

Département du Var

Commune de Besse sur Issole



Plan Local d'Urbanisme

Déclaration de projet et mise en compatibilité du PLU pour le projet de parc photovoltaïque au lieu dit Thèmes

2. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

Préambule

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est codifié par les articles L.151-6 à L.151-7 et R.151-6 à R.151-8 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.151-6 précise que les OAP «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.»

L'article L.151-6-1 précise que les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

L'article L.151-6-2 précise que les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

L'article L.151-7 précise pour sa part que les OAP **peuvent** :

«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° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

4° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

5° 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 L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition

végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.»

Le champ d'application des Orientations d'Aménagement et de Programmation est donc très large et vise à définir des conditions d'aménagement qualitatives sur les secteurs d'enjeux stratégiques.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont opposables juridiquement, **dans une logique de compatibilité**.

Elles se composent de pièces manuscrites et graphiques et traduisent des ambitions concrètes et opérationnelles sur des secteurs présentant des enjeux particuliers.

La partie réglementaire du Code de l'Urbanisme distingue :

- les OAP dites sectorielles (article R.151-6) élaborées par quartier ou secteur et qui définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville. Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques.

- les OAP dites patrimoniales (article R.151-7) qui peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique.

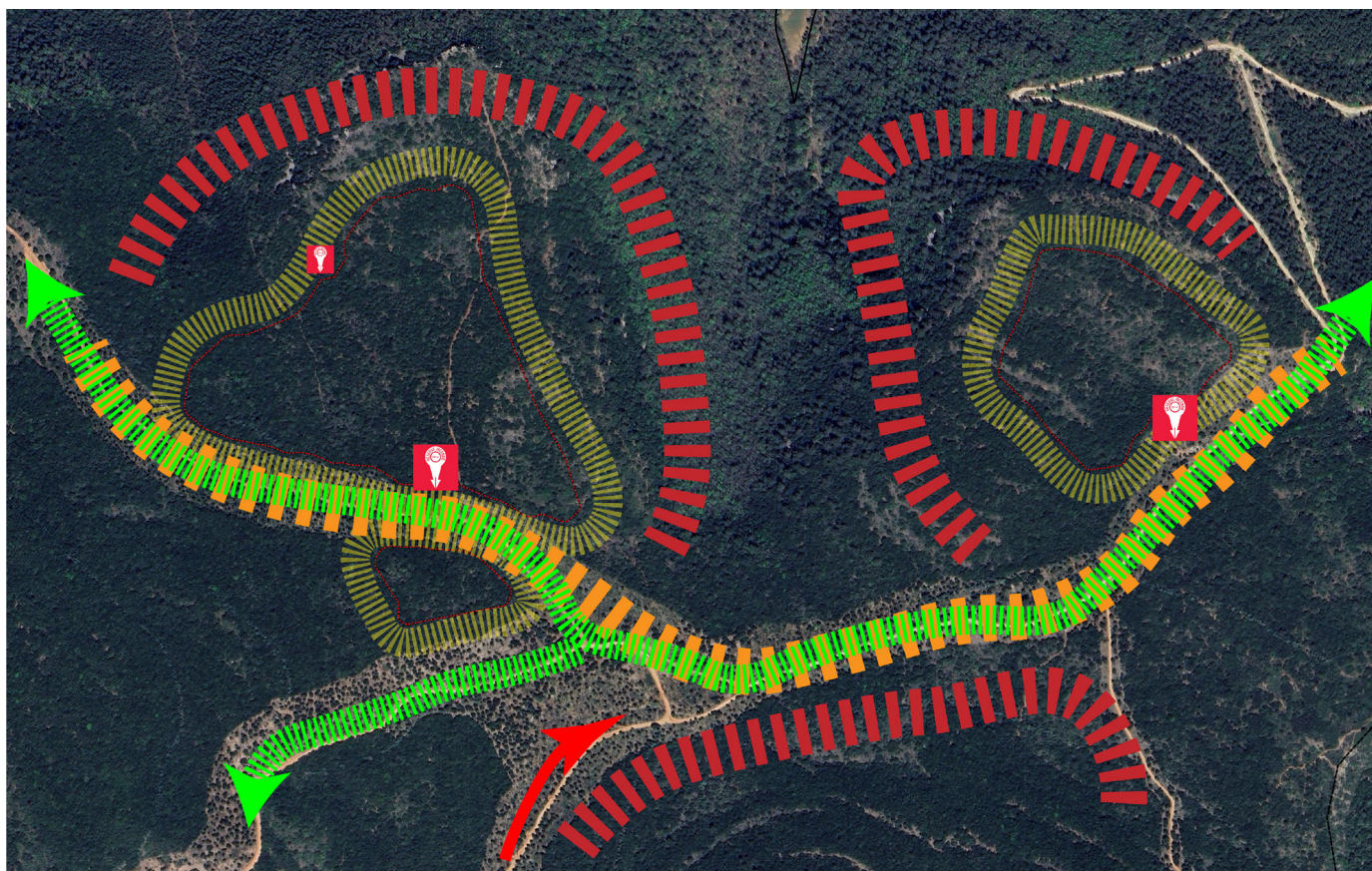
- les OAP dites d'aménagement (article R.151-8) réservées aux zones à urbaniser.

Au travers de la procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU, une OAP sectorielle est définie sur le secteur de Thèmes, OAP qui définit des principes d'aménagement venant encadrer le nouveau projet de parc photovoltaïque.









OAP «Thèmes»

Les principes d'aménagement

Les principes d'aménagement sont déclinés sur la cartographie ci-dessous. Ces principes s'imposent au projet dans un rapport de compatibilité et complètent les dispositions réglementaires définies dans le règlement de la zone Npv.



Principes d'aménagement

-  *Périmètres clôturés des parcs photovoltaïques avec piste périmétrale interne et externe*
-  *Débroussaillage périmétral externe sur une profondeur de 50 mètres*
-  *Installation d'une réserve incendie de 60 m³*
-  *Installation d'une réserve incendie de 120 m³*
-  *Évitement des secteurs de forte sensibilité environnementale*
-  *Préservation des continuités écologiques*
-  *Préservation des paysages sensibles*
-  *Principe d'accès au périmètre de projet*

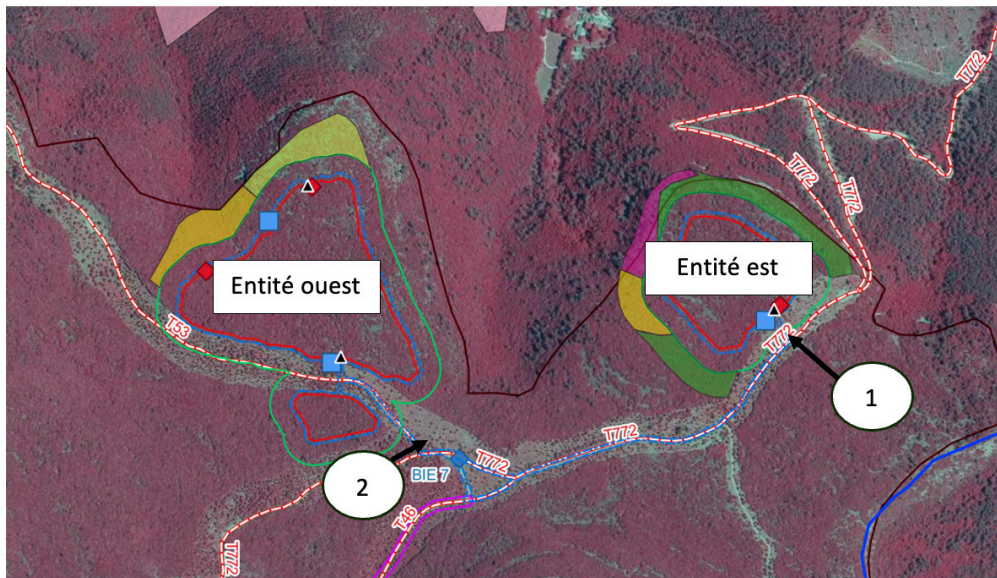
OAP «Thèmes»

Les principes de défense incendie

Au regard du risque incendie qui impacte l'ensemble des espaces collinaires alentours et le plateau de Thèmes, une étude spécifique de l'aléa feu de forêt a été réalisée par un bureau d'études spécialisé. Cette étude a permis de définir des principes de défendabilité complémentaires aux Obligations Légales de Débroussaillage (OLD). Ces principes de défense incendie sont déclinés ci-dessous et s'imposent au projet dans un rapport de compatibilité.

Au vu de l'analyse du risque, on distinguera les zones situées au sud et à l'est des entités (en situation de risque induit par condition de mistral) et les zones situées au nord et à l'ouest (en situation de risque subi par condition de mistral).

Sur les zones sud et est, l'implantation du projet ayant évité les zones d'appui des pistes DFCI, ces dernières viennent compléter le débroussaillage obligatoire.



1- Sur l'entité Est, le débroussaillage de la Zone d'Appui Élémentaire ajoute aux 50 mètres de débroussaillage obligatoire 30 à 60 mètres de débroussaillage, déjà existant et entretenu dans le cadre du PIDAF. Ainsi qu'une bande de sol à nu et 2x2 mètres de glacis correspondant à la piste DFCI. Cela représente un ensemble de 90 à 110 mètres de large à l'aplomb du parc photovoltaïque dont 25% de la surface sont maintenus sans végétation (pistes, glacis). Cela paraît adapté à la maîtrise d'un feu courant de végétation herbacée.

2- Sur l'entité Ouest, la bordure Sud se trouve dans la même situation que précédemment avec 80 à 100 mètres débroussaillés (plus dans l'axe du vent) et 25% de la surface maintenue sans végétation. Ce n'est pas le cas sur la bordure est du parc mais celle-ci s'appuie sur une rupture de pente et se trouve donc dans une situation de propagation sur pente descendante avec un talweg orientant le vent vers le sud. Le départ de feu serait donc plutôt susceptible d'être conduit vers la pointe sud du projet. C'est là que se trouve, dans l'axe de propagation du feu, le croisement des pistes T53, T772 et T46 représentant 4 hectares de zones actuellement débroussaillées dont 15% de la surface maintenue sans végétation. Cela paraît adapté à la maîtrise d'un feu courant de végétation herbacée.

Pour la situation d'aléa induit, les débroussaillages réalisés par le PIDAF Cœur de Var sur le réseau DFCI assure une maîtrise de la végétation suffisante pour contenir un départ de feu et limiter l'aléa induit par le projet. Il est nécessaire que ce niveau de gestion de l'équipement soit pérenne.

3- Sur les zones Nord et Ouest, le projet est très contraint par des enjeux fonciers et de biodiversité, son implantation a été mise au point de manière à intégrer les OLD de 50 mètres dans les zones de maîtrise foncière. Cependant, l'exposition du projet au risque d'incendie montant sur le versant est majeure. Elle nécessite un traitement complémentaire de la végétation.

OAP «Thèmes»

4- Sur l'entité Ouest, on distingue 2 types de végétation : des taillis de chêne vert dense et des landes boisées à chêne vert.

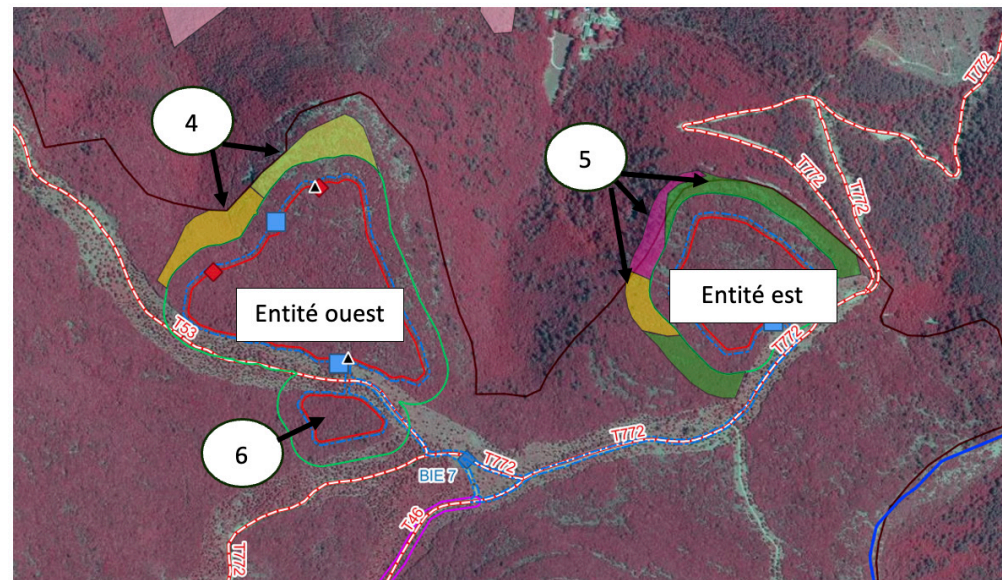
Sur les taillis de chêne vert, l'enjeu est réduire la continuité verticale et de favoriser la présence du chêne blanc existant localement, de manière à réduire durablement la sensibilité de ces peuplements au passage du feu et donc l'intensité du feu à son arrivée sur la bande de débroussaillage obligatoire. Le maintien d'une forte densité, dans les taillis de chêne vert, permet de limiter la repousse arbustive et donc la biomasse de la formation végétale, selon la technique mise en œuvre par le département du Var sur les ZAE de bord de départementale. Il s'agit donc de couper toutes les tiges mortes et déperissantes et d'assurer un élagage sur environ 2 mètres de hauteur. L'action sera nommée « Eclaircie par le bas ».

Sur les landes boisées à chêne vert, habitat à fauvette pitchou, le milieu existant est proche des attendus du débroussaillage obligatoire. Il s'agit d'assurer une gestion permettant le maintien de ce milieu. Cela peut nécessiter, outre la mise en place d'un pâturage annuel, de supprimer des tiges mortes ou déperissantes de chêne ou d'arbustes, de contenir par débroussaillage manuel l'extension des tâches arbustives et des bouquets de chêne, d'assurer un élagage au sein des bouquets de chêne. L'action sera nommée « Débroussaillage fauvette ».

5- Sur l'entité Est, une bordure correspond à une zone traitée en coupe rase et en partie maintenue en taillis dense, une bordure se trouve en dehors du foncier communal et est couvert par un mélange de pins et chênes, la bordure nord, moins sensible s'appuie sur une rupture de pente.

Dans la coupe rase de taillis, seule l'application des modalités du débroussaillage obligatoire permet de limiter l'intensité du feu. Cette modalité peut également être appliquée à la bordure nord jusqu'à la limite communale. Dans le taillis dense, la modalité «Éclaircie par le bas» peut être appliquée. Dans le mélange de pins et chênes, il convient d'appliquer le débroussaillage obligatoire en supprimant l'ensemble des pins.

6- La petite entité Sud-Ouest, entre les pistes T53 et T772 est protégée par l'entité située au Nord, elle ne nécessite pas de débroussaillage complémentaire.



Département du Var

Commune de

Besse-sur-Issole

d' **P** lan
L ocal
U rbanisme



O rientations
d' **A** ménagement
et de **P** rogrammation

Document :

03

Élaboration du PLU : Délibération ou Conseil Municipal en date du :

prescrite : 21 mai 2003

Projet de PLU arrêté : 27 mars 2017

PLU approuvé : 21 février 2018

begeat
les solutions d'urbanisme
AMÉNAGEMENT URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE DÉVELOPPEMENT
www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon
Tél : 04 94 93 58 17
Fax : 04 94 09 20 34
Mail : contact@begeat.fr



Sommaire

1	Définition et portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	3
1.1	Extrait des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux OAP.....	3
1.2	Portée des OAP	3
2	OAP: Projet d'aménagement de la zone 1AUa.....	4
2.1	Présentation du site.....	4
2.2	Organisation de la zone : un espace à connecter au centre historique.....	5
2.3	Proposition d'aménagement : les intentions générales retenues.....	6
3	Tableau récapitulatif du projet	7

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.

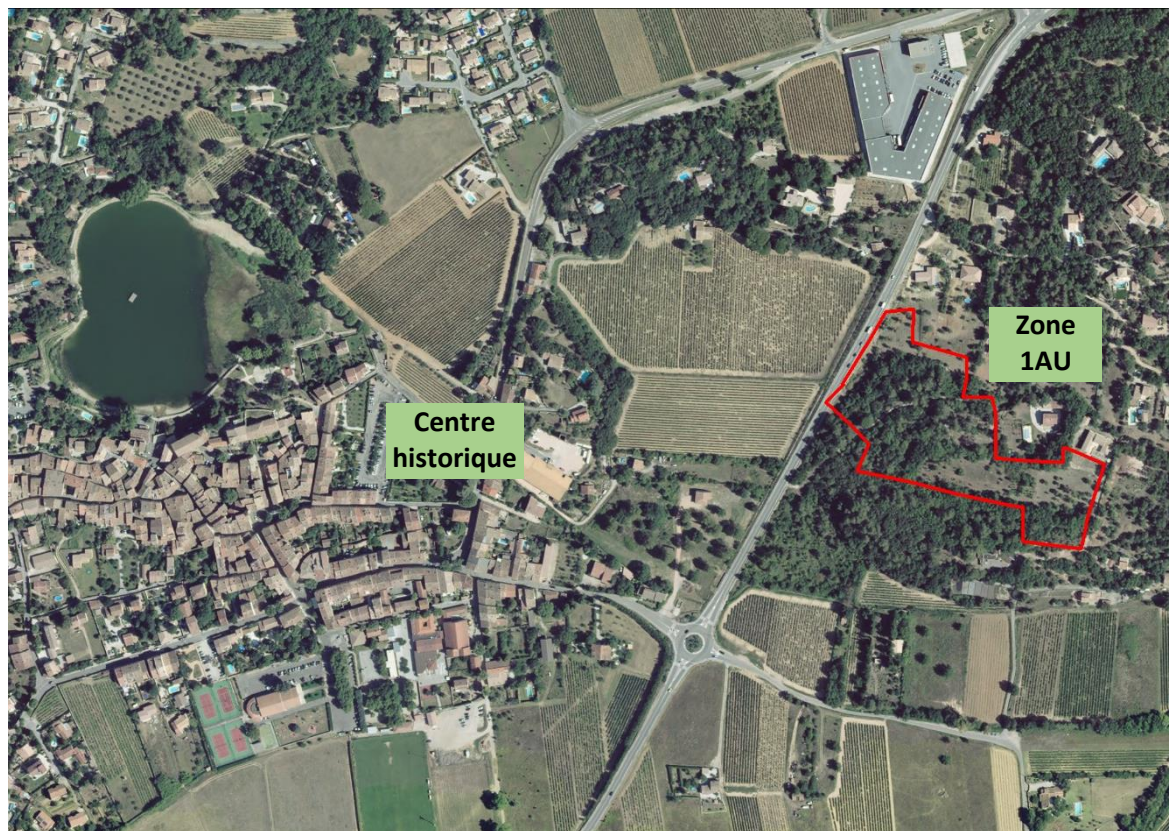
Les OAP sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU.

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

2 OAP: Projet d'aménagement de la zone 1AUa

2.1 Présentation du site

⊕ *Superficie de la zone : 2,4 hectares*



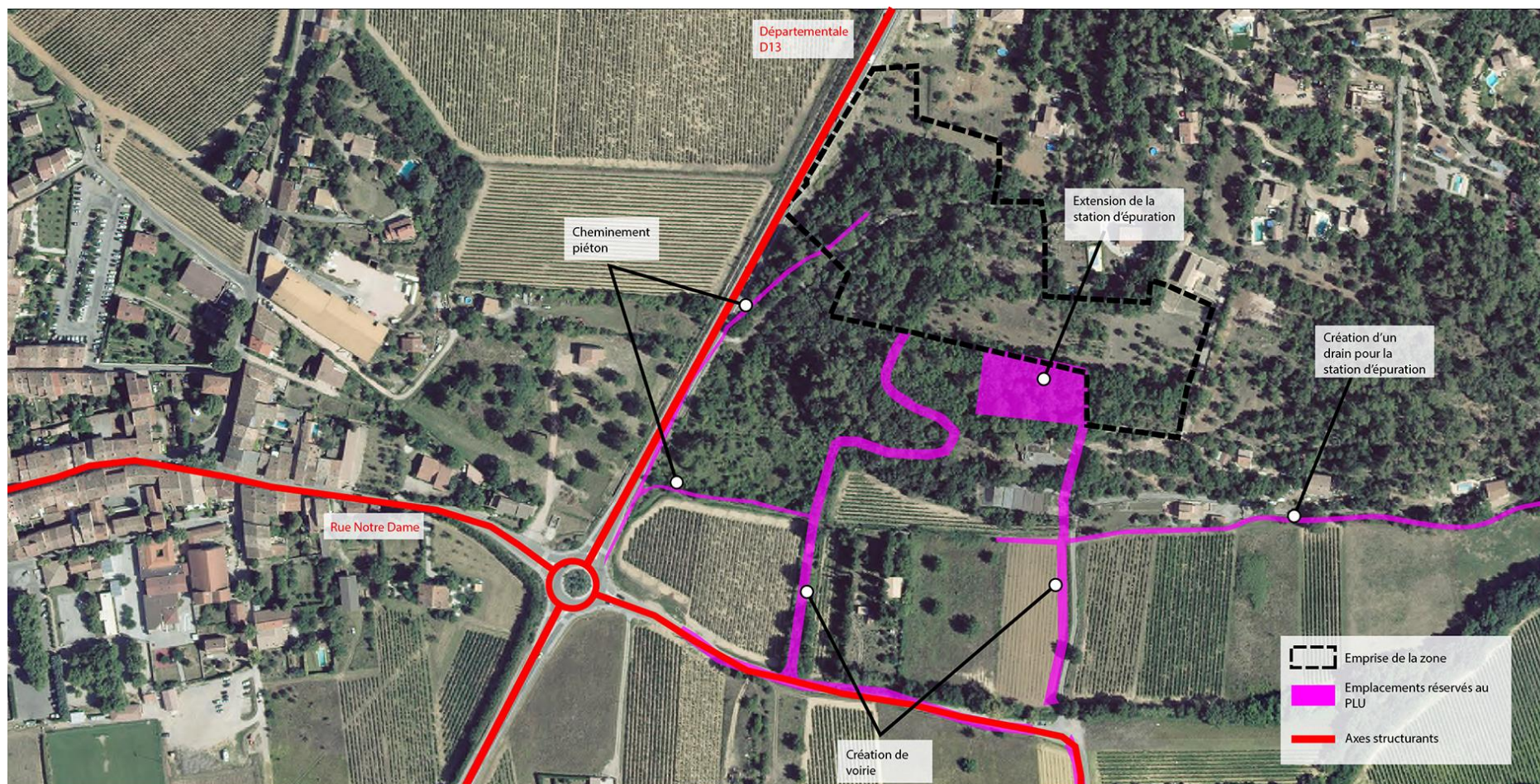
Le projet d'aménagement de la zone 1AUa porte sur les parcelles : 632, 800, 801, 72, 591, 592, 73, 74, 68, 67, 66, 682, 64, 63, 689, 693, 799.

Caractère de la zone : vocation d'habitat, stationnement, espace public.

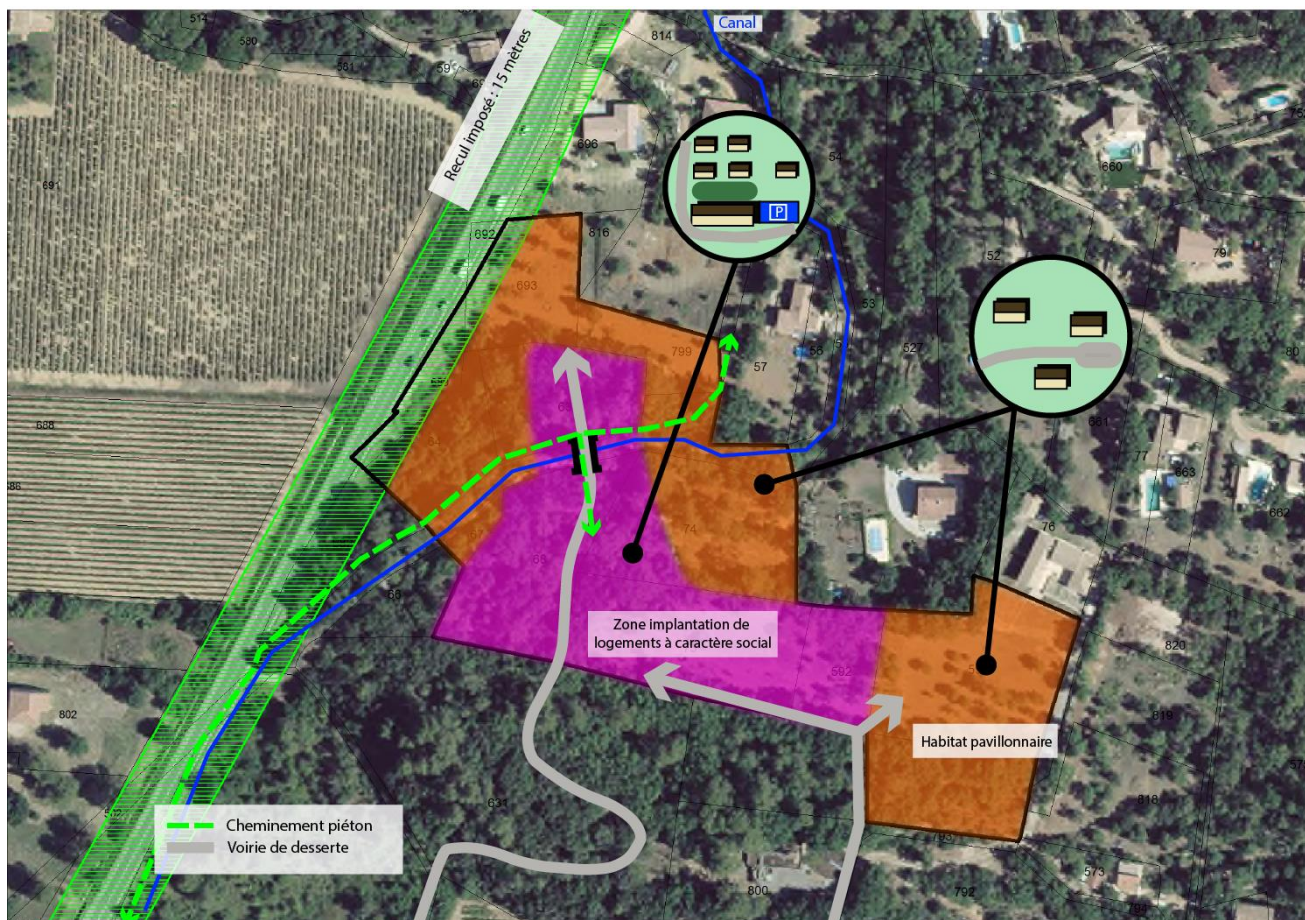
Classement au projet de règlement : 1AUa

Situation géographique : La zone 1AUa se situe à proximité du centre-villageois sur le coteau Sud d'une colline. Cependant cet espace est séparé du centre urbain par la départementale 13.

2.2 Organisation de la zone : un espace à connecter au centre historique





2.3 Proposition d'aménagement : les intentions générales retenues



Intentions générales :

- ✓ Créer une voirie, permettant de desservir les nouvelles constructions tout en renforçant l'accès aux habitations déjà établies.
- ✓ Construire une vingtaine de logements de type habitat individuel (à caractère social et/ou privé).
- ✓ Construction d'un bâtiment collectif + une zone de stationnement.
- ✓ Réserver la partie centrale de la zone à un espace de vert et une aire de jeux.
- ✓ Renforcer la mobilité douce (piéton/cycliste). Des cheminements piétons relieront la future zone au centre villageois en longeant la route départementale.
- ✓ Respecter le recul d'inconstructibilité de 15 mètres par rapport à la départementale 13.
- ✓ Maintenir une bande végétale afin de séparer visuellement la station d'épuration des nouvelles constructions.

3 Tableau récapitulatif du projet

Zone d'implantation	Typologie des bâtiments	Superficie	Hauteur de bâti maximum préconisé	Nombre de logements approximatifs
	Zone dédiée aux logements à caractère social	1,4 ha	R+1	10 logements (+ 1 espace collectif)
	Zone dédiée à l'habitat pavillonnaire	1 ha	R+1	14 logements
Total		2,4 ha	-	24 logements