

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE D'OLLIOULES PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°3

1

PIECES PRINCIPALES

E – Orientations d'Aménagement et
de Programmation



PLU approuvé le 19/12/2016
Modification n°1 approuvée le 27/12/2017
Révision allégée n°1 approuvée le 23/05/2019

Modification simplifiée n°1 approuvée le 25/03/2021
Modification n°2 approuvée le 08/06/2023
Modification n°3 approuvée le

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION	4
2. OAP 1 : LE SECTEUR DE GEFFRIER	6
3. OAP 2 : LA COOPERATIVE	9
4. OAP 3 : LA ROYALE - HÔTEL.....	12
5. OAP 4 : SAINT-ROCH	16
6. OAP 5 : PIEDARDAN	18
7. OAP 6 : SECTEUR LES VIGNES.....	20
8. OAP 7 : LA CASTELLANE.....	26

1. INTRODUCTION

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) 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.

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;*

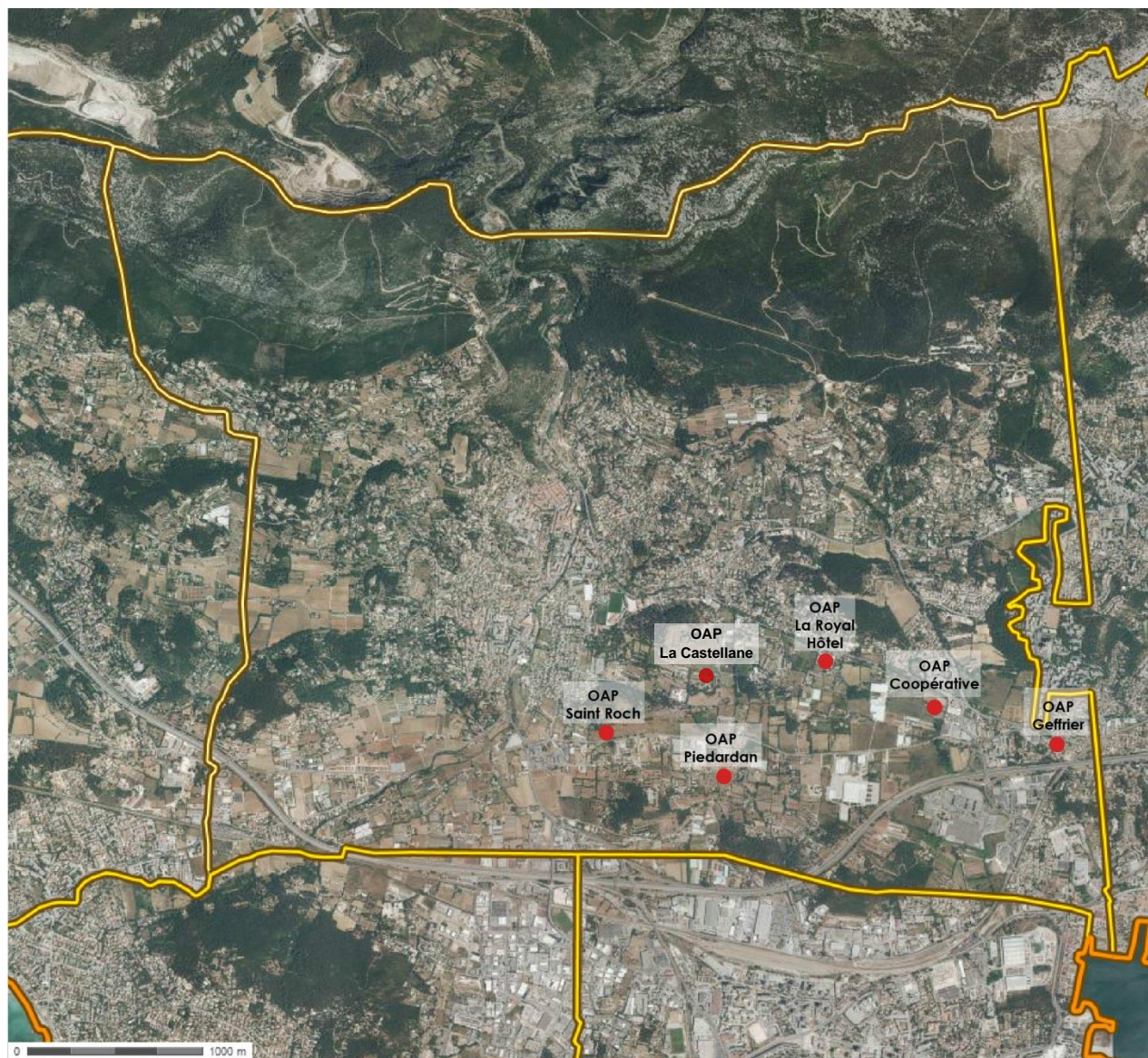
- 6. Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.*

Les OAP permettent de figer notamment les principes d'aménagement en termes de circulation, de stationnement, d'intégration/qualité urbaine et paysagère, d'implantation et de vocation de futures constructions.

Les OAP ont une valeur réglementaire au même titre que le règlement du PLU. Une autorisation d'urbanisme ne pourra être délivrée que si le projet est compatible avec les principes de l'OAP et le règlement du PLU.

Les principes d'aménagement sont détaillés pour chacune des orientations et disposent d'une transcription graphique.

Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation



2. OAP 1 : LE SECTEUR DE GEFFRIER

Superficie du site : 15 230 m²

Contexte

Le secteur de Geffrier marque l'entrée de ville d'Ollioules au contact de l'agglomération de Toulon le long de la RDn8. Il est compris entre de l'habitat individuel au nord et au sud ainsi qu'un supermarché à l'est. Le site est actuellement occupé par un bâti de faible qualité architecturale.

Avec la mise en service récente du site propre, la ligne 1 du réseau de bus de la Communauté d'Agglomération, sa proximité avec les nouvelles grandes zones économiques de l'Agglomération (Technopole de la Mer), et son raccordement à l'A50 par deux diffuseurs, la reconfiguration de l'entrée de ville du Quiez est cohérente avec les objectifs de développement durable.

Aménagement global

L'aménagement du site prévoit la création d'un front bâti le long de la RDn8, requalifiant ainsi l'entrée de ville d'Ollioules, parallèlement à la mise en place d'un futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP) sur l'axe.

Ce front bâti doit permettre de marquer l'entrée de ville. Toutefois, une urbanisation continue n'est pas autorisée. En effet, en cœur d'îlots et tous les 30 à 40 mètres, des espaces de respiration, d'une largeur d'au moins 10 mètres sont imposés. De plus, un nouvel alignement d'arbres sera constitué le long de la RDn8.

Des cheminements piétons et des liaisons douces permettent de créer un dialogue urbain entre ce nouveau quartier et celui de Geffriers.

Logements – Commerces et services

La programmation du quartier comprend des logements collectifs en R+3 le long de la RDn8, et en R+2. Environ 150 logements sont envisagés, dont 50 % devront être des logements sociaux. Il est envisagé de renforcer le secteur commercial situé à l'ouest de l'OAP, en permettant le développement de services. La RN 8 étant retenu un axe TCSP, l'implantation de commerces le long de cette voie, dans la partie Est de la zone, est également possible.

Accès et dessertes

La RDn8 constitue l'entrée principale du site, via les rues et allées déjà existantes.

Le TCSP dessert ce quartier, et les échangeurs 14 et 15 de l'A50 se situent à proximité.

CHIFFRES - CLES - Estimatif

SUPERFICIE DU SITE : 15 230 m²

- > Services : 950 m² SdP env.
- > Habitat :
 - Logements collectifs R+1 à R+3
 - env. 11 500 m² SdP // 150 log env.
 - SMS : 50%

Densité : 0.7
Nbre log / Ha : 98

PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

⊘ m Hauteur maximum autorisée

— Principe d'alignement du bâti à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

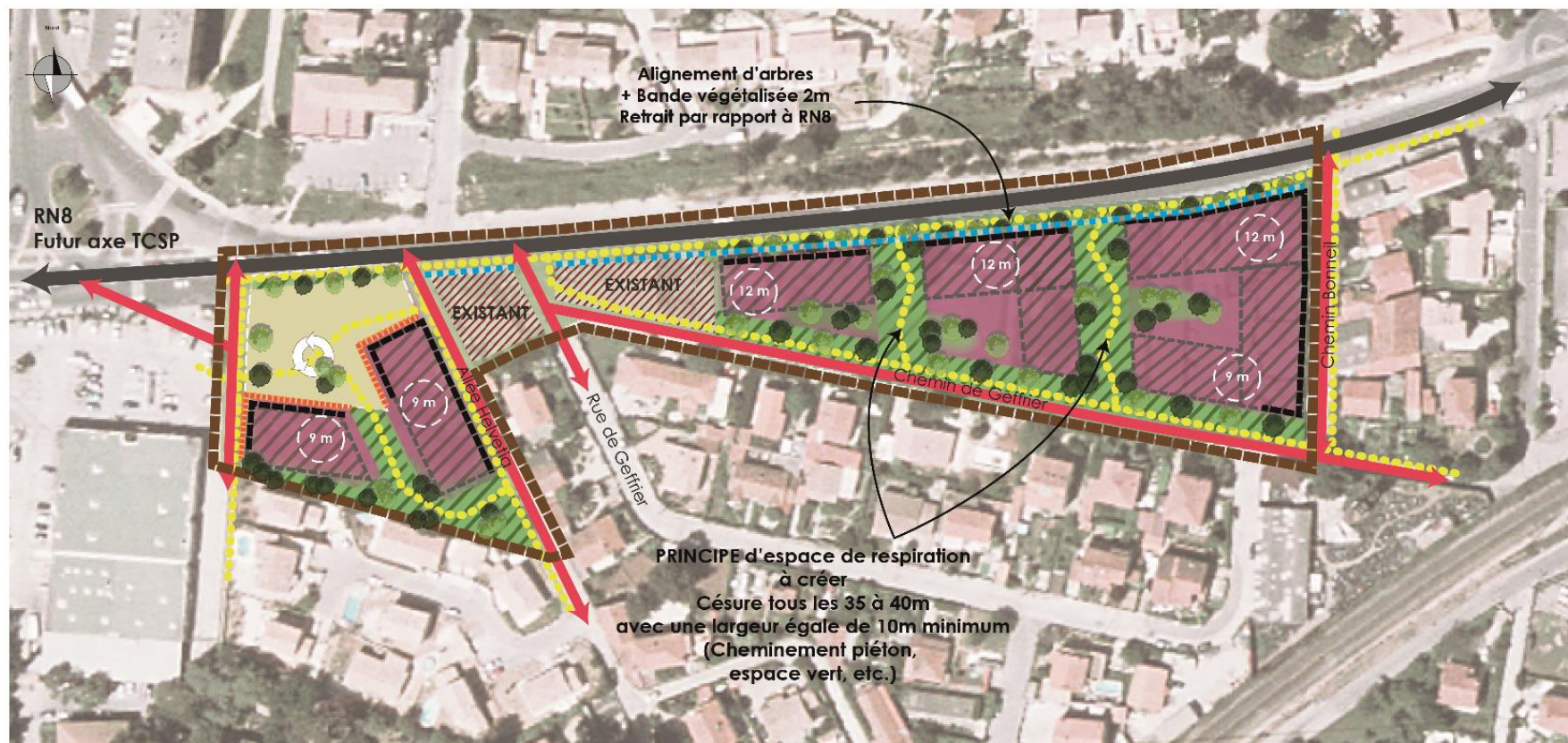
- Habitat collectif
- Possibilité d'implantation de services de commerces
- Existant à conserver mutabilité possible (H=9m maximum)
- Exemple d'implantation des bâtiments

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

- Principe de desserte voies existantes et/ou à créer
- RN8 - Futur axe de TCSP
- Principe de liaisons piétonnes / douces existantes ou à créer

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

- Espace commun
- Espace vert et/ou cœur d'îlot paysager
- Alignement d'arbres le long du futur TCSP (RN8)



COMMUNE D'OLLIOULES

- Orientation d'Aménagement & de Programmation - OAP // Le Quiez

Exemple d'aménagement :



3. OAP 2 : LA COOPERATIVE

Superficie du site : 22 796 m²

Contexte

Située entre deux axes de desserte liés au Technopole de la Mer, cette ancienne zone agricole est désormais trop enclavée pour conserver une rationalité économique d'exploitation. Le projet de structuration de cette pointe située en face de la clinique Malartic doit réussir à créer la greffe entre le pôle Mer et la RDn8 avec des espaces publics et des continuités piétonnes entre ces deux ensembles.

Aménagement global

L'aménagement du site est principalement destiné à la programmation de logements. L'implantation de commerce en rez-de-chaussée, visibles depuis la RDn8, est autorisée

Un espace commun ainsi que des espaces verts permettant d'éloigner les espaces bâtis de la RDn8. Les accroches des façades des bâtiments sont indiquées pour permettre de dessiner une forme urbaine structurée.

Des espaces de respiration avec des percées visuelles de 10 mètres minimum sont à prévoir entre les bâtiments.

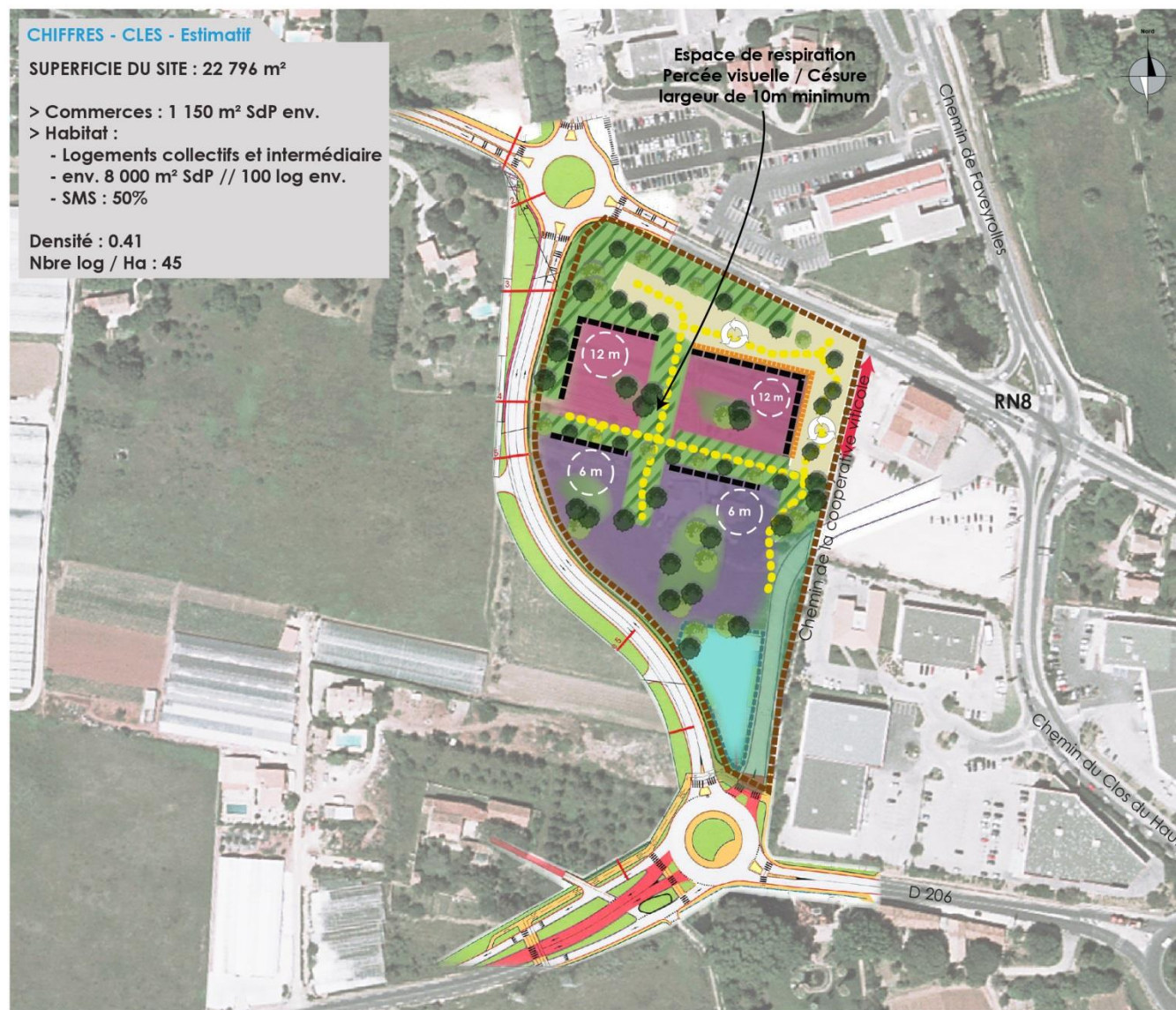
Logements – Commerces

L'habitat sera de type collectif en R+3 le long de la RDn8, et de type intermédiaire en R+1 en cœur d'ilot. Environ 100 logements sont envisageables, dont 50 % de logements sociaux.

La surface des commerces en rez-de-chaussée peut être estimée à 1 150 m².

Accès et dessertes

Un accès principal est à créer à partir de celui déjà existant sur la RDn8.



PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

(-- m) Hauteur maximum autorisée

----- Principe d'alignement du bâti à respecter

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat collectif

■ Habitat intermédiaire

--- Possibilité d'implantation de commerces et/ou services en RDC

■ Bassin de rétention paysager

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

■ Principe de desserte voies existantes ou à créer

⚡ Principe de liaisons piétonnes / douces

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

■ Espace commun

■ Espace vert et/ ou cœur d'îlot paysager

● Alignement d'arbres

Exemple d'aménagement :



4. OAP 3 : LA ROYALE - HÔTEL

Superficie : 24 155 m²

Contexte

Le site de la Royale - Hôtel représente un espace renouvellement urbain. Situé à 2 kilomètres du centre-ville, il est directement accessible depuis la RDn8. Le site est actuellement occupé par un hôtel et des activités, comme un garage automobile ainsi que par des friches.

Aménagement global

L'hôtel existant et les bâtiments disparates sans intérêt architectural situés aux alentours seront démolis pour permettre une urbanisation du secteur plus cohérente axée sur le développement du logement tout en confortant l'activité hôtelière déjà présente sur le site.

Des polygones d'implantations de principe des constructions sont insérés dans l'OAP.

Le projet devra permettre d'apporter plus de cohérence au quartier. Les nouveaux bâtiments devront ainsi respecter un principe d'alignement. Les constructions devront également s'adapter à la topographie du site, avec une hauteur maximum définie à partir du terrain naturel.

Sur le secteur est de l'OAP, une percée visuelle de 10 mètres minimum est prévue.

Maintien d'une activité hôtelière modernisée

L'hôtel existant à démolir pourra être remplacé par un nouveau projet hôtelier sur une hauteur R+2 / R+3, afin de conforter l'activité hôtelière sur le site.

Logements

Plusieurs typologies d'habitat pourront être développées, suite à la démolition de l'hôtel et du hangar actuels :

- Une zone d'habitat collectif en rez-de-jardin +2 en lieu et place de l'hôtel à démolir. Une autre zone d'habitat collectif en rez-de-jardin +2 derrière l'hôtel.
- Une zone d'habitat intermédiaire en rez-de-jardin +1 le long de la RDn8 à l'est du site,
- Une zone d'habitat individuel en rez-de-jardin +1 en frange sud-ouest de la zone en lieu et place du hangar à démolir.

Environ 69 logements sont possibles, dont 40 % de logements sociaux.

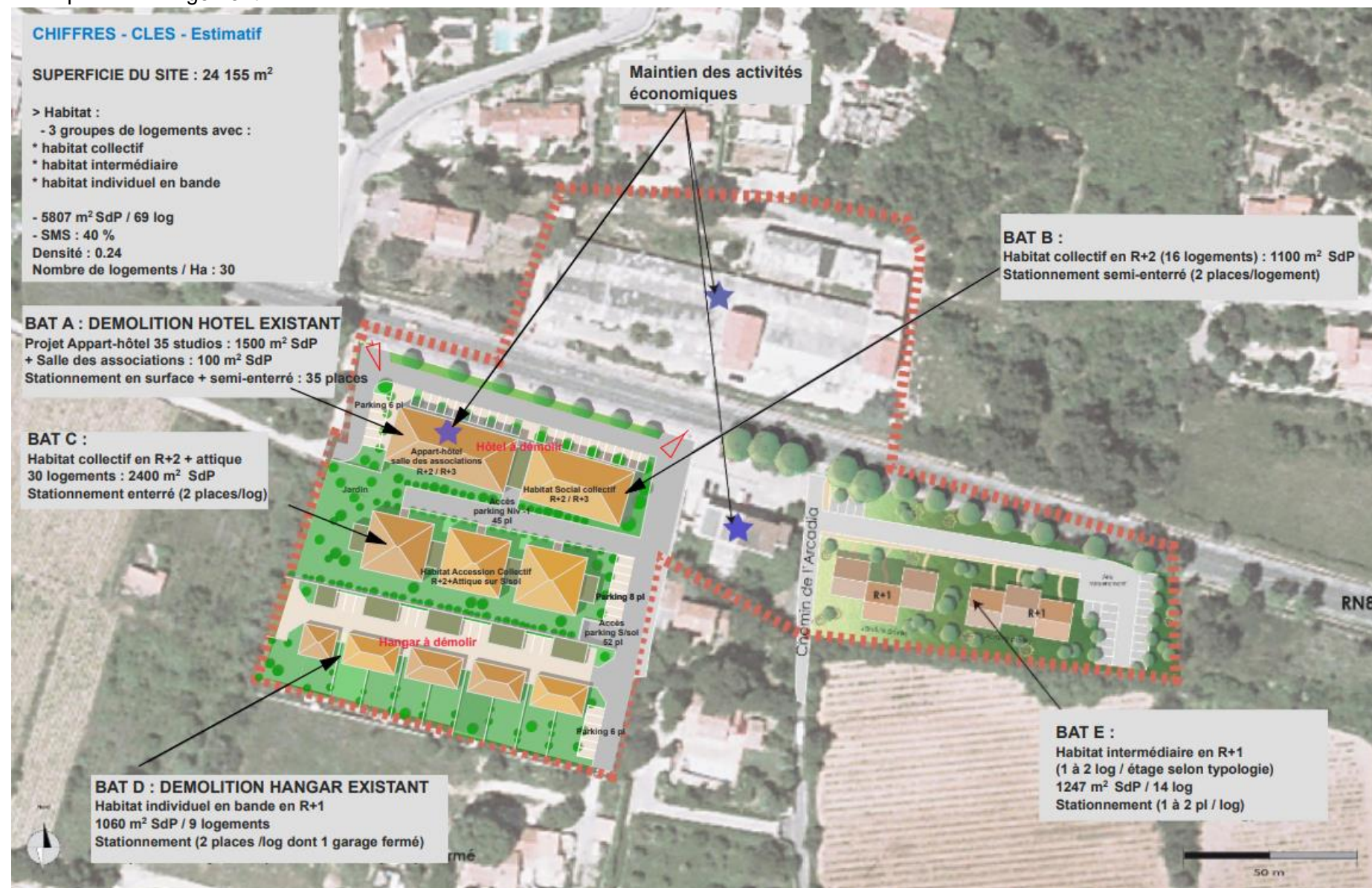
Accès et dessertes

L'accès se fait par la RDn8 et le Chemin de l'Arcadia.

Plusieurs dessertes sont existantes mais à requalifier.

Des liaisons douces devront être créées sur les axes est-ouest.

Exemple d'aménagement :



PERIMETRE ET LIMITES

— Périimètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI



Nombre de niveaux autorisés par rapport au terrain naturel



Principe d'alignement du bâti à respecter



aux limites séparatives

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI



Habitat collectif



Habitat intermédiaire



Habitat individuel groupé



Hôtel existant à démolir



Activités économiques existantes à conserver

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS



Principe de desserte voies existantes ou à créer



Principe de liaisons douces

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES



Espace commun



Espace vert et/ ou coeur d'îlot paysager



Alignement d'arbres



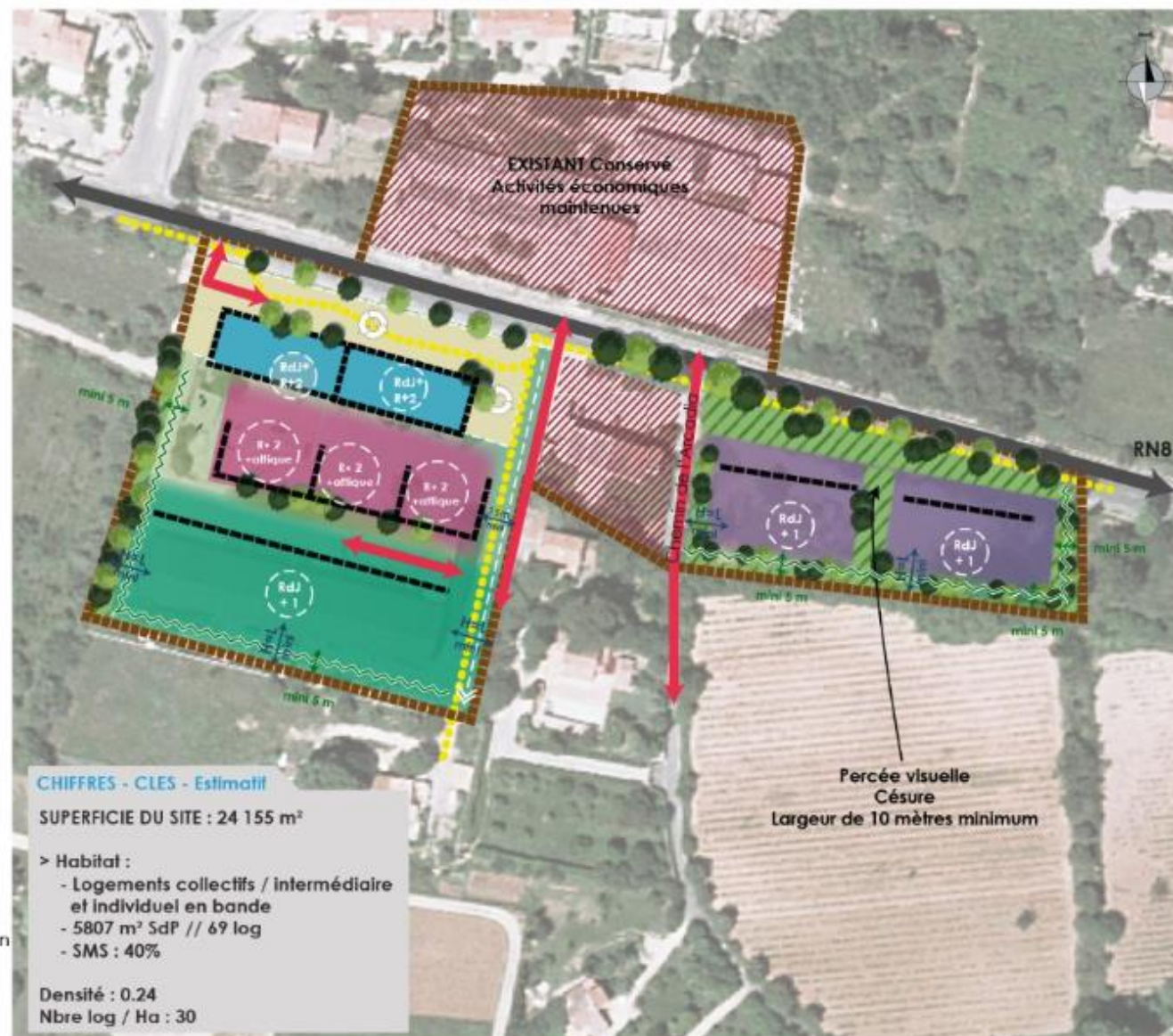
Recul minimum pour l'implantation d'une haie anti dérive



Haie anti dérive

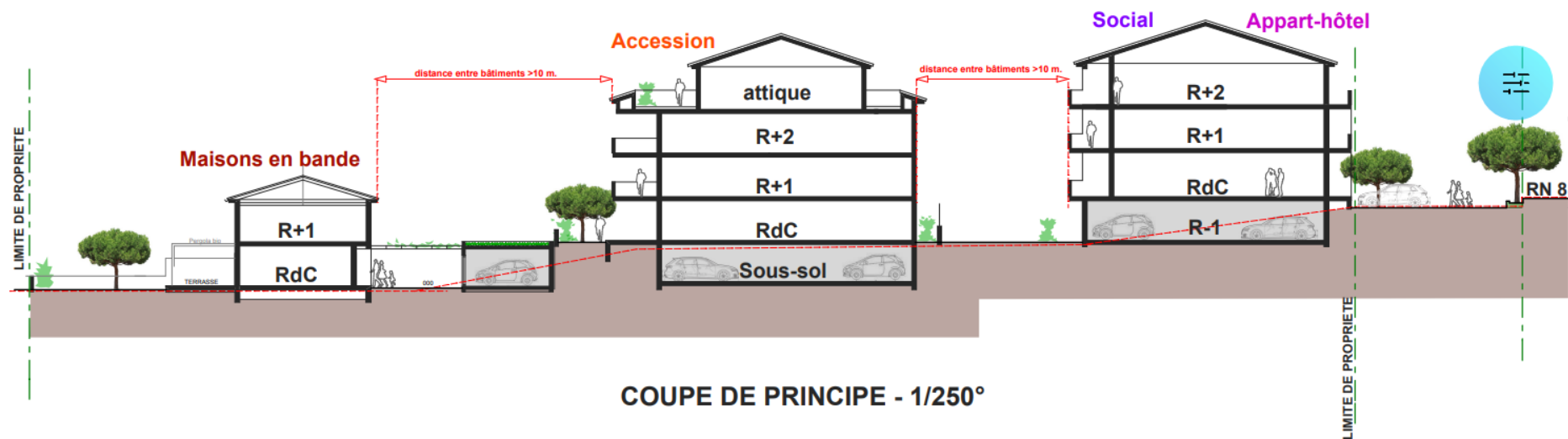


Topographie
Sens de la pente



COMMUNE D'OLLIOULES

- Orientation d'Aménagement & de Programmation - OAP // Hôtel



5. OAP 4 : SAINT-ROCH

Superficie : 3,65 ha

Contexte

Ce secteur se situe en entrée sud de la ville, à proximité de la Castellane et de la ZAC Entre les Horts. Il est desservi par l'Avenue Jean Monnet et le Chemin de Saint Roch.

Ce secteur est constitué, en partie est, d'une prairie, de quelques commerces et habitations, et en partie ouest, de terrains en friche. Au Nord, le tissu urbain est essentiellement pavillonnaire, alors qu'au sud, se développe la zone d'activités de Piedardan. A l'est, un programme récent de logements sociaux et d'équipement d'intérêt collectif (écoles, stade) ont été construits.

Aménagement global

L'aménagement urbain de ce nouveau quartier a été conçu comme une transition entre les différentes typologies de bâtis existants à proximité.

Une voie piétonne traversant ce secteur permettra d'assurer la continuité entre la voie verte de la Castellane et le sentier du canal des Arrosants. Des espaces verts de quartier, valorisant le cadre de vie en offrant aux habitants des espaces de jardins (jardins partagés, jardins familiaux) seront proposés, notamment en lisière à l'Est.

Les accroches de bâtiments sont imposées, d'une part pour constituer un front bâti sur l'avenue Jean Monnet mais également

pour ménager des espaces verts de respiration entre chaque bâtiment.

Logements - Commerces

Les constructions seront de type collectif en R+2 le long de l'Avenue Jean Monnet et en R+1 au-delà, sur les parties hautes et en limite des quartiers d'habitat existants. Au total, environ 170 logements sont envisageables, dont 80 logements locatifs sociaux (soit plus de 45%).

La possibilité de réaliser des commerces en rez-de-chaussée des immeubles n'est pas écartée.

Accès et dessertes

Les accès sont assurés à partir du chemin Saint Roch.

La réalisation de cette opération nécessitera la construction d'un nouveau rond-point au carrefour Saint Roch / RD 206/ la Mistralade.



COMMUNE D'OLLIOULES

Orientation d'aménagement et de programmation - OAP // Saint Roch

6. OAP 5 : PIEDARDAN

Superficie : 2,2 hectares

Contexte

Le site de Piedardan est situé au sud de la zone d'activité économique de Piedardan.

Le bâti existant est composé de bâtiments d'habitation de qualité variable. Ce secteur est desservi par une voie variant de 2 à 3 mètres de large.

En bordure de cette OAP, la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée a réalisé des voies et posé un réseau d'assainissement qui pourront, à terme, profiter à ce nouveau quartier.

Aménagement global

L'urbanisation du secteur devra permettre d'apporter plus de cohérence au quartier, actuellement occupé par des bâtiments à l'apparence variés. Les nouveaux bâtiments devront ainsi respecter des zones d'implantation en bordure de la voie existante.

Les constructions devront également s'adapter à la topographie du site, avec une hauteur limitée à 6 mètres.

Logements

Seul l'habitat individuel groupé ou intermédiaire est autorisé. Environ 20 à 25 logements sont possibles. Lors de toute opération de plus de 5 logements, 40 % devra être dévolu au logement social.

Accès et desserte

L'accès se fait principalement depuis Antoine Hermitte et Lou foevie.

La voie de desserte existante devra être élargie à 5 mètres et une aire de retournement aménagée.

Des liaisons douces devront être créées sur les axes nord-sud et est-ouest.

PERIMETRE ET LIMITES

— Périmètre du site

CARACTERISTIQUES DU BATI

⊙ m Hauteur maximum autorisée

VOCATION DES ESPACES / DESTINATION DU BATI

■ Habitat individuel groupé et/ou Habitat intermédiaire

/// Existant

CIRCULATION ET DEPLACEMENTS

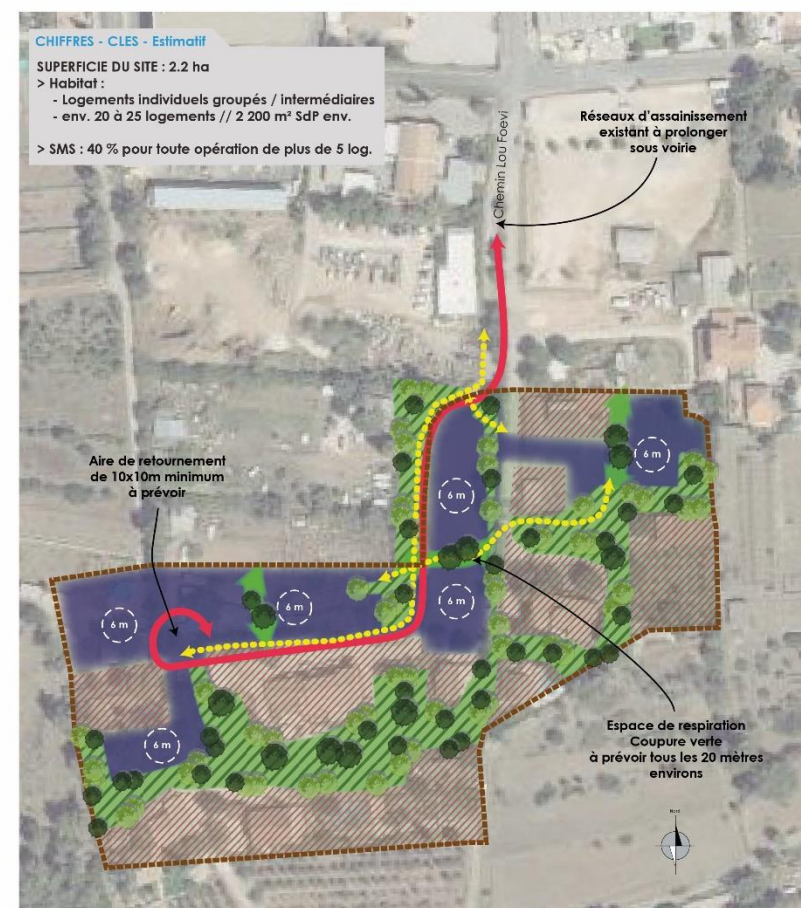
■ Principe de desserte

⚡ Principe de liaisons douces

PAYSAGE / GESTION DES INTERFACES

● Espace vert paysager existant à conserver / mettre en valeur

➡ Espace de respiration
Coupure verte à prévoir tous les 20 mètres environ



COMMUNE D'OLLIOULES

- OAP - // Piedardan

7. OAP 6 : SECTEUR LES VIGNES

Superficie : 2,7 hectares

Contexte

Le secteur des « Vignes » est un ancien espace cultivé, travaillé en restanques, situé sur les pentes collinaires nord-ouest du massif du Gros Cerveau, qui s'inscrit en dent creuse au sein d'un tissu résidentiel pavillonnaire.

Cette position en surplomb du centre ancien d'Ollioules implique des co-visibilités avec le grand paysage, et son aménagement sera contraint par une organisation en pente descendante du nord-ouest vers le sud-est.

Plusieurs enjeux sont ainsi identifiés :

-La préservation des franges boisées paysagères située le long du chemin du Castellàs ainsi qu'à l'est et au nord du site, constituant des éléments paysagers structurants à l'échelle du grand paysage, et offrant un écrin végétal naturel au site en interface avec les habitations existantes.

-La recherche d'une intégration qualitative des constructions nouvelles au sein de ce contexte paysagé, dans le respect de la topographie du site, tout en tenant compte des perspectives paysagères vers le sud-est.

-La recherche d'une bonne insertion des constructions nouvelles dans le tissu résidentiel déjà constitué.

-La préservation de la liaison piétonne nord-sud existante.

-La prise en compte des éléments caractéristiques du site (murs de restanque...).

-La gestion des eaux pluviales et la recherche d'intégration des ouvrages de rétention.

Orientations des aménagements futurs

Orientations programmatiques :

- L'aménagement du secteur devra s'effectuer **via une opération d'aménagement d'ensemble afin de garantir la cohérence urbaine, architecturale et paysagère du quartier.**
- L'aménagement du secteur prévoit la création **d'environ 10 logements** sur l'ensemble du secteur, sous la forme **d'habitat individuel.**

Orientations en matière de d'accessibilité, de déplacements et de stationnement :

- L'accès sera situé au sud-ouest du périmètre, en connexion avec le chemin du Castellàs.
- La desserte interne, située dans le prolongement de l'accès, en direction du nord, offrira une accessibilité aux zones d'habitations. Elle devra présenter un gabarit garantissant une circulation en double sens, intégrer du stationnement visiteurs, et avoir en son extrémité un espace de manœuvre permettant le retournement.
- La liaison piétonne existante nord-sud devra se greffer afin d'accompagner la desserte et traverser le site.
- Les accès aux logements présenteront un recul par rapport à la desserte afin de ne pas gêner la circulation.

- Au regard du relief du site, les accès aux lots pourront être regroupés.

- L'ensemble fera l'objet d'un traitement paysagé soigné (plantations, ombrage...) dans la recherche d'une intégration qualitative et sensible dans le site et son contexte.

Orientations architecturales, paysagères et environnementales:

Afin de tendre vers une intégration paysagère qualitative optimale dans le site et dans le relief :

Principes d'implantation des constructions dans le site, volumétrie et architecture :

-Au regard du relief, les constructions nouvelles :

- devront s'implanter de manière à maintenir les cônes de vues paysagers depuis le site vers le sud-est, afin de ne pas générer de masque entre le bâti. Pour favoriser l'insertion et limiter l'imperméabilisation du site, les constructions annexes, destinées à la gestion du stationnement, les abris... pourront être attenants à la construction principale.
- pourront présenter une hauteur maximale de 6m dans la limite de 30 % de l'enveloppe autorisée, excepté dans la zone identifiée au document graphique où la hauteur est limitée à 4m.

-Les lots ou terrains à bâtir devront présenter une emprise au sol maximale de 20%.

-L'architecture des constructions nouvelles devra proposer un vocabulaire en harmonie avec le langage du contexte bâti et paysager en présence.

-Le bioclimatisme, et notamment le confort d'été des logements, seront favorisés (treilles végétalisées...).

Structure végétale et paysagère / gestion des interfaces :

Au regard du contexte paysager et bâti en présence, il conviendra de :

-Maintenir les franges paysagères entourant et protégeant le site pour préserver la séquence paysagère existante.

Au sud-ouest, en interface avec les habitations existantes voisines, une continuité végétale devra être maintenue. Une imperméabilisation ponctuelle du sol pour la réalisation d'accès, de largeur limitée (4m maximum), sera admise.

-Proposer un traitement paysager de l'espace de desserte.

-Créer des espaces privés paysagers qualitatifs développant des plantations en adéquation avec l'environnement (gestion des ombres, intimité...) et non allergènes, en favorisant les espaces verts de pleine terre.

Afin de favoriser la biodiversité et l'intégration paysagère, les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage. Elles pourront être composées d'un mur bahut, revêtu d'un enduit frotassé fin ou en pierre, pour des raisons d'adaptation au relief.

Dans un souci d'harmonie et de cohérence d'ensemble, le traitement des clôtures donnant sur la voie de desserte devra être unifié :

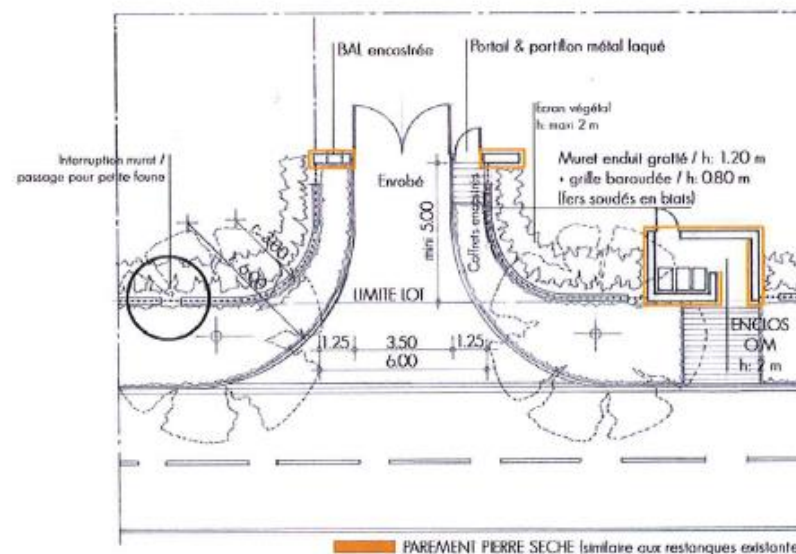
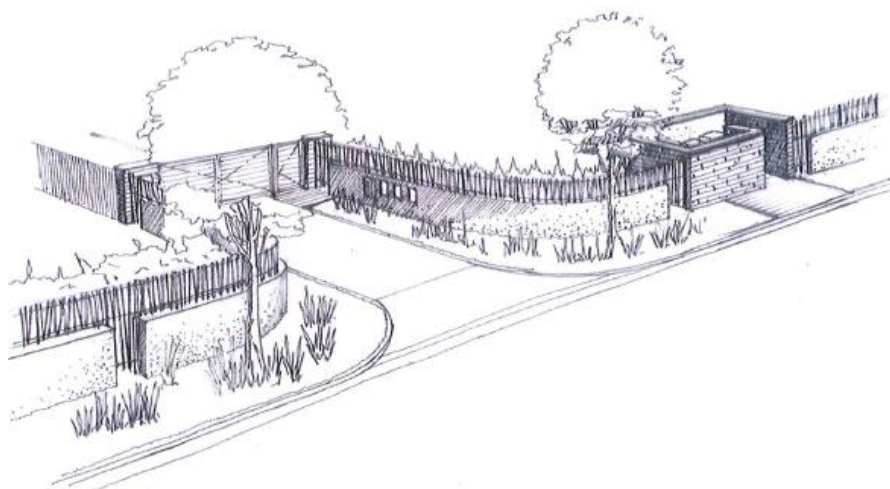
-Les clôtures devront être composées d'un mur-bahut d'une hauteur de 1.20 m surmonté d'une grille barreaudée de 0.80 m, l'ensemble n'excédant pas une hauteur de 2.00 m. Les murs-bahuts pourront être revêtu d'un enduit frotassé fin (teinte uniforme) et/ou en pierre.

-Les portails présenteront une hauteur maximale de 2.00 m ainsi qu'une teinte identique à la grille barreaudée.

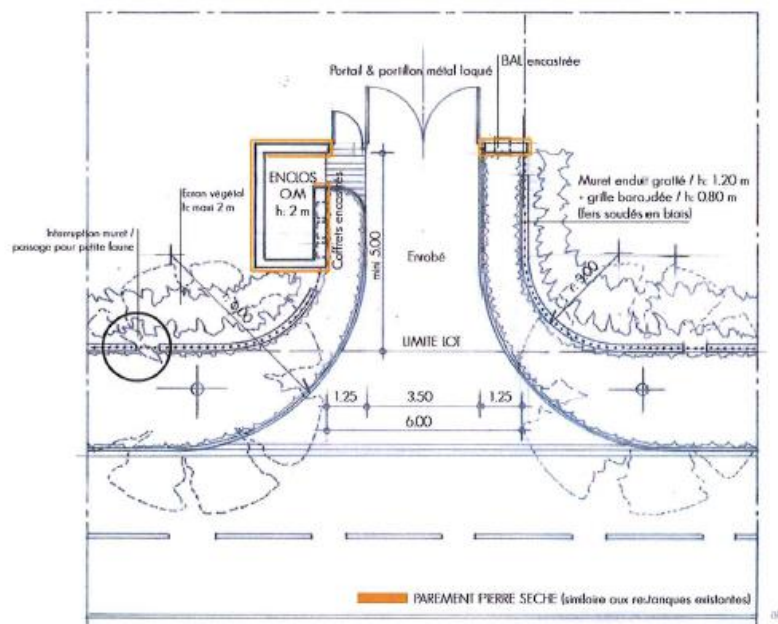
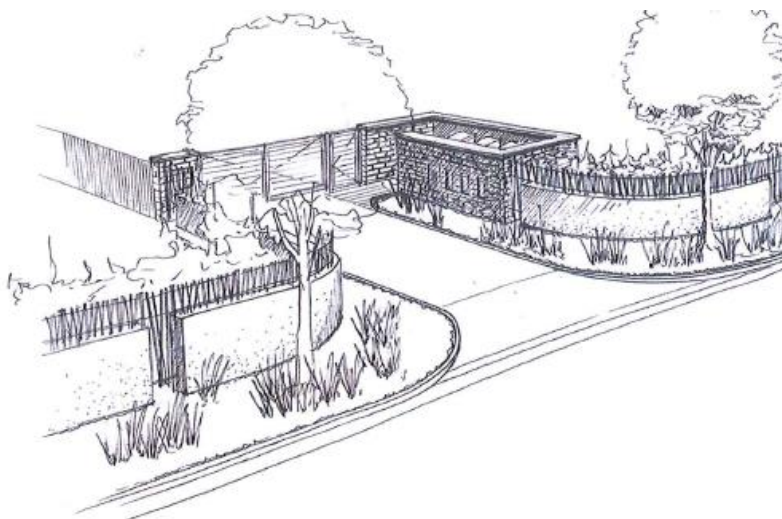
-Tout dispositif d'occultation des clôtures de type canisse, bâche plastique, tôle, panneaux... sera interdit.

-Afin de limiter leur impact visuel, de favoriser leur intégration, et de préserver les continuités écologiques (corridor naturel...), les clôtures seront doublées par une haie vive pour guider la petite faune vers des passages dédiés qui devront être prévus sous la forme de parties ajourées.

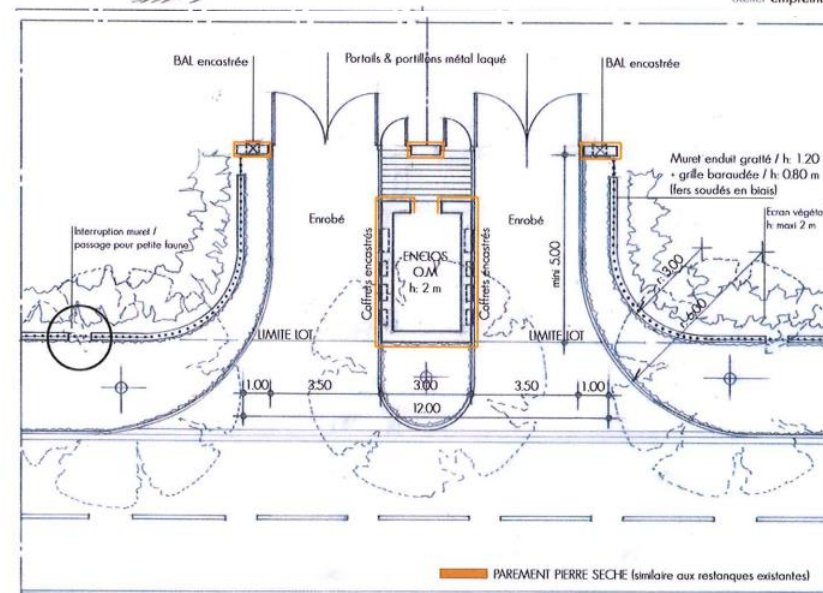
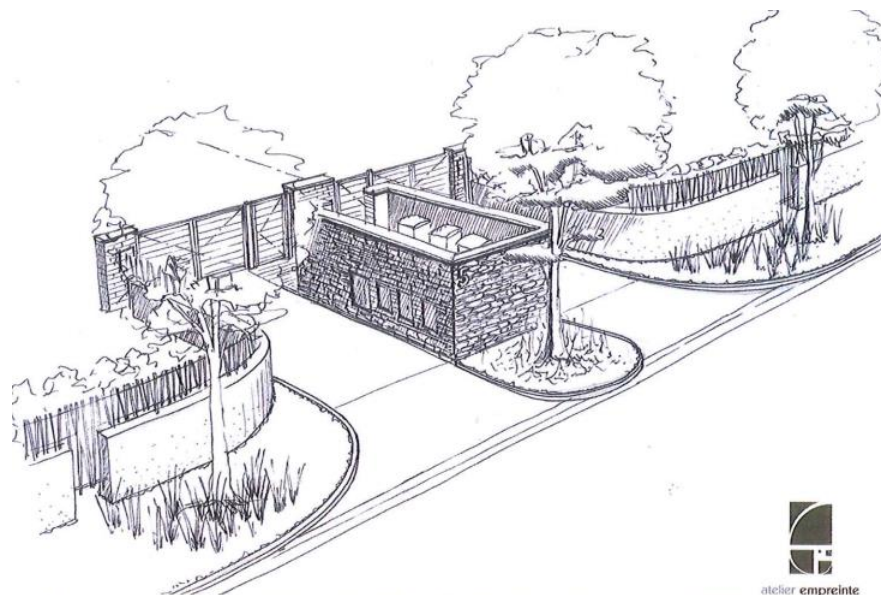
Principe des simples entrées – variante :



Principe des simples entrées :



Principe des doubles entrées :



Eléments techniques / Gestion de la collecte des ordures ménagères :

Afin de ne pas créer de gêne au niveau de la circulation, les accès s'effectueront en retrait de la voie de desserte. Cet espace pourra intégrer également :

- Les boîtes aux lettres, ainsi que les différents coffrets techniques, qui seront encastrés.

- Un local fonctionnel et ouvert pour accueillir qualitativement les conteneurs, permettant la collecte des ordures ménagères pour chaque logement.

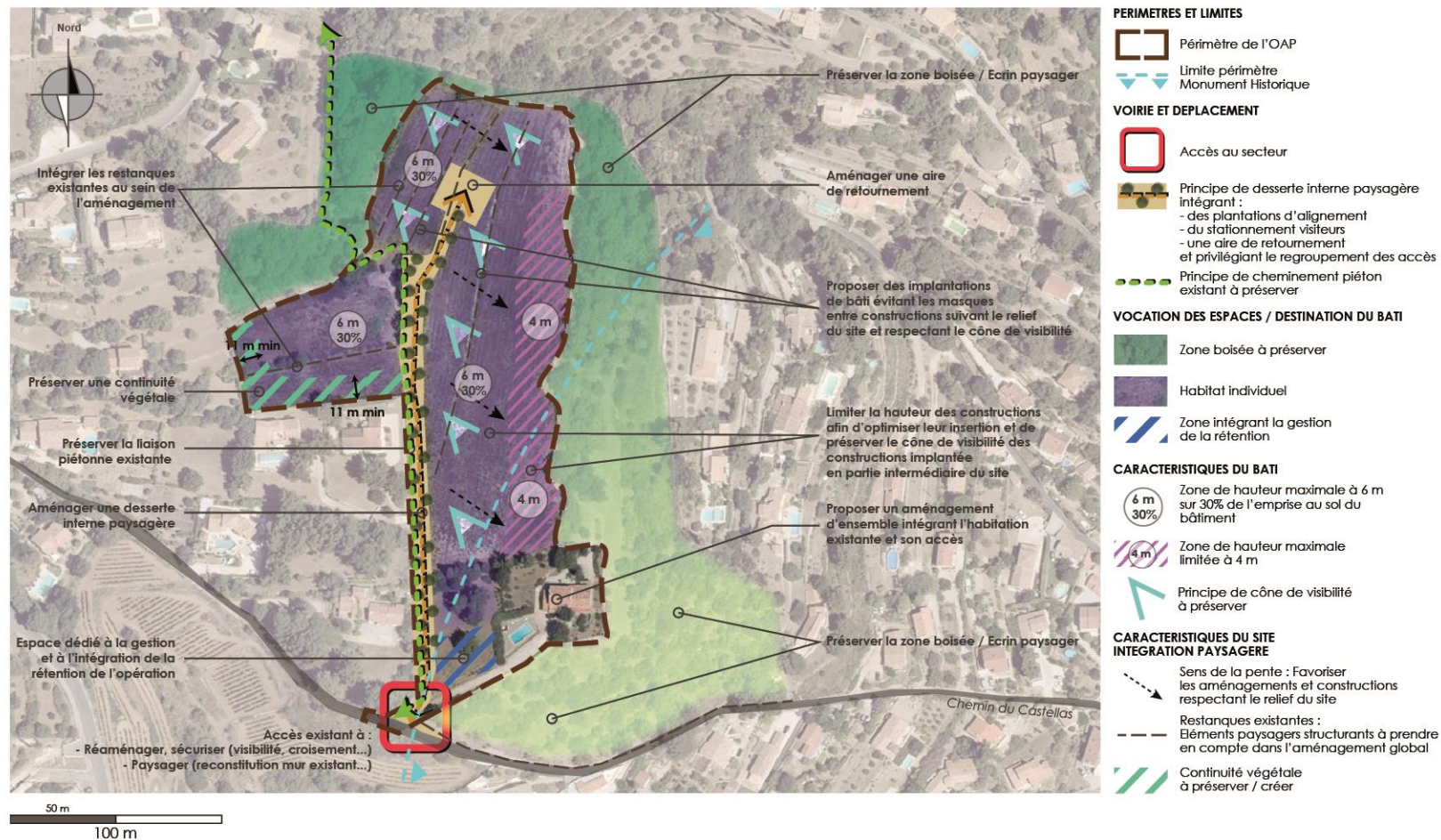
-Cet espace devra s'implanter en continuité de la clôture en alignement de la voie de desserte, en harmonie avec son traitement.

Cycle de l'eau : • Une attention particulière devra être portée à la gestion des eaux pluviales, dans cet optique, il faudra :

- Limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains en favorisant les espaces verts de pleine terre, les matériaux et revêtements perméables...

- Collecter les eaux pluviales via et vers les dispositifs et ouvrages nécessaires (selon solution à définir après études de sols et hydraulique du site) qui seront qualitativement intégrés et/ou réalisés sous voirie.

PROJET D'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION / SECTEUR LES VIGNES



COMMUNE D'OLLIOULES // OAP n°6



8. OAP 7 : LA CASTELLANE

Superficie : 3,12 ha

Contexte

Ce secteur se situe à l'Est de la ville, le long du chemin de la Castellane, au Sud du château de Montauban.

Ce secteur accueille une activité, au Sud, quelques habitations et des prairies est parcelles agricoles. Le terrain est en pente et en restanques jusqu'au château de Montauban.

Aménagement global

Situé à proximité du centre-ville et des équipements, le secteur constitue un potentiel intéressant dans le cadre de la diversification de l'offre en logements.

L'aménagement devra être conçu dans le sens d'une prise en compte des paysages et de la topographie, à la fois dans les formes urbaines et principes d'implantations, que dans les ambiances liées aux voies ou encore le traitement des lisières urbaines : implantations respectant les ambiances paysagères des restanques (aménagements cohérents avec les courbes de niveaux), création d'un mail planté Nord-Sud dans l'esprit des allées plantées des domaines agricoles, préservation/ valorisation d'un espace vert de quartier après démolition du bâti à l'entrée est du quartier....

Logements

L'aménagement du secteur pourra s'effectuer sous la forme d'une ou de plusieurs opérations d'ensemble. Toutefois, dans le cadre d'opérations fractionnées, les équipements réalisés devront être dimensionnés pour répondre aux besoins de l'ensemble de la zone 1AU et ne pas compromettre la réalisation des futures opérations.

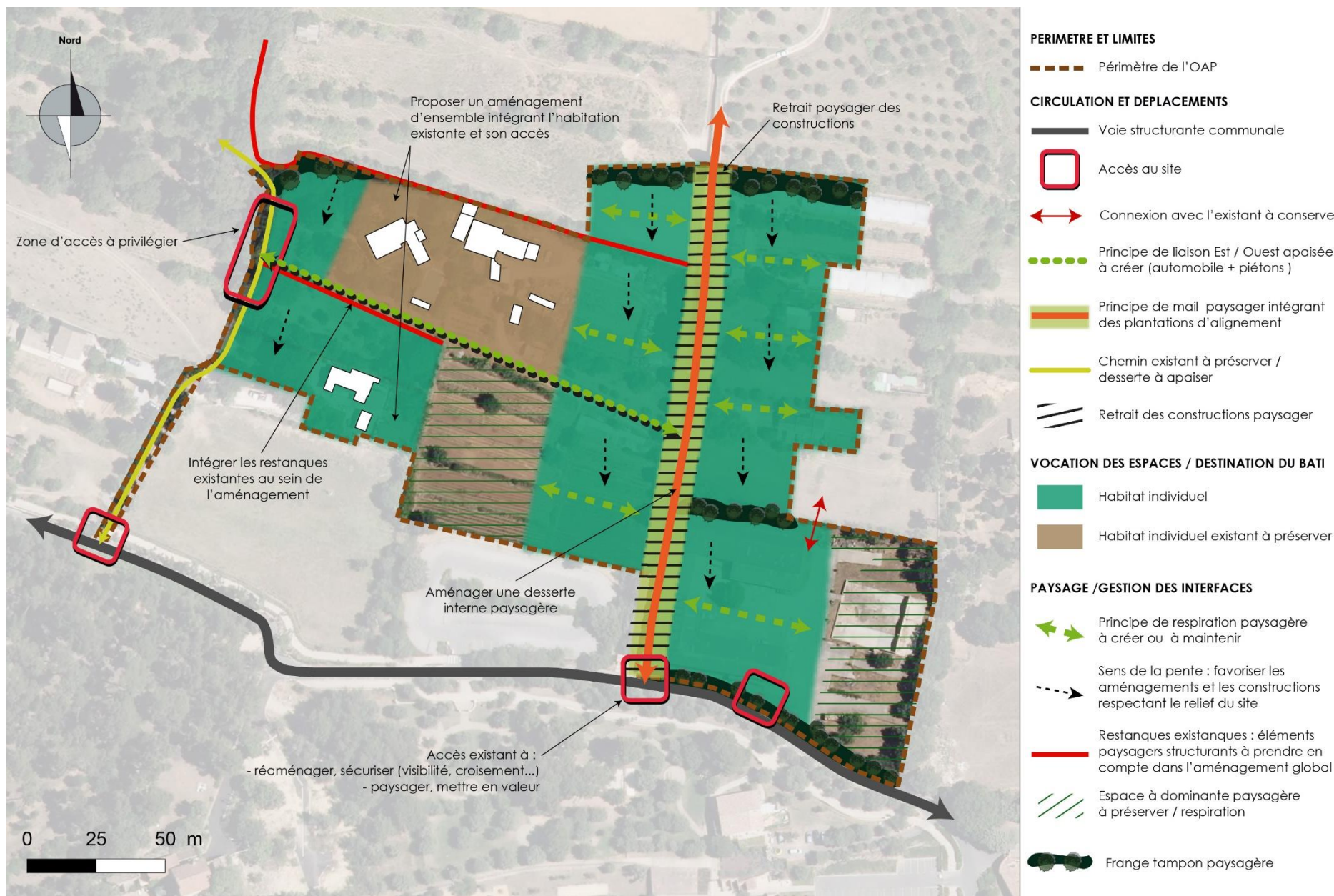
L'aménagement du secteur prévoit la création d'une vingtaine de logements, sous la forme d'habitat individuel en R+1 maximum.

Accès et dessertes

Les accès seront situés au sud-ouest et sud-est de la zone, en connexion avec le chemin de la Castellane.

La desserte interne devra présenter un gabarit garantissant une circulation en double sens, intégrer du stationnement visiteurs, et avoir en son extrémité un espace de manœuvre permettant le retournement. Les accès aux logements présenteront un recul par rapport à la desserte afin de ne pas gêner la circulation.

Une liaison piétonne nord-sud, située à l'ouest, devra être créée afin d'accompagner la desserte et permettre la traversée du site.



COMMUNE D'OLLIOULES

Orientation d'aménagement et de programmation - OAP // Montauban