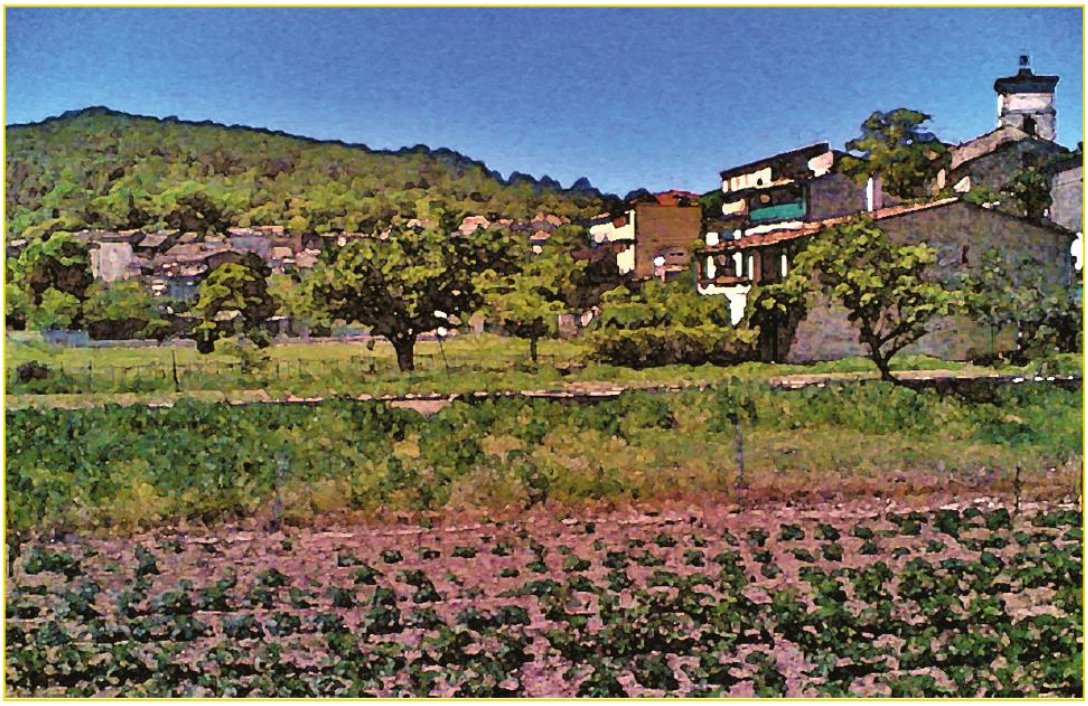
Cabasse



Modification n°: 5

PLU

Document n°: 6

OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

begeat
les solutions d'aménagement...
AMENAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DEVELOPPEMENT
www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon
Tél : 04 94 93 58 17
Mail: contact@begeat.fr

Modification de droit commun n°5 engagée par arrêté municipal du 17 juin 2021 complété par la délibération du Conseil Municipal du 29 mars 2021.

Modification de droit commun n°5 approuvé par délibération du Conseil Municipal du

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) conduisent à exiger que les travaux ou opérations de toutes sortes soient compatibles avec elles.

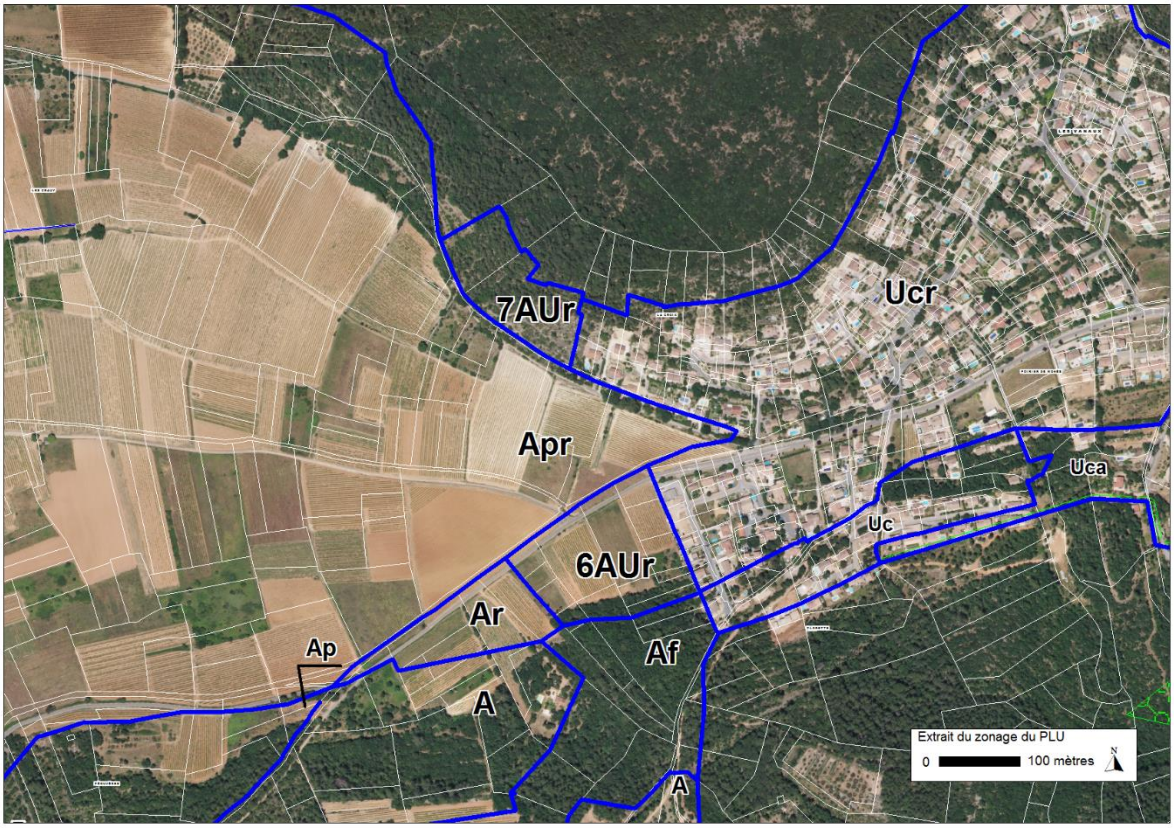
La notion de compatibilité ne saurait pas être assimilée à celle de conformité. L'exigence de compatibilité suppose l'absence de contrariété entre les travaux et les orientations d'aménagement et de programmation à l'échelle des périmètres retenus par les OAP.

En d'autres termes, l'esprit des OAP doit toujours prévaloir sur toute recherche d'une application littérale du présent document.

- *Le PLU de Cabasse comporte une zone soumise à OAP : OAP de la zone 7AUr.*

Les OAP accompagnent le règlement de la zone 7AUr (document 3 du PLU) : tous les articles des dispositions Générales et les articles propres à la zone 7Aur s'appliquent. Le document des OAP et le règlement du PLU sont par conséquent à consulter conjointement et sont indissociables.

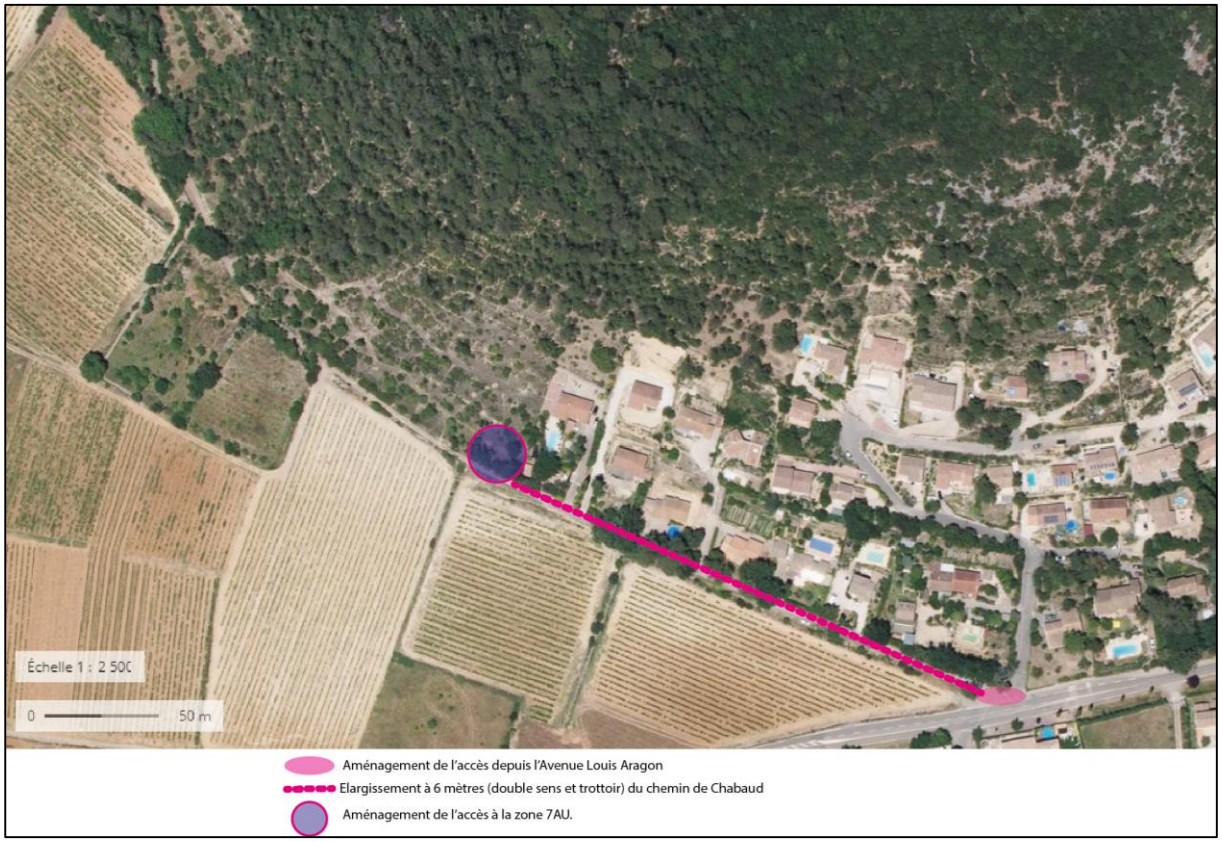
Localisation de la zone 7AUr objet des OAP



L'ouverture à l'urbanisation de la zone 7AUr est subordonnée à la réalisation de chaque phase des Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Les différentes phases peuvent être réalisées simultanément.

Phases 1 et 2
Périmètre de la zone 7AU
Sur emplacement réservé n°10 du PLU
Élargir le chemin de Chabaud et créer l'accès à la zone en aménageant une aire de manoeuvre permettant le croisement des véhicules en «entrée/sortie» de la zone 7AU et les croisements «zone 7AU / chemin de Chabaud».
Sur foncier privé
Créer la voie de desserte des constructions dans la zone 7AUr:
- largeur minimale 6,5 m permettant la circulation en double sens, avec aménagement d'un trottoir.
- Il peut être envisagé la création de places de stationnement parrallèles à la voie.
Créer une aire de retournement, utilisée par les usagers de la zone et adaptée aux véhicules de secours
Aménager des places de stationnement en périphérie de l'aire de retournement.
Installer les équipements de défense incendie (borne ou poteau incendie) correspondant aux dispositions du RDDECI.
Créer une piste, non imperméabilisée, de 5 mètres de large minimum, uniquement accessible aux véhicules de secours.
Barrière d'accès à la piste réservée aux vehicules de secours, ouverture par «clé pompier» uniquement.
Le chemin de Chabaud, dans sa partie existante pourra être utilisé pour le bouclage de la zone 7AUr par les vehicules de secours.
Maintenir un espace libre de construction de minimum 4 mètres de large non imperméabilisé, non clos, permettant d'accéder à la piste réservée aux véhicules de secours. Il peut être envisagé un lien avec la zone Ucr (pour désenclaver le nord de la zone Uc)
ACCES POMPIERS
ACCES POMPIERS
ACCES POMPIERS
B
BORNE INCENDIE
B
BORNE INCENDIE
Chemin de Chabaud

Phase 1 : Assurer la desserte de la zone

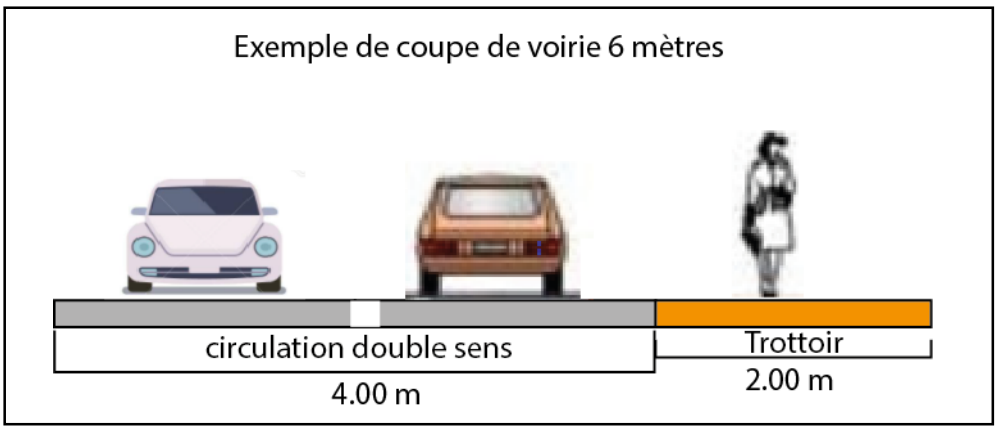


1. Elargissement de l'accès à la zone depuis la RD79 : Chemin de Chabaud

Un emplacement réservé, l'ER 10, dont le bénéficiaire est la commune est destiné à aménager l'accès depuis l'avenue Louis Aragon jusqu'à l'entrée principale de la zone 7AUr via le chemin de Chabaud. Actuellement cette portion du chemin de Chabaud dispose d'une largeur cadastrée de 2,5 mètres. Il est nécessaire que cette voie, qui desservira à terme une vingtaine d'habitations (dont une dizaine déjà existante) ait une largeur suffisante pour permettre une circulation à double sens et la possibilité de réaliser l'aménagement d'un trottoir pour piétons.

Etat actuel

Coupe de voirie envisageable pour la desserte de la zone

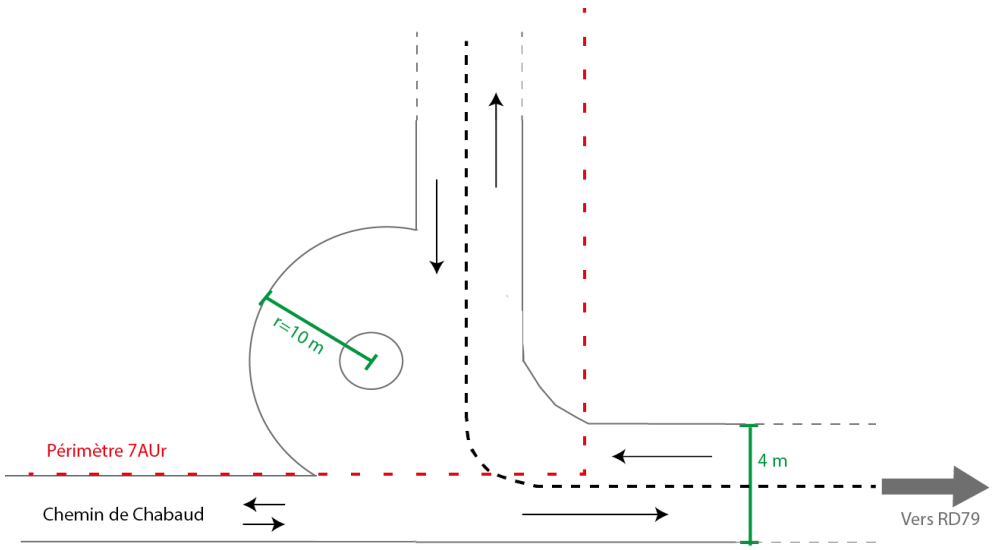


2. Création de l'accès principal à la zone 7AUr depuis le chemin de Chabaud

L'emplacement réservé n°10, se termine sur la parcelle 438 par la création de l'accès à la zone 7AUr Celui-ci devra être correctement dimensionné pour permettre d'assurer la sécurité des usagers dans les deux sens (entrée/sortie de la zone) et la sécurité de ceux qui circulent sur le chemin de Chabaud, vers l'Ouest.

Etat actuel

Exemple d'aménagement de l'accès à la zone 7Aur

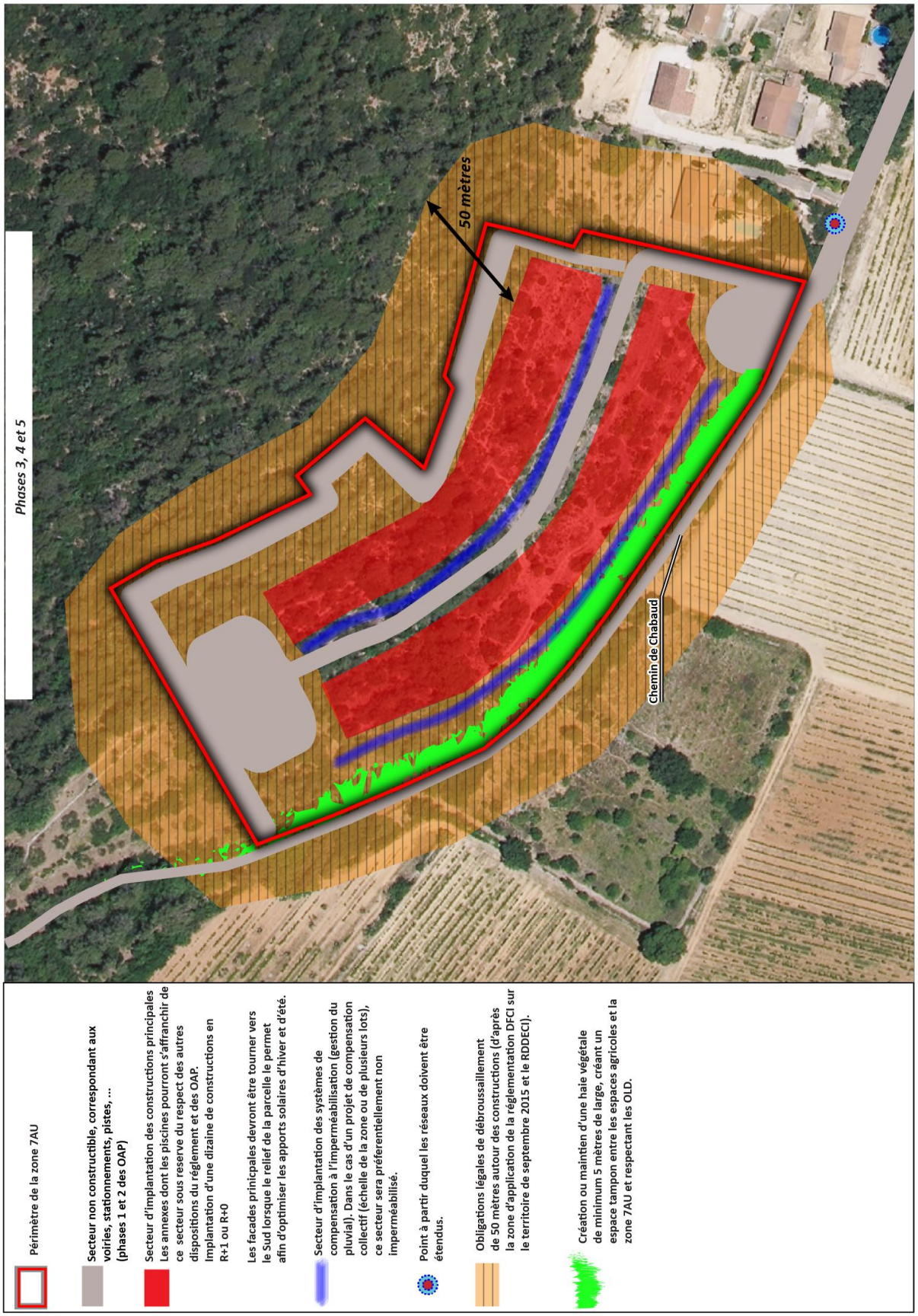


Phase 2 : Assurer la circulation dans la zone 7AU et la défense incendie

La défense incendie de la zone et de ses abords doit être assurée conformément au Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du Var (RDDECI) approuvé le 8 février 2017 par arrêté préfectoral (cf. annexe 6 du règlement du PLU).

La défense incendie et la desserte de la zone sont assurées par :

- La voie de desserte des futures constructions à créer dans la zone doit représenter une largeur minimale de 6,5 mètres. Elle comporte une circulation en double sens et à minima l'aménagement d'un trottoir. Il peut être envisagé de créer des places de stationnement parallèles aux voies. Dans ce cas, il sera nécessaire de prévoir une largeur supplémentaire de 2 mètres ou 4 mètres (stationnement d'un côté ou des deux côtés de la voie).
- Cette voie se termine en impasse. La création d'une aire de retournement, adaptée à la circulation des véhicules de 19 tonnes (taille des véhicules de secours et camion de ramassage des déchets) doit permettre à chaque véhicule de faire aisément demi-tour (rayon de l'aire de retournement répondant au RDDECI). Des places de stationnement seront créées en périphérie de l'aire de retournement. L'objectif étant qu'aucun véhicule ne stationne sur la chaussée. Elle sera accessible par les véhicules de secours depuis la piste périmètrale de la zone via une barrière à « cadenas pompier ».
- Cette piste correspond à un glacis, non imperméabilisé, de 5 mètres de large minimum, uniquement accessible par les véhicules de secours, bouclant la zone 7AU via le chemin de Chabaud. Cette piste périmètrale sera fermée au niveau du chemin de Chabaud et dans la zone 7AU par des barrières avec « cadenas pompiers » (serrure triangle).
- Deux point d'eau incendie normalisés sont nécessaires à la défense de la zone et de ses abords. Le premier sera positionné sur le chemin de Chabaud, à l'entrée de la zone 7AU. Le second sera installé au niveau de l'aire de retournement ; leurs caractéristiques répondant au RDDECI.


Phases 3, 4 et 5
50 mètres
Chemin de Chabaud
Périmètre de la zone 7AU
Secteur non constructible, correspondant aux voiries, stationnements, pistes, ... (phases 1 et 2 des OAP)
Secteur d'implantation des constructions principales
Les annexes dont les piscines pourront s'affranchir de ce secteur sous reserve du respect des autres dispositions du réglement et des OAP.
Implantation d'une dizaine de constructions en R+1 ou R+0
Les facades prinicpales devront être tourner vers le Sud lorsque le relief de la parcelle le permet afin d'optimiser les apports solaires d'hiver et d'été.
Secteur d'implantation des systèmes de compensation à l'imperméabilisation (gestion du pluvial). Dans le cas d'un projet de compensation collectif (échelle de la zone ou de plusieurs lots), ce secteur sera préferentiellement non imperméabilisé.
Point à partir duquel les réseaux doivent être étendus.
Obligations légales de débroussaillement de 50 mètres autour des constructions (d'après la zone d'application de la réglementation DFCI sur le territoire de septembre 2015 et le RDDECI).
Création ou maintien d'une haie végétale de minimum 5 mètres de large, créant un espace tampon entre les espaces agricoles et la zone 7AU et respectant les OLD.

Phase 3 : Viabiliser la zone

La zone 7AU n'est actuellement pas viabilisée, c'est-à-dire qu'elle n'est pas raccordée au réseau d'eau, à l'assainissement collectif, ni aux réseaux d'électricité et télécoms.

Le préalable à la viabilisation de la zone passe par une vérification de la capacité des réseaux existants à proximité pour le raccordement d'une dizaine de nouvelles constructions.

Les réseaux sont présents sur le chemin de Chabaud, à environ 25 mètres de l'entrée de la zone 7AU.

Le raccordement au réseau d'eau doit permettre d'assurer la distribution d'eau potable pour les futures constructions ainsi que l'alimentation des points d'eau normalisés pour la défense incendie.

Dans la zone 7AU, la viabilisation de chaque lot est à la charge du ou des lotisseurs.

Phase 4 : Gestion du pluvial

Définition :

Une surface imperméabilisée est une surface sur laquelle l'eau de pluie ne peut plus s'infiltrer. Elle comprend les surfaces occupées par les bâtiments, ainsi que les surfaces revêtues avec des produits étanches (bitume, enrobé, béton, pavés autobloquants, pavés scellés au ciment, etc.) et les sols stabilisés (matériaux compactés).

Afin d'inciter à la désimperméabilisation et à l'utilisation de revêtements perméables (revêtements de type enrobé drainant, béton poreux, pavé drainant/enherbé…), les surfaces réalisées avec ce type de matériaux (places de parking, voies d'accès, …) sont comptées comme des surfaces perméables.

Compensation

Les surfaces imperméabilisées doivent être compensées par la mise en œuvre d'un volume de rétention, proportionnel aux surfaces nouvellement imperméabilisées. En absence de schéma directeur du pluvial, le ratio de compensation est de **100 litres par m² imperméabilisé**, correspondant à la doctrine MISEN du Var.

Le calcul a appliqué pour la définition du volume de rétention est le suivant :

(Surface imperméabilisée nouvellement créée en m² x 100 litres) / 1000 = Volume de rétention en m³

L'orifice de fuite du système de rétention sera de 60 mm.

Exemple (à titre informatif) de calcul du volume de compensation:

	Surface imperméabilisée
Maison	: 100 m²
Garage	: 25 m²
Bassin de piscine	: 35 m²
Plage de piscine / terrasse	: 20m²
Stationnement en béton	: 75m²
Surface imperméabilisée totale	***: 255 m²***

Volume de rétention à créer dans cet exemple : (255m² x 100) /1000 = 25,5m^3

Exceptions

Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques mètres carrés, les nouveaux aménagements comprenant des surfaces imperméabilisées inférieures ou égales à 50 m², seront dispensés de la réalisation d'ouvrage de compensation.

Conception des ouvrages de compensation

Les mesures compensatoires seront exécutées sous forme de techniques dites « alternatives » qui reposent sur l'idée de retenir l'eau de ruissellement au plus près de sa source émettrice en mettant en œuvre un stockage des eaux pluviales (avec favorisation de l'infiltration) puis leur restitution à débit limité vers le milieu naturel.

De nombreuses techniques existent dont les noues et bassins à ciel ouverts ou couverts, les tranchées d'infiltration, les tranchées drainantes, les puits d'infiltration, les cuves et citernes enterrées, etc. :

Les ouvrages de rétention devront être situés au point bas des surfaces aménagées.

Les ouvrages devront être entretenus afin d'assurer le maintien de leur efficacité dans le temps.

Les ouvrages seront préférentiellement aériens (coût réduit et entretien facilité).

A noter qu'en cas de projet d'aménagement d'ensemble, la compensation à l'imperméabilisation pourra être envisagée à une échelle globale (échelle du projet d'aménagement voire de la zone).

Phase 5 : Implanter les nouvelles constructions et leurs aménagements

Implantation

1. L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de limiter les exhaussements et affouillements.
2. La partie la plus basse du terrain doit accueillir le système de rétention des eaux pluviales.
3. Les bassins de piscines, couverts ou non et leur plage doivent respecter un recul de minimum 2 mètres des limites séparatives.

Emprise

L'emprise maximale des constructions à destination d'habitation ne peut excéder **15% de la surface du terrain.**

Ne sont pas comprises dans cette emprise maximale, les annexes à l'habitation (pool-house, garages…) qui sont limitées à :

- 60 m² d'emprise au sol (emprise de toutes les annexes hors piscine). Une seule cabane de jardin dans la limite de 4m² d'emprise au sol est autorisée par terrain, cette emprise entre dans le calcul de l'emprise des annexes autorisée.
- 50 m² d'emprise au sol pour le bassin de la piscine.

Les espaces non imperméabilisés représentent 55% de la surface du terrain, répartis comme suit :

- Au moins 35% d'espaces de pleine terre et plantés,
- Au maximum 20% d'espaces aménagés avec des revêtements perméables.

Stationnement dans les lots

1. La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est de 25 m² (y compris les accès et dégagements).
2. Pour les constructions principales à usage d'habitation, il doit être aménagé 1 place de stationnement par tranche complète de 50 m² de surface de plancher, avec au minimum 2 places par habitation.
3. Les extensions des constructions existantes inférieures à 50m² de surface de plancher ne sont pas soumises à l'obligation de création de stationnement.
4. Les espaces de stationnement seront prioritairement aménagés en espaces perméables.

Végétation et prise en compte du risque incendie

1. L'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 porte règlement permanent du débroussaillement obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var. Celui-ci s'applique à l'intégralité des constructions de la zone 7AU : débroussaillement obligatoire dans un rayon de 50 mètres autour des constructions.
2. Les espaces libres de constructions et plantés sont prioritairement aménagés en jardins dits « secs » composés de plantes locales choisies pour leurs aptitudes à se maintenir dans un climat méditerranéen.
    a. Les espèces combustibles sont à éviter (cyprès, pins, eucalyptus, bambou, cotonéaster, laurier…).
    b. Les strates végétales basses (strate herbacée, plantes de rocailles et à massifs) sont à privilégier.
    c. Les arbres de hautes tiges sont à proscrire dans un rayon minimal de 3 mètres autour des constructions et des espaces de stationnement.

3. Les haies végétales, autres que celle localisée sur le schéma sont à éviter. Dans tous les cas, elles ne doivent pas être constituées d'une seule espèce végétale et doivent comporter des interruptions afin de limiter le risque de propagation de l'incendie.
4. L'espace végétalisé (haie) identifié sur le schéma doit être aménagé pour créer un espace tampon entre la zone 7AU et l'espace agricole. Sa fonction est d'éviter la dérive d'éventuels produits phytosanitaires employés dans la zone agricole vers les habitations et leur jardin.
5. Les espèces allergisantes sont à éviter.
6. Les espèces végétales exotiques envahissantes sont proscrites (listes en annexes du règlement du PLU).

Phase 6 : Intégration paysagère de la zone 7AU

Afin d'assurer une intégration paysagère harmonieuse de la zone 7AU dans son environnement immédiat, il sera recherché une cohérence entre les nouvelles constructions et les constructions avoisinantes.

Enduits

Ainsi, pour les enduits, les teintes claires, dans les tons de sables, de beige, d'ocre ou de pierre seront privilégiées. Le blanc pur est proscrit.

Exemple de tons d'enduit à favoriser (liste non exhaustive).

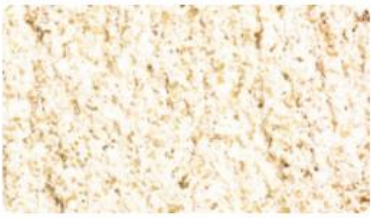
Ton pierre beige

Ton terre beige

Ton ocre rose

Ton ivoire

Ton Beige clair



Ton Blanc cassé

Menuiserie

Pour les menuiseries, la sobriété sera recherchée. Les menuiseries des portes et des fenêtres pouvant être de coloris différents de celui des volets. En cas de contrastes de couleurs, les teintes les plus foncées sont réservées aux volets et porte d'entrée.

Clôture et mur de soutènement

Les clôtures sont constituées d'un muret enduit ou en pierre sèche, d'une hauteur maximum de 0,70 mètre et d'une grille en fer ou d'un grillage vert ou blanc.

En cas de création de murs de soutènement, ceux-ci devront être enduits ou en pierre. Les enrochements cyclopéens sont proscrits. La hauteur des murs de soutènement est limitée à 2 mètres sauf impossibilité technique dûment démontrée.

Exemple de clôtures (liste non exhaustive).

Installation de production d'énergie solaire.

L'intégration d'installations de production d'énergie solaire est encouragée sur les toitures des futures constructions. Une attention particulière doit être portée à l'intégration de ces installations tant pour la prise en compte de l'aspect paysager, que pour la sécurité des personnes et des biens.
La surimposition des panneaux est à éviter si les panneaux ne sont pas positionnés parallèlement à la toiture.

A éviter

A privilégier

A privilégier

A privilégier

Intégration paysagère : photomontage

Etat actuel de la zone 7AUr.

Etat projeté de la zone 7AUr.

*