

Commune de GINASSERVIS

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

OAP de la zone 1AUe du Pied de la Chèvre (septembre 2024)



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 prescrite par délibération du Conseil Municipal du 4 avril 2024

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.	Pied de la Chèvre - Zone 1AUe	4
1.	Présentation du site.....	4
2.	Conditions d'ouverture à l'urbanisation	5
3.	Circulation dans la zone	6
4.	Stationnement.....	6
5.	Traitement des eaux pluviales	7
6.	Végétalisation de la zone d'activités et maintien des espaces verts identifiés	7
7.	Constructions durables	8
8.	Architecture et intégration paysagère	8
	Façade	8
	Clôture.....	9
9.	Eclairage	9

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. Pied de la Chèvre - Zone 1AUe

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).

Une Caserne de Pompiers est également prévue sur le site. La relocalisation de la caserne 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 Verdière. 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

Préalable à l'ouverture à l'urbanisation :

La zone d'urbanisation future 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.

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 (aménagement 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 (aménagement 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.

Remarque concernant la Caserne des pompiers :

La caserne (rouge sur la planche graphique des OAP) est un équipement public qui peut être réalisé immédiatement et n'est pas lié au phasage d'ouverture de la zone d'urbanisation future.

3. Circulation dans la zone

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

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

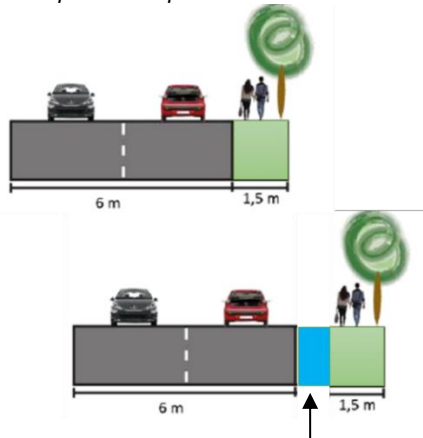
La piste périmétrale est uniquement destinée à la circulation exceptionnelle des véhicules de secours ou d'incendie (uniquement en cas d'intervention sur le secteur ou ses abords). Cette piste ne sera pas ouverte à la circulation publique. Les accès à la route départementale depuis la piste seront fermés 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 stationnements 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



Commune de Brignais (Rhône)



Commune de Saint Marcellin (Isère)



Commune de Courseulles (Calvados)



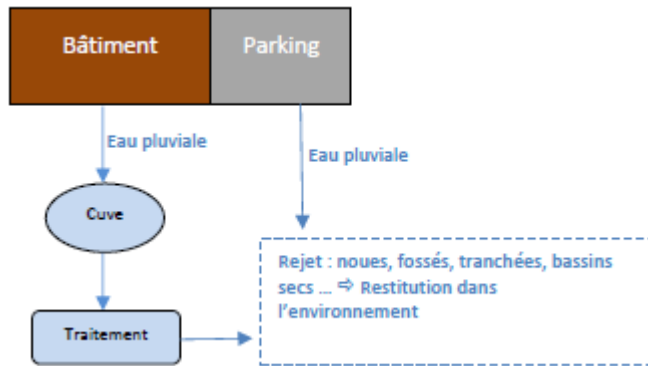
Commune de Villecroze-les-Grottes (Var)

5. Traitement des eaux pluviales

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

Ainsi, chaque bâtiment devra être équipé d'un système de récupération des eaux de pluie. Ces eaux seront récupérées et stockées dans une ou plusieurs cuve(s) enterrée(s). Le volume de la cuve enterrée devra être compatible avec le volume d'eau récupérée depuis les surfaces artificialisées (**100 litres par m² imperméabilisé**). Des aménagements paysagers et écologiques seront prévus pour la restitution des eaux pluviales dans l'environnement.

Schéma de principe par bâtiment



Les espaces pourront être structurés par des noues paysagères. Il s'agit de fossés larges et peu profonds avec des rives en pente douce. Elles permettent de stocker l'eau d'un épisode de pluie ou à écrêter une pluie plus importante



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. 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 de rétention/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. 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.

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, 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.

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



8. Architecture et intégration paysagère

Le cahier des charges architecturales, paysagères et environnementales viendra préciser les conditions d'intégration des futures constructions.

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,

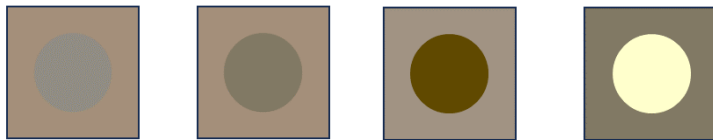
- Le bardage métallique. Le calepinage et la sobriété des teintes participent à la qualité esthétique de la façade. Les bardages métalliques sont autorisés à condition d'être d'aspect mats.

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.



Faible contraste

Fort contraste

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



Vert 6005

Gris 7016 :

Noir 9005 :

Le 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.

Il convient de n'éclairer que lorsque c'est réellement nécessaire et là où c'est réellement nécessaire.

Les besoins en éclairage dans les zones d'activités sont liés aux heures de travail : il n'est donc pas nécessaire d'éclairer de la même façon toute la nuit. 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, émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas. L'éclairage vers le haut est proscrit.

Les éclairages à privilégier sont : Leds avec une température de couleur ≤ 2700 ° Kelvin, sans UV (moindre impact sur la faune), voire ambrée (<2200 ° Kelvin).

