

# *Rians*

## PLAN LOCAL D'URBANISME

*Document n°3*



## Orientations d'Aménagement et de Programmation / OAP

PLU approuvé par délibération du Conseil municipal du 21 février 2018

Modification n° 1 de droit commun (MDC1) approuvée par délibération du conseil municipal du 6 février 2025

<b>PORTEE ET DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION .....</b>	<b>3</b>
■ PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....	3
■ EXTRAIT DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....	3
■ EXTRAIT DES ORIENTATIONS DU SCOT PROVENCE VERTE .....	3
<b>1. OAP DE LA ZONE 1AUA « BARRIERE ET MURIER » .....</b>	<b>5</b>
■ PRESENTATION DU SITE .....	5
■ INTENTIONS GENERALES RETENUES .....	6
■ INTENTIONS GENERALES A RESPECTER .....	7
<b>2. OAP DE LA ZONE 1AUB « SAINT ESPRIT » .....</b>	<b>8</b>
■ PRESENTATION DU SITE .....	8
■ INTENTIONS GENERALES RETENUES .....	9
■ INTENTIONS GENERALES A RESPECTER .....	10
<b>3. OAP DE LA ZONE 1AUC « LES MOULINS » .....</b>	<b>11</b>
■ PRESENTATION DU SITE .....	11
■ INTENTIONS GENERALES RETENUES .....	12
■ INTENTIONS GENERALES A RESPECTER .....	13
<b>4. OAP DE LA ZONE 1AUD « LE CAMPING DE LA RIGAUDE » .....</b>	<b>14</b>
■ PRESENTATION DU SITE .....	14
■ INTENTIONS GENERALES RETENUES .....	15
<b>5. OAP DE LA ZONE 1AUE « LA ZONE ARTISANALE DE SAINTE CATHERINE » .....</b>	<b>16</b>
■ PRESENTATION DU SITE .....	16
■ INTENTIONS GENERALES RETENUES .....	17
■ EXEMPLE D'AMENAGEMENT – SIMULATION D'UN PROJET – ESQUISSE SANS VALEUR REGLEMENTAIRE. ....	18
<b>6. OAP DE LA ZONE 1AUPV : PROJET DE PARC SOLAIRE A « CUER VIELH » .....</b>	<b>19</b>
■ PRESENTATION DU SITE .....	19
■ INTENTIONS GENERALES RETENUES .....	20

## PORTEE ET DEFINITION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### ■ PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (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 règlement du PLU (document n°4.1.1 du PLU). Ces OAP définissent des principes à respecter.

### ■ EXTRAIT DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (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 L. 141-16 et L. 141-17. »

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 L. 151-35 et L. 151-36. »

### ■ EXTRAIT DES ORIENTATIONS DU SCOT PROVENCE VERTE

Conformément au SCOT de la Provence Verte, les OAP visent aussi à réduire la consommation de l'espace.

En effet, les OAP préparent la structure du développement urbain dans les sites de développement d'1 hectare ou plus :

*« Pour toute urbanisation supérieure ou égale à 1Ha en renouvellement urbain, en remplissage de dent creuse ou en extension urbains, le PLU veillera à préciser les attentes du projet par le recours à une OAP ».*

De plus, le SCOT préconise de procéder à une OAP pour toute requalification d'une surface de plancher supérieure à 2000m<sup>2</sup>.

*Rappel : bien que le SCOT approuvé le 21 janvier 2014 ne concerne pas Rians, ces dispositions ont été prises en compte dans le PLU de Rians en vue de son intégration dans la prochaine révision du SCOT en cours.*

Le choix de l'identification d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) conduit simplement à exiger que les travaux ou opérations de toutes sortes soient compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation.

La notion de compatibilité ne saurait, pour certains éléments des présentes OAP, être assimilée à celle de conformité.

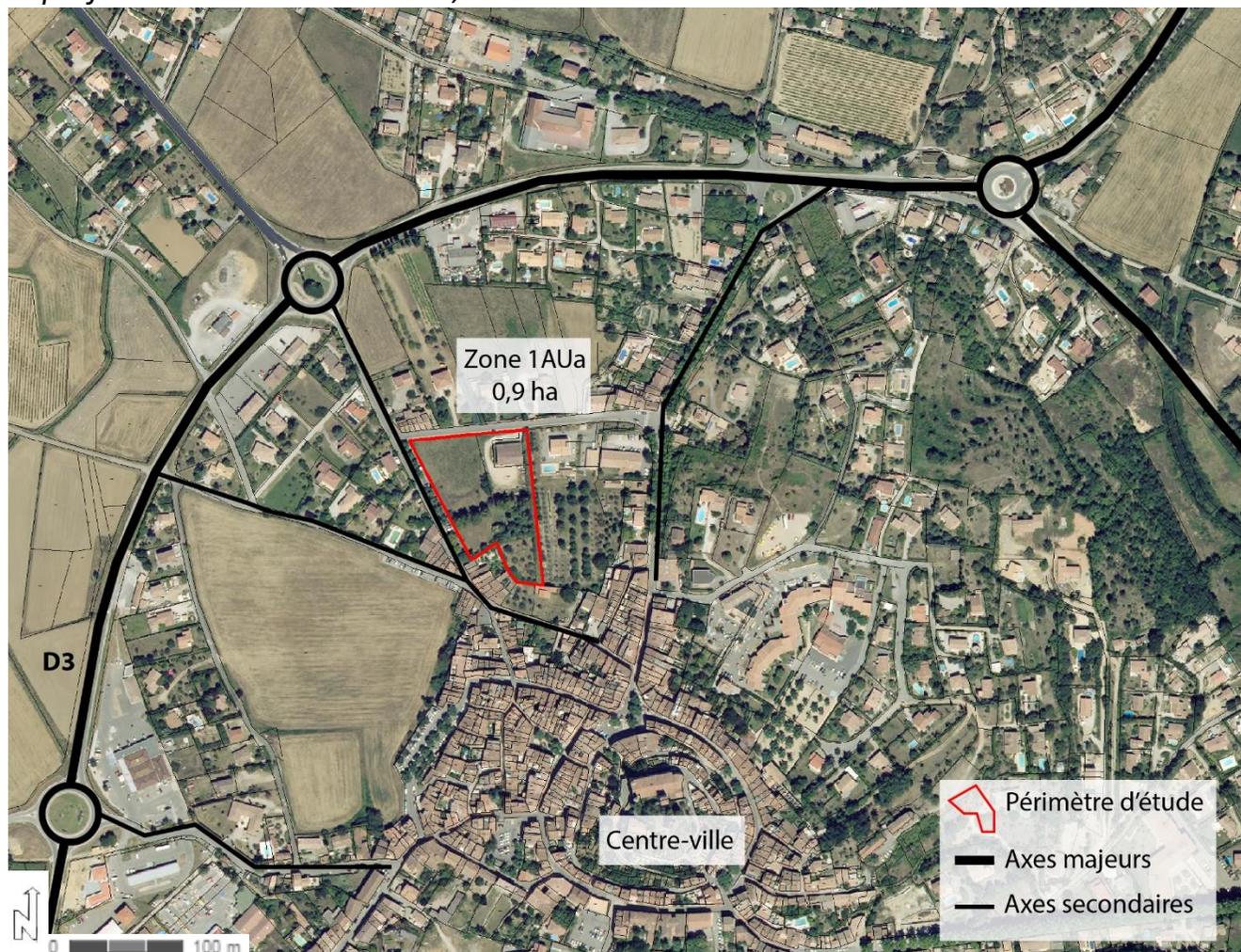
L'exigence de compatibilité, par des travaux ou opérations d'aménagement, suppose simplement l'absence de contrariété entre lesdits travaux et opérations, et les orientations d'aménagement et de programmation d'une part, à l'échelle des périmètres retenus par les orientations d'aménagement, et d'autre part, à l'échéance prévisionnelle des effets du PLU.

En d'autres termes, l'esprit des OAP doit toujours prévaloir sur toute recherche d'une application littérale de la transcription de ces ambitions territoriales.

# 1. OAP de la zone 1AUa « Barrière et Murier »

## ■ PRESENTATION DU SITE

Superficie du secteur d'étude: 0,9 hectare



**Le projet d'aménagement de la zone 1AU porte sur les parcelles : 15, 1032, 1033.**

**Caractère de la zone : destination habitat, équipements (stationnements...), équipements publics, commerces et activités.**

**Classement au projet de règlement : zone 1AUa**

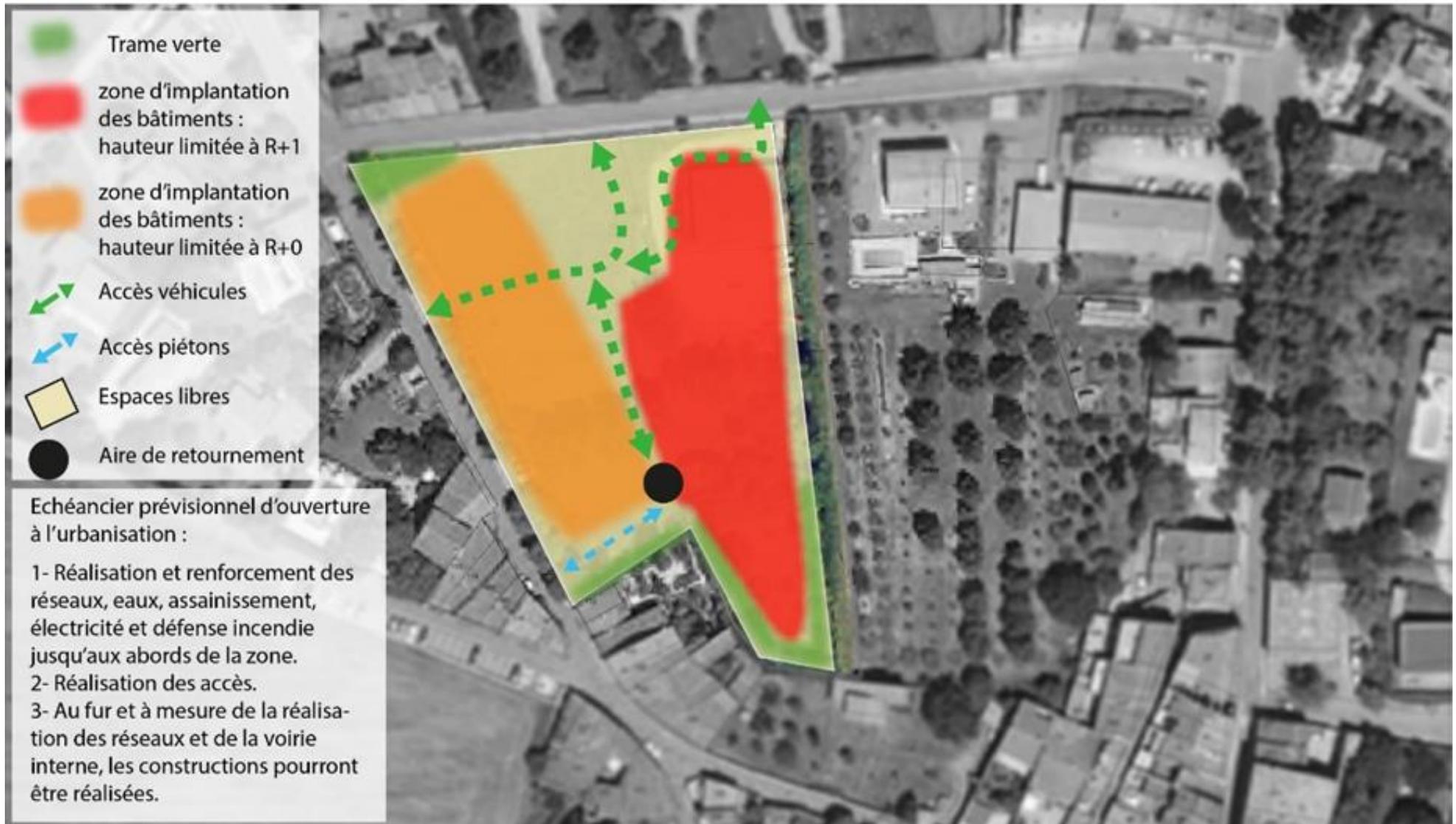
**Situation géographique :** La zone se situe au nord du centre ancien, à l'angle des rues de la Barrière du Mûrier et rue de Caromp.

Cet espace non bâti représente aujourd'hui une « dent creuse » possédant un fort potentiel pour le développement de la commune.

Cette zone permettra la réalisation d'un pôle de centralité où la densité du bâti respectera le tissu urbain environnant.

Une information publique et une plaquette précisant le permis d'aménager de la zone seront réalisées lors de son ouverture à l'urbanisation.

## ■ INTENTIONS GENERALES RETENUES



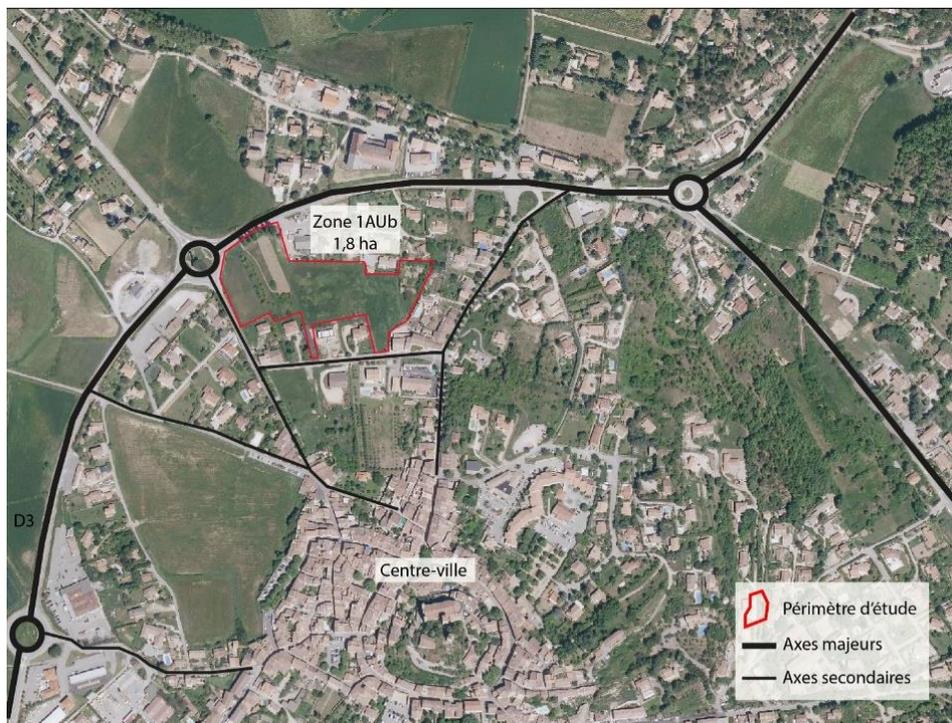
## ■ INTENTIONS GENERALES A RESPECTER

- ✓ Le quartier est propice à l'implantation d'équipements publics notamment municipaux ou intercommunaux, mais aussi à l'habitat, aux commerces et services.
  
- ✓ **Trame verte :**
  - La trame verte identifiée au plan ci-contre est à restaurer ou à créer.
  - Les espaces libres doivent rester non imperméabilisés et doivent être plantés et végétalisés. Ils pourront accueillir le stationnement.
  - Le jardin planté d'oliviers à l'est de la zone doit être préservé.
  
- ✓ **Zones d'implantation des futurs bâtiments :**
  - Développer l'offre de logement et diversifier l'offre en matière de formes urbaines
  - Deux zones à hauteur différenciée sont identifiées au plan ci-contre, respectant la topographie du site. Les constructions devront s'implanter dans les zones d'implantation et respecter les hauteurs maximales imposées (R+0 = 4 m maximum et R+1 = 7m maximum). L'habitat collectif et individuel est autorisé.
  - En cas d'habitat groupé, la mitoyenneté est autorisée par les garages et en R+0.
  - Les commerces et services de proximité sont autorisés uniquement en RDC des bâtiments.
  - Une vingtaine de logements sont imposés, dont du logement à caractère social : la zone est concernée par un secteur de mixité sociale (voir document 4.1.4 du PLU).
  
- ✓ **Accès :**
  - Les accès (véhicules/piétons) sont positionnés sur le plan ci-contre.
  - Développer la desserte de ce quartier par le développement de nouvelles liaisons en le connectant par de nouveaux accès réalisés depuis la rue de Caromp, la RD 2561.
  
- ✓ Un cheminement piéton traversant la zone doit être prévu : le quartier doit rester ouvert aux circulations douces.
  
- ✓ Renforcer l'offre en matière de stationnement en favorisant leur implantation en bordure de voie.

## 2. OAP de la zone 1AUb « Saint Esprit »

### ■ PRESENTATION DU SITE

*Superficie du secteur d'étude: 1,8 hectare*



**Le projet d'aménagement de la zone 1AU porte sur les parcelles : 212, 231, 232, 245, 408, 409, 570,571,645,646 767, 768.**

**Caractère de la zone : destination habitat**

**Classement au projet de règlement : zone 1AUb**

**Situation géographique :**

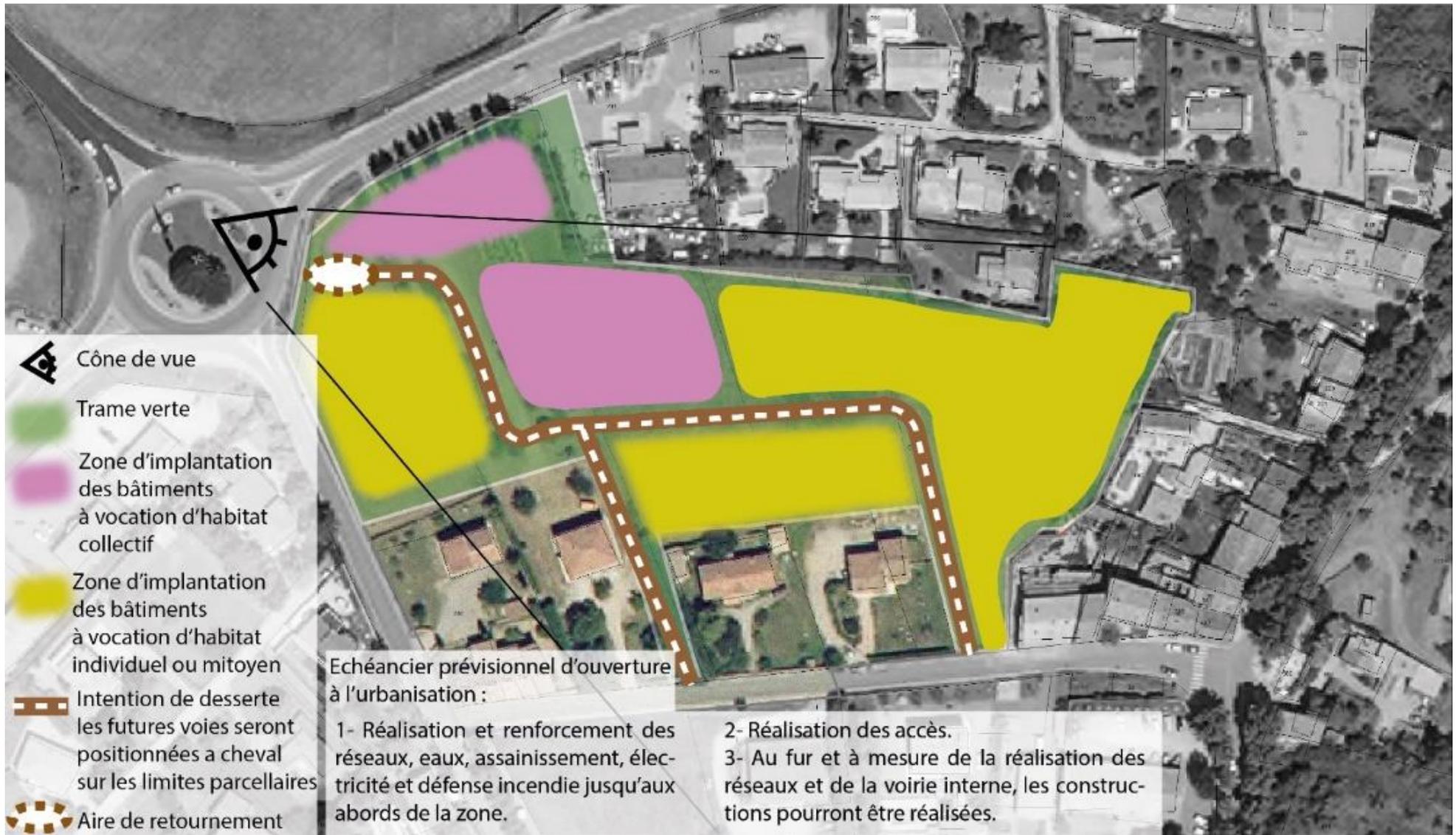
La zone d'étude est localisée au Nord du centre-ville et à proximité de la route départementale 3.

Cet espace, non bâti, représente un fort potentiel pour le développement de la commune.

L'aménagement de cet espace permettra de renforcer l'offre communale en matière de logements. Ces nouveaux logements permettront l'accueil d'actifs et permettront d'accompagner le développement économique souhaité sur la commune tout en favorisant la réalisation du parcours résidentiel.

Une information publique et une plaquette précisant le permis d'aménager de la zone seront réalisées lors de son ouverture à l'urbanisation.

## ■ INTENTIONS GENERALES RETENUES



## ■ INTENTIONS GENERALES A RESPECTER

- ✓ Accompagner le développement de l'habitat et de l'activité économique à proximité du rond-point en entrée de ville.
- ✓ **Cône de vue** : Préserver un cône de vue sur le centre-ville et permettre une insertion harmonieuse du futur quartier dans l'environnement. Les hauteurs seront limitées à R+1 (7 m maximum). Les toitures tuilées sont imposées.
- ✓ **Trame verte** :
  - La trame verte identifiée au plan ci-contre est à restaurer ou à créer.
  - Une bande arbustive ou buissonnante est imposée en bordure du giratoire et de la RD 3, d'une largeur minimale de 6 mètres à compter des limites parcellaires.
  - Les espaces doivent rester non imperméabilisés et doivent être plantés et végétalisés.
- ✓ **Zone d'implantation** :
  - Prévoir une mixité fonctionnelle et sociale au sein du futur quartier. L'espace recevra de l'habitat collectif et de l'habitat individuel groupé. La mitoyenneté sera recherchée.
  - Deux typologies de constructions différenciées sont identifiées au plan ci-contre :
    - Construction de type collectif
    - Construction de type individuel ou mitoyen.



- Une trentaine de logements est imposée, dont du logement à caractère social : la zone est concernée par un secteur de mixité sociale (voir document 4.1.4 du PLU).
- Les RDC seront prioritairement affectés aux activités commerciales et de services.
- ✓ **Intention de desserte** :
  - L'intention de desserte est indiquée au plan ci-contre.
  - Des espaces dédiés aux cheminements piétons et de stationnement devront être impérativement réalisés le long de la voirie.
  - Prévoir des cheminements piétons reliant la maison des services publics. Celle-ci pourra faire l'objet d'extensions.
  - Renforcer l'offre en matière de stationnement.

### 3. OAP de la zone 1AUc « Les Moulins »

#### ■ PRESENTATION DU SITE

Superficie du secteur d'étude: 0,9 hectare



**Le projet d'aménagement de la zone 1AU porte sur les parcelles : 1149,678,685,688**

**Caractère de la zone : destination habitat**

**Classement au projet de règlement : zone 1AUc.**

**Situation géographique :**

La zone se situe au Nord du centre-ville. Cet espace, situé en première couronne du centre-ville, représente aujourd'hui un espace à enjeux.

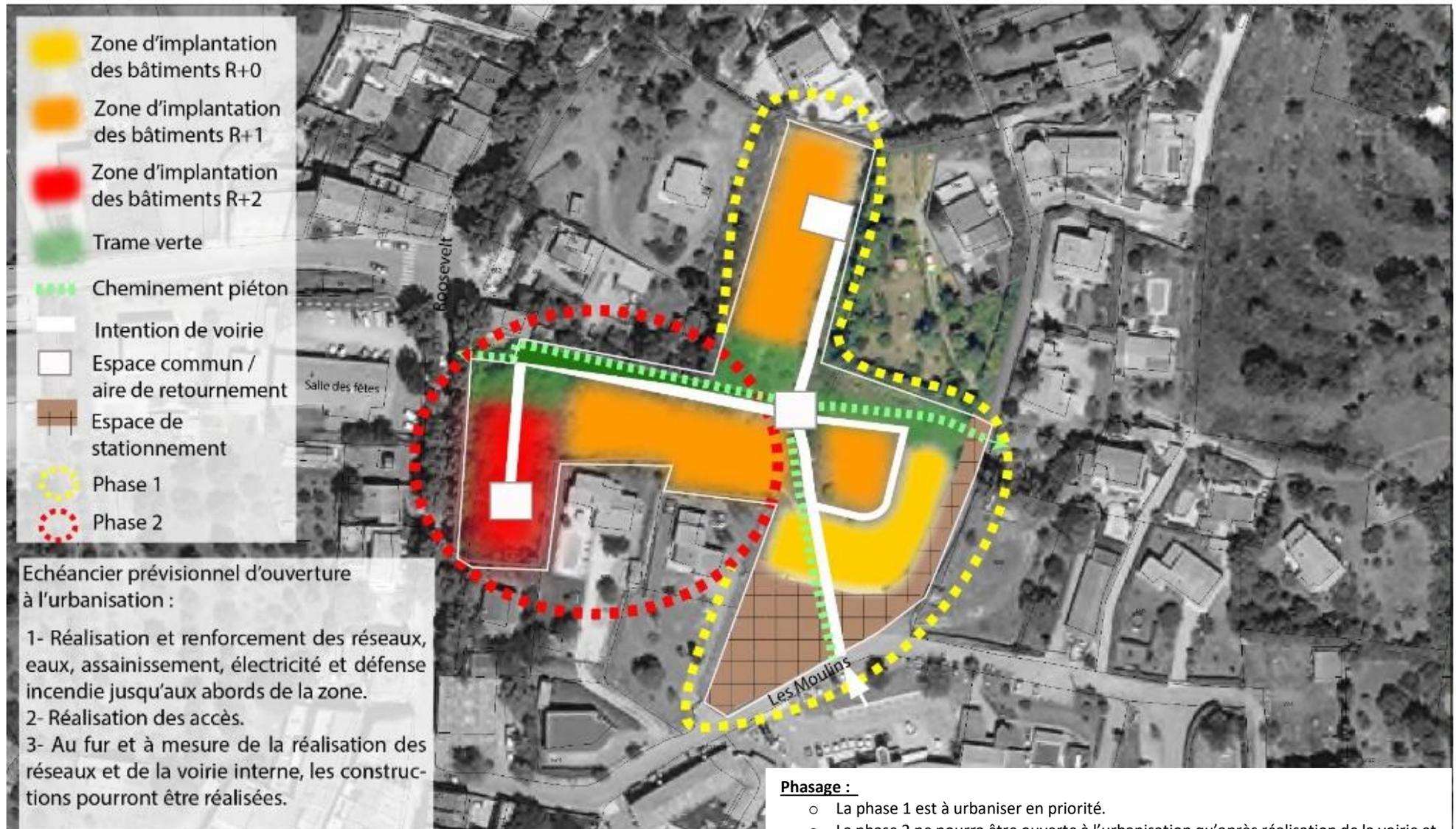
Il est aujourd'hui composé d'une aire de stationnement et d'un espace non bâti.

La contrainte topographique devra être prise en compte dans le futur aménagement.

Le Sud/ Ouest et le Nord du périmètre d'étude se situe en contre-bas ce qui permettra d'implanter des bâtiments de gabarit plus important.

Une information publique et une plaquette précisant le permis d'aménager de la zone seront réalisées lors de son ouverture à l'urbanisation.

## ■ INTENTIONS GENERALES RETENUES



## ■ INTENTIONS GENERALES A RESPECTER

### ✓ Zones d'implantation des futurs bâtiments :

- Implanter les constructions d'habitat collectif en partie basse du site afin de limiter l'impact paysagé et visuel.
- Des hauteurs de bâtis prenant en compte la topographie des lieux :-Les constructions devront s'implanter dans les zones d'implantation et respecter les hauteurs maximales imposées (R+0 = 4 m, R+1 = 7m et R+2 = 9 m).
- Une trentaine de logements est prévue, dont du logement à caractère social : la zone est concernée par un secteur de mixité sociale (voir document 4.1.4 du PLU).
- En cas d'habitat groupé, la mitoyenneté est autorisée par les garages et en R+0.

### ✓ Trame verte :

- La trame verte identifiée au plan ci-contre est à restaurer ou à créer. Les fonds de vallons et les points topographiques les plus bas devront être supports d'une trame verte non artificialisée.
- La trame verte doit rester non imperméabilisée et doit être plantée et végétalisée.

### ✓ Cheminement piéton :

- ✓ Réaliser un maillage de la zone par la création d'un cheminement piéton,
  - Un cheminement piéton non imperméabilisé, et traversant le quartier d'est en ouest, est à prévoir le long de la trame verte.
  - Un accès piéton doit permettre de relier la rue Roosevelt.

### ✓ Intention de voirie :

- ✓ L'objectif de ce projet est de désenclaver Les Moulins.
  - L'accès principal s'effectue via la rue des Moulins.
  - Des espaces dédiés aux cheminements piétons et aux stationnements devront être impérativement réalisés le long de la voirie principale.

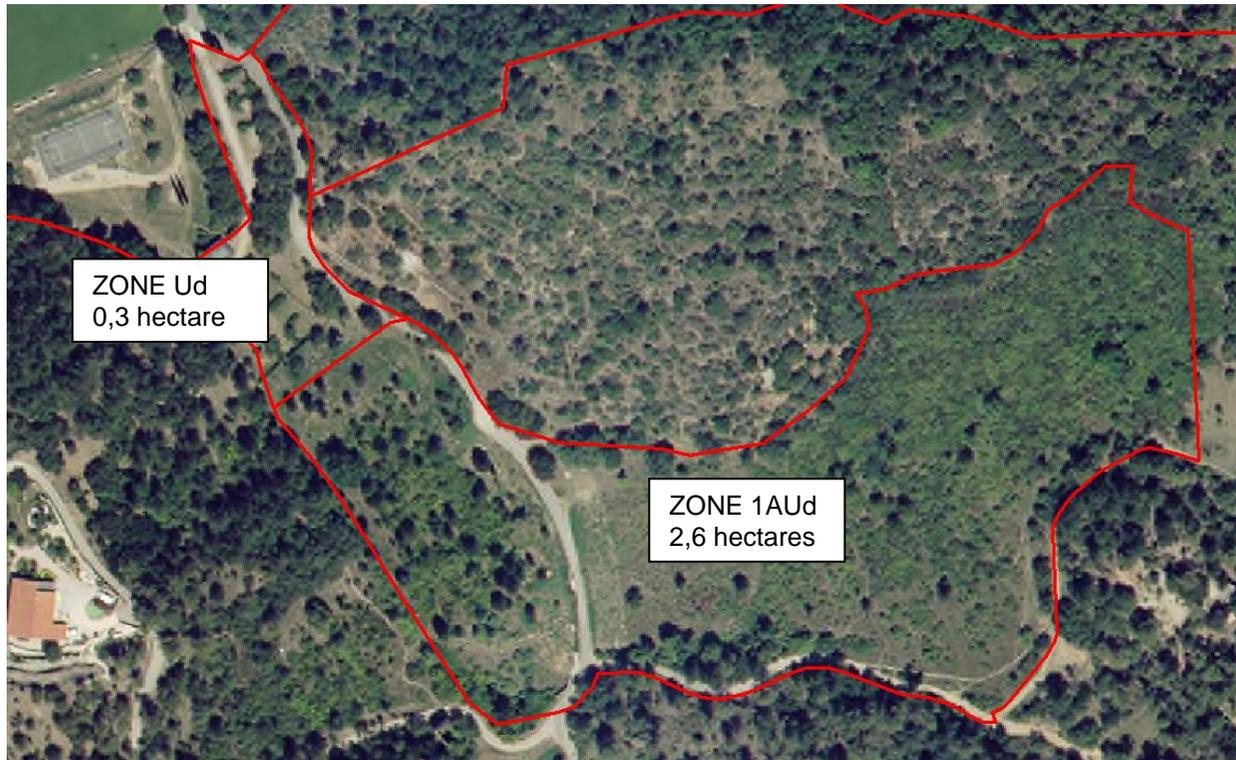
### ✓ Espaces communs, espaces de stationnement :

- L'intention est indiquée au plan ci-contre.
- Conserver l'espace de stationnement localisé au Sud/Est de la zone
- Le stationnement principal est prévu en entrée de zone sud (rue des Moulins).
- Stationnement et aires de retournement sont prévus sur les espaces communs.
- La réalisation des stationnements en sous-sol pour les habitats collectifs est à privilégier.

## 4. OAP de la zone 1AUd « Le camping de La Rigaude »

### ■ PRESENTATION DU SITE

*Superficie du secteur d'étude: 2,6 hectares*



**Le projet d'aménagement de la zone 1AUd porte sur les parcelles : 578, 332, 317,331 pour partie**

**Caractère de la zone : destination hébergement hôtelier de plein air, camping.**

**Classement au projet de règlement : zone 1AUd.**

#### **Situation géographique :**

La zone se situe au Sud du centre-ville, à proximité des équipements sportifs (piscine municipale, terrains de sport), des écoles et en prolongement du camping existant.

Il est aujourd'hui composé d'espaces naturels non bâtis.

Les terrains sont communaux.

Une information publique et une plaquette précisant le permis d'aménager de la zone seront réalisées lors de son ouverture à l'urbanisation.

## ■ INTENTIONS GENERALES RETENUES

- La zone 1AUd représente l'extension du camping existant, classé en zone Ud.
- **L'ambiance naturelle de la zone devra être préservée au maximum : le pétitionnaire devra le démontrer en limitant l'artificialisation des sols et en prévoyant des mesures visant à végétaliser le site.**
- Seules sont autorisées les constructions et installations à destination d'hébergement hôtelier de plein air du camping :
  - Les terrains aménagés de camping et de caravanage ;
  - Les aires de camping-car ;
  - Les habitations légères de loisirs (HLL). Ces dernières devront s'intégrer dans l'environnement naturel du site (les coloris et textures des bâtiments doivent se rapprocher des éléments naturels), la répétitivité des emplacements est à éviter : éviter d'aligner les HLL et mêler arbustes et arbres de haute tige de façon à atténuer l'impact visuel des HLL.
- Sont également autorisées les installations liées à l'activité touristique :
  - Les piscines, sans parcs d'attraction nautique.
  - Le commerce de détail, à condition que sa surface soit limitée à 50 m<sup>2</sup>, et sa hauteur limitée à R+0, soit 4 mètres maximum à l'égout du toit.
  - L'activité de restauration, à condition que sa surface soit limitée à 50 m<sup>2</sup>, et sa hauteur limitée à R+0, soit 4 mètres maximum à l'égout du toit.
  - Les constructions nécessaires au maintien, au fonctionnement et au développement des activités de camping (aire de barbecue, sanitaires, local d'accueil...).
  - Les aires de stationnement comportant des dispositifs permettant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.
  - Les cheminements piétons ni cimentés, ni bitumés et favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales.

L'objectif étant de faire participer les touristes à l'activité économique locale du centre-ville, laquelle possède une offre en matière de restauration, de piscine et de commerces de détails.

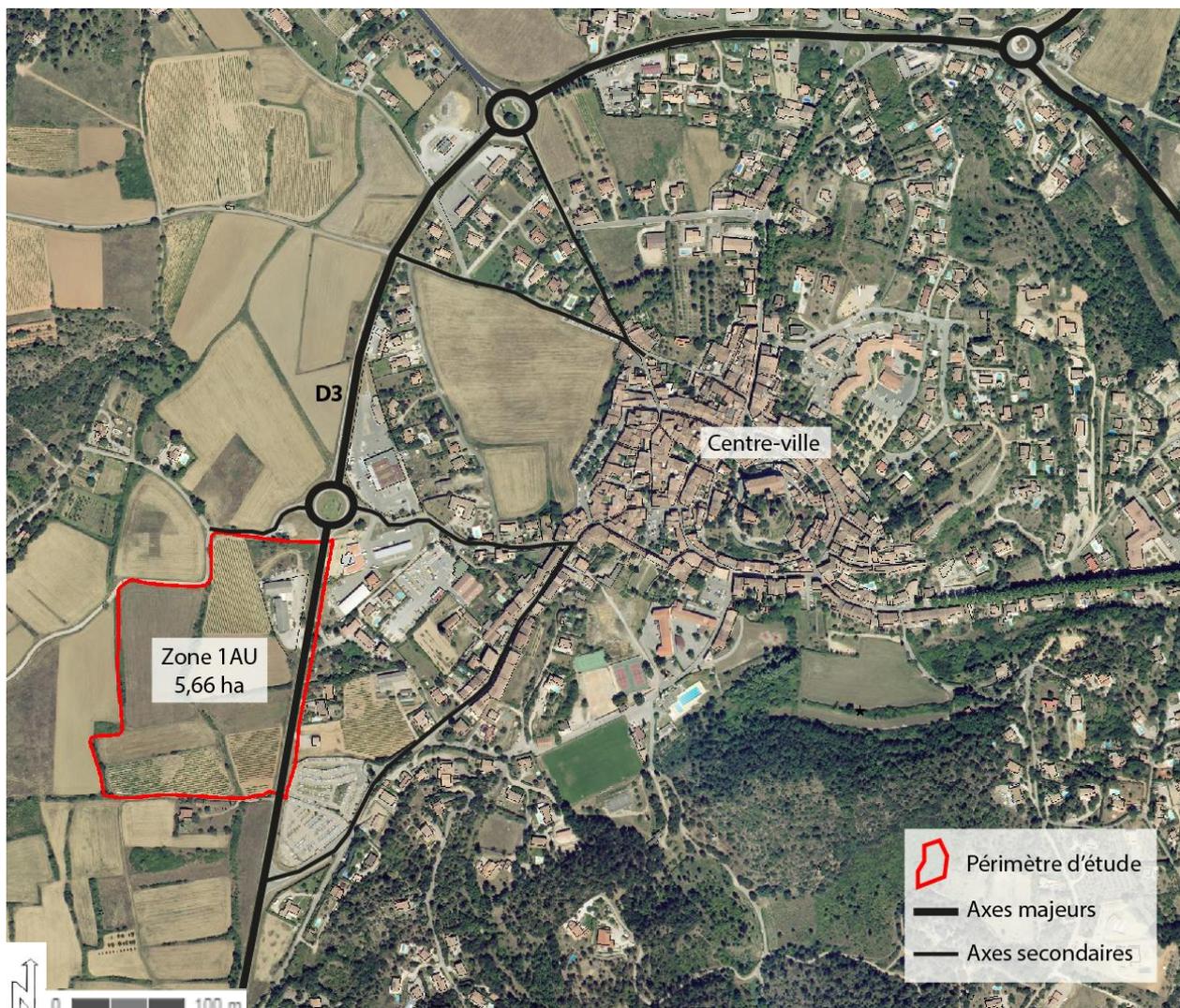
*Le règlement de la zone 1AUd liste de façon exhaustive les occupations du sol autorisées.*

- En outre, l'activité de camping et d'hébergement de plein air doit être limitée à 9 mois par an, de façon à ce que cette activité ne soit liée qu'à l'économie touristique, et non pas à de l'hébergement à l'année.
- L'assainissement collectif est imposé en zone 1AUd.

## 5. OAP de la zone 1AUe « la zone artisanale de Sainte Catherine »

### ■ PRESENTATION DU SITE

Superficie du quartier Sainte Catherine : 5,66 hectares



Le projet d'aménagement de la zone 1AU porte sur les parcelles :

183,683,181,180,682,217,216,218,215,219,220,221,214

Caractère de la zone : vocation économique

Classement au projet de règlement : 1AUe

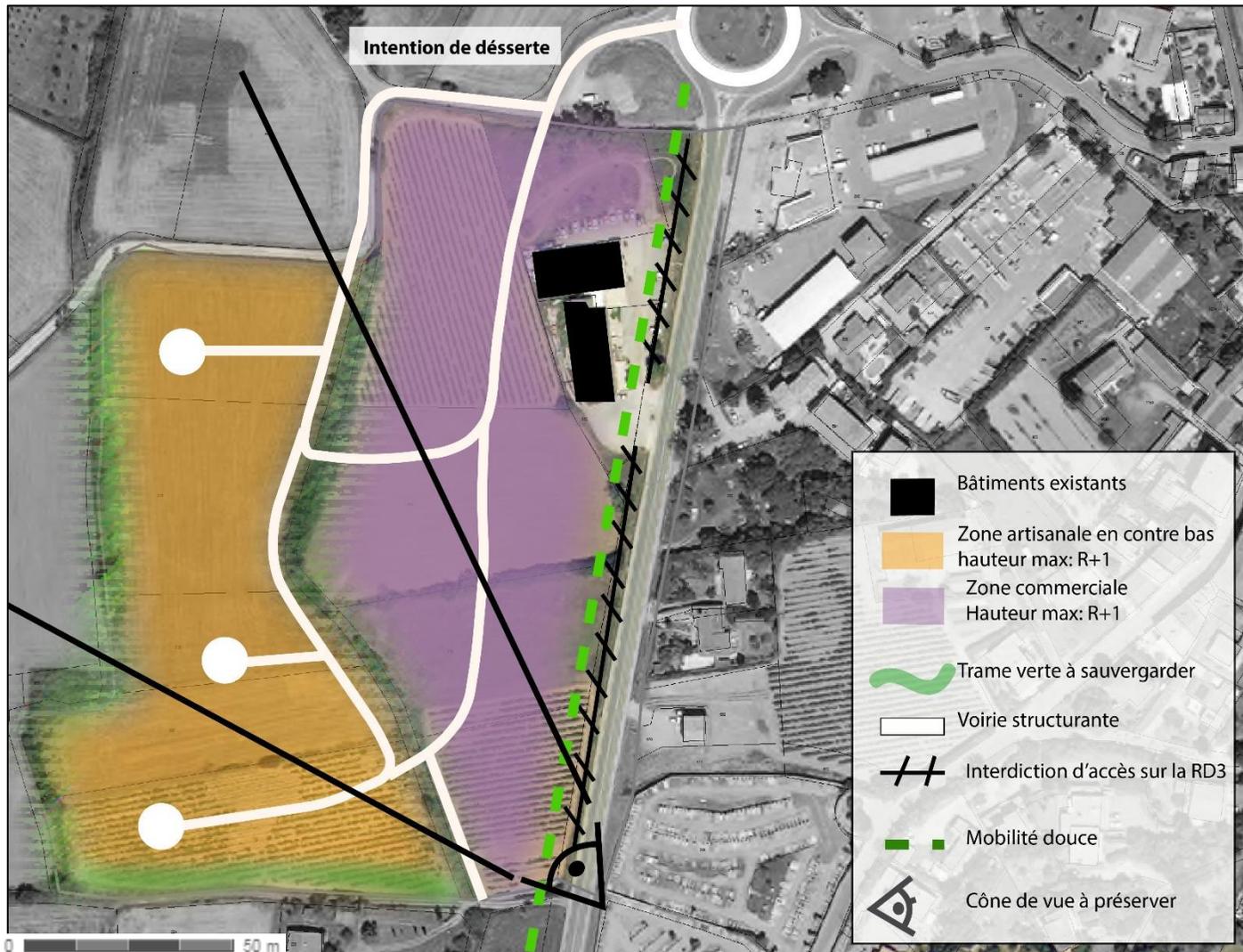
**Situation géographique :** L'espace se situe au Sud/Ouest du centre historique de la commune de Rians le long de la route départementale 3.

Cet espace, situé en continuité de la première couronne du centre-ville, est aujourd'hui composé d'une petite zone artisanale, qui accueille environ six artisans, et de terres cultivées.



*Vue de la zone depuis la route départementale*

## ■ INTENTIONS GENERALES RETENUES



### Intentions générales à respecter :

- ✓ Interdire tout nouvel accès depuis la route départementale 3.
- ✓ Permettre un accès depuis le rond-point, au Nord de la zone.
- ✓ Concentrer les activités au Nord du secteur afin de préserver le cadre paysagé et le champ de vision depuis la route départementale.
- ✓ Prévoir la réalisation d'aires de retournement et d'une voie de 6 mètres de large.
- ✓ Prévoir la réalisation des stationnements hors de l'emprise de la voirie
- ✓ Inciter à la création de parkings mutualisés.
- ✓ Renforcer la végétation sur la zone pour limiter l'impact visuel des futures constructions.
- ✓ Sauvegarder la trame verte au centre et en périphérie du site.
- ✓ Des bâtiments en R+1 seront préconisés, limités à 7 mètres à l'égout du toit.
- ✓ Espaces dédiés au stockage à l'arrière des bâtiments.
- ✓ Des études hydrauliques et pluviales devront être réalisées avant toute ouverture à l'urbanisation. Le pluvial ne sera pas évacué par le STEP : la zone bénéficiera de son propre réseau pluvial ; des mesures de rétention à la parcelle seront également imposées.

■ EXEMPLE D'AMENAGEMENT – SIMULATION D'UN PROJET – ESQUISSE SANS VALEUR REGLEMENTAIRE.

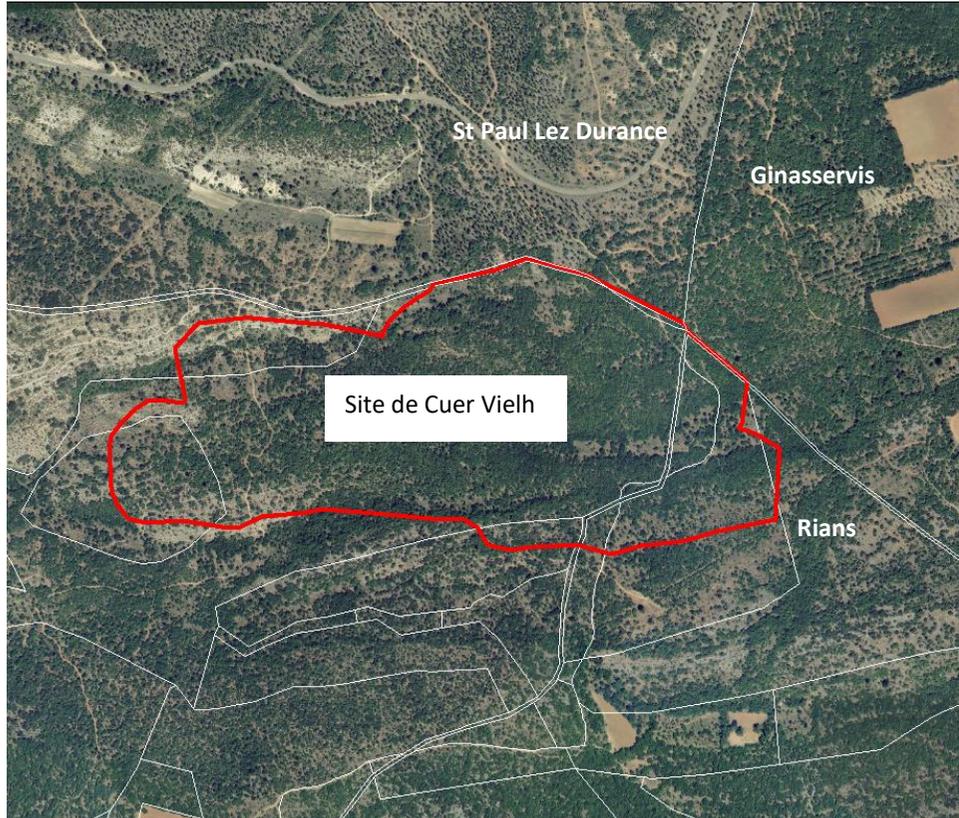
Le projet de l'OAP du quartier Sainte Catherine : proposition d'aménagement d'une zone artisanale et commerciale



## 6. OAP de la zone 1AUpv : projet de parc solaire à « Cuer Vieih »

### ■ PRESENTATION DU SITE

*Superficie du secteur d'étude : une trentaine d'hectares*



**Le projet de parc solaire concerne pour partie les parcelles : 28, 29, 30, 31, 32, 37, 2, 1.**

**Classement au projet de règlement : 1AUpv**

- Zone spécifiquement dédiée à l'installation d'un parc solaire

**Situation géographique :**

Le secteur est localisé à l'extrême nord-est du territoire riansais, à l'intersection des communes de Ginasservis, Rians, et St Paul lez Durance.

■ INTENTIONS GENERALES RETENUES

Mesures en faveur de la biodiversité

Calendrier de travaux à respecter

Janvier	Février	Mars	Avril	Mai	Juin	Juillet	Août	Septem bre	Octobre	Novem bre	Décem bre

-  Défrichage, premier débroussaillage des OLD et Entretien mécanique des OLD
-  Période de démarrage des travaux d'installation des équipements du Parc solaire
-  Période défavorable pour le démarrage des travaux

Prise en compte de la biodiversité et des déplacements d'espèces

Le site (espace enherbé sous les panneaux) devra préférentiellement être entretenu par du pastoralisme.

Les clôtures indispensables à la sécurisation du site sont écologiquement perméables (maille de minimum 15 x 15 cm)

L'éclairage permanent du site et de ses abords est proscrit. Une utilisation ponctuelle est tolérée, si les conditions suivantes sont respectées :

- minuteur ou système de déclenchement automatique;
- orientation des réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut ;
- l'abat-jour doit être total ; le verre protecteur plat et non éblouissant ;
- moins de 5 % de l'émission lumineuse doit se trouver au-dessus de l'horizontale.

Les résultats du suivi environnemental réalisé sur le site devra être communiqué à la commune.

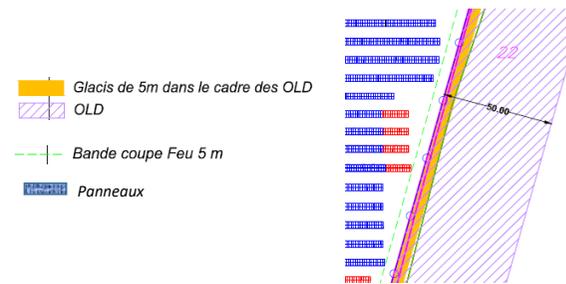
En fin d'exploitation, le démantèlement des installations devra permettre la restitution d'un site aux caractéristiques naturelles ou agricoles permettant son reclassement en zone à vocation Agricole ou Naturelle au document d'urbanisme.

Mesures pour la prise en compte du risque incendie

Accès et sécurisation du site

Toutes les préconisations du SDIS du Var sont prises en compte afin de sécuriser le parc solaire et faciliter l'accès des secours en cas de nécessité:

- Création d'une piste interne au parc / bande coupe-feu de 4 mètres de large;
- Création d'une bande circulaire de 5 m à l'extérieur de la clôture du Parc ;
- Installation de 2 citernes d'eau rigides de 60m3 accessibles depuis l'extérieur par les pompiers;
- Installations de portails accessibles avec une clé triangle/carré;
- Débroussaillage obligatoire : 50 m autour des clôtures et 2 m de part et d'autre des accès.

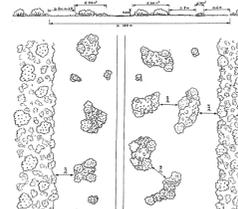


La mise en place et l'entretien des bandes OLD (obligation légale de débroussaillage) sont à réaliser en accord avec les sensibilités écologiques des espèces recensées :

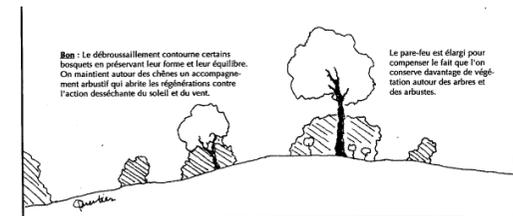
L'entretien régulier des OLD doit être réalisé manuellement à l'aide de moyens légers d'intervention, en cas de recours à une mécanisation celle-ci doit respecter le calendrier ci contre.

Le débroussaillage doit respecter l'arrêté préfectoral de débroussaillage en vigueur. Tant que celui-ci le permet, le débroussaillage doit respecter les dispositions suivantes:

- Les premiers 3m suivants les 5 mètres de bande circulaire sont constitués d'un glacière ras (bande enherbée).
- Les 17 m suivants sont entretenus de manière à ce que les arbres soient non jointifs.
- Les 30 derniers mètres seront traités de manière alvéolaire et sélective (cf. schéma ci dessous).



JL. GUITON & L. KMIEC - ONF, 2000



P. QUERTIER - ONF, 2000

Débroussaillage de type alvéolaire et sélectif : schéma de principe