SOLIHA
SOLIDAIRES POUR L'HABITAT

MÉDITERRANÉE

COMMUNE DE DERNACUEILLETTE
Elaboration du PLU

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pièce 5

Tampon de la Commune	Tampon de la préfecture

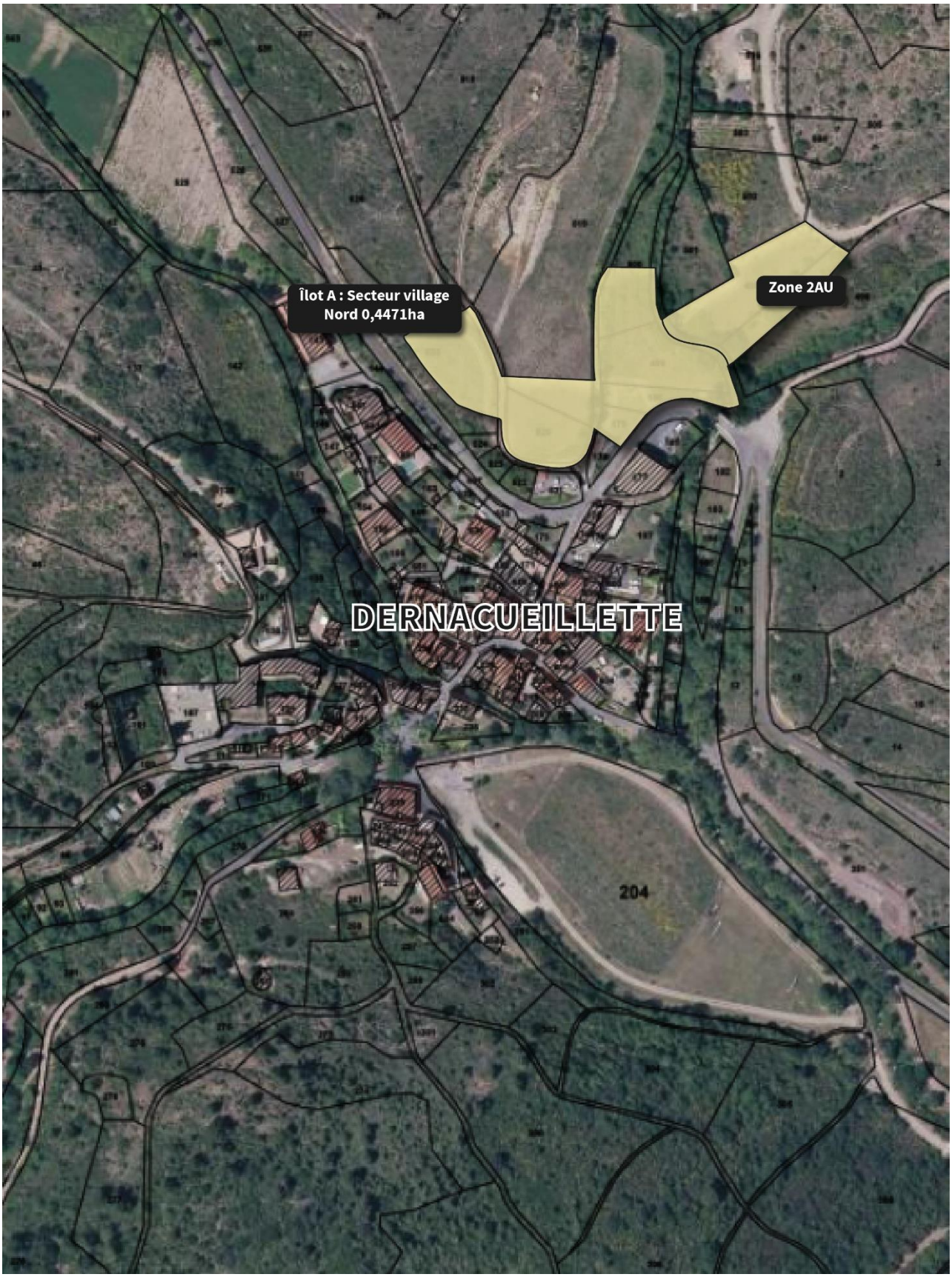
Prescription	
Enquête publique	
Approbation	

Table des matières

VUE D'ENSEMBLE **5**
SECTEUR NORD : LE LONG DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE 10 ..... **6**
1. Etat initial du site **7**
1.1. Cadre naturel du site 7
1.2. Forme bâtie à proximité 7
1.3. Accessibilité, équipements, VRD 7
2. Superficies **7**
3. Les principes d'aménagement **7**
3.1. Densité recherchée 7
3.2. Principe de desserte 8
3.3. Intégration paysagère 8
BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE **9**

CORPS DE DOCUMENTS

Schéma 1: 2 " ! " + 0 " *) " -Méditerranée, 2017



VUE D'ENSEMBLE

La zone à urbaniser sur laquelle portent les Orientations d'Aménagement et de Programmation représente une superficie d'environ **4895m²** dont environ **4307m²** concernant spécifiquement les zones à bâtir.
L'identification de ces zones vise à mener un travail sur l'existant dans la continuité de la trame bâtie du centre-bourg, en urbanisant au Nord du village, le long de la route départementale, en créant des accès pour desservir les parcelles constructibles, sur le foncier en marge immédiate de l'enveloppe urbaine.
Cette zone se situe en surplomb du bourg ancien et devra de fait bénéficier d'une réflexion adéquate sur le plan paysager pour s'intégrer correctement à son environnement immédiat. De surcroît, une attention particulière devra être portée en lisière urbain-rural afin de permettre une bonne cohabitation entre les habitants et les acteurs du territoire agricole.

L'organisation du bâti, les densités urbaines recherchées, les formes urbaines, l'aménagement d'espaces publics et l'intégration du végétal, devront être travaillés afin de prévoir une extension urbaine dimensionnée au regard des principales caractéristiques naturelles et anthropiques que revêt la commune de Dernacueillette.

Le respect des enjeux en termes de cohérence urbaine et paysagère, sera tributaire de la nature de l'urbanisation :

- Définition des densités ;
- Principes de desserte efficients ;
- Accompagnement végétal ;
- Aménagement paysager ;
- Gestion de la mitoyenneté ;
- Gestion de l'environnement naturel direct ;
- Gestion de la frange urbaine dans le respect des activités agricoles.

SECTEUR NORD : LE LONG DE LA ROUTE DEPARTEMENTALE 10

Schéma 2: OAP secteur Nord, SOLiHA Méditerranée, 2018

1. Etat initial du site

1.1. Cadre naturel du site

La zone AU considérée se situe en marge Nord de Dernacueillette, en surplomb du centre-bourg et dans la continuité de la trame bâtie. Seule la RD10 constitue aujourd'hui une limite clairement marquée entre les espaces urbains et ruraux. La commune étant soumise à la Loi Montagne, il est possible d'outrepasser les restrictions réglementaires que représente l'axe de circulation.
Le secteur est aujourd'hui traversé par un chemin communal partiellement carrossable sur un tronçon d'environ 20m à partir de la RD10.
Le secteur appréhendé n'impacte actuellement pas l'activité agricole : il s'agit de terres aujourd'hui laissées en friches ou de parcelles à l'état naturel. Il présente cependant une sensibilité paysagère forte : localisé pour partie en surplomb du bourg ancien et le long de l'axe de circulation principal du territoire communal, il fait l'objet de vues entrantes sur tous les points hauts du territoire communal mais aussi depuis les principaux axes de circulation menant au village. Il s'agit donc de traiter la principale entrée de ville sur toute la partie Nord de la trame bâtie. En outre, les points les plus hauts du secteur offriront des vues sortantes sur le village. La lisière urbain-rural longeant la zone sur toute sa partie Nord peut être vue depuis les chemins sur la partie Nord de la commune.
La topographie est assez marquée, le secteur étant traversé d'une part d'un cours d'eau (ruisseau de Riart) et d'autre part d'une butte ne permettant aucun aménagement.

1.2. Forme bâtie à proximité

Les constructions présentes en marge de la zone sont des logements traditionnels denses en R+2. En vis-à-vis depuis la RD10, ils proposent des spécificités architecturales qui nécessiteront un travail paysager d'harmonisation de la trame bâtie, que cela soit par les formes urbaines ou le traitement du végétal en ville. La typologie envisagée doit donc trouver un équilibre entre les moteurs de développement du village, le modèle pavillonnaire, et le resserrement du tissu bâti qui permettra d'éviter un effet de rupture trop franche entre les différentes formes urbaines qui le composeront.

1.3. Accessibilité, équipements, VRD

L'îlot est délimité sur toute sa marge Sud par la RD10. L'implantation du bâti devra donc faire état de mesure particulières en conséquence, en observant un recul minimum en zone agglomérée. Un chemin communal le traverse sur sa partie Ouest en direction des hauteurs du territoire communal. Il n'est actuellement pas carrossable sur sa totalité. Les réseaux sont situés à proximité : la zone AU considérée est en bordure immédiate du réseau d'assainissement est correctement défendue contre le risque incendie, une borne étant implantée aux abords de la RD10 en plein cœur de village.

2. Superficies

Cadastre	Superficie
Parcelle B0525 (pour partie)	895 m²
Parcelle B0500 (pour partie)	468 m²
Parcelle B0520	830 m²
Parcelle B0519 (pour partie)	440 m²
Parcelle B0499 (pour partie)	817 m²
Parcelle A0180 (pour partie)	252 m²
Parcelle A0179	231m²
Total	**3933 m²**

3. Les principes d'aménagement

L'intégration des constructions de cette zone AU au sein de la trame bâtie existante relève de l'harmonisation avec l'existant en procédant à un desserrement progressif et nuancé des formes urbaines en partant du centre-bourg.

3.1. Densité recherchée

Bénéficiant d'un raccordement au réseau d'assainissement et de la proximité du centre-bourg, le secteur permet d'envisager un modèle pavillonnaire. La faible superficie de la zone, sa topographie et sa configuration parcellaire particulières peuvent faire état de l'implantation de 7 logements sur des parcelles de 600 à 750m² en moyenne, avec foncier résiduel permettant une réflexion sur l'intégration du végétal en zone bâtie, pour une densité nette d'environ 16 logements par hectare.

3.2. Principe de desserte

Le chemin communal devra être carrossable dans l'intégralité de la zone d'agglomération. Un principe de desserte basée sur une boucle étant rendu impossible du fait de la topographie, une contre-allée interne avec une aire de retournement devra être prévue sur la partie la plus en aval de l'OAP, à l'Est, longeant la butte. Les accès aux logements devront être mutualisés. Enfin, des principes d'aménagement piétonniers devront être prévus en appui de la trame viaire existante.

3.3. Intégration paysagère

Du fait du de la proximité immédiate de la zone au regard des axes de circulation les plus pratiqués, et du caractère éminemment naturel du site environnant sur les autres marges qui la caractérisent, il conviendra de mener une réflexion pertinente sur la lisière urbain-rural. Ces mêmes interrogations devront répondre :

- à l'apaisement des possibles dualités entre la fonction résidentielle de la commune et les activités agricoles qui la circonscrivent ;
- à une bonne gestion paysagère du site en tenant compte des vues entrantes auxquelles il est soumis.

Le peu de constructions prévues sur le secteur, la topographie, la présence de propriétaires fonciers multiples et la configuration parcellaire complexe de la zone ne rendent pas pertinent de procéder à un aménagement d'ensemble fixant des modalités autres que celles indiquées dans le règlement et le présent schéma applicable.

BILAN DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

	2003 à 2018	2018 à 2030
Consommation totale d'espace	783 m²	3933 m²
Nombre de constructions (logements)	1	7
Consommation foncière annuelle	52m²/an	327m²/an
Densité nette (hors 20% d'espace public)	13 logements/ha	18 logements/ha

De 2003 à 201, **783m² nets d'espace ont été consommés** pour 1 habitation.
Le projet entend mettre en application une ouverture à urbanisation permettant de répondre aux besoins de Dernacueillette, commune qui ne s'est jusqu'alors jamais développée en dehors de ses murs historiques, mais qui est aujourd'hui soumise à une certaine demande en nouveaux logements. L'ouverture à urbanisation du village engendrera **une consommation foncière modérée de 3933m²**. Avec une superficie moyenne de 500 à 600m² par logement pour 7 constructions au total, calculée après rétention de 20% de la superficie totale pour l'espace public, on se dirige vers **une densité nette de 17 à 18 logements par hectare**, pour une consommation annuelle de **moins de 330m²**.

Le besoin de mise à disponibilité de foncier devra répondre aux objectifs de développement de la commune.
En ce sens, l'urbanisation sur les zones AU définies se fera « au coup par coup », du fait des différentes contraintes auxquelles la zone est soumise (topographie, configuration foncière, etc.). Les présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation se porteront garantes d'une **consommation d'espace maîtrisée** et du **respect des objectifs** en termes de densité bâtie.