



DEPARTEMENT DU VAR COMMUNE DE TOURVES

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 18 décembre 2014
Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du.....15 juillet 2021
Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....24 février 2022



Sommaire

Préambule.....	3
-----------------------	----------

Orientations Générales

Axe 1. Maitriser le développement urbain et l’habitat.....	5
Axe 2. Agir pour favoriser la production de logements sociaux.....	8
Axe 3. Définir et mettre en œuvre une politique d’équipements publics qui réponde aux besoins actuels et futurs de la population.....	10
Axe 4. Conduire une stratégie économique et touristique dynamique.....	12
Axe 5. Soutenir et encourager l’agriculture.....	14
Axe 6. Prendre en compte la problématique des risques naturels.....	16
Axe 7. Maintenir et favoriser l’équilibre écologique et environnemental du territoire.....	19
Axe 8. Inscrire le Plan Local d’Urbanisme dans l’ossature supra-communale.....	23
 Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l’espace et de lutte contre l’étalement urbain.....	26



Préambule

Élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour la commune de Tourves.

Il a pour objectif de permettre à la commune :

- De rechercher un développement équilibré d'un point de vu de la croissance démographique attendue,
- D'exprimer ses choix en matière d'urbanisme et d'aménagement, retenus du territoire communal, dans le but de préserver et mettre en valeur le cadre de vie des Tourvains.

Article L 151-5 du code de l'urbanisme « Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

Enfin, il s'inscrit dans une ossature supra-communale, avec le SCOT de la Provence Verte Verdon et la charte du Parc Naturel Régional de la Saint Baume.

Le PADD a été une première fois débattu le 13 décembre 2018 et le PLU a été arrêté le 19 décembre 2019.

Au regard de certaines remarques soulevées par les personnes publiques associées lors de leur avis rendu sur le PLU arrêté, il est apparu nécessaire de reprendre les orientations générales du PADD. Cette nouvelle version prend en compte la limitation souhaitée de la consommation des espaces à urbaniser, les objectifs en matière de production de logements sociaux et la préservation de sites remarquables comme les gorges du Caramy.

Néanmoins, les grands axes qui articulent le PADD restent inchangés.

Au regard des enjeux qui ont été identifiés dans le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement, ce PADD est articulé à partir des grandes orientations générales suivantes :

- 1- Maitriser le développement urbain et l'habitat
- 2- Agir pour favoriser la production de logements sociaux
- 3- Définir et mettre en œuvre une politique d'équipements publics qui réponde aux besoins actuels et futurs de la population
- 4- Conduire une stratégie commerciale, économique et touristique dynamique
- 5- Soutenir et encourager l'agriculture
- 6- Prendre en compte la problématique des risques naturels (inondations, effondrements, incendie...)
- 7- Maintenir et favoriser l'équilibre écologique et environnemental du territoire
- 8- Inscrire le Plan Local d'Urbanisme dans l'ossature supra-communale



Orientations générales - Axe 1. Maîtriser le développement urbain et l'habitat

Ambition Prospective

Le territoire se trouve au croisement de plusieurs axes structurants (A8/RDN7/RD1) et à la charnière de villes attractives économiquement sur l'axe du moyen var (Brignoles et Saint Maximin). Il doit aujourd'hui s'appuyer sur ce positionnement facteur de développement mais limiter l'étalement urbain.

L'objectif majeur est de prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour satisfaire les besoins présents et futur en matière d'habitat en prenant en compte l'équilibre entre l'habitat, les déplacements et les bassins d'emplois.

Orientations

Conforter l'enveloppe urbaine et adapter la densité sur certains quartiers au regard des risques naturels (par exemple le quartier du Milasset).

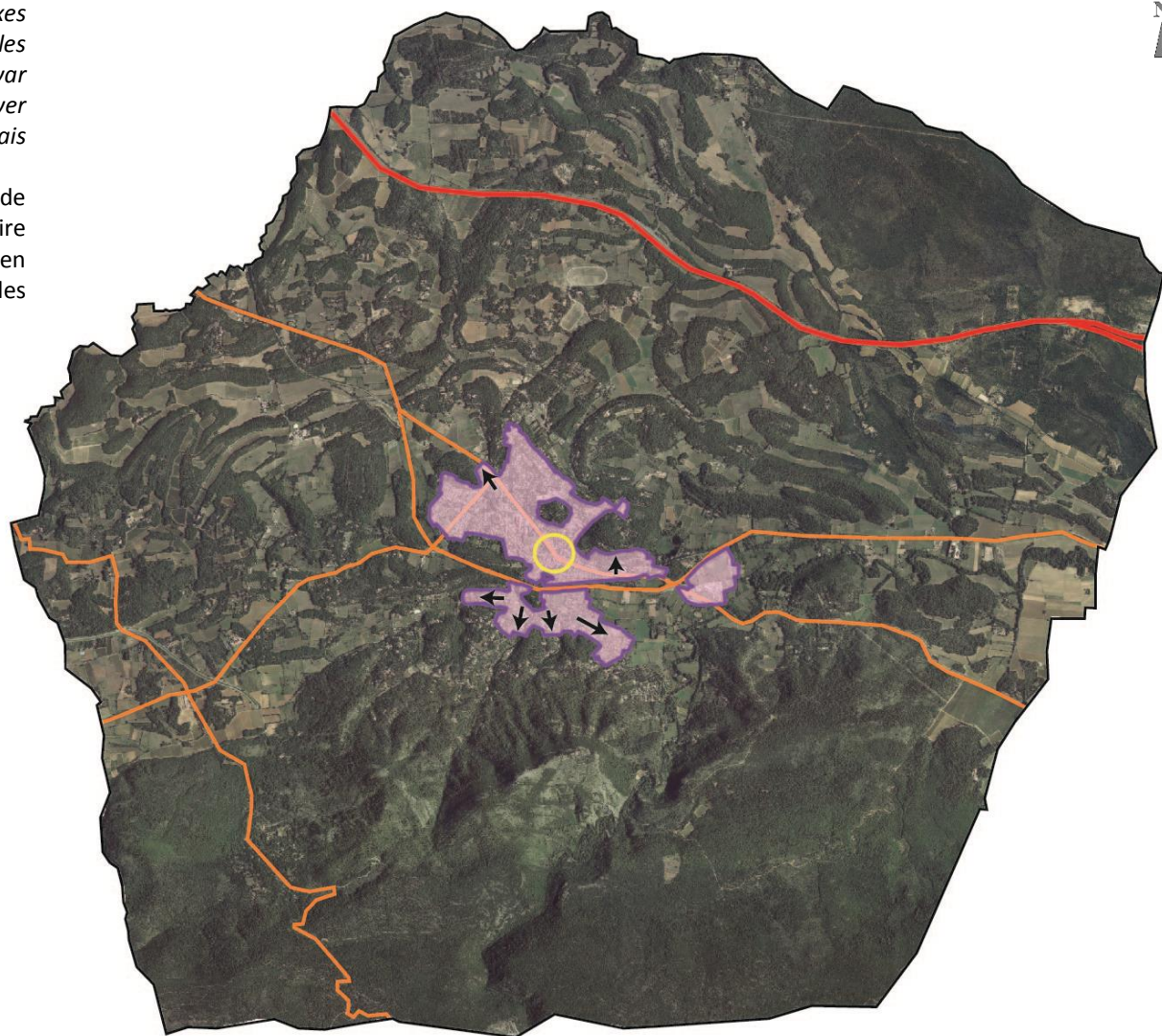
En fonction des contraintes pesant sur l'enveloppe urbaine actuelle réfléchir à la définition de nouveaux espaces, maintenant ainsi la capacité du territoire à accueillir de nouveaux logements et activités. En priorité, dans certaines zones d'habitat diffus partiellement équipées jouxtant l'enveloppe urbaine actuelle.

Assurer la mise en place d'un parcours résidentiel cohérent avec les besoins actuels et futurs de la population, en proposant des typologies de logements diversifiées : résidentiels, résidentiels groupés et collectifs.

Dans le centre du village, agir en faveur de son attractivité par le maintien des commerces, services et équipements.

Travailler à la résorption des logements vacants et insalubres.

Améliorer l'accessibilité aux zones habitées et décroisonner certains quartiers par exemple entre le chemin des Grés et la contre allée de la déviation, et les Gatiers et Vallon Longs.



Orientations

Proposer des scénarios d'évolution plausibles pour certains secteurs présentant de forts enjeux urbains tout en respectant les recommandations de l'étude hydraulique.

1- Avenue Gambetta/Cave Coopérative/Paradis

Ce secteur « triangulaire » est en connexion directe avec le centre-ville. La commune souhaite renforcer une continuité urbaine (habitat, équipements publics, logements sociaux, commerces et services) tout en préservant un cône de vue paysager vers le château de Valbelle.

2- L'ancienne cave coopérative

L'ancienne cave coopérative fait l'objet, en partenariat avec la Communauté d'Agglomération, d'une opération de grande envergure. Elle est destinée à une vocation mixte : équipements publics et logements.

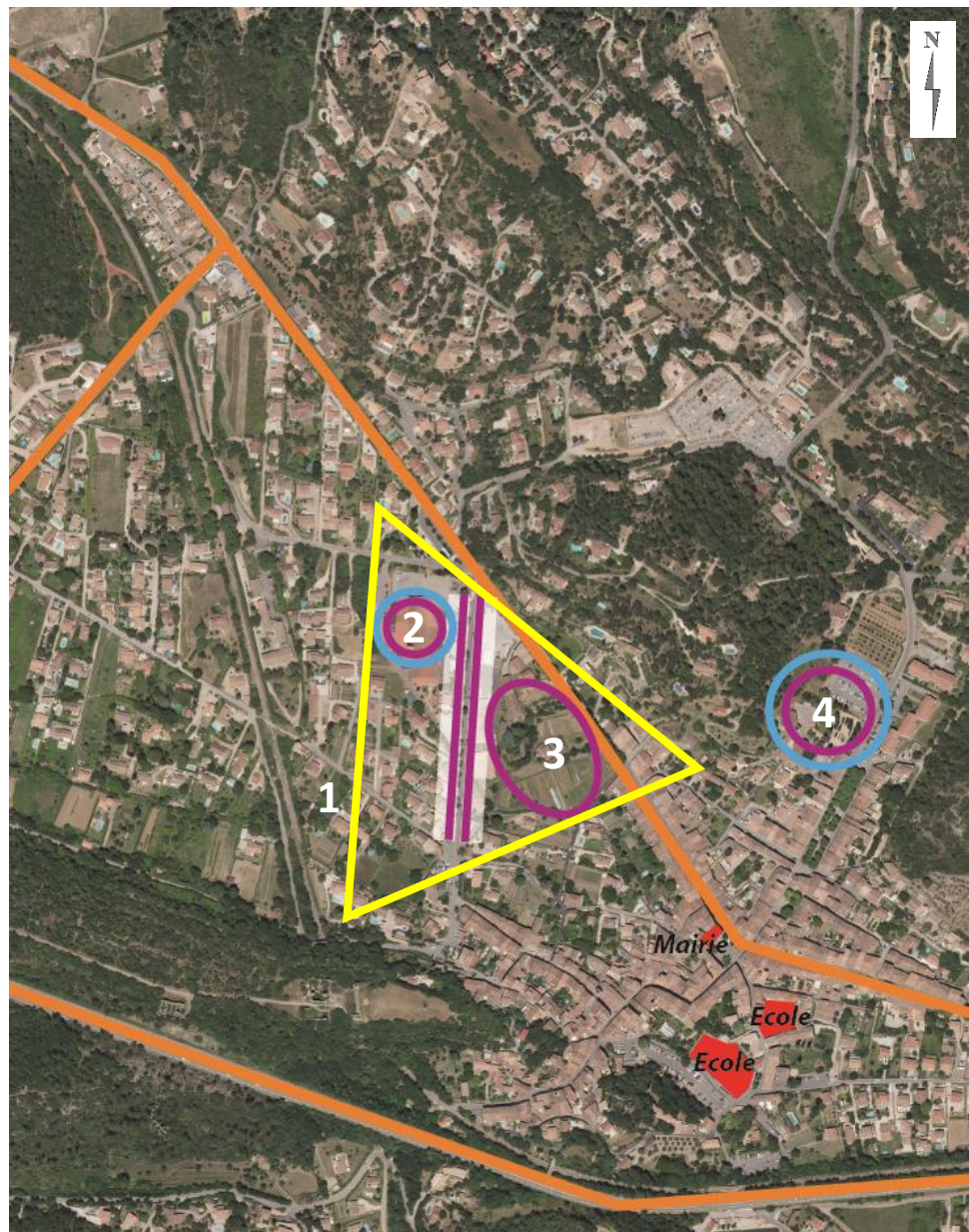
3- Le secteur de « Paradis »

Ce secteur dans le prolongement direct du front bâti de la rue Ambroise Croizat, présente des atouts liés à sa localisation et à sa faible densité.

La commune souhaite réfléchir aux différentes pistes d'évolution de ce secteur en lien avec les propriétaires, afin d'accompagner son développement à moyen voir long terme, tout en préservant le cône de vue sur le château.

4- Saint Pierre

Cet espace jouxte le cours de la République. Il est, en partie, occupé par l'espace culturel et une zone de stationnement. Une des pistes de réflexion serait de donner ce secteur une vocation mixte d'équipement et d'habitat.





***Orientations générales - Axe 2.
Agir pour favoriser la production
de logements sociaux***

Orientations

Répondre aux objectifs en matière de production de logements sociaux (loi ALUR) par une programmation pluriannuelle (constructions neuves et réhabilitations) en lien avec le Programme Local de l'Habitat (PLH) porté par l'agglomération Provence Verte.

Les sites ou secteurs indiqués ci-dessous ont déjà fait l'objet d'études ou ont été identifiés comme potentiellement exploitables :

1- Propriété communale : rue Ambroise Croizat

Ce secteur correspond à un immeuble en centre-ville. Il sera identifié afin de recevoir une opération mixte de logements.

2- Propriété communale : chemin des Flouns

Ce secteur correspond aux anciens services techniques dans un quartier résidentiel. Il sera identifié afin de recevoir une opération mixte de logements.

3- Pieredon

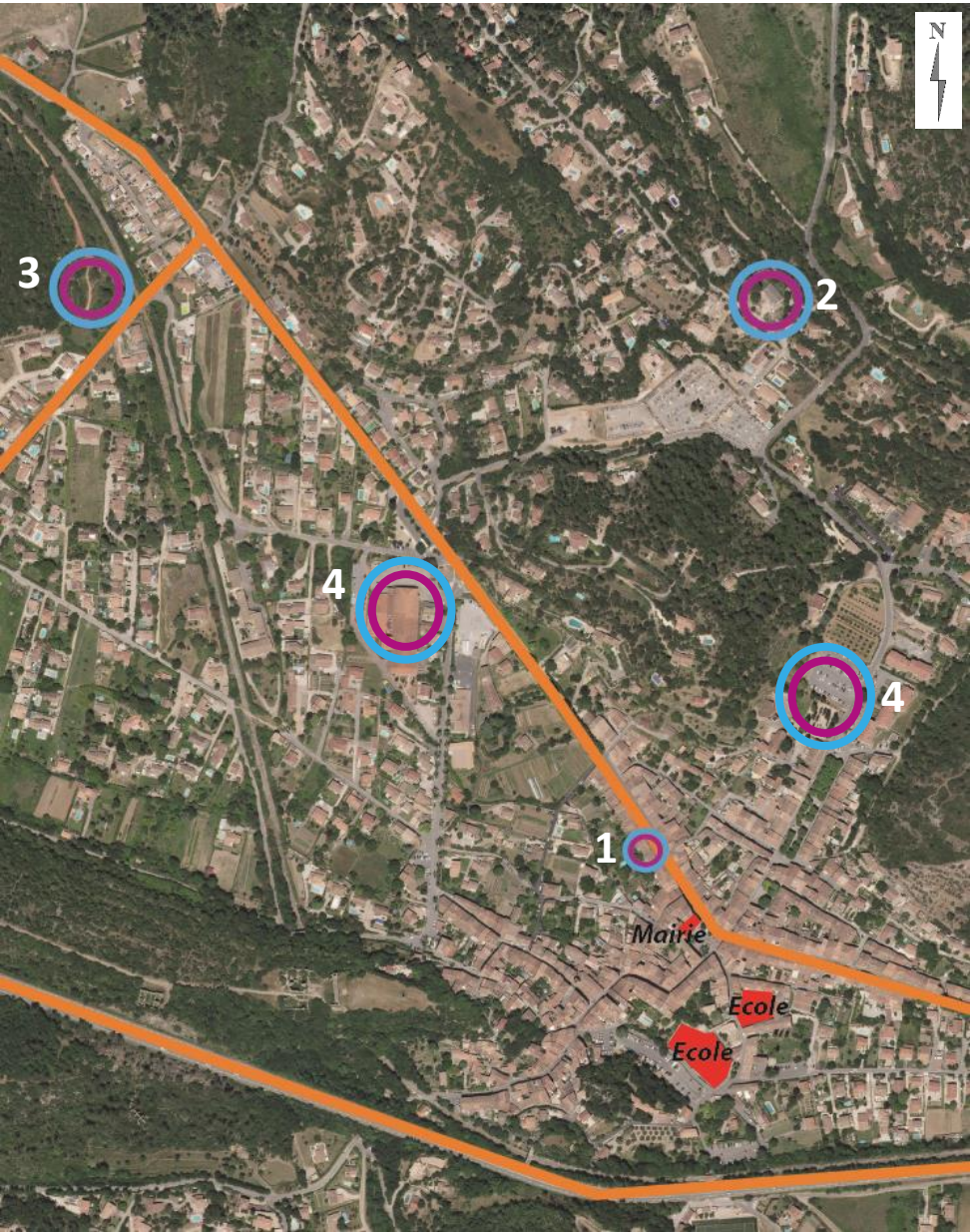
Ce secteur, situé au croisement entre la RD1 et l'anciennement voie ferrée, a une position stratégique à 500 m du futur pôle d'équipements de la cave coopérative et à 800 m du village. Il est destiné à recevoir un nouveau quartier présentant une typologie urbaine et offrant une mixité sociale.

4- Saint Pierre

Cet espace jouxte le cours de la République. Il est, en partie, occupé par l'espace culturel et une zone de stationnement. Une des pistes de réflexion serait de donner ce secteur une vocation mixte d'équipement et d'habitat.

5- Le secteur de la cave coopérative

Il fait l'objet d'une vaste opération de réhabilitation. Il est destiné à une vocation mixte : équipements publics et logements.





***Orientations générales - Axe 3.
Définir et mettre en œuvre une
politique d'équipements publics
qui réponde aux besoins actuels et
futurs de la population***

Ambition Prospective

La commune occupe une situation stratégique entre les communes de Brignoles et de St Maximin. Son évolution démographique implique une forte pression démographique et foncière sur un territoire contraint. Les équipements présentent aujourd'hui certaines insuffisances.

La question des équipements nécessite une mise en perspective globale entre les équipements existants à conforter et ceux qui sont à créer pour accompagner le développement communal.

Orientations

 **Conforter les équipements existants :**
Culturels : salle polyvalente et salles pour les associations

 Sportifs: stade Robert Porro, équipements sportifs village vacances CCAS

 Scolaires et jeunes enfants : nouvelle crèche et extension du groupe scolaire

 **Créer un pôle de santé** en partenariat avec la Maison de Santé Pluri-professionnelle et les autres professionnels de santé de Tourves (A localiser)

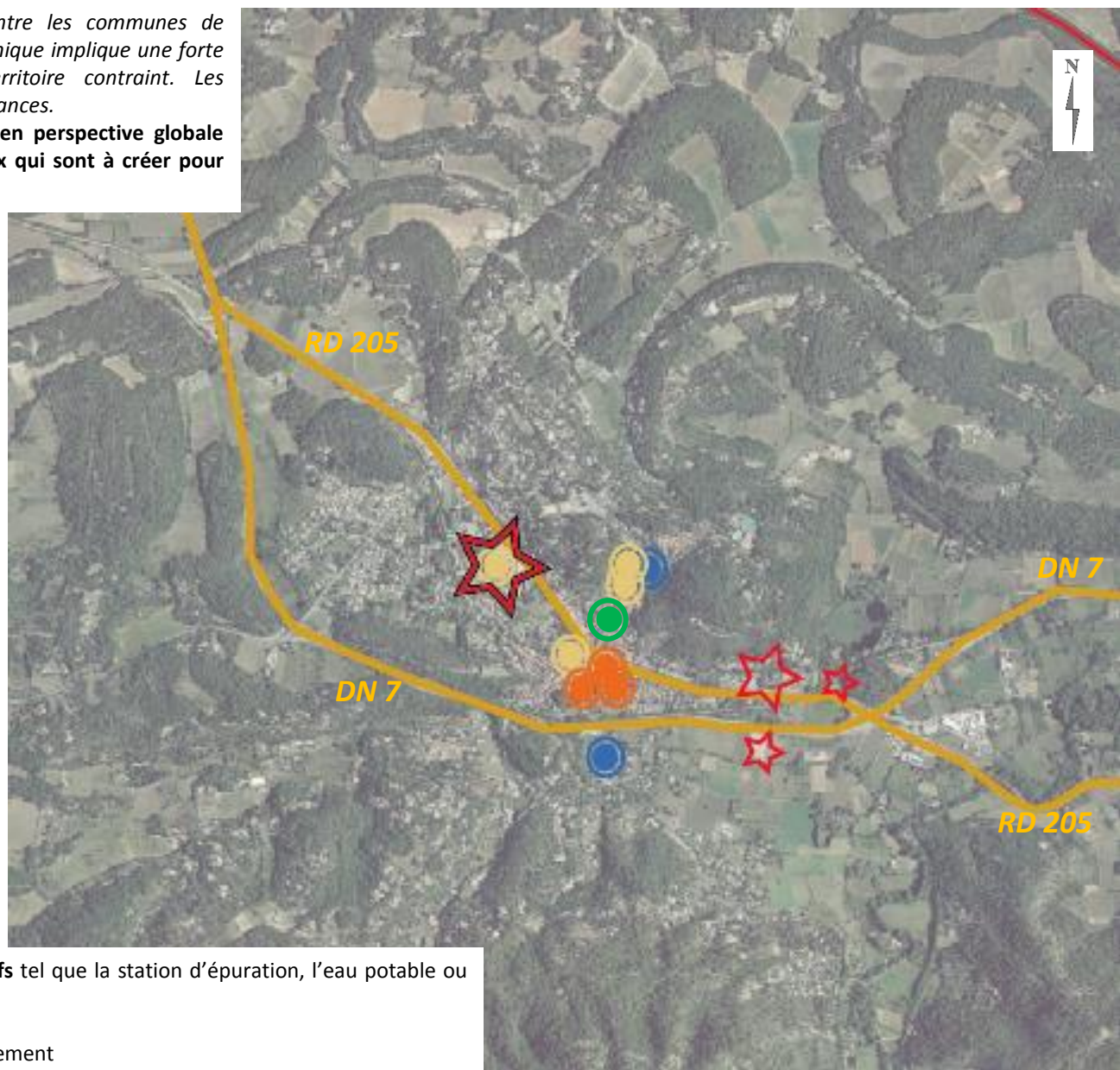
 **Développer l'offre en équipements pour les plus jeunes (crèche), scolaire, sportif, culturel, pôle multi-générationnel...**
Ancienne Cave Coopérative : site stratégique à fort enjeu de restructuration

 Site à fort enjeu pour recevoir de nouveaux équipements : service technique, city-stade, ancienne déchetterie

Anticiper les besoins en équipements collectifs tel que la station d'épuration, l'eau potable ou de nouvelles zones de stationnement

Mise à niveau des réseaux d'eau et d'assainissement

Veiller au développement et à la mise en place des communications numériques, en améliorant l'accès au numérique





***Orientations générales - Axe 4.
Conduire une stratégie
commerciale, économique et
touristique dynamique***

Ambition Prospective

Tourves se trouve au croisement d'infrastructures routières importantes, rendant son territoire facilement accessible dans les déplacements des personnes et des marchandises.

Le développement économique du territoire nécessite d'une part de **conforter les commerces du centre-ville** et d'autre part de **conduire l'extension de la zone d'activités en composant avec les contraintes du site**.

En matière touristique, il s'agira **d'impulser une nouvelle dynamique sur les sites moteurs du territoire et de trouver une synergie entre eux**.

Orientations

 Conforter les commerces du centre ville et favoriser une dynamique commerciale autour de nouveaux commerces et services

 Conforter la zone d'activité économique existante

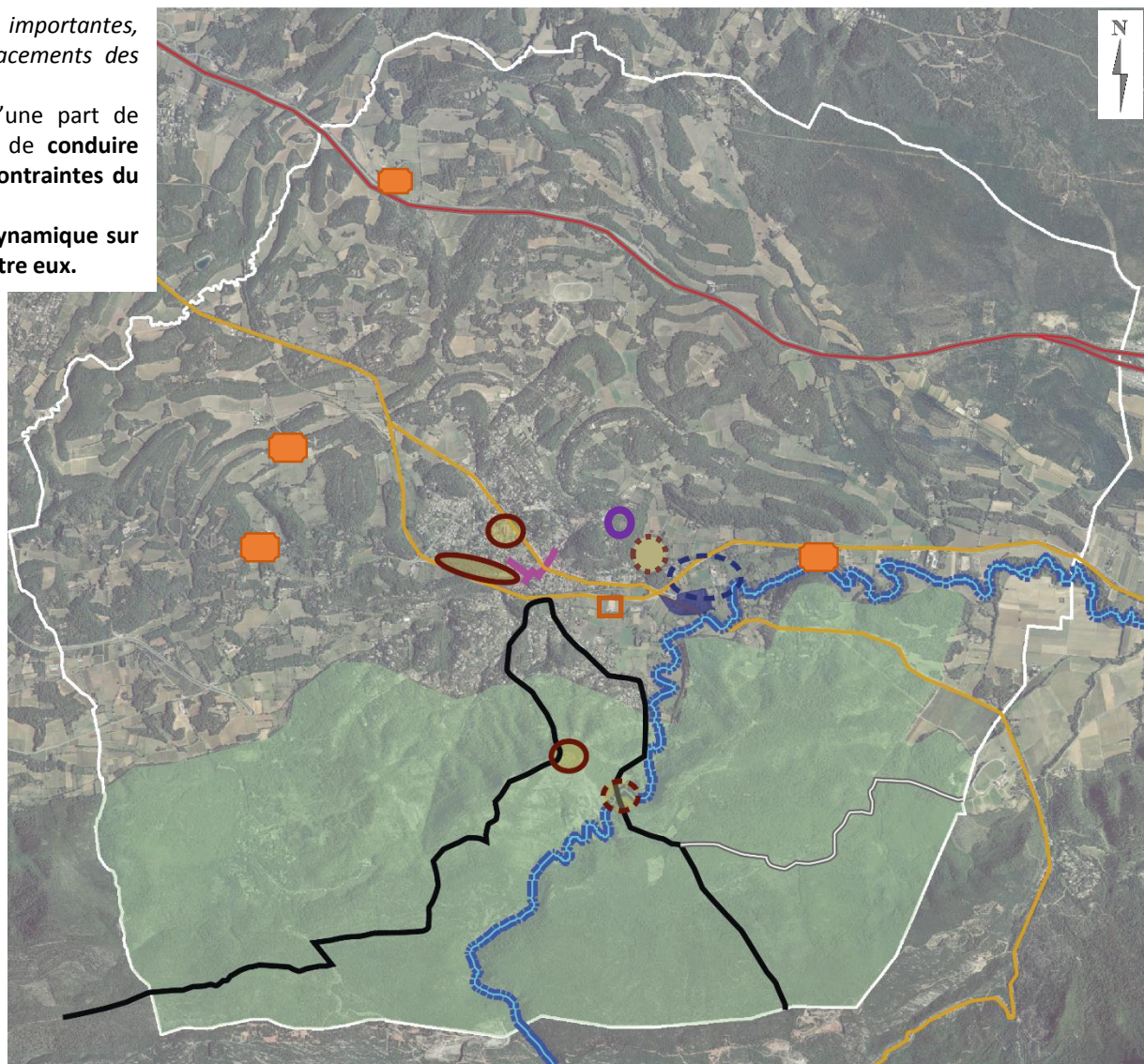
 Poursuivre le développement de la zone d'activité économique. Favoriser les énergies renouvelables (filière bois, photovoltaïque...)

 Développer le tourisme en s'appuyant sur les sites majeurs du territoire : le Caramy, le musée des gueules rouges, le château de Valbelle, la chapelle de St Probace et le petit patrimoine.

 Impulser les aménagements nécessaires à la préservation et au développement organisé de certains sites remarquables et notamment : les Gorges du Caramy (accès, fréquentation...), le château de Valbelle (réaménagement des jardins) et le site des étangs.

 Privilégier le tourisme vert et de pleine nature en s'appuyant notamment sur les circuits de randonnées : circuit des chapelles et circuit des étangs.
Développer la communication, carte de randonnées pédestre et cycles/VTT.

 Réfléchir au potentiel du terrain communal au lieu-dit Le Clos.



 Réfléchir à la création d'une aire d'accueil des camping-cars

 Structurer les activités existantes à caractère touristique et événementiel

Favoriser l'installation de structures d'hébergements touristiques (camping, hôtellerie de plein air, hôtellerie et hébergements insolites). Périmètre à définir en fonction du projet ou de la zone.



***Orientations générales –
Axe 5. Soutenir et encourager
l'agriculture***

Ambition Prospective

Bien que les espaces cultivés aient diminué de près de 1000 hectares depuis 1970, la commune connaît un regain agricole. Il y a aujourd'hui plus d'exploitations agricoles et d'actifs agricoles qu'en 2000.

La commune entend soutenir la dynamique agricole du territoire, en favorisant les projets et en limitant l'impact du développement sur les espaces agricoles.

Orientations

Protéger les espaces agricoles qui ont une forte valeur agronomique.

Réfléchir au devenir des espaces agricoles, à proximité du village, en friches et présentant une faible valeur agronomique.

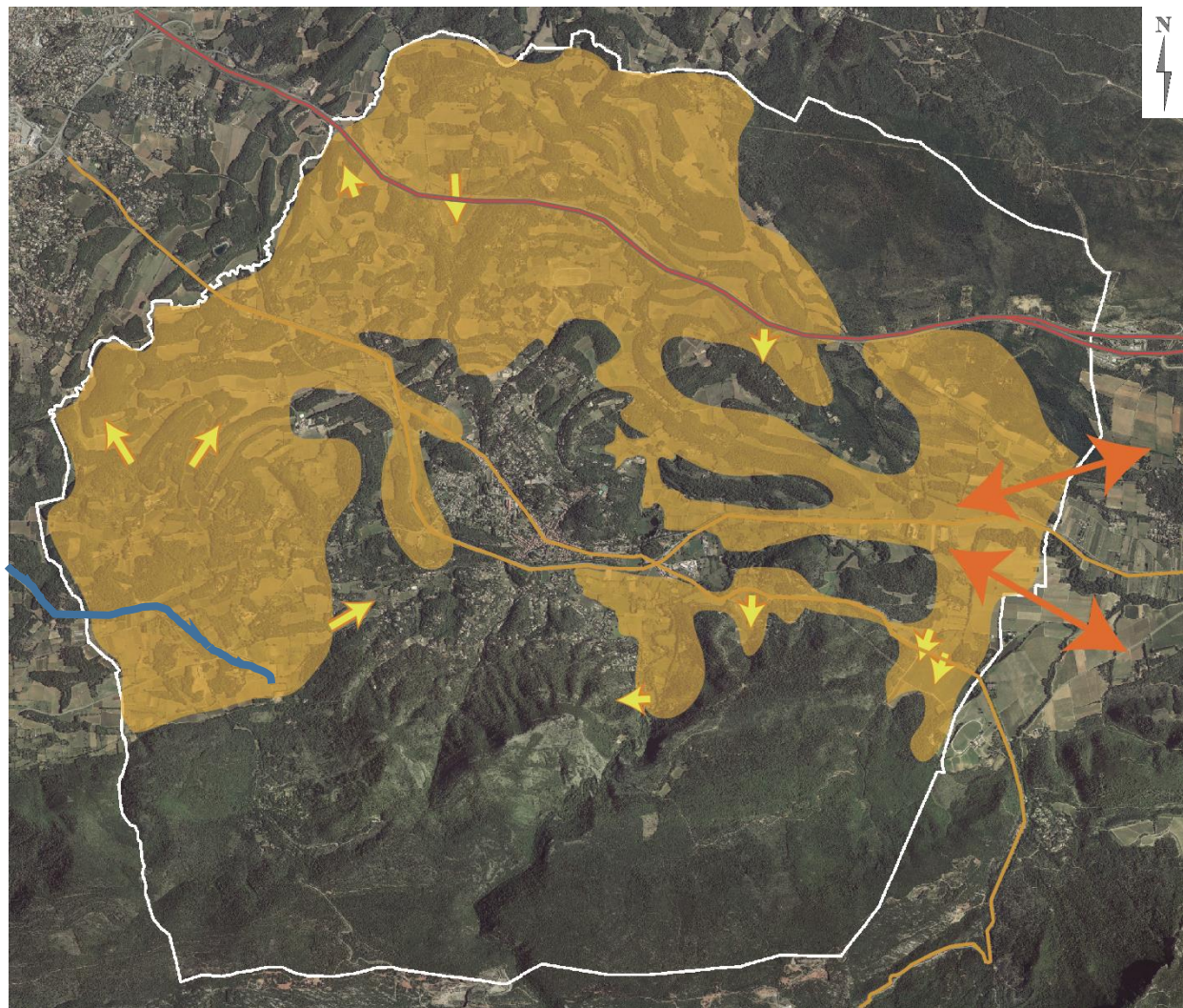
La viticulture et les domaines portent l'agriculture tourvaine aujourd'hui.

La commune souhaite favoriser la mise en relation entre les propriétaires et les futurs exploitants, en lien avec les instances compétentes.

Elle entend encourager, les nouvelles installations notamment l'agriculture en circuits courts et développer la promotion agricole.

Poursuivre la réflexion sur la mise en place d'une Zone Agricole Protégée intercommunale (Tourves, La Celle, Brignoles)

Favoriser le développement de l'agritourisme et des activités annexes aux exploitations agricoles.



 Préserver les zones agricoles de qualité

 Affiner le tracé des zones agricoles en englobant tous les espaces agricoles et ceux à potentiel agricole (AOC par exemple)

 Réflexion sur la Zone Agricole Protégée intercommunale

 Tracé du canal de Provence



***Orientations générales -
Axe 6. Prendre en compte
la problématique des
risques naturels***

Ambition Prospective

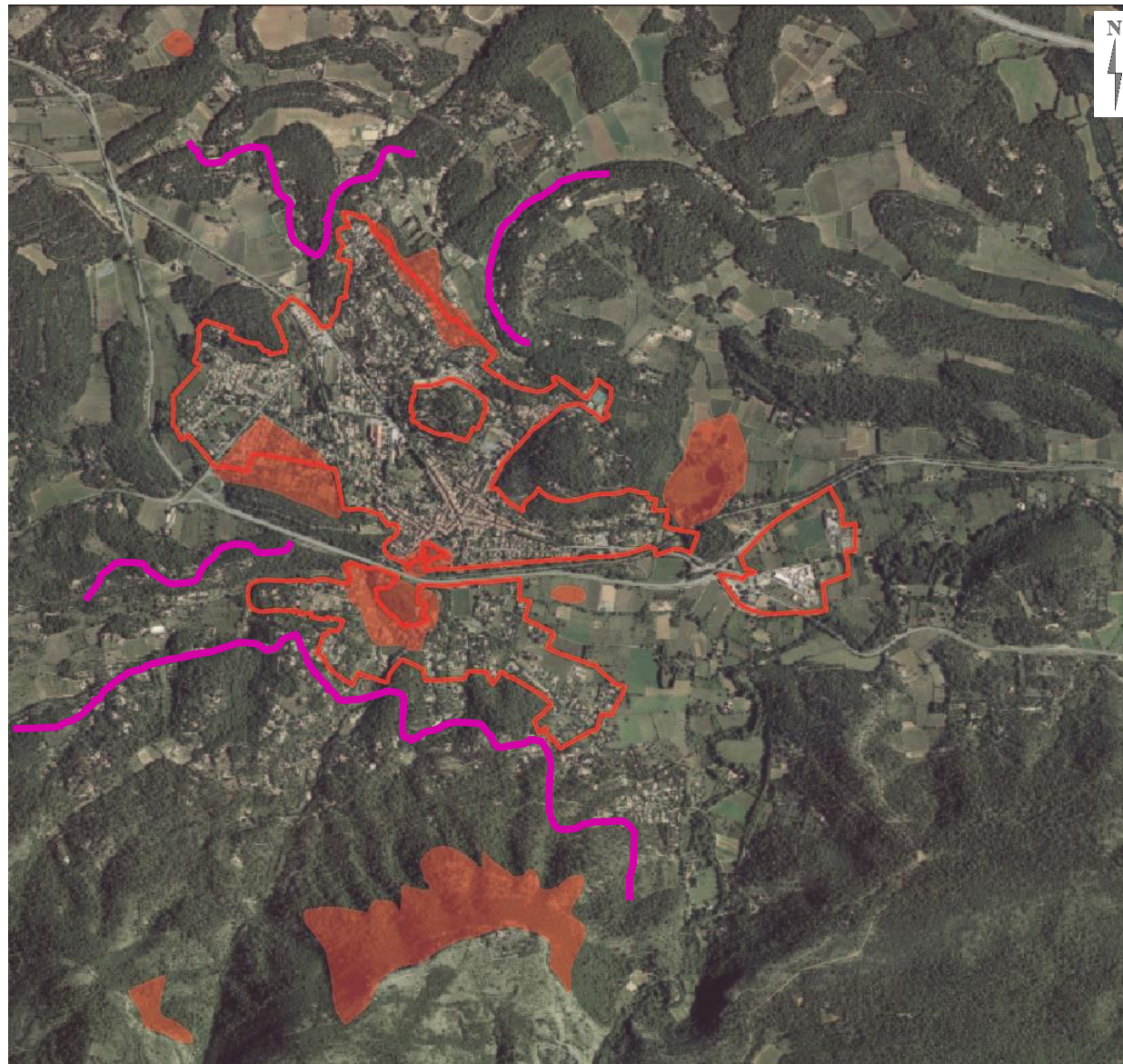
Le territoire communal est contraint par des risques naturels, dont le niveau de connaissance a été affiné par des études techniques.

L'intégration de ces études dans le PLU, et la mise en place de règles propres à limiter l'expositions des personnes et des biens est un enjeu majeur.

Orientations

 **Zones soumises à des risques d'effondrement** : Marais de Tourves, Plan des Gours, la Vacherie, la Calade, le vallon des Platrières.
Reconduire le zonage identifiant ce risque et édicter des prescriptions constructives

 **Zones soumises à des risques incendie**
Limiter les risques dans les zones à l'interface bâti/forêt.
Améliorer l'accessibilité à ces quartiers : élargissement de voie, création d'aires de retournement, d'aires de croisement.
Développer le réseau d'eau et les bornes incendie.



 Enveloppe urbaine

Orientations

Zones soumises à des risques inondation

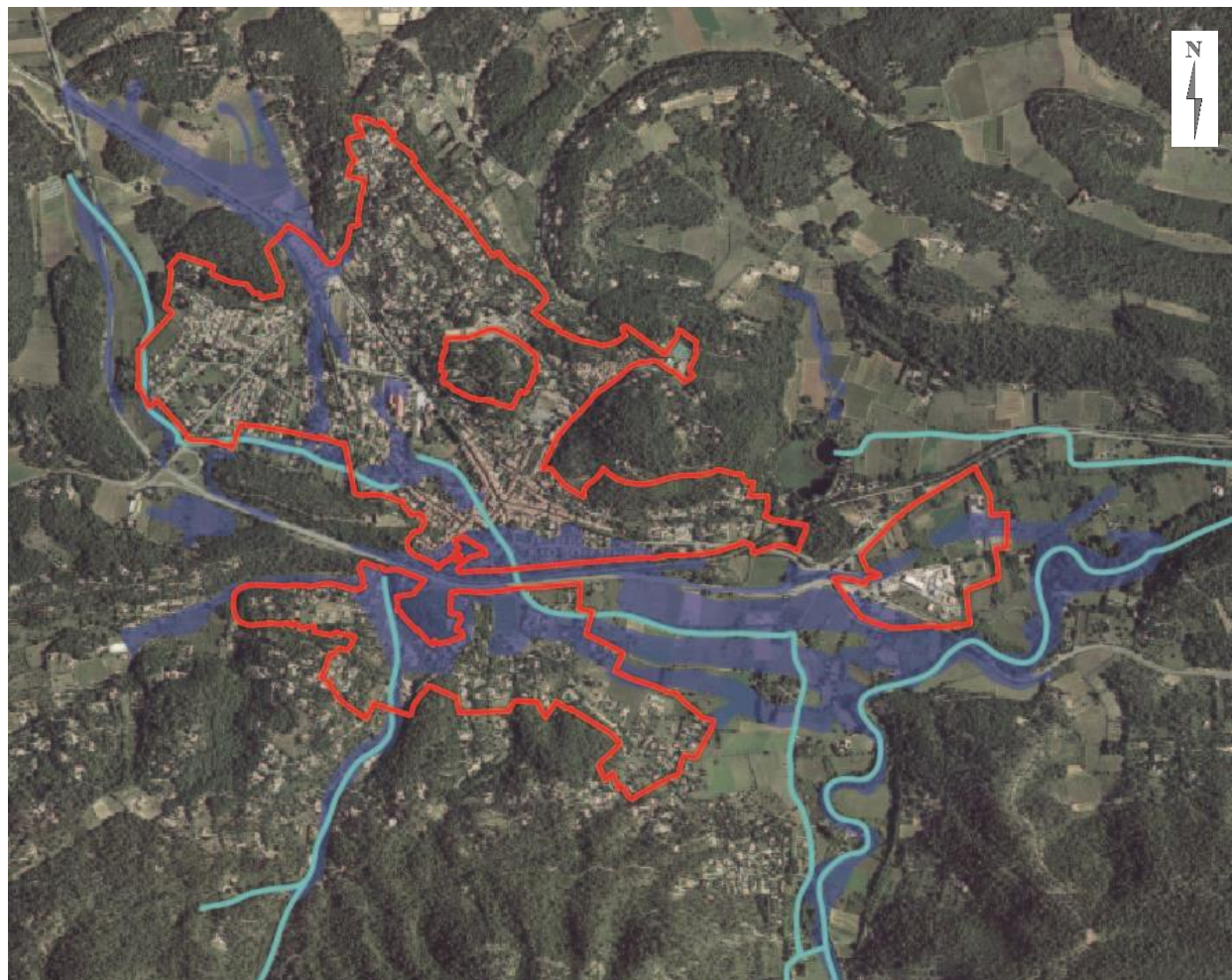
(enveloppe générale des zones inondables pour une crue centennale – base étude hydraulique 2016 – source cereg) :

Réfléchir sur des règles propres à limiter l'imperméabilisation des sols.

Privilégier des règles qui permettent la gestion des eaux pluviales à la parcelle : création de puisard, utilisation des eaux de toitures en eau brute des constructions...etc.

Apaiser les quartiers les plus touchés et soumis à des niveaux de risques élevés.

Mettre en œuvre le programme des travaux listé dans les conclusions de l'étude.



 Cours d'eau et canaux

 Enveloppe urbaine



***Orientations générales - Axe 7.
Maintenir et favoriser
l'équilibre écologique et
environnemental du territoire***

Ambition Prospective

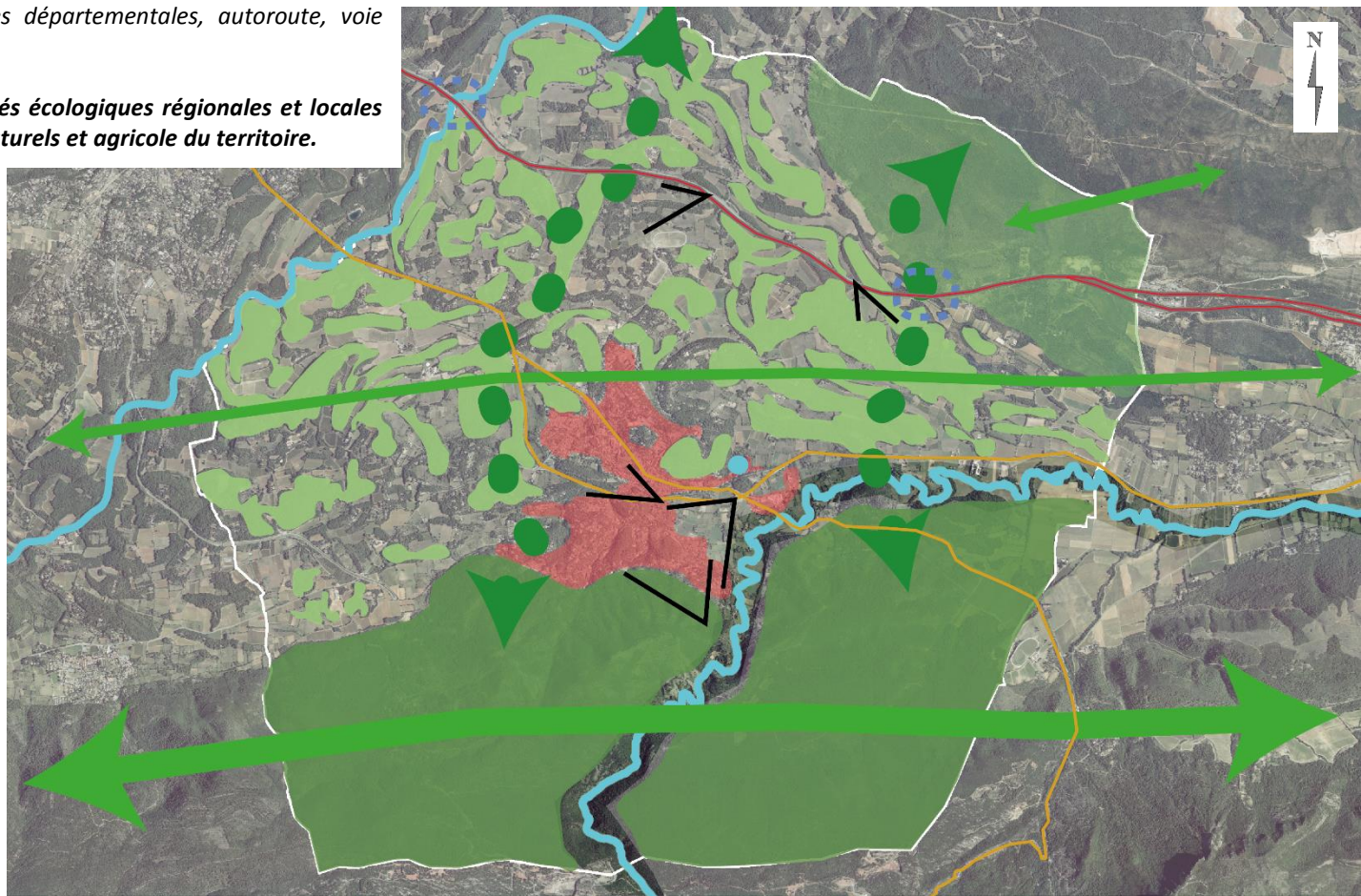
Tourves est une commune présentant une mosaïque de milieux. Le territoire est néanmoins contraint et fragmenté par les activités humaines et les équipements liés : ancienne route nationale et routes départementales, autoroute, voie ferrée.....etc

Prendre en compte les grandes continuités écologiques régionales et locales en préservant et valorisant les espaces naturels et agricole du territoire.

Orientations

Protéger les espaces remarquables liés à la ressource en eau et à la préservation de la biodiversité :

-  Grand réservoir de biodiversité à protéger et à valoriser
-  Continuité écologique extra-territoriale majeure
-  Réservoir de biodiversité secondaire à préserver
-  Continuité écologique extra-territoriale secondaire
-  Continuité écologique en pas japonais entre le nord et le sud du territoire à maintenir
-  Favoriser les échanges malgré les obstacles physiques (autoroute)



Trame bleue :

- Protéger le Caramy, le Cauron et les étangs
- Envisager une mise en valeur touristique avec des aménagements respectueux des milieux naturels

 Dans l'enveloppe habitée et occupée, favoriser le maintien d'une fonctionnalité écologique. Penser ces espaces en intégrant la perméabilité écologique et hydrologique (clôtures, espaces de pleine terre et/ou végétalisés,...).

 Préserver les vues sur les grands paysages et les sites paysagers remarquables



Chapelle Sainte Probace



Pont du Caramy



Fontaine place de la mairie



Château de Valbelle

- Protéger l'identité du village et les éléments remarquable du patrimoine et du paysage.
- Mettre en valeur les paysages ruraux remarquables et les éléments du patrimoine associés.
- Anticiper les besoins futurs en eau et protéger la ressource conformément aux futurs périmètres de protection. Etre vigilant face aux risques de pollution émanant du territoire ou des territoires limitrophes
- Favoriser l'utilisation des matériaux et techniques de construction et de rénovation écologique, permettant la maîtrise des consommations d'énergie.
- La commune favorisera les énergies nouvelles telles que le solaire, la géothermie, la filière bois.
- Elle se laisse la possibilité de créer un parc photovoltaïque sur son territoire en privilégiant le foncier communal.
- Les réseaux d'énergie pourront être envisagés pour les nouveaux quartiers et les équipements publics structurants.

S'orienter vers un plan de gestion du site qui intègre l'ensemble des enjeux et problématiques identifiés :

-
- Legend:**
- Le Caramy
 - Sources des Lecques et des Figuières
 - Routes et chemin principaux
 - Propriétés communales
 - Parking existant
 - Parking potentiel
 - ↔ Nouvelle liaison de désenclavement des Gorges du Caramy



***Orientations générales -
Axe 8. Inscrire le Plan Local
d'Urbanisme dans l'ossature
supra-communale***

Une urbanisation adaptée aux enjeux du SCOT et du Territoire

En matière de densification, la commune devra tenir compte des préconisations du SCOT (en cours de révision) en matière de consommation du foncier non bâti (zones U, N et A).

S'agissant du principe de compensation agricole, cette « contrainte » devra être revue car elle reste actuellement inapplicable et inadaptée à certaines situations.

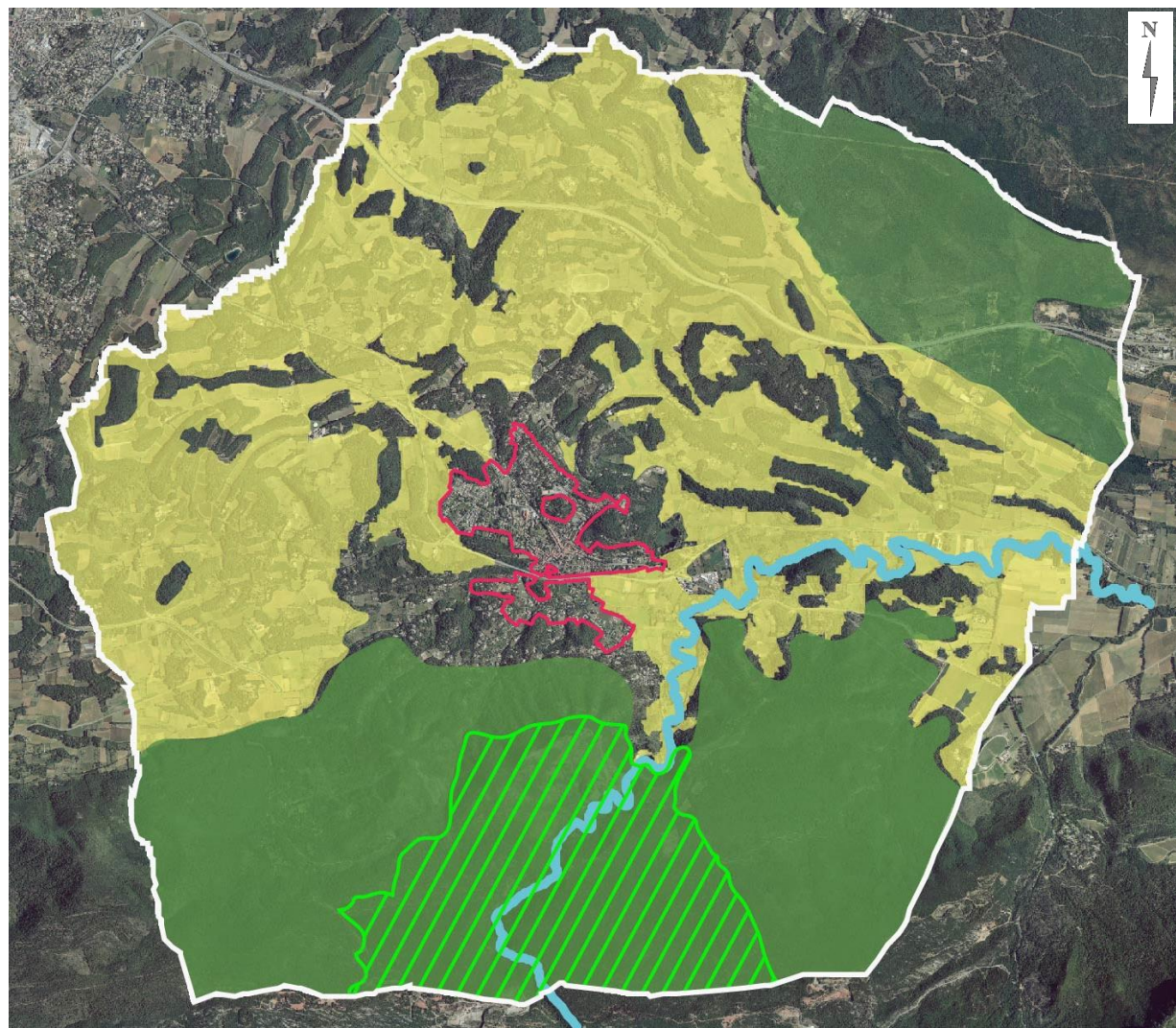
En matière d'habitat et de production de logements sociaux, de par le passage en agglomération, les objectifs jusqu'alors fixés par communautés de communes, sont désormais redescendu au niveau communal.

Les différents dispositifs (PLH, PIG, OPAH...) ainsi que la compétence politique de la ville élargie au périmètre de l'agglomération devront nous aider à tendre vers les ratios définis par les services de l'état.

Des espaces naturels et agricoles à préserver et à valoriser

La commune possède des espaces naturels remarquables et des espaces agricoles de qualité qu'il sera nécessaire de préserver. Tout en respectant cette biodiversité et la richesse de ces espaces, la commune a également une vocation à développer des activités touristiques et de pleine nature.

Le futur PNR de la Sainte Baume, ainsi que des dispositifs tels que Natura 2000 ou le contrat rivière, tout comme notre document d'urbanisme, devront permettre de maintenir cet équilibre et nous accompagner dans cette démarche.



■ Espaces naturels remarquables

▨ Zone Natura 2000 « Massif de la Sainte Baume »

■ Espaces agricoles de qualité

▭ Village et zones habitées proches : support de densification

■ Le Caramy : contrat de rivière



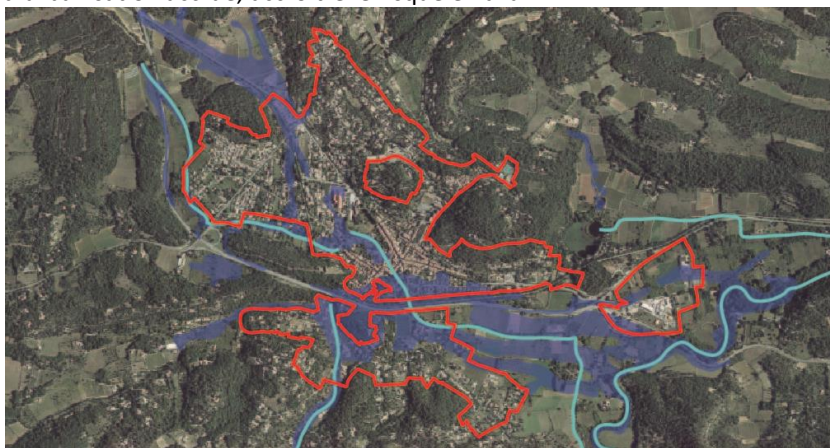
***Les objectifs chiffrés de
modération de la
consommation de l'espace
et de lutte contre
l'étalement urbain***

Tourves accueille 2 716 logements (insee 2013) pour 5 041 habitants (insee 2017).

Le Plan Local d'Urbanisme présente une capacité résiduelle d'environ 200 logements.

Ces dix dernières années environ 30 hectares ont été bâtis et imperméabilisés (Comparaison : Mode d'Occupation des Sols 2008/Mode d'Occupation des Sols 2017).

Aujourd'hui le Plan Local d'Urbanisme entend encadrer le développement communal. Cependant, ce développement est freiné par les zones inondables. Ces zones ont fait l'objet d'une étude approfondie entre 2016 et 2017 (carte ci-dessous). Cette étude conclue que des espaces aujourd'hui urbanisés et en zone urbaine sont exposés à des risques inondation. Elle indique de plus que des terrains exempt de risque peuvent en cas d'urbanisation accrue, accroître le risque en aval.



La définition de nouveaux espaces a donc été recherchée. En priorité, dans certaines zones d'habitat diffus partiellement équipées jouxtant l'enveloppe urbaine et exempt de risque mais aussi sur des terrains dans le prolongement de l'enveloppe urbaine initiale.

Le PLU prévoit de :

- Maintenir la grande majorité de l'enveloppe bâtie initiale. A l'exception de la zone bâtie autour des étangs présentant des contraintes non seulement en raison des risques inondation et effondrement, mais aussi en raison de la grande valeur écologique et faunistique du site.

- Contenir l'urbanisation
 - à l'Est de la voie ferrée : quartiers le Laou, le Labyrinthe
 - entre le village et la DN7 : quartier le Millasset.
- D'intégrer les zones d'habitat proches de l'enveloppe urbaine, partiellement équipées : quartiers Sainte Anne, le Pavillon Nord, La Gravière, les Grés et les Flouns.
- De donner deux nouveaux axes de développement dans le quartier de Pieredon et dans celui du Peiron.
- De maintenir l'enveloppe de la zone d'activités existante et projetée.
- D'utiliser les espaces disponibles dans l'enveloppe urbaine initiale (non bâti et sans aucune autorisation d'urbanisme délivrée) : environ 10 ha.
- D'utiliser les espaces disponibles de la future zone économique : 6,8 ha.

Les objectifs chiffrés de consommation sont les suivants :

- Utilisation des espaces disponibles dans les poches d'habitat intégrées à la nouvelle enveloppe (quartiers Sainte Anne, le Pavillon Nord, La Gravière, les Grés et les Flouns) et développement dans le prolongement de l'enveloppe urbaine initiale, quartiers le Peiron et Pieredon : environ 13 ha

