DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE LA CADIERE D'AZUR

PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE N°3- ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Révision totale du PLU
Prescrite par DCM du 21/6/2013
Projet de PLU arrêté par DCM du
PLU approuvé par DCM du

Christian LUYTON – MTDA – AKENE PAYSAGE – TERRES ET TERRITOIRES - CEREG

SOMMAIRE

INTRODUCTION/PORTEE GENERALE DES OAP

ECHEANCIER PREVISIONNEL DE REALISATION

LOCALISATION DES SECTEURS D'OAP

DEFINITION DES SECTEURS POTENTIELS/METHODOLOGIE

OAP1 – LES TROUS

OAP2 – SAINT MARC

OAP3 – NOBLESSE

OAP4 – LA BARBARIE (zone à projet)

OAP5 – LA COLETTE

OAP 6 – LES VANNIERES

OAP 7 – JARDINS FAMILIAUX

INTRODUCTION

PORTEE GENERALE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

L'article L151-6 du Code de l'Urbanisme encadre le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : *« 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. »*

Le PLU de LA CADIERE D'AZUR comprend 7 OAP qui portent sur l'aménagement de

3 secteurs en zone urbaine

- OAP 1. LES TROUS (UB)
- OAP 2. SAINT MARC (UBc)
- OAP 3. LA NOBLESSE (UD)

2 secteurs en zone d'urbanisation future 1AU

- OAP 4. LA BARBARIE (1AUb) – zone de projet d'aménagement global au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme ci-dessous

«Article L151-41 - Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

- OAP 5. LA COLETTE (1AUa) – zone de projet global

1 secteur en zone d'urbanisation future 2AU

- OAP 6. LES VANNIERES (2AUb)

1 en zone agricole pour la réalisation de jardins familiaux.

- OAP 7. JARDINS FAMILIAUX (A)

Les OAP présentées ci-après définissent les grands principes des futurs aménagements, et constituent des schémas de principe avec des localisations indicatives qui seront affinées lors de l'élaboration des projets.

Lorsque les OAP ci-dessus portent sur des zones urbaines OAP1– OAP2 - OAP3 ou sont situées en zone agricole A – OAP7, les orientations d'aménagement et de programmation ne se substituent pas aux règles édictées pour chaque zone, mais sont un complément au règlement.

En revanche pour ce qui concerne les zones à urbaniser OAP5 et OAP6, elles définissent les principes généraux permettant l'élaboration d'un projet de qualité pour une insertion architecturale, urbaine et paysagère, de mixité fonctionnelle et sociale et de qualité environnementale et de prévention des risques. Le schéma d'aménagement précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale, mais laisse la place à l'élaboration d'un véritable projet d'aménagement.

Pour le secteur 1AUb LA BARBARIE – OAP4, s'agissant d'une zone à projet au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme, l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur devra faire l'objet d'une étude de projet spécifique répondant aux besoins.

En effet à ce jour le programme envisagé doit être affiné pour répondre aux attentes des collectivités (communale et intercommunale).

Il doit assurer une bonne intégration dans son environnement direct et une analyse de l'ensemble des impacts sur le plan social, économique, environnemental, sur la capacité de l'ensemble des équipements publics (scolaires, voirie, réseaux, transports….) et l'incidence du programme sur les finances communales.

ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Dans la mesure où l'approbation du Plan Local d'Urbanisme interviendra fin 2017, et compte tenu des négociations ou acquisitions qui pourront avoir lieu, l'échéancier de réalisation démarre avec l'aménagement des zones urbaines proches du village et totalement équipée en réseaux et voirie,

.

	DATE PREVISIONNELLE D'OUVERTURE A L'URBANISATION
OAP 1. LES TROUS (UB)	2018/2020
OAP 2. SAINT MARC (UBc)	2018/2020
OAP 3. LA NOBLESSE (UD)	2018/2020
OAP 4. LA BARBARIE (1AUb)	2018/2020 – zone de projet
OAP 5 LA COLETTE (1AUa)	2018/2020
OAP 6 LES VANNIERES (2AUb)	2025/2030
OAP 7 JARDINS FAMILIAUX (A)	2020/2025

Ainsi dans la période 2018/2020, le nombre de logements supplémentaires qui pourraient être créés s'établit ainsi :

- ✓ au titre des OAP 1LES TROUS – 2ST MARC et 5COLETTE, serait de l'ordre de 135 logements dont 90 Logements Locatifs Sociaux représentant 66% de l'ensemble.
- ✓ Au titre de l'OAP 4LA BARBARIE – zone de projet global - un programme d'habitat estimé à ce jour à 246 logements offrant 50% minimum de logements locatifs sociaux.

- Soit un total au titre des OAP de 381 logements dont 213 logements locatifs sociaux

A ces projets viendront s'ajouter 115 logements sociaux existants et 81 logements en cours de réalisation

- ✓ 23 Farigoule – en cours de finition
- ✓ 40 Défends – PC obtenu
- ✓ 11 Tricot des Pères – PC obtenu
- ✓ 4 Rue des Maures – PC obtenu
- ✓ 3 Rue République – autorisation en cours

Et 106 au titre des emplacements réservés dans le centre-ville.

LOCALISATION DES SECTEURS D'AMENAGEMENT POTENTIEL

DEFINITION DES SECTEURS D'AMENAGEMENT POTENTIEL - METHODOLOGIE

Le diagnostic territorial a permis de constater que la zone urbaine définie par le POS était très réduite, et ne concernait que 2% du territoire (zones UA et UB), que les zones d'urbanisation future représentaient 1% ;
mais en revanche les zones d'habitat diffus (INB et IINB) représentaient 21% du territoire, étaient largement urbanisées et bien que très éloignées du centre ancien et des activités commerciales, accueillaient près de 3/4 de la population cadiérenne.

Une étude fine des zones NB du POS a donc été engagée et a permis de mettre en évidence quelques dents creuses significatives susceptibles de recevoir des programmes immobiliers.

Ce travail est le fruit d'un long processus de recherches et d'exploitations de données. Le diagnostic a été réalisé en plusieurs étapes :

Tout d'abord l'exploitation des dossiers d'urbanisme (Permis d'aménager, déclarations préalables, permis de construire et certificat d'urbanisme) sur une période allant de 2005 à 2015. Ceci a permis d'avoir une vision réelle de l'occupation du territoire qui n'apparait pas encore sur le plan cadastral ou sur les photos aériennes.

Cette analyse cartographique a mis en évidence une dizaine de « dents creuses significatives » représentant environ 40 hectares, qui ont toutes été étudiées en terme d'accessibilité, de desserte par les réseaux, de défense incendie, de classement au Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt (PPRIF) et de l'occupation du sol de chaque tènement. Il s'agit des secteurs situés aux quartiers Pré de Caune, Ste Catherine, Les Luquettes, Les Samats, Les Capelaniers, La Barbarie ou Colle de Reyne

A partir de ces éléments, chaque secteur, a fait l'objet de visites de terrain pour connaître la réalité de la faisabilité envisagée, notamment du point de vue de leur accessibilité et de leur desserte en réseaux, de leur topographie, de leur localisation ou occupation du sol (thalweg, zone boisée ou agricole à conserver), en terme de paysage, et enfin de leur capacité à intégrer du logement locatif social.

Cette analyse a été menée conjointement avec les Services de l'Etat par l'équipe pluridisciplinaire (paysagiste, expert agricole, environnementaliste, urbaniste, BET réseaux).

Seuls quatre secteurs ont été retenus pour la réalisation d'opérations de logements, représentant environ 13ha et sont classés au futur PLU

- **OAP1. LES TROUS – OAP2. SAINT MARC** en zone UB du fait de la proximité de la zone urbaine immédiate et de la présence de l'ensemble des réseaux (voirie, assainissement, eau potable…) ,
- **OAP4 LA BARBARIE – OAP 5 LA COLETTE** en zone AU notamment lorsque le réseau d'assainissement est insuffisant ou inexistant. Dans ce dernier cas, l'assainissement des eaux usées devra prévoir la réalisation d'une micro-station autonome pour chaque opération ; et dans le cas de La Barbarie, le renforcement du réseau AEP et Défense Extérieure Contre l'Incendie.

Ce principe d'analyse a également été appliqué à la zone agricole tenant compte d'une part de la déprise agricole actuelle constatée, de leur accessibilité et de la desserte par l'ensemble des réseaux, de leur proximité de la zone urbaine dont ils constituent le prolongement naturel, et de leur capacité à répondre aux objectifs en terme de réalisation de logements, logements locatifs sociaux, équipements publics scolaires, culturels, sportifs, etc.…

Seule la zone de La Noblesse a été retenue. En effet les services de l'Etat ont refusés les deux secteurs du TOC (ancienne zone NA du POS) et SAINT JEAN (zone NC du POS) considérant le préjudice qu'ils apportaient à la zone agricole. Ces deux secteurs ont été reclassés en zone agricole.

- **OAP 3.LA NOBLESSE –** Cette zone située au Sud-Ouest de la Commune en continuité du Plan du Castellet, correspond à un secteur déjà urbanisé d'activités commerciales, artisanales ou médicales/para-médicales.

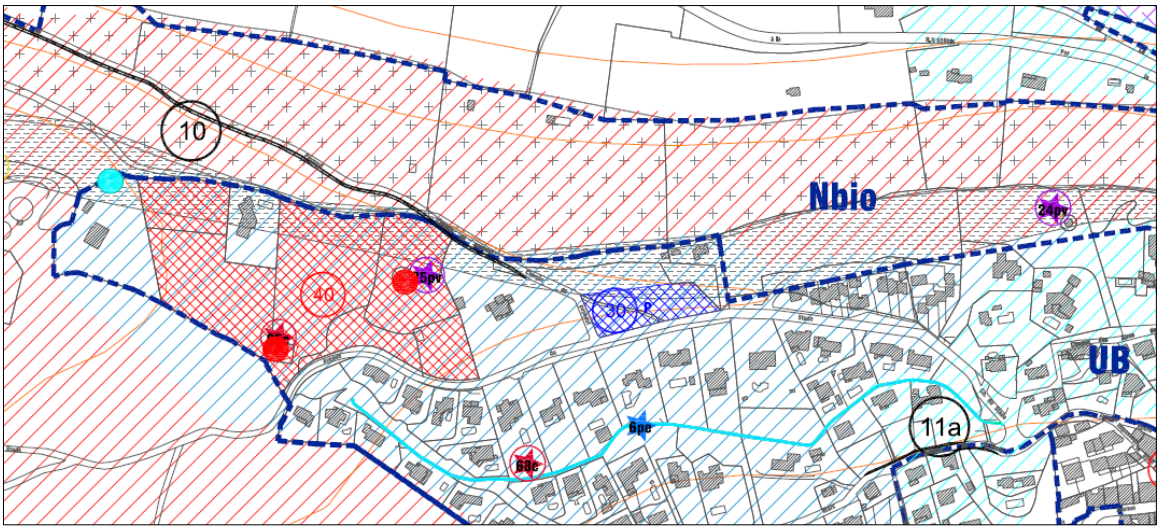
En parallèle deux autres secteurs ont été retenus

- **OAP 6 LES VANNIERES –** classé en zone 2AUa. Il s'agit d'une partie de l'ancienne zone NAc du POS classée au PPRIF en zone bleue EN2 et EN3.. Ce secteur non cultivé, situé en marge de la zone agricole, doit permettre de recevoir des activités à vocation touristique liée à la viticulture, l'oléïculture, compatibles avec les règles du PPRI.

- **OAP 7 JARDINS FAMILIAUX -** classé en zone agricole A avec emplacement réservé pour réalisation de jardins partagés au profit des habitants du village ou des résidences sociales projetées**.**

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1

UB . LES TROUS



LE SITE

Le site des « TROUS » se trouve à moins d'un kilomètre au Nord-Ouest du centre villageois, c'est-à-dire à 10/15mn à pied, en continuité directe de l'urbanisation.

Au POS approuvé, cette zone IINB était destinée à recevoir des logements individuels sur des parcelles de 5 000m² minimum. Sa proximité du village, sa topographie relativement plate, et la desserte par l'ensemble des réseaux, hormis l'assainissement qui doit être prolongé, doivent permettre sa densification.

Le site est contraint dans sa partie Nord par une zone de risque de mouvement de terrain, inconstructible.

Paysage

Ce secteur est en limite de crête du Défends avec des enjeux de perceptions forts depuis la plaine des Paluns, l'A50 et le Castellet.

Depuis le chemin du stade on identifie la limite de la crête boisée, orientée nord-ouest / sud-est dont le bourrelet végétal protège en partie du vent prédominant.

La topographie du Défens à cet endroit est peu vallonnée exception faite de la butte de l'ancien moulin qui est à préserver

Butte boisée autour de l'ancien moulin

Les qualités paysagères du site (vue sur la plaine agricole des Paluns par transparence sous les boisements, coteau boisé avec construction traditionnelle et identitaire-moulin), sa proximité au centre villageois, à la forêt communale et aux équipements sportifs à l'ouest, sont autant d'atouts qui font de ce secteur un lieu propice pour habiter et pour offrir une mixité sociale dans le quartier.

Enjeux de perception et de silhouette depuis les Paluns

LES PRINCIPAUX ENJEUX

L'aménagement doit permettre de créer, dans un délai relativement proche, une densification urbaine et la création de logements locatifs sociaux, avec des formes adaptées au site et à son environnement.

Les constructions principalement en R+1 doivent s'intégrer à la topographie et un espace collectif de verdure sur la parcelle boisée du vieux moulin désaffecté permettrait la création d'un espace ludique avec mise en place de jeux d'enfants et de zones de repos.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Conditions d'urbanisation de la zone

Pour s'assurer que l'opération d'ensemble réponde à la fois aux enjeux de densification et au souhait de réaliser une opération mixte intégrant 50% de logements locatifs sociaux, un emplacement réservé a été mis en place sur la quasi-totalité du périmètre de l'OAP..

Cet emplacement réservé doit permettre de réaliser cet aménagement dans le cadre d'un permis de construire ouvrant droit à division parcellaire, ou d'un permis d'aménager, dans un délai relativement rapide car le secteur constitue, du fait de sa proximité du village et des équipements existants, une priorité d'aménagement.

Programmation

Tenant compte de l'environnement direct d'un tissu semi-dense constitué par les espaces pavillonnaires, la densité qui doit être envisagée correspond à une ambiance péri-urbaine telle que définie par le SCOT PROVENCE MEDITERRANEE, soit un minimum de 20 logements à l'hectare, intégrant 50% de logements locatifs sociaux.

Ces logements peuvent être réalisés sous forme de quelques maisons individuelles, individuels groupés ou petits collectifs bénéficiant de jardins réalisés dans la partie

inconstructible soumise aux risques mouvement de terrain et répondant au besoin en terme de logement social ou locatif privé.

Maillage viaire et piétons – réseaux

Le secteur est desservi par le Chemin du Stade et traversé par le Chemin Communal du Pey Neuf dont l'élargissement est prévu à 6m

Un maillage piéton au sein de l'opération permettra d'améliorer la connexion avec son environnement.

Les réseaux sont situés à proximité, hormis le réseau d'assainissement EU qui devra faire l'objet d'une extension.

Prescriptions environnementales

Maintien de l'arbre gîte pour les chiroptères situé à l'angle Sud-Ouest du secteur.

Si la destruction de gîtes potentiels est nécessaire, faire appel à un écologue avant travaux pour avérer la présence ou non de chiroptères et accompagner le porteur de projet.

Des éclairages extérieurs trop puissants et mal configurés peuvent avoir une incidence forte sur certaines espèces, comme les chauves-souris à protéger. Les opérateurs devront veiller à éviter toute pollution lumineuse vers le ciel et ou vers les espaces naturels périphériques, privilégier les éclairages de faible hauteur et d'intensité limitée utilisant des réflecteurs orientés vers le sol, prévoir une régulation de la puissance d'éclairage sur les espaces communs entre 23h et 6h du matin.

Prendre en compte le risque mouvement de terrain qui interdit toute construction dans les espaces concernés (aménagement de jardins paysagers).

Prendre en compte le règlement du PPRIF concernant les Opérations d'Urbanisme d'Ensemble – article 1.3.2

Article 1.3.2. Opération d'urbanisme d'ensemble

On entend par « opération d'urbanisme d'ensemble » une opération d'urbanisme qui conduit à la création d'au moins 10 lots, réalisée dans le cadre de procédures telles que lotissements, permis de construire groupés, Zone d'aménagement concerté, Association foncière urbaine, etc.

Et le Titre 5 qui définit les Dispositions relatives à ces opérations

Article 5.2. Accès et voirie

Une voirie périphérique devra être créée sur tout le pourtour de l'opération.

Cette voirie périphérique devra être située derrière la première rangée de constructions en interface bâti/boisé, de sorte que cette première rangée de constructions se situe entre la voie et la forêt. Les constructions en interface bâti/boisé devront être implantées à moins de 30 mètres de la dite voirie.

Cette voie, à double issue sur une voie principale, constituera la voie de desserte de l'opération concernée.

Prescriptions paysagères

Les constructions seront implantées en recul de la ligne de crête, pour préserver la végétation arborée existante et la densifier par des plantations, afin de maintenir une silhouette naturelle du Défens en perception depuis les Paluns, l'A50 et Le Castellet. Cette bande végétale correspondra aux jardins des maisons individuelles. Les essences à planter seront préférentiellement des feuillus afin de ne pas aggraver le risque incendie et maintenir de la lumière en hiver au droit des jardins et des façades bâties (érable de Montpellier et champêtre, arbre de Judée, chêne pubescent ... Pour les essences arbustives se référer à la palette végétale proposée dans le règlement du PLU)

Alignement des nouvelles constructions R+1 le long de la voie de quartier afin de dégager au nord un espace piéton planté qui soit un lieu de convivialité et de rencontre pour les habitants des immeubles et les maisons individuelles.

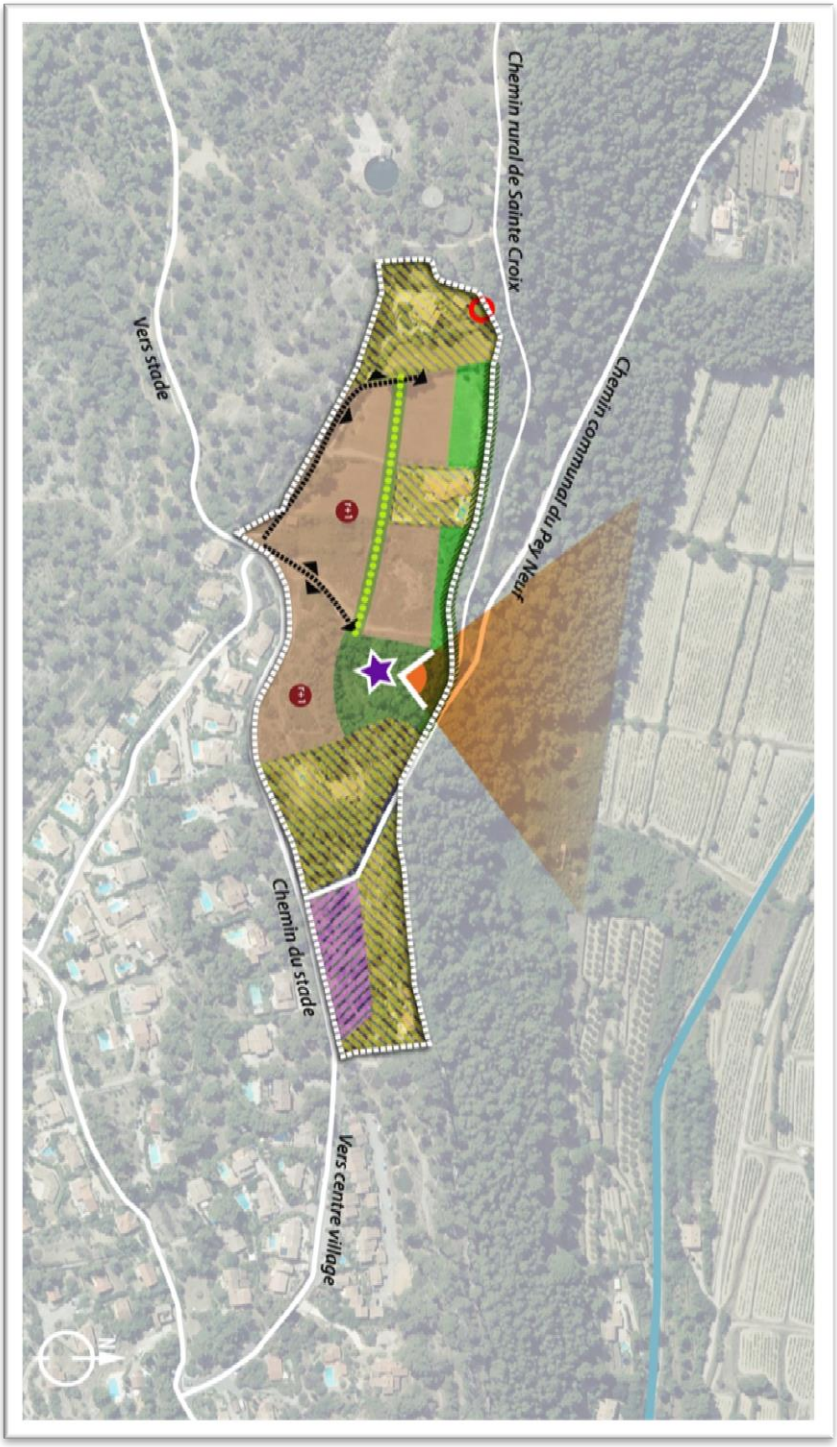
Ce mail sera en lien avec le petit parc de la butte du moulin et pourra accueillir sous forme de noue linéaire enherbée les volumes de rétention nécessaires à l'opération. L'objectif étant d'éviter absolument un bassin sous forme de décaissement, cerné de clôture en limite d'opération.

Les boisements autour de la butte du moulin seront préservés et valorisés en petit parc champêtre pour le quartier avec des équipements rustiques (table de pique-nique, bancs) et quelques jeux d'enfants.

Les règles

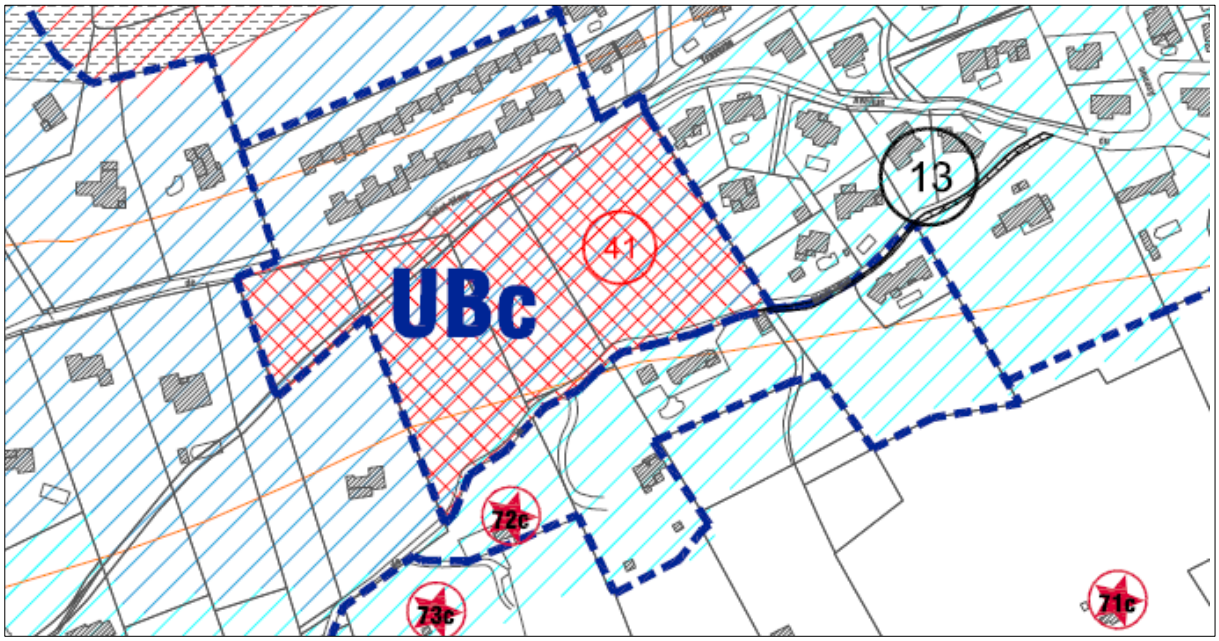
S'agissant d'une zone urbaine classée en UB, les règles qui s'appliquent à cette opération sont définies dans les dispositions générales et particulières du règlement du PLU. La présente orientation d'aménagement est un complément au règlement.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°1 – LES TROUS



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 2

UBc - SAINT MARC



LE SITE

Ce secteur d'1,7ha environ, est situé au Sud du Chemin de Saint Marc Bas et des 30 logements sociaux « Les Bastides de Saint Marc », et il est longé au Sud par le Chemin de la Madrague.

Ces terrains d'assiette sont relativement proches du centre du village (2,7km), en continuité de l'urbanisation existante à l'Est (sous forme de lotissement pour la plupart) et d'une zone d'habitat individuel lâche à l'Ouest (zone à 5000 au POS), d'une zone agricole plus au Sud.

Au POS approuvé, ce secteur était classé en zone d'habitat diffus zone IINB destinée à recevoir des logements individuels sur des parcelles de 5 000m² minimum. Dans la mesure où le secteur est desservi par les réseaux existants sur le Chemin de St Marc une densification est envisagée.

Paysage

Le secteur se situe dans l'unité paysagère du promontoire de la Cadière, dans le prolongement urbanisé du village. Il n'y a pas d'enjeux de perception depuis les villages perchés de La Cadière ou du Castellet.

Perception depuis la RD266 et le vallon de St Côme à 600m du projet

Le site est couvert par une pinède adulte avec un sous étage d'arbustes de garrigue diversifiées. Il est délimité au Nord par le Chemin Communal de Saint Marc Bas et au Sud par le Chemin Rural de La Madrague, et bordé d'habitat pavillonnaire peu dense sauf au nord ou une opération récente d'habitat social présente une densité plus forte.

Vaste pinède avec un sous étage de garrigue (filaire, pistachier, viorne, romarin ...) terrain en pente (15m de dénivelé) orienté sud

Lisière est, habitat résidentiel

Lisière ouest, habitat résidentiel

Frange nord, opération d'habitat social récente le long du chemin de St Marc

LES PRINCIPAUX ENJEUX

Tenant compte de l'existence au Nord du Chemin de Saint Marc Bas, d'un programme de 30 logements locatifs sociaux, cette densification doit permettre de réaliser une opération offrant une mixité d'habitat avec des logements en accession ou accession sociale, des logements privés locatifs, et un minimum de 50% du programme sera réservé à la réalisation de logements locatifs sociaux.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Conditions d'urbanisation de la zone

Un emplacement réservé a été mis en place sur la quasi-totalité du périmètre de l'OAP, pour permettre une acquisition publique et répondre aux enjeux de densification, au souhait de réaliser une opération mixte intégrant 50% de logements locatifs sociaux et des logements privés notamment en accession sociale ou en locatif.

Cette OAP doit permettre de réaliser cet aménagement dans le cadre d'un permis de construire ouvrant droit à division parcellaire, ou d'un permis d'aménager, dans un délai relativement rapide car le secteur constitue, du fait de sa proximité du village et des équipements existants, une priorité d'aménagement.

Programmation

Tenant compte de l'environnement direct d'un tissu semi-dense au Nord par le programme social Les Bastides de St Marc (densité 25 logt/ha), la densité qui doit être envisagée doit être au minimum du même ordre, intégrant 50% de logements locatifs sociaux.

Ces logements devront être réalisés sous forme de bastides R+1 (sans parties communes) ou de petits collectifs R+1 disséminés au milieu des arbres, répondant au besoin en terme de logement social et logement privé sous forme d'accession ou sous forme locative.

Maillage viaire et piétons – réseaux

L'ensemble des réseaux publics existent sur le chemin de Saint Marc et le Chemin de la Madrague.

Prescriptions environnementales

Prendre en compte les dispositions de la Loi sur l'Eau, et définir les systèmes de rétention des eaux pluviales sur le site et de traitement de leur évacuation.

Des éclairages extérieurs trop puissants et mal configurés peuvent avoir une incidence forte sur certaines espèces, comme les chauves-souris à protéger. Les opérateurs devront veiller à éviter toute pollution lumineuse vers le ciel et ou vers les espaces naturels périphériques, privilégier les éclairages de faible hauteur et d'intensité limitée utilisant des réflecteurs orientés vers le sol, prévoir une régulation de la puissance d'éclairage sur les espaces communs entre 23h et 6h du matin.

Prendre en compte le règlement du PPRIF concernant les Opérations d'Urbanisme d'Ensemble – article 1.3.2

Article 1.3.2. Opération d'urbanisme d'ensemble

On entend par « opération d'urbanisme d'ensemble » une opération d'urbanisme qui conduit à la création d'au moins 10 lots, réalisée dans le cadre de procédures telles que lotissements, permis de construire groupés, Zone d'aménagement concerté, Association foncière urbaine, etc.

et le Titre 5 qui définit les Dispositions relatives à ces opérations, notamment la création d'une voie périphérique de 6m.

Prescriptions paysagères

La condition essentielle est d'habiter la forêt sans la détruire totalement, mais en définissant les conditions d'installation et les modes constructifs qui sauront préserver et valoriser les qualités naturelles et paysagères du site, au bénéfice des voisins et des habitants à venir. (paysagiste-conseil DDTM)

Pour minimiser l'effet de densification des constructions sur ce versant nord du Vallon de St Côme, le maintien de linéaires de boisements Est-Ouest le long des chemins de la Madrague et de St Marc sera privilégié afin de créer des « rideaux arborés » successifs. Les espaces communs tampons sous pinède sont également souhaitables vis-à-vis du pavillonnaire périphérique à l'Est et à l'Ouest.

Une plantation d'alignement en bord de chemin de la Madrague permettra à la fois d'ombrager le trottoir desservant le village et d'atténuer la façade bâtie en perception depuis le vallon St Come.

L'ensemble de l'aménagement paysager devra être réalisé en tenant compte des règles du PPRIF concernant notamment le débroussaillement dans une bande de 100m par rapport aux constructions existantes ou à créer, et les plantations d'essences locales autorisées.

Pour s'intégrer au mieux dans le tissu urbain existant, la hauteur des constructions est limitée à R+1 pour correspondre aux maisons individuelles environnantes.

Les règles

S’agissant d’une zone urbaine classée en UBc, les règles qui s’appliquent à cette opération sont définies dans les dispositions générales et particulières du règlement du PLU.

La présente orientation d’aménagement est un complément essentiel au règlement du PLU.

Périmètre OAP

Aménagement

Aménagement accès

Desserte interne

Emplacement réservé pour voie

Espace vert conservé et valorisé

Pietonnier

Espace vert ombragé

Parkings

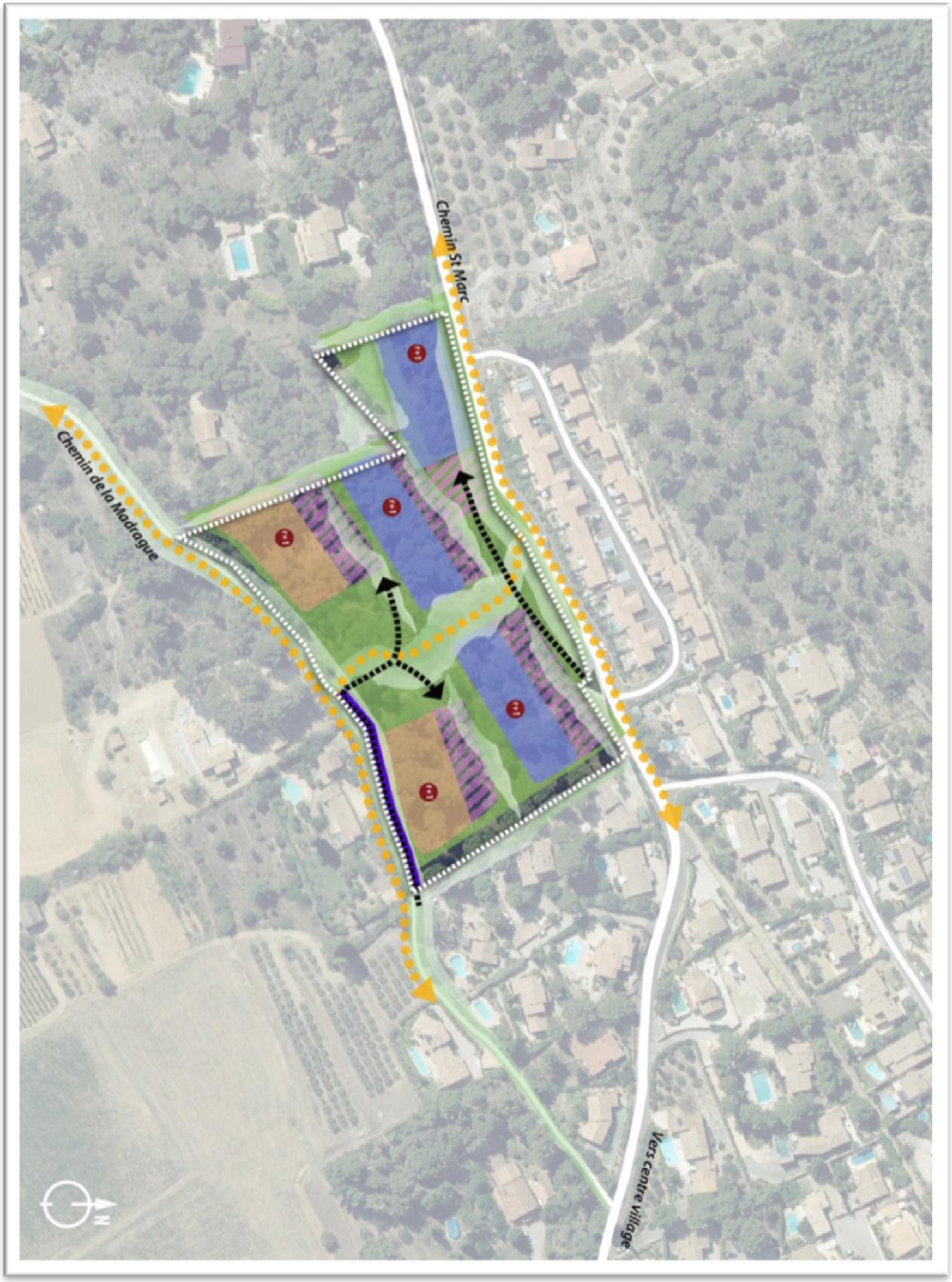
Programmation

Bastide

Petit collectif

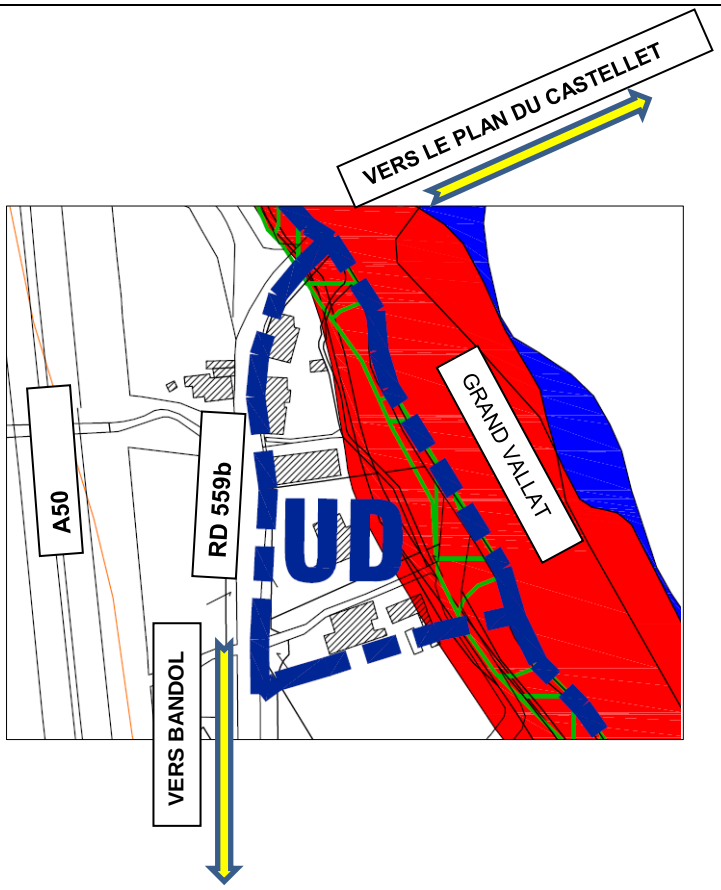
r+1 Hauteur du bâti

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°2 SAINT MARC



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 3

UD - LA NOBLESSE



LE SITE

Ce secteur de 0,96ha, est constitué par une bande étroite entre le Grand Vallat et la RD559b étagée sur deux niveaux – niveau RD559b à 49NGF et niveau Grand Vallat à 45NGF.

Ce seul pôle d'activités commerciales et tertiaires, situé au Sud de la Commune, en continuité du Hameau du Plan, doit être conforté et développé.

Son classement au POS en zone agricole n'est en effet plus justifié car les bâtiments existants très anciens ont été totalement aménagés, et aucune possibilité de retour à l'agriculture ne peut être envisagée.

Il s'agit donc de mettre en place un classement conforme à l'occupation actuelle du sol et de permettre une amélioration de son fonctionnement et de son attractivité.

Paysage

L'urbanisation linéaire présente n'est pas perçue depuis l'autoroute mais est au contact de la RD 559B, sans constituer pour autant un noyau villageois identifié en termes d'unité architecturale, d'espaces publics et pacifié en termes de circulation.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

Il s'agit d'un secteur commercial qui a été réalisé dans d'anciens bâtiments (ancienne station-service, garage, relais de poste), qui à la fois ne répondent pas aux besoins actuels et qui du fait de leur implantation en limite directe de la RD559b, ne permettent pas de sécuriser les activités existantes et les cheminements piétonniers et cycles vers les pôles d'habitat situés à proximité.

La restructuration de ce secteur, par la démolition/reconstruction de certains bâtis doit permettre d'améliorer l'ensemble du quartier tant du point de vue de la sécurité routière et piétonne qu'en terme de paysage et permettre de contribuer au renforcement de l'offre commerciale et de services au niveau des Communes du Castellet et de La Cadière d'Azur.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

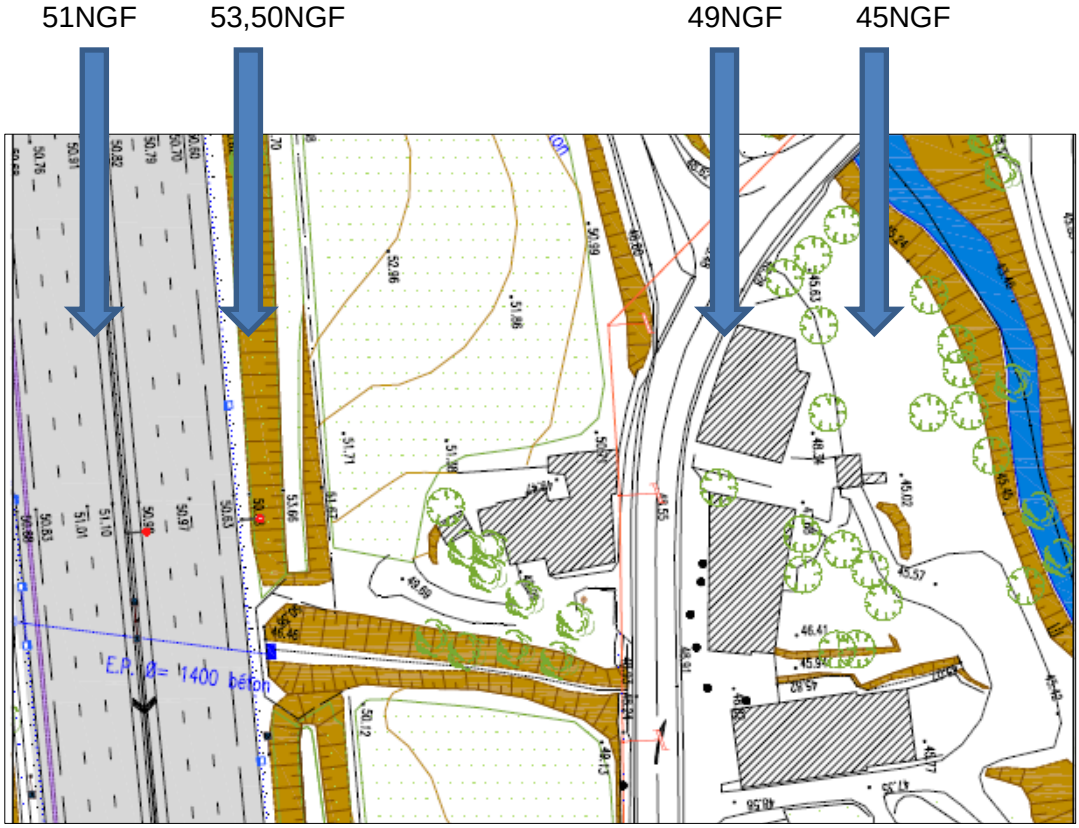
Conditions d'urbanisation de la zone

Chaque pôle définit dans la présente OAP fera l'objet d'un permis de construire inscrit dans le présent schéma en respectant notamment la continuité piétonne qui devra être assurée le long de la RD559b.

Bien que situé à moins de 100m de l'autoroute, ce secteur n'est pas concerné par l'article L111.6 (Loi Barnier) car il n'offre aucune vue depuis l'autoroute vers le site, ni à l'inverse à partir du site, et il n'y a donc aucun impact visuel ni de sécurité par rapport à cet axe.

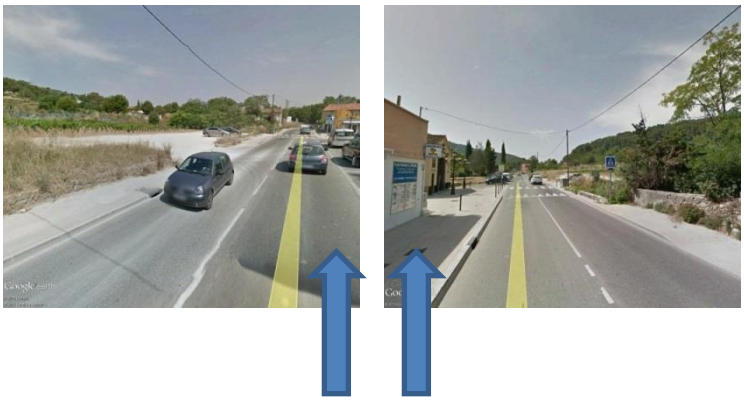
Vues depuis l'autoroute

En effet, l'autoroute située à la une côte altimétrique 51NGF est bordée à l'Est par une butte importante variant de 53,50NGF à 53,86NGF qui fait un écran total sur le site localisé à 49NGF.



En revanche, ce site est très perçu des utilisateurs de la RD559b puisque implanté en limite de cet axe.

En terme de sécurité, des travaux importants d'amélioration ont d'ores et déjà été réalisés par le Conseil Départemental par la retruscturation de la voirie incluant quelques parkings longitudinaux dans la partie Sud, et un large piétonnier devant la boulangerie, et la création d'une « zone 30 » qui oblige à la réduction de la vitesse des véhicules et la mise en place d'une traversée piétonne surélevée qui permet la sécurité des piétons.



Vues depuis la RD559b

En terme de paysage, hormis la Boulangerie qui occupe un bâtiment ayant un intérêt patrimonial, les autres bâtiments situés au Nord sont implantés en limite de la voie, ce qui ne permet pas d'assurer une continuité piétonne et la sécurité des usagers. La maison d'habitation existante a dû condamner ses ouvertures sur la RD et tourner son fonctionnement vers le Grand Vallat à l'Est.

Programmation

Il s'agit d'un pôle d'activités commerciales et tertiaires, incluant des activités médicales et para-médicales existantes ; ainsi que des maisons d'habitation.

L'objectif de cette orientation est de permettre la démolition/reconstruction des bâtis existants en partie Nord, situés en limite de la RD pénalisant de manière importante la sécurité et la qualité paysagère du site.

Cette démolition doit permettre la création d'un cheminement piétonnier en continuité de celui existant devant la « Boulangerie SIMONE » afin d'assurer par la création d'une passerelle piétonne légère à réaliser en parallèle du pont sur le Grand Vallat, une circulation douce permettant de joindre le pôle commercial aux habitations voisines et plus au loin au Hameau du Plan du Castellet.

Au Nord, le nouveau bâti sera ancré sur cette limite de zone piétonne. Il devra permettre la réalisation de commerces et services de proximité réalisé à la côte 49NGF, avec un parking sous bâtiment, utilisant ainsi la topographie du site qui présente une forte déclivité entre la RD et le Grand Vallat (45NGF)

Au Sud de la boulangerie, la création de petits bâtiments doit permettre de constituer un pôle d'activités tertiaires complémentaires.

Maillage viaire et piétons – réseaux.

L'objectif est de prolonger les équipements réalisés par le Conseil Départemental dans cette « zone 30 » afin de garantir une parfaite sécurité de l'ensemble, notamment en terme de cheminement piétonnier.

Prescriptions environnementales

Prendre en compte pour l'élaboration du projet, les prescriptions du PPRI du GRAND VALLAT qui sera prochainement applicable par anticipation.

Faire une étude hydraulique en tenant compte du PPRI, afin de créer un merlon de protection hydraulique en recul du Grand Vallat sans porter atteinte à la végétation. Tout projet doit être validé par la MISE – DDTM VAR.

Définir le niveau du parking sous bâti, en tenant compte des risques d'inondation et de l'altimétrie du secteur.

Retrouver une ambiance de hameau, en pacifiant les circulations.

Veiller à éviter toute pollution lumineuse vers le ciel et ou vers les espaces naturels périphériques, privilégier les éclairages de faible hauteur et d'intensité limitée utilisant des réflecteurs orientés vers le sol.

Traiter avec soin les enseignes non lumineuses en applique sur façade.

Prescriptions paysagères

Préserver les beaux arbres au bord du Grand Vallat.

Végétaliser le merlon avec un mélange d'enherbement, d'arbustes agrestes et d'essences de ripisylve afin de gommer son aspect technique. Les végétaux seront gradués des plus hauts vers les plus petits, du pied de merlon vers la crête, afin de minimiser la hauteur du talus. Ménager un passage vers les berges de la rivière pour le pas en perdre l'usage.

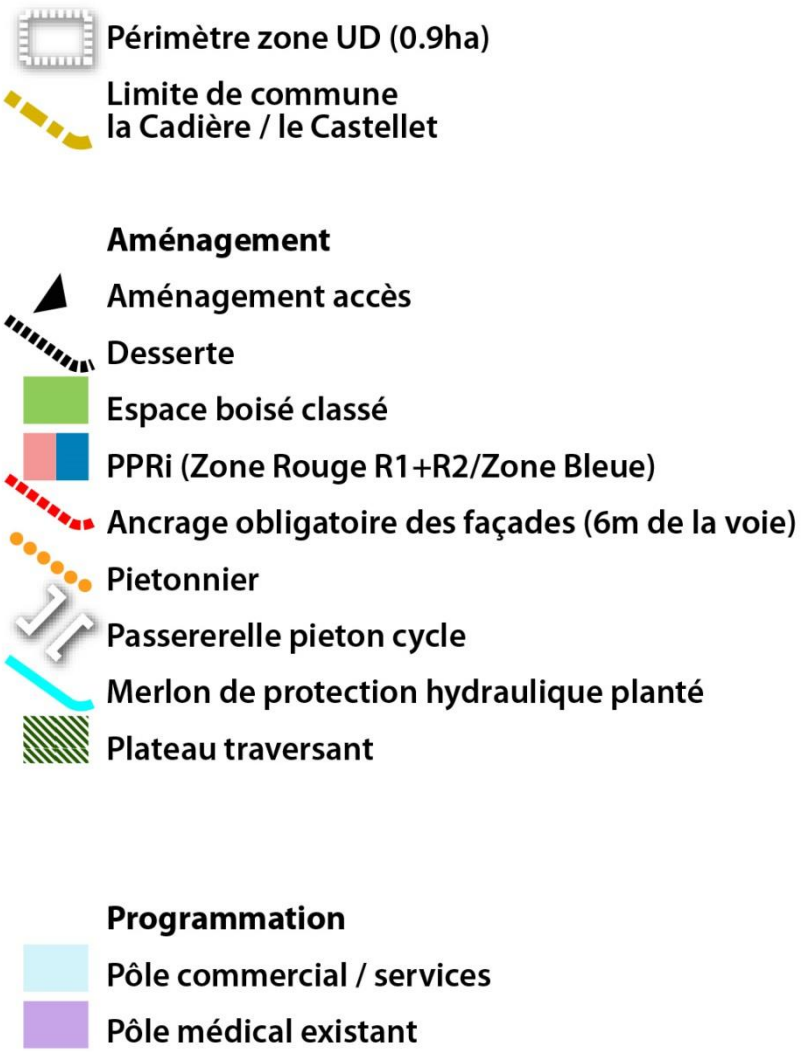
Requalifier la RD 559B en rue de hameau :

- installer deux plateaux traversant pour diminuer les vitesses et signaler les accès au hameau
- aménager des trottoirs éclairés
- constituer un front bâti en bord de route pour créer une traversée urbaine lisible

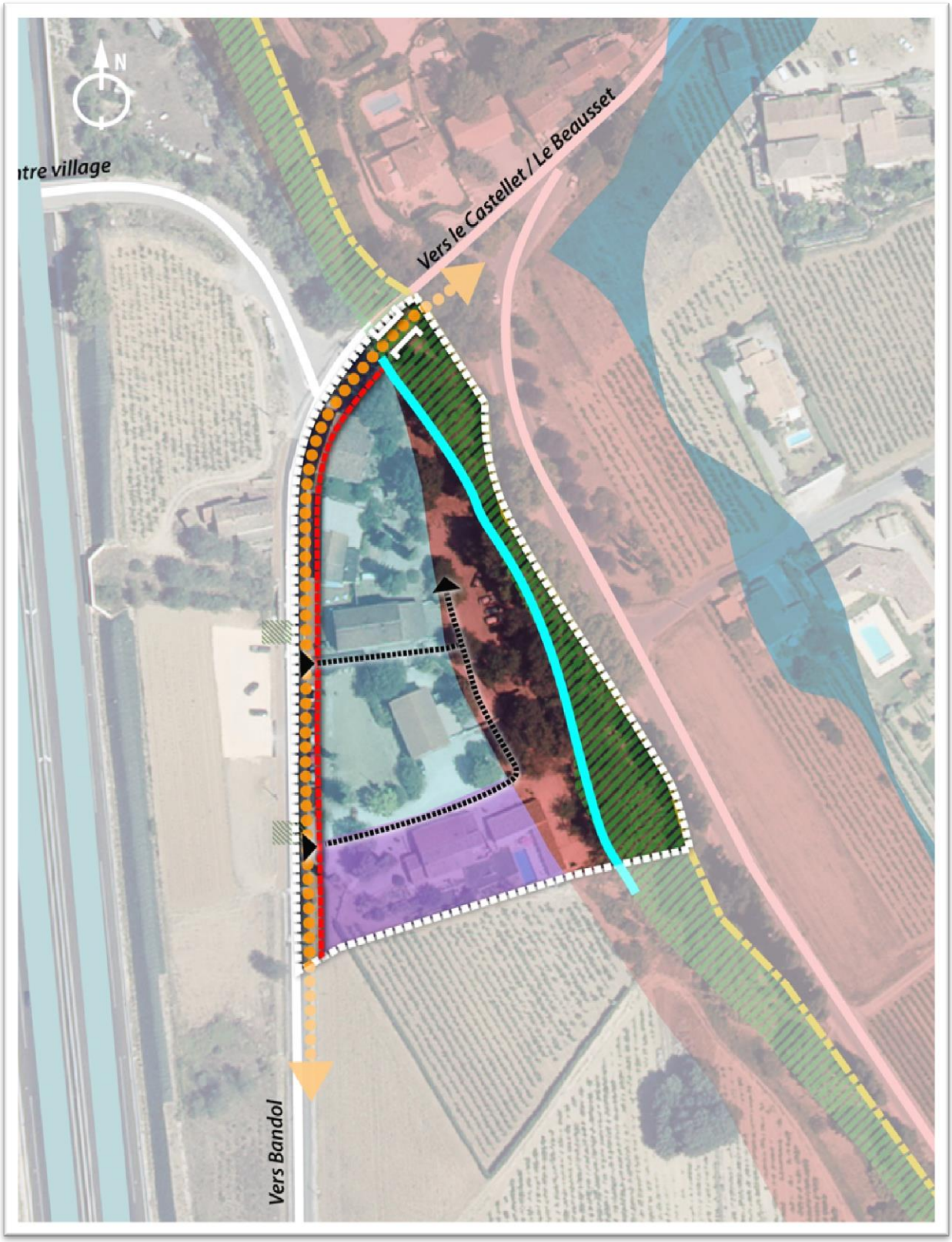
Les règles

S'agissant d'une zone urbaine classée en UD, les règles qui s'appliquent à cette opération sont définies dans les dispositions générales et particulières du règlement du PLU.

La présente orientation d'aménagement est un complément essentiel au règlement du PLU.

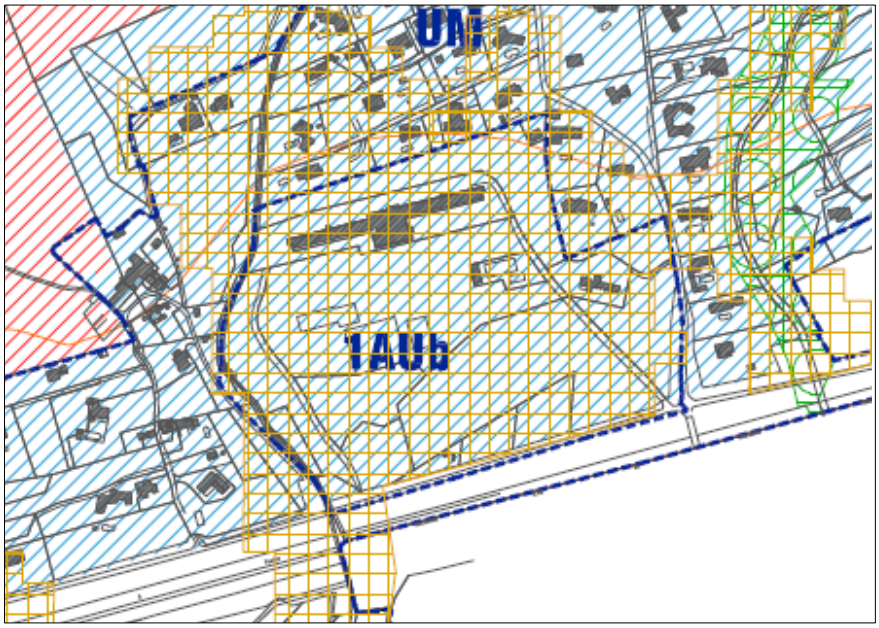


ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°3 – LA NOBLESSE



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 4

1AUb – LA BARBARIE - zone de projet global – art. L151-41-5° du CU



LE SITE

Le site de la Barbarie est situé à l'extrémité Ouest de la Commune, excentré du village et de ses dynamiques socio-économiques, il présente toutefois une accessibilité et un fonctionnement urbain tourné principalement vers la commune limitrophe de Saint Cyr sur Mer.

Il occupe une ancienne résidence de tourisme regroupant de nombreux logements dans le bâti principal ainsi que des espaces communs de vie comme restaurant, bar, piscine, mini-golf, courts de tennis et un terrain de foot dédié aux occupants de la résidence. Ses dispositions, son contexte pavillonnaire et sa proximité de la gare de Saint Cyr, en font un site potentiel éligible à l'accueil de nouveaux logements avec 50% de logements sociaux.

Paysage

Le terrain est situé dans l'unité paysagère du versant collinaire nord de la commune, dans les paysages résidentiels d'habitat diffus.

Il n'y a pas d'enjeux de perception que ce soit des villages perchés de La Cadière ou du Castellet, depuis les lieux patrimoniaux institutionnels ou reconnus localement. Pas de perception depuis les principales infrastructures routières (A50 proche mais en déblai, RD…) ni depuis les lieux d'habitat.

La parcelle est arborée par une pinède et des plantations plus horticoles (muriers, eucalyptus, micocoulier…) Le bâti existant n'est pas visible depuis l'espace public et la pente Nord-Est/Sud-Ouest est peu lisible.

Le secteur du projet est bordé à l'Ouest par le fossé de la Barbarie et sa ripisylve boisée, et au Sud par un espace tampon boisé.

Perception d'un des portails d'entrée depuis le carrefour des chemins de Lougne et de la Barbarie

Pas de perception du bâti actuel depuis l'espace public

Enveloppe boisée de qualité à préserver

LES PRINCIPAUX ENJEUX

Le projet d'aménagement global, devra analyser l'ensemble des impacts du futur programme, tant en terme de son insertion dans le site, de desserte, qu'en terme économique et d'incidence sur les équipements publics.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Conditions d'urbanisation de la zone

La zone de La Barbarie est classée en zone d'urbanisation future 1AUa, affectée d'une servitude au titre de l'article L151-41 – 5° ci-dessous.

«Article L151-41 - Modifié par LOI n°2016-1087 du 8 août 2016 - art. 156

Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes. »

La mise en œuvre de cette opération pourra se faire dans le cadre d'un permis d'aménager ou d'un permis de construire global après définition d'un projet partagé avec la Commune.

Programmation

La programmation sera définie lors de l'ouverture à l'urbanisation. En tout état de cause, il devra être réalisé un minimum de 50% de logements locatifs sociaux.

Maillage viaire et piétons – réseaux

Ces éléments seront définis dans le projet global d'aménagement.

Prescriptions environnementales

Des éclairages extérieurs trop puissants et mal configurés peuvent avoir une incidence forte sur certaines espèces, comme les chauves-souris à protéger. Les opérateurs devront veiller à éviter toute pollution lumineuse vers le ciel et ou vers les espaces naturels périphériques, privilégier les éclairages de faible hauteur et d'intensité limitée utilisant des réflecteurs orientés vers le sol, prévoir une régulation de la puissance d'éclairage sur les espaces communs entre 23h et 6h du matin.

Prendre en compte les zones basses hydrographiques et assurer une parfaite sécurité hydraulique de l'ensemble.

Prescriptions paysagères

Une enveloppe boisée est à préserver à la fois pour maintenir un cadre de vie « vert » et marquer le recul par rapport à l'A50.

L'analyse du site révèle des clairières visibles dans lesquelles des hameaux peuvent être intégrés dans un parc.

L'alignement d'arbres de l'entrée actuelle doit être préservé.

Les règles

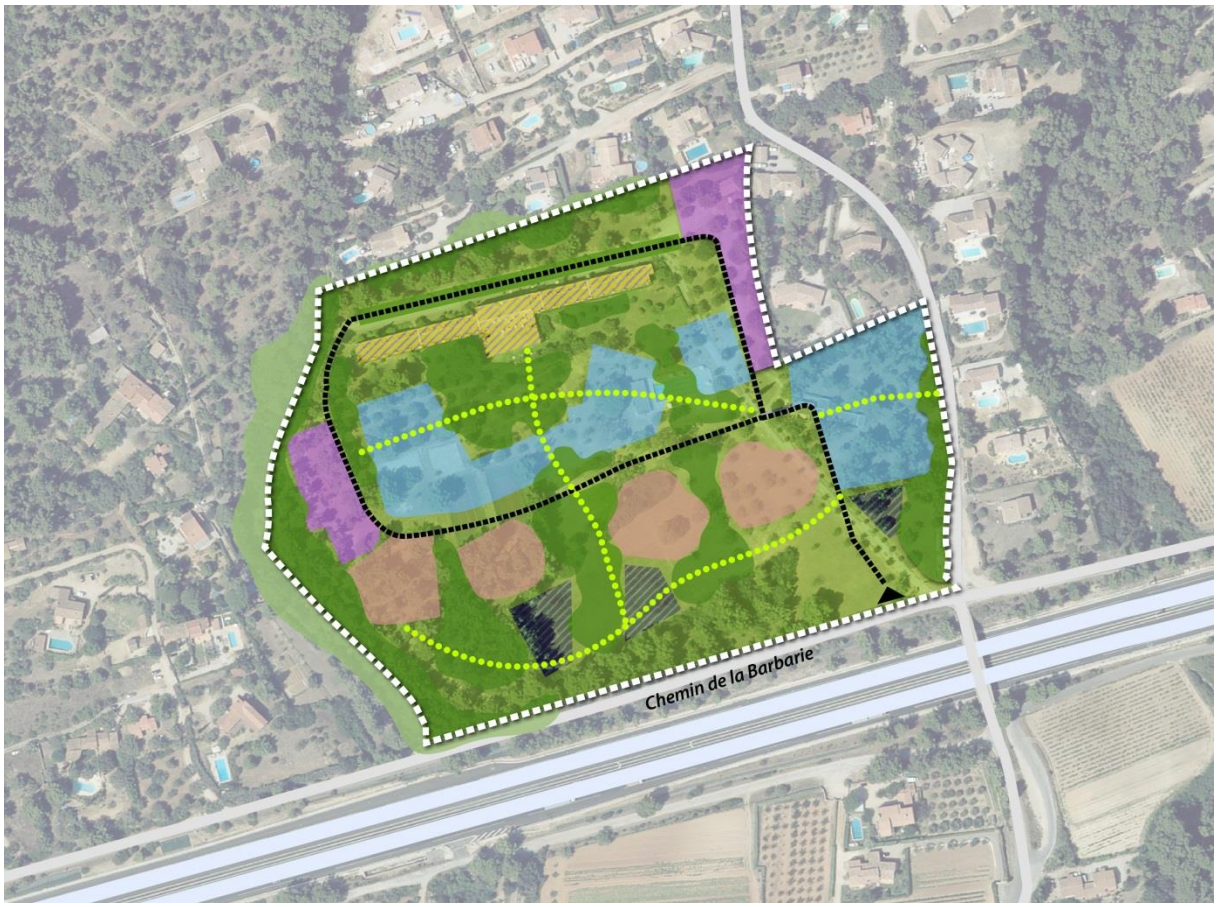
S'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble – zone à projet au titre de l'article L151-41-5° du Code de l'Urbanisme, l'élaboration du projet devra tenir compte des dispositions générales définies dans le règlement du PLU et devra faire l'objet d'études spécifiques analysant l'ensemble des impacts communaux et intercommunaux.

Le projet d'ouverture à l'urbanisation devra tenir compte des prescriptions ci-avant en terme paysager et environnemental.

L'architecture, le traitement des façades et des toitures, doivent être traitées en tenant compte de l'insertion du projet dans son environnement constitué de maisons individuelles.

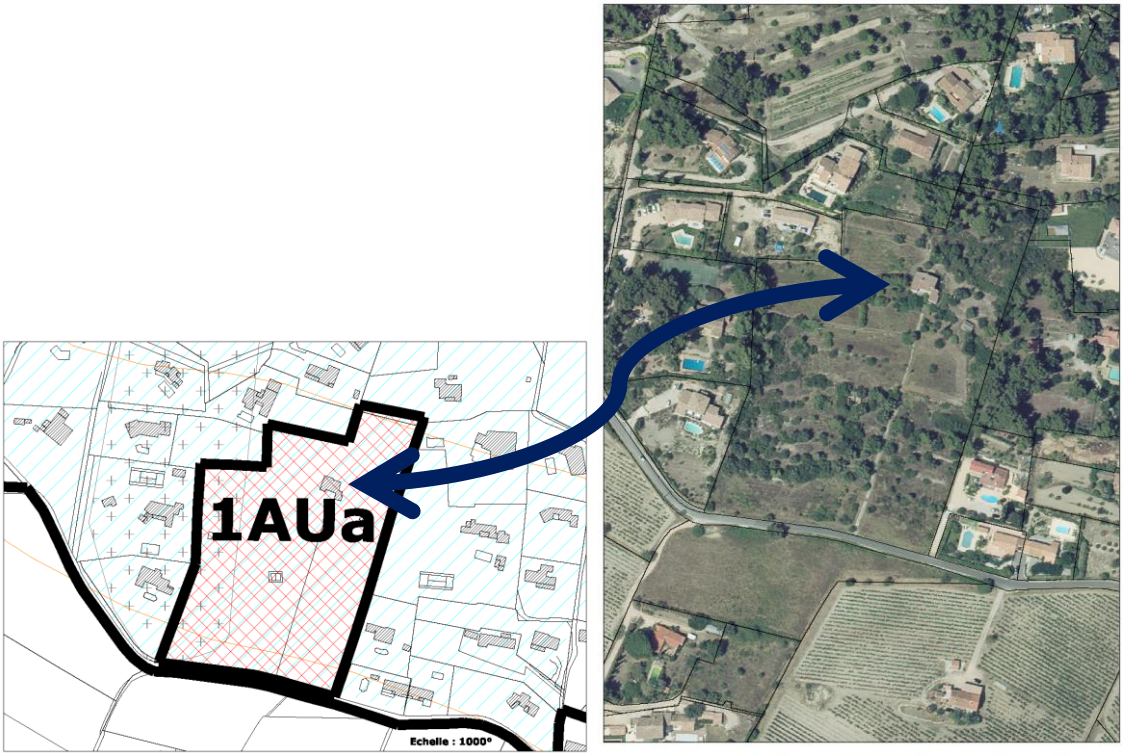
ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 4

1AUb – LA BARBARIE - zone de projet global – art. L151-41-5° du CU



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5

1AUa - LA COLETTE



LE SITE

Au Nord de la Commune, ce site constitue une « dent creuse » significative de 2,3ha, dans l'urbanisation constatée des zones NB du POS. Il est entouré à l'Est, au Nord et à l'Ouest par des maisons individuelles implantées sur des terrains de 2 000m² minimum, et au Sud par le Chemin de la Bégude et la zone agricole du Pey Neuf.

Le site qui correspond à une ancienne oliveraie comportant une vieille habitation, se caractérise par l'existence de terrasses orientées avec des vues sur la mer et offre une situation favorable à l'accueil d'une opération adaptée à une condition de jardin habité.

Paysage

Les terrains sont situés dans l'unité paysagère du versant collinaire Nord de la commune, dans les paysages résidentiels.

Cette ancienne oliveraie en piémont de colline, aujourd'hui abandonnée, présente des traces de restanques en pierre et des oliviers. Les terrasses orientées Est-Ouest, perpendiculaires au dénivelé d'environ 20m, ont été recolonisées par une garrigue arbustive assez dense et riche (pistachier, filaire, viorne…) Une ruine et une vieille maison sont présentes sur le terrain mais sont très discrètes.

Restanques, oliviers et arbustes de garrigue

Maison existante avec une prairie jardinée aux abords

LES PRINCIPAUX ENJEUX

Bien que situé à 4km du village, un programme réservé au logement social est envisagé pour équilibrer la répartition de ces logements et ne pas faire supporter à la seule zone urbaine du village l'impact de ces logements.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Conditions d'urbanisation de la zone

Le classement au PLU de ces terrains anciennement NB, a été défini en zone 1AUa qui peut être ouverte à l'urbanisation immédiatement dans le cadre d'un permis de construire ou d'un permis d'aménager.

Pour s'assurer que l'opération d'ensemble réponde à la fois aux enjeux de densification et au souhait de réaliser une opération de logements locatifs sociaux, un emplacement réservé a été mis en place sur la totalité du périmètre.

Programmation
Ce site fait l'objet d'un emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux sous forme de bastides ou maisons individuelles groupées intégrées parmi l'environnement direct de maisons individuelles.

Les constructions doivent être implantées en tenant compte des restanques et des arbres existants afin de créer un « jardin habité ». Des jeux d'enfants dans un verger en partie haute constituera la « mémoire du site », et sera relié par des cheminements piétonniers aux bâtiments d'habitation.

La desserte voirie sera réalisée par un mail planté perpendiculaire au Chemin de la Bégude, qui desservira des mails mixtes piétons/stationnements très plantés pour créer une trame arborée Est/Ouest.

La densité de construction doit se situer aux alentours de 20 logements à l'hectare afin de s'intégrer au mieux dans le tissu de maisons individuelles environnants.

Maillage viaire et piétons – réseaux
Le site est desservi par le Chemin de la Bégude qui fait l'objet d'emplacements réservés pour élargissement sur le confront de l'opération, notamment pour la création d'un arrêt Bus pour la navette scolaire au Sud du site.

Le principe de desserte se fera par une voirie perpendiculaire au Chemin de la Bégude, dont le profil devra intégrer la chaussée, et des cheminements piétonniers plantés permettant de constituer une allée paysagère structurante.

Le raccordement au réseau d'assainissement très éloigné du site n'est pas envisageable techniquement et économiquement. Il sera donc prévu la mise en place d'une micro-station de traitement des effluents dont la capacité devra répondre aux besoins.

Prescriptions environnementales
Le site ne fait l'objet d'aucune prescription environnementale particulière, hormis l'obligation de réaliser un dossier Loi sur l'Eau et de prévoir les bassins ou noues de rétention des eaux pluviales.

Des éclairages extérieurs trop puissants et mal configurés peuvent avoir une incidence forte sur certaines espèces, comme les chauves-souris à protéger.

L'opérateur devra veiller à éviter toute pollution lumineuse vers le ciel et ou vers les espaces périphériques, privilégier les éclairages de faible hauteur et d'intensité limitée utilisant des réflecteurs orientés vers le sol, prévoir une régulation de la puissance d'éclairage sur les espaces communs entre 23h et 6h du matin.

Prescriptions paysagères

Les enjeux portent sur la construction dans la pente en « gradins » en respectant l'orientation est/ouest des niveaux de restanques et en transplantant les oliviers afin de créer une alternance de lignes végétales et construites, pour atténuer les perceptions.

La préservation, ou mise en place, d'un épaulement végétal par rapport à l'habitat pavillonnaire existant est également important.

Les règles

S'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'élaboration du projet doit tenir compte des dispositions générales définies dans le règlement du PLU.

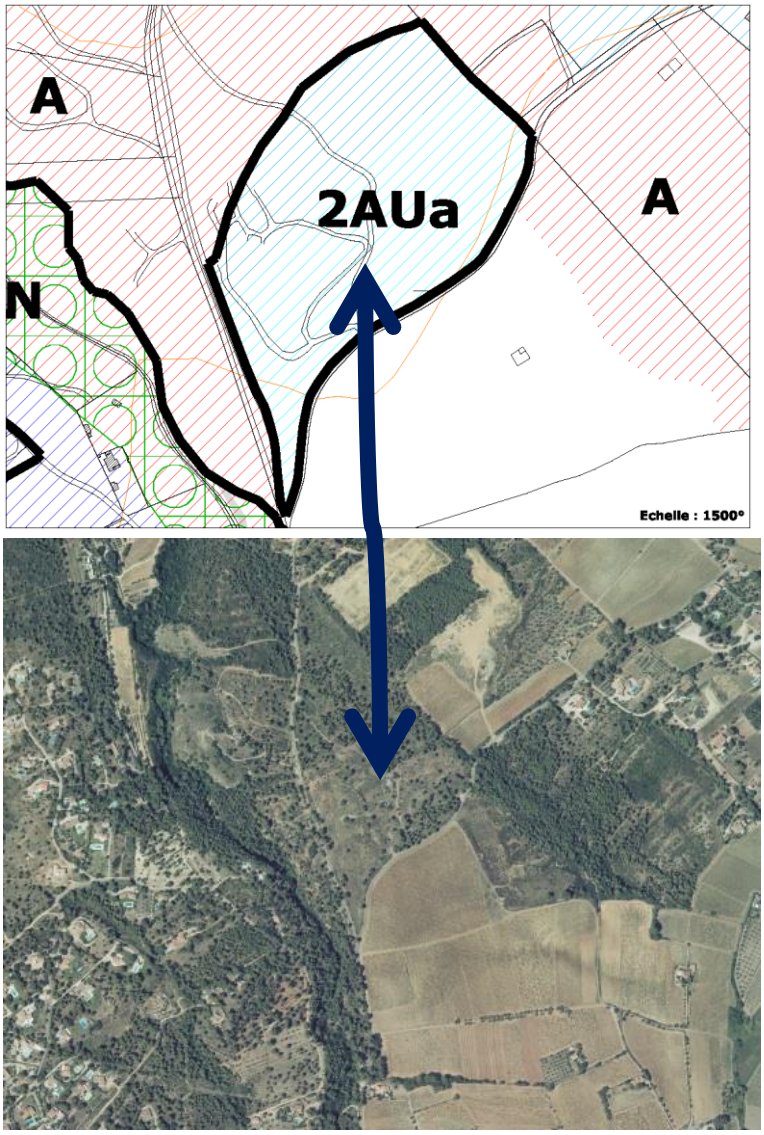
Mais la présente OAP se substitue aux dispositions particulières du règlement en définissant les principales caractéristiques urbaine, architecturale, environnement et paysagères suivantes , permettant d'aboutir à un projet de qualité, intégré dans son environnement.

- Emprise au sol non définie
- Surface non imperméabilisée : 50% minimum du périmètre opérationnel
- Hauteur à l'égout du toit : 6m
- L'architecture, le traitement des façades et des toitures, doivent être traitées en tenant compte de l'insertion du projet dans son environnement constitué de maisons individuelles et de la zone agricole.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°5 LA COLETTE

N
r+1
r+1

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 6
2AUa – LES VANNIERES



LE SITE

Les terrains viticoles ayant depuis de nombreuses années fait l'objet de remblais de matériaux non définis. Il est prévu de conserver la possibilité d'ouvrir cette zone à l'urbanisation dans le cadre d'un projet touristique créateur d'emploi et d'activités, lié à la viticulture proche (oenotourisme).

Paysage

Le site est entouré d'un patchwork de vignes et de bois à dominance de pin d'Alep. La présence d'habitat diffus reste discrète et de belles perspectives s'ouvrent au sud est vers le Défends et son piémont viticole et au sud vers le terroir de St Cyr jusqu'à la mer. Le terrain remanié par des dépôts a des allures de friche d'où émergent quelques pins d'Alep.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

Il s'agit de terrains initialement classés au POS en zone à urbaniser, sur lesquels divers projets ont été envisagés.

Sa localisation dans un paysage viticole, lui confère des atouts pour permettre l'implantation d'activités touristiques liées au vignoble, qui viendraient en complément des activités touristiques existantes, et accentueraient l'attractivité de la Commune. Par ailleurs, ce programme serait créateur d'emplois directs sur la commune.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Conditions d'urbanisation de la zone

Ce projet pourrait faire l'objet d'un permis de construire global.

Programmation

Il s'agit d'un programme touristique intégrant des espaces de soins, des espaces de restauration liés aux hébergements envisagés.

Maillage viaire et piétons – réseaux

Des aménagements et élargissement de la voirie d'accès devront être envisagés par l'opération répondant aux besoins et au programme envisagé.

En ce qui concerne le réseau d'assainissement EU inexistant, une micro-station autonome devra être implantée sur le site.

Prescriptions environnementales

Prendre en compte les préconisations du PPRIF – zone EN2 , notamment en ce qui concerne les activités ou hébergements qui peuvent être autorisés.

Elaborer un Dossier Loi sur l'Eau pour définir les rétentions à mettre en place.

Préconisations paysagères

L'objectif est de recréer une ambiance de grand domaine. Au nord, des bosquets de chênes protègent du vent et ombragent le stationnement. De la vigne est cultivée sur le domaine et assure une continuité avec le vignoble périphérique.

Des vergers d'oliviers s'intercalent entre les éléments bâtis, en ombrage de jardins, et en accompagnement de la microstation de traitement des eaux usées.

Une "garrigue jardinée" accompagne la piscine et propose des espaces verts durables, adaptés au lieu et dans une optique de gestion différenciée.

Les règles

S'agissant d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'élaboration du projet doit tenir compte des dispositions générales définies dans le règlement. La présente OAP se substitue aux dispositions particulières du règlement en définissant les principes d'aménagement qui seront précisés lors de l'ouverture à l'urbanisation de ce secteur.

Périmètre zone 2AUa (5.2ha)

Aménagement

Aménagement accès

Desserte interne

Parking

Vignes

Oliveraie

Programmation

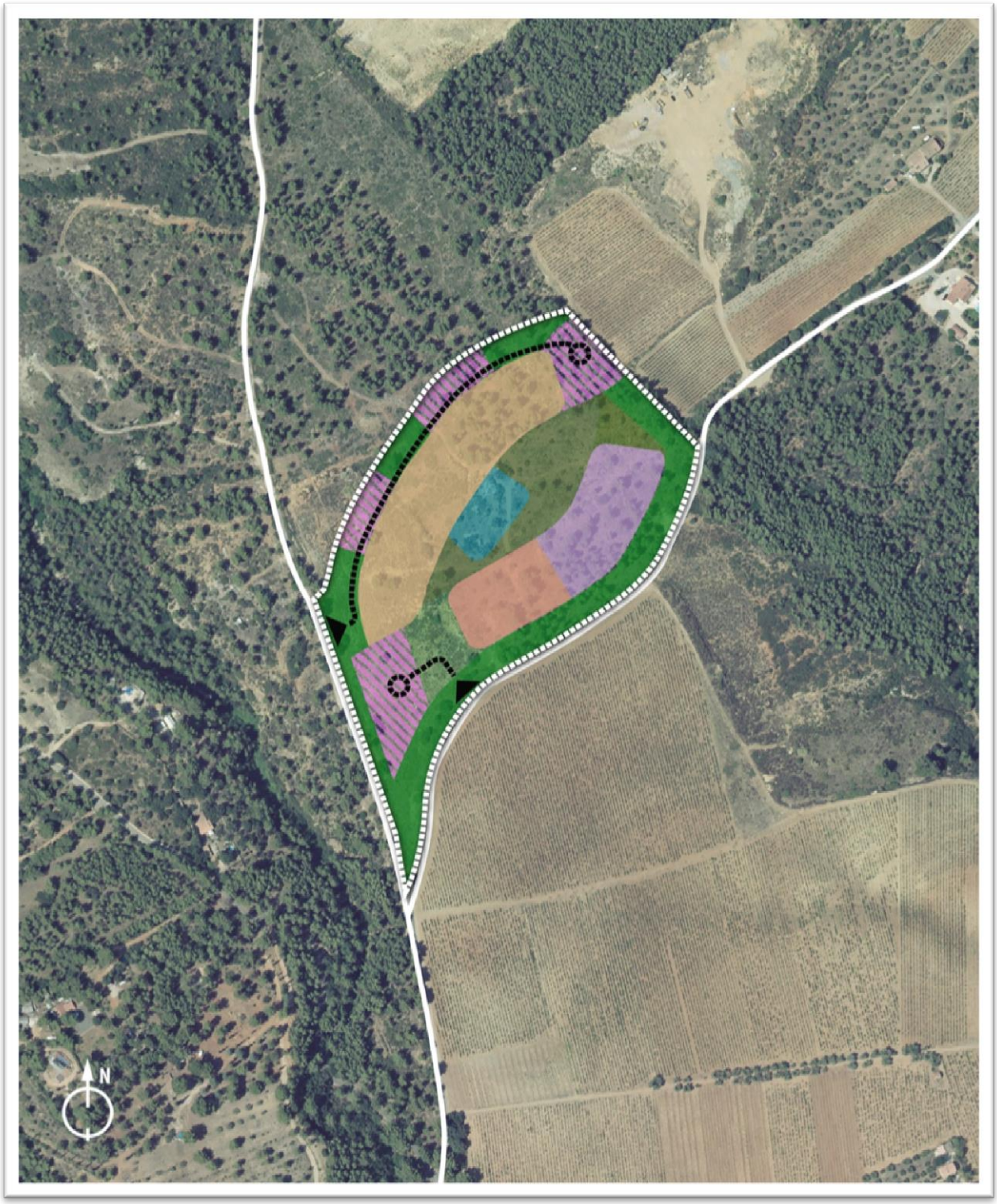
Accueil / Restauration

Soins

Hebergement

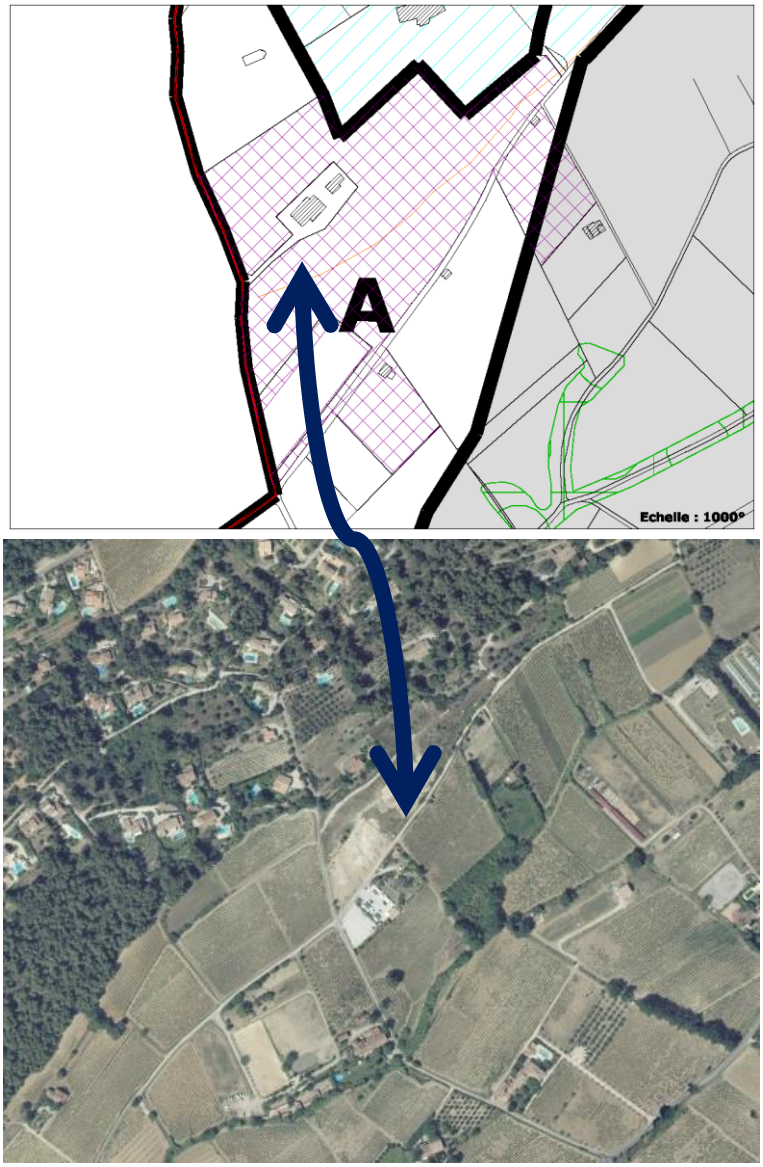
Espace détente /Piscine

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N° 6 LES VANNIERES



ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°7

A - JARDINS FAMILIAUX



.

LE SITE

Il s'agit de terrains non cultivés situés au Quartier de Saint Côme qui doivent permettre de réaliser une centaine de jardins familiaux à destination des familles résidant principalement dans la zone urbaine du village, et/ou dans les logements sociaux futurs qui sont envisagés. La Maîtrise d'ouvrage serait communale, avec une gestion communale ou associative

Ce secteur est inclus dans un espace protégé correspondant au rayon de 500mètres autour de la Chapelle Saint Côme et Saint Damien, Monument Historique. Tous les travaux sont soumis à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Paysage

Le site, peu perçu, se trouve à la jonction du pied de versant et de l'extrémité de la plaine de St Côme. La présence de mas, restanques, oliviers ... témoignent du passé agricole où dominent aujourd'hui malheureusement les friches. Ce projet de jardins partagés permet de redonner vie à la vocation productive et nourricière de ce secteur.

LES PRINCIPAUX ENJEUX

L'objectif est de réaliser des jardins familiaux, ou jardins partagés, lieu où on peut s'amuser à jardiner pour soi, c'est-à-dire comme un espace de production domestique, mais aussi pour la création d'un lien social comme lieu de vie, de rencontres, de loisirs et d'échanges.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Conditions d'aménagement de la zone

L'aménagement sera réalisé avec une maîtrise d'ouvrage communale ou par une association désignée par la Commune, et par tranches successives.

Les travaux d'aménagement – parking, cheminement piétonniers, toilettes sèches, branchement sur réseau du Canal de Provence, seront réalisés par le maître d'ouvrage, ainsi que la mise en place des clôtures, portillons et abris de jardin.

La dimension paysagère doit être prise en compte et un règlement définissant les conditions de jouissance, les règles de culture et d'entretien des parcelles et des abris autorisés, l'utilisation de l'eau ainsi que le stationnement des véhicules dans les espaces réservés, doit être mis en place pour assurer une réelle gestion de ces espaces.

Programmation

Une cinquantaine de jardins de 150m² à 200m² avec parking et espace commun.
Les jardinets seront équipés par un réseau d'arrosage.

Les clôtures seront réalisées en simple grillage sur poteaux d'une hauteur de 1,20m sur poteaux bois de 1m. Les portails de même hauteur que la clôture seront en bois.

Les cabanons en bois qui seront mis en place le maître d'ouvrage, auront une dimension de 3m² environ et une hauteur de 1,80m, et ne pourront servir qu'au stockage des outils et matériels de jardinier.

Maillage viaire et piétons – réseaux

Le site est desservi par le chemin de la Madrague.

Des aires de stationnement non imperméabilisées seront réalisées, elles devront permettre d'accueillir des équipements de type composteur, toilettes sèches.

Un réseau d'arrosage à partir du réseau du canal de Provence sera mis en place pour distribuer l'ensemble des jardins avec compteurs individuels.

Prescriptions paysagères et environnementales

Le mail d'accueil, espace polyvalent servant à la fois de lieu de rencontre, stationnement ... sera en stabilisé ombragé par des arbres de haut jet type platane, tilleul à feuille cordé, frêne ...

Les chemins de desserte des jardins seront également en stabilisé, ponctués de placettes ombragées aux lieux de convergence des accès.

Les restanques et beaux arbres en place seront préservés.

Les clôtures des jardins seront réalisées en simple grillage maille carrée ou rectangulaire, sur poteaux bois d'une hauteur de 1, ou sous forme de ganivelles en châtaignier.

Les clôtures seront doublées, côté jardin, de haies d'arbustes fruitiers (framboisier, groseilliers, cassissier, ...) ou de fruitiers palissés (pommiers, poiriers par exemple) ou d'arbrisseaux fruitiers (cognassier, noisetier, arbousier ...).

Les portails de chaque parcelle, de même hauteur que la clôture, seront en bois plein lasuré de couleur naturelle.

Les cabanes de jardins seront en bois. Composteurs individuels et bacs de réserve d'eau seront attenants aux cabanes.

Les règles

Le projet est envisagé à l'intérieur de la zone agricole dont les règles seront prises en compte. Toutefois aucune constructibilité ne sera envisagée, hormis d'éventuels équipements publics qui pourraient s'avérer nécessaires.

Limitation de la surface de chaque cabanon à environ 3m² et 1,80m de hauteur.

Périmètre OAP

Aménagement

Aménagement rampe d'accés

Cheminement pietons / Desserte interne

Bati existant conservé

Espace parkings plantés / Terrain de boule

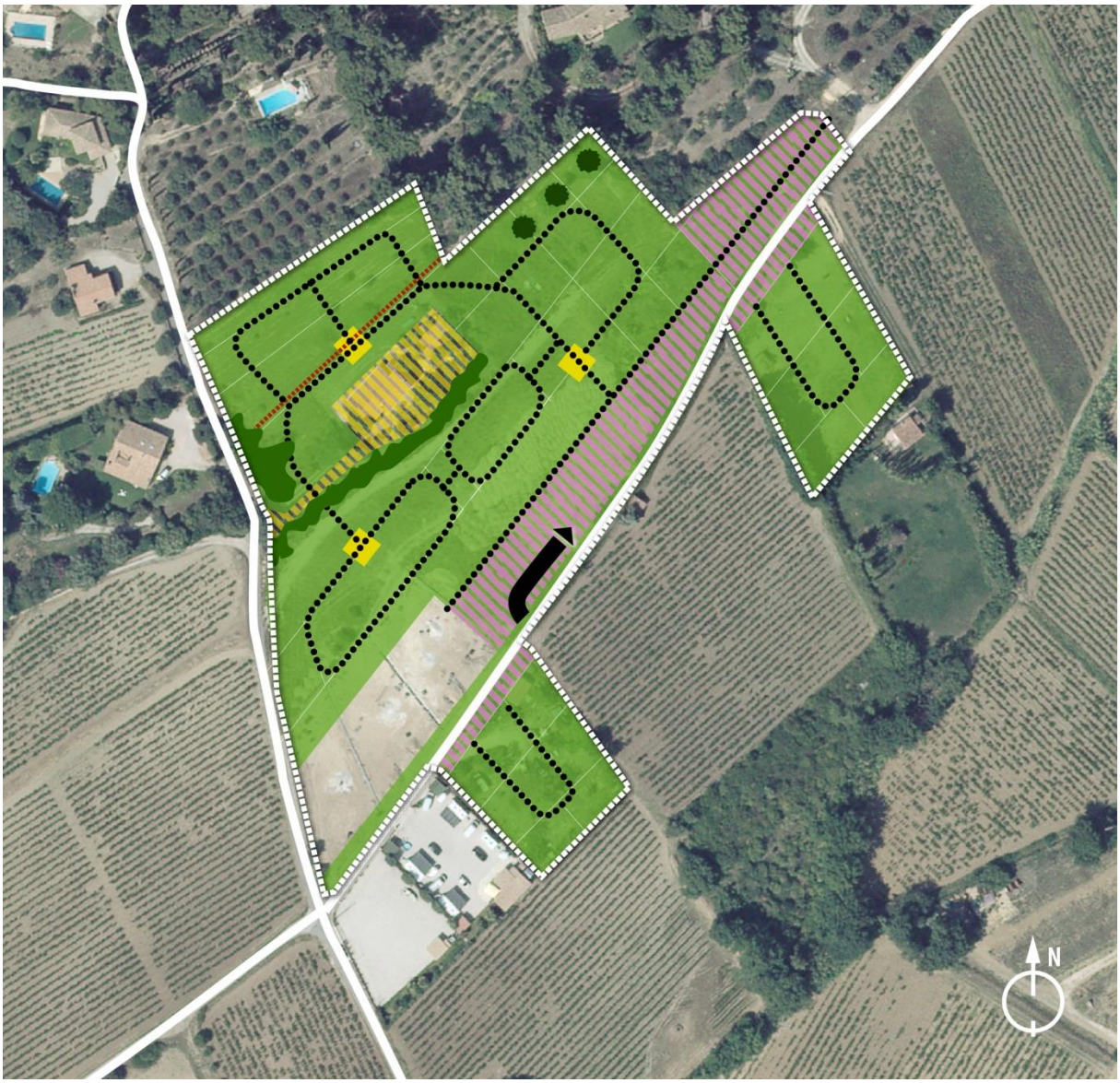
Arbre à conserver

Bande boisée à préserver et renforcer

Restanque existante à conserver

Placette ombragée

Programmation

Jardins partagés

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION N°7