

**DEPARTEMENT DU VAR**  
**COMMUNE D'OLLIOULES**  
**LIEU-DIT « CASTELLANE »**

**LOTISSEMENT "LA CASTELLANE"**

**NOTE DE PRESENTATION**

**PA 02**

**Cabinet BUZANCAIS – Géomètre-Expert DPLG**  
505 Avenue de Rome - « Le Portalis » - 83500 LA SEYNE S/M  
Tel : 04.94.94.83.21 - Fax : 04.94.30.11.09

Dressée le  
30.01.2014

# SOMMAIRE

## **0. Préambule.**

### **1. Présentation du site dans son contexte.**

- 1.1 Localisation géographique à grande échelle.
- 1.2 Localisation à l'échelle de la commune.
- 1.3 Localisation du site dans le centre bourg.
- 1.4 Contexte réglementaire du site.
- 1.5 Analyse du territoire urbain et paysager environnant.
  - 1.5.1 Les besoins de la commune en termes de logement.
  - 1.5.2 L'architecture aux alentours du site avec schéma des prises de vues.
  - 1.5.3 Diagnostic technique des réseaux publics.
- 1.6 Analyse du site.
  - 1.6.1 Description du site et vues générales
  - 1.6.2 Quelles sont les limites physiques ?
  - 1.6.3 La géologie du site et le relief du terrain.
    - 1.6.3.1 La carte géologique.
    - 1.6.3.2 Le relief du terrain.
  - 1.6.4 Végétation et hydrologie qui structure le site.
- 1.7 Synthèse & Analyse.

### **2. Principe d'aménagement.**

- 2.1 Les objectifs.
- 2.2 Le schéma d'aménagement.
- 2.3 Le parti de composition & intégration des bâtiments sur le site.

## 0. **PREAMBULE**

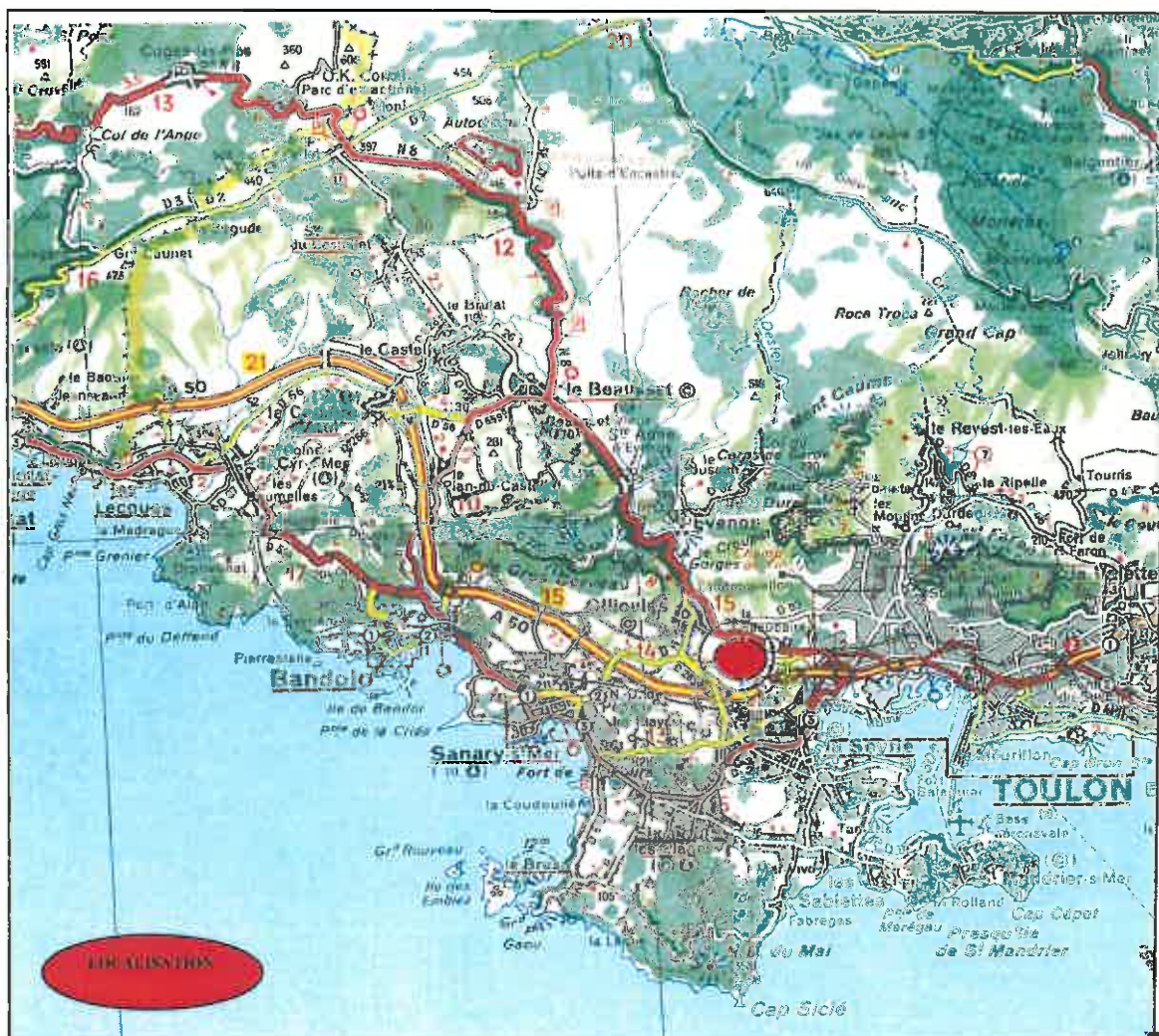
Le présent projet à pour objet la réalisation d'un lotissement sur la propriété de la « SCI de La Castellane », Représentée par Monsieur GAZI William, demeurant 478 Chemin de la Castellane à Ollioules, sise au lieu-dit « Castellane»,

## 1. **PRESENTATION DU SITE DANS SON CONTEXTE**

### 1.1 **LOCALISATION GEOGRAPHIQUE A GRANDE ECHELLE**

La commune d'Ollioules est desservie par l'autoroute A50 reliant Marseille à Nice et la route nationale n° 8 de Toulon à Ollioules.

Extrait de la carte Michelin au 1/150.000è



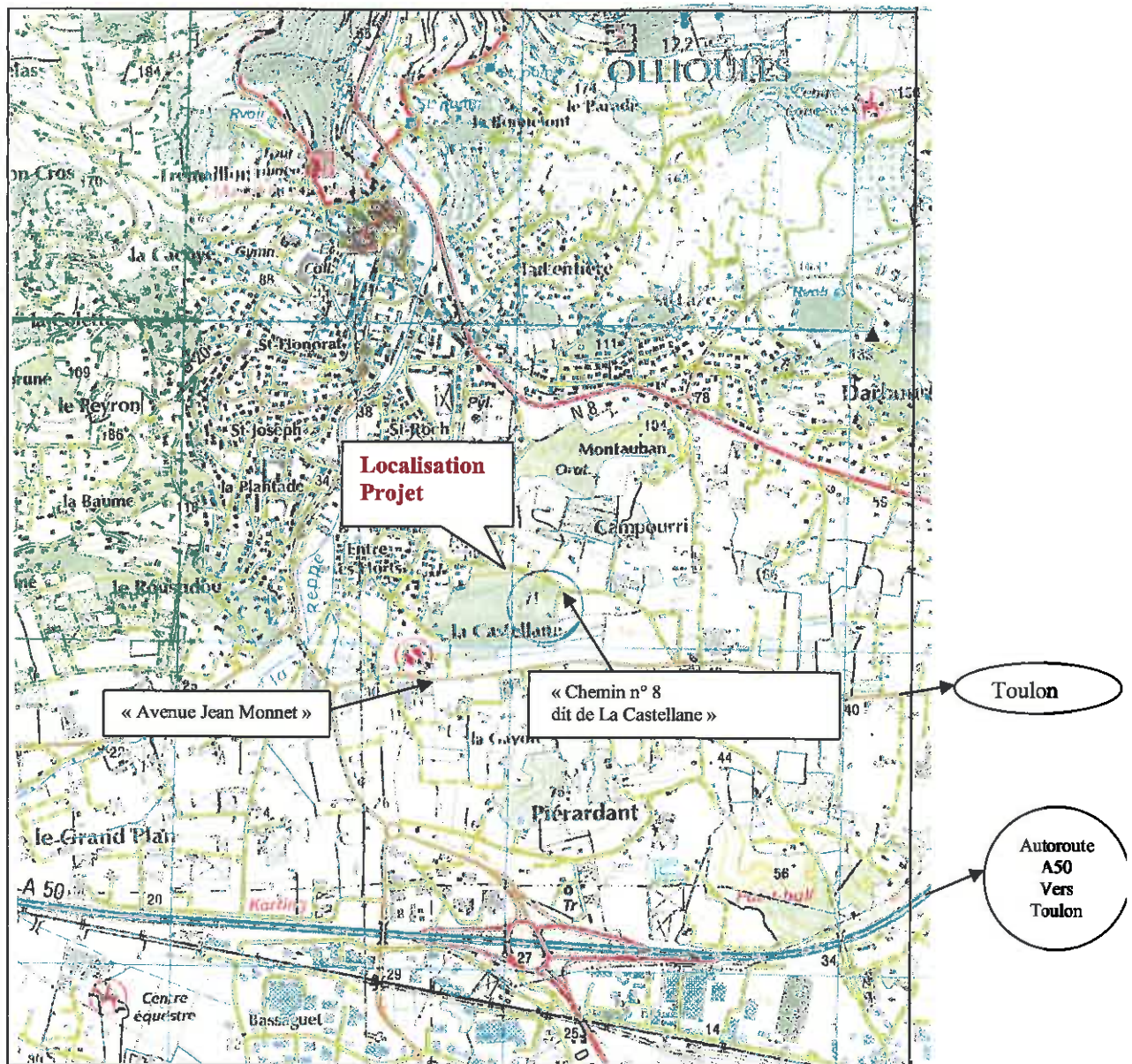


## 1.2 LOCALISATION A L'ECHELLE DE LA COMMUNE

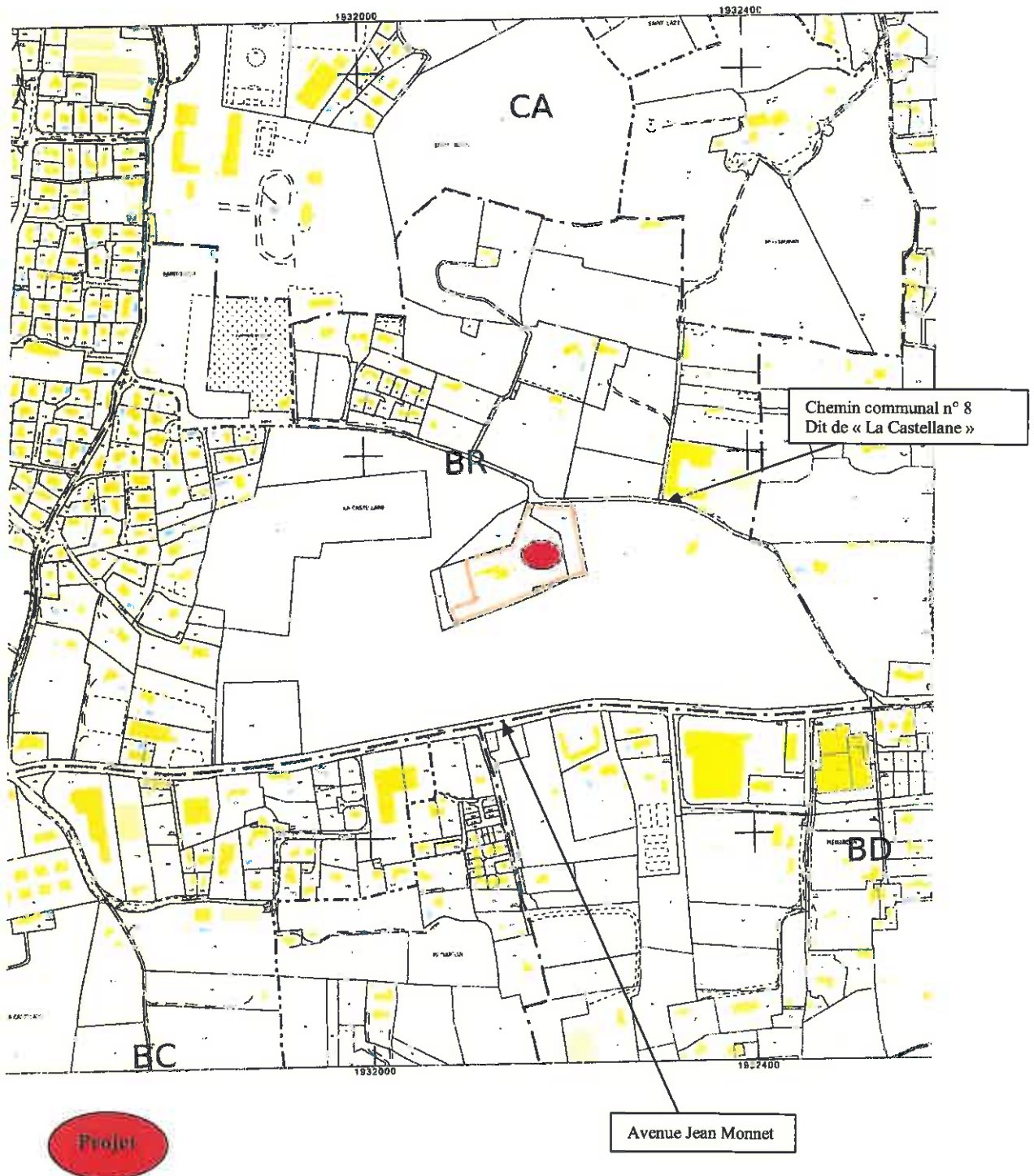
Depuis la route nationale n° 8, on accède à la propriété par l'avenue Jean Monnet et le chemin de La Castellane (Voie communale n° 8).

Depuis l'autoroute, on accède également à la propriété en empruntant la bretelle de sortie vers Ollioules et la route départementale n° 26 jusqu'au giratoire de l'Avenue Jean Monnet.

Localisation à l'échelle de la commune



## 1.2 LOCALISATION DU SITE DANS LE CENTRE BOURG



## 1.4 CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE

La commune d'Ollioules dispose d'un POS approuvé par DCM du 11 Décembre 2000.  
Mise en compatibilité du POS du 21 décembre 2000.  
Modifications approuvées par DCM du 21 décembre 2001 et du 24 janvier 2003.  
1<sup>ère</sup> et 2<sup>ème</sup> révisions simplifiées approuvées par DCM du 29 novembre 2004.  
Modification n° 3 et 4 du POS approuvée par DCM du 16 mai 2005.  
3<sup>ème</sup> révision simplifiée approuvée par DCM du 19 décembre 2005.  
Mise en compatibilité du POS approuvée par DCM du 25 avril 2006.  
4<sup>ème</sup> révision simplifiée approuvée par DCM du 28 janvier 2008.  
5<sup>ème</sup> modification approuvée par DCM du 28 janvier 2008.  
Révision générale prescrite par DCM du 28 septembre 2009.  
5<sup>ème</sup> révision simplifiée approuvée par DCM du 21 décembre 2009.  
Mise en compatibilité du POS le 14 décembre 2010.  
Mise à jour du 10 juin 2011.  
6<sup>ème</sup> modification approuvée le 25 juillet 2011.  
**Modification n° 7 approuvée par DCM le 10 septembre 2012.**

La propriété se situe en **ZONE INAH4** selon l'extrait de plan ci-après et sa légende.

Au regard de ce document, la propriété se situe dans les quartiers collinaires de la ville, caractérisés par un habitat diffus.

L'enjeu est de rapprocher et de desservir ces quartiers qui participent au grand paysage.

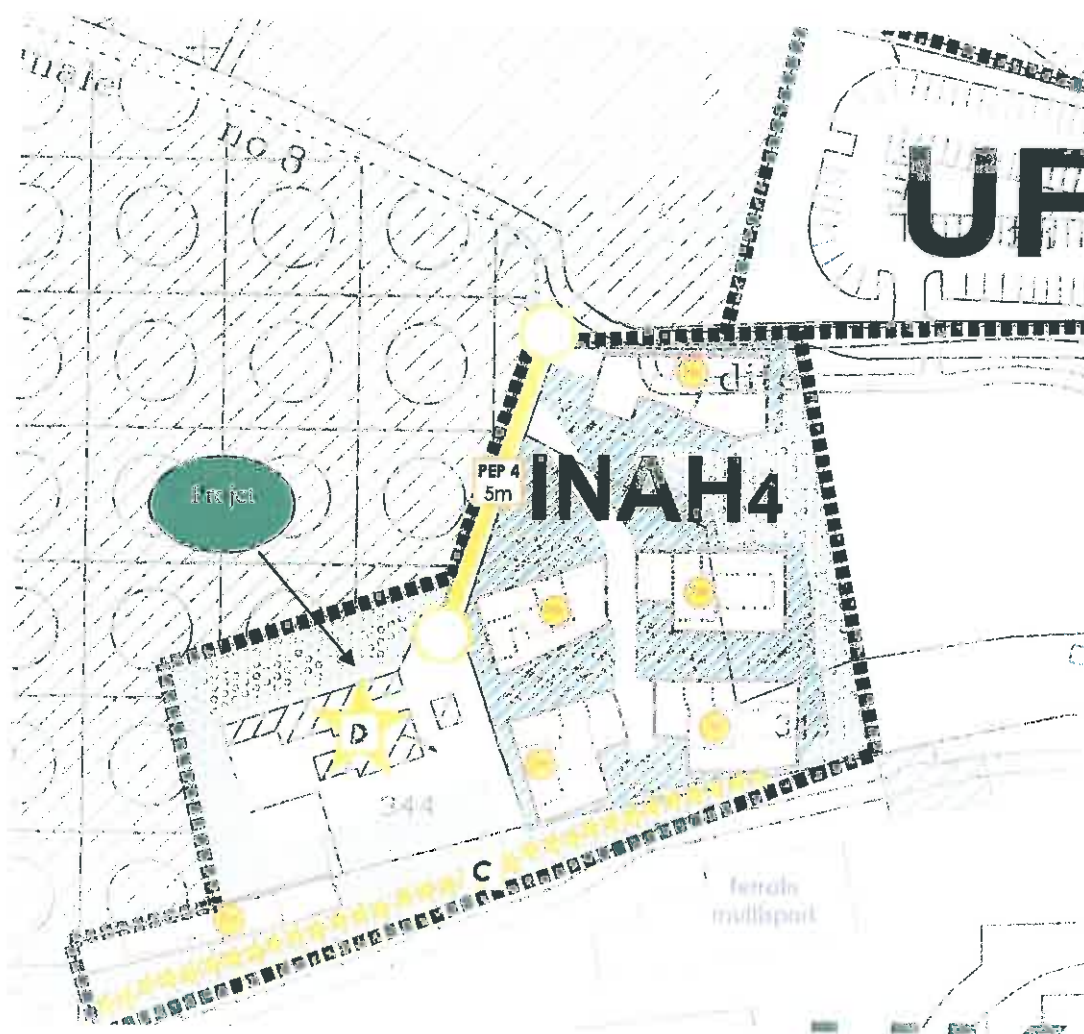
Il s'agit pour cette zone de préserver les caractéristiques urbaines et paysagères, le respect de l'environnement, le caractère aéré des constructions, pour favoriser le végétal sur le minéral, ce qui se traduit plus particulièrement par le maintien d'une emprise au sol limitée.



**Extrait du PLU d'Ollioules**  
Echelle : 1/2000è



La zone INAH est une zone peu ou pas équipée, à vocation principale d'habitat, conçue majoritairement par le principe de la composition gabaritaire.

Son urbanisme est subordonné à la réalisation des équipements nécessaires la desserte et à la viabilité des constructions à édifier et ne peut être effectuée que sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme.









## Légende :

### Les règles d'urbanismes :

-  Zonage du POS
- INAH1** Nom de zonage du POS
-  Zone non aedificandi
-  Emplacement réservé
-  Servitudes de mixité sociale  
(article L 123-2b - Ccde Urbanisme)
-  Obligation de logement social  
(article L 123-1-5-16° - Code Urbanisme)
-  Polygone d'implantation maximale  
des constructions
-  Enveloppe d'implantation maximale  
des bâtiments
-  Pourcentage d'emprise au sol maximal  
dans les enveloppes d'implantation  
des bâtiments
-  Hauteurs maximales des constructions  
et des bâtiments
-  Tracé indicatif de voirie à réaliser  
(article L 123-2c - Code Urbanisme)
-  Démolition préalable avant autorisation  
d'urbanisme  
(article L 123-1-5-10° - Code Urbanisme)

### Les mesures de protections :

-  Espace boisé classé
-  Espace Paysager Urbain  
(article 6 du titre 1 - Règlement d'urbanisme)
-  Espace Vert Protégé  
(article 6 du titre 1 - Règlement d'urbanisme)
-  Terrains présentant des risques géologiques  
(article R.111.2 du Code de l'urbanisme)
-  Éléments paysagers protégés  
(article 7 du titre 1 - Règlement d'urbanisme)
-  Bâtiments remarquables  
(article 7 du titre 1 - Règlement d'urbanisme)



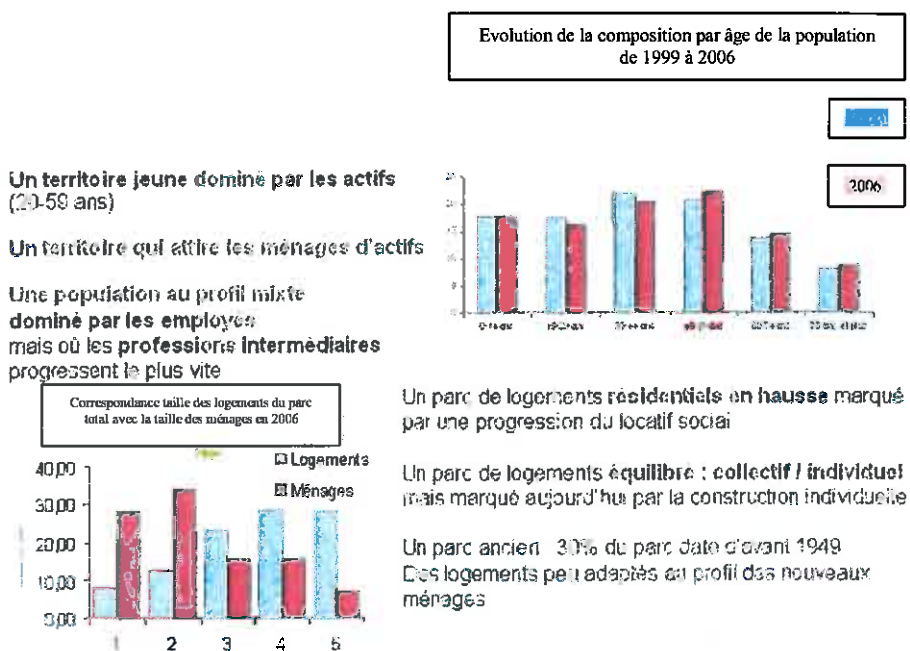
## 1.5 ANALYSE DU TERRITOIRE URBAIN & PAYSAGER ENVIRONNANT

### 1.5.1 Les besoins de la commune en terme de logements

La ville d'Ollioules comptait en 2010, **12774 habitants**.

Avec une superficie de 19,89 kms<sup>2</sup>, la ville d'Ollioules a une densité de population de 642 habitants par kilomètres carrés (h/km<sup>2</sup>)

La répartition de la population s'établi ainsi :

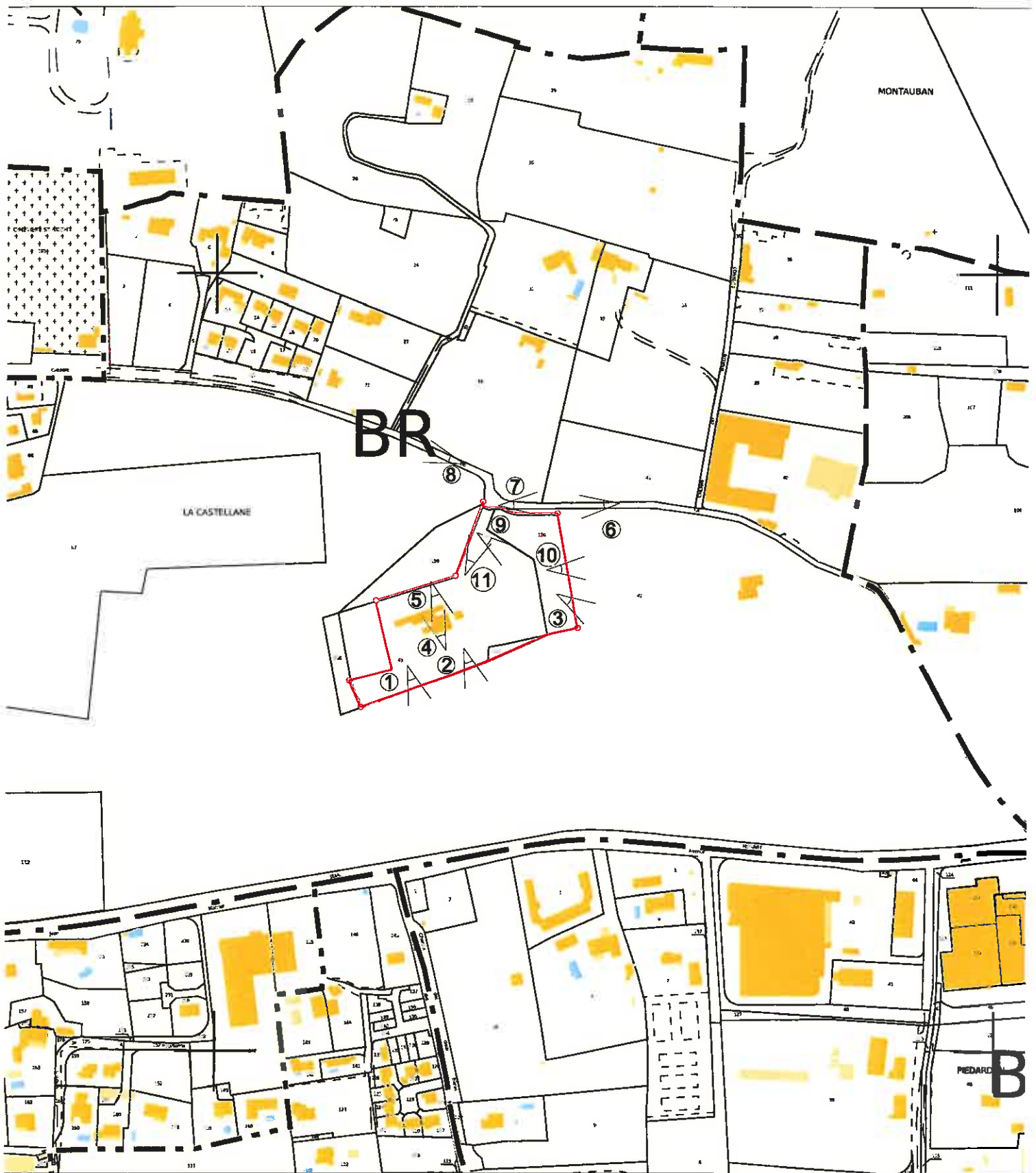


### Les perspectives de croissance démographique

Ollioules	Taux d'accroissement naturel (%)	Population 2009	Population estimée 2020	Nombre de logements nouveaux	Taille des ménages 2009	Taille des ménages estimée en 2020
Scénario nul	0,0	14 000	15 782	1 100	2,40	2,75
Scénario intermédiaire	1,00		16 137	2 100		
Scénario positif	2,0		17 400	3 400		



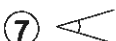
1.5.2 L'architecture aux alentours du site avec schéma des prises de vue



Légende



Périmètre à aménager



Angle de la prise de vue

Numéro de la prise de vue



**Cette photo est prise depuis la propriété « SCI de La Castellane » en regardant au Sud.**

**Au premier plan, le quartier de « La Castellane » en travaux  
et au-delà, les constructions récentes à usage de logements.**



L'ARCHITECTURE AUX ALENTOURS DU SITE



**Maison de retraite en cours de construction en visant au Sud Ouest, depuis la propriété.**

L'ARCHITECTURE AUX ALENTOURS DU SITE

Prise de  
vue n° 3



**Le stade et ses aménagements en regardant à l'Est  
depuis la propriété « SCI de La Castellane »**

L'ARCHITECTURE SUR LE SITE

Prise de  
vue n° 4



Sur la propriété, la bastide provençale existante. Prise de vue en regardant sa façade Sud



Prise de  
vue n° 5

Sur la propriété, la maison existante et l'accès au Nord,  
depuis le chemin d'accès à la propriété.



### 1.5.3. Diagnostic technique des réseaux publics

#### **1.5.3.1 - Accès**

L'accès à la propriété se fait à partir de la voie communale n° 8 dite « Chemin de La Castellane ».

Prise de  
vue n° 6



**Le « chemin de La Castellane » et gauche, l'entrée de la propriété.**



Prise de  
vue n° 7



**Le « chemin de La Castellane » permet de rejoindre la route départementale n° 206  
dénommée « Jean Monnet »**



Prise de  
vue n° 8

**Le « Chemin de La Castellane » permet de rejoindre  
le « Chemin St-Roch » en allant vers le centre-ville d'Ollioules**

#### **1.5.3.2 - Réseau « eau potable »**

La propriété est raccordée au réseau d'eau potable existant sur le « chemin de La Castellane » (Conduite fonte Ø80).

#### **1.5.3.3 - Assainissement « eaux usées »**

Il existe sur la propriété un regard de visite en attente raccordé à la propriété communale situé au Sud.

#### **1.5.3.4 Assainissement pluvial**

Il existe un réseau communal au Sud de la propriété qui n'est pas utilisable et un réseau superficiel « Chemin de La Castellane ».

#### **1.5.3.5 Réseau « E.R.D.F. »**

La propriété est actuellement desservie depuis un réseau aérien situé sur la propriété. Un transformateur existe en bordure du « chemin de La Castellane », dénommé poste « BARON GODINOT » Réf. 83090 PO 300

#### **1.5.3.6 - Réseau « PTT »**

La desserte aérienne de cet ensemble existe sur la propriété depuis les supports aériens situés sur le « chemin de La Castellane ».

#### **1.5.3.6 - Réseau «Incendie »**

- I Il existe à l'entrée de la propriété, une borne incendie qui couvre la totalité de la propriété dans un rayon de 200 ml.

## 1.6 ANALYSE DU SITE

### 1.6.1 Description du site et vues générales

La propriété comporte un versant Nord descendant vers le « Chemin de La Castellane », un plateau en zone centrale et un versant sud descendant vers l' « Avenue Jean Monnet ».

Prise de  
vue n° 9



**La zone centrale et son aire de circulation**





**PARTIE SUD EST**



**PARTIE CENTRALE & L'ACCES ACTUEL A LA MAISON**

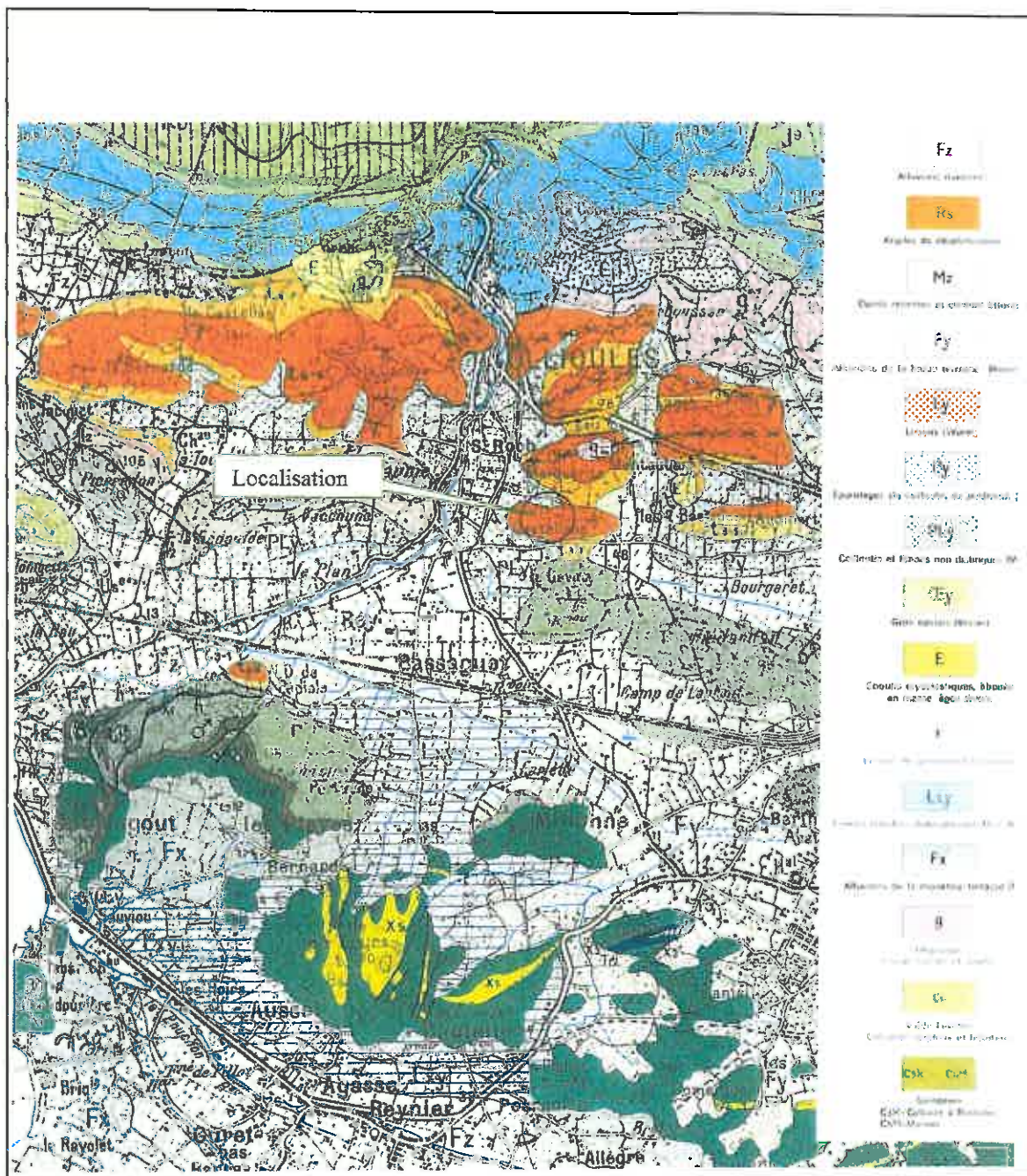




### 1.6.3 La géologie du site et le relief du terrain

#### 1.6.3.1 Carte géologique

Selon la carte géologique détaillée de la France, la propriété est située en secteur RS (Argiles de décalcification).



### 1.6.3.2 Le relief du terrain

La pente de terrain descend du plateau central vers le Nord de 7,5 % et du plateau central vers le Sud de 7%.

Le relief se compose d'anciennes restanques de pierres, dont la plus longue mesure environ 80 m et l'écartement moyen varie de 25 m à 35 m.

### 1.6.4. Végétation et hydrologie qui structure le site.

La végétation :

La végétation est importante et variée sur le site qu'il convient d'inventorier compte tenu des essences multiples.

Nous avons relevé :

- *Des oliviers,*
- *Des pins d'Alep,*
- *Des eucalyptus,*
- *Des chênes,*
- *Des lauriers.*

L'hydrologie :

La propriété est constituée d'un bassin versant orienté Nord Est qui se déverse vers le « Chemin de La Castellane » et un versant Sud Est qui se poursuit dans la propriété communale au Sud, jusqu'au « Chemin Jean Monnet », qui se déverse dans « La Reppe ».

%%%%%%%%%





2.

## **PRINCIPE D'AMENAGEMENT**

### **2.1 LES OBJECTIFS**

- **Réaliser le prolongement de la trame urbaine sur des espaces incultes ou le changement d'affectation s'impose et où les équipements sont situés à proximité.**
- **Aménager un secteur à vocation d'habitat résidentiel dans le cadre d'une opération d'ensemble s'inscrivant dans un quartier ou la mixité des aménagements s'impose.**
- **Maîtriser le paysage par une insertion limitée à partir de lignes de force que représentent les restanques de pierres d'une part, et la présence des oliviers et plantes méditerranéenne, d'autre part.**
- **Concevoir des équipements (voirie, eau potable, PTT, électricité) permettant la desserte des propriétés.**

§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§§

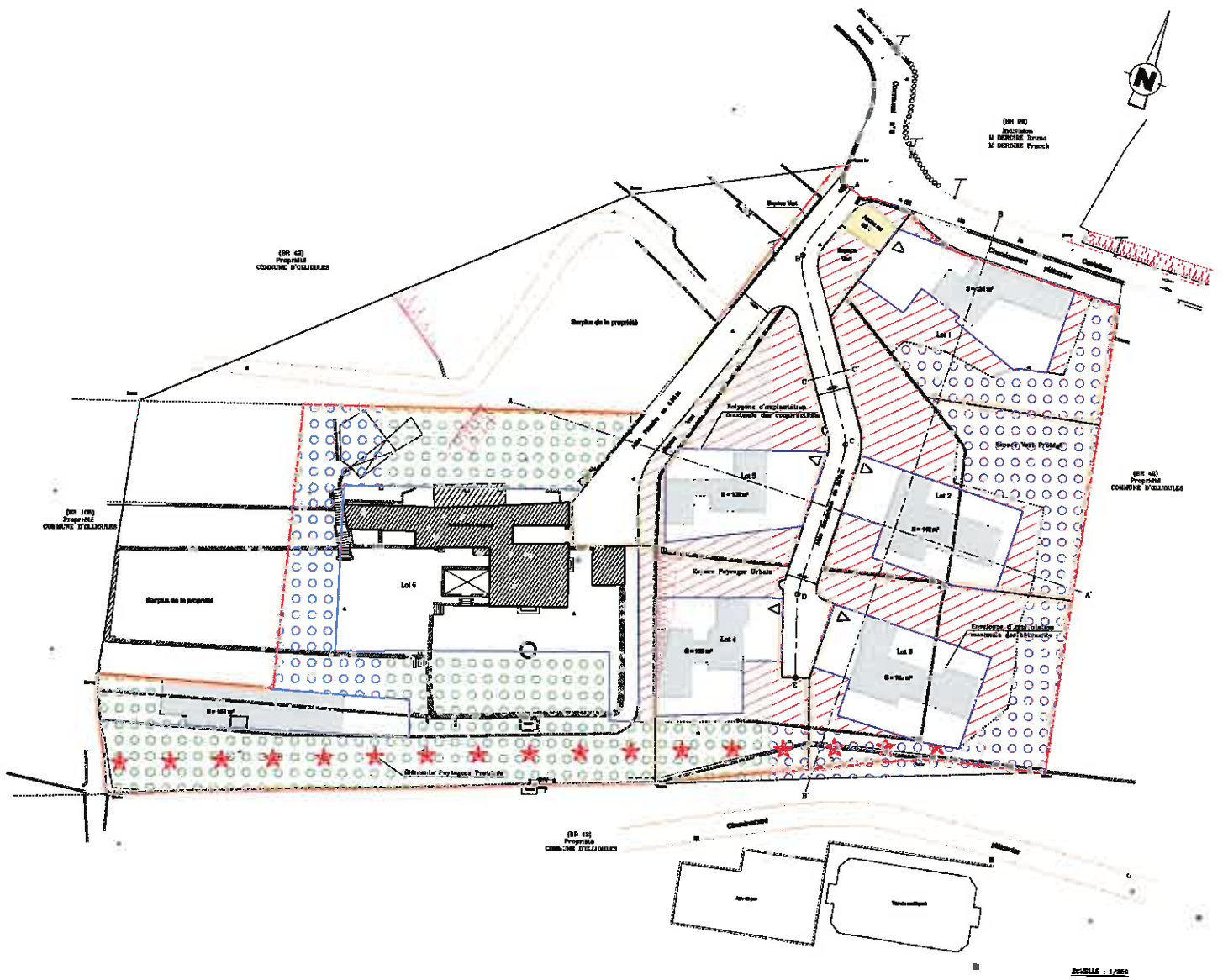
## 2.2 LE SCHEMA D'AMENAGEMENT

Compte tenu de la topographie, des chemins existants, des courbes de niveau, de la propriété, des restanques et de la végétation, il convient d'utiliser les dessertes existantes et de proposer des formes de terrain assurant une intégration naturelle, en minimisant les terrassements généraux.

Le linéaire de la voirie reprend, pour une grande partie, les chemins intérieurs de la propriété, offrant à chaque lot un accès direct sur la voie en imposant un espace paysagé urbain, un espace vert protégé et une parfaite intégration.

%%%%%%%%%

# LE SCHEMA D'AMENAGEMENT





## 2.3

### LE PARTI DE COMPOSITION

Le parti de composition repose sur la création d'un ensemble de **5 lots** d'une superficie moyenne de 900 m<sup>2</sup> et un **lot bâti** d'une superficie de 3.736 m<sup>2</sup>. La superficie totale lotie est de 9.300 m<sup>2</sup>

Chaque unité aura son accès propre à la voie dont la chaussée est composée d'une plateforme de 4,00 et 5,00 mètres avec une aire de retournement à chaque extrémité de voie.

#### Traitement minéral et végétal de la voie :

La voie sera réalisée sur une fondation de chaussée en sol stabilisé en grave concassée et d'un revêtement en enrobé noir.

#### Traitement des parties de terrain situées en limite de projet

Au nord et à l'Est, les lots sont clôturés.

Chaque acquéreur pourra réaliser un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage d'une hauteur de 0.80 mètre, le tout ne devant pas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

Au sud, les limites de lots sont matérialisées par des restanques de pierres sèches qui seront conservées. Les murs pourront être surmontés de grille ou d'un grillage sur mur bahut d'une hauteur maximum limitée à 1.80 mètres.

#### Dispositions prévues pour assurer la qualité de l'architecture :

Les constructions à édifier sur tous les lots doivent constituer un ensemble présentant une unité de volume et de composition en harmonie avec l'environnement naturel du bâti.

Elles seront conçues selon un parti architectural méditerranéen avec des volumes simples et des proportions harmonieuses.

Les talus et les murs de soutènement à créer doivent s'intégrer dans le paysage en ce qui concerne leur profil en travers ou en long et leur mode de traitement.



# LE PARTI DE COMPOSITION



## INTEGRATION DES BATIMENTS SUR LE SITE







INTEGRATION DES BATIMENTS SUR LE SITE



Dressé le 30.01.2014  
Le Lotisseur.

