

Commune de TOUET SUR VAR

4300 Avenue Général de Gaulle 06710 TOUET SUR VAR

Tel : 04.93.05.75.57 / Fax : 04.93.05.75.70

Email : mairie.touet-sur-var@wanadoo.fr



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOUET SUR VAR



3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Dates :

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) prescrite par DCM du 22/03/2019

PLU arrêté par DCM du 22/01/2021

PLU approuvé par DCM du 27/08/2021

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOCUMENT APPROUVE LE 27/08/2021



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



SOMMAIRE

LA PROCEDURE	2
Partie législative du Code de l'urbanisme	2
Partie réglementaire du Code de l'urbanisme.....	2
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables	3
DISPOSITIONS GENERALES PORTANT SUR L'AMENAGEMENT DU TERRITOIRE ...	4
Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (alinéa 3° du L151-7 du CU)	4
Orientation sectorielle de la zone AUA du Clouat / La Clapière.....	4
Orientation sectorielle de la zone AUB du Plan	7
Orientation sectorielle de la zone AUE de Tournel.....	8
DISPOSITIONS PORTANT SUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS	10





LA PROCEDURE

Partie législative du Code de l'urbanisme

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise que 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.**

A noter qu'en l'absence de schéma de cohérence territoriale (SCoT), les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent également les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17 (article L.151-6 du Code de l'Urbanisme). Touët sur Var n'est pas concerné par ce cas de figure.

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise que 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.

Partie réglementaire du Code de l'urbanisme

L'article R.151-6 du Code de l'Urbanisme précise :

Les orientations d'aménagement et de programmation **par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement** garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R.151-10.

L'article R.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que les orientations d'aménagement et de programmation **peuvent** comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Enfin, l'article R.151-8 du Code de l'Urbanisme précise :

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R.151-20 **dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires** garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur : 1. La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ; 2. La mixité fonctionnelle et sociale ; 3. La qualité environnementale et la prévention des risques ; 4. Les besoins en matière de stationnement ; 5. La desserte par les transports en commun ; 6. La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation doivent être cohérentes avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dont le débat sur les orientations générales a eu lieu le 26/07/2019. Pour rappel, ce PADD se structure de la manière suivante :

- **Orientation n°1 : Prendre en compte les enjeux écologiques, paysagers et patrimoniaux**
 - Objectif 1.1 : Valoriser les paysages locaux et le patrimoine bâti
 - Action n°1 : Sauvegarder la nature en ville et les paysages naturels aux alentours
 - Action n°2 : Préserver le patrimoine bâti local
 - Objectif 1.2 : Protéger le patrimoine naturel du territoire
 - Action n°1 : Préserver les milieux terrestres (trame verte) sur la commune
 - Action n°2 : Protéger les cours d'eau (trame bleue)
- **Orientation n°2 : Permettre un développement urbain cohérent de Touët sur Var au regard de ses atouts**
 - Objectif 2.1 : Soutenir les projets économiques sur la commune
 - Action n°1 : Mettre en œuvre une véritable politique de reconquête agricole
 - Action n°2 : Permettre le développement économique dans le centre ville et ses abords
 - Action n°3 : Prendre en compte les activités existantes et à venir en dehors de l'agglomération, le long de la RD 6202
 - Objectif 2.2 : Conforter le développement démographique et bâti du territoire
 - Action n°1 : Conforter les quartiers existants en tenant compte de leurs spécificités
 - Action n°2 : Modérer la consommation foncière
 - Action n°3 : Répondre aux besoins des habitants en matière de réseaux et services publics





DISPOSITIONS GÉNÉRALES PORTANT SUR L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE

Echéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (alinéa 3° du L151-7 du CU)

Les zones à urbaniser AUA, AUB et AUE définies au PLU concernent l'aménagement du lieu-dit Le Clouat, le comblement de dents creuses sur le Plan et la création d'une zone d'activité sur Tournel. Les réseaux étant présents à proximité immédiate et étant d'un dimensionnement suffisant, l'ouverture à l'urbanisation de ces trois zones dépendent surtout de la sécurisation des sites vis-à-vis du risque éboulement et/ou de la réalisation d'un projet d'aménagement d'ensemble (en une ou plusieurs phases).

De fait, ces zones peuvent être ouvertes à l'urbanisation dès 2021.

Orientation sectorielle de la zone AUA du Clouat / La Clapière

Le site Le Clouat / La Clapière se trouve au cœur du centre-ville et revêt donc plusieurs enjeux. Au nord de la RD 6202, au droit de l'actuelle maison de retraite, un projet dense de logements permettrait de diversifier l'offre de logements (appartements) dans le respect des principes fondamentaux de la loi Alur et de la Loi Montagne.

Au sud de la RD 6202, l'enjeu paysager est d'importance avec le vallon de Touët et sa ripisylve qui s'écoule vers le Var et le lieu-dit Le Clouat qui offre des vues sur les collines alentour. De plus, l'espace est suffisant pour accueillir un programme mixte de villas, d'équipements collectifs, d'équipements hôteliers et un jardin potager communal.

A noter qu'une étude de bassin de risque domanial / Périmètre RTM du Var Moyen / Forêt domaniale du Cians a été portée à la connaissance de la Commune le 21/05/2021. Cette étude définit notamment un scénario dans lequel des volumes des blocs de 0,2 et 1 m³ se décrochent. En tenant compte des filets existants, une valeur de passage (de faible à élevée) et de dépôt (faible à élevée) a été définie et concerne partiellement la zone AUA. A la date d'approbation du PLU, aucune action n'est actée.

De fait, la présente orientation impose les destinations et prescriptions suivantes :

Pour l'ensemble de la zone AUA (superficie : 2,86 ha) :

- Concernant le risque : Tout permis peut-être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations. C'est notamment le cas au regard de l'étude RTM annexée au PLU (cf. pièce 5e du PLU) et des études complémentaires à venir.
- Des cheminements doux doivent être créés, préservés et/ou sécurisés (**traits verts sur le schéma**). Il s'agit d'encourager les déplacements piétonniers en ville, en toute sécurité.
- Des espaces paysagers sont définis le long des limites sud-ouest (20 m de largeur) et sud (10 m de largeur) de la zone AUA (**aplat vert avec polygones**). De même, le vallon central (10 m de part et d'autre) et un jardin actuel sont préservés. Ils sont inconstructibles.





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Concernant la partie nord-est de la zone AUA (superficie : 0,81 ha au-dessus de la RD 6202), un site (**couleur orange sur le plan**) d'environ 0,22 ha doit être étudié de manière plus dense que le reste des zones urbaines et à urbaniser au regard de la maison de retraite existante à proximité et de la configuration du site. Cela permettra de diversifier l'offre en logements. Dans ce site, les règles diffèrent du reste de la zone AUA :

- Un projet d'aménagement d'ensemble doit être étudié
- A minima, deux aires de stationnement doivent être créées : une au nord du site et une au sud
- Il est imposé au moins 1,8 places de stationnement par logement (18 places pour 10 logements, 17 pour 9 logements, 15 pour 8 logements, etc.)
- Les espaces libres de toute construction doivent représenter *a minima* 50% de l'emprise foncière. Les aires de stationnement doivent être paysagées autant que faire se peut (végétation en pot, etc.). En conséquence, l'emprise bâtie ne peut dépasser 50% de l'unité foncière.
- Les bâtiments doivent se tenir à une distance d'au moins 2 m par rapport aux limites parcellaires. Les alignements en limite sont possibles en cas de poursuite d'un bâtiment existant.
- La partie nord de ce site (**délimitée par des traits violets foncés**) peut voir les bâtiments nouveaux atteindre la hauteur à l'égout du toit de la maison de retraite.
- Les bâtiments de la partie sud peuvent atteindre une hauteur de 10 m (R+2) comme c'est le cas des bâtiments au nord de la RD 6202 (**hachures violettes sur le plan**)

Concernant la partie sud de la zone AUA, les prescriptions sont les suivantes :

- Pour la desserte et les accès :
 1. Une voie de desserte collective doit être créée pour desservir la partie sud de la zone AUA (**principe de tracé en tirets verts et bleus sur le schéma ci-après**). Cette voie peut être créée d'un seul tenant ou phasée dans le temps. Aucun permis ne peut donc remettre en cause le tracé de la voie via des constructions nouvelles, des clôtures, des piscines, etc.
 2. **Deux accès** depuis la RD 6 202 doivent être créés à termes : Un accès au droit de l'actuel parking proche de la MAM et un accès plus à l'Est. La priorisation des accès dépendra des permis déposés (il est possible d'en créer d'abord un puis d'attendre d'autres permis avant de créer le second). Là aussi, aucun permis ne peut remettre en cause ces accès.
 3. Les parcelles situées dans la **zone hachurée en gris** (superficie de cette zone : Environ 1,18 ha) doivent être desservies par la voie principale évoquée au point 1 ci-avant. A minima, pour valider un permis (de construire ou d'aménager), la Commune doit être propriétaire du foncier nécessaire (sur tout ou partie du tracé) et les travaux de voirie nécessaire au permis doivent être programmés. Sans cela, le permis peut être refusé.

A noter que s'ils ont la possibilité technique d'accéder directement à une voie existante (au sud-ouest ou au nord notamment, après accord préalable du Conseil Départemental au besoin s'il s'agit de la RD 6202), les demandeurs peuvent faire le choix de créer un autre accès (plus direct) sans que cela ne remette en cause le point 3 précédent. Ainsi, si le terrain est traversé par la voie d'accès principale, le permis sera refusé si l'emprise nécessaire à la voirie principale n'a pas été acquise (ou en cours





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

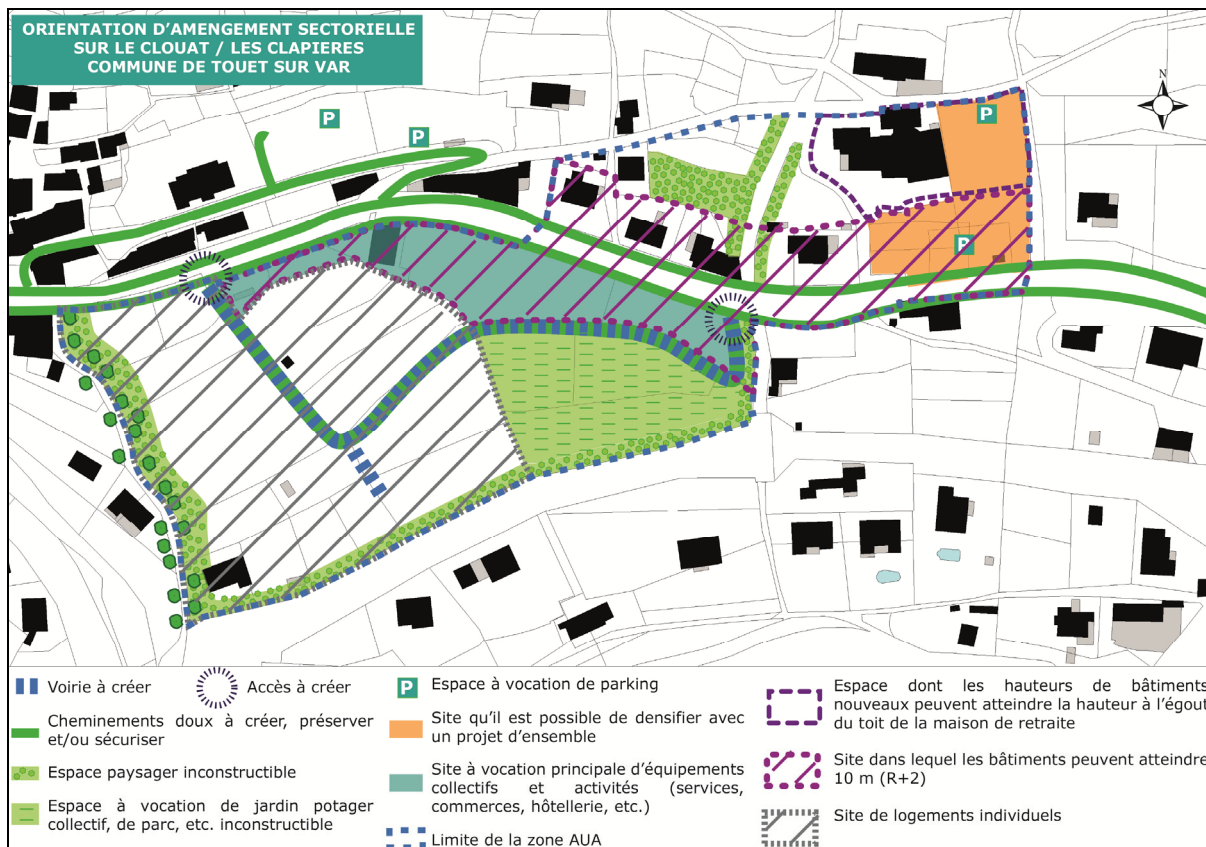
d'acquisition) par la Commune. Il s'agit de ne pas remettre en cause le principe d'aménagement du quartier et de bloquer les projets en aval.

- Un secteur est dévolu aux opérations d'intérêt général au sud de la RD 6202 (**couleur vert-bleu sur le plan avec hachures violettes** – superficie d'environ 0,23 ha). Dans cette zone, certaines règles diffèrent par rapport au règlement écrit de la zone AUA :
 1. Les destinations autorisées sont : Les commerce et activités de service (toutes sous-destinations comprises), les équipements d'intérêt collectif et services publics (toutes sous-destinations comprises), les bureaux et les centre de congrès et d'exposition.
 2. La destination habitation est également autorisée s'il s'agit d'appartements situés à l'étage de bâtiments dont le rez-de-chaussée est occupé par une activité économique, un service, un commerce, etc. Ainsi, des commerces et services peuvent se développer le long de la RD 6202 avec des appartements en R+1.
 3. La hauteur des bâtiments peut atteindre 10 m (hauteur calculée par rapport au terrain naturel). Pour les bâtiments situés contre la RD 6202 et son trottoir, la hauteur (calculée depuis la route départementale) peut atteindre 7 m, soit un rez-de-chaussée + un niveau. Il n'est pas possible de dépasser cette hauteur pour ne pas impacter les paysages.
 4. Les bâtiments peuvent s'accoler au domaine public ou s'implanter avec un recul d'au moins deux mètres par rapport au domaine public.
 5. L'emprise bâtie maximale n'est pas réglementée.
- Dans la partie sud-ouest (**délimitée par des traits hachurés gris** - superficie de cette zone : Environ 1,18 ha) :
 1. Pour ne pas impacter les vues depuis la RD 6202, il convient de maintenir de faibles densités avec des villas espacées. Pour s'assurer qu'aucun permis groupé ne viendrait à l'encontre de ce principe, une distance minimale de 8 m est imposée entre deux bâtiments sur une même propriété (sauf annexe de moins de 20 m² liée à l'habitation principale pour laquelle seules les règles édictées dans le règlement écrit s'imposent).
 2. Pour une cohérence d'ensemble, en fonction de la localisation des parcelles, plusieurs permis doivent être déposés de manière concomitante pour juger de l'impact paysager des constructions à venir et permettre de financer une partie des travaux de voirie et de réseaux.
- Un site est dévolu à un projet de jardins potagers, parc public, etc. (**aplat vert avec tirets foncés**). Il est totalement inconstructible (superficie d'environ 0,25 ha)





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



L'orientation sectorielle sur la zone AUA

Orientation sectorielle de la zone AUB du Plan

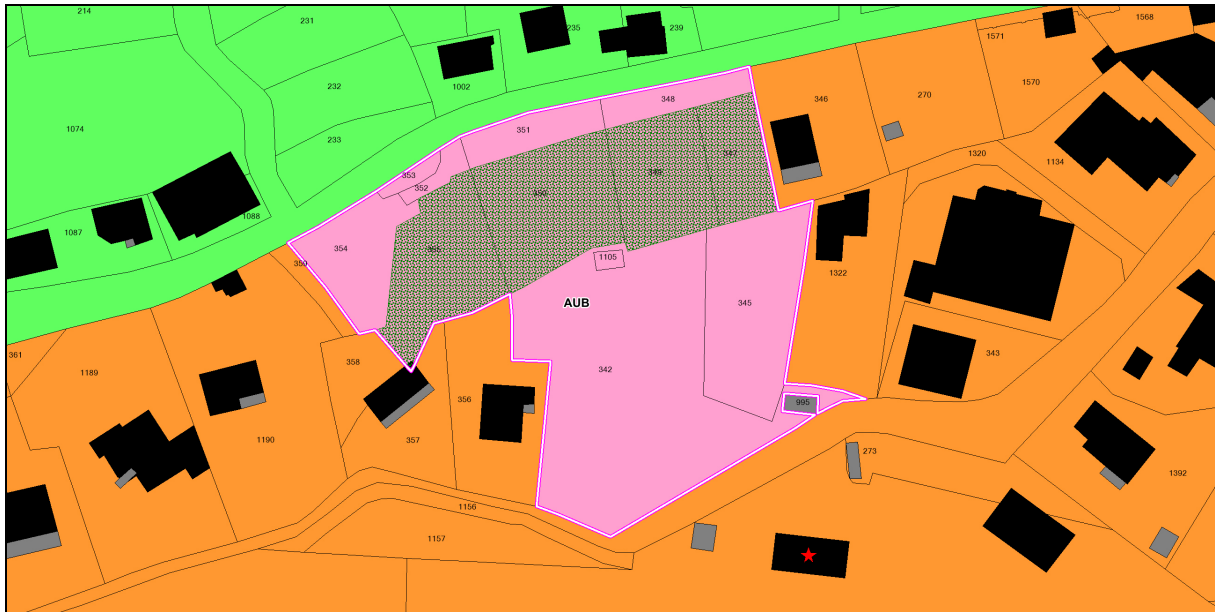
Le site inscrit en zone AUB s'étend sur 0,57 ha au lieudit le Plan. Initialement inscrit en zone urbaine UB au PLU (tel qu'il a été arrêté et soumis à enquête publique), il a été reversé en zone à urbaniser à la demande des services de l'Etat en date du 26/07/2021 pour tenir compte de l'étude de bassin de risque domanial / Périmètre RTM du Var Moyen / Forêt domaniale du Cians portée à la connaissance de la Commune le 21/05/2021.

Cette étude définit notamment un scénario dans lequel des volumes des blocs de 0,2 et 1 m³ se décrochent. En tenant compte des filets existants, une valeur de passage (de faible à élevée) et de dépôt (faible à élevée) a été définie et concerne partiellement la zone AUB. A la date d'approbation du PLU, aucune action n'est actée.





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



La zone AUB au lieudit Le Plan

En conséquence, la zone à urbaniser AUB ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après analyses complémentaires apportées à l'étude RTM annexée au PLU (cf. pièce 5e du PLU) et mises en place de mesures de protection jugées suffisantes.

En outre, les accès aux parcelles 342 et 345 devront se faire par le sud. La parcelle 345 ne peut être enclavée.

Orientation sectorielle de la zone AUE de Tournel

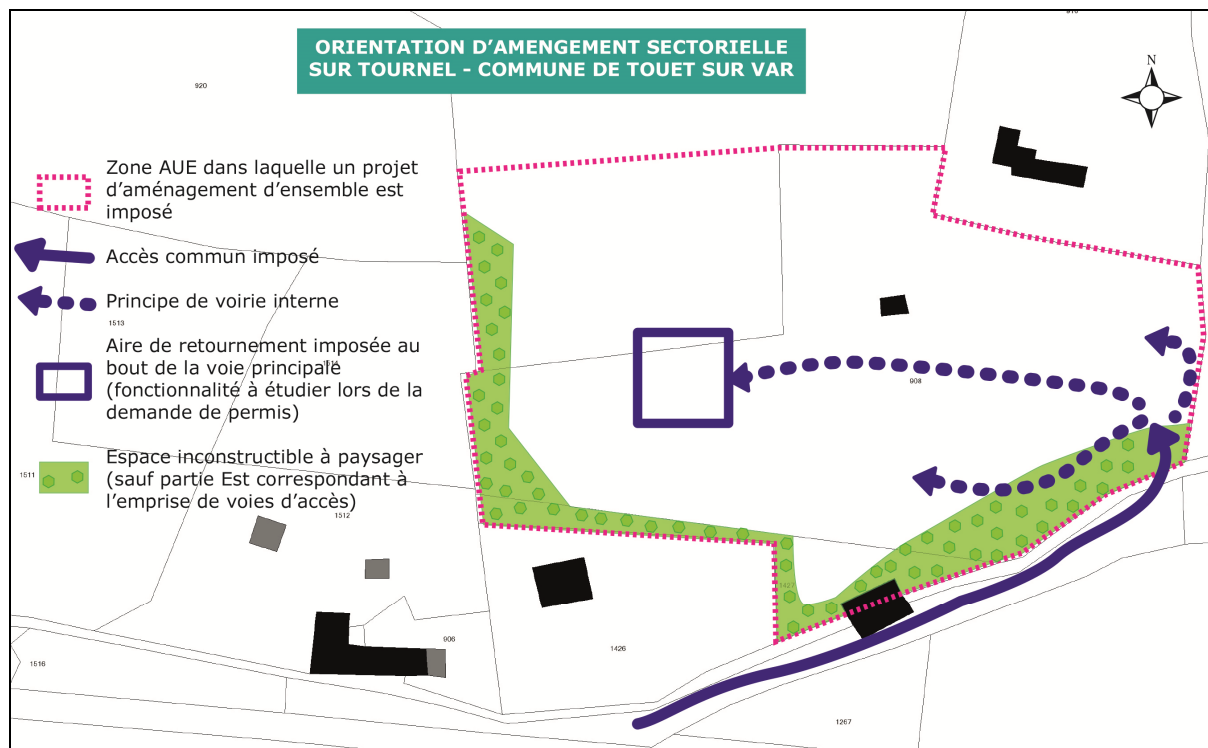
Au lieudit Tournel, au-dessus de la station d'épuration, des parcelles communales ont vocation à accueillir une zone économique. En complément du règlement écrit, la présente orientation définit les prescriptions et recommandations suivantes :

- La zone doit faire l'objet d'une étude d'ensemble pour l'allotir au mieux : Permis d'Aménager, Permis de Construire groupé, etc.
- Un accès commun à la zone doit être créé à l'Est, en s'appuyant sur la voie existante longeant la station d'épuration. Cette voie devra être dimensionnée (largeur, pente, etc.) pour répondre aux besoins de la zone et des services de secours.
- Une aire de retournement doit être réalisée dans la partie Ouest du site pour permettre une intervention sécurisée des services de secours et pour desservir au mieux la zone et ses différents lots. Cette aire de retournement se trouvera au bout de la voie d'accès principale. Elle devra être étudiée lors de la demande d'autorisation d'occuper la zone (permis de construire, permis d'aménager, etc.) pour en définir la fonctionnalité (giratoire, espace en T, etc.). Des voies secondaires, plus courtes, sont possibles sur le site.
- Des espaces inconstructibles (aplats verts sur le plan ci-après) sont imposés. Ces espaces recouvrant des zones possibles d'écoulement pluvial, ils doivent demeurer non imperméabilisés sauf contrainte technique dûment justifiée et compensée (telle la voie d'accès à l'Est). A l'exception de l'emprise de la voie d'accès, ces espaces doivent être plantés autant que faire se peut.





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation



Orientation d'aménagement sectorielle de Tournel





DISPOSITIONS PORTANT SUR LES TRANSPORTS ET LES DEPLACEMENTS

Au sein de la zone agglomérée de Touet sur Var, il est important que les piétons puissent se déplacer en toute sécurité. L'accès depuis les Granges vers le village est déjà piétonnier et des trottoirs sécurisés ont été aménagés le long de la RD 6202. Ces actions doivent être poursuivies, notamment au lieudit Le Clouat qui va être ouvert à l'urbanisation.

La présente orientation recommande plusieurs actions sur le domaine public :

- Création de cheminements nouveaux au lieudit Le Clouat
- Création de quelques trottoirs aux abords de la RD 6202
- Amélioration de trottoirs existants, de passages piétons
- Amélioration des signalétiques (panneaux mais aussi marquage au sol dans les hameaux pour valoriser le caractère piétonnier des voies)
- Marquage au sol spécifique sur les voies les plus étroites (impossibilité de créer un cheminement propre aux piétons) pour donner la priorité aux piétons

Pour que la mobilité des piétons puisse être confortable et sûre, la largeur minimale du chemin piéton (hors trottoir) devra être adaptée au niveau de sa fréquentation piétonne aux heures de pointe et à l'éventuelle présence d'une piste cyclable. Le tableau ci-après présente des recommandations :

Niveau de fréquentation piétonne	Présence ou non d'une piste cyclable, séparée ou mixte	Largeur minimale du cheminement piéton
Faible	Sans piste cyclable	1,50 m
	Avec piste cyclable séparée	2,00 m
	Avec piste cyclable non séparée	3,00 m
Moyen	Sans piste cyclable	2,50 m
	Avec piste cyclable séparée	3,00 m
	Avec piste cyclable non séparée	3,50 m
Fort	Sans piste cyclable	3,00 m
	Avec piste cyclable séparée	3,50 m
	Avec piste cyclable non séparée	4,00 m

La largeur minimale de 1,70 m permet à une personne en fauteuil roulant d'effectuer à tout moment une rotation de 180°. Cette largeur devra être plus importante pour les trottoirs car le chemin devra en sus être isolé du danger de la circulation routière (barrière à ajouter).

Ayant tendance à privilégier les trajets les plus courts, les plus sûrs et à l'abri du trafic motorisé, les cyclistes empruntent parfois des chemins piétons, bien qu'ils n'en aient pas toujours le droit. Etant donné que leur vitesse de circulation peut être un danger pour les





Pièce 3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

piétons, il est important d'aménager systématiquement une piste cyclable en site propre si la place le permet. Cette piste pourra également être empruntée par les personnes en trottinette et en rollers.

Autant que faire se peut, il convient de tenir compte des personnes malvoyantes qui apprécient les chemins dont les limites se démarquent bien. Ainsi, un élément architectural (mur, maison, grillage, etc.), un changement de revêtement (gazon ou terre) ou, en leur absence, un tracé de caniveau ou une bande dont le revêtement contraste visuellement et tactilement avec celui du chemin peuvent servir de guidage à la personne aveugle ou malvoyante.

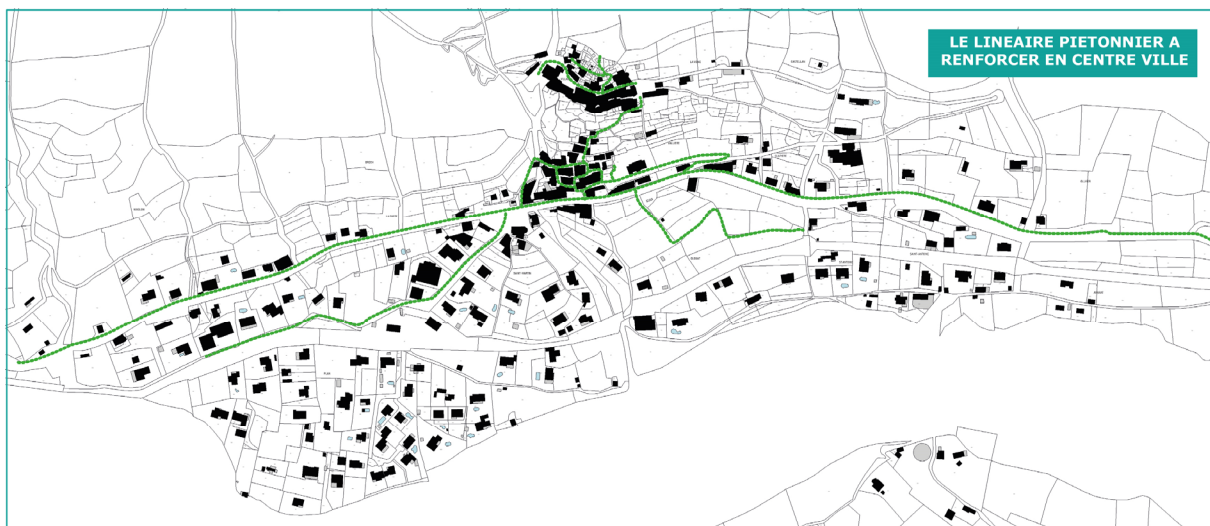
Dans la mesure du possible, il faut éviter de gêner le guidage de cette dernière par du mobilier ou des véhicules à deux roues placés aux bords du chemin. Il faut faire en sorte que les limites du chemin soient détectables par tâtonnement.

Pour diminuer une pente, il convient d'aménager le chemin en zigzag si possible. Si le degré de la pente du chemin est supérieur à 6%, il faudra ajouter une main courante.

Enfin, concernant l'éclairage, la présente orientation recommande plusieurs actions. Il est tout d'abord rappelé que les chemins qui ne sont pas particulièrement fréquentés de nuit nécessitent moins de lumière. Plusieurs mesures permettent de modérer leur éclairage :

- Installer une lumière orientée et éviter la lumière diffuse ;
- Optimiser le temps de fonctionnement de l'éclairage public, en installant un système d'allumage à coupure graduelle ;
- Baisser la puissance de l'éclairage durant les heures de repos nocturne (de 22 heures à 6 heures) ;
- Revêtir les chemins de bitume noir anti-réverbération ;
- Pour les chemins traversant des espaces verts, privilégier un éclairage qui indique la direction au piéton sans déranger la faune.

Ainsi, la présente orientation interdit de remettre en cause le linéaire piéton le long de la RD 6202 et renforce les axes secondaires. Les cheminements existants (publics ou sur domaine privé) doivent être intégralement préservés.



Des déplacements piétonniers à renforcer en centre-ville

