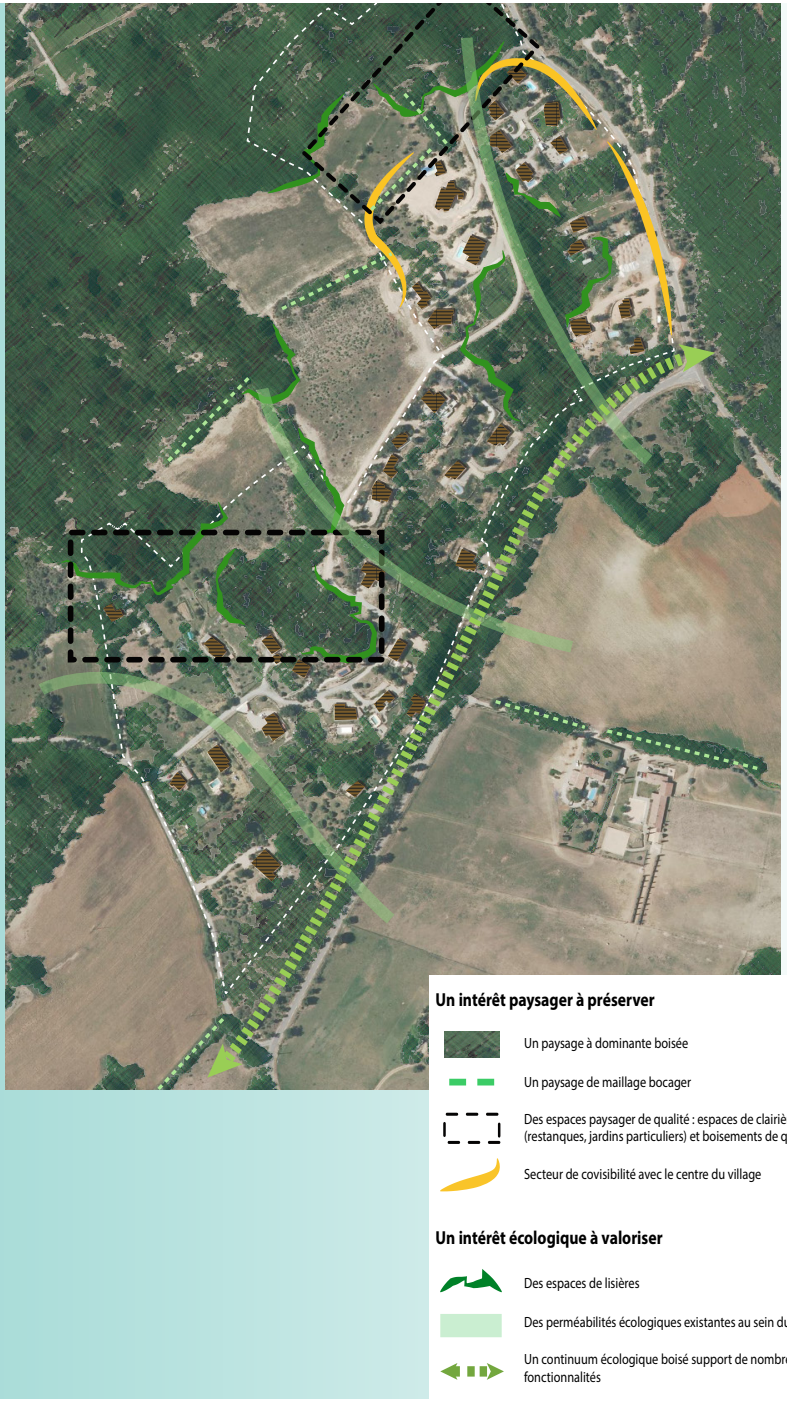
- la partie Sud est peu visible du fait du maintien d'une bande naturelle entre la départementale et les constructions. Cette lisière arborée associée à la présence d'un talus assurent la discrétion des habitations depuis la route.
- la partie Nord est à l'inverse en front de voie et sans masque végétal. Les constructions apparaissent comme le premier plan du quartier et constituent la première image du village depuis le Sud.

Certains espaces disposent également de qualités paysagères qui doivent être préservées. Sur ce quartier il s'agit principalement de masses végétales intéressantes créant des masques et limitant ainsi les risques de covisibilités liés au relief.

Environnement

Les espaces boisés présents initialement sont aujourd'hui secondaires. Quelques ensembles de chênes verts, chênes blancs, pins d'Alep et pins Sylvestres occupent la partie centrale et la portion Ouest. De la même manière que pour le quartier Saint-Jean/Les Adrechs, ce site revêt une vraie perméabilité aux échanges biologiques, les constructions ne possédant que rarement des clôtures ou murs définissant les limites de propriétés.

Ces perméabilités sont également perceptibles de par la structuration de la trame verte du quartier. En outre, l'abondance des composantes naturelles qui la constitue (haies bocagères, boisements, clairières etc.), l'alternance des milieux ouverts et fermés, la multiplication des espaces de lisières et la faible densité du bâti permettent la mise en évidence d'un maillage vert complexe support de réseaux de déplacements aussi appelés corridors écologiques (le principal corridor étant formé par le continuum boisé longeant la Route Départementale 71).

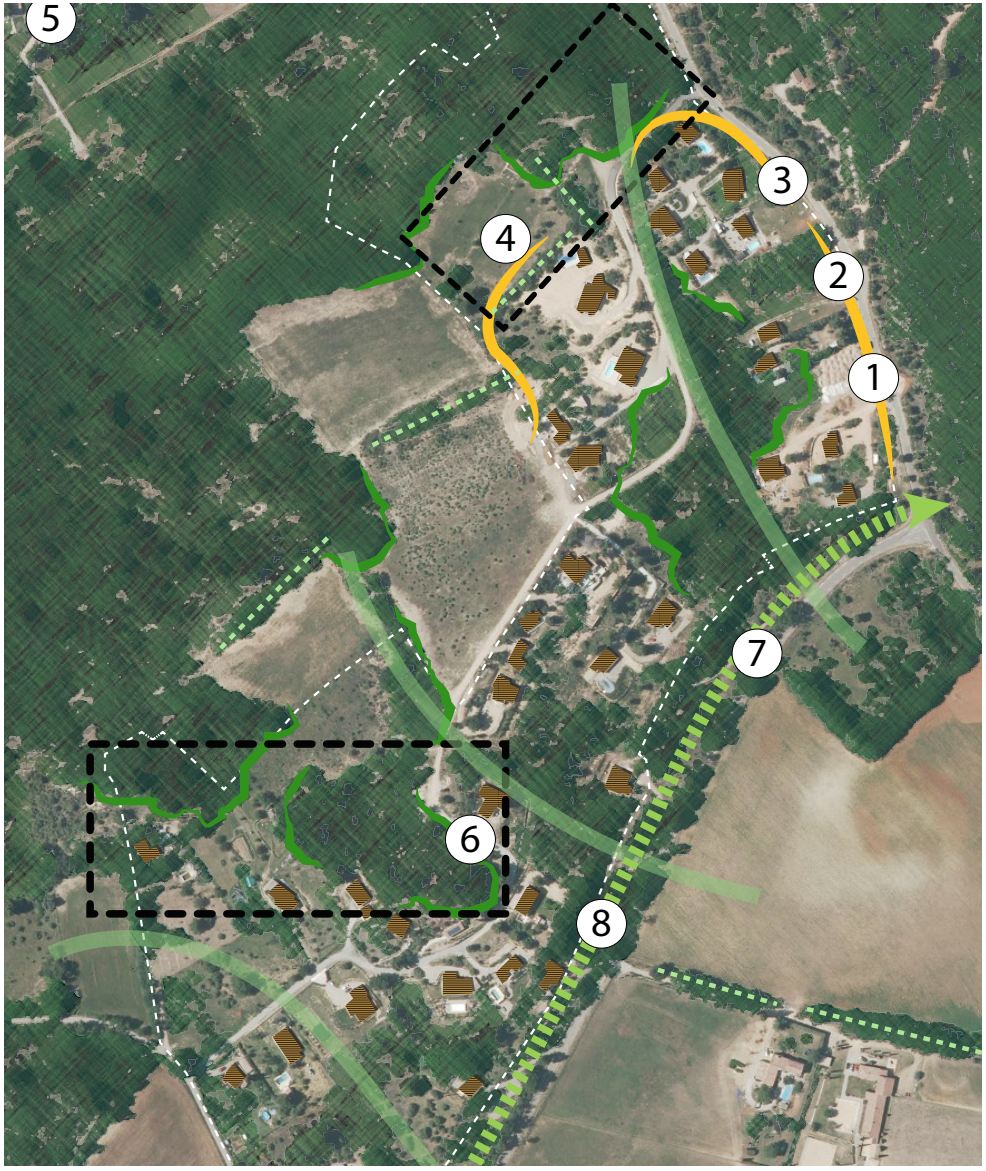


Mise en perspective des secteurs de covisibilité

Aperçu des covisibilités depuis le village

Point de vue depuis la voie carrossable

Boisements à conserver le long de la RD71 dans l'objectif de maintenir l'espace de transition



Aperçu des covisibilités depuis la RD 9

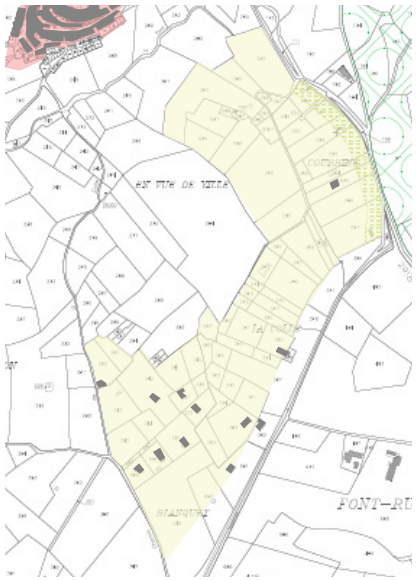
Point de vue sur le village

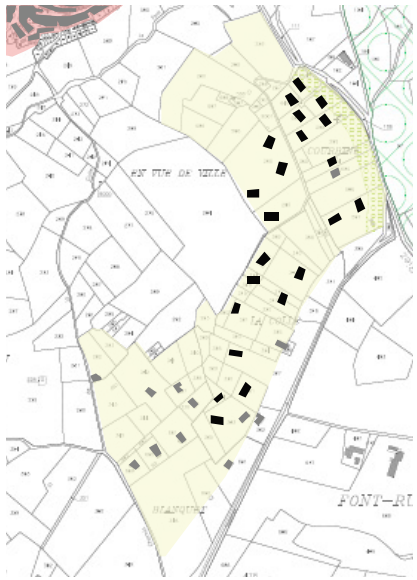
Occupation du sol et évolution de la tâche urbaine

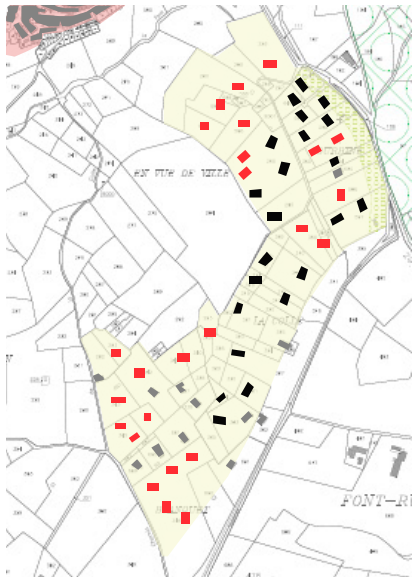
À l'image du lieu-dit des Adrechs, le quartier de Courbine/Blanquet est classé en zone NB au POS, à vocation d'habitat rural. Si ce secteur dispose du même corps de règle l'augmentation des constructions a été plus forte sur la période 2001-2011. En effet, L'évolution de la tâche urbaine sur ce secteur entre 2001 et 2011, nous renseigne sur le fait que la zone présente actuellement un taux de remplissage de 48% et semble à ce titre plus attractive que le premier secteur résidentiel. En estimant le potentiel de densification de la même manière, le tableau met en évidence **une capacité théorique d'accueil maximale de 75 logements pour une densité évaluée à 4,6 logements/ hectares.**

Superficies constructibles de l'ensemble du quartier (en hectare)	Superficies minimales des terrains constructibles en m2	COEFFICIENT DE CONTRAINTE DIVERSES (emprise publique, topographie,difficultés d'accès, paysage, etc.)	DENSITÉ MAXIMALE	CAPACITÉ THÉORIQUE D'ACCUEIL MAXIMALE
16 hectares	1 500m2	0,7	4,6	75

Corpus Réglementaire	Occupation du sol en 2001	Occupation du sol en 2011	Occupation du sol Future ?
Superficie minimale	en zone NB et NBa : 1 500 m2	en zone NB et NBa : 1 500 m2	Réglementé par le Schéma Directeur d'Assainissement : 1 500 m2
Réglementation du COS	COS : 0,10 sans dépasser une superficie de plancher de 300 m2 par construction	COS : 0,10 sans dépasser une superficie de plancher de 300 m2 par construction	Disparition du COS
Nombre de logements construits	12 (8% des logements communaux)	36 (20% des logements communaux)	75 (capacité optimale de logements)
Taux de remplissage évalué	16%	48%	100%
Densité bâti	0,8 logements par hectares	2,3 logements par hectares	4,6 logements par hectares







Tâche urbaine de 2002

Tâche urbaine de 2013

Au regard de l'évolution de la tâche urbaine ces dernières années, la présente OAP insiste sur un état de fait : le quartier Courbine/Blanquet, au même titre que le quartier Saint Jean/Les Adrechs, est un des principaux secteurs d'habitat de la commune. En outre, en plus de représenter une part importante du parc immobilier communal, il dispose d'une densité de logements plus élevée, ainsi que d'un potentiel de densification non négligeable. **À partir de ce constat, seul un classement en zone urbaine U paraît cohérent.**

Néanmoins, situés en périphérie du centre-bourg, n'étant pas raccordés au réseau public d'assainissement et disposant de fortes contraintes paysagères liées aux relief et aux espaces de covisibilités, il est certain qu'une densification inappropriée de cet espace apparaît inopportune. **Le scénario de densification optimale théorique estimé à 4,6 logements par hectare n'est pas plus envisageable qu'au sein du quartier Saint-Jean/Adrechs**

Cependant, au regard du tissu urbain constitué, la problématique ne se pose pas selon les mêmes critères. En outre, ce secteur dispose déjà d'une densité bâti plus importante, aussi la consolidation de ce quartier comme entité résidentielle pourra s'intensifier par le maintien d'une densité bâtie plus importante sur ce secteur tout en respectant les équilibres paysagers actuels et en prenant en compte les sensibilités «visuelles» du site.

Le PLU attribue donc une vocation urbaine à ces secteurs pavillonnaires et met en place des outils de maîtrise du développement urbain et du morcellement foncier.

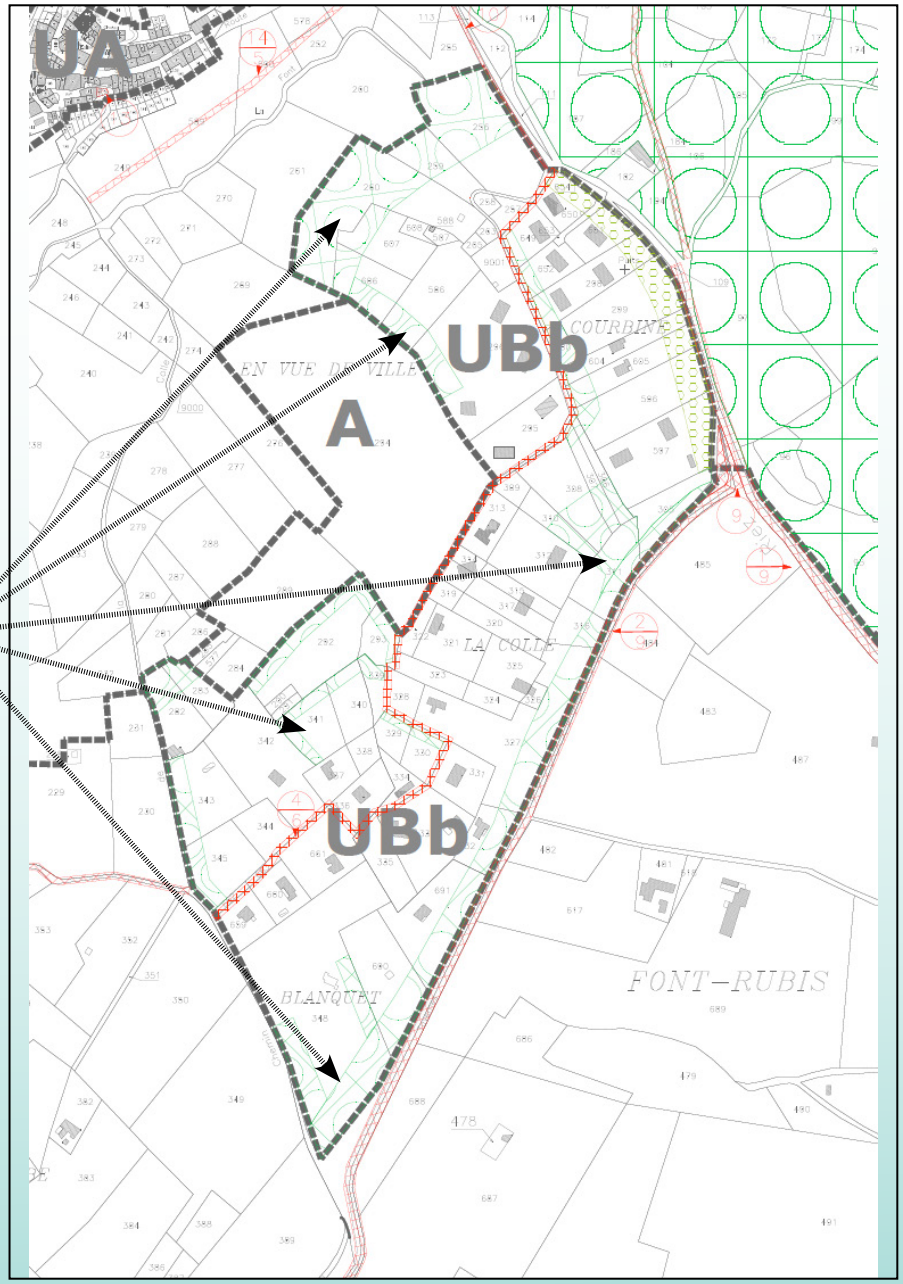
Le document traduit dans un premier temps le scénario de densification que la commune choisi de mettre en place, au regard des sensibilités du site mais également au regard de l'évolution du taux de remplissage de ces dernières années :

	Capacité optimale théorique de logements	Remplissage en nombre de logements	Production de nouveaux logements	Densité estimée du scénario de densification
Scénario de remplissage à 60%	75	45	9	2,8 logements à l'hectare

Dans un second temps, il classe ces espaces en zone urbaine UBb, à vocation de parc résidentiel habité, au sein desquels la gestion de la surdensification sera permise par :

- **le renforcement des règles de prospects**
- **le maintien de règles de hauteur modérées à R+1 partiel (7m mais sur seulement 40% de l'emprise de la construction, le reste étant de plain pied)**
- **une emprise au sol des constructions limitée à 10% de l'unité foncière**
- **un coefficient d'espaces libres de 75%**
- **le renforcement de la prise en compte du paysage et de l'environnement par la mise en place d'outils de protection au titre des Espaces Boisés Classés**

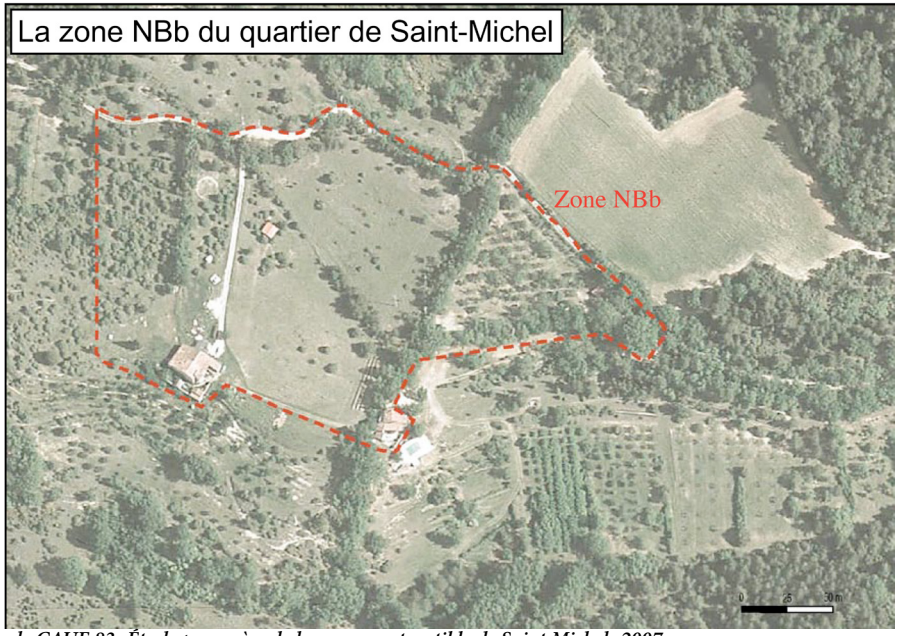
Redéfinition des classements d'Espaces Boisés Classés (EBC)



3. Quel devenir pour le hameau de Saint-Michel?

Le hameau de Saint-Michel se situe sur un petit plateau au Sud-Ouest du village. Ce secteur adossé à la Chapelle Saint-Michel regroupe un ensemble de quatre constructions sur une superficie d'environs 3,7 hectares. Il s'agit d'un îlot d'espaces ouverts au cœur d'un ensemble boisé dense.

Ce quartier se différencie des deux autres espaces résidentiels de Baudinard-sur-Verdon (St Jean/ Les Adrechs et Courbine/Blanquet) par son caractère plus naturel du fait d'une densité bâtie plus faible. Depuis le P.O.S approuvé en 1988, la zone NBb recouvre l'ensemble du quartier dont l'origine rurale reste visible grâce au maintien des fermes datant respectivement du XII et du XVII ème siècle : les fermes de Saint-Michel et de la Loube. Ces fermes sont constituées de bâtisses aux formes complexes, généralement d'une grande superficie, en murs en pierre sèches recouverts de toits en tuile. Elles occupent les limites parcellaires, libérant ainsi des espaces libres importants.



Source étude CAUE 83 -Étude paysagère de la zone constructible de Saint Michel -2007

Le corps de règles de la zone met ainsi en évidence un tissu urbain plus lâche du fait :

- d'une plus importante surface minimale des terrains nécessaire pour recevoir une construction nouvelle : 2 500 m2.
- d'un coefficient d'occupation plus faible fixé à 0,06.
-

Sur ce secteur, la volonté communale est celle de proposer un projet de développement urbain capable de maintenir l'image de ce hameau rural intégré à l'environnement.

Face à cet objectif fixé, le Conseil d'Architecture et d'Urbanisme et d' Environnement du Var (CAUE 83) a pu mener des études concernant l'environnement et le paysage du site afin de proposer un projet d'ensemble permettant de répondre aux besoins des habitants tout en respectant les sensibilités paysagères et environnementales du secteur. L' Orientation d'Aménagement et de Programmation suivante présente l'analyse et le schéma d'aménagement préconisé par cet organisme.

Desserte et Fonctionnement du quartier

Le secteur Saint-Michel se situe à plus de 2 km du village, au bout du chemin de Saint-Michel, assurant la liaison entre le site de la chapelle et la départementale RD71. Cette voie a été élargie et aménagée récemment pour faciliter l'accès à ce site touristique (automne 2006) mais reste néanmoins assez étroite et ne peut supporter un trafic important.

Dans sa continuité le chemin se divise et prend des allures de sentier destiné à la desserte des différentes constructions que compte le secteur. Des itinéraires piétons existent à l'intérieur de la forêt comme du quartier, et permettent de relier le hameau au village.

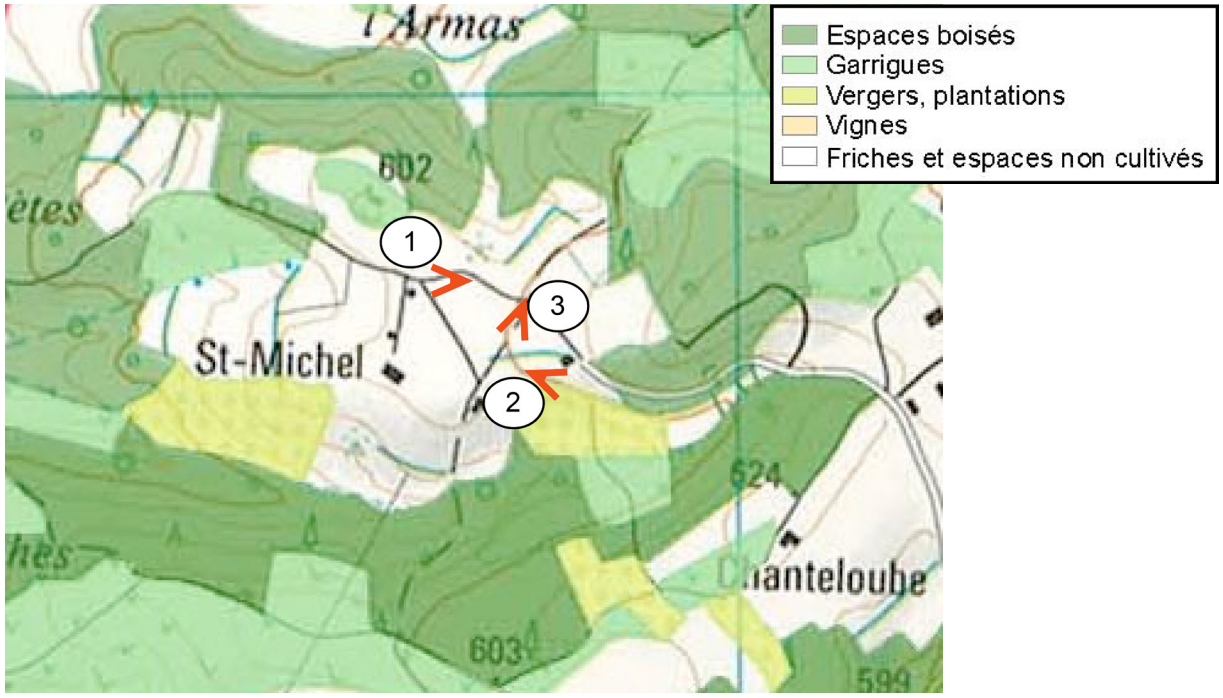
Environnement

La photo aérienne met en évidence la forte dominante boisée du secteur. Les espaces boisés encerclent la zone de Saint-Michel et se composent de chênes verts, chênes blancs, pins d'Aleps et pins sylvestres.
La zone d'étude présente également :

- d'anciens espaces de plantations comme les oliveraies

- des zones de garrigues qui regroupent plusieurs espèces de plantes où évoluent la chênaie et la pinède après colonisation par les genévriers d'anciens terrains cultivés.
- une zone plus ouvertes formée par les prairies et où sont implantées les habitations.

L'ancienne vocation agricole du site se traduit dans le paysage par la subsistance d'une trame végétale particulière. Des formations linéaires se distinguent des boisements plus touffus et des espaces ouverts. Ces éléments de végétation linéaires sont : des ripisylves de fond de vallons, des haies végétales le long des chemins et entre les champs. Cette linéarité se compose de végétaux plus denses et plus hauts qui constituent des lignes de rupture dans le paysage (passage d'un bois à un autre, séparation de deux champs cultivés), mais aussi dans la topographie. Avec une alternance espaces ouverts et espaces fermés.
La complexité de ce paysage exprime également la forte perméabilité des échanges écologiques. La diversité des espaces donc des milieux permet d'affirmer qu'il s'agit d'un espace relativement attractif pour la faune ordinaire locale (présence de haies, de prairies ouvertes et de divers boisements). Bien qu'habité cet espace constitue alors un espace de transition au sein des espaces naturels de la commune de Baudinard-sur-Verdon.



Source étude CAUE 83 -Étude paysagère de la zone constructible de Saint Michel -2007

Route bordée par la végétation

Anciennes plantations de vergers

Chemin communal

Paysage

La topographie du territoire dessine les premières lignes du paysage du hameau. En outre, d'Ouest en Est, le relief du quartier Saint-Michel, s'élève en pentes douces pour former un plateau à 590 m d'altitude. Son élévation s'avance sur quelques mètres pour s'achever en amorçant une petite zone de dépression.

La localisation du quartier à proximité de la Chapelle qui domine l'ensemble du territoire, offre des perspectives intéressantes sur le village de Baudinard-sur-Verdon, permettant ainsi de créer un lien visuel fort avec celui-ci.

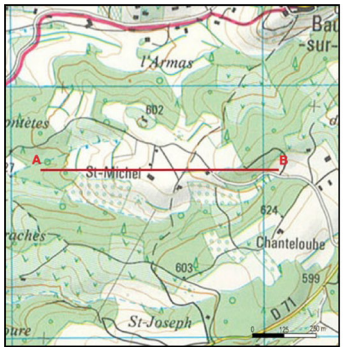
Le plateau constitue ensuite un replat sur la ligne de crête qui relie la Chapelle de Saint-Michel au Collet de Baraton offrant ainsi des vues en balcon vers le village au Nord-Est et vers la basse vallée du Verdon au Sud-Ouest.

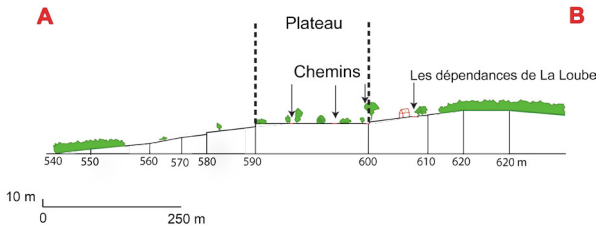
Le quartier de Saint-Michel se compose de plusieurs entités paysagères : des espaces en friche, des terrains agricoles, des parcelles d'anciens vergers, des boisements.

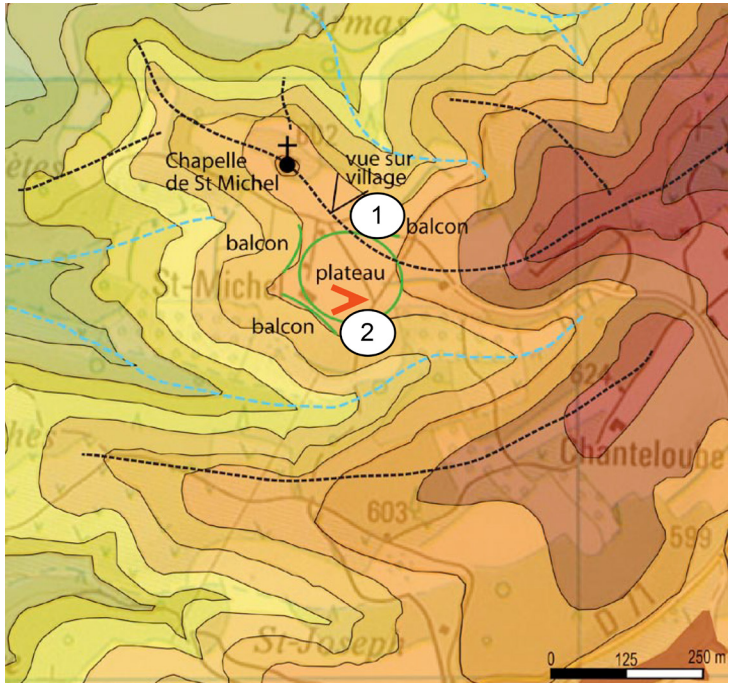
Le secteur présente également de nombreux alignements d'arbres qui tendent à structurer le paysage. Cette linéarité s'observe le long des voies de desserte et entre deux zones biens distinctes : entre les espaces boisés et les terrains agricoles, entre les parcelles en friche et les territoires d'anciens vergers.

Ce quartier se caractérise aussi par la présence de plusieurs ambiances créées par ce cloisonnement et la variété des espaces boisés en terme de densité et de formes, ce qui donne naissance à l'alternance de deux types d'espaces : les espaces ouverts et fermés.

- les espaces fermés sont représentés par les vergers, les espaces boisés, les routes et les sentiers pédestres couverts.
- les espaces ouverts sont représentés par : les champs, les espaces en friche aux herbes basses.



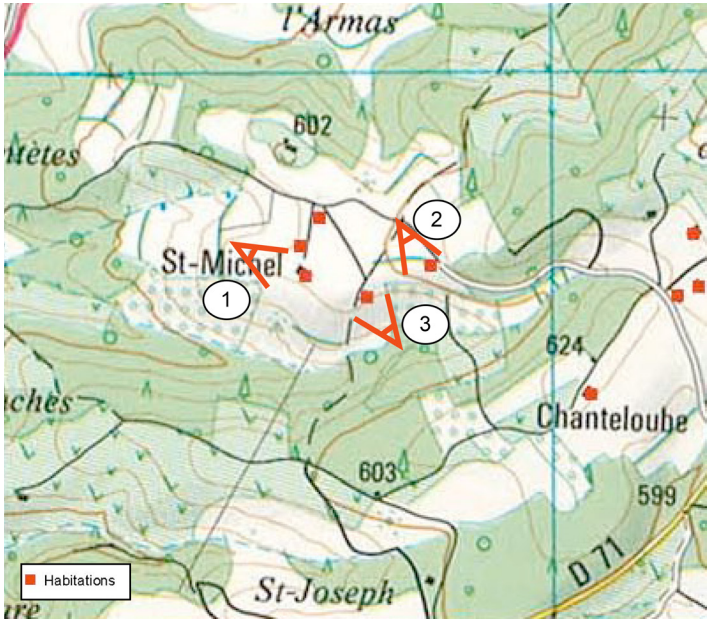


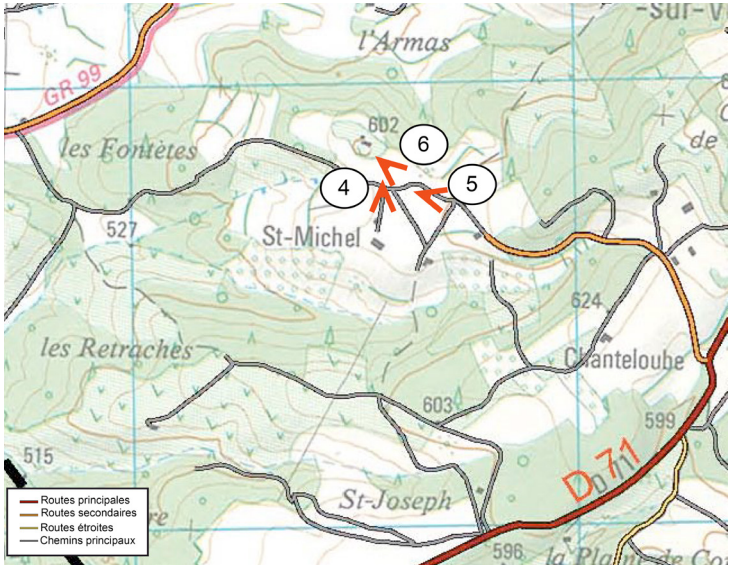


Source étude CAUE 83 -Étude paysagère de la zone constructible de Saint Michel -2007

Zone de plateau

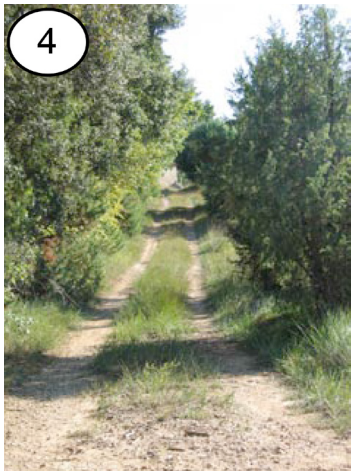
Vue sur le village de Baudinard





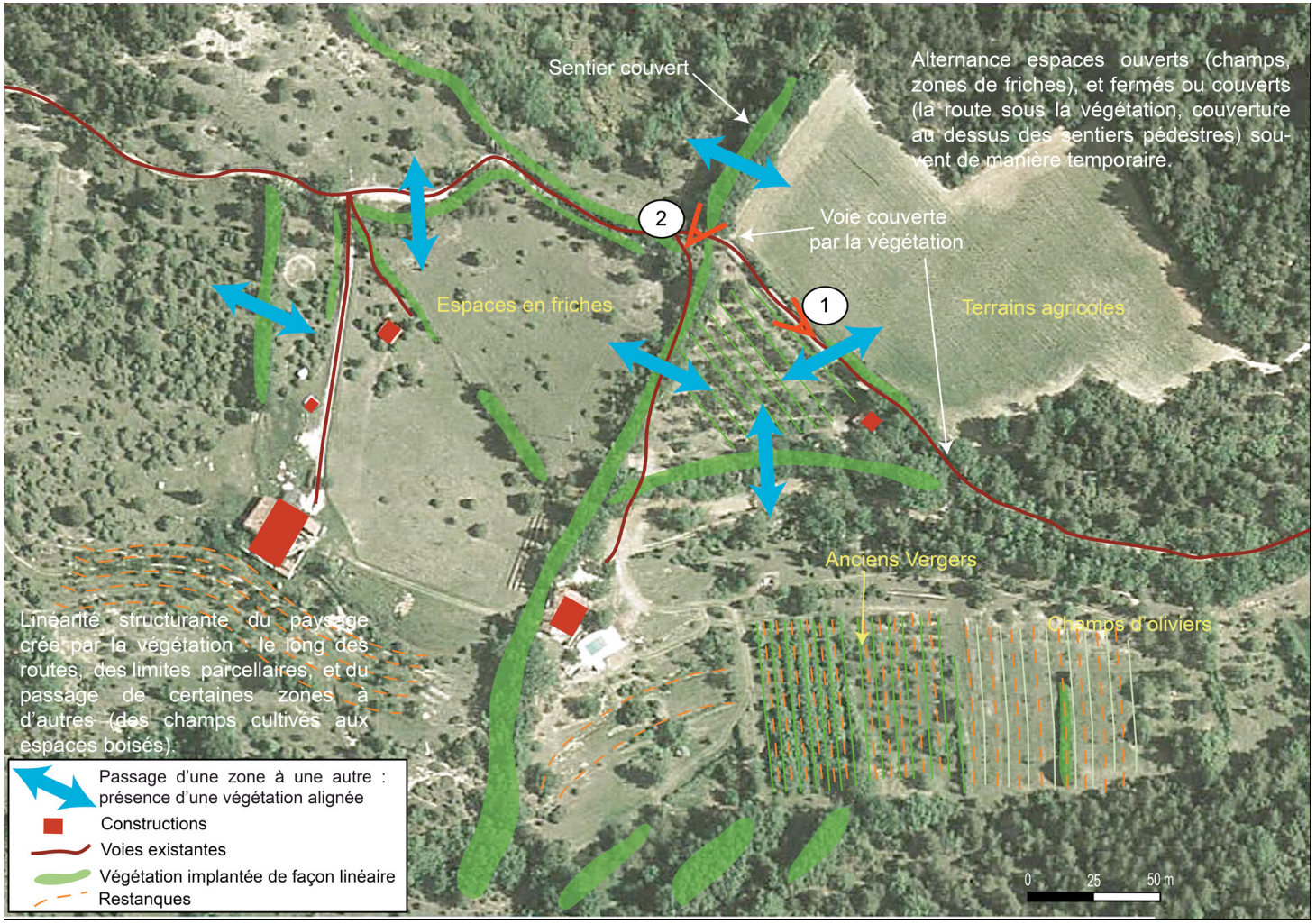
Source étude CAUE 83 -Étude paysagère de la zone constructible de Saint Michel -2007

Ambiances des espaces habités du quartier, de gauche à droite : la ferme Saint-Michel, les dépendances de la Loube, la ferme de la Loube



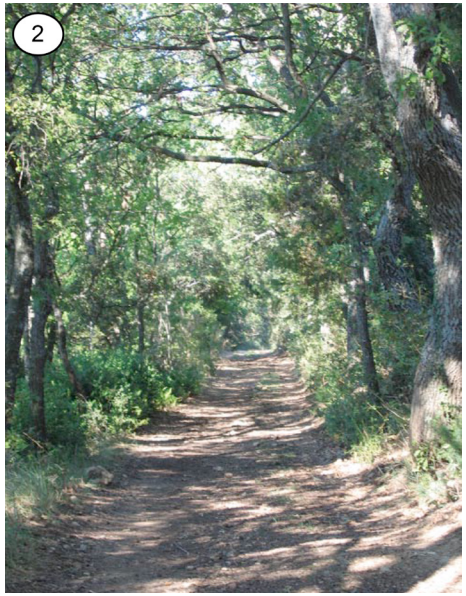
Aperçu des paysages le long des voies de desserte du quartier

Synthèse du paysage du hameau:



Source étude CAUE 83 -Étude paysagère de la zone constructible de Saint Michel -2007

Aperçu des chemins couverts par la végétation du site



Proposition d'Aménagement pour le hameau Saint-Michel

La récente restauration et remise en service de la Chapelle de Saint-Michel ainsi que les aménagements du chemin d'accès (chemin de Saint-Michel) ont redonné vie au quartier de Saint-Michel, lui rendant une place importante dans la vie du village.

Cette nouvelle fonction permet d'envisager un développement de l'urbanisation dans une logique de hameau. Cette urbanisation permettrait en outre à la commune de Baudinard-sur-Verdon de répondre aux nombreuses demandes en terrains à bâtir qu'elle subit. Ces demandes émanent soit d'actifs, mais également des résidents secondaires et de retraités.

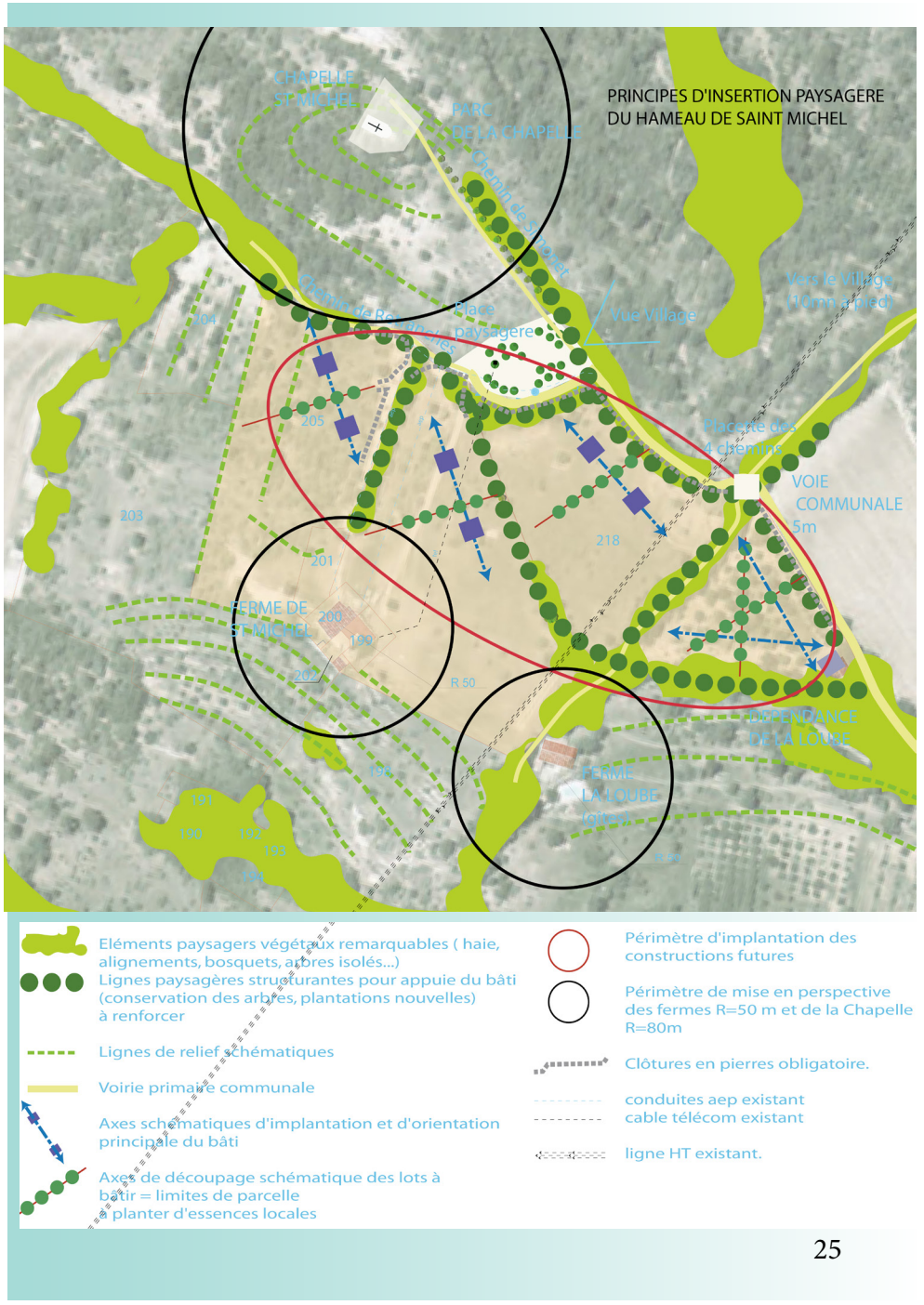
Le POS de la commune offre une capacité d'accueil limitée à laquelle participe la zone NBb de Saint-Michel. L'urbanisation à mettre en œuvre dans ce quartier devra, conformément aux dispositions de la loi Montagne, se structurer sous forme de hameau.
L'étude paysagère fournit les éléments de structuration de cette urbanisation qui devra s'insérer dans la trame paysagère du site. L'implantation des nouvelles constructions se réalisera dans la zone délimitée au plan conformément aux dispositions de la zone NBb du POS.

Les mesures d'intégration qui devront être prises, sont :

- La délimitation de la place paysagère de Saint Michel par des clôtures comportant un mur bahut d'un mètre de haut en pierres ou un mur plein de 80 m en pierres. Les murs bahuts réhaussés ou non d'un dispositif à claire voie devront être doublés d'une haie d'essences locales (à l'exclusion des thuyas, cyprès bleus, etc...).

- Les constructions futures devront venir se caler en appui des éléments de la trame paysagère du site selon des lignes d'orientation définies sur le schéma de principe ci-contre. Cette disposition assurera ainsi l'intégration des bâtiments dans la végétation. Elle induit en outre d'orienter des maisons sud, sud-est ou sud-ouest. Celles-ci bénéficient de cette manière d'un dégagement des espaces sur les vues du grand paysage.

- Le découpage des lots devra donc respecter ce principe et ainsi s'inscrire dans une trame perpendiculaire aux lignes paysagères.



- Les séparations entre les lots se présenteront sous forme de grillages ou de haies naturelles composées d'essences adaptées et variées pour le maintien de la biodiversité. Les murs pleins d'une hauteur maximale de 1,80 m sont autorisés à proximité des habitations afin que l'intimité de chacun puisse être respectée (Cf. Recommandations concernant les clôtures et les essences utilisées pour les haies).

Ces principes constituent des orientations générales, qu'il conviendra d'adapter aux différents cas de figure lors de l'établissement du projet architectural.

- Un espace public devra venir prendre place au cœur de ce hameau. Il s'agira d'une «place paysagère » qui pourra servir pour les cérémonies à la Chapelle mais également former un belvédère avec vue sur le village. Le traitement du sol devra rester naturel en stabilisé, tuf, ou calade non imperméable. Le Carrefour des 4-chemins devra faire l'objet d'une mise en valeur.

- Les fermes de La Loube, de Saint-Michel et la Chapelle, quant à elles, devront bénéficier d'un périmètre de protection afin de conserver le socle naturel qui les met en valeur.

Cette représentation graphique sous forme de projet présente une illustration possible de ce que pourrait être une mise en œuvre des principes d'intégration paysagère exposés précédemment.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION n°2:

POUR UNE DIVERSIFICATION DE L'HABITAT

1) DEVENIR DE LA ZONE NA : SECTEUR DE GREFFE VILLAGEOISE

2) LES EXTENSION PAVILLONNAIRES DES SITES DE LA VEIROIRE ET DES CROIX

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme est avant tout un document de planification et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en sont la traduction concrète. Il a notamment vocation à répondre de manière concrète aux besoins en logements de la population (article L.121-1 du Code de l'Urbanisme).

Or aujourd'hui sur la commune de Baudinard-sur-Verdon la question de l'adaptabilité de l'offre en logement à la population résidente se pose de plus en plus. En effet, l'essentiel du parc de logements baudinardais est constitué d'habitat individuel et plus particulièrement de résidences secondaires puisqu'en 2011, 94,5% des logements sont des maisons individuelles dont 45,8% des résidences secondaires.

Ce contexte explique de fait l'organisation territoriale de Baudinard-sur-Verdon dont l'urbanisation s'est fortement concentrée ces dernières années au sein des zones NB, NBa et NBb à vocation d'habitat rural, au détriment du centre bourg contraint par son enveloppe urbaine.

Pourtant au regard des dynamiques démographiques mises en exergues au sein du diagnostic, il apparaît que cette typologie d'habitat, outre sa consommation foncière importante, et les coûts qu'elle génère, ne suffit plus à répondre aux besoins d'une population en mutation.
À Baudinard, même si le modèle de la famille en couple reste dominant il est moins systématique du fait du progressif desserrement des ménages et de l'augmentation des familles dites « monoparentales ». Ces changements structurels influent sur les besoins en matière de logements:

- les jeunes ménages sont davantage à la recherche de biens locatifs, de plus petites tailles, plus accessibles et fonctionnels (à proximité des services).
- les primo-accédants ne disposent pas des capacités nécessaires à l'achat des demeures de grande taille présentes sur la commune.
- l'offre de logement social étant très réduite, les possibilités de rotation dans le parc de logements et ainsi d'accueil de population aux besoins et aux capacités différentes tend à s'affaiblir durablement.

D'autre part le schéma de développement des résidences secondaires n'est pas sans impacts :

- il relève d'une monotypie de l'habitat : maisons individuelles excentrées du village pour la majorité ;
- il génère des coûts importants : en matière de réseaux et de voirie ;
- il est synonyme d'une vacance des logements à l'année, ne contribuant pas au dynamisme de la commune ;

Face à ce constat, la commune a la volonté d'assurer un développement urbain raisonné et cohérent capable de répondre au manque de diversification de l'offre en logement, par la mise en place d'un véritable parcours résidentiel au sein de la commune, ainsi qu'à l'uniformisation de la population par le renforcement de la mixité sociale et la production de logements sociaux au sein d'un projet urbain d'ensemble.

Scénario de croissance et besoins en logements

Concernant les scénarios de croissance démographiques projetés, la commune de Baudinard-sur-Verdon souhaite par l'intermédiaire de son PLU maintenir les tendances actuelles d'accroissement de la population. Le document met ainsi en exergue le maintien d'un taux d'accroissement annuel à + 3,5% pour une augmentation de population estimée entre 2012 et 2025 de l'ordre de 112 habitants et un besoin en matière de constructions neuves évalué à 137 logements sur cette période. (cf. tableau).

Dans ce contexte, et au regard de la volonté communale de diversifier l'offre de logements, de satisfaire à ses objectifs de recentrage de l'urbanisation à proximité du village et de réduire la consommation d"espaces naturels et agricoles, la commune opte pour un scénario visant à davantage de mixité urbaine avec une production d'habitat répartie suivant la règle dite des trois tiers (35% d'habitat individuel, 35% d'habitat collectif, 30% d'habitat intermédiaire).

Ce choix traduit notamment la volonté communale d'orienter la programmation urbaine vers la réduction progressive du tissu pavillonnaire qui contribue à renforcer notamment la production de résidences secondaires. Grâce à cette programmation plus vertueuse, la commune minimise sensiblement ses besoins fonciers, avec un besoin total de 33,17 hectares, dont approximativement 24 ha dévolus à l'habitat individuel, 1,2 ha dévolu à l'habitat collectif, et 8 ha dévolus à l'habitat intermédiaire.

Concernant l'habitat individuel strict, les disponibilités foncières résiduelles des quartiers de Courbine/Blanquet et de Saint-Jean/Les-Adrechs sont suffisantes pour répondre aux besoins estimés à 48 logements. En outre, le scénario de remplissage de ces secteurs préconisé à 40% sur Saint Jean et à 60% sur Courbine, dans l'objectif d'une densification raisonnée prenant en compte les sensibilités paysagère, architecturale, environnementales et fonctionnelle du site, autorise la construction d'environ 38 logements supplémentaires répartis comme suit :

- 28 sur le quartier Saint-Jean/Les Adrechs
- 10 sur le quartier Courbine/Blanquet (cf. supra)
- Le hameau de Saint-Michel autorisant également la construction d'une dizaine de logements individuels selon des prescriptions plus strictes.

C'est donc pour répondre aux besoins estimés à 48 logements individuels intermédiaires et 41 logements de types collectifs que la commune a choisi par le biais de son PLU de s'intéresser à trois sites stratégiques:

- la zone NA du POS
- le site de la Veiroire au Nord du quartier Saint-Jean
- le site des Croix au Sud du quartier des Adrechs

	Population en 2012	Taux de croissance annuel moyen 10 dernières années	Population horizon 2025	Augmentation de la population 2012-2025	Nombre de résidences principales à construire horizon 2025	Nombre de résidences secondaires à construire horizon 2025	Satisfaction du «point mort» 20% de la production de logements	Production totale de logement nécessaire horizon 2025
Scénario de maintien de la tendance actuelle	208	+ 3,5%	320	112	54	60	23	137

	Nombre de logements à construire	Densité urbaine	Besoins en foncier à horizon 2025
Variante 1 : poursuite de l'actuelle répartition dans la production de logements			
80% individuel	109	2 logements/ha	54,5 ha
10% collectif	14	35 logements/ha	0,4 ha
10% intermédiaire	14	6 logements/ha	2,3 ha
			57,2 ha
Variante 2 : vers davantage de mixité urbaine			
35% individuel	48	2 logements/ha	24 ha
35% intermédiaire	48	6 logements/ha	8 ha
30% collectif	41	35 logements/ha	1,17 ha
			33,17 ha

Rappels :
Population INSEE 2009 : 176 habitants
Population INSEE 2011 : 199 habitants
Taux de variation annuel 2006-2011 : +5,7% annuel
Nombre de logements 1982 (élaboration du POS) : 119
Nombre de logements 2011 : 232
Part des résidences principales 2011 : 41,3% des logements
Part des résidences secondaires 2011 : 45,8% des logements

1. Quel devenir pour la zone NA ?

La zone NA du POS constitue la continuité Nord-Ouest du village de Baudinard -sur-Verdon. Représentant une emprise non bâtie de près de 1,2 hectares à proximité du village, de maîtrise foncière communale, ce secteur constitue un potentiel d'extension et de structuration du bourg indéniable.

En outre, le POS souligne déjà le caractère stratégique de la zone en caractérisant ce lieu comme « site d'extension privilégié de l'agglomération de Baudinard-sur-Verdon » et en attribuant a cet espace une vocation d'habitat groupé selon des typologies bâties similaire à celles du village.

Le **P**lan **L**ocal d'**U**rbanisme s'inscrit dans la poursuite de cette initiative en intégrant sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) l'étude d'un projet d'ensemble prenant notamment en compte les sensibilités paysagères, architecturales et environnementales du site.

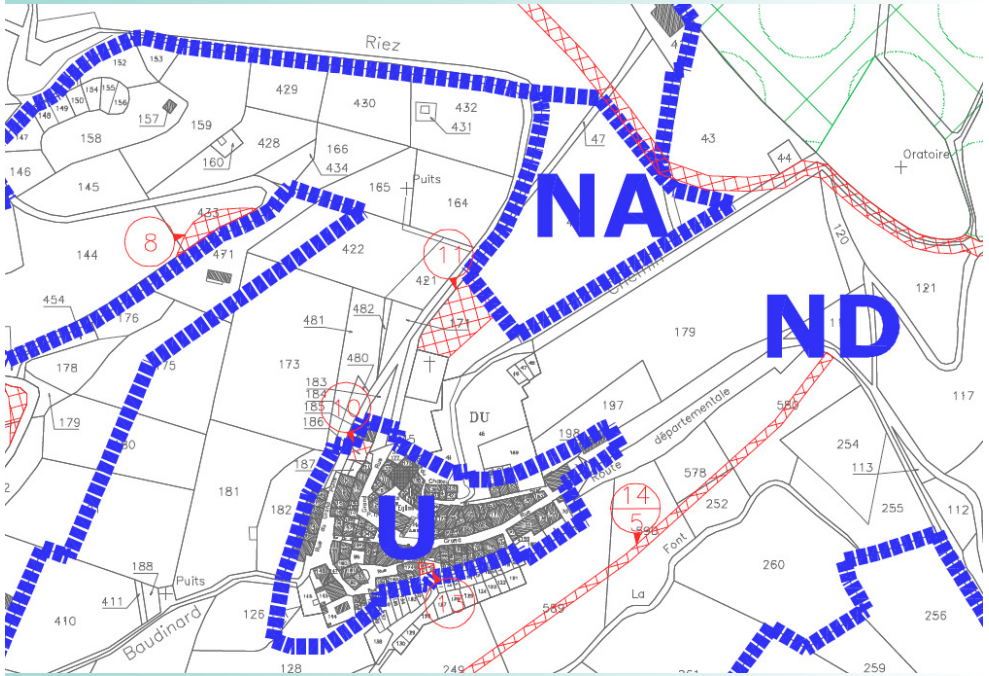
Un secteur de projet

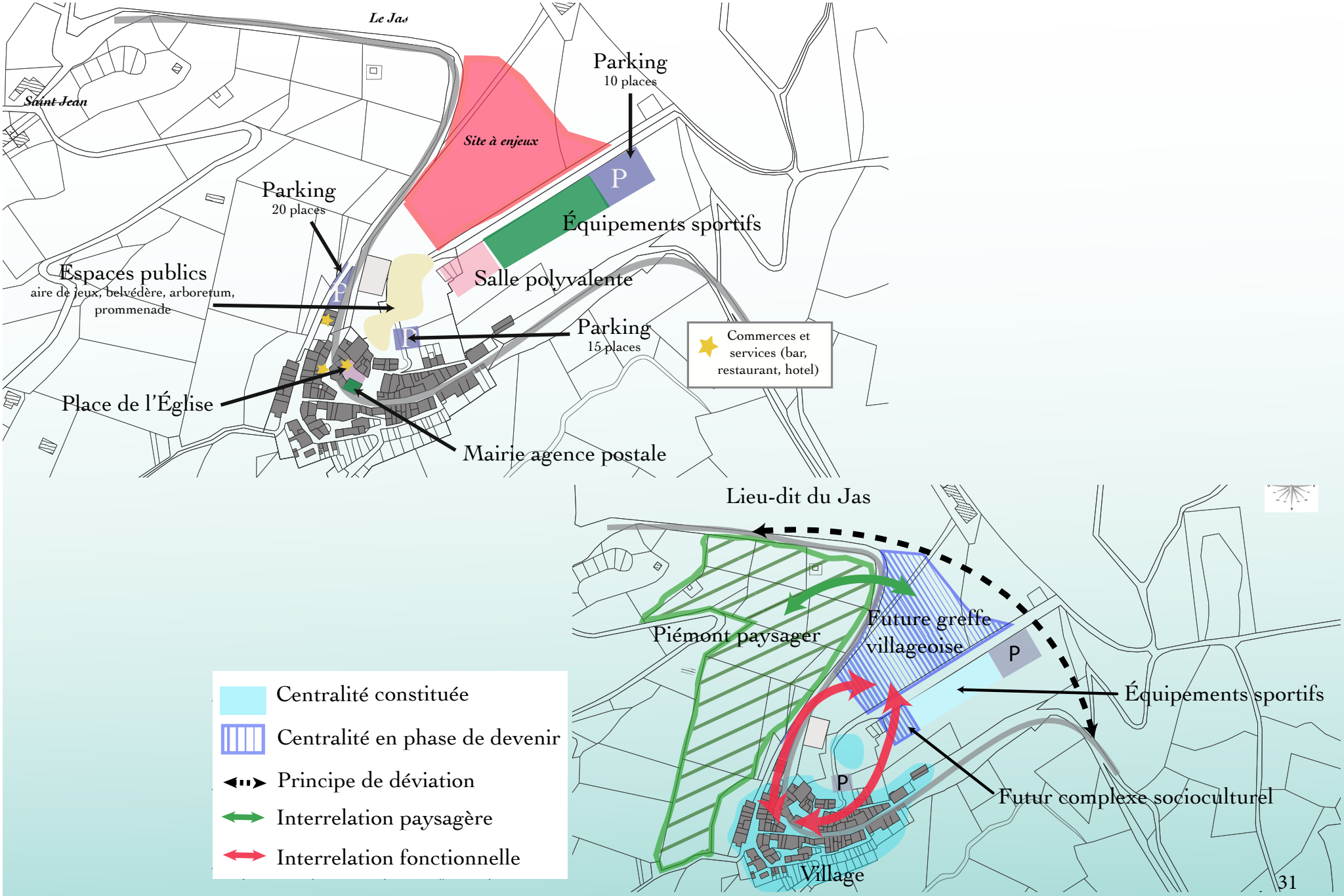
Située au Nord-Ouest du village, la future greffe villageoise constitue l'unique dent creuse du secteur du centre-bourg. Comptant une superficie de 1,2 hectares, ce site est aujourd'hui majoritairement occupé par des terrains non bâtis, en friche, et dont la topographie rend l'aménagement plus singulier.

La localisation de cette greffe urbaine est particulièrement stratégique, puisque le centre ancien accueille l'intégralité des équipements et des services de la commune tels que les services publics, restaurant et bar. Les équipements sportifs occupent, quant à eux, la majeure partie de l'esplanade situé plus au Sud et constituent la continuité du parc du château. Ainsi, le centre-bourg représente véritablement un espace de rencontre et de sociabilisation ce qui lui confère la vocation d'espace de centralité à l'échelle de l'ensemble de la commune.

L'aménagement de la greffe urbaine fait ainsi écho à la volonté communale, mise en évidence au sein du PADD, de conforter l'attractivité de ce centre-villageois par la mise en place d'un projet d'ensemble visant :

- à appuyer l'installation de commerces : par la mise en place d'un règlement souple et non contraignant, notamment en matière de stationnements.
- à structurer l'offre en équipements : par la poursuite des actions de développement comme la salle polyvalente, le théâtre de verdure, les installations sportives, ou encore les jardins communaux.
- à apaiser la circulation automobile : bien que les aménagements récents sur la Grand Rue rendent la traversée plus sécurisée, la création de la déviation permettrait de la rendre semi-piétonne.
- à développer davantage de manifestations festives : en s'appuyant sur le corps associatif et les atouts patrimoniaux, des festivités peuvent dynamiser la vie du village.




Le Jas
Saint Jean
Site à enjeux
Parking
10 places
Parking
20 places
Équipements sportifs
Salle polyvalente
Espaces publics
aire de jeux, belvédère, arborerum, prommenade
Parking
15 places
Commerces et services (bar, restaurant, hotel)
Place de l'Église
Mairie agence postale
Lieu-dit du Jas
Future greffe villageoise
Piémont paysager
Équipements sportifs
Futur complexe socioculturel
Village
Centralité constituée
Centralité en phase de devenir
Principe de déviation
Interrelation paysagère
Interrelation fonctionnelle

Quelle ambition pour l'aménagement de cette greffe villageoise?

Le parti d'aménagement défini sur ce secteur poursuit différents objectifs :

- le site se verra conférer une vocation mixte, en autorisant des usages tant résidentiels que commerciaux ou de services ;
- il devra également assurer une diversification de l'habitat par la réalisation d'une opération d'habitat intermédiaire et collectif, proposant des produits variés.
- il devra permettre de réduire la consommation d'espaces naturels et agricoles grâce à la mise en place d'un principe d'urbanisation de densité plus élevée, dans l'objectif d'affirmer le caractère urbain;
- il devra enfin bénéficier d'une circulation apaisée, par la définition d'un maillage viaire cohérent.

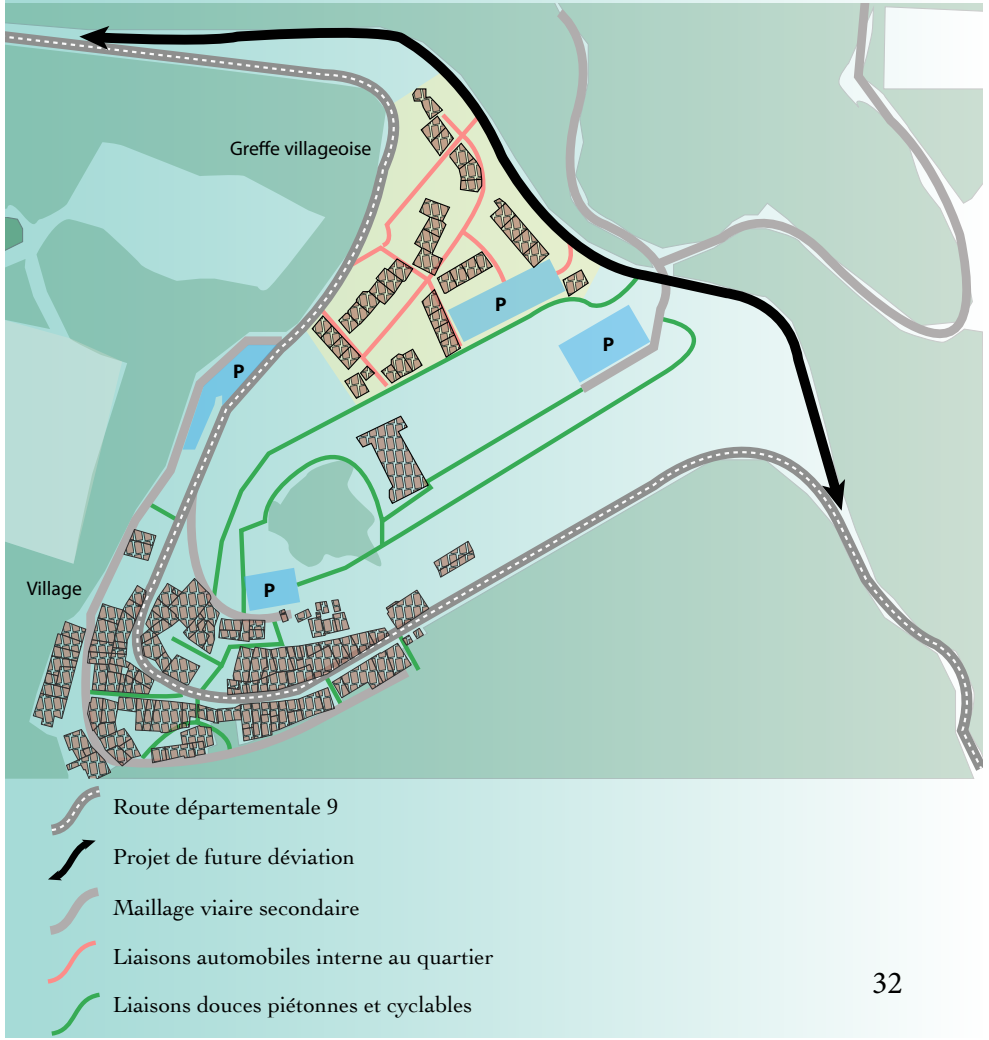
Desserte

Le Plan Local d'Urbanisme affirme la volonté d'un élargissement du centre-bourg par la création de cette greffe villageoise et sa mise en relation avec le reste du bourg. Cette mise en relation passe notamment par la création d'un maillage viaire cohérent respectant notamment un principe de structuration «quadrillée» assurant des liaisons internes et externes simples et sans impasses.

Concernant les axes principaux, le secteur bénéficie d'une desserte satisfaisante, puisqu'il est localisé à proximité de la RD9 et qu'il devrait bénéficier également du projet de déviation destiné à permettre le contournement du centre-bourg.

Le maillage viaire, interne au quartier, devrait permettre une circulation aisée et des connexions avec le village mais également avec les principaux axes de communication, que sont les routes départementales 9 et 71, afin de faciliter les déplacements domicile-travail. Les flux d'entrée vers le nouveau quartier pourront s'effectuer sous de multiples formes, le maillage permettant une véritable transversalité du quartier et donc une circulation fluide. Les voies internes au quartier seront à usage mixte et partagé créant ainsi une véritable ambiance de ruelle de village. La circulation sera ainsi relativement contrainte par la largeur des voies ainsi que par les déplacements piétons et cyclables ce qui permettra de réduire la vitesse des automobilistes ainsi que les nuisances sonores directement imputables à la circulation automobile. Seule la route principale disposera d'un dimensionnement minimale de 3m ce qui autorise l'accès exceptionnel de véhicules pour les secours, la livraison, la sécurité et la mobilité réduite.

Concernant le stationnement, un parking public réservé aux utilisateurs des équipements sportifs existe déjà et se situe au sud du quartier. Ce parking relativement peu utilisé pourra donc être mutualisé et servir d'espace de stationnement pour accéder au nouveau quartier. D'autre part l'opération prévoit l'aménagement d'un parking d'une trentaine de placex sur les hauteurs du site, qui permettra d'accueillir d'éventuels visiteurs et de compléter les besoins supplémentaires.



Paysage, morphologie urbaine et principes architecturaux

L' extension du village a pour objectif d'être réalisée en continuité de l'existant sans détruire la beauté harmonieuse de l'ensemble séculaire que représente l'ensemble du village de Baudinard-sur-Verdon.

En effet, le village bénéficie de caractéristiques paysagères et architecturales qui doivent être prises en compte pour la création de cette greffe villageoise dans l'objectif d'une assimilation maximale du projet à son environnement.

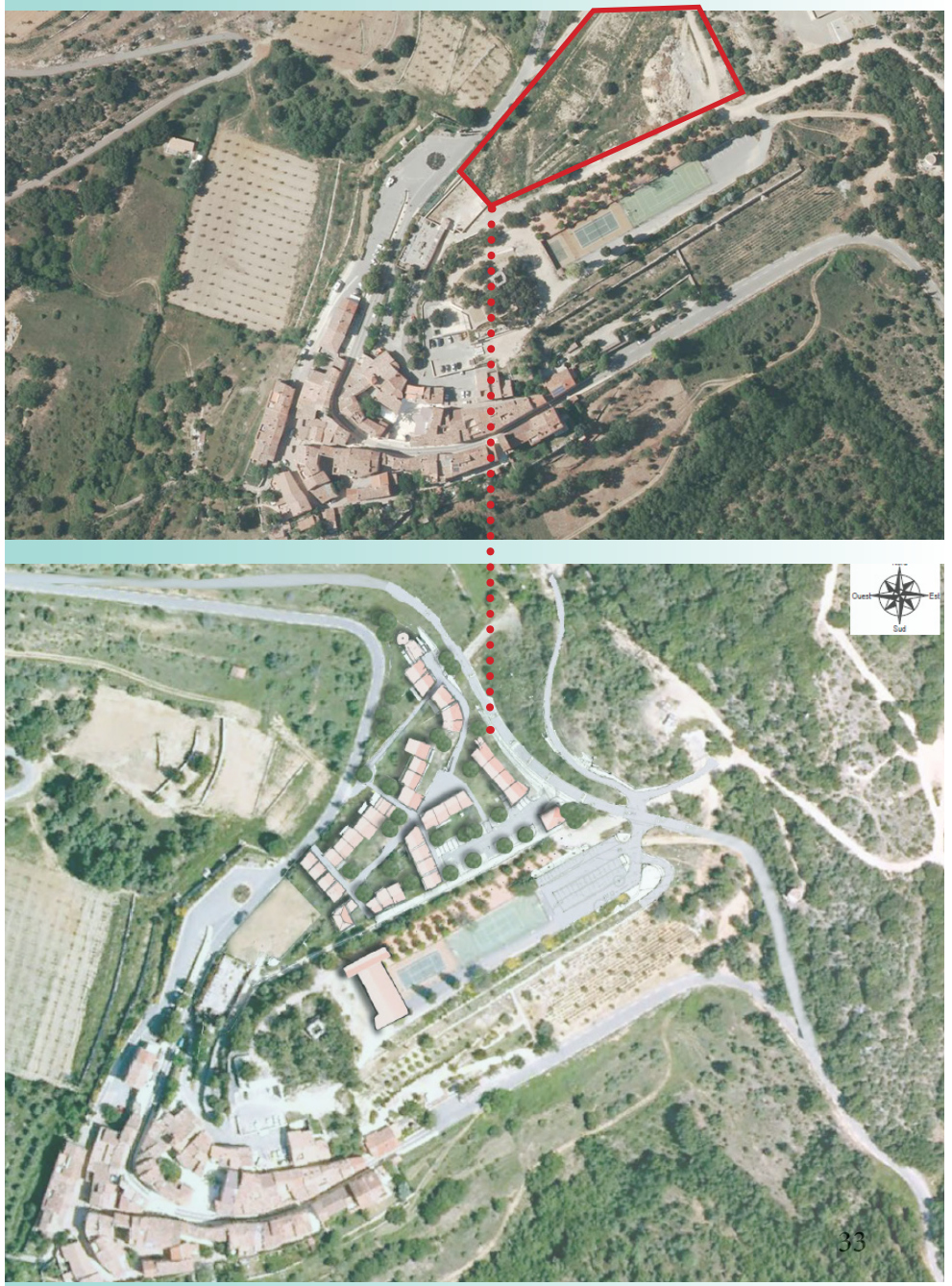
Les nouvelles constructions devront ainsi respecter l'identité architecturale du centre-bourg et se réapproprier l'ambiance du village existant. L'opération prévoit ainsi la réalisation d'une forme urbaine particulièrement dense, présentant des habitations mitoyennes implantées en alignement des voiries ou des espaces publics.

La vocation mixte de ce secteur implique la réalisation d'ensembles de logements collectifs et semi-collectifs dont les hauteurs pourront être comprises entre R+1 et R+2 à l'image des habitations du village. Des espaces de commerces et de bureaux pourront également être planifiés en rez-de-chaussé des bâtiments collectifs dans l'objectif d'intégrer une pluralités des fonctions.

Afin de conserver une certaine cohérence architecturale, les nouvelles constructions seront obligatoirement traitées avec des façades en pierre de pays sur toute leur épaisseur, celle-ci étant au minimum de 40cm, comme le bâti ancien du village. Les murs de refends seront en pierre ou en béton. Les murs, murets, clôtures, restanques, soutènements, sols, marches seront en pierre de pays. Les toitures, quant à elles, devront être réalisée en tuiles rondes canal vieillies. Les détails architecturaux, menuiseries, gouttières, polychromies, pourront faire l'objet d'un cahier des charges, soit obligatoire, soit suggéré avec des recommandations particulières.

À l'heure actuelle, ce secteur d'urbanisation futur ne dispose pas de réglementation au sein du PLU, la présente OAP définit simplement les premiers axes de réflexion concernant son futur aménagement dans l'attente de la définition d'un projet opérationnel global qui pourra ensuite définir au sein d'un cahier des charges précis les règles de prospects, de hauteurs, de desserte en cohérence avec les conclusions apporté par ce présent document.

Intégration architecturale et paysagère du projet:



Grandes lignes de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Aperçu de l'ambiance actuelle du village:

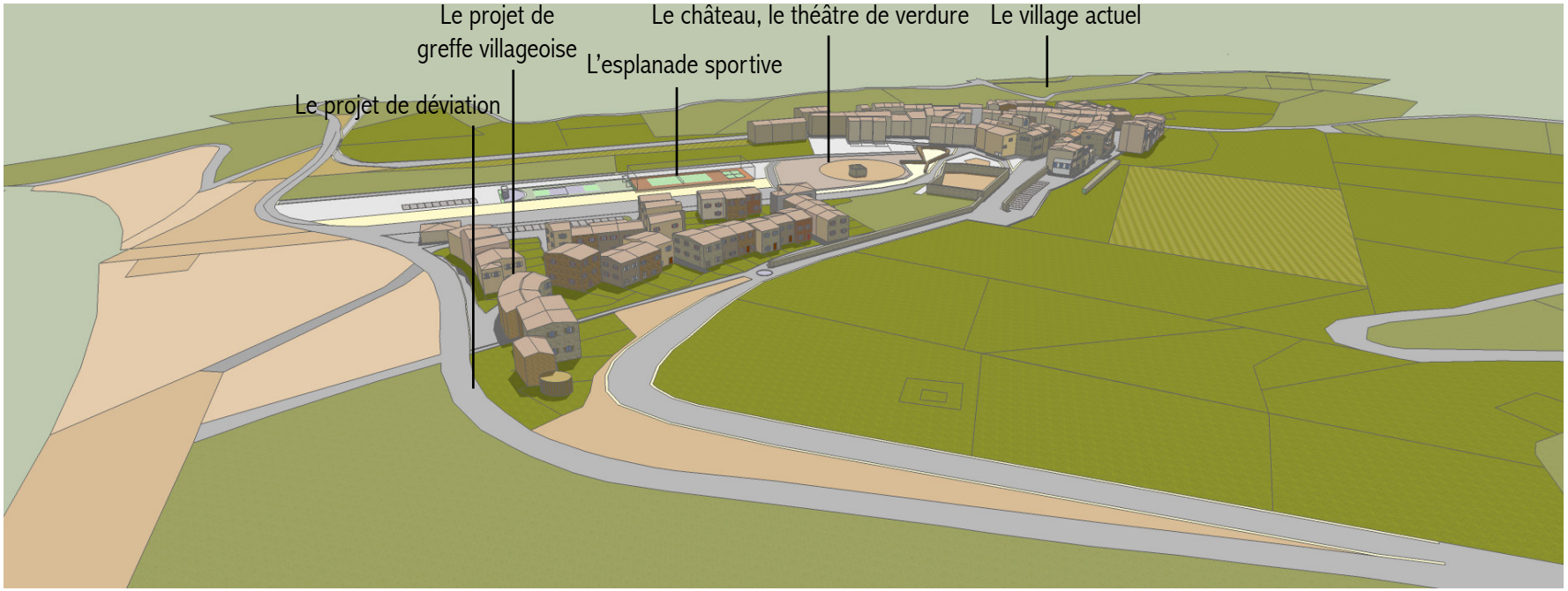
- Classement du site en zone AU à vocation d'extension du centre-bourg,
- Vocation du site : mixte (habitat, commerces, services et bureaux)
- Aménagement : organisation en six îlots bâtis
- Desserte : 1 voie principale reliant le quartier et desservant la D9 et la future déviation
- Forme urbaine : habitat collectif et intermédiaire groupé
- Architecture : diversité des formes et volumes (de R+1 à R+2)
- Paysage : coeurs d'îlots arborés, jardins privatifs alignements d'arbres et parkings paysagers

Le plan d'implantation ci-contre présente une traduction graphique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation parmi d'autres et ne constitue pas un plan masse définitif, de même, les références sont données à titre d'exemple.

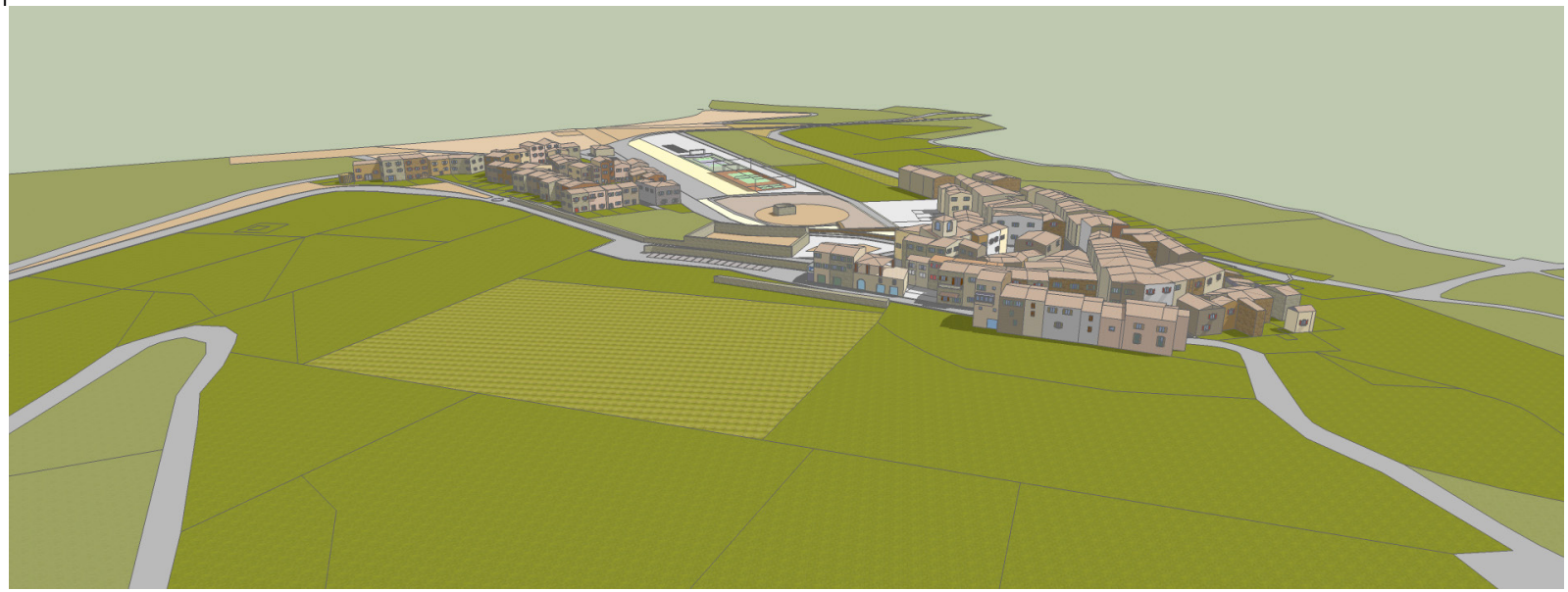
Référence de greffe villageoise : Extension du village de Gassin dans le Var :

Simulations d'Intégration architecturale, Urbaine et Fonctionnelle

Vue depuis le Nord Ouest



Vue depuis le Sud Ouest



2. Les extensions pavillonnaires des sites de la Veiroire et des Croix

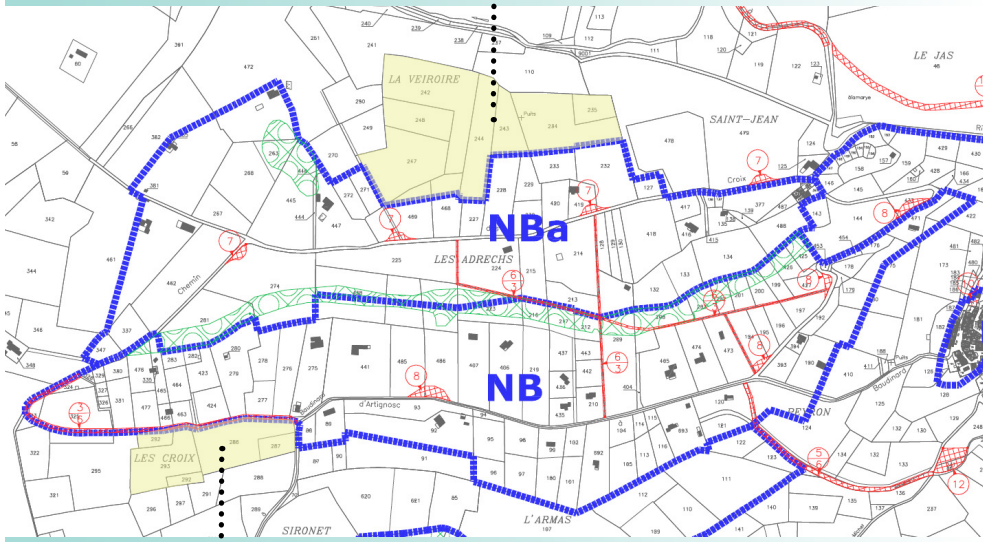
Comme il a pu être évoqué précédemment si les quartiers de Saint-Jean/Les Adrechs et quartiers de Courbine/Blanquet peuvent accueillir l'ensemble des besoins en constructions individuelles strictes, selon le respect de la morphologie urbaine et des équilibres paysagers actuels (cf. supra), ces quartiers ne peuvent cependant pas, au regard du tissu urbain déjà constitué, recevoir des opérations de constructions d'habitat intermédiaire groupé ou individuel groupé qui ne correspondent pas aux formes urbaines et aux paysages du site et qui risqueraient ainsi de dénaturer les équilibres paysagers et environnementaux en présence.

Face à la nécessité d'un renouvellement de l'offre concernant l'habitat intermédiaire groupé et l'habitat individuel groupé de plus petite taille et correspondant aux besoins d'une population en mutation, la commune fait le choix d'ouvrir deux secteurs supplémentaires à l'urbanisation.

Il s'agit des lieux-dits de la Veiroire et des Croix correspondant à des secteurs situés en continuité bâti du quartier Saint-Jean/Les Adrechs.

La présente OAP explicite les conditions de ces extensions et détermine des limites claires à celles-ci. Au delà des principaux arguments évoqués précédemment (besoin de diversification de l'offre, protection des équilibres paysagers des anciennes zone NB), cette OAP représente également la volonté communale d'accroître de manière contrôlée et mesurée les espaces à vocation d'habitat individuel, selon une morphologie urbaine groupé et plus dense capable de répondre davantage aux besoins des primo-accédants de la région. .

Secteur de la Veiroire



Secteur des Croix

2.1 - Quartier la Veiroire

Localisation et présentation

Le secteur de La Veiroire se localise au nord du quartier Saint-Jean, en continuité directe de l'urbanisation de ce secteur composé essentiellement de maisons individuelles implantées sur d'importants tènements fonciers . Sur les 4,8 hectares qu'il recouvre, le site est strictement non bâti et recouvert par une végétation très peu dense.

Ce secteur bénéficie d'une bonne accessibilité puisqu'il est desservi par deux voies carrossables situées respectivement à l'est et à l'ouest du secteur. Dans le Plan d'Occupation des Sols, ce secteur est entièrement classé en zone agricole NC mais ces terrains n'ont jamais fait l'objet d'une quelconque utilisation agricole.

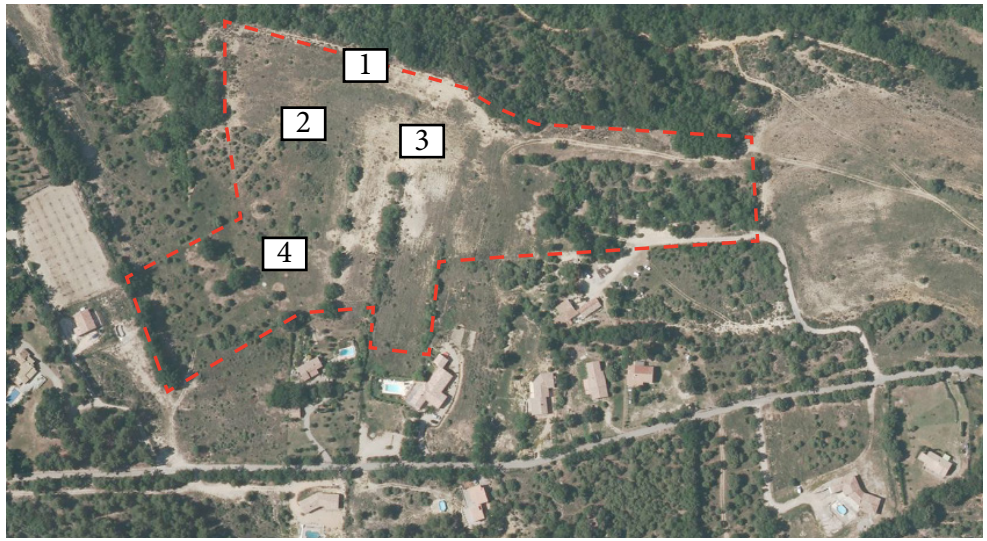
Environnement et paysage

Bien qu'il soit classé en tant qu'espace agricole, l'ensemble du site n'est pas cultivé et apparaît relativement peu enclin à l'installation d'une activité agricole. La végétation du site présentant les caractéristiques d'un espace naturel à formation de genévrier sur landes et pelouse, il convient de définir le sol comme pauvre.

En outre, sur cet espace relativement ouvert et minéral la végétation est fortement dominée par différentes espèces de genévrier tel que : le genévrier commun *Juniperus communis* et le genévrier sabine *Juniperus sabina*. Les espèces ligneuses sont très peu représentées, on note cependant la présence de chênes verts et de pins d'alep dont la forme maligne et chétive traduit les difficultés de développement. La strate herbacée basse qui vient recouvrir le sol a dominante calcaire (argilo-sliceux) se compose d'espèces telles que le genêt , le thym, les rosiers sauvages, les graminées étant relativement peu représentées sur certains secteurs (sol nu).

Globalement les *junipéraies* sont assez répandues en France excepté dans les régions atlantiques. Cet espace à dominante naturelle ne présente donc pas d'intérêt agricole ou écologique jugé «majeur». Les pelouses associées aux formations à genévriers secondaires peuvent être exploitées par le pâturage sur de grandes surfaces. Cependant le genévrier est considéré comme un refus de pâturage et ce secteur dispose d'une superficie relativement faible puisqu'il s'agit d'une enclave ouverte de 4,8 hectares ceinturé au Sud par des espaces habités et au Nord

Vue aérienne du secteur



Aperçu de la végétation et du sol présents sur la zone

Sol nu et genêt bas au bord du massif boisé humide

Étendue de Thym

Sol à dominante calcaire : Argilo-siliceux

Formation à Genévriers

par des boisements plus humides (ripisylve). La vocation agricole de ce site est donc aujourd'hui difficilement justifiable.

D'autre part, sur ce secteur, le paysage ne revêt pas de qualités particulières, il s'agit d'un espace relativement ouvert, les masses végétales intéressantes (à dominante humide) se situant davantage sur les pourtours de la zone. Certains alignements arbustifs pourront cependant être conservés afin de préserver des lignes de fuites et des espaces de transition avec la zone déjà urbanisée située au Sud.

Concernant les éventuelles covisibilités, celles-ci apparaissent relativement faibles du fait du relief du site. Le quartier de la Veiroire est, en effet, situé sur la pente de la colline opposée au village, et est circonscrite par d'importants boisements qui la préserve des vues depuis la route départementale 9.

Évolution de la vocation du site

Au regard du très faible potentiel agronomique des sols, de l'absence de contraintes environnementales et des dispositions de l'article L121-1 du Code de l'Urbanisme qui impose au PLU de satisfaire sans discrimination les besoins présents et futurs en matière d'habitat, la commune à la volonté de reclasser ce site en secteur à urbaniser dans l'objectif de le mettre en valeur par le biais d'une opération d'aménagement appropriée aux besoins de la population et sensibilités du secteur.

Dans ce contexte, le Plan Local d'Urbanisme reclasse le lieu-dit Veiroire en zone 1AU à vocation d'extension d'habitat sous forme d'habitat individuel intermédiaire groupé et plus dense. Ce secteur, étant lui aussi soumis aux règles de superficies minimales définies par le Schéma Directeur d'Assainissement (car non raccordé au réseau) les densités maximales qui pourront être atteintes sur ce secteur s'élèveront entre 4 et 6 logements par hectares ce qui représente le double des densités préconisées au sein des quartiers d'habitat individuel que sont les quartiers de Saint-Jean/Les Adrechs et quartiers de Courbines/Blanquets (qui présentent davantage de contraintes paysagères et environnementales.

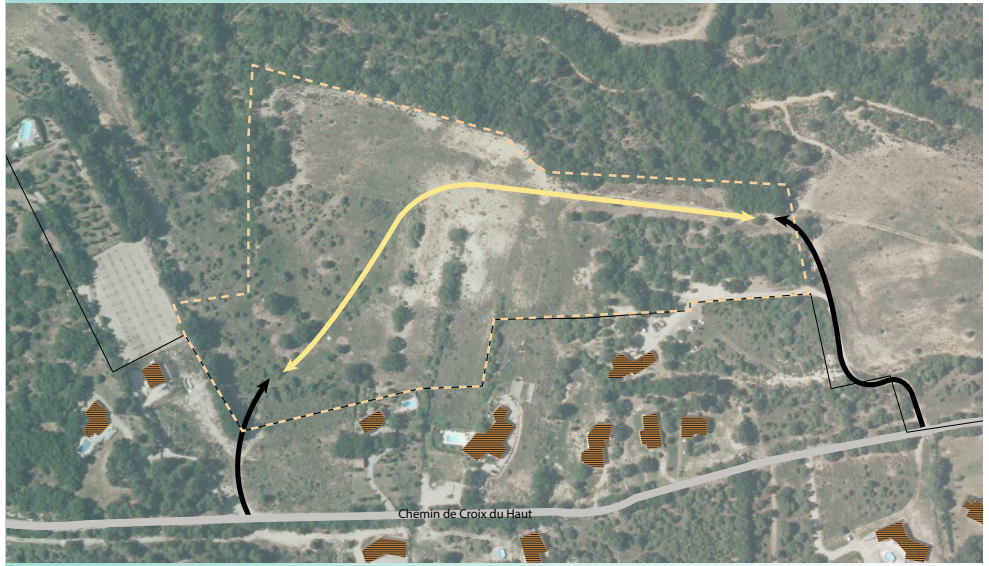
Sur ce site le PLU souhaite également encourager la mise en place d'un projet d'ensemble, aussi cette zone sera réglementée dans le cadre d'un projet d'aménagement global qui sera étudié et défini au travers d'une procédure de modification du présent PLU. La présente OAP définit simplement les premiers axes de réflexion concernant le futur aménagement dans l'attente de la définition d'un projet opérationnel global.

Principe d'organisation et d'aménagements paysagers

Desserte:

- Le secteur bénéficie d'une facilité d'accès du fait de l'existence de deux voies carrossables à l'Est et à l'Ouest reliant le secteur au chemin de Croix du Haut qui dessert l'ensemble du quartier Saint-Jean.
- L'OAP préconise ainsi un schéma de desserte transversale, par la création d'un bouclage viaire reliant les deux voies carrossables d'ores et déjà existantes au chemin de Croix du Haut.
- Les chemin de dessertes privés pourront ensuite rejoindre cette voie principale dans l'objectif de limiter au maximum les structure viaire en impasse.
- Un principe de petite placette publique, plateforme de retournement ou de stationnement pourra ensuite être mis en place dans l'objectif de créer un véritable cœur d'îlot.

Schéma du principe de circulation



Forme urbaine et paysage:

- l'aménagement de ce nouveau quartier devra dans un premier temps s'intégrer et respecter le schéma de la trame verte de l'ensemble du quartier Saint-Jean/Les Adrechs. L'implantation des nouvelles constructions devra à ce titre : respecter les espaces de perméabilité localisés sur le secteur, conserver dans la mesure du possible les masses végétales de qualité (situé à l'Est et au Nord de la zone de projet) ainsi que le maillage bocager présent sur certains secteur.
- les constructions futures devront venir se caler au relief et en appui des éléments de la trame paysagère du site selon des lignes d'orientation définies sur le schéma de principe. Cette disposition assurera l'intégration des bâtiments dans la végétation.
- sur les secteurs où la végétation apparaît plus disparate, la plantation de haies et d'arbres d'alignements est préconisée dans l'objectif de limiter les vis-à-vis.
- la forme urbaine bien que plus dense devra respecter des espaces de perméabilité écologique et visuelle. Les clôtures grillagées et haies vives seront préférées aux murs et murets de soutènement. Les espaces publics pourront être plantés et aménagés.

Zoom sur le site et mise en perspective de la trame verte du site

Principe d'aménagements et d'organisation du tissu bâti

Limites de la zone d'extension

Éléments paysagers de qualité (alignements, boisements, ripisylve)

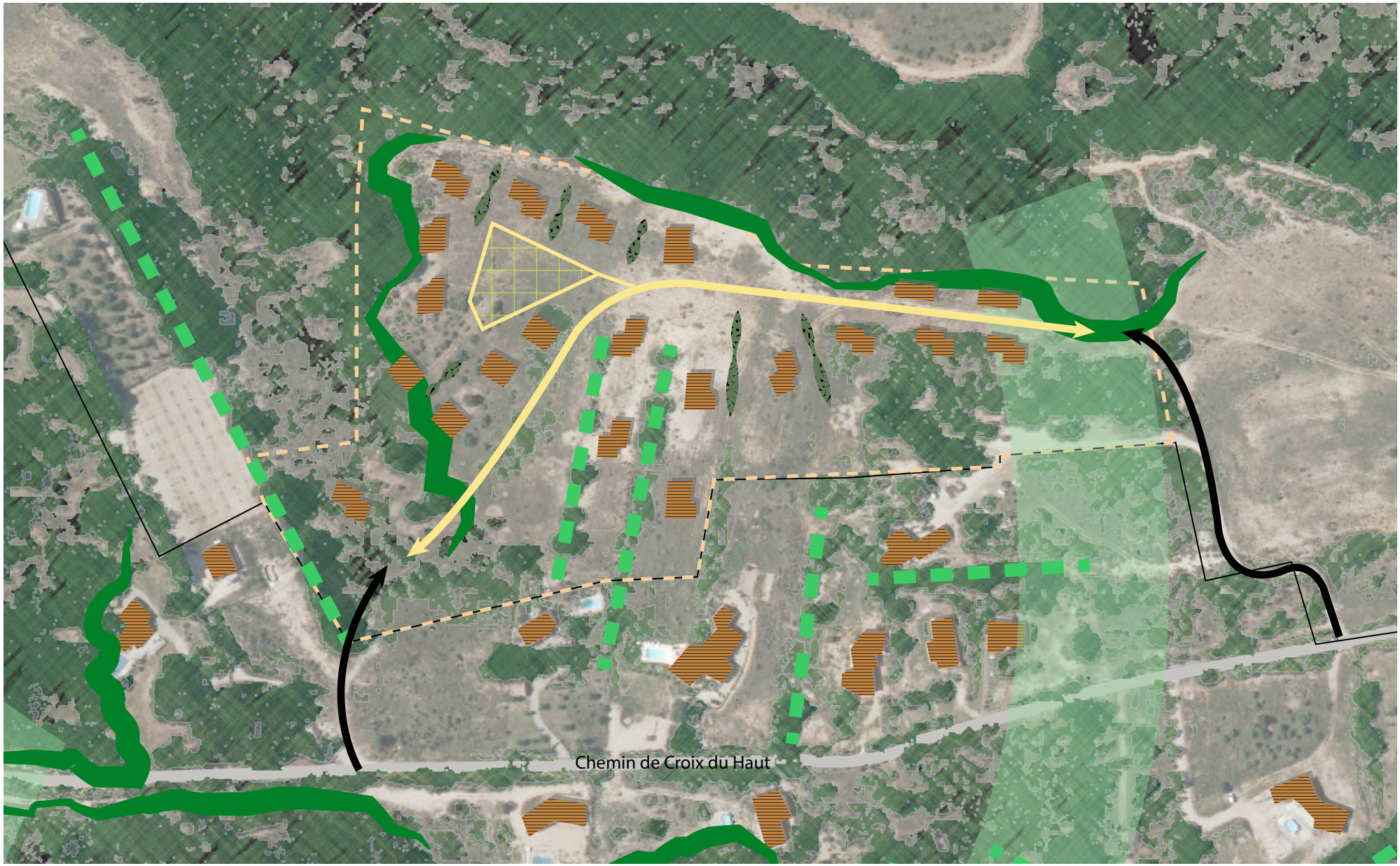
Lignes paysagères structurantes (haies et alignements existants)

Axes de découpage schématique des lots, limites de parcelles qualitatives (boisements, haies etc.)

Axes schématiques d'implantation des lots à bâtir

Axe schématique d'accès à l'extension

Principe de plateforme de retournement et d'espace public partagé



Le plan d'implantation ci-contre présente une traduction graphique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation parmi d'autres et ne constitue pas un plan masse définitif.

2.2 - Quartier Les Croix

Localisation et présentation

Le secteur Les Croix se localise au Sud du quartier des Adrechs, en continuité directe de l'urbanisation de ce secteur également composée de maisons individuelles implantées sur d'importants tènements fonciers . Sur les 1,7 hectares qu'il recouvre, le site est strictement non bâti et recouvert par une végétation assez dense .

Ce secteur bénéficie d'une bonne accessibilité puisqu'il est desservi par deux voies carrossables situées respectivement au Nord et au Sud du secteur. Dans le Plan d'Occupation des Sols, ce secteur est entièrement classé en zone agricole.

Environnement et paysage

Bien qu'il soit classé en tant qu'espace agricole, l'ensemble du site n'est pas cultivé et apparaît également peu enclin à l'installation d'une activité agricole. Ce site présente les caractéristiques d'un espace naturel au sein duquel une végétation dense de type ligneuse et arbustive s'est fortement développée. On observe une strate arbustive mixte contenant des feuillus (chênes, charmes, frênes) ainsi que quelques arbustes persistants tel que le genévrier.

Contrairement au lieu-dit Veiroire, le site des Croix dispose d'un environnement plus humide où la végétation plus haute et plus dense laisse transparaître un paysage plus fermé et intimiste.

Aperçu de la qualité de la végétation et du paysage présents sur la zone

Boisements de feuillus (chênes et charmes)

Espaces de clairière plus ouverts

La qualité des ambiances paysagères s'explique également par l'alternance d'espaces ouverts et fermés au sein de la zone. À ce titre, certains boisements de qualités et alignements arbustifs devront être conservés afin de préserver des lignes de fuites et des espaces de transition avec la zone déjà urbanisée située au Nord.

Concernant les covisibilités celles-ci apparaissent relativement faibles. En outre, cet espace situé en contrebas du quartier des Adrechs est relativement éloigné du village et circonscrit par d'importants massifs boisés qui l'isole des espaces habités du Nord.

Vue aérienne du secteur

Évolution de la vocation du site

À l'image du secteur Veiroire, le lieu-dit Les Croix ne justifiant plus à l'heure actuelle d'une quelconque reconquête agricole, la commune à la volonté de reclasser ce site en secteur à urbaniser dans l'objectif de le mettre en valeur par le biais d'une opération d'aménagement appropriée aux besoins de la population et sensibilités du secteur.

Dans ce contexte, le Plan Local d'Urbanisme reclasse ce secteur en zone 1AU à vocation d'extension d'habitat sous forme d'habitat individuel intermédiaire groupé et plus dense. Ce secteur, étant lui aussi soumis aux règles de superficies minimales définies par le Schéma Directeur d'Assainissement (car non raccordé au réseau) les densités maximales qui pourront être atteintes sur ce secteur s'élèveront de 4 à 6 logements par hectares ce qui représente le double des densités préconisées au sein des quartiers d'habitat individuel que sont les quartiers de Saint-Jean/Les Adrechs et quartiers de Courbines/Blanquets.

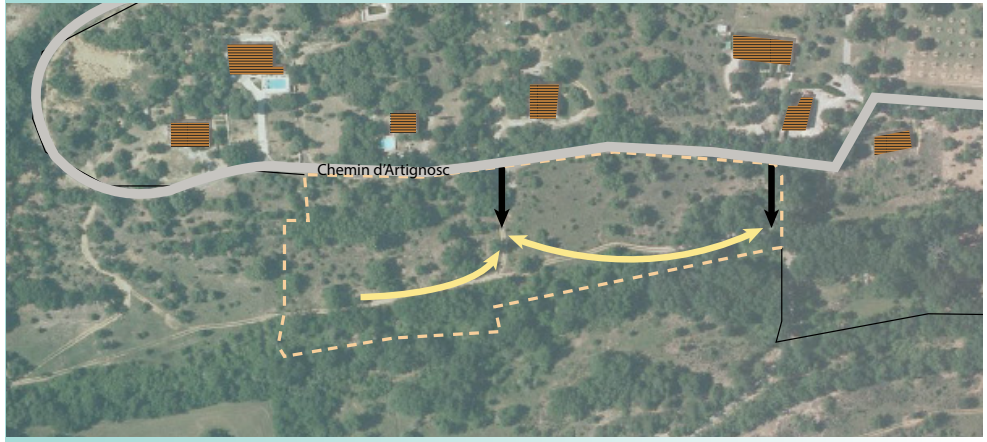
De la même manière que sur le quartier Veiroire, le PLU souhaite encourager la mise en place d'un projet d'ensemble, aussi cette zone sera réglementée dans le cadre d'un projet d'aménagement global qui sera étudié et défini au travers d'une procédure de modification du présent PLU. La présente OAP définit simplement les premiers axes de réflexion concernant le futur aménagement dans l'attente de la définition d'un projet opérationnel global.

Principe d'organisation et d'aménagements paysagers

Desserte:

- Le secteur bénéficie d'une facilité d'accès du fait de l'existence de deux voies carrossables au Nord reliant le secteur au chemin d'Artignosc qui dessert l'ensemble du quartier des Adrechs.
- L'OAP préconise ainsi un schéma de desserte transversale, par la création d'un bouclage viaire reliant les deux voies carrossables d'ores et déjà existantes au chemin d'Artignosc.
- Les chemin de dessertes privés pourront ensuite rejoindre cette voies principale dans l'objectif de limiter au maximum les structure viaire en impasse.

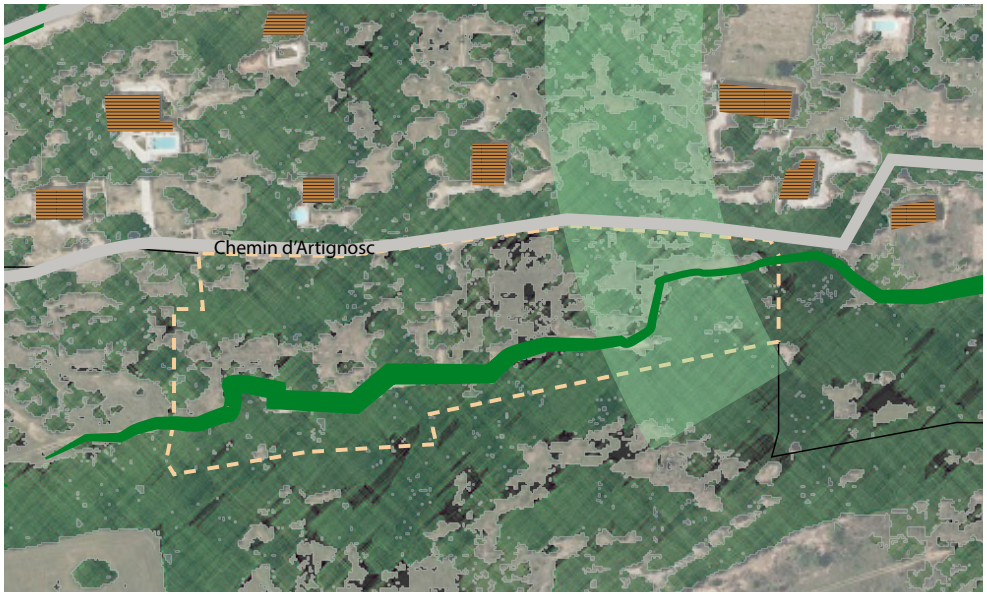
Schéma du principe de circulation



Forme urbaine et paysage:

- l'aménagement de ce nouveau quartier devra dans un premier temps s'intégrer et respecter le schéma de la trame verte de l'ensemble du quartier Saint-Jean/Les Adrechs. L'implantation des nouvelles constructions devra à ce titre : respecter les espaces de perméabilité localisés sur le secteur, conserver dans la mesure du possible les masses végétales de qualité (situé au Nord et au Sud de la zone de projet) .
- les constructions futures devront venir se caler au relief et en appui des éléments de la trame paysagère du site selon des lignes d'orientation définies sur le schéma de principe. Cette disposition assurera dans un premier temps l'intégration des bâtiments dans la végétation.
- la forme urbaine bien que plus dense devra respecter des espaces de perméabilités écologique et visuelles. Les clôtures grillagées et haies vives seront préférées aux murs et murets de soutènement. Les espaces publics pourront être plantés et aménagés.

Zoom sur le site et mise en perspective de la trame verte du site



Principe d'aménagements et d'organisation du tissu bâti

Limites de la zone d'extension

Éléments paysagers de qualité (alignements, boisements, ripisylve)

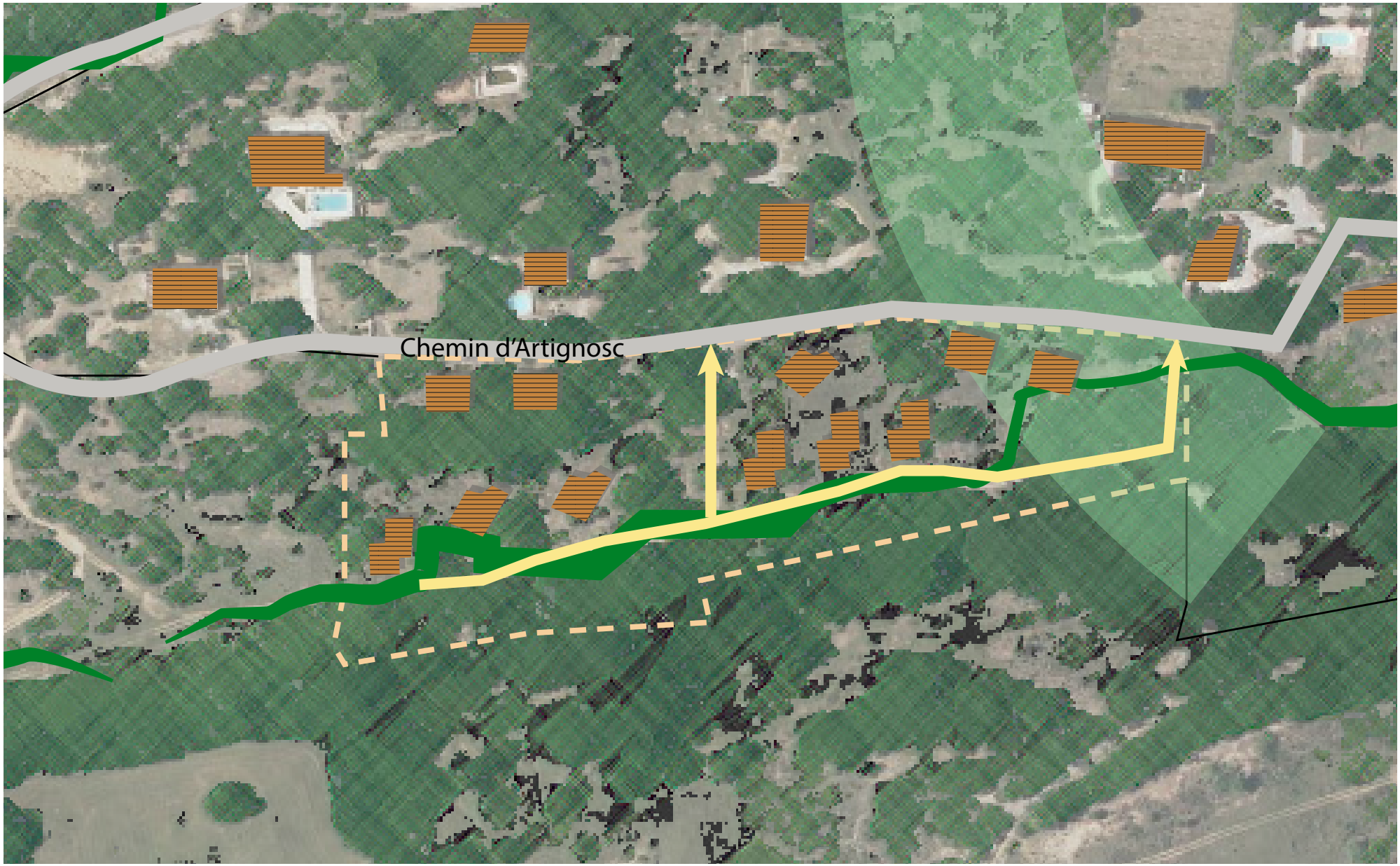
Lignes paysagères structurantes (haies et alignements existants)

Axes de découpage schématique des lots, limites de parcelles qualitatives (boisements, haies etc.)

Axes schématiques d'implantation des lots à bâtir

Axe schématique d'accès à l'extension

Principe de plateforme de retournement et d'espace public partagé



Le plan d'implantation ci-contre présente une traduction graphique de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation parmi d'autres et ne constitue pas un plan masse définitif.