



Département du Var

Commune de Cavalaire

Elaboration du P.L.U.



2.2. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Elaboration du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal du 28 janvier 2011
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 12 octobre 2012
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 10 juillet 2013

* de l'article L 123-1-4 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'ur-

banisme 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.

Dans ce contexte réglementaire et au regard des enjeux du territoire, la commune a identifié 4 secteurs.

I. Le secteur de la Baie

II. Le secteur des Rigauds

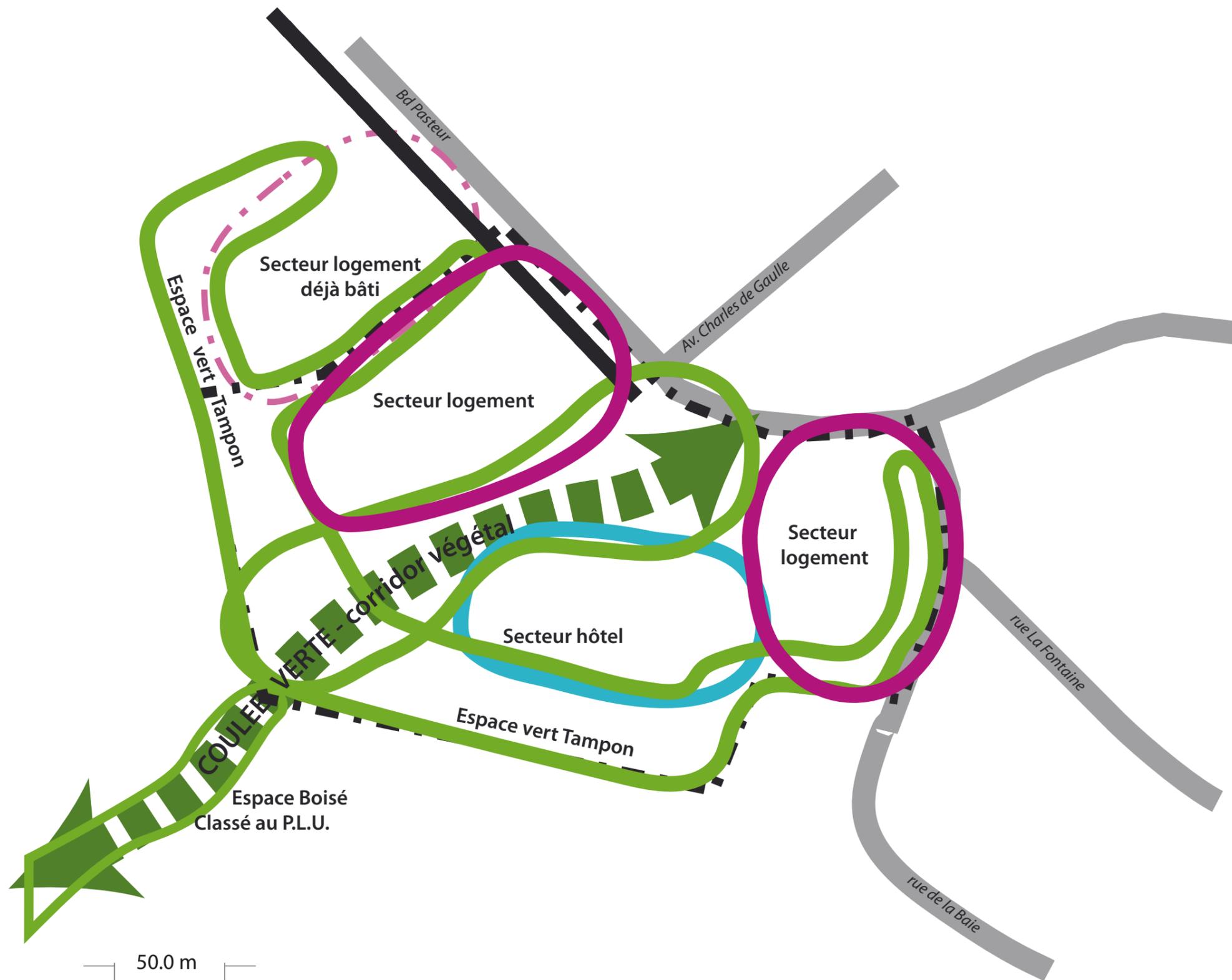
III. Le secteur de Malatra

IV. Le secteur du Jas

I. Le secteur de la Baie

Orientation d'aménagement et de programmation du site de la Baie

1- Schéma général d'organisation



L'organisation générale de l'urbanisation à mettre en œuvre

sur le site du Camping de la Baie repose sur 3 principes :

- Préserver un espace tampon périphérique au sud avec les secteurs pavillonnaires existants ;

- Ménager une coulée verte centrale - corridor écologique ;

- Réserver des secteurs d'urbanisation le long des rues et boulevards ainsi qu'un secteur hôtelier au cœur du périmètre ;

Articulation du projet :

- . 2 secteurs de logements;
- . 1 secteur hôtelier, réservé à hôtels de 3 ou 4 étoiles. Les résidences de tourisme sont interdites;
- . 1 coulée verte - corridor végétal
- . 1 espace vert tampon

La coulée verte peut recevoir la voirie de desserte et les cheminements doux.

Ponctuellement, elle peut accueillir pour le pôle hôtelier, les équipements de loisirs tels que plages de piscine ou parking paysager.

En tout état de cause les équipements admis dans la coulée verte devront être accompagnés d'un programme de plantations important et les surfaces imperméabilisées devront y être réduites au minimum.

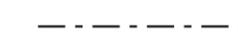
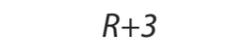
50.0 m



Orientation d'aménagement et de programmation du site de la Baie

2- Principes d'urbanisme



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
-  Axe des voies
-  Distance à l'axe
-  Alignement du bâti
-  Aire d'implantation maximale du Bâti à ± 1m au delà Lignes d'accrochage obligatoire des façades
-  R+3
Nombre de niveau courant de bâti sur rez de chaussée. Possibilité d'un niveau supplémentaire en attique ou de maison sur le toit, avec recul par rapport à la façade $r \geq h$ et $h=3m$ maximum.
-  Principe de desserte automobile
-  Principe de cheminement piéton
-  Principe de plantation d'arbre d'alignement
-  Arbres à conserver
-  Place publique

Les stationnements relatifs aux besoins des constructions tels que définis par le règlement du P.L.U. sont à réaliser en sous-sol à l'exception du stationnement des visiteurs qui pourra être aménagé dans les parties privatives des résidences.

L'espace vert central pourra être affecté soit aux espaces verts des résidences, soit à un espace vert public. Il devra faire l'objet d'un programme de plantation d'arbres et de massifs végétaux importants. Les essences choisies devront être adaptées aux conditions climatiques et au sol local et être représentative de biodiversité.

L'espace tampon est destiné à l'accueil d'espace vert privés des résidences. Il doit faire l'objet d'un programme de plantation dans les même condition que l'espace vert central.

Les sujets existants de qualité devront être si possible conservés sur place ou transplantés sur la propriété.

Les espèces invasives visées dans l'étude environnementale (p.31), sont à proscrire (p.79).

50.0 m

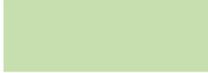
N
ÉCH. 1/2000

2. Le secteur des Rigauds

Orientation d'aménagement et de programmation du site des Rigauds

Principes d'urbanisme



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
-  Espaces boisés classés
-  Voie principale double sens chaussée 6 m avec place de retournement dimensionnée pour véhicules de lutte contre l'incendie Elle sera accompagnée d'alignements d'arbres d'essences méditerranéenne
-  Voie en sens unique chaussée 4 m
-  Accès pompier à la lisière, libre de toute clôture
-  Cours d'eau existants
-  Cours d'eau à réhabiliter et devant faire l'objet d'aménagement de gestion des eaux pluviales. Les rypisylves devront être conservées (confère étude environnementale)
-  Cours d'eau ayant été busé et dévié. à prendre en compte dans les aménagements et chantiers de construction. Nécessité de prévoir à l'aval avant rejet dans le cours naturel, un bassin de rétention compensant l'accélération du débit de fuite.

Le site des Rigaud est voué à l'accueil d'une urbanisation pavillonnaire sur des lots de 1400m² minimum.
La capacité du site est d'une dizaine de constructions.

Un effort devra être particulièrement porté à la gestion des eaux et au rétablissement du fonctionnement hydraulique du site.

Les projets urbains devront proposer des mesures d'intégration fonctionnelle et paysagère à l'environnement, préconisant notamment la création de haies végétales. (Voir étude environnementale p.78)

Les espèces invasives visées dans l'étude environnementale (p.31), sont à proscrire (p.79).

Les déblais/remblais devront être réfléchis (p.81).

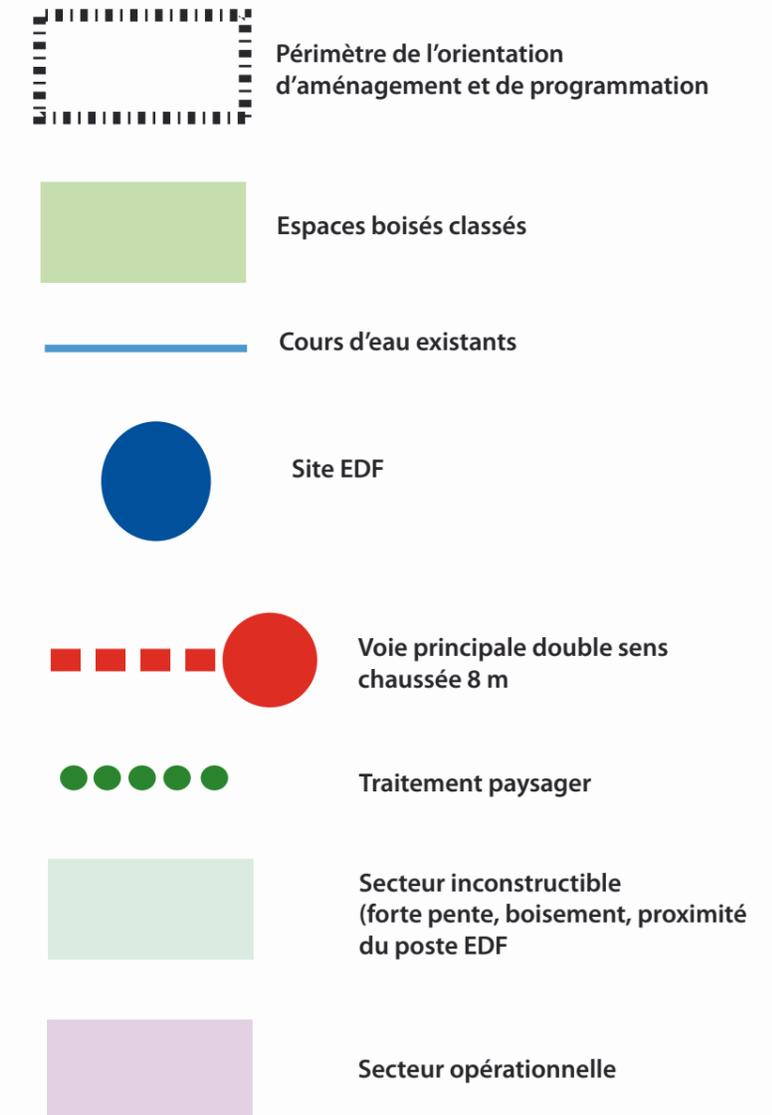
La prise en compte des risques incendie feu de forêt doit également guider les aménagements routiers avec des voies permettant le croisement des véhicules de secours et une place de retournement suffisamment dimensionnée pour leur demi tour. Des accès à la lisière tous les 100m environ devront être ménagés et laissés libre de toute clôture. Il est rapellé que les terrains doivent être tenu débroussaillé dans un rayon de 100 m autour des constructions.

 ÉCH. 1/2000

3. Le secteur du Jas

Orientation d'aménagement et de programmation du site du Jas

Principes d'urbanisme



Le site du Jas est voué à l'accueil d'une urbanisation pavillonnaire sur des lots de 1400m² minimum, similaire au tissu voisin. La capacité du site est d'une dizaine de constructions.

L'urbanisation programmée du secteur impose une reconfiguration du carrefour sur l'avenue du Jas, ainsi qu'une desserte en boucle interne au secteur.

La voie principale, permettra de desservir, le poste de transformation électrique, la zone AU et les parcelles bâties le long du chemin de la Carrière.

Le secteur inconstructible doit être laisser à l'état naturel.

En bordure du chemin, un traitement paysager en limite du poste électrique devra être réalisé (actuellement mur haut palplanches béton et barbelés) en accompagnement de l'aménagement de la voie d'accès.

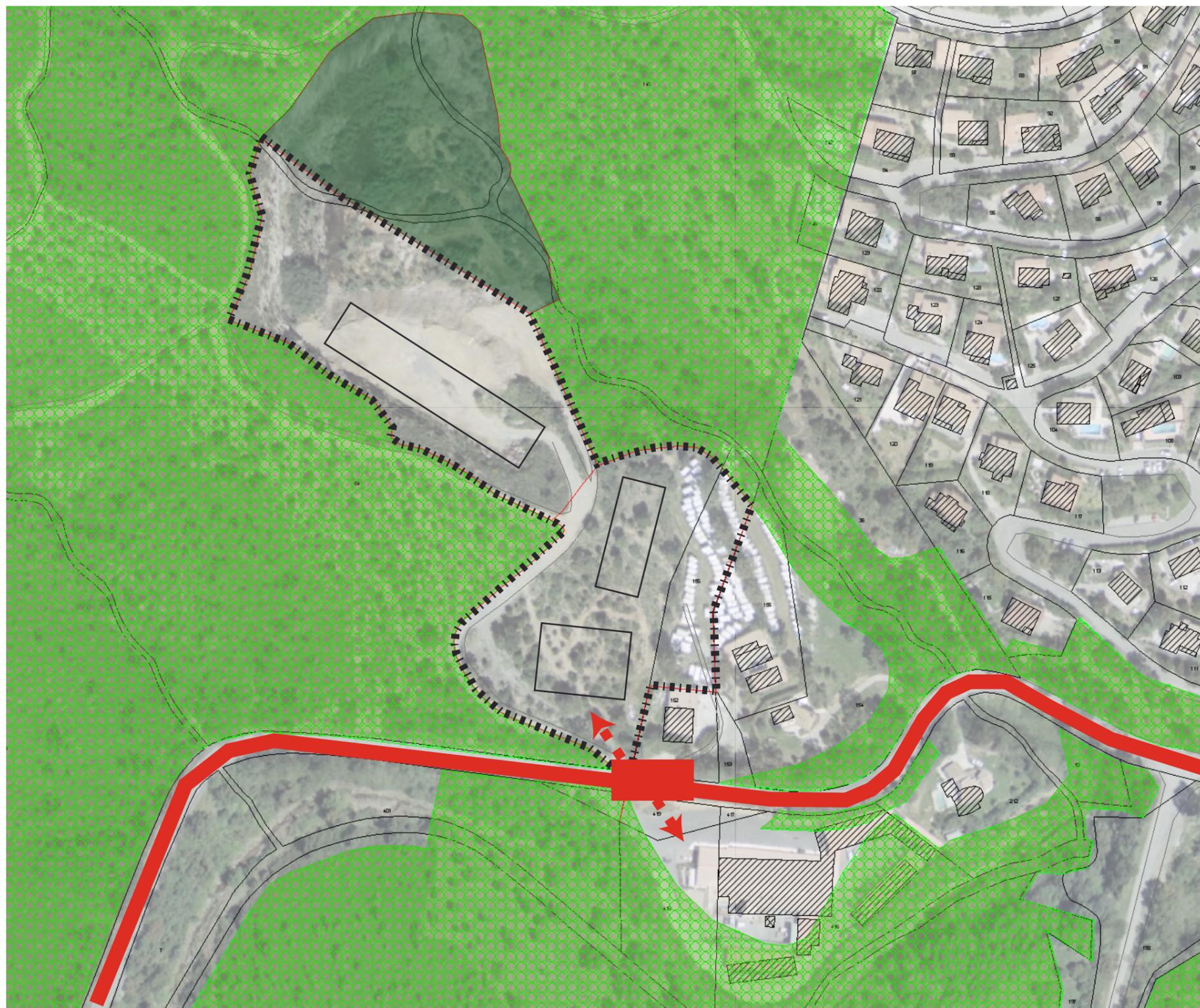
Les espèces invasives visées dans l'étude environnementale (p.31), sont à proscrire (p.79).

N
ÉCH. 1/2000

4. Le secteur de Malatra

Orientation d'aménagement et de programmation de Malatra

Principes d'urbanisme



-  Périmètre de l'orientation d'aménagement et de programmation
-  Espaces boisés classés
-  Zone naturelle de stockage
-  Polygones d'implantations obligatoires
-  D559
-  Aménagement accès et desserte

A l'intérieur de la carrière la zone préférentielle d'implantation se situe contre le front de taille Sud : les bâtiments futurs seront masqués (depuis les points de vue significatifs, la RD et la villa Foncin) par le relief dû au front de taille qui fait écran.

La mise en place d'un double tourne à gauche est prévu dans le P.L.U. L'accès à la nouvelle zone d'activités et celui de la zone existante sont ainsi modifiés et sécurisés.

Pour la zone nouvellement créée il s'agit d'une modification du tracé de la voie existante en entrée de propriété par l'aménagement d'un piquage plus franc dans le terrain (entrée orthogonale à la RD) qui nécessite un travail en déblais et qui permet de mieux desservir la zone UIb riveraine. Ce piquage préserve le talus arboré qui existe aujourd'hui. Il doit être accompagné d'une requalification paysagère du piquage initial par un remodelé du terrain et des plantations adaptées.

Les espèces invasives visées dans l'étude environnementale (p.31), sont à proscrire (p.79).

50.0 m

N
ÉCH. 1/2000