

Commune de GINASSERVIS

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Plan local d'Urbanisme

Modification de droit commun n°1

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2017
Révision à Objet Unique n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 15 octobre 2020
Révision à Objet Unique n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2021
Modification de droit commun n°1 prescrite par délibération du Conseil Municipal du 4 avril 2024

Pour information :
Seules les pages 28 à 34 sont
issues de la modification n°1
du PLU

SOMMAIRE

A. PORTEE ET DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
1. Cadre d'application	3
2. Extrait des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux OAP	3
B. L'ENTREE DE VILLE ET LE SOCLE DU VILLAGE	4
1. L'entrée de ville en venant de Vinon sur Verdon.....	4
2. Le Socle du Village.....	7
a) Les intentions générales retenues	7
2. Le socle du village.....	10
a) les intentions générales retenues	11
b) Exemples d'aménagements – Les ambiances recherchées (images de références).....	12
c) Propositions d'aménagements– esquisses de projet	13
3. ASSURER UNE COHESION ENTRE LES PROJETS DE L'ENTREE DE VILLE ET DU SOCLE DU VILLAGE.....	15
C. LE CLOS DE MOUROU – ZONES 2AUA, UC ET UD	16
1. Présentation du site	16
2. Les caractéristiques du site.....	17
3. Les axes retenus :	20
D. LE STECAL At	23
1. Présentation du site	23
2. L'organisation actuelle du site	24
3. Les Orientations	25
E. LE SECTEUR Ae LIEU DIT LE PIGEONNIER	26
F. PIED DE LA CHEVRE - ZONE 1AUe ET 1AUcs	28
1. Présentation du site	28
2. Conditions d'ouverture à l'urbanisation	29
3. Circulation dans la zone	30
4. Stationnement	30
5. Traitement des eaux pluviales	31
6. Végétalisation de la zone d'activités et maintien des espaces verts identifiés	31
7. Constructions durables	32
8. Architecture et intégration paysagère.....	32
9. Eclairage.....	33
10. Calendrier de travaux.....	33

A. PORTEE ET DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Cadre d'application

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont cohérentes avec le PADD, elles viennent compléter le règlement et sont établies conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) est soumis au régime des « PLU-Grenelle », conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II). Cette loi modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU. Les OAP sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU.

2. Extrait des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux OAP

Article L151-6 du code de l'urbanisme : « 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. »

Article L151-7 du code de l'urbanisme : « 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 ;

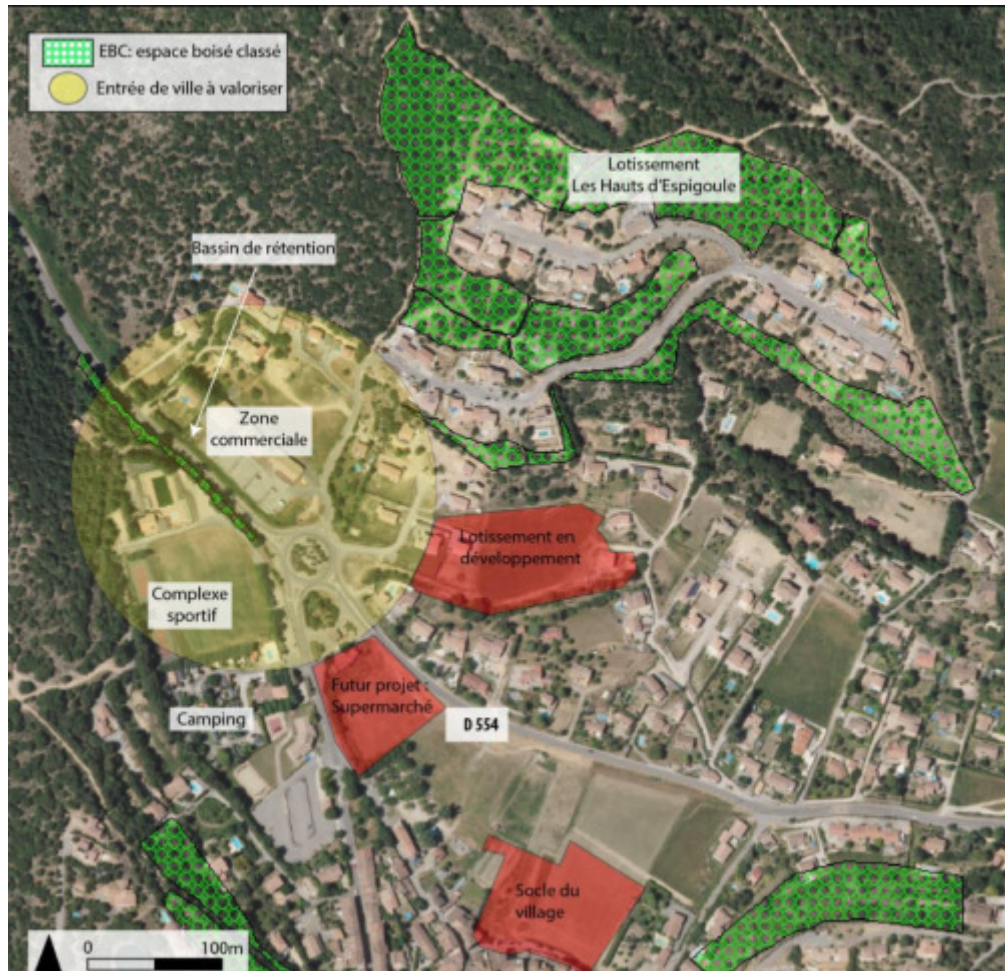
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

B. L'ENTREE DE VILLE ET LE SOCLE DU VILLAGE

1. L'entrée de ville en venant de Vinon sur Verdon

a) Objectifs : valorisation de l'entrée de ville



Les objectifs :

- **Atténuer l'impact visuel** de la zone commerciale et du bassin de rétention d'eau pluviale.
- **Valoriser le paysage existant** : Les éléments paysagers existants seront pris en compte et valorisés (topographie, couvert végétal, cône de vue...).
- Le traitement des abords de la départementale D554, permettront, dans le cadre de la revalorisation de l'entrée de ville, de renforcer l'insertion paysagère des bâtiments de la zone commerciale.
- Le classement en EBC (espaces boisés classés), permettra alors de maintenir et préserver des espaces boisés. Ces espaces auront un rôle prépondérant dans la valorisation de l'entrée villageoise. Ils auront également une influence sur l'amélioration du paysage.

b) Séquençage : entrée de ville de Ginasservis



1 - Vue sur la zone commerciale : en venant de Vinon-sur-Verdon, la première image que l'on a du village est la vue sur la zone commerciale et en arrière-plan sur le lotissement des Hauts d'Espigoule.



2- Rond-point de l'entrée de ville Nord : quelques mètres après la zone commerciale, la végétation du giratoire masque les vues sur la station-service et le village.



3- Espace d'implantation du futur supermarché : en continuant sur la RD 55, la vue est dégagée sur le futur site d'implantation du supermarché. En second plan on aperçoit la haie bordant le jeu de boule. En arrière-plan le village se dessine.



4- Vue sur le socle du village depuis la RD 554 : à hauteur du village, son socle s'étire et contraste avec les hauteurs des maisons villageoises.



5- Vue depuis le socle du village : en arrière-plan, le lotissement des « Hauts d'Espigoule » et le quartier habité « Derrière Les Aires », s'étirent sur les piémonts de la colline de la Capelette.



c) Préconisations : pour une meilleure intégration de la zone commerciale et une revalorisation de l'entrée de ville.

Actuellement l'entrée Nord de la commune est marquée par l'emprise de la zone commerciale.

Celle-ci est composée de quelques commerces (SPAR, Boulangerie...) qui sont directement perceptibles depuis la route département D 554.

N'ayant reçu aucun traitement paysager, les cônes de vues sont obstrués par les bâtiments et le parking, au premier plan.

LE PROJET :

Afin d'embellir et d'harmoniser l'entrée de ville, un traitement paysager est préconisé.

Un alignement d'arbres ou d'arbustes viendront, d'une part, dissimuler le bassin de rétention et d'autre part, accompagner l'intégration des bâtiments commerciaux et du parking.

Cependant, l'aménagement végétal ne devra pas créer d'opacité. Jouant sur la taille et la hauteur des éléments végétaux (comme montré sur l'image ci-contre), la zone d'activité conservera sa vitrine commerciale tout en s'intégrant au paysage.



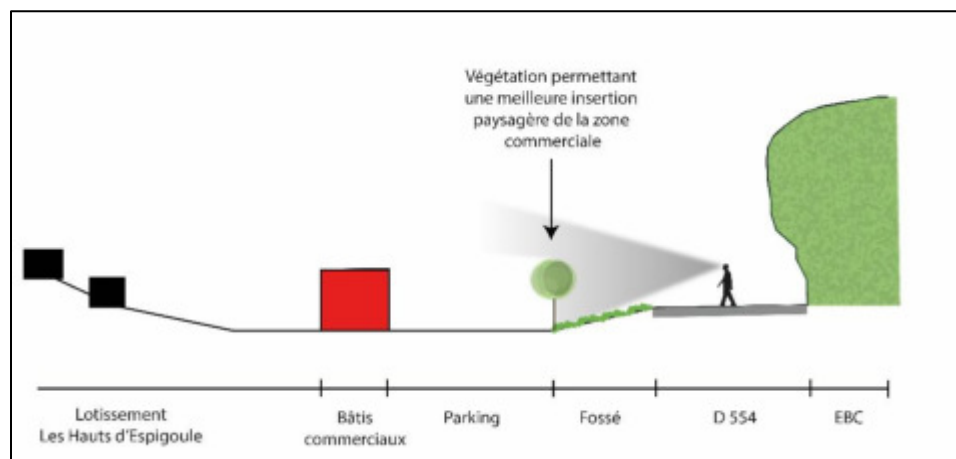
■ Vue actuelle depuis le D 554 sur la zone commerciale



■ Projet d'intégration paysagère du parking et des bâtiments commerciaux



Coupe de principe du projet.



La requalification de cette entrée de ville prévoit de revaloriser l'accès, notamment le long de la route départementale D 554. L'accompagnement végétal est mis en place par le maintien de la végétation présente, grâce au positionnement d'un EBC (Espace boisé classé) ; et par le traitement paysager (coté zone d'activités) le long de cet axe majeur. L'esthétique de l'entrée de ville sera ainsi améliorée.

Le principe est de créer coté zone d'activité un masque ajouré (buissons, arbustes), afin de masquer le bassin de rétention, qui constitue aujourd'hui le point noir de cette entrée de ville et de dissimuler le parking tout en harmonisant l'intégration des bâtiments.

L'alignement d'arbres protégé par des EBC, de l'autre côté de la RD assurera la continuité visuelle par le maintien d'un linéaire vert bordant la voie.

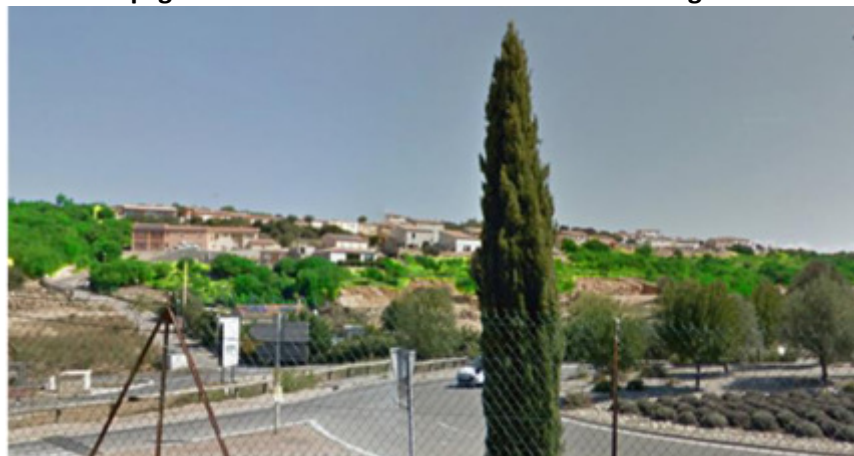
Ces éléments permettent de créer la « porte d'entrée » visuelle du village.

a) mise en place d'EBC sur les coteaux du lotissement des Hauts d'Espigoule : assurer un maintien de la végétation



Le positionnement des EBC (espaces boisés classés) correspond aujourd'hui aux espaces boisés du coteau. Les EBC intègrent également les jardins privés.

Le principal objectif est de préserver la végétation actuelle : les EBC interdiront toute dégradation, défrichement ou usage du sol.



En imposant un périmètre assez large, le recours aux EBC au sein du lotissement permet de préparer l'avenir. En effet à l'aide de cette protection stricte, la végétation va se développer. Elle assurera ainsi dans quelques années, l'intégration paysagère du lotissement qui sera « noyé » dans la végétation. .

b) Préconisation pour les nouveaux quartiers : conserver une continuité paysagère

L'espace localisé en contre-bas du lotissement « les Hauts d'Espigoule » est actuellement en mutation. Le projet de lotissement avance peu à peu.

Afin d'accompagner l'intégration paysagère et d'harmoniser les différents lotissements :

- l'emprise au sol est limitée à 25 %
- le pourcentage de terrain traité en espaces verts de pleine terre, non imperméabilisés et plantés, est fixé à 40 %.

Conformément à ces dispositions réglementaires, les aménagements paysagers de chaque lot contribueront à l'intégration de ce nouveau quartier dont la perception en entrée de ville, se fait à partir d'un cône de vue resserré, depuis le giratoire.

2. Le socle du village



Le projet d'aménagement du « socle du village » concerne les parcelles : AK 928, 26, 617, 618, 24 et 9.

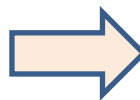
Il constitue un secteur particulier de la zone N qui accueillera du stationnement et un espace public.

- **Situation géographique :**
L'espace se situe au Nord du centre historique de la commune de Ginasservis.
Cet espace, accolé au cœur villageois, est un espace non bâti localisé sur un plateau aujourd'hui non cultivé.
- Cet espace fait le lien entre le quartier « les Aires Longues » et le centre-ville.

a) les intentions générales retenues

Objectifs :

- Créer un espace de stationnement proche du village,
- Créer un espace public, qui aujourd'hui fait défaut sur le territoire,
- Trouver des synergies entre le village et les quartiers résidentiels,
- Aménager paysagèrement le socle du village qui, aujourd'hui est une friche agricole.



Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Un seul accès automobile depuis la RD 554 (limiter l'impact visuel).
- Deux points d'accès piétons depuis le village.
- L'espace sera articulé et rythmé par des axes de cheminements doux favorisant la mobilité piétonne.
Ces pénétrantes piétonnes structureront l'espace en reliant le quartier des Aires Longues, les parkings et le centre villageois.
- Une insertion paysagère du parking et de l'espace public devra être respectée.
Ces zones de stationnement seront composées de dalles enherbées afin de maintenir une qualité paysagère sur le site et de ne pas créer une imperméabilisation des sols.
- Une aire de jeux et du mobilier urbain viendront équiper l'espace public accolé au centre villageois.

b) Exemples d'aménagements – Les ambiances recherchées (images de références)



Parking enherbé, diminuant l'impact visuel des zones de stationnement et limitant l'imperméabilisation des sols



Rythmer et séquencer les zones de stationnement.



Jardinières végétales permettant une séparation entre la zone de stationnement et l'espace public.



Exemple d'aménagement pour la mise place d'une aire de jeu



Aménagement d'espace de stationnement en petits blocs, au sein de l'espace public.

c) Propositions d'aménagements– esquisses de projet

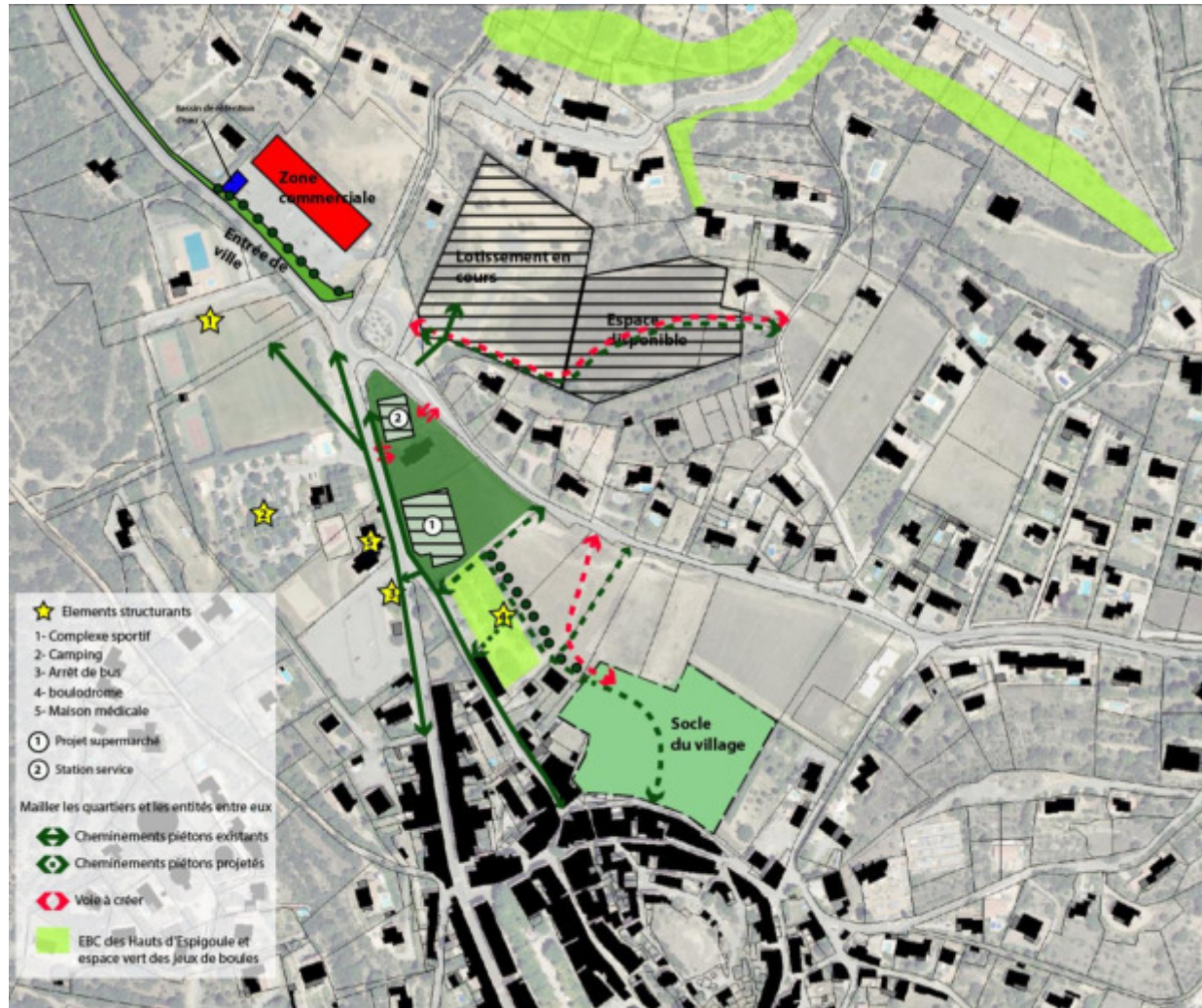
Proposition 1 – esquisse de projet



Proposition 2 – esquisse de projet



3. ASSURER UNE COHESION ENTRE LES PROJETS DE L'ENTREE DE VILLE ET DU SOCLE DU VILLAGE



Les réflexions ont été menées, afin de minimiser l'effet des éléments existants (zone commerciale Haut d'Espigoule ...) ou bénéficiant d'une autorisation en cours de validité (supermarché), sur les impressions paysagères en entrée de ville.

La réflexion communale porte sur :

- L'amélioration de l'accessibilité entre les différents pôles afin de créer des liens entre eux.
- Le maintien ou le renforcement des aménagements paysagers des abords de ces pôles, afin de créer une cohérence visuelle depuis les entrées de ville Est et Ouest.

Le socle du village, aménagé, deviendra un point de rayonnement vers les pôles commerciaux, sportifs et d'habitat : Hauts d'Espigoule, quartier Derrière Les Aires et le village.

Une harmonie sera ainsi recherchée.

C. LE CLOS DE MOUROU – ZONES 2AUA, UC ET UD

1. Présentation du site

Le secteur concerné est situé dans 3 zones différentes du PLU : Uc, Ud et 2AUa.

La zone 2AUa, localisée au Sud du centre historique de Ginasservis, est non bâtie et représente une extension directe du lotissement du Clos de Mourou, en zone Uc et du quartier habité de La Colle, en zone Ud.

La zone 2AUa est une zone d'urbanisation future dite « stricte ». Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU.

Les pages suivantes sont destinées à encadrer les choix d'urbanisation des zones Uc et Ud et à aiguiller la commune dans ses choix futurs (2AUa) ;

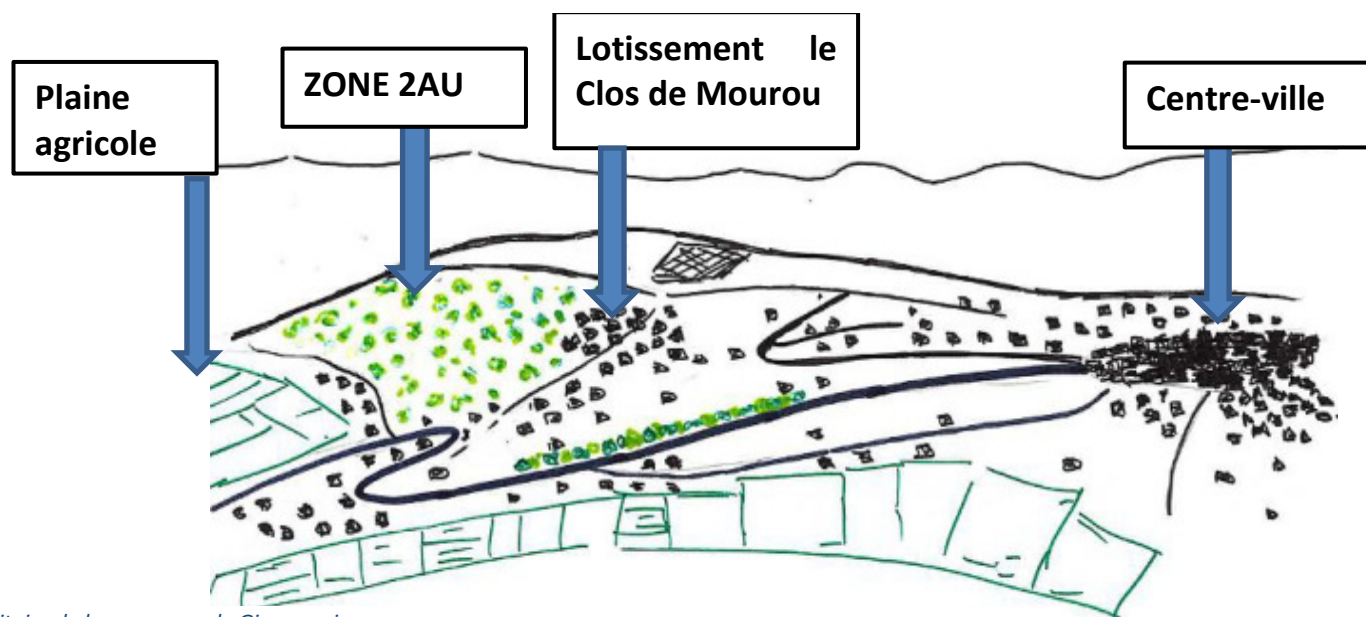
Le parti d'aménagement de la zone 2AUa, devra être développé lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur, sur la base des axes retenus ci-après, qui sont à considérer comme des « Pré-OAP ».



2. Les caractéristiques du site



Vue du site depuis la plaine agricole



Organisation du territoire de la commune de Ginasservis