



LE DÉPARTEMENT

MONTMEYAN



Modification simplifiée n°2 du PLU

Plan Local d'Urbanisme

Document n°3.

OAP

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Approbation du PLU : DCM du 5 mars 2020

Approbation de la modification n°1 : DCM du 12 avril 2021

Approbation de la modification n°2: DCM du xx xx xxxx

Version pour approbation suite à la prise en compte des avis PPA et observation du public : 24 octobre 2022



les solutions d'aménagement...

AMÉNAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DÉVELOPPEMENT

www.begeat.fr

131 Place de la Liberté

83000 Toulon

Tel : 04 94 93 58 17

Mail : contact@begeat.fr

Table des matières

1	OAP de la zone 1AUa « le Claou les Moulières »	4
2	OAP de la zone 1AUb « les Ferrages »	5
3	OAP de la zone 1AUc « route de Quinson »	6
4	OAP thématique : la gestion incendie en pied de falaise	7

La procédure de modification simplifiée n°2 ne porte que sur la zone 1AUa « Claou, Les Moulières ».

Seule la page 4 est modifiée.

Portée et définition des OAP


















Tous travaux ou constructions doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) suivantes.

La notion de compatibilité ne saurait 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.



Les OAP accompagnent et complètent le règlement des zones 1AU (document 4.1.1) : tous les articles des dispositions générales et les articles propres aux zones 1AU (articles 1AU.1 à 1AU.16) s'appliquent aux zones concernées par des OAP. Il est indispensable de ce reporter au règlement des zones 1AU.

1 OAP de la zone 1AUa « le Claou les Moulières »

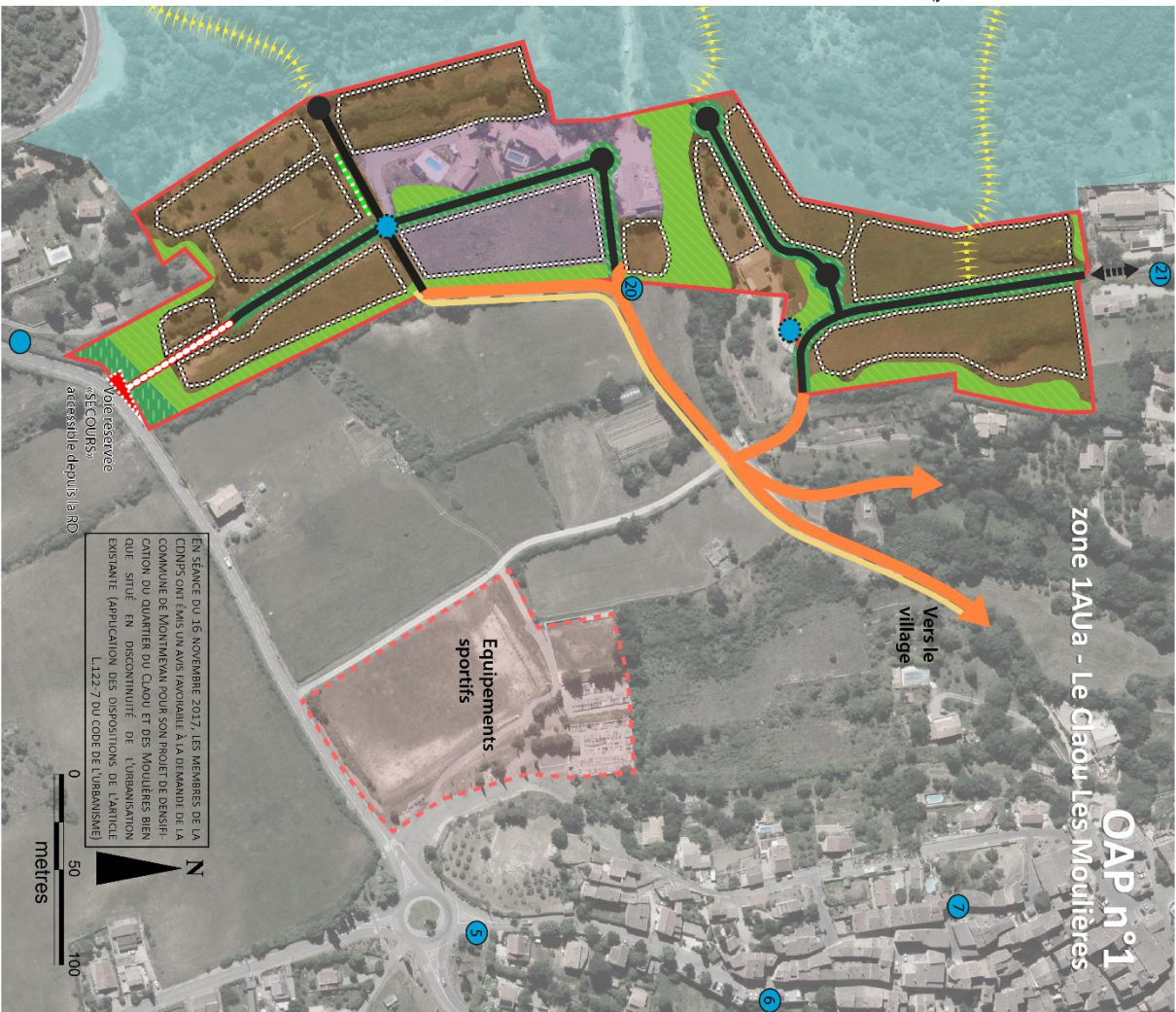
-  Périmètre de l'OAP
-  Marges de recul de 5 mètres : la marge de recul doit être plantée
-  Trame verte : aucune construction n'est autorisée (enjeu paysager et de gestion du pluvial)
-  Obligations légales de Déboisement (OLD) portées à 100 mètres par arrêté municipal
-  Vies communales (frontier acquis ou en cours d'acquisition)
-  Cheminement piéton (doux) entre la zone 1AUa et le village
-  Tracé d'intention des voies internes (minimum 4 mètres de large) et proposition de support pour les réseaux à créer : eau, assainissement, réseaux d'énergie...
-  Piste de 4 mètres de large, non imperméabilisée, végétation uniquement herbacée, réservée aux véhicules de secours, accessible depuis la RD via une barrière équipée d'un clé tritroise
-  Barrière pompiers, avec panneau « accès pompiers »
-  Future liaison inter-quartier à prévoir
-  Aire de retournement adaptée aux manœuvres des véhicules de 19 tonnes
-  Poteaux incendie à prévoir
-  Poteaux incendie existants et n° d'identification REMOCRA respectant la norme NFS 62-200
-  Intention de piste DFCL (voir OAP n°1)
-  Localisation des futures constructions
-  Une construction peut accueillir plusieurs logements. La porte d'entrée de chaque logement doit être située à moins de 200 m d'un poteau incendie par voie carrossable. Un maximum de 40 logements est attendu pour l'ensemble de la zone.
-  Mur de pierres sèches à préserver

Rappel : les articles du règlement de la zone 1AU sont à respecter











ECHÉANCIER PRÉVISIONNEL D'OUVERTURE À L'URBANISATION :

- 1 - **équipements externes à la zone** : Réalisation de tout ou partie des voies externes communales.
- 2- **équipements internes à la zone** (réalisation par les pétitionnaires):
 - Dans la phase 1  puis dans la phase 2 
 - a- Au fur et à mesure de la réalisation, de l'extension ou du renforcement des réseaux (eau, assainissement, électricité, défenses incendie) et des voies internes : les parcelles pourront être ouvertes à l'urbanisation.
 - b- Les voies internes devront être compatibles avec le tracé d'intention ci-contre et permettre la circulation des véhicules de 19 tonnes.
 - c- Les voies en impasse de plus de 60 mètres linéaires doivent être équipées d'une aire de retournement à leur extrémité.
 - d- La voirie pourra servir de support aux réseaux d'eau, assainissement, réseaux d'énergie, fourreaux de réserve.
 - e- Défense incendie :
 - Les poteaux incendie à créer devront présenter un débit minimal de 60m³/h pendant 2 heures. Leur emplacement est indiqué ci-contre à titre informatif. Leur positionnement final sera à déterminer. Dans tous les cas leurs caractéristiques et implantations devront respecter le Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'incendie (RDDEC) et la norme NFS 62-200 (entre autres, ils devront être situés à moins de 5 mètres d'une voie carrossable et disposeront d'une aire de dégagement d'au moins 1 m²).
 - Les aires de retournement devront répondre aux exigences de portance et de circulation des véhicules de 19 tonnes. Leur forme est laissée libre : en T, en Y, en L ou en raquette.
- 3- **MAINTIEN D'UNE TRAME VERTE BOCCAGÈRE, ÉLÉMENT MARQUEUR DU PAYSAGE :**
 - La trame verte concerne les haies et bosquets existants.
 - Aucune construction ne doit empiéter sur la trame verte.
 - Les clôtures grillagées et végétalisées sont autorisées.
- 4- **IMPLANTATION DES FUTURES CONSTRUCTIONS :**
 - La marge de recul de 5 mètres est à respecter, la marge sera plantée d'espèces arbustives hormis sur le tracé de la piste pour les secours. Ces plantations devront être compatibles avec l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 relatif au débroussaillage et au maintien en état des constructions.
 - Sur les versants en terrasse, l'orientation des constructions s'adaptera aux restanques.
 - Les pentes faibles seront privilégiées, mais en cas de forte pente (+15%), les risques de construction seront de plein-pied (R+0), si possible sur des ruptures de terrain.
 - Les annexes à l'habitation s'implanteront librement dans le respect du règlement (pièce n°4.1.1 du PLU).

IMPLANTATION DU BÂTI, RESPECTUEUSE DE LA TOPOGRAPHIE =>



2 OAP de la zone 1AUb « les Ferrages »

-  Périmètre de l'OAP
-  Haie anti dérive
-  écrans et éléments paysagers à conserver
-  Voies internes
-  Liaison quartier voiries
-  Chemin piétonnier
-  Liaison quartier piéton
-  Éléments paysagers à mettre en valeur
-  Poteaux incendie à installer : 60m3/h pendant 2h à 200m des constructions
-  Positionnement indicatif des futures constructions

Rappel : les articles du règlement de la zone 1AU sont à respecter

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

équipements internes à la zone :

- la voirie doit être compatible avec le tracé d'intention des voies internes
- la voirie sert de support aux réseaux : eau, assainissement, réseaux d'énergie, fourreaux de réserve
- bornes incendies 60m3/h pendant 2h à 200m des constructions

maintien d'une trame verte bocagère, élément marqueur du paysage :











- la trame verte concerne les haies et bosquets existants
- aucune construction ne doit empiéter sur la trame verte
- seules les clôtures grillagées et végétalisées sont autorisées
- la haie anti dérive est imposée en contact avec les zones agricoles

implantation des futures constructions :

- les constructions sont implantées en bordure de voie, pour créer un effet de rue
- les constructions moyennes sont autorisées
- l'implantation des constructions doit prendre en considération le développement futur du quartier
- l'implantation des constructions sur la planche graphique est indicative
- les annexes à l'habitation s'implantent librement mais dans le respect du règlement (pièce n°4.1.1 du PLU)



3 OAP de la zone 1AUc « route de Quinson »

-  Périmètre de l'OAP
-  Trame Verte classée en zone N
-  Nœud à maintenir
-  RD
-  Voie interne à 4 mètres - chemisâ requilifier
-  Positionnement indicatif des futures constructions :
2 par parcelle classée en zone 1AUc
-  Poteau incendie existant
-  Carrefour à organiser
-  Accès au secteur
-  Limites parcelaires internes à la zone

Rappel : les articles du règlement de la zone 1AU sont à respecter

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

équipements internes à la zone :

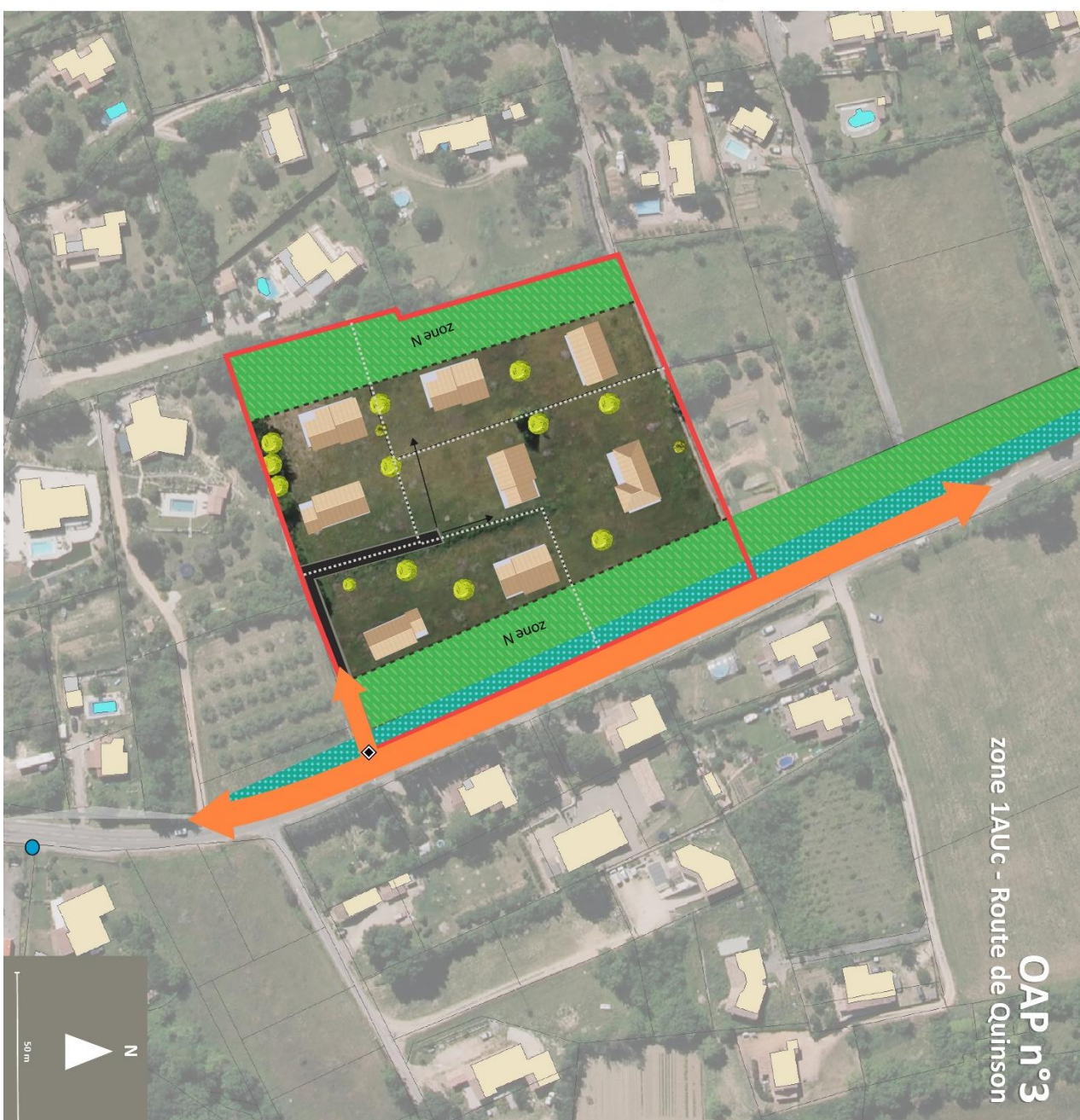
- la voirie doit être compatible avec le tracé d'intention des voies internes
- la voirie sert de support aux réseaux : eau, assainissement, réseaux d'énergie, fourreaux de réserve
- poteau incendie à prévoir d'une capacité maximum de 60m³/h pendant 2 h à 200 m maximum de toute nouvelle habitation

maintien d'une trame verte bocagère, élément marqueur du paysage :












- la trame verte concerne les haies et bosquets existants
- aucune construction à usage d'habitation ne doit empiéter sur la trame verte classée en zone N
- seules les clôtures grillagées et végétalisées sont autorisées

implantation des futures constructions :

- l'implantation des constructions sur la planche graphique sont indicatives
- seules 2 constructions à usage d'habitation sont autorisées par parcelle
- l'implantation des constructions doit prendre en considération le développement futur du quartier
- les annexes à l'habitation s'implantent librement mais dans le respect du règlement (pièce n°4.1.1 du PLU)



4 OAP thématique : la gestion incendie en pied de falaise

-  Périmètre de l'OAP
-  Indications de pistes DECI ou accès pompiers à matérialiser
-  piste ou chemin empierrée de 4m minimum privilégier les chemins existants
-  Poteaux Incendie existants
-  Citerne pompier existante
-  Af : future zone agricole (voir le règlement du PLU pièce 4.1.1)
-  interface « bâtis / espaces boisés »
-  Obligations Légées de Débroussaillage : OLD sur min 100 m
-  Suppression des arbustes en sous étages des arbres maintenus
-  Secteur de la colonie de vacances :
-  zones Udt et Nt (voir le règlement du PLU pièce 4.1.1)

Rappel : les articles du règlement du PLU sont à respecter

CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Rappel : S'appliquent au territoire de Montmeyan :

Les articles R111-2 et R111-5 du code de l'urbanisme.

L'article R111-13 du code de la construction et de l'habitation.

L'arrêté du 31 janvier 1986 relatif à la protection contre l'incendie des bâtiments d'habitation.

L'arrêté préfectoral du 30 mars 2015 portant règlement, permettant du débroussaillage obligatoire et du maintien en état débroussaillé dans le département du Var, (figurant en annexe 5 de la pièce 4.1.2 du PLU).

condition n°1 : Pour toute nouvelle construction (hors annexes) la sécurité incendie doit être assurée par un dispositif approprié tels que :

- citerne correctement dimensionnée et opérationnelle, bonne incendie présentant un débit et une pression suffisante, proximité d'un Point d'eau Incendie, etc. conformément à l'arrêté Préfectoral du 08 février 2017 portant approbation du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) ; les articles 4 du règlement des zones du PLU reprennent les dispositions réglementaires du RDDECI.

condition n°2 : Pour les parcelles jouxtant l'interface «bâtis / espaces boisés»

figurant sur le plan :

- * Supprimer les boisements entre les constructions et la forêt, aucun arbre de haute tige, aucun arbruste combustible, aucun résineux, aucune espèce à forte concentration d'essence.
- * Aucun linéaire de combustible (haie pénétrante) dans un rayon de 10 m autour de l'habitation : si une haie est existante, prévoir des coupes pare-feu dans la haie pour ralentir la propagation du feu.
- * Les clôtures, les gouttières et les volets, en PVC sont interdits.
- * Obligation de réalisation en fond de parcelle :
 - soit un mur plein d'au moins 1 m de hauteur pour bloquer le feu.
 - soit une haie de végétaux non combustibles (oliviers, vignes, cactus, agaves, figuier de barbarie, laurier cerise ou amande, chène liège, amarantier,...) les bambous, les conifères, les eucalyptus et les cyprès sont strictement interdits.
- * Interdiction du stockage aérien et combustible (fouil, gaz bois) : le stockage est entière ou sous abris maçonné.
- * Interdiction des arbres de haute tige à moins de 3 mètres de l'habitation et tout bouquet d'arbres (rêgés) dans un rayon de 10m autour de l'habitation.
- * Maintenir une distance d'au moins 3 m entre les houppiers des arbres préexistants sur la parcelle, élaguer les arbres afin que les branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,50 m.

