

PLAN LOCAL D'URBANISME D'AUPS



DP

Déclaration de projet
Parc photovoltaïque au sol

Pièce 4

*Orientation d'**A**ménagement et
de **P**rogrammation*



Prescription par délibération du Conseil Municipal du :	8 Novembre 2023
Approbation par délibération du Conseil Municipal du :	6 juin 2025



SOMMAIRE

1. PREAMBULE	3
2. ORIENTATIONS ECRITES	4
3. ORIENTATIONS GRAPHIQUES	7



1. Préambule

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme dispose que « 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 [...] ».

Une Orientations d'Aménagement et de Programmation « sectorielle spatialisée » a été réalisée pour le projet de centrale photovoltaïque au sol.

Elle porte sur un secteur délimité précisément au plan de zonage.

Lorsqu'une demande d'autorisation d'urbanisme se situe dans ce secteur, on se référera au schéma le concernant. Celui-ci précise les objectifs à atteindre et les principes à respecter en matière d'aménagement et de programmation.

Les opérations de construction ou d'aménagement décidées dans ce secteur doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement, c'est-à-dire qu'elles doivent être respectées dans l'esprit et non à la lettre.

En effet, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité pour des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre les dits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation.

2. Orientations écrites

Le PLU traduit opérationnellement la volonté des élus d'accompagner la transition énergétique via le développement des énergies renouvelables, avec une zone dédiée à l'accueil d'un parc solaire photovoltaïque, dont l'implantation a été réfléchie au regard d'une analyse multicritères des composantes territoriales.

Le secteur de Plérimont a ainsi été retenu pour l'implantation du parc.

La présente OAP a pour objectif d'encadrer l'aménagement de cette zone afin de garantir une bonne intégration des installations dans le territoire.

Principes de prise en compte des composantes écologiques du site

L'aire de projet est encadrée de vallons humides avec de petits cours d'eau dont un réservoir de biodiversité (vallon de la Brague) qui borde la zone. Le site est constitué des milieux ouverts à semi-ouverts et de milieux boisés jeunes.

De par son organisation spatiale, le parc solaire doit éviter les zones les plus sensibles, notamment à l'ouest ainsi que les cavités naturelles, et doit conserver un corridor forestier autour de l'aire de projet

De plus, un large espace central doit être maintenu en zone naturelle, permettant de créer un corridor écologique et de favoriser des connexions entre les réservoirs de biodiversité.

Seules les pistes de défense contre le risque incendie demandées par le SDIS sont autorisées.

Afin de favoriser les continuités écologiques, les clôtures seront conçues afin de permettre le passage de la petite faune.

Dans le cas où un éclairage s'avérerait nécessaire pour la sécurité du site, il devrait être adapté pour préserver au mieux la Trame noire.

Plusieurs mesures complémentaires sont à prendre en compte lors de la réalisation du projet :

• Mesures d'évitement

- Prévenir toutes dégradations en périphérie du chantier et évitement de pollutions (brulage proscrit) ;
- Évitement des habitats et habitats d'espèces patrimoniaux lors de la conception du projet et maintien des continuités écologiques ;
- Mise en œuvre d'une protection des milieux naturels périphériques (délimitations pour en interdire l'accès ou la détérioration) ;
- Intervention en dehors des périodes de nidification.
- Mise en place d'une gestion rigoureuse des déchets lors de la phase chantier et la phase démantèlement.

• Mesures de réduction

- Adaptation du calendrier des travaux avec la phénologie des espèces ;
- Préservation de la structure du sol et la banque de graines contenues dans le sol ;
- Implantation des structures par forages (préservation de la structure du sol, régénération spontanée de la flore) ;
- Conservation des pierriers sur les parcs et OLD pour limiter l'impact sur les reptiles ;
- Maintien d'un corridor écologique pour permettre le déplacement de la faune (préservation des arbres et fourrés sur les OLD) ;
- Gestion du pâturage extensif en fonction des contraintes écologiques et pâturage tardif pour favoriser l'accès des ressources aux pollinisateurs.



Principes d'intégration liés au grand paysage

L'objectif est de diminuer l'impact visuel :

- en prenant en compte la topographie existante, par une implantation des panneaux qui s'inscrivent au mieux dans les courbes de niveaux ;
- en partie sommital du relief, en évitant d'implanter des panneaux solaires sur cette zone ;
- au premier plan depuis la RD 557, en prévoyant un recul de l'implantation pour conserver des perceptions visuelles permettant de conserver une bande naturelle
- en vues lointaine par un choix des structures photovoltaïques de hauteur relativement modeste, afin de minimiser les perceptions du parc et favoriser son insertion dans le cadre boisé environnant

Principes d'implantation des installations

La prise en compte des enjeux écologique et paysagers conduit à la mise en œuvre d'un parc composé de 2 emprises clôturées.

Les hachures bleues sur le schéma d'OAP correspondent ainsi aux zones d'implantation maximales des panneaux photovoltaïques et des installations liées. Les traits horizontaux correspondent quant à eux au principe d'implantation des panneaux afin de garantir un ensoleillement optimal, tout en respectant les principes d'intégration paysagère, par la prise en compte du grand comme du micro-paysage.

La prise en compte de la microtopographie pour l'implantation des panneaux devra être démontrée.

Les lignes de panneaux seront séparées afin de permettre la circulation d'engins et/ou d'animaux pour l'entretien du site, par éco-pâturage par exemple.

La centrale photovoltaïque devra être entièrement démontable pour que le site soit rendu dans un état similaire à celui d'avant l'installation.

Le site ne sera pas imperméabilisé : une prairie enherbée sera créée pour limiter l'érosion et éventuellement accueillir des troupeaux.

Principes d'intégration liés au micro paysage

Les éléments techniques pourront être recouverts d'un bardage extérieur facilitant leur intégration visuelle (sauf le bois pour des raisons de sécurité), tout en respectant les règles relatives à la prise en compte du risque incendie.

Le site du parc solaire sera entièrement fermé par une clôture et comportera des éléments techniques (citernes, postes de transformation / livraison). Des préconisations sont ainsi données :

- Sauf préconisations techniques et sécuritaires contraires, ils doivent être si possible de facture en accord avec les caractéristiques d'architectures locales (pierres locales, toitures tuiles locales, etc.).
- Le dessin des locaux techniques (menuiseries, portes, grilles de ventilation, etc.) doit être soigné.
- Ces éléments devront présenter une gamme de couleur avec des tons naturels (teintes comme par exemple le marron, vers-gris, kaki) pour s'intégrer au mieux à la fois en vues lointaines mais aussi en vues proches.
- De même, lorsque qu'il n'existe pas de contraintes techniques ou sécuritaires, il est recommandé de privilégier l'implantation des locaux techniques derrière des talus voire des haies.

Concernant les clôtures et portails, les recommandations sont les suivantes :

- Leur hauteur maximale ne doit pas excéder 2.00 mètres
- Seules les clôtures en grillage, sans mur bahut, sont autorisées
- Les clôtures doivent être hydrauliquement et écologiquement perméables (exemple mailles de 10 X 20 cm).
- Eviter les clôtures industrielles qui constituent souvent un des éléments les plus inesthétiques du paysage.
- La teinte doit permettre une bonne intégration paysagère (exemple : couleurs sombres de type gris-brun, teinte des troncs des chênes verts, gris-mousse, gris-beige, etc.). Eviter la couleur « vert-bouteille » à consonance plus urbaine.

Principes d'accès et de desserte

La zone Npv est accessible depuis la RD557 : une seule entrée / sortie est prévue en connexion de la route départementale.

La desserte des deux secteurs se fait ensuite par des voies séparées : le projet devra optimiser cette desserte interne pour limiter au maximum la création de linéaires, tout en garantissant la sécurité d'accès pour les véhicules d'entretien et de secours.

Des pistes nécessaires à la maintenance et à l'entretien de l'installation devront être créées en limite du secteur pour permettre aux véhicules et machines de circuler, que ce soit pour la gestion du site comme pour la défense contre les incendies. Elles devront rester perméables.

L'ensemble des voies de circulations devront présenter un revêtement perméable, par exemple en mélange pierre-terre, adapté aux passages des engins lourds tout en permettant une végétalisation spontanée des sols.

Principes de prise en compte du risque incendie

Le site est situé dans un secteur soumis à des aléas moyens à très forts.

Le Service Départemental d'Incendie et de Secours du Var (SDIS 83) a élaboré une doctrine dédiée aux parcs photovoltaïques au sol qui devra être appliquée pour le projet de CPS.

La défense incendie de la centrale photovoltaïque devra être composée :

- De plusieurs citernes d'eau rigides implantées à moins de 200 m de chaque poste électrique, et qui devront être accessibles depuis l'extérieur du parc ;
- De voies d'exploitation internes au site d'une largeur de 4 m dans chaque entité clôturée ;
- De pistes périmétrales de 6 m de large longeant l'extérieur de la clôture pour permettre la circulation et la mise en œuvre des engins de lutte contre l'incendie ;
- Des Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) définies avec le SDIS autour de la clôture du parc, ainsi que 10 m de part et d'autre des voies d'accès ;

- De portails répartis sur l'ensemble de la clôture du projet permettant notamment de créer des liaisons entre les pistes internes (voies d'exploitation) et externes du parc (voie périmétrale). Ils devront être immédiatement ouvrables par les secours
- Une circulation aisée entre les panneaux pour tout type d'intervention.

Des activités connexes, telles que le pastoralisme, pourront être admises au titre de l'entretien du site.

Les bandes des OLD pourront accueillir du pâturage.

Des préconisations complémentaires devront être mises en œuvre afin de sécuriser les installations :

- Le bardage bois est interdit pour l'habillage des locaux techniques.
- L'entretien régulier des OLD devra être réalisé à l'aide de moyens légers d'intervention ou par pastoralisme.
- Le débroussaillage devra respecter l'arrêté préfectoral de débroussaillage en vigueur.
- L'entretien des OLD doit intervenir entre début octobre et fin février.

3. Orientations graphiques



PLAN LOCAL D'URBANISME D'AUPS



M2

Modification n°2
Secteur des Uchanes

Orientation
d'**A**ménagement et de
Programmation

APPROBATION DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU
PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU :
27 SEPTEMBRE 2024

2. Les principes d'aménagement de l'OAP – Secteur des Uchanes

Un aménagement présentant une cohérence d'ensemble

L'urbanisation des zones 1AUE et 1AUD1 se fera sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés (notamment la création de voirie, le reste des réseaux ayant été réalisés), dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble et dans le respect de la présente orientation d'aménagement. L'urbanisation pourra être réalisée par tranches fonctionnelles.

Une vigilance particulière devra être portée à l'articulation entre les deux secteurs d'urbanisation future (zone d'habitat et zone d'activités) afin de permettre un aménagement cohérent à l'échelle du quartier.

La composition urbaine générale : un quartier mixte

La zone d'urbanisation future à vocation d'habitat (1AUD1)

Afin de s'intégrer au mieux dans la typologie urbaine existante à la périphérie du site, la typologie d'habitat prédominante sera une forme d'habitat individuel en R+1 qui pourra prendre la forme d'un habitat individuel groupé.

L'ensemble de la zone 1AUD1 devra présenter une densité urbaine moyenne de 10 logements/hectare avec un objectif de production d'environ 35 logements.

Il est attendu au moins 25% de logements sous la forme de petits collectifs ou d'habitat intermédiaire avec un principe de densités dégressives d'Ouest en Est. Le schéma d'OAP délimite un secteur d'implantation préférentiel pour l'habitat collectif / intermédiaire.

L'objectif est de proposer une gamme de produits variée (petit collectif / habitat intermédiaire, individuel majoritairement groupé) permettant d'assurer la possibilité d'un parcours résidentiel sur la commune.

La zone d'urbanisation future à vocation d'activités (1AUE)

Cette zone située le long de la route départementale (RD 31) a vocation à accueillir des activités commerciales ou de services.

L'aménagement des accès et des voies de desserte

L'entrée principale desservant le secteur de projet (habitat + activités) sera positionnée au niveau de la RD 31. L'aménagement du carrefour d'accès sur la RD31 devra être étudié avec les services compétents du Conseil Départemental afin de proposer la solution technique la plus adaptée en termes de desserte et de sécurité routière.

La desserte de la zone dédiée à l'accueil d'activités commerciales et de services se fera directement à partir du carrefour à réaménager au niveau de la RD31.

De manière générale, la carraire n°1 bordant le secteur de projet au Nord n'a pas vocation à devenir une voie de liaison inter-quartiers reliant les deux voies départementales (RD 31 et RD 557). L'usage de cette carraire doit rester limité aux passages des riverains, aux cheminements doux ou à l'accès des véhicules de secours.

La zone d'habitat sera desservie par un second accès au Sud-Est depuis la RD 557 par la carraire n°2.

Une voirie de desserte interne permettra ensuite de transiter dans la zone de projet (partie habitat) et de desservir les lots à bâtir.

Des liaisons douces (piétons, cycles...) intra et inter-quartiers devront être développées en complément des voies principales et secondaires.

Un maillage piéton sera aménagé sur l'ensemble du secteur d'OAP afin de faciliter et sécuriser le déplacement des piétons et l'accessibilité des commerces et services (futurs et actuels).



Une attention particulière devra être prêtée à la connexion des deux opérations (activités et habitat) en termes de cheminements doux.

L'organisation du stationnement dans la zone d'habitat

Le stationnement des maisons individuelles sera localisé prioritairement sur les parcelles privées.

Pour les logements collectifs / intermédiaires, le stationnement devra être regroupé et inséré à l'aménagement urbain du quartier : un soin particulier devra être apporté en matière de traitement des revêtements de surface (perméables) et de qualité paysagère (végétalisation, localisation évitant des vues directes vers les jardins, etc.).

En cœur du site, des places de parkings pourront être proposées sur les espaces communs, mais elles devront s'inscrire dans l'organisation urbaine et être traitées de façon à être les plus intégrées possible au paysage, en favorisant des revêtements perméables.

La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Un traitement paysager qualitatif devra être mis en œuvre, afin de permettre une bonne transition visuelle avec les quartiers pavillonnaires environnants et prendre en compte la trame verte : franges tampons paysagères en périphérie du site de projet.

Il ne s'agit donc pas de faire de ce quartier une entité à part, coupée de son contexte par des franges végétales isolantes, mais bien de trouver des articulations variées avec les espaces périphériques.

L'organisation générale du secteur reposera également sur une valorisation paysagère de l'espace d'interface entre la zone d'habitat et la zone d'activités au niveau du bassin de rétention et de ses abords. L'objectif est d'aménager un « parc paysager » intégrant le bassin, et jouant un rôle de transition et d'ouverture entre les deux zones.

Tout projet devra résulter d'une étude soignée respectant le caractère du paysage environnant.

Ce nouveau quartier devra faire l'objet d'un traitement urbain, paysager et architectural de qualité. Une cohérence urbaine et architecturale dans l'aspect des bâtiments sera recherchée.

Le secteur d'activités constitue un espace « vitrine » en entrée de ville qu'il conviendra de traiter avec le plus grand soin (intégration urbaine, architecturale et paysagère, traitement de l'entrée de ville). Les aires de stationnement devront ainsi être aménagées de façon qualitative : végétalisation, plantations d'arbres, utilisation de matériaux au sol perméables (stabilisé, etc.).

Concernant la zone future d'habitat, un équilibre sera recherché entre l'intimité du logement et un environnement global semblable à un parc habité.

De manière générale, les espaces perméables (notamment espaces verts) occuperont une place importante aussi bien dans les espaces communs, que dans les espaces privatifs. Cela permettra de répondre aux enjeux paysagers du site, mais également techniques (gestion des eaux pluviales...).

L'objectif est de préserver au maximum l'esprit naturel du site et afin de proposer pour chaque logement un espace extérieur végétalisé (privatif ou commun).

La qualité environnementale et la prévention des risques

L'objectif est d'adopter une approche écologique et durable de la conception à la réalisation du futur projet. Cela passera notamment par une gestion des eaux de pluie et des déchets appropriée, une limitation de l'imperméabilisation des sols, une végétation méditerranéenne, une prise en compte sur le long terme de la faune et de la flore, et bien sûr l'économie énergétique.

Une attention particulière devra également être portée à la prise en compte des risques naturels. Concernant la problématique hydraulique, un bassin de rétention a déjà été réalisé sur l'emprise du secteur de projet afin d'anticiper les risques inondation par ruissellement pluvial.

Au regard du caractère boisé du secteur de projet, le risque incendie devra être pris en considération (dispositifs de défense incendie adaptés, traitement des interfaces avec les espaces boisés – bandes tampon, application des OLD).



La défendabilité devra être optimale au regard de l'aléa feu de forêt en vue de l'urbanisation future.

Les conditions d'accès devront respecter les préconisations du SDIS en matière d'accessibilité et de desserte (largeurs des voies de desserte, accessibilité des bâtiments). Elles seront étudiées plus précisément par le SDIS lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme

Les cheminements intérieurs piétons devront être inférieurs à 50 m de long et devront mesurer à minima 1.80 m de large, permettant le passage des dévidoirs mobiles.

Pour la DECI, conformément au RDDECI, il conviendra de prévoir Un PEI avec une capacité minimum de 60 m³/h pendant 2 h à distance de 200 mètres maximum de toute construction.

Les OLD devront être respectées et des mesures constructives pourront être préconisées par la DDSIS.

Scénario retenu dans le cadre de l'étude urbaine (à titre illustratif)

La commune a réalisé une étude urbaine sur le secteur des Uchanes en parallèle de la procédure de modification du PLU afin de définir les principes d'aménagement visant à être intégrées dans la nouvelle OAP.

Le scénario retenu a servi de base de travail pour l'élaboration de la nouvelle OAP sur le secteur des Uchanes. Il est donc indiqué à titre illustratif afin de nourrir les futures réflexions d'aménagement.

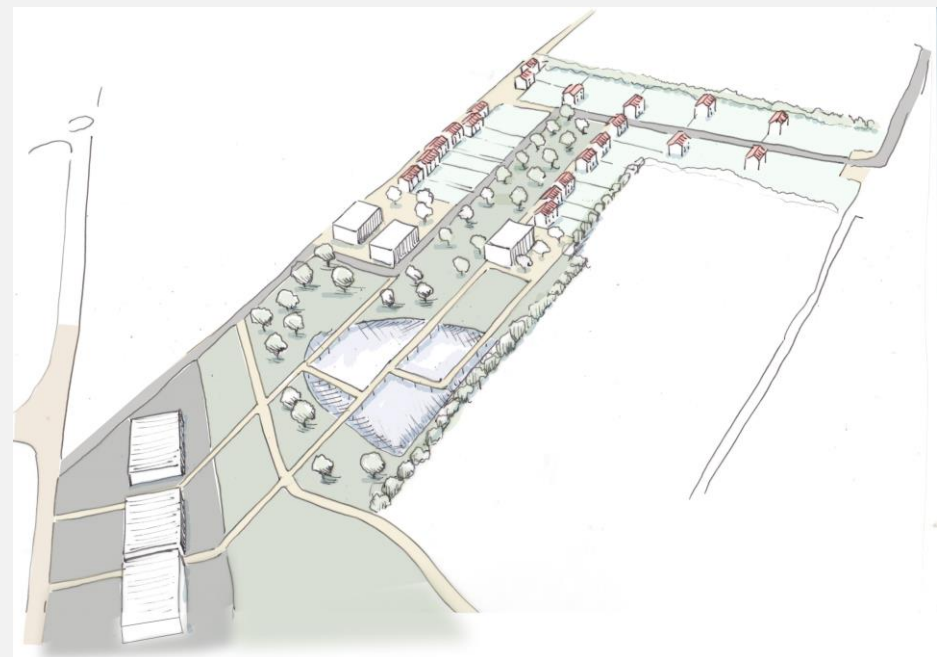
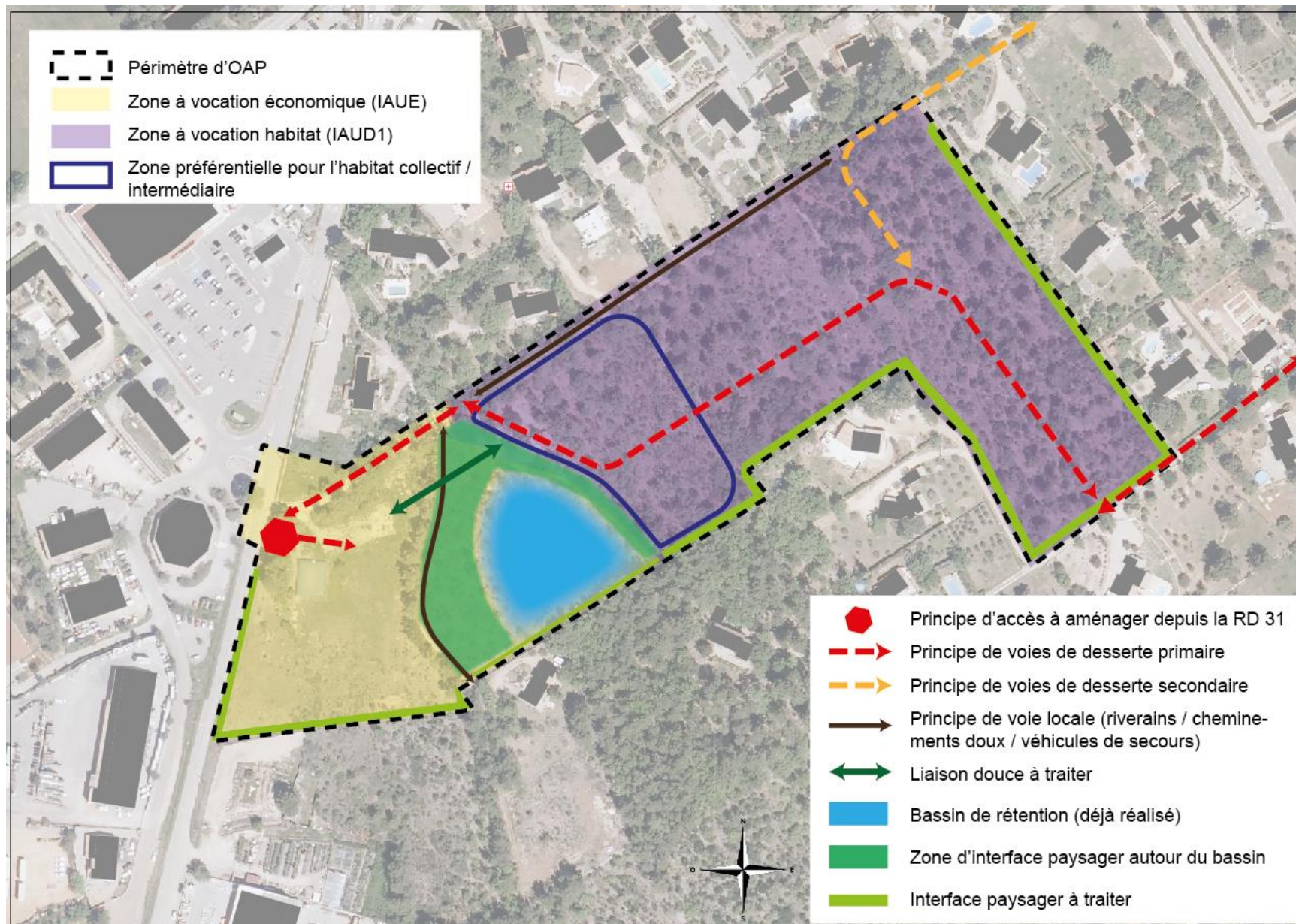
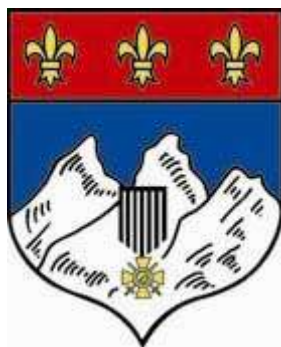


Schéma des principes d'aménagement de l'OAP



COMMUNE D'AUPS

DEPARTEMENT DU VAR



Plan Local d'Urbanisme

Orientations d'aménagement

3

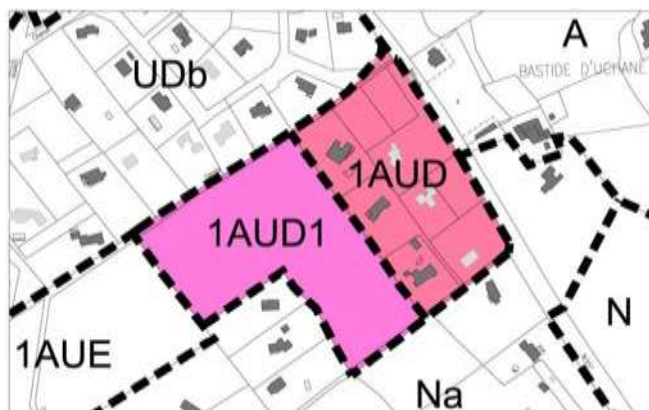
Approuvé par DCM du 17 juin 2013

juin 2013

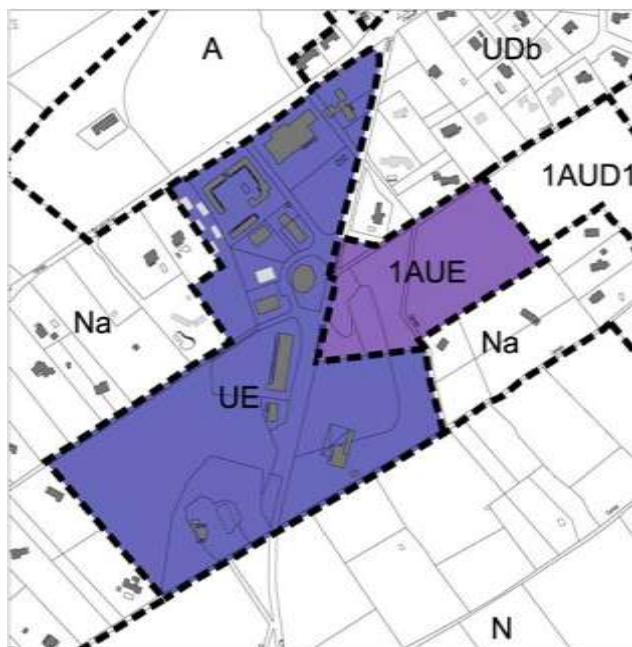
La commune souhaite définir des orientations d'aménagement pour les zones à urbaniser 1AUD1 et 1AUE.

Les opérations d'aménagement sur ces secteurs doivent être cohérentes avec les orientations d'aménagement, elles doivent respecter les principes d'aménagement définis par le présent document.

Zone 1AUD1



Zone 1AUE



La zone 1AUD1



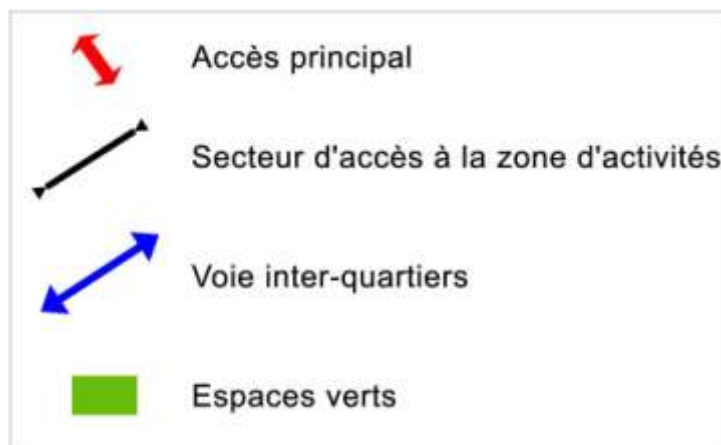
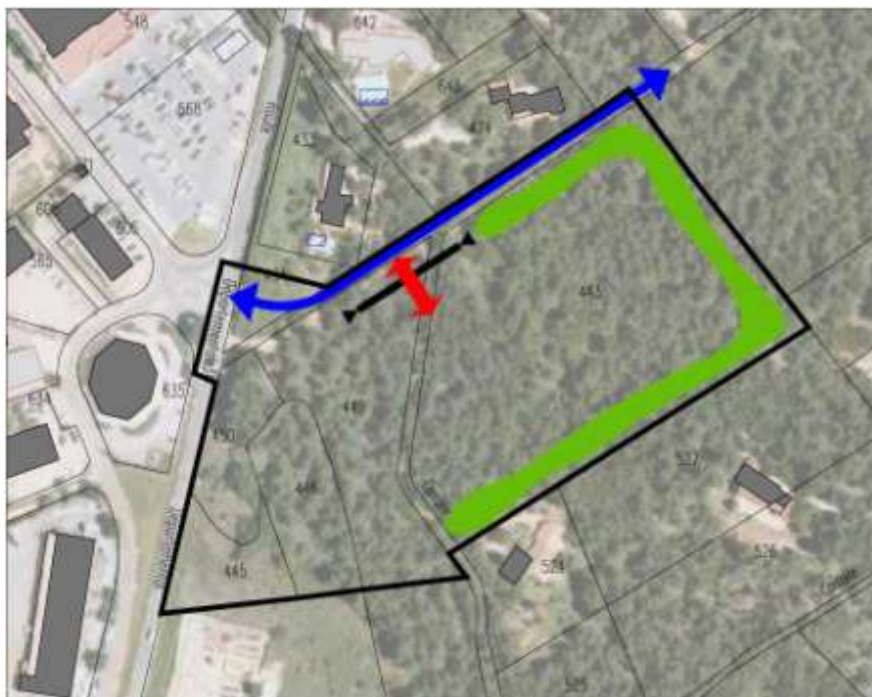
Ce secteur se situe en limite Est de l'extension de la zone d'activité ; la commune souhaite qu'une opération d'aménagement d'ensemble à vocation d'habitat s'insère entre ces parties urbanisées de la commune. Le règlement reprend en partie les règles de la zone limitrophe (UDb) avec un COS à 0,15.

Un accès est imposé par rapport à la voie primaire reliant la RD 557 et la RD 31 à l'Ouest. Cette voie fait l'objet d'un emplacement réservé d'une emprise de 7m. Elle est placée sur la carraire existante. La commune souhaite l'instauration d'un cheminement piéton sur l'Ouest du site pour assurer la liaison avec la zone d'activités accueillant de nombreux équipements (publics et commerciaux ...).

Une partie au Sud en limite de la zone Na est réservée à un espace vert ouvert pouvant servir au traitement des eaux pluviales et des eaux usées. Il doit permettre d'assurer une liaison secondaire. Le traitement de cette espace est un espace végétalisé et ouvert. Si il marque la limite de zone, il ne doit pas être densément végétalisé pour de raisons de sécurité incendie.

L'ouverture à l'urbanisation se fera sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect des présentes orientations d'aménagements.

La zone 1AUE



Ce secteur se trouve en bordure de la RD 31 entre une zone d'habitat pavillonnaire et une petite partie de la zone d'activités. Cette dernière se trouve essentiellement à l'Ouest de l'autre côté de la RD 31.

C'est une zone d'extension de la zone d'activité.

L'extension de cette zone doit être desservie par une seule entrée sur la Route Départementale. Cette accès se fera par l'élargissement de la carraire existante pour déboucher sur la RD au droit du carrefour de l'entre de la zone actuelle : ceci afin de ne pas multiplier les accès sur la RD.

Cette voie nouvelle (carraire élargie) desservira non seulement la zone d'activités envisagée mais aussi le secteur à vocation d'habitat sur l'Est de la zone.

L'accès proprement dit pour l'opération ne pourra se faire que dans une partie qui ne va pas au delà du secteur comme indiquée au plan afin d'apporter le moins de nuisances possible au quartier avoisinant à dominante résidentielle. L'accès sur la RD 31 n'est pas autorisé.

Pour ce faire à l'intérieur de la zone une bande en limite des zones à vocation d'habitat ou naturelle, est réservée pour assurer un recul avec un traitement paysagé.

Ce dernier pourra recevoir des aménagements inhérents à l'opération type bassin de rétention éventuellement et ne devra pas être densément végétalisée surtout sur sa partie Sud pour assurer une bonne protection incendie.

L'ouverture à l'urbanisation se fera sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilité des terrains concernés, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect des présentes orientations d'aménagements.