

PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA
COMMUNE DU THORONET

Approbation mars 2020



Plan Local d'Urbanisme de la commune du Thoronet	
Nom du fichier	Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
Version	Approbation mars 2020
Rédacteur	Jean-Baptiste Brunet / Judit Rouland
Vérificateur	Véronique Coquel
Approbateur	Véronique Coquel

SOMMAIRE

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	4
Localisation des Orientations d'Amenagement et de Programmation	5
OAP 1 : Les Oliviers	6
Documents d'urbanisme et patrimoine foncier	6
Éléments de diagnostic	7
Objectifs de l'OAP	12
Intentions du projet d'aménagement	12
Schéma de programmation	16
OAP 2 : Le Clos	17
Document d'urbanisme et patrimoine foncier	17
Éléments de diagnostic	18
Objectifs de l'OAP	23
Intentions du projet d'aménagement	23
Schéma de programmation	25
OAP 3 : Le Village	26
Document d'urbanisme et patrimoine foncier	26
Éléments de diagnostic	27
Objectifs de l'OAP	31
Intentions du projet d'aménagement	31
Schéma de programmation	32
OAP 4 : Le Régoulier	33
Document d'urbanisme et patrimoine foncier	33
Éléments de diagnostic	34
Objectifs de l'OAP	39
Intentions du projet d'aménagement	39
Schéma de programmation	41
OAP 5 : Le Pételin	42
Document d'urbanisme et patrimoine foncier	42
Éléments de diagnostic	42
Objectifs de l'OAP	43
Intentions du projet	43
Annexes	44
Les secteurs AOC	44
Les secteurs soumis au risque inondation	46

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sont une des pièces constitutives du dossier de Plan Local d'Urbanisme (PLU). **Elles exposent la manière dont la collectivité souhaite aménager ou restructurer des quartiers ou des secteurs de son territoire.**

Établies dans le respect des orientations générales définies au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), elles sont constituées d'un document graphique et/ou écrit qui **prend généralement la forme de schémas d'aménagement**. Les OAP sont **opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement** qui doivent être compatibles avec elles. **Les OAP constituent un outil clé d'encadrement et de maîtrise du développement ou du renouvellement urbain dans les secteurs à enjeux du territoire.**

Ces orientations d'aménagement et de programmation :

- **En ce qui concerne l'aménagement**, les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent 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. Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants. Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.
- **En ce qui concerne l'habitat**, définissent les objectifs et les principes d'une politique visant à répondre aux besoins en logements et en hébergements, à favoriser le renouvellement urbain et la mixité sociale et à améliorer l'accessibilité du cadre bâti aux personnes handicapées en assurant (...) une répartition équilibrée et diversifiée de l'offre de logements. Elles tiennent lieu de programme local de l'habitat tel que défini au code de la construction et de l'habitation (CCH).
- **En ce qui concerne les transports et les déplacements**, définissent l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement. Elles tiennent lieu de Plan de Déplacements Urbains tel que défini par la loi de 1982 d'orientation des transports intérieurs.

Quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation ont été définies dans le cadre du PLU. Elles ont pour but de garantir un développement communal cohérent dans le cadre des objectifs de développement définis dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

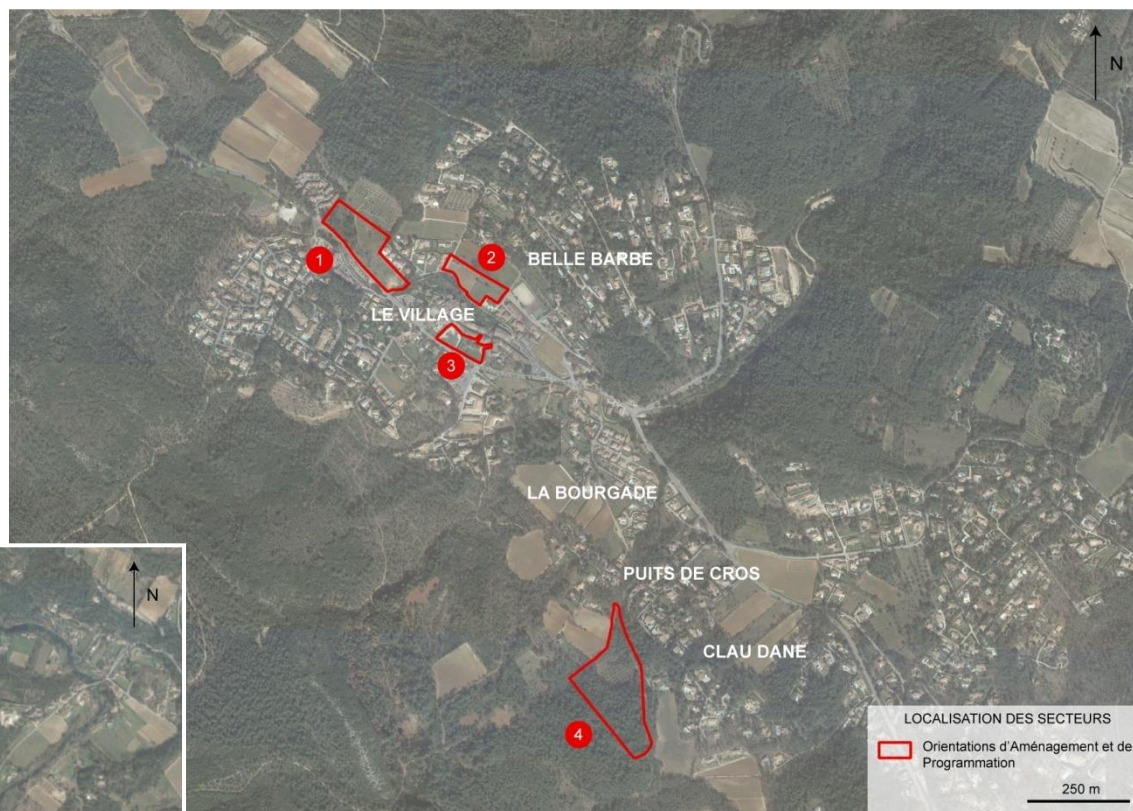
Localisation des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le projet communal du Thoronet comporte cinq Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Les OAP n°1, 2, 3 sont localisées dans des secteurs stratégiques à proximité immédiate du centre du village et de la route départementale 79, principal axe de desserte. Elles ont pour vocation principale d'accueillir de l'habitat.

L'OAP n°4 est quant à elle, un peu plus excentrée par rapport au village, située au sud des quartiers de la Bourgade et de Puits de Cros. Elle a pour vocation d'accueillir un projet touristique.

L'OAP n°5 se trouve au lieu-dit Le Pételin qui se trouve au nord-ouest du village, non loin de l'Abbaye du Thoronet. Elle a pour vocation d'accueillir de l'hébergement touristique.



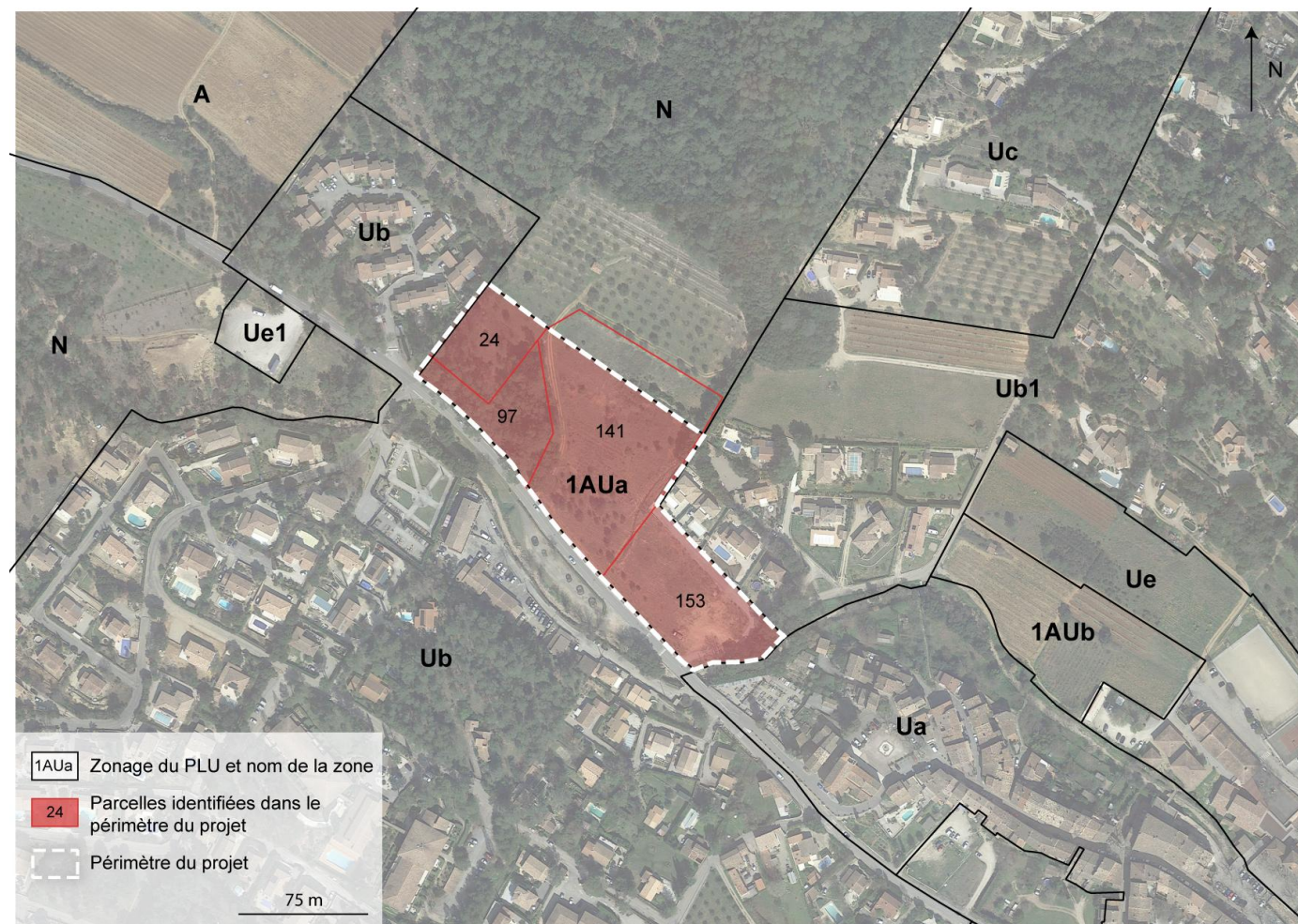
OAP 1 : LES OLIVIERS

Documents d'urbanisme et patrimoine foncier

Le site de projet s'étend sur **1,74 hectare** au total.

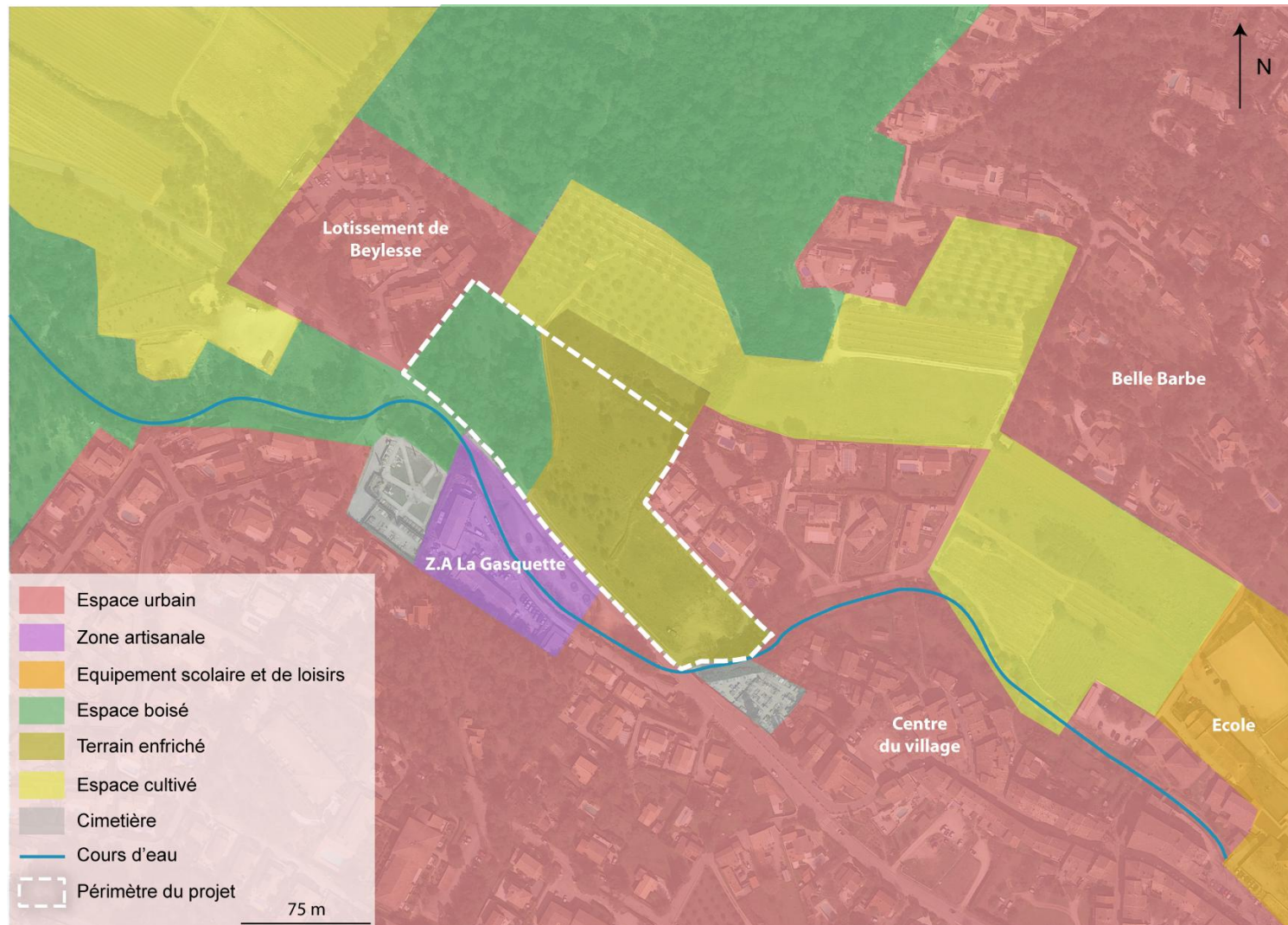
Le périmètre de projet est exclusivement constitué de terrains non bâtis et intègre au total **quatre parcelles** (AV 24, 97, 153 et 141 en partie).

Dans le zonage du PLU, le site est classé en **zone 1AUa**. Cette zone correspond à une **zone ouverte à l'urbanisation** au sein de laquelle le règlement du PLU s'applique. Le futur projet au sein de ce périmètre devra être compatible avec les principes de l'OAP définis dans le présent document.



Éléments de diagnostic

Localisation dans le territoire



Le secteur d'étude est situé au nord-ouest du centre villageois du Thoronet, en bordure de la D79 qui dessert le nord et l'ouest de la commune.

Le site s'insère entre les espaces urbains existants, à savoir le lotissement d'habitations au lieu-dit de Beylesse et l'agglomération villageoise constituées d'habitations, d'activités économiques et d'équipements publics.

Le site fait face à la zone artisanale de La Gasquette qui comprend un restaurant, deux garages automobiles (dont un spécialisé en voitures américaines) ainsi que des différentes entreprises d'artisanat (électricité/plomberie, menuiserie/ébéniste, dépannage...).

Non loin du site, on note la présence de l'école communale et d'installations sportives (terrain de tennis, terrain multisports et terrain de football stabilisé). Le centre village est accessible à moins de 200 mètres du site de projet.

Aux alentours du site en bordure de l'urbanisation, les espaces sont constitués de boisements, d'espaces cultivés (vignes et oliviers) ou anciennement cultivés actuellement en friche.

Entrée de la Z.A.C de La Gasquette à l'ouest, le site de projet à l'est

Source : Google Street View

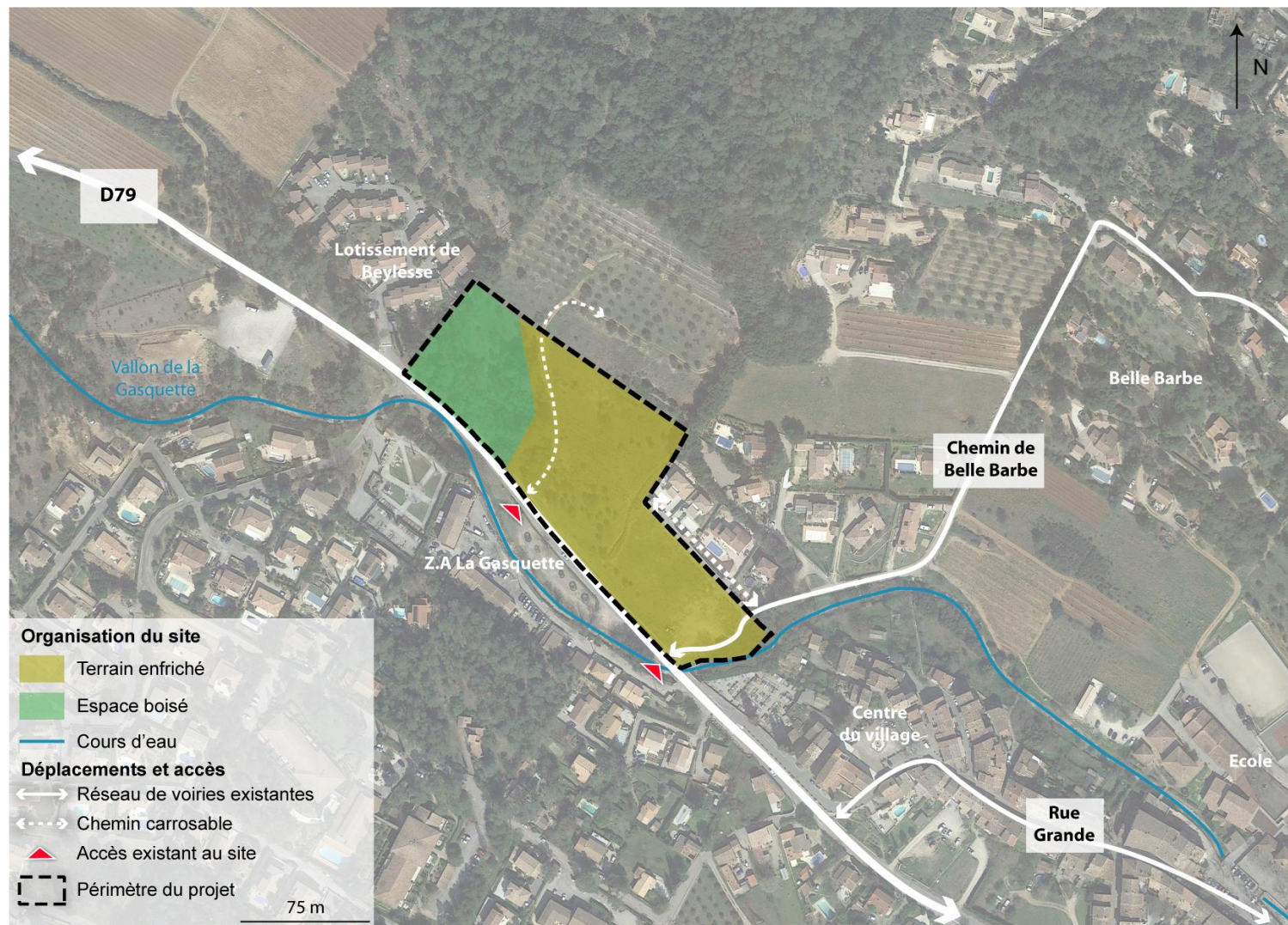


Espaces cultivés et enfrichés aux abords du site

Source : Google Street View



Diagnostic du site



- Organisation du site**

Le site de projet est essentiellement composé d'une friche agricole dans la partie située à l'est (environ 1,4 hectare).

Le reste du périmètre est constitué d'un espace boisé (environ 5345 m²), côté ouest.

Le vallon de la Gasquette s'écoule à proximité du site d'étude et le longe sur son extrémité sud en direction du village. Ce cours d'eau est concerné par un risque d'inondation (voir partie ci-après PPRI).

Espace en friche à l'est du périmètre

Source : Google Street View



Masse boisée en partie ouest

Source : Google Street View



- **Déplacements et accès**

Le site est desservi par un réseau de voirie structurant et notamment par la route départementale 79 qui dessert le nord et l'ouest du territoire. Cet axe de circulation constitue la desserte principale qui traverse le village en évitant le centre ancien (boulevard du 17 août 1944 dans l'agglomération villageoise). Ce dernier offre une bonne desserte pour les usages actuels ainsi qu'en prévision des futurs aménagements.

En bordure sud, le site est traversé par le chemin de Belle Barbe qui dessert un secteur d'habitat en périphérie du village.

On note également la présence d'un chemin de terre carrossable qui traverse le site du nord au sud.

Actuellement, le site est accessible depuis deux accès sur la RD79.

Accès au site depuis le chemin de terre

Source : Google Street View



Risques

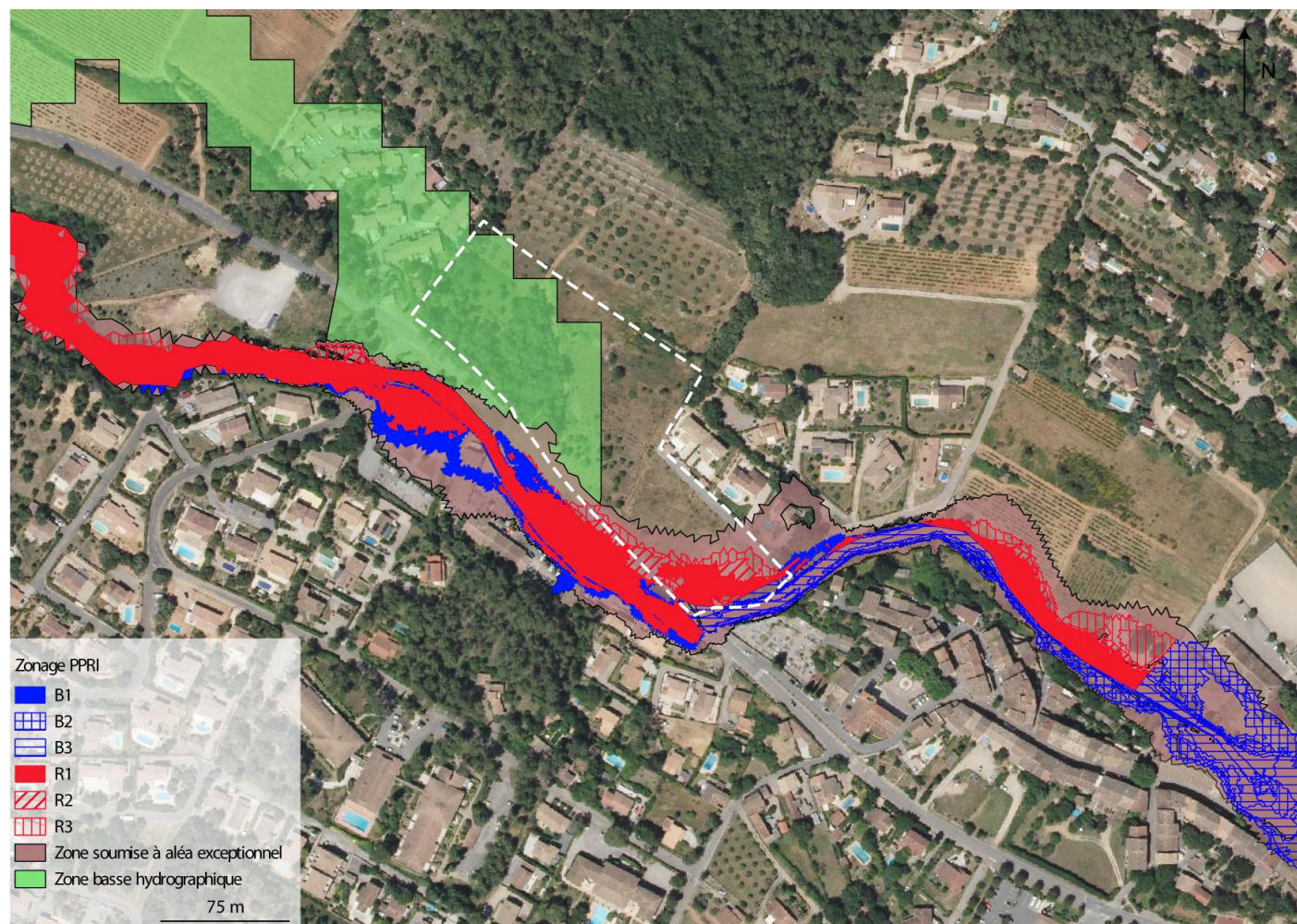
Risque inondation

La commune du Thoronet est soumise au risque inondation lié au débordement de l'Argens et de ses affluents, qui est géré par un Plan de Prévention du risque (PPRI).

L'OAP n°1, située à proximité directe du vallon de la Gasquette, se trouve impactée par le PPRI.

Elle est concernée par la zone basse hydrographique ainsi que la zone d'aléa exceptionnel, les zones rouges (R1, R2 et R3), dans lesquelles sont interdits tous travaux, remblais, constructions et installations de quelque nature qu'ils soient, ainsi que les zones bleues (B1, B2 et B3) dans lesquelles les constructions sont autorisées sous conditions.

Carte du PPRI inondation



Risque incendie et feu de forêt

La commune du Thoronet est soumise au risque courant d'incendie mais aussi au risque de feu de forêt lié aux espaces boisés du territoire.

Le site se situe en bordure des espaces boisés qui entourent l'ensemble du village et ses secteurs urbanisés. Le périmètre ne se situe pas à l'interface directe avec les boisements et bénéficie d'un espace cultivé (oliveraie) qui joue un rôle de coupe-feu.

Autres risques

Le site est concerné par un risque moyen de retrait/gonflement des argiles.

Objectifs de l'OAP

Situé à la périphérie nord-ouest du village du Thoronet, le secteur de projet conjugue vocation d'habitat et d'équipement public. Le site choisi permet d'accompagner le développement de la commune pour la création de logements. Il se situe en continuité de l'agglomération et permet de relier l'agglomération villageoise à un quartier d'habitation existant.

La création de logements permettra d'accompagner le développement communal de manière progressive et offrira différents type d'habitat.

Intentions du projet d'aménagement

Prescriptions générales

Le site de projet de l'OAP 1 est une zone d'urbanisation future, ouverte immédiatement, et à vocation mixte (habitat/commerce/équipement).

Son urbanisation est subordonnée à la réalisation de travaux sur la gestion des eaux de ruissellement et à un raccordement aux réseaux publics présents au droit de la zone (eau potable et assainissement collectif). L'urbanisation du site devra se réaliser en une seule opération d'ensemble.

Avant tout projet d'aménagement, le site doit faire l'objet de mesures de gestion des eaux de ruissellement et s'adapter au risque inondation. En effet, le site de l'OAP est identifié comme un secteur où le risque inondation est présent (extrémité sud-est). La réglementation du PPRi de l'Argens en fonction des zones d'aléas devra s'appliquer.

Superficie totale : 1,74 hectare

Vocation de la zone : Habitat, équipements publics

Typologie d'habitat : individuel groupé

Densité moyenne : 11,5 logements/ha.

Nombre de logements potentiels : 20 logements

Éléments de programme

■ Composantes urbaines

Le site pourra accueillir des constructions à vocation d'habitat qui devront respecter des prescriptions en matière de typologie d'habitat, de densité et d'organisation globale du bâti. Les futures constructions à vocation d'habitation devront respecter une typologie de maisons individuelles en R+1 avec jardins privés. Afin de diversifier les formes urbaines, le type de construction devra être de l'individuel groupé avec des constructions mitoyennes.

Sur la partie au sud-est touchée par le PPRi, aucune construction ne devra être réalisée. Ce secteur est identifié pour créer un équipement sportif de plein air qui devra respecter les prescriptions particulières relatives au risque inondation et ruissellement. La création d'un équipement destiné au public permettra de créer du lien entre le village et le nouveau quartier d'habitation. Il bénéficiera à la fois aux futurs occupants mais également aux habitants aux abords du site.

■ Desserte et accès

La desserte du site se fera depuis la RD 79. L'opération d'aménagement devra aboutir à la réalisation d'une voie interne en sens unique qui sera la voie structurante de la desserte interne. Cette voie devra être réalisée dans la continuité de celle existante au sud-est de l'opération qui débute depuis le chemin de Belle Barbe. Le sens de circulation sera avec une entrée depuis le chemin de Belle Barbe et une sortie sur la RD79 du côté du quartier Beylesse. Un carrefour sur la RD79 sera aménagé au niveau du chemin de Belle Barbe pour faciliter les flux de déplacements.

Des cheminements piétons devront accompagner cette voie d'accès. A l'occasion de cette opération, des cheminements piétons complémentaires devront être aménagés pour permettre de rejoindre le centre-village de manière sécurisée en complément du cheminement existant le long de la RD79.

En matière de stationnement, un parking public devra être réalisé afin de fournir du stationnement dans ce nouveau secteur d'habitat, en dehors de l'espace soumis au risque inondation (zone rouge du PPRI). Les habitations individuelles devront comporter des places de stationnement privatives dans chacun des lots à raison de 2 places par logements.

■ Insertion paysagère et environnementale

Le long de la RD 79, une bande arbustive existante composée d'une rangée d'oliviers devra être conservée et complétée par la même essence végétale. La bande végétalisée devra mesurer 9 mètres de large et comporter deux rangées d'oliviers. Chaque habitation sera également accompagnée d'un espace de jardin privatif. Les jardins donnant sur la bande végétalisée devront comporter une troisième rangée d'oliviers à raison d'un arbre planté tous les 10 mètres. Les coupes et schéma ci-après devront être respectés pour l'aménagement paysager.

En bordure de l'espace public et le long du cours d'eau, un parc paysager devra être créé permettant de bien insérer la nouvelle opération dans le cadre environnant avec l'utilisation d'espèces locales.

L'insertion paysagère devra également être soignée avec l'interface du quartier Beylesse en conservant une limite boisée. Au nord de l'opération et afin de réaliser une transition entre l'oliveraie et la future opération, une haie végétale d'espèces locales devra être réalisée. Les aménagements paysagers devront respecter les obligations légales de débroussaillage de l'arrêté préfectoral en vigueur.

Le muret en pierres sèches devra être conservé comme élément de patrimoine vernaculaire et milieu propice à la biodiversité.

■ Gestion des risques

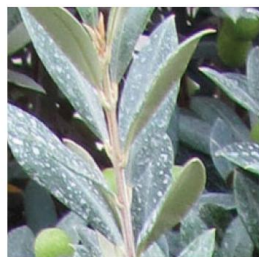
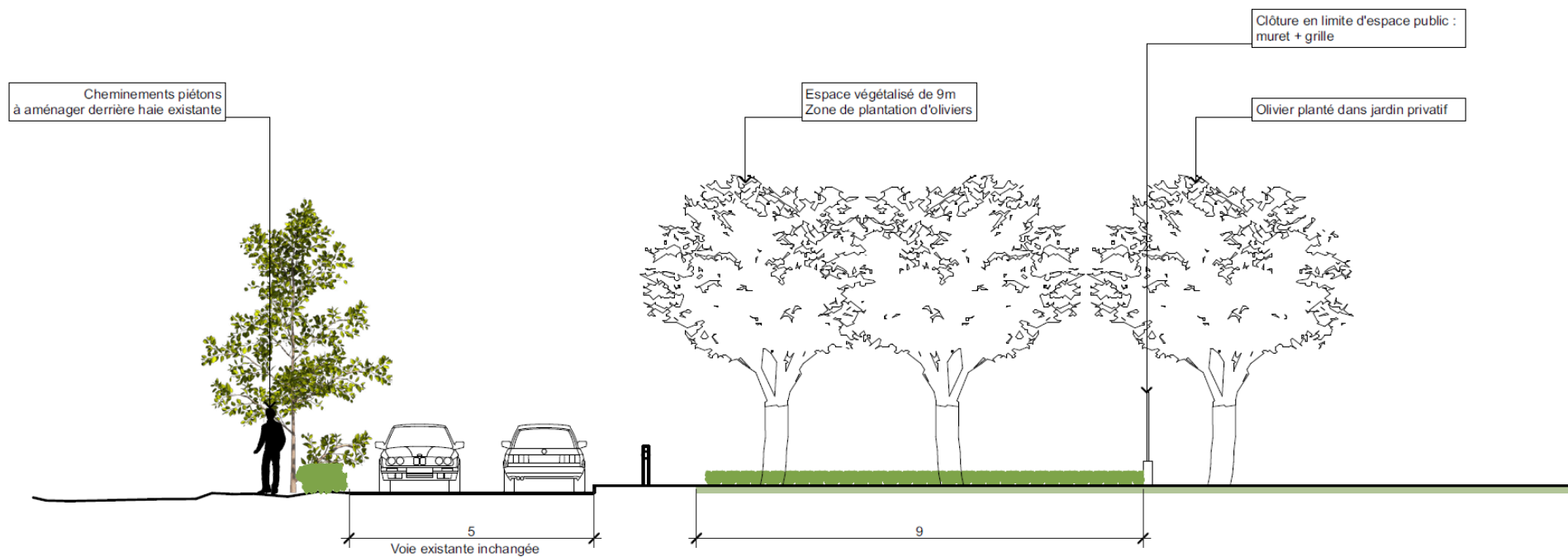
Le projet devra intégrer toutes les prescriptions afin de gérer les risques, et notamment les risques d'inondation, d'incendie et de feu de forêt.

Les aménagements prendront en compte la réglementation du PPRI de l'Argens.

Le site sera défendu par des moyens de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) à créer ou à renforcer. Un poteau incendie présent sur la RD79 permettra de défendre le site. Les accès et voies de secours seront calibrés pour permettre le passage des véhicules d'incendie et de secours.

Coupes échelle 1/200^e

Source : étude CAUE83



Olivier



Aménagement d'un cheminement piéton bordé d'une haie vive- Sol stabilisé

Plantation de trois rangs d'oliviers

Schéma de programmation



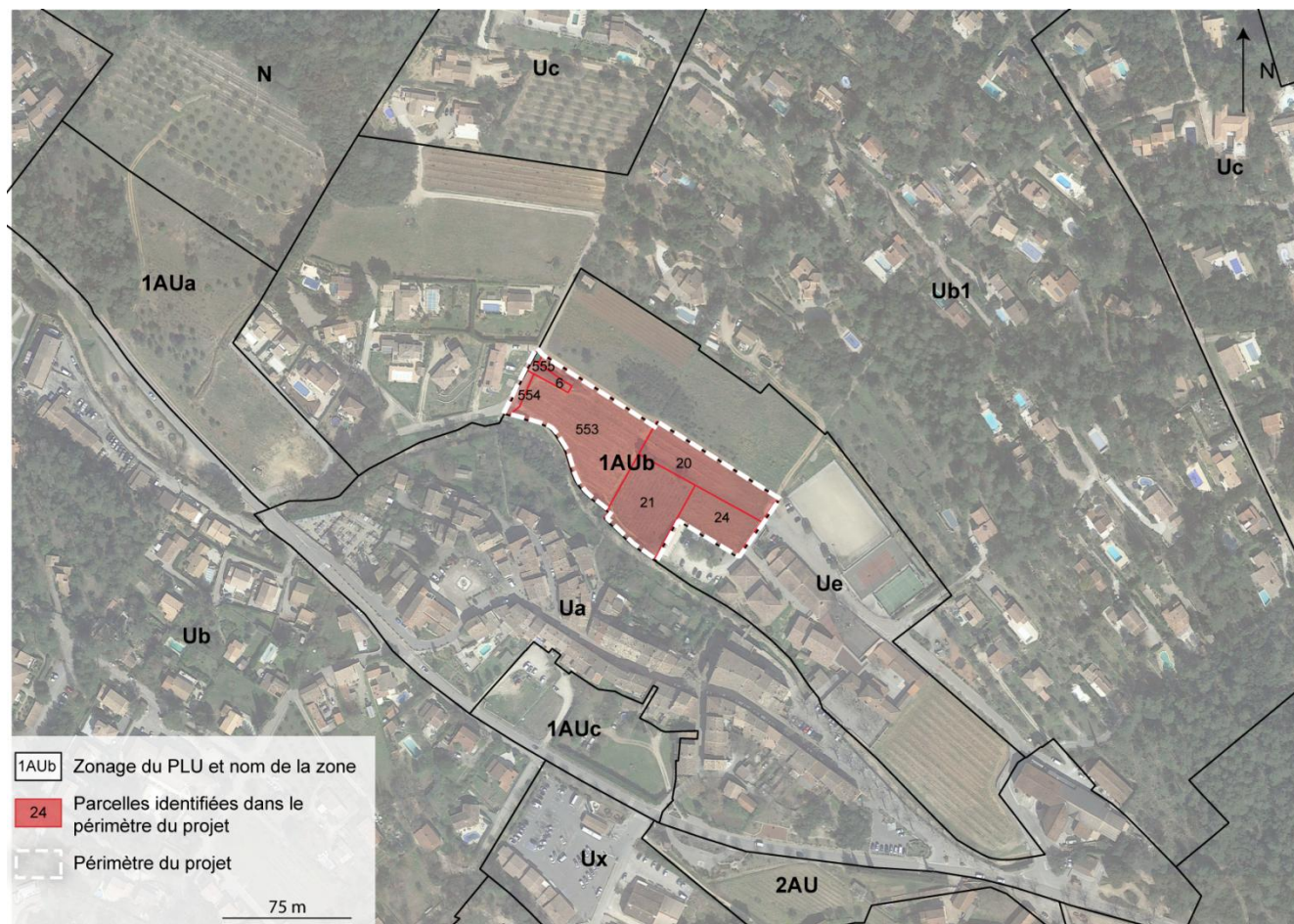
OAP 2 : LE CLOS

Document d'urbanisme et patrimoine foncier

Le site de projet s'étend sur **7 871 m²** au total.

Le périmètre de projet intègre au total **sept parcelles** (AW 553, 554, 555, 20, 21 et 24), dont une comportant un cabanon agricole (AW 6).

Dans le projet de PLU, l'ensemble du périmètre est classé en **zone 1AUb**. Cette zone correspond à **zone ouverte à l'urbanisation** au sein de laquelle le règlement du PLU s'applique. Le futur projet au sein de ce périmètre devra être compatible avec les principes de l'OAP définis dans le présent document.



Éléments de diagnostic

Localisation dans le territoire



Le secteur d'étude se situe au nord du centre villageois du Thoronet. Il est donc ancré en continuité d'un espace urbain à vocation essentiellement résidentielle.

A l'est, le secteur jouxte l'école communale et ainsi que plusieurs installations sportives. On note également la présence de la cave coopérative « Guilde des Vignerons du Cœur du Var ».

Inséré au sein de l'urbanisation entre le centre-village et les quartiers résidentiels périphériques, le site de projet est actuellement non bâti, constitué d'espaces agricoles cultivés (vignes) ou anciennement cultivés en friches.

Ecole communale aux abords du secteur

Source : Google Street View

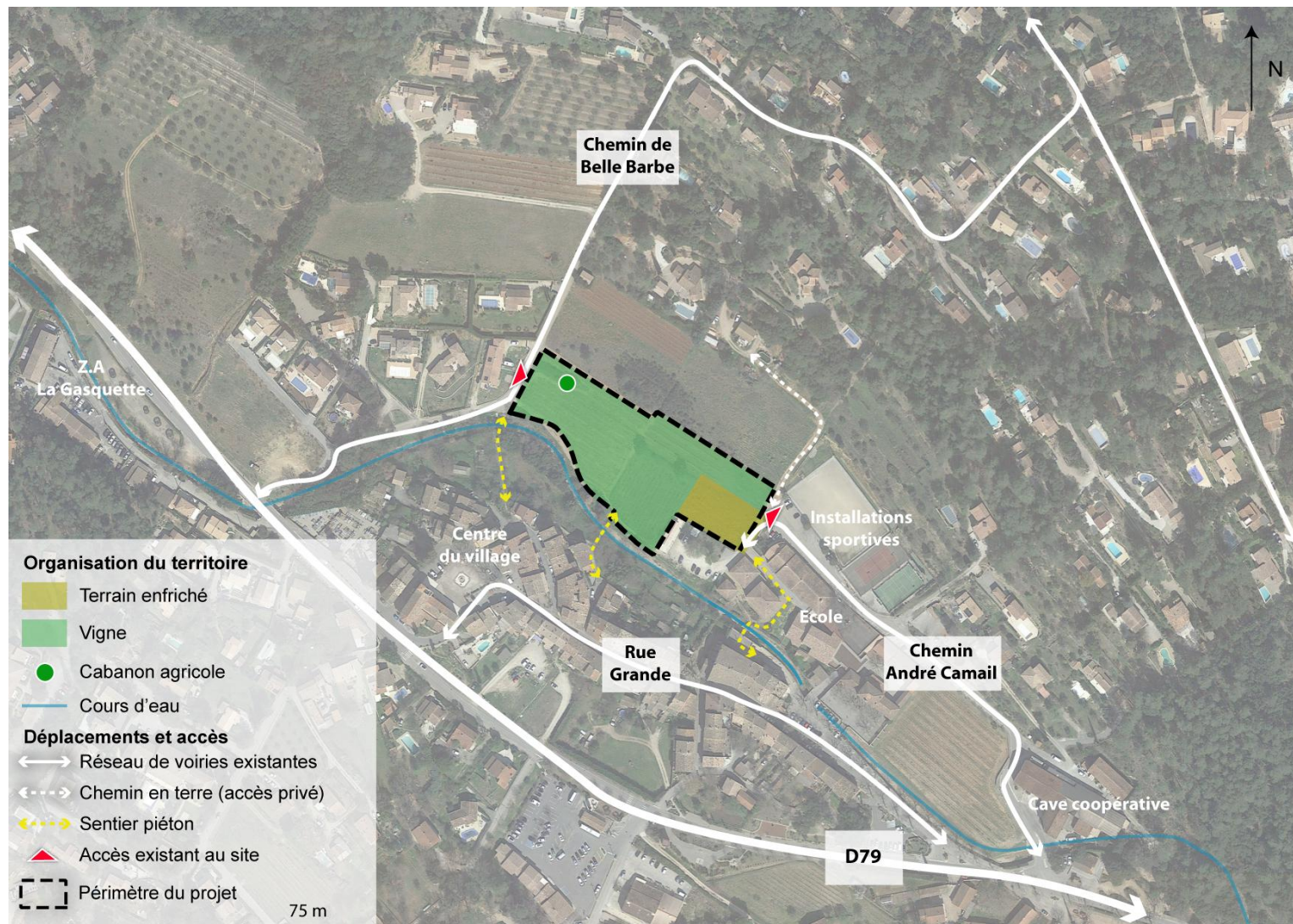


Cave coopérative au croisement entre la RD79 et le chemin André Camail

Source : Google Street View



Diagnostic du site



• Organisation du site

Le site est composé en partie ouest d'un terrain cultivé pour la vigne d'environ 5830 m², et sur lequel est implanté un cabanon agricole. A l'est, se trouve une partie enrichie représentant près de 1 100 m².

Terrains cultivés et cabanon en partie ouest du site de projet

Source : Google Street View



- **Déplacements et accès**

Le site de projet est voisin d'un réseau de voiries structurant.

Au sud, se trouve la RD79 qui constitue le principal axe de desserte du centre villageois du Thoronet. Depuis cet axe, deux routes permettent d'accéder facilement au site. Le chemin de Belle Barbe et le chemin André Camail, respectivement à l'ouest et à l'est du site, assurent la desserte actuelle des habitations, de l'école et des équipements sportifs.

On note également la présence de trois sentiers piétons qui traversent le cours d'eau de la Gasquette et permettent de relier le périmètre de projet au centre du village

Un chemin de terre longe la partie nord du site et correspond à un chemin d'exploitation.

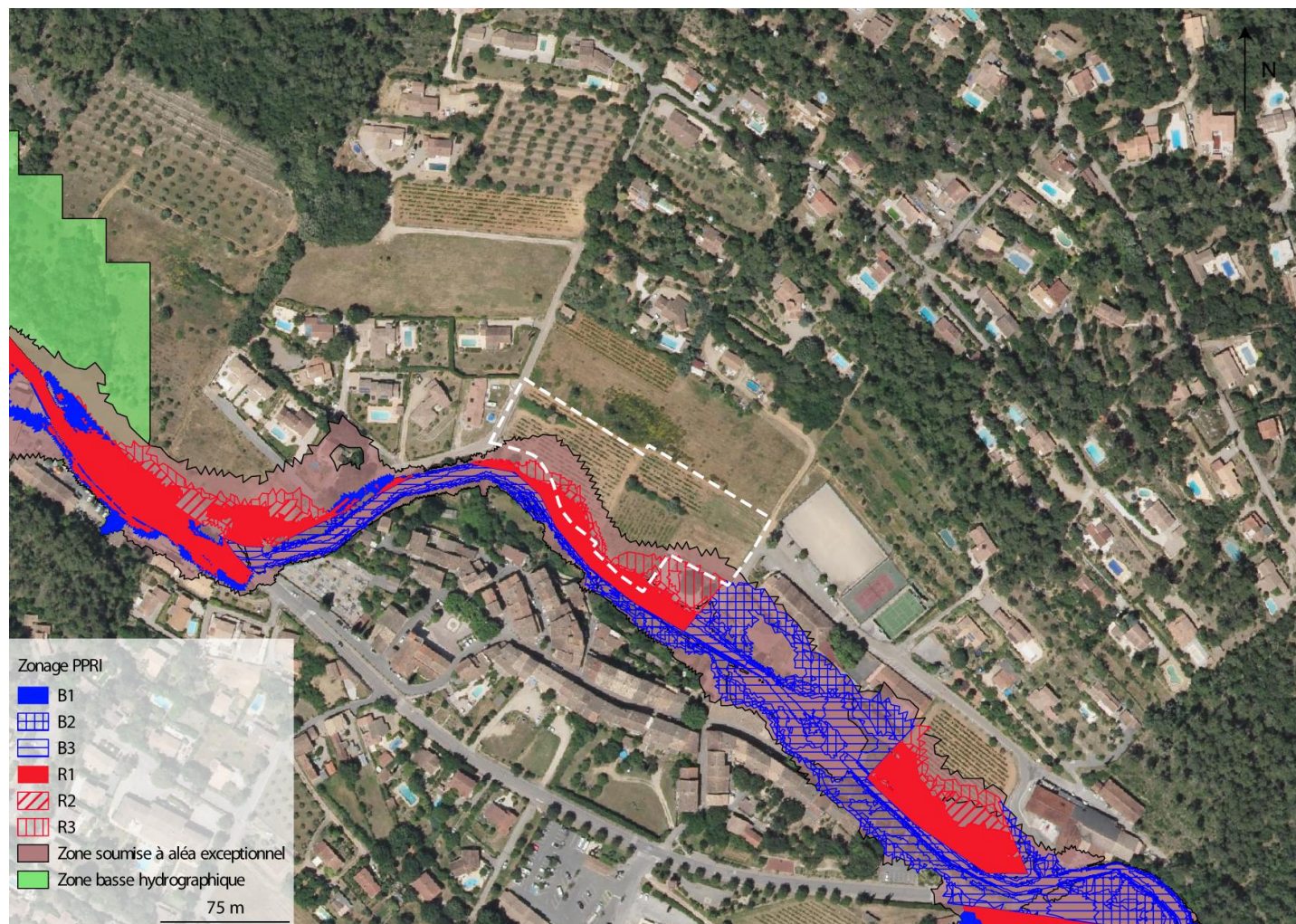
Risques

La commune du Thoronet est soumise au risque inondation lié au débordement de l'Argens et de ses affluents, qui est géré par un Plan de Prévention du risque (PPRI).

L'OAP n°2, située à proximité directe du vallon de la Gasquette, est impactée par le PPRI.

L'ensemble de la partie sud de l'OAP longeant le cours d'eau est touchée par plusieurs zonages réglementaires : la zone soumise à aléa exceptionnel, les zones rouges (R1, R2 et R3) dans lesquelles sont interdits tous travaux, remblais, constructions et installations de quelque nature qu'ils soient ainsi que les zones bleues (B2 et B3) : elle touche une très faible partie à l'extrémité sud du périmètre dans laquelle les constructions sont autorisées sous conditions. Sont autorisés en zone bleue tous travaux, constructions et installations de quelque nature qu'ils soient.

Carte du PPRI inondation



Risque incendie et feu de forêt

La commune du Thoronet est soumise au risque courant d'incendie mais aussi au risque de feu de forêt lié aux espaces boisés du territoire.

Le site se situe non loin des espaces boisés qui entourent l'ensemble du village et ses secteurs urbanisés. Le périmètre ne se situe pas à l'interface directe avec les boisements.

Autres risques

Le site est concerné par un risque moyen de retrait/gonflement des argiles.

Objectifs de l'OAP

Situé à proximité immédiate au nord du centre-village du Thoronet, le secteur de projet a pour ambition de participer au développement de la commune en permettant la création de logements sous la forme d'une greffe villageoise. Il se situe en continuité de l'agglomération villageoise et permettra de créer du lien entre le village et les quartiers périphériques. La création de logements permettra d'accompagner le développement communal de manière progressive.

Intentions du projet d'aménagement

Prescriptions générales

Le projet d'aménagement de l'OAP 2 est une zone d'urbanisation future, ouverte immédiatement, et à vocation d'habitat. Elle accueillera une opération comportant au minimum 90% de logements locatifs sociaux (LLS), le reste de l'opération sera sous forme de logements en accession. La commune instaure le périmètre de l'OAP comme emplacement réservé en vue de la réalisation des objectifs de mixité sociale et des objectifs du SCOT.

Son urbanisation est subordonnée à la réalisation de travaux sur la gestion des eaux de ruissellement et à un raccordement aux réseaux publics présents au droit de la zone (eau potable et assainissement collectif). L'urbanisation du site devra se réaliser en une seule opération d'ensemble.

Avant tout projet d'aménagement, le site doit faire l'objet de mesures de gestion des eaux de ruissellement et s'adapter au risque inondation. En effet, le site de l'OAP est identifié comme un secteur où le risque inondation est présent (sur la partie longeant le cours d'eau). La réglementation du PPRI de l'Argens en fonction des zones d'aléas devra s'appliquer.

Superficie totale : 7 871 m²

Vocation de la zone : Habitat social 90% minimum

Typologie d'habitat : maison de village

Densité moyenne : 25 logements/ha

Nombre de logements potentiels : 20 logements

Éléments de programme

■ Composantes urbaines

Le site pourra accueillir des constructions à vocation d'habitat qui respecteront des prescriptions en matière de typologie d'habitat, de densité et d'organisation globale du bâti. Les futurs logements devront respecter une typologie de maisons de village en R+2 réalisant un front bâti continu et des habitations accolées les unes aux autres. L'objectif est de prolonger le centre-village en réalisant une greffe urbaine.

Les constructions seront groupées au nord du site afin de laisser libre la partie sud concernée par le PPRI, au sein de laquelle aucune construction n'est prévue.

Le vallon de la Gasquette qui sépare le site de projet du village, sera le lien pour connecter les deux espaces urbains avec le confortement d'un espace de nature au cœur du village le long du cours d'eau.

■ Desserte et accès

La desserte du site se fera avec une connexion de l'opération aux voies existantes. L'opération d'aménagement devra aboutir à la réalisation d'une voie interne débouchant en sens unique avec une entrée depuis le chemin de Belle Barbe et une sortie sur le chemin André Camail. La commune réalisera l'aménagement d'un carrefour pour organiser les déplacements aux équipements et à ce nouveau secteur d'habitation.

Des cheminements piétons devront accompagner cette voie principale. Le prolongement des trois liaisons douces existantes avec le centre-village seront à réaliser.

En matière de stationnement, du stationnement public devra être réalisé le long de la voie principale interne de l'opération, à réaliser du côté du futur espace d'équipements et de loisirs. Du stationnement privatif à hauteur de 1 place par logement devra être prévu en dehors des espaces publics.

■ Insertion paysagère et environnementale

Un traitement paysager devra être réalisé entre l'espace urbain nouvellement créé et le cours d'eau de la Gasquette. Cet espace tampon permettra de conforter la ripisylve qui borde le cours d'eau et inclura des cheminements piétons.

Au nord du site de projet, la commune prévoit l'aménagement d'équipements publics sportifs et de loisirs (aires de jeux, espaces vert...) qui viendront compléter ceux existants autour de l'école communale

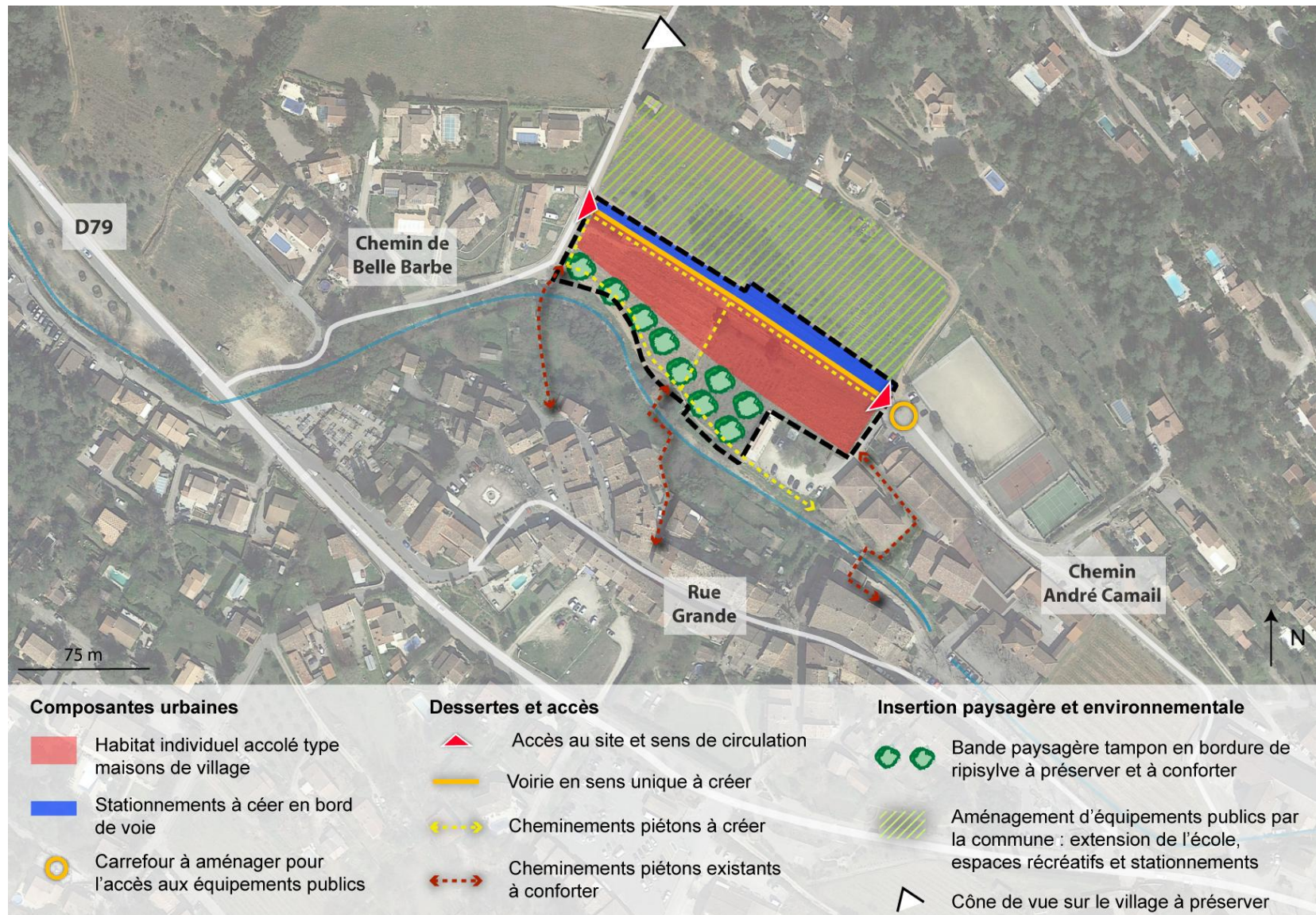
■ Gestion des risques

Le projet devra intégrer toutes les prescriptions afin de gérer les risques, et notamment les risques d'inondation, d'incendie et de feu de forêt.

Les aménagements prendront en compte la réglementation du PPRi de l'Argens.

Le site sera défendu par des moyens de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) à créer ou à renforcer. Un poteau incendie présent sur le chemin André Camail permettra de défendre le site. Les accès et voies de secours seront calibrés pour permettre le passage des véhicules d'incendie et de secours.

Schéma de programmation



OAP 3 : LE VILLAGE

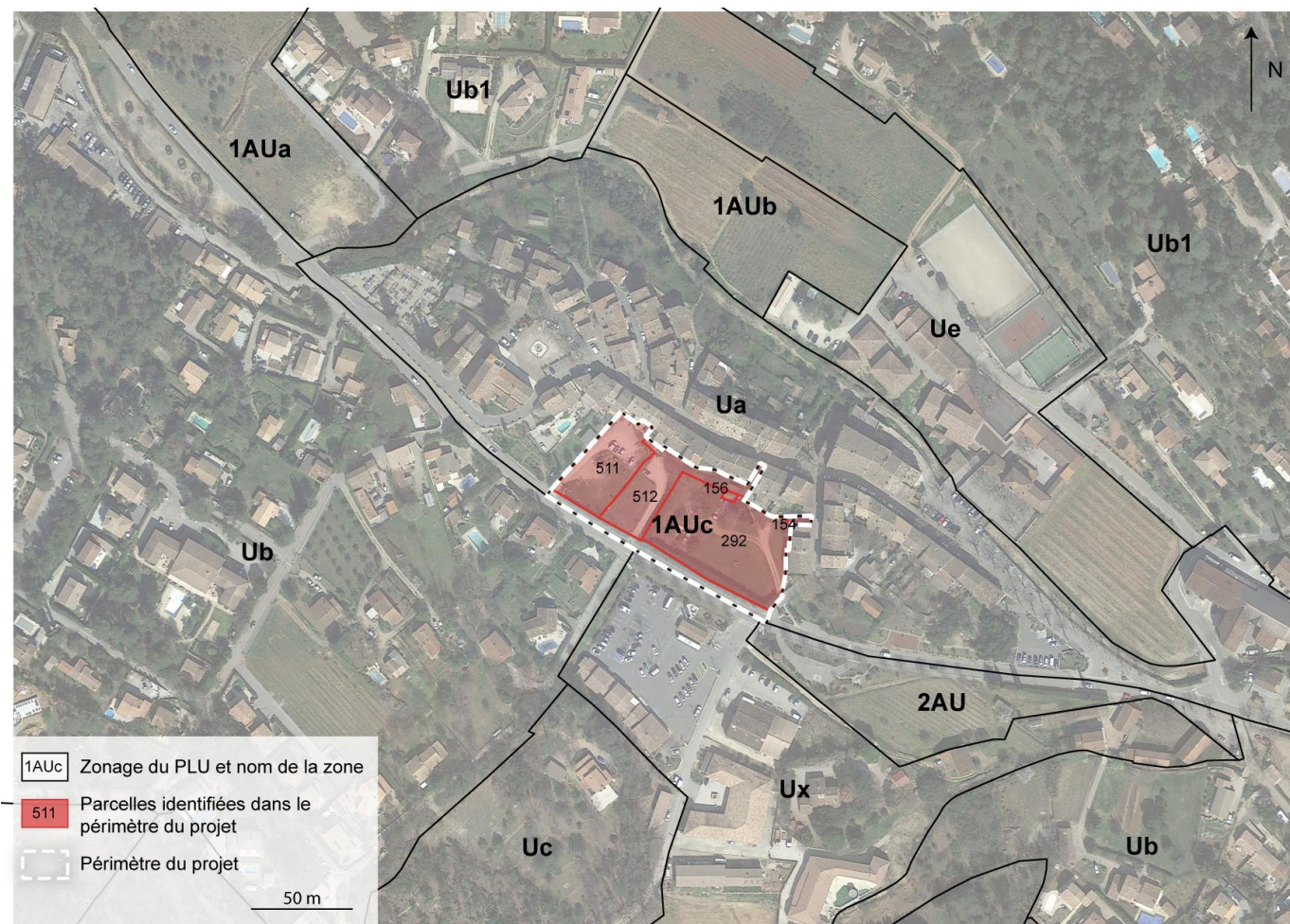
Document d'urbanisme et patrimoine foncier

Le site de projet s'étend sur **6 106 m²** au total.

Il intègre **quatre parcelles** entières (AW 511, 512, 292 et 156) et une partie de la parcelle AW 154.

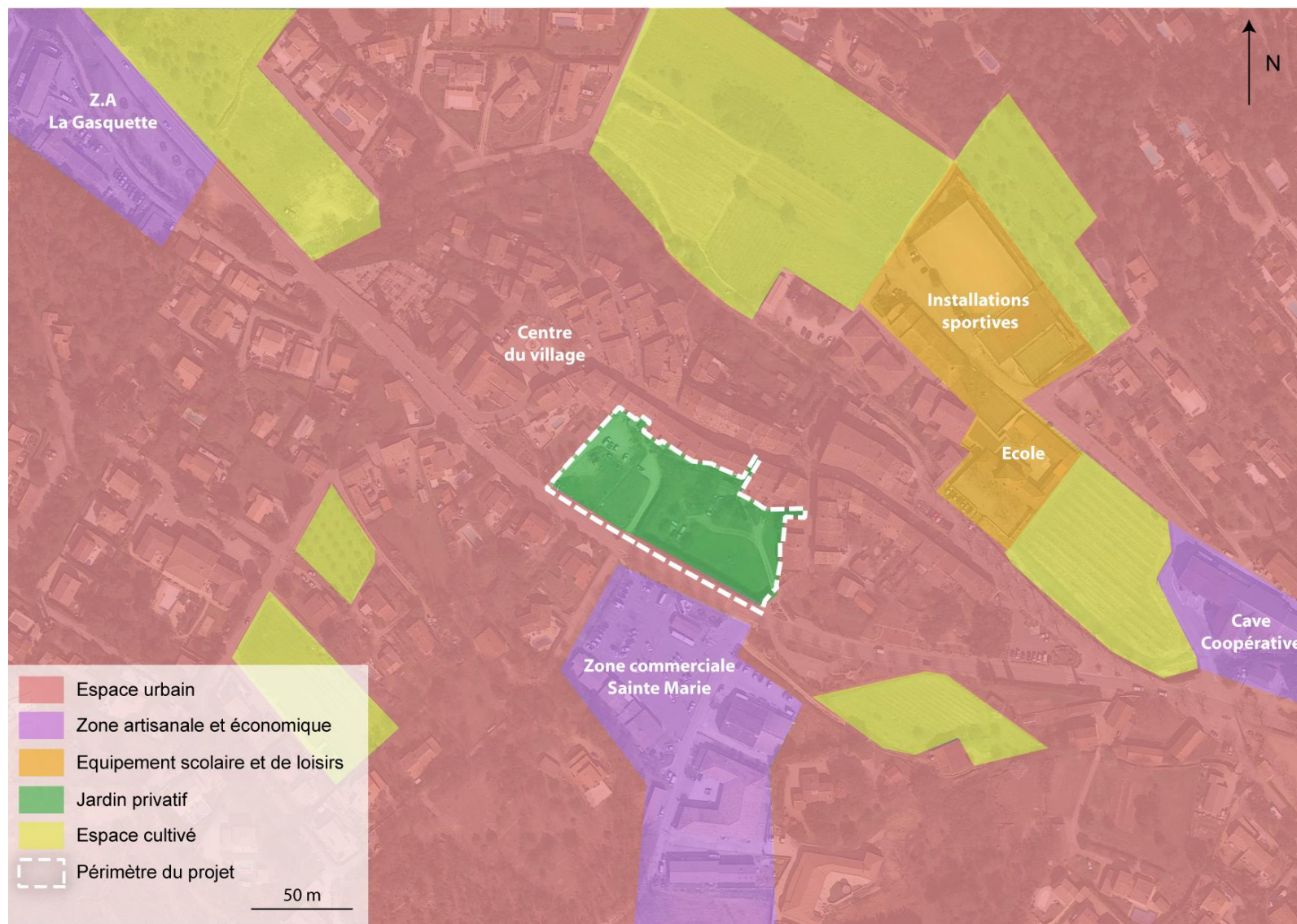
En ce qui concerne le zonage, c'est celui du Plan Local d'Urbanisme qui s'applique ainsi que son règlement associé.

Dans le projet de PLU, le secteur est classé en zone **1AUc**. Cette zone correspond à **une zone ouverte à l'urbanisation** au sein de laquelle le règlement du PLU s'applique. Le futur projet au sein de ce périmètre devra être compatible avec les principes de l'OAP définis dans le présent document.



Éléments de diagnostic

Localisation dans le territoire



Le site d'étude est situé au sud du centre du village du Thoronet. Il se trouve en contact direct avec le noyau ancien du village, et jouxte les maisons de village de type R+1/R+2 qui longent la Rue Grande.

Au sud du site, de l'autre côté de la RD79, sur la place Louis Rainaud est implantée une zone de commerces et services de proximité (fleuriste, boucherie, restaurant, bureau de presse, superette...) ainsi que l'office du tourisme et des aires de stationnement.

Le site de projet se trouve ainsi au cœur du village à proximité directe de toutes les commodités sur des terrains en dent creuse au sein de l'enveloppe urbaine.

Maisons de village au nord du secteur

Source : Google Street View



A l'ouest de la RD 79 l'entrée de la zone de commerces, à l'est le site de projet

Source : Google Street View

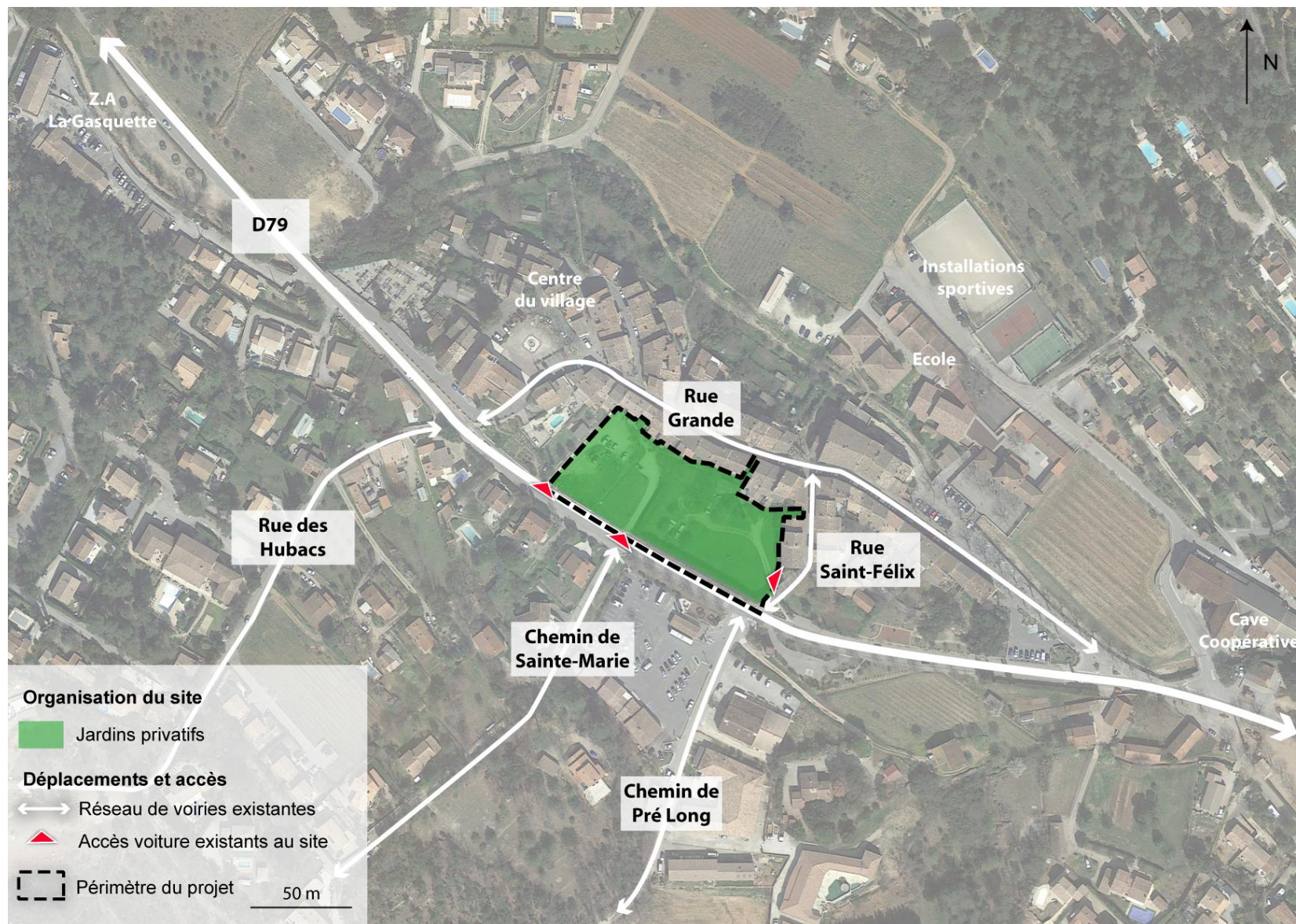


Commerces et services implantés en face du site d'étude Place Louis Rainaud

Source : Google Street View



Diagnostic du site



- **Organisation du site**

Le site de projet se compose exclusivement de jardins privatifs attenants aux habitations voisines se tenant le long de la Rue Grande. Ces jardins représentent 3 grandes parcelles enherbées et arborées, servant également d'espace de stationnement pour les résidents.

Accès au site via la RD79 : jardin privatif en partie ouest du site

Source : Google Street View



- **Déplacements et accès**

Le site est desservi par un réseau de voiries structurant.

La voie principale d'accès est la RD79 ou Boulevard du 17 août 1944, qui représente le principal axe de desserte du centre-ville.

Une voirie secondaire assure la connexion entre la partie droite site d'étude et son environnement immédiat. La Rue Saint-Félix à l'est permet de rejoindre la vaste parcelle n°292 en débouchant soit sur la Rue Grande au nord soit sur le boulevard au sud.

Le site d'étude dispose actuellement de 3 accès existants depuis la RD79 et la Rue Saint-Félix, un accès pour chaque parcelle. Il existe un accès piéton privé depuis la Rue Grande pour atteindre la parcelle 512.

Le site se trouve enclavé dans sa partie nord en raison des habitations qui forment une ligne bâtie continue. Il se trouve en revanche complètement ouvert et accessible dans sa partie sud.

Accès au site depuis la Rue Saint-Félix

Source : Google Street View



Objectifs de l'OAP

Situé dans le centre-village du Thoronet, à proximité immédiate de la Rue Grande, le secteur de projet a pour ambition de conforter et de densifier le village en proposant une opération d'aménagement mixte qui puisse s'intégrer au contexte villageois. L'objectif est de donner de l'épaisseur au centre villageois en utilisant des dents creuses dans le tissu urbain.

L'aménagement d'espaces non bâtis dans le centre-village permettra d'accompagner le développement communal sans consommer d'espaces agricoles ou naturels et permettra la création de logements, d'espaces publics, d'équipements ou encore de commerces. La création de plusieurs espaces publics ainsi qu'un maillage d'accès piéton participera à l'intégration complète du projet dans le tissu villageois.

Intentions du projet d'aménagement

Prescriptions générales

Le projet d'aménagement de l'OAP 3 est une zone d'urbanisation future, ouverte immédiatement, à vocation principale d'habitat accompagnée d'une mixité fonctionnelle avec commerces et équipements publics.

Son urbanisation est subordonnée à un raccordement aux réseaux publics présents au droit de la zone (eau potable et assainissement collectif). L'urbanisation du site devra se réaliser en une seule opération d'ensemble.

Superficie totale : 6 106 m²

Vocation de la zone : Habitat / Commerce / Équipement

Typologie d'habitat : maisons de village

Densité moyenne : 25 logements/ha

Nombre de logements potentiels : 15 logements

Éléments de programme

■ Composantes urbaines

Le site pourra accueillir des constructions à vocation mixte à vocation d'habitat, de commerces, de services ou encore d'équipements publics. L'opération devra respecter l'environnement direct du centre-village en réalisant des aménagements qui s'intègre parfaitement au site.

Les futurs logements devront respecter la typologie traditionnelle du cœur villageois. La hauteur préconisée est de type R+2 afin de respecter les formes urbaines actuelles. Au rez-de-chaussée, l'opération permettra l'installation de commerces, services ou d'équipements publics afin de retrouver les fonctionnalités du tissu villageois. Les étages auront pour vocation principale l'habitat.

Des espaces publics devront être aménagés au sein de l'opération afin de créer une centralité villageoise. Des éléments structurants tels qu'une rue principale et une place publique minimum devront faire partie du projet. Ce projet urbain permettra de dynamiser le village tout en créant de la mixité fonctionnelle et retisser du lien entre le centre-village et la zone commerciale de Sainte Marie.

■ Desserte et accès

La desserte du site se fera principalement depuis le boulevard du 17 août 1944 (partie urbaine de la RD79). L'opération d'aménagement devra aboutir à la réalisation d'une voie interne en sens unique avec une entrée par la partie ouest et une sortie sur la rue Saint-Félix.

Des cheminements piétons devront accompagner l'opération afin de créer un maillage et de permettre des déplacements facilités vers le centre-village et vers le pôle de commerces et services de Sainte-Marie. Les liaisons douces créées auront également pour objectif de renforcer le maillage existant et de relier la partie nord et sud du village.

La commune identifie deux emplacements réservés pour permettre la jonction piétonne avec la rue Grande et le haut de la rue Saint Félix.

■ Insertion paysagère et environnementale

Des espaces verts privatifs dédiés aux habitations existantes pourront être conservés afin de créer une bande tampon avec la nouvelle opération. A l'avant du projet le long du boulevard, un recul de 7 m par rapport à la voie devra être respecté avec la création d'un espace vert aménagé afin de réaliser un écran végétal entre la voirie et les habitations.

Les espaces publics et la création d'une place publique minimum devront faire partie intégrante du projet, permettant de créer des espaces de vie et de circulation.

Schéma de programmation



OAP 4 : LE REGOULIER

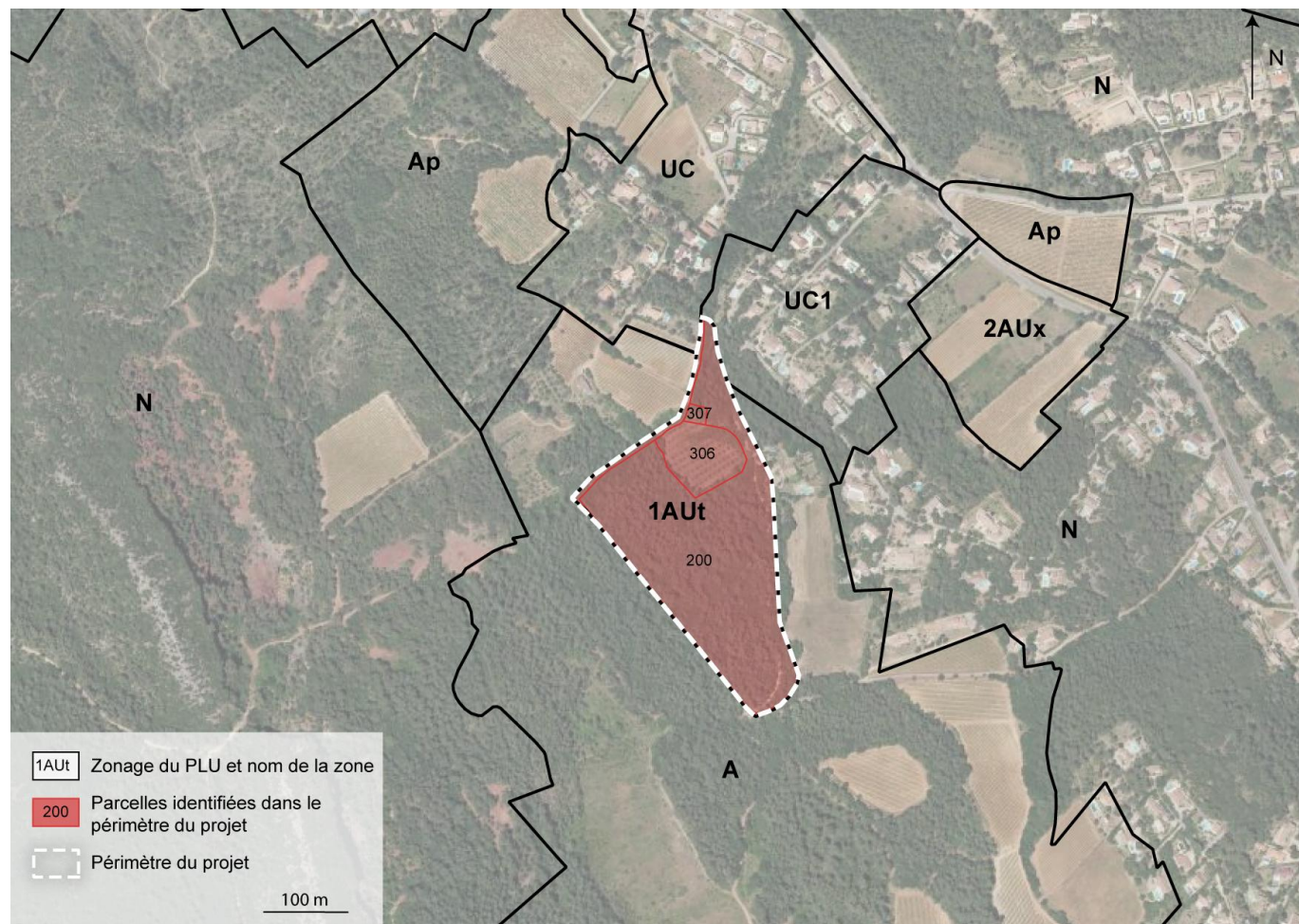
Document d'urbanisme et patrimoine foncier

Le site de projet s'étend sur un périmètre total de **4,95 hectares**.

Il est exclusivement constitué de terrains non bâtis intégrant **trois parcelles** (C 200, 306, et 307).

En ce qui concerne le zonage, c'est celui du Plan Local d'Urbanisme qui s'applique ainsi que son règlement associé.

Dans le projet de PLU, le secteur est classé en zone **1AUt**. Cette zone correspond à **une zone ouverte à l'urbanisation** au sein de laquelle le règlement du PLU s'applique. Le futur projet au sein de ce périmètre devra être compatible avec les principes de l'OAP définis dans le présent document.



Éléments de diagnostic

Localisation dans le territoire



Le secteur d'études se situe au sud-est du centre du village, au lieu-dit le Régoulier, en périphérie de l'agglomération villageoise. Il est principalement bordé d'espaces boisés et de secteurs d'habitations avec, au nord les quartiers de la Bourgade, de Puits de Cros et au nord-est le quartier de Clau Dane. On retrouve également des espaces cultivés en périphérie (essentiellement des vignes, des friches et des oliveraies) dont une parcelle cultivée au sein du site.

Habitation au sein du lieu-dit Clau Dane

Source : Google Street View

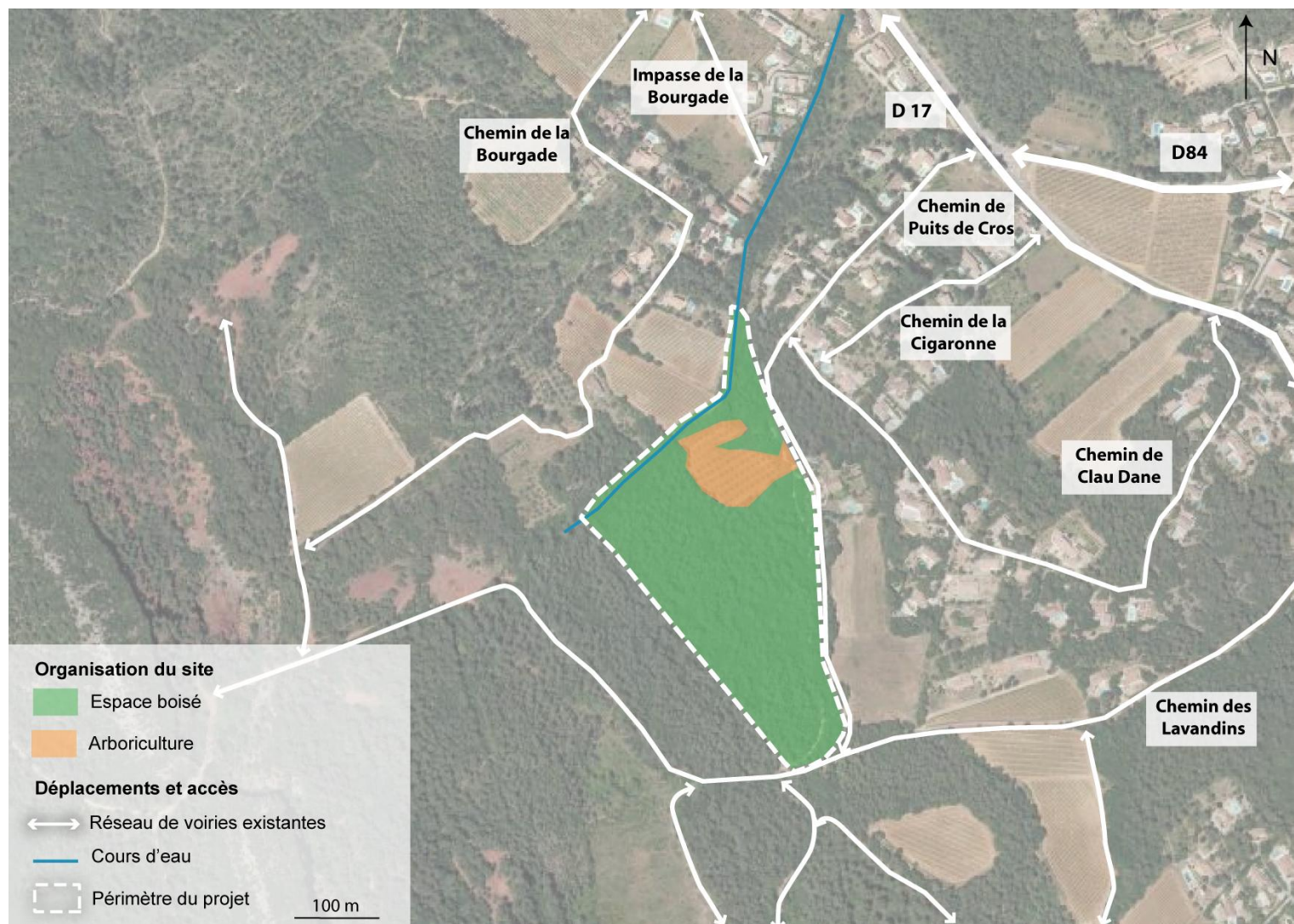


Cultures de vignes au nord du secteur d'études, le long du chemin de la Bourgade

Source : Google Street View



Diagnostic du site



- **Organisation du site**

Le site de projet ne comporte aucun espace habité.

Il est composé en majorité d'espaces boisés de type garrigue, et comporte une parcelle en oliveraie.

Le secteur est traversé par un cours d'eau intermittent nommé le vallon des Ubacs. Son fonctionnement hydraulique et son tracé devront être pris en compte et préservés dans le futur projet touristique.

- **Déplacements et accès**

Le site est accessible depuis deux chemins ruraux qui eux-mêmes sont reliés à la route départementale RD 17 qui permet d'entrer sur le territoire communal. Il s'agit du chemin de Puits de Cros et du chemin des Lavandins. Le chemin de la Bourgade, l'impasse de la Bourgade ainsi que le chemin de Clau Dane sont des voies d'accès qui se trouvent non loin du site.

Ces chemins donnent accès à des quartiers habités et sont calibrés pour ces usages. Le maillage qu'ils forment devra être pris en compte dans le futur projet touristique afin de conserver les usages actuels.

Le chemin de Puits de Cros longe le secteur d'études mais se trouve à une altitude plus élevée que le site qui se trouve ainsi en contrebas.

Vue sur le secteur d'études depuis le chemin de la Bourgade

Source : photo de terrain



Accès autour du site : le chemin de Puits de Cros qui rejoint la RD 17

Source : Google Street View



Accès autour du site : le chemin de Puits de Cros dans sa partie supérieure

Source : Google Street View



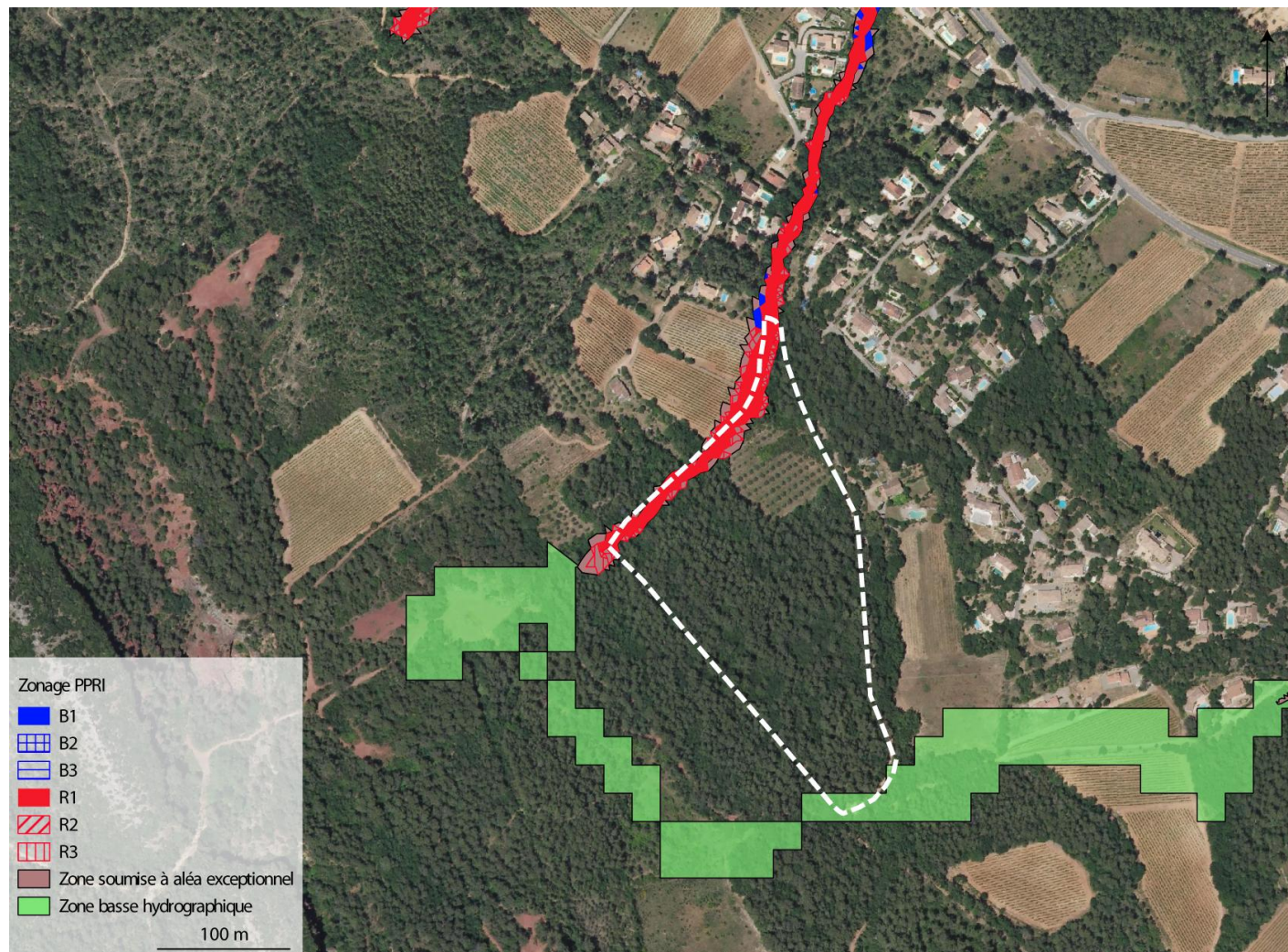
Risques

La commune du Thoronet est soumise au risque inondation lié au débordement de l'Argens et de ses affluents, qui est géré par un Plan de Prévention du risque (PPRI).

L'OAP n°4, est traversée par le vallon des Hubacs et se trouve impactée par le PPRI.

Le périmètre du site de projet est traversé par le vallon et se trouve touché par plusieurs zonages : la zone soumise à aléa exceptionnel, les zones rouges (R1, R2 et R3) : dans lesquelles sont interdits tous travaux, remblais, constructions et installations de quelque nature qu'ils soient.

Carte du PPRI inondation



Risque incendie et feu de forêt

La commune du Thoronet est soumise au risque courant d'incendie mais aussi au risque de feu de forêt lié aux espaces boisés du territoire.

Le site est concerné par le risque de feu de forêt lié à son contexte boisé.

Autres risques

Le site est concerné par un risque moyen de retrait/gonflement des argiles.

Un ancien site d'extraction minière se trouve en amont du site au niveau du relief des Ubacs.

Objectifs de l'OAP

Situé au sud du centre-village du Thoronet, au lieu-dit le Régoulier, le projet envisage la réalisation d'une résidence touristique de vacances. L'offre d'hébergement étant restreinte et peu diversifiée sur le territoire du Cœur du Var, l'inscription d'un site touristique dans le PLU permettra à la commune de développer l'offre touristique du territoire et ainsi participer à l'attractivité de la commune du Thoronet.

Intentions du projet d'aménagement

Prescriptions générales

Le projet d'aménagement de l'OAP 4 est une zone d'urbanisation future, ouverte immédiatement, et à vocation touristique. Son urbanisation est subordonnée à un raccordement aux réseaux publics présents au droit de la zone (eau potable, assainissement collectif et accès).

L'urbanisation du site pourra se réaliser en plusieurs opérations permettant de phaser l'accueil d'hébergements et d'équipements.

Superficie totale : 4,95 ha

Vocation de la zone : Hébergement - Loisirs

Typologie : Résidence vacances comprenant logements et équipements

Capacité d'accueil : environ 170 personnes

Éléments de programme

■ Composantes urbaines

Le site accueillera des constructions à vocation d'hébergement et de loisirs qui respecteront des prescriptions en matière d'insertion dans le paysage, d'architecture et de respect du site et de ses alentours.

La résidence de vacances sera composée de plusieurs îlots de bâtiments, permettant une meilleure insertion dans le paysage et dans l'espace vallonné, en évitant une trop grande modification de la structure du site. L'hébergement pourra prendre la forme de petites unités d'hébergement de type chambre d'hôtel ou unité d'hébergement autonome comprenant chambres, séjour et kitchenette.

Ces îlots devront être constitués de constructions en dur, à l'exclusion de tout habitat léger de loisirs, en raison de la présence d'un aléa feu de forêt. Les moyens de défense contre l'incendie nécessaires devront être créés au sein du site et de manière suffisante pour assurer la protection des biens et des personnes.

Les unités d'hébergements seront accompagnées des équipements et services nécessaires à la gestion d'une résidence de tourisme (équipements techniques et de gestion). La résidence comportera également des équipements de loisirs et de détente tels que cours de tennis, piscine, aire de jeux etc. Ces équipements ont vocation à équiper la résidence de vacances mais également à être ouverts au public. Les constructions garderont un principe de taille modérée, d'adaptation au terrain et d'insertion au sein d'un écrin de verdure.

L'architecture de la future résidence devra respecter un principe d'intégration dans le paysage du fait de sa localisation au sein d'un espace boisé. Les matériaux choisis et le style architectural devront être adaptés au site en préférant les matières naturelles (pierre, bois) et les tonalités de couleurs présentes sur le site (couleur ocre du sol, couleur verte, marron ou grisée des végétaux).

Les constructions pourront être équipées de toitures végétalisées, permettant une bonne insertion dans le paysage ainsi qu'un moyen de gestion des eaux pluviales intéressant. Les bâtiments constituant la résidence devront être réalisés dans des hauteurs adaptées, alternant entre rez-de-chaussée et un étage maximum. La hauteur maximale à ne pas dépasser sera donc un R+1.

■ Desserte et accès

La desserte du site se fera avec un accès principal depuis l'impasse de la Bourgade (au nord du site) avec un prolongement de la voie actuelle qui devra être réalisé par le futur porteur du projet. L'accès créé permettra de desservir ensuite l'ensemble du site avec un réseau de déplacements internes. Ce choix d'accès principal permettra de mieux connecter la résidence au centre-village afin de profiter des commerces et des services.

Deux autres accès devront être créés afin de garantir des règles de sécurité au sein du site, soit un total de 3 accès. Ces accès pourront être créés en direction du réseau de chemins ruraux existants pour lesquelles des emplacements réservés sont prévus afin de garantir un maillage d'accès public dans les quartiers périphériques. Le chemin des Lavandins constitue une voie de défense de la forêt contre les incendies (DFCI) qui borde le site et permettrait aux services de secours de pouvoir intervenir.

L'opération d'aménagement devra aboutir à la réalisation de parcs de stationnements permettant de répondre aux besoins des visiteurs et du personnel gérant l'établissement. L'imperméabilisation des sols devra être au maximum limitée pour la création de la voirie d'accès et des espaces de stationnement.

Un maillage de cheminements doux sera réalisé à l'intérieur du site permettant de relier les différentes résidences d'hébergements et les équipements. Ce réseau interne aura pour objectif de favoriser la mobilité pédestre et limiter le recours aux véhicules motorisés.

■ Insertion paysagère et environnementale

Une attention particulière devra être portée pour l'intégration environnementale et paysagère du projet. L'écrin de verdure dans lequel le site de projet s'insère devra être au maximum préservé. Pour cela, une interface boisée entre le projet et les espaces environnants devra être conservée ou créée.

Au sein du site, les boisements existants pourront être le support végétal permettant une meilleure intégration des îlots construits. En cas de contraintes techniques pour conserver les végétaux existants, de nouvelles espèces pourront être plantées sous réserve d'utiliser des essences locales méditerranéennes (pin, chêne blanc, chêne vert, olivier...). L'utilisation d'espèces invasives étant proscrite.

L'olivieraie existante au sein du site devra être conservée et valorisée pour maintenir une trace de l'identité locale du site. Sa surface actuelle de 4800 m² devra être maintenue et étendue. Les aménagements d'accès pourront grever sa surface qui devra être reconstituée en totalité. Afin de gérer les risques d'incendie, les espaces agricoles périphériques devront également être maintenus afin de créer un rôle de coupe-feux.

■ Gestion des risques

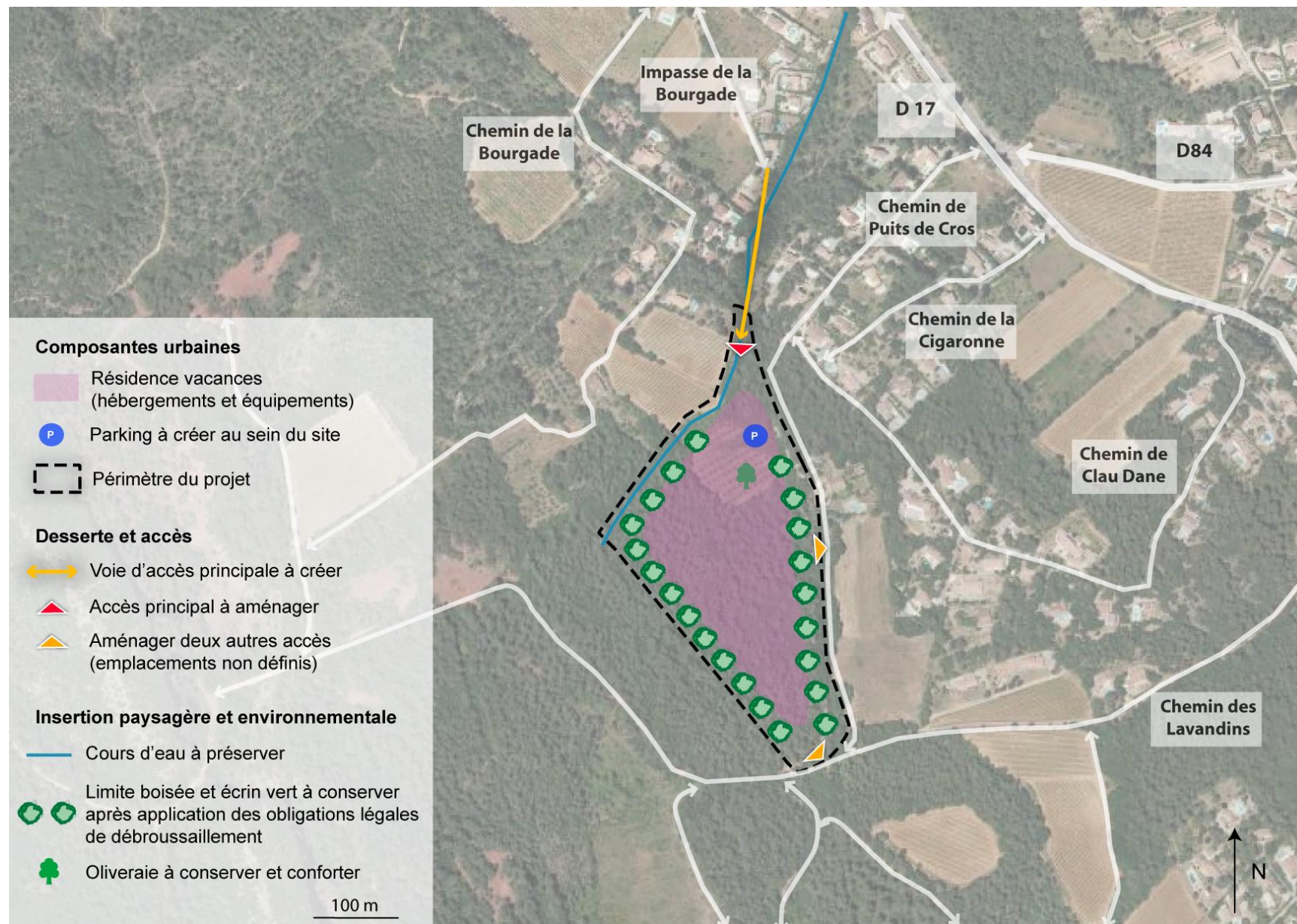
Le projet devra intégrer toutes les prescriptions afin de gérer les risques, et notamment les risques d'incendie et de feu de forêt. Le site sera défendu par des moyens de Défense Extérieure Contre l'Incendie (DECI) à créer ou à renforcer.

L'existence de l'aléa feu de forêt dans ce secteur devra être prise en compte avec la réalisation des obligations légales de débroussaillage selon l'arrêté préfectoral en vigueur, au sein du site et autour afin de prévenir tout risque. Autour du site, une bande débroussaillée de 100 mètres est préconisée.

Les équipements nécessaires à la défense incendie devront respecter les prescriptions du règlement départemental RDDECI en vigueur. Les accès et voies de secours devront être calibrés pour permettre le passage des véhicules d'incendie et de secours. Les services du SDIS 83 seront consultés. Le site sera équipé de 3 accès motorisés distincts dont 2 existent vers la RD17 et 1 sera créé par le village et le secteur de La Bourgade.

Un réservoir d'eau pour la défense incendie sera installé sur un point haut du site ainsi qu'un projet d'étang artificiel permettant d'assurer une réserve d'eau.

Schéma de programmation



OAP 5 : LE PETELIN

Document d'urbanisme et patrimoine foncier

Le site s'étend sur **4,98 hectares** au total et comprend huit parcelles d'une même propriété (AR 30 à 37).

Dans le zonage du PLU, le site est classé en **zone Nt** et représente un **Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)** au sein de la zone naturelle.

Le règlement limite la constructibilité de la zone en n'autorisant que l'hébergement touristique léger et les équipements nécessaires à cette activité.



Éléments de diagnostic

Le site se trouve au lieu-dit le Pételin, non loin du hameau abandonné du même nom et comprend un lieu d'accueil et d'hébergement touristique sous la forme de chambres d'hôtes. Il se trouve à proximité de l'Abbaye du Thoronet, site touristique majeur du Cœur du Var.

Le lieu d'accueil est constitué d'une habitation, de trois chambres d'hôtes et d'un bâtiment annexe de 60m². Le site accueille également une table d'hôte et des ateliers sur les thèmes de la nature, la cuisine ou encore le sport et le bien être.

L'accès principal se fait depuis la RD84 par un chemin carrossable. Un second accès est présent à partir du chemin rural du hameau des Pételins au niveau du hameau des Février.

En matière de défense incendie, le site dispose des équipements suivants :

- un raccordement au réseau public d'alimentation en eau,
- une réserve d'eau sous la forme d'une citerne de 60m³ dédiée à la sécurité incendie ainsi qu'une seconde réserve de 30m³,
- une pièce de refuge en dur de 60m²,
- deux accès motorisés distincts,
- l'application des obligations légales de débroussaillage.



Objectifs de l'OAP

L'OAP a pour objectif d'identifier le STECAL Nt du Pételin qui permettra de conforter les activités d'hébergement touristique existantes au Pételin et d'augmenter l'offre touristique au niveau du territoire communal.

Intentions du projet

Le projet a pour objectif d'offrir un lieu d'accueil dans un cadre naturel préservé entre le vallon de l'Abbaye et le Val d'Argens, avec une volonté de préservation de l'environnement et des critères écologiques pour le choix des hébergements.

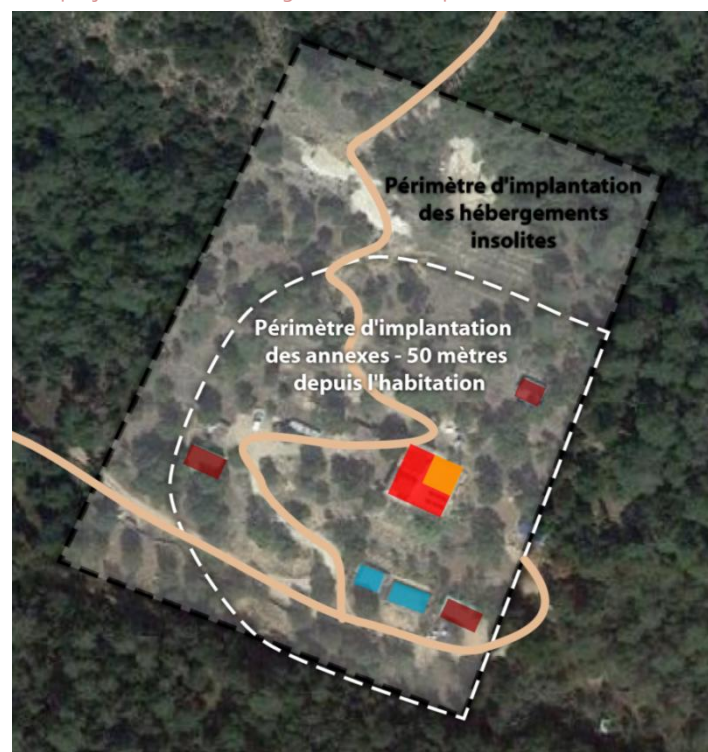
Basé sur une activité d'hébergement existante en chambre d'hôte, le projet a pour ambition de développer les moyens d'hébergement du site par de l'hébergement insolite de type léger et démontable tels que tipi, tente mongole, yourte, cabane ou roulotte. Le projet se veut être écologique et durable avec l'utilisation de ressources renouvelables tels que le solaire, la récupération des eaux de pluie, l'utilisation de sanitaires écologiques et la culture potagère et fruitière. L'objectif en matière de capacité d'accueil est d'atteindre 15 couchages pour l'ensemble du site.

Afin d'accueillir ces hébergements, le projet nécessite la réalisation d'une annexe de type garage/atelier de 60 m² d'une pièce sanitaire destinée aux futurs hébergements insolites de 20m². Ces équipements devront être réalisés en formant un ensemble groupé autour de l'habitation et accessible depuis les voies existantes. Ils devront être implantés dans un rayon maximum de 50 mètres depuis l'habitation.

Etat actuel du site d'hébergement touristique



Etat projeté du site d'hébergement touristique



ANNEXES

Les secteurs AOC

La commune du Thoronet bénéficie d'une Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) pour ses vins d'appellation Côtes de Provence. L'ensemble des espaces AOC classés depuis le décret du 24 octobre 1977 représente 856 hectares.

Les 5 OAP inscrites au PLU sont concernées en tout ou partie par des parcelles classées en AOC.

Localisation des espaces en AOC au sein des secteurs d'OAP





- L'OAP n°1 comprend 100% de classement en AOC, soit 1,7 ha.
- L'OAP n°2 comprend 100% de classement en AOC, soit 0,79 ha.
- L'OAP n°3 comprend 80% de classement en AOC, soit 0,49 ha.
- L'OAP n°4 ne comprend aucun classement en AOC.
- L'OAP n°5 ne comprend aucun classement en AOC.

L'ensemble des projets d'OAP réduira les espaces classés en AOC de 2,98 ha.

Néanmoins, les terres réellement cultivées pour la vigne représentent à l'heure actuelle, une perte de plus faible surfaces représentant 0,5 ha au sein de l'OAP 2.

Les secteurs soumis au risque inondation

La commune du Thoronet est soumise au **Plan de Prévention des Risques Inondation** (PPRI) de l'Argens, en aval de sa confluence avec le vallon des Miquelets, de la Gasquette et des principaux vallons affluents, approuvé le 11 avril 2014.

Les objectifs de la prévention du risque inondation et de la gestion des zones inondables reposent sur 3 grands principes :

- Interdire toute construction nouvelle et saisir toutes les opportunités pour réduire le nombre des constructions exposées dans les zones inondables soumises aux aléas les plus forts. Déterminer les dispositions nécessaires à la réduction de la vulnérabilité des constructions qui pourront éventuellement être autorisées dans les autres zones inondables ;
- Contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues, veiller à ce que les constructions éventuellement autorisées soient compatibles avec les impératifs de la protection des personnes, de l'écoulement des eaux ;
- Eviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne seraient pas justifiés par la protection des lieux fortement urbanisés.

Le zonage réglementaire est déterminé en fonction des niveaux d'aléas et des enjeux. A l'intérieur de celles-ci sont délimitées des sous-zones qui résultent du croisement de deux variables :

- **L'intensité de l'aléa inondation** : décomposé en 6 classes, pouvant varier de faible à très fort. A cela s'ajoute des zones basses hydrographiques et des zones exposées à un aléa exceptionnel ;
- **La caractérisation des enjeux** : traduit le mode d'occupation du sol. Il comprend 3 classes : les centres urbains denses, les autres zones urbanisées ainsi que les secteurs agricoles ou naturels peu ou pas urbanisés.

Les secteurs touchés par la zone basse hydrographique :

Il s'agit de secteurs dont le niveau d'exposition au risque n'a pas été précisé dans le PPRI car elle concerne des cours d'eau, des vallons et des bassins versants d'importance moindre au regard de ceux étudiés par modélisation hydraulique. Dans ces zones, **les risques liés au ruissellement urbain ou à l'inondation doivent être intégrés dans la perspective d'urbanisation.**

D'une manière générale, la face supérieure du premier plancher aménageable doit être implantée au minimum à 0,40m au-dessus du terrain naturel. Cette mesure est de nature à réduire les conséquences liées à l'impluvium local et au ruissellement.

Dans ces zones, les opérations d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupés) devront faire l'objet d'une étude permettant de situer les espaces les plus vulnérables au regard des crues fréquentes et rares, au moins centennales, et de déterminer les dispositions constructives propres à prévenir le risque et organiser les écoulements.

Les secteurs touchés par les zonages règlementaires :

- **La zone soumise à aléa exceptionnel** : ces zones sont exposées au risque pour des événements supérieurs à celui pris pour référence pour le présent PPRI. Dans ces zones sont interdites (sauf à démontrer par une étude technico-économique) les établissements utiles à la gestion de crise, ceux accueillant une population sensible ou encore ceux susceptibles de drainer une population importante (à titre indicatif : > 1500 personnes).

La face supérieure du premier plancher aménageable des constructions devra être implantée au minimum à 0,40m au-dessus de la cote de référence. Les recommandations suivantes pourront également être mises en œuvre :

- o Situer les accès et émergences des sous-sols au minimum à 0,40m au-dessus de la cote de référence ;
- o Faire affleurer les piscines au niveau du terrain naturel et les baliser au minimum à 0,20m au-dessus du TN pour pouvoir les identifier en cas de crue ;
- o Disposer les aires de stockage des produits polluants à 0,40m au-dessus de la cote de référence ;




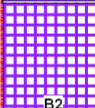
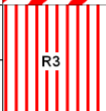
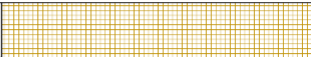
- Lester et sceller les stockages de matières polluantes ou dangereuses qui ne pourraient être mis hors d'eau et situer leur émergence à 0,40m au-dessus de la cote de référence afin d'éviter toute pollution.
- Ne pas réaliser de clôtures pleines.
- **Les zones rouges (R1, R2, R3)** : dans lesquelles sont interdits tous travaux, remblais, constructions et installations de quelque nature qu'ils soient.
- **La zone bleue (B1, B2, B3)** : dans laquelle les constructions sont autorisées sous conditions. Sont autorisés en zone bleue tous travaux, constructions et installations de quelque nature qu'ils soient.

Sont concernées par le PPRI les OAP suivantes :

- **L'OAP n°1** située à proximité directe du vallon de la Gasquette : la zone basse hydrographique, la zone d'aléa exceptionnel, les zones rouges (R1, R2 et R3) et la zone bleue (B1, B2 et B3).
- **L'OAP n°2** située à proximité directe du vallon de la Gasquette : la zone d'aléa exceptionnel, les zones rouges (R1, R2 et R3) et les zones bleues (B2 et B3).
- **L'OAP n°4** traversée par le vallon des Hubacs : la zone d'aléa exceptionnel et les zones rouges (R1, R2 et R3).

Grille de lecture du zonage PPRI

Source : PPRI Commune du Thoronet

Inondation par débordement			
	Zone pas ou peu urbanisée	Autres zones urbanisées	Centre urbain dense
Très fort	 R2	 R1	 B3
Fort, hauteur			 B2
Fort, vitesse			
Moyen			 R3
Modéré			
Faible			
Zone basse hydrographique			
Zone soumise à aléa exceptionnel	