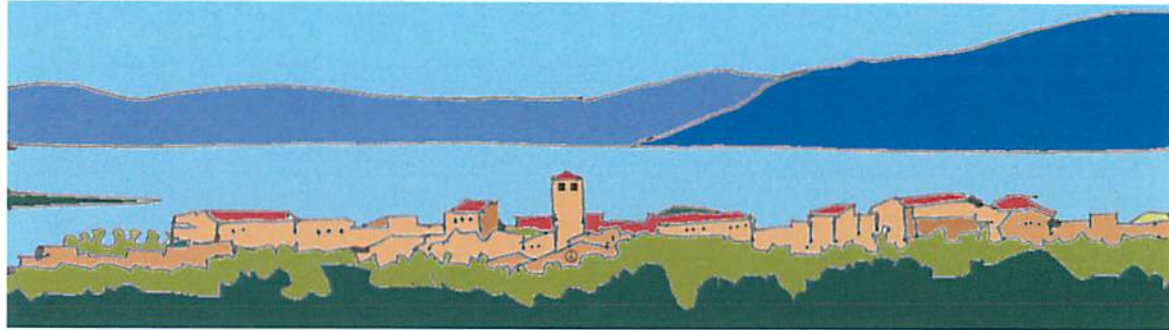


DÉPARTEMENT DU VAR

LES SALLES SUR VERDON

P L A N
L O C A L
D' U R B A N I S M E



D O C U M E N T 3

Orientations d'Aménagement et de Programmation

PLU PRESCRIT PAR DCM DU : 21 JUIN 2005
PLU ARRETE PAR DCM DU : 8 JUIN 2013
PLU APPROUVE PAR DCM DU : 21 février 2014



les solutions d'aménagement...

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

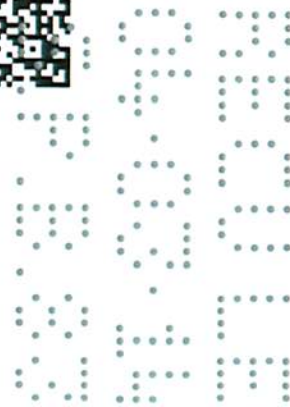
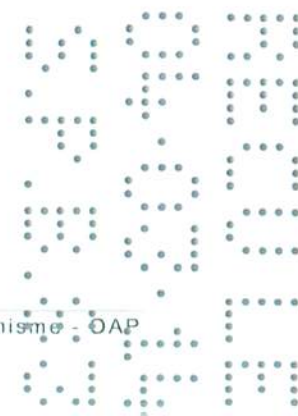
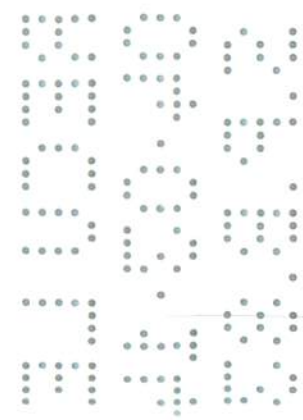


Table des matières

I.	DEFINITION ET PORTEE DES OAP :	5
	CADRE D'APPLICATION.....	5
	EXTRAITS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX OAP.....	5
II.	LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) DES SALLES SUR VERDON	7
	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP n°1 : LE PROJET POLE NATURE DU SECTEUR LES BASTIDES	8
	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP n°2 : LE PROJET DE POLE EDUCATIF ET CULTUREL DU SECTEUR LES BASTIDES.....	10
	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP n°3 : L'AMENAGEMENT DE BOCOUEENNE.....	12
	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP n°4 : LES MESURES PAYSAGERES DE LA ZONE D'ACTIVITES	16
	ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION - OAP n°5 : TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS	18





Nouveau document du Plan Local d'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ont pour objectif de permettre à la commune des Salles sur Verdon de cibler un secteur particulier afin de le préserver et de le mettre en valeur.

I. Définition et portée des OAP :

Cadre d'application

Les présentes OAP sont régies par les dispositions applicables de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi " Grenelle II ".

Extraits des dispositions du code de l'urbanisme relatives aux OAP

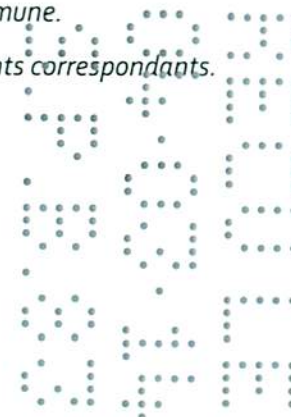
Article L123-1-4 du code de l'urbanisme : «*Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.*

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.



2. En ce qui concerne l'habitat, elles définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant entre les communes et entre les quartiers d'une même commune une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements.

Elles tiennent lieu du programme local de l'habitat défini par les articles L. 302-1 à L. 302-4 du code de la construction et de l'habitation.

3. En ce qui concerne les transports et les déplacements, elles définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Elles tiennent lieu du plan de déplacements urbains défini par les articles 28 à 28-4 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par une commune non membre d'un établissement public de coopération intercommunale, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au 2 et au présent 3. Lorsqu'un plan local d'urbanisme est établi et approuvé par un établissement public de coopération intercommunale qui n'est pas autorité compétente pour l'organisation des transports urbains, il ne comprend pas les règles, orientations et programmations prévues au présent 3. »

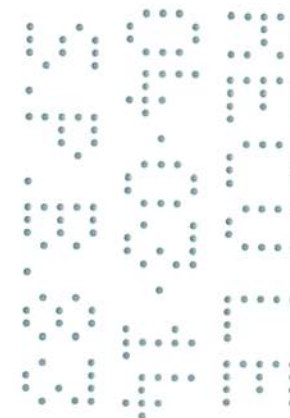
☞ A la différence du PADD, les Orientations d'aménagement ont une portée juridique propre et sont opposables aux demandeurs d'occupation et d'utilisation du sol.

☞ Le plan local d'urbanisme devra faire l'objet d'une procédure de modification si la commune envisage de modifier les orientations d'aménagement et de programmation, conformément à l'article L123-13-1.

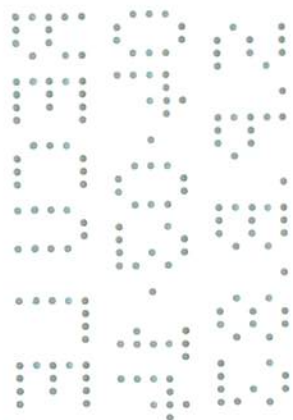
II. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) des Salles sur Verdon

Les OAP des Salles sur Verdon concernent :

- 1- LE PROJET POLE NATURE DU SECTEUR LES BASTIDES : sur l'ensemble des terrains ciblés par un emplacement réservé dont l'enjeu consiste en une acquisition par la collectivité afin d'y développer un projet à caractère environnemental, à destination du public.
- 2- LE PROJET DE POLE EDUCATIF ET CULTUREL DU SECTEUR LES BASTIDES: au sein des bâtiments agricoles existants, identifiés au PLU. .
- 3- L'AMENAGEMENT DE BOCOUEENNE : traitant de l'aménagement de la zone à urbaniser AU et de son ouverture à l'urbanisation programmée.
- 4- LES MESURES PAYSAGERES DE LA ZONE D'ACTIVITES : mesures de traitement paysager de l'entrée du village.
- 5- TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS : organisation des déplacements et du stationnement afin de protéger les rives du lac.



*Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP n°1 : Le
projet pôle nature du secteur Les Bastides*



OAP Secteur Les Bastides : un pôle nature du Lac de Ste Croix et du Verdon

OAP n°1

Etat initial de la zone et enjeux :

Espèces d'intérêt communautaire potentiellement présentes sur la zone



Circète Jean-le-Blanc
Circetus gallicus



Alouette lulu
Lullula arborea



Pie-grièche écorcheur
Lanius collurio



Crave à bec rouge
Pyrhucorax pyrrhocr.



Fauvette pitchou
Sylvia undata

Systèmes agroécologiques d'intérêt pour cette faune



Pelouses à *Brachypodes de Phénicie*



Structuration du domaine par des haies de feuillus variés

Perspectives d'évolution "au fil de l'eau", sans intervention :

évolution vers un matorral à Genévrier commun et Oxyèdre

Objectif du PADD :

Conserver et entretenir les milieux naturels et habitats existants

Aménagement et programmation :



Principes d'aménagement



Haies de feuillus variés à conserver



Pelouses / milieux ouverts à entretenir



Matorral à genévrier oxyèdre à restaurer en milieu ouvert/ à contenir



Chênes truffiers à restaurer/entretenir

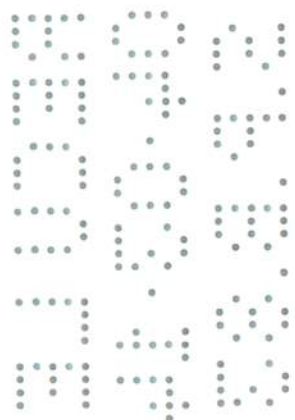


Périmètre de la zone concernée

Programmation et étapes de l'aménagement du "pôle nature" :

- 1- emplacement réservé dans le cadre du PLU sur l'ensemble de la zone concernée.
- 2- acquisition du terrain par la collectivité
- 3- gestion du site en collaboration avec le PNRV, le Conservatoire du Littoral
- 4- entretien des milieux ouverts par un projet agro-environnemental : bilan fourrager et convention de pâturage avec la Chambre d'Agriculture

*Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP n°2 : Le
projet de pôle éducatif et culturel du secteur Les Bastides*



OAP Secteur Les Bastides : un projet de Pôle éducatif et culturel

OAP n°2

Etat initial du bâti et enjeux :

Le dernier bâtiment d'importance de l'ancien village des Salles englouti sous les eaux du Lac



bâtiment n°1 : Bâtiment agricole remarquable composé d'un volume principal auquel sont accolées des remises et annexes attenantes. La couverture au nord du bâtiment est à deux pentes et à quatre pentes pour la partie sud. Les tuiles sont romaines et les murs maîtres en moellons liés par un mortier, aujourd'hui en partie enduits. La répartition des ouvertures principales s'effectue en façade ouest : fenêtres, portes, ancienne porte des écuries ... Cette répartition est irrégulière, non ordonnée et non symétrique, typique des mas provençaux et des pré-Alpes.

bâtiment n°2 : Dépendance avec premier niveau, non attenant au bâtiment principal, dotée d'une couverture à 4 pentes en tuiles romaines.

Situation cadastrale



Perspectives d'évolution "au fil de l'eau", sans intervention :

Dégradation, déjà engagée, du bâti, et état menaçant de ruine

Objectif du PADD :

Restauration du bâti
Changement de destination
Ouverture au public

Aménagement et programmation :



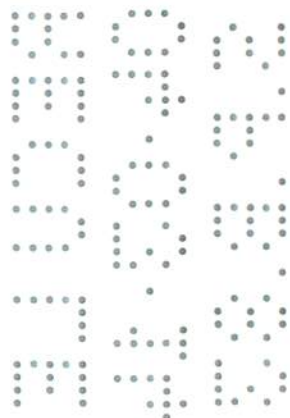
Principes d'aménagement

Identification des bâtiments 1 et 2 au titre de l'article R.123-12 : "identification des bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole".

Programmation et étapes de l'aménagement du projet de Pôle éducatif et culturel :

- 1- emplacement réservé sur l'ensemble de la zone concernée incluant les bâtiments
- 2- acquisition par la collectivité
- 3- changement de destination des bâtiments (application de l'article R.123-12)
- 4- montage du projet de Pôle éducatif et culturel : ateliers "workshop" en collaboration avec le PNRV
- 5- gestion du site avec le PNRV, le conservatoire du littoral

*Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP n°3 :
L'aménagement de Bocouenne*



OAP Secteur de Bocouenne : l'extension du noyau villageois

OAP n°3

Orientation d'aménagement :

-  - Ouvrir à l'urbanisation progressivement le quartier de Bocouenne, dans la continuité de l'urbanisation villageoise.
-  - Connecter le futur quartier aux voies communales existantes ou à créer : 3 accès
-  - Assurer la desserte du quartier par la création de voies en sens unique
-  - Irriguer le quartier par l'aménagement d'un cheminement doux (+/- déjà existant) reliant le village à la route départementale
-  - Assurer la continuité écologique par des plantations à réaliser, à conserver, et l'aménagement d'un « mail » planté d'essences locales
-  - Treille de liaison écologique surplombant la voirie (voir schéma concept page suivante)
-  - principe d'emprise des futures constructions

Programmation :

Scinder la zone AU en 2 phases :

-  Phase 1 : zone AUa : ouverture à l'urbanisation immédiate, au fur et à mesure de la réalisation des équipements situés à proximité de la zone
-  Phase 2 : zone AUb : ouverture à l'urbanisation dans un second temps, après réalisation des équipements nécessaires

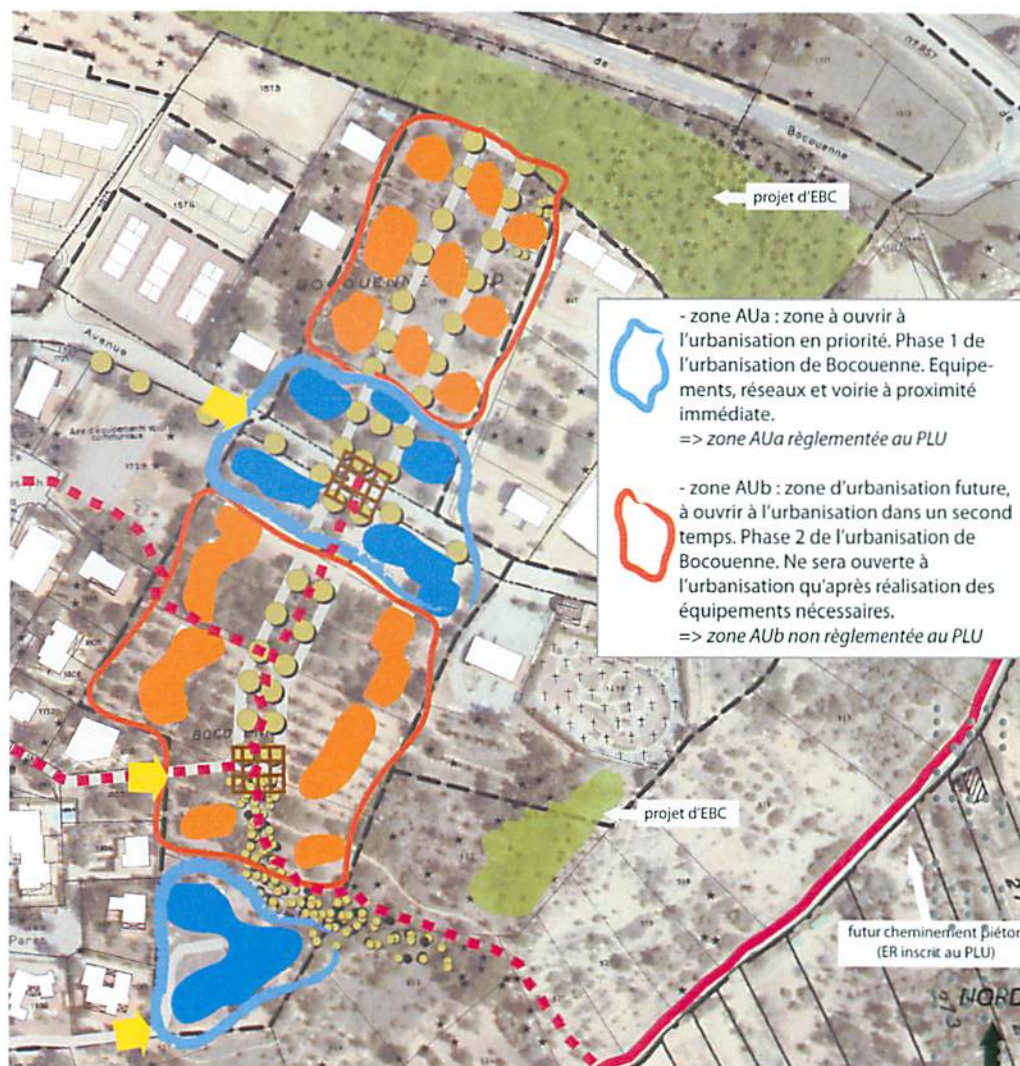


Schéma concept de la « treille de liaison écologique » ⇒

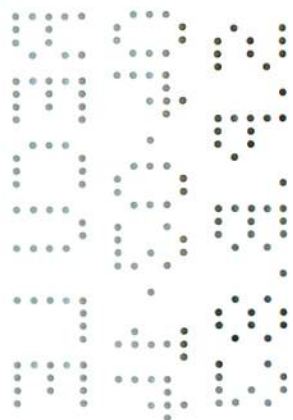
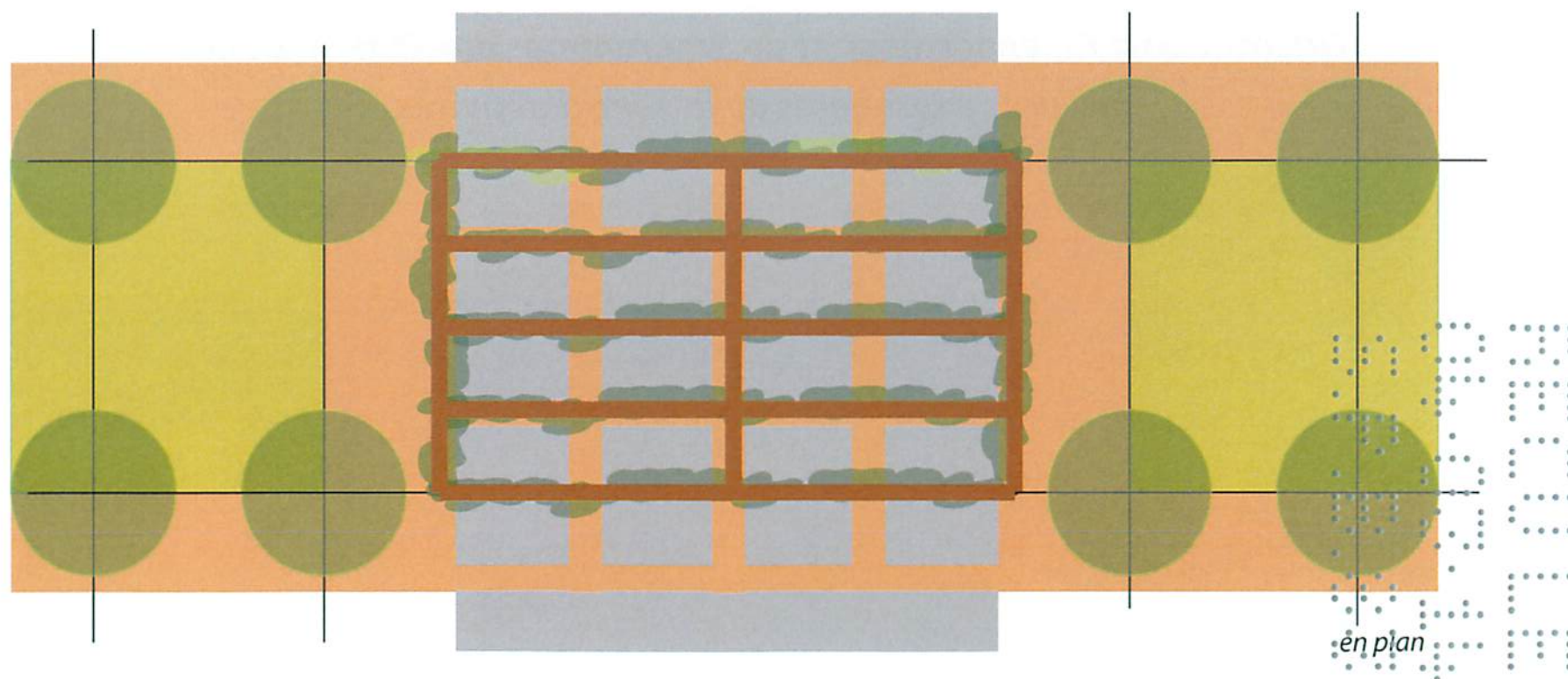
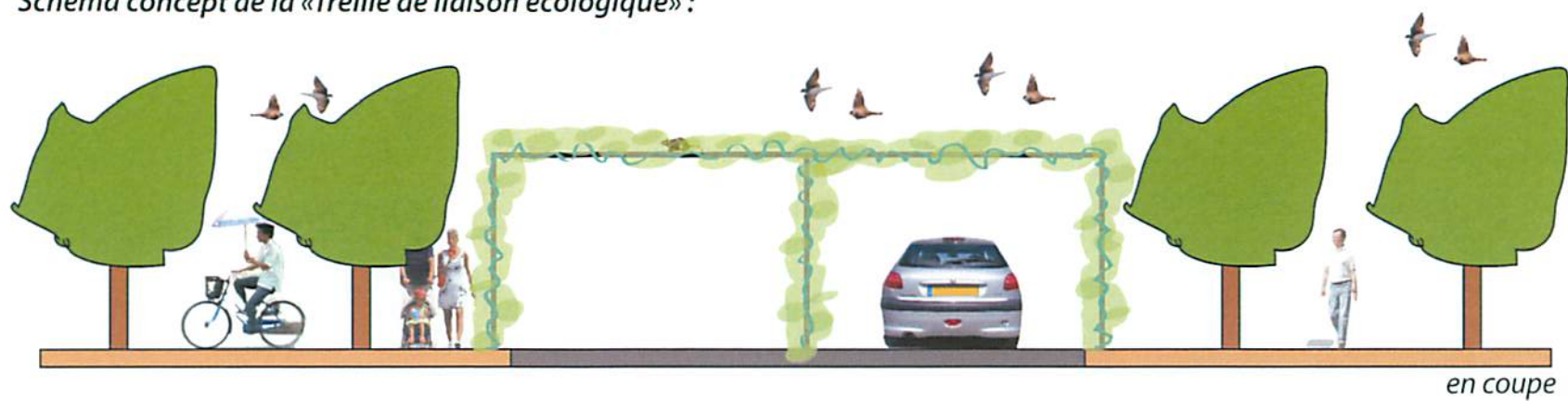
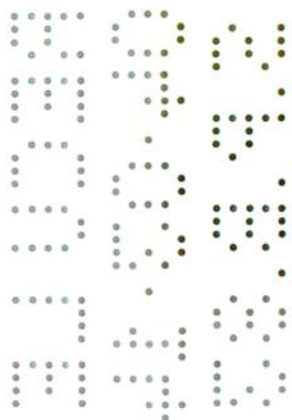


Schéma concept de la «Treille de liaison écologique»:



*Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP n°4 : Les
mesures paysagères de la zone d'activités*

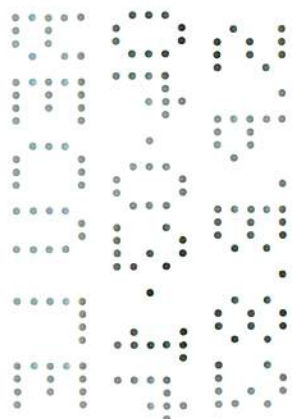


OAP des mesures paysagères de la zone d'activités

OAP n°4



*Orientation d'Aménagement et de Programmation - OAP n°5 :
Transports et Déplacements*



OAP Transports et déplacements

OAP n°5



**Organisation des transports,
de la circulation
et du stationnement :**

*Protéger les rives du Lac
en favorisant les cheminements doux*

- Voirie existante
- - - - - Cheminement piéton existant ou projeté (autour du village)
- ▲ Campings existants
- Hébergement hôtelier existant
- ★ Aire de camping cars existante
- ★ Stationnement existant (dans le village) et projeté (au sud)
- Protection des rives du Lac du stationnement anarchique

