



PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

—

3. Orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Document de travail en date de mai 2025



PLU arrêté le :



SOMMAIRE

Avant-propos	5
Définition des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)	5
Contenu des OAP	5
Complémentarité des OAP avec les autres pièces du PLU	5
 Secteurs soumis aux orientations d'aménagement et de programmation.....	5
 1/ OAP « thématique sectorielle » – Entrée de village	7
Contexte.....	7
Objectifs	9
Schéma de principe et dispositions.....	10
 2/ OAP « thématique » n°1 – Mise en valeur des continuités écologiques	13
Contexte.....	13
Objectifs	13
Schéma de principe et dispositions.....	14
Protection et mise en valeur de la trame verte.....	15
Protection et mise en valeur de la trame bleue	17
Protection et mise en valeur de la trame noire.....	18
 3/ OAP « thématique » n°2 – Mutabilité des espaces de densification	21
Contexte.....	21
Objectifs	21
Dispositions.....	21



AVANT-PROPOS

DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) permettent de préciser les grandes lignes directrices de l'aménagement de certains secteurs, à travers des OAP dites « sectorielles », et / ou concernant certaines thématiques, à travers des OAP dites « thématiques », et / ou les deux, à travers des OAP « thématiques sectorisées ».

CONTENU DES OAP

Les articles L151-6 à L151-7-2, ainsi que les articles R151-6 à R151-8-1 du code de l'urbanisme précisent le contenu des orientations d'aménagement et de programmation.

Elles peuvent aborder différentes thématiques : mise en valeur l'environnement, des paysages, des entrées de villes et du patrimoine, lutte contre l'insalubrité, renouvellement urbain, densification, mixité fonctionnelle, desserte...

Les OAP doivent aussi prévoir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

COMPLÉMENTARITÉ DES OAP AVEC LES AUTRES PIÈCES DU PLU

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont établies en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et permettent de traduire certains de ses objectifs.

Elles ont une portée plus souple que le règlement car les OAP sont opposables à toute autorisation d'urbanisme dans un rapport de « compatibilité », c'est-à-dire que l'aménagement doit suivre le cadre posé par ces OAP et ne pas les remettre en cause. Des ajustements peuvent être opérés dès lors que l'esprit des dispositions est respecté.

SECTEURS SOUMIS AUX ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le plan local d'urbanisme (PLU) de Beuil comprend 3 orientations d'aménagement et de programmation :

- La première « entrée de village » est une OAP « thématique sectorielle ».
- La seconde « mise en valeur des continuités écologiques » est une OAP « thématique » qui s'applique à l'ensemble de la commune ;
- La troisième « mutabilité des espaces de densification » est également une « OAP thématique » qui s'applique à l'ensemble de la commune.



1/ OAP « THÉMATIQUE SECTORIELLE » – ENTRÉE DE VILLAGE

CONTEXTE

Beuil a historiquement été construit sur une colline. Le village est accessible uniquement depuis sa partie ouest, son développement au nord, à l'est et au sud ayant été contraint par la topographie.

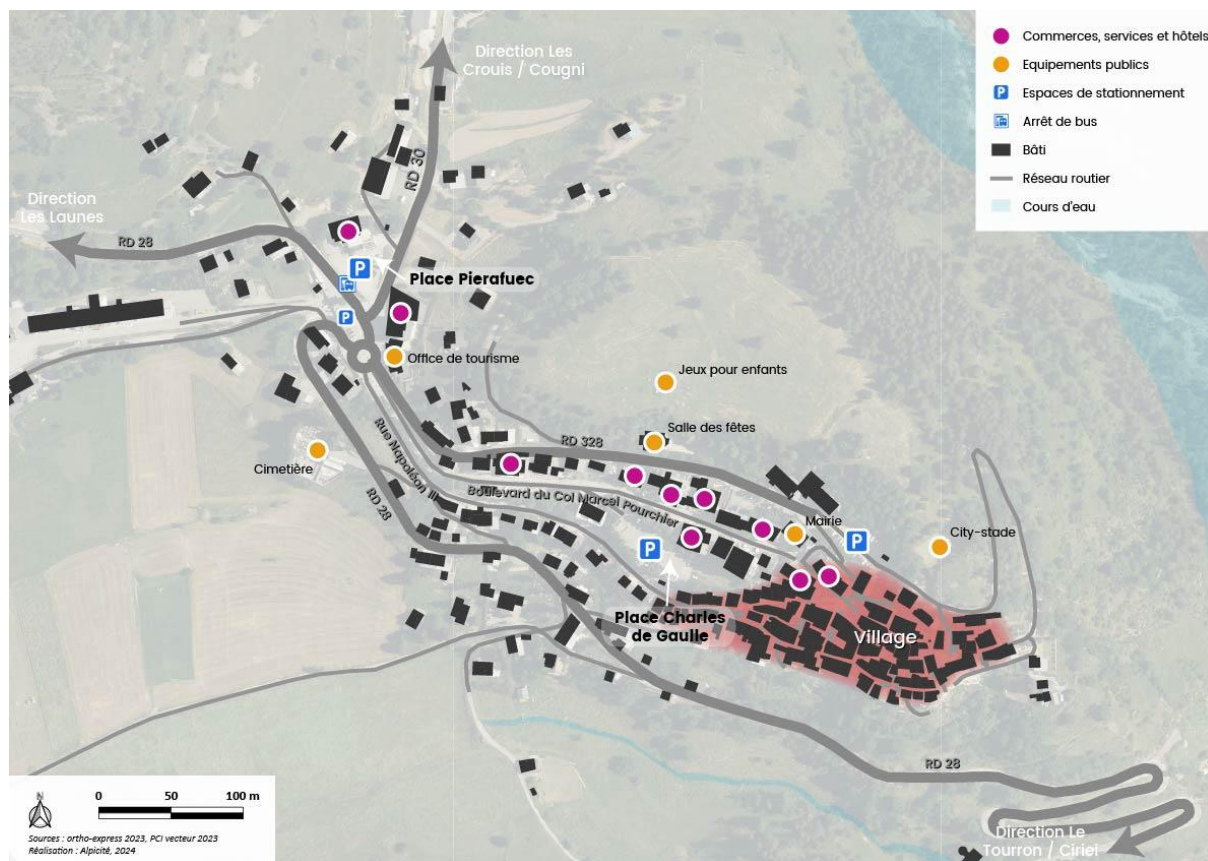
L'entrée du village est marquée par un rond-point. Les passages y sont importants, étant donné qu'il constitue le point de convergence des deux routes départementales principales de la commune, la RD 28 et la RD 30, qui permettent d'accéder à Péone et Guillaumes qui accueillent notamment la station de ski de Valberg, ainsi qu'aux vallées du Var et de la Tinée.

Différents commerces, services et équipements se sont implantés au niveau de cette entrée de village de manière stratégique, afin de capter les différents flux. On y retrouve aujourd'hui une station-service, l'office de tourisme, et deux restaurants, l'un d'entre eux étant situé sur la Place Pierafuec. Cette place est très peu aménagée et est utilisée en tant qu'espace de stationnement (grandement occupé en saison touristique), et ponctuellement pour la pétanque lorsque l'espace est libre. Un autre espace de stationnement compose cette entrée de village. Un arrêt de bus est par ailleurs situé le long de la RD 28. On notera enfin qu'un marché des producteurs a lieu en saison estivale sur ce secteur, et qu'un « marché des producteurs » est en cours de construction.

Cette entrée matérialise le premier contact de l'utilisateur avec le village. Pourtant, celle-ci est aujourd'hui peu qualitative, notamment dû à l'absence d'aménagements, peu lisible (indications peu claires) et peu sécurisée avec des véhicules pouvant rouler à des vitesses élevées alors même qu'ils doivent cohabiter avec les piétons.

Trois routes permettent de relier cette entrée au centre-village : la RD 328, le boulevard du Colonel Marcel Pourchier, ainsi que la Rue Napoléon III. Le boulevard est le plus emprunté par les véhicules puisqu'il permet d'accéder au parking situé sur la place Charles de Gaulle, dernier parking accessible (avec celui de la place Jean Robion) pour se rendre dans le centre-ancien. Ce parking est souvent rempli en saison touristique, obligeant les visiteurs à stationner le long du boulevard ou au niveau de la place Pierafuec. Le boulevard constitue par ailleurs une polarité commerciale et de services en continuité de l'entrée de village (plusieurs hôtels, restaurants, supérettes et boutiques...). Les flux piétonniers sont donc relativement importants le long de cette voie qui présente pourtant des aménagements piétons discontinus, ne permettant pas d'assurer une cohabitation sécurisée entre les véhicules et les promeneurs.

Face à ces constats, la municipalité a sollicité la réalisation d'une étude de programmation, afin de faire émerger les possibilités de réaménagement de l'entrée du village (*les éléments de cette étude sont notamment présentés dans le diagnostic territorial du PLU*).



Rond-point à gauche et place Pierafuec à droite, situés en entrée du village de Beuil

Source : Alpicité, 2023



Boulevard du Colonel Marcel Pourchier
Source : Alpicité, 2023



Place Charles de Gaulle
Source : Alpicité, 2023

OBJECTIFS

La municipalité souhaiterait pouvoir orienter les futurs aménagements de l'entrée de village selon plusieurs lignes directrices, en traduction notamment de l'étude de programmation réalisée :

- Marquer davantage l'entrée de village et en faire un espace apaisé ;
- Rendre plus qualitatif le boulevard du Colonel Marcel Pourchier de manière à attirer les visiteurs à la déambulation, que ce soit au niveau de la centralité commerciale ou au centre-ancien ;
- Favoriser la cohabitation entre les véhicules et les mobilités douces, à travers notamment une sécurisation des déplacements et une meilleure répartition des espaces de stationnement.

SCHÉMA DE PRINCIPE ET DISPOSITIONS

Les éléments du schéma de principe devront ainsi être appliqués :

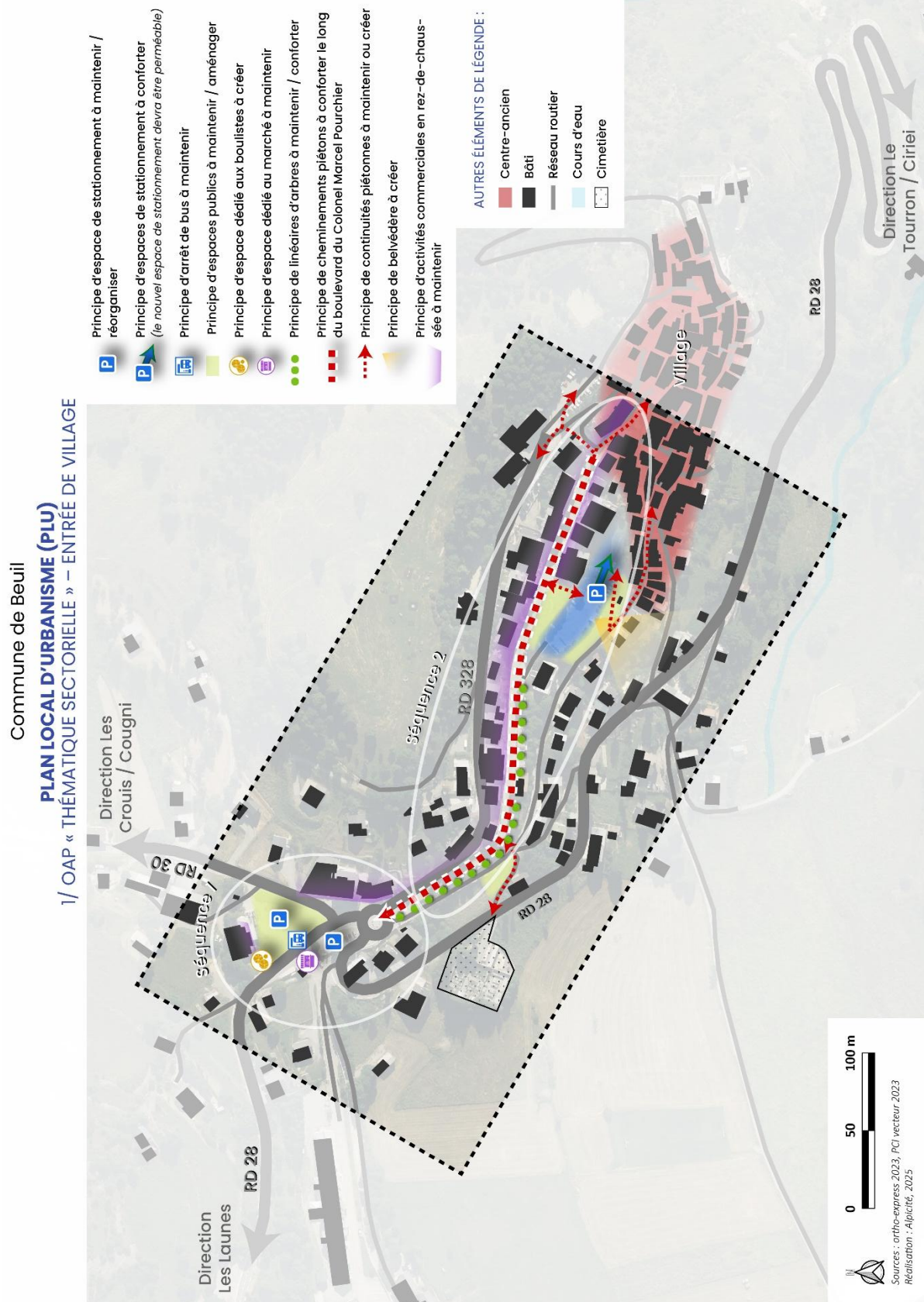


Schéma de principe de l'OAP « thématique sectorielle »

Séquence 1 : Place Pierafuec et abords

L'espace de stationnement sur la place Pierafuec devra être maintenu. Il sera rendu plus lisible et pratique, notamment par une délimitation des places de stationnement, et par des accès à sens unique. Il pourra par ailleurs être désimperméabilisé.

Des places de stationnement en zone bleue / arrêt-minute pourront par ailleurs être matérialisées en entrée de village, afin de favoriser la rotation des véhicules.

L'arrêt de bus existant sera maintenu.

En dehors des espaces de stationnement, les espaces publics feront l'objet d'aménagements plus qualitatifs visant à améliorer la qualité paysagère de cette entrée de village, et favorables à leur utilisation. Dans ce cadre :

- De nouveaux arbres pourront être plantés pour cadrer l'espace public ;
- Un espace dédié aux boulistes pourra être créé à l'arrière de la place Pierafuec ;
- Un escalier urbain pourra être créé pour connecter les différents espaces de l'entrée du village ;
- Du mobilier urbain (bancs, tables de pique-nique...) pourra être ajouté.

L'espace dédié au marché devra être maintenu.

Séquence 2 : Boulevard du Colonel Marcel Pouchier et place Charles de Gaulle

Dans le cadre de l'aménagement du boulevard du Colonel Marcel Pouchier, visant à rendre plus attractif le village et améliorer la sécurité des déplacements, les principes suivants devront être respectés :

- Des cheminements piétons continus seront créés. Ils pourront être aménagés au même niveau de la bande de roulement, dans le but de créer une promenade belvédère, et permettant leur utilisation pour du stationnement ponctuel ;
- Les arbres bordant le boulevard devront être maintenus voire confortés, *a minima* dans le respect du schéma de principe, afin de créer une continuité dans l'alignement et de l'ombrage l'été ;
- Les activités commerciales en rez-de-chaussée seront maintenues le long de cette artère (*se reporter en complément au règlement*).

Le réaménagement de la place Charles de Gaulle respectera quant à elle les principes suivants :

- Le parking existant sera réhabilité de sorte à :
 - Mieux délimiter les places de stationnement par un marquage au sol ;
 - Maintenir une bande qui ne soit pas dédiée au stationnement sur la partie sud du parking, et l'aménager (mobilier urbain...) de sorte à créer un belvédère ;
- Le parking pourra être étendu sur la partie est. Dans ce cas, le parking ne sera pas bétonné mais devra être perméable (végétalisé de préférence), afin de garantir son intégration paysagère et de permettre une infiltration des eaux ;
- L'escalier reliant le parking à la placette supérieure sera maintenu ;
- Les points de collecte des déchets seront maintenus et délimités de l'espace de stationnement.



Ensemble de l'OAP :

La végétation devra être composée prioritairement d'essences locales et les plantes invasives sont interdites.

Le traitement des espaces publics et du mobilier urbain devra présenter une cohérence d'ensemble et une cohérence plus globale avec le contexte patrimonial, notamment en ce qui concerne les matériaux utilisés et les gammes de mobilier retenues.

Les cheminements piétons devront être conçus dans une logique de cohérence d'ensemble. Les aménageurs respecteront à minima les principes édictés sur le schéma d'aménagement. Ceux-ci devront faciliter les déplacements piétons en direction du village. Les cheminements piétons présenteront une largeur minimale de 1,50 mètres.

L'ensemble des aménagements devra être conçu de manière à prendre en compte le déneigement.

2/ OAP « THÉMATIQUE » N°1 – MISE EN VALEUR DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

CONTEXTE

Définitions :

Le réseau de **réservoirs de biodiversité**, espace où la biodiversité est la plus riche et où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle biologique et se disperser, et de **corridors écologiques**, voies de déplacement de la faune et de la flore, forment les **continuités écologiques**.

Les enjeux liés aux continuités écologiques sont très notables sur Beuil.

En dehors des zones urbanisées, l'ensemble du territoire se caractérise par des réservoirs de biodiversité (trame verte et bleue) imbriqués, avec une fonctionnalité bonne à très bonne.

Les zones de réservoirs de plus forts enjeux se distinguent en zones de réservoirs de biodiversité prioritaires (correspondant au zonage Natura 2000 et à la zone du cœur de Parc).

Pour certains secteurs, des zones de réservoirs spécifiques se trouvent au contact direct des zones urbanisées (zone humide aux Launes, prairies de fauche à la Condamine).

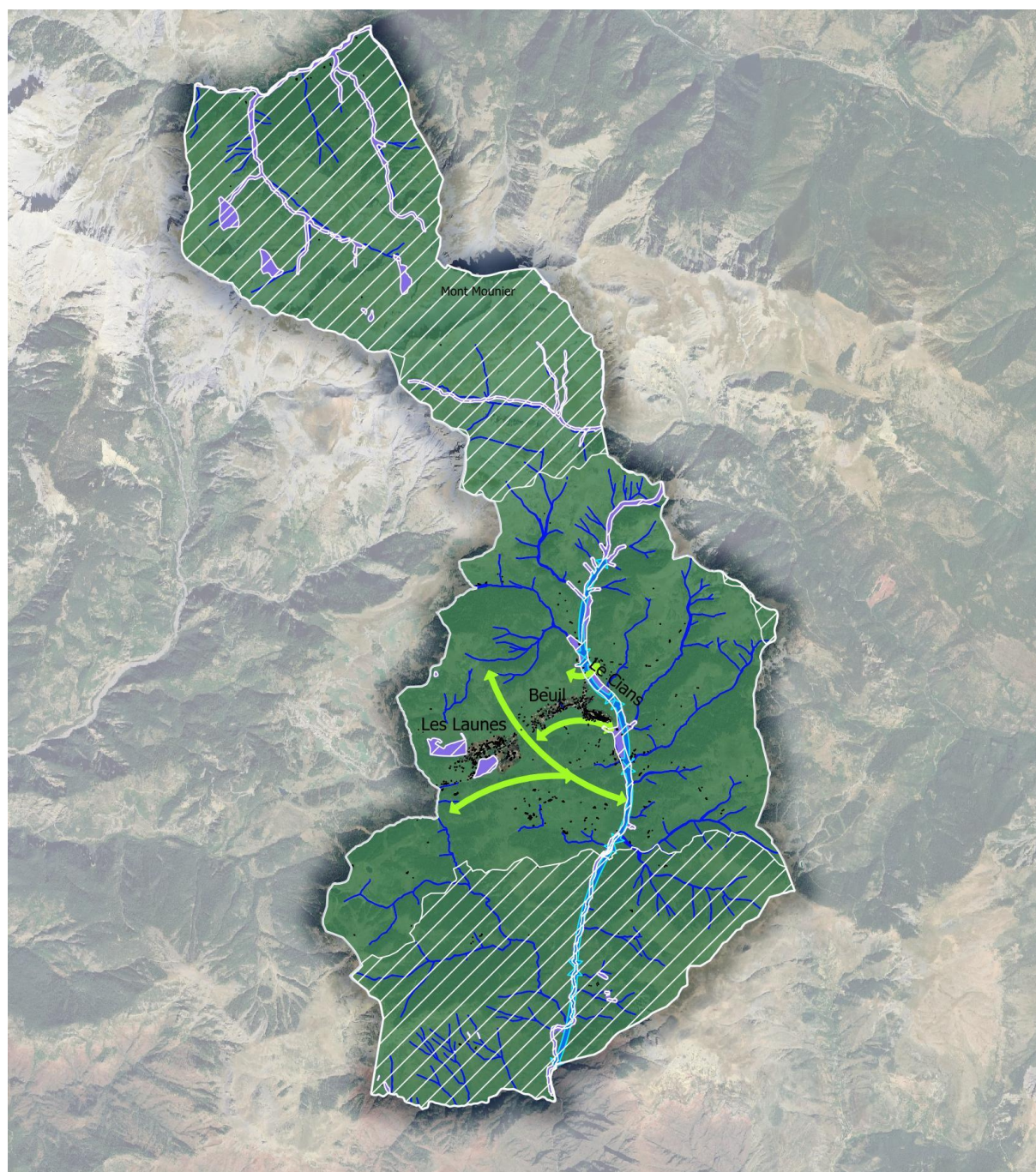
Aux abords des zones urbanisées, la présence de corridors est à considérer, notamment sous le village de Beuil, entre le plateau de la Condamine et le Cians, entre les Launes et la Condamine, dans une logique inter-versant, et entre le versant des Scrouis et le Cians.

OBJECTIFS

Les objectifs de cette OAP « thématique » sont de **préserver** et de **renforcer l'intérêt écologique des secteurs identifiés comme réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques**, en complément des prescriptions mises en place dans le règlement écrit.

L'ensemble des constructions, installations et aménagements devront respecter le schéma de principe ci-dessous. Ceux-ci ne devront pas entraîner une dégradation de la fonction ni de la structure des milieux associés à un rôle fonctionnel ni entraîner de perturbations aux déplacements des espèces.

SCHÉMA DE PRINCIPE ET DISPOSITIONS



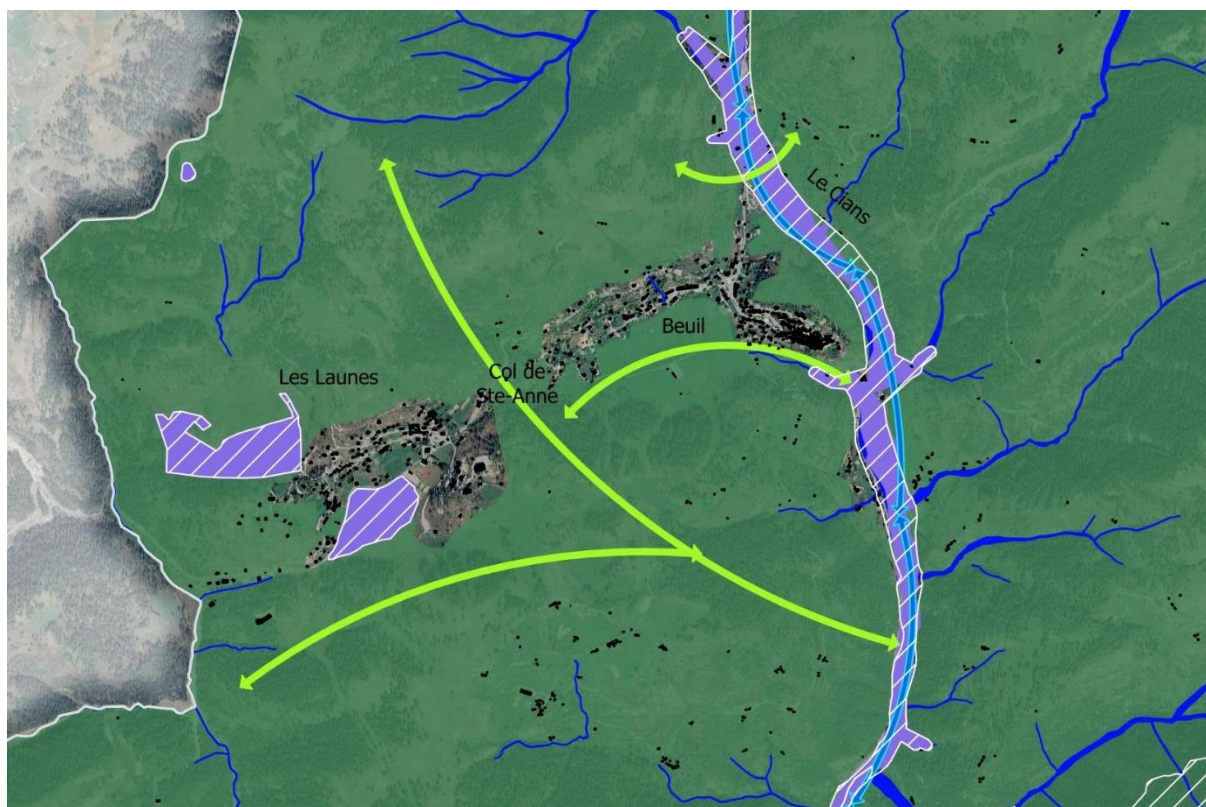
Commune de Beuil
PLAN LOCAL D'URBANISME
OAP THEMATIQUE MISE EN VALEUR DES
CONTINUITES ECOLOGIQUES

0 1 2 km



Sources : orthopo Google map
Réalisation : C. Guignier 2025

- Réservoirs de la trame verte
- Zone de réservoir prioritaire
- Corridor de la trame verte
- Orientations relatives au Cians
- Zones humides
- Cours d'eau
- Bâtiment



Commune de Beuil
PLAN LOCAL D'URBANISME
OAP THEMATIQUE MISE EN VALEUR DES
CONTINUITES ECOLOGIQUES

0 0,5 1 km



Sources : ortho Google map
Réalisation : C. Guignier 2025

- Réservoirs de la trame verte
- Zone de réservoir prioritaire
- Corridor de la trame verte
- Orientations relatives au Cians
- Zones humides
- Cours d'eau
- Bâtiment

Protection et mise en valeur de la trame verte

Réservoirs de la trame verte :

Pour les secteurs boisés (non délimités au schéma de principe) :

Les habitats naturels constituant les réservoirs de biodiversité de la trame verte doivent être maintenus dans un bon état de conservation. L'exploitation forestière y est autorisée, mais il est recommandé d'éviter les coupes rases (également appelées coupes à blanc) créant des ruptures et fragmentations des milieux boisés et entraînant l'altération du sol (érosion, perte de biodiversité permettant une meilleure résilience forestière...). Si le repeuplement forestier d'une parcelle est envisagé, alors il sera réalisé par la plantation d'essences tant que possible locales et surtout en formations mixtes, plus résilientes aux perturbations et aux changements climatiques.

Au sein de ces réservoirs, les arbres remarquables (vieux arbres à cavité pouvant accueillir une faune spécifique) devront être préservés. Tant que possible, un réseau d'arbres remarquables et d'îlots de vieux bois, sera constitué.

Pour les secteurs en milieux ouverts et semi-ouverts (non délimités au schéma de principe) :

Les pratiques liées aux activités agricoles, et notamment la fauche et le pastoralisme, sont dans la grande majorité des cas indispensables au maintien des milieux ouverts et semi-ouverts. Le fauchage raisonné et le pâturage extensif doivent ainsi être préservés et encouragés.

Pour les zones de réservoir prioritaire :

Les enjeux écologiques sont d'autant plus marqués pour ces secteurs. Les actions de préservation de biodiversité qui pourront être mises en œuvre concerneront ces secteurs en priorité.

Corridors de la trame verte :

Le maintien d'espaces favorables et perméables aux déplacements des espèces à proximité des zones construites et entre les différents secteurs de réservoirs de biodiversité est important pour la préservation de la biodiversité.

Pour les secteurs concernés et identifiés sur le schéma de principe, il convient de maintenir en bon état les habitats naturels et semi-naturels et éléments préexistants : îlots boisés, arbres isolés ou à cavités et prairies non cultivées favorisant les déplacements au sein du territoire et notamment les linéaires arborés. Les nouveaux projets d'aménagement ne devront pas entraîner de fragmentation de ces continuités écologiques identifiées sur le schéma de principe.

Éléments généraux : préconisations d'essences végétales locales dans les espaces urbanisés :

La valorisation de la nature en zone urbanisée doit également être soutenue par la plantation d'arbres, d'arbustes au sein des espaces publics, réalisation de trottoirs végétalisés, création de haies, réalisation de plate-bande enherbée, etc.

La confortation et/ou la création de coupures végétales avec la plantation d'essences locales diversifiées est à privilégier pour une meilleure adaptabilité des plantations.

Le maintien d'îlots de végétation en zone urbaine est bénéfique à de nombreuses échelles : maintien de continuité écologique, stockage du carbone, îlot de fraîcheur, gestion de la ressource en eau...

Essences à bannir :

Les traditionnels thuyas et cyprès de Leyland sont tentants, car ils poussent vite. Malheureusement, les haies constituées exclusivement de ces arbustes sont quasiment stériles. Elles n'intéressent que peu d'espèces et acidifient le sol, empêchant la décomposition naturelle de la matière organique. De plus, si la sécheresse, une maladie ou un ravageur s'invite, toute la haie risque d'être anéantie en peu de temps...

Cyprès de Leyland (x <i>Hesperotropsis leylandii</i>)		Thuya d'Orient (<i>Platycladus orientalis</i>)	
--	---	--	---

Bannir également les arbres et arbustes dits d'ornement ou exotiques, comme le Buddleia, le chêne rouge d'Amérique, le Sumac, l'Ailante ou encore l'Érable japonais, etc... (liste non exhaustive) : ils sont jolis et facilement vendus en jardinerie, mais malheureusement pas adaptés et sans grand intérêt pour notre biodiversité locale, voire dangereux.

Buddleia de David (<i>Buddleia davidii</i>)		Chêne rouge d'Amérique (<i>Quercus rubra</i>)	
---	---	---	---

Sumac vinaigrier (<i>Rhus typhina</i>)		Ailante glanduleux (<i>Ailanthus altissima</i>)	
Erable japonais (<i>Acer japonicum</i>)		Robinier Faux-acacia (<i>Robinier pseudoacacia</i>)	

Préconisations relatives aux espèces toxiques envahissantes (EVEE) :

Les espèces végétales exotiques envahissantes (EVEE) semblent encore peu nombreuses sur le territoire communal et les enjeux peu marqués mais il convient de garder une vigilance particulière, notamment concernant les bords de cours d'eau et les zones humides.

Protection et mise en valeur de la trame bleue

Les zones humides :

Il s'agit des milieux de zones humides (dont ripisylves) de la commune. Ces milieux ont un rôle à la fois de réservoir de biodiversité et de corridors écologiques.

Tout projet d'aménagement doit prendre en compte les zones humides de proximité et s'assurer que les écoulements vers ces zones humides soient maintenus et non impactés par le projet.

Les cours d'eau :

Les cours d'eau sont des constituants importants de la trame bleue du territoire, et en particulier le Cians et ses milieux rivulaires. Ils ont un rôle à la fois de réservoirs et de corridors. Leurs fonctions écologiques doivent être préservées, tout comme leur composition naturelle indigène.

Pour information : Introduite en 2000 par la directive cadre sur l'eau, la notion de continuité écologique d'un cours d'eau se définit par la libre circulation des organismes vivants et leur accès aux zones indispensables à leur cycle de vie, le bon déroulement du transport naturel des sédiments ainsi que le bon fonctionnement des réservoirs de biodiversité. Selon l'article R214-109 du code de l'environnement, un ouvrage constitue un obstacle à la continuité écologique, s'il possède l'une des caractéristiques suivantes :

- Il ne permet pas la libre circulation des espèces biologiques ;
 - Il empêche le bon déroulement du transport naturel des sédiments ;
 - Il interrompt les connexions latérales avec les réservoirs biologiques ;
 - Il affecte substantiellement l'hydrologie des réservoirs biologiques.
-

Les ruptures artificielles de fonctionnalités à l'écoulement des eaux doivent être évitées. Dans le cas d'un impératif majeur, des solutions techniques seront recherchées pour permettre la circulation des espèces aquatiques et semi-aquatiques.

Orientations relatives au Cians :

Le Cians et ses rives présentent une valeur écologique très forte au niveau du territoire. Une vigilance particulière doit être apportée au maintien de sa fonctionnalité écologique : écoulement des eaux, maintien des milieux rivulaires, veille aux effets de la fréquentation touristique, maintien de l'absence de pollution lumineuse.

Dans les ripisylves, si des travaux sont nécessaires, ils ne doivent pas avoir d'impact sur le système écologique. Ils doivent être conduits en dehors des périodes écologiquement les plus sensibles, en évitant la période de mars à juillet, et ne devront pas entraîner la destruction de gîtes favorables aux chiroptères ou aux oiseaux, c'est-à-dire en particulier les arbres creux, arbres à cavités, arbres à écorces décollées ou arbres de circonférence remarquable. Ces travaux ne doivent pas non plus entraîner de rupture importante dans la continuité arborée ou arbustive (pas plus de 5 mètres linéaires).

La propagation d'espèces végétales exotiques envahissantes devra être évitée/enrayée, en particulier pour ces milieux particulièrement favorables à leur développement.

Protection et mise en valeur de la trame noire

La pollution lumineuse générée par les systèmes d'éclairage artificiel pendant la nuit, mais aussi au crépuscule et à l'aube, a des conséquences néfastes pour la biodiversité (faune et flore), mais aussi pour la santé humaine, en plus de générer parfois un gaspillage énergétique.

Orientations relatives à la Trame Noire

Afin de préserver la trame noire, notamment dans les réservoirs de biodiversités et corridors écologiques, il convient :

- D'éviter tout éclairage direct d'espaces naturels ou agricoles ainsi que de corridors de biodiversité ;
- De limiter l'éclairage indirect en réduisant la puissance des éclairages en place, en limitant la diffusion lumineuse, en favorisant un positionnement horizontal, avec des masques/caches, en concentrant le flux lumineux vers la surface utile à éclairer... ;
- De programmer l'extinction ou la réduction de puissance (ou du nombre de points lumineux) en cours de nuit (le plus tôt possible), voire utiliser des dispositifs à détection de présence pendant tout ou partie de la nuit, en fonction de l'usage de la zone ;
- De privilégier les technologies les moins impactantes : LED ambrées, Sodium Haute Pression, etc. ;
- De tenir compte du fait que les sols clairs réfléchissent fortement la lumière, et réduire fortement les flux lumineux en conséquence.

Rappel de la réglementation relative à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses

L'arrêté du 27 décembre 2018 relatif à la prévention, à la réduction et à la limitation des nuisances lumineuses régit les dispositifs d'éclairage, de façon à ce que les émissions de lumière artificielle des installations d'éclairage extérieur et des éclairages intérieurs émis vers l'extérieur soient conçues de manière à prévenir, limiter et réduire les nuisances lumineuses. Cet arrêté doit être respecté.

Cet arrêté précise notamment que sauf exceptions dûment énumérées, les installations d'éclairages ne doivent pas éclairer directement les cours d'eau, le domaine public fluvial (DPF), les plans d'eau, lacs, étangs et le domaine public maritime (DPM) (partie terrestre et maritime).



Au niveau des corridors identifiés pour la trame verte :

Une absence totale d'éclairage est à rechercher au niveau des corridors de la trame verte.

Pour les zones de réservoir prioritaire, et notamment en zonage RICE :

Les orientations de la trame noire s'appliquent avec une priorité forte. Aucun éclairage permanent non justifié ne doit être présent la nuit.



3/ OAP « THÉMATIQUE » N°2 – MUTABILITÉ DES ESPACES DE DENSIFICATION

CONTEXTE

Le projet communal traduit dans le PADD a fait le choix au regard des besoins identifiés, de l'étude de densification, des coups partis et des différentes contraintes, de ne s'appuyer pour son développement futur, que sur le potentiel de densification identifié.

Ce potentiel, et notamment les quelques dents creuses, est néanmoins extrêmement morcelé.

Ainsi, le plus gros tènement identifié est légèrement supérieur à 2500 m², mais réparti sur 3 parcelles de moins de 1000 m², dont un potentiel en BIMBY. Les autres fonciers, ou ensemble de fonciers, dépassent rarement les 1000 m², et jamais sur une seule unité foncière.

Cela n'a donc pas permis d'envisager un secteur d'opération d'aménagement d'ensemble traité à travers une OAP « sectorielle », ce qui aurait pour effet quasi certain de bloquer tout projet dans un contexte par ailleurs de forte rétention foncière. Or, la commune a besoin que le foncier puisse être mobilisé pour atteindre ses objectifs, notamment démographiques.

Néanmoins, il a aussi été constaté que l'urbanisation des terrains sans aucune contrainte de densité (au RNU), notamment dans les secteurs d'urbanisation périphérique, a conduit à une urbanisation souvent consommatrice d'espaces, sous forme de chalets au milieu de la parcelle. Cette manière d'urbaniser les terrains a eu pour effet de laisser peu de capacité de densification (incapacité à redécouper le terrain).

Fort de ces deux constats, la municipalité souhaite pouvoir proposer une vision de son urbanisation dans une logique à long terme, en accompagnant l'urbanisation sans forcer au découpage foncier, mais en adaptant le bâti au terrain pour ne pas obérer les possibilités de densification à un horizon plus lointain.

La taille des terrains constructibles et cet accompagnement permettront d'ores et déjà de favoriser la densification à l'échelle de la commune, notamment sur quelques fonciers les plus structurants.

OBJECTIFS

La municipalité souhaiterait, afin de trouver un équilibre entre nécessaire densification à long terme et mobilisation des terrains sur les douze prochaines années dans un contexte rural de montagne :

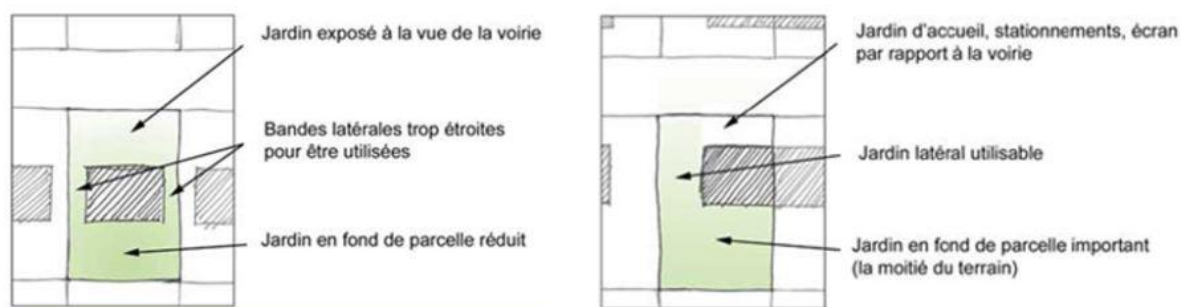
- Ne pas imposer des ententes entre propriétaires pour mobiliser les quelques fonciers les plus importants encore constructibles ;
- Améliorer immédiatement la densité moyenne des constructions, ou à défaut s'assurer d'une capacité à densifier à plus long terme ;
- Trouver dans ce cadre le juste équilibre en prenant en compte la taille des fonciers mobilisables, majoritairement inférieure à 1000 m².

DISPOSITIONS

Dans l'ensemble des zones urbanisées, et plus particulièrement dans les zones Uc, à l'échelle de chaque opération (y compris pour la réalisation d'une seule construction), une réflexion devra être menée concernant notamment l'implantation des constructions, dans l'optique de favoriser la densification de la parcelle ou du tènement concerné, voire de la zone, à long terme.

Ainsi, les projets devront permettre de favoriser une future mitoyenneté, ou favoriser un futur découpage parcellaire permettant l'implantation cohérente d'une seconde/de plusieurs constructions (« BIMBY »).

On évitera de fait les constructions au milieu de la parcelle, qui en sus génèrent souvent de nombreux espaces peu valorisables (bande de jardin étroite, à l'ombre ...). Le positionnement des annexes sera aussi à intégrer.

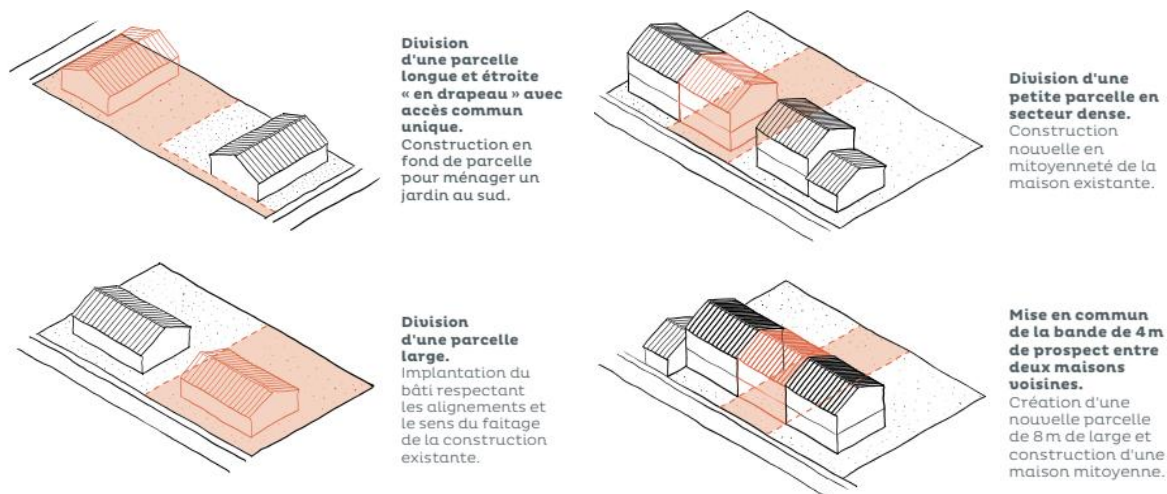


Sources : SDAP du Calvados

Exemple d'implantation permettant de valoriser un terrain

Une attention toute particulière devra être portée aux opérations présentant une densité de construction inférieure à 20 logements / ha.

Ci-dessous, quelques principes de densification qui pourraient être recherchés à terme et favorisés par une organisation des constructions anticipant ces possibilités (les typologies architecturales ne sont pas forcément représentatives de la commune) :



Exemple de densification d'un terrain bâti

Source : CAUE des Bouches-du-Rhône, 2020. Fiches conseils – Paysages périurbains. Diviser la parcelle. Disponible sur : https://www.caue13.fr/sites/default/files/2020-12/09_diviser_parcelle_v%201.pdf