

DEPARTEMENT DU VAR COMMUNE D'EVENOS



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N° 3 – ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

~~En rouge~~ : dispositions supprimées
En jaune : dispositions ajoutées

P.O.S approuvé par DCM du 04.03.1993
Révision du P.O.S valant élaboration du P.L.U approuvé par DCM du 12.05.2012
Modification N°1 du P.L.U approuvée par DCM du 13.06.2013
Modification N°2 du P.L.U approuvée par DCM du 04.03.2015
Modification N°3 du P.L.U approuvée par DCM du 03.04.2017
Modification n°4 du PLU approuvée par DCM du XX.XX.XXXX

1 - Entrée de ville Nord st Anne

2 - Quartier des Hermites

3 - Le hameau du Broussan

4 - Le quartier Chautard

L'article L.123.1 du Code de l'Urbanisme mentionne que *«Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent comporter des orientations relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.*

Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et des espaces publics.»

La commune d'Evenos a choisi de porter une attention particulière à plusieurs secteurs du territoire communal dont les présentes orientations d'aménagement précisent les conditions d'aménagement et d'organisation.

Ces orientations prennent la forme de schémas d'aménagement qui précisent les caractéristiques d'occupation des sols et les actions à mettre en œuvre.

Juridiquement, ces orientations sont opposables dans leurs principes.

Les orientations couvrent et/ou intersectent également les périmètres des zones à urbaniser dites alternatives (zones AU du P.L.U) pour lesquelles le présent document définit également les principes d'aménagement conformément à l'article R.123-6 du Code de l'Urbanisme.

Cet article mentionne que *«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 le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone».*

Les opérations d'aménagement et de constructions pourront être lancées au fur et à mesure de la réalisation des équipements qui leurs sont nécessaires dans la mesure **où elles respectent les principes édictés par les orientations d'aménagement.**

1 - Entrée de ville Nord st Anne

- Localisation et contexte du site

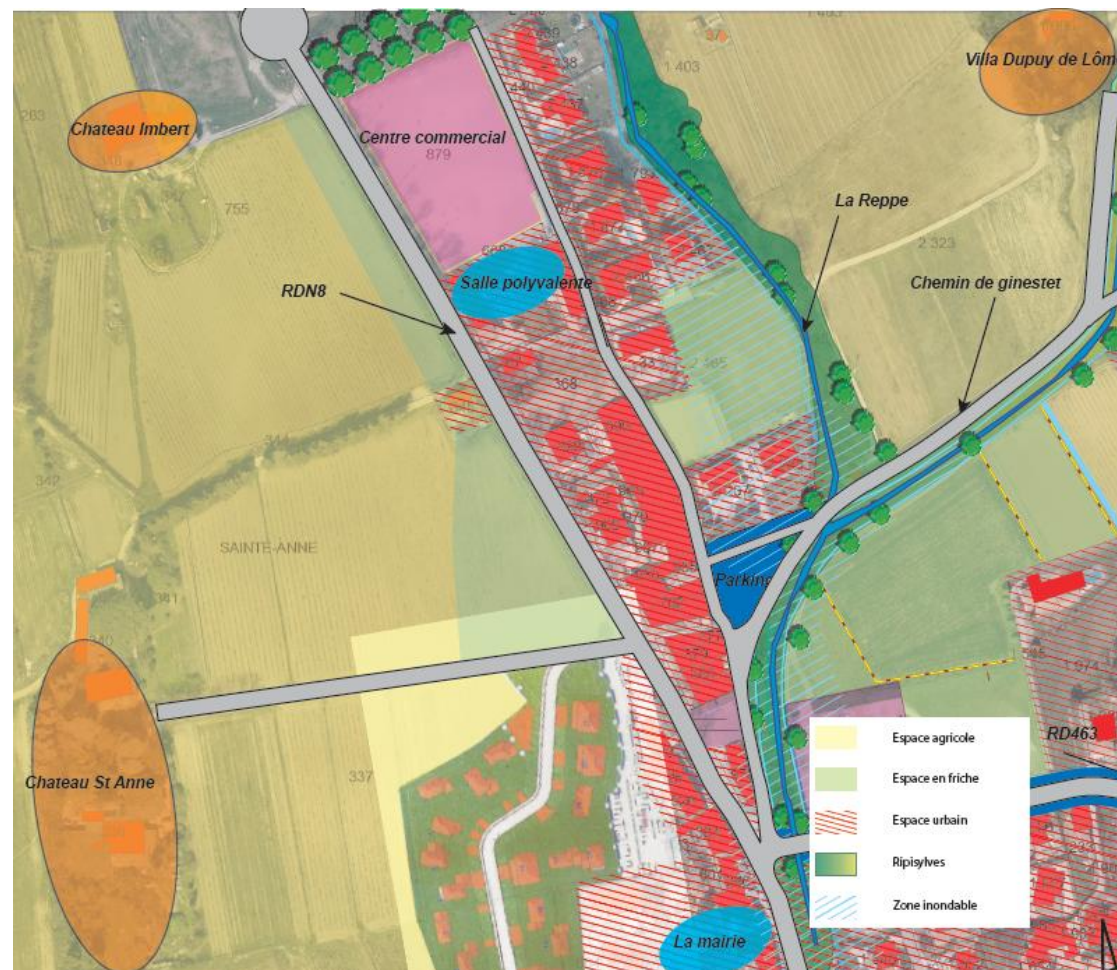
La commune d'Evenos envisage la mise en œuvre d'actions d'aménagement sur un site inscrit en entrée de ville Nord de Sainte Anne.

Le secteur fait partie du village de Sainte Anne. Il est notamment traversé par la RDN8 de Aubagne à Toulon de part et d'autre de laquelle l'urbanisation s'est développée. Cette dynamique lui a donné l'aspect de «village/rue» aux constructions alignées et groupées. Au-delà de la rue principale, l'urbanisation s'est étoffée sous la forme de lotissements pavillonnaires.

Le village concentre l'essentiel des activités, des services d'Evenos et exerce l'ensemble des fonctions de centralité. St Anne apparait, en effet, comme le principal bourg centre de la commune.

La situation géographique du secteur souligne les enjeux de développement du centre. Le potentiel de renouvellement urbain y est relativement conséquent et intéressant.

L'orientation particulière d'aménagement a pour objectif la définition d'un tissu dense et mixte en cœur de village. Le but est d'apporter une offre de logements diversifiés et de réaménager les espaces urbains en creux (dents creuses et espaces publics).



1 - Entrée de ville Nord Sainte Anne

Entrée dans le sens Aubagne /Toulon



Entrée Nord dans le sens Toulon/Aubagne



La Reppe à la traversée de St Anne



-Caractéristiques paysagères du site

Le site appartient à l'ensemble paysager de la plaine de Sainte-Anne faisant partie elle-même du bassin du Beausset. Le bassin est marqué par un caractère rural affirmé.

Au sein de cet espace et dans une topographie relativement plane cohabitent les constructions du village de Sainte-Anne. Les constructions en entrée Nord se sont adossées à la route nationale sur sa partie orientale. Elles s'étendent sur un linéaire d'environ 250 mètres pour une profondeur de 50 mètres. Le nouveau centre commercial forme leur prolongement. Les parcelles viticoles du domaine de St-Anne leur font face de l'autre côté de la route.

Leur trame ordonnée se démarque des espaces naturels (futaies de pins) les surplombant sur les collines.

Cet ensemble urbain se définit également par la traversée de la Reppe. Le cours d'eau imprime une ambiance paysagère spécifique liée à sa végétation de cours d'eau.

La longueur de la plaine, la RDN 8 et son allée de platanes, la trame bocagère et le cheminement de la Reppe accentuent la linéarité du territoire.

- Le site et ses contraintes

Les potentialités d'urbanisation sont canalisées par des composantes à prendre en compte dans les problématiques d'aménagement :

- d'une part, elles sont cantonnées par des considérations paysagères et environnementales. Sainte Anne est ceinturé d'espaces agricoles de qualité à préserver (terroir A.O.C Bandol, A.O.C côte de Provence...) et d'espaces naturels à enjeux (allées de platanes, allées demicocouliers, ripisylves de la Reppe).
- d'autre part, elles sont contraintes par les risques inondation liés à la Reppe. L'axe Nord-Sud de Sainte Anne est soumis à l'inconstructibilité ou la constructibilité sous conditions.

Par ailleurs, la traversée de Sainte Anne par la RDN8 amène à se pencher sur son **caractère « routier »** :

- ° elle constitue une barrière physique et sociale aux liaisons entre l'Est et l'Ouest du village,
- ° elle s'avère un danger pour les piétons et occasionne des nuisances sonores,
- ° elle a favorisé le développement d'une entrée de ville peu lisible où la place de l'automobile domine celle des espaces publics du village.

1 - Entrée de ville Nord Sainte Anne

Le parti d'aménagement

Les espaces agricoles de la partie orientale



Le scénario prend le parti de dessiner et de structurer le quartier d'entrée de ville Nord Sainte Anne dans l'optique d'un renouvellement urbain.

Le parti d'aménagement envisage à la fois l'approche urbaine des espaces urbains en creux (finition du tissu) et le développement urbain qui correspondrait au pendant des constructions installées le long de la RDN8.

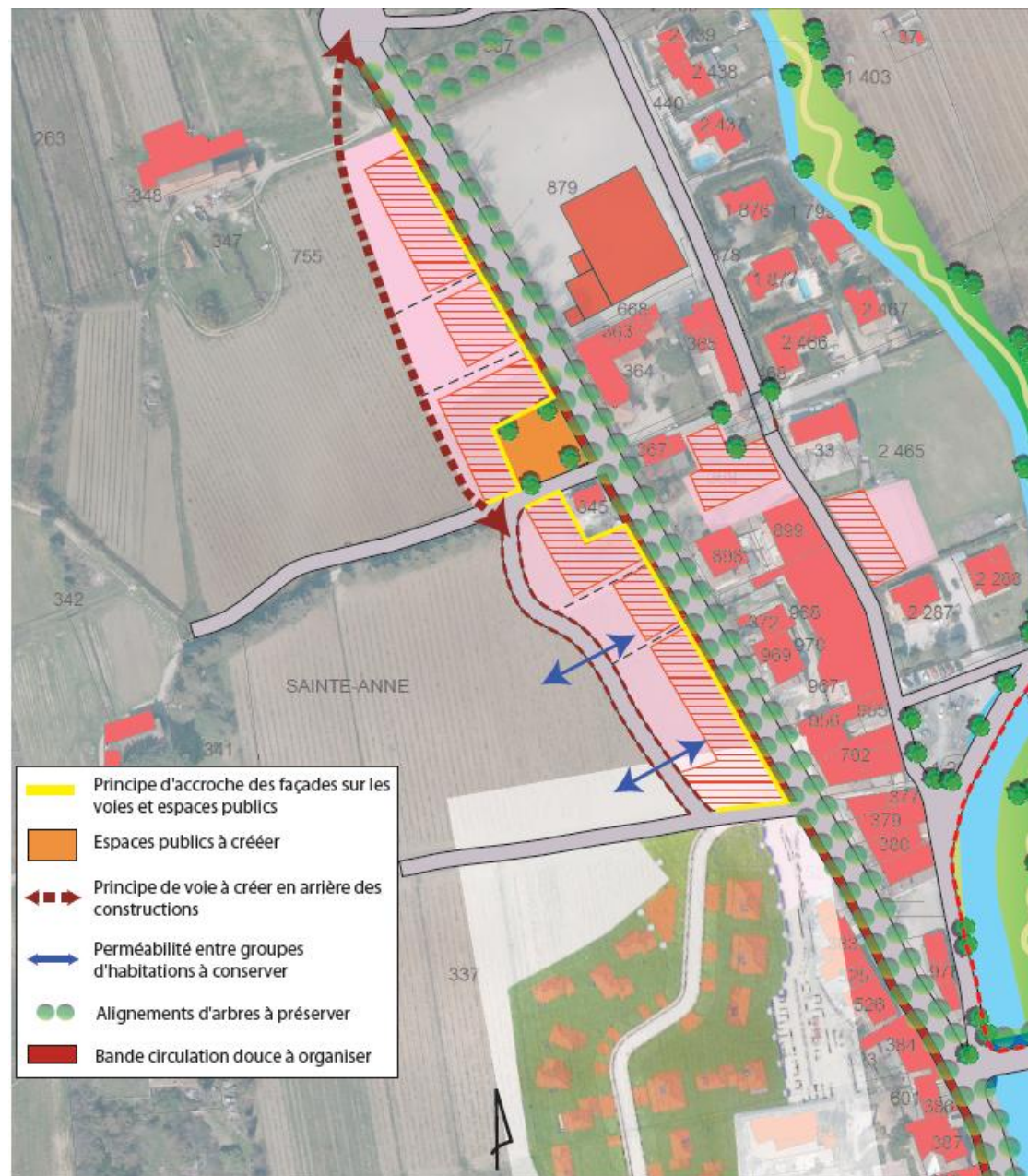
Un tissu urbain en village « rue »

Les principes visent, en effet, à inscrire le nouvel espace urbain situé en bordure occidentale de la route dans les caractéristiques de la trame urbaine du village de Sainte Anne.

Les aménagements veilleront à composer avec les bâtiments et les espaces existants : tissu urbain dense, regroupé et aligné sur voies.

Dans cette optique, l'implantation des constructions devra être organisée en ordre continu ou semi-continu le long des voies avec les façades principales ouvertes sur les axes. Le schéma d'aménagement définit un principe d'accroche des façades sur les voies et les espaces publics.

Les façades orientales des constructions à l'Ouest de la RDN8 donneront sur des jardins dans une ambiance paysagère et rurale de qualité imprimée par le domaine viticole de Sainte Anne.



1 - Entrée de ville Nord Sainte Anne

Exemple de principes d'aménagement de la partie Sud de l'entrée de ville

Places et placettes accompagneront la composition urbaine. Elles apparaîtront comme un lieu d'échange nouant le lien social à l'image du centre ancien.

La configuration du schéma de desserte envisagé ne devra pas perdre de vue les impératifs **de perméabilité et de relations entre les entités urbaines**.

Pour des raisons de sécurité, il est important qu'aucun accès direct supplémentaire sur la route départementale nationale 8 soit créé.

Dans cette optique, la desserte des terrains s'effectuera principalement par la création d'une voie parallèle à la RDN8. Elle desservira par l'arrière les projets de constructions depuis le nouveau rond-point du centre commercial.

Cette voie médiane revêt un caractère majeur pour assurer l'articulation interne des projets d'aménagements.

La relation des espaces en développement à la RDN8 s'effectuera par les voies perpendiculaires et préexistantes.

Le traitement de la RDN8

La route elle-même devra faire l'objet d'un traitement spécifique permettant de qualifier la voie en véritable « boulevard urbain ».

La voie présentera une plateforme composée :

- d'une chaussée de 8 mètres (chaussée existante). Des aménagements au sol de la voie seront nécessaires pour marquer l'entrée du village.
- deux bandes de circulation douce de part et d'autre de la chaussée. Ces pistes pourront accueillir les piétons grâce à leur emprise. Celles-ci conserveront les espaces déjà plantés de platanes et de micocouliers créant des espaces ombragés agréables.



1 - Entrée de ville Nord Sainte Anne

Espace à structurer en espace urbain



Espace public de la place Dorgère à réaménager



Voie de desserte (chemin de la Reppe) à requalifier



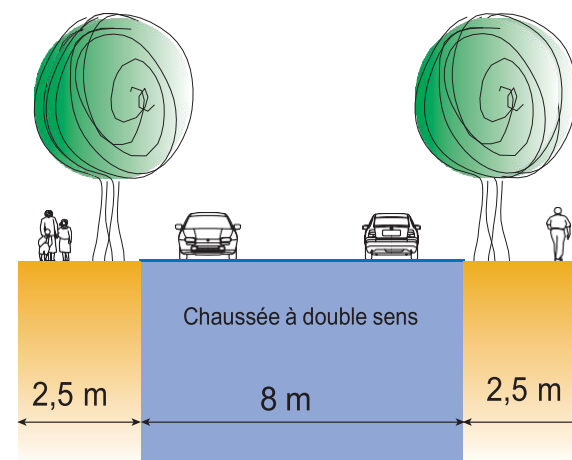
La redéfinition des espaces en creux

° La constitution **d'un tissu urbain dense** s'appuie également sur la définition des franges bâties des espaces en creux à travers :

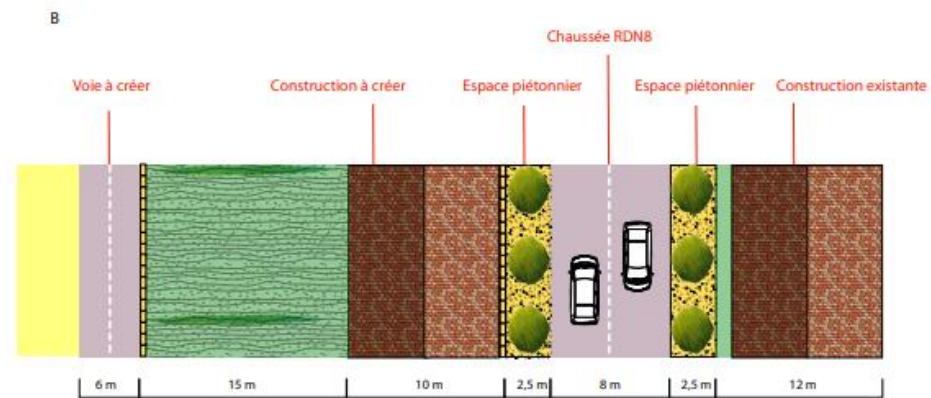
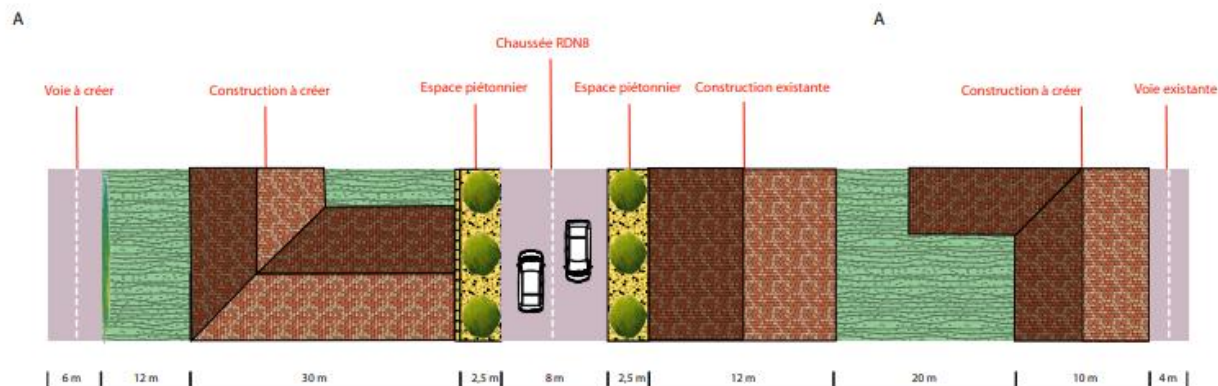
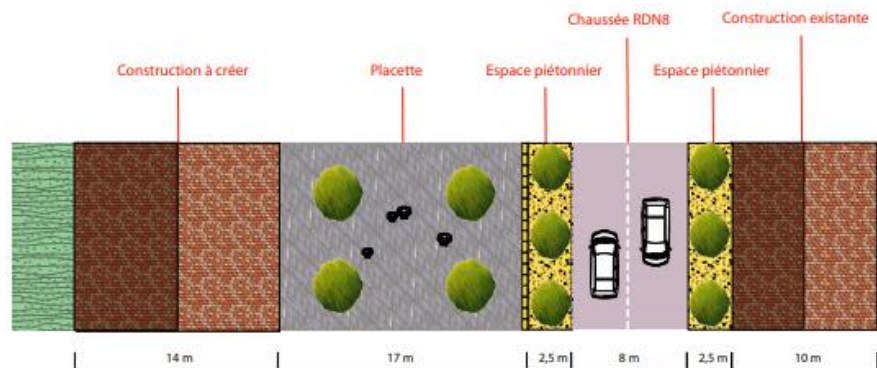
- la construction en greffe des bâtiments existants
- le traitement des espaces publics assurant le lien physique avec le centre. Il s'agira d'avoir une réflexion sur l'espace public où les usages actuels s'entremêlent difficilement (voies de desserte, stationnement, voies piétonnes, placettes...)

NB: Afin de mettre en œuvre ce projet, la commune devra déroger conformément à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme à la servitude de recul qui se rattache à la RDN8. La loi du 2 février 1995 interdit, en effet, en dehors des parties urbanisées de la commune, les constructions ou installations dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des routes classées à grande circulation sauf si les règles concernant les espaces situés dans la bande précitée sont justifiées et motivées.

Exemple de profil en travers RDN8



Exemple de principes d'aménagement



Les coupes



2 – Le quartier des Hermites

- Localisation et contexte du site

Dans le prolongement de l'entrée Nord du village, les terrains des Hermites constituent des espaces à enjeux importants de développement.

Ils sont situés à l'articulation du bourg de St Anne, des quartiers des Andrieux et des Eynauds, des espaces viticoles du domaine Dupuy de Lôme et des espaces naturels de la barre du Cimaï.

C'est un vaste espace en friche d'environ 6 hectares qui forme le prolongement du cœur de la ville. Il est circonscrit au Sud par la route départementale de St Anne au Broussan, à l'Ouest par la Reppe, au Nord par le chemin de Ginestet, à l'Est par les résidences des Eynauds.

La partie Est du site qui borde la Reppe est occupée par un espace public destiné à un jeu de boules et à des jeux pour enfants, trois habitations et des espaces agro-naturels (vigne, culture, prairie et friches).

Une partie des terrains appartient à la commune. La situation et les surfaces des parcelles permettront de formaliser un projet d'aménagement abouti.

L'enjeu est double en matière d'aménagement de l'espace. Il s'agit à la fois :

- ° d'insérer le secteur dans la structure urbaine ;
- ° de favoriser les conditions au développement urbain en définissant des principes de mixité urbaine et de mixité fonctionnelle.

- Le SCoT PM et le quartier des Hermites

Le schéma de l'accueil du développement futur du SCoT localise les principaux sites d'extension qui constituent les sites prioritaires de développement dans l'aire toulonnaise.

Le quartier des Hermites appartient à l'un de ces sites prioritaires. Ce site est à vocation d'habitat et d'équipements. Il doit répondre à la demande en logements et doit s'inscrire dans les ambiances urbaines du SCoT.

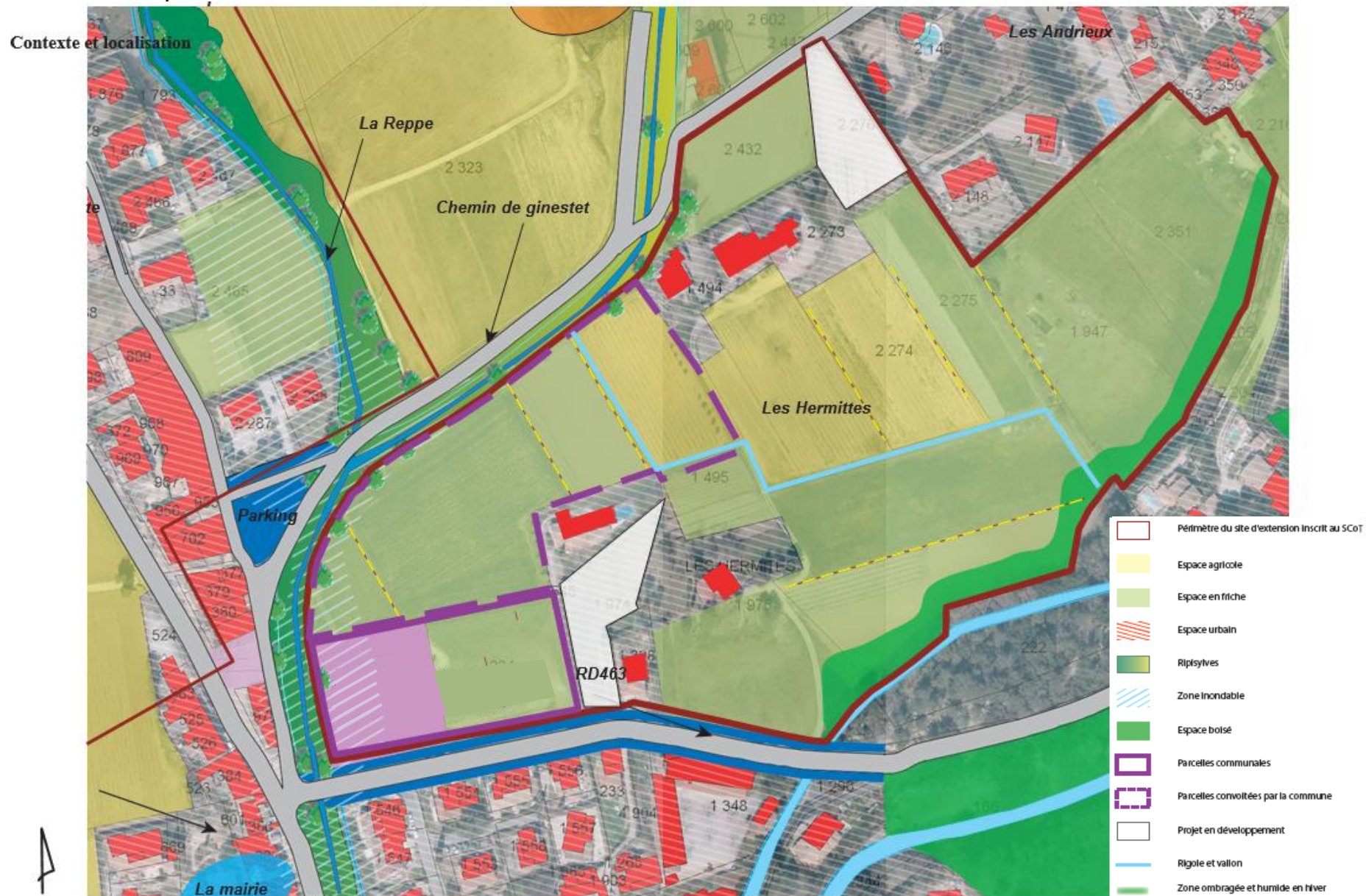
Le développement et l'aménagement des sites d'extension impliquent un niveau d'exigence particulier, notamment en ce qui concerne le contenu des programmes, la qualité des aménagements et les formes urbaines économes en espace. Le développement de ces sites peut faire l'objet d'un phasage.

La géographie des terrains des Hermites met en avant leur rôle stratégique pour conforter les fonctions de centralité du village. Les politiques d'aménagement envisagées se fondent sur l'articulation du secteur avec le périmètre d'attractivité du centre. Cette exigence est d'autant plus forte que le quartier apparaît comme une des dernières opportunités foncières aux abords du village.

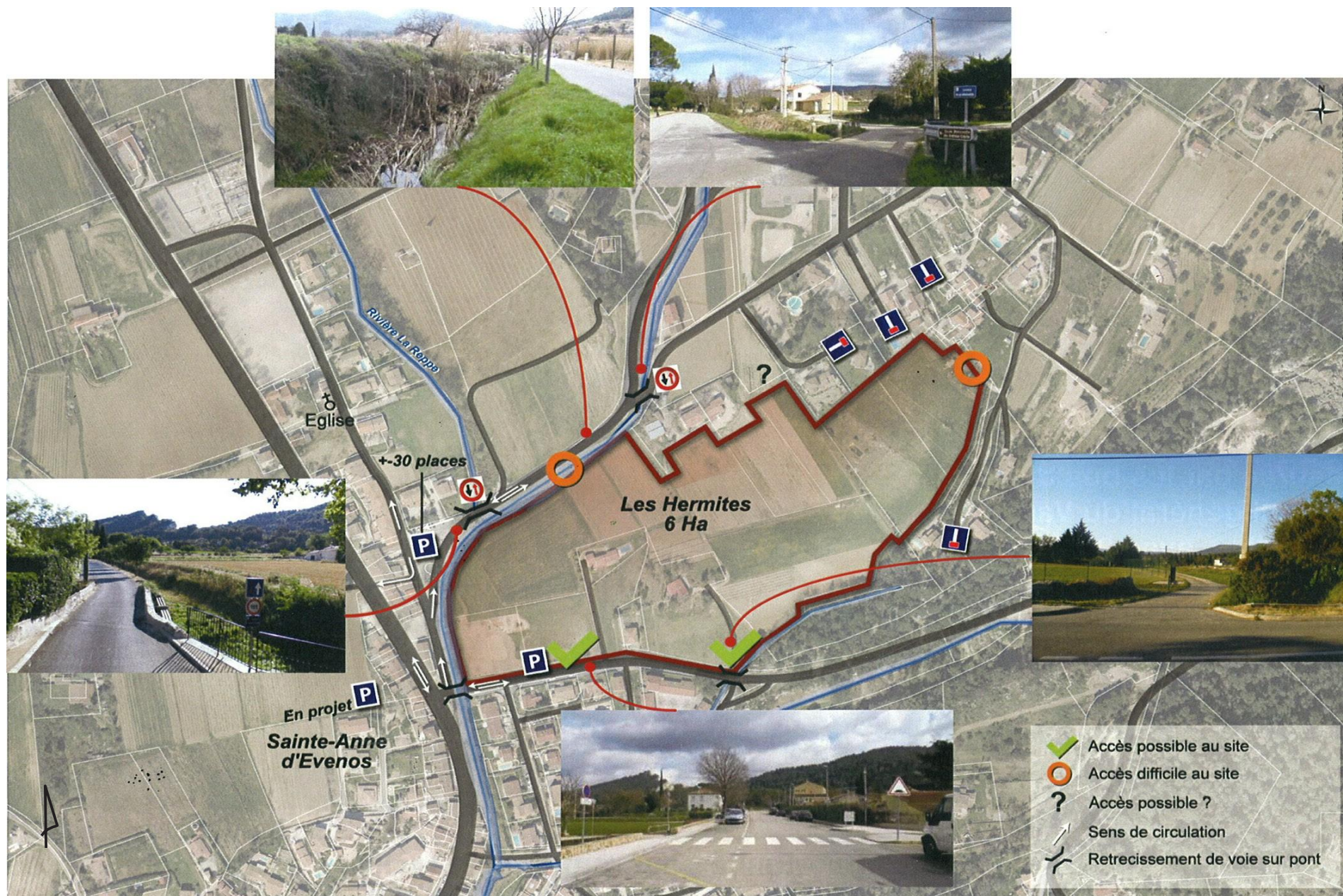
La promotion des formes urbaines économes y sera, par ailleurs, privilégiée. L'urbanisation de ces zones se fera en jouant sur des phénomènes de densité selon le contexte urbain.

Ces prescriptions contribueront à la définition de logements mixtes et un tissu évoluant de dense à peu dense. Elle s'opèrera selon un phasage progressif et successif au fur et à mesure des besoins en logements et après réalisation des réseaux (desserte, électricité, assainissement).

2 – Le quartier des Hermites

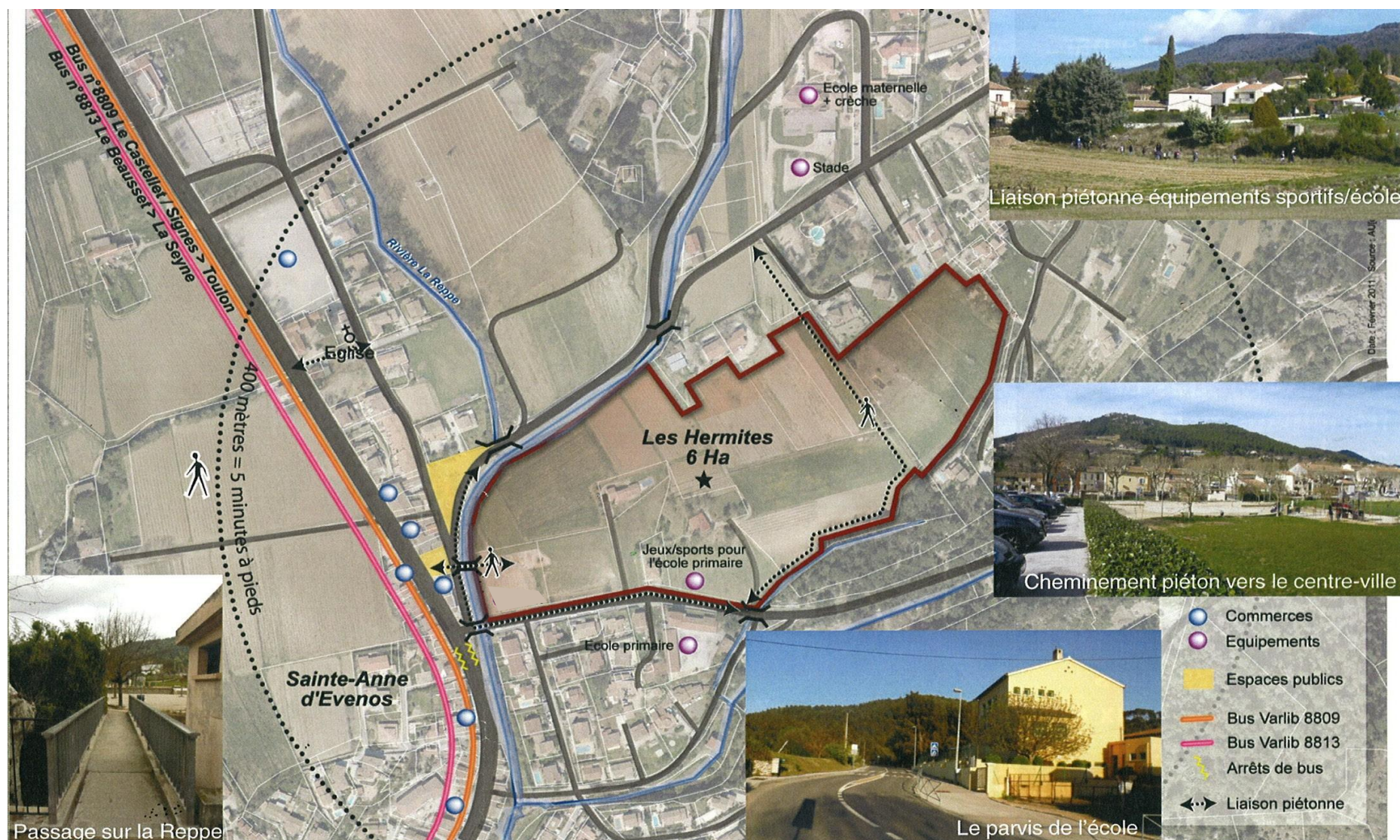


2 – Le quartier des Hermites



Sources : Développement du site d'extension «Les Hermites», diagnostic orienté, A.U.D.A.T, avril 2011

2 – Le quartier des Hermites



Sources : Développement du site d'extension «Les Hermites», diagnostic orienté, A.U.D.A.T, avril 2011

2 – Le quartier des Hermites



- Caractéristiques paysagères du site

Les terrains ne se distinguent pas par l'intérêt écologique de leur composition végétale mais se place au sein d'un ensemble paysager remarquable.

En l'absence de valeur écologique spécifique, la qualité paysagère est la préoccupation majeure. La difficulté est d'envisager une forme d'urbanisation où les constructions trouvent leur place sur une surface plane et fortement perceptible.

Au cœur du site, la végétation agricole a laissé place à des prairies rases ou des friches sur des sols à faible valeur agronomique. Malgré la déprise, la trame agricole est encore bien visible à travers le parcellaire qui est l'expression des anciennes structures agraires.

Subsiste sur 7 000m² de la viticulture classée en A.O.C côte de provence. Elle complète un réseau de rigoles et ruisseaux qui draine le site.

Les terres agricoles reprennent leur droit plus à l'Ouest et au Nord avec le domaine viticole Dupuy de Lôme traversées par le ruisseau de la Bérenguière. Le secteur est bordé au Nord et à l'Est par le dessin du lit de la Reppe et son

cortège de végétation de cours d'eau. Bien qu'entretenues, les berges et leur intégration dans le milieu urbain souffrent de l'absence d'aménagements de qualité.

Au Sud Est, les premiers contreforts de la barre du Cimaï accueillent une végétation boisée. Ils se caractérisent par une ambiance paysagère à dominante végétale aux formations et aux espèces méditerranéennes (Pins d'Alep).

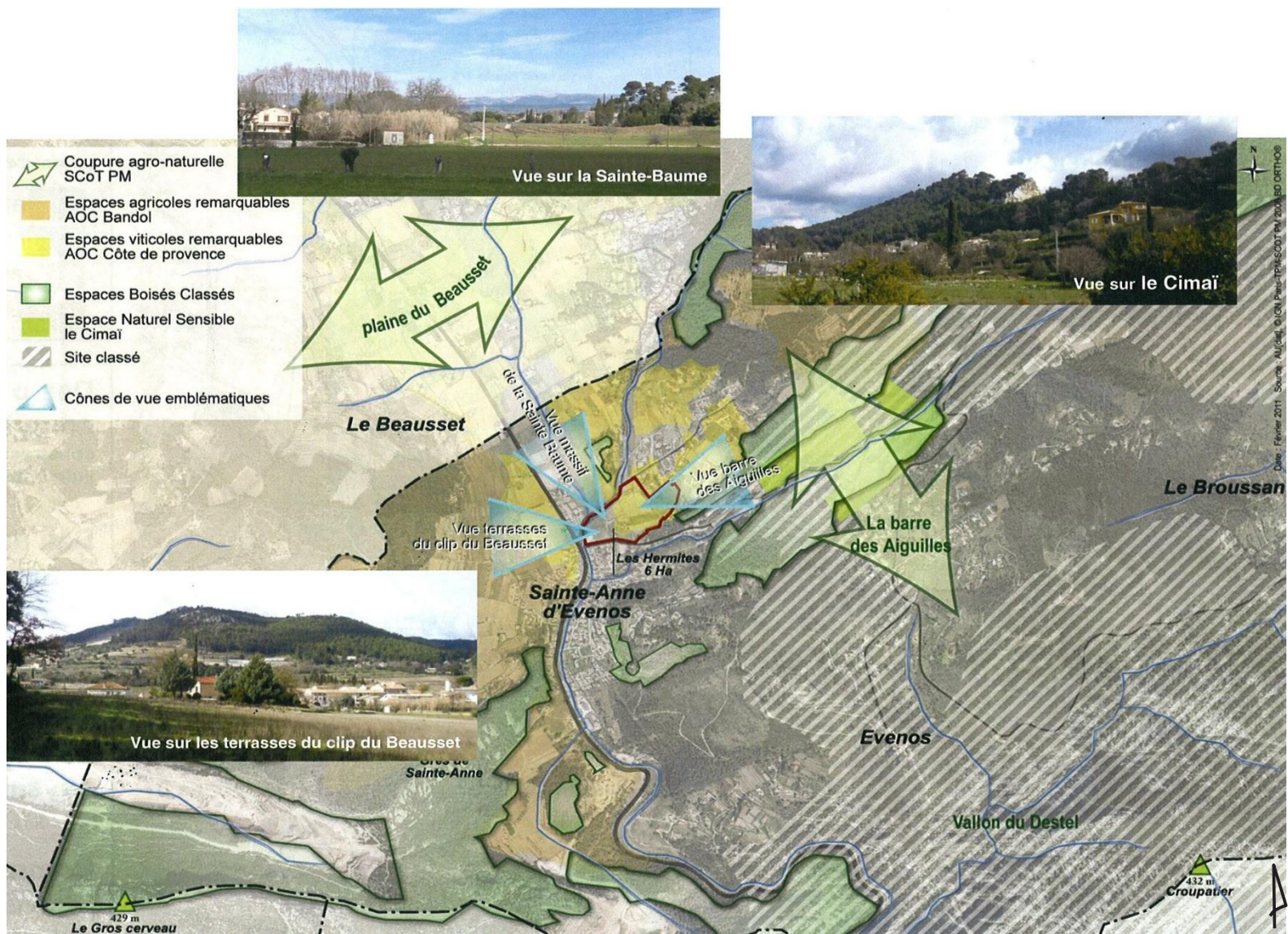
La barre du Cimaï marque la limite naturelle Sud aux extensions urbaines existantes.

Les perceptions globales font apparaître des espaces ouverts avec des vues qui portent loin sur des ensembles paysagers remarquables. Les vues viennent buter au Nord sur le domaine Dupuy de Lôme dominé en arrière-plan par le massif de la St Baume et les terrasses du clip du Beausset.

A l'Est, le regard se heurte au front bâti du village de St Anne surplombé par la barre de l'Abus, à l'Est et au Sud, les perceptions sont cloisonnées par les massifs boisés de la barre du Cimaï.

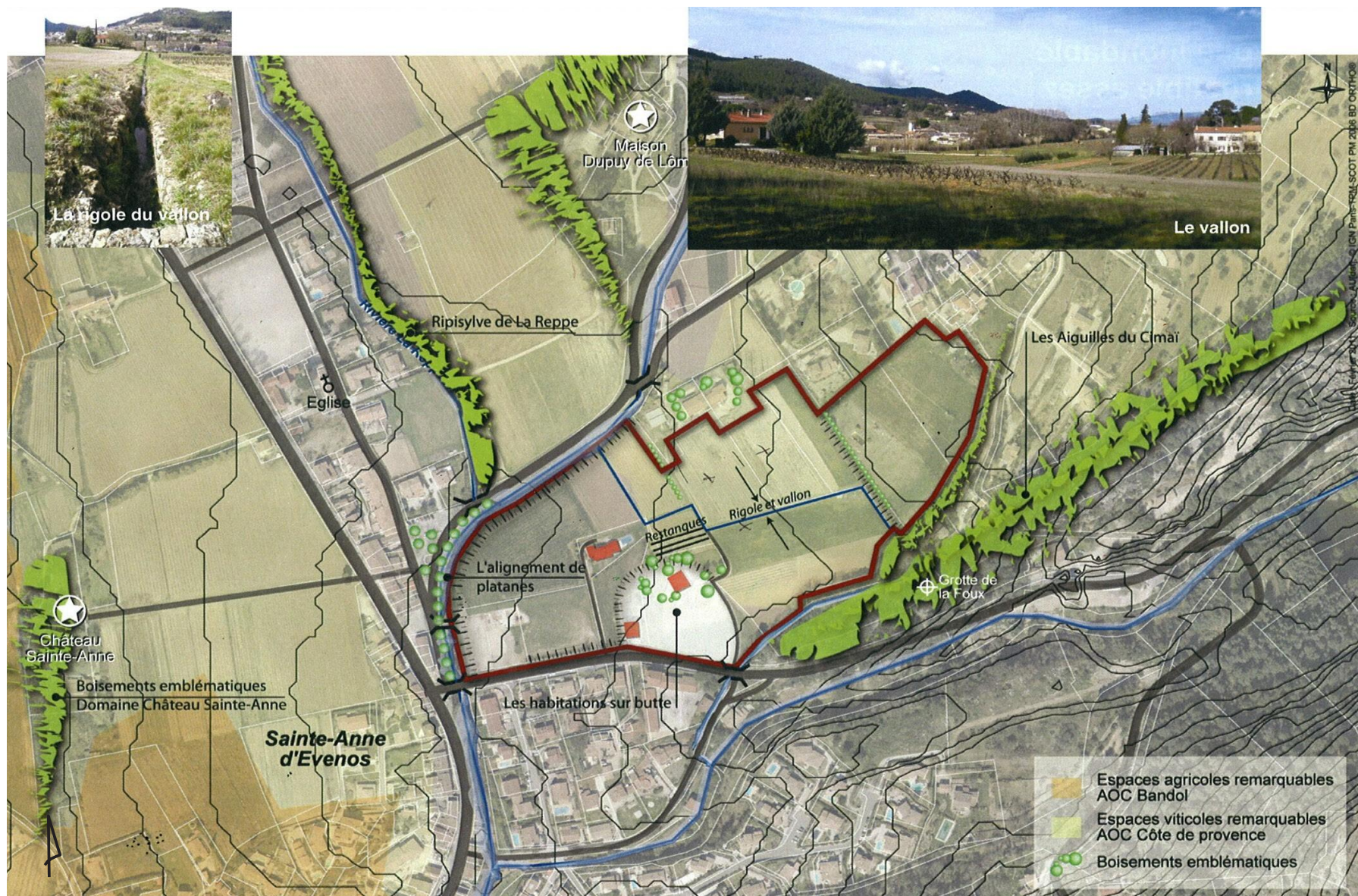
L'ensemble se place dans un milieu à dominante rurale (2 coupures agro-naturelles inscrites au SCoT PM à proximité).

2 – Le quartier des Hermites



Sources : Développement du site d'extension «Les Hermites», diagnostic orienté, A.U.D.A.T, avril 2011

2 – Le quartier des Hermites



Sources : Développement du site d'extension «Les Hermites», diagnostic orienté, A.U.D.A.T, avril 2011

Commune d'Evenos – Plan Local d'Urbanisme

2 – Le quartier des Hermites

Secteur 1 : Un développement en greffe du village

Il s'agit de reproduire un vocabulaire urbain qui marque l'appartenance du secteur au centre ville. La composition urbaine devra être proche de celle des espaces qui le bordent immédiatement en particulier, au niveau des masses, des hauteurs et des raccords avec l'architecture existante du village.

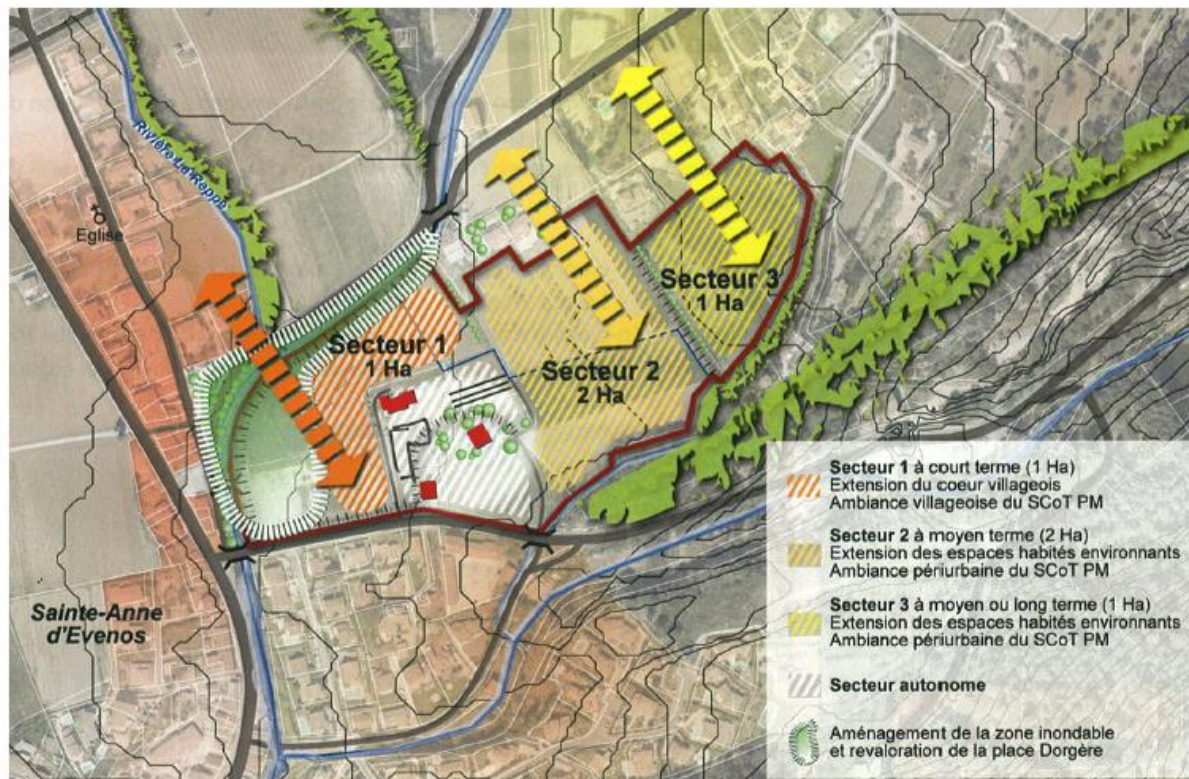
La vocation principale sera l'habitat et se traduira alors sous forme de petits collectifs, maisons de ville; accessoirement de sous la forme de logements intermédiaires. La possibilité d'accueillir des activités de commerces et de services en rez de chaussée sera ménagée.

L'objectif est d'accueillir environ 50 logements à l'hectare à l'image des densités dans les ambiances villageoise. La phase 1 envisage la création de logements sur un terrain d'assiette de 1 hectare à court terme.

Les futures constructions du projet devront être réalisées en dehors des milieux exposés aux risques inondation de la Reppe. Il conviendra, toutefois, de tirer profit de ces périmètres inondables pour l'accueil d'espaces publics, de loisirs et de détente. Le jeu de boules et le jeu d'enfants compléteront une promenade aménagées prenant appui le long du lit de la Reppe.

Le but est d'améliorer et de maintenir à niveau les équipements et services publics qui marqueront la qualité environnementale et le cadre de vie.

D'une manière générale, le projet devra intégrer les particularités physiques et naturelles du site.



Sources : Développement du site d'extension «Les Hermites», diagnostic orienté, A.U.D.A.T, avril 2011

Secteur 1



Secteur 2



Secteur 3



~~L'accessibilité au centre ville, l'urbanisation future et la pratique des équipements et commerces imposent une réflexion particulière sur le stationnement des véhicules. Il s'organisera le long des axes aménagés ou créés.~~

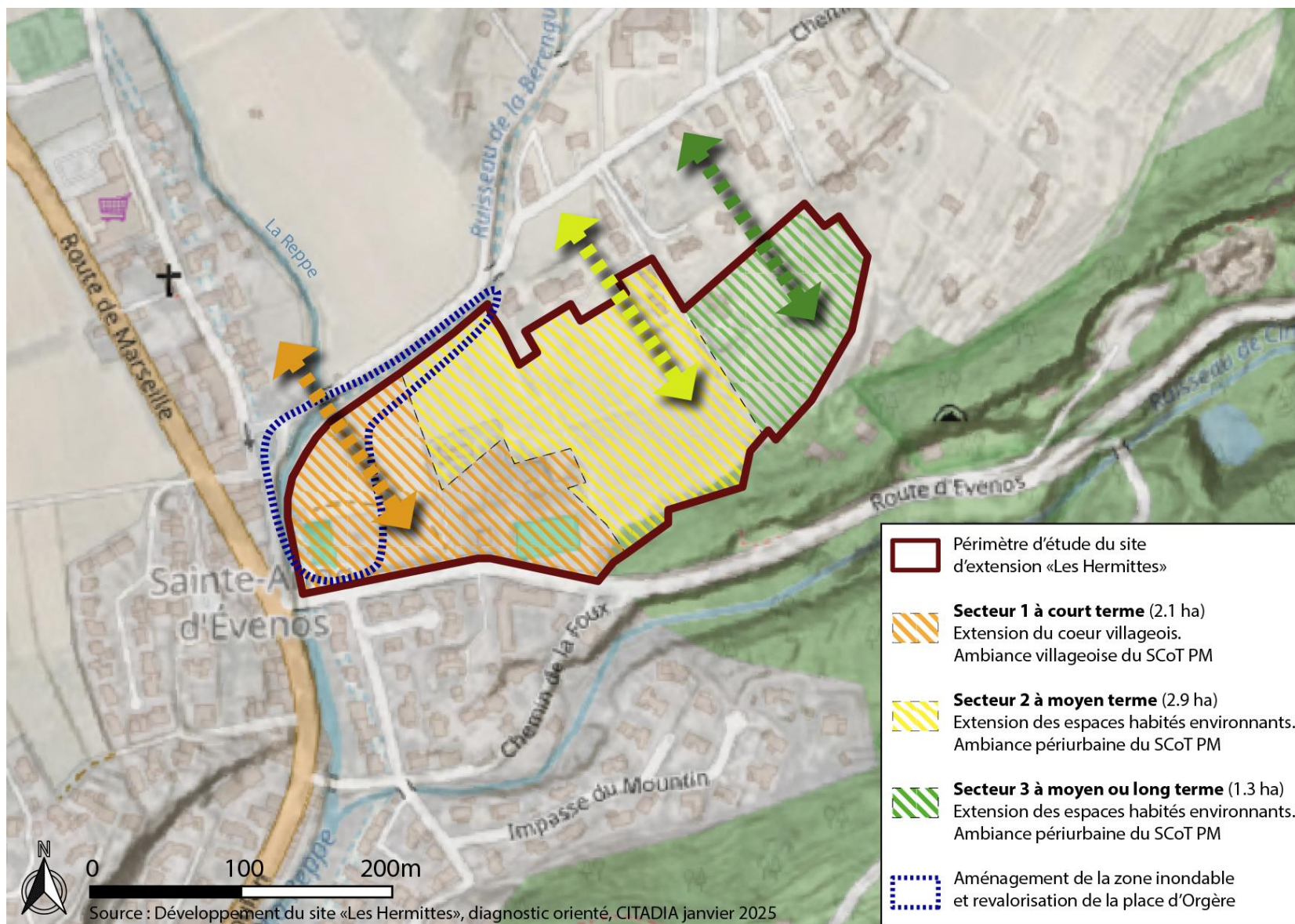


Schéma d'aménagement du site des Hermites par secteur

Secteur 1 :

Les orientations d'aménagements

Il s'agit de reproduire un vocabulaire urbain qui marque l'appartenance du secteur au centre-ville. La composition urbaine devra être proche de celle des espaces qui le bordent immédiatement en particulier, au niveau des masses, des hauteurs et des raccords avec l'architecture existante du village.

Principe 1 : Valoriser une offre de logement accessible et abordable

Le projet prévoit l'implantation de 5 îlots bâtis qui seront composés de commerces en rez-de-chaussée et de logements sur les parties supérieures. Environ 88 logements seront proposés et répartis comme suit :

- 59 logements en accession,
- 16 logements en BRS,
- 13 logements en locatif social.

Les commerces seront localisés dans les rez-de-chaussée des bâtiments des îlots A et B.

Le projet sera agrémenté par des espaces viaires et des zones de stationnement, à la fois en sous terrain (environ 143 places privatives) et en aérien (environ 50 places principalement privatives).

L'emprise au sol des constructions de ce secteur ne devra pas excéder 40% à l'échelle de l'OAP. De même, 15% du secteur doit être consacrée à la création d'un espace commun libre et planté. Les plantations liées aux ouvrages de gestion des eaux de pluie seront préférentiellement des espèces adaptées aux milieux humides (roseau, iris, typha, carex...).

Principe 2 : Des entités paysagères confortées et partagées :

Les entités paysagères les plus emblématiques dans le secteur seront préservées et intégrées dans le projet (ex-bosquet de chênes avec restanques en pierre existantes). Les arbres remarquables, et les alignements de platanes et micocouliers seront préservés.

Le secteur de projet bénéficie d'une ceinture boisée à proximité qui vient parfaire son insertion paysagère.

Les espaces libres seront retravaillés, afin d'offrir aux futurs habitants un cadre de vie de qualité, porté par des îlots de verdure et de fraîcheur.

Le site offrant une pluralité de ressources paysagères, le projet s'articule autour de 4 éléments existants que sont : La Reppe, la grande prairie, le bosquet de chêne et la frange boisée. Le projet se base donc sur ces richesses végétales afin de promouvoir la réalisation d'un cordon végétal faisant la jonction entre ces 4 éléments. Ces aménagements seront le support du développement des modes de déplacements doux.

Le projet s'attachera à garantir la préservation des espaces de fonctionnalités et notamment de la Reppe.

De même, il s'attachera à favoriser l'infiltration des eaux pluviales et à préserver autant que possible les sujets arborés existants. Les nouvelles plantations devront être adaptées aux spécificités du site dont le choix pourra s'appuyer sur la palette d'essences adaptées au contexte local portée par le PNR Sainte-Baume.

Principe 3 : Structurer un lieu de partage

Le projet de réaménagement du site, actuellement occupé par une maison, un terrain de sport et des espaces en friches, prévoit de conserver la maison et de relocaliser une partie du terrain de sport à l'ouest, au niveau des espaces en friche, pour optimiser les espaces constructibles. L'aménagement du parc se divise en trois zones :

La partie inférieure comprendra une place arborée, des équipements publics (terrain multisports, aires de jeux) et une place à usage mixte reliée à l'espace bouliste. À l'est, un anneau de desserte à sens unique servira aux stationnements publics et au parking souterrain des futures constructions, avec des espaces de repos et un sentier botanique sur les restanques.

La partie centrale sera dédiée à des espaces ludiques et à une plantation dense, offrant une ambiance intimiste et ombragée.

La partie supérieure comportera de grands espaces ouverts et un lieu de contemplation des paysages, avec une table d'orientation, et des plantations évoluant vers des densités moins importantes du Sud au Nord.



2 – Le quartier des Hermites

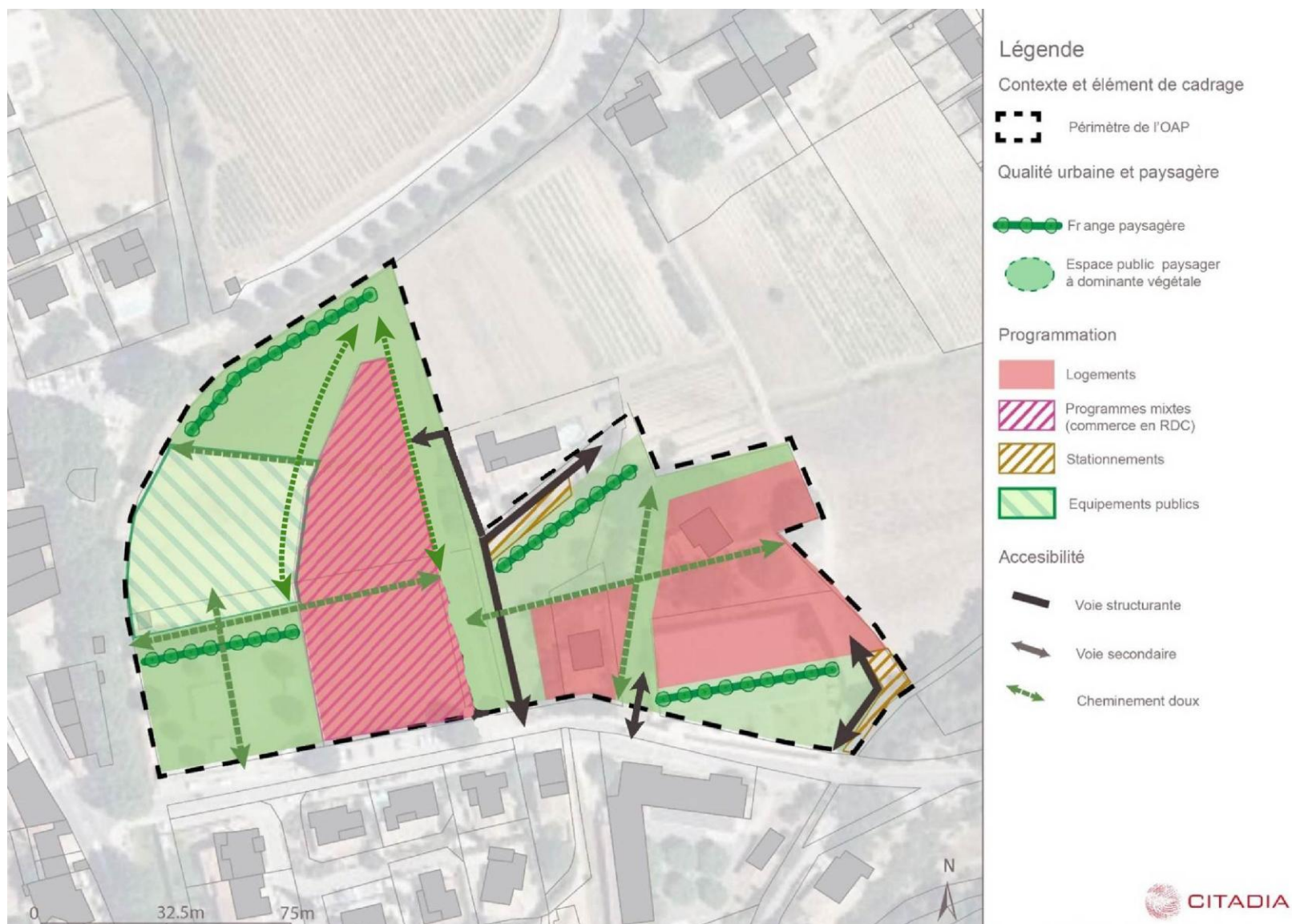


Schéma d'aménagement du secteur 1

Secteur 2 et Secteur 3 : Un tissu urbain plus relâché

La configuration des lieux inscriront sans aucun doute le développement urbain dans une dynamique marquée par la création d'opérations sous la forme de résidences individuelles.

Il s'agit d'un type d'urbanisation organisé en deux étapes et en adéquation avec le milieu naturel et paysager.

Le panachage des constructions en phase 2 et 3 s'effectuera autour de programmes d'habitat individuel, de maisons en bande accolées à moyen ou long terme. L'ambiance du Scot PM qui est favorisée est une ambiance péri-urbaine.

C'est la trame parcellaire issue du passé agricole qui servira de modèle au secteur d'extension afin de conserver une unité paysagère dans le quartier. En effet, parmi une végétation rase de friche, émergent les traces rurales. On y trouve des trames bocagères ou des haies végétales qui marquent dans le paysage les séparations parcellaires.

L'ambiance agro-naturelle est à valoriser.

L'orientation proposée garantira une exposition Sud ou Sud-Est. Les jardins et pièces de vies devront être dessinés au sud, laissant les parties plus ombragées pour des usages non permanents comme le stationnement par exemple.

Le projet donnera l'occasion de requalifier et d'exploiter au mieux les espaces publics (place Dorgère et place Jean Jaurès) aujourd'hui occupés par le stationnement anarchique et des usages peu appropriés par les habitants.

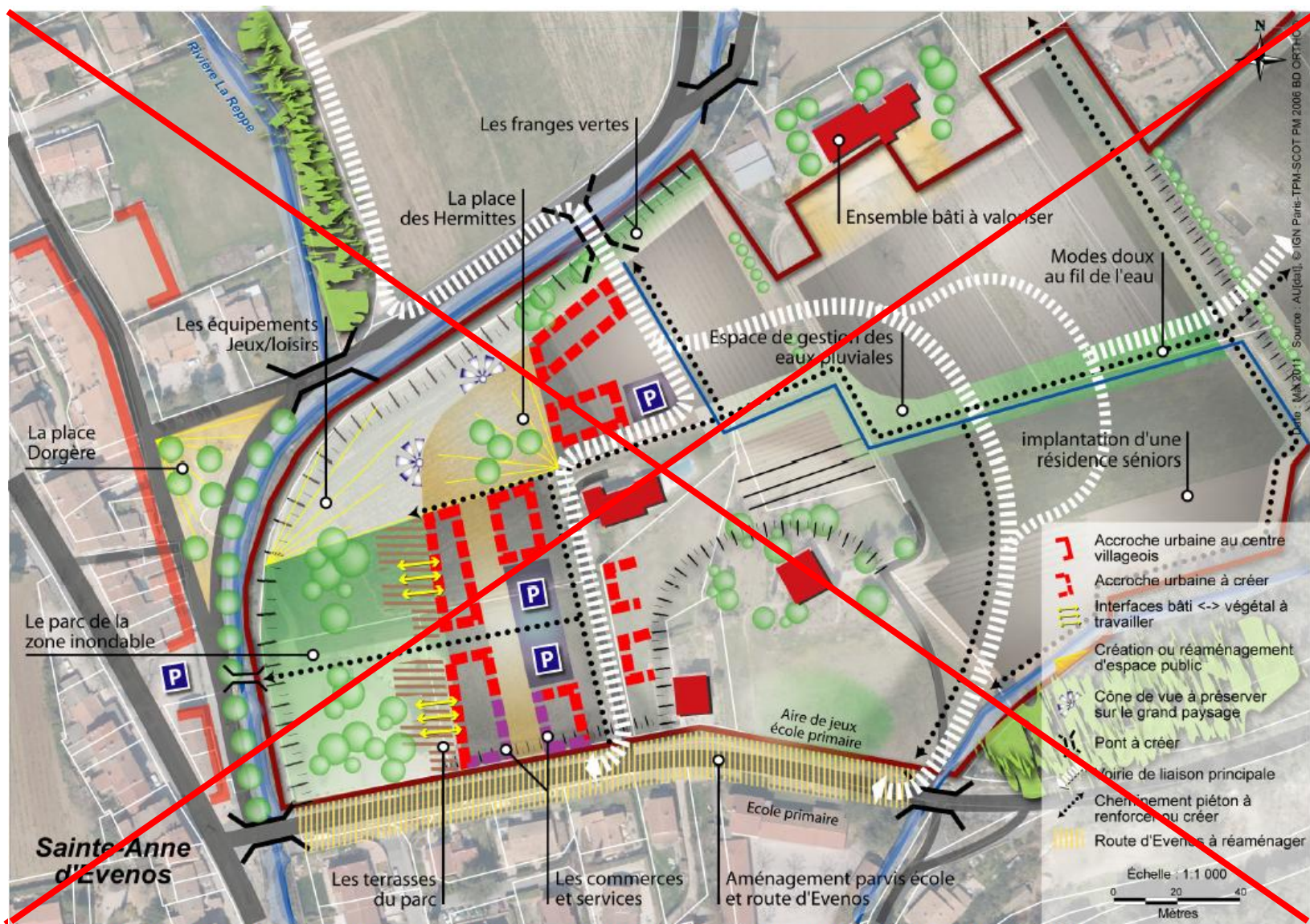
La gestion de l'eau est à intégrer au projet : imperméabilisation des sols à limiter, gestion des eaux pluviales qui valorise le chemin de l'eau, maîtrise des volumes et débits en amont de la zone inondable.

L'ouverture à l'urbanisation définira également les conditions de desserte du quartier des Hermites. En relation directe et perpendiculairement à la route 462 se dessineront trois axes assurant la fluidité et la perméabilité des déplacements au coeur de la zone. Elles viendront joindre le chemin de Ginestet. Un axe central parallèle s'ajoutera au maillage interne.

La desserte des constructions s'effectuera à partir de ces voies structurantes et

à partir d'un réseau qui sera privilégié à la création de voies en impasse.

L'ensemble des voies sera planté d'alignements d'arbres et des axes de liaison au traitement «doux» voués à la promenade (liaisons piétonnes) seront principalement aménagés pour des itinéraires de loisirs, liaisons vers et entre les équipements).



Sources : Développement du site d'extension «Les Hermites», proposition d'un scénario d'aménagement, A.U.D.A.T, mai2011

3 – Le hameau du Broussan

Localisation et contexte du site

Le hameau du Broussan se situe à 3,5 kilomètres au Nord Est du village de St Anne. Il est accessible par la route départementale 62 depuis Toulon via le col de La Garde et depuis la route départementale 462 depuis St Anne d'Evenos. Il abrite environ 500 habitants.

Le hameau du Broussan est un pôle de centralité secondaire qui regroupe commerces proximité (restaurants...), ateliers d'artisanat, des services publics (mairie annexe, école primaire et une salle des fêtes en projet).

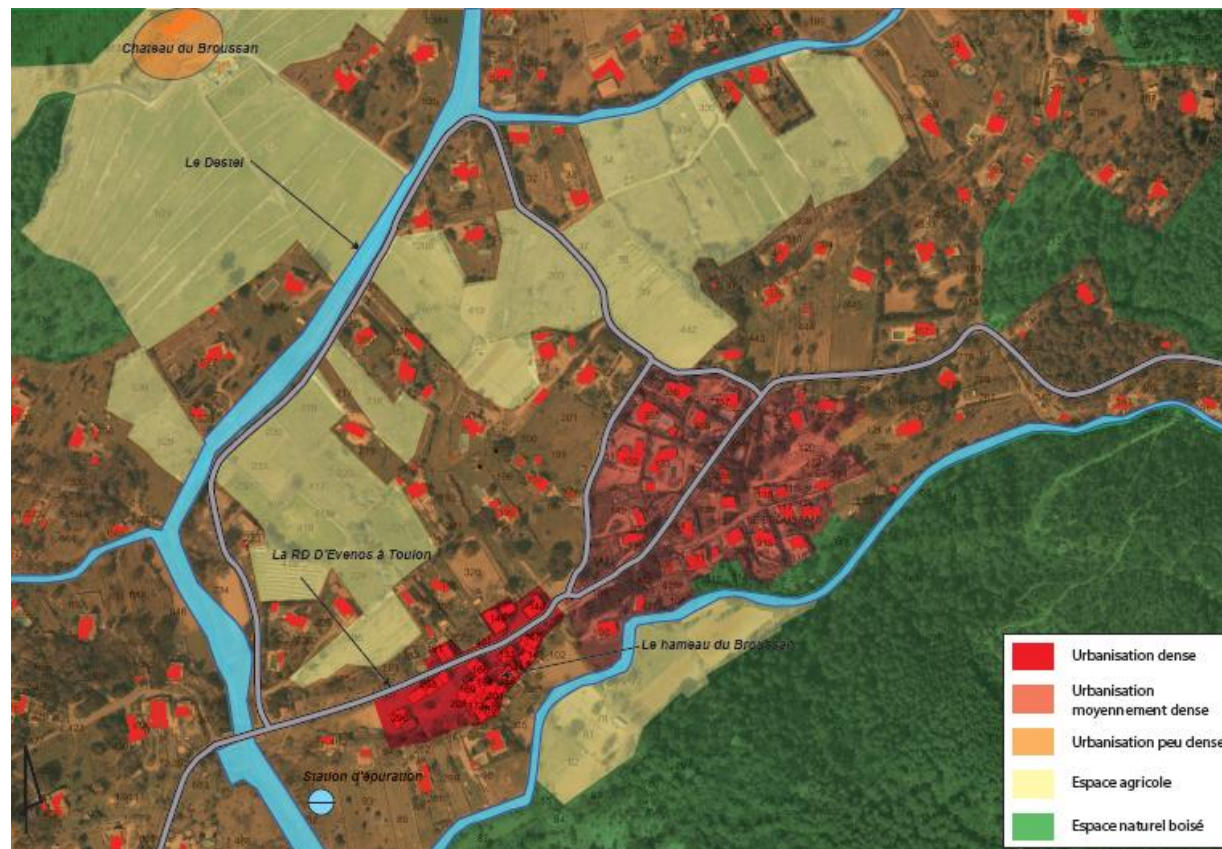
Sa localisation au cœur du territoire communal fait de cette entité urbaine un pôle autonome de St Anne. Présentant des caractéristiques presque exclusivement résidentielles, cette entité urbaine en position stratégique fonctionne sous l'influence de Toulon.

Toutefois, malgré ses atouts, il peine à affirmer un véritable rôle de lieu de vie et subit un relatif isolement auquel s'ajoutent des carences en matière d'assainissement.

A court terme, le hameau du Broussan recèle un potentiel de renouvellement urbain intéressant localisé au sein des espaces totalement ou partiellement urbanisés.

L'enjeu majeur de ce hameau est d'affirmer son caractère de noyau urbain central secondaire en adaptant la capacité d'accueil d'une population nouvelle à son degré d'équipement.

Seul un développement maîtrisé pourra garantir le maintien de l'ambiance rurale du site. L'objectif est d'éviter un étalement urbain de l'habitat diffus, de consolider l'enveloppe du hameau et de préserver les principales caractéristiques paysagères du hameau.



3 – Le hameau du Broussan

Autre enjeu majeur, le raccord des constructions existantes et/ou futures à la nouvelle station d'épuration pour un meilleur traitement des effluents polluants.

- **Caractéristiques paysagères du site**

Le hameau du Broussan s'inscrit dans un bassin anciennement agricole qui porte encore les traces de son passé agraire. Il est parcouru par deux cours d'eau qui dessinent les limites de cette petite entité isolée.

Les constructions sont blotties dans une cuvette dominée par des reliefs boisés dont le massif du Mont Caume apparaît comme l'élément le plus marquant.

Le hameau du Broussan s'est développé de part et d'autre du CD62 en un habitat serré et continu.

Les extensions urbaines récentes correspondent à un habitat individuel au cœur d'espaces naturels boisés et ruraux.

Sa situation géographique lui confère une ambiance de campagne assez rare dans l'aire toulonnaise. Il est la porte d'entrée du domaine d'Estienne d'Orves dont la superficie couvre la moitié de la commune.

Le Broussan possède un certain nombre de qualités paysagères dont il faut tenir compte et qu'il faut respecter dans le cadre du parti d'aménagement.

- une situation privilégiée pour découvrir les espaces naturels emblématiques de l'Ouest Toulonnais
- un cadre naturel préservé et formé par des espaces boisés collinaires et une trame agricole bocagère
- un hameau originel à partir duquel s'est organisé le développement urbain
- le château du Broussan, son domaine et ses restanques, un patrimoine rural préservé
- des panoramas et des cônes de vues intéressants vers les éléments identitaires du bassin (le hameau, le Destel, le château et ses restanques, les espaces agricoles).

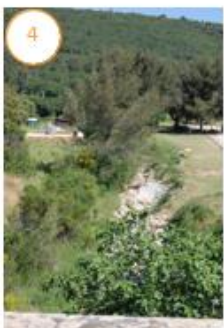
3 – Le hameau du Broussan



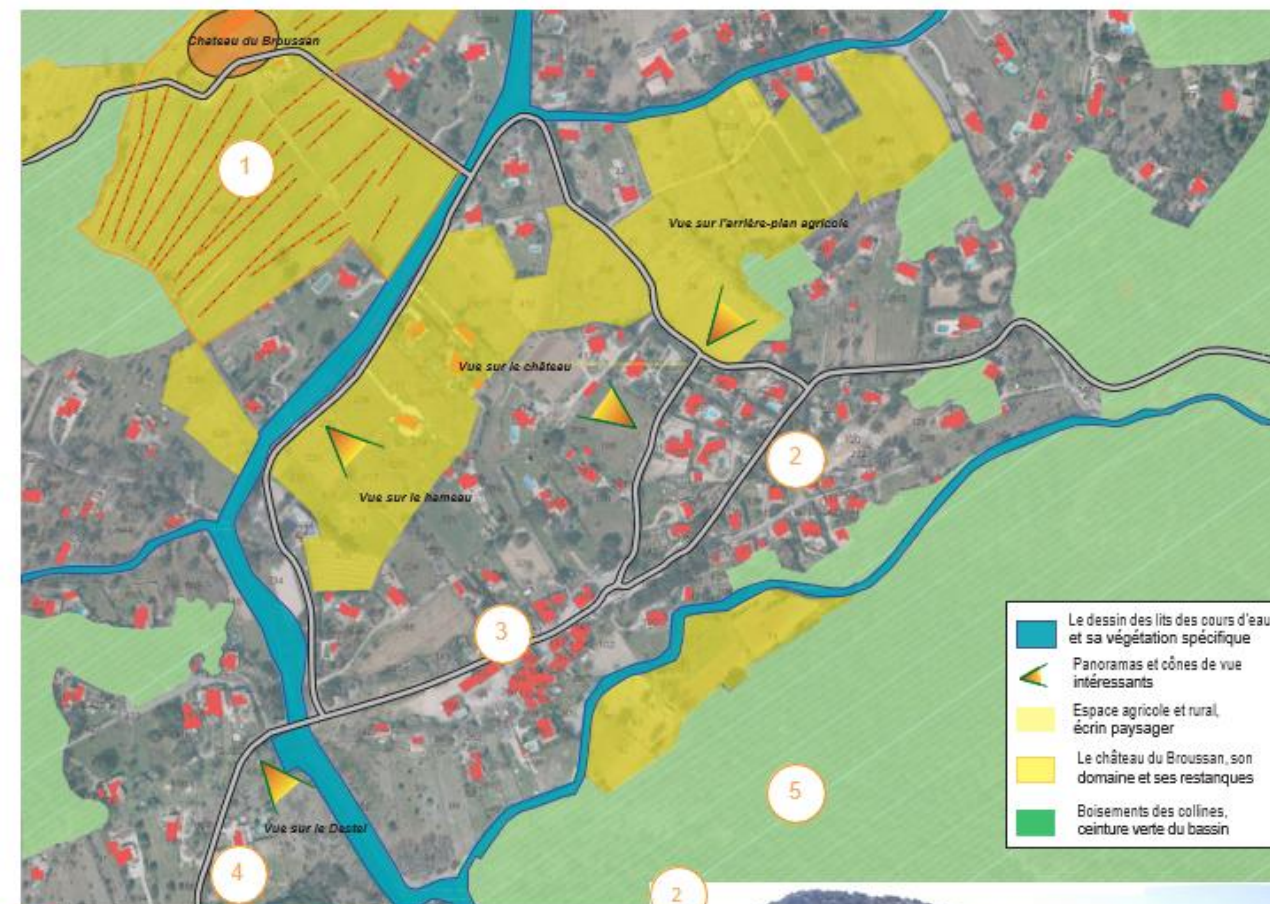
Le domaine du château et ses restanques, un élément préservé et identitaire du patrimoine rural du bassin



Le hameau du Broussan organisé autour de son église à partir de laquelle s'est amorcé le développement



Le lit du Destel au droit de l'entrée Sud du Broussan

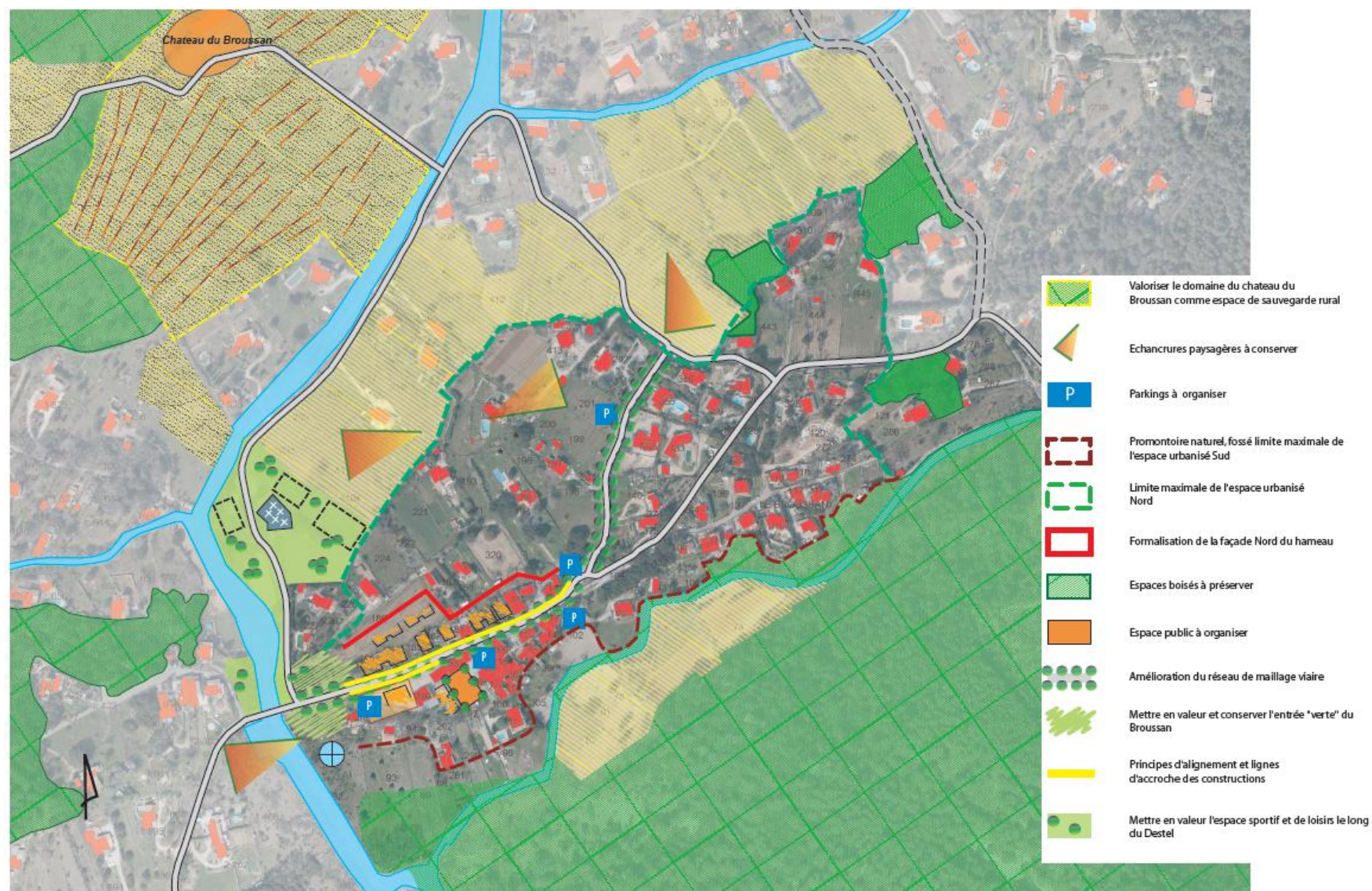


Un cadre naturel préservé formé par les versants boisés des collines



Le bassin du Broussan dans son écrin verdoyant et boisé. Une situation privilégiée au cœur d'espaces naturels emblématiques de l'Ouest Toulonnais

3 – Le hameau du Broussan



3 – Le hameau du Broussan

- Les orientations d'aménagement

° Principe 1 : Définir un rythme et un phasage d'évolution et de développement du hameau

Il s'agit de mettre en œuvre un développement raisonné, adapté au site et défini dans le temps.

Ce développement s'inscrit dans les orientations préconisées dans le S.C.O.T Provence Méditerranée :

limiter la consommation d'espace

mettre fin à l'habitat diffus

lutter contre les risques incendies (anticiper la mise en place du PPRIF sur la commune)

Dès lors la production de logements nouveaux nécessite de se faire en priorité par le renouvellement urbain mais aussi dans des espaces d'extension maîtrisée proches du noyau originel.

En canalisant l'urbanisation, la commune pourra assurer un assainissement collectif dans les limites de la capacité actuelle de la station d'épuration.

Une extension de sa capacité est envisagée à long terme ce qui favorisera un développement urbain futur.

° Principe 2 : Définir les nouvelles limites du hameau

Le développement récent de l'urbanisation au sein du bassin s'est organisé à travers un habitat diffus. Le hameau, noyau urbain originel, a alors perdu une part de sa lisibilité et de son identité. L'objectif est d'inverser cette tendance en réorganisant son développement.

Il est nécessaire de déterminer les nouvelles limites de l'urbanisation en redéfinissant son enveloppe. Cela consiste à :

- s'appuyer sur le promontoire naturel et le fond de vallon pour délimiter l'urbanisation Sud du hameau
- définir la limite Nord du hameau dans une logique d'épaississement maîtrisé et de raccordement par étape des constructions à la station d'épuration.

La nouvelle enveloppe du hameau devra autoriser des formes urbaines qui respectent la morphologie et la volumétrie des constructions actuelles.

Elle accueillera au-delà de la façade Nord du hameau un tissu plus lâche adapté au contexte urbain environnant.

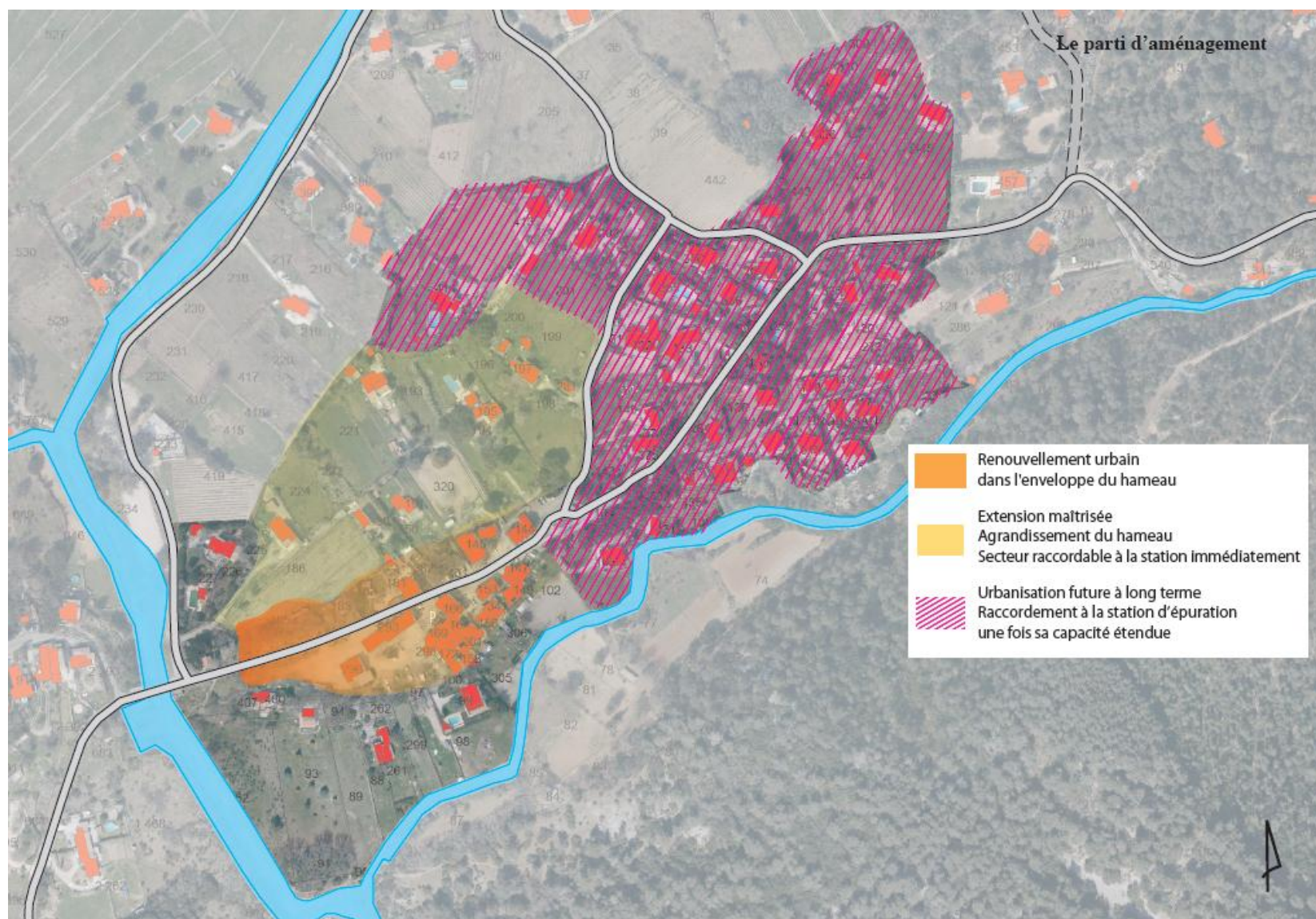
° Principe 3 : Affirmer l'axe central comme élément structurant de l'urbanisation

L'urbanisation actuelle dans le hameau se situe essentiellement au Sud de l'axe principal qui la traverse.

Dans le cadre du projet d'extension, cet axe va devenir la composante centrale à partir du développement urbain.

Le traitement de la voie devra être pensé dans une logique favorisant la bonne intégration des futures constructions dans le hameau.

3 – Le hameau du Broussan



3 – Le hameau du Broussan

Cela implique :

- ° d'organiser des alignements le long de la voie (allées végétales, front bâti aligné sur voie)
- ° homogénéiser le traitement de la voie pour organiser la progression du cheminement vers le cœur du hameau
- ° s'appuyer sur cet axe central pour la desserte des nouveaux espaces de développement

° Principe 4 : Reproduire les formes caractéristiques du bâti environnant

Le tissu d'un habitat formé de maisons de ville avec ou sans jardins semble être la forme la plus adaptée à la typologie du cœur du hameau.

Les constructions seront préférentiellement implantées en alignement sur voie ou sur les espaces publics.

Dans le respect de la structure du hameau, des discontinuités pourront être maintenues pour garder un sentiment d'ouverture.

Seules quelques maisons individuelles sur grandes parcelles seront ponctuellement autorisées en reproduisant le tissu environnant.

° Principe 5 : Qualifier les espaces publics

Espaces publics et privés se confondent dans le cœur du hameau, une confusion accentuée par l'absence de traitement au sol. L'objectif est de :

- profiter de la réalisation de nouvelles constructions pour mettre en valeur l'espace public existant sous la forme de placette
- grouper les stationnements en petites unités et les inscrire dans une logique de traitement de qualité

D'autre part, la commune envisage la réalisation d'une salle polyvalente qui devra faire l'objet d'un traitement spécifique permettant de marquer l'entrée Est

du hameau. Cet espace pourra accueillir également un point d'information touristique (patrimoine, histoire, sentiers de randonnées).

° Principe 6 : Valoriser l'espace loisirs détente du Destel

L'espace loisirs/détente du Destel bénéficie d'un bon niveau d'équipement qu'il convient de valoriser.

Il s'agit de mettre en place des actions :

- de traitement paysager des abords
- de liens des équipements au hameau
- de mise en relations des équipements entre eux

La mise en valeur de cet espace peut également se faire en lien avec les sentiers de randonnées (continuités de parcours).

° Principe 6 : Reconquérir les paysages agricoles sur le versant Nord du Mont Caume

4 – Le quartier Chautard



- Localisation et contexte du site

> La zone 2AU de Chautard est un espace qui a pour vocation essentielle l'habitat et les équipements qui y sont liés.

Son développement est étroitement lié à l'évolution de la consommation des capacités d'urbanisation des zones urbaines alentours.

Cette zone demeurera inconstructible dans le cadre de ce présent P.L.U jusqu'à la définition d'un projet urbain global et cohérent dont la mise en œuvre nécessitera l'engagement d'études urbaines spécifiques.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone se fera dans le cadre d'une révision ou d'une modification du présent Plan Local d'Urbanisme.



4 – Le quartier Chautard

Secteur circonscrit entre les piémonts du massif du fort de Pipaudon et le parc artisanal de Chautard. Il se place dans le prolongement des dernières constructions au Sud du village de St Anne. Il représente une surface d'environ 3,6 hectares.

Les vues depuis le site sont panoramiques et portent dans l'axe de deux perspectives : une sur les vignobles de la Laidière, l'autre sur le village de St Anne.

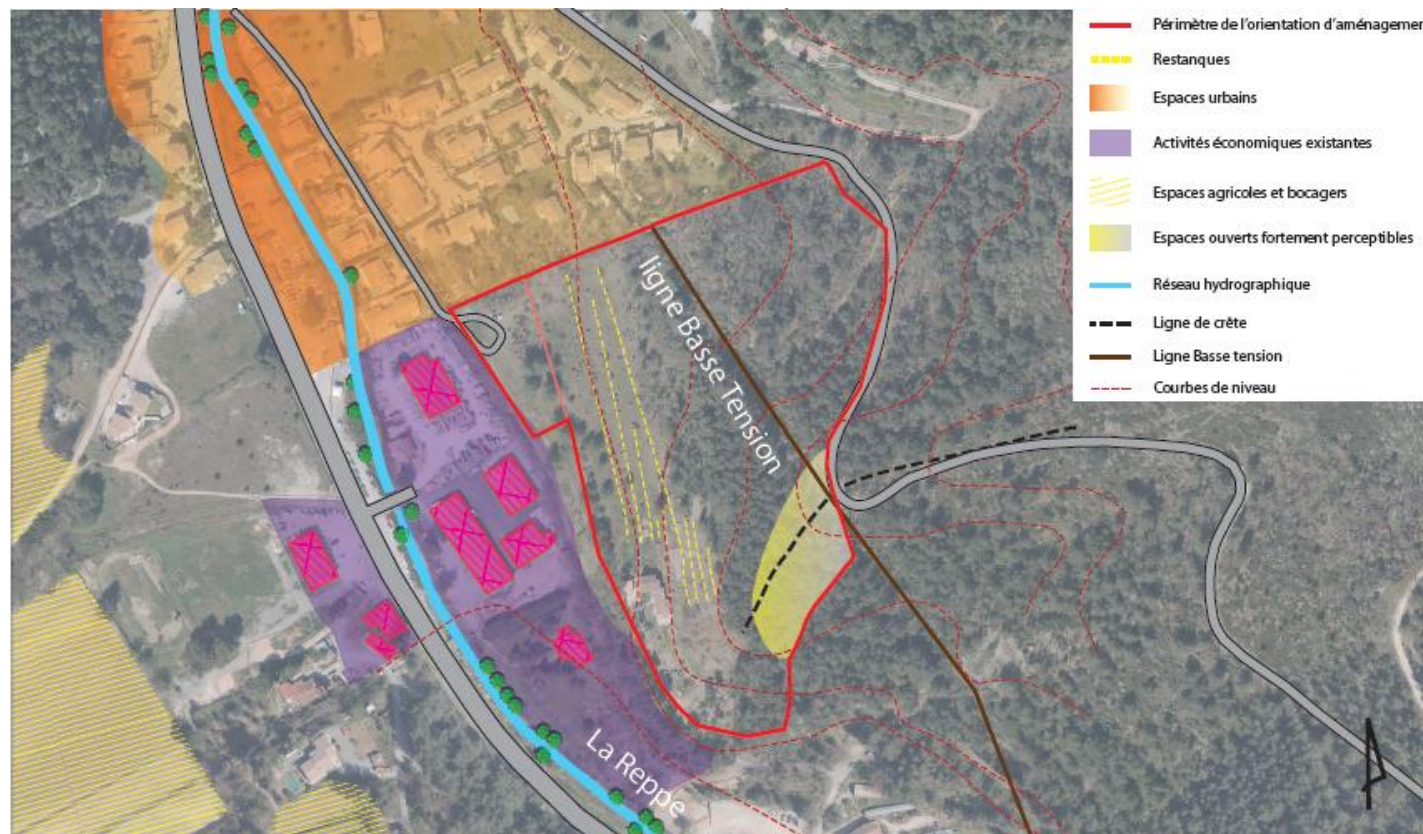
Orientée Est/Ouest, la topographie en gendre deux entités distinguées par une rupture de pente engendrée par la formation de murs de soutènement. La pente la plus conséquente se situe au Nord du site; le relief devient plus doux et modelé par les restanques.

Les parcelles se partagent entre, à l'Est, une forêt fermée de conifères composée essentiellement de Pins d'Alep qui contraste, à l'Ouest, avec un milieu ouvert, trace de l'ancien passé agricole. des murets de pierres sèches en terrasses dessinent le site et lui donne un caractère rural.

Le site est traversé du Nord au Sud par une ligne basse tension, véritable césure et contrainte dans l'aménagement.

Chautard apparaît comme un secteur sensible non seulement en raison de ses paysages boisés mais aussi en raison de son degré de perception depuis la RDN8 et le centre du village de St Anne.

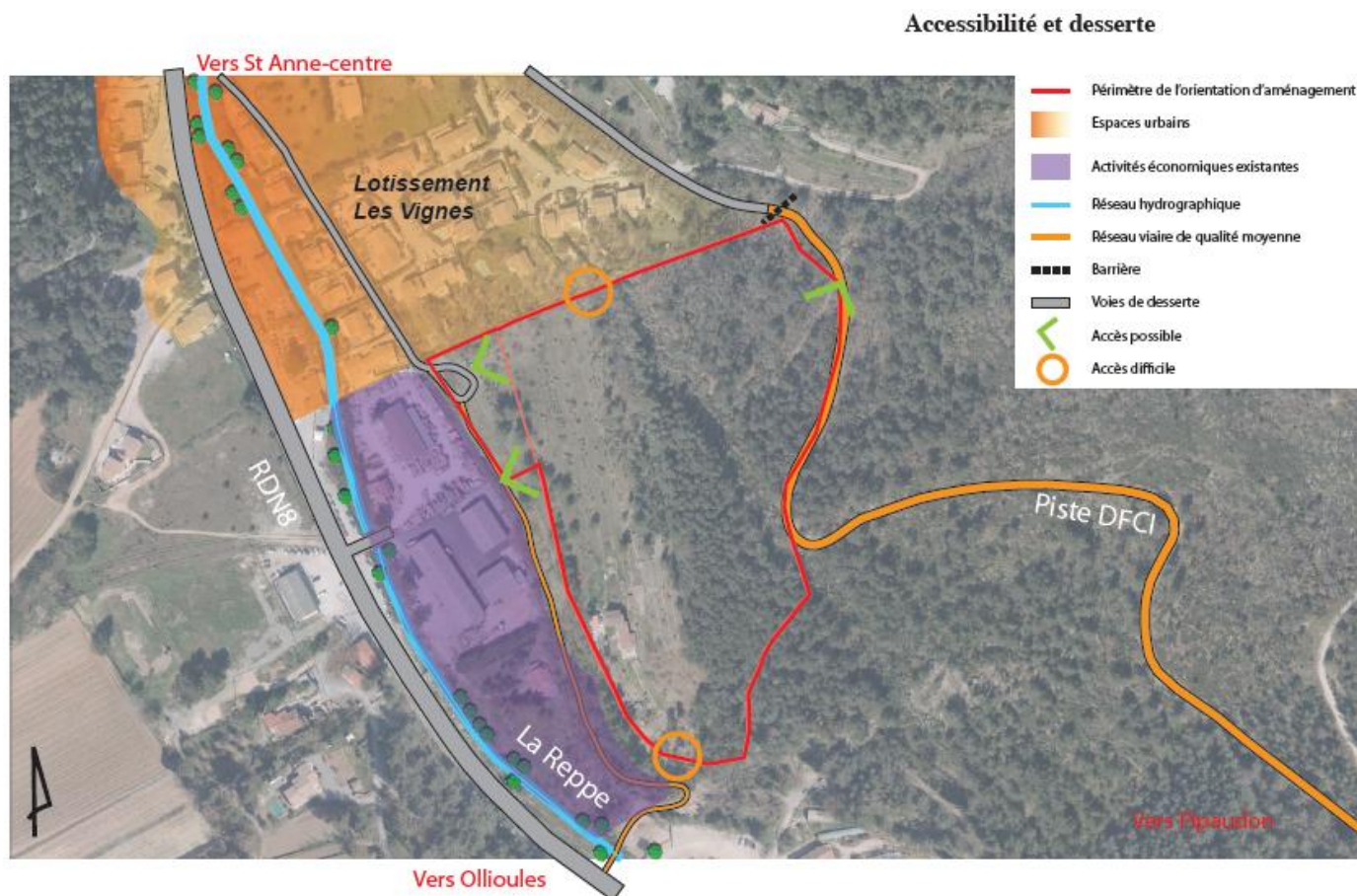
Les entités paysagères



4 – Le quartier Chautard

En terme de voirie, le quartier apparaît enclavé ou bénéficiant de peu de desserte de qualité. A l'heure actuelle, les accès se font depuis deux voies privées qui parcourent le lotissement Les Vignes. L'accessibilité au site constitue un des enjeux majeurs des futurs aménagements.

Toutefois, des solutions sont facilement envisageables sur la base des voies de desserte qui ceinturent la zone : piste DFCI, RDN8 via la zone d'activités.



4 – Le quartier Chautard

- L'organisation urbaine projetée

L'extension du quartier Chautard repose sur :

- > la définition d'un tissu urbain peu dense prolongeant les quartiers Sud de St Anne et inséré dans le milieu naturel. Il accompagne l'aménagement / recomposition des espaces publics qui le composent;

- > un objectif de mixité fonctionnelle regroupant dans le même quartier un parc artisanal et du logement.

- > l'amélioration des liaisons existantes à ses abords auxquelles se connectera une voirie interne principale au cœur de la zone. L'approche du parti d'aménagement privilégie une solution de bouclage à l'Est et à l'Ouest du quartier en s'appuyant sur la RDN8 et la voie de desserte secondaire de la Peyrane.

Les documents graphiques du zonage font apparaître les tracés des futures voies par des emplacements réservés.

- L'intégration paysagère

L'aménagement du quartier devra respecter les prescriptions suivantes :

- > le maintien d'un espace tampon vert entre le parc artisanal et le site à vocation résidentielle. L'objectif est de limiter les nuisances engendrées par les activités économiques sur les futures constructions à vocation d'habitat.

- > le traitement paysager de la voie principale avec des trottoirs plantés et organisés pour les modes doux de déplacements

- > la prise en compte de la pente en adoptant une architecture de pente : construction en cascade ascendante ou descendante, selon les accès ; constructions sur pilotis ; toiture terrasse et toiture végétalisée plate ou en butte

- > Un espace non-altus tollendi sous la ligne basse tension pour des raisons de sécurité et de nuisances pour le voisinage. Il contribuera à la définition d'un espace de transition et de respiration végétal entre les îlots d'habitations du quartier.

- > le respect de la trame paysagère issues du passé rural du site. Les restanques devront être conservées dans les projets de constructions dans la mesure du possible. A défaut, elles devront être réutilisées dans la composition urbaine (abris de jardins, clôtures, murs de soutènements...)

- > la formalisation d'une ligne au-delà de l'urbanisation est à proscrire pour la préservation des espaces boisés. Cette limite se fonde sur deux axes. Le premier est matérialisé par la piste DFCI symbolisant l'entrée dans le massif; le second par l'exclusion des zones constructibles des espaces trop fortement perçus depuis le village de St Anne.

Le parti d'aménagement

