

# OUVERTURE À L'URBANISATION

*DEMANDE DE DÉROGATION AU TITRE  
DE L'ARTICLE L.122-2 DU CODE DE  
L'URBANISME*

**SECTEUR DE L'HUBAC DES COLLES**

Commune de TOURRETTES - Var

Par délibération municipale du 4 juillet 2011, la commune de Tourrettes a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme (PLU) sur la totalité de son territoire communal.

Dans ce cadre, et conformément aux dispositions de la loi ALUR, les dispositions du Code de l'urbanisme antérieures à la date de publication de cette dernière (c'est-à-dire au 26 mars 2014) s'appliquent.

Ainsi, la commune fait appel à M. Le Préfet afin qu'il se prononce sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone située en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) de la commune, et qu'il donne son accord, après avis de la Commission Départementale compétente en matière de Nature, de Paysages et de Sites (CDNPS) et de la chambre d'agriculture, au titre de l'ancien article L.122-2 du Code de l'Urbanisme.

### **Le projet de PLU prévoit l'ouverture à l'urbanisation du secteur de l'Hubac des Colles.**

Ce présent dossier permettra à M. Le Préfet de posséder les éléments essentiels afin de se prononcer sur l'ouverture à l'urbanisation du secteur concerné.

Jusqu'au 27 mars 2017, le territoire de Tourrettes était couvert par un document d'urbanisme – un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 10 Septembre 1986 et dernièrement modifié le 16 Juin 2014.

La révision du POS ayant été prescrite avant le 1er janvier 2016, sans que le PLU ne soit approuvé au 26 mars 2017, le POS est devenu caduc à compter du 27 mars 2017. Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique désormais sur le territoire communal.

La comparaison avec les Parties Actuellement Urbanisées (PAU) de la commune permet d'observer :

- > **Une augmentation des zones constructibles, dans le PLU, d'environ 13,1 hectares.**

La demande de dérogation à la règle de constructibilité limitée porte donc sur :

- > **Une superficie ouverte à l'urbanisation d'environ 13,1 hectares.**

**Le projet de la zone IAU de l'Hubac des Colles a été repris dans sa totalité selon l'avis de la CDNPS de 19 octobre 2017, afin de répondre aux attentes.**

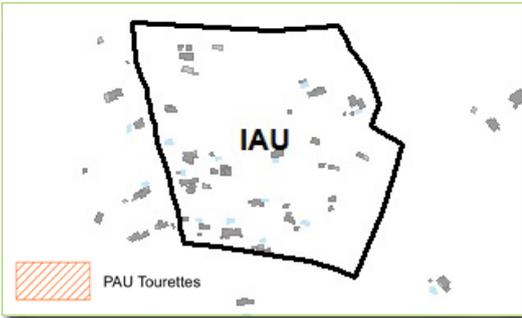
# OUVERTURE A L'URBANISATION DU SECTEUR DE L'...

Envoyé en préfecture le 14/03/2019

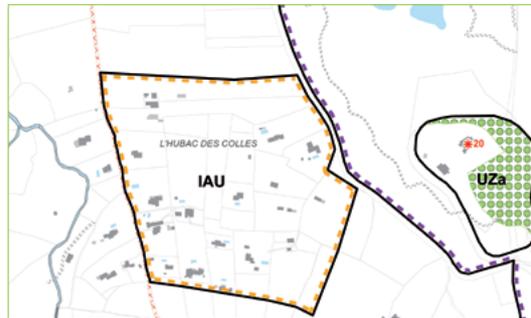
Reçu en préfecture le 14/03/2019

Affiché le 14/03/2019

ID : 083-218301380-20190311-20190311\_001-DE



COMPARAISON PAU / PLU



ZONAGE DU PLU - 1ÈRE CDNPS

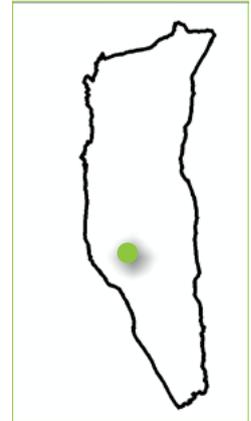
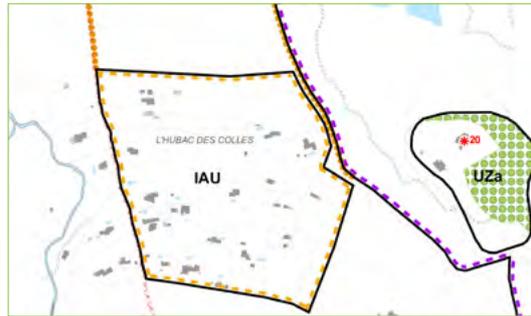


PHOTO AÉRIENNE



ZONAGE DU PLU - 2ÈME CDNPS

Parcelle(s) concernée(s) :

Cadastre communal numérisé sans référence (numéro et section)

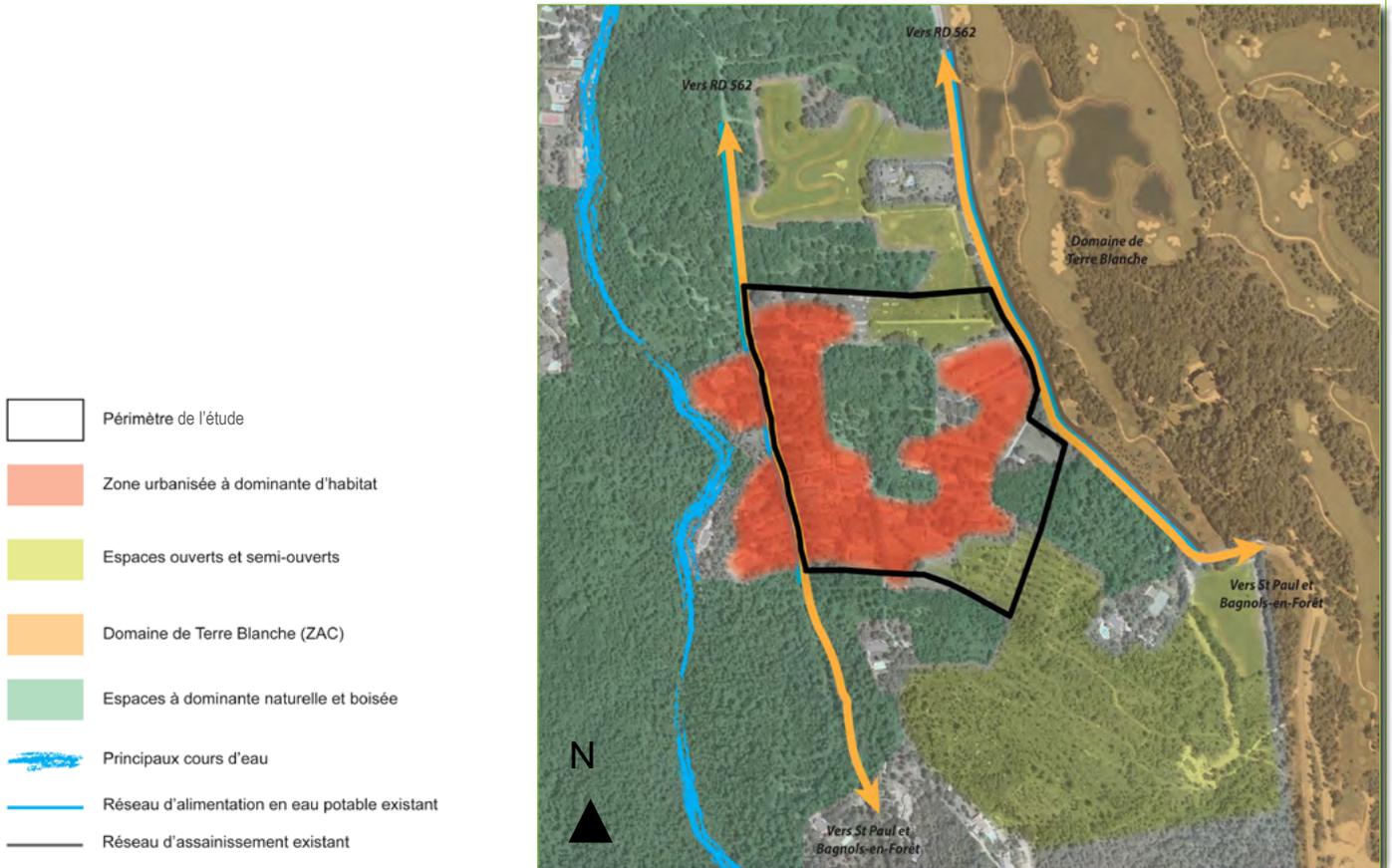
Classement dans le projet de PLU :

UD

Superficie totale concernée :

13,1 hectares

## Localisation, composition, desserte et environnement



**SECTEUR DE L'HUBAC DES COLLES  
 - OCCUPATION DU SOL -**

Le secteur d'étude est situé dans le quartier de l'Hubac des Colles, en périphérie du Domaine de Terre Blanche, au Sud de la RD 562. Bien que faiblement bâti, il constitue l'un des secteurs d'habitat résidentiel de la commune.

Le site couvre une superficie totale de 13,1 hectares, implanté au sein de vastes espaces à dominante naturelle, en limite des espaces boisés bordant le Vallon de Pélissier.

## Localisation, composition, desserte et environnement

Le secteur est accessible par deux voies :

- le Chemin des Colles, à l'Ouest,
- le Chemin des Crouis, à l'Est.

Ils offrent un accès direct à la RD 562 via le rond-point des Crouis récemment aménagé. Ce dernier, situé à environ 1 km du quartier de l'Hubac des Colles, constitue un point de desserte important à l'échelle de la commune.

En effet, à partir de ce dernier, les résidents du quartier de l'Hubac des Colles ont accès aux principaux points d'intérêt de la commune et du Canton de Fayence :

- le village,
- le pôle d'équipements scolaires, salle communale,
- le pôle sportif,
- le pôle médical..

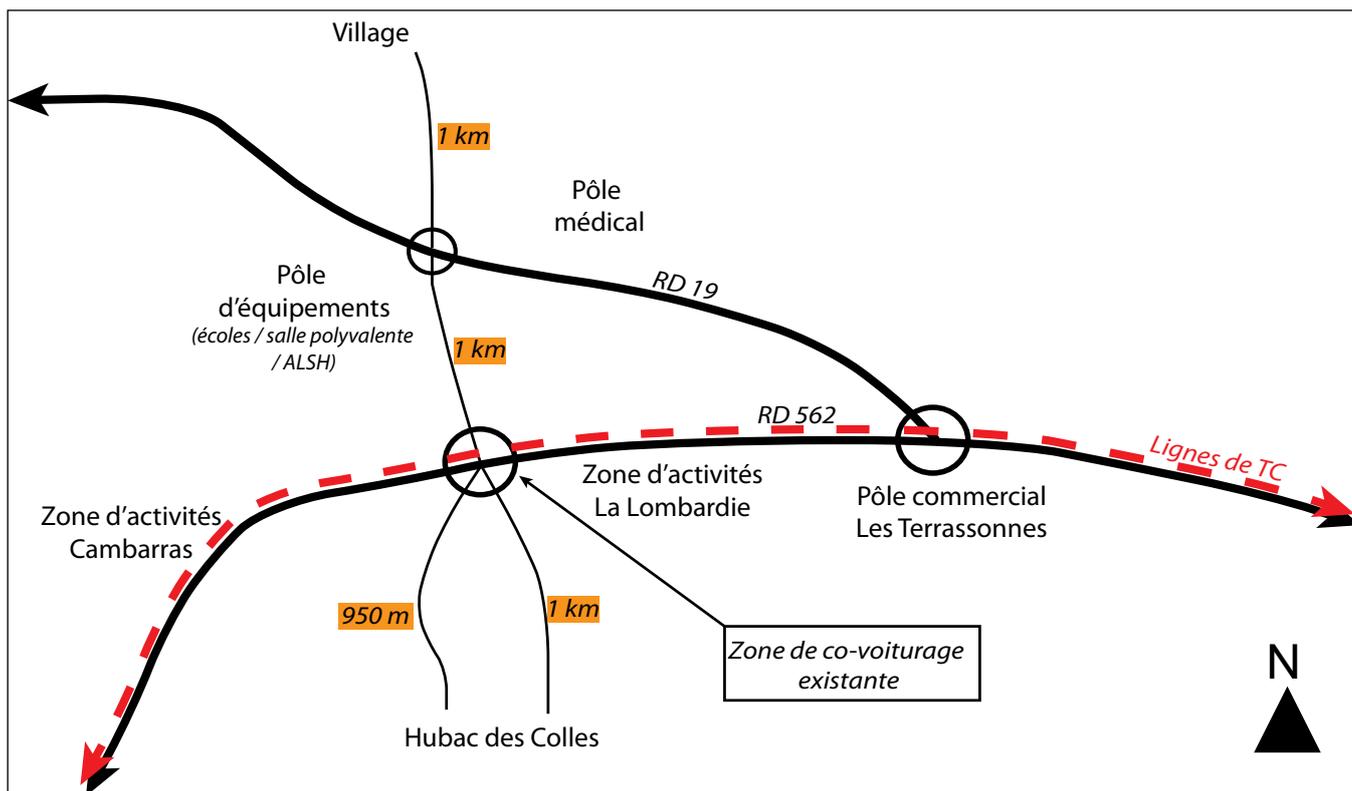


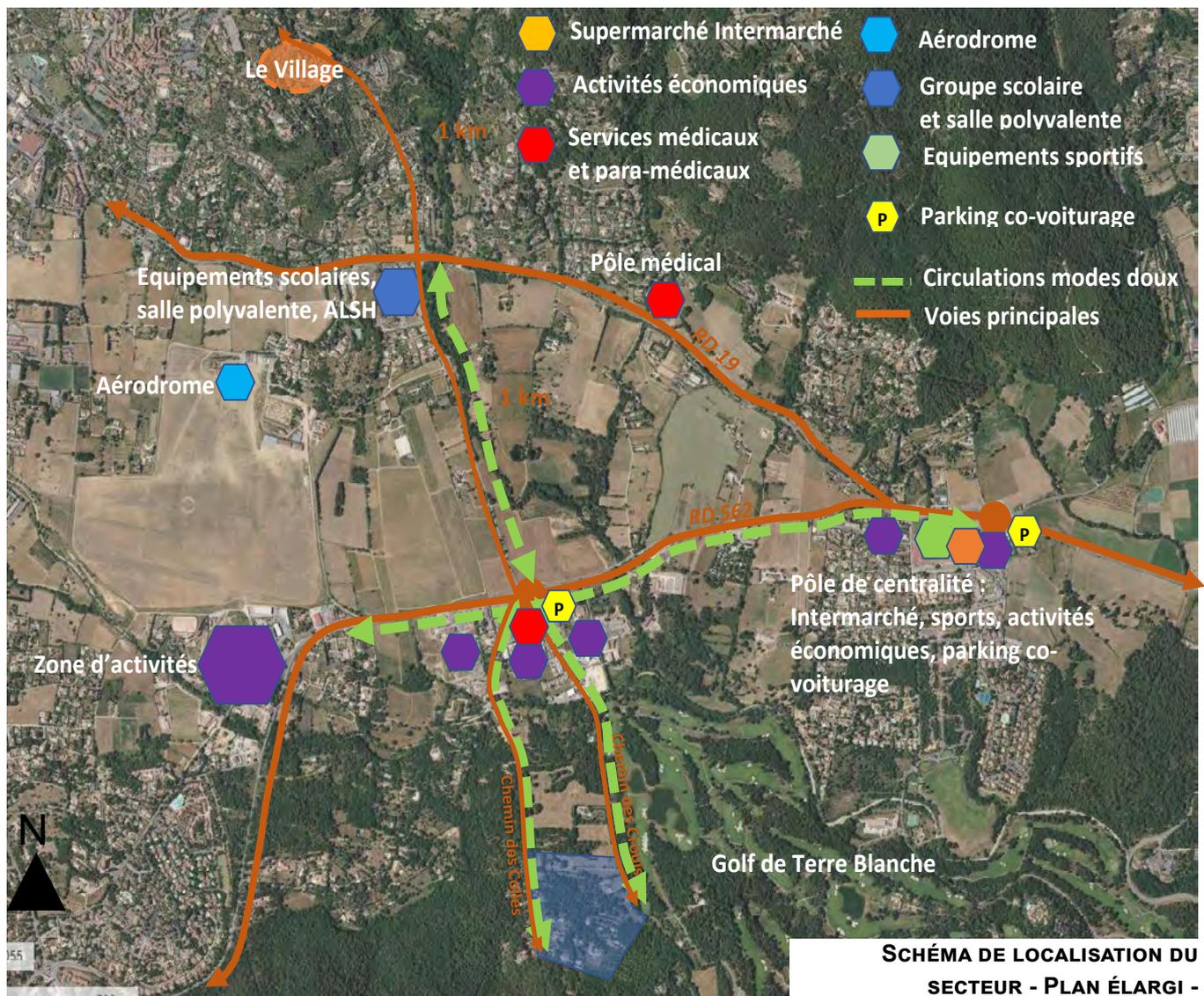
SCHÉMA DE CIRCULATION

## Localisation, composition, desserte et environnement

Il est également situé à proximité des zones d'activités et le pôle commercial des Terrassonnes situées le long de la RD 562 .

En outre, une aire de co-voiturage a été aménagée au niveau du rond-point des Crouis, facilitant les modes de transport alternatifs à la voiture individuelle pour les habitants de ce quartier et plus largement de la commune ou du Pays de Fayence.

Le secteur est également accessible par le Sud de la commune, via le chemin des Crouis ou le chemin des Colles), depuis les communes voisines de Saint-Paul-en-Forêt et Bagnols-en-Forêt.



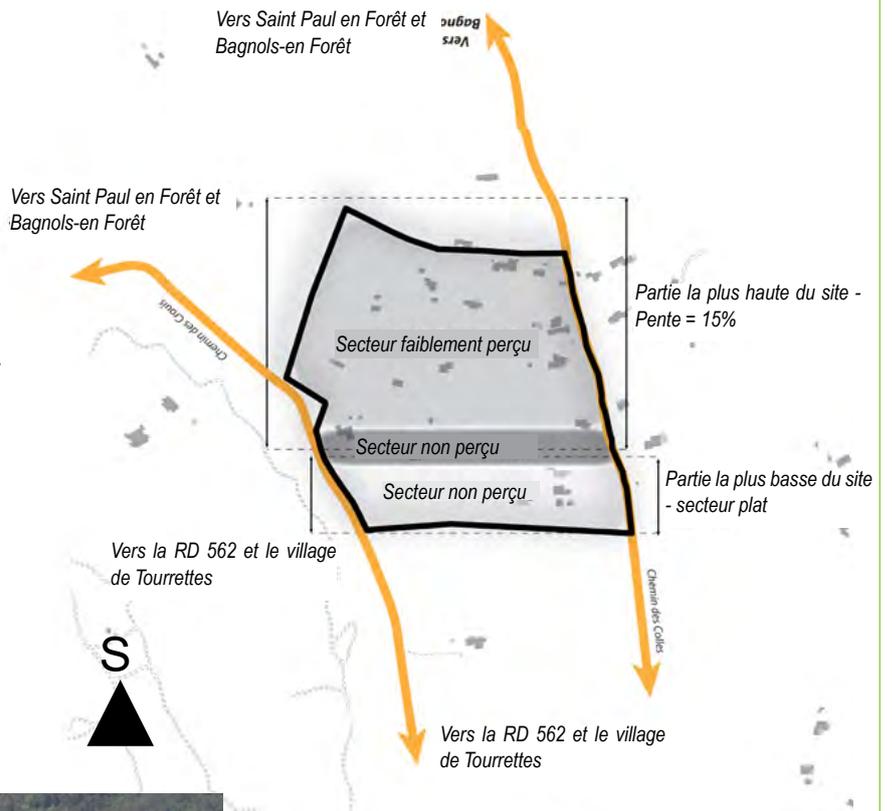
**SCHEMA DE LOCALISATION DU SECTEUR - PLAN ÉLARGI -**

OUVERTURE À L'URBANISATION

## Localisation, composition, desserte et environnement

Le secteur offre un paysage de 3 grandes séquences :

- la séquence la moins perceptible au Nord. Elle est composée d'un tissu bâti très aéré structuré en restanques, ponctuellement entrecoupées de bosquets d'arbres denses, surtout au centre de cette séquence.
- la séquence la plus perceptible au coeur du secteur est faiblement occupée par l'habitat, la dominante végétale prédomine.
- la séquence moyennement perçue, située au Sud, offre un ensemble de pelouses très faiblement arborées. 2 maisons occupent la partie est de cette séquence.



PERCEPTION DU SECTEUR DANS LE GRAND PAYSAGE



## ENJEUX GLOBAUX

L'aménagement du site est dédié au développement urbain, tout en maintenant une qualité paysagère renforcée et une intégration harmonieuse dans l'environnement existant.

Ce secteur répond aux besoins en nouveaux logements qui se trouvent difficiles à mettre en oeuvre à proximité du village. En effet, la qualité de village perché posé sur son socle vert ainsi que la présence de risques naturels contraignants (la réglementation du PPR impose le respect d'un minimum de 20 mètres entre chaque construction). Par ailleurs, le mode de développement généré par l'application du POS antérieur ne permet plus de créer de nouveaux secteurs d'aménagement structurés pour répondre aux besoins en logements ; seul le mode du comblement des dents creuses, à l'unité parcellaire, opère sur le territoire de Tourrettes.

L'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes réglementaires ont permis de définir plusieurs enjeux et objectifs d'aménagement du site :

- **Répondre aux besoins en logements des populations locales ;**
- **Densifier, tout en maintenant une trame urbaine aérée.**

## Les principes d'aménagement retenus :

### • Structurer le développement urbain en harmonie avec le paysage environnant

- . Organiser le développement urbain à partir d'un espace central convivial et structurant à l'échelle du nouveau quartier de vie,
- . Implanter les futures constructions selon la topographie du site : les constructions les plus hautes seront réalisées prioritairement dans la partie basse du secteur, plate et non visible à l'échelle du grand paysage,
- . Densifier le secteur, tout en veillant à préserver un équilibre entre le bâti et le végétal et développer des gabarits en harmonie avec les constructions environnantes,
- . Maintenir les franges boisées existantes le long du chemin des Colles et du chemin des Crouis, ainsi que le long de la nouvelle qui traverse le site d'est en ouest,

### • Répondre aux besoins en logements des tourettans et des habitants du canton de Fayence

- . Produire de nouveaux logements pour répondre aux besoins des actifs de la commune et/ou du canton de Fayence : une soixantaine de logements environ,
- . Développer des formes d'habitat alternatives à la maison individuelle : *permettre la réalisation d'habitat individuel mais également des petits collectifs ou habitat intermédiaire*
- . création de logements sous forme de petit collectif de 9 mètres de hauteur (R+2) à l'angle du chemin des Colles. Secteur déjà occupé par des constructions d'une dizaine de mètres environ.

- . création de logements sous forme d'habitat individuel groupé ou petit collectif dont la hauteur ne dépasse pas 7 mètres (R+1) autour de l'espace central et sur la partie haute du site.

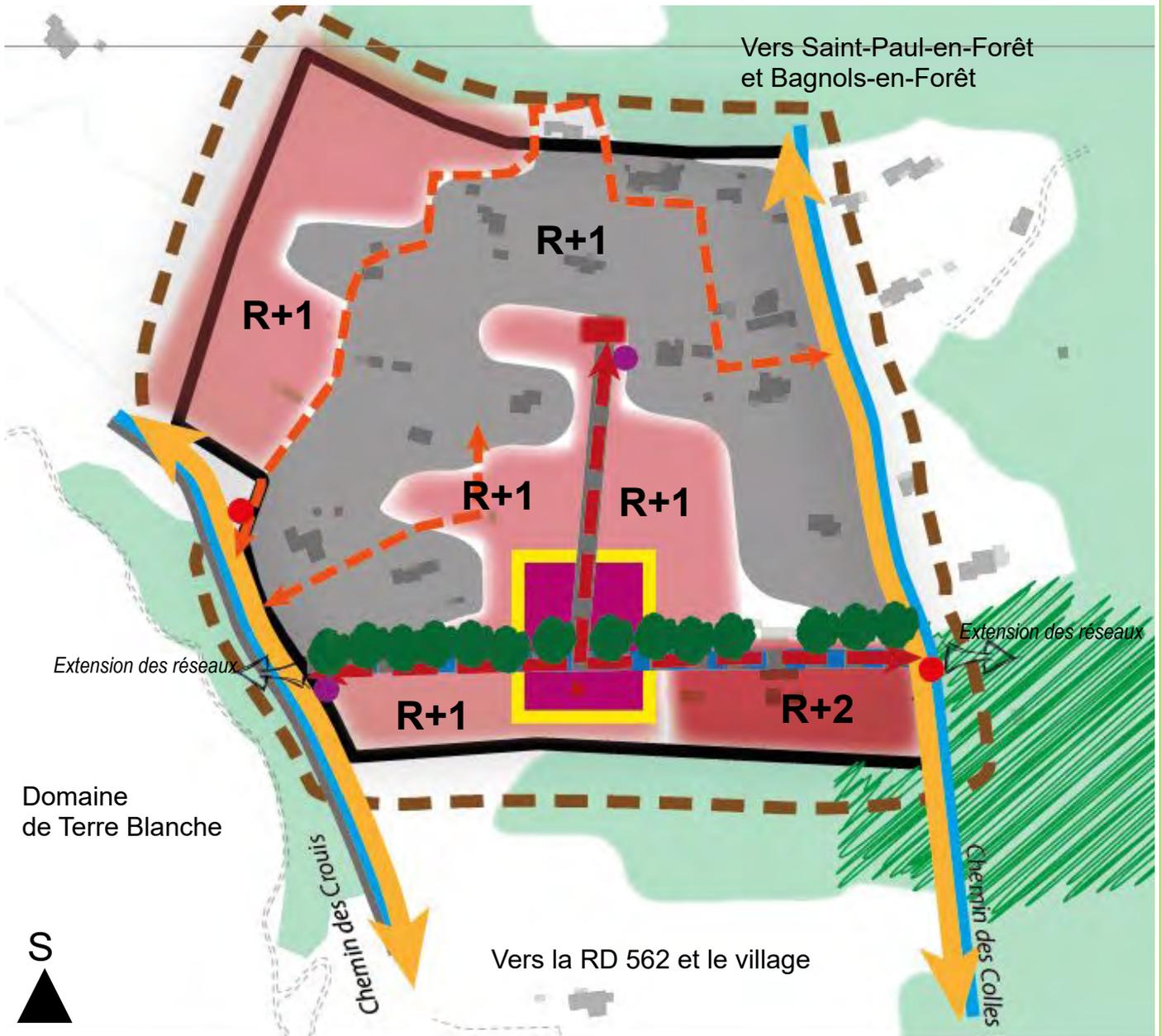
- . maintien du tissu bâti existant avec la possibilité d'engager sa mutation sous forme d'habitat individuel groupé ou de petits collectifs ne dépassant pas 7 mètres de hauteur.

### • Améliorer les conditions d'accessibilité et d'équipement de la zone

- . Développer les liaisons et dessertes internes à la zone,
- . Proposer un axe de liaison entre les chemins communaux des Crouis et des Colles.
- . Permettre l'extension des réseaux collectifs d'assainissement et d'alimentation en eau potable au sein de la zone.

### • Assurer la sécurité du quartier face aux différents risques, et notamment aux aléas d'incendie de forêt

- . Prendre en compte la réglementation départementale en matière de sécurité incendie : l'aménagement du quartier de l'Hubac des Colles sera conditionnée à la prise en compte des dispositions du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, approuvé le 8 février 2017.
- . Assurer la sécurité incendie :
  - . installation de nouvelles bornes incendies,
  - . réaménagement des voies de desserte existantes afin d'assurer une desserte suffisante pour les équipements de secours,
  - . entretien et débroussaillage des espaces boisés bordant le site



## Structurer le développement urbain en harmonie avec le paysage environnant

-  Créer un espace central convivial et structurant à l'échelle du quartier
-  Préserver les espaces et franges boisés attenants au site
-  Maintenir un alignement d'arbres dans la partie basse du quartier, le long de l'axe de desserte notamment : masque des constructions perceptibles depuis le village

## RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES TOURRETTANS OU DES RÉSIDENTS DU CANTON DE FAYENCE

-  Zone urbaine construite pouvant être densifiée
-  Zone d'extension de l'urbanisation : développement de l'habitat résidentiel tout en préservant une trame urbaine aérée
-  Zone d'extension de l'urbanisation : développement prioritaire de l'habitat collectif ou intermédiaire

## AMÉLIORER LES CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ÉQUIPEMENT DU SECTEUR DE L'HUBAC DES COLLES

### Renforcement du maillage viaire :

-  Voies d'accès principales internes à la zone à aménager
-  Liaisons internes à développer : chemins existants à renforcer pouvant assurer la desserte et la sécurité incendie de la zone
-  Aire de retournement à aménager

### Renforcement de l'équipement de la zone :

-  Principe d'extension du réseau d'assainissement collectif - Raccordement au réseau existant le long du chemin des Croix
-  Principe d'extension du réseau d'alimentation en eau potable - Raccordement au réseau existant le long des chemins des Croix et des Colles

### GARANTIR LA SÉCURITÉ INCENDIE DU QUARTIER

-  Bornes incendies existantes
-  Bornes incendies à créer
-  Zone prioritaire de débroussaillage au regard des risques de la propagation des incendies (provenance des vents par l'Ouest)
-  Périmètre des obligations légales de débroussaillage (OLD) porté à 100 m