

Document n°3 :

OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Montferrat
PLU



begeat
les services d'aménagement...
AMÉNAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DÉVELOPPEMENT
www.begeat.fr
133 Place de la Liberté
83000 Toulon
Tél : 04 94 93 59 17
Mail : contact@begeat.fr

Plan Local d'Urbanisme

Élaboration du PLU prescrite par DCM du : 18/11/2009
Projet de PLU arrêté par DCM du : 15/12/2020
Approuvé par DCM du : 14/12/2021

Sommaire

1	<i>Définition et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)</i>	3
1.1	Extrait des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux OAP	3
1.2	Portée des OAP	3
2	<i>Projet d'aménagement du secteur Uaa</i>	4
2.1	Présentation du site	4
2.2	Les caractéristiques du site	5
2.3	Les orientations d'aménagement et de programmation	6
2.3.1	Schéma d'implantation	6
2.3.2	Esquisse de projet	7
2.3.3	Insertion paysagère du futur projet	8
2.4	Synthèse	9
3	<i>Dispositions spécifiques aux zones 1AU : Mesures de protection face au risque incendie</i>	10

1 Définition et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

L'article L151-6 du code de l'urbanisme dispose : « 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. En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L141-16 et L141-17. »

L'article L151-7 du code de l'urbanisme dispose : « Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment : 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ; 2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ; 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ; 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ; 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ; 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L151-35 et L151-36 ».

1.2 Portée des OAP

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) constituent le document n°3 du plan local d'urbanisme (PLU).

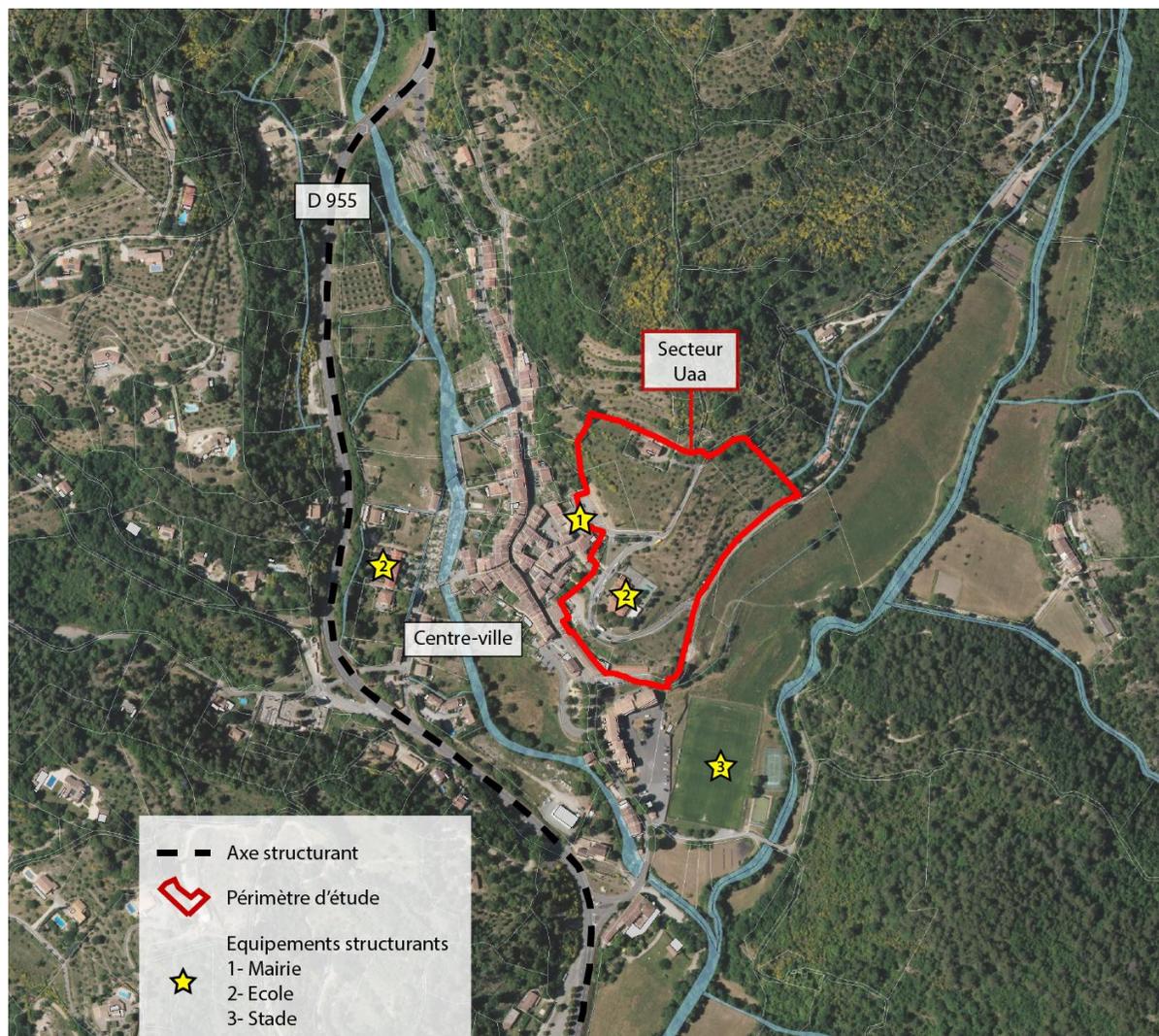
Elles viennent « compléter » et préciser le document du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) (document n°2 du PLU) définissant « le projet politique » communal.

Les OAP sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU.

Elles sont établies conformément au code de l'urbanisme en vigueur.

2 Projet d'aménagement du secteur Uaa

2.1 Présentation du site



Superficie: 2,4 hectares

Le projet d'aménagement sur les parcelles :
219, 254, 217, 300, 294.

Situation stratégique :

Le secteur Uaa se situe au nord-est du centre-ville de la commune de Montferrat. Cette zone surplombe le village depuis les premiers contreforts de la colline.

Cet espace est à fort potentiel car il se situe à proximité des infrastructures communales à savoir la Mairie, l'école, la micro crèche et les terrains de sports.

Le secteur Uaa est aujourd'hui composée de terrain vague et d'une habitation implantée au sommet.

Nouveau secteur à vocation d'habitation.

2.2 Les caractéristiques du site



La contrainte topographique :

Le périmètre d'étude se situe sur les premiers contre fort de la colline, au Nord du village.

Comme le montrent les photographies ci-contre, un dénivelé non négligeable caractérise l'espace.

La contrainte topographique devra donc être prise en compte dans le projet d'aménagement du secteur Uaa.

Il sera donc préconisé d'aménager l'espace en palier afin de diminuer l'importance du relief.

Le réseau de voirie :

Le chemin de Notre Dame (photographie 1), sera la principale voie de desserte du secteur Uaa.

Afin de renforcer l'accessibilité de la zone, une voirie perpendiculaire viendra irriguer le quartier. Celle-ci se connectera au parking de la mairie en contre-bas.

Cette future voirie « sens unique », engendrera une circulation fluide au nord-est du village.



1- Vue sur l'école et le chemin Notre Dame depuis le Parking



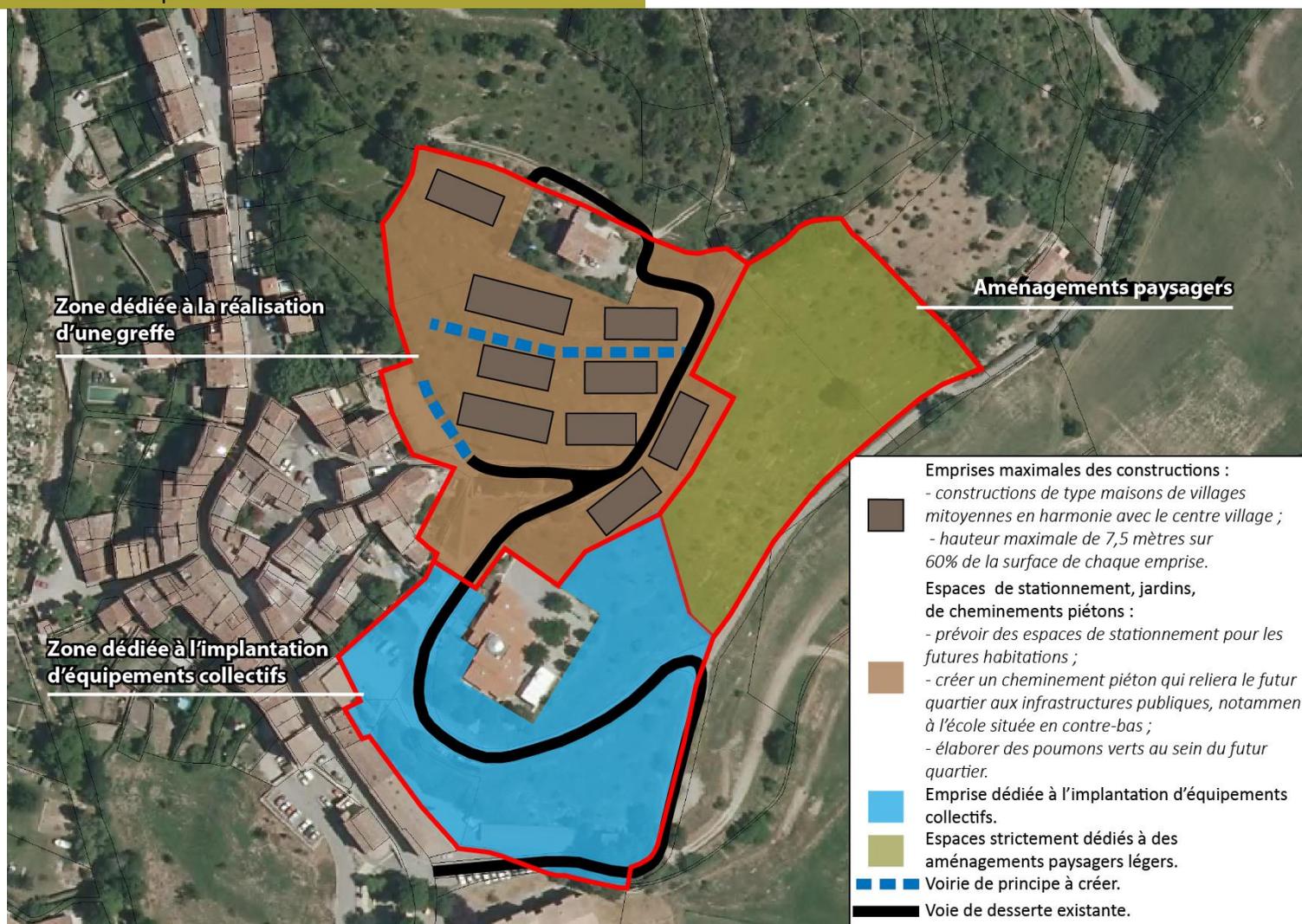
2- Les parcelles au Nord du parking, vue depuis le chemin de Notre Dame



3- Les parcelles au Nord du parking, vue depuis le parking

2.3 Les orientations d'aménagement et de programmation

2.3.1 Schéma d'implantation



2.3.2 Esquisse de projet



2.3.3 Insertion paysagère du futur projet

État initial



État futur



2.4 Synthèse

Typologie	Estimation de l'emprise au sol (en m ²)	Nombres de logements	Hauteur	Surface de plancher (en m ²)	Total
Espaces publics et espaces verts	20.400 m ²	-	-	-	-
Parkings	900 m ²	-	-	-	36 places
Voirie à créer	800 m ²	-	-	-	-
Habitat groupé	1.900 m ²	18	R+1	3.800 m ²	38 logements
<i>Total</i>	24.000 m ²	-	-	-	-

3 Dispositions spécifiques aux zones 1AU : Mesures de protection face au risque incendie

 Cf. schéma ci-après.

Ouverture à l'urbanisation de la zone au fur-et-à-mesure de la réalisation des travaux d'installation de poteaux incendie / bornes incendie (d'une capacité de **60 m³/heure pendant 2 heures**) à moins de **200 mètres** des futures constructions, distance calculée sur route carrossable.

Obligations légales de débroussaillage de **50 mètres** autour des constructions et suppression des arbustes en sous-étages des arbres maintenus.

Suppression des boisements entre les constructions et la forêt actuelle : aucun arbre de haute ou moyenne tige, aucun arbuste combustible, obligation de ne planter que des arbustes non combustibles (non résineux, à faible concentration d'essence...).

Sont interdits, pour les parcelles en bordure d'une zone N actuellement boisée, tout linéaire de combustible (haie pénétrante) dans un rayon de **10 mètres** autour de l'habitation : si existante, obligation de procéder à des coupes dans la haie pour ralentir la propagation du feu.

Obligation de réaliser en fond de parcelle :

- soit un mur plein d'au moins **1 mètre** de hauteur pour bloquer le feu ;
- soit une haie de végétaux non combustibles : oliviers, vignes, cactus, agaves, figuier de Barbarie, laurier-cerise ou amande, chêne liège, amandier...
- les Bambous, conifères, eucalyptus, cyprès sont strictement interdits.

Sont interdits tout arbre de haute tige à moins de **3 mètres** de l'habitation et tout bouquet d'arbre (**+ de 3**) dans un rayon de **10 mètres** autour de l'habitation.

Est obligatoire le maintien d'une distance d'au moins **3 mètres** entre les houppiers des arbres préexistants sur la parcelle, et l'élagage des arbres afin que les branches se trouvent à une hauteur minimale de **2, 50 mètres**.

Sont interdits les clôtures, gouttières et volets en PVC pour les constructions situées à moins de **200 mètres** d'une zone N actuellement boisée.

Est interdit le stockage aérien de combustible (fioul gaz bois) ; ce stockage est systématiquement enterré ou disposé sous abri maçonné.

Sont à favoriser, les parcours pastoraux et les coupes de bois, dans les espaces boisés limitrophes à la zone, afin d'éclaircir la forêt

