

Commune du THORONET

Place Sadi Carnot - 83340 LE THORONET

Tel : +33 (0)4 94 73 87 11 : Fax : +33 (0)4 94 60 10 57

Mail : contact@lethoronet.fr



MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DU THORONET



C. NOTE DE PRESENTATION DE LA MODIFICATION DE DROIT COMMUN N°2 DU PLU

Dates :

PLU approuvé par DCM du 06/03/2020

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée par DCM du 05/09/2022

Modification de droit commun n°1 du PLU approuvée par DCM du 19/12/2022

Modification de droit commun n°2 du PLU prescrite par AM du 14/05/2024

DCM : Délibération du Conseil Municipal - AM : Arrêté Municipal

DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



COORDONNEES DU MAITRE D'OUVRAGE

Commune du Thoronet

4 Place Sadi Carnot - 83340 Le Thoronet, Tel : +33 (0)4 94 73 87 11

Fax : +33 (0)4 94 60 10 57 - Mail : contact@lethoronet.fr

OBJET DE L'ENQUETE

Enquête publique relative à la modification (de droit commun) n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) du Thoronet du lundi 10/03/2025 à 8h30 au mardi 08/04/2025 à 17h30.

CARACTERISTIQUES LES PLUS IMPORTANTES DU PLAN

LE PADD

Le PADD s'organise autour de trois orientations :

- A1. Structurer le village, Rééquilibrer le développement urbain et renforcer la centralité villageoise
 - O1. Programmer un développement démographique modéré
 - O2. Fixer des objectifs de modération de la consommation d'espace et de limitation de l'étalement urbain
 - O3. Structurer le village sur une assise plus étendue que celle actuelle d'un village-rue
 - O4. Privilégier une extension urbaine resserrée autour du centre village
 - O5. Structurer le réseau viaire et développer les cheminements doux
 - O6. Diversifier l'offre d'habitat afin de répondre aux besoins de tous les publics
- A2. Dynamiser le tissu socio-économique, Dynamiser l'économie locale et garantir un bon niveau d'offre en équipements pour accompagner le développement urbain
 - O7. Assurer un maillage équilibré d'équipements publics, socioculturels et sportifs sur l'ensemble de la commune
 - O8. Soutenir le développement des commerces et de l'artisanat dans le village
 - O9. Renforcer la vocation touristique et culturelle de la commune
 - O10. Soutenir et favoriser les activités agricoles
- A3. Valoriser l'environnement et le cadre de vie, Valoriser les atouts du patrimoine, du paysage et de l'environnement pour affirmer la qualité de vie
 - O11. Préserver la qualité urbaine et valoriser le patrimoine bâti
 - O12. Préserver et valoriser les paysages
 - O13. Maintenir et conforter les éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue (TVB)
 - O14. Limiter l'exposition des habitants aux risques



**C. Note de présentation – modification n°2 du PLU**

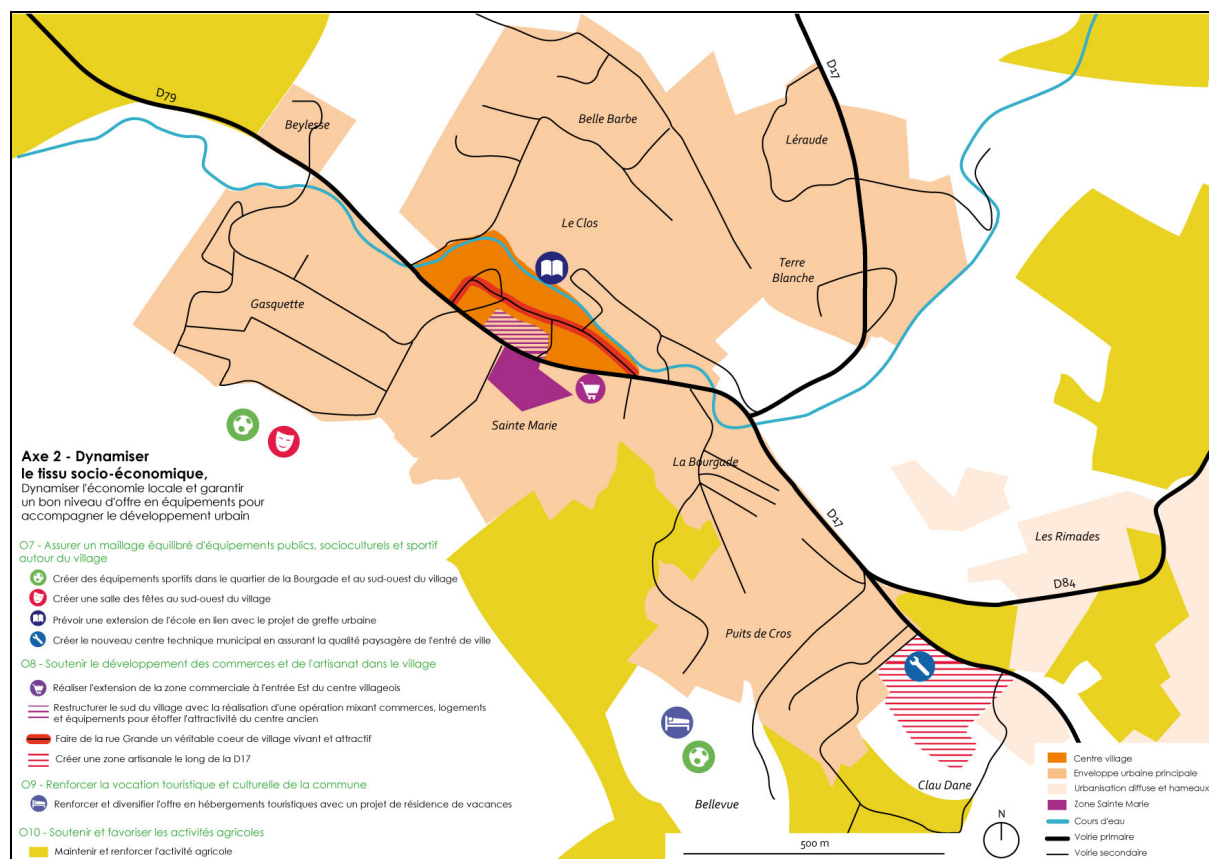
La présente modification n'est pas de nature à modifier les orientations du PADD et d'impacter son économie générale. En effet :

La création de la station de service se trouve dans un site déjà aménagé, en limite de zone économique. La répartition des activités économiques du territoire reste inchangé.

Le maintien de l'activité hôtelière sur la commune (avec la création d'un secteur Ubh dédié à l'hôtel existant) conforte l'orientation O9. Renforcer la vocation touristique et culturelle de la commune.

Les précisions apportées au règlement écrit et graphique permettent d'améliorer le document sans en changer le fond.

Les modifications apportées à l'OAP n°2 du Clos permettent d'accompagner le projet de l'EPF PACA et la création de logements locatifs sociaux sur la commune. Cela renforce la principale orientation « A1. Structurer le village, Rééquilibrer le développement urbain et renforcer la centralité villageoise » et ses différentes thématiques : Structurer le village sur une assise plus étendue que celle actuelle d'un village-rue ; Privilégier une extension urbaine resserrée autour du centre village ; Structurer le réseau viaire et développer les cheminements doux ; Diversifier l'offre d'habitat afin de répondre aux besoins de tous les publics.



Axe 2 : Dynamiser l'activité économique

LES ZONES DU PLU

Le territoire de la commune du Thoronet couvert par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est divisé en différentes zones, qui peuvent comporter des sous-secteurs spécifiques :

Zones Urbaines (U), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :

Note de présentation**Poulain Urbanisme Conseil**

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



C. Note de présentation – modification n°2 du PLU

« Les zones urbaines sont dites " zones U ". Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

La zone Ua : Cœur du village – mixité des fonctions, densité importante et enjeux patrimoniaux.

La zone Ub : Première couronne du noyau villageois – vocation mixte et densité intermédiaire

Le secteur Ub1 : Première couronne du noyau villageois – encore non totalement raccordée à l'assainissement collectif et par endroit soumis au ruissellement pluvial – vocation résidentielle.

La zone Uc : Secteurs pavillonnaires – vocation résidentielle.

Le sous-secteur Uc1 : Secteurs pavillonnaires encore non totalement raccordés à l'assainissement collectif – vocation résidentielle.

La zone Ue : Zone à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif

Le secteur Ue1 : Secteur comprenant le parking poids lourds.

La zone Ux : Zone à vocation d'activités économiques de type commerces et services dans le secteur de Sainte Marie.

Zones A Urbaniser (AU), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

La zone 1AUa : Secteur ouvert à l'urbanisation le long de la RD79 pour tisser du lien entre les quartiers d'habitation et le noyau villageois – vocation résidentielle.

La zone 1AUb : Secteur ouvert à l'urbanisation sous forme de greffe urbaine au nord du noyau villageois – vocation résidentielle.

La zone 1AUc : Secteur ouvert à l'urbanisation pour étoffer le noyau villageois au sud de la rue Grande – vocation mixte.

La zone 1AUt : Secteur ouvert à l'urbanisation pour accueillir un projet de tourisme et loisirs – vocation touristique.

La zone 2AU : Secteur fermé à l'urbanisation pour étoffer le noyau villageois au sud de la rue Grande – vocation mixte.





C. Note de présentation – modification n°2 du PLU

La zone 2AUx : Secteur fermé à l'urbanisation pour accueillir à terme une zone artisanale – vocation activités artisanales.

Zones Agricoles (A), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :

« Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

La zone A : Secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur Ap : Secteurs agricoles présentant un fort enjeu paysager – inconstructible stricte

Le secteur Ai : Secteurs agricoles limitrophes du canal de Sainte Croix à préserver pour leur potentiel irrigable et leur localisation au sein de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

Le secteur Aco : Secteurs agricoles à protéger en raison de leur localisation au sein de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

Zones Naturelles (N), auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :

« Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. »

La zone N : Secteurs à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux, des paysages et de leur caractère d'espaces naturels. La zone N comprend également les hameaux et les quartiers d'habitations diffuses autour des hameaux et en périphérie du village.

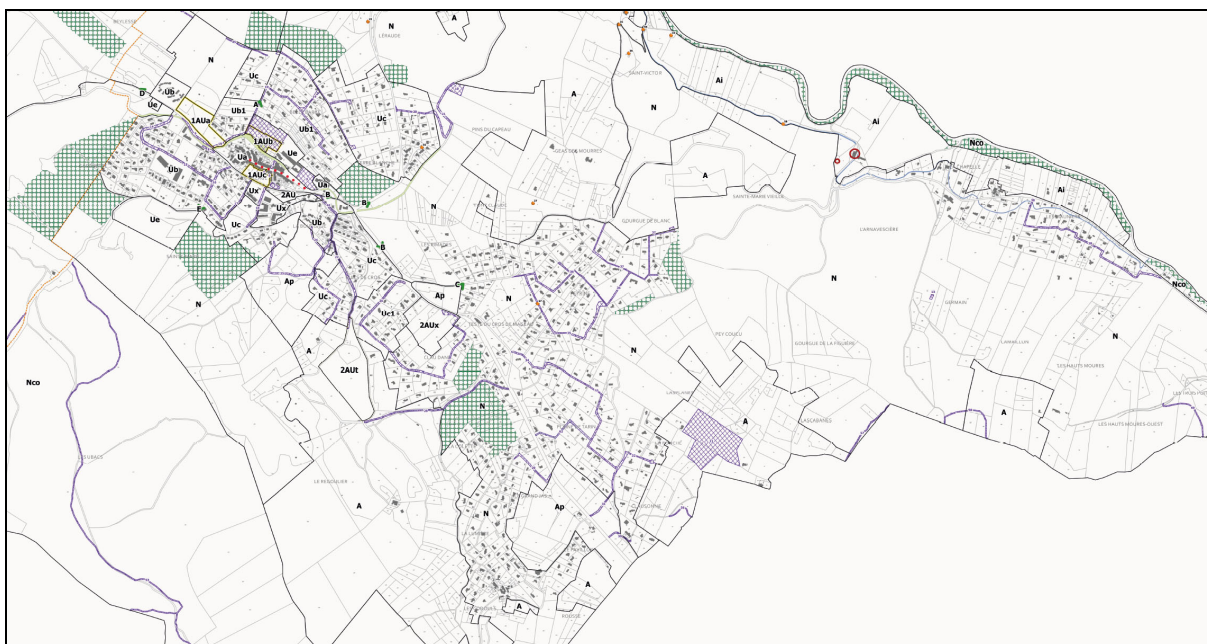
Le sous-secteur Nt : Accueil d'activités touristiques en espace naturel au lieu-dit Le Pételin – sous forme de STECAL.

Le sous-secteur Nco : Secteurs naturels à protéger en raison de leur localisation au sein de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

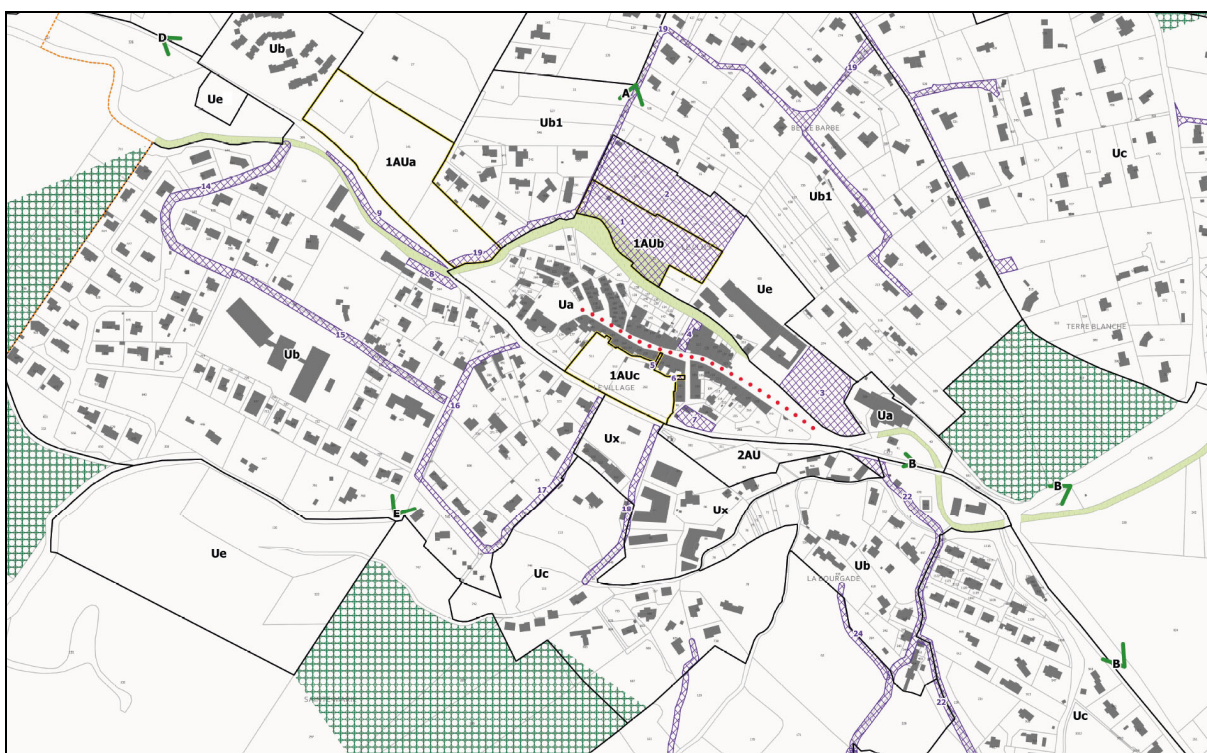




C. Note de présentation – modification n°2 du PLU



Règlement graphique sur la partie Est du territoire



Zoom du règlement graphique

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039





JUSTIFICATION DE LA PROCEDURE

La commune du Thoronet dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil Municipal le 06/03/2020. Il a fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 05/09/2022 et d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 19/12/2022.

Au PLU en vigueur, le seul supermarché de la Commune (anciennement Relais des Mousquetaires) est inscrit en zone économique Ux, au droit du boulevard du 17 août 1944 (RD 79).

Depuis la fermeture de ce commerce, indispensable à la population locale, différents repreneurs se sont rapprochés de la Commune. Si l'emplacement convient et le parking alentour suffisant, il manque un espace suffisant pour installer une station de services. En effet, la présence de pompes à essence est une condition indispensable pour tout projet de reprise. De plus, ce serait un réel atout pour la Commune et la réponse à un réel besoin des habitants et visiteurs.

Or, entre le boulevard du 17 août 1944 et le commerce, il existe aujourd'hui un espace anthropisé occupé par un transformateur électrique, une aire de service pour camping-car, une borne de recharge, des conteneurs pour les ordures ménagères et le tri sélectif. En reconfigurant ce site, il serait possible d'y installer la station services.

Mais les deux parcelles concernées se trouvent au PLU en zone 2AU « secteur fermé à l'urbanisation pour étoffer le noyau villageois au sud de la rue Grande – vocation mixte ».

Il convient donc d'engager une modification du PLU qui aura pour objet d'ouvrir à l'urbanisation partiellement la zone à urbaniser 2AU (environ 0,17 ha sur les 0,60 ha de la zone 2AU).

L'article L153-38 du Code de l'Urbanisme précise que lorsque le projet de modification porte sur l'ouverture à l'urbanisation d'une zone, une délibération motivée du conseil municipal justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones. **Le Conseil Municipal a débattu à ce sujet le 13/05/2024.**

Suite à la délibération motivée du Conseil Municipal en date du 13/05/2024 justifiant l'utilité de l'ouverture partielle de la zone 2AU à des fins économiques et il y a lieu de modifier le PLU pour ouvrir à l'urbanisation la zone 2AU et ainsi permettre la création d'une station-service et la refonte des aménagements publics en continuité d'un supermarché existant.

De plus, il est apparu nécessaire d'améliorer le règlement écrit afin de clarifier certains éléments et de mieux prendre en compte certains objectifs communaux.

Aussi, **par arrêté n°2024/15 de Mme le maire en date du 08/10/2024, il a été prescrit la modification de droit commun n°2 du PLU** avec pour objectifs :

- Ouvrir partiellement à l'urbanisation la zone 2AU du PLU pour y autoriser une station-service ainsi que des aménagements publics (containers, borne de recharge, etc.), le tout dans le cadre de la dynamisation du territoire et la revalorisation de sa traversée de ville
- Améliorer le règlement écrit et graphique afin de clarifier certains éléments et de mieux prendre en compte des objectifs communaux
- Conforter l'activité hôtelière sur le territoire
- Revoir les orientations d'aménagement et de programmation et notamment l'OAP n°2 en continuité du village en concertation avec l'EPF PACA





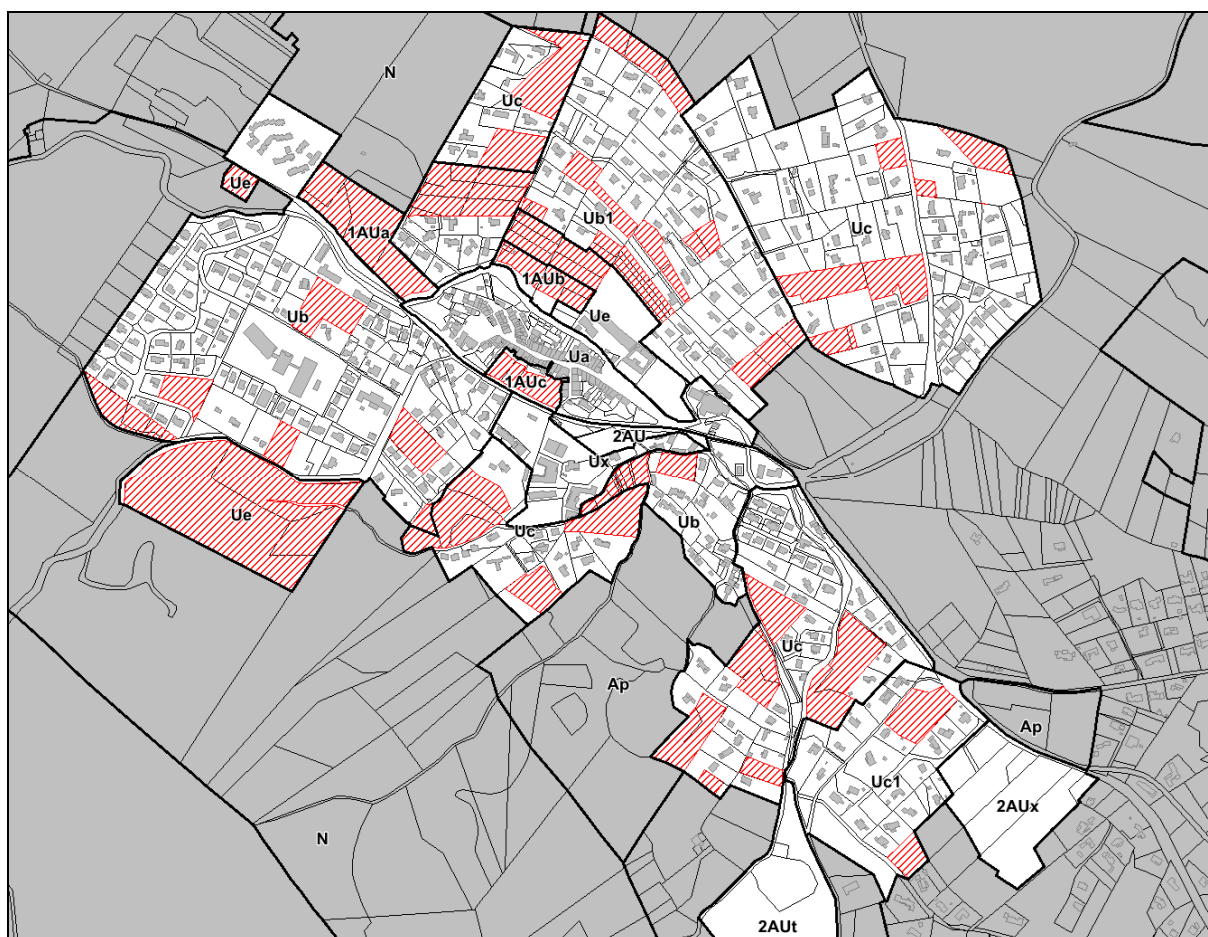
RESUME DES PRINCIPALES RAISONS POUR LESQUELLES, NOTAMMENT DU POINT DE VUE DE L'ENVIRONNEMENT, LE PLAN SOUMIS A ENQUETE A ETE RETENU

LES EVOLUTIONS APPORTEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE

LE PROJET DE STATION SERVICE

LE CHOIX DU SITE

Les capacités d'urbanisation encore inexploitées au sein des zones ouvertes à l'urbanisation ont été prises en compte (zones U et 1AU du PLU). Si le potentiel urbanisable est d'importance, avec près de 16,31 ha au sein de l'enveloppe urbaine et 6,96 ha en extension de la partie actuellement urbanisée, aucun site à vocation économique n'est disponible (la zone Ux est complète).



Localisation du potentiel urbanisable en zones U et 1AU

Les deux parcelles situées dans la zone à urbaniser 2AU présentent en outre la meilleure faisabilité opérationnelle puisqu'elles se situent face au supermarché existant et qu'elles sont déjà aménagées. Tout autre projet nécessiterait le déplacement du supermarché d'où un impact foncier d'importance.

La configuration des zones urbaines (densité des logements, accès et/ou éloignement du réseau viaire principal) rend par ailleurs impossible l'implantation d'un supermarché





C. Note de présentation – modification n°2 du PLU

(nuisances pour le voisinage, accès peu pratique, perte de visibilité commerciale, etc.) dans les quartiers constitués.

Seules les deux zones 1AU pourraient accueillir un projet de supermarché avec une station-service mais elles présentent un enjeu paysager majeur (la zone 1AUc offre une vue vers le village depuis la RD 77 et la zone 1AUa constitue l'entrée de ville depuis le nord).

De plus, autoriser un centre commercial et sa station-service dans une de ces deux zones 1AU consommerait effectivement des jardins, des friches, des terrains agricoles ou naturels alors que le site retenu est d'ores et déjà anthropisé.

Enfin, le site retenu permet la réhabilitation du bâtiment commercial existant (lutte contre la vacance des locaux commerciaux) alors qu'un nouvel établissement construit en zone 1AU créerait *de facto* un bâtiment vacant à longs termes en zone Ux.



Vue sur la zone 1AUa en entrée de ville



Vue sur la zone 1AUc non retenue (en rouge) et sur le site retenu en zone 2AU (en bleu)



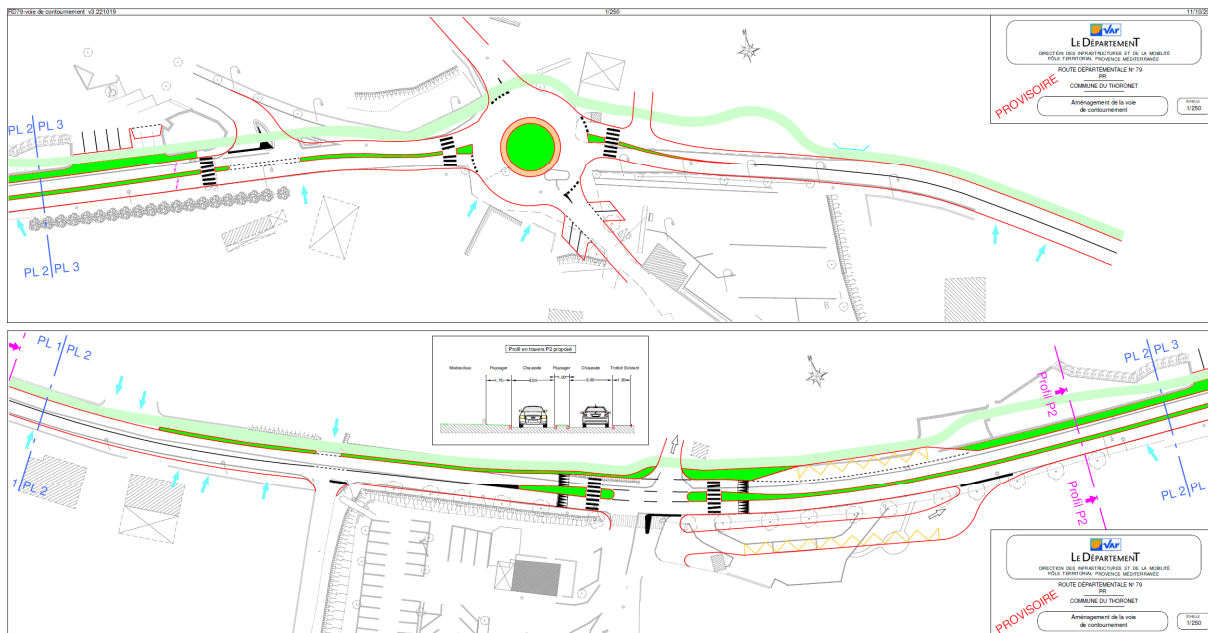
C. Note de présentation – modification n°2 du PLU

LE PROJET

Le projet s'inscrit dans la requalification globale d'entrée de ville du territoire. Outre le devenir économique de la zone, la collectivité œuvre en effet à la requalification de la RD 79 (bd du 17 août 1944) et à la refonte de la place Louis Rainaud.



Périmètre de réflexion sur la traversée de ville



Extraits de plans à l'étude par le Conseil Départemental en entrée de ville

Dans ce contexte, l'amélioration du carrefour existant entre la RD 79 et de la rue Grande (qui monte au village) est en cours. Un second giratoire, le plus petit possible (24 m de diamètre), est projeté au droit du site d'étude, entre la RD 79 et la Place Louis Rainaud.

Ce giratoire est rendu obligatoire par le souhait municipal de recomposer la Place Louis Rainaud et d'y interdire le demi-tour des bus et poids-lourds. La Place doit être moins minérale, ouverte aux piétons. De fait, les bus et poids-lourds doivent pouvoir faire demi-

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039





C. Note de présentation – modification n°2 du PLU

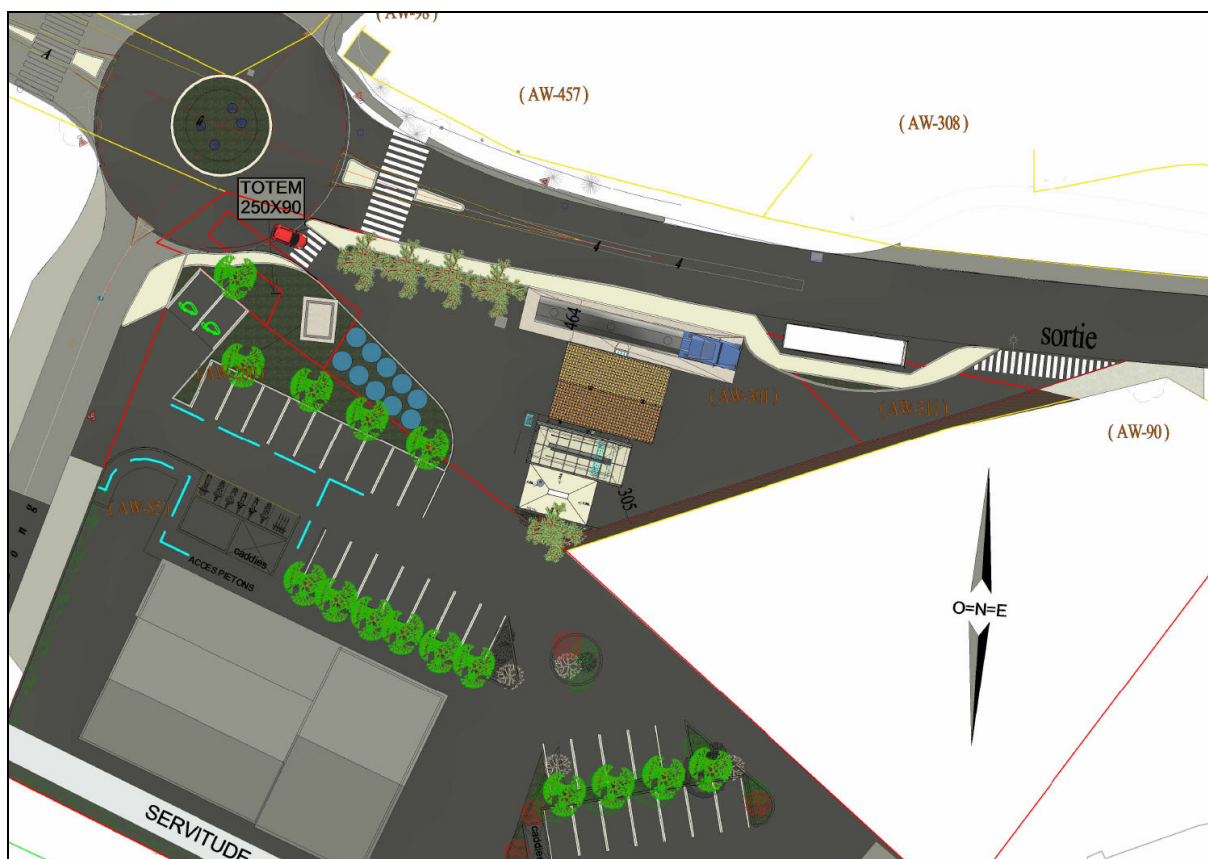
tour sur le boulevard du 17 août 1944, d'autant que l'arrêt de bus constitue souvent le début ou fin de la ligne de transport.

LA STATION SERVICE

Concernant le site même, le projet de station services a dû prendre en compte plusieurs impératifs :

- La parcelle restera propriété communale et sera louée.
- La Commune ayant réalisé une aire de camping-car chemin du Château, il n'est plus utile d'avoir sur site des aires de vidange. Elles peuvent être supprimées.
- Au regard de sa localisation stratégique (aisément accessible), le terrain doit resté mutualisé. Les containers pour le tri seront maintenus sur site, voire doublés. L'organisation et les itinéraires des camions de la CC Cœur de Var demeurent donc inchangés.
- Le transformateur électrique (parcelle voisine) reste sur site tandis qu'une place de stationnement pour un bus (pas d'arrêt pour les utilisateurs) devra être créée. Les deux bornes de rechargement doivent rester à proximité (dans le projet, passeront sur le parking situé en continuité, avec un accès direct).

Après propositions, il en résulte les principes d'aménagement suivants :



L'aménagement du site, en continuité de la zone existante

LES EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Au regard de la nature du projet, la zone 2AU sera remplacée par un secteur urbain économique Ux1 sur une superficie de 0,17 ha. Il sera réglementé de manière assez semblable à la zone UX actuelle. Cependant, certaines règles vont différer.



**C. Note de présentation – modification n°2 du PLU**

Ainsi, sont seuls autorisés dans le secteur Ux1 :

- Les constructions destinées à l'industrie, à l'artisanat et au commerce de détails ou aux activités de services avec l'accueil d'une clientèle (y compris les ICPE) sous condition d'être liées à une aire de station-service : pompes de carburant, aires de lavage, etc.
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

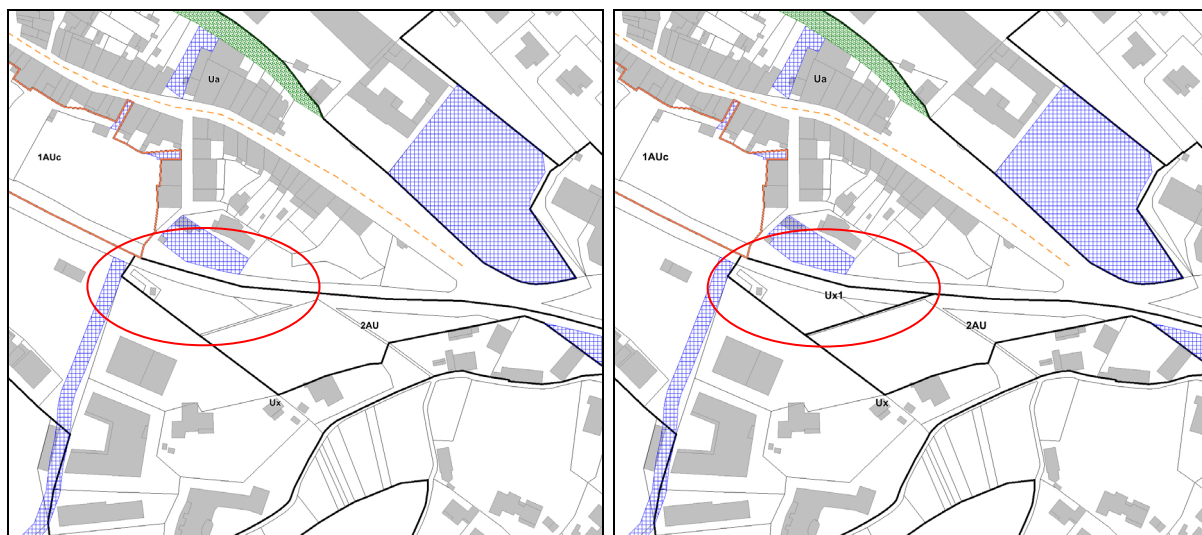
Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, le recul minimal imposé en zone Ux est de 5 m. Elle n'est pas réglementée en secteur Ux1 au regard des installations prévues (auvent au-dessus des pompes à essence, etc.) et de la possible avancée du domaine public dans le temps (création d'aires de stationnement pour les bus notamment).

Les reculs par rapport aux limites séparatives ne sont pas réglementés pour ne pas contraindre inutilement le site (place publique à l'ouest, après le transformateur électrique, parkings privés au sud et terrains inconstructibles à l'est).

Les autres règles demeurent inchangées (hauteurs, emprises au sol, etc.).

Concernant les aménagements paysagers, les clôtures restent interdites en limite de zone sauf création de haies végétales. Un aménagement paysager est imposé en limite de la RD 79.

En outre, il est imposé en secteur Ux1 les dispositions suivantes concernant les totems commerciaux et panneaux publicitaires : Un seul et unique totem isolé est possible dans une limite de 1,0 m de largeur et 3,0 m de hauteur. Il sera voué à la promotion exclusive de l'activité implantée sur la parcelle. Les panneaux publicitaires sont interdits.



Evolution du règlement graphique





LES MODIFICATIONS DU REGLEMENT

LES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT ECRIT

PRECISIONS SUR L'EMPRISE AU SOL

A l'article 11 des dispositions générales concernant le calcul de l'emprise au sol, la phrase « Constituant notamment de l'emprise au sol [...] les terrasses surélevées de manière significative par rapport au terrain naturel et avec des fondations profondes [...] » est remplacée par « Constituant notamment de l'emprise au sol [...] les terrasses surélevées de 60 cm ou plus par rapport au terrain naturel [...] ».

Cela simplifiera l'instruction des permis, les termes « de manière significative » et « fondations profondes » étant sujets à interprétation.

De fait, le schéma explicatif évolue :

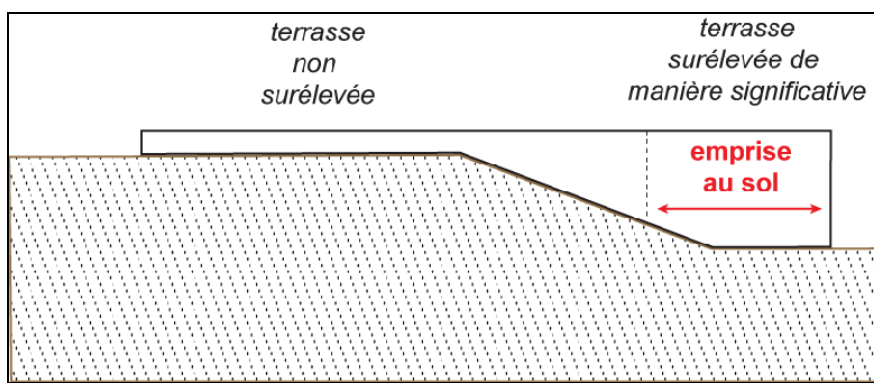


Schéma explicatif du PLU en vigueur

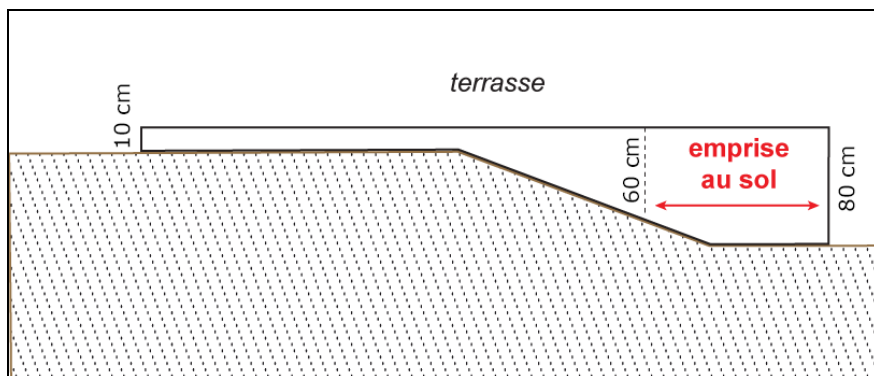


Schéma explicatif du PLU en projet

LA DESTINATION DES ZONES

Non à jour, l'article 18 des dispositions générales évoque la définition suivante des destinations :

Destination des constructions : conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement du PLU peut distinguer 9 destinations des constructions : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aussi, un article 19 spécifique aux destinations et sous-destinations est-il créé avec un tableau spécifique.





C. Note de présentation – modification n°2 du PLU

LES AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS

Actuellement, les affouillements et exhaussements sont traités via la seule définition inscrite à l'article 18 :

Affouillement et exhaussement de sol : les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai. Doivent être précédés d'une déclaration préalable [...] à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré (article R421-23 du code de l'urbanisme).

Au regard des enjeux inhérents à ces mouvements de terrains, tant paysagers qu'hydrauliques et fonctionnels (tenue des sols...), il est décidé de créer un article 20 spécifique à ces affouillements et exhaussements.

Cet article est rédigé de la manière suivante :

Les affouillements et exhaussements de sol concernent tous les travaux de remblai ou de déblai. Doivent être précédés d'une déclaration préalable, à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2 mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 mètres carré (article R421-23 du code de l'urbanisme).

Sur le Thoronet, s'imposent les prescriptions suivantes à toutes zones :

Sont uniquement autorisés les affouillements et les exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises dans chaque zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site.

Les affouillements et excavations ne doivent pas dépasser une profondeur de 2,00 mètres par rapport au niveau du terrain naturel existant avant tout travaux de terrassement.

Les exhaussements, remblais et murs de soutènements ne doivent pas dépasser une hauteur de 2,00 mètre par rapport au niveau du terrain naturel existant avant tout travaux de terrassement. Les murs de soutènement devront être habillés par des murs en pierre sèche ou enduits de la même couleur que la construction principale.

Les murs de soutènements doivent être suffisamment espacés pour autoriser des plantations intermédiaires et éviter d'impacter les paysages alentours. Si le mur de soutènement est surmonté d'une clôture, l'ensemble de l'édifice « mur + clôture » ne peut dépasser une hauteur totale de 2,0 m. Tout mur de soutènement doit respecter un recul de 2 m par rapport au domaine public et voies ouvertes à la circulation.

Les remblais devront impérativement être plantés.

La réalisation de murs de soutènement, dits « cyclopéens », est proscrite. À ce titre, il est précisé qu'un mur cyclopéen se définit comme mode de construction primitif, constitué de grosses pierres équarries ou non, agencées ou simplement entassées.

La profondeur des vides sanitaires ne peut dépasser 1,00 m.

LES REGLES PROPRES AUX ZONES U ET AU

REFORMULATION DES DESTINATIONS EN ZONE UX

Suite à la mise à jour des destinations dans le code de l'Urbanisme, les articles Ux1 et Ux2 ont été réécrits. Surtout, il manquait une phrase claire listant les destinations





C. Note de présentation – modification n°2 du PLU

autorisées sans conditions particulières (seules les destinations autorisées sous conditions étaient listées).

Aussi, il est dorénavant clairement stipulé que sont autorisés en zone Ux : les bureaux, les centres de congrès et d'exposition, les cinémas, les équipements d'intérêt collectif et services publics, les activités de services avec l'accueil d'une clientèle et le commerce de gros. C'était déjà le cas mais cela évite toute mauvaise interprétation.

En outre, c'est dorénavant la sous-destination artisanat et commerce de détail (et non le seul artisanat) qui est autorisée sous condition d'être compatible avec la vocation de la zone.

REFORMULATION DES DESTINATIONS EN ZONES UB ET UC

Comme pour la zone économique, la mise à jour des destinations dans le Code de l'Urbanisme implique de modifier les articles Ub1 et Ub2 ainsi que les articles Uc1 et Uc2, surtout sur la question des activités économiques.

Concernant les activités économiques, dans les zones Ub, Ub1 et Uc, sont actuellement interdits :

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) incompatibles avec la vocation de la zone,

Sont soumis à conditions particulières :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur activité ne produise pas de nuisances incompatibles avec la vocation de la zone et l'habitat.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) liées au fonctionnement de la zone, à condition qu'elles ne présentant pas de risques et n'entraînent pas de nuisances incompatibles avec les milieux environnants.

Bien que le règlement écrit ne le précise pas, cela induit que sont autorisés sans conditions particulières :

- Le commerce de gros,
- La restauration,
- Les activités de services accueillant du public,
- Les bureaux,
- Les hôtels,
- Les autres hébergements touristiques.

Sont de même autorisés sans conditions particulières l'habitation, les équipements collectifs, les cinémas, etc.

Pour clarifier ce qu'il est possible de faire ou non, et surtout de renforcer le cadre de vie en limitant les activités générant des nuisances en zones habitées, les articles 1 et 2 des zones Ub et Uc deviennent :

Sont interdits :

- Les exploitations agricoles et forestières,





C. Note de présentation – modification n°2 du PLU

- L'industrie,
- La fonction d'entrepôt,
- Les cuisines dédiées à la vente en ligne
- L'aménagement de terrains de camping/caravaning,
- Le stationnement isolé de caravanes et la pratique du camping/caravaning en dehors des terrains aménagés,
- Les carrières,
- Toutes constructions dans le périmètre de 100 mètres autour de la STEP.

Sont autorisés :

- Les habitations
- Les commerces et activités de service (artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services avec accueil d'une clientèle, cinéma, hôtel et autre hébergement touristique) à condition de ne pas générer de nuisances sonores, olfactives, sanitaires ou autres excessives pour les habitations aux alentours (flux poids lourds importants, découpe de métaux ou de bois, aboiements, etc.)
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics
- Les bureaux
- Les centres de congrès et d'exposition
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils soient strictement nécessaires à l'assise et aux accès des constructions autorisées.

LES RECULS EN ZONE UB, SECTEUR UB1 ET ZONE UC

Actuellement, en zone UB et secteur UB1, la règle en limite séparative est la suivante :

Les constructions ainsi que les annexes et piscines peuvent s'implanter : Soit sur une limite séparative latérale ; Soit avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

Or, la zone UB regroupe des lotissements et autres quartiers pavillonnaires au sud-ouest et au sud du village tandis que le secteur Ub1 correspond aux villas étagées sur les restanques au nord-est du village (quartier Belle Barbe).

Permettre à des constructions de 7 m de hauteur de s'accoler en limite de parcelle risque de nuire à la qualité paysagère des sites (quartiers aujourd'hui végétalisés) et d'entraîner des conflits de voisinage. De même, autoriser des piscines en limite séparative risque de générer des difficultés de voisinage.

Pour autant, il ne s'agit pas d'interdire aux habitants d'aménager leur espace extérieur ou d'interdire l'édification d'annexes.

Aussi, la règle est-elle modifiée en ce sens :

Les constructions (dont les piscines) doivent s'implanter avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite séparative.

A l'intérieur de cette marge de recul, sont admis :

- Les constructions totalement enterrées ;





C. Note de présentation – modification n°2 du PLU

- Les éléments apposés en façade : Marquise, brise soleil, volet roulant, etc. (sont exclus tout élément fermé ou pouvant se fermer telles les vérandas ou pergolas) ;
- Les aménagements et constructions ne constituant pas une emprise au sol ;
- Les annexes (hors piscine) si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 m et la hauteur au faîtage 5 m (*pour rappel, il est interdit de disposer d'ouverture vers le terrain voisin*).

Pour sa part, en zone UC, il est imposé un recul de 4 m pour toute construction. Sans permettre l'édification de constructions en limite séparative, il est dorénavant autorisé l'implantation d'annexe (hors piscine) jusqu'à 2 m de la limite séparative si la hauteur à l'égout du toit ne dépasse pas 3,5 m et la hauteur au faîtage 5 m (*pour rappel, il est interdit de disposer d'ouverture vers le terrain voisin*).

LE STATIONNEMENT EN ZONES UB ET UC

Dans les zones à vocation d'habitat que sont les zones Ub et Uc, la règle sur le stationnement des habitations paraît insuffisante. La contrainte est aujourd'hui la suivante :

- Constructions destinées à l'habitat : une place de stationnement par logement ou par tranche entamée de 80 m² de surface de plancher créée.

Cette règle induit du stationnement anarchique le long des voies ou sur des espaces non prévus à cet effet (jardins, devant les portails, etc.). De plus, en cas de divisions de villas en appartements, la situation déjà critique devient ingérable.

Aussi, la règle est-elle renforcée de la manière suivante :

- Habitation : Il est imposé deux places de stationnement par logement. Pour les logements faisant plus de 150 m², il est exigé une place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher (donc 3 places pour les projets de 151 à 200 m², 4 places pour les projets de 201 à 250 m², etc.). En sus, pour les opérations de 3 logements ou plus, il est exigé une place visiteur par tranche de 3 logements.

LES PORTAILS EN ZONES Ub, Uc, 1AUa et 1AUb

Actuellement, en zones Ub, Uc, 1AUa et 1Aub, il est imposé la règle suivante pour le recul des portails : En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les portails doivent être implantés en respectant un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou de la limite qui s'y substitue).

La distance paraît trop importante ce qui contraint l'installation des portails dans des zones vouées à se densifier (parfois le recul du portail est plus importante que le recul de la maison elle-même). Aussi, la règle est-elle légèrement modifiée et devient :

Pour pénétrer dans l'espace privatif, l'automobiliste ne peut faire d'arrêt même temporaire sur le domaine public et gêner la bonne circulation du quartier ou du site. De fait, il devra disposer son portail en recul de 4 m minimum de la limite de la voie publique ou ouverte à la circulation.

LA POSSIBILITE DE CREER DES BAIES VITREES

Dans les zones Ub, Uc, Ue, 1AUa et 1Aub, la mention suivante est supprimée : « *Les ouvertures sont plus hautes que larges.* » En effet, une telle prescription interdit la création de baies vitrées ou fenêtres carrées alors qu'il s'agit d'un tissu urbain commun. Une telle interdiction se justifie (et est maintenue) dans les villages anciens tel celui du Thoronet (inscrit en zone UA).





C. Note de présentation – modification n°2 du PLU

LE PAREMENT BOIS

Actuellement, pour les façades, une des règles est la suivante : « 1. Les façades seront soit enduites, soit en pierre » Cette règle est assouplie pour permettre les constructions en bardage bois. Elle devient : « 1. Les façades peuvent être en pierre apparente, en bardage bois ou enduites ». En zone UA, le bardage bois reste interdit.

LA QUESTION DES BRISES-VUES

Actuellement, le chapitre sur les clôtures précise en zones Ua, Ub, Uc, 1AUa et 1AUb que les brises vues sont interdits. Au quotidien, cette règle est difficile à justifier et à contrôler. Aussi, il paraît plus cohérent de modifier ainsi la prescription :

« Les brises vues sont interdits en limite du domaine public. Ils peuvent être autorisés en limites séparatives avec des matériaux naturels tels les canisses, bois, etc. »

LES REGLES PROPRES AUX ZONES A ET N

RENFORCEMENT DE LA PROTECTION DES SECTEURS AI ET ACO

La principale modification apportée à la zone agricole vise à renforcer la protection des secteurs Ai et Aco dans lesquels sont actuellement autorisés les aménagements légers s'ils sont réversibles ou saisonniers, à vocation de loisirs, de tourisme vert, pédagogique ou éducatif.

Or, le **secteur Ai** correspond aux secteurs agricoles limitrophes du canal de Sainte Croix qui doivent être préservés pour leur potentiel irrigable et leur localisation au sein de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques. Pour sa part, le **secteur Aco est** à protéger en raison de sa localisation au sein de réservoirs de biodiversité et de corridors écologiques.

De fait, la possibilité d'y établir « des aménagements légers s'ils sont réversibles ou saisonniers, à vocation de loisirs, de tourisme vert, pédagogique ou éducatif » est-elle supprimée.

CLARIFICATION DE LA SUPERFICIE DES ANNEXES

En zones agricoles et naturelles, sont autorisées les annexes sous diverses conditions parmi lesquelles « une emprise au sol maximale de 50 m² ». Il est juste ajoutée la mention « une emprise au sol maximale de 50 m² pour l'ensemble des annexes (existantes et en projet) » pour qu'il n'y ait pas d'erreurs d'interprétation. Ce n'est pas chaque annexe qui peut faire 50 m².

LES BRISES-VUES EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Comme pour les zones urbaines, les brises vues ne sont plus strictement interdits. Ils sont interdits en limite du domaine public. Ils peuvent être autorisés en limites séparatives avec des matériaux naturels tels les canisses, bois, etc.

A noter que cela ne doit pas remettre le caractère « permissif » des clôtures, les brises vues pouvant se positionner sur la partie haute des clôtures. Une telle disposition n'est donc pas contraire à la loi du 2 février 2023.

EVOLUTION DU REGLEMENT GRAPHIQUE

Dans le règlement graphique apparaît l'emplacement réservé n°16 rue des Hubacs au bénéfice de la Commune. Dans la liste des emplacements réservés, il est mentionné « Voirie – 7 mètres » pour une superficie de 1 330,6 m².

Cependant, au règlement graphique, il apparaît que l'emplacement réservé est mal défini : Il ne concerne que le domaine public et ne fait pas toujours 7 m de largeur ce qui est contraire à sa destination. De fait, il est élargi au sud et au nord pour englober les parties privatives concernées par la largeur de 7 m.





C. Note de présentation – modification n°2 du PLU



Modification de l'ER 16 au sortir du chemin des Hubacs surtout

CONFORTEMENT DE L'ACTIVITE HOTELIERE

LES ENJEUX SUR LE THORONET

L'abbaye du Thoronet **est, avec Silvacane et Sénanque, l'une des trois abbayes cisterciennes de Provence.** Elle possède une architecture et une acoustique unique en France qui en fait une destination touristique et culturelle privilégiée. Le Thoronet profite de cette renommée et de sa localisation au cœur du Var pour accueillir chaque année de nombreux visiteurs dont une partie profite des hôtels et chambres d'hôte du territoire.

Un des hôtels du territoire est l'hostellerie de l'Abbaye. Situé dans un cadre remarquable, rue Claudius Carmail, et présentant des services de qualité, le site doit garder sa vocation hôtelière. C'est un enjeu économique mais aussi d'image pour la Commune.

Cet hôtel étant inscrit pour l'heure en zone UB, dense, au même titre que la résidence seniors Jasmin Aquarelia limitrophe, le risque est de voir s'y édifier dans quelques années des logements. Or, il est de plus en plus difficile de trouver des sites propices à l'hôtellerie dans le Var et il importe de conforter les activités existantes.



L'hostellerie de l'Abbaye

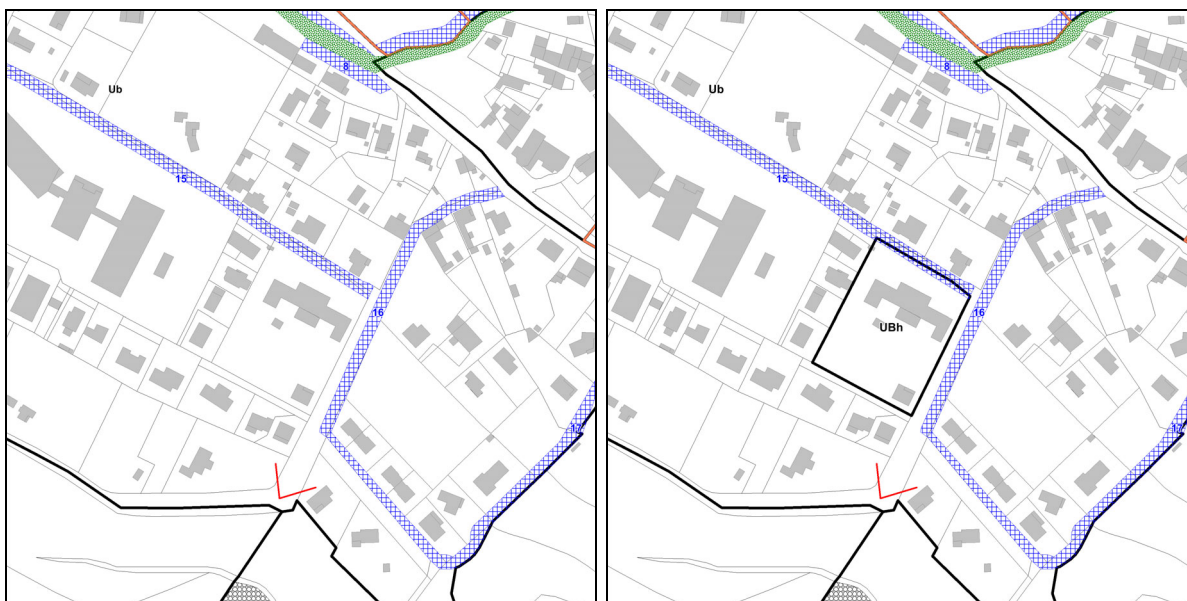
LES MODIFICATIONS APPORTEES AU DOCUMENT

Dans le règlement graphique et écrit, il est ajouté un secteur UBh dédié à l'hôtellerie. Seuls y sont autorisés les équipements publics et les hôtels. Le secteur s'étend sur 0,58 ha. Les autres règles constructibles demeurent inchangées par rapport à la zone UB.





C. Note de présentation – modification n°2 du PLU



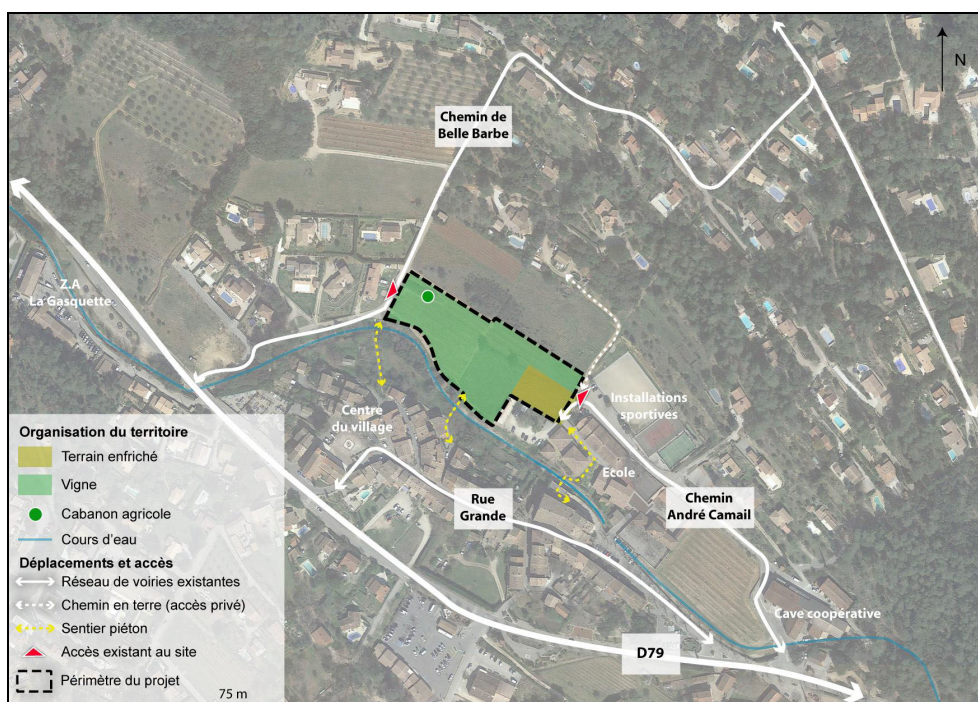
Création du secteur UBh

AMELIORATION DE L'OAP N°2

L'OAP ACTUELLE

Le secteur de l'OAP 2 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.



Localisation

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039





C. Note de présentation – modification n°2 du PLU

Les objectifs de l'OAP sont ainsi décrits :

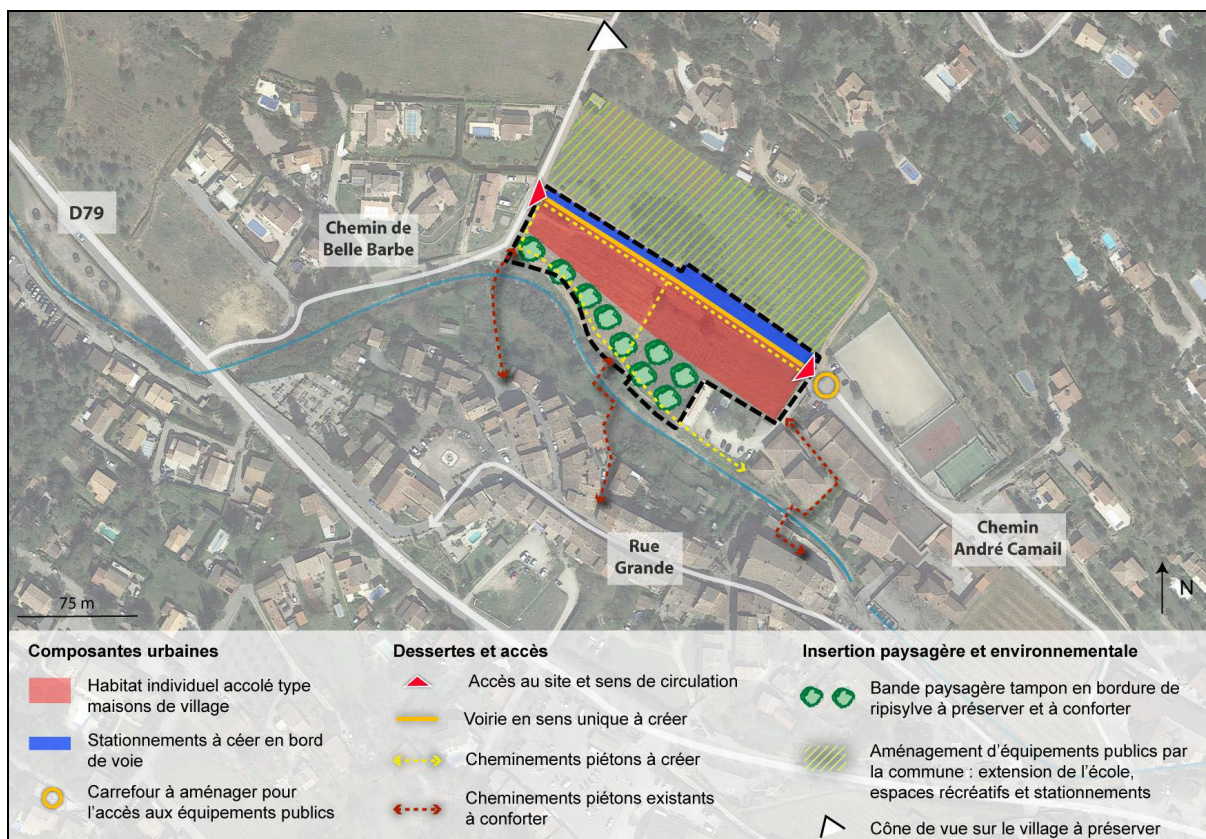
« Situé à proximité immédiate au nord du centre-village du Thoronet, le secteur de projet a pour ambition de participer au développement de la commune en permettant la création de logements sous la forme d'une greffe villageoise. Il se situe en continuité de l'agglomération villageoise et permettra de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

Concernant les prescriptions, il est noté :

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.



Le schéma de programmation

Note de présentation

Poulain Urbanisme Conseil

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039





LE PROJET DE L'EPF PACA ET LES MODIFICATIONS SOUHAITEES

Le site est actuellement à l'étude par l'Etablissement Public Foncier (EPF) de la région Sud PACA. Lors des études pré-opérationnelles, plusieurs points réglementaires sont apparus bloquant à tout projet.

En premier lieu, le seuil d'au moins 90% de logements locatifs sociaux est bien trop élevé au regard de la localisation du Thoronet et du coût des acquisitions foncières et des travaux. Aucun projet ne peut aboutir. Il a donc été demandé à la Commune de réduire le seuil des logements locatifs sociaux à 50% minimum.

En outre, la rédaction de l'orientation laisse à penser que seules des maisons de village, accolées les unes aux autres, sont possibles. Or, dans le cadre d'une opération de mixité sociale, il n'est pas possible d'envisager de telles maisons au regard du coût de construction engendré, d'une part, et de la complexité et du coût de la gestion du site dans le temps, d'autre part. L'opération doit rester économiquement faisable et facilement gérable dans le temps.

Concernant les accès et stationnements, il ne paraît pas utile de refaire un carrefour, d'autant que la future voie sera en sens unique et qu'aucun équipement public n'est pour l'heure projeté au nord. Aussi, l'obligation de réaliser un carrefour doit-elle être supprimée. Cette question sera discutée a posteriori, si jamais la Commune établit des équipements collectifs au nord du site.

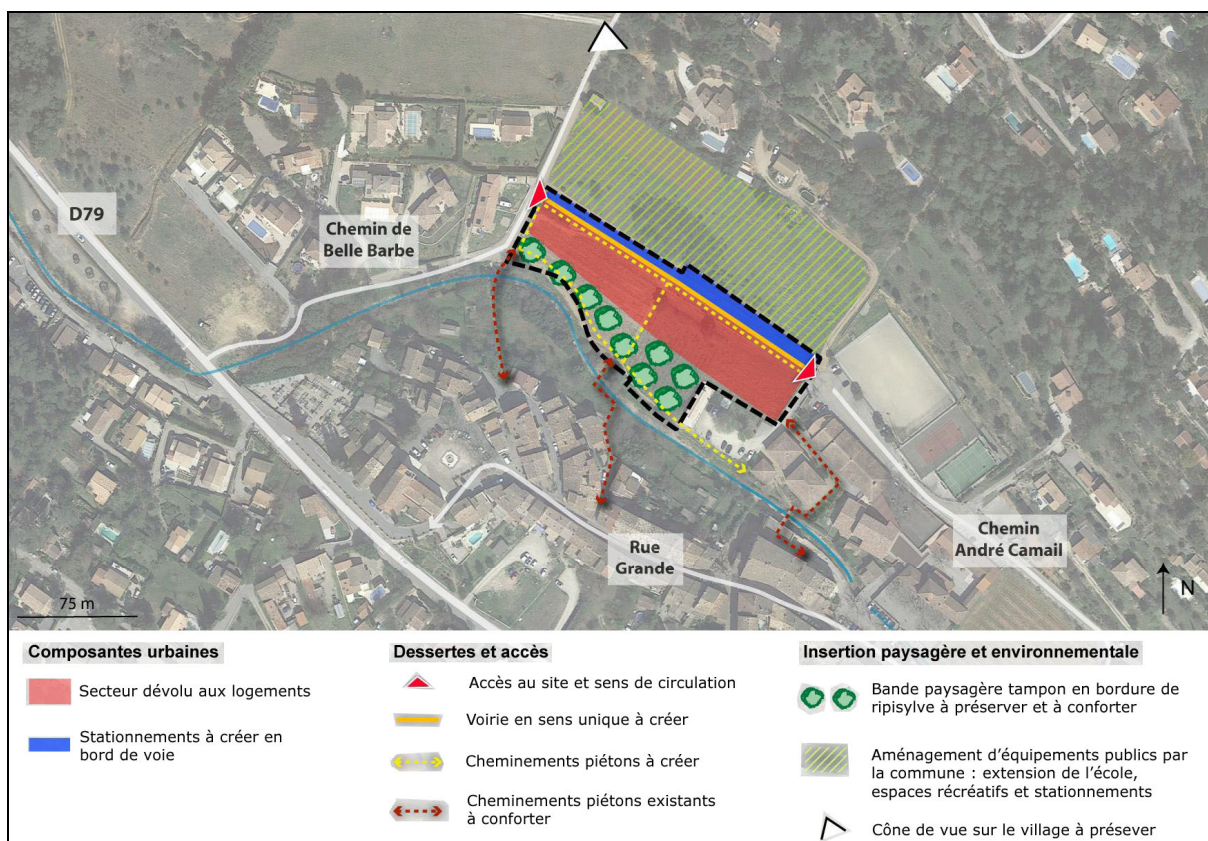
Plusieurs modifications de fond sont donc apportées à l'orientation d'aménagement, au-delà des modifications de forme (tournure de phrase, présentation, etc.), à savoir :

- Suppression de la notion « d'habitat individuel accolé type maisons de village » dans le schéma de programmation
- Suppression de la phrase « 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. » dans les éléments de programme
- Suppression de la phrase « La commune réalisera l'aménagement d'un carrefour pour organiser les déplacements aux équipements et à ce nouveau secteur d'habitation. » dans les éléments de programme
- Suppression du carrefour à aménager pour l'accès aux équipements publics dans le schéma de programmation
- Passage de 90% minimum de LLS à 50%
- Suppression de la phrase « Du stationnement privatif à hauteur de 1 place par logement devra être prévu en dehors des espaces publics. » et remplacement par « Les normes de stationnement prévues au règlement écrit du PLU doivent être respectées. ».





C. Note de présentation – modification n°2 du PLU



Le nouveau schéma de programmation

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES, VALEUR ET VULNERABILITE DU TERRITOIRE

LES ENJEUX ECOLOGIQUES

L'état initial de l'environnement réalisé dans le cadre de la révision générale du PLU approuvé en 2020 a mis l'accent sur la richesse écologique dans les zones naturelles, notamment au nord et à l'ouest du territoire avec plusieurs inventaires et protections réglementaires telle la Zone Spéciale de Conservation Val d'Argens.

Quelques éléments sont précisés sur l'Argens et ses abords : zones humides, trame bleue, rôle des ripisylves, etc.

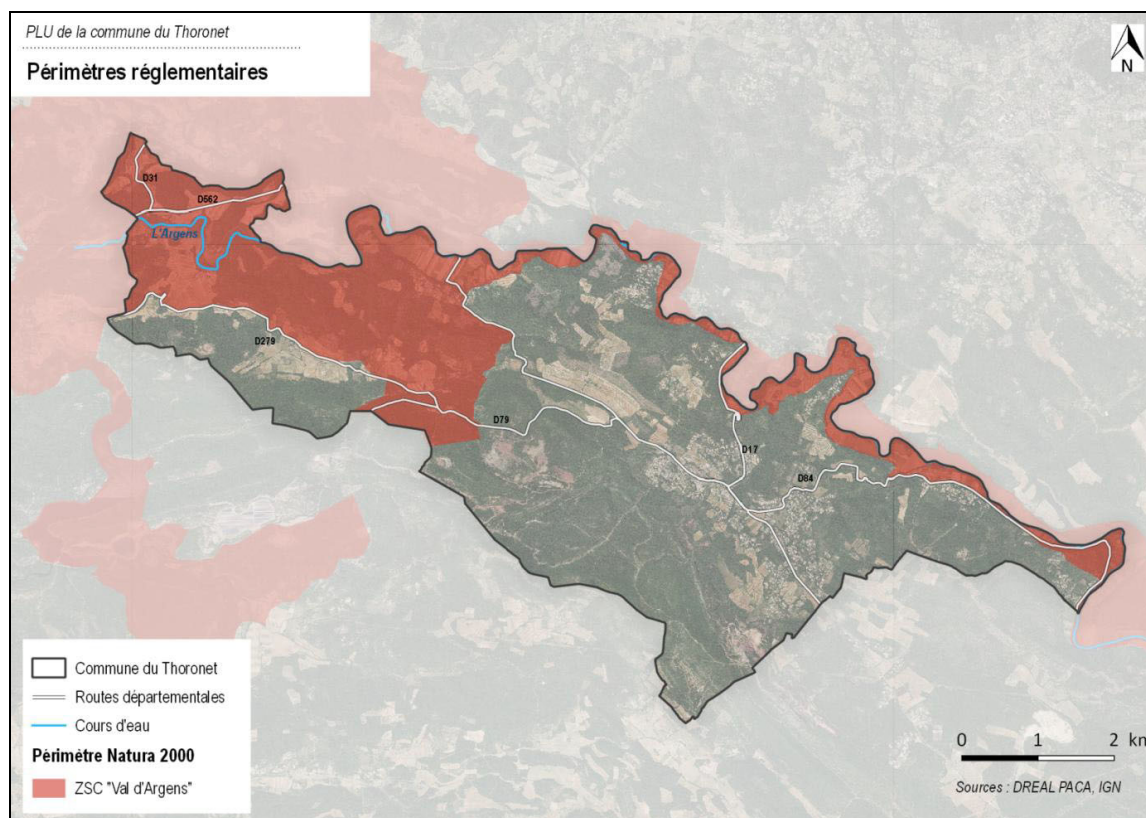
En conclusion de l'élaboration du PLU, de nombreux quartiers périphériques (notamment à l'est du territoire) ont été inscrits en zones naturelles stoppant de fait tout développement urbain vers les forêts.

Les zones urbanisables se sont recentrées autour du village.





C. Note de présentation – modification n°2 du PLU



La ZSC Val d'Argens (source : rapport de présentation du PLU approuvé en 2020)

La modification du PLU ne concerne aucune protection ou inventaire écologique. Aucune zone naturelle n'est impactée, aucune zone nouvelle n'est ouverte à l'urbanisation. La zone 2AU basculant en zone U se trouve déjà anthropisée au cœur de l'agglomération.

LES ENJEUX AGRICOLES

En 2010, la SAU du Thoronet était de 492 hectares. La SAU a légèrement augmenté entre 1988 et 2010 passant de 485 hectares à 492 hectares, avec un pic à 552 hectares en 2000. **La SAU est globalement stable** sur le territoire.

Les éléments du RGA montrent en 2010 **la diminution du nombre d'exploitations ayant leur siège dans la commune depuis 1988**, passant de 60 en 1988 à 34 en 2010, soit quasiment la moitié de disparues. Cette diminution est aussi valable pour le nombre d'employés dans ces exploitations passant de 77 salariés en 1988 à 52 en 2010, bien que ceux-ci aient augmenté entre 2000 et 2010 (passant de 44 à 52).

Cependant la commune a connu une diminution plutôt importante de son nombre d'exploitants (-36% entre 1988 et 2010), et en 2000 plus de 50% des chefs d'exploitation étaient âgés de plus de 55 ans contre moins de 20% pour ceux âgés de moins de 40 ans.

Concernant les types de surfaces exploitées au Thoronet, celles-ci sont principalement dédiées aux cultures permanentes et ceci est lié à l'activité majoritaire de la viticulture sur le territoire communal. En 2010 presque 92% de la SAU sur la commune du Thoronet est occupée par de la vigne, soit 450 hectares. De plus 80% des surfaces cultivées en vigne bénéficient de l'appellation d'origine contrôlée « Côtes de Provence », soit environ 360 hectares.

Mais on remarque aussi qu'en termes de cheptel celui-ci a été multiplié par plus de 3 entre 2000 et 2010, passant de 71 unités de gros bétails à 302. Ceci est dû à





C. Note de présentation – modification n°2 du PLU

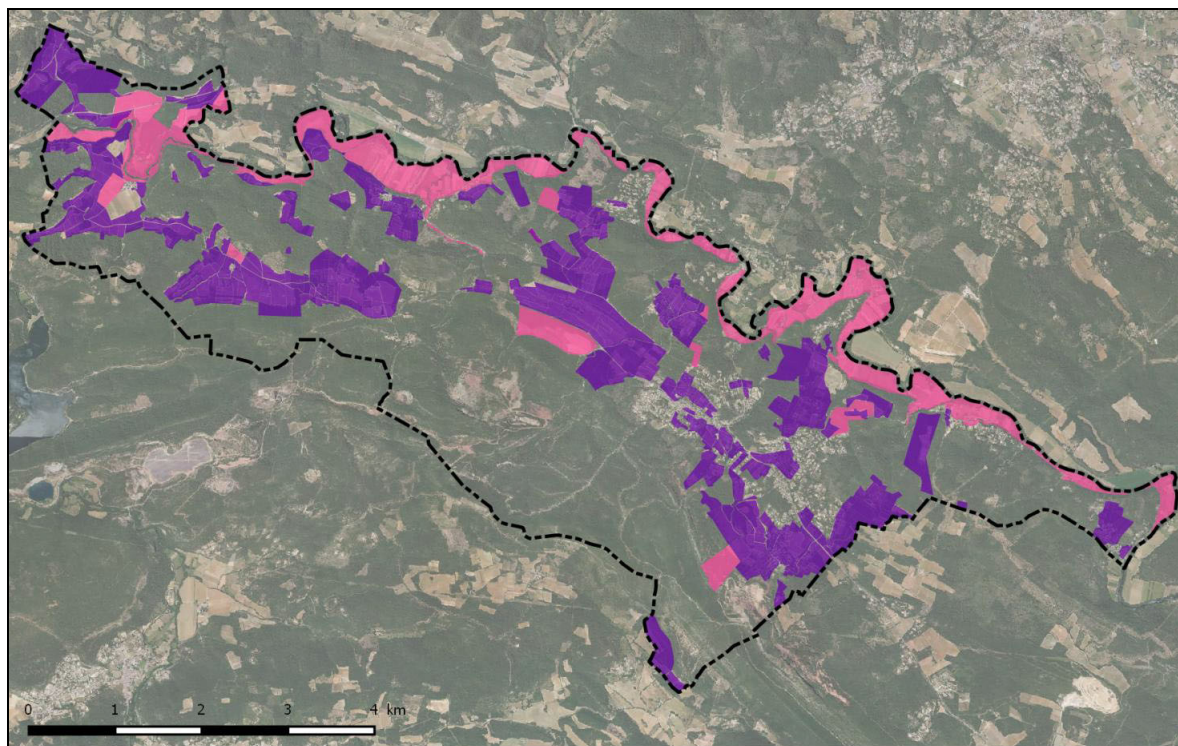
l'augmentation du nombre d'élevage sur la commune. Enfin une petite partie du territoire est utilisée pour les terres labourables (14 hectares).

À l'image de la plupart des communes du Cœur du Var, l'activité agricole du Thoronet est majoritairement tournée vers **la viticulture qui est une activité identitaire** sur le territoire de part la forte présence de la vigne ainsi que de parcelles classées en AOC.

Sur le territoire communal, plusieurs types d'exploitations coexistent :

- Des petites exploitations situées principalement autour du village et des hameaux ;
- De grands domaines viticoles : Domaine de l'Abbaye, Domaine de Sainte Croix, Domaine de Sainte Marie Vieille, Domaine Camparnaud ;
- La cave coopérative : la Guilde des vignerons du Cœur du Var qui a fusionné avec la cave du Cannet (réception de la récolte et vente). La cave se trouve à l'entrée sud du village et marque le contexte viticole dès l'arrivée dans le village.

La commune bénéficie des appellations pour l'origine et la qualité des produits : AOC Côte de Provence ; AOC huile de Provence ; IGP Méditerranée ; IGP Var ; IGP miel de Provence ; IGP thym de Provence.



Parcelles viticoles en AOC Côte de Provence et hors AOC 5Source : Mode d'occupation des sols en 2011 - SCoT Cœur du Var)

En parallèle des activités viticoles, les activités de **maraîchages ainsi que d'arboriculture** sont aussi présentes sur le territoire thoronéen. Le maraîchage est principalement situé en bordure de l'Argens et tend à s'effacer au profit du développement urbain autour des hameaux ou de l'abandon de ce type de culture. L'arboriculture est principalement représentée par la culture de l'olivier, parfois en complément de l'activité agricole de certains domaines.

Le **canal d'irrigation de Sainte Croix** s'étend depuis le hameau éponyme jusqu'au Pont d'Argens où il se divise en deux branches, une allant vers Lorgues et l'autre poursuivant sur la commune du Thoronet. Ainsi les terres irrigables se situent en bordure de l'Argens



**C. Note de présentation – modification n°2 du PLU**

entre le fleuve et le canal. On note la présence d'une Association Syndicale des Arrosants (ASA) : l'ASA de Sainte Croix.

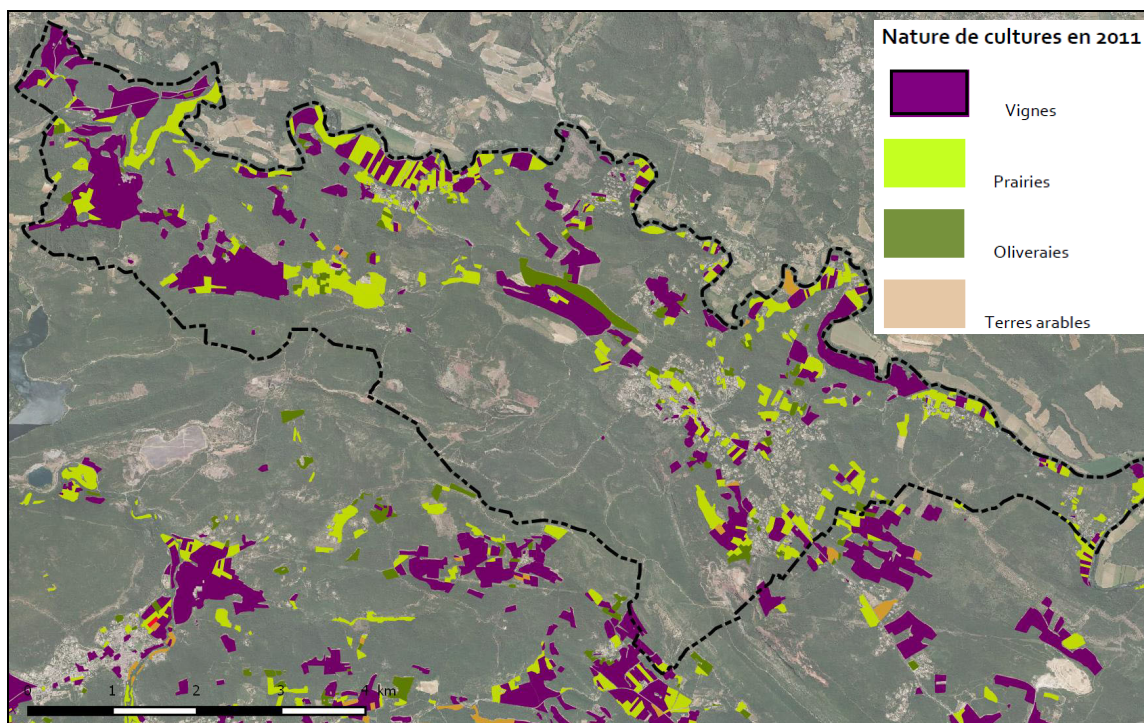
Une AMAP (Association pour le Maintien de l'Agriculture Paysanne) a été créée au hameau des Camails. Elle permet de développer une agriculture locale et qui se tourne vers l'agriculture biologique.

Les activités sylvopastorales sont également présentes sur la commune, fortement boisée. A ce titre, le Thoronet est concerné par les dispositifs suivants :

- Mesures agro-environnementales à objectif DFCI (entretien des coupures de combustible par les troupeaux).
- En 2006, l'Association des Communes Forestières du Var et l'ADASEA (Association ou Organisme Départemental pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles) du Var a réalisé une étude pour un Plan d'Occupation Pastorale à la demande du CCCV. Sur la méthode d'une enquête, le POP permet à la collectivité de mieux connaître et gérer les pratiques et en particulier à optimiser l'entretien des coupures DFCI par les pratiques pastorales.

Au vu du constat de l'agriculture sur le territoire, des enjeux pour cette composante peuvent être tirés :

- En lien avec le potentiel d'irrigation lié au canal de Sainte Croix, la reconquête de friches agricoles le long de ce canal d'irrigation apparaît comme opportune pour le territoire et les terres agricoles alentours.
- La thématique de l'irrigation revêt un enjeu fort avec la présence de l'Argens et du canal de Sainte Croix avec un potentiel important de terres pouvant être cultivées pour du maraîchage.
- En lien avec la pression foncière constante sur le département du Var et sur le territoire communal, l'enjeu de préservation des terres agricoles et notamment pour la viticulture, l'arboriculture et le maraîchage occupe une place importante.



Occupation agricole des sol (Mode d'occupation des sols en 2011 - SCOT coeur du Var)

Note de présentation**Poulain Urbanisme Conseil**

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039



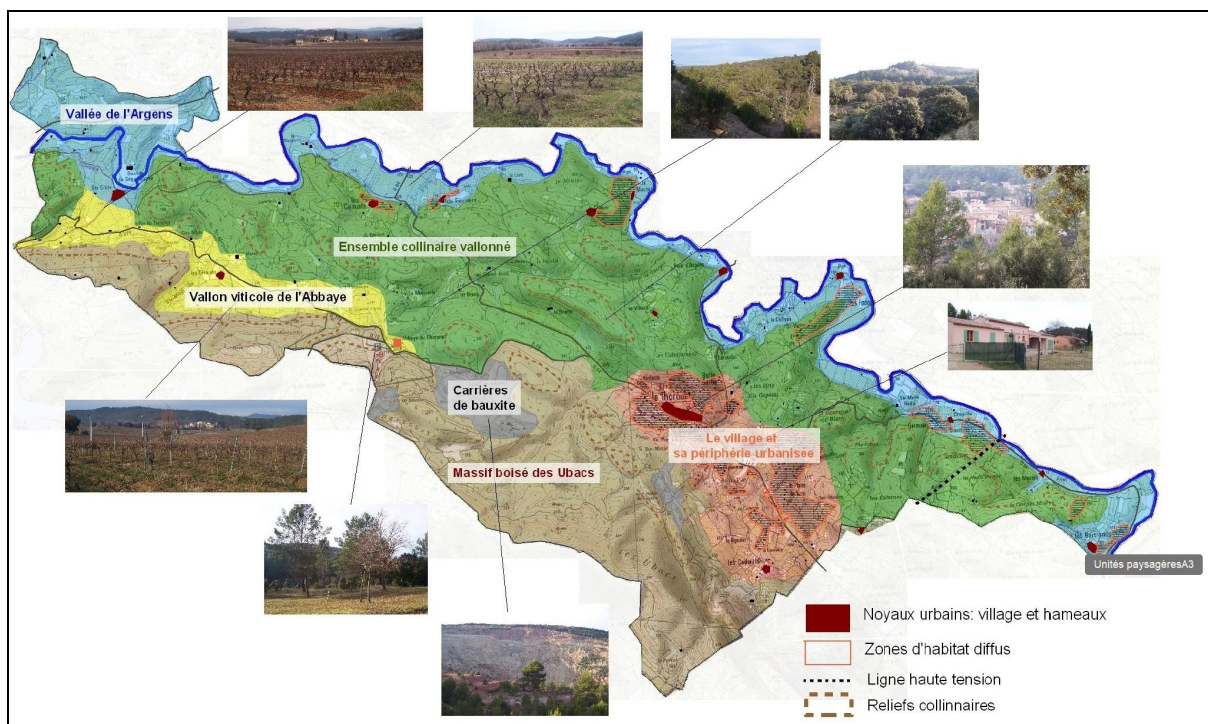
C. Note de présentation – modification n°2 du PLU

La modification ne réduit aucune zone agricole. De plus, en supprimant la possibilité d'établir des aménagements légers s'ils sont réversibles ou saisonniers, à vocation de loisirs, de tourisme vert, pédagogique ou éducatif en secteurs Ai et Aco, le rôle agricole et de corridor écologique des lieux est renforcé.

ENJEUX PAYSAGERS ET PATRIMONIAUX

L'analyse paysagère du territoire et les enjeux paysagers ont été mis en évidence dans le PLU en vigueur.

Six unités paysagères et géographiques peuvent être délimitées sur le territoire communal : Les massifs boisés au sud de la commune ; Les secteurs miniers ; Le vallon de l'abbaye du Thoronet ; Les collines centrales ; La vallée de l'Argens ; Le village et son site.



Les entités paysagères

Les massifs boisés au sud de la commune

C'est une zone fortement boisée préservée de l'urbanisation. Il y est situé les collines du Recou et de l'Ubac dont le point le plus haut culmine à plus de 400 mètres. De nombreuses associations rupestres enrichies d'éléments thermophiles y sont développées et les forêts sont majoritairement composées de pin d'Alep, de chênes verts et parfois de chênes blancs. Son ensemble forestier est très sensible aux risques incendies. Depuis les années 1960, ce lieu a déjà été le théâtre de nombreux feux de forêt.

Les secteurs miniers

Les carrières de bauxite marquent fortement le paysage, elles constituent des « plaies » couleur sables au sein de grands espaces de teinte vertes où règnent les pins d'Alep et les chênes.

Au sud-est de l'Abbaye, sur le flanc nord de la Darboussière (au lieudit La Blanquette) se situe une ancienne mine de bauxite qui s'étend sur 12 ha, dont l'exploitation (en partie souterraine, en partie à ciel ouvert), bien qu'aujourd'hui abandonnée depuis 1990,



C. Note de présentation – modification n°2 du PLU

marque encore fortement le paysage par la présence de ses fronts de taille et de ses talus actuellement enherbés.

La végétation (genêts, cistes...) qui recolonise ces espaces atténue légèrement les cicatrices de cette ancienne activité. Front de taille et talus sont bien visibles depuis la RD 79 qui longe la mine de la Blanquette sur son côté nord.

Actuellement le site minier de La Blanquette est partiellement occupé par une entreprise de travaux publics dont le hangar est situé en bordure de la RD79, à quelques centaines de mètres de l'Abbaye.

Le site de Peygros d'une superficie à peu près égale à celui de la Blanquette, il constitue, pour sa part, une réserve stratégique¹ encore exploitable si besoin était.

A proximité des hameaux Les Codouls, se situe également une vaste mine de bauxite, dont aucune entrée ne subsiste. La partie sud du site est une vaste mine à ciel ouvert, et des gravats et éboulis se situent actuellement à l'emplacement présumé des entrées du site.

Le vallon de l'Abbaye du Thoronet

Les parcelles viticoles forment de grandes clairières ouvertes encerclées de collines densément boisées. Le paysage est fermé de part et d'autre par les boisements, les champs de vignes constituent les seules ouvertures visuelles ponctuelles.

Au sein de ce vallon, nous retrouvons la célèbre Abbaye du Thoronet. Ce vallon a été préservé de l'habitat pavillonnaire en nappe. L'habitat se présente sous la forme de quelques rares bastides ou fermes isolées (les Gazans...) et d'un hameau : les Ferauds.

L'Abbaye comme son vallon, d'une superficie de 1 300 hectares, sont considérés comme des sites classés. De par le paysage fermé du territoire, cette abbaye n'est pas perceptible depuis les axes routiers.

Les collines centrales

Entre la vallée de l'abbaye du Thoronet, et la vallée de l'Argens, nous retrouvons une succession de collines fortement boisées qui ne dépassent pas les 250 m d'altitude.

Ces collines constituent une barrière visuelle aussi bien que physique intéressante entre les deux principales vallées du territoire. C'est une zone peu urbanisée avec assez peu d'habitat diffus (zones d'habitat diffus des Hauts Fadons, des Camails...), et quelques habitations regroupées en hameaux (les hameaux de Clapier, des Camails...).

La vallée de l'Argens

L'ambiance paysagère est dominée par la rivière de l'Argens et sa ripisylve. Le cours d'eau est bordé de champs de vignes et de zones fourragères. Sa ripisylve est également très riche avec de nombreux frênes, peuplier, saule blanc,

fusain, troène, cornouiller ou encore des saules buissonnants. Cette végétation dense et feuillue rend peu visible cette rivière et ses méandres.

Plusieurs hameaux se sont développés en limite de cette zone (les Camails, les Février, Pont d'Argens...) et quelques nappes limitées d'habitat diffus ont vu le jour (les Février, les Bertrands...). Ils y sont relativement isolés et leurs caractéristiques patrimoniales est dû à l'installation de la communauté cistercienne au XII^{ème} siècle.

Le village et son site

Le village se situe dans le prolongement du vallon de l'abbaye du Thoronet, il s'est construit en fond de vallée entre deux zones collinaires boisées. Le village en lui-même est considéré comme un village « hameau » où l'Eglise Sainte Marie domine le paysage.



**C. Note de présentation – modification n°2 du PLU**

Le village se présente sous la forme d'un village-rue de forme allongée est-ouest, construit le long de la rue Grande. Son entrée Est est caractérisée par une typologie dite « porte » : La limite entre espace naturel et ville est nette tandis que pour son entrée Ouest, l'entrée se fait une progression de bâti discontinu ce qui la qualifie de « pénétrante ».

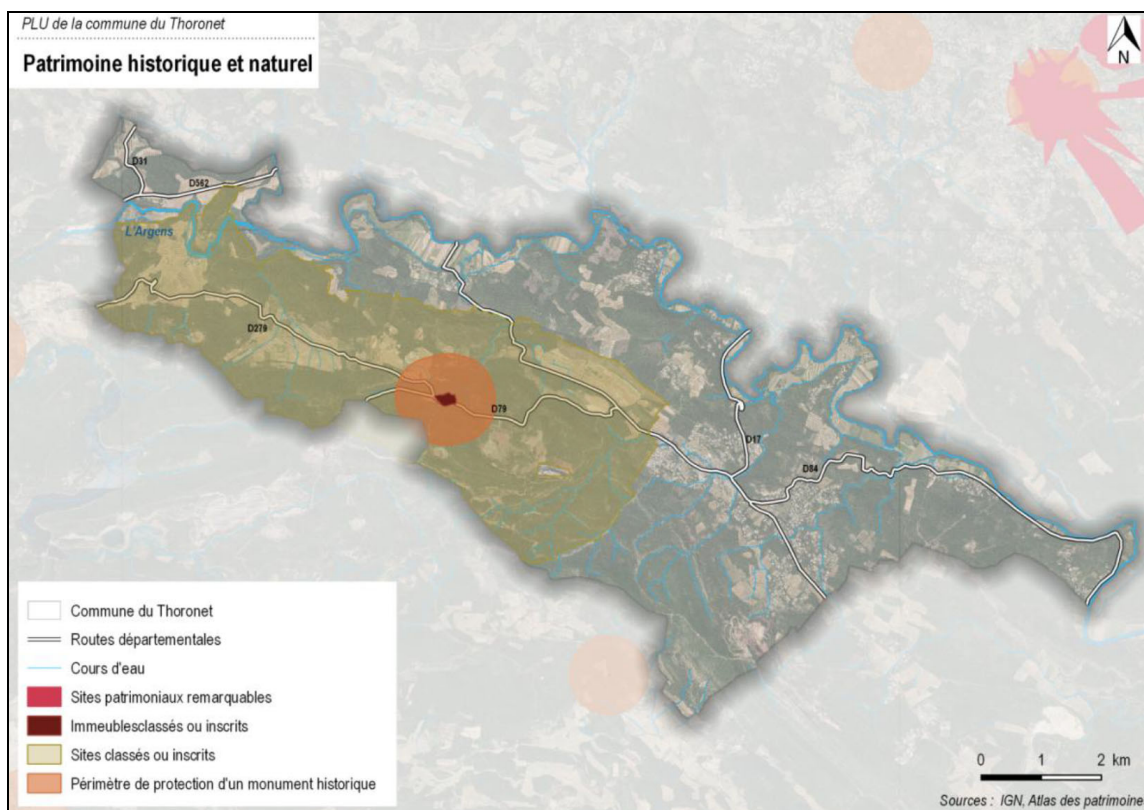
Ce bâti discontinu peut, selon les lieux, se trouver en recul de la voirie. Au niveau de l'entrée Sud, c'est une nouvelle fois, une entrée dite « pénétrante ». Des platanes alignés peuvent aussi être présents aux entrées, de part et d'autre de la voirie de même que des espaces publics tels que des jardinières marquent ces entrées. Ces entrées de villes sont parfois renforcées par la présence d'éléments identitaires notamment grâce à des panneaux signalétiques. Ainsi, sur la commune du Thoronet, l'Abbaye et le patrimoine minier y sont indiqués.

Autour du village se sont développées de nombreuses zones d'urbanisation pavillonnaire diffuse ou semi-dense (Belle Barbe, la Bourgade, Beylesse...). Ainsi, au Nord, à l'Est et à l'Ouest, en plus des habitations plutôt récentes, se trouvent aussi des vignes et des reliefs collinaires. Au Sud, il y a aussi des habitations et des reliefs collinaires en plus de jardins, de zones commerciales et de terres agricoles. Depuis le village, les vues se limitent aux collines alentours.

Le Thoronet ne présente que peu d'axe routier dont les plus importants traversant cette unité paysagère sont la RD79 et la RD 17. Le long de la D17 à l'est du village, nous avons une zone où s'entremêlent zones boisées, champs de vignes et espaces mités par de l'habitat pavillonnaire en nappe (les Rimades, la Lumière, la Colette...).

Les enjeux identifiés dans le PLU vise essentiellement à préserver la diversité des milieux agricoles et naturels, d'une part, et à soigner les entrées de ville, d'autre part.

Concernant le patrimoine bâti, l'accent est essentiellement mis sur l'abbaye du Thoronet et ses abords.



Les protections patrimoniales (source : rapport de présentation du PLU en vigueur)

Note de présentation**Poulain Urbanisme Conseil**

78 bd Marx Dormoy, 83300 DRAGUIGNAN

contact@poulain-urbanisme.com / 06.27.22.13.86 / N°SIRET : 804 281 707 00039

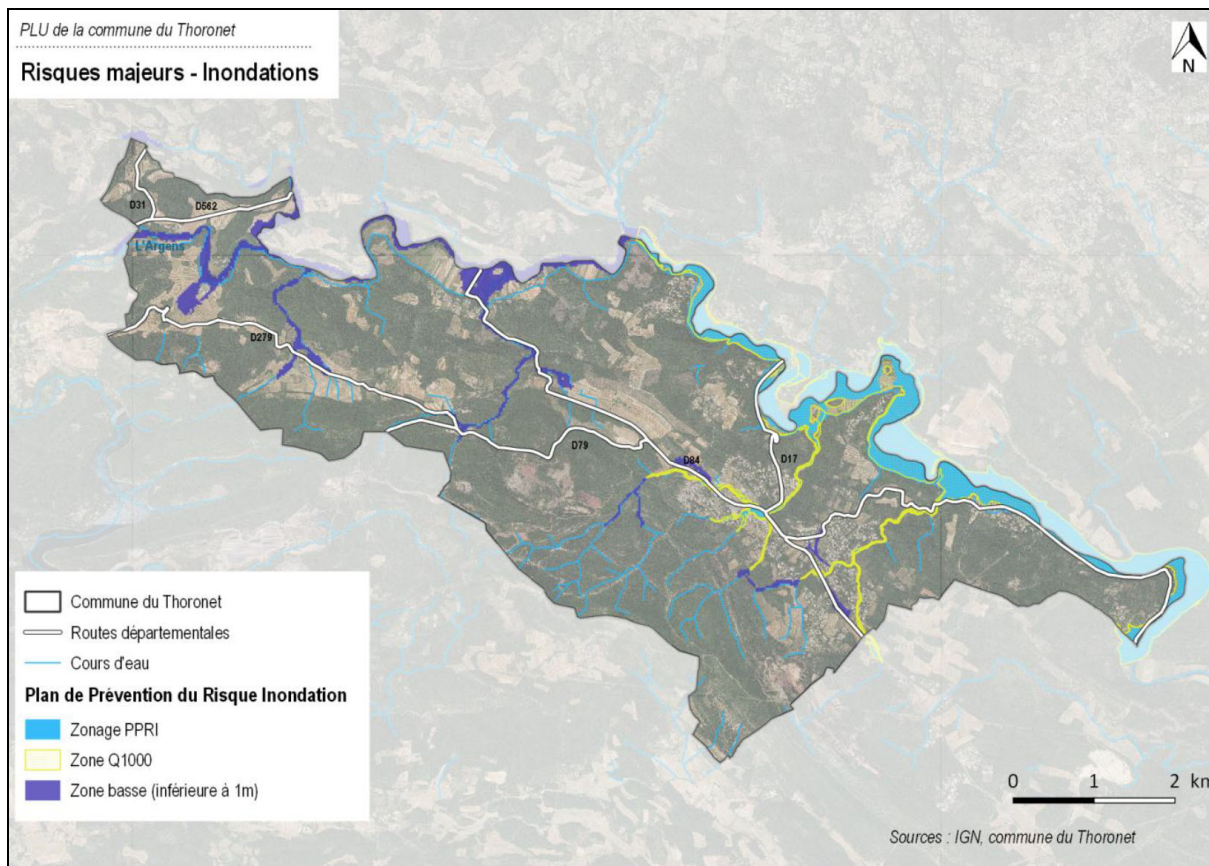


C. Note de présentation – modification n°2 du PLU

Concernant les paysages, la modification n'a que peu d'impact. La création d'une station service, au droit d'une zone économique et sur un site déjà occupé, relève d'une organisation urbaine et paysagère légitime, préférable à la création ex nihilo d'une nouvelle entité, en entrée de ville par exemple.

LES RISQUES

La commune du Thoronet est concernée par plusieurs risques naturels, avec en premier lieu les risques inondations (la Commune est concernée par un PPRI) et incendie de forêt (au regard de son boisement, notamment dans les quartiers constitués à l'est).



Le risque inondation (source : rapport de présentation du PLU en vigueur)

La modification ne concerne pas la thématique des risques.

LES ENJEUX SANITAIRES

Vis-à-vis des enjeux sanitaires, notons les points suivants :

Le projet de modification n'est pas de nature à exposer la population à une qualité de l'air dégradée. La procédure ne vise pas à augmenter des densités en agglomération ou en espace rural sur des sites soumis à des nuisances.

La station service répondra aux normes en vigueur et n'est pas accolée à des zones habitées. Longée par une route départementale, ce n'est pas cet élément qui viendra augmenter les flux sur le territoire. Cela sera néanmoins un atout pour la Commune et ses habitants qui pourront faire le plein d'essence sans parcourir de longs kilomètres.





C. Note de présentation – modification n°2 du PLU

A noter que le projet de modification (modification d'un ER, amélioration des règles constructibles pour la greffe urbaine au nord du village, etc.) n'est pas de nature à augmenter le risque de prolifération de moustiques.

Le risque lié au radon est modéré sur la commune du Thoronet. Il est malgré tout rappelé comme tous les autres risques lorsque les pétitionnaires viennent se renseigner sur le caractère constructible d'un terrain ou lors de permis de construire.

Le projet n'est pas de nature à entraîner des allergies liées aux pollens.

Le projet n'est pas de nature à créer une rupture d'alimentation en eau potable sur la commune. La densité des zones urbanisables n'est en effet pas modifiée.

IMPACTS ET MESURES

L'OUVERTURE A L'URBANISATION PARTIELLE DE LA ZONE 2AU

La création d'une station services, bénéfique aux habitants et visiteurs sur le territoire, nécessite le classement de 0,17 ha d'une zone 2AU en zone U. Le site est au cœur de l'enveloppe urbaine du Thoronet et est déjà anthropisé (containers de tri, bornes de recharge, aire de vidange de campings cars, etc.).



Vue aérienne du site (source : geoportail.gouv.fr)

Il n'y a aucun impact foncier, agricole ou naturel. Bien au contraire, ce projet évite la création d'une station-service en extension de la tâche urbaine, au dépend de zones agricoles ou naturelles.

Le seul impact potentiel concerne le paysage d'entrée de ville. Aussi, plusieurs mesures sont-elles mises en œuvre :

- Les clôtures sont interdites en limite de zone sauf création de haies végétales.
- Un aménagement paysager est imposé en limite de la RD 79.



**C. Note de présentation – modification n°2 du PLU**

- Un seul et unique totem isolé est possible dans une limite de 1,0 m de largeur et 3,0 m de hauteur. Il sera voué à la promotion exclusive de l'activité implantée sur la parcelle.
- Les panneaux publicitaires sont interdits.

LES EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT, DU REGLEMENT GRAPHIQUE ET DES OAP

Les impacts éventuels des évolutions du règlement écrit et graphique ainsi que les mesures envisagées sont détaillés dans le tableau ci-après :

Thématiques	Impacts	Mesures
Agriculture	POSITIF	En supprimant la possibilité d'établir des aménagements légers s'ils sont réversibles ou saisonniers, à vocation de loisirs, de tourisme vert, pédagogique ou éducatif en secteurs Ai et Aco, le rôle agricole et de corridor écologique des lieux est renforcé.
Milieus naturels et corridors écologiques	POSITIF	
Paysages	NUL	
Déplacements	NUL	La modification graphique de l'emplacement réservé n°16 ne remet pas en cause, bien au contraire, l'objectif d'élargir le chemin des Hubacs à 7 m.
Economie	POSITIF	L'activité hôtelière est ciblée dans la présente modification avec la création d'un secteur particulier évitant le changement de destination d'une activité d'importance pour le territoire
Habitat	POSITIF	L'OAP n°2 est ajustée pour répondre au mieux aux besoins de l'EPF PACA. Ainsi, un projet de mixité sociale pourra concrètement se réaliser au lieudit Le Clos, en continuité du village et des équipements collectifs.
Ressources en eau et assainissement	NUL	-
Réseaux secs	NUL	-
Eau pluviale	NUL	-
Qualité de l'air	NUL	-
Risques	NUL	-

