

# Commune de Barjols



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### Orientations d'Aménagement et de Programmation

### *Document n°3*

PLU **approuvé** par délibération du Conseil municipal du : 2 octobre 2019

Modification n°2 de droit commun prescrite par délibération du 15 novembre 2023

## Préambule

**L**e 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 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 OAP doit toujours prévaloir sur toute recherche d'une application littérale de la transcription de ces ambitions territoriales.

Les OAP accompagnent le règlement des zones 1AU (document 4.1.1) : tous les articles des dispositions communes (articles DC 1 à DC30) et les articles propres aux zones AU (articles AU 1 à AU30) s'appliquent aux zones concernées par des OAP. Ainsi, les dispositions sur les terrassements, la volumétrie, l'intégration paysagère... sont précisées dans les dispositions communes (article DC 9) et s'appliquent à toutes les zones : y compris les Gavottes, route de Tavernes, **les Camps et St Etienne**.

**Le PLU de Barjols comporte 4 OAP : Chaque OAP concerne une zone 1AU :**

1.	OAP de la zone 1AUa – Les Gavottes .....	3
2.	OAP de la zone 1AUb – Route de Tavernes.....	5
3.	OAP de la zone 1AUc – Les camps.....	7
4.	OAP de la zone 1AUd – St Etienne .....	9
5.	Dispositions spécifiques aux zones 1AUc (Les Camps) et 1AUd (St Etienne) : Mesures de protection face au risque incendie pour toutes les zones urbaines ou à urbaniser .....	11

**Les conditions d'ouvertures à l'urbanisation des OAP sont les suivantes :**

- Réalisation des accès internes ou chemins identifiés sur les planches graphiques suivantes ;
- Réalisation de l'extension des réseaux, dont l'assainissement collectif ;
- Mise en sécurité des quartiers au regard du risque incendie : installation de bornes ou poteaux incendie.

**L'urbanisation de chacun des quartiers pourra s'effectuer soit :**

- Sous forme d'un projet d'aménagement d'ensemble ;
- Soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Le nombre de logements autorisés est indiqué en zone 1AUb, **1AUc et 1AUd** : une majoration de 20% du nombre de logements est autorisée.

Tout projet jouxtant une route départementale doit associer les services du Département.

## 1. OAP de la zone 1AUa – Les Gavottes

---

## Les Gavottes - OAP de la zone 1AUa

### Légende :

-  Secteurs préférentiels d'implantation des futures constructions dédiées aux équipements publics
-  Voie principale
-  Voie secondaire à aménager
-  Entrées principales : 3 maximum
-  Aire de retournement pour véhicules de secours, espaces de stationnement
-  Obligations légales de débroussaillage (interface forêt / bâti)
-  Transparence visuelle à rechercher (vues sur le coteau)
-  Espaces proposés à la récupération des eaux pluviales avec aménagements publics

### Intégration paysagère des constructions :

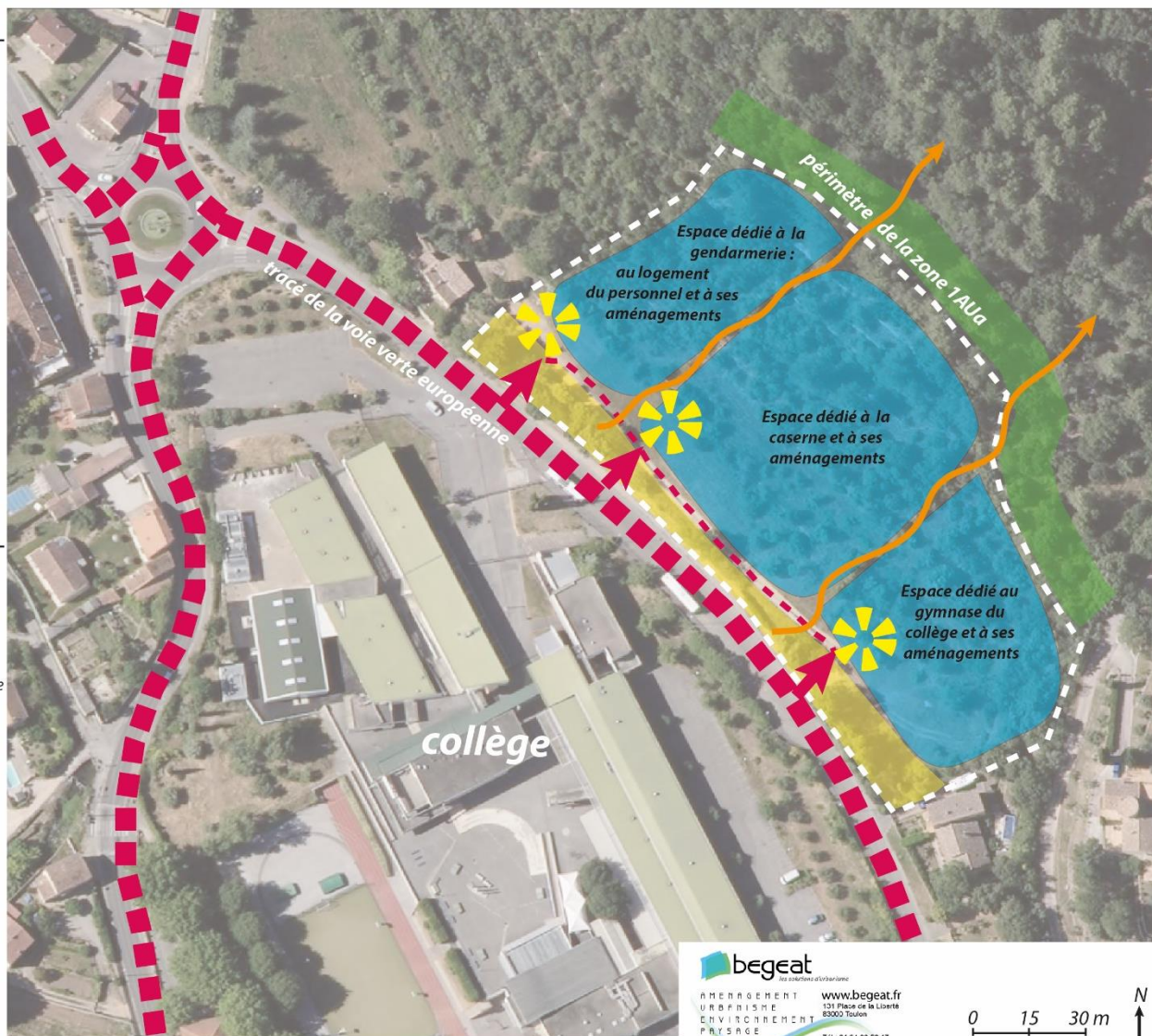
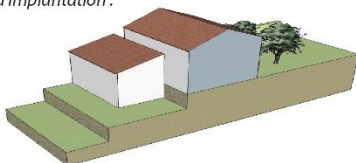
\* Pour limiter les terrassements, les constructions et leur faitage devront s'implanter de préférence parallèlement aux courbes de niveau.

\* Selon la topographie du site, les nouvelles constructions devront être de préférence implantées au plus près de la limite supérieure du terrain pour pouvoir dégager le plus d'espaces en contrebas.

\* L'implantation doit s'adapter à la configuration du terrain naturel, afin de préserver au maximum le couvert végétal et limiter les exhaussements et affouillements.

\* Les niveaux du bâti s'adapteront au relief.

exemple d'implantation :



## 2. OAP de la zone 1AUb – Route de Tavernes

---

### Route de Tavernes - OAP de la zone 1AUb

#### Légende :

- Logement existant : extensions autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante
- Secteur d'implantation des futures constructions : habitats collectifs et individuels autorisés
- $\leq 20$  Nombre de logements autorisés : maximum 20
- $\geq 12$  Nombre de logements autorisés : minimum 12
- Voie à aménager : tracé d'intention
- Entrée principale à respecter
- Aire de retournement pour véhicules de secours, et espaces de stationnement mutualisés
- Espaces verts non bâtis et rétention du pluvial : jardins, stationnement et annexes autorisées
- Ecran paysager à préserver : plantations à maintenir ou à créer
- Obligations légales de débroussaillage (interface forêt / bâti)
- Muret de pierres, existant, à conserver
- Courbe de niveau 330 m - Lisière du massif à respecter

#### Implantation du bâti : respectueux de la topographie



**begeat**  
70000 L'Isle-sur-Serein  
AMÉNAGEMENT URBANISME ENVIRONNEMENT PAYSAGE DÉVELOPPEMENT  
www.begeat.fr  
131 Place de la Liberté  
83000 Toulon  
Tél: 04 94 93 00 17  
Mail: co-act@begeat.fr

0 15 30 m



### 3. OAP de la zone 1AUc – Les camps

---















#### ~~4. OAP de la zone 1AUd – St Etienne~~

---

St Etienne - OAP de la zone 1AUd

Légende :

-  Logement existant : extensions autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher existante
-  Secteur d'implantation des nouvelles constructions à usage principal (moins de 500 m<sup>2</sup>)
- 1** Nombre de logements autorisés
-  Voie principale à élargir
-  Voie secondaire à aménager : tracé d'intention
-  Aire de retournement pour véhicules de secours et espaces de stationnement
-  Espaces verts non bâtis : jardins, stationnement et annexes autorisées
-  Boisements à conserver ou à créer pouvant accueillir des espaces publics et du stationnement
-  Obligations légales de débroussaillage (interface forêt / bâti)
-  Poteau incendie existant
-  Poteau incendie en projet (positionnement à définir avec le SDIS)



## 5. Dispositions spécifiques ~~aux zones 1AUc (Les Camps) et 1AUd (St Etienne)~~ : Mesures de protection face au risque incendie ~~pour toutes les zones urbaines ou à urbaniser~~

---

- ~~Voie carrossable périmétrale ceinturant la zone pour accès des véhicules de secours et deux aires de retournement (pour la zone des Camps)~~
- Installation de poteaux incendie / bornes incendie à moins de 200 mètres des futures constructions
- Obligations légales de débroussaillage de 50 m autour des constructions et suppression des arbustes en sous-étages des arbres maintenus.
- Ne pas imposer des boisements entre les constructions et la forêt
- Pour les parcelles en bordure d'une zone N : Interdire tout linéaire de combustible (haie pénétrante) dans un rayon de 10 m autour de l'habitation : si existante, prévoir des coupes dans la haie pour ralentir la propagation du feu.
- Pour les parcelles bordant une zone N : Clôtures, gouttières et volets en PVC interdits pour les nouvelles constructions
- Pour les parcelles bordant une zone N : Obligation de réaliser en fonde 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, chêne liège, amandier... Les Bambous, conifères, eucalyptus, cyprès sont strictement interdits.*
- Interdire le stockage aérien de combustible (fioul gaz bois) en imposant le stockage enterré ou sous abri maçonné
- Interdire tout arbre de haute tige à moins de 3 m de l'habitation et tout bouquet d'arbre (+ de 3) dans un rayon de 10 m autour de l'habitation.
- Maintenir une distance d'au moins 3m entre les houppiers des arbres préexistants sur la parcelle, et élaguer les arbres afin que les branches se trouvent à une hauteur minimale de 2, 50 m.