



LE BARROUX

La Sabatière

Principes d'aménagement
d'un quartier en lisière

Février 2025





INTRODUCTION : les objectifs de ce document	P.3
1. SITUATION ET CONTEXTE	P.4
La commune	4
Le grand paysage	5
Le site de projet	6
La visibilité sur le site de projet dans le grand paysage	7
Le PNR du Mont-Ventoux et le SCOT Arc Comtat Ventoux	9
Le site inscrit	10
Les monuments historiques	11
Les risques naturels	12
Cadrage réglementaire	13
2. SITE DE PROJET	P.15
Le foncier et les accès	15
La topographie	16
L'implantation du bâti alentour	18
Le contexte paysager	20
Les éléments paysagers du site	23
L'exposition	25
Synthèse des enjeux	27
3. PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT	P.29
Le secteur de projet	29
La voirie et le stationnement	30
Adaptation du zonage du PLU	33
Les espaces verts	34
La vocation des espaces	36
Les secteurs constructibles	37
Les scénarios	52
Le bâti : implantation, volumes et exposition, caractéristiques	59
La gestion des accès et du stationnement	62
Les jardins et aménagements extérieurs	63
Coupes et élévations	65
Synthèse du projet	69

INTRODUCTION

Les objectifs de ce document



Définir des principes d'aménagement pour intégrer l'urbanisation du secteur de la Sabatière à son contexte villageois et paysager

La commune du Barroux est réputée pour son imposant château perché avec le village s'enroulant en contrebas autour de ce monument. Cette silhouette caractéristique marque fortement le grand paysage et donne son identité à ce village entre Dentelles et mont Ventoux. Venir construire en contrebas de ce château n'est pas un acte anodin et la qualité du projet doit s'intégrer parfaitement à son contexte paysager et à la proximité du château et du centre village. Ce document détaille les qualités de la commune et du site de projet afin de prendre en compte l'ensemble des composantes du site dans le projet. La commune souhaite respecter « la logique du site » et autoriser un projet adapté à ses spécificités. La simple maison de lotissement sans réflexion préalable n'est pas une option souhaitée.

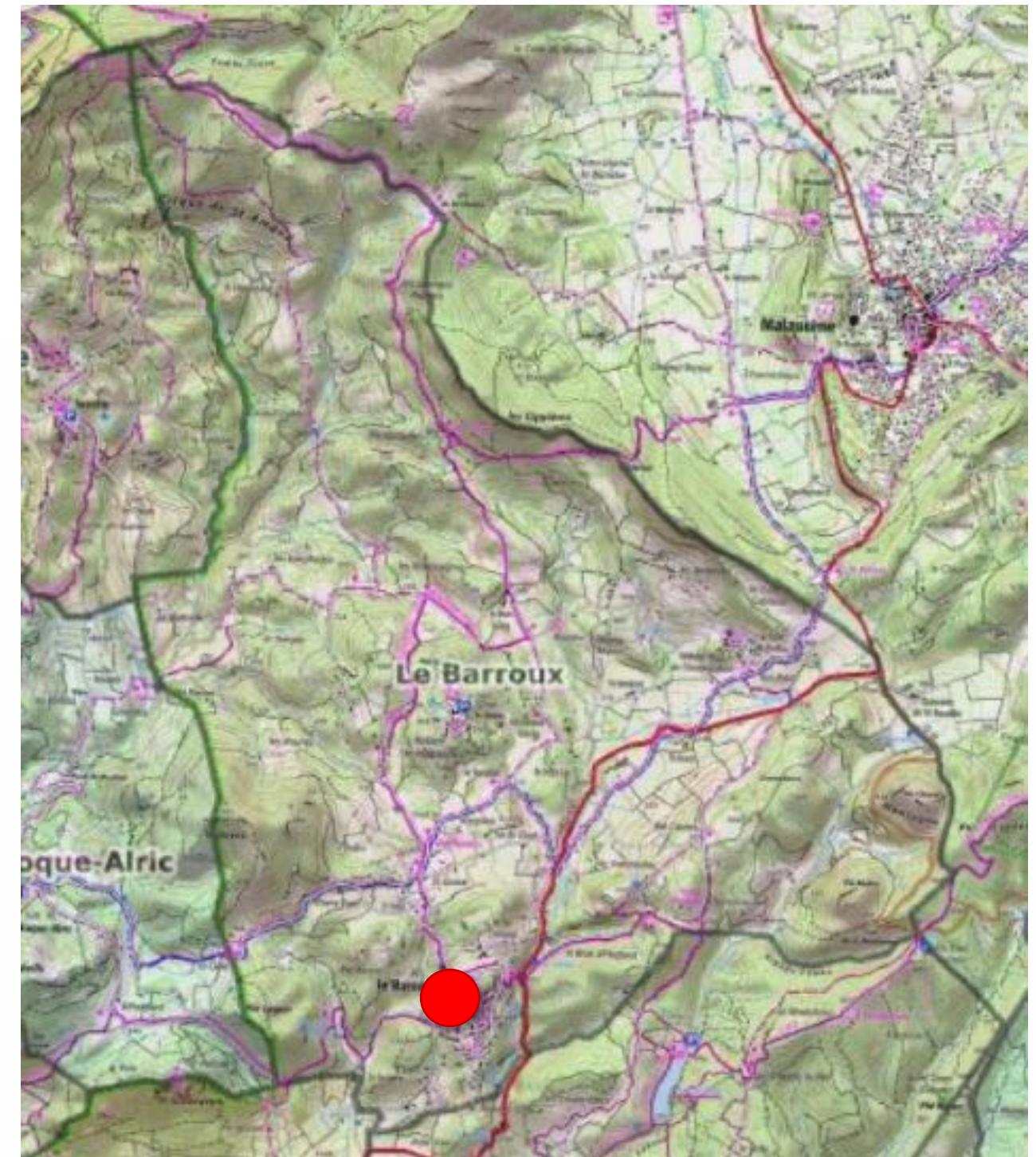
Intégrer ces principes d'aménagement dans le futur PLU et les traduire en Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les principes d'aménagement définis dans ce document doivent permettre :

- De rédiger une orientation d'aménagement et de programmation permettant de définir les conditions d'urbanisation du site.
- De délimiter la future zone AU sur ce secteur à l'occasion de la réalisation du PLU et d'adapter le règlement et l'OAP de cette zone en conséquence.
- De poser et partager les bases à un projet architectural, paysager et environnemental (PAPE) nécessaire pour la réalisation des constructions et aménagements.

SITUATION ET CONTEXTE

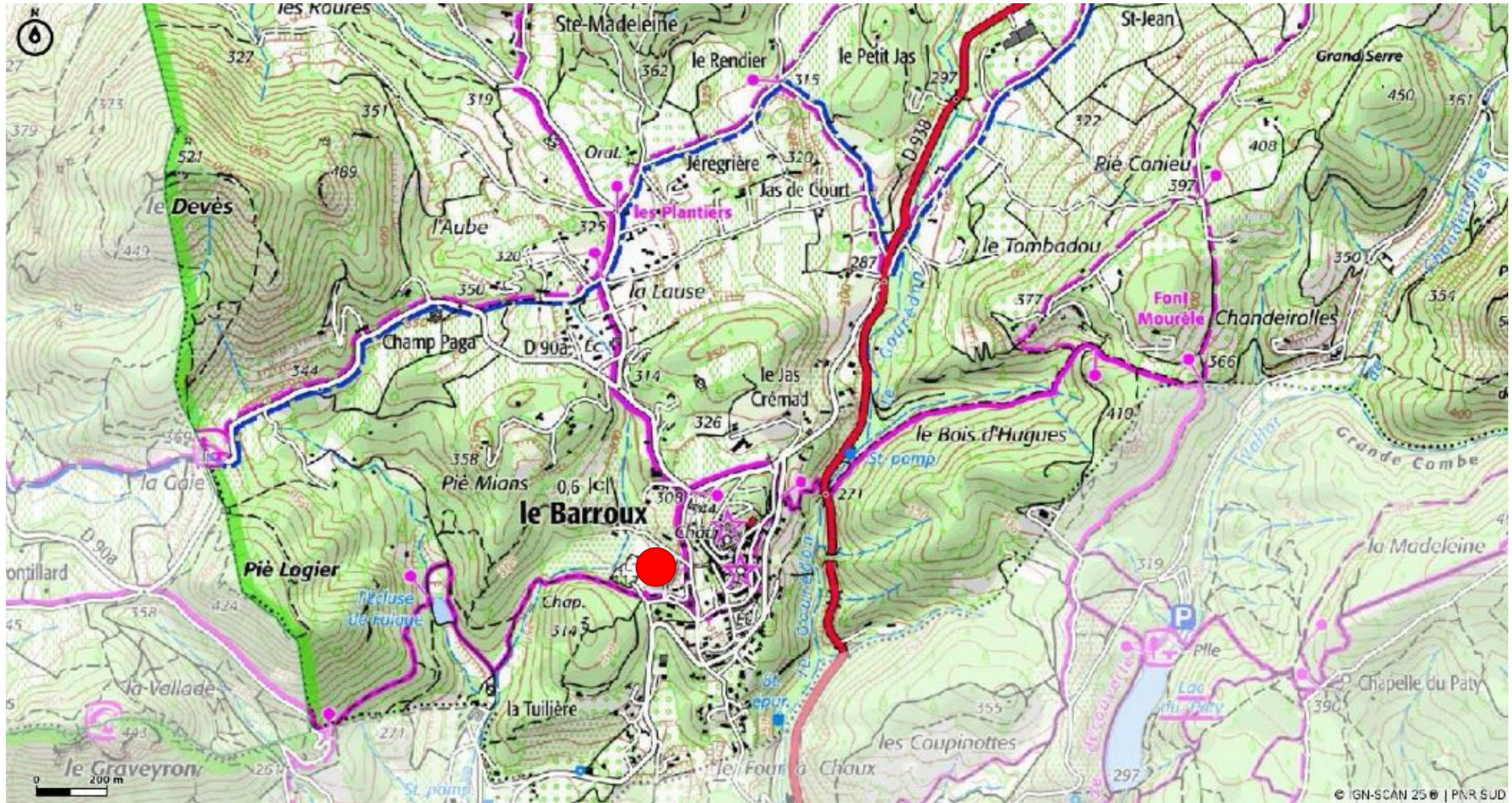
La commune



La commune du Barroux est un village de 658 habitants située à quelques kilomètres au nord de Carpentras. Le village se trouve au sud du territoire communal, sur les contreforts sud-est du massif des Dentelles de Montmirail. C'est une commune du Parc naturel régional du Mont-Ventoux.

SITUATION ET CONTEXTE

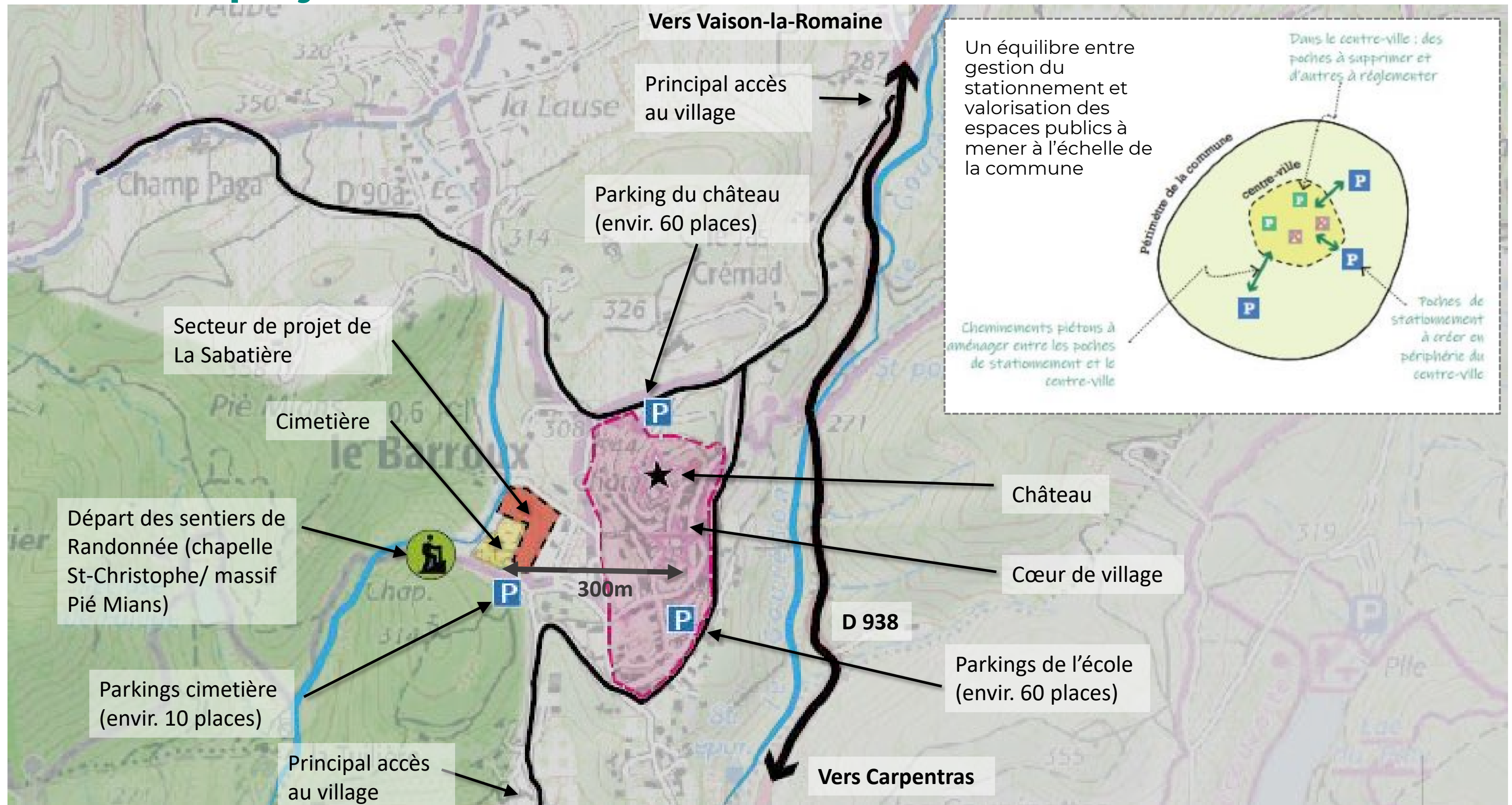
Le grand paysage



Le village du Barroux est un village de pente installé sur une colline dominé par son château. Le bâti villageois s'enroule autour des reliefs est, ouest et sud de cette colline. L'urbanisation avec son château est très visible dans le grand paysage principalement depuis la plaine du Comtat au sud et le long des gorges du Gouredon où passe la RD938. Au nord et à l'ouest du village, les collines alentour masquent les vues sur le village.

SITUATION ET CONTEXTE

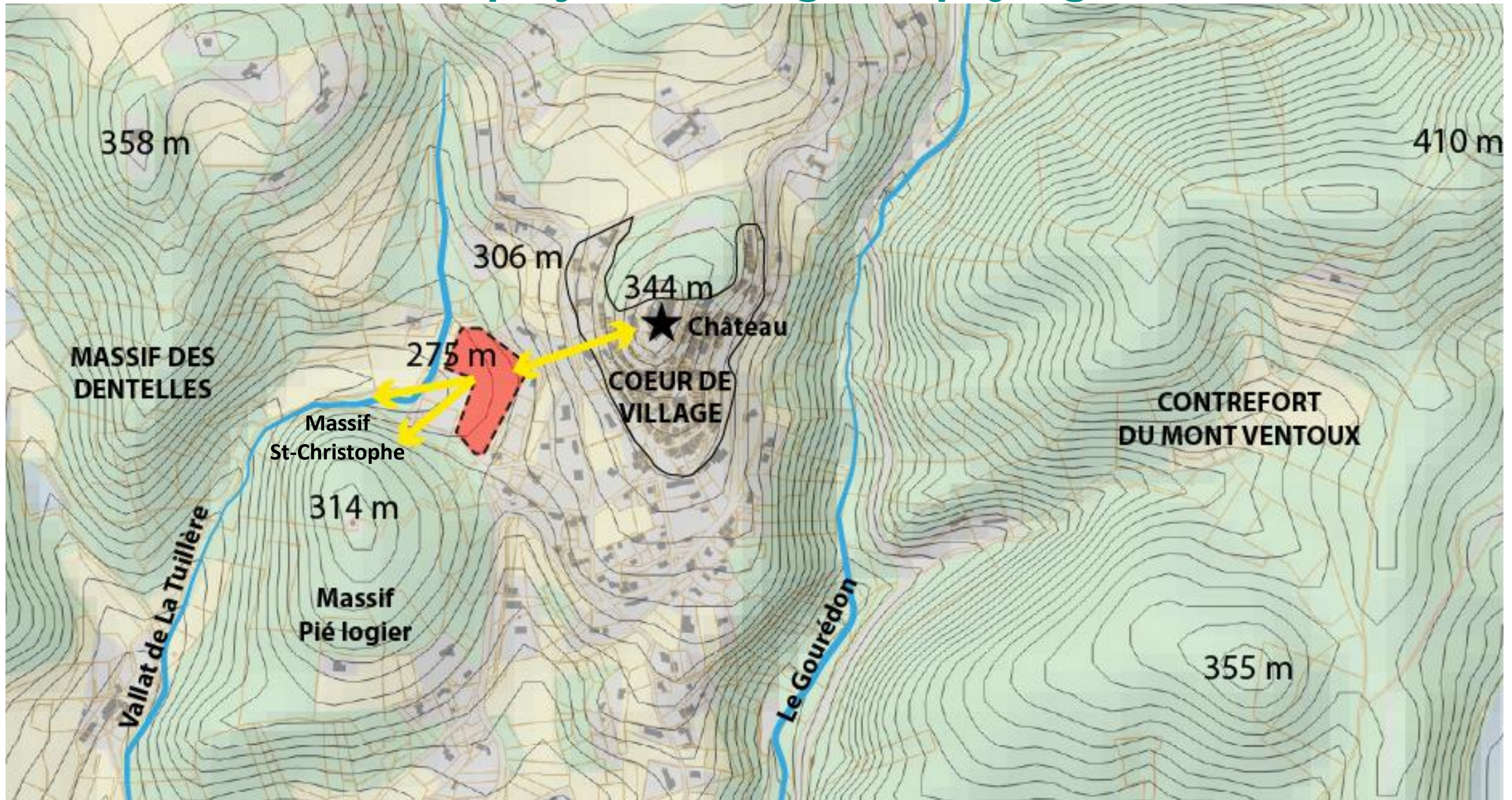
Le site de projet



Le site de projet d'environ 1ha se situe à proximité du cœur de village (à 300m de l'école par la route) en contrebas du village et du massif boisé de Saint-Christophe. Ce site est contigu du cimetière communal.

SITUATION ET CONTEXTE

La visibilité du site de projet dans le grand paysage



Le site de projet est situé dans un petit vallon à l'interface entre la zone du village et la colline Saint-Christophe induisant des enjeux de gestion des vues vers et depuis le site, des pentes et du ruissellement. Il jouxte le Vallat de la Tuilière et sa ripisylve à l'ouest.

SITUATION ET CONTEXTE

La visibilité du site de projet dans le grand paysage



Entrée du site

Massif et chapelle St-Christophe

Places de stationnement existantes

Zones du site de projet visibles depuis le château

Massif Pié Mans

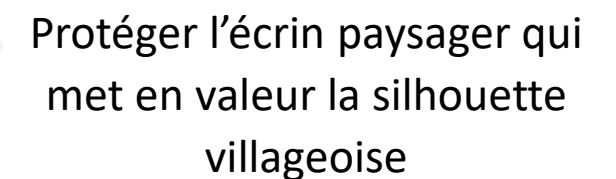
Cimetière

Végétation permettant de masquer le site de projet depuis le château
= à protéger et à développer dans le PLU (L 151-19 CU)

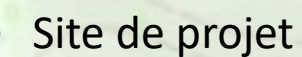
Site de projet en contre-bas masqué par le massif

Le château domine le village très visible depuis le sud et l'est

Vue sur le site de projet depuis le château

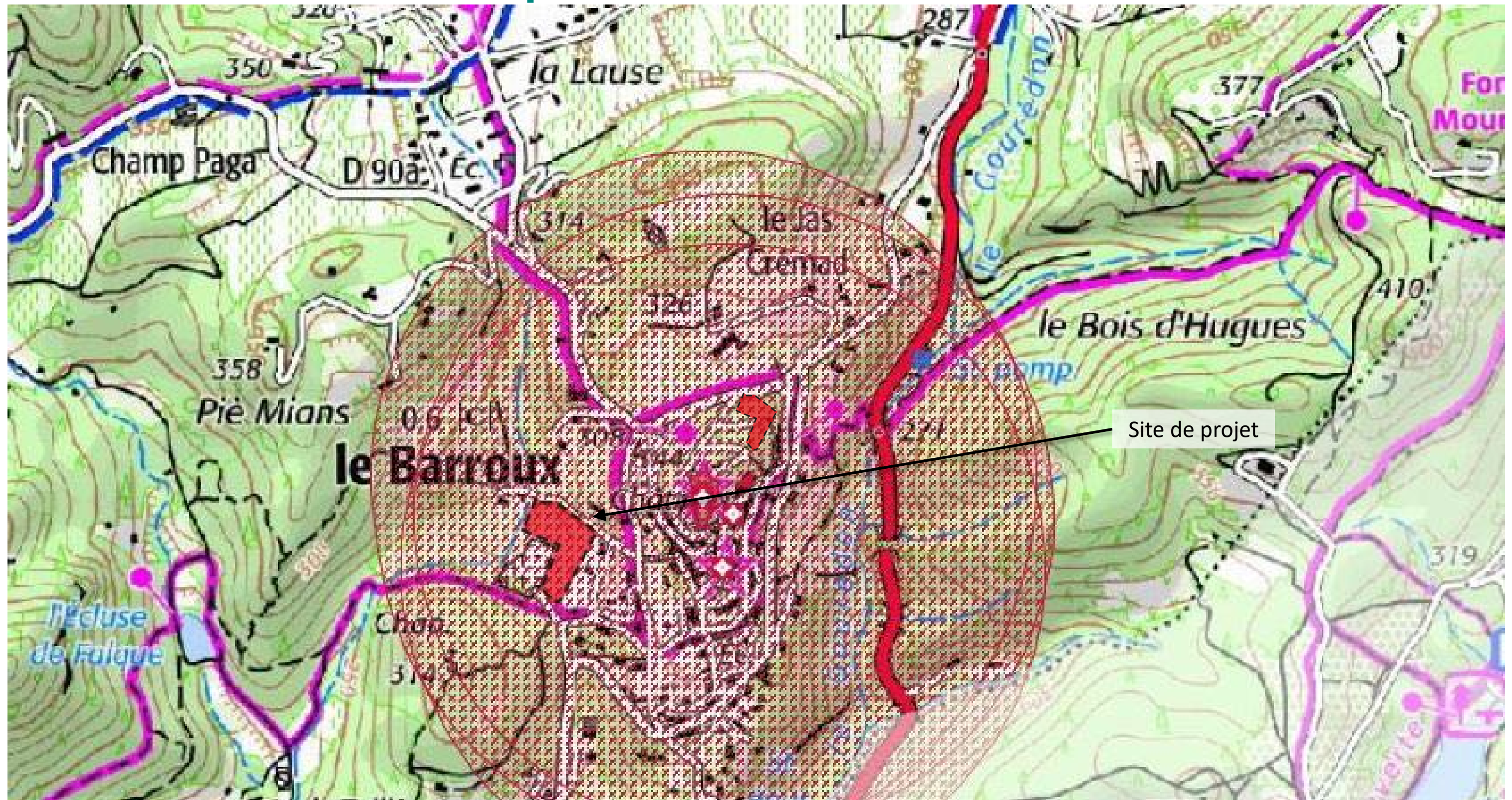


9



SITUATION ET CONTEXTE

Les monuments historiques



Le village compte un monument historique classé : le château, et deux monuments historiques inscrits : l'église Saint-Jean-Baptiste et le moulin à huile communal. Tout projet dans ce périmètre doit faire l'objet d'un avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

SITUATION ET CONTEXTE

Les risques naturels



La commune est concernée par les PPRi Sud-Ouest du Mont Ventoux le long du Gourédon et du Vallat de La Tuilière. Le site de projet jouxte la zone de danger liée au vallon de La Tuilière située en contre bas par rapport à la zone de projet.

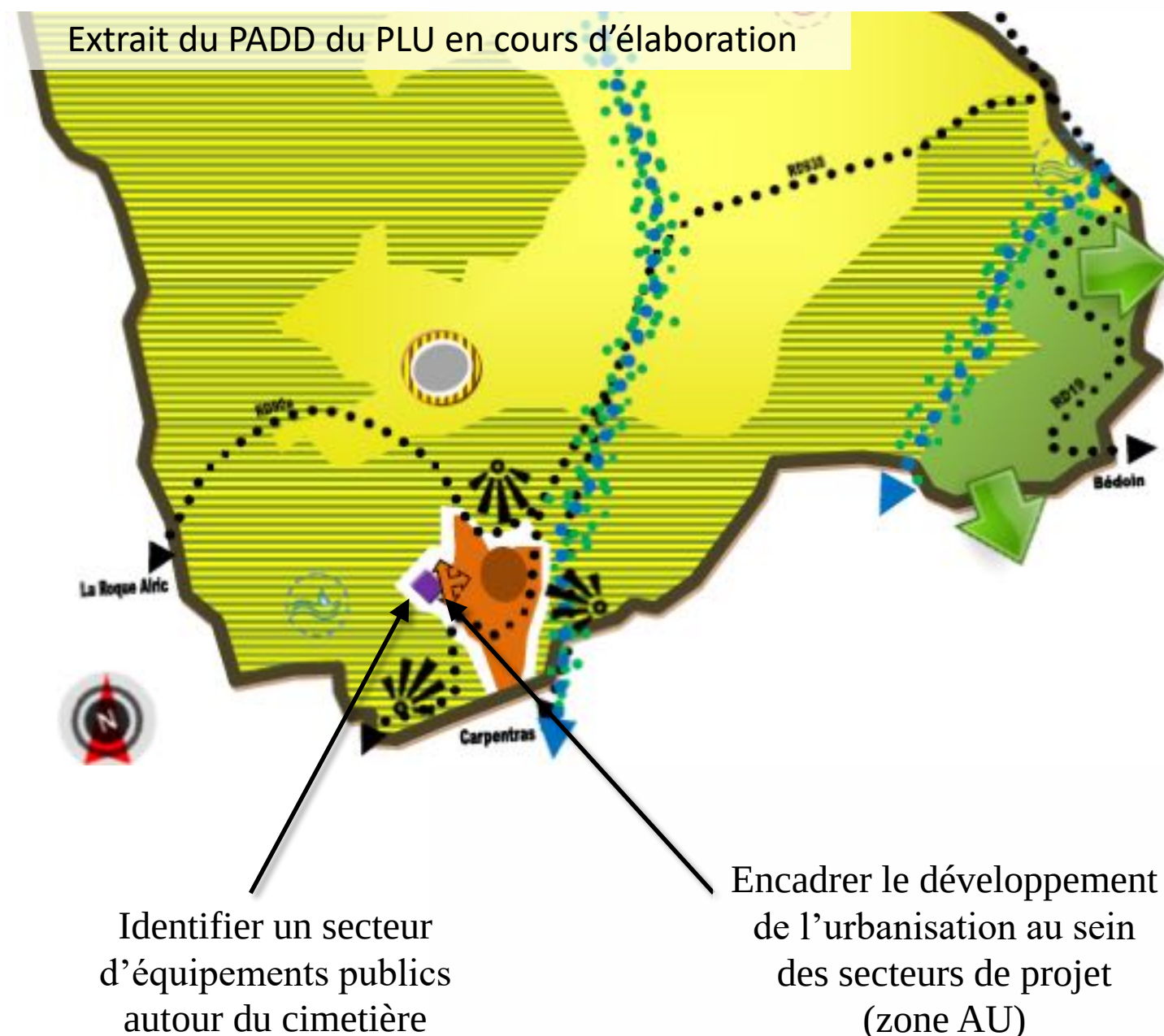
CADRAGE REGLEMENTAIRE

Un secteur stratégique identifié dans le PLU en cours d'élaboration



C'est actuellement le RNU qui s'applique sur le territoire communal suite à la caducité de son POS approuvé en 1995. Dans ce dernier, le site de projet était classé en zone NC (naturelle).

Le PLU est en cours d'élaboration.



Les grandes ambitions définies dans le PADD à horizon 10 ans :

- **+ 40 habitants** soit un Taux de Variation Annuel Moyen (TVAM) de 0.6%/an ;
- Un besoin **de 30 logements** pour répondre à tous les besoins ;
- Ce qui représente **23 nouveaux logements** dont **une dizaine sur le secteur stratégique de la Sabatière** ;
- Un besoin de 1.5 ha pour l'accueil de la nouvelle population ;
- 7 ha artificialisés entre 2011-2021 soit 3.5ha max d'ici 10 ans.

La nécessité de s'inscrire en comptabilité avec le SCOT Arc Comtat Ventoux

Ce qu'il dit pour la commune du Barroux :

- Le Barroux est un village ;
- TVAM de 0.9%/an SOIT 0.7%/an dans le PLH ;
- 10% de logements sociaux à créer dans les nouvelles résidences principales créées;
- Densité minimale brute = 17 log/ha.

A noter, que cette densité ne s'applique pas à l'opération mais qu'elle sera difficile à garantir dans le tissu urbanisé existant (dent creuse, division de parcelles...).

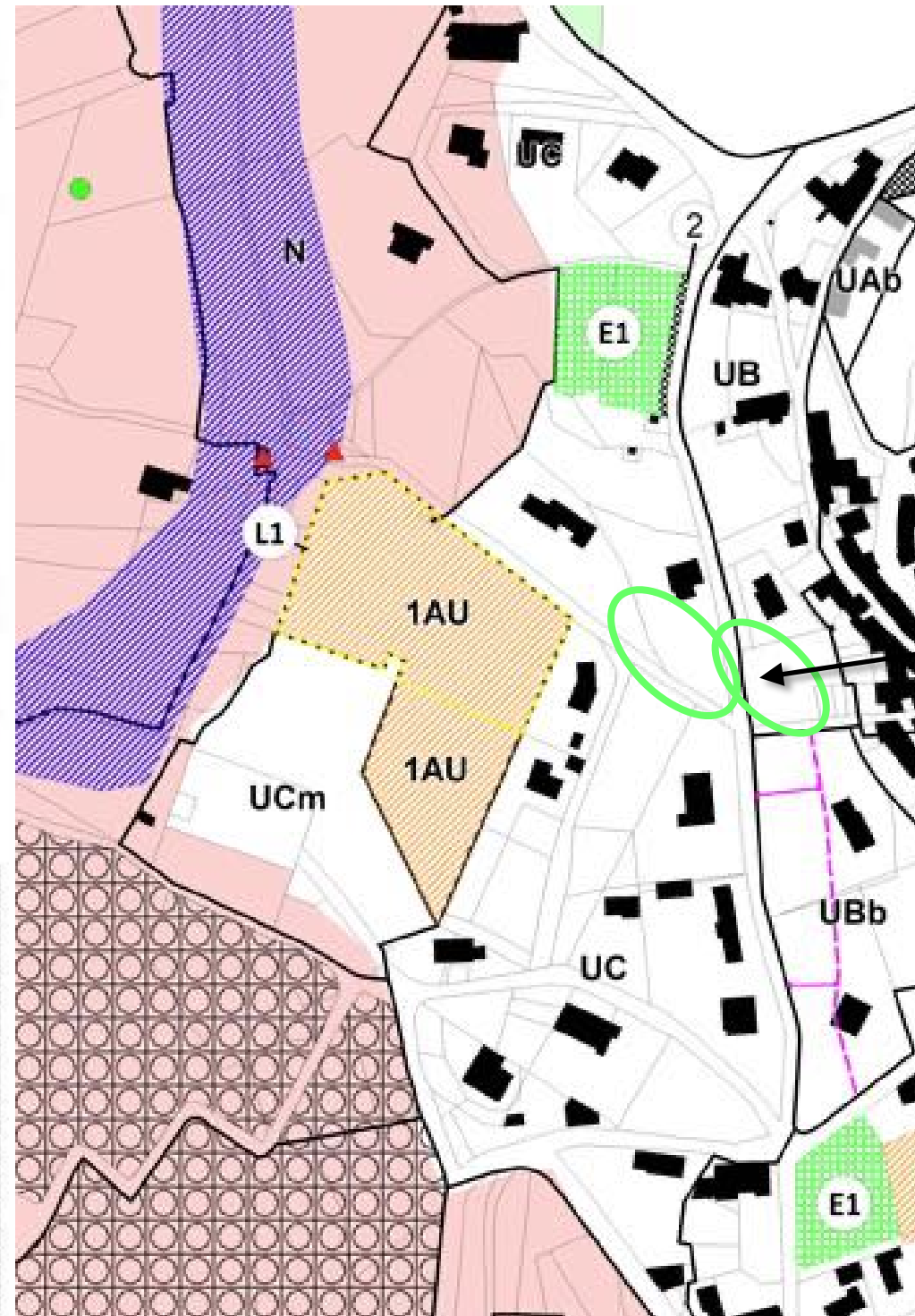
CADRAGE REGLEMENTAIRE

Un secteur stratégique identifié dans le PLU en cours d'élaboration



L'OAP telle que défini dans le PLU en cours :

- Minimum 9 logements + 1 équipement
- 8 000 m² dédiés à l'habitat (intègre la zone liée à l'équipement collectif)



Remarques :

- 11 log/ha prévu dans l'OAP VS 17 log/ha fixé par le SCOT ?
- Une zone 1AU qui n'englobe pas la zone de stationnement liée au cimetière (Ucm)= nécessité de justifier l'intérêt communal du projet de stationnement ;
- L'importance d'étendre la disposition L 151-19 du CU (E1) sur les jardins boisés au nord du site de projet qui masquent la vue depuis le château ;
- Une servitude logements (L 151-41-4°) garantissant la production de logements sociaux sur la partie nord du site.

SITE DE PROJET

Le foncier et les accès



Le site d'étude compte 1 grande parcelle.
Elle s'étend sur un peu plus d'1ha et appartient à la commune.



Chemin de la Fontaine vieille
(très pentu sur sa dernière
section qui rejoint le chemin
Carré)

Chemin Carré

Chemin de la Bonne Font
pour la desserte des
habitations

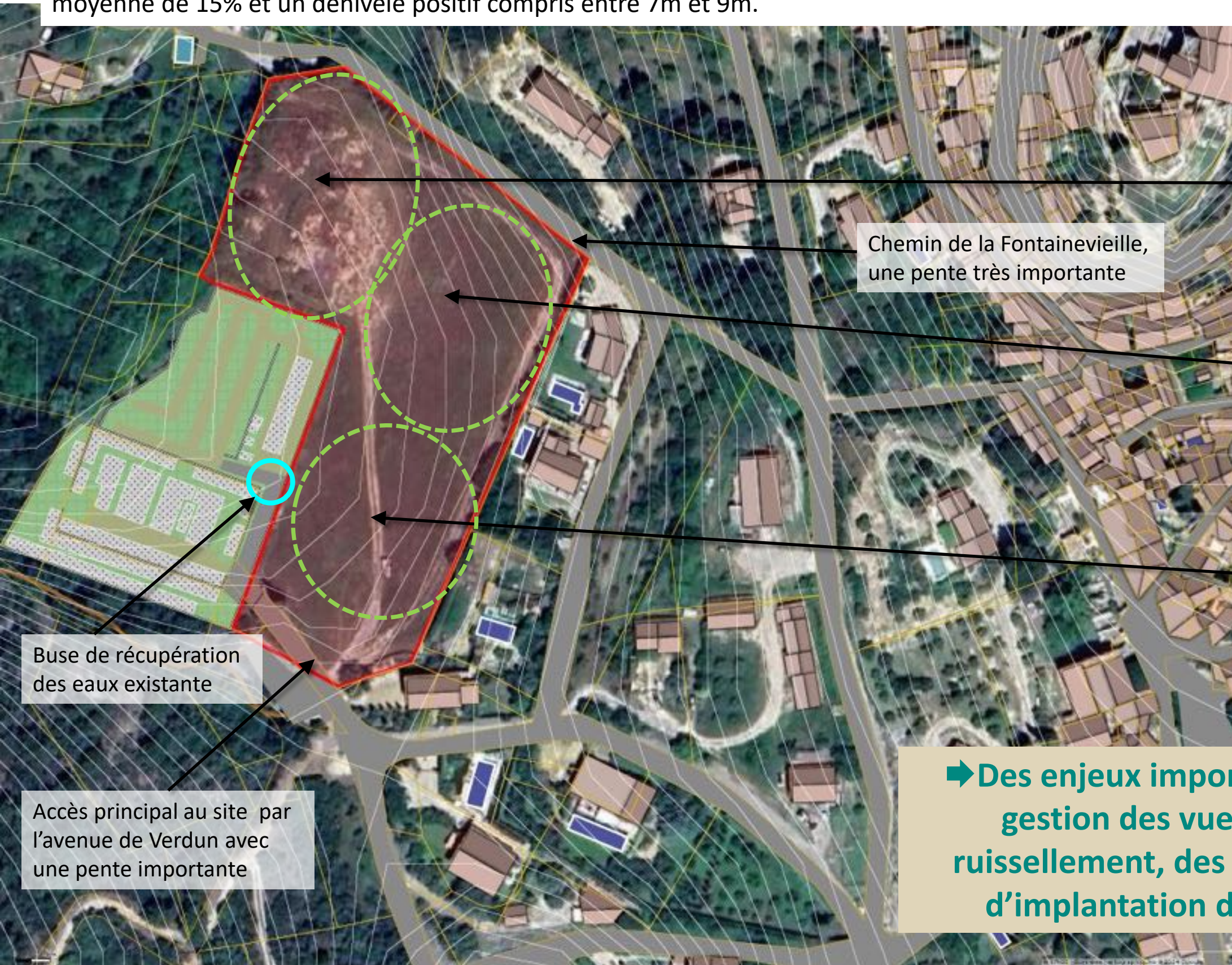
Volonté de création d'un
cheminement piétons
pour accéder au centre
villageois

Accès principal au site
de projet et au
cimetière par l'avenue
de Verdun

SITE DE PROJET

La topographie

Le site d'étude est situé en bas d'un petit vallon, il présente une topographie complexe avec une déclivité orientée est/ouest sur la partie basse et quasi nord/sud sur la partie haute. Le point le plus bas se trouve à un peu plus de 275m au niveau du cimetière et le point culminant est à environ 285m. On note une pente moyenne de 15% et un dénivelé positif compris entre 7m et 9m.



3 zones majeures avec une topographie différente se dégagent :

Zone 1: nord-ouest relativement plate

Zone 2 : nord-est avec une topographie complexe

Zone 3 : sud-est avec une pente orientée est-ouest

➔ **Des enjeux importants de gestion des vues, du ruissellement, des accès et d'implantation du bâti**



SITE DE PROJET

La topographie

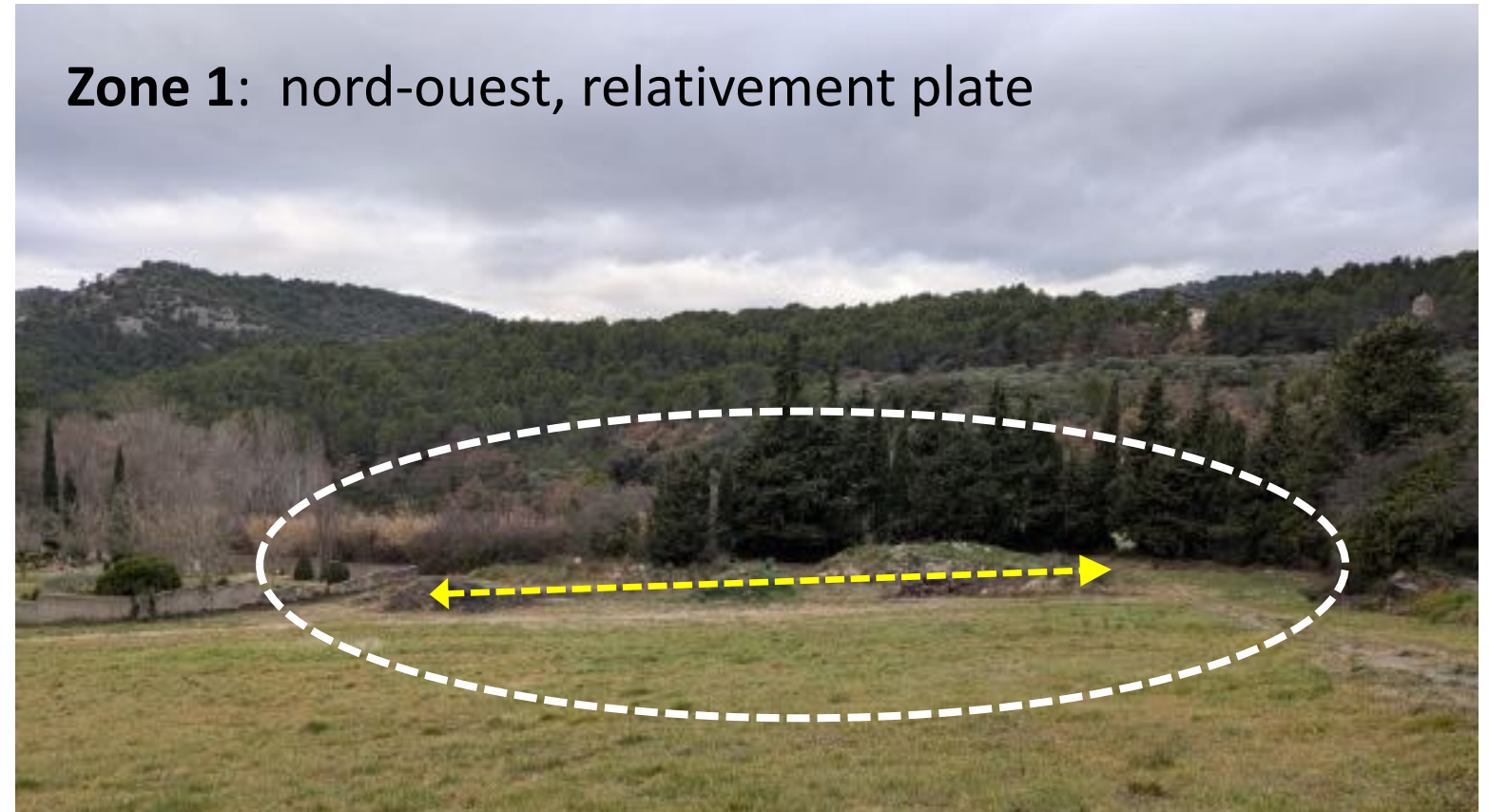


Accès principal par l'avenue de Verdun avec une pente importante

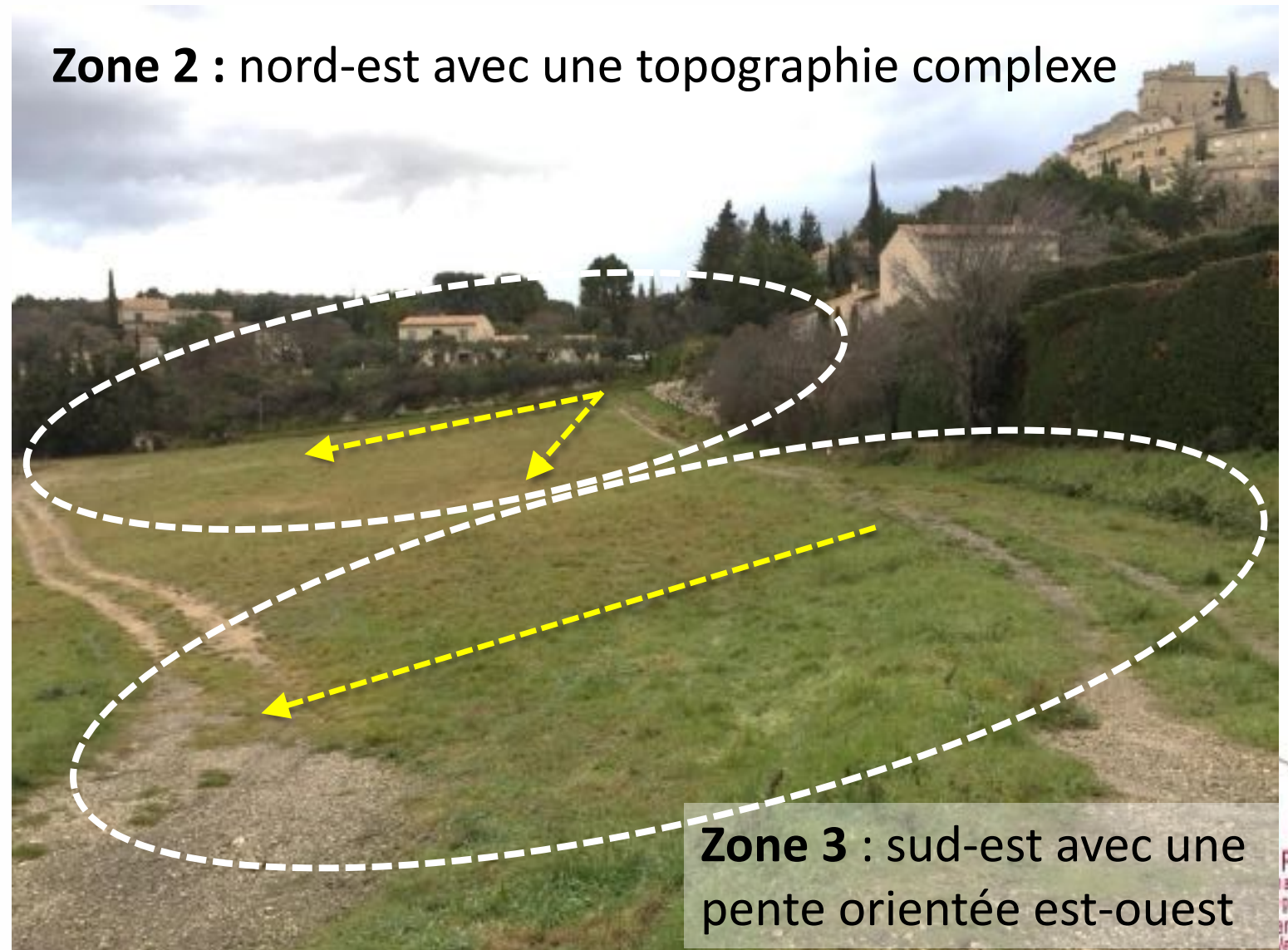


Chemin de la Fontainevieille

Zone 1: nord-ouest, relativement plate



Zone 2 : nord-est avec une topographie complexe

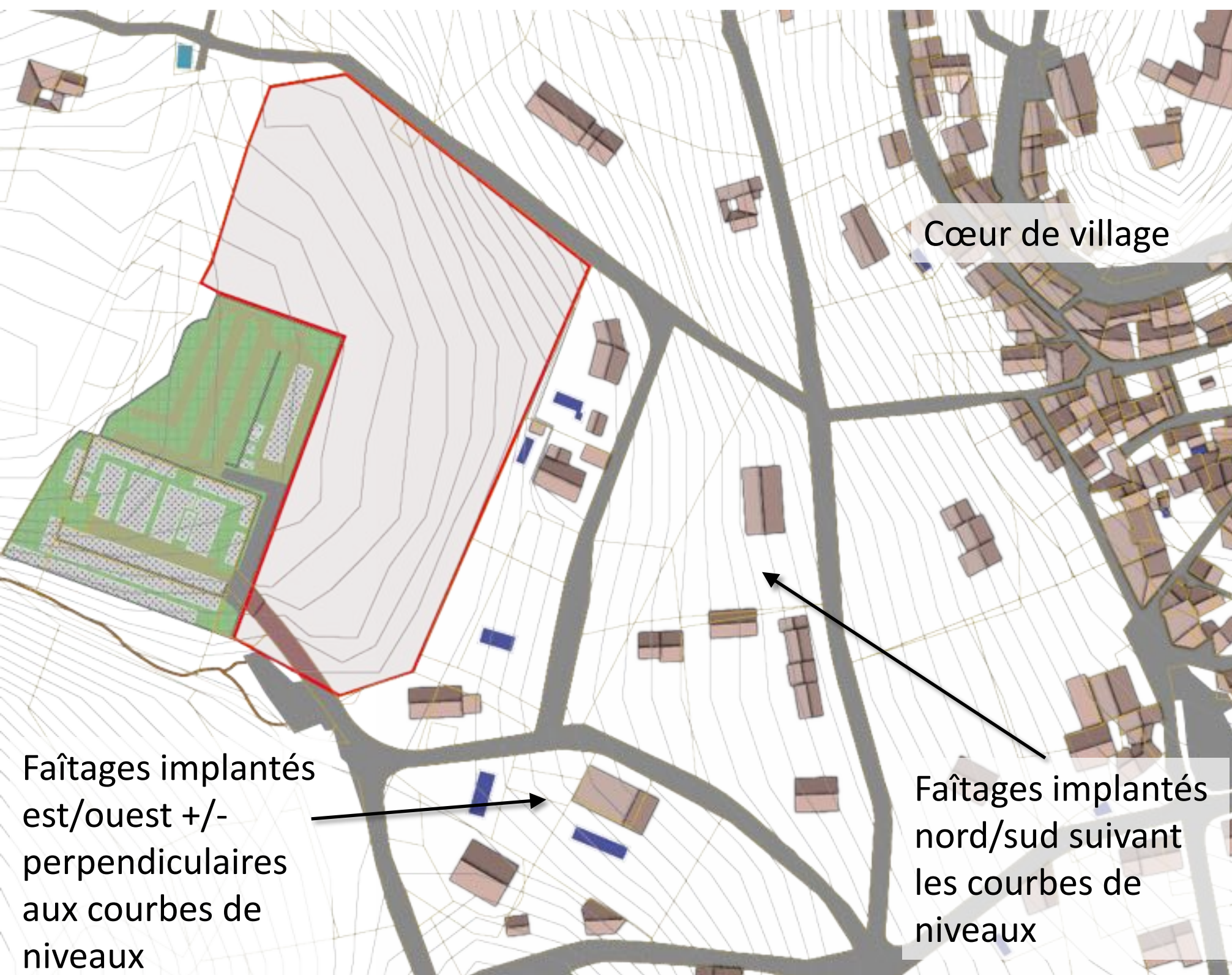


Zone 3 : sud-est avec une pente orientée est-ouest



SITE DE PROJET

L'implantation du bâti alentour



La zone d'étude est située en bordure d'un tissu pavillonnaire constitué de maisons individuelles en milieu de parcelle avec des implantations du bâtis variées par rapport à la pente et l'exposition :

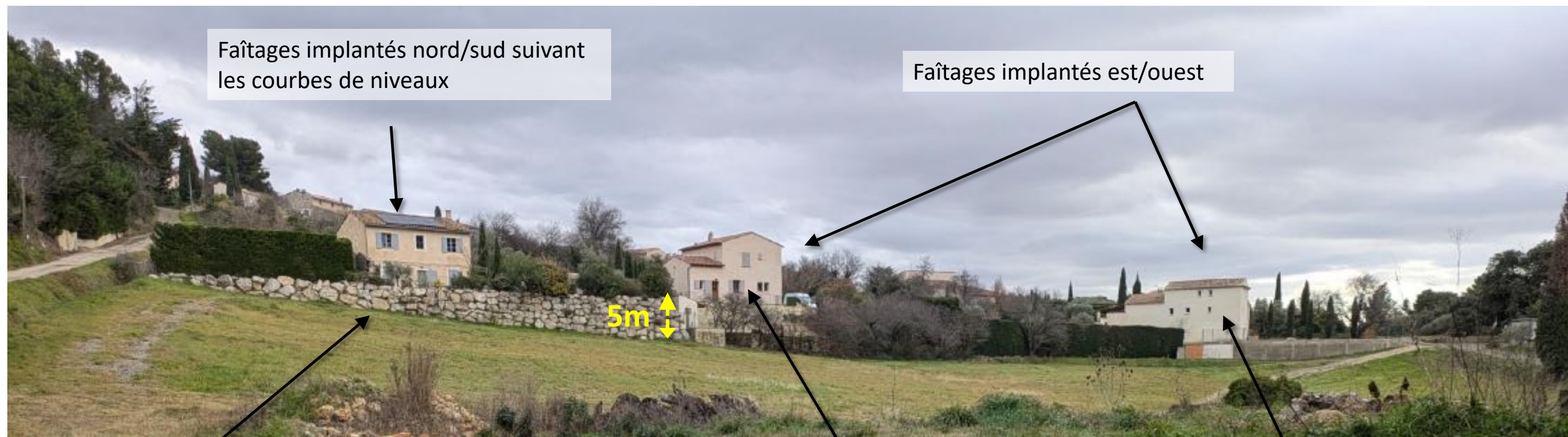
- Faîtages implantés nord/sud suivant les courbes de niveaux (exposition ouest) ;
- Faîtages implantés est/ouest perpendiculaires à la pente → façades principales au sud pour bénéficier d'une exposition optimale.

La zone de projet est située à **proximité du cœur de village** où une grande majorité des maisons accolées (implantées sur les flancs sud, est et ouest de la colline) sont adossées à la colline et présentent un faîtage parallèle aux courbes de niveau.

Les rues suivent généralement les courbes de niveau : chemin de la Bonne Font, chemin carré. Les voies de desserte du site d'étude sont perpendiculaires à la pente : avenue de Verdun, Chemin de la Fontainevieille avec un dénivelé important.

SITE DE PROJET

L'implantation du bâti alentour, une diversité de cas

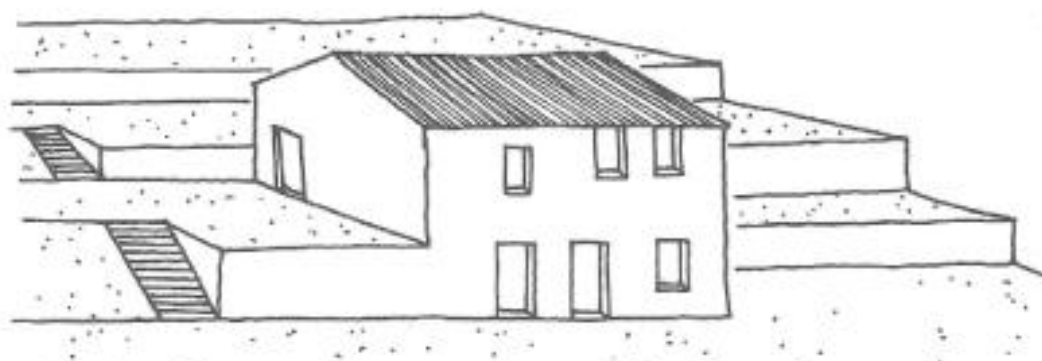
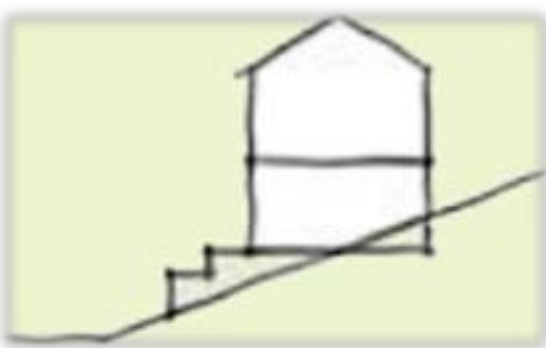


Une grande parcelle avec des enrochements importants pour gérer la pente → modification de la topographie naturelle du terrain et impact visuel important

Façade principale ouest pour bénéficier de la vue

Façade principale au sud pour un ensoleillement optimal

Exemple d'implantation intégrée à la pente



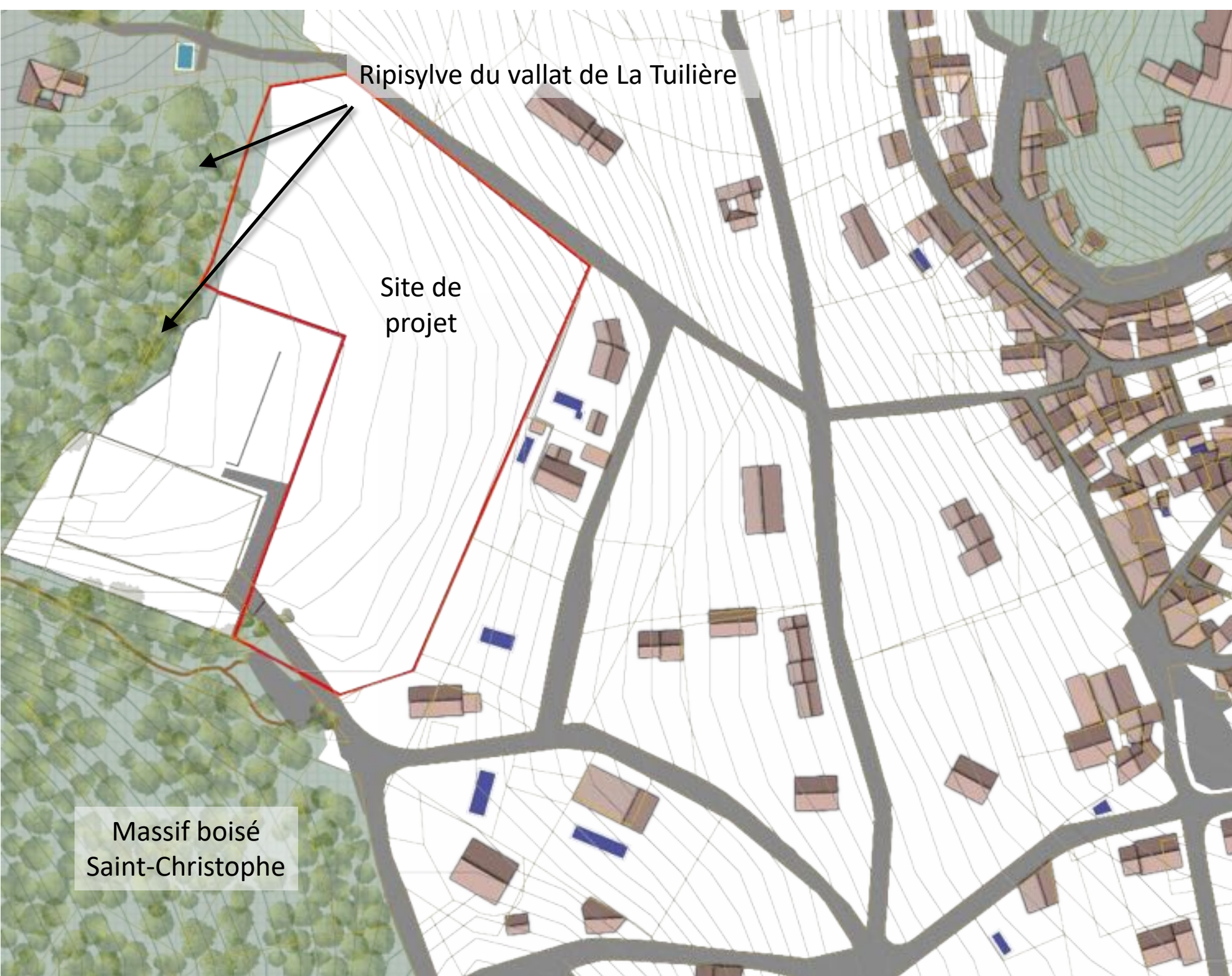
Faîtages parallèles aux courbes de niveau, terrain en terrasse permettant de s'inscrire dans la pente



Faitage perpendiculaire aux courbes de niveaux : la maison accrochée

SITE DE PROJET

Le contexte paysager



La nature au cœur du projet : un site point de bascule entre le village et la nature

Les massifs boisés du Pié Logier et Saint-Christophe constitués d'une forêt dense de conifères prennent place sur les abords immédiats au sud et à l'ouest du site de projet.

Au nord-ouest, la ripisylve de La Tuilière composé d'une forêt mixte de feuillus marque la limite nord-ouest du site.

Il n'existe pas d'enjeux majeurs de biodiversité à l'échelle du Parc naturel régional, mais sans doute des enjeux très locaux.

SITE DE PROJET

Le contexte paysager



Un secteur de jardins à l'est et au nord qui jouxte le site d'étude

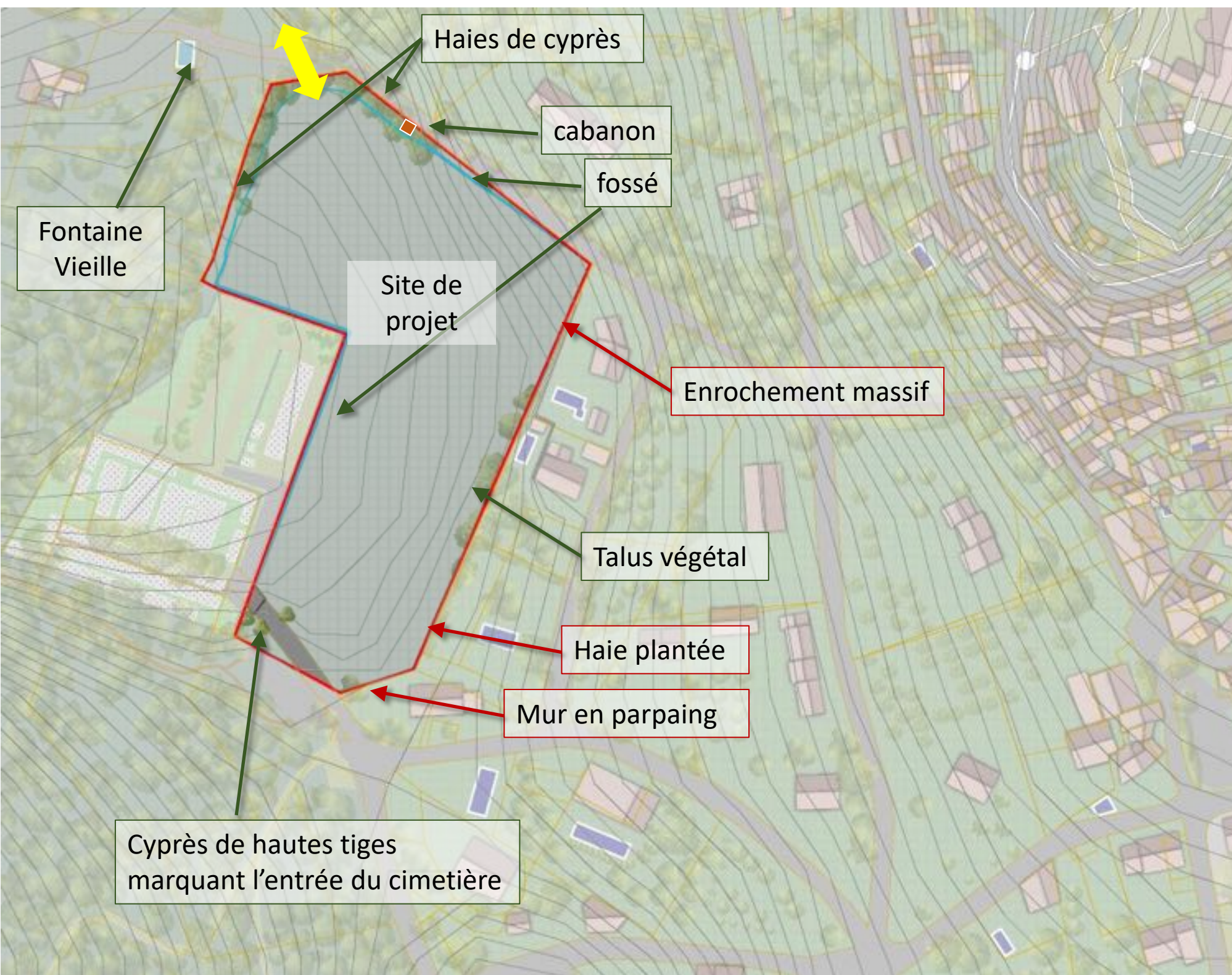
Le secteur jouxte un tissu pavillonnaire composé de maisons individuelles sur de grandes parcelles boisées et arborées.

Celles-ci forment un masque végétal qui dissimule la vue sur le site d'étude depuis le village et le château. Ces espaces devront être protégés dans le cadre du PLU (article L 151-19 CU notamment).

Au sud-ouest, le cimetière végétalisé et arboré constitue un espace de transition avec la colline boisée. La végétalisation, notamment en bordure nord et est du cimetière, devra y être développée pour limiter sa visibilité depuis le futur quartier.

SITE DE PROJET

Le contexte paysager



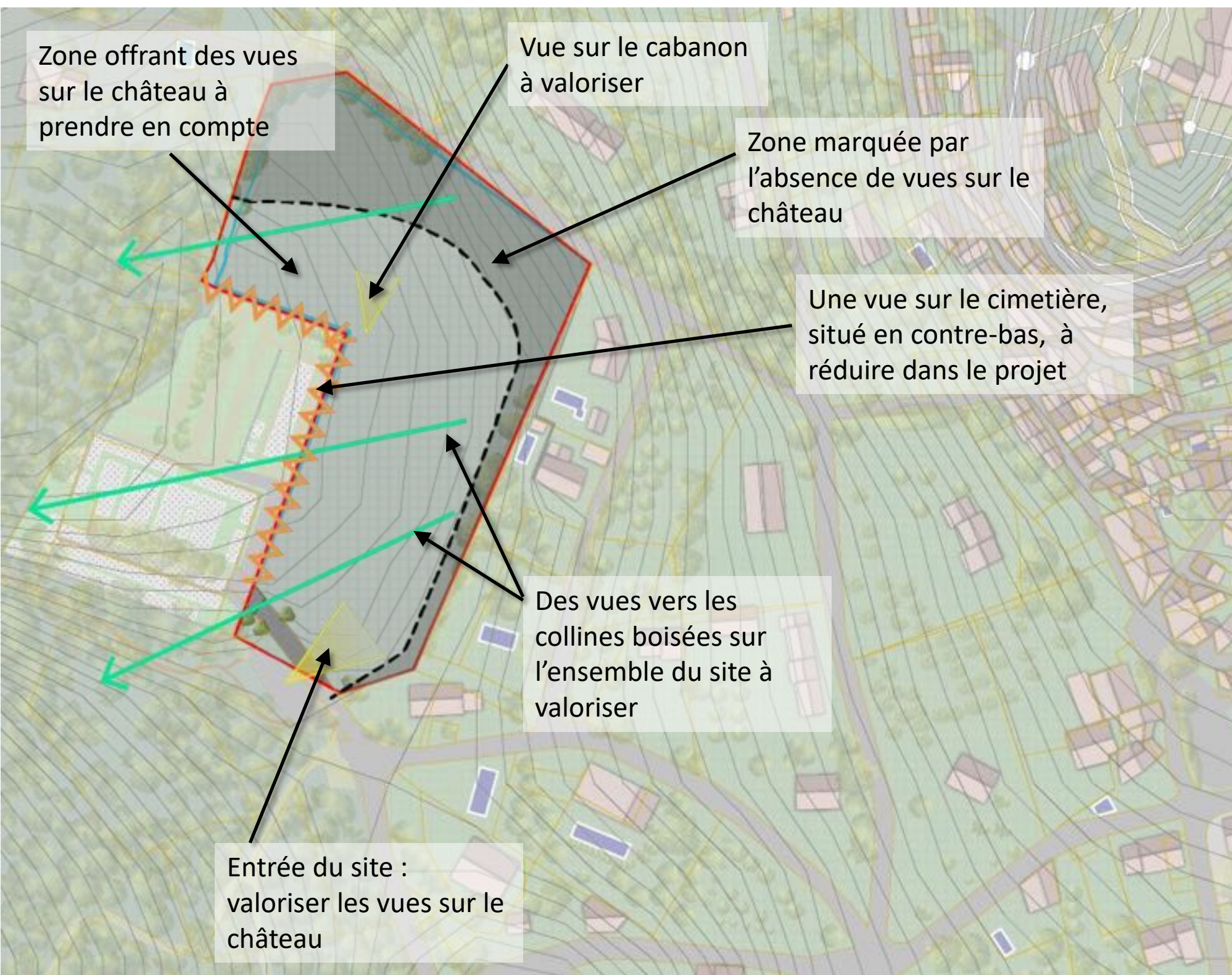
Des éléments paysagers en limite du site à préserver et à intégrer dans le projet

- Une haie de grands cyprès marque la limite nord-ouest du site ;
- Un fossé structure le périmètre de projet au nord et à l'ouest ;
- 3 grands cyprès marquent l'entrée du cimetière ;
- La limite avec le secteur pavillonnaire, à l'est du site de projet, fait l'objet d'un traitement hétérogène. Au centre, un talus constitué d'une végétation spontanée est à valoriser. Le mur en parpaing et l'enrochement massif devront être camouflés dans le futur quartier (végétalisation...).

- Le petit cabanon au nord, rappelant l'identité rural du site, devra être conserver et valoriser. Il constitue un point d'appel vers le vieux lavoir directement accessible depuis le site via une ouverture dans la haie de cyprès

SITE DE PROJET

Les éléments paysagers du site



Les vues depuis le site d'étude à prendre en compte :

Le projet devra valoriser :

- Les vues sur les collines boisées environnantes ;
- Les vues vers le château et la silhouette villageoise (depuis la partie ouest du terrain) et l'entrée du site.

Bien que végétalisé et boisé, le cimetière et son mur de clôture (relativement bas, avec une vue directe sur les sépultures) est très visible depuis le site. Le projet devra intégrer un espace de transition avec le cimetière sur l'espace public ou les parcelles privés pour garantir l'intimité des usagers du cimetière et la tranquillité des habitants du quartier.

SITE DE PROJET

Les éléments paysagers



Les vues sur le site d'étude et les co-visibilités avec le château



Vue sur le château depuis l'entrée du site



Vue sur le cimetière situé en contre-bas et les collines environnantes



Vue vers le château depuis l'ouest du site de projet

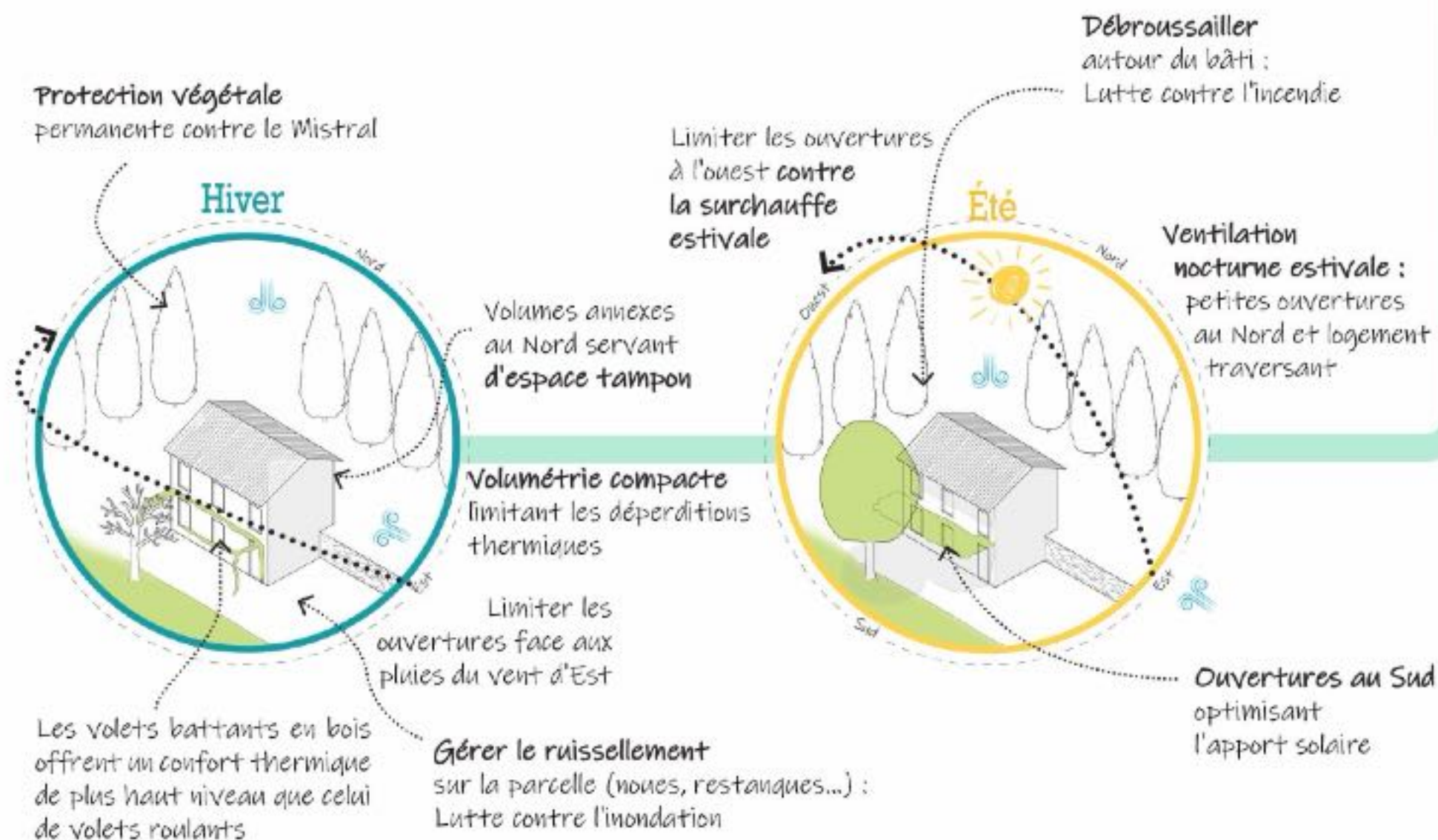
SITE DE PROJET

L'exposition du site d'étude



L'exposition optimale pour les habitations en Provence est une exposition plein sud. Cette exposition permet d'intégrer des principes bioclimatiques en tirant partie de l'implantation de la maison et de l'aménagement de ses alentours directs

L'HABITAT

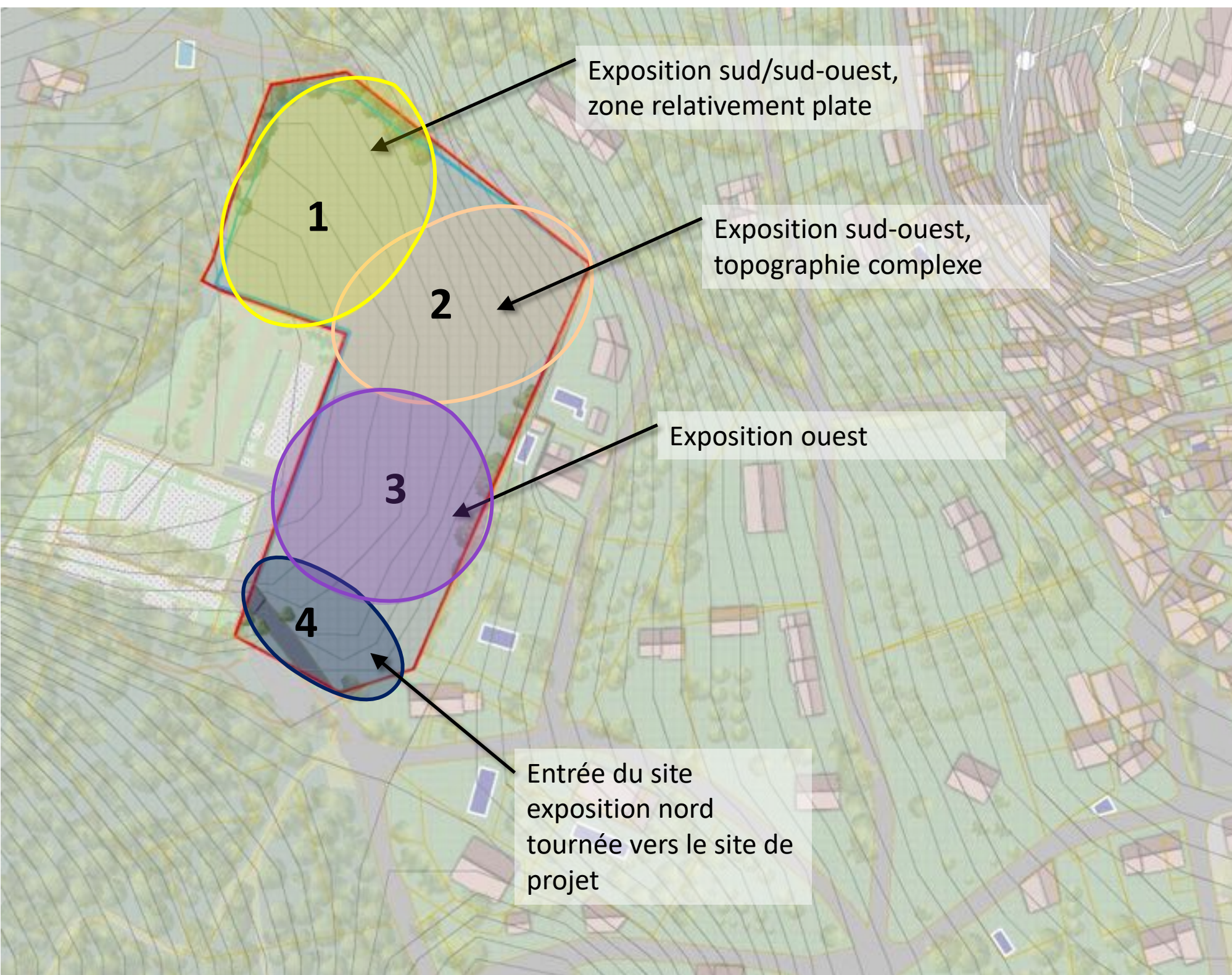


La façade Sud reçoit **+** d'énergie solaire (W/m^2) que les façades Ouest et Est en **hiver**

La façade Sud reçoit **-** d'énergie solaire (W/m^2) que les façades Ouest et Est en **été**

SITE DE PROJET

L'exposition du site d'étude



Situé au fond d'un petit vallon, le secteur d'étude présente une bonne exposition vers l'ouest.

Différentes zones d'exposition se distinguent en fonction de la topographie du site :

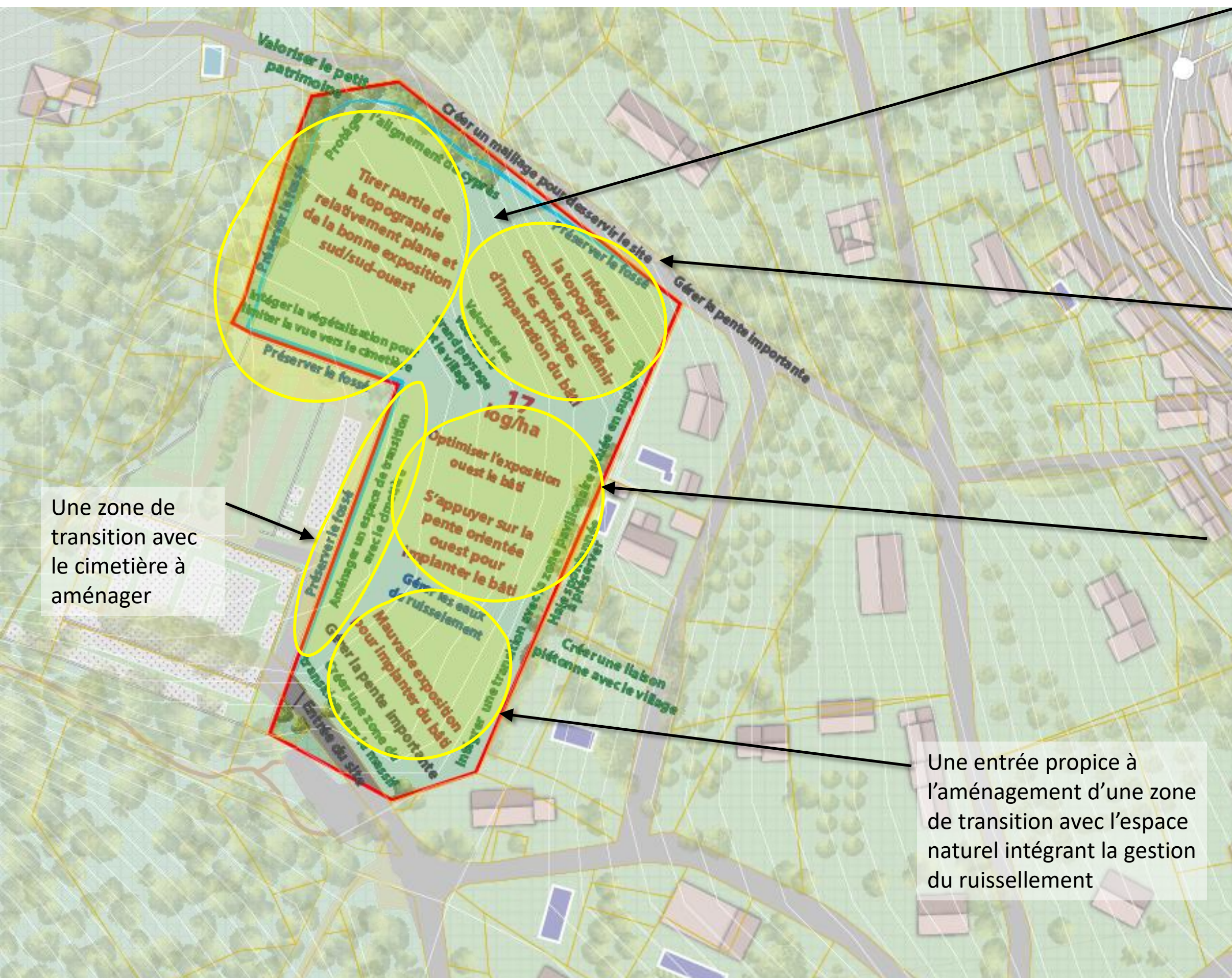
- ➔ Le secteur 1 au nord présente une exposition principale sud/sud-ouest et est la partie la mieux exposée ;
- ➔ Le secteur 2 est exposé sud-ouest et présente une topographie complexe ;
- ➔ Le sud du site a une exposition principalement à l'ouest.

Enfin une large bande en entrée du site est exposé au nord et présente une pente importante qui n'est pas propice à l'implantation de maisons.



SITE DE PROJET

Les enjeux



Un secteur relativement plat, propice pour une certaine compacité des constructions / un enjeu de gestion des vues vers le cimetière et de valorisation d'une lisière paysagère au nord

Un secteur avec une topographie complexe sur laquelle s'adosser pour implanter les constructions / Un enjeu de maillage avec le chemin existant

Un secteur à aménager avec une orientation des bâtis favorable vers l'ouest. Une pente sur laquelle s'accrocher. Intégrer la transition vers le quartier pavillonnaire existant et l'entrée du site

Une zone de transition avec le cimetière à aménager

Une entrée propice à l'aménagement d'une zone de transition avec l'espace naturel intégrant la gestion du ruissellement

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

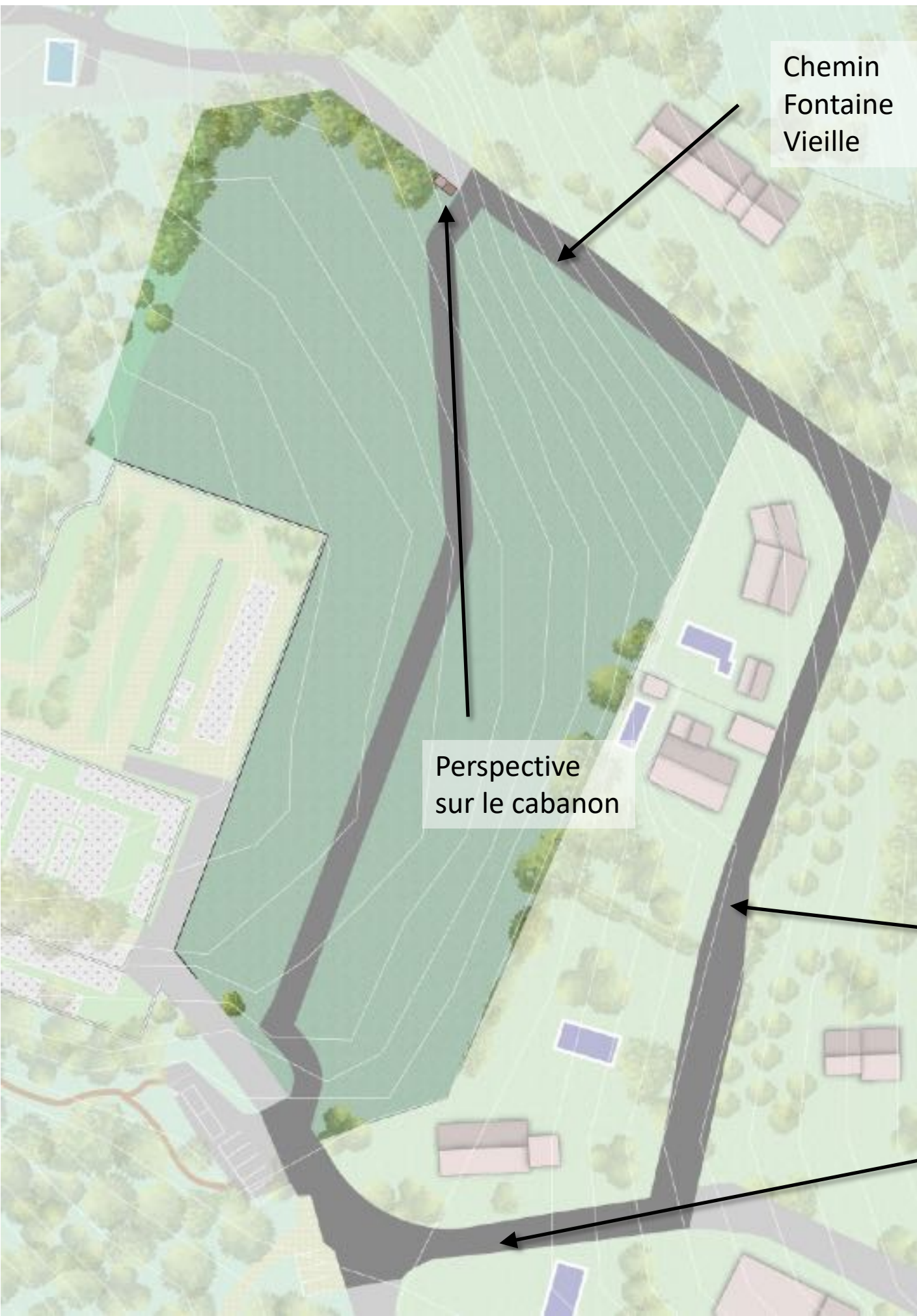
Un nouveau quartier comme lisière du village



Le secteur d'étude de projet se situe sur la partie hors cimetière de la parcelle AS0751 et la parcelle AS0133 (37 m²) accueillant un cabanon au nord du site. L'ensemble de ce foncier (hors cimetière) est de 10 800 m².

Ces parcelles appartiennent à la commune du Barroux.

Ce quartier à proximité du cœur de village, est à l'interface de la grande nature du massif des Dentelles. Il devra concilier une certaine densité tout en offrant un cadre naturel aux futurs habitants, où espaces bâtis et nature s'entremêlent, créant ainsi une lisière qualitative pour le village du Barroux.



Afin d'optimiser l'emprise foncière de la voirie publique, une seule voie traversante desservira le site.

Il est possible de créer une boucle avec cette voirie communale en empruntant au nord le chemin Fontaine Vieille menant à l'ancien lavoir (sur son secteur le moins pentu), à l'ouest le chemin de la Bonne Font (propriété communale) et l'avenue de Verdun au sud.

Le tracé de la voie prend en compte le relief et met en valeur le cabanon au nord du site en perspective. Sa largeur est de m conformément au projet de PLU.

Chemin de la Bonne Font

Avenue de Verdun

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le STATIONNEMENT le long du cimetière



Au-delà des besoins de stationnement pour le quartier, des places de stationnement complémentaires doivent être prévues pour :

- le cimetière
- les randonneurs avec le point de départ du GR de Pays
- l'ensemble de la commune, avec la proximité avec le centre village et le manque de stationnement, notamment en lien avec le caractère touristique du village et la configuration de son tissu médiéval.

Au regard de la configuration du relief, le secteur le plus à-même d'accueillir du stationnement est la façade est du cimetière. Le choix d'une aire naturelle de stationnement plutôt qu'un parking est privilégié, permettant ainsi d'aménager une transition paysagère entre le futur quartier et le cimetière.

Hormis quelques espaces utiles à la gestion de l'eau, il est possible de prévoir une cinquantaine de place le long du mur Est du cimetière.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

60 places en lien avec le site



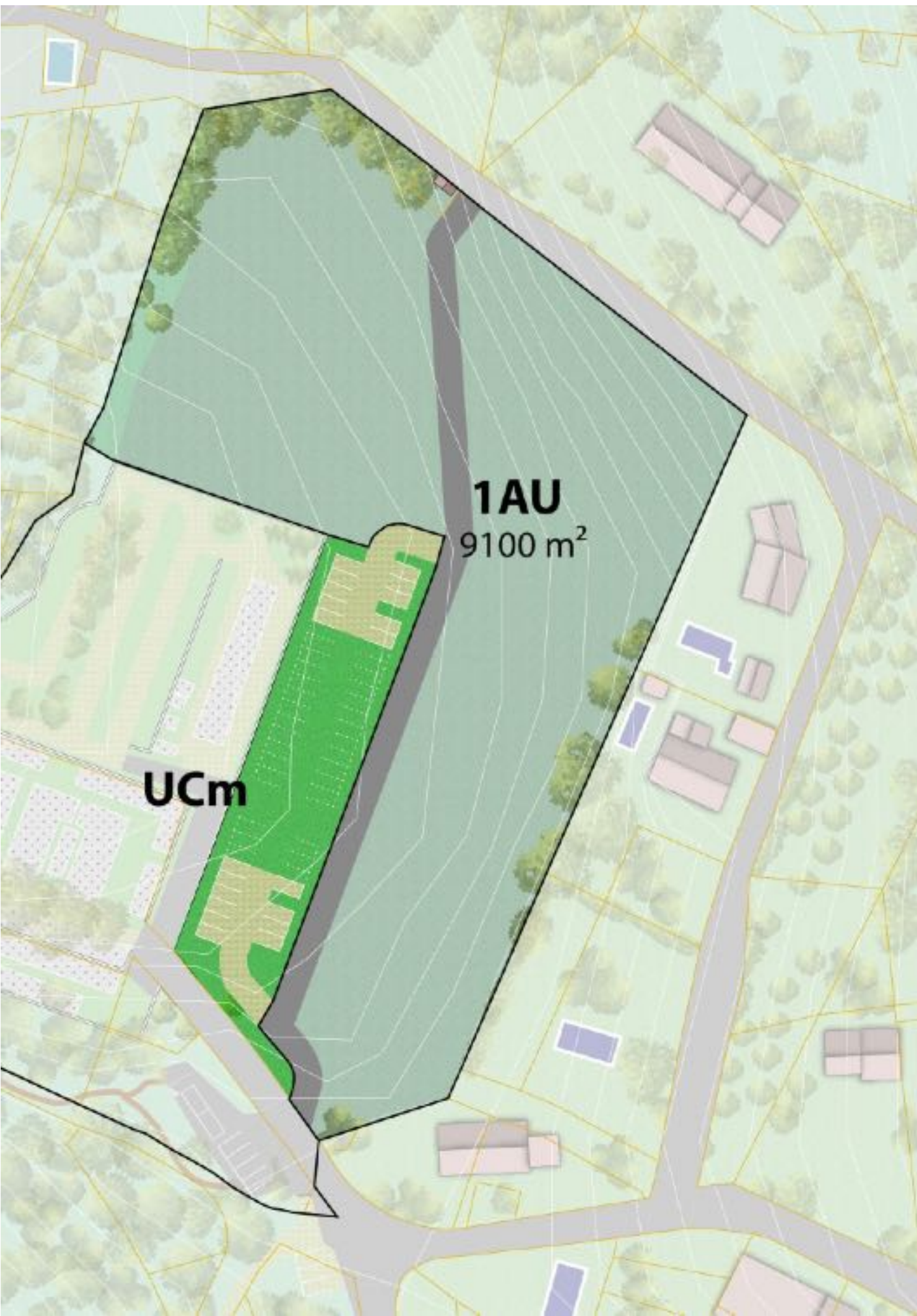
À l'échelle communale, le tissu médiéval ne laisse que peu de possibilités de stationnement. Il existe à ce jour en périphérie du centre ancien 2 parkings de 60 places ne suffisant pas à répondre à l'ensemble des besoins d'accueil sur ce village très touristique. C'est dans ce cadre que la création de ce nouveau quartier offr l'opportunité de créer 60 places supplémentaires à la lisière du centre ancien.

Il est proposé que 4 secteurs de stationnements soient différenciés :

- La formalisation d'une dizaine de places avenue de Verdun permettant d'accueillir notamment les randonneurs. Le secteur aujourd'hui en enrobé pourra être transformé en aire naturelle stabilisée, plus en lien avec l'espace naturel qu'il jouxte.
- Une dizaine de places à côté de l'entrée cimetière. Ces places sont à réaliser en enrobé. La descente au regard de la pente pourra être en béton désactivé.
- Une dizaine de places complémentaires permettant d'accueillir les visiteurs des nouveaux habitants
- Une trentaine de places exceptionnelles en mélange terre-pierre gardant l'aspect d'une prairie (voirie comprise)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Adapter le ZONAGE du PLU



Au regard des besoins de stationnement identifiés à l'échelle communale sur ce secteur, la création de places dépasse les besoins propres au nouveau quartier. Il est donc logiquement proposé d'enlever les places de stationnement de la zone AU dans le futur PLU et de les intégrer dans la zone Ucm liée au cimetière. La voirie, quand à elle, répond à la desserte du quartier, elle est donc incluse dans la zone 1AU.

La superficie de la zone 1AU est de 9 100 m². C'est sur la base de cette de cette surface que seront appliqués les calculs de densité permettant de répondre aux objectifs fixés par le SCOT Arc Comtat Ventoux

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les ESPACES VERTS du futur quartier



La création d'espaces verts au sud de ce quartier porte plusieurs intérêts :

- Donner une vocation aux espaces les moins bien exposés (exposition nord-ouest) et dont la topographie ne permet pas l'implantation du bâti
- Créer une entrée de quartier qualitative
- Soigner une lisière entre zone bâtie et l'espace naturel, point de départ de randonnées
- Gérer les eaux pluviales au regard de la physionomie du terrain
- Ménager une interface paysagère entre le cimetière et le nouveau quartier

Les places de stationnement exceptionnelles constituent un prolongement de l'espace vert du sud de la Sabatière.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le prolongement des espaces verts



Espace vert à conserver à proximité de la haie de cyprès. Accès à l'ancien lavoir à ménager

Fossé naturel à conserver

Interface avec la colline à conserver

Fossé à conserver / à créer

Prairie / stationnement exceptionnel

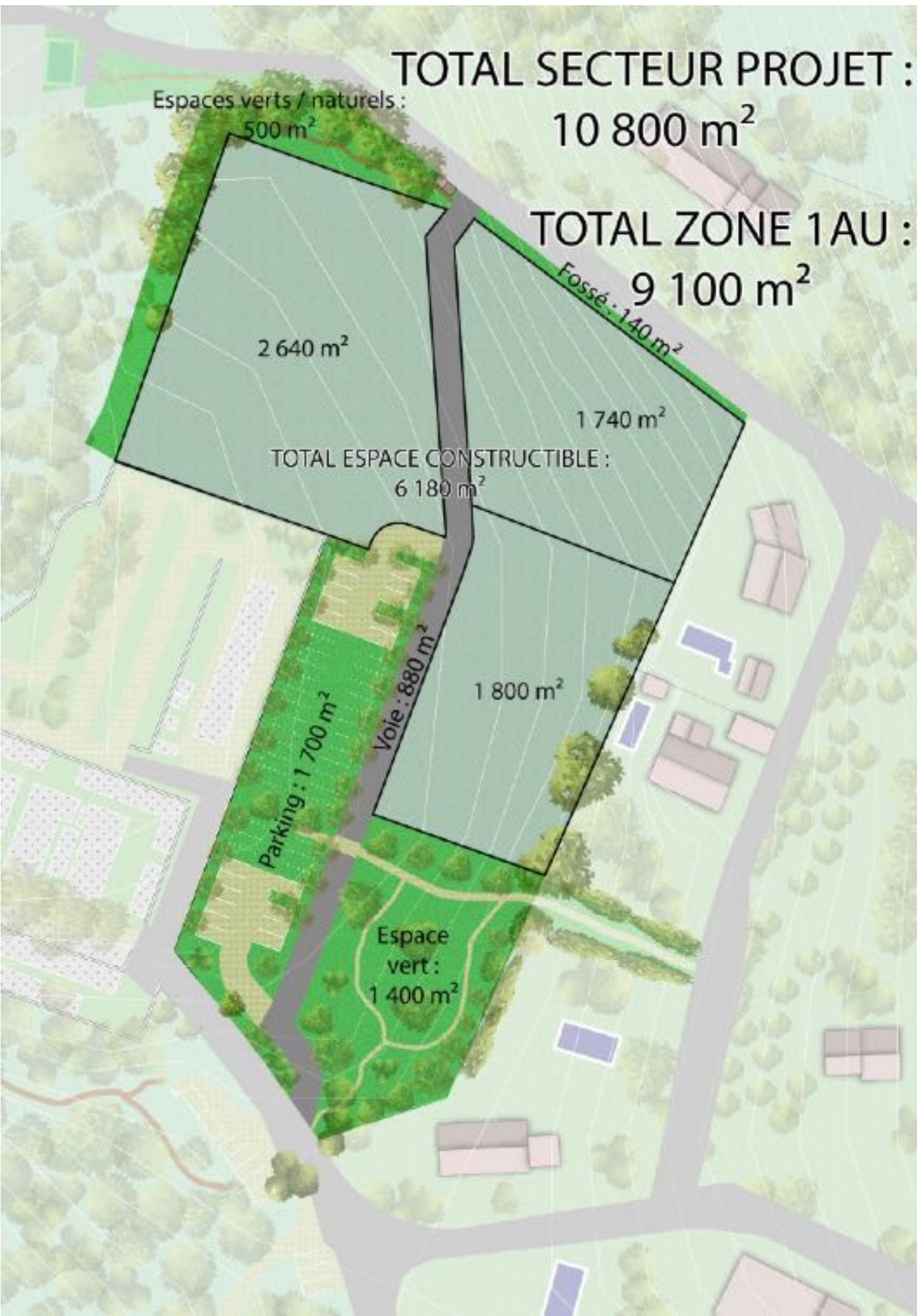
Noue principale à créer

Chemin / escalier communal à créer pour faciliter l'accès piéton au village

Espace vert principal

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Vocation des espaces : synthèse



Les espaces constructibles disponibles s'étendent sur 6180 m², soit les 2/3 de la zone 1AU.

Sur la zone 1AU voici la synthèse de vocation des espaces :

- 6180 m² de surface dédiée à l'habitation
- 2040 m² d'espaces verts, naturels et de circulation
- 880 m² de voirie

En complément, le stationnement couvre une surface de 1700 m² dont seuls 400 m² seront revêtus en stabilisé / béton désactivé (places cimetières et complémentaires et accès).

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les 3 secteurs constructibles



3 secteurs constructibles aux spécificités d'exposition et de pente différentes sont définies :

- Le secteur Nord-ouest relativement plat et d'orientation Sud sur 2640 m²
- Le secteur Nord-Est le plus pentu et exposé Sud-Ouest sur 1740 m²
- Le secteur Centre-Est assez pentu et exposé Ouest sur 1800 m²

Sur la zone 1AU voici la synthèse de vocation des espaces :

- 6180 m² de surface dédiée à l'habitation
- 2040 m² d'espaces verts, naturels et de circulation
- 880 m² de voirie

En complément, le stationnement couvre une surface de 1700 m² dont seuls 400 m² seront revêtus en stabilisé / béton désactivé (places cimetières et complémentaires et accès).

Pour un prix de vente de 240 € / m², les recettes de l'opération de vente de terrain viabilisé espérées peuvent être de 1 480 000 €. Le coût d'un terrain de 500 m² est de 120 000 €

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les 3 secteurs constructibles



IMPORTANT, À NOTER :

DANS LES PAGES SUIVANTES, LES PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT SUIVENT DES PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT SUR L'IMPLANTATION DES MAISONS SUR LA PARCELLE ET DANS LA PENTE AFIN DE S'INTÉGRER AU MIEUX AU CONTEXTE CLIMATIQUE ET AU RELIEF.

LEUR TAILLE OU LEUR FORME SONT UN DES EXEMPLES DES POSSIBILITÉS POUVANT ÊTRE MISES EN ŒUVRE. ELLES SONT INDICATIVES AFIN D'ÉVALUER LES DENSITÉS SOUHAITÉES.



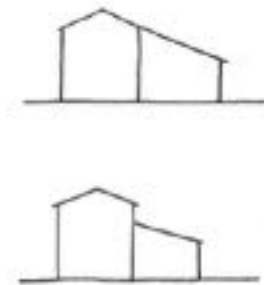
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Secteur nord-ouest : les maisons à patio



Terrain quasiment plat exposé Sud, principes d'implantations

terrain plat maison à terre



la maison est comme posée à plat,
en contact direct avec le terrain.
elle tourne le dos aux vents dominants.



Le modèle de maison préconisé : la maison à patio permettant de limiter les vis-à-vis



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

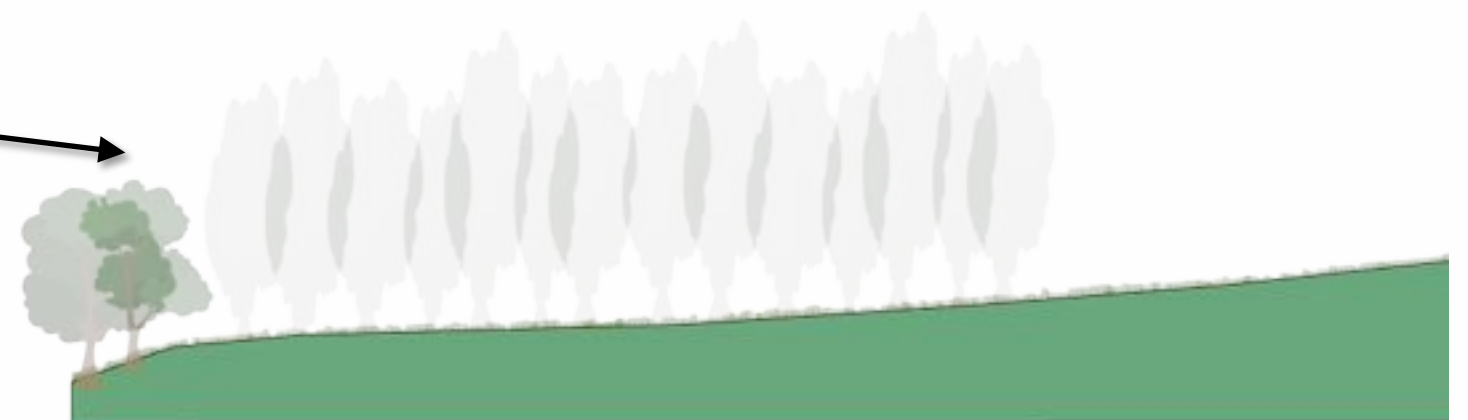
Secteur nord-ouest : 5 logements



Une option à 5 maisons :

- Des parcelles de 480 m² à 630 m²
- Une taille moyenne des parcelles de 530 m²
- Proposition d'accès privés (non incorporés au domaine public)
- Un étagement doux entre les parcelles nord et sud
- Un secteur encadré au nord et à l'ouest par des haies de cyprès

COUPE



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Secteur nord-ouest : 5 logements



2 places de stationnements par logement

Des maisons avec de belles surfaces possibles (exemple de surface de 140 m²)

Garage 1 place intégrée dans le volume bâti

Des accès privés intégrés aux parcelles (matériau naturel type stabilisé à privilégier)

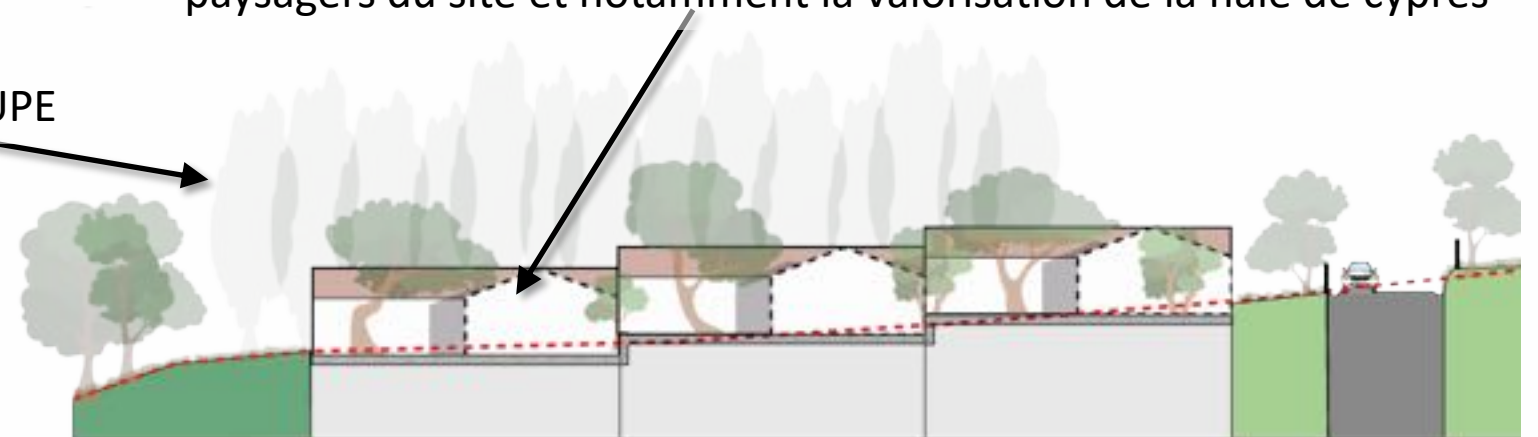
Des jardins d'un seul tenant et façades principales plein sud

Stationnement hors garage intégrés paysagèrement depuis la voie publique (aménagement d'espaces plantés sur voirie d'accès)

Des patios permettant de gérer l'intimité

Des maisons sur un seul niveau permettant de conserver les atouts paysagers du site et notamment la valorisation de la haie de cyprès

COUPE



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

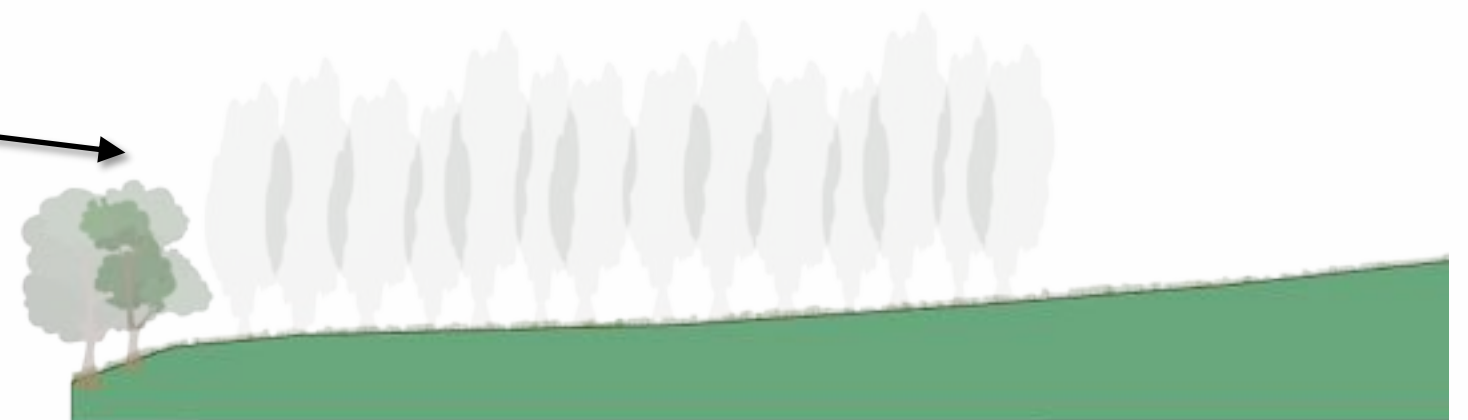
Secteur nord-ouest : 7 logements



Une option à 5 maisons :

- Des parcelles de 350 m² à 500 m²
- Une taille moyenne des parcelles de 380 m²
- Proposition d'accès privatifs (non incorporés au domaine public)
- Un étagement doux entre les parcelles nord et sud
- Un secteur encadré au nord et à l'ouest par des haies de cyprès

COUPE



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Secteur nord-ouest : 7 logements



Des maisons avec de belles surfaces possibles (exemple de surface de 120 à 130 m²)

Garage 1 place intégrée dans le volume bâti

Des accès privés intégrés aux parcelles (matériau naturel type stabilisé à privilégier)

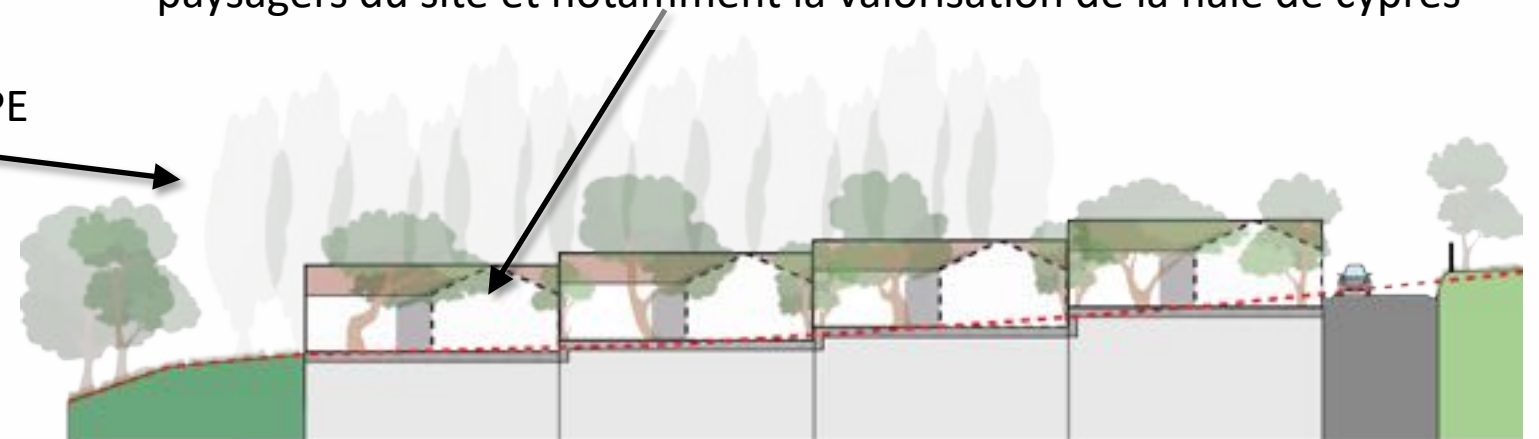
Des jardins d'un seul tenant et façades principales plein sud

Stationnement hors garage intégrés paysagèrement depuis la voie publique (aménagement d'espaces plantés sur voirie d'accès)

Des patios permettant de gérer l'intimité

Des maisons sur un seul niveau permettant de conserver les atouts paysagers du site et notamment la valorisation de la haie de cyprès

COUPE



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

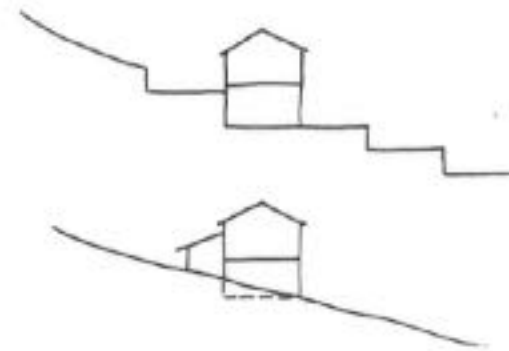
Secteur nord-est : Les maisons adossées



Terrain pentu exposé Sud-Ouest, principes d'implantations :

ADAPTATION AU TERRAIN

terrain pentu au sud maison adossée



la maison est perpendiculaire à la pente
elle s'appuie au terrain, sa façade nord est à
demi-enterrée
les rectangles participent à l'architecture de la
maison et l'apportent à son terrain



Le modèle de maison
préconisé : la maison
individuelle, la maison
accolée



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Secteur nord-est : 4 logements



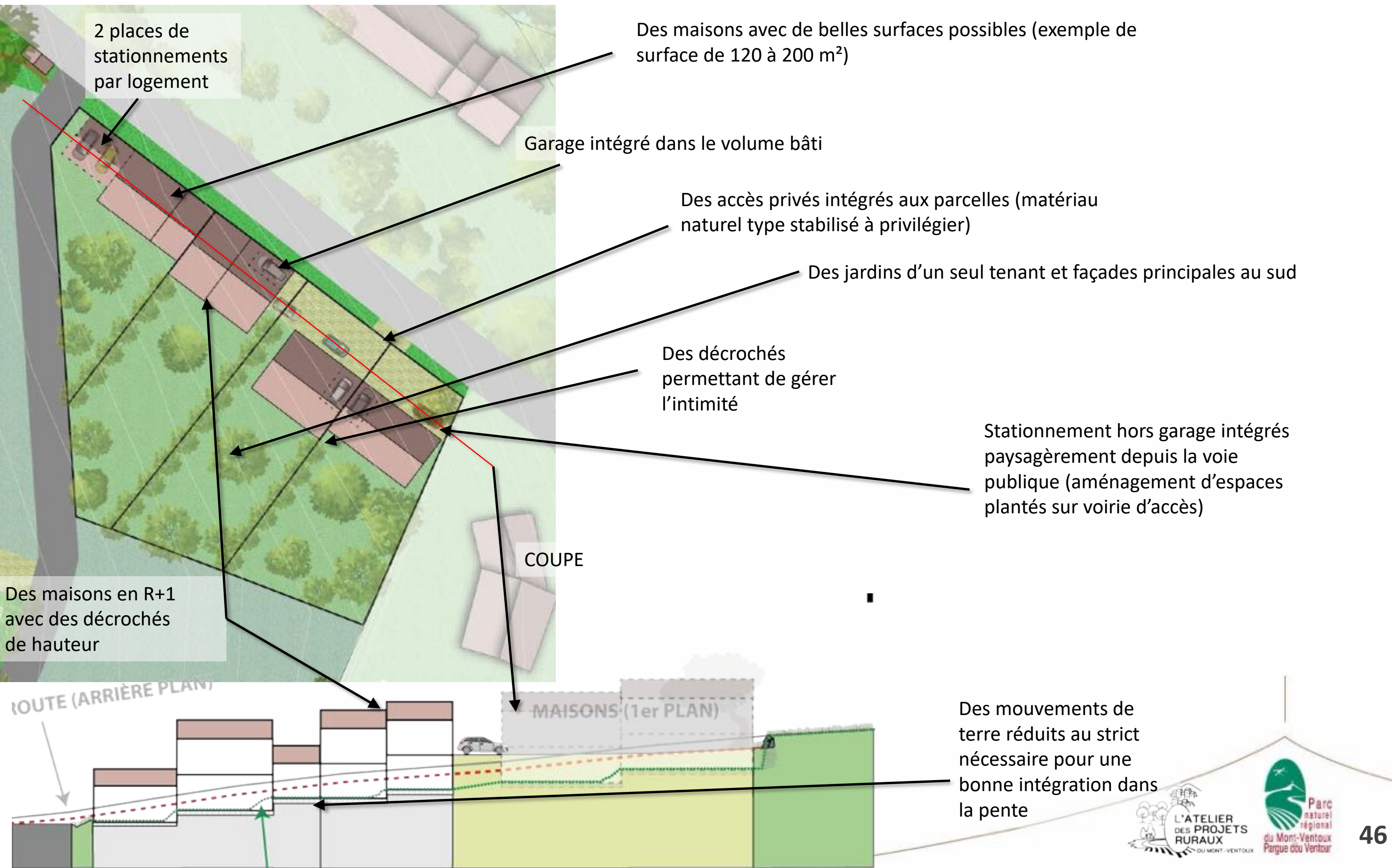
4 maisons :

- Des parcelles de 350 m² à 480 m²
- Une taille moyenne des parcelles de 430 m²
- Proposition d'accès privés (non incorporés au domaine public), excepté pour la parcelle ouest (accès depuis la voirie)
- Un fossé au nord à conserver



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Secteur nord-est : 4 logements



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Secteur centre-est : les maisons accrochées



Terrain en pente exposé Ouest, principes d'implantations
terrain pentu à l'est ou à l'ouest maison accrochée



(cas où le terrain est peu pentu)
la maison est parallèle à la pente
les volumes épousent la pente



Le modèle de maison
préconisé : individuelle,
accolée, superposée



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Secteur centre-est : 4 logements



COUPE

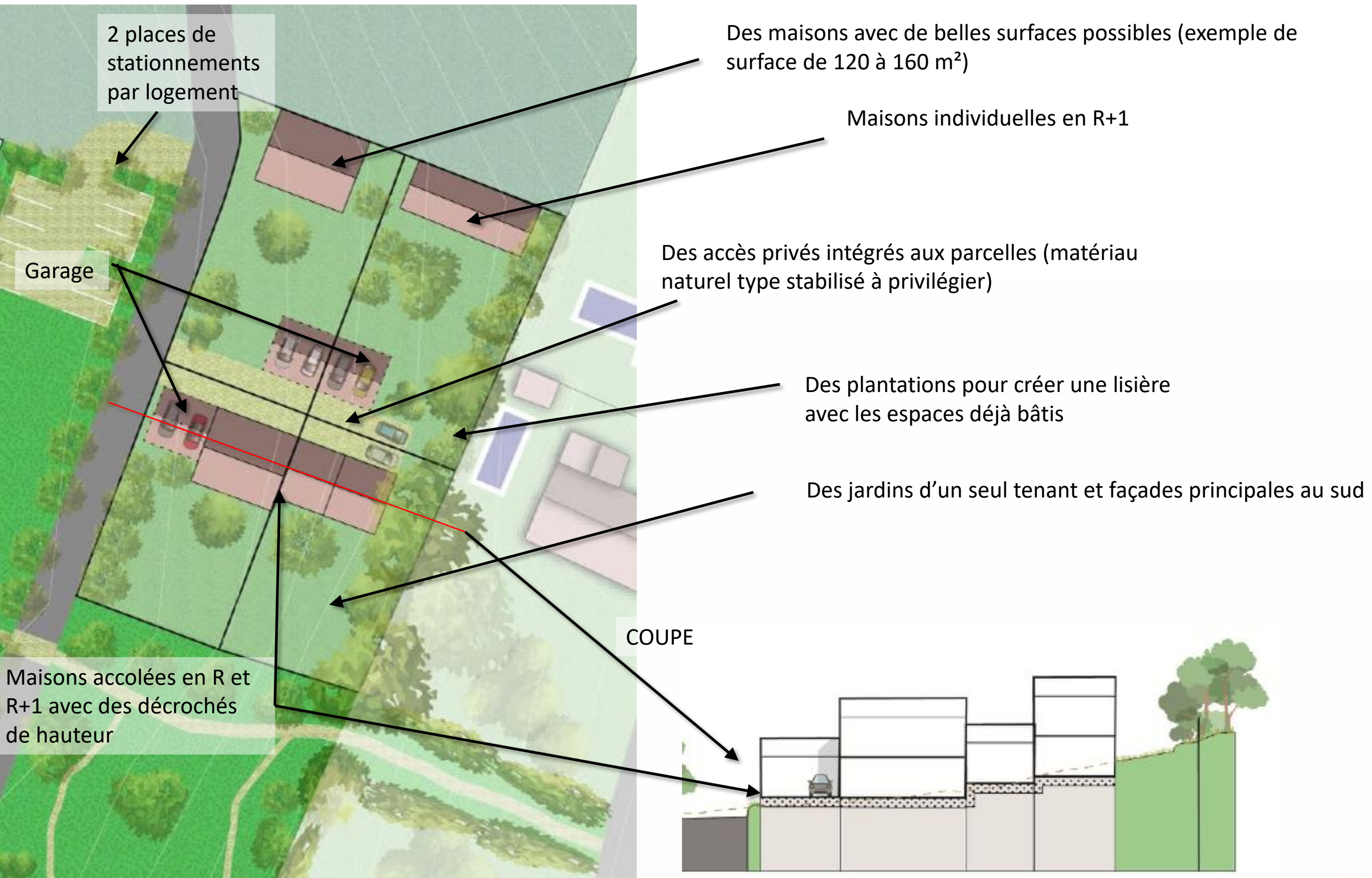


4 maisons :

- Des parcelles de 400 m² à 500 m²
- Une taille moyenne des parcelles de 450 m²
- Proposition d'accès privés (non incorporés au domaine public)
- Une exposition sud des logements à privilégier

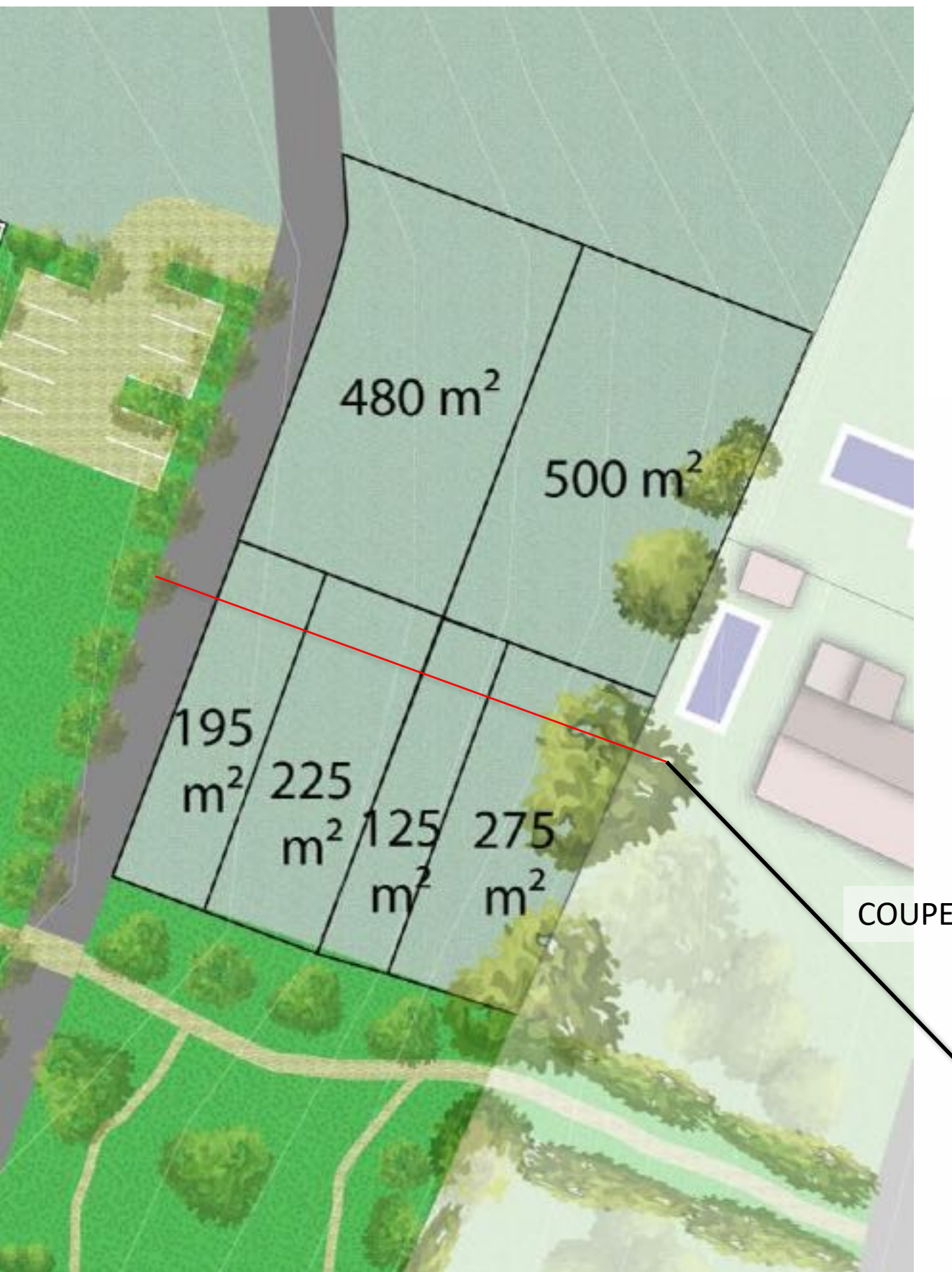
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Secteur centre-est : 4 logements



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Secteur centre-est : 6 logements



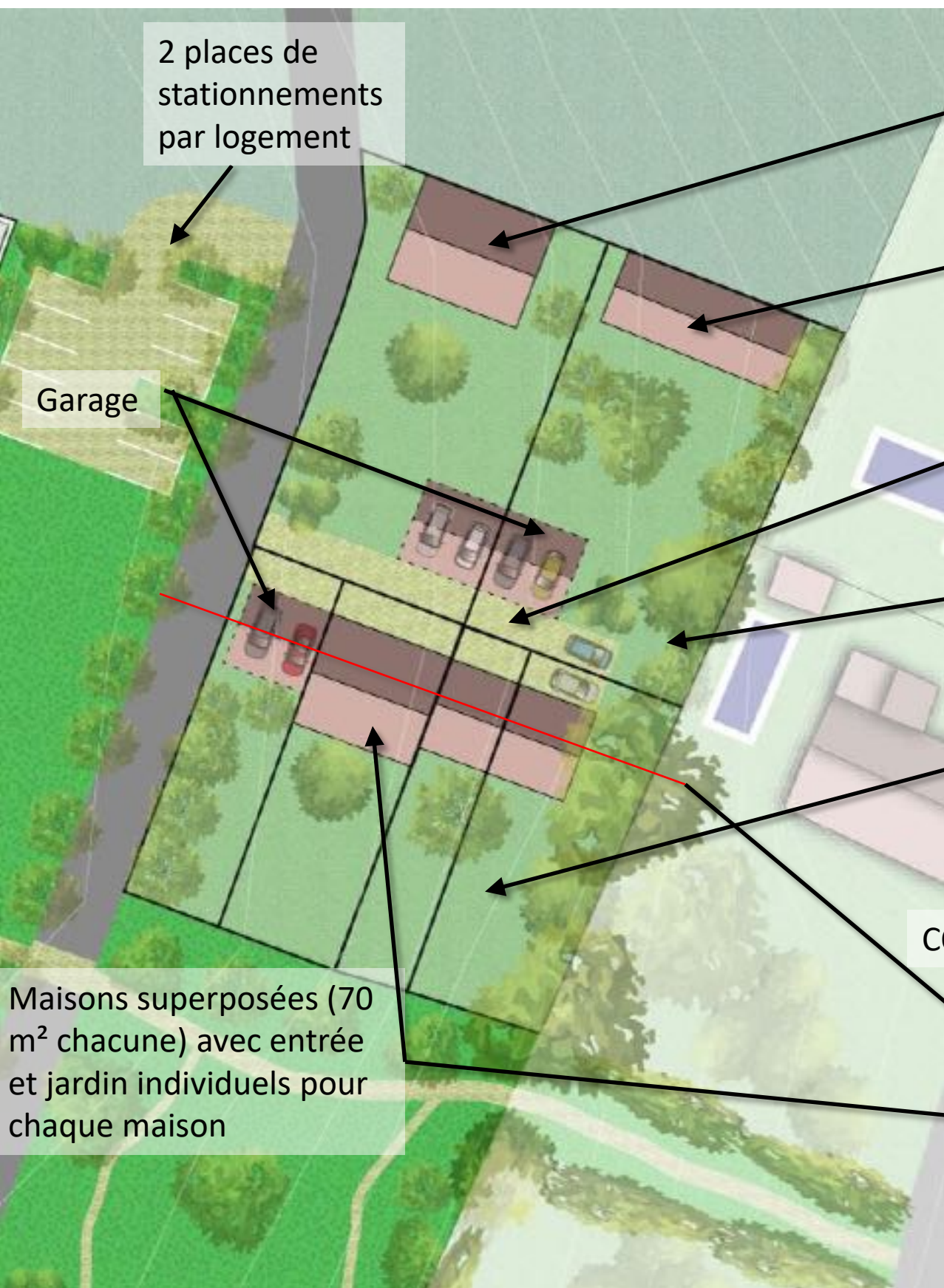
6 maisons :

- Des parcelles de 125 m² à 500 m²
- Une taille moyenne des parcelles de 300 m²
- Proposition d'accès privés (non incorporés au domaine public)
- Une exposition sud des logements à privilégier
- Des parcelles sud dédiées aux petits logements (proximité et contact direct avec le Parc).



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Secteur centre-est : 6 logements



2 places de stationnements par logement

Garage

Des maisons de surfaces diverses (exemple de surface de 45 à 160 m²)

Maisons individuelles en R+1

Des accès privés intégrés aux parcelles (matériau naturel type stabilisé à privilégier)

Des plantations pour créer une lisière avec les espaces déjà bâtis

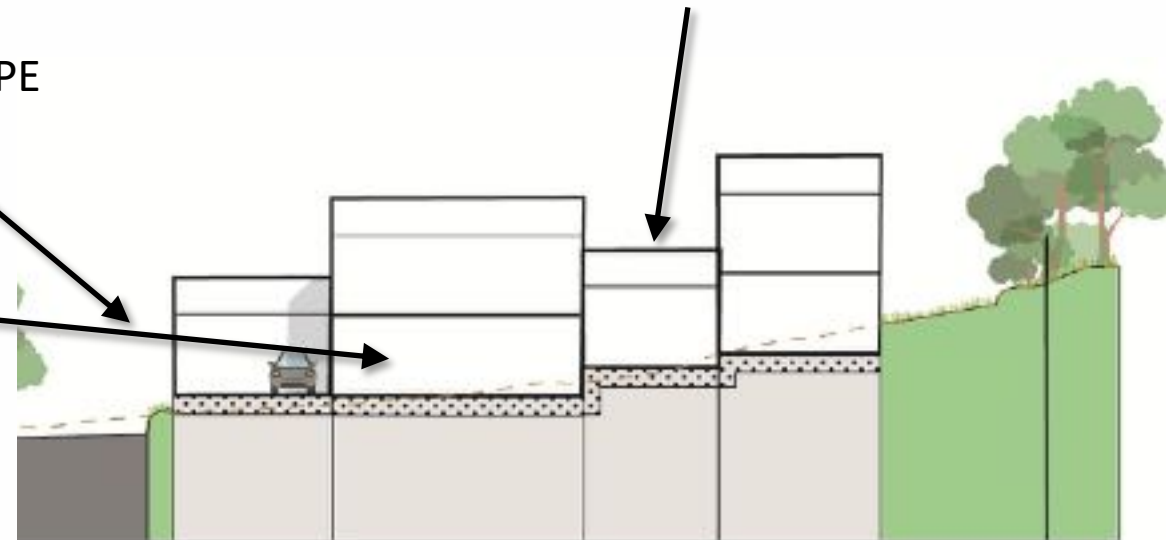
Des jardins d'un seul tenant et façades principales au sud

COUPE

Maisons superposées (70 m² chacune) avec entrée et jardin individuels pour chaque maison

Ces petits logements ont chacun une place de stationnement, mais sont à proximité directe du parking complémentaire

Petite maison de plein pied de 45 m²



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Scénario 1 : 13 logements



ATTENTION, SCÉNARIO NON
COMPATIBLE AVEC LES OBJECTIFS DU
SCOT

Une densité de 14 logements à l'hectare avec
(chiffre exact de 14,3 logements par hectare) :

- 5 logements sur le secteur Nord-Ouest
- 4 logements sur le secteur Nord-Est
- 4 logements sur le secteur Centre-Est

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Scénario 2 : 15 logements



SCÉNARIO À DISCUTER AVEC LES
OBJECTIFS DU SCOT

Une densité de 16 logements à l'hectare avec
(chiffre exact de 16,5 logements par hectare) :

- 5 logements sur le secteur Nord-Ouest
- 4 logements sur le secteur Nord-Est
- 6 logements sur le secteur Centre-Est

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Scénario 3 : 15 logements



SCÉNARIO À DISCUTER AVEC LES
OBJECTIFS DU SCOT

Une densité de 16 logements à l'hectare avec
(chiffre exact de 16,5 logements par hectare) :

- 7 logements sur le secteur Nord-Ouest
- 4 logements sur le secteur Nord-Est
- 4 logements sur le secteur Centre-Est

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Scénario 4 : 17 logements



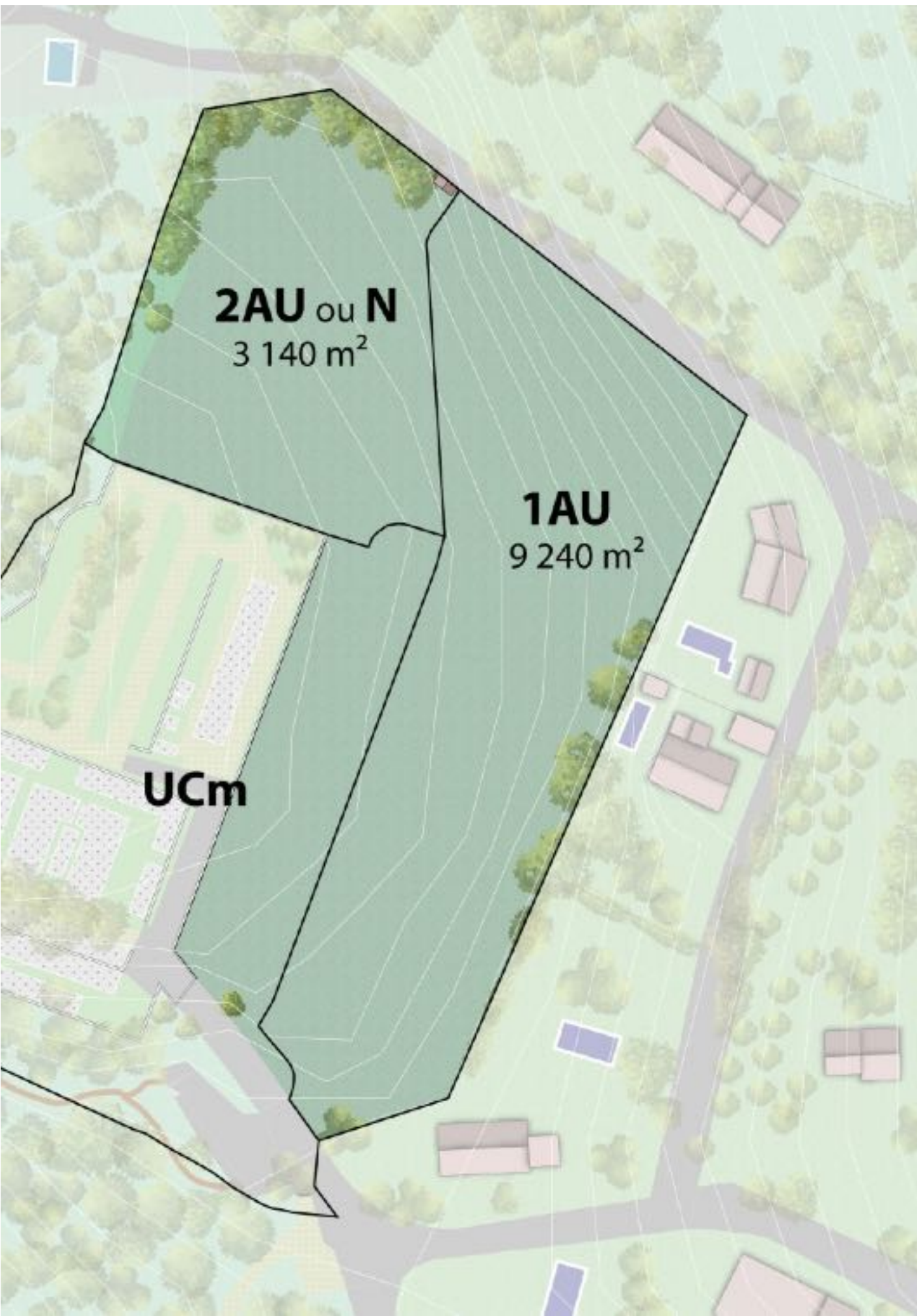
SCÉNARIO COMPATIBLE AVEC LES
OBJECTIFS DU SCOT

Une densité de 19 logements à l'hectare avec
(chiffre exact de 18,7 logements par hectare) :

- 7 logements sur le secteur Nord-Ouest
- 4 logements sur le secteur Nord-Est
- 6 logements sur le secteur Centre-Est

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Scénario 5 : Le phasage / Incidence sur le PLU



Ce scénario permet de phaser le projet.

Il est étudié ici, mais n'est pas souhaitable pour 2 raisons :

- Chaque secteur doit être compatible avec les objectifs du SCOT et non plus le secteur dans son ensemble.
- L'aménagement en 2 phases est aussi une entrée des recettes différées dans le temps avec une nécessité de réaliser les aménagements dans la première phase (voirie, parking, espace vert...)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Scénario 5 : Le phasage

Phase 1 : 5 960 m²



8 logements : une densité de 13 logements par hectare



10 logements : une densité de 17 logements par hectare



3 540 m² de parcelles
viabilisées

850 000 € de recettes
potentielles

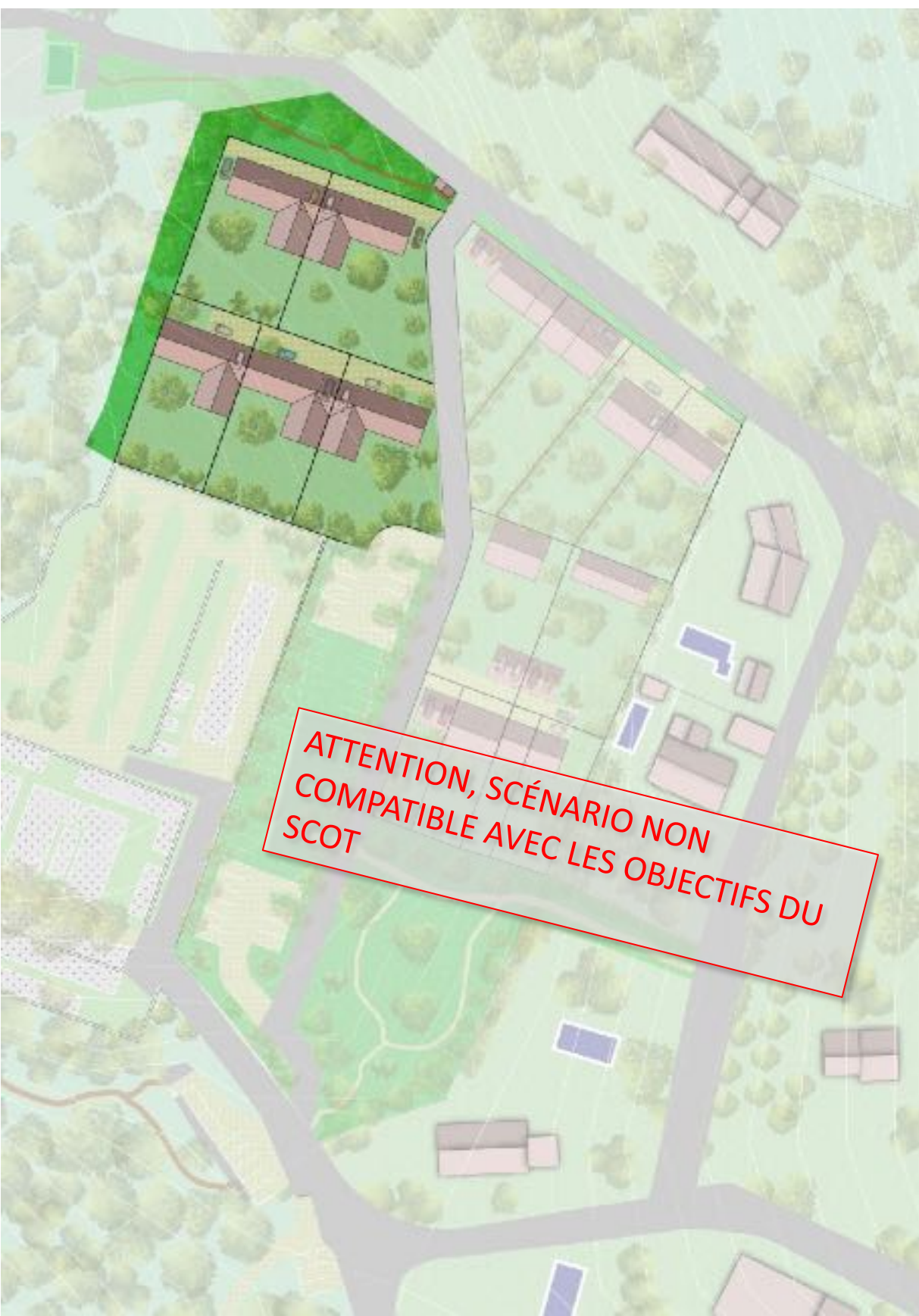
PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Scénario 5 : Le phasage

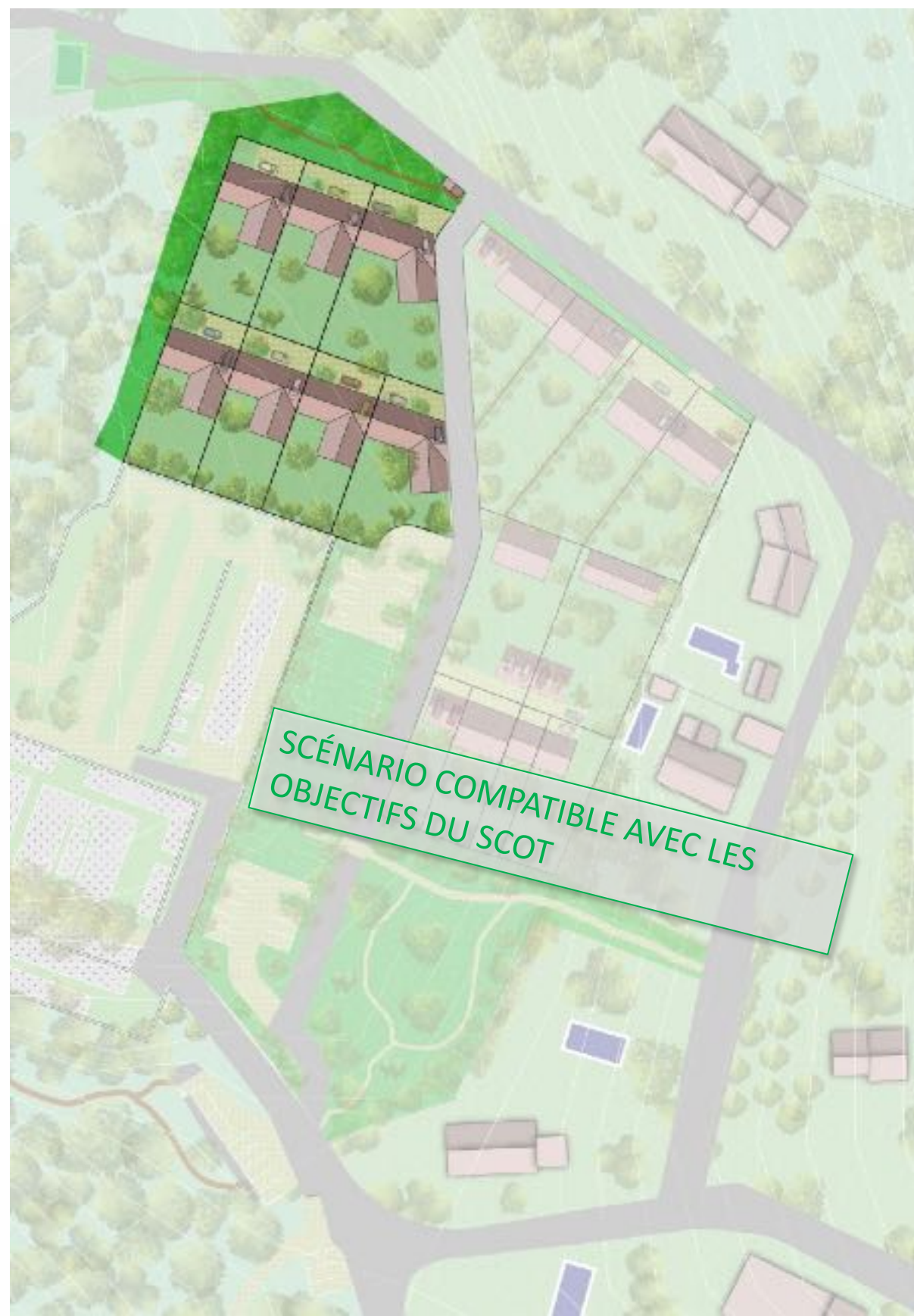
Phase 2 : 3 140 m²



5 logements : une densité de 15 logements par hectare



7 logements : une densité de 22 logements par hectare



2 640 m² de parcelles
viabilisées

630 000 € de recettes
potentielles

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le bâti : l'implantation sur la parcelle



L'implantation du bâti sur la parcelle suit une double logique :

- En limite nord de parcelle (ou de voie d'accès) afin de proposer des maisons exposées au sud et des jardins d'un seul tenant.
- En limite de parcelle (est et ouest), lorsque les maisons sont accolées afin de pouvoir gagner en densité et en intimité (maison à patio, décroché entre maisons accolées°

Ce type d'implantation de maisons sur la parcelle suit une logique à la fois de proposer un tissu adapté au bioclimatisme local tout en répondant aux continuités bâties du centre village à proximité. Ce tissu de type « faubourg » permet d'offrir la qualité visuelle d'une certaine densité, répondant ainsi au village ancien, et de ménager l'intimité entre habitations manquant souvent dans des lotissements classiques. Il permet également d'offrir des vues à chaque logement sur le grand paysage.

Afin de s'inscrire pleinement dans la silhouette villageoise, le faîtage suivra au maximum les Courbes de niveaux (espace plat et exposé Sud) ou sera perpendiculaire (exposition Est)

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le bâti : volume et exposition



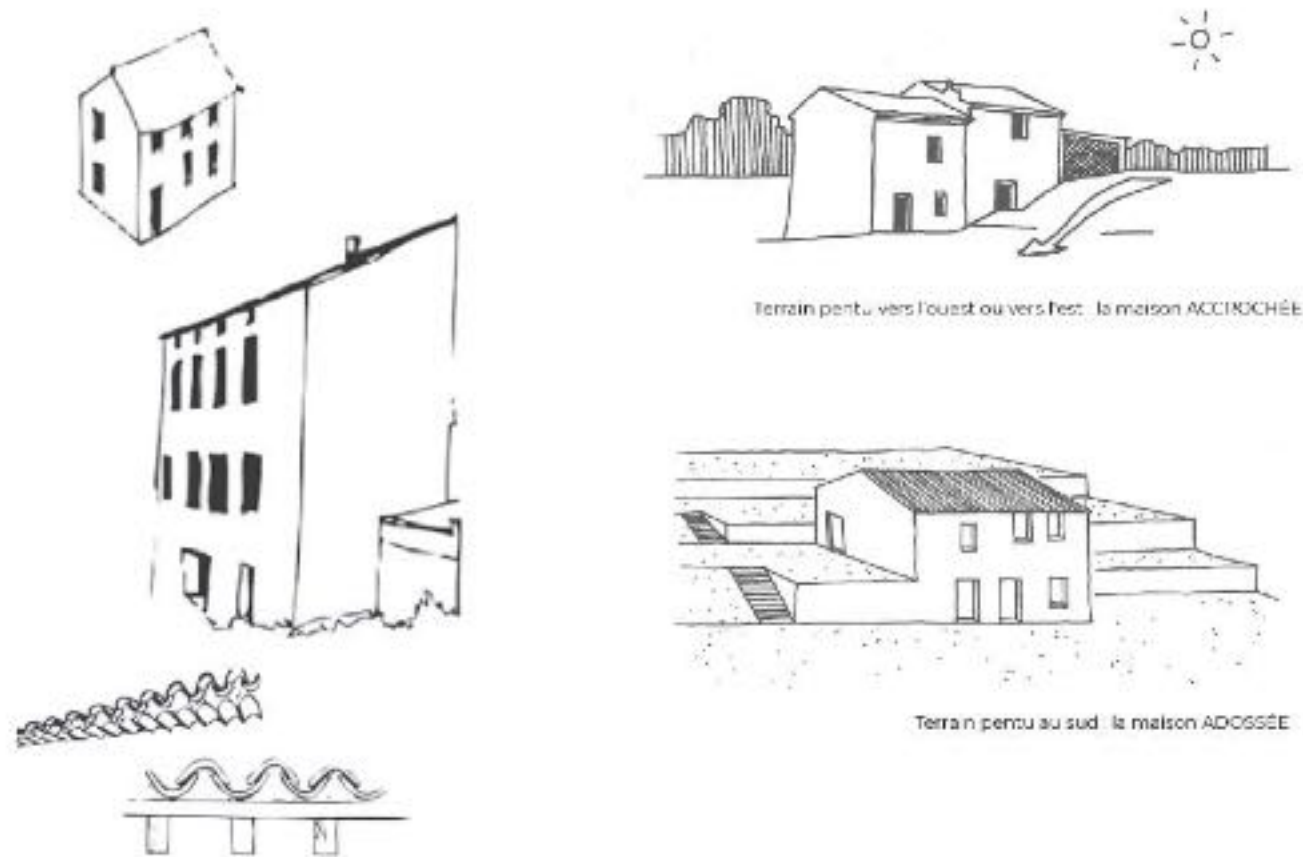
Sur le secteur Nord-Ouest, le bâti sera sur un seul niveau afin d'une part de conserver la perception sur la haie de cyprès qui domine le paysage, mais également pour que chaque maison sur ce secteur ait une vue sur le grand paysage.

Sur les secteurs Est, les bâtiments seront par défaut en R+1. Afin de casser une uniformité des volumes et s'adapter à la pente, des maisons ou groupes de maisons ne présenteront pas un seul volume bâti, mais plusieurs volumes qui s'adaptent au relief en place. Des décroché de hauteur (de R à R+1) et des décrochés d'implantations, l'alternance de maison individuelles, accolées ou superposées permet de casser un effet monobloc qui serait préjudiciable à l'aspect de ce quartier.

Afin de garantir une exposition maximale des habitations, et notamment par rapport au sud, les volumes bâtis s'accorderont pour limiter au maximum les effets de masque entre eux. Les façades exposées sud auront le plus d'ouvertures. Les façades ouest et est bénéficieront de moins d'ouverture et les vis-à-vis par rapport aux constructions existantes seront à gérer. Afin de respecter les vis-à-vis et de limiter les apports de froid, les façades nord n'auront que très peu d'ouvertures.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Le bâti : caractéristiques du bâti



Quelques caractéristiques du bâti à respecter :

- La façade sud sera celle qui dispose du plus grand nombre d'ouvertures. Le rythme des ouvertures sera régulier et les parties pleines domineront dans les compositions. Les ouvertures sont de proportions rectangulaires plus hautes que larges.
- Les toitures à 2 pans seront privilégiées ainsi que les volumes présentant des caractéristiques morphologiques sobres (à l'image du centre ancien).
- Les couvertures sont en tuile canal à débords en génoises. Le faitage parallèle ou perpendiculaire au relief seront privilégiés. Les couleurs et matériaux employés en façade s'inspireront des habitations du centre ancien.
- Les menuiseries traditionnelles en bois (portes, fenêtres, garages) et les couleurs claires des fenêtres seront à privilégier.
- Les entrées piétonnes se feront depuis les chemins d'accès.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La gestion des accès et du stationnement



- Conformément au PLU, chaque logement disposera de 2 places de stationnement (excepté les petits logements dans le scénario du secteur Centre-Est à 6 logements). La proximité immédiate du parking complémentaire va palier à ce manque. Les garages seront intégrés au volume bâti lorsque les accès le permettent, c'est-à-dire dans la plupart des cas.
- Une seule ouverture de garage sera autorisée par logement. La largeur devra être raisonnable par rapport au linéaire de la maison sur rue et les menuiseries bois seront privilégiées.
- Les accès se feront soit depuis la voie principal, soit depuis le chemin communal au nord de l'opération. Leur largeur ne devra pas excéder 5m et le revêtement se différencie de la voirie principale (stabilisé pour les secteurs plats, béton désactivé pour les pentes les plus importantes).
- Sur ces accès, des espaces de pleine terre plantés permettront de masquer les linéaires de façade trop important, de mieux intégrer les voitures et formaliser les places de stationnement privatives extérieures et de créer de l'ombre.
- Le stationnement complémentaire de 10 places, au cœur du quartier permet de répondre à l'ensemble des besoins de stationnement.

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les jardins et aménagements extérieurs



Quelques caractéristiques à respecter :

- **Le parking.** Au-delà de l'espace enherbé, l'ensemble du parking sera accompagné de plantations procurant ombre et permettant de créer une interface boisée / stationnée entre le cimetière et le futur quartier. Sur le parking cimetière et le parking complémentaire, certaines places seront remplacées par des espaces en pleine terre permettant notamment de minimiser l'effet parking par des plantations adaptées.
- **Les espaces verts.** Les espaces verts seront plantés etensemencés et les choix des végétaux et de gestion seront plus proche d'un parc de nature qu'un espace vert. Les collines et espaces naturels alentours inspireront la palette végétale à utiliser.
- **Les jardins.** Les jardins seront largement plantés. De grands arbres caduques permettront un ombrage des façades sud et des haies et arbustes permettront de gérer les limites notamment entre parcelles (clôtures transparentes et végétalisées).
- L'image d'un quartier vert largement planté doit être maintenu et valorisé

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Les jardins et aménagements extérieurs



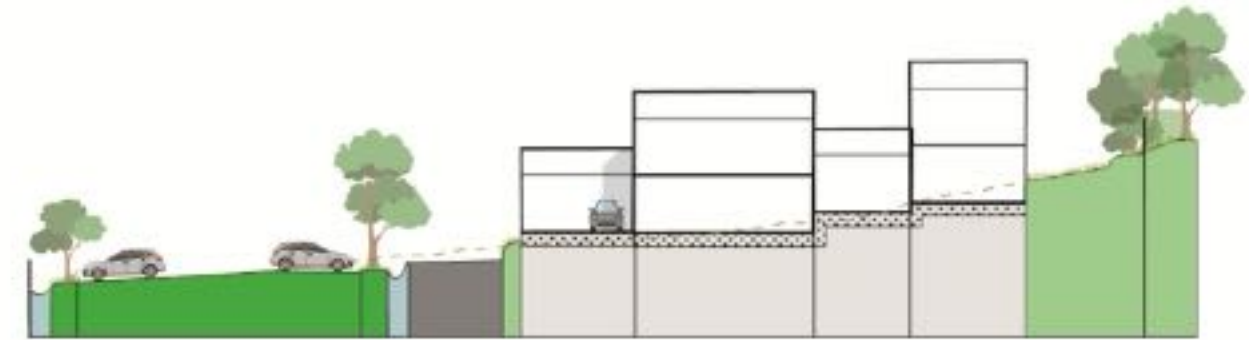
Quelques caractéristiques à respecter :

- **Les mouvements de terre.** Les affouillements et exhaussements nécessaires seront traités de manière douce. Tout enrochement sera prohibé (excepté des murets de pierre sèche) et les dénivelés nécessaires seront traités en talus végétalisés et ne dépasseront pas 1m50 (voir ci-dessous).
- **Les murets** nécessaires sur rue seront enduits ou en pierre apparente (parement) à l'image des murs de soutènements que l'on retrouve dans la commune (ci-dessous).
- **Les clôtures** seront transparentes et de couleur sombre (vert foncé ou gris foncé). Les couleurs claires sont à éviter. Lorsque les talus sont suffisamment haut, les clôtures sont facultatives. Elles prendront place sur murets ou non selon les cas.



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Coupes et élévations



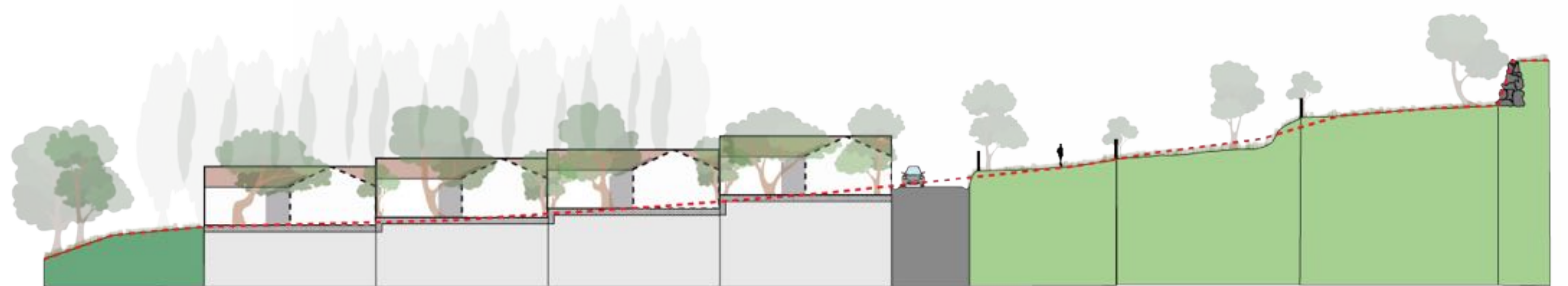
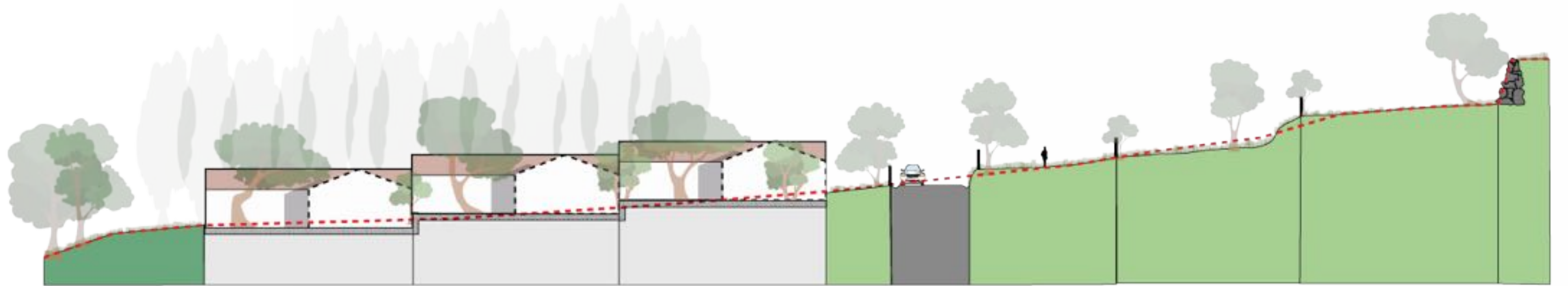
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Coupes et élévations



C

D



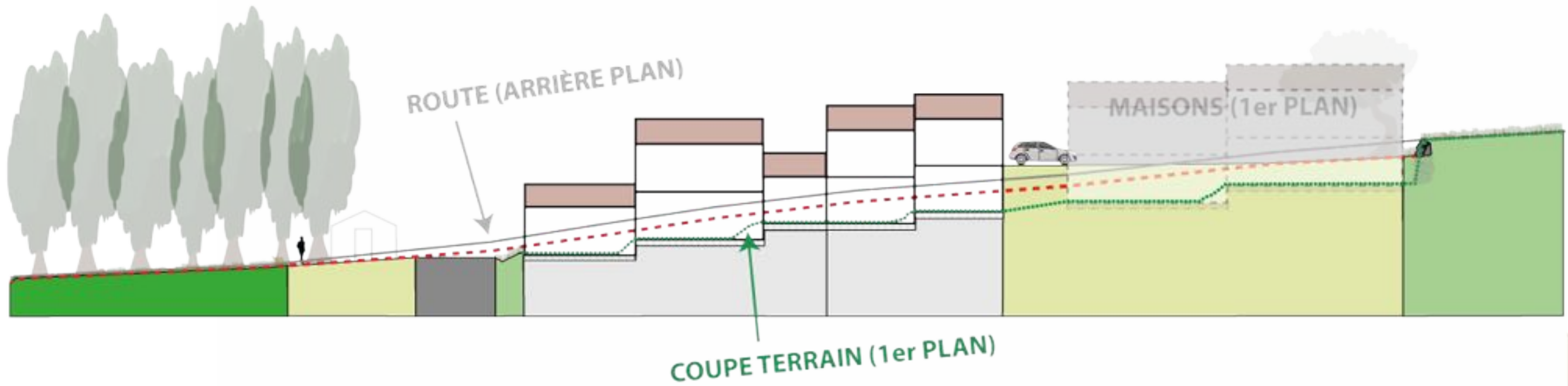
PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Coupes et élévations



E

F



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Coupes et élévations



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Synthèse projet



PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Synthèse projet





