

Commune de TOURRETTES

Département du Var - 83



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

3

Plans de zonage

Prescrit le :	4 juillet 2011
Arrêté le :	27 juin 2017
Enquête publique :	Du 19 mars 2018 au 20 avril 2018
Enquête publique complémentaire :	Du 6 mai 2019 Au 21 mai 2019
Approuvé le :	9 juin 2020

Modifications	Mises à jour

Zonage du PLU :

- Limite de zone
- Éléments patrimoniaux à préserver (L.151-19)

Prescriptions du PLU :

- Emplacement réservé pour mixité sociale
- Emplacement réservé pour voirie ou équipement (L.151-41)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (L.151-6)
- Espace boisé classé (L.113-1)
- Élément de paysage à protéger (L.151-23)
- Zone non aedificandi
- Éléments patrimoniaux à préserver (L.151-19)
- Emplacement réservé pour sentier pédestre (L.151-41)
- Élément de patrimoine à préserver : Aqueduc
- Informations du PLU :
 - Zone d'Aménagement Concerté de Terre Blanche
 - Périmètre de protection rapproché DUP de Tassy II

Fond de plan cadastral :

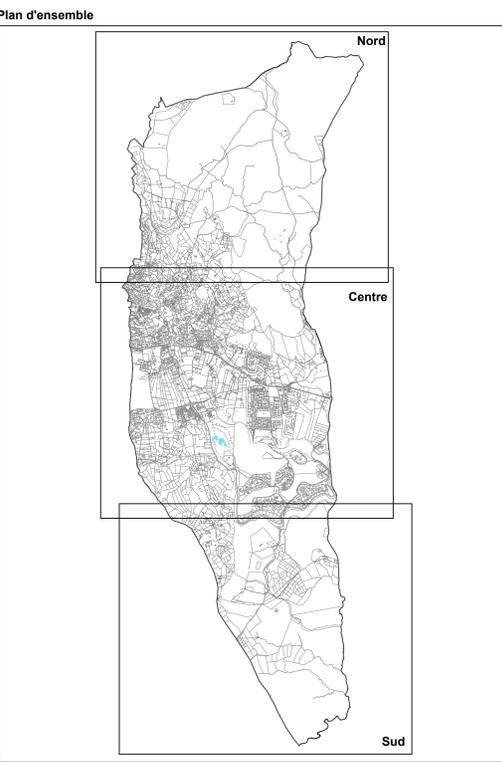
- Bâti dur
- Bâti léger
- Mise à jour du cadastre
- Piscines
- Cours d'eau
- Contour communal

Atlas des Zones Inondables (AZI) : (report à titre informatif)

- Lit mineur
- Lit moyen
- Lit majeur ordinaire

Plan d'Exposition aux Risques (PER) : (report à titre informatif)

- Zone bleue - risque moindre
- Zone rouge - risque élevé



COMMUNE DE TOURRETTES

Département du Var - 83



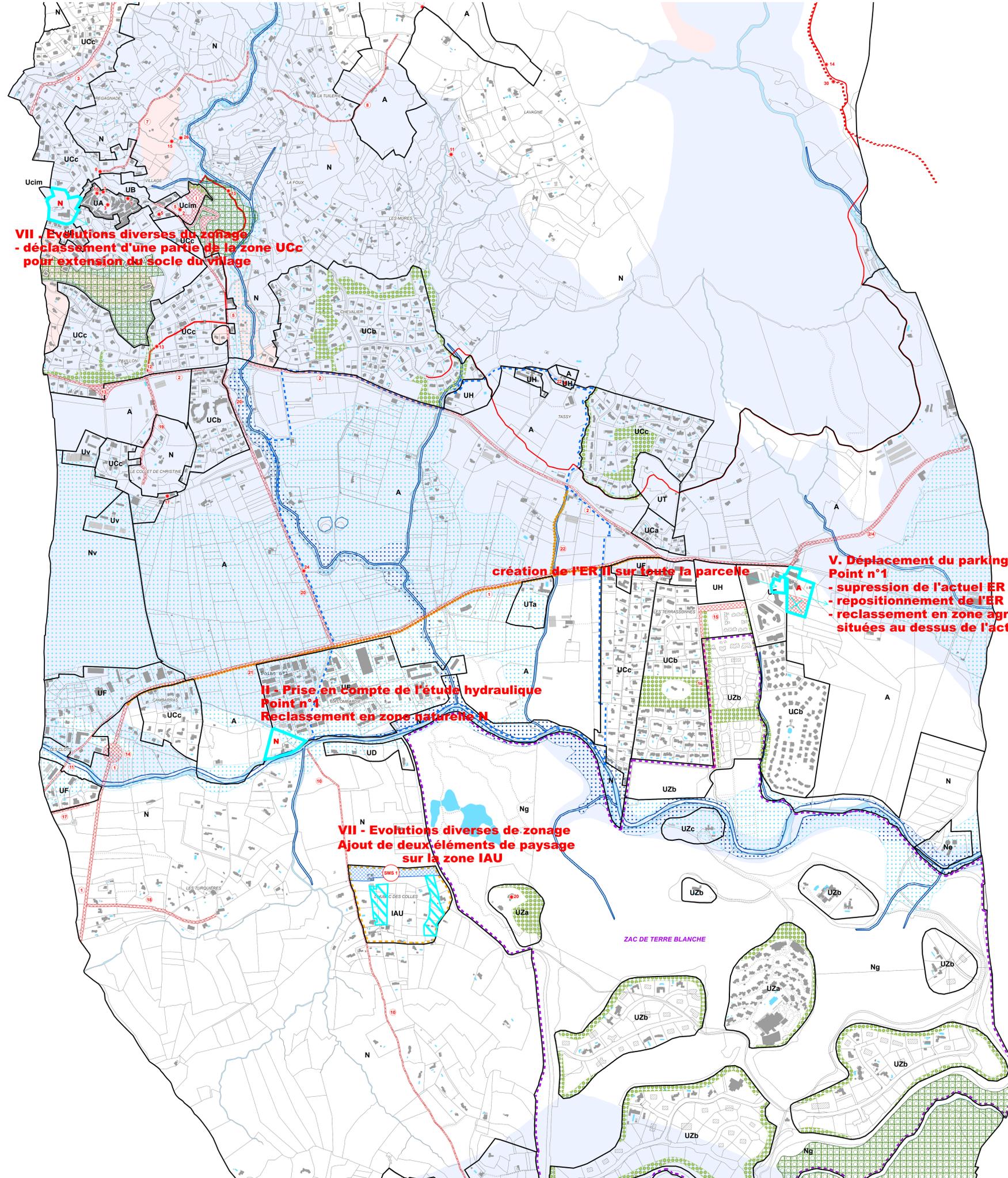
PLAN LOCAL D'URBANISME3

3a

Centre

Echelle : 1 / 5500e

Délibération du Conseil Municipal :	04 juillet 2011
Arrêté le :	27 juin 2017
Enquête publique :	19 mars 2018 au 20 avril 2018
Enquête publique complémentaire :	6 mai 2019 au 21 mai 2019
Approuvé le :	09 juin 2020



Zonage du PLU :

- Limite de zone
- Éléments patrimoniaux à préserver (L.151-19)

Prescriptions du PLU :

- Emplacement réservé pour mixité sociale
- Emplacement réservé pour voirie ou équipement (L.151-41)
- Orientation d'Aménagement et de Programmation (L.151-6)
- Espace boisé classé (L.113-1)
- Élément de paysage à protéger (L.151-23)
- Zone non aedificandi
- Éléments patrimoniaux à préserver (L.151-19)
- Emplacement réservé pour sentier pédestre (L.151-41)
- Élément de patrimoine à préserver : Aqueduc

Informations du PLU :

- Zone d'Aménagement Concerté de Terre Blanche
- Périmètre de protection rapproché DUP de Tassy II

Fond de plan cadastral :

- Bâti dur
- Bâti léger
- Mise à jour du cadastre
- Parcelle
- Cours d'eau
- Contour communal

Atlas des Zones Inondables (AZI) :

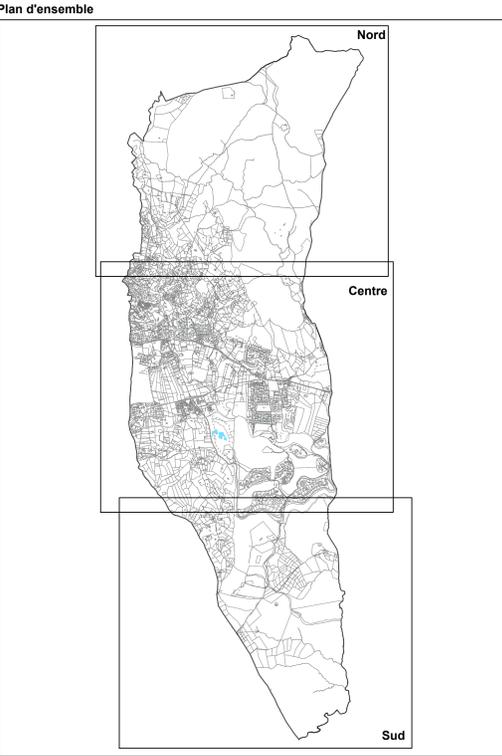
(report à titre informatif)

- Lit mineur
- Lit moyen
- Lit majeur ordinaire

Plan d'Exposition aux Risques (PER) :

(report à titre informatif)

- Zone bleue - risque moindre
- Zone rouge - risque élevé



COMMUNE DE TOURRETTES

Département du Var - 83

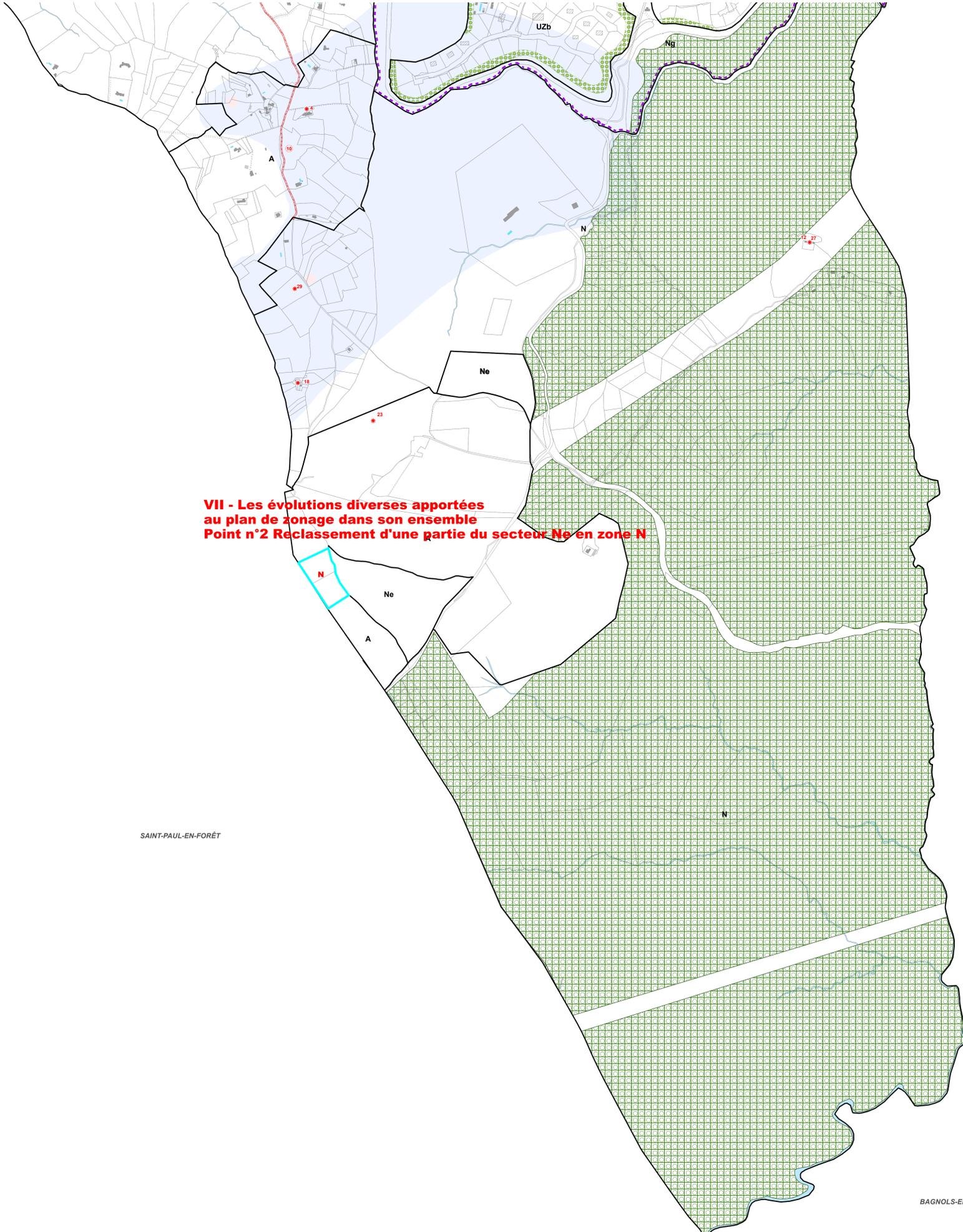


PLAN LOCAL D'URBANISME

3b
Sud

Echelle : 1 / 5500e

Délibération du Conseil Municipal :	04 juillet 2011
Arrêté le :	27 juin 2017
Enquête publique :	19 mars 2018 au 20 avril 2018
Enquête publique complémentaire :	6 mai 2019 au 21 mai 2019
Approuvé le :	



SAINT-PAUL-EN-FORÊT

CALLIAN

BAGNOLS-EN-FORÊT

Commune de TOURRETTES

Département du Var - 83



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

4

Emplacements réservés

Prescrit le :	4 juillet 2011
Arrêté le :	27 juin 2017
Enquête publique :	Du 19 mars 2018 au 20 avril 2018
Enquête publique complémentaire :	Du 6 mai 2019 Au 21 mai 2019
Approuvé le :	9 juin 2020

Modifications	Mises à jour

Liste des emplacements réservés pour équipements et voirie

Rappel du Code de l'Urbanisme – Article L.151-41

« Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- 1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- 2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- 3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques [...] »

Liste des emplacements réservés pour aménagement de voirie et de cheminements

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE/ LONGUEUR
1	Élargissement de la RD 562 Largeur de la plateforme : 9 m	Département	3,5 km
2	Aménagement du projet EV8 Largeur de la plateforme : 3 m	Département CCPF	2,4 km
3	Élargissement de la RD 563 Largeur de la plateforme : 9 m	Département	1,1 km
2/4	ER 2 : Aménagement du projet EV8 Largeur de la plateforme : 3 m ER 4 : Élargissement de la RD 256 Largeur de la plateforme : 7 m	Département CCPF Département	867 m
5	Élargissement de la RD 219 - Largeur de plateforme : 7 m Rectification des virages de la RD 219	Département Commune	910 m
7	Élargissement du chemin de la Tuilière Largeur de la plateforme : 5 m	Commune	860 m
8	Élargissement du chemin du Lac Largeur de la plateforme : 5 m	Commune	720 m
9	Élargissement et rectification de virages du chemin de Fayence à Saint-Cézaire Largeur de la plateforme : 5 m	Commune	1,2 km
10	Élargissement du chemin des Colles Largeur de la plateforme : 5 m	Commune	2,3 km

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE/ LONGUEUR
11	Élargissement de l'ancien chemin de Draguignan à Grasse Largeur de la plateforme : 5 m	Commune	400 m
12	Aménagement du carrefour au chemin du Terme	Département	190 m ²
13	Aménagement du carrefour d'accès au terrain d'aviation	Département	3 333 m ²
14	Aménagement du carrefour et de contre allée sur la RD 562 au quartier Lombardie/Les Clots - partie Est et Ouest	Département	4 210 m ²
15	Création de voirie Largeur de la plateforme : 20 m	Commune	180 m
16	Création de voirie Largeur de la plateforme : 8 m	Commune	600 m
17	Élargissement du chemin des Clos Largeur de la plateforme : 12 m	Commune	150 m
18	Élargissement du chemin des Turkières Largeur de la plateforme : 10 m	Commune	510 m
19	Élargissement du chemin du Collet de Christine Largeur de la plateforme : 10 m	Commune	430 m
20	Élargissement du chemin de la Grande Bastide Largeur de la plateforme : 10 m	Commune	1 140 m
21	Création d'une piste piétonne ou mixte le long de la RD 562 Largeur de la plateforme : 2 mètres	Commune	2 130 m
22	Création d'une piste piétonne ou mixte le long du chemin communal Le Vallon	Commune	330 m

Liste des emplacements réservés pour réalisation d'équipements publics

N°	DESTINATION	BÉNÉFICIAIRE	SUPERFICIE
I	Extension du cimetière	Commune	7 730 m ²
II	Création d'un parking pour covoiturage aux Grandes Terrasses	Commune	5 000 m² 2 740 m ²

COMMUNE DE TOURRETTES

Département du Var - 83



PLAN LOCAL D'URBANISME

5

Orientations d'Aménagement et de Programmation

Délibération du Conseil Municipal :	
Arrêté le :	
Enquête publique :	
Enquête publique complémentaire :	
Approuvé le :	

Modifications	Mises à jour

INTRODUCTION	3
– OAP THÉMATIQUE –	5
1 - Le développement de la mobilité.....	6
1.1 - Objectifs et principes d'aménagement	6
1.2 - Objectifs et principes d'aménagement cartographiés	8
– OAP SECTORIELLE –	9
2 - Le développement de l'Hubac des Colles	10
2.1 - Localisation, composition, desserte et environnement	10
2.2 - Objectifs et principes d'aménagement	13
2.3 - Objectifs et principes d'aménagement cartographiés	15

Les articles L.151-1 et L.151-2 du Code de l'Urbanisme stipulent que « le PLU respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 ». Il « comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. [...] Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. ».

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme précisent également 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. »

« 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 ville 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. »

Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

Temporalité et phasage des opérations d'aménagement

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

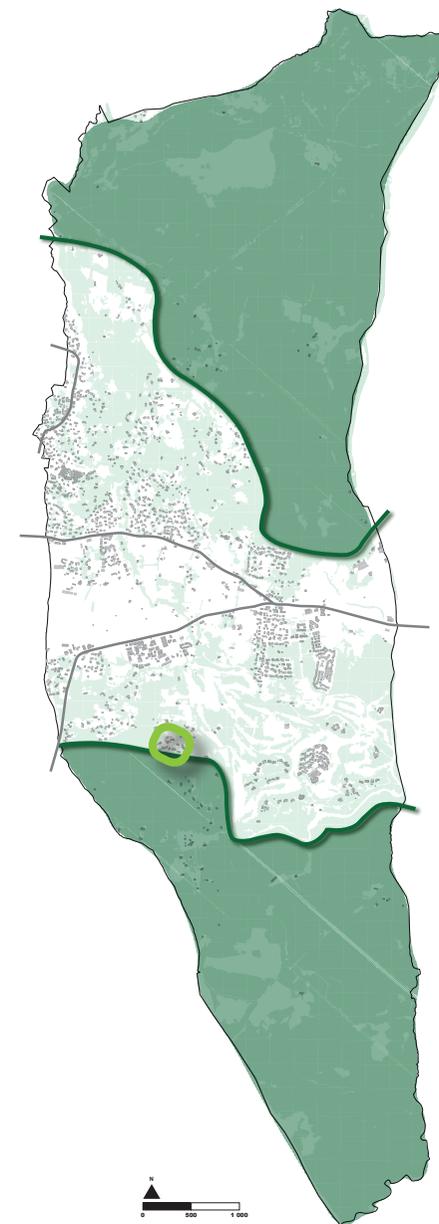
Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans ce document, prises en application des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation se distinguent :

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques** qui ont pour vocation de fixer des orientations sur n'importe quelle thématique du Plan Local d'Urbanisme et qui peuvent porter sur l'ensemble du territoire communal. Elles permettent notamment de décliner les objectifs fixés dans des documents plus généraux.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles**, qui permettent de définir des objectifs sur un secteur visé (densité, mixité, desserte, qualité...) et les principes de l'organisation urbaine qui en découlent. Elles permettent que les futurs projets opérationnels s'inscrivent bien dans la cohérence d'ensemble du territoire.

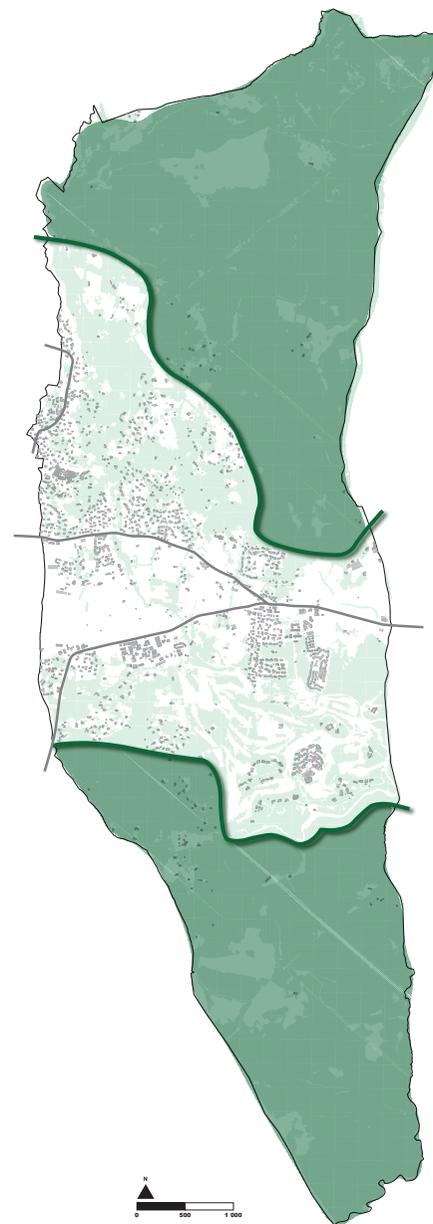
Sur le territoire communal de Tourrettes, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont élaborées :

- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur la mobilité**, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal.
- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle qui concerne l'aménagement et la densification du quartier d'habitat résidentiel de l'Hubac des Colles.**



1

– OAP THÉMATIQUE –
LE DÉVELOPPEMENT DE LA MOBILITÉ



Infrastructures de transport - Voirie

La position géographique de Tourrettes, à la confluence des aires d'influence d'au moins quatre grandes aires urbaines – *Grasse, Draguignan, Fréjus ou Sophia-Antipolis* –, lui confère une identité territoriale. Cette localisation est importante dans la mesure où la commune est traversée par la RD 562 qui la relie directement à ces pôles urbains.

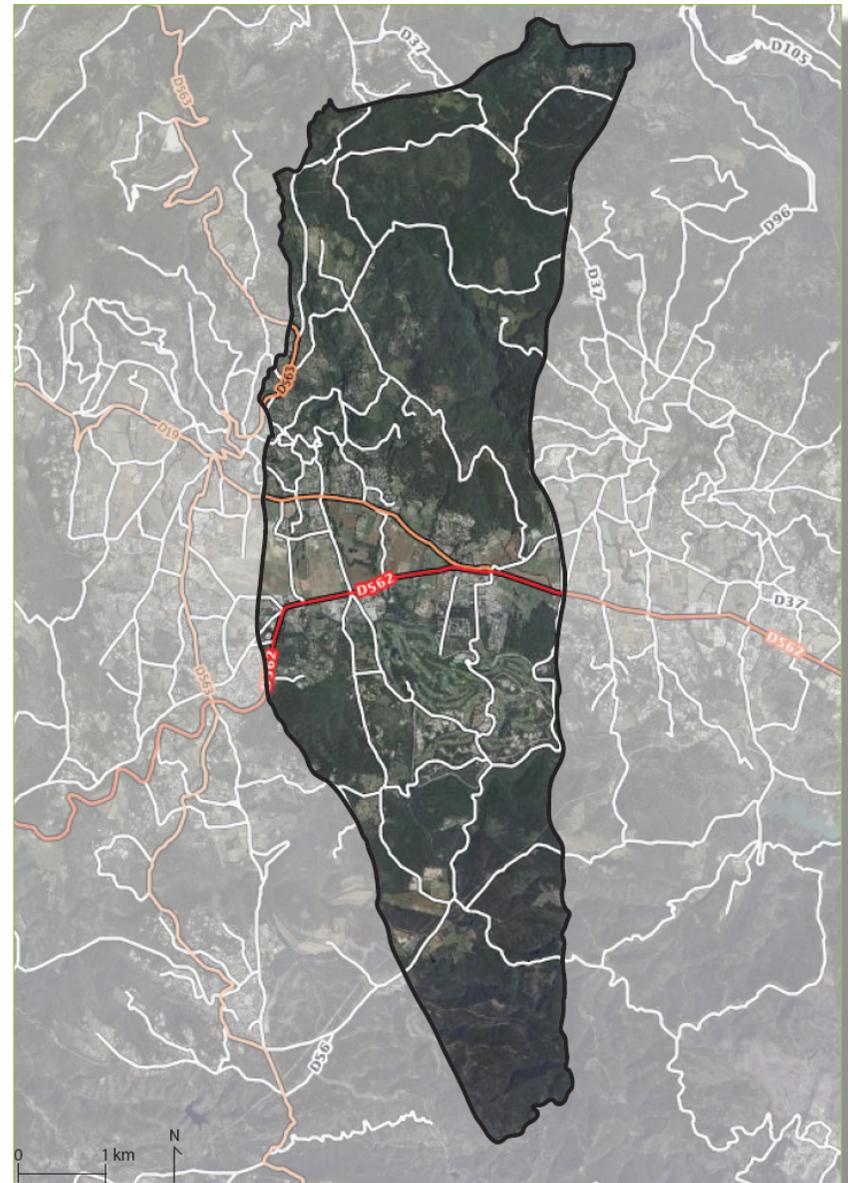
La RD 562 est donc un axe structurant de la commune. Elle traverse le territoire communal d'Est en Ouest et supporte un trafic important.

La RD 19, bien qu'assimilée à une route de campagne permettant de desservir les villages de Tourrettes et Fayence, supporte également un trafic important.

La connexion de ces deux axes se réalise au centre de la commune sous forme d'un giratoire où s'est implanté un centre commercial.

Ces équipements structurants importants qui traversent la commune ont un impact sur l'activité économique du territoire, qui se traduit également par des effets négatifs : hausse du prix du foncier, urbanisation importante le long des axes routiers, zone de passe plutôt que terre de fixation de l'activité économique, augmentation des flux automobiles...

A la lumière de ces constatations, le territoire de Tourrettes est donc soumis à de multiples influences. Il est intégré au sein de plusieurs dynamiques de métropolisation avec les phénomènes classiques qui y sont associés : attractivité résidentielle, périurbanisation, accroissement démographique et recomposition sociologique, pression foncière accrue...



Stationnement

La commune compte 209 places de stationnements répartis en plusieurs zones :

- Place de l'horloge : 25 places de stationnements
- Parking Boudoura : 55 places de stationnements
- Parking du cimetière : 30 places de stationnements
- Parking des Associations : 30 places de stationnements
- Place du Rigourié : 10 places de stationnements
- Place du château du Puy : 40 places de stationnements
- Maison Rossel : 2 places de stationnements
- Parking sous la Mairie : 7 places
- Parking des WC public : 10 places

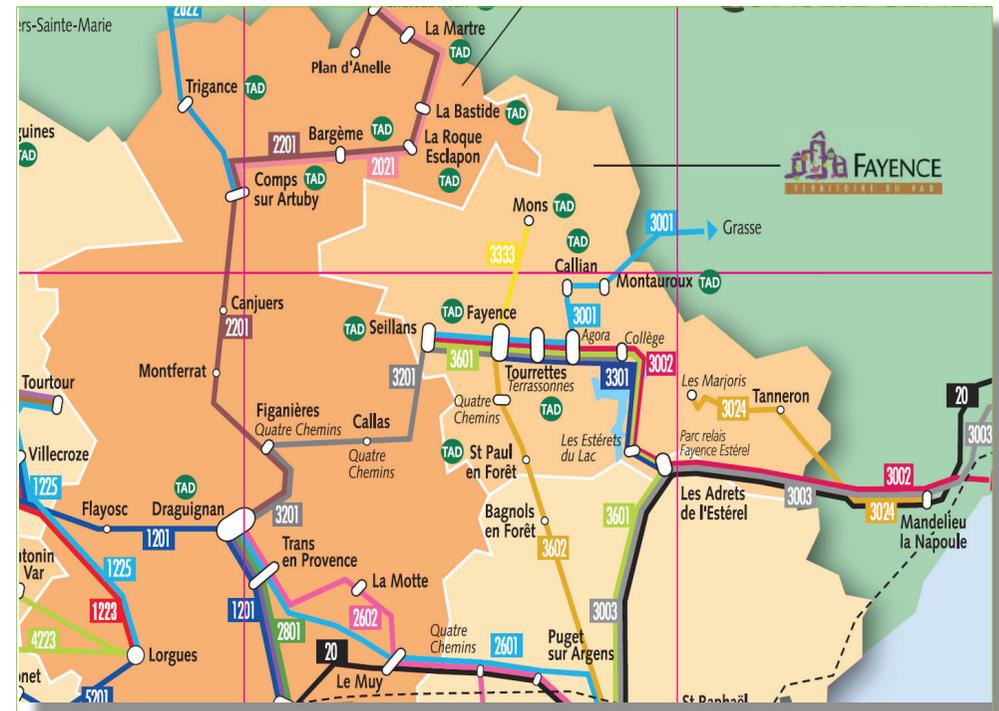
Transports collectifs

Afin de mieux répondre aux besoins des usagers, le Conseil Général du Var a mis en place un réseau départemental, VAR LIB'TRANSPORT, assurant les rotations entre les communes varoises, en dehors des zones urbaines de Toulon, Draguignan et Fréjus-Saint-Raphaël qui disposent de leur propre réseau de transport.

La commune de Tourrettes bénéficie de plusieurs lignes régulières lui permettant d'être reliée aux communes voisines telles que Fayence, Seillans ou encore Cannes et Grasse dans les Alpes-Maritimes.

Les lignes sont les suivantes :

- la ligne n°3001 : Seillans-Fayence-Grasse, qui dessert les arrêts « Les grandes terrasses » et « Les terrassones » à Tourrettes ;
- la ligne n°3002 : Seillans-Fayence-Grasse, desservant ces deux arrêts également ;
- la ligne n°3201 : Montauroux - Fayence - Draguignan ;
- la ligne n°3301 qui dessert le canton de Fayence ;
- la ligne n°3601 : Seillans-Fayence-Fréjus-Saint-Raphaël.



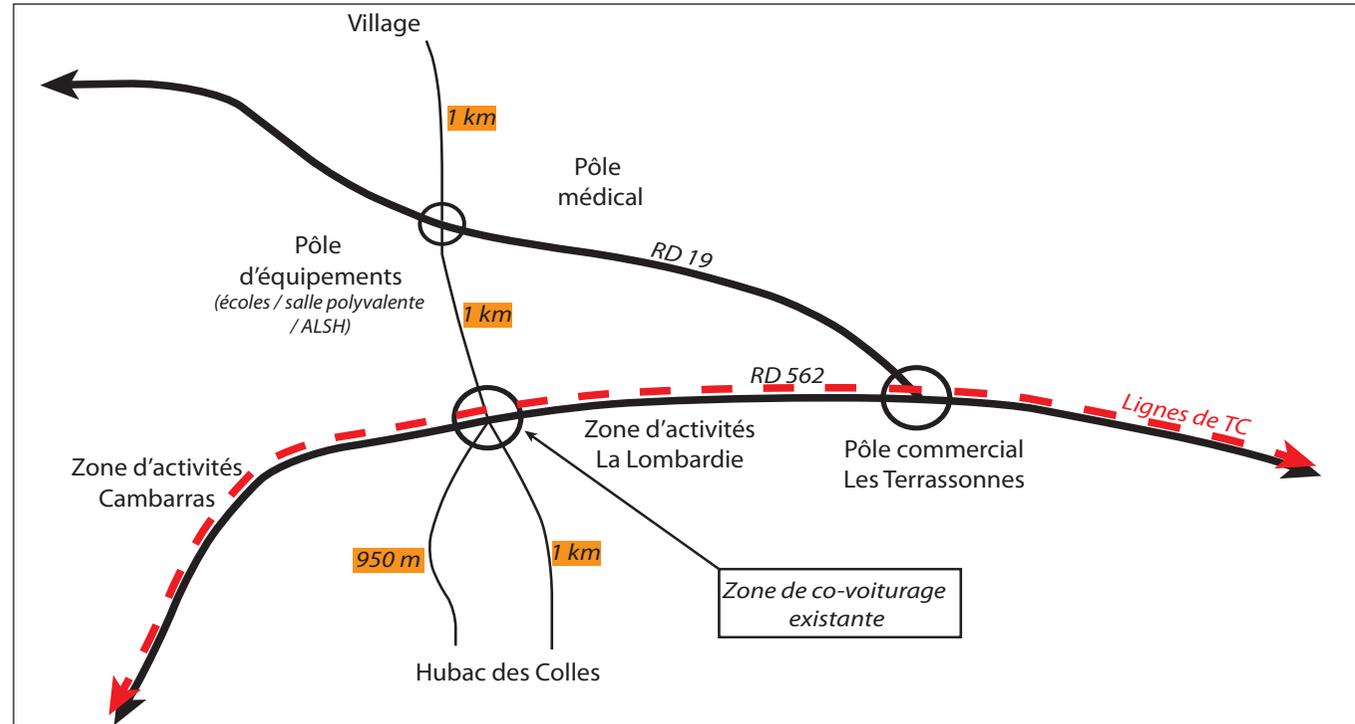
Lignes de bus desservant Tourrettes

Transports scolaires

Le Conseil Général du Var propose des circuits scolaires départementaux. 7 circuits s'arrêtent à Tourrettes et desservent les écoles, collèges et lycées des communes alentours :

- la ligne n°3230, qui dessert le lycée Le Muy,
- la ligne n°3331, vers le collège de Montauroux,
- la ligne n°3333, en direction des collèges de Fayence et de Montauroux,
- les lignes n°3335 et 3336, vers le collège de Fayence,
- la ligne n°3337, qui dessert les écoles de Tourrettes,
- la ligne n°3621 : Seillans-Fayence-Saint-Raphaël.

Etat des lieux et enjeux



ENJEUX GLOBAUX

Le PLU traduit le projet de structuration du tissu urbain. Les axes urbains s'inscrivent au coeur de la structure urbaine et des différentes polarités.

La prise en compte de principes qualitatifs en matière de déplacements dans les projets permet la création d'opérations mieux intégrées à la ville. Par ailleurs, un système de mobilité plus durable, axé notamment sur les déplacements doux, doit assurer une cohérence à ce projet d'ensemble.

- **Hiérarchiser la trame viaire par des aménagements adaptés au statut des voies ;**
- **Augmenter la part modale des vélos et de la marche à pied dans les déplacements quotidiens ;**
- **Rendre accessible les espaces publics et les différents équipements à tous les publics ;**
- **Améliorer la sécurité des déplacements.**

Hiérarchiser la voirie

Les voies structurantes concernent plus particulièrement les routes départementales, situées dans la plaine agricole. Elles assurent une fonction circulatoire et sont le support d'importants flux d'échanges, notamment entre les communes limitrophes et les grands bassins d'emplois.

Le principe général de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est une amélioration des caractéristiques de ces voies principales, aussi bien au niveau de leur typologie (profil, revêtements, etc), que dans leur gestion et leur réglementation (vitesse autorisée, stationnement, accès...). Cette amélioration est également appliquée pour une raison économique, en prévoyant des aménagements spécifiques à la circulation des poids lourds par exemple.

Ces routes doivent être traitées de manière à éviter un effet coupure au sein des poches d'habitation.

Développer les déplacements doux

Dans un contexte où la réduction des émissions de gaz à effet de serre est un véritable enjeu, le développement des déplacements doux apparaît comme une véritable alternative aux déplacements motorisés.

L'objectif de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation est de proposer un maillage de liaisons douces sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement dans la plaine agricole, support des principaux axes de communication.

Ainsi :

- Les principales routes départementales devront être accompagnées d'espaces réservés aux modes doux. Les aménagements piétons devront faciliter l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux services, transports en commun, équipements, etc.
- Certains chemins existants ou sentiers les plus pertinents en termes de desserte serviront de support pour le développement de nouveaux axes doux.

Les tracés devront être définis de manière à faciliter les accès modes doux les plus directs possibles vers les centralités, les équipements, les arrêts de transports en commun, etc.

Préserver les caractéristiques paysagères des lieux

Le tracé des circulations (routières, piétonnes, cyclables, ...) qu'ils concernent de nouveaux projets ou bien des aménagement de l'existant, devra tenir compte des éléments qui fondent le patrimoine paysager de Tourrettes. A ce titre, seront notamment préservés les éléments suivants :

- les murs de pierres sèches,
- les rigoles,
- les ouvrages d'art,
- l'emprise de la chaussée
- etc...

Se déplacer autrement

En matière de répartition modale, la voiture individuelle reste le mode de déplacement prédominant. Cet usage prépondérant de la voiture individuelle trouve son origine avec la dispersion de l'habitat et de l'emploi sur le territoire. Cela n'est pas sans répercussion sur les conditions de circulation.

Une dynamique nouvelle en faveur des mobilités durables et alternatives, notamment à travers le covoiturage, apparaît comme une solution.

L'objectif de cette Orientation d'Aménagement et de Programmation est de permettre le développement d'une aire de covoiturage, à une place stratégique du territoire communal : en entrée de ville, à proximité de plusieurs équipements et services, à proximité de grandes poches d'habitat.

Par ailleurs, dans l'objectif d'innovation et d'anticipation des futurs besoins, cette aire de covoiturage pourra être accompagnée de dispositifs de recharge pour les véhicules électriques.

Objectifs et principes d'aménagement cartographiés

HIÉRARCHISER LES VOIRIES

▬▬▬▬▬ Routes existantes majeures

▬ Agrandissement pour élargissement des routes

DESSERTES DU NOUVEAU QUARTIER DE L'HUBAC DES COLLES

▬ Création de voiries nouvelles pour la desserte de l'Hubac des Colles

▬ Création d'une voie de bouclage pour la mise en sécurité incendie de l'Hubac des Colles

DÉVELOPPER LES MODES DOUX

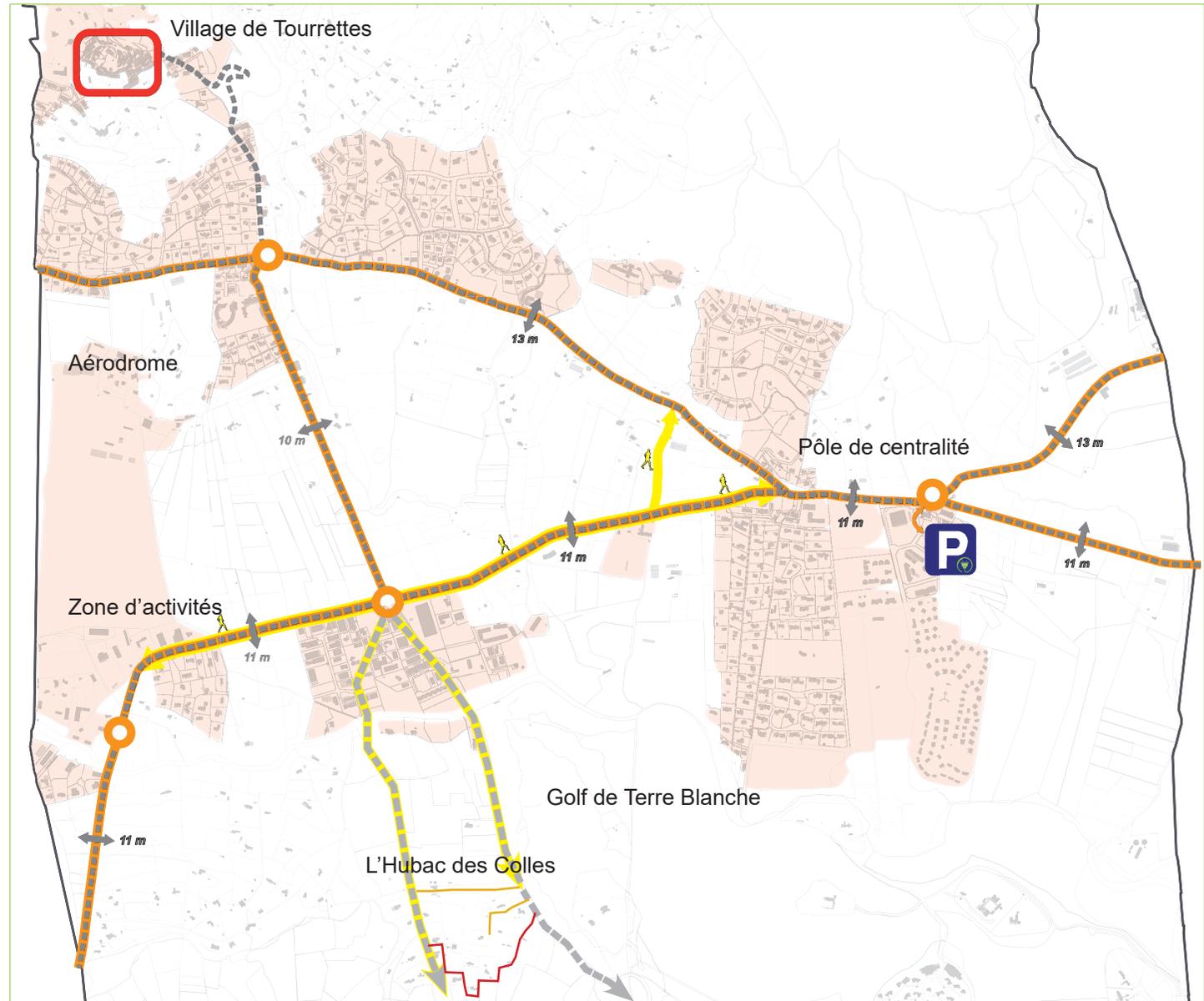
▬ Aménager les conditions d'accès nécessaires aux modes doux

▬ Proposer un maillage qui relie les principales poches urbaines et les équipements / services

▬ Largeur globale préconisée pour élargissement des voies et aménagement du projet EV8

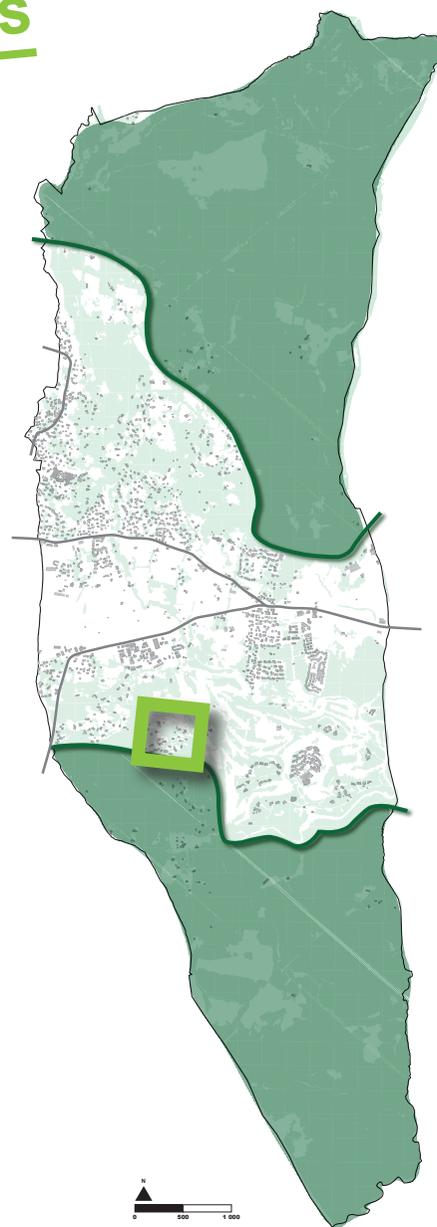
SE DÉPLACER AUTREMENT

▬ Développer une aire de covoiturage adaptée à tout type de véhicule (essence, électrique, etc)



2

– OAP SECTORIELLE – LE DÉVELOPPEMENT DE L'HUBAC DES COLLES



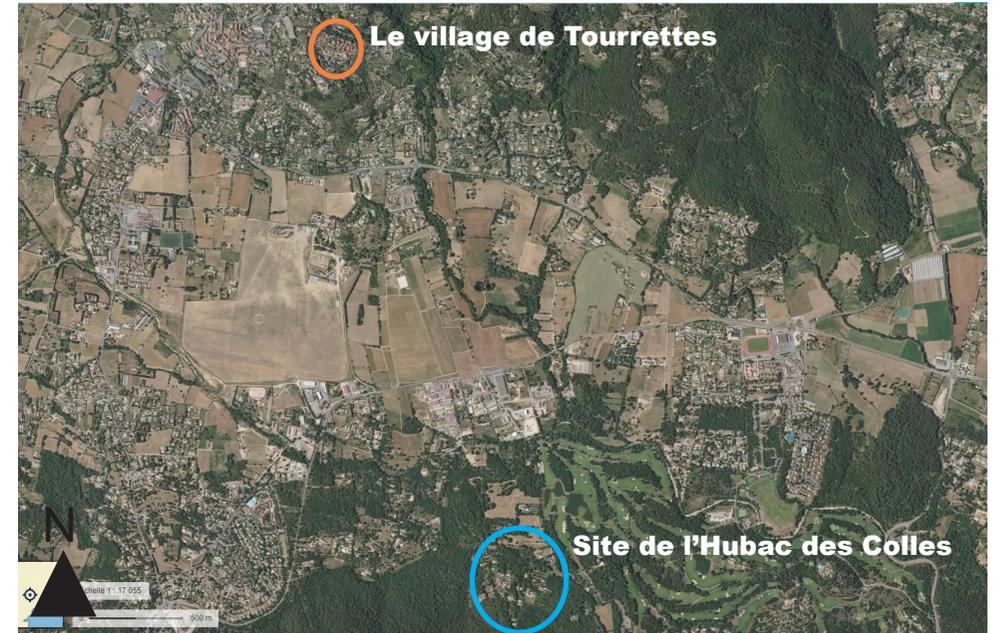
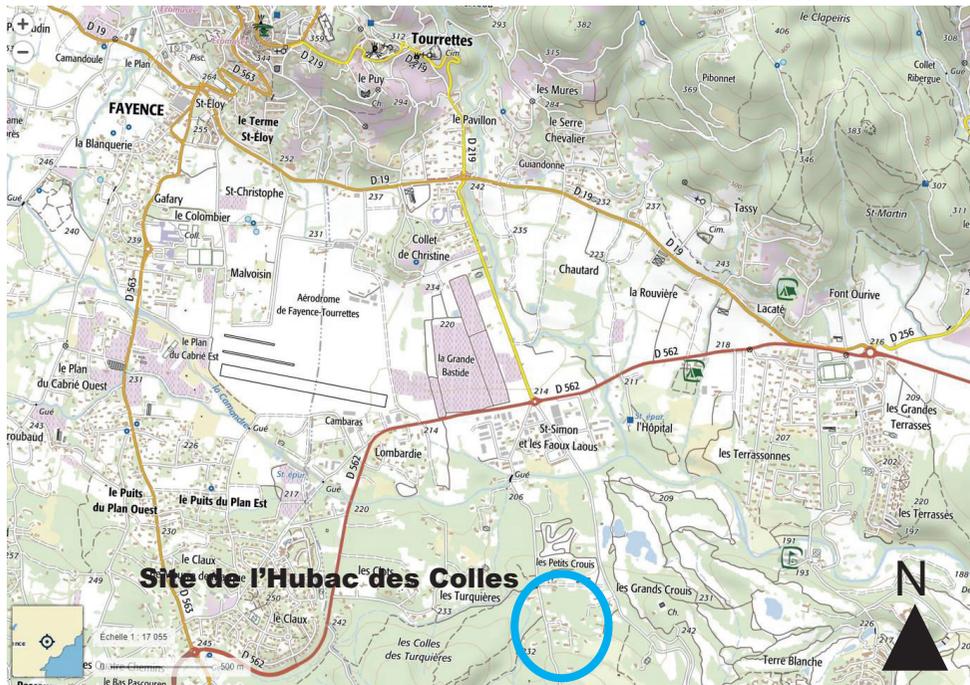
LE DÉVELOPPEMENT DE L'HUBAC DES COLLES

Localisation, composition, desserte et environnement

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 9,7 hectares, implanté au sein de vastes espaces à dominante naturelle, en limite des espaces boisés bordant le Vallon de Pélissier.

COMMUNE DE TOURRETTES - CARTE IGN -



Site de l'Hubac des Colles
COMMUNE DE TOURRETTES -
PHOTOGRAPHIE AÉRIENNE -

LE DÉVELOPPEMENT DE L'HUBAC DES COLLES

Le secteur est accessible par deux voies - le Chemin des Colles, à l'Ouest, et le Chemin des Crouis, à l'Est - offrant 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.

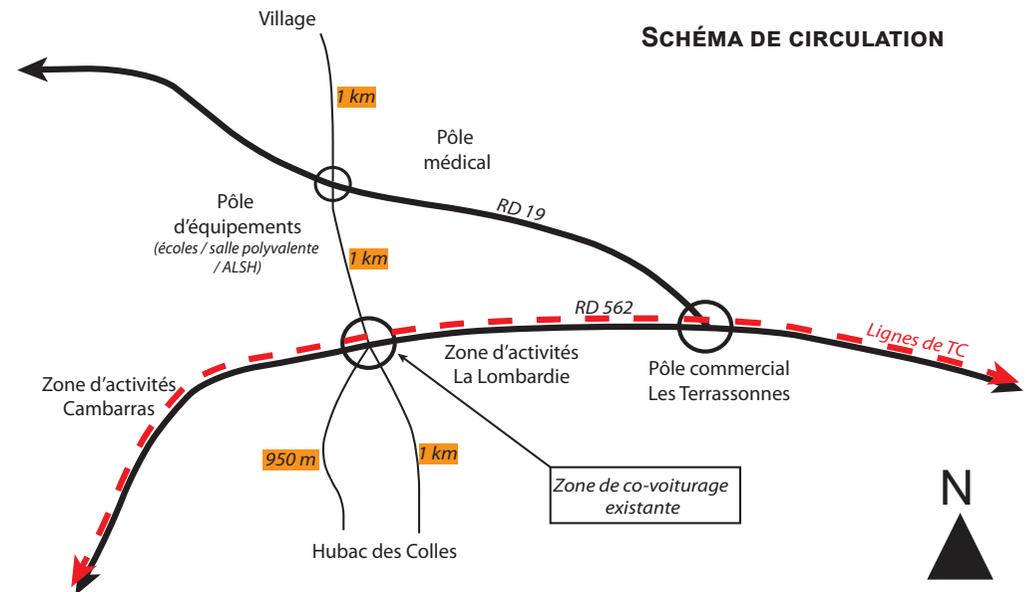
En effet, à partir de ce dernier, les résidents du quartier de l'Hubac des Colles ont accès aux principaux points d'intérêt de la commune et du Canton de Fayence : le village et les pôles d'équipements communaux (groupe scolaire, salle communale, pôle médical..) via la route de la Grande Bastide ; les zones d'activités et le pôle commercial des Terrassonnes (supermarché) via la RD 562.

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

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 canton.

La RD 562, et notamment l'aire de co-voiturage, sont également desservis par plusieurs lignes de transports en commun du réseau Var Lib'Transport (n°3301, 3001, 3002 et 3601).

Localisation, composition, desserte et environnement

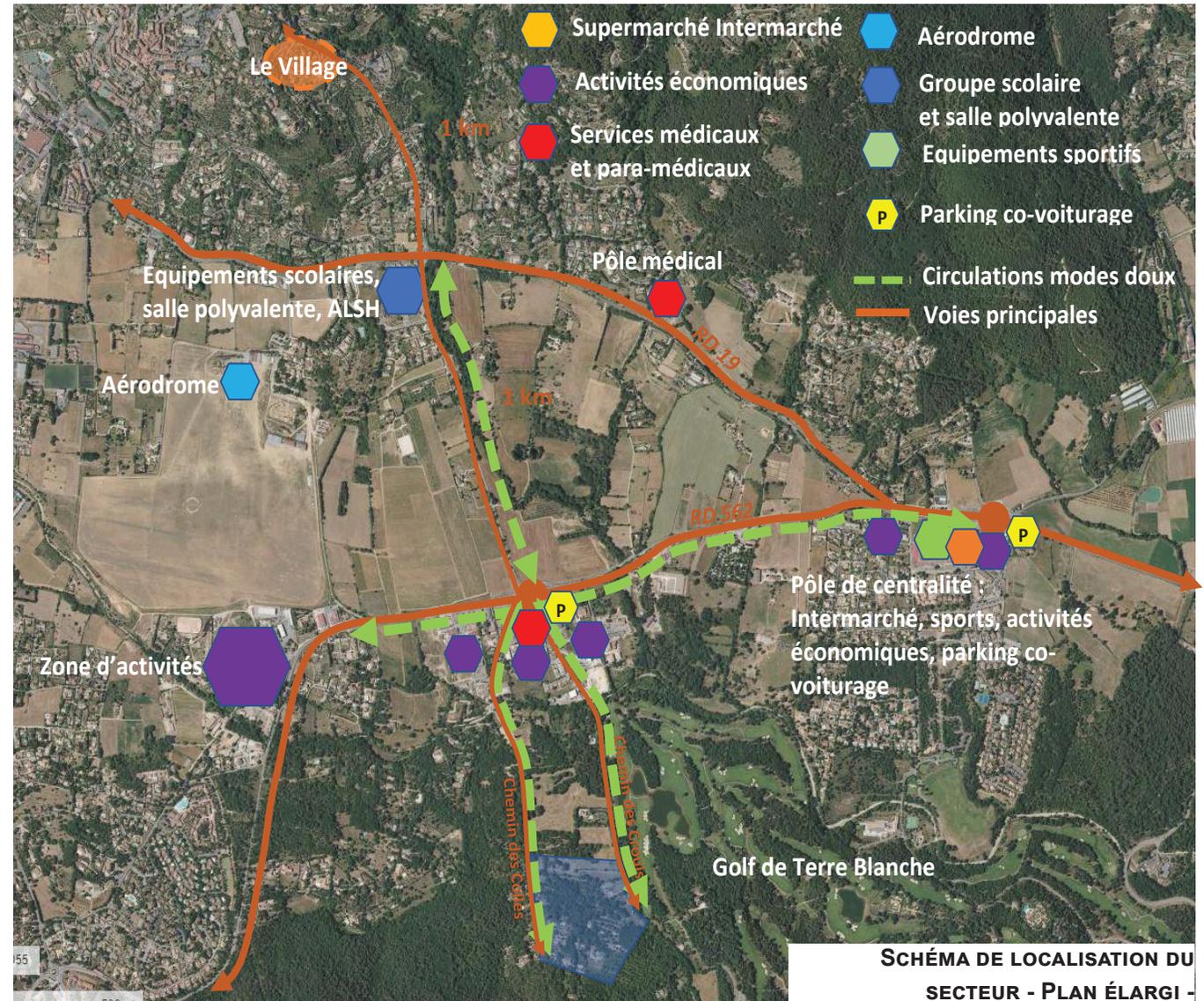


LE DÉVELOPPEMENT DE L'HUBAC DES COLLES

Localisation, composition, desserte et environnement

Al'heure actuelle, il bénéficie d'un bon niveau de desserte par le réseau collectif d'alimentation en eau potable. Les canalisations du réseau collectif communal s'étendent le long des chemins des Colles et des Crouis et leur capacité actuelle permet de satisfaire aux exigences de la sécurité incendie ($\varnothing > 100$ mm).

Le réseau d'assainissement collectif assure aujourd'hui la desserte de certaines constructions situées le long du chemin des Crouis, en bordure du Domaine de Terre Blanche ; le reste des terrains bénéficiant d'un assainissement autonome.



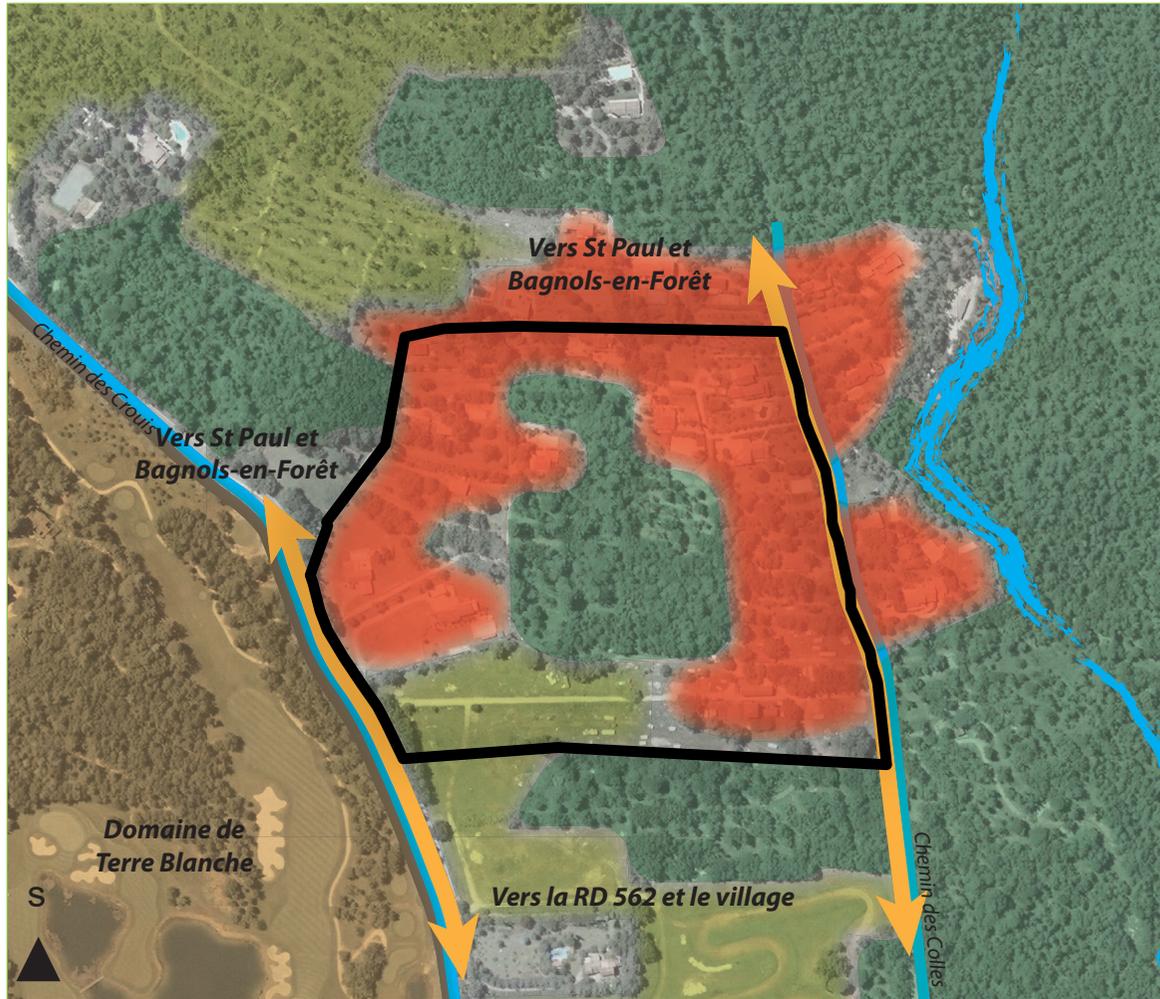
Localisation, composition, desserte et environnement

Le secteur est occupé par un tissu bâti lâche composé de maisons individuelles. Sa dominante naturelle est renforcée par la présence d'un boisement au coeur du site et en bordure sud est.

Dans sa partie septentrionale, de larges prairies occupent le site.

Le Domaine de Terre Blanche qui accueille un golf borde toute la partie Est du site.

A l'ouest, les boisements qui longent le vallon forment une véritable coupure entre les espaces urbains .



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

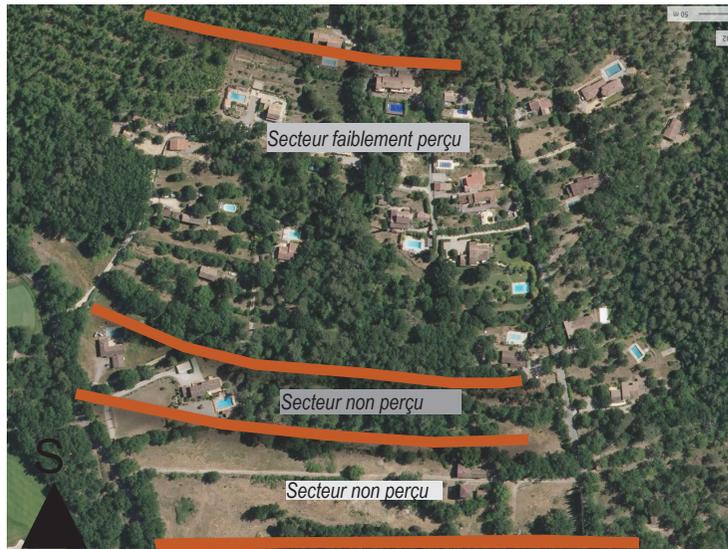
-  Périmètre de l'OAP
-  Zone urbanisée à dominante d'habitat
-  Espaces ouverts et semi-ouverts
-  Domaine de Terre Blanche (ZAC)
-  Espaces à dominante naturelle et boisée
-  Principaux cours d'eau
-  Réseau d'alimentation en eau potable existant
-  Réseau d'assainissement existant

Retiré des grands axes et de la plaine centrale de Tourrettes, le secteur est peu perceptible. Bien que situé dans le cône de visibilité du site inscrit du village de Tourrettes, la topographie du site et les boisements existants masquent les constructions aujourd'hui implantées dans la zone.

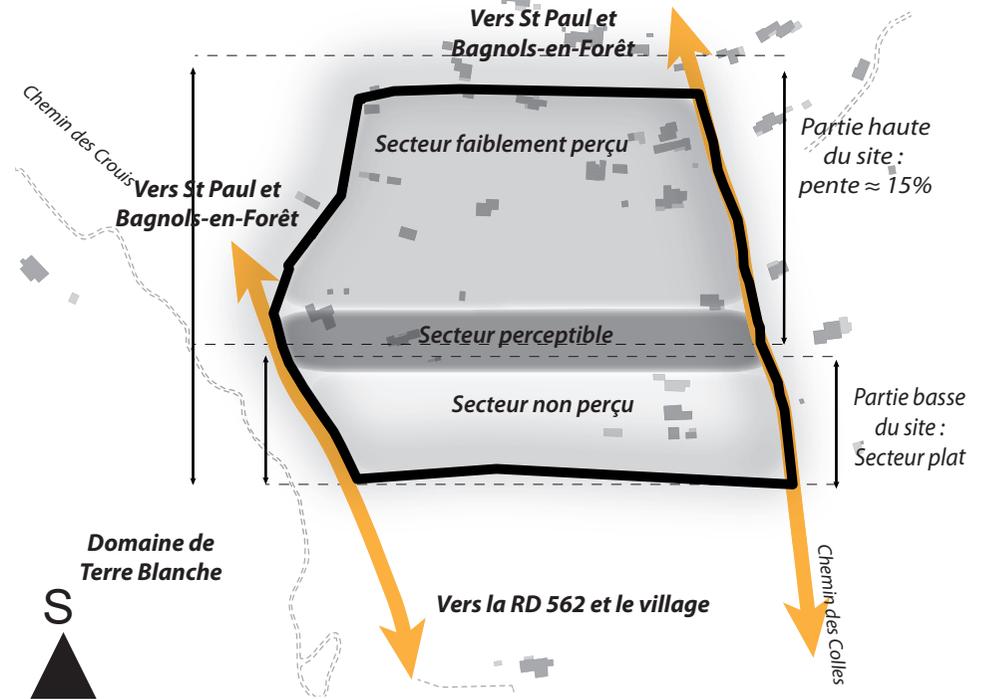
Toutefois, compte-tenu de la sensibilité paysagère de ce quartier, une attention particulière devra être portée à l'insertion des futurs aménagements dans le grand cadre paysager tourrettan.

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



Localisation, composition, desserte et environnement



PERCEPTIONS DU SECTEUR DANS LE GRAND PAYSAGE



Les principes d'aménagement retenus :

- **Structurer le développement urbain en harmonie avec l'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,
 - . Développer des gabarits en harmonie avec les constructions environnantes,
 - . Limiter fortement la minéralisation des sols,
 - . Densifier le secteur, tout en veillant à préserver un équilibre entre le bâti et le végétal. **A ce titre, l'OAP fixe des espaces non aedificandi correspondant aux espaces paysagers remarquables à préserver,**
 - . Maintenir les franges boisées existantes le long du chemin des Colles et du chemin des Crouis, ainsi que le long de la nouvelle voie de desserte qui traverse le site d'est en ouest,
- **Assurer un traitement architectural de qualité**
 - . Veillez à l'intégration paysagère des futures constructions et de leurs accès : exclure les couleurs trop claires ou contrastées pour les enduits, les menuiseries et les revêtements des accès,
 - . Valoriser une architecture de qualité, respectueuse de la typologie locale,
 - . Privilégier les volumes simples et les matériaux traditionnels,
 - . Le projet favorisera une approche environnementale forte permettant d'orienter et de dimensionner les ouvertures en fonction de leur orientation par rapport au soleil,
 - . Au regard de l'orientation général du terrain vers le nord, l'implantation des projets devra favoriser un ensoleillement optimal (ombres portées, ensoleillement des espaces extérieurs ...).
 - . Tous les dispositifs aidant à l'amélioration du confort thermique seront à envisager : brise soleil, écran, double peau, végétalisation, etc. A ce titre, les protections de l'ensoleillement seront à traiter dans l'écriture architecturale du bâtiment. De plus, la ventilation naturelle, notamment pour le confort d'été, sera fortement encouragée.
 - . Il sera important d'asseoir des accroches visuelles fortes entre les volumes avoisinants existants. Chaque concepteur devra accepter d'infléchir des éléments de son projet afin de bien le caler sur les programmes voisins, existants ou en devenir.

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.

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.**

- **Composition paysagère**
 - . Privilégier une composition végétale des nouveaux espaces publics et privés qui se fonde sur un principe de maintien d'une biodiversité en rapport avec le caractère boisé du paysage environnant. Ainsi, la palette végétale s'attachera à composer les espaces en s'inspirant du cortège ligneux des boisements dont on pourra retrouver des variantes plus "horticoles" et mieux adaptées au contexte urbain. Les voies de circulation et les places seront bordées d'arbres de haute tige.
 - . L'association entre le végétal et le bâti sera favorisée de manière à maintenir la transparence et la circulation du regard vers le paysage proche et le grand paysage.
 - . Les espaces privés devront refléter l'harmonie végétal du quartier en respectant quelques règles d'implantation et de choix horticoles.
 - . Le principe de la limite contre-plantée d'une haie végétale sera généralisé à l'ensemble du nouveau quartier. A ce titre, les haies seront constituées d'essences locales, les haies opaques seront proscrites.
- **Répondre aux besoins en logements des tourrettans 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.

- **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. Sur le secteur de l'Hubac des Colles, le périmètre des obligations légales de débroussaillage est porté à 100 m.

Objectifs et principes d'aménagement cartographiés



Périmètre de l'OAP

RÉPONDRE AUX BESOINS EN LOGEMENTS DES TOURETTANS 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
-  Créer un espace central convivial et structurant à l'échelle du quartier

ASSURER L'INSERTION DU PROJET DANS LE GRAND PAYSAGE

-  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
-  Préserver les espaces paysagers remarquables

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

Renforcement du maillage viaire :

-  Voies communales existantes
-  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 Crouis
-  Principe d'extension du réseau d'alimentation en eau potable - Raccordement au réseau existant le long des chemins des Crouis 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)