

Commune de GINASSERVIS

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Plan local d'Urbanisme

Modification de droit commun n°1

*Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 2017
Révision à Objet Unique n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 15 octobre 2020
Révision à Objet Unique n°2 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 16 décembre 2021
Modification de droit commun n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal du 12 juin 2025*

SOMMAIRE

A. PORTEE ET DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	3
1. Cadre d'application	3
2. Extrait des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux OAP	3
B. L'ENTREE DE VILLE ET LE SOCLE DU VILLAGE	4
1. L'entrée de ville en venant de Vinon sur Verdon.....	4
2. Le Socle du Village.....	7
a) Les intentions générales retenues	7
2. Le socle du village.....	10
a) les intentions générales retenues	11
b) Exemples d'aménagements – Les ambiances recherchées (images de références).....	12
c) Propositions d'aménagements– esquisses de projet	13
3. ASSURER UNE COHESION ENTRE LES PROJETS DE L'ENTREE DE VILLE ET DU SOCLE DU VILLAGE.....	15
C. LE CLOS DE MOUROU – ZONES 2AUA, UC ET UD	16
1. Présentation du site	16
2. Les caractéristiques du site.....	17
3. Les axes retenus :	20
D. LE STECAL At	23
1. Présentation du site	23
2. L'organisation actuelle du site	24
3. Les Orientations	25
E. LE SECTEUR Ae LIEU DIT LE PIGEONNIER	26
F. PIED DE LA CHEVRE - ZONE 1AUe ET 1AUcs	28
1. Présentation du site	28
2. Conditions d'ouverture à l'urbanisation	29
3. Circulation dans la zone	30
4. Stationnement	30
5. Traitement des eaux pluviales	31
6. Végétalisation de la zone d'activités et maintien des espaces verts identifiés	31
7. Constructions durables	32
8. Architecture et intégration paysagère.....	32
9. Eclairage.....	33
10. Calendrier de travaux.....	33

A. PORTEE ET DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1. Cadre d'application

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont cohérentes avec le PADD, elles viennent compléter le règlement et sont établies conformément au code de l'urbanisme en vigueur à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le présent plan local d'urbanisme (PLU) est soumis au régime des « PLU-Grenelle », conformément à la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite Loi Grenelle II). Cette loi modifie les objectifs et les moyens d'action des PLU. Les OAP sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le PADD, document n°2 du PLU.

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

Article L151-6 du code de l'urbanisme : « 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. »

Article L151-7 du code de l'urbanisme : « 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 ;

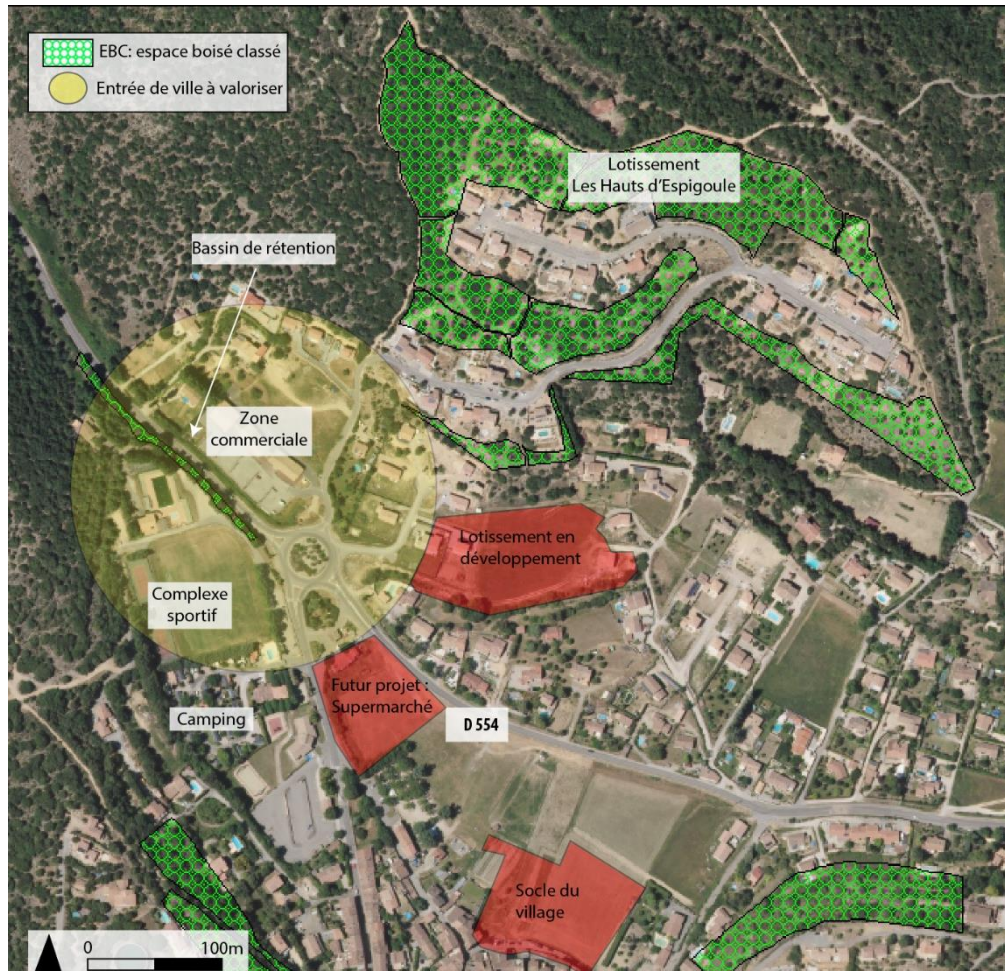
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

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 L. 151-35 et L. 151-36.

B. L'ENTREE DE VILLE ET LE SOCLE DU VILLAGE

1. L'entrée de ville en venant de Vinon sur Verdon

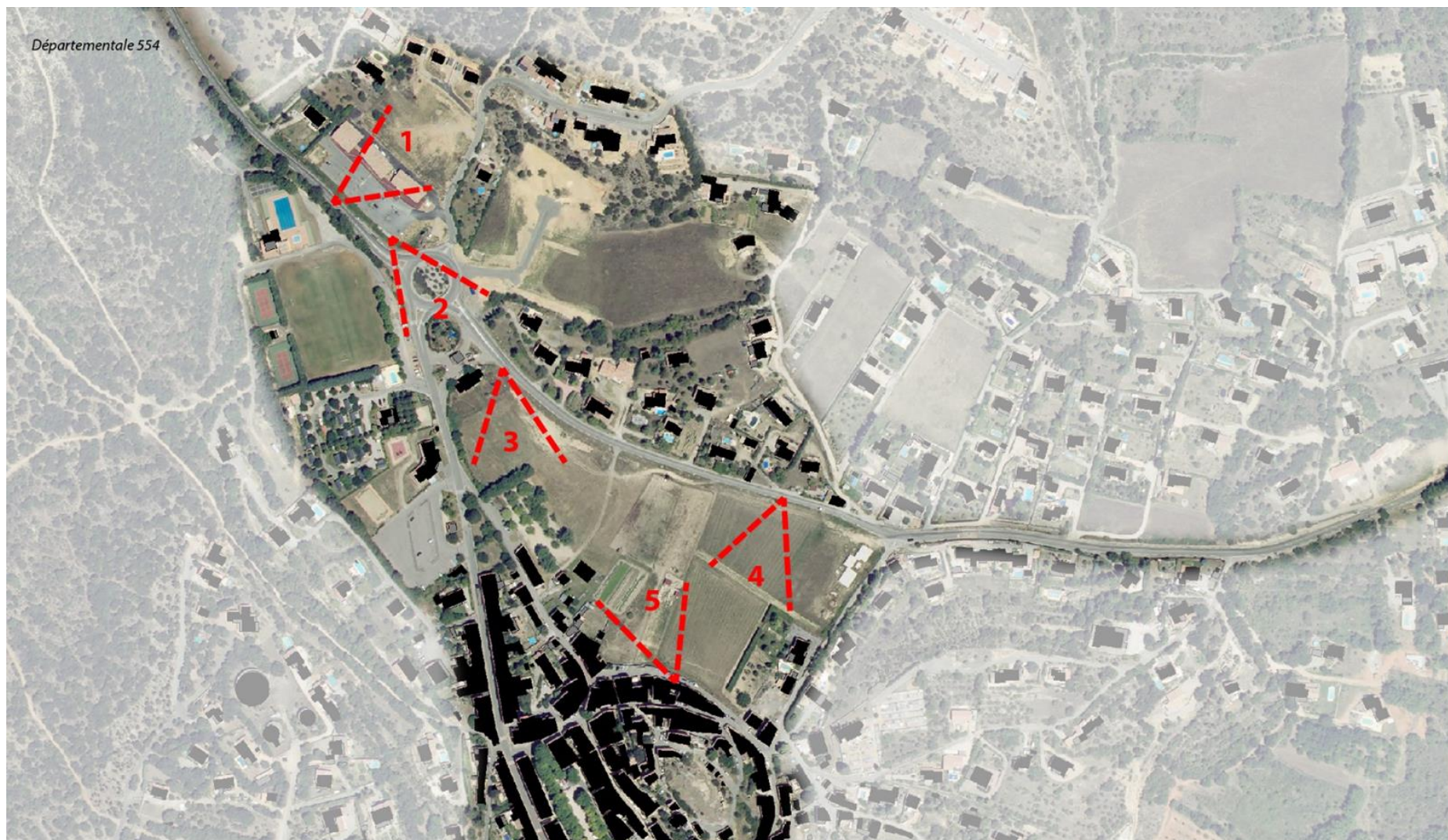
a) Objectifs : valorisation de l'entrée de ville



Les objectifs :

- **Atténuer l'impact visuel** de la zone commerciale et du bassin de rétention d'eau pluviale.
- **Valoriser le paysage existant** : Les éléments paysagers existants seront pris en compte et valorisés (topographie, couvert végétal, cône de vue...).
- Le traitement des abords de la départementale D554, permettront, dans le cadre de la revalorisation de l'entrée de ville, de renforcer l'insertion paysagère des bâtiments de la zone commerciale.
- Le classement en EBC (espaces boisés classés), permettra alors de maintenir et préserver des espaces boisés. Ces espaces auront un rôle prépondérant dans la valorisation de l'entrée villageoise. Ils auront également une influence sur l'amélioration du paysage.

b) Séquençage : entrée de ville de Ginasservis



1 - Vue sur la zone commerciale : en venant de Vinon-sur-Verdon, la première image que l'on a du village est la vue sur la zone commerciale et en arrière-plan sur le lotissement des Hauts d'Espigoule.



2- Rond-point de l'entrée de ville Nord : quelques mètres après la zone commerciale, la végétation du giratoire masque les vues sur la station-service et le village.



3- Espace d'implantation du futur supermarché : en continuant sur la RD 55, la vue est dégagée sur le futur site d'implantation du supermarché. En second plan on aperçoit la haie bordant le jeu de boules. En arrière-plan le village se dessine.



4- Vue sur le socle du village depuis la RD 554 : à hauteur du village, son socle s'étire et contraste avec les hauteurs des maisons villageoises.



5- Vue depuis le socle du village : en arrière-plan, le lotissement des « Hauts d'Espigoule » et le quartier habité « Derrière Les Aires », s'étirent sur les piémonts de la colline de la Capelette.



c) Préconisations : pour une meilleure intégration de la zone commerciale et une revalorisation de l'entrée de ville.

Actuellement l'entrée Nord de la commune est marquée par l'emprise de la zone commerciale.

Celle-ci est composée de quelques commerces (SPAR, Boulangerie...) qui sont directement perceptibles depuis la route département D 554.

N'ayant reçu aucun traitement paysager, les cônes de vues sont obstrués par les bâtiments et le parking, au premier plan.

LE PROJET :

Afin d'embellir et d'harmoniser l'entrée de ville, un traitement paysager est préconisé.

Un alignement d'arbres ou d'arbustes viendront, d'une part, dissimuler le bassin de rétention et d'autre part, accompagner l'intégration des bâtiments commerciaux et du parking.

Cependant, l'aménagement végétal ne devra pas créer d'opacité. Jouant sur la taille et la hauteur des éléments végétaux (comme montré sur l'image ci-contre), la zone d'activité conservera sa vitrine commerciale tout en s'intégrant au paysage.



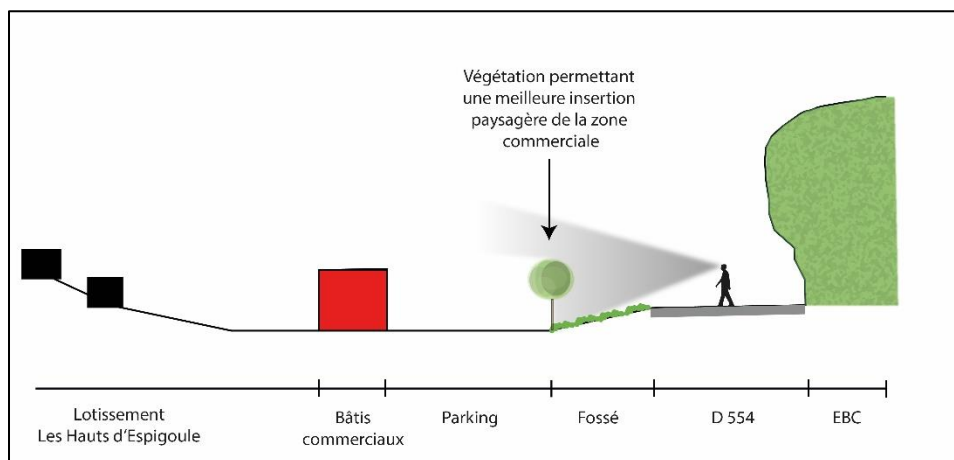
▪ Vue actuelle depuis le D 554 sur la zone commerciale



▪ Projet d'intégration paysagère du parking et des bâtiments commerciaux



Coupe de principe du projet.



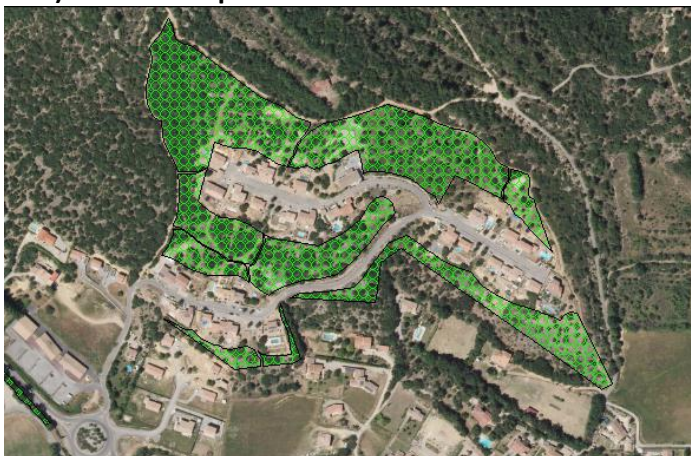
La requalification de cette entrée de ville prévoit de revaloriser l'accès, notamment le long de la route départementale D 554. L'accompagnement végétal est mis en place par le maintien de la végétation présente, grâce au positionnement d'un EBC (Espace boisé classé) ; et par le traitement paysager (coté zone d'activités) le long de cet axe majeur. L'esthétique de l'entrée de ville sera ainsi améliorée.

Le principe est de créer coté zone d'activité un masque ajouré (buissons, arbustes), afin de masquer le bassin de rétention, qui constitue aujourd'hui le point noir de cette entrée de ville et de dissimuler le parking tout en harmonisant l'intégration des bâtiments.

L'alignement d'arbres protégé par des EBC, de l'autre côté de la RD assurera la continuité visuelle par le maintien d'un linéaire vert bordant la voie.

Ces éléments permettent de créer la « porte d'entrée » visuelle du village.

a) mise en place d'EBC sur les coteaux du lotissement des Hauts d'Espigoule : assurer un maintien de la végétation



Le positionnement des EBC (espaces boisés classés) correspond aujourd'hui aux espaces boisés du coteau. Les EBC intègrent également les jardins privés.

Le principal objectif est de préserver la végétation actuelle : les EBC interdiront toute dégradation, défrichage ou usage du sol.



En imposant un périmètre assez large, le recours aux EBC au sein du lotissement permet de préparer l'avenir. En effet à l'aide de cette protection stricte, la végétation va se développer. Elle assurera ainsi dans quelques années, l'intégration paysagère du lotissement qui sera « noyé » dans la végétation. .

b) Préconisation pour les nouveaux quartiers : conserver une continuité paysagère

L'espace localisé en contre-bas du lotissement « les Hauts d'Espigoule » est actuellement en mutation. Le projet de lotissement avance peu à peu.

Afin d'accompagner l'intégration paysagère et d'harmoniser les différents lotissements :

- l'emprise au sol est limitée à 25 %
- le pourcentage de terrain traité en espaces verts de pleine terre, non imperméabilisés et plantés, est fixé à 40 %.

Conformément à ces dispositions réglementaires, les aménagements paysagers de chaque lot contribueront à l'intégration de ce nouveau quartier dont la perception en entrée de ville, se fait à partir d'un cône de vue resserré, depuis le giratoire.

2. Le socle du village



Le projet d'aménagement du « socle du village » concerne les parcelles : AK 928, 26, 617, 618, 24 et 9.

Il constitue un secteur particulier de la zone N qui accueillera du stationnement et un espace public.

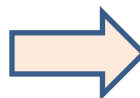
- **Situation géographique :**
L'espace se situe au Nord du centre historique de la commune de Ginasservis.
Cet espace, accolé au cœur villageois, est un espace non bâti localisé sur un plateau aujourd'hui non cultivé.

- Cet espace fait le lien entre le quartier « les Aires Longues » et le centre-ville.

a) les intentions générales retenues

Objectifs :

- Créer un espace de stationnement proche du village,
- Créer un espace public, qui aujourd'hui fait défaut sur le territoire,
- Trouver des synergies entre le village et les quartiers résidentiels,
- Aménager paysagèrement le socle du village qui, aujourd'hui est une friche agricole.



Orientations d'Aménagement et de Programmation :

- Un seul accès automobile depuis la RD 554 (limiter l'impact visuel).
- Deux points d'accès piétons depuis le village.
- L'espace sera articulé et rythmé par des axes de cheminements doux favorisant la mobilité piétonne.
Ces pénétrantes piétonnes structureront l'espace en reliant le quartier des Aires Longues, les parkings et le centre villageois.
- Une insertion paysagère du parking et de l'espace public devra être respectée.
Ces zones de stationnement seront composées de dalles enherbées afin de maintenir une qualité paysagère sur le site et de ne pas créer une imperméabilisation des sols.
- Une aire de jeux et du mobilier urbain viendront équiper l'espace public accolé au centre villageois.

b) Exemples d'aménagements – Les ambiances recherchées (images de références)



Parking enherbé, diminuant l'impact visuel des zones de stationnement et limitant l'imperméabilisation des sols



Rythmer et séquencer les zones de stationnement.



Jardinières végétales permettant une séparation entre la zone de stationnement et l'espace public.



Exemple d'aménagement pour la mise place d'une aire de jeu



Aménagement d'espace de stationnement en petits blocs, au sein de l'espace public.

c) Propositions d'aménagements– esquisses de projet

Proposition 1 – esquisse de projet

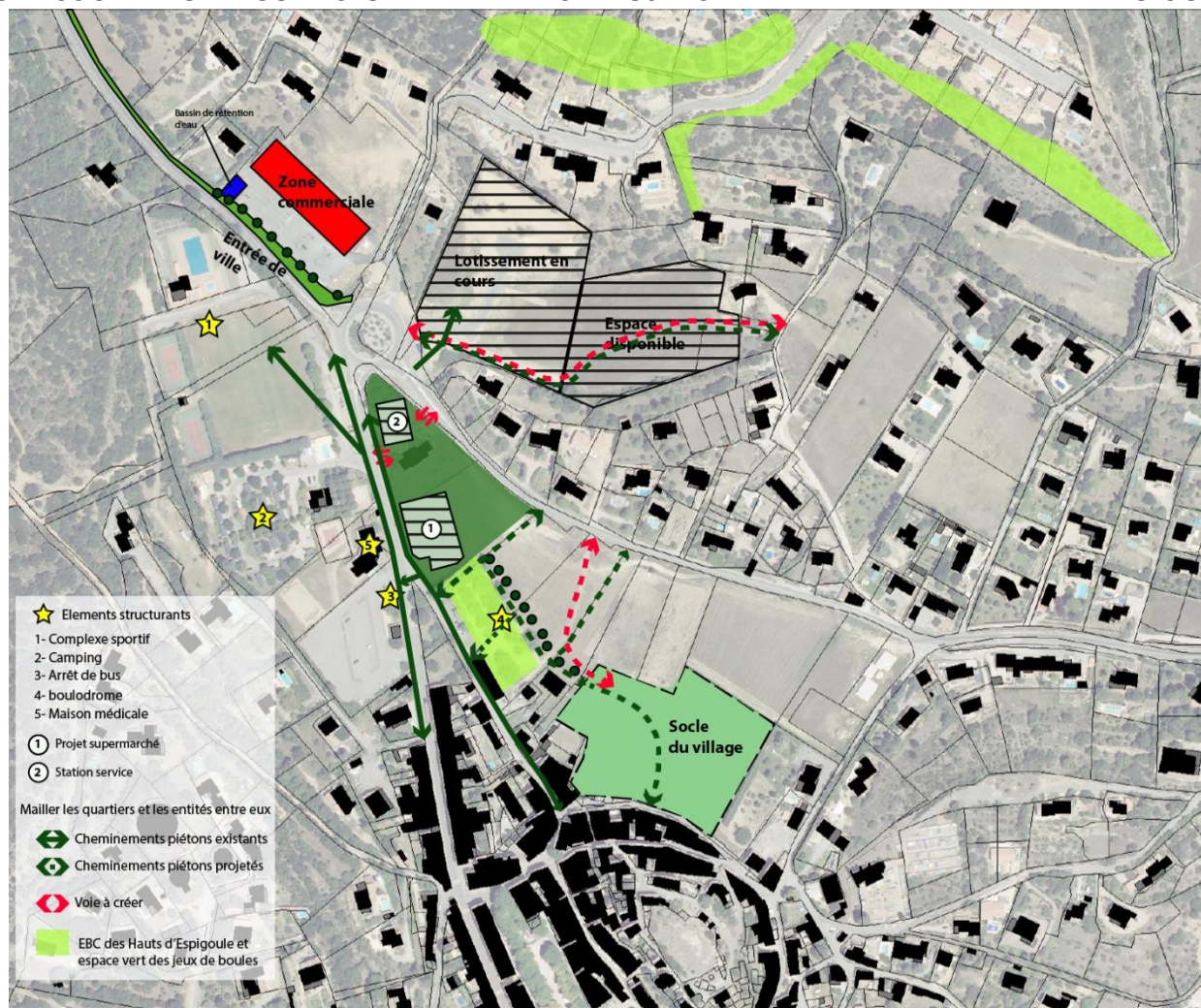


Proposition 2 – esquisse de projet



0 20 m

3. ASSURER UNE COHESION ENTRE LES PROJETS DE L'ENTREE DE VILLE ET DU SOCLE DU VILLAGE



Les réflexions ont été menées, afin de minimiser l'effet des éléments existants (zone commerciale Haut d'Espigoule ...) ou bénéficiant d'une autorisation en cours de validité (supermarché), sur les impressions paysagères en entrée de ville.

La réflexion communale porte sur :

- L'amélioration de l'accessibilité entre les différents pôles afin de créer des liens entre eux.
- Le maintien ou le renforcement des aménagements paysagers des abords de ces pôles, afin de créer une cohérence visuelle depuis les entrées de ville Est et Ouest.

Le socle du village, aménagé, deviendra un point de rayonnement vers les pôles commerciaux, sportifs et d'habitat : Hauts d'Espigoule, quartier Derrière Les Aires et le village.

Une harmonie sera ainsi recherchée.

C. LE CLOS DE MOUROU – ZONES 2AUA, UC ET UD

1. Présentation du site

Le secteur concerné est situé dans 3 zones différentes du PLU : Uc, Ud et 2AUa.

La zone 2AUa, localisée au Sud du centre historique de Ginasservis, est non bâtie et représente une extension directe du lotissement du Clos de Mourou, en zone Uc et du quartier habité de La Colle, en zone Ud.

La zone 2AUa est une zone d'urbanisation future dite « stricte ». Elle n'est pas ouverte à l'urbanisation dans le cadre du présent PLU.

Les pages suivantes sont destinées à encadrer les choix d'urbanisation des zones Uc et Ud et à aiguiller la commune dans ses choix futurs (2AUa) ;

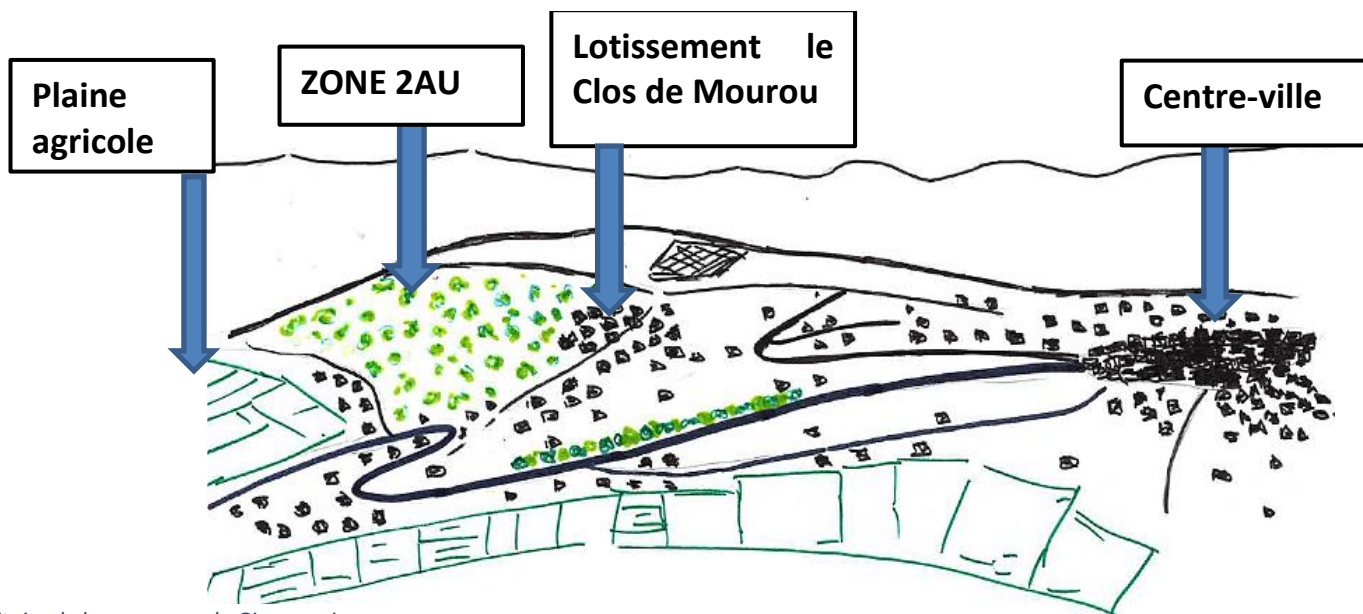
Le parti d'aménagement de la zone 2AUa, devra être développé lors de l'ouverture à l'urbanisation du secteur, sur la base des axes retenus ci-après, qui sont à considérer comme des « Pré-OAP ».



2. Les caractéristiques du site



Vue du site depuis la plaine agricole





a) Le zonage au PLU



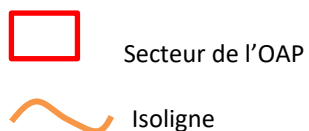
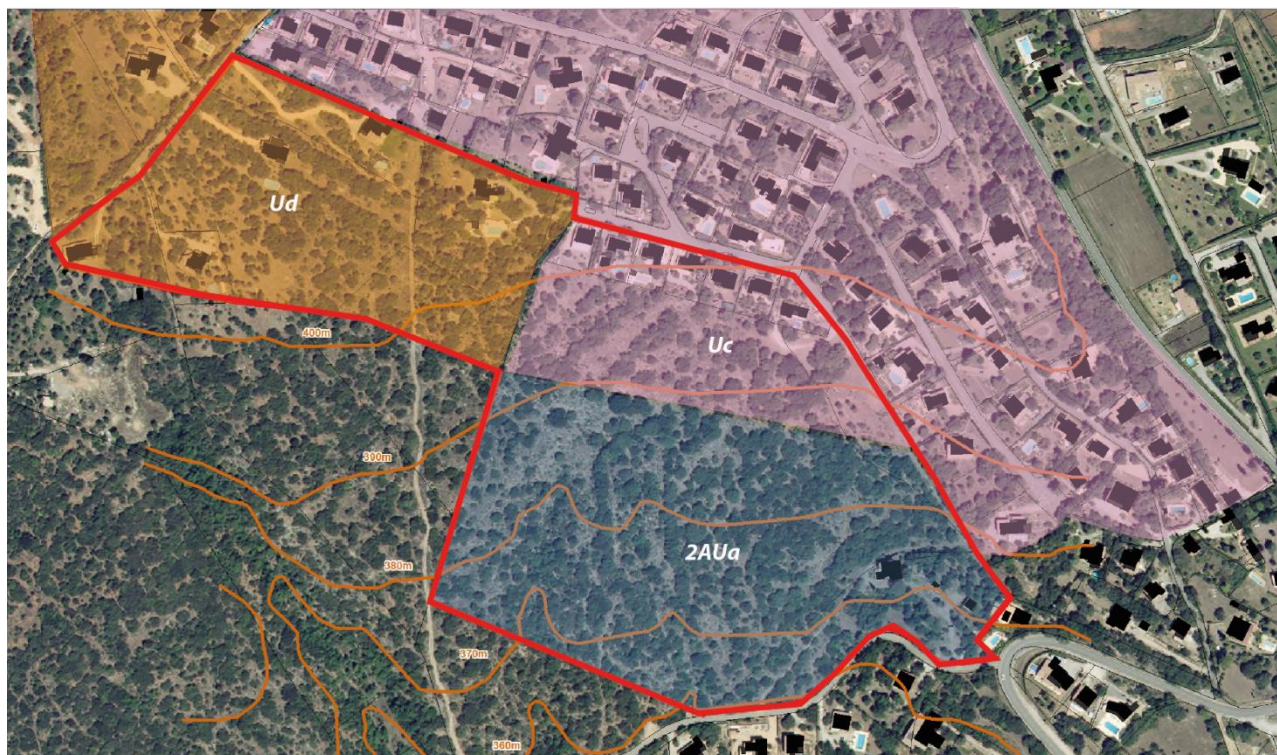
Le périmètre d'étude est situé à l'extrémité Sud de l'enveloppe urbaine.

Le PLU classe cet espace en zones urbaines et à urbaniser. Il est ceinturé par des quartiers habités à l'Est et au Nord.

Celui-ci est une transition entre l'enveloppe urbaine, la plaine agricole située au Sud et les espaces naturels localisés à l'Ouest.

-  Zonage PLU
-  Périmètre d'étude - OAP

b) Un relief à prendre en compte :



Les parties de zones Uc et Ud incluses dans le secteur de l'OAP présentent un relief peu marqué, en légère pente.

La zone 2AUa est implantée sur le versant Sud du Clos de Mourou. Elle est caractérisée par un relief plus marqué. Un dénivelé d'environ 40 mètres est identifié entre le point le plus bas de la zone et le point le plus haut.

Afin de composer avec cette caractéristique, un aménagement « en paliers » sera préconisé.

Il conviendra de limiter l'impact visuel des nouvelles constructions en jouant sur les hauteurs et sur la topographie de la zone.

3. Les axes retenus :

a) Développer une voirie afin de désenclaver le secteur :



Un bouclage du quartier est préconisé, ce qui assurera la desserte de l'ensemble de la zone et des quartiers avoisinants.

1- La création d'une nouvelle voirie viendra mailler la première partie du secteur, située en zone Uc du PLU et propriété communale. Cette nouvelle voirie se greffera au réseau existant.

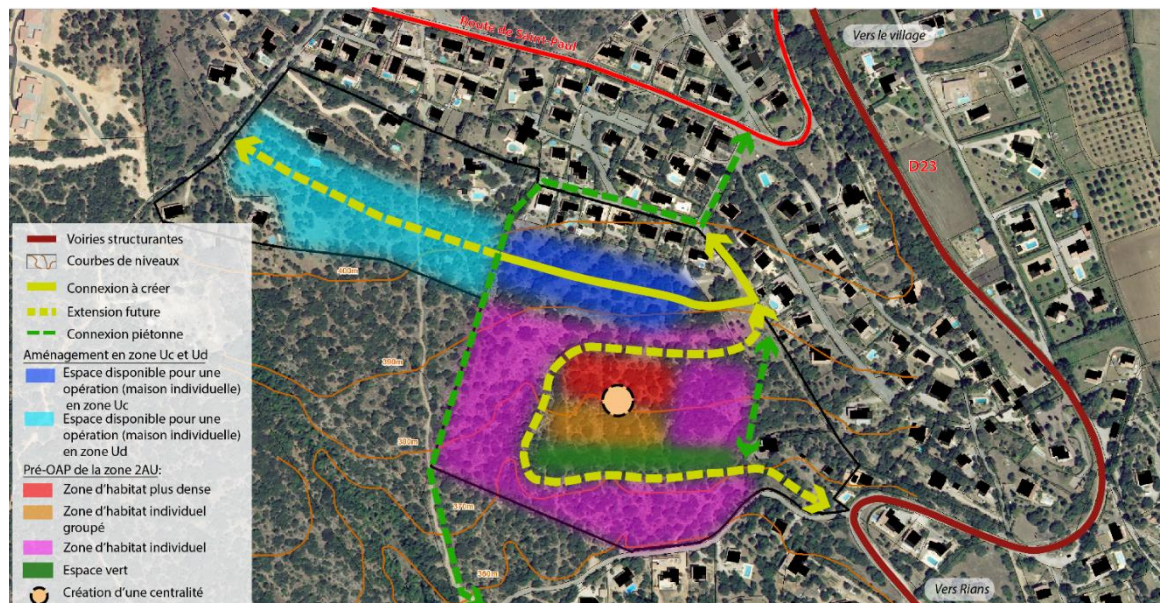
2- Un axe principal Nord/Sud, devra être recherché dans la deuxième partie du secteur, située en zone 2AUa. Il permettra de relier la zone au centre-ville (via le lotissement du Clos de Mourou), ainsi qu'aux routes départementales D23 et D36 vers Rians et Saint-Paul-Lez-Durance.

3- Un dernier axe Est/Ouest devra être positionné dans la troisième partie du secteur, située en zone Ud du PLU.

Ce nouveau réseau sera implanté en respectant le relief et les courbes de niveaux afin de limiter son impact sur le territoire. Des cheminements réservés aux modes de déplacements doux viendront renforcer la mobilité du secteur. Ces liens mailleront la future zone à l'aide de voies vertes ou d'espaces publics traversants.

Des espaces de stationnement seront prévus à proximité des habitations collectives et des espaces structurants au centre de la zone.

b) Garantir une mixité fonctionnelle :



L'aménagement du quartier, devra garantir une mixité sociale et fonctionnelle.

A ce titre, cinq types de zone d'habitat pourront être distingués :

- Une poche d'habitat collectif
- Une poche d'habitat individuel en zone Ud (en fonction de la densité de la zone → densité peu élevée)
- Une poche d'habitat individuel en zone Uc (en fonction de la densité de la zone → densité moyenne)
- Une poche d'habitat individuel groupé
- Une poche d'habitat individuel.

Le quartier gravitera autour d'un espace public qui assurera une liaison entre les différentes zones d'habitat.

En plus d'un espace public central, des pénétrantes « vertes » connecteront les habitations entre elles et au reste de la commune.

Le futur quartier présentera donc une densité plus élevée en son centre.

Un habitat plus épars caractérisera le reste de la zone. Un habitat individuel de type « pavillonnaire » sera préconisé.

Exemple d'aménagement au Nord du quartier du clos de Mourou



La densification de la zone Uc s'effectuera de la manière suivante :

- la création d'une voirie permettra de desservir les nouvelles constructions.
- Les nouvelles constructions de la zone Uc, seront de type habitat individuel. La forme sera semblable aux lotissements voisins.
- En se référant à la densité actuelle de la zone, environ 13 logements supplémentaires pourront être créés au sein du quartier.

Il convient de rappeler que ce secteur ainsi que toute la zone 2AUa, est propriété communale.

D. LE STECAL At

1. Présentation du site



Localisation du secteur d'étude



Superficie : 1,17 ha

Le secteur d'étude est localisé en bordure de la plaine agricole, dans la partie Sud de la commune.

Le STECAL At, correspond à la structure « le Moulin d'Espagne » qui propose trois activités principales : Une ferme pédagogique, un lieu de réception et des hébergements touristiques insolites.



2. L'organisation actuelle du site



Actuellement et au sein du STECAL, les structures insolites sont utilisées soit pour de l'hébergement touristique (indiqué en rouge sur la carte ci-contre), soit pour l'accueil des scolaires visitant la ferme pédagogique (indiqué en noir sur la carte ci-contre).

Le site comprend également un accueil, un espace de réception de 150 m2 et un espace baignade.

Enfin le site inclut un ancien moulin.

3. Les Orientations

Les orientations ont pour objectif de poser les conditions permettant de pérenniser cette structure tout en encadrant son évolution.



Prioritairement, une haie « anti-dérive », devra être positionnée en limite Ouest, mais au sein du secteur, afin de limiter l’envol des produits phytosanitaire pouvant être épandus sur les cultures voisines, vers les constructions destinées à recevoir du public ou à destination d’hébergement touristique.

Les structures insolites (hébergement touristique et accueil du public) actuellement positionnées dans le secteur, pourront éventuellement être déplacées en fonction des besoins de l’activité. En revanche leur nombre est encadré :

- Les structures d’hébergements insolites sont limitées à 12, dont 8 sont d’ores et déjà présentes sur le site et 4 nouvelles pourront être installées.
- Les structures insolites ne servant pas d’hébergement mais étant utilisées pour l’accueil des scolaires, pour des ateliers par exemple, sont limitées à 6, toutes existantes.

Un nouvel espace de réception d’une surface maximale de 300 m² pourra être érigé au sein du secteur. Son positionnement devra être étudié, afin d’assurer une bonne intégration paysagère.

La réhabilitation du moulin, dont les machineries au sous-sol sont presque intactes et la construction en surface en ruine, est encouragée. Cette réhabilitation complètera l’offre proposée par l’activité existante de transmission d’un savoir-faire traditionnel.

E.LE SECTEUR Ae LIEU DIT LE PIGEONNIER

OAP créées par la procédure de révision à objet unique n°1 du PLU approuvé le 15 octobre 2020.

Avant-propos

La notion de compatibilité ne saurait, pour certains éléments des présentes OAP, être assimilée à celle de conformité, l'exigence de compatibilité par des travaux ou opérations d'aménagement supposant simplement l'absence de contrariété entre lesdits travaux et opérations et les orientations d'aménagement et de programmation d'une part, à l'échelle des périmètres retenus par les orientations d'aménagement, et d'autre part, à l'échéance prévisionnelle des effets du PLU. En d'autres termes, l'esprit des orientations d'aménagement et de programmation doit toujours prévaloir sur toute recherche d'une application littérale de la transcription de ces ambitions territoriales. À ce titre, les orientations d'aménagement et de programmation, sont pour le STECAL Ae un document graphique dont la représentation est délibérément incitative et indicative, sans caractère impératif.

Enfin, les OAP viennent compléter le règlement (pièce 4.1.1 du PLU) et notamment les articles Ae 2, Ae 9, Ae 12 et Ae13.

Prise en compte du risque incendie

Le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie précise qu'une borne incendie doit être située à moins de 200 mètres de la porte d'entrée de l'établissement à défendre. Le débit devra respecter les besoins liés à la surface de plancher créée définis dans le RDDECI.

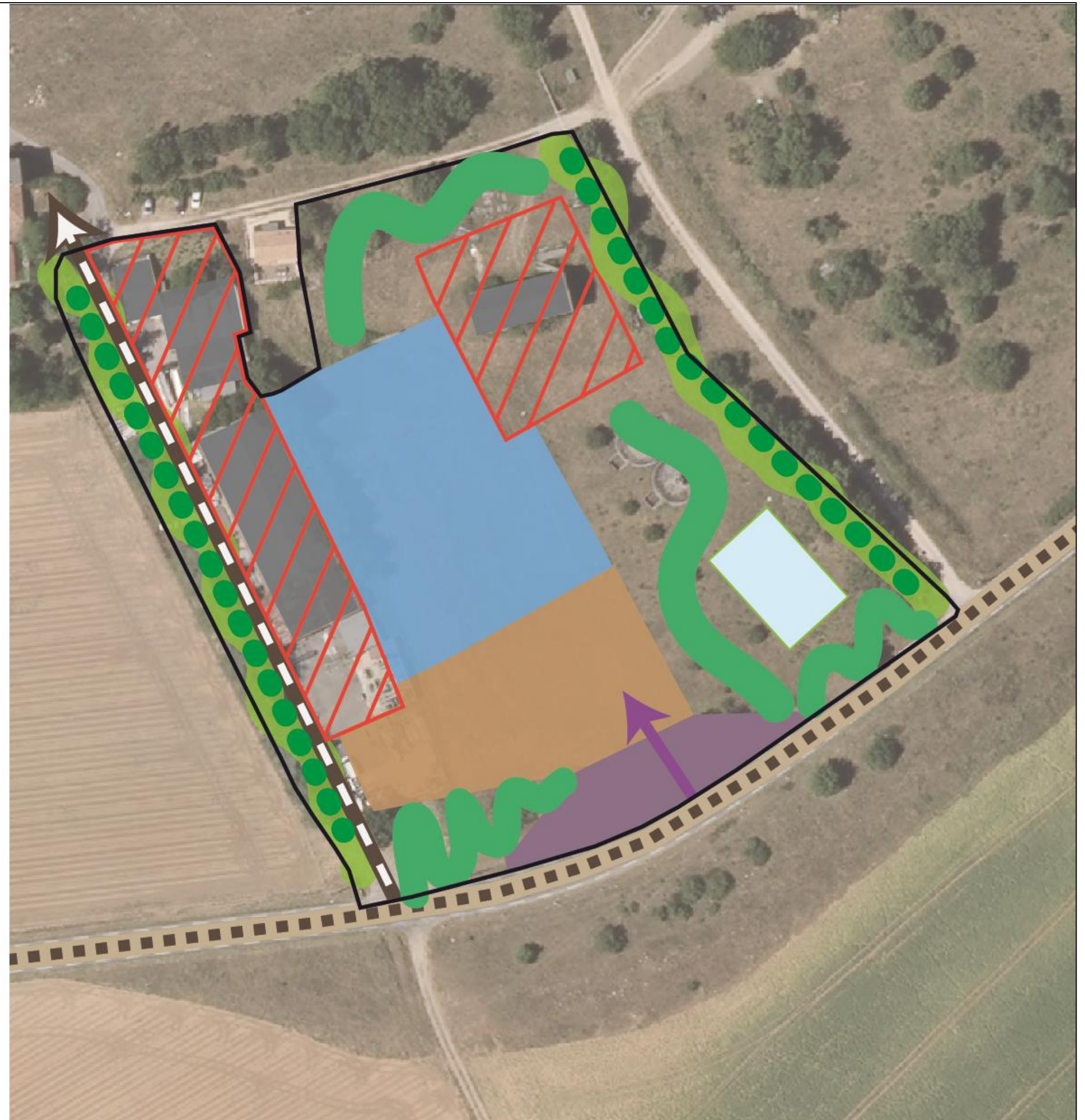
RISQUES A DEFENDRE	Surface de plancher non recoupée	BESOIN MINIMAL EN EAU POUR PARTIE ACTIVITE			POINTS D'EAU INCENDIE (PEI)
		Débit horaire	Durée d'extinction	Quantité d'eau	Distance
Artisanats Industries Parking souterrain	$S \leq 50 \text{ m}^2$	30 m ³ /h	1 heure	30 m ³	400 m
	$50 \text{ m}^2 < S \leq 500 \text{ m}^2$	30 m ³ /h	2 heures	60 m ³	200 m
	$500 \text{ m}^2 < S \leq 1000 \text{ m}^2$	60 m ³ /h	2 heures	120 m ³	200 m
	$1000 \text{ m}^2 < S \leq 2000 \text{ m}^2$	120 m ³ /h	2 heures	240 m ³	100 m*
	$2000 \text{ m}^2 < S \leq 3000 \text{ m}^2$	180 m ³ /h	2 heures	360 m ³	100 m*
	$S > 3000 \text{ m}^2$	Ajouter 30 m ³ /h par tranche ou fraction de 500m ² .			

Extrait du RDDECI du Var.

Soit un nouveau poteau incendie devra être positionné sur ou auprès du site afin que la distance « *poteau-entrée du bâtiment à défendre* » soit inférieure ou égale à 200 mètres ; soit une citerne souple ou rigide pourra être envisagée sur site après validation par les services du SDIS au moment de l'instruction du permis de construire.

OAP - secteur Ae
lieu-dit Le Pigeonnier

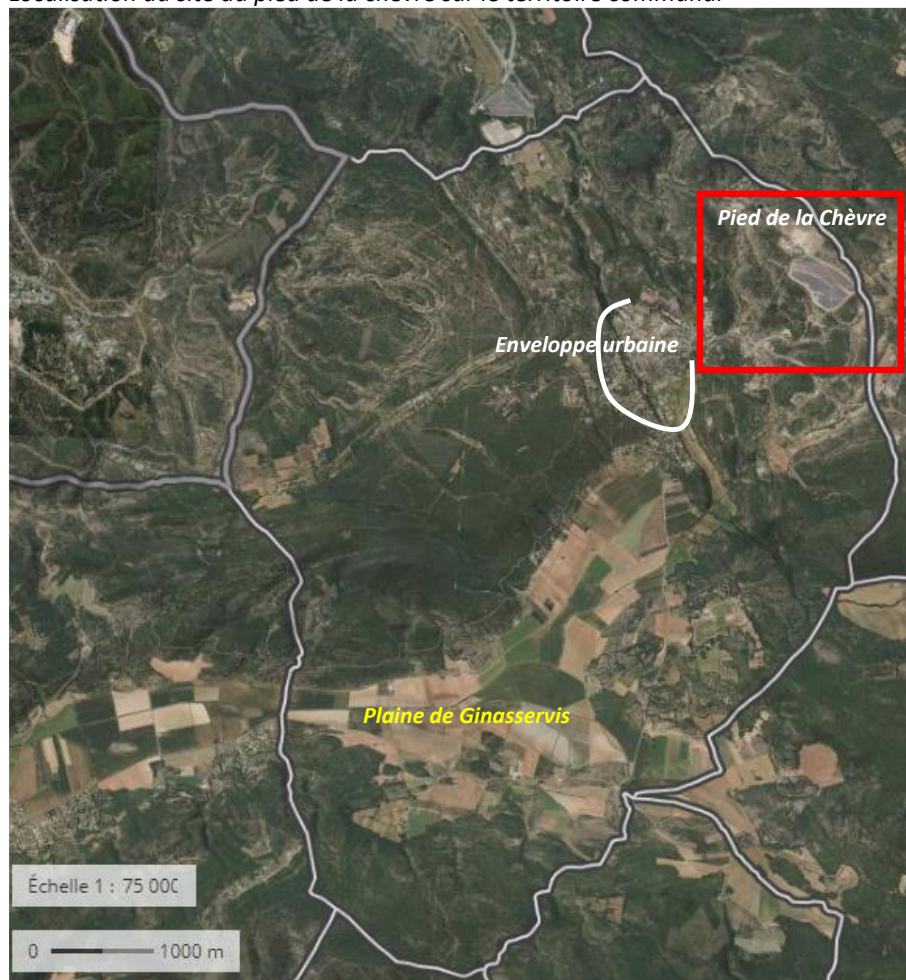
-  Limite du secteur
-  Secteur bâti : reconstruction et réhabilitation des bâtiments
-  Zone accueillant les nouveaux bâtiments : atelier de production, showroom, bureau, etc. Il est recommandé que les nouveaux bâtiments s'implantent à plus de 10 mètres des limites séparatives jouxtant une zone agricole.
-  Espace de stationnement et de circulation des poids lourds
-  Création d'une nouvelle entrée adaptée aux besoins de l'activité (poids lourds, voitures), permettant un accès sécurisé au site
-  Maintien de l'alignement d'arbres existants, mise en place d'une haie tampon avec l'espace agricole.
-  Aménagements paysagers permettant l'intégration des constructions et aménagements dans le milieu environnant : végétalisation des espaces de stationnement, clôtures qualitatives.
-  Rétention des eaux pluviales issues de toutes les surfaces imperméabilisées du STECAL. Le système de rétention permettra une décantation des polluants provenant du lessivage. Le curage régulier permettra d'éliminer les matières chargées.
-  Conservation de l'accès existant aux constructions voisines du STECAL



F. PIED DE LA CHEVRE - ZONE 1AUe ET 1AUcs

1. Présentation du site

Localisation du site du pied de la chèvre sur le territoire communal



Le secteur du Pied de la chèvre correspond à un secteur du territoire communal fortement marqué par l'anthropisation, du fait de la présence sur quelques hectares de:

- L'Installation de Stockage des Déchets Non dangereux (ISDND),
- La centrale photovoltaïque au sol en exploitation (CPS)
- L'ancienne déchetterie
- L'ancienne décharge communale
- Anciens dépôts de déchets du BTP « sauvage ».

Localisation des espaces anthropisés du Pied de la chèvre.



Le PLU, classe :

- En secteur Nd de la zone N l'ISDND,
- En secteur Npv de la zone N le parc solaire en exploitation,
- L'ancienne déchetterie, l'ancienne décharge et le dépôt sauvage sont classés en zone d'urbanisation future, objet des présentes Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



■ Zone d'urbanisation future du Pied de la Chèvre : 1AUe

La zone 1AUe est le fruit d'une étude conduite au niveau de la Communauté de Communes Provence Verdon qui, après avoir analysé le tissu économique du territoire, a identifié des localisations possibles pour le nouveau foncier économique.

A travers cette étude, la zone du Pied de la chèvre est apparue comme propice à la création d'un espace d'accueil des artisans (zone artisanale intercommunale).

La zone 1AUcs est prévue pour la réalisation d'un centre d'incendie et de secours. La relocalisation de la caserne de pompiers est idéale puisque le site jouxte la RD 36 qui relie Ginasservis à Saint Julien le Montagnier. La zone est à quelques centaines de mètres de la RD 554 qui relie Ginasservis aux communes de Saint Julien le Montagnier et La Verdrière. Pour rappel, ces deux communes ne possèdent pas leur propre caserne et sont dépendantes de celle de Ginasservis qui est aujourd'hui localisée dans le village, dans des locaux peu adaptés.

Le site de l'ancienne décharge communale doit être valorisé et sécurisé (demande du Préfet, affaire suivie par les inspecteurs ICPE).

2. Conditions d'ouverture à l'urbanisation

Centre de secours et d'incendie – zone 1AUcs:

La zone 1AUcs correspond au secteur rouge de la planche graphique des OAP. Il s'agit d'un équipement public qui peut être réalisé immédiatement et qui n'est pas lié au phasage d'ouverture de la zone d'urbanisation future 1AUe.

Préalable à l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUe :

La zone d'urbanisation future 1AUe du pied de la chèvre doit faire l'objet d'une étude de faisabilité portant notamment sur la biodiversité, le paysage, l'énergie, les aménagements et la gestion des espaces verts, les clôtures, l'architecture, les réseaux ...

Cette étude pourra être valorisée par un cahier des charges architecturales, paysagères et environnementales élaboré par la Communauté de Communes Provence Verdon, éventuellement associée au Parc Naturel Régional du Verdon, à la Chambre de Commerces et d'Industrie et à l'Agence Régionale pour la Biodiversité et l'Environnement (ARBE).

Ouverture à l'urbanisation de la Phase 1 :

- Réalisation des travaux d'accès depuis la RD : aménagement de l'entrée/sortie de la zone,
- Réalisation de la voie interne principale de la phase 1 et des aménagements communs (aménagements piétonniers, défense incendie, mobiliers urbains...).
- Réalisation de tout ou partie des constructions autorisées dans la phase 1 (en bleu sur la planche graphique des OAP) avec réalisation des équipements liés (gestion du pluvial, assainissement, etc.).

Ouverture à l'urbanisation de la Phase 2 :

- Réalisation de la voie interne principale de la phase 2 et des aménagements communs (aménagements piétonniers, défense incendie, mobiliers urbains...).
- Réalisation des constructions autorisées dans la phase 2 (vert sur la planche graphique des OAP) avec réalisation des équipements liés (gestion du pluvial, assainissement, etc.).

Les Obligations Légales de Débroussaillage (OLD) ainsi que la piste périmétrale doivent impérativement être réalisées avant ou pendant la libération des emprises et dans tous les cas avant le démarrage des travaux de constructions des bâtiments de la zone 1AUe.

3. Circulation dans la zone

L'entrée/sortie de la zone 1AUcs s'effectuera via l'accès existant à l'ancienne déchetterie depuis la RD 36.

La planche graphique des OAP du pied de la Chèvre donne des principes de voirie interne dans la zone 1AUe.

L'entrée/sortie de la zone 1AUe s'effectuera via l'accès existant à l'ancienne déchetterie depuis la RD 36. Cet accès sera aménagé pour permettre une circulation facilitée dans la zone 1AUe sans travaux sur la route départementale.

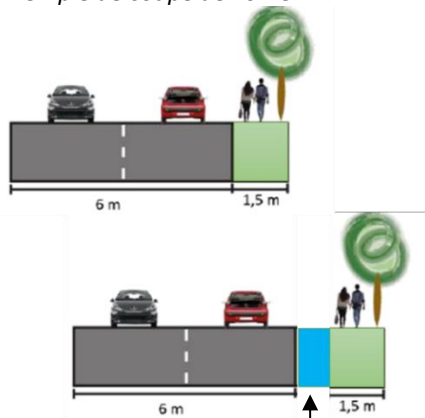
La piste périmétrale sera réalisée pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUe est sera uniquement destinée à la circulation exceptionnelle des véhicules de secours ou d'incendie (uniquement en cas d'intervention sur le secteur ou ses abords). Cette piste ne sera pas ouverte à la circulation publique. Les accès à la route départementale depuis la piste seront fermés par une barrière avec ouverture par clé de type polycoise.

Les voiries principales présentées dans la planche graphique des OAP et secondaires (internes aux secteurs d'implantation des constructions identifiés en bleu et en vert) devront respecter l'étude de faisabilité qui prendra en compte les prescriptions du SDIS en matière de largeur de voie ainsi que la portance nécessaire aux véhicules attendus dans la zone (Véhicules Légers (VL) et poids lourds (PL)).

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les dimensions des voies seront limitées aux contraintes de circulations (routières et piétonnes) et ne devront pas excéder les largeurs nécessaires à la sécurité. Sous réserve de la validation par l'étude de faisabilité et le SDIS, une bande de roulement de 6 mètres de largeur minimum, et une voie piétonne de 1,5 m de largeur sont attendues.

La chaussée pourra en outre être aménagée de façon perméable (enrobés poreux, bétons drainants...)

Exemple de coupe de voirie



Gestion du pluvial issu de la voirie

4. Stationnement

Une différenciation devra être réalisée entre stationnement perméables et imperméables en fonction des besoins des activités.

Ainsi les espaces de stationnement devront être traités de manière à limiter l'imperméabilisation des sols dès lors que les caractéristiques des stationnements le permettent (Stationnements des PL, différents des stationnements pour VL).

Ainsi :

- L'infiltration naturelle des eaux pluviales sera assurée,
- Les espaces de stationnement seront intégrés dans le paysage (végétalisation),

Exemple de traitement des sols : espaces engazonnés au centre des places de stationnement, calepinage avec gazon, calepinage avec graviers, calepinage avec pavés, pavés poreux, copeaux de bois, etc.

Images de référence



5. Traitement des eaux pluviales

Afin de maîtriser le ruissellement pluvial et d'éviter tout risque d'inondation en aval, il est imposé une gestion des eaux pluviales à la parcelle ou à l'opération d'aménagement.

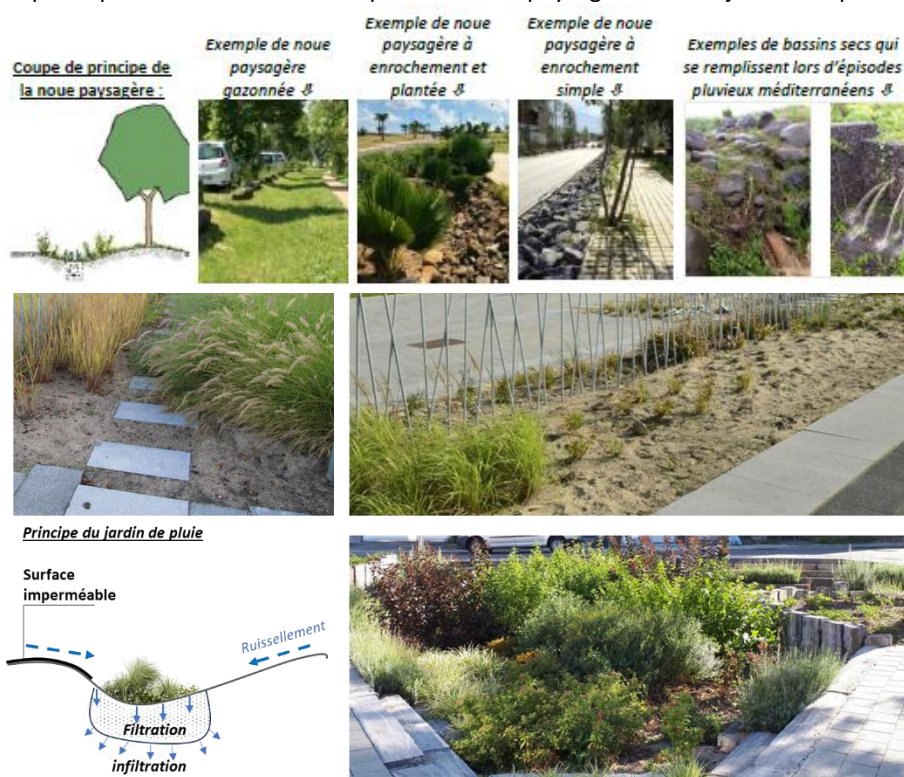
Chaque m² imperméabilisé devra être compensé par un système favorisant l'infiltration naturelle des eaux (bassin, noue, cuve, etc), carrossable ou non.

Le volume de compensation à mettre en œuvre est de 100 litres par m² imperméabilisé.

Des aménagements paysagers et écologiques seront prévus pour la restitution des eaux pluviales dans l'environnement naturel.

Des systèmes de récupération/stockage/réutilisation des eaux pourront également être mis en œuvre. Ces systèmes devront être étanches aux insectes afin d'éviter la prolifération des moustiques.

Les espaces pourront être structurés par des noues paysagères et des jardins de pluie.



Pour la zone 1AUe, l'étude de faisabilité pourra définir des volumes de compensation et des méthodes de gestion des eaux pluviales spécifiques.

6. Végétalisation de la zone d'activités et maintien des espaces verts identifiés

Les espaces identifiés en tant qu'« espaces naturels boisés existants à maintenir » par la planche graphique des OAP sont à protéger de toutes imperméabilisation. La végétation en présence devra être maintenue dans le respect des obligations légales de débroussaillage. La délimitation exacte de ces espaces sera précisée par l'étude de faisabilité. Ces espaces peuvent accueillir du mobilier urbain de type table de pic nic, bancs, modules de parcours de santé.

Illustration : table de pic nic et panneau d'échauffement



Les espaces identifiés en tant que « maintien du caractère non artificialisé de l'espace participant à la bonne gestion des eaux pluviales » par la planche graphique des OAP sont des espaces pouvant être support des aménagements de gestion des eaux pluviales : noues, bassins d'infiltration. Ils peuvent également, en fonction des conclusions de l'étude de faisabilité, être support des systèmes d'assainissement non collectif, sous réserve qu'ils soient enterrés et que les espaces maintiennent leur caractère naturel.

Ces espaces doivent être entretenus et maintenus en état débroussaillé. Ils ne peuvent pas être support de stockage extérieur de matériaux.

Les recommandations du Parc Naturel Régional du Verdon en matière de plantation seront utilement prises en compte pour la réalisation des aménagements paysagers accompagnant les nouvelles constructions et les équipements de la zone 1AUc. Les espèces végétales locales, déjà présentes sur le territoire communal seront privilégiées.

Dans tous les cas, il est proscrit de planter des espèces exotiques envahissantes afin d'éviter leur propagation et les conséquences sur la biodiversité locale.

Les plantes allergènes seront évitées.

7. Constructions durables

Depuis le 1er janvier 2021, les constructions doivent respecter la norme RE2020. Cette norme s'articule autour de 3 principaux axes :

- Poursuivre l'amélioration de la performance énergétique et la baisse des consommations des bâtiments neufs.
- Diminuer l'impact sur le climat des bâtiments neufs en prenant en compte l'ensemble des émissions du bâtiment sur son cycle de vie.
- Permettre aux occupants de vivre dans un lieu de vie et de travail adapté aux conditions climatiques futures.

Les projets devront inclure un système de production d'énergie renouvelable permettant d'obtenir une partie d'autonomie énergétique ou d'être réinjecté dans le réseau.

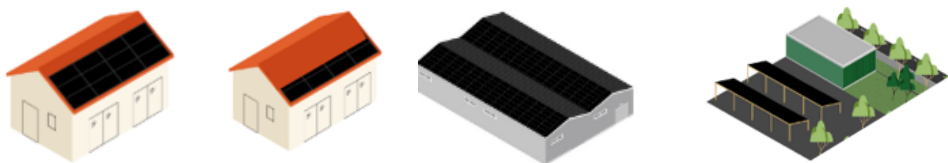
Le cahier des charges de la zone d'activités viendra préciser les modalités d'implantation des panneaux solaires (capteurs solaires photovoltaïques ou thermiques).

Le ou les pans de toiture les mieux exposés sont préférentiellement intégralement couverts de panneaux photovoltaïques, soit intégrés, soit en surimposition parallèle à la toiture.

L'effet de bordure est à éviter, pour cela les panneaux sont installés d'un bord à l'autre de la toiture.

Dans le cas où l'intégralité de la toiture n'est pas couverte de panneaux (panneaux solaires photovoltaïques ou thermiques), ceux-ci sont installés en partie basse ».

Exemple d'implantation des panneaux permettant une bonne intégration (extrait du guide pour une intégration paysagère et architecturale réussie _PCAET Provence Verte Verdon)



« La création d'ombrières pour abriter le stationnement ou les espaces de stockage extérieurs est autorisée. Leur installation doit permettre le maintien d'une végétation arbustive dans le respect des obligations légales de débroussaillage.

L'intégration des autres éléments liés à la production (transformateurs) d'énergie doit viser un rendu uniforme (regroupement, habillage de qualité, intégration dans le bâti, etc.).

Il est rappelé que la loi Climat et résilience du 22 août 2021 impose deux types d'obligations différentes pour tous les parkings extérieurs de plus de 500 m² :

- Dispositif d'ombrage sur au moins la moitié de la superficie du parking, soit par ombrières comportant des panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques), soit des dispositifs végétalisés (arbres ou pergolas végétalisées).
- Dispositifs de gestion des eaux pluviales sur au moins la moitié de la superficie au sol du parking par revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés, favorisant la perméabilité des sols l'infiltration ou l'évaporation des eaux.

La loi relative à l'accélération de la production d'énergies renouvelables (loi APER) du 10 mars 2023 précise la loi climat et résilience sur le dispositif d'ombrage, en imposant l'installation d'ombrières photovoltaïques sur au moins la moitié de la surface des parkings de plus de 1 500 m² ».

8. Architecture et intégration paysagère

Le cahier des charges architecturales, paysagères et environnementales viendra préciser les conditions d'intégration des futures constructions de la zone 1AUe.

Façade

La simplicité et la sobriété de l'enveloppe du bâtiment favorisent son insertion. Elles contribuent également à conférer au bâtiment une image contemporaine valorisante. Le choix des matériaux dépendra à la fois du mode constructif du bâtiment et des objectifs de l'entreprise en termes de représentativité.

Il conviendra pour les nouvelles constructions :

- De privilégier les couleurs relativement sombres dans une gamme de beige et d'ocre. Le blanc pur est proscrit. L'usage ponctuel d'autres couleurs est autorisé dans la limite de 20% de la surface totale de la façade.

Teintes retenues pour les façades.



Les matériaux permettant d'assurer la sobriété des façades sont :

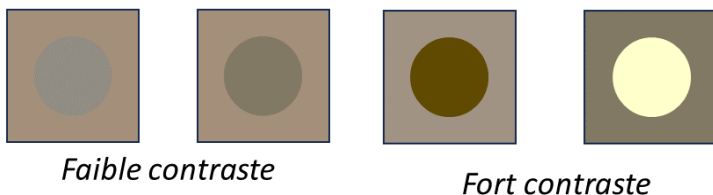
- Le béton,
- La pierre,
- La maçonnerie enduite : les enduits lisses et peu texturés sont à privilégier,
- Le bardage métallique. Le calepinage et la sobriété des teintes participent à la qualité esthétique de la façade. Les bardages métalliques sont autorisés à condition d'être d'aspect mats.

Ponctuellement peuvent être utilisés d'autres types de matériaux, comme le verre ou le bois, sous réserve de ne pas représenter plus de 20% de la surface totale de la façade.

Le nombre de matériaux employés sur un même bâtiment doit être limité à 3 (par exemple, métal, bois, enduit)

Les contrastes excessifs en termes de couleur et de texture pour le traitement des angles, des menuiseries, des pignons et des toitures sont proscrits. Les faibles contrastes seront privilégiés.

Exemple de contraste faible et fort.



Il est possible de dissocier le traitement de la façade principale visible depuis les espaces communs et les voies, de celui des façades secondaires, tout en respectant un traitement homogène des façades et une harmonie d'ensemble.

Clôture

La clôture d'une parcelle doit être adaptée aux usages et aux impératifs de sécurisation des espaces extérieurs.

L'entrée de la parcelle doit être valorisée afin de qualifier son impact visuel. Pour améliorer la qualité architecturale de l'entrée, l'enseigne et les éléments techniques peuvent être intégrés dans un muret ou un portail donnant sur la voie de desserte de la zone.

A l'interface de l'espace public et de l'espace privé, les clôtures participent à la constitution d'un paysage commun et à l'image générale de la zone d'activités. Il devra être recherché une harmonie entre les clôtures des différentes entreprises donnant les voies de desserte. L'aspect des portails doit être simple et discret. Il pourra s'agir de portails métalliques non-ajourés ou ajourés à barreaudage simple vertical ou horizontal. Dans ce cas, ils pourront être en métal galvanisé brut ou bien peints dans des teintes sourdes et neutres.

La hauteur des portails doit s'accorder avec celle des clôtures. A l'instar de ces dernières, une hauteur maximum de 2,00 m est en général suffisante. Quand cela est possible les portails coulissants sur rails sont à privilégier, l'absence de débattement permettant une meilleure utilisation de la parcelle.

Certaines activités peuvent recourir aux barrières levantes. Dans ce cas, la borne support devra être peinte dans une teinte discrète

Les clôtures grillagées et les portails doivent être de coloris vert, gris ou noir. RAL 6005, 7016 ou 9005.

Coloris des portails et clôtures



La cahier des charges pourra imposer une harmonisation des clôtures (types, couleurs, hauteur) sur l'ensemble de la zone.

9. Eclairage

L'éclairage public et privé (dans la parcelle) doit être à la fois utilitaire (sécurité routière et des personnes), technique et esthétique. De manière générale, il convient de n'éclairer que lorsque c'est réellement nécessaire et là où c'est réellement nécessaire, sans générer de pollution lumineuse. A ce titre, conformément à l'arrêté du 27 novembre 2018 relatif à la lutte contre la pollution lumineuse, pour les parkings annexés à un lieu d'activité ou à une zone d'activité, l'allumage doit s'effectuer au coucher du soleil et s'éteindre au plus tard 2h après la fin de l'activité. Les éclairages doivent toujours être émis vers le bas. L'éclairage vers le haut ou à l'horizontale est donc proscrit. Le code de flux CIE n°3, détaillé dans l'arrêté, s'impose aux parkings.

Il est conseillé de s'appuyer sur le guide de recommandations techniques des Parcs de PACA pour l'éclairage public et privé et sur ces préconisations pour les zones d'activités. Entre autres : Les besoins en éclairage dans les zones d'activités sont liés aux heures de travail. L'extinction est préconisée avec éventuellement des systèmes à détection de présence pour la protection des biens. Ainsi seuls sont autorisés les éclairages nécessaires et indispensables. Les éclairages à privilégier sont : Leds avec une température de couleur $\leq 2400^\circ$ Kelvin, sans UV (moindre impact sur la faune), voire ambrée ($<2200^\circ$ Kelvin)

10. Calendrier de travaux

Les premiers travaux de débroussaillage sont interdits de mars à fin aout.

Les travaux de défrichage devront être réalisés entre aout et décembre.

Ce calendrier pourra être adapté pour prise en compte des mesures mises en œuvre dans le cadre d'une étude naturaliste future.

