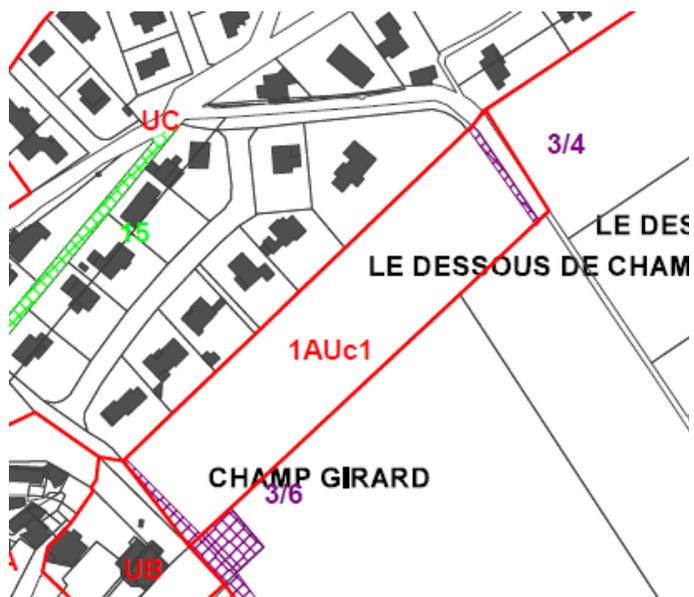


Extrait du zonage POS au 01/07/2002



Extrait du zonage PLU



Extrait de la photo aérienne



Extrait des justifications des choix de zonage :

Création d'une nouvelle extension urbaine en continuité Est du village, la zone 1AUc1, dont les caractéristiques urbaines et architecturales s'inscriront dans la lignée de la zone UC voisine.

La taille de cette zone a été définie en lien avec l'estimation des besoins en foncier pour accueillir la nouvelle population visée et les limites de la zone s'appuient sur le découpage parcellaire afin de faciliter la gestion du foncier.

Le choix de créer de nouvelles zones d'extension urbaine à l'Est permet de rééquilibrer le barycentre du village et ainsi de proposer de nouveaux logements à proximité immédiate des services et équipements. Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conforme au principe de continuité urbaine défini par la Loi Montagne ; en effet la zone est bordée par une urbanisation déjà existante. Le schéma ci-contre matérialise en orange les continuités urbaines des zones à urbaniser avec les zones déjà urbanisées.

Forme urbaine attendue :

Une typologie de maisons individuelles sera développée, avec une recherche de mitoyenneté des constructions deux à deux. La densité sera de minimum 15 logt/ha.



Impacts de l'urbanisation projetée :

- Sur l'environnement :

On ne recense aucun élément de patrimoine architectural et urbain sur ce secteur et son urbanisation s'inscrit dans la continuité immédiate du village. Etant donné son positionnement en frange Est du village, l'urbanisation pourrait avoir un impact sur la perception du paysage local en arrivant par la RN85/RD4085 au Sud du territoire communal. Afin de limiter cet impact, l'orientation d'aménagement et de programmation prévoit la mise en place un front végétal dense à l'Est du site, à l'interface avec la zone agricole.

La préservation des continuités écologiques n'est pas remise en cause par l'urbanisation de ce secteur car il s'inscrit en continuité immédiate du village sur une surface limitée. La qualité des eaux n'est pas remise en cause par l'urbanisation de ce secteur : aucun cours d'eau n'est situé à proximité, l'urbanisation du site est soumise à la réalisation d'une opération d'ensemble qui veillera aux modalités d'évacuation des eaux de ruissellement et les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement collectif.

- Sur l'agriculture :

Le secteur est aujourd'hui cultivé ; il correspond cependant à une bande étroite de terrain en lisière du village. L'urbanisation de ce site, de taille restreinte, ne remet pas en cause les grandes entités agricoles du territoire.

- Pour les communes voisines :

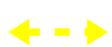
L'urbanisation de ce secteur à vocation d'habitat n'aura pas d'impacts visuels (intégration dans l'enveloppe urbaine du village) ni fonctionnels sur les communes voisines.

- Prise en compte des risques :

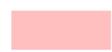
L'aléa retrait-gonflement des argiles est faible. Les risques inondation et feu de forêt sont absents.

Extrait de l'OAP :

Principes de composition viaire

-  Création d'une voie nouvelle doublée d'une « bande douce »
-  Principe de connexions viaires à créer
-  Voies existantes à élargir
-  Liaisons douces à aménager
-  Aire de stationnement à créer à proximité immédiate du cœur de village

Principes de composition urbaine

-  Secteurs où la réalisation d'une opération d'ensemble est exigée
-  Aménagement d'un espace de vie collective de type square, placette

Principes de composition paysagère

-  Préservation / mise en place de fronts végétaux



Extrait du zonage POS au 01/07/2002



Extrait du zonage PLU



Extrait de la photo aérienne



Extrait des justifications des choix de zonage :

Création d'une nouvelle extension urbaine en continuité Est du village, la zone 1AUc, dont les caractéristiques urbaines et architecturales s'inscriront dans la lignée de la zone UC voisine. La taille de cette zone a été définie en lien avec l'estimation des besoins en foncier pour accueillir la nouvelle population visée et les limites de la zone s'appuient sur le découpage parcellaire afin de faciliter la gestion du foncier. Le choix de créer de nouvelles zones d'extension urbaine à l'Est permet de rééquilibrer le barycentre du village et ainsi de proposer de nouveaux logements à proximité immédiate des services et équipements. Par ailleurs, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conforme au principe de continuité urbaine défini par la Loi Montagne ; en effet la zone est bordée par une urbanisation déjà existante. Le schéma ci-contre matérialise en orange les continuités urbaines des zones à urbaniser avec les zones déjà urbanisées.

Forme urbaine attendue :

Formes urbaines de type habitat individuel développant une densité de 13 à 15 logts/ha.



Impacts de l'urbanisation projetée :

- Sur l'environnement :

On ne recense aucun élément de patrimoine architectural et urbain sur ce secteur et son urbanisation s'inscrit dans la continuité immédiate du village.

Etant donné sa taille restreinte et la proximité de constructions existantes, l'urbanisation de ce secteur n'aura pas d'impact paysager négatif.

La préservation des continuités écologiques n'est pas remise en cause par l'urbanisation de ce secteur car il s'inscrit en continuité immédiate du village sur une surface restreinte.

La qualité des eaux n'est pas remise en cause par l'urbanisation de ce secteur : aucun cours d'eau n'est situé à proximité et les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement.

- Sur l'agriculture :

Le secteur correspond aujourd'hui à l'extrémité Sud d'une parcelle agricole. Le projet de PLU prévoit la réalisation d'une voie afin de délester la rue de la mairie. La création de cette voie nouvelle va enclaver cette parcelle tout en la rendant peu praticable par le monde agricole. L'urbanisation de ce site ne remet donc pas en cause les grandes entités agricoles du territoire.

- Pour les communes voisines :

L'urbanisation de ce secteur à vocation d'habitat n'aura pas d'impacts visuels ni fonctionnels sur les communes voisines.

- Prise en compte des risques :

L'aléa retrait-gonflement des argiles est faible. Les risques inondation et feu de forêt sont absents.

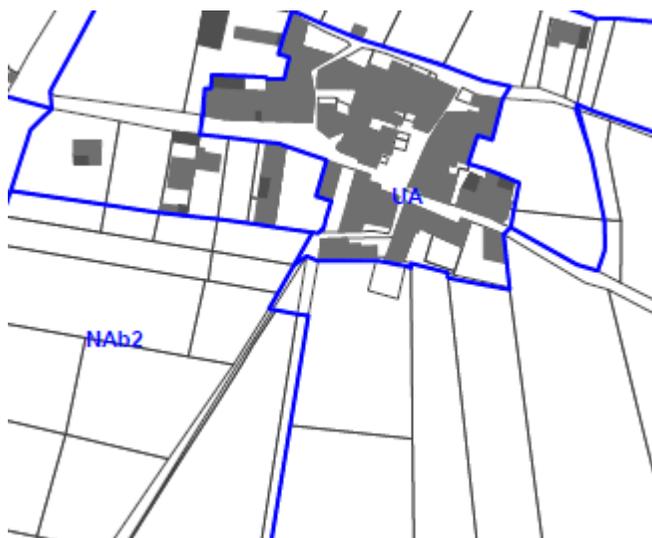
Extrait de l'OAP :

Principes de composition viaire

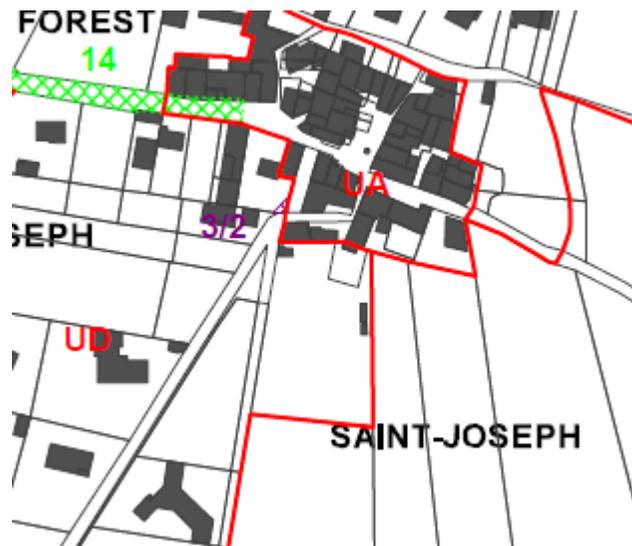
-  Mise en sens unique de la rue de la mairie avec création d'une « bande douce »
-  Création d'une voie nouvelle doublée d'une « bande douce »
-  Accès des constructions à obligatoirement connecter à la voie nouvelle



Extrait du zonage POS au 01/07/2002



Extrait du zonage PLU



Extrait de la photo aérienne



Extrait des justifications des choix de zonage :

Maintien des contours des zones UA, et NAb2 du POS, aujourd'hui en grande partie bâties et intégralement desservies par les réseaux, devenant respectivement zones UA et UD au PLU. Une extension mesurée de 2500m² est réalisée en continuité Sud du cœur ancien du hameau et intégrée à la zone UD.

Forme urbaine attendue :

Formes urbaines de type habitat pavillonnaire avec une densité d'environ 12 logts/ha.

Impacts de l'urbanisation projetée :

- Sur l'environnement :

On ne recense aucun élément de patrimoine architectural et urbain sur ce secteur et son urbanisation s'inscrira dans la continuité immédiate du hameau.

Etant donné le positionnement du secteur, son urbanisation ne générera pas d'impact paysager négatif.

La préservation des continuités écologiques n'est pas remise en cause par l'urbanisation de ce secteur car il s'inscrit en continuité immédiate du hameau et sur une surface restreinte.

La qualité des eaux n'est pas remise en cause par l'urbanisation de ce secteur : aucun cours d'eau n'est situé à proximité immédiate et les constructions seront raccordées au réseau d'assainissement.

- Sur l'agriculture :

Le secteur correspond aujourd'hui à des jardins privés ; il n'a pas de vocation agricole. Son urbanisation ne remet donc pas en cause les grandes entités agricoles du territoire.

- Pour les communes voisines :

L'urbanisation de ce secteur à vocation d'habitat n'aura pas d'impacts visuels ni fonctionnels sur les communes voisines.

- Prise en compte des risques :

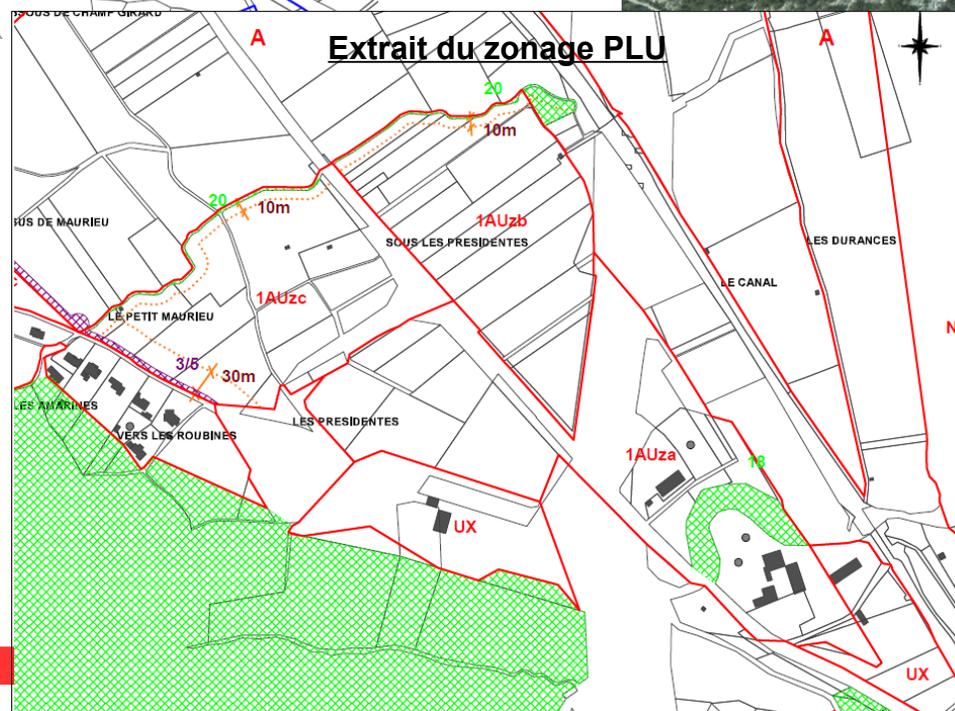
L'aléa retrait-gonflement des argiles est faible. Les risques inondation et feu de forêt sont absents.



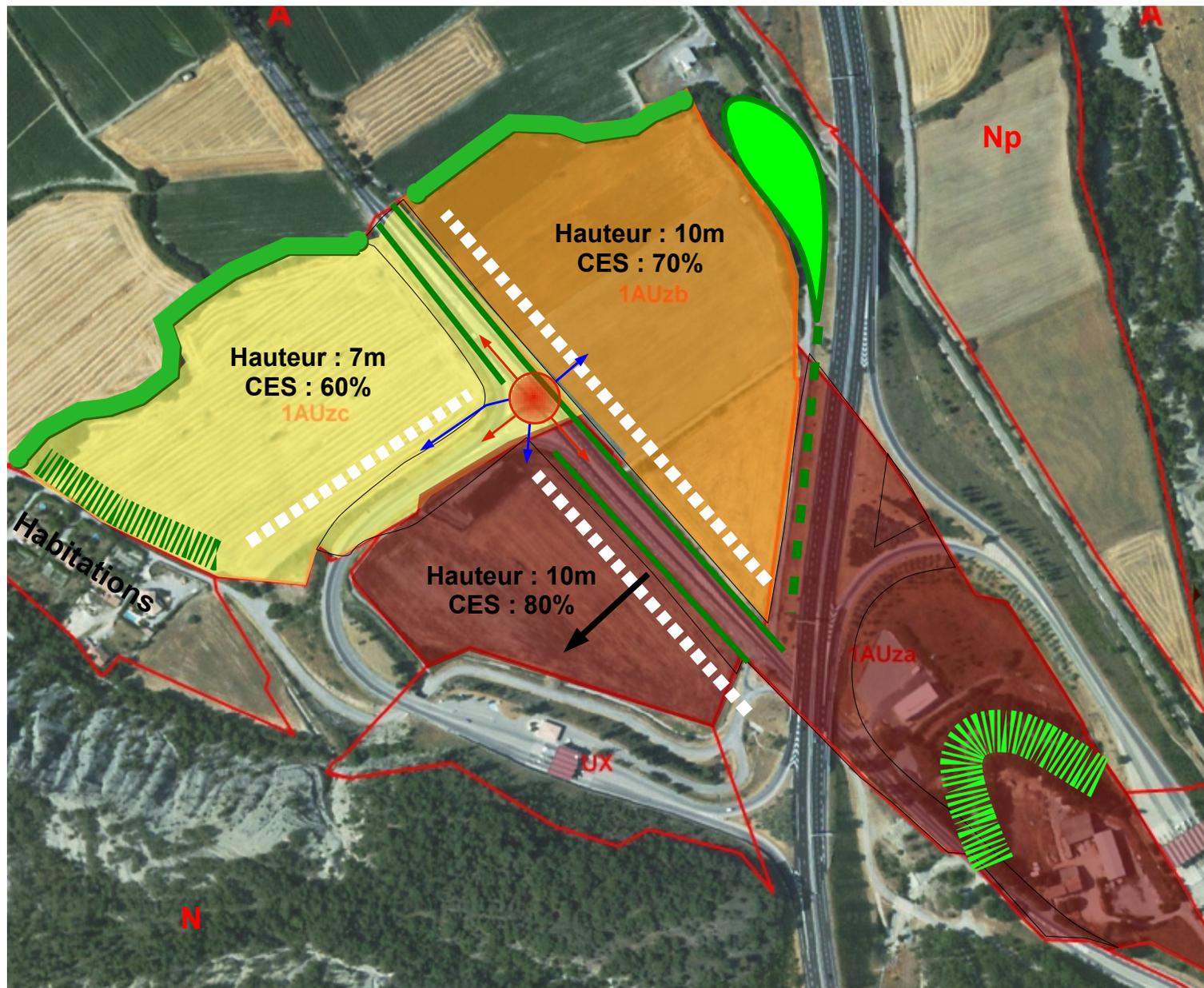
**Extrait du zonage POS au
01/07/2002**



Extrait de la photo aérienne



Extrait de l'orientation d'aménagement et de programmation



- Zone 1AUza
- Zone 1AUzb
- Zone 1AUzc
- Reculs associés à l'A51, ses bretelles d'accès et à la RN85/ RD4085 (après dérogation à la Loi Barnier)
- Principe de desserte du site
- Principe d'alignement des constructions
- Plantation d'arbres d'alignement le long de la RN85/RD4085
- Marge de recul de 10m le long du ravin de la Redonette
- Marge de recul végétalisée de 30m en vis-à-vis des habitations
- Maintien de la ripisylve du ravin de Maurieu
- Mise en place d'une strate arbustive
- Principe de hauteur progressive pour suivre le relief de la zone naturelle au Sud

Extrait des justifications des choix de zonage :

Définition d'une zone 1AUz (zone d'activités) au niveau de l'échangeur autoroutier d'Aubignosc incluant les bâtiments d'activités existants, anciennement classés en zone UE au POS. La réalisation de cette zone d'activités prend place dans un contexte de dynamisation du tissu économique local en complémentarité avec l'offre commerciale développée sur Peipin. La zone 1AUz est découpée en 3 sous-secteurs (1AUza, 1AUzb et 1AUzc) afin de proposer des principes d'aménagement adaptés à l'environnement de la zone (proximité des habitations, enclavement au sein des bretelles d'accès à l'autoroute...). Des marges de reculs ont également été définies aux abords de la zone (10m de reculs par rapport à la ripisylve pour assurer son développement et 30m en vis-à-vis des habitations afin de garantir leur tranquillité et ne pas obstruer leur vue sur le grand paysage). La pièce 1.3 du PLU démontre l'intérêt d'ouvrir cette zone à l'urbanisation étant donné les besoins de création de nouveaux emplois et l'emplacement privilégié de cette zone (sur un double échangeur autoroutier, sur des terrains où une amorce de zone d'activités existe déjà – zone UE du POS). Par ailleurs, le type d'activités qui y seront autorisées s'inscrit en complémentarité (et non en concurrence) avec la zone d'activité la plus proche (ZA de Peipin). Cette zone s'inscrit en continuité de la pointe Est du village (zone UC) et des constructions à vocation économiques implantées dans la boucle de l'échangeur autoroutier.

Forme urbaine attendue :

Hauteurs du bâti : Conserver depuis chaque axe de communication des hauteurs de bâti qui dégagent la vue sur les massifs et proposer des hauteurs dégressives à l'approche du village. La hauteur mesurée à l'égout du toit serait ainsi limitée à 10m dans les sous-secteurs 1AUza et 1AUzb et à 7m dans le sous-secteur 1AUzc, avec l'obligation de mettre en place des hauteurs dégressives à l'approche de la RN85/RD4085 dans la partie Ouest du sous-secteur 1AUza.

Alignements : Pour soutenir cet axe structurant, un alignement des façades des bâtiments à la RN85/RD4085 sera réalisé sur deux des trois espaces à urbaniser. Le troisième espace, vu sa morphologie tournée vers le Sud-Est verra son bâti trouver un alignement orienté vers la bretelle d'autoroute. Les stationnements devront prendre place à l'arrière de ces bâtiments-vitrines.

Densités : Les densités mises en œuvre vont moduler l'exploitation des espaces. Les emprises au sol seront ainsi adaptées aux caractéristiques physiques et paysagères du site. L'emprise au sol constructible maximale varie ainsi entre 60 et 80% (au maximum) ; les espaces les plus enclavés (parcelles situées entre bretelles autoroutières et gares de péages) devront constituer le support d'une densité plus élevée que les autres secteurs afin que ces derniers puissent être plus aérés.

Prescriptions architecturales : Trouver un vocabulaire simple et commun à toutes les constructions : matériaux, couleurs, volumes homogènes. Tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région sera proscrit. Réserver un traitement particulier aux toitures, particulièrement visibles depuis l'autoroute : principe de la « cinquième façade ». L'utilisation de toitures végétalisées pourra notamment être mis en œuvre. Le recours aux matériaux de type tôle ou structures métalliques est toléré mais ne devra pas être systématique ; ces matériaux devront être couplés à des matériaux plus nobles. Eviter l'utilisation de panneaux, d'enseignes réfléchissantes qui perturbent la lecture du territoire. Les bâtiments en vitrine de la RN85/RD4085 devront être clos et couverts.

Occupations du sol :

Secteur 1AUza : *Objectif principal* : tirer parti de l'enclavement au sein des bretelles d'accès à l'autoroute - *Vocation principale* : industrie / entrepôts

Secteur 1AUzb : *Objectif principal* : préserver la ressource en eau (périmètre de protection rapprochée du captage d'eau potable) - *Vocation principale* : tertiaire / bureaux / hôtel

Secteur 1AUzc : *Objectif principal* : respect de la proximité avec le village - *Vocation principale* : artisanat / bureaux

Impacts de l'urbanisation projetée :

- Sur l'environnement :

On ne recense aucun élément de patrimoine architectural et urbain sur ce secteur.

Etant donné le positionnement du secteur, son urbanisation aura un impact sur la perception du paysage local. Aussi, l'orientation d'aménagement et de programmation définit des principes d'intégration paysagère afin de limiter les impacts de cette urbanisation projetée :

- Maintenir la ripisylve du ravin de Redonette : celle-ci sera d'ailleurs appelée à s'étendre naturellement suite à l'arrêt des activités agricoles qui la contraignent latéralement. Elle formera alors un écran végétal naturel complet vis-à-vis du village. *Une zone inconstructible de 10m sera imposée à partir de l'axe de ce ruisseau.*
- Mettre en place une strate arbustive au bord de l'autoroute : formulation d'un filtre végétal limitant les covisibilités de façon raisonnée (un certain effet vitrine est en effet à maintenir pour la viabilité de l'opération : voir ci-contre). L'objectif est aussi de réduire les nuisances visuelles et sonores de l'autoroute.
- Un élargissement de la voie est prévu le long des habitations formant la pointe Sud-Est du village. La végétalisation du talus et la mise en place d'un alignement végétal dense, comme un écran arboré permettront d'isoler les habitations qui jouxtent le projet à l'Ouest. Il est pour cela imposé aux constructions de respecter un recul de 30m par rapport à l'axe de la voie (après élargissement). L'enjeu est ici de limiter les covisibilités avec les résidences en contre-haut du site, sans pour autant négliger les vues sur le panorama (voir ci-contre). L'effet linéaire des haies devra être nuancé par une souplesse dans la tenue.
- Maintenir la ripisylve du ravin de Maurieu formant un écran végétal dense.
- Au sein des parcelles, la plantation d'arbres isolés ou de groupements d'arbres (sans alignement) sera imposée au niveau des espaces libres. *La plantation d'un arbre de haute tige toutes les 4 places de stationnement est imposée (pour les véhicules légers) ainsi que le recours aux espèces indigènes.* Cette présence de verdure appelée à s'étoffer avec le temps vise notamment à contrebalancer le poids visuel des volumes bâtis.
- L'implantation de cette ZA doit se faire en parallèle avec un traitement paysager le long de la RN85/RD4085, qui est ici le symbole d'un passage à proximité d'Aubignosc (l'axe ne faisant en réalité que longer le village). Ce traitement permettra de formuler un espace de qualité et non uniquement de flux, mais cette mise en valeur profitera aussi au respect du cadre paysager large tel qu'il est perçu par les usagers de l'autoroute : la RN85/RD4085 forme un axe visuel structurant qui, sans être initialement composé, guide la lecture du panorama. Par ailleurs, cet axe était historiquement bordé d'alignements de platanes qui ont été supprimés lors de la réalisation des travaux liés à l'autoroute A51. L'aménagement de la zone d'activités sera l'occasion de recréer cette continuité végétale améliorant la lisibilité du territoire. L'alignement d'arbres devra respecter un recul de 4m minimum par rapport au bord de la chaussée.
- Il est projeté de végétaliser les espaces se situant en bordure de voirie. Un alignement de platanes en bordure de la route sera aussi de mise pour restaurer une continuité végétale que l'on retrouve dans les deux directions de la RN85/RD4085. Il permettra aussi d'atténuer infrastructures et bâti de la ZA : en donnant du volume aux espaces libres, il les rendra plus lisibles.

La préservation des continuités écologiques n'est pas remise en cause par l'urbanisation de ce secteur car il s'inscrit dans un secteur déjà fortement empreint d'artificialisation (infrastructures lourdes de transport et activités existantes)

La qualité des eaux n'est pas remise en cause par l'urbanisation de ce secteur :

- Les ravins d'écoulement des eaux seront protégés par les dispositions pré-citées.
- La gestion des eaux pluviales sera réfléchi à l'échelle du projet global d'aménagement.
- Une station d'épuration sera construite sur le site pour assurer ses besoins propres.

- Sur l'agriculture :

La partie Nord du secteur est aujourd'hui cultivée ; aussi, son urbanisation aura des impacts sur la structure agricole des terres autour du village. Voici ci-après des éléments permettant d'apprécier cet impact.

Sur leurs 21,5 ha de zone 1AUz :

13,8 ha, soit seulement 64% des espaces sont aujourd'hui cultivés

5,6 ha, soit 26% du site sont dédiés aux infrastructures routières (RN85, A51, bretelles d'accès, talus etc.)

2,10 ha (10% du site) sont déjà urbanisés (secteur « La Savonnerie ») et comptent deux activités artisanales existantes qui s'intègrent au projet de ZA

Ce secteur n'affecte ainsi qu'une part infime des surfaces agricoles disponibles à l'échelle communale (1,5% de la Surface Agricole Utile totale de la commune).

Par ailleurs le choix du site d'implantation a été réfléchi de manière à impacter le plus faiblement possible les terres agricoles. Le secteur prend donc place au niveau d'une amorce d'activités (zone UE au POS) au cœur d'un échangeur autoroutier qui a déjà fragmenté et fragilisé les terres agricoles.

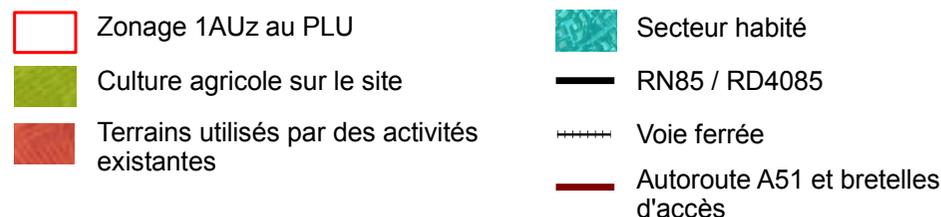
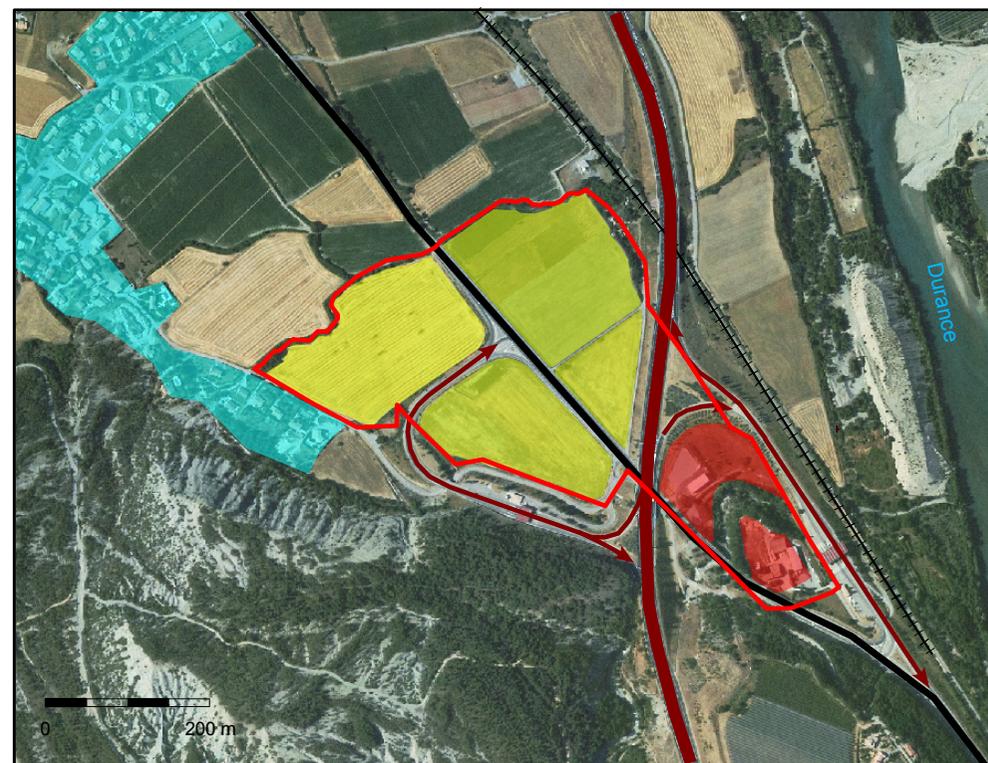
Ce secteur a perdu de sa valeur agricole depuis la réalisation de l'échangeur autoroutier. C'est d'ailleurs l'ensemble de la plaine agricole située à l'Est de la commune qui se trouve aujourd'hui segmentée par des axes de circulation.

L'implantation de la ZA autour du nœud viaire, qui est le secteur le plus impacté par les infrastructures de déplacement à Aubignosc permettra donc de revaloriser ces espaces déconnectés du continuum agricole : le projet exploite en effet des espaces résiduels, peu favorables à une agriculture pérenne.

- Pour les communes voisines :

La création d'une zone à vocation économique aura des impacts à l'échelle intercommunale. Cependant le projet est réfléchi de manière à ce qu'il ait des impacts positifs. En effet les occupations du sols autorisées seront orientées principalement vers l'artisanat, les bureaux, les industries et entrepôts ; les ZA existantes les plus proches ont une vocation principalement commerciale. La ZA d'Aubignosc ne s'inscrirait donc pas en concurrence mais en complément de l'offre existante.

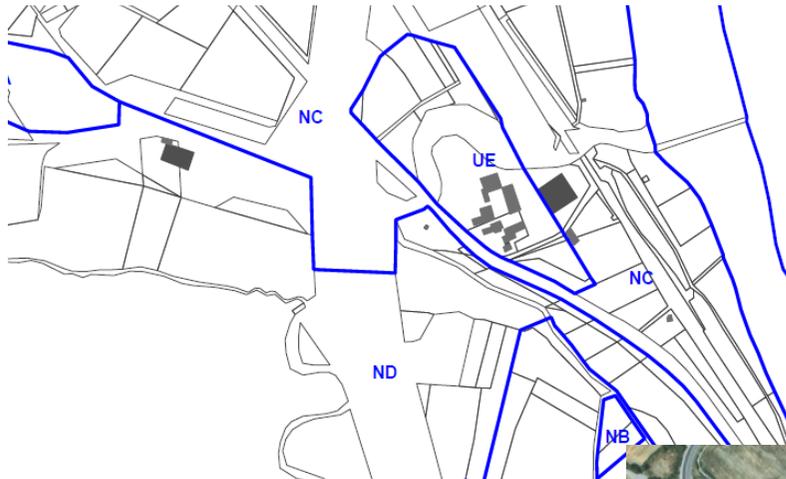
Par ailleurs, la localisation du projet de ZA a été réfléchie de manière à ne pas créer de nuisances liées au trafic pour les communes voisines. En effet le site est confiné au cœur de l'échangeur autoroutier, permettant ainsi un accès direct des poids-lourds par l'autoroute. Le trafic supplémentaire engendré sur les RN et RD sera négligeable aux vues de la circulation actuelle sur ces axes.



- Prise en compte des risques :

L'aléa retrait-gonflement des argiles est faible. Les risques inondation et feu de forêt sont absents.

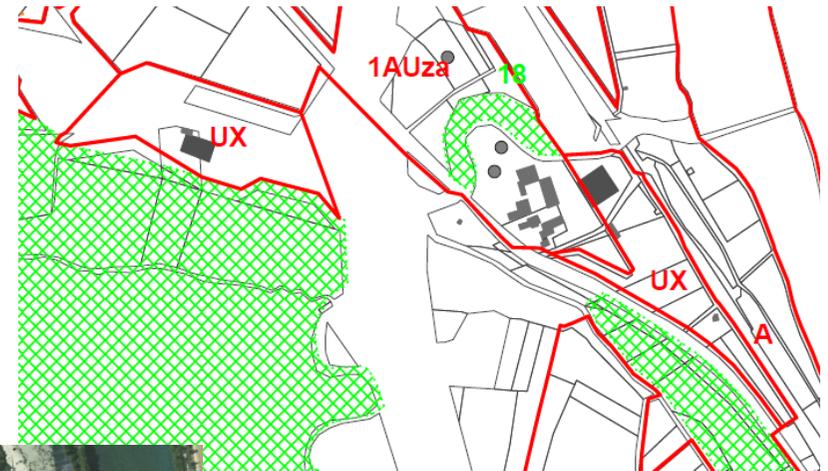
Extrait du zonage POS au 01/07/2002



Extrait de la photo aérienne



Extrait du zonage PLU



Extrait des justifications des choix de zonage :

Utilisation d'un zonage unique (UX) pour toutes les installations liées à l'autoroute (aire de services et aires de péage).

Forme urbaine attendue :

Restriction des occupations de sols aux simples aménagements, installations et constructions nécessaires à l'exploitation de l'A51 et son aire de service.

Impacts de l'urbanisation projetée :

- Sur l'environnement :

Les secteurs 5 et 6 accueillent déjà aujourd'hui des constructions et aménagements liés à l'autoroute A51, plus particulièrement les aires de péages et les bretelles d'accès qui y sont liées.

On ne recense aucun élément de patrimoine architectural et urbain sur ces secteurs.

Etant donné leur positionnement et leur caractère déjà anthropisé, les aménagements supplémentaires qui pourraient y être réalisés n'auront pas d'impact paysager supplémentaire.

La préservation des continuités écologiques n'est pas remise en cause car ces secteurs se trouvent sur des espaces à caractère déjà fortement urbains.

La qualité des eaux n'est pas remise en cause : aucun cours d'eau n'est situé à proximité immédiate et les aménagements n'ont pas vocation à émettre des rejets polluants.

- Sur l'agriculture :

Les secteurs correspondent aujourd'hui à un nœud autoroutier déjà aménagé ; il n'ont pas de vocation agricole. Reconnaître leur vocation ne remet donc pas en cause les grandes entités agricoles du territoire.

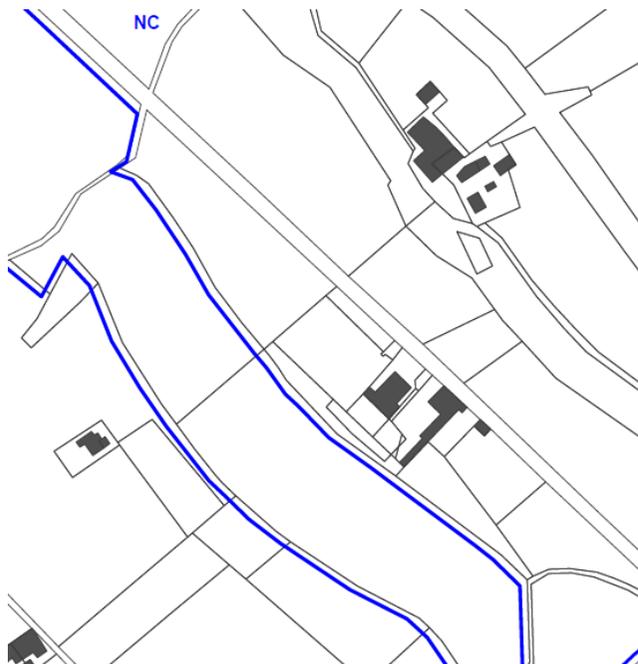
- Pour les communes voisines :

Les aménagements supplémentaires qui pourraient y être réalisés n'auront pas d'impact visuels ni fonctionnels supplémentaires sur les communes voisines.

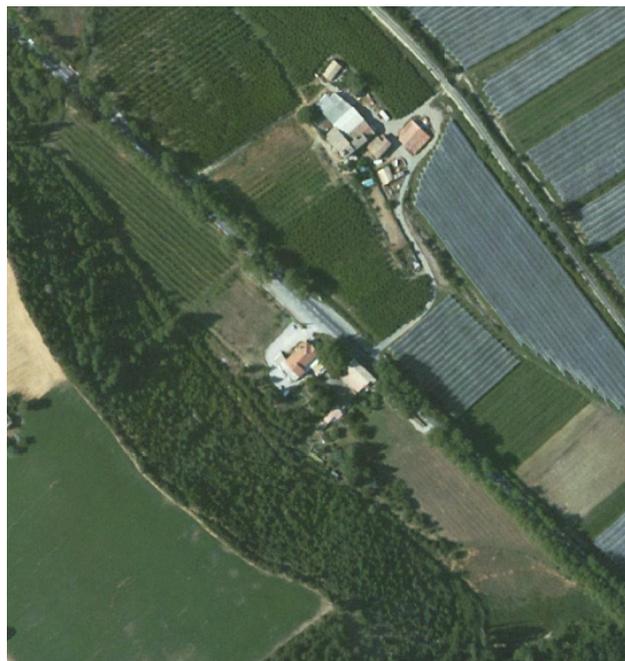
- Prise en compte des risques :

L'aléa retrait-gonflement des argiles est faible à moyen. Les risques inondation et feu de forêt sont absents.

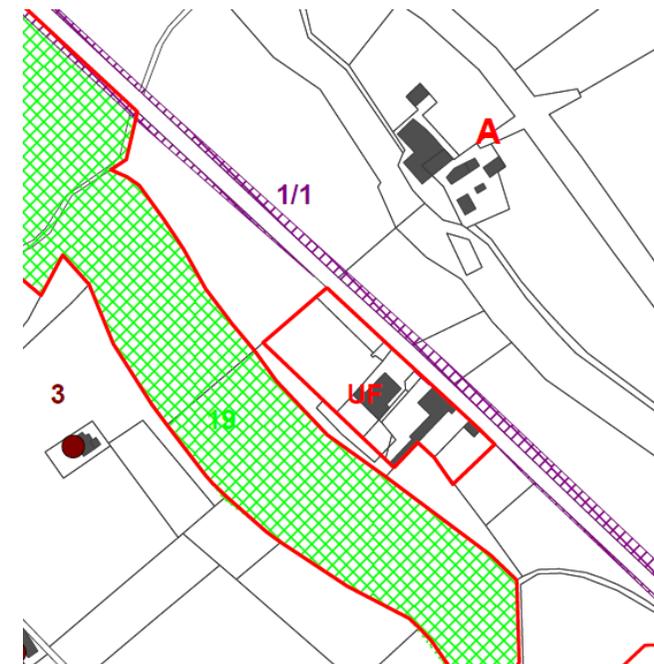
Extrait du zonage POS au 01/07/2002



Extrait de la photo aérienne



Extrait du zonage PLU



Extrait des justifications des choix de zonage :

Reconnaissance d'un groupement de constructions (hôtel et logements collectifs) classés en zone agricole au POS et en zone UF au PLU, afin de permettre leur développement via des extensions mesurées en continuité de l'existant.

L'objectif est de reconnaître les constructions existantes qui, si elles restaient en zone agricole, n'aurait plus aucun moyen d'évoluer, tout en prenant en considération le milieu environnant.

Forme urbaine attendue :

Seules une extension mesurée des constructions existantes (20% de la surface à la date d'approbation du PLU) et la création d'annexes pour l'hôtel sont autorisées. Les formes urbaines ne vont ainsi pas évoluer par rapport à l'existant. Il s'agira toujours de bâti isolé.

Impacts de l'urbanisation projetée :

- Sur l'environnement :

Le secteur accueille déjà aujourd'hui des constructions (hôtel et logements collectifs) et seuls des aménagements mineurs y sont autorisés (extension de 20% et annexes). Ces derniers n'auront pas d'impact paysager supplémentaire et la préservation des continuités écologiques ne sera pas remise en cause car cet espace se trouve déjà bâti. On ne recense aucun élément de patrimoine architectural et urbain sur ces secteurs. La qualité des eaux n'est pas remise en cause : aucun cours d'eau n'est situé à proximité immédiate.

- Sur l'agriculture :

La zone UF prend place au sein d'un corridor agricole mais la zone est circonscrite autour de constructions existantes et de leur jardin.

- Pour les communes voisines :

Les aménagements supplémentaires qui pourraient y être réalisés n'auront pas d'impact visuels ni fonctionnels supplémentaires sur les communes voisines.

- Prise en compte des risques :

L'aléa retrait-gonflement des argiles est faible à moyen. Les risques inondation et feu de forêt sont absents.