



DÉPARTEMENT
DU VAR

COMMUNE DE TOURVES

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



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 du15 juillet 2021
Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du24 février 2022

1	Préambule	4
2	Les zones soumises à OAP	5
3	Orientations d'aménagement et de programmation communes aux zones 1AUa et 1AUb	7
3.1	Orientations relatives aux bouclages des quartiers	7
3.2	Orientations relatives à l'amélioration de la défense incendie (Rappel de l'arrêté préfectoral n° 2017/01-004 du 8 février 2017)	8
3.3	Orientations relatives à la desserte par les transports en commun et les modes de déplacement doux.....	10
3.4	Orientations relatives aux prescriptions architecturales et paysagères	10
3.5	Orientations relatives à la prise en compte de l'étude hydraulique complémentaire au schéma directeur des eaux pluviales (pièces 4.1.2, 4.2.6 et 4.2.7 du dossier de PLU) dans le secteur 1AUa	12
4	OAP, Zone 1AUa	14
5	OAP, Zone 1AUb	15
6	OAP, Secteur « Paradis » zone Ub	16
7	La zone 1AUe : Extension de la zone d'activités des Ferrages	19
7.1	Le site.....	19
	Localisation.....	19
	Contexte physique.....	20
7.2	Contexte paysager.....	20
7.3	Contexte urbain.....	23
7.4	Synthèse du diagnostic.....	24
7.5	Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUe	25
	Les principes architecturaux.....	25
	Le traitement des façades	25
	Couleurs et matériaux	25
	Les zones de stockage, les espaces techniques.....	28
	Les principes paysagers et environnementaux	28
	Valoriser le paysage existant	29
	Les détails	29
	Les éclairages.....	29
	La gestion du pluvial et le risque inondation	29
	Le Plan Paysager	31

1 Préambule

Les orientations d'aménagement et de programmation permet de poser certains principes urbains, architecturaux, paysagers, d'accès...opposables aux projets implantés dans une zone du PLU soumise à OAP dans un lien de compatibilité. Dès lors, la notion de compatibilité ne saurait être assimilée à celle de conformité.

Les OAP accompagnent le règlement des zones 1AU et d'une partie de la zone Ub, secteur « Paradis ».

Tous les articles des dispositions générales et les articles propres à chaque zone s'appliquent aux zones concernées par les OAP. Ainsi les dispositions sur les terrassements, la volumétrie l'intégration paysagère... sont précisées dans les dispositions générales du règlement et dans les dispositions spécifiques de chaque zone.

Le PLU comprend également des zones 2AU, dites « strictes ». Conformément à l'article R 151-20 du code de l'urbanisme leur urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU « Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de ces zones auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de ces zones ».

2 Les zones soumises à OAP



La **zone 1AUa** se trouve dans les quartiers de la Gravière et des Grés, et dans la continuité de la zone Uf qui correspond au plateau sportif du stade Robert Porro.

Elle était dans le précédent PLU en zones 2AU et Nh (zone naturelle qui comprend de nombreuses constructions à usage d'habitation).

Elle est prolongée par la zone 2AU du quartier de Notre-Dame.

La **zone 1AUb**, se situe dans le quartier du Peiron. Elle comprend une première bande bâtie située au-dessus des services techniques communaux.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, assurant la compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans le cadre de la révision du PLU, et en conséquence de l'étude hydraulique qui a été conduite sur le territoire, les quartiers de la Gravière, des Grés et du Peiron, basculent en zone d'urbanisation future. Les autorisations d'urbanisme seront délivrées au fur et à mesure du **renforcement des réseaux d'eau potable, d'incendie et viaire**.



Le **secteur de Paradis** est situé en zone Ub du PLU. Les orientations d'aménagement et de programmation visent à la préservation du cône de vue sur le château, ce qui justifie la recherche d'une densité pavillonnaire limitant les hauteurs des constructions.



Le secteur de la zone 1AUe est destiné à l'extension de la zone d'activités des Ferrages. Il se trouve au nord de la zone d'activités existante des Ferrages, entre la RDN 7 reliant St Maximin à Brignoles, et de la RD 205 reliant Tourves à La Celle puis La Roquebrussanne.

3 Orientations d'aménagement et de programmation communes aux zones 1AUa et 1AUb

3.1 Orientations relatives aux bouclages des quartiers

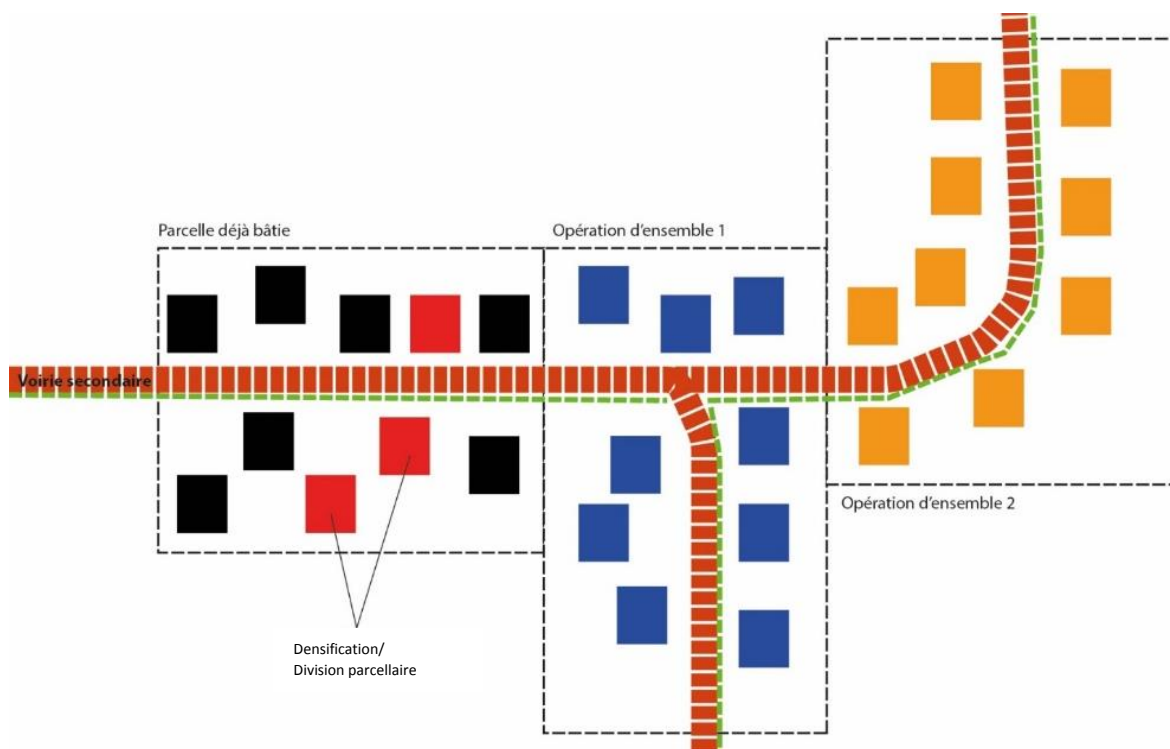
☞ Le maillage du quartier s'effectuera par **l'amélioration et la création de voiries secondaires**.

Celles-ci auront pour principal objectif la desserte des habitations actuelles ainsi que des futures constructions.

☞ Ce réseau secondaire, sera à la charge du ou des propriétaires.

Ils devront rechercher, dans la mesure du possible, à créer des voies de bouclage, afin de lutter contre les voies en impasse, tout en facilitant les modes de déplacements doux.

Par exemple, la voirie créée pour une 1^{ère} opération sera prolongée par celle de la seconde opération et ainsi de suite.



3.2 Orientations relatives à l'amélioration de la défense incendie (Rappel de l'arrêté préfectoral n° 2017/01-004 du 8 février 2017)

Accès et voiries :

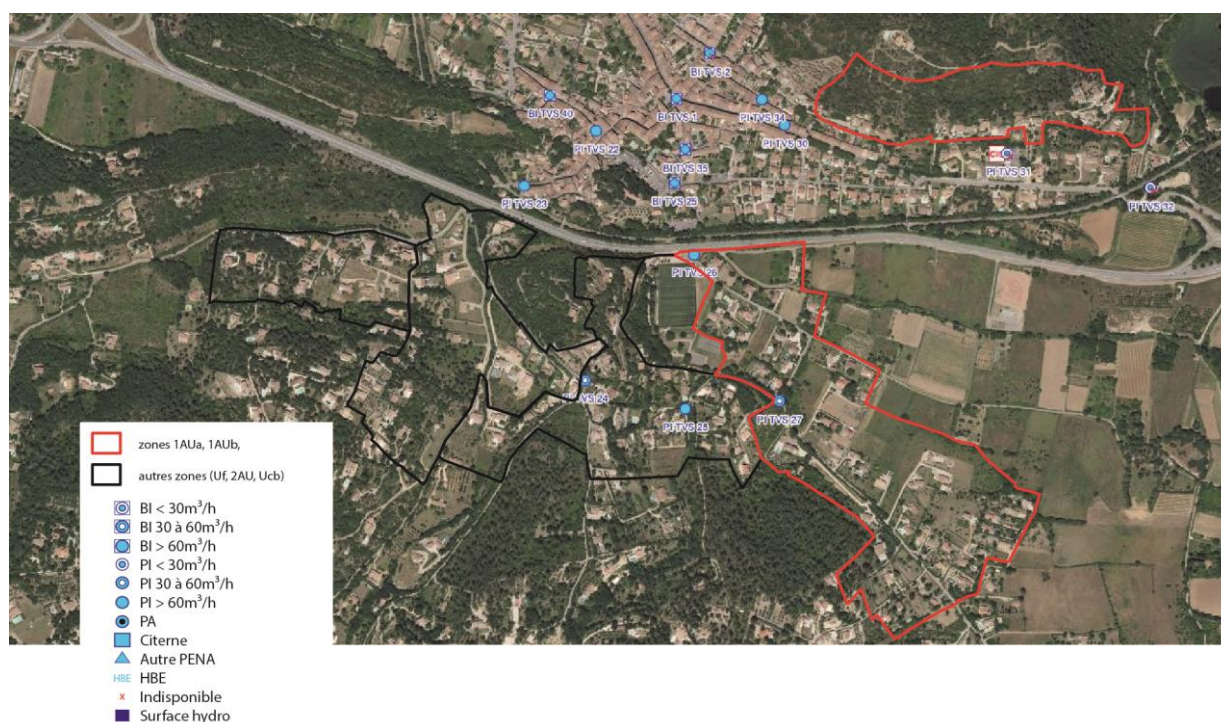
Les voies internes au projet devront présenter une largeur minimale de 5 mètres (bande de roulement).

Ces voies seront préférentiellement à double issue, comme expliqué dans l'orientation précédente. A défaut, les culs de sac ne devront pas être supérieurs à 80 mètres et équipés en bout d'impasse d'une aire de retournement ou d'un « té » de retournement réglementaire.

Le dessin définitif des voiries devra être soumis pour avis au SDIS.

Défense extérieure contre l'incendie :

Le maillage de défense incendie devra être complété dans ces zones considérées à risque courant important. Les besoins en eau sont de 60 m³/h avec un maillage tous les 200 mètres.



Pour les parcelles voisines de la zone N :

- Tout linéaire de combustible (haie pénétrante) est interdit dans un rayon de 10 m autour de l'habitation. Dans le cas où elle serait existante, il conviendra de prévoir des coupes dans la haie pour ralentir la propagation du feu.
- Les clôtures, gouttières et volets en PVC sont interdits pour les nouvelles constructions.
- Les haies devront être composées de végétaux peu combustibles : oliviers, vignes, cactus, agaves, figuier de Barbarie, laurier-cerise ou amande, chêne liège, amandier... Les bambous, conifères, eucalyptus, cyprès sont strictement interdits.
- Le stockage aérien de combustible (fioul gaz bois) est interdit. le stockage enterré ou sous abri maçonné est préconisé.
- Dans un rayon de 3 mètres autour de l'habitation est interdit tout arbre de haute tige.
- Dans un rayon de 10 mètres autour de l'habitation est interdit tout bouquet d'arbre.

- Une distance d'au moins 3 mètres entre les houppiers des arbres préexistants sur la parcelle doit être maintenue. Les arbres doivent être élagués afin que les branches se trouvent à une hauteur minimale de 2,50 m.



3.3 Orientations relatives à la desserte par les transports en commun et les modes de déplacement doux

L'agglomération Provence Verte assure l'organisation des transports scolaires, urbains et interurbains sur l'ensemble de son territoire.

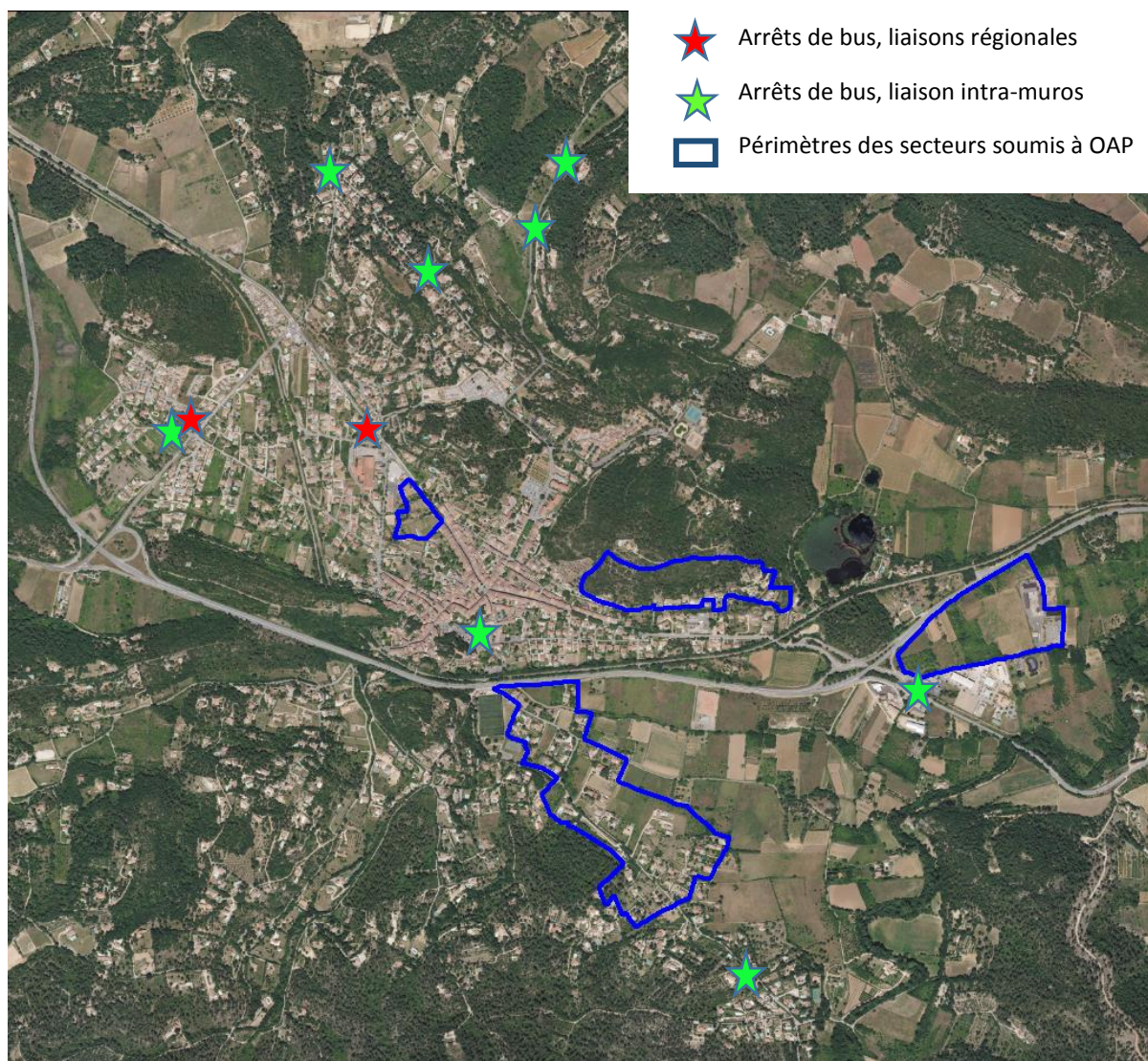
Une ligne scolaire intra-muros est en place en direction des écoles maternelle et primaire. Elle comprend plusieurs arrêts (étoiles verte, carte ci-dessous). Le tracé évolue chaque année en fonction des besoins des utilisateurs.

Des lignes régionales relient Tourves aux territoires voisins (Brignoles, St Maximin, Marseille, Aix-en-Provence, Toulon, Hyères – étoiles rouge, carte ci-dessous).

Le secteur du Pavillon est à 250 mètres de la halte routière (liaisons régionales).

Les autres zones (1AUa et 1AUb) sont très proches du centre-ville. La commune se laisse la possibilité de rajouter des arrêts de bus (liaison intra-muros) en fonction des besoins.

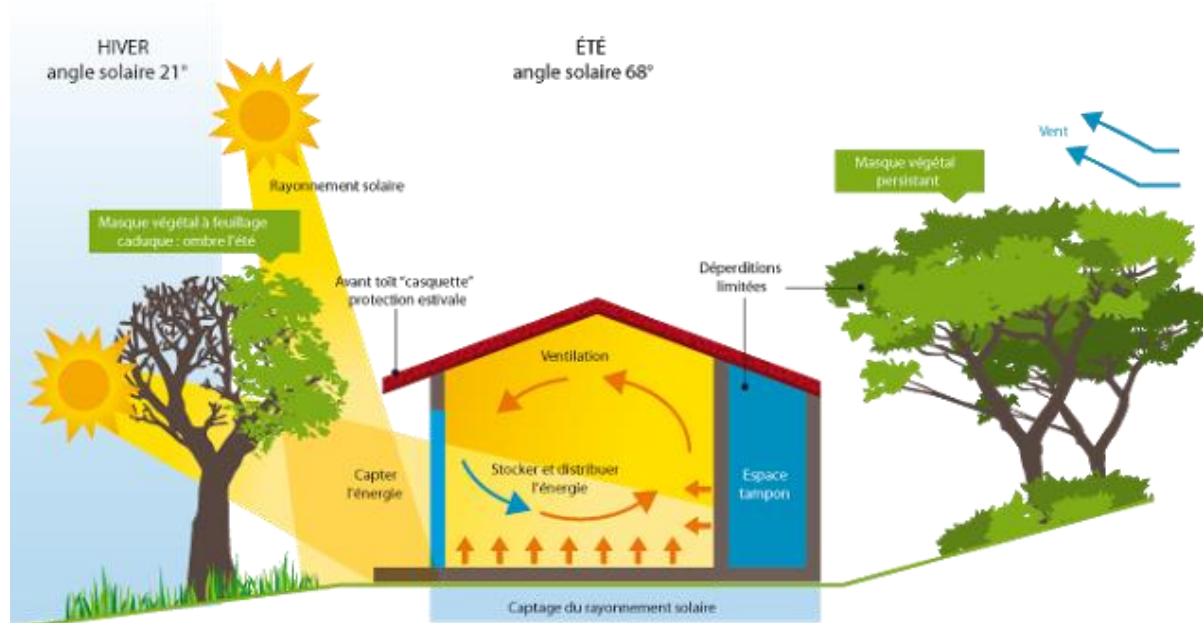
En revanche, elle privilégie les déplacements piétons. En ce sens, des axes de déplacements sont matérialisés dans les OAP des zones : 1AUa et 1AUb en direction des écoles maternelles, primaires, du stade et du centre-ville. Leur développement sera réalisé à l'occasion des élargissements des voies faisant l'objet d'emplacement réservé.



3.4 Orientations relatives aux prescriptions architecturales et paysagères

Dans ces zones tout projet devra :

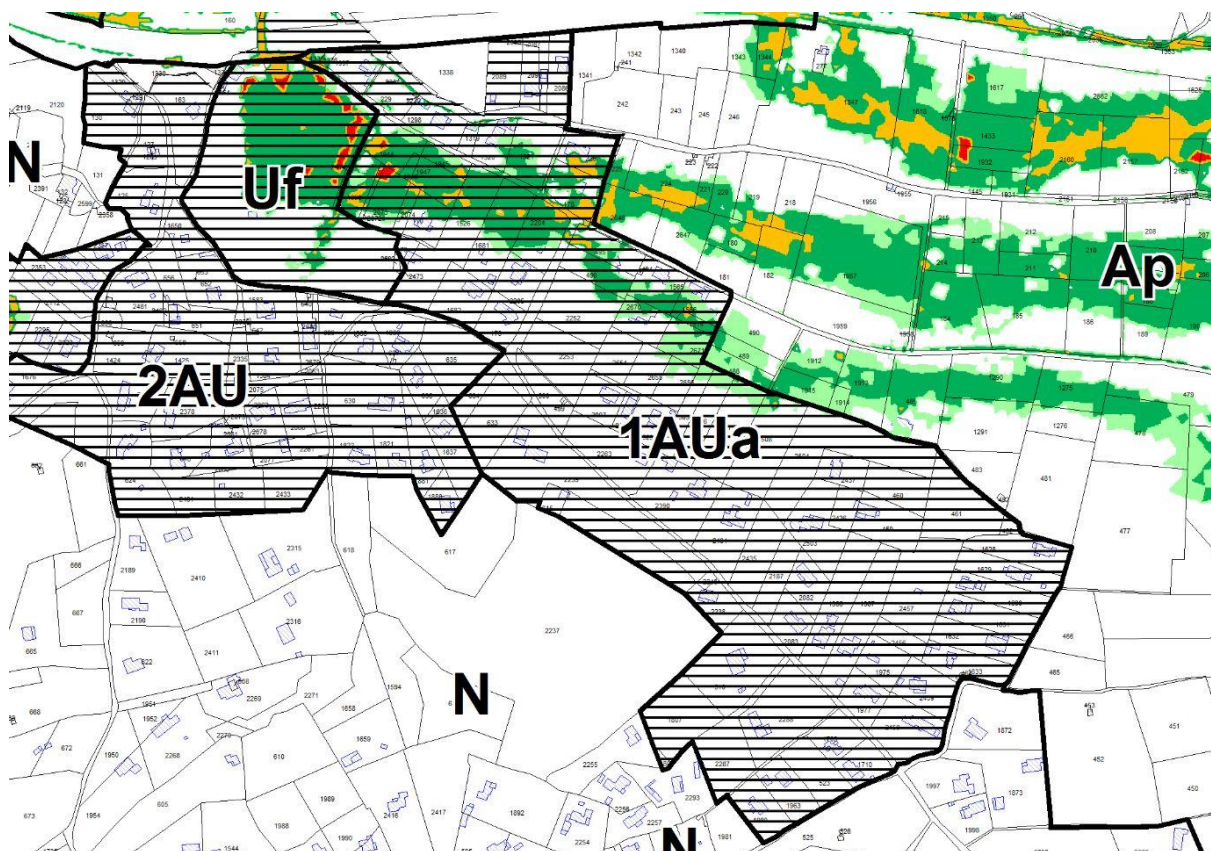
- Respecter la déclivité naturelle du terrain et inscrire la construction dans la pente, sur la restanque : le relief doit être considéré comme un atout et non comme une contrainte (privilégier les terrassements en creux plutôt qu'en saillie). Les terrassements devront être réduits au strict nécessaire.
- Pour limiter les terrassements, l'essentiel de la construction et son faîtage s'étirent parallèlement aux courbes de niveaux, c'est-à-dire du nord au sud puisque la pente est exposée à l'ouest : la façade allongée est ainsi exposée au sud-ouest afin d'optimiser l'apport thermique solaire dans les pièces de séjour.
- La volumétrie doit être simple : un assemblage de 2 à 3 corps de bâtiments convenant à une surface totale de plancher de 150 m² maximum.
- L'ensemble des toitures d'une même construction doit avoir une pente d'inclinaison identique.
- Les chemins d'accès aux parcelles devront respecter les courbes de niveaux et être le moins impactant possible dans le paysage.
- Les constructions devront préférentiellement répondre aux principes bioclimatiques :



Source : www.e-rt2012.fr

- Les arbres de haute tige existants devront être conservés sous réserve du respect des obligations légales de débroussaillage, dans le cas un arbre devait être abattu, il devra être remplacé par un autre d'origine locale et adapté au climat et au sol (conf. liste en annexe 2 du règlement).

3.5 Orientations relatives à la prise en compte de l'étude hydraulique complémentaire au schéma directeur des eaux pluviales (pièces 4.1.2, 4.2.6 et 4.2.7 du dossier de PLU) dans le secteur 1AUa



Légende du zonage réglementaire du risque inondation

Enjeux	Zones Urbaines		Zones Peu ou Pas Urbanisées (ZPPU)
Aléa	Centre Urbain Dense (CUD)	Autres Zones Urbaines (AZU)	
TRES FORT (TF)	TF - CUD	TF - AZU	TF - ZPPU
FORT (TF)	F - CUD	F - AZU	F - ZPPU
MODERE (M)	M - CUD	M - AZU	M - ZPPU
faible (f)	f - CUD	f - AZU	f - ZPPU

Cette zone est partiellement concernée par un risque inondation modéré à faible (principalement), les parcelles concernées sont bâties. Le règlement du risque inondation (pièce 4.1.2) s'applique donc pleinement sur ces parcelles. Elles sont constructibles sous certaines conditions.

Rappel du règlement «Étude hydraulique complémentaire au schéma directeur d'assainissement pluvial» :

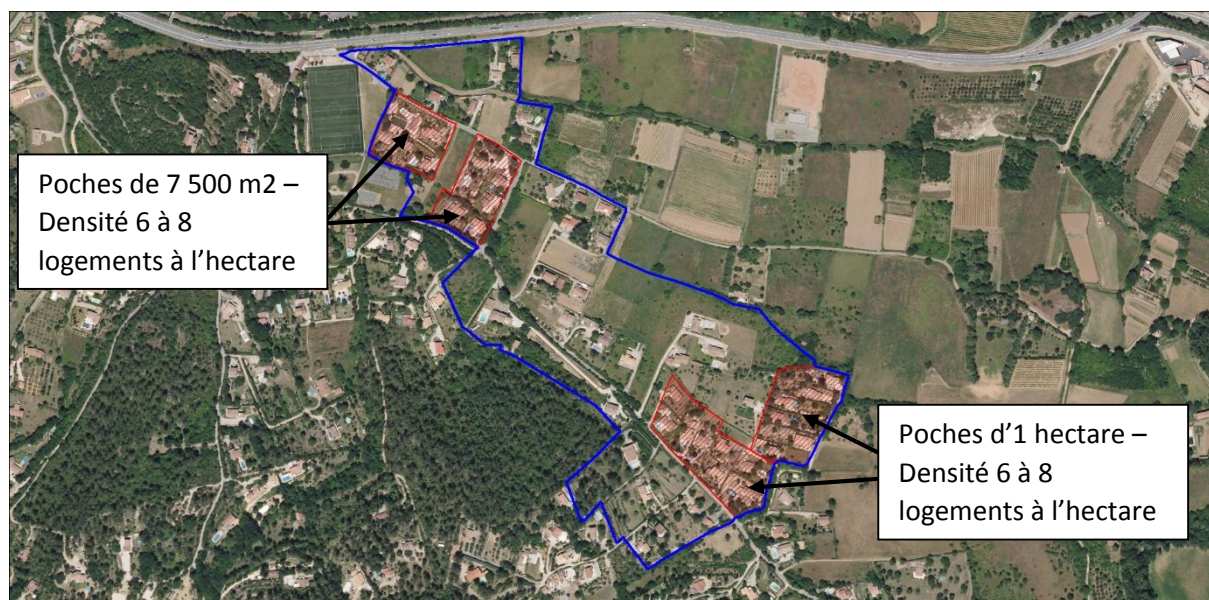
Sauf cas spécifiques liés à des obligations d'aménagement (création d'ouvrages d'accès aux propriétés, programme d'urbanisation communal ...), la couverture et le busage des fossés sont interdits, ainsi que leur bétonnage.

La récupération des eaux de pluie en toiture est imposée (voir article 35 des dispositions générales du règlement -4.1.1). La limitation des surfaces imperméabilisées (de la voirie, des cheminements piétons et des surfaces dédiées au stationnement) est vivement conseillée.

Enfin, le règlement de la zone impose un ratio de surface non imperméabilisée et impose un ratio de surfaces végétalisées (en pourcentage de l'unité foncière), appelé « *coefficient de biotope* ».

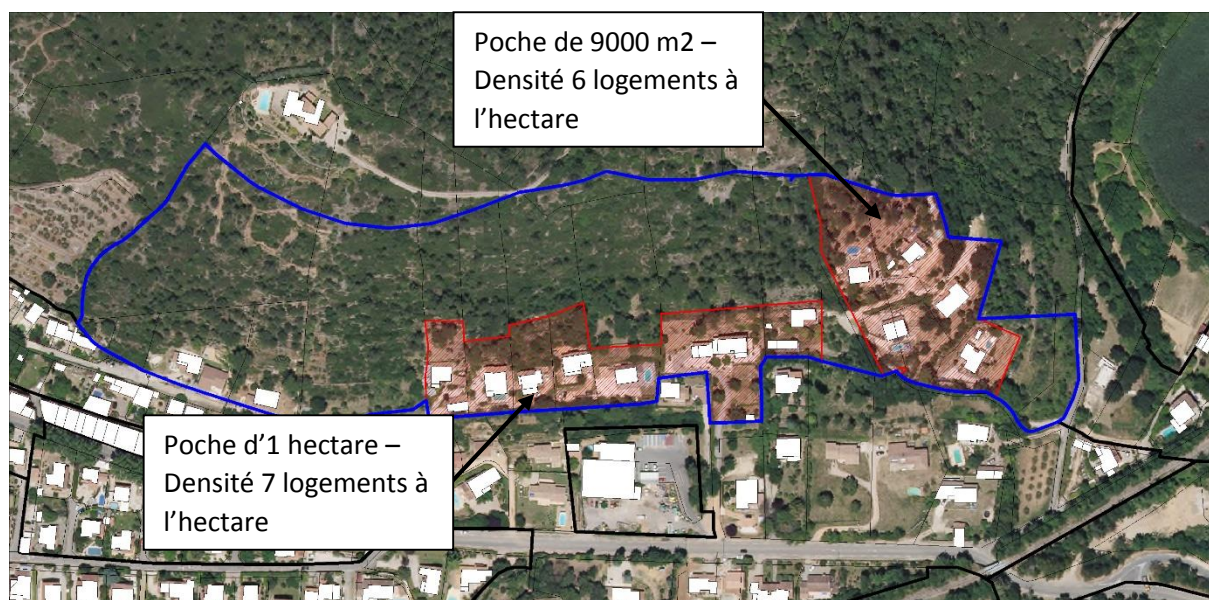
3.6 Orientations relatives aux densités recherchées

La zone 1AUa est une zone qui comporte une cinquantaine de constructions.



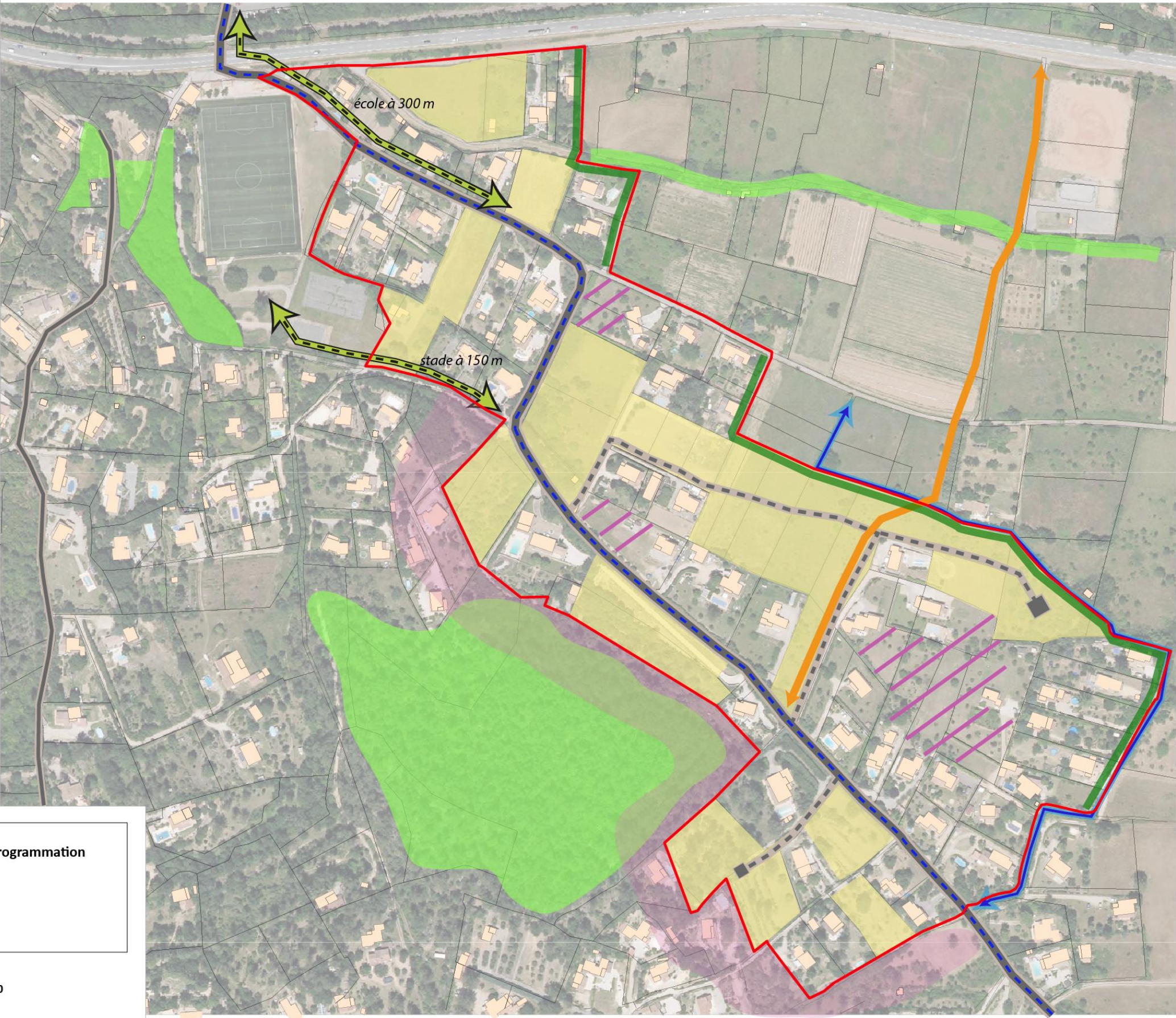
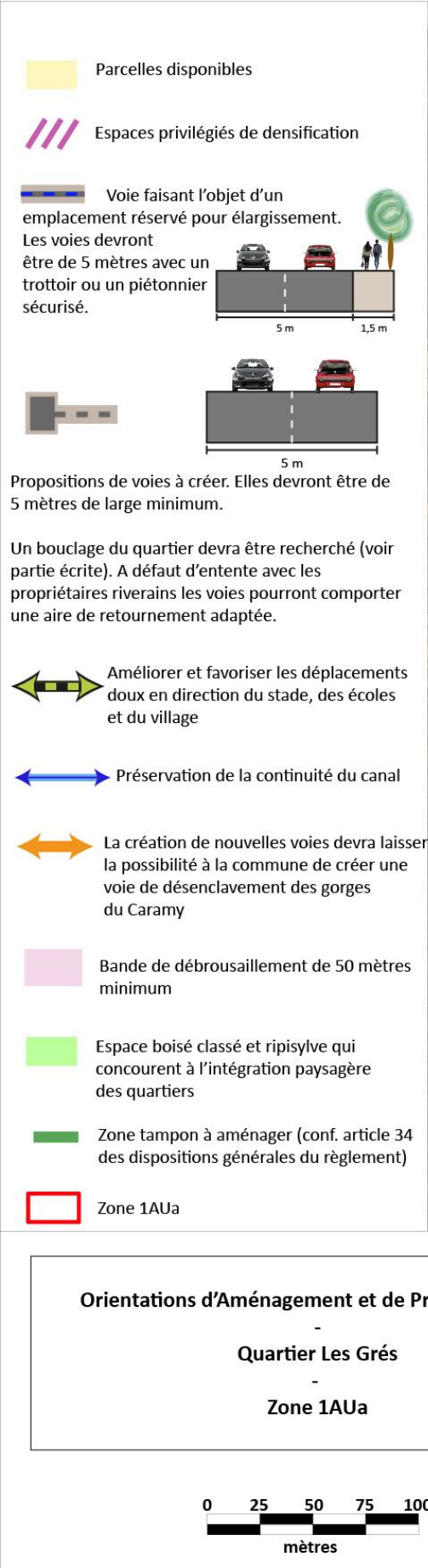
La densité recherchée dans cette zone est de 20 logements à l'hectare. Le règlement comporte des dispositions relatives à l'emprise au sol, les prospects... qui assureront ce niveau de densité.

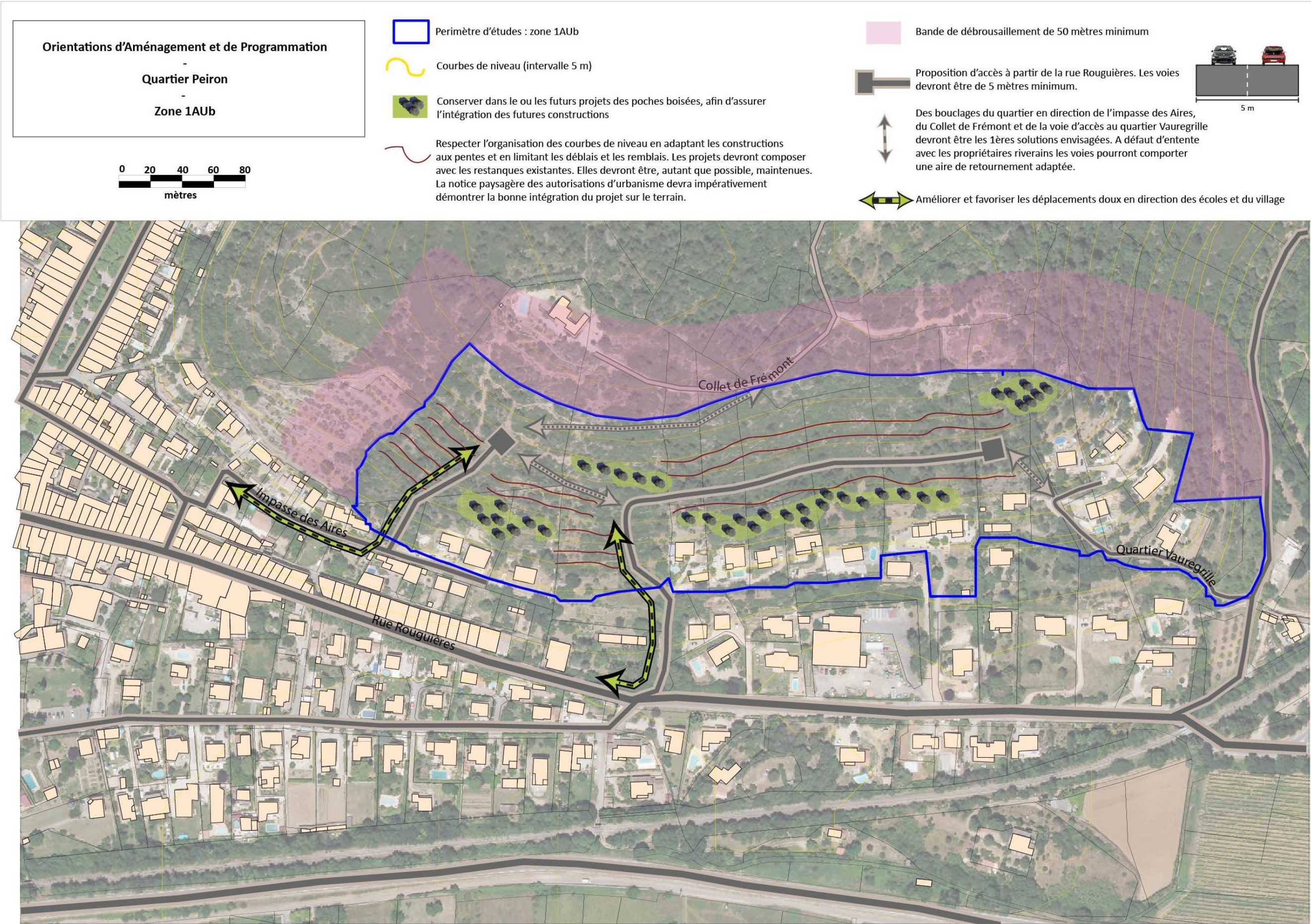
La zone 1AUb est une zone qui comporte une quinzaine de constructions.



La densité recherchée dans cette zone est de 15 logements à l'hectare. Le règlement comporte des dispositions relatives à l'emprise au sol, les prospects... qui assureront ce niveau de densité.

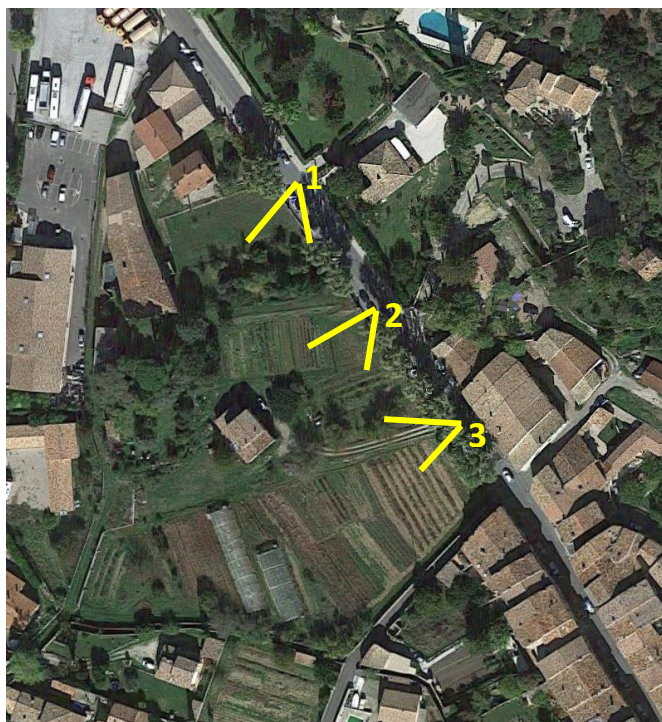
4 OAP, Zone 1AUa





6 OAP, Secteur « Paradis » zone Ub

L'objectif de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est de concrétiser l'ambition communale qui est de maintenir les vues sur le château de Valbelle depuis la rue Ambroise Croizat en accompagnant les projets de constructions dans le secteur Paradis.



Depuis le Nord, le bâtiment masque la vue sur le château (photo 1), en descendant après le parc de la Bastide (protégé voir plan OAP) le château est perceptible (photos 2 et 3).

Orientations :

Ainsi, un cône de vue est matérialisé sur le plan. Le positionnement du cône de vue conditionne les hauteurs maximales permises et le recul des constructions.

La bande inconstructible de 10 et 15 mètres matérialisée dans le plan en page suivante devra être végétalisée avec des massifs d'arbustes à moyen et petit développement (conf. annexe 2 « espèces végétales à favoriser dans les aménagements publics et privés du Parc Naturel Régional de la Sainte Baume), afin de ne pas masquer les vues sur le château.

Les espaces libres de construction devront être végétalisés et au minimum minéralisés.

Les chemins d'accès aux parcelles devront respecter les courbes de niveaux et être le moins impactant possible dans le paysage.

Les constructions qui seront implantées dans le secteur seront de type traditionnel : volume, style, type de toiture et couleur d'enduit :

- Les façades et les menuiseries devront se conformer à la palette chromatique existante en Mairie. Le blanc, les teintes trop claires ou trop soutenues sont à proscrire.
- La volumétrie doit être simple : un assemblage de 2 à 3 corps de bâtiments.
- L'ensemble des toitures d'une même construction doit avoir une pente d'inclinaison identique.

La densité recherchée pour assurer la mise en œuvre de toutes les orientations d'aménagement et de programmation, est de 10 logements à l'hectare.

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Quartier Paradis

Zone Ub

Objectif de l'OAP : accompagner le développement de l'urbanisation dans le quartier Paradis, en zone Ub au PLU, afin de préserver le cône de vue sur le Château.

Implantation des constructions

 Secteurs où les constructions pourront présenter une hauteur de 7 mètres à l'égout du toit (r+1)
La typologie des constructions pourra être des maisons de ville en bande

 Secteurs où les constructions pourront présenter une hauteur de 3,5 mètres à l'égout du toit (rez-de-chaussée) l'objectif étant de préserver le cône de vue sur le Château en limitant la hauteur.



Exemple de bâtis

Paysages, espaces verts et environnement

 Préserver le cône de vue sur le Château depuis la rue Ambroise Croizat.



 Alignement d'arbres de la rue Ambroise Croizat à préserver

 Élément du patrimoine à préserver : Bastide de Paradis

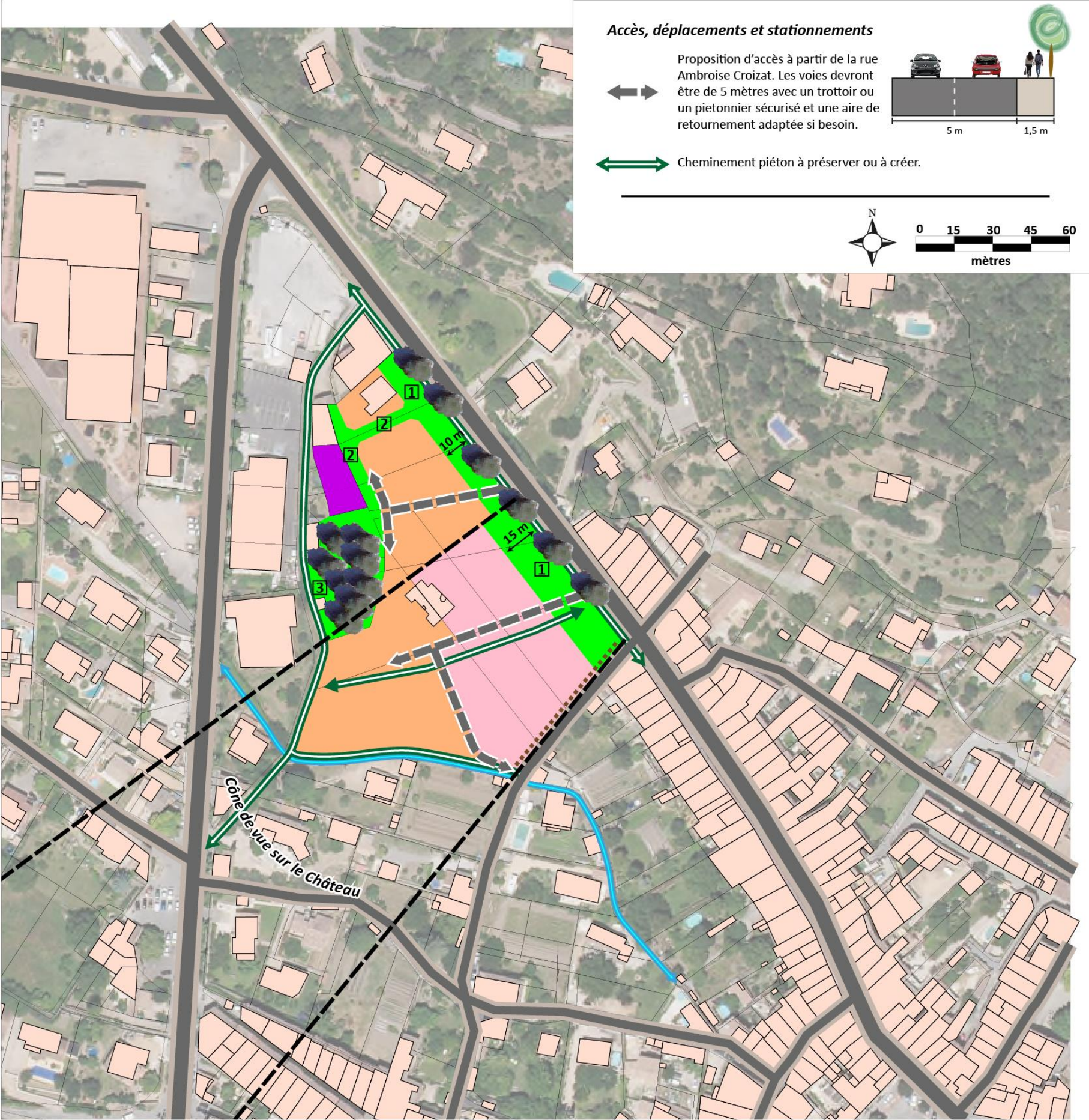
 Zone non aedificandi déclinée en trois espaces :

-  1 Recul des constructions de 10 et 15 mètres de la rue Ambroise Croizat afin de préserver l'ambiance des jardins existants et le cône de vue du Château.
-  2 Maintien d'une percée visuelle sur la Bastide de Paradis et préservation de ses abords directs.
-  3 Parc de la Bastide et son couvert végétal à préserver.



 Préserver la continuité du canal et ses abords

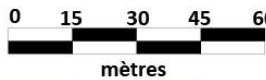
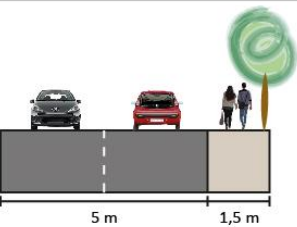
 Conserver le mur en pierre existant.



Accès, déplacements et stationnements

Proposition d'accès à partir de la rue Ambroise Croizat. Les voies devront être de 5 mètres avec un trottoir ou un piétonnier sécurisé et une aire de retournement adaptée si besoin.

 Cheminement piéton à préserver ou à créer.



7 La zone 1AUe : Extension de la zone d'activités des Ferrages

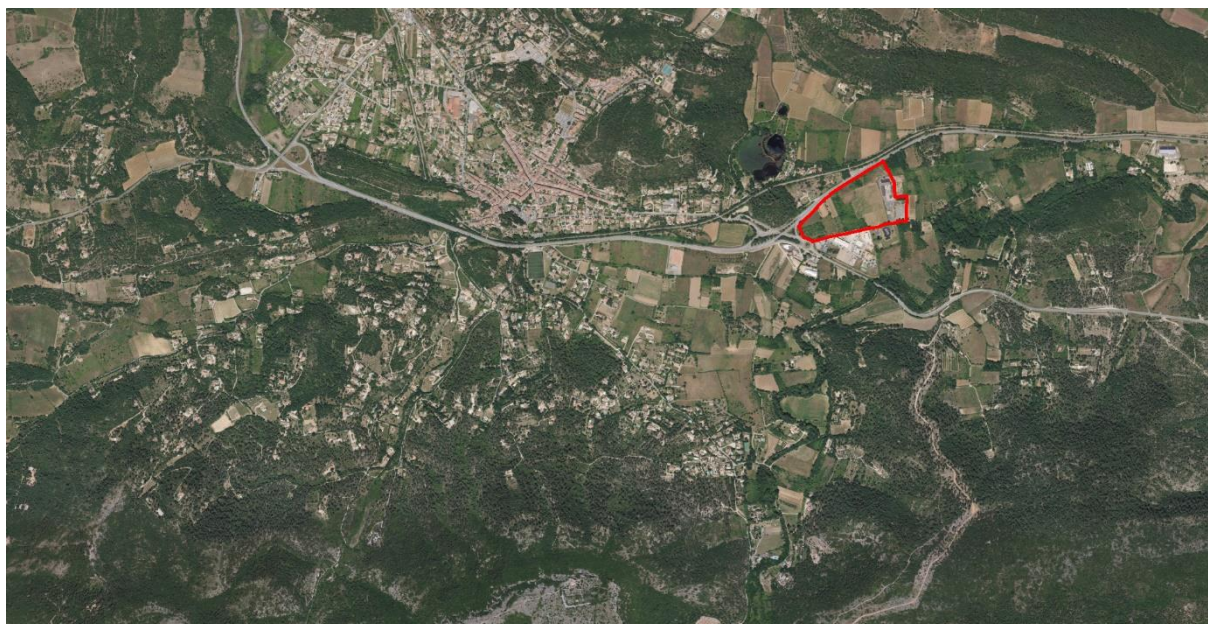
- * Les principaux éléments qui suivent sont repris de « *l'étude d'intégration paysagère en vue de l'extension de la zone d'activités des Ferrages* » menée par le CAUE du Var en 2013 (réf. FT : 3.057.13/9).

7.1 Le site

Localisation

Le site étudié, destiné à l'extension de la zone d'activités des Ferrages, présente une superficie de 8,27 hectares. Il est localisé :

- Au nord de la zone d'activités existante des Ferrages.
- A 1,2 km du noyau villageois de Tourves.
- Entre la RDN 7 reliant St Maximin à Brignoles, et la RD 205 reliant Tourves à La Celle puis La Roquebrussanne. Cette situation en bordure d'une route à grande circulation représente un atout indéniable en faveur du développement économique.

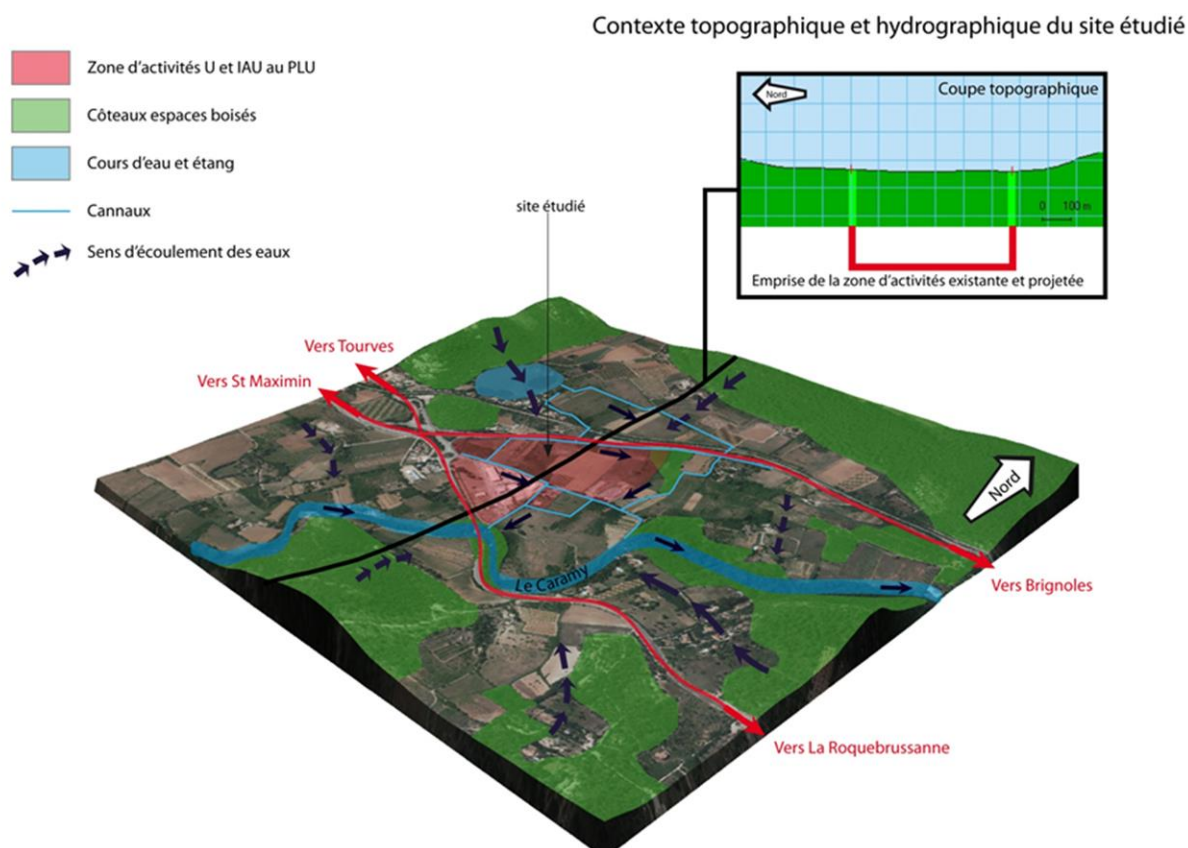


Contexte physique

Le site étudié est inscrit en secteur plan, d'altitude 260 mètres, topographiquement en contrebas de la RDN7 et du relief voisin.

L'axe des écoulements est orienté sud-est, en direction de la rivière du Caramy dont le lit se situe à 330 mètres à l'est.

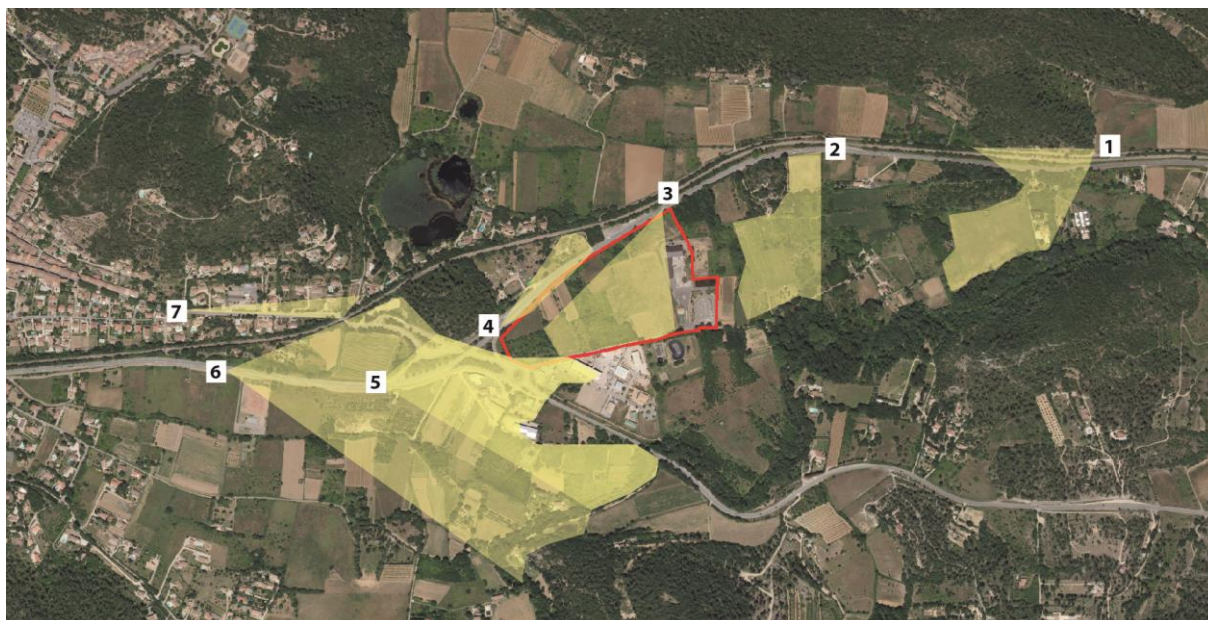
Des canaux bordent le nord et le sud du site étudié.



7.2 Contexte paysager

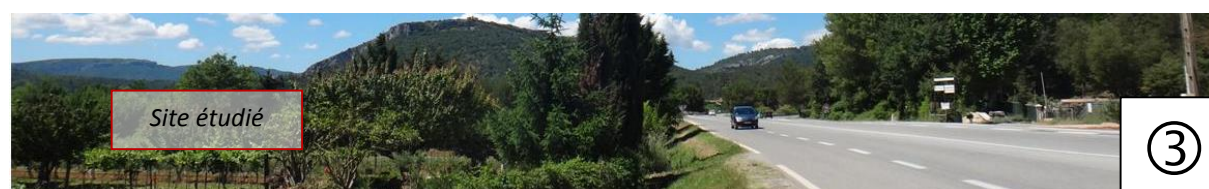
Perceptions du site : perceptions rapprochées

Les cônes de vues suivants ont été perçus au sein d'un périmètre d'1 km autour du site étudié. Seul le point de vue n°3, depuis la RDN7, offre un panorama direct sur le site étudié.



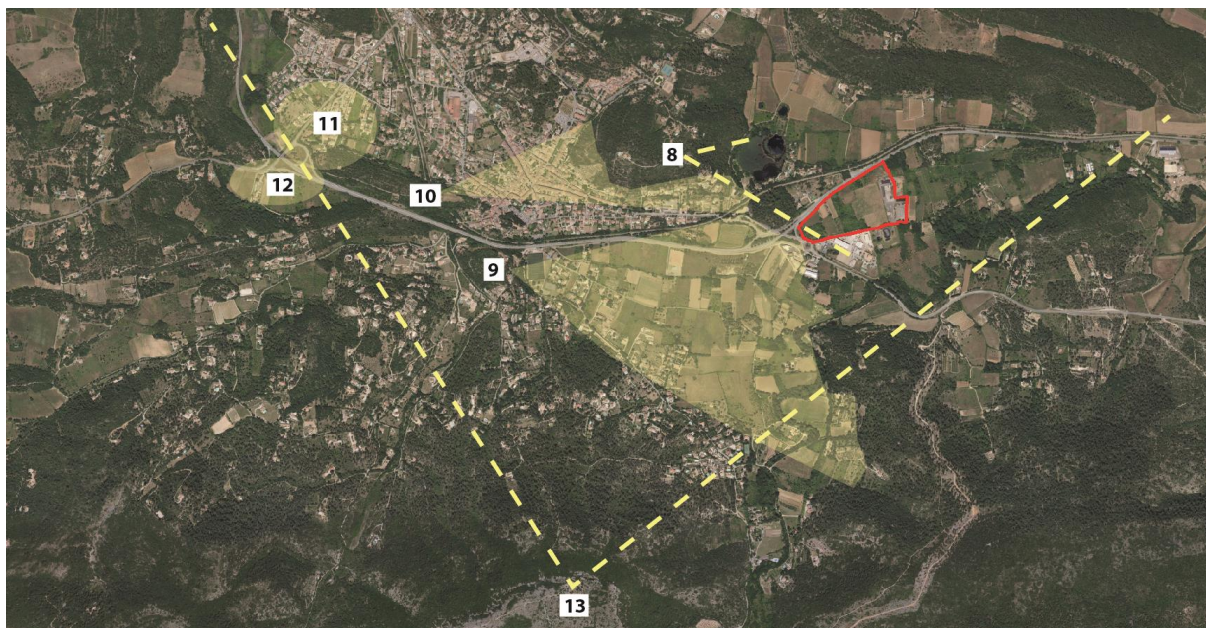
N° du cône de vue	Distance par rapport au site	Localisation de la prise de vue	Remarques
1	1 km du site	RDN7	Aucune visibilité du site étudié en raison du fort taux de végétalisation de part et d'autres de la RDN7 (boisement et léger relief)
2	500 m du site	RDN7	Aucune visibilité du site étudié en raison du fort taux de végétalisation de part et d'autres de la RDN7 (boisements, talus, constructions)
3	En limite nord du site <i>voir photos pages suivantes</i>	RDN7	Visibilité tardive du site étudié en raison des abords boisés : perception du site (culture de la luzerne + plateforme déchets verts et bois) en un espace-temps très limité. Végétation arborée bordant la RDN7 camouflant le site ponctuellement. En arrière-plan, perception de la toiture du bâtiment Bonifay (ZA existante).
4	En limite ouest du site	RDN7	Visibilité ponctuelle du site (friche + maraîchage) en un espace-temps très limité. Végétation arborée bordant la RDN7 camouflant le site régulièrement.
5	300 m du site	RDN7 (déviation)	Site localisé en contrebas de la RDN7, donc non perceptible . Forte couverture boisée. Toutefois, les toitures des bâtiments existants en entrée de zone d'activités sont perçues.
6	600 m du site	RDN7 (déviation)	Aucune visibilité du site étudié en raison du relief (site en contrebas) et du fort taux de végétalisation.
7	700 m du site	Le village	Aucune visibilité du site étudié en raison du relief (colline boisée) en arrière-plan.

Cône de vue n°3 : Perception du site en longeant la RDN7 – sens : Brignoles ⇨ Tourves (à partir du cône de vue n°3).



Perceptions du site : perceptions éloignées

Les cônes de vues suivants ont été perçus au sein d'un périmètre de 2,5 km autour du site étudié :



N° du cône de vue	Distance par rapport au site étudié	Localisation de la prise de vue	Description
8	600m du site ☞ voir photos	Colline Croix de Frémont altitude 355 m	Visibilité quasi nulle du site étudié en raison de la forte couverture boisée de la Croix de Frémont (feuillage persistant). À travers les feuillages, la zone existante se devine, en contrebas (<i>au point d'altitude 260 m</i>) ☞ voir photos
9	1,3 km du site ☞ voir photos	Chapelle Notre Dame altitude 333 m	Panorama ouvert sur l'est, perception lointaine des premiers bâtiments existants de la zone d'activités, forte couverture boisée (autour du giratoire) masquant le site étudié en contrebas. ☞ voir photos
Monuments historiques classés :			
10	1,6 km du site	Château de Valbelle	Aucune visibilité en raison du relief ceinturant ce monument historique classé. Servitude : Le périmètre ABF de 500 m n'atteint pas le site étudié.
11	2,1 km du site	La Vacherie	Aucune visibilité en raison du relief ceinturant ce monument historique classé. Servitude : Le périmètre ABF de 500 m n'atteint pas le site étudié.
12	2,3 km du site	Ruine de la chapelle St Estève	Aucune visibilité en raison du relief ceinturant le monument historique classé. Servitude : Le périmètre ABF de 500 m n'atteint pas le site étudié.
Point culminant :			
13	1,8 km du site	Chapelle St Probase et oratoires altitude 519 m	Panorama exceptionnel ouvert sur la vallée du Caramy, le village de Tourves, et les collines des Brasques (au nord de l'autoroute A8). La zone d'activités existante ainsi que le site étudié sont perceptibles (perception lointaine).

Cône de vue n°8 : Perception du site depuis la Croix de Frémont, au pied du pylône (cône de vue n°8).



↳ La zone d'activités existante se devine en fond de plan à travers les feuillages.

Cône de vue n°9 : Perception du site depuis la Chapelle Notre Dame (cône de vue n°9).



↳ La zone d'activités existante se perçoit : seuls les premiers bâtiments sont visibles. Le site étudié est camouflé par un écran végétal.

7.3 Contexte urbain

Le bâti existant

Le site étudié jouxte la zone d'activités des Ferrages, zone bâtie et équipée (accès, voirie, eau potable, assainissement, bornes incendie), facilement accessible depuis la RDN7 et le giratoire en entrée de zone.



Illustrations du bâti existant



↳ Station d'épuration



↳ Extension de la déchetterie :
plateforme déchets verts et bois



↳ Entrée de la zone d'activités
des Ferrages (en arrière-plan,
le site étudié)



↳ Zone d'activités
existante et voie
d'accès principale



↳ Établissements existants
(matériaux de construction) et
voie d'accès au site étudié



↳ Établissement existant (pôle
notarial)

7.4 Synthèse du diagnostic

ATOUTS DU SITE ÉTUDIÉ AU REGARD DE L'EXTENSION DE LA ZA DES FERRAGES

- ☺ Espace plan
- ☺ Cote 260 NGF : point bas / village de Tourves : site non perceptible
- ☺ Boisements et reliefs limitrophes camouflent le site
- ☺ Végétation écran autour du site : quelques individus à haute tige + bosquets en bordure du canal nord + végétation linéaire parallèle aux parcelles
- ☺ perceptible depuis RDN7 en un espace-temps limité (sens Brignoles-Tourves)

CONTRAINTES DU SITE ÉTUDIÉ A L'EXTENSION DE LA ZA DES FERRAGES

- ☹ Un secteur agricole restreint et pris en étau
- ☹ Bande initialement inconstructible de 75 m (axe RDN7)

7.5 Orientations d'Aménagement et de Programmation de la zone 1AUe

Les principes architecturaux

Une volumétrie simple contribue à la qualité globale de la zone d'activités. De plus, un volume simple représente un intérêt technique (facilité de construction), fonctionnel (usage artisanal optimal) et financier (coût de construction avantageux).

La toiture terrasse sera privilégiée : les toitures en pente sont peu adaptées aux dimensions des bâtiments d'activités, elles seront à éviter. Les toitures terrasses favorisent l'implantation de panneaux photovoltaïques (qui peuvent être imposés), en outre, elles tendent à réduire l'impact des constructions dans le paysage.

Les équipements, machineries de toute sorte tels que notamment les chaufferies, extracteurs, ventilateurs, élévateurs, blocs de climatisations, souches, etc... qui ne peuvent être installés à l'intérieur des bâtiments, devront être considérés comme des éléments constitutifs du bâti. Ils devront être regroupés et intégrés architecturalement en blocs.

Le traitement des façades

Traiter de façon traditionnelle (architecture provençale...) la composition des façades est inadaptée au sein d'une zone d'activités.

Les bâtiments d'activités doivent être contemporains et privilégier des matériaux et des couleurs adaptés (voir le paragraphe suivant).

Ainsi, mis à part pour les bardages bois, les matériaux utilisés devront privilégier l'horizontalité.

Les façades côté RDN7 doivent être pensées comme des supports de communication : l'architecture doit s'adapter à l'image de l'artisan ou de l'entreprise. Les enseignes doivent faire partie du volume global du bâti et non pas être en exergue, en excroissance, ni dépasser l'égout du toit.

Couleurs et matériaux

Les maçonneries : les enduits lisses (éviter l'enduit frotassé trop rustique) sont à privilégier. Les maçonneries en pierre peuvent être autorisées, les décors plaqués sont à proscrire. La maçonnerie en béton permet une variété de teintes adaptables à la palette chromatique du Var.

Les bardages : le bardage bois favorise l'insertion paysagère du bâtiment. Les autres bardages de type métalliques (acier, tôle) ou polycarbonate (transparent ou opaque) peuvent être intéressants et participer à la qualité architecturale du bâtiment.

Les façades en verre : apportent de la lumière au sein du bâtiment, souvent utilisées en décrochement pour marquer l'entrée du bâtiment.

Deux options peuvent être préconisées concernant les couleurs des façades ; néanmoins, l'option choisie devra s'appliquer à l'ensemble des bâtiments de la zone d'activités, l'harmonie favorisant l'intégration paysagère :

Simplicité et sobriété : option « nature »	Esthétisme et élégance : option « chic »
Tons d'ocres, terre d'ombre, terre de Sienne... Bardages bois (brut non lasuré, non verni, non peint). Éviter les contrastes en termes de couleur ou de matériaux pour le traitement des angles. Les encadrements des ouvertures (portes, fenêtres) sont à éviter.	Tons de gris et béton, acier, métal, verre... Nombre de matériaux limités. Traitement homogène des façades. Seules les entrées clairement identifiées (décrochement) avec une couleur ou un matériau contrastant.

Quelques exemples

Façades bois, acier, polycarbonate et maçonneries :



Différentes palettes chromatiques : tons gris, tons bois, palette chromatique du Var (CAUE du Var):

Ardoise s	Gris bleuté s	Nuage s	Urbain m / s	Béton s	Etain s
Macadam m / s / b	Plume s	Minéral s	Graphite m / s	Ecume de mer s	Galet m / s
Noir m / s / b	Gris sauvage s	Blanc m / s / b	Titane s	Minéral s	Urbain m / s
Brume s	Silex m / s	Grès m / s	Souris s	Tourterelle s	Ciel d'hiver m / s
Gris candide s / m	Plomb s	Gris Flanelle m / s			

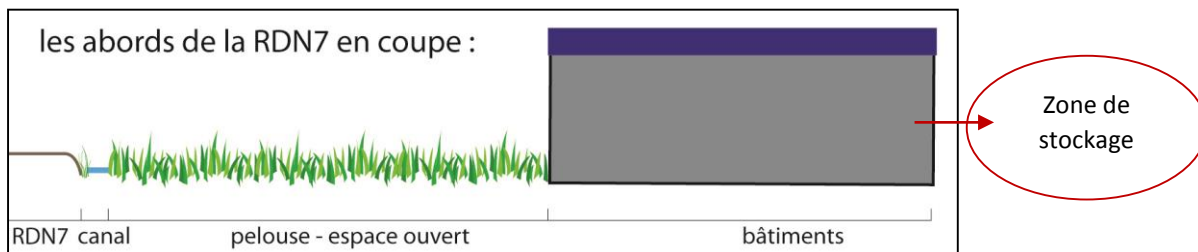


	terre d'ombre naturelle	terre d'ombre calcinée	terre de Sienne calcinée	ocre rouge	terre de Sienne naturelle	ocre jaune
5%						
15%						
25%						
65%						

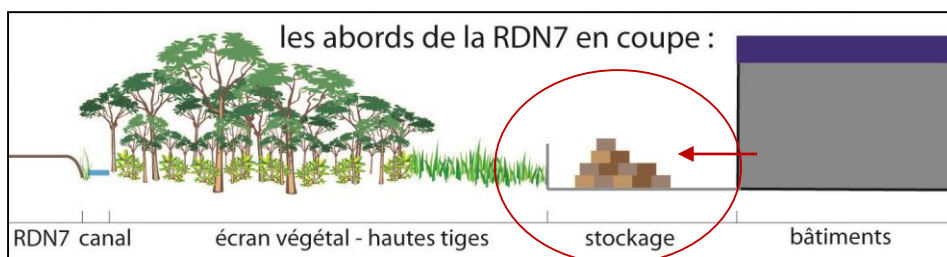
Les zones de stockage, les espaces techniques

Les zones de stockage sont fortement consommatrices d'espace. Même pour une entreprise de matériaux, les zones de stockage sont souvent disgracieuses et peu valorisantes. Les rendre non visibles depuis les espaces publics (et notamment depuis la RDN7) peut valoriser non seulement l'image de l'entreprise, mais surtout celle de l'entrée du ville de Tourves.

Positionner les zones de stockage à l'arrière des bâtiments :



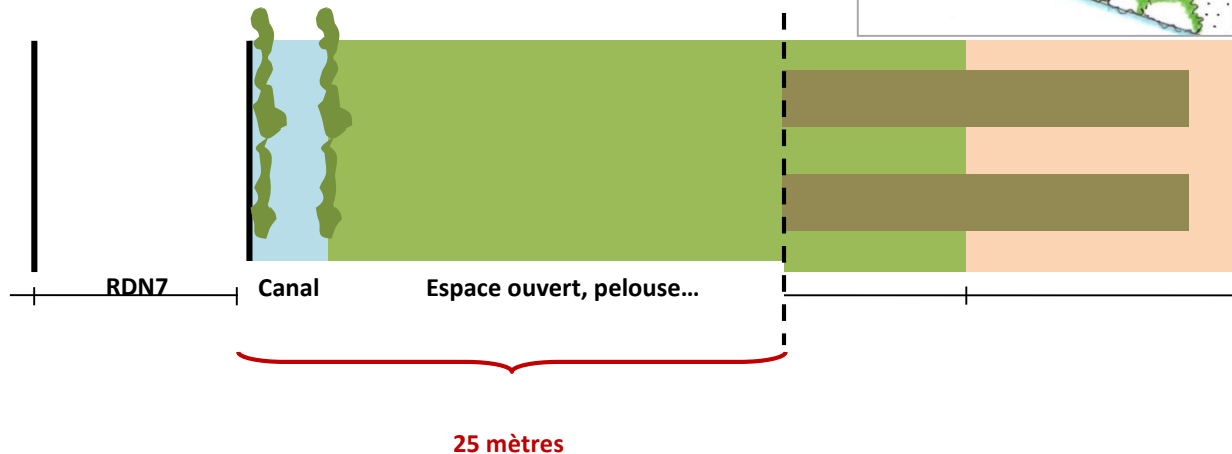
Développer des écrans végétaux permettant de cacher les zones de stockage :



Les principes paysagers et environnementaux

Le recul des bâtiments par rapport à la RDN7

Une bande paysager de 25 mètres favorisera l'ouverture du paysage et la visibilité des bâtiments :



Valoriser le paysage existant

Le site étudié présente l'avantage d'être bien inséré paysagèrement et peu perceptible. La structure paysagère existante peut être conservée : quelques arbres de haute tige, des petits bosquets... ainsi que les abords du site étudié près du giratoire. Le site étudié est topographiquement plat, il n'y a donc de terrassements à prévoir. Les canaux seront préservés en tant qu'éléments favorables à la constitution d'une ripisylve naturelle. Un traitement paysager des aménagements liés au pluvial contribuera à la gestion du pluvial (noues, fossés, plantations, circulations piétonnes non bitumées...).

Les détails

Les portails doivent rester discrets et simples. Leur hauteur doit impérativement s'accorder avec celle de la clôture.

Le marquage de l'entrée : le traitement du sol, l'accès piéton, la boîte aux lettres, le coffret des réseaux, la benne à ordures, les préenseignes sont autant d'éléments qui participent à l'image de l'entreprise.

À titre d'exemple, les coffrets techniques, blocs de climatisation devront être intégrés dans l'épaisseur des murs et être masqués par une grille ou un dispositif architectural l'intégrant en façade.

Les éclairages

Les éclairages des enseignes doivent être obligatoirement indirects. Les préenseignes et les enseignes « néon » doivent être interdites.

Les éclairages publics des aires de stationnement émettront une source lumineuse orientée du haut vers le bas, dans un cône de 70 ° par rapport à la verticale (seuls sont autorisés les types de projecteurs à verres horizontaux orientés du haut vers le bas garantissant la non diffusion de la lumière vers le haut).

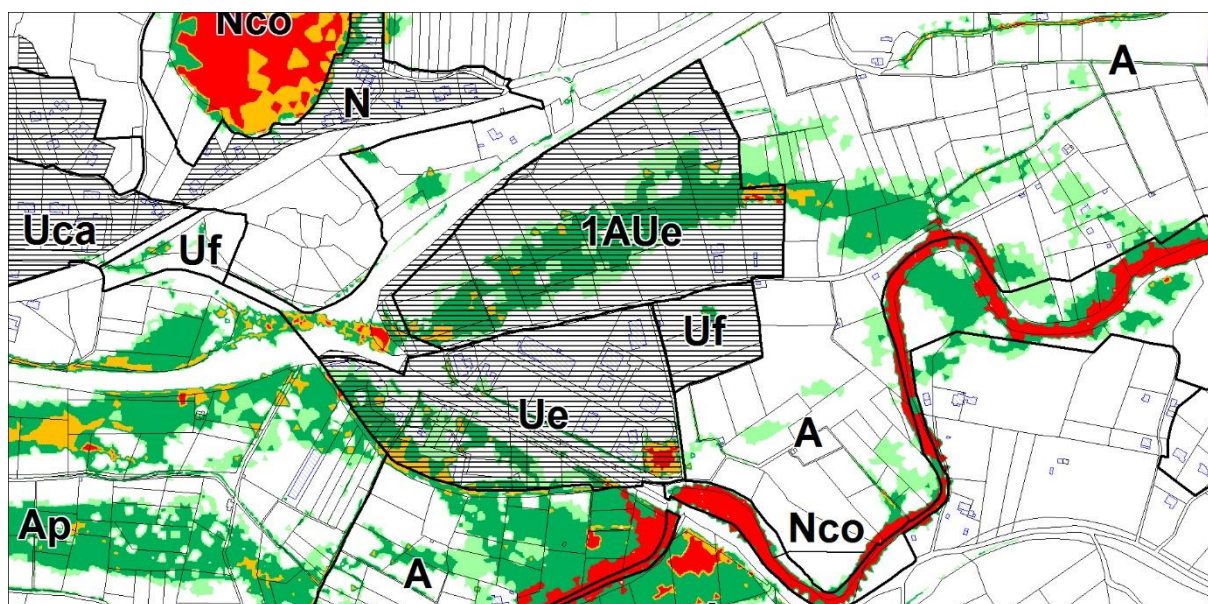
La hauteur maximale des mâts d'éclairage public autorisée est de 5 mètres.

La gestion du pluvial et le risque inondation

Les eaux pluviales sont l'un des éléments majeurs à maîtriser dans l'aménagement du secteur. Les enjeux sont de trois types :

- Limiter le risque d'inondation par ruissellement (exutoire du bassin versant) ;
- Préserver la ressource en eau et les milieux naturels du Caramy des risques de pollution ;
- Aménager le secteur étudié en intégrant les deux risques précédents.

La zone est concernée par un risque modéré à faible, selon l'étude hydraulique (pièces 4.1.2, 4.2.6 et 4.2.7 du dossier de PLU).



Légende du zonage réglementaire du risque inondation

Enjeux	Zones Urbaines		Zones Peu ou Pas Urbanisées (ZPPU)
Aléa	Centre Urbain Dense (CUD)	Autres Zones Urbaines (AZU)	
TRES FORT (TF)	TF - CUD	TF - AZU	TF - ZPPU
FORT (TF)	F - CUD	F - AZU	F - ZPPU
MODERE (M)	M - CUD	M - AZU	M - ZPPU
faible (f)	f - CUD	f - AZU	f - ZPPU

Rappel du règlement «Étude hydraulique complémentaire au schéma directeur d’assainissement pluvial» :

Sauf cas spécifiques liés à des obligations d’aménagement (création d’ouvrages d’accès aux propriétés, programme d’urbanisation communal ...), la couverture et le busage des fossés sont interdits, ainsi que leur bétonnage.

La récupération des eaux de pluie en toiture est imposée (voir article 35 des dispositions générales du règlement -4.1.1). La limitation des surfaces imperméabilisées (de la voirie, des cheminements piétons et des surfaces dédiées au stationnement) reste la meilleure des solutions.

Enfin, le règlement de la zone impose un ratio de surface non imperméabilisée et impose un ratio de surfaces végétalisées (en pourcentage de l’unité foncière), appelé « *coefficient de biotope* ».

Le Plan Paysager

Le plan paysager envisagé dans le projet de plan masse, réfléchi par la communauté d'agglomération, la commune et le bureau d'études est le suivant :

LÉGENDE PAYSAGER



Arbre d'alignement : 36 unités > 1 taille annuelle (Nov/Fév)
Frêne à petites feuilles (*Fraxinus angustifolia* Raywood) [arbre très vigoureux à feuilles vert foncé virant au pourpre rougeâtre à l'automne, fructification en avril] ou Erable champêtre (*Acer campestre*) [arbre à petit développement, à croissance lente, très résistant à la sécheresse, supporte la taille] - Tige, Force 20/25



Frêne à feuille étroite



Erable champêtre



Massif de pied d'arbre d'alignement : 166 m² > 1 taille annuelle (Aout/Sept)
Sauge (*Salvia officinalis*) [aromatique mellifère, floraison mai à juillet] et Iris (*Iris sp*) [bulbe vivace, très résistant, floraison en juin] - en mélange



Sauge officinale



Iris - iris sp



Prairie rustique fleurie : 2385 m²
Semis d'un mélange de graines pour création de prairie fleuries à 1 fauche annuelle. Densité semis : 12 g/m²



Massif arbustif et ponctuation arborée : 2978 m² > 1 taille annuelle (Nov/Fév)
Arbustes : Filaire (*Phillyrea angustifolia*) [rustique, floraison blanche entre mars et mai, persistant], Pistachier (*Pistacia terebinthus*) [rustique, floraison verte entre mai et juillet, fruits non toxiques, persistant], Dorycnie à cinq feuilles (*Dorycnium pentaphyllum*) [floraison blanche entre mai et juillet, mellifère, feuillage gris] : densité 20/m²
Arbres : Chêne vert (*Quercus ilex*) [feuillage persistant, rustique et résistant à la sécheresse], Jujubier (*Ziziphus jujuba*) [floraison au printemps, fruitier, épineux, feuillage caduque], Amandier (*Prunus dulcis* Ferragnes) [floraison blanche, fruitier, feuillage caduque] : densité : 1 sujet / 75m² de massif



Filaire à feuilles étroites



Pistachier terebinthe



Dorycnie à cinq feuilles



Chêne vert - Quercus ilex

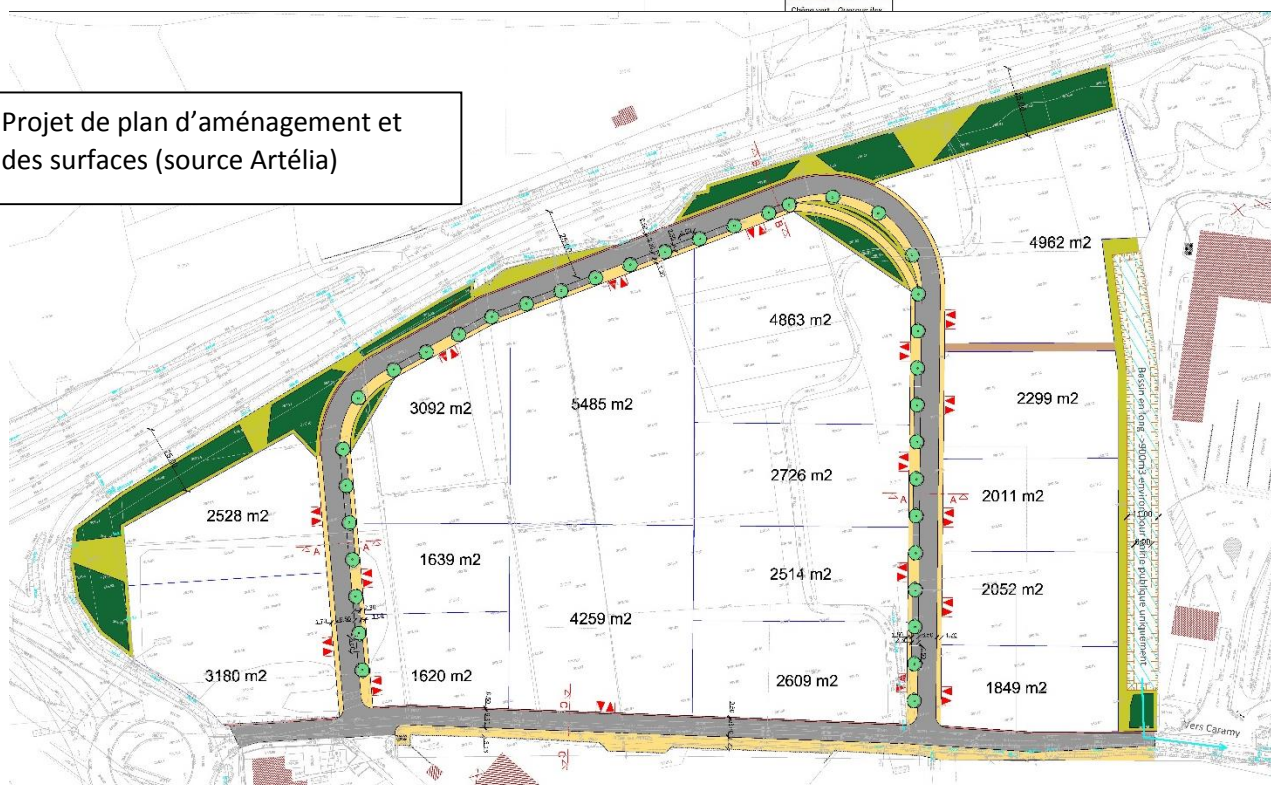


Jujubier



Amandier - Prunus dulcis

Projet de plan d'aménagement et des surfaces (source Artélia)



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Zone d'activité

Zone 1AUe

Objectif de l'OAP : accompagner l'extension de la zone d'activités des Ferrages en assurant son insertion paysagère et sa desserte

Implantation des constructions

-  Secteurs d'implantation des lots d'activités.
-  Secteurs de l'«Espace-tris Les Ferrages» du SIVIS existant.

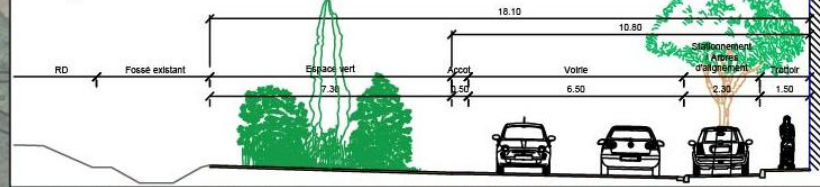
Paysages, espaces verts et environnement

-  Espace vert paysager, composé de cheminements doux, d'alignements d'arbres et de leurs massifs de pied, de prairies rustiques fleuries, et de massifs arbustifs. Pour plus de détail se référer au projet «Plan d'aménagement et des surfaces» réalisé par ARTELIA (novembre 2019).
-  Bassin de rétention d'environ 900 m3 collectant les eaux de ruissellement de la voirie publique.

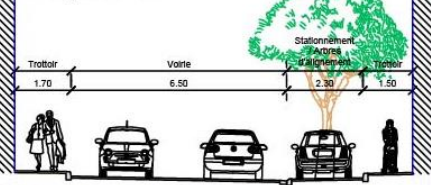
Accès et desserte interne

-  Requalification du chemin des Ferrages avec la création d'un piétonnier. Cf : profil en coupe C - C' source ARTELIA.
-  Principe de desserte interne des lots avec la création d'un piétonnier et de stationnements. Cf : profil en coupe A - A' et B - B' source ARTELIA.

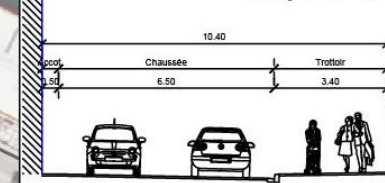
Coupe B - B'



Coupe A - A'



Coupe C - C'



Drain vers le Caramy

