

DEPARTEMENT DU VAR

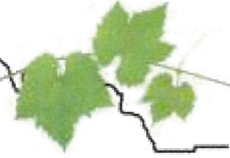
COMMUNE DE PIERREFEU-DU-VAR



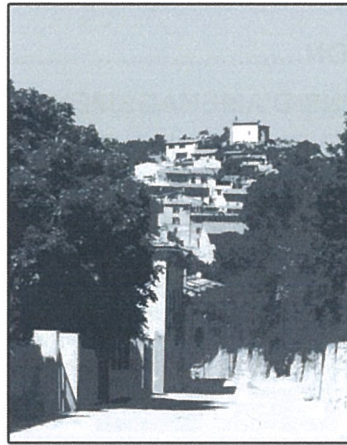
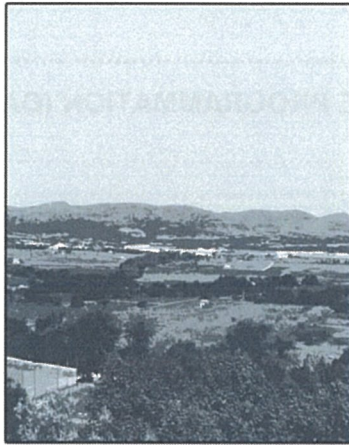
Ville de

**Pierrefeu-du-Var**

*Porte des Maures*



# PLAN LOCAL D'URBANISME



## PIECE N°3 ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### REVISION ALLEGEE N°1

Prescrite par DCM du 08. 03. 2022  
Projet arrêté par DCM du 29. 06. 2023  
Approuvée par DCM du 11.04.2024



Le Concorde  
280, Avenue Foch  
83000 TOULON  
Tel. : 04 94 89 06 48  
[secretariat@map-architecture.fr](mailto:secretariat@map-architecture.fr)



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE PIERREFEU-DU-VAR REVISION ALLEGEE n°1

## ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### SOMMAIRE

<b>1 - INTRODUCTION.....</b>	<b>2</b>
<b>2 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP) .....</b>	<b>5</b>
OAP N°1 – CENTRE REAL MARTIN .....	5
OAP N°2 – QUARTIER DE SIGOU LE HAUT .....	8
ET JEAN COURT LE HAUT .....	8
OAP N°3 – QUARTIER DU PAS DE LA GARENNE .....	11
OAP N°4 – QUARTIER DU DEFFENS DE BECASSON .....	16
OAP N°5 – TRAME VERTE ET BLEUE.....	22
<b>3 – ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION .....</b>	<b>29</b>

#### Nota

Dans le cadre de la présente révision allégée n°1 du PLU, les évolutions apportées aux OAP concernent, outre la prise en compte dans l'introduction de l'évolution de leur contenu légal, la réalisation de nouvelles l'OAP n°5 liées à la prise en compte de la thématique Trame Verte et Bleue (TVB), en complément des OAP sectorielles dont le contenu demeure inchangé.

# 1 - INTRODUCTION

## 1.1 – PORTEE GENERALE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les articles L151-6 à L.151-7-2 du Code de l'urbanisme encadrent le contenu des OAP. Ce contenu a notamment été modifié avec la loi « Climat » du 22/08/2021.

- L'article L. 151-6 dispose que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles. »*

*En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comportent les orientations relatives à l'équipement commercial, artisanal et logistique mentionnées aux 1° et 2° de l'article L. 141-5 et déterminent les conditions d'implantation des équipements commerciaux, artisanaux et logistiques qui, du fait de leur importance, sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire et le développement durable, conformément à l'article L. 141-6. »*

- L'article L. 151-6-1 dispose que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant. »*

- L'article L. 151-6-2 dispose que :

*« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. »*

- L'article L151-7 du Code de l'urbanisme dispose que les OAP peuvent notamment :

*« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;*

*2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;*

*3° (Abrogé) ;*

*4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;*

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

III.- Dans les zones exposées au recul du trait de côte, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent définir les actions et les opérations, ainsi que leur échéancier prévisionnel, nécessaires pour réorganiser le territoire au regard de la disparition progressive des aménagements, des équipements, des constructions et des installations. »

## **1.2 – LES OAP DU PLU DE PIERREFEU**

Le PLU de Pierrefeu-du-Var comprend 4 OAP sectorielles qui portent sur l'aménagement des secteurs de la commune correspondants, soit à un projet "phare" de renouvellement urbain, soit à des sites majeurs d'extension de l'urbanisation pierrefeucaïne :

- OAP n°1: Centre Réal Martin (zone US)
- OAP n°2 : Quartier de Sigou le Haut et Jean Court le Haut (zone 1AU)
- OAP n°3 : Quartier du Pas de la Garenne (zone 2AU)
- OAP n°4 : Quartier du Deffens de Bécasson (zone 3AU)

Ces 4 OAP sectorielles sont complétées par 1 OAP thématique qui porte sur la mise en valeur de la Trame Verte et Bleue (TVB) de la commune.

Les OAP, en cohérence avec le PADD, sont opposables aux autorisations du sol et aux opérations d'aménagement.

## **1.3 – ECHEANCIER PREVISIONNEL DE L'OUVERTURE A L'URBANISATION**

L'échéancier envisagé par la commune prend en compte les quatre secteurs précités, afin de dresser un aperçu général du projet d'aménagement à l'horizon 2030. Cet ordre de priorité est néanmoins donné à titre indicatif. Il est susceptible d'évoluer, notamment en matière de simultanéité des projets. Ce cadre prévisionnel, de principe, n'engage donc pas la commune dans l'enchaînement éventuel de procédures d'urbanisme à venir.

# LOCALISATION DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION SECTORIELLES



# 2 – ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

## OAP N°1 – CENTRE REAL MARTIN

**Nota** : L'OAP N°1 est liée une procédure spécifique de déclaration de projet, approuvée le 27 septembre 2018. Bien qu'elle se distingue de la révision générale du PLU, elle en fait partie intégrante et ne peut être séparée du projet urbain global de la commune pour les prochaines années.

Cette procédure spécifique est menée avec l'assistance du cabinet Citadia Conseil. Les éléments présentés ci-après (cartographie, contexte et explication des choix) reprennent le contenu de l'OAP N°1, tel que réalisé par ce cabinet. Ils en constituent la synthèse. Pour plus d'informations, il convient de se référer au dossier concerné, notamment sa notice de présentation.



Extrait de la cartographie de l'OAP n°1 / Source Citadia Conseil

## CONTEXTE

Le site du Réal Martin est localisé au Nord de la commune au lieu-dit "Les Plantiers", en face de l'hôpital Henri Guérin (encore en activité aujourd'hui). La reconversion du site du Réal Martin répond à de nombreux enjeux :

### - Un enjeu de valorisation paysagère et d'intégration urbaine

Afin d'offrir une image de qualité pour la ville, le projet devra veiller à :

- Valoriser l'image de la commune.
- S'intégrer au mieux dans l'urbanisation existante.
- Respecter le cadre paysager.
- Prendre en compte la topographie marquée du site.

### - Un enjeu de dynamisation urbaine, économique et sociale

Profitant d'un emplacement stratégique, propice au développement d'un véritable pôle urbain attractif pour les activités économiques, le projet devra permettre de :

- Redynamiser l'image de la commune.
- Renforcer l'attractivité de la commune.
- Prendre en compte la mixité sociale de l'habitat.

## EXPLICATION DES CHOIX

Le site du Réal Martin présente un potentiel foncier mobilisable de 5 hectares environ. L'emprise foncière conséquente et la situation géographique favorable du site (proximité de la RD12 et RD14, arrêt de bus, équipement majeur à proximité (hôpital Henri Guérin) permet d'envisager une programmation mixte sur le site alliant à la fois de l'habitat (typologies variées) et des services / bureaux.

Le caractère très paysager du site est un atout pour le quartier car il constitue un espace de respiration, un poumon vert au sein d'un tissu urbain constitué et présentant peu d'espaces communs.

La déclivité naturelle du site du Sud vers le Nord, qui structure la perspective le long de l'allée principale devra être prise en compte et le programme des constructions devra s'y adapter.



L'allée principale

Compte tenu de la superficie mobilisable, du contexte urbain et du programme envisagé sur le site, une densité de 40 logements/hectare (soit la création d'environ 200 logements) peut être envisagée. Néanmoins, le projet d'aménagement devra veiller à l'intégration paysagère et à la qualité de l'insertion urbaine du nouveau quartier dans son contexte urbain, environnemental et fonctionnel.

## - Les aménagements paysagers

- Aménagement d'espaces verts dont un parc permettant de valoriser les atouts paysagers existants ainsi que l'intégration paysagère du site.
- Création et traitement qualitatif de dessertes internes tous modes apportant une lisibilité au site.
- Création d'une placette et d'une promenade interne au parc favorisant la place des modes doux.
- Aménagement d'un bassin de rétention adapté permettant de récupérer les eaux de l'ensemble du site.

## - La programmation

Un programme d'habitat en lien avec les études de marché et les attentes de la commune devra se décomposer de la manière suivante :

- Habitats collectifs au Sud du site, qui représente environ la moitié des logements à créer sur la zone.
- Habitats intermédiaires, petits collectifs pouvant accueillir une résidence seniors.
- Habitats individuels groupés au Nord du secteur en interface avec le tissu urbain existant.

## - Mobilité et accès

Les accès au secteur de projet se font depuis les deux routes départementales RD12 et RD14. Pour assurer la sécurité, il est proposé de faire un accès "entrant en sens unique" sur la RD14 depuis l'Est et un accès double sens sur la RD12 ainsi qu'un bouclage sur l'allée de la Farigoulette.

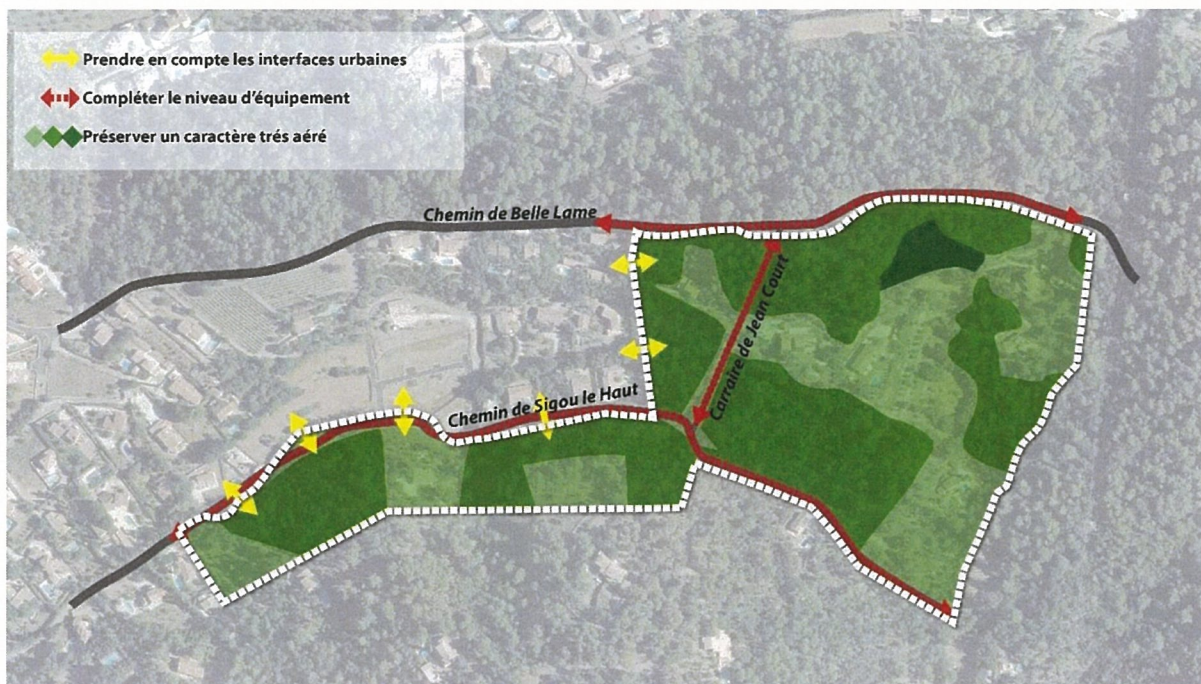
Ces principes seront à affiner techniquement (largeur des voies, largeur des accès, recul, ...) lors de la réalisation du projet.



Le site à l'intersection des RD12 et RD14



## OAP N°2 – QUARTIER DE SIGOU LE HAUT ET JEAN COURT LE HAUT



Cartographie de l'OAP n°2



Au Nord, le chemin de Belle Lame



Au Sud, le chemin de Sigou le Haut

## CONTEXTE

Stratégiquement situés en continuité immédiate des quartiers périphériques Est (Sigou, Belle Lampe et Jean Court), urbanisés sous la forme de lotissements, les sites de Sigou le Haut et de Jean Court le Haut correspondent à une alternance de parcelles vierges et de terrains bâtis dans un environnement majoritairement boisé.

Cette zone forme un ensemble homogène de 9,8 hectares, desservie par les chemins de Sigou le Haut, au Sud, et de Belle Lampe, au Nord. La carraire de Jean Court, au centre, complète le maillage en assurant la liaison entre les voies précitées. Sur ces 9,8 hectares, 5,8 hectares correspondent à des parcelles déjà bâties ou dont la topographie marquée (talwegs, ...) les rend inconstructibles.



La carraire de Jean Court

Cette zone figure dans un contexte topographique et paysager particulier, notamment marquée par une déclivité importante et une couverture végétale significative. Elle est classée en zone 1AU dans le PLU révisé. Son ouverture à l'urbanisation est doublement conditionnée, à une limitation de sa capacité d'accueil, afin de préserver son caractère de "nature en ville", et à son niveau d'équipement, les élargissements de voies et la réalisation des réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement collectif et de défense incendie, étant un préalable à toute nouvelle habitation.

## EXPLICATION DES CHOIX

### - Prendre en compte les interfaces urbaines

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permet d'assurer la continuité urbaine avec les quartiers résidentiels limitrophes de Sigou, au Sud, et Belle Lampe, au Nord. Ce nouveau bouclage détermine une limite d'urbanisation franche et cohérente avec les vastes étendues boisées Nord et Est. L'intégration du site dans le creuset des tissus urbains pierrefeucains prend ainsi en compte cette interface urbaine, en définissant une nouvelle gradation avec des quartiers pavillonnaires aérés et des espaces naturels préservés.

### - Préserver un caractère très aéré

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone permet de respecter le caractère de "nature en ville", en préservant les qualités paysagères d'un site marqué par sa topographie, et riche de sa mosaïque alternant espaces bâtis, abords défichés et boisements, parmi lesquels on note la présence de chênes lièges (parfois dégradés), de pins d'Alep et même d'une petite oliveraie.

Cette ouverture à l'urbanisation va permettre la composition d'un nouveau paysage urbain, adapté aux qualités du site, respectant cette identité de "nature en ville". Le choix d'une densité limitée (continuité d'un habitat individuel), la place réservée aux espaces verts de pleine terre, la limitation des aires extérieures de stationnement, ainsi que la conservation, pour partie, du couvert végétal existant (notamment des haies et les sujets les plus significatifs) vont fédérer la création d'un nouveau tissu urbain éminemment aéré, dans lequel végétal et minéral composeront une nouvelle harmonie.



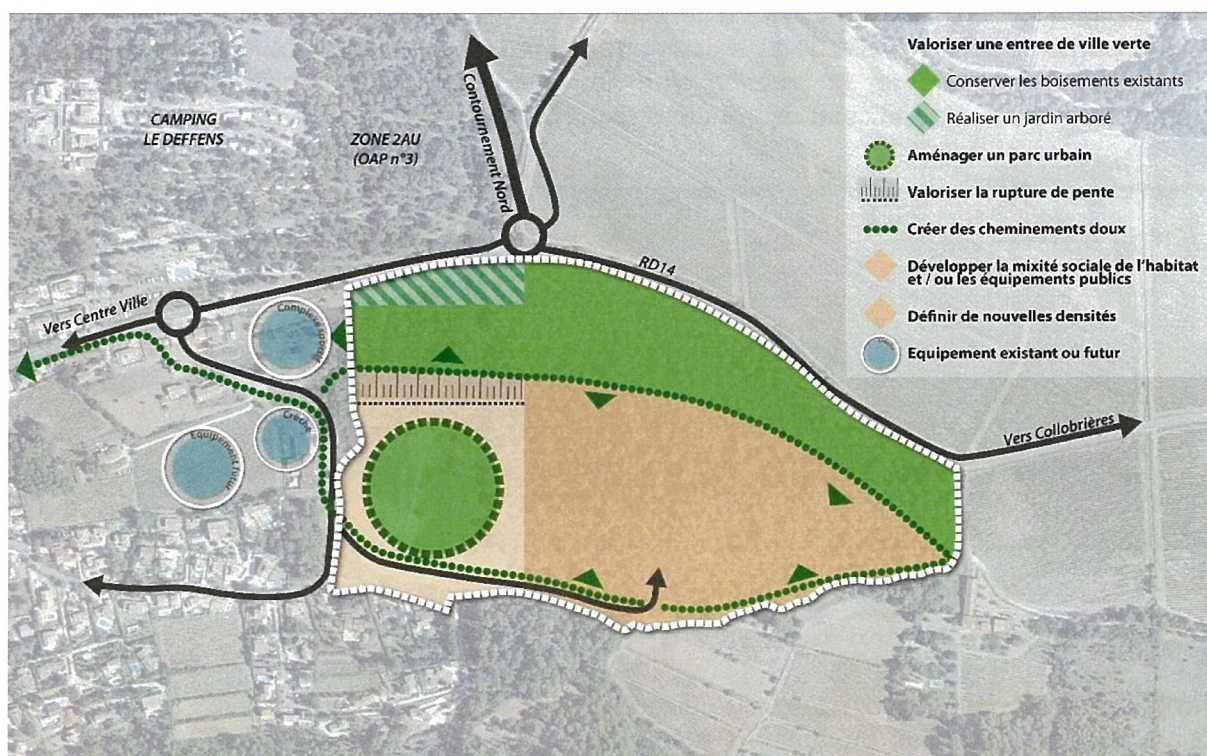
#### **- Compléter le niveau d'équipement**

La largeur des voies existantes, et le niveau d'équipements sont insuffisants pour autoriser, en l'état, de nouvelles habitations sur la zone. Sa densification maîtrisée, même si sa capacité d'accueil demeure notablement limitée, ne peut être envisagée qu'après que les travaux visant à sa viabilisation optimale aient été réalisés. Seules les secteurs de cette zone déjà desservis suffisants pourront autoriser de nouvelles constructions.

A ce titre, une attention particulière sera notamment apportée en matière de développement du réseau d'assainissement collectif des eaux usées, ainsi que des dispositifs et aménagements destinés à la défense incendie.



# OAP N°3 – QUARTIER DU PAS DE LA GARENNE



Cartographie de l'OAP n°3



Au Nord, la partie basse du site, le long de la RD14



Au Sud, la partie haute du site et sa plate-forme

## CONTEXTE

Localisé dans le quartier du Pas de la Garenne, en continuité immédiate des équipements structurants réalisés par la commune au cours des dernières années (complexe sportif et crèche), le site correspond à une réserve foncière du PLU initial, initialement destinée à recevoir la zone d'activités économiques de la commune. La présente révision abandonnant cette vocation initiale, peu adaptée au contexte urbain (tissu résidentiel, présence d'équipements structurants, déclivité, nature du sol, ...), un nouveau projet urbain doit préfigurer et fédérer son devenir.

Cette vaste zone (16,14 hectares) est stratégiquement située le long de la RD14, face à l'arrivée de la future voie de contournement Nord de la commune, en direction de Collobrières. Le terrain correspond à un espace naturel largement boisé et dépourvu de toute construction. Seule une installation de tir à l'arc en occupe une petite partie, sur une plate-forme située à l'Ouest. Le site est classé en zone 2AU dans le PLU révisé. Il présente un relief collinaire dont le point bas longe la RD14.

Une voie de desserte du quartier longe sa limite Ouest. Elle a été élargie dernièrement dans le cadre de travaux accompagnant la réalisation du complexe sportif. Elle permet d'accéder à la plate-forme occupée par l'installation de tir à l'arc.



Située à l'interface entre la plaine agricole où coule le Réal Collobrier, et les zones mixtes (pavillonnaires et équipements) correspondant aux extensions urbaines les plus récentes, cette zone constitue une "porte d'entrée" dans l'agglomération pierrefeucaine, face à la zone 3AU du Deffens de Bécasson (cf. OAP n°4).

## EXPLICATION DES CHOIX

### - Valoriser une entrée de ville "verte"

La limite Sud de la zone, en frange de la RD14 doit faire l'objet d'un traitement paysager particulier, de manière à mettre en valeur un premier plan aménagé en jardin arboré, en continuité du complexe sportif. Cet élément fort du projet va permettre de marquer la porte d'entrée dans l'agglomération pierrefeucaine en provenance de Collobrières, face à l'arrivée de la voie de contournement Nord et son futur carrefour à aménager sur la RD14. Cette valorisation paysagère de l'entrée de ville sera prolongée de l'autre côté de la route départementale RD14, le long de la "façade" Sud du camping et de la zone 3AU (cf. OAP n°4).

En complément de cette séquence urbaine paysagère, le premier plan vert naturel sera maintenu, avec la conservation des boisements qui couvrent le relief collinaire boisé le long de la limite Nord de la zone, face au vignoble pierrefeucaïn. La préservation du caractère naturel de ce secteur qui représente l'enjeu écologique le plus important, le rendra strictement inconstructible. Il pourra également faire l'objet d'un programme d'aménagement paysager visant à valoriser et à mieux gérer la richesse et la diversité de la couverture boisée existante (pinède de pins d'Alep, chênes vert, maquis, ...). La frange mitoyenne avec la RD14, qui correspond au point bas de la zone, permettra de recevoir des dispositifs adaptés de rétention des eaux pluviales (noues, bassins, etc).



### **- Créer un parc urbain en cœur de quartier**

La plate-forme à Ouest du site, en belvédère sur l'entrée de ville et dont le sol est pollué, n'est pas appelée à accueillir des bâtiments. Cet espace, qui a une vocation centrale à l'échelle du quartier, au contact immédiat avec le complexe sportif et la crèche, conservera son statut de "poumon vert". Sa requalification permettra qu'il devienne pleinement un nouvel espace public de référence. Ce lieu stratégique est ainsi destiné à recevoir un futur parc urbain qui constituera un nouvel espace de rencontre, de détente et de loisirs pour l'ensemble du quartier.

### **-Travailler l'intégration topographique**

La rupture de pente qui sépare la plate-forme haute et la partie basse du site a vocation à être valorisée, notamment en apportant une attention particulière dans le traitement paysager du talus existant. La limite entre la plate-forme et le haut du talus favorisera la création d'un effet de belvédère, en surplomb de l'entrée de ville le long de la RD14.



## **- Développer la mixité sociale de l'habitat et/ou les équipements publics**

Afin de participer à la satisfaction des besoins d'habitat et à la diversification du parc de logements pierrefeucain, un objectif de développement de la mixité sociale de l'habitat est retenu. A ce titre, le programme résidentiel général devra s'articuler sur la base d'un équilibre entre le marché libre, les Logements Locatifs Sociaux (LLS) et les logements dits "intermédiaires" (à prix maîtrisés).

Par ailleurs, l'aménagement futur de la zone pourra donner lieu à la réalisation d'équipements publics structurants, en complément et en synergie avec les établissements existants (complexe sportif, crèche, etc.).

## **- Définir de nouvelles densités**

Le projet doit composer un nouveau paysage urbain, adapté aux qualités du site. A ce titre, la partie Est de la zone, actuellement largement boisée, pose le principe d'une intégration respectueuse des futures constructions dans cette ambiance particulière. Le choix d'une nouvelle densité dans le quartier (petits collectifs), l'organisation d'ensemble des bâtiments, leur implantation, la place réservée aux espaces verts de pleine terre, la limitation des aires extérieures de stationnement, ainsi que la conservation, pour partie, du couvert végétal existant devra fédérer la création d'un nouveau tissu urbain aéré, dans lequel végétal et minéral composeront une nouvelle harmonie.



La recherche d'une conception architecturale bioclimatique et durable permettra de doter les bâtiments de qualités adaptées au climat méditerranéen : orientation Sud préférentielle (pour les pièces à vivre), larges balcons, loggias, terrasses et jardinets, dispositifs d'occultation, etc...

Dans le cas où la zone serait amenée à recevoir des équipements publics structurants, les hauteurs des bâtiments devront correspondre à leurs nécessités de fonctionnement.

## **- Créer des liaisons "douces"**

Le développement des liaisons douces devra être pris en compte dans l'aménagement global du site et de son environnement, en premier lieu en matière de maillage inter-quartier.

A ce titre, la connexion entre la zone, le quartier du Pas de la Garenne et notamment ses équipements publics existants (complexe sportif, crèche), futurs (implantation possible d'un nouveau groupe scolaire) et le reste de l'agglomération devra être étudiée, en partenariat avec le Conseil départemental, cette liaison devant obligatoirement s'effectuer à partir d'une requalification de la RD14).

Au titre de la largeur d'emprise de la RD14 et de ses délaissés, ce nouvel aménagement "doux" devrait permettre de créer une piste cyclable et des piétonniers sécurisés, dans un premier temps jusqu'à l'intersection avec la RD12 au niveau du centre Réal Martin) et de l'hôpital Henri Guérin.



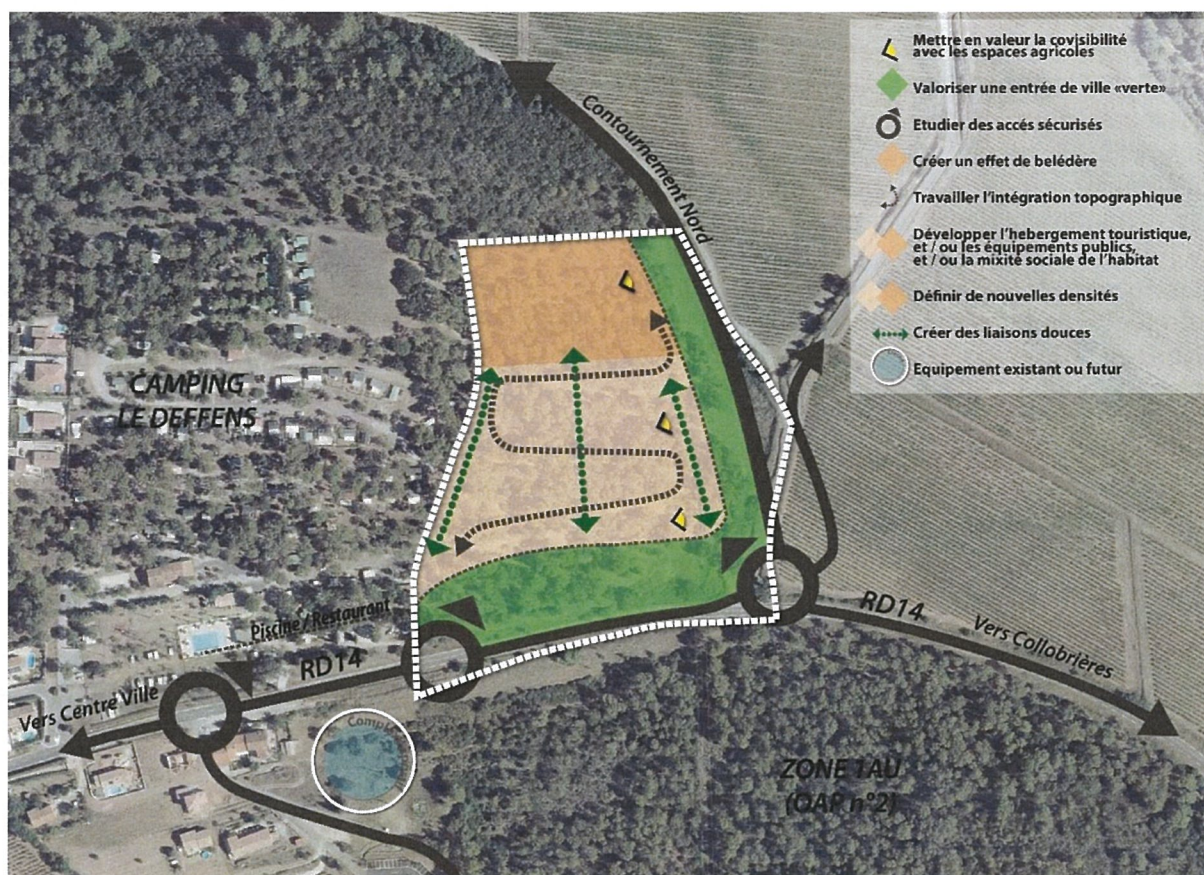
Pour parfaire ce nouveau maillage, des cheminements "doux" devront être créés au cœur même du projet, mettant en relation ses entités structurelles (logements, parc urbain) avec leur environnement immédiat, notamment les équipements publics précités, existants ou futurs, sans oublier le camping dans cette nouvelle dynamique urbaine.

### **- Prendre en compte la mixité sociale de l'habitat**

La programmation d'habitat devra respecter une mixité sociale de l'habitat articulée autour d'une complémentarité entre logements aidés et libres.



# OAP N°4 – QUARTIER DU DEFFENS DE BECASSON



Cartographie de l'OAP n°4



L'accessibilité à partir de la RD14 (à gauche la limite Sud du site)



Un site actuellement dépourvu de toute construction

## CONTEXTE

Localisé dans le quartier du Deffens de Becasson, en continuité immédiate du camping et à proximité directe des grands équipements structurants dernièrement réalisés par la commune (complexe sportif et crèche), le site correspond à une réserve foncière du PLU 2007, initialement destinée à recevoir une extension du camping. La présente révision retient toujours cette destination, mais elle ouvre également la possibilité qu'elle puisse avoir d'autres vocations, notamment des équipements ou de l'habitat. Sur la base de ces éléments, un nouveau projet urbain doit préfigurer et fédérer la programmation et l'aménagement de ce site stratégique.

Le foncier concerné se développe sur une superficie importante (3,75 hectares). Il est stratégiquement situé, le long de la RD14, face à l'arrivée de la future voie de contournement Nord de la commune, en direction de Collobrières. Ce terrain appartient à la commune. Il est classé en zone 3AU du PLU révisé.

Implanté dans un contexte topographique marqué, le site correspond à un espace naturel dépourvu de toute construction. Il se développe suivant une pente générale orientée Nord-Sud, les points bas débouchant sur la RD14. Le terrain est boisé dans sa majeure partie. Une piste existante aujourd'hui désaffectée serpente et innerve l'ensemble du terrain, de sa partie basse jusqu'à son sommet.

Situé à l'interface entre la plaine agricole où coule le Réal Collobrier, et les zones mixtes (pavillonnaires et équipements) correspondant aux extensions urbaines les plus récentes, le terrain constitue une "porte d'entrée" dans l'agglomération pierrefeucaïne, face à la zone 2AU du Pas de la Garenne (cf. OAP n°3).

## EXPLICATION DES CHOIX

Comme précédemment noté, le devenir du camping doit favoriser la montée en gamme de l'équipement existant, tout en permettant d'assurer son extension future, en continuité immédiate de son emprise actuelle. Par ailleurs, la superficie relativement importante du camping et son occupation actuelle permettent qu'il puisse faire l'objet à l'avenir de travaux visant à augmenter sur site sa capacité d'accueil.

Intégration faite de ces éléments, la situation éminemment stratégique du terrain le destine à recevoir désormais un projet urbain plus adapté aux besoins des pierrefeucaïns, à vocations multiples (hébergement touristique, équipements ou résidentielle), élaboré sur la base des principes d'aménagement et de programmation suivants :

### **- Mettre en valeur la covisibilité avec les espaces agricoles**

La beauté des espaces agricoles qui se développent en continuité Est de la zone, séquencés par le Réal Collobrier et sa ripisylve, doit être prise en compte dans le projet urbain, de manière à préserver des perspectives, des liens visuels avec cet ensemble remarquable du patrimoine pierrefeucaïn.

La conservation de ces vues permettra, en outre, de mettre en relation l'aménagement futur de ce "fragment" de ville avec le grand paysage local, avec en arrière-plan des espaces agricoles la silhouette des hameaux (la Tuilière, les Davids) et la présence, en fin de perspective, des reliefs boisés des contreforts du massif des Maures.



### **-Valoriser une entrée de ville "verte"**

Les limites Sud et Est de la zone, en frange de la RD14 doivent faire l'objet d'un traitement paysager particulier, de manière à mettre en valeur un premier plan aménagé en espace vert et arboré. La préservation du caractère naturel de ce secteur qui représente un enjeu écologique et paysager important, le rendra strictement inconstructible. Au sein de ce secteur, la préservation du couvert végétal existant, notamment les boisements de pins d'Alep, mais également les stations botaniques d'isoètes, qui constituent des espèces à protéger, seront pleinement assurées. Cet élément fort du projet va permettre de marquer la porte d'entrée dans l'agglomération pierrefeucaine en provenance de Collobrières.



Cette valorisation paysagère de l'entrée de ville sera prolongée de l'autre côté de la RD14, dans la zone 2AU en continuité du complexe sportif (cf. OAP n°3). En outre, la frange mitoyenne avec la RD14, qui correspond aux points bas de la zone, permettra de recevoir des dispositifs adaptés de rétention des eaux pluviales (noues paysagères, bassins, etc.).

## **- Etudier des conditions d'accès sécurisées**

L'accès à la zone doit faire l'objet d'études ultérieures visant à définir la solution la plus sécurisée d'intersection avec la RD14 :

- Soit, à partir du carrefour de terminaison de la future voie de contournement Nord.
- Soit, à partir d'un carrefour à aménager au droit de la voie d'accès au complexe sportif, à la crèche et à la zone 2AU du Pas de la Garenne.
- Soit, à partir d'un carrefour à aménager en limite Sud-Ouest de la zone, qui correspond au point le plus éloigné par rapport, d'une part, à l'arrivée de la future voie de contournement Nord et, d'autre part, à l'accès principal du camping.

## **- Créer un effet de belvédère**

La topographie marquée du site doit permettre de créer en son sommet un effet de belvédère. Cette plate-forme haute correspondra à la terminaison haute du projet, à l'interface entre les boisements qui figent sa limite Nord, les vignes et les hameaux, à l'Est, ainsi que la diversité des espaces urbanisés pierrefeucains qui se développent à l'Ouest (camping) et au Sud (complexe sportif, crèche, tissu résidentiel).

## **-Travailler l'intégration topographique**

La déclivité significative du site doit faire l'objet d'une attention particulière, notamment en matière d'insertion de son système de desserte. A ce titre, il conviendra de limiter au maximum la longueur des voies d'accès, en prenant en considération notamment la topographie du lieu et en privilégiant la solution la plus rationnelle et le moins visuellement dommageable pour le site. Le projet pourra ainsi s'inspirer ou reprendre le tracé de la piste existante qui correspond à la continuité de la desserte du camping et est bien intégré dans la pente (limitation des mouvements de terrain).

## **- Privilégier une vocation multiple**

Afin de privilégier une vocation multiple et d'envisager un avenir sous un angle multifonctionnel, l'aménagement futur de la zone pourra donner lieu :

- Soit à l'extension du camping existant, structurellement articulée sur l'augmentation de sa capacité d'accueil et/ou la diversification de l'offre d'hébergement touristique (hôtellerie, etc.).
- Soit à la réalisation d'équipements publics structurants, en complément et en synergie avec les établissements existants (complexe sportif, crèche, etc.).
- Soit à du logement et, dans ce cadre, un objectif de développement de la mixité sociale de l'habitat sera retenu, afin de participer à la diversification du parc pierrefeucain. A ce titre, le programme résidentiel général devra s'articuler sur la base d'un équilibre entre le marché libre, les Logements Locatifs Sociaux (LLS) et les logements dits "intermédiaires" (à prix maîtrisés).

### **- Définir de nouvelles densités**

Afin d'assurer l'intégration architecturale, urbaine et paysagère des constructions dans leur environnement, le projet devra mettre en œuvre une gradation entre le pied du site, au Sud, le long de la RD14 et son sommet, au Nord. Afin d'accentuer l'effet de belvédère, la constitution d'une plate-forme haute, en continuité de celle aménagée sur le camping, permettra de recevoir des bâtiments qui pourront présenter des hauteurs légèrement plus importantes (R+2). Ces bâtiments constitueront le couronnement du projet, en surplomb du paysage environnant.

La partie basse du site, au contact du traitement paysager d'entrée de ville verte, recevra quant à elle des bâtiments en R+1, qui correspondront aux hauteurs du tissu de villas qui se développe au Sud et à l'Ouest et permettront de faire ressortir le complexe sportif dans la morphologie générale du quartier.

Dans le cas où la zone serait amenée à recevoir des équipements publics structurants, des hauteurs plus importantes seront possibles, afin de correspondre à leurs nécessités de fonctionnement.



La recherche d'une conception architecturale bioclimatique et durable permettra de doter les bâtiments de qualités adaptées au climat méditerranéen : orientation Sud préférentielle (pour les pièces à vivre), larges balcons, loggias, terrasses et jardinets, dispositifs d'occultation, etc...

### **- Créer des liaisons "douces"**

Comme précédemment indiqué dans l'OAP n°3, le développement des liaisons douces devra être pris en compte dans l'aménagement global du site et de son environnement, en matière de maillage inter-quartier. A ce titre, la connexion entre la zone, le quartier du Pas de la Garenne et notamment ses équipements publics existants (complexe sportif, crèche), futurs (implantation possible d'un nouveau groupe scolaire) et le reste de l'agglomération devra être étudiée, en partenariat avec le Conseil départemental, cette liaison devant obligatoirement s'effectuer à partir d'une requalification de la RD14).

Au titre de la largeur d'emprise de la RD14 et de ses délaissés, ce nouvel aménagement "doux" devrait permettre de créer une piste cyclable et des piétonniers sécurisés, dans un premier temps jusqu'à l'intersection avec la RD12 au niveau du centre Réal Martin) et de l'hôpital Henry Guérin.



Pour parfaire ce nouveau maillage, des cheminements "doux" pourront être créés au cœur même du projet, en profitant de la déclivité du site (création possible de venelles piétonnes) qui mettront en relation et unifieront les bâtiments dans une nouvelle dynamique urbaine.

# OAP N°5 – TRAME VERTE ET BLEUE

## CONTEXTE

Dans le cadre de la loi « Climat et résilience » du 22 août 2021 qui impose de définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques (article L. 151-6-2 du Code de l'Urbanisme). Cela se traduit par la réalisation d'une OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB).

### - Définition de la trame verte et bleue

La TVB est à la fois un outil de préservation de la biodiversité et un outil d'aménagement du territoire.

Elle est associée à plusieurs objectifs :

- (Re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de se déplacer, de migrer, de s'alimenter, de se reproduire, de fuir des conditions défavorables... ;
- Mieux prendre en compte les milieux naturels et agricoles dans l'aménagement des territoires ;
- Pérenniser les services rendus par la nature à l'homme.

La trame verte et bleue est constituée de deux composantes, une composante verte associée aux milieux terrestres et une composante bleue associée aux milieux aquatiques et humides.

A l'intérieur de ces composantes, on distingue :

- Les **réservoirs de biodiversité** : espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement y sont réunies. Également nommés « cœurs de nature », ce sont les zones vitales où les individus réalisent la plupart de leur cycle (reproduction, alimentation, repos, etc.), ces zones pouvant éventuellement être éloignées les unes des autres pour certaines espèces.
- Les **corridors** qui relient ces réservoirs : il s'agit de cheminements, de liaisons naturelles ou artificielles qui permettent aux plantes et aux animaux de se déplacer d'un réservoir de biodiversité à l'autre. Ils sont indispensables pour satisfaire d'autres besoins de circulation, comme ceux liés aux besoins de dispersion d'une espèce (recherche de nouveaux territoires, de nouveaux partenaires...), donc de favoriser la connectivité du paysage.

Les réservoirs et les corridors forment les continuités écologiques.

## - La trame verte et bleue communale

Les nouvelles OAP n°5 s'appuient sur l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) du rapport de présentation du PLU approuvé, qui, après avoir identifié les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, a permis de définir la TVB du territoire pierrefeucaïn.

La trame verte et bleue communale a été définie dans l'état initial de l'environnement du PLU en vigueur (approuvé le 4 février 2020), en prenant en compte le SRADDET (Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires) PACA (intégrant l'ancien Schéma Régional de Cohérence Ecologique [SRCE]) la TVB du SCoT Provence Méditerranée, ainsi que le SDAGE Rhône-Méditerranée-Corse, pour l'identification des cours d'eau (cf. carte ci-après).

Plusieurs réservoirs de biodiversité ont été délimités sur le territoire de Pierrefeu-du-Var :

- Le massif des Maures et la Plaine des Maures représentent les deux principaux réservoirs. Ils constituent les milieux les plus intéressants d'un point de vue écologique et forment un ensemble de collines boisées, à l'Ouest du territoire communal. En lien avec le continuum des milieux thermophiles, les espaces liés à l'aérodrome présentent un intérêt faunistique et floristique certain, en faisant ainsi un réservoir de biodiversité secondaire ;
- Les cours d'eau du Réal Martin et du Réal Collobrier sont à la fois considérés comme réservoirs de biodiversité et comme corridors écologiques. Ces cours d'eau et les milieux annexes (ripisylves, zones humides, prairies) sont à préserver pour maintenir ces continuités écologiques.

Les principaux corridors de la trame verte sont constitués par :

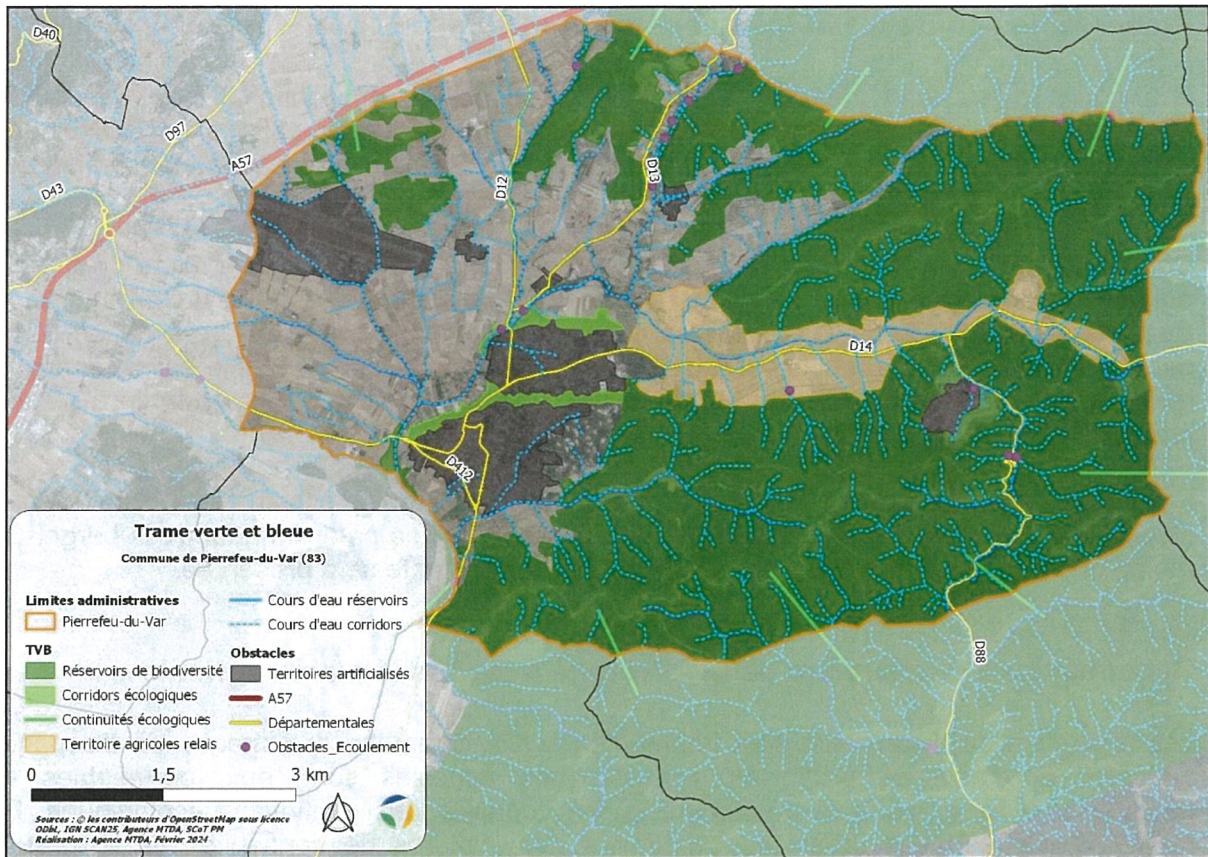
- deux crêtes boisées traversant le village de Pierrefeu, reliant les Maures et le Réal Martin ;
- un territoire agricole de part et d'autre du Réal Collobrier, servant d'espaces relais entre les deux massifs des Maures.

Les principaux obstacles aux continuités écologiques identifiés sur la commune sont les suivants :

- Plusieurs routes départementales (D8, D12, D13, D14 et D412) qui fragmentent le territoire et la zone urbanisée du village et représentent donc une menace pour le réservoir du massif des Maures et pour les deux corridors évoqués précédemment. Ces routes sont susceptibles de limiter les déplacements d'espèces entre les différents réservoirs de biodiversité et d'engendrer des collisions pour faune ;
- Des obstacles à l'écoulement (seuils, barrages) disséminés sur les cours d'eau du territoire, notamment sur le Réal Martin, limitant les possibilités de déplacement de la faune piscicole ;
- Les zones d'urbanisation dense, principalement localisées au niveau du village de Pierrefeu et sur l'Ouest du territoire communal, au niveau de l'aérodrome.

Ces nouvelles OAP n°5 s'inscrivent ainsi dans le prolongement direct de la 4<sup>ème</sup> orientation du PADD qui entend « *Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques.* »





La TVB communale (extrait du rapport de présentation du PLU 2020)

## EXPLICATION DES CHOIX

### Préserver les réservoirs supports de biodiversité

Les espaces boisés communaux abritent une mosaïque de milieux naturels comportant une biodiversité remarquable. Les garrigues, maquis et boisements recèlent une faune et une flore caractéristique des milieux méditerranéens, notamment la Tortue d'Hermann, espèce patrimoniale emblématique.

Ces réservoirs de biodiversité devront être conservés en espaces naturels ou agricoles. Dans le cas où des défrichements seraient envisagés pour l'activité agricole un inventaire devra être réalisé par un écologue centré sur la Tortue d'Hermann. Dans le Plan National d'Actions relatif à cette espèce, la DREAL PACA cadre la pression d'inventaire à réaliser :

*« Il s'agira d'évaluer l'importance du site par des prospections à vue pratiquées de façon homogène sur l'ensemble du site, sans marquage des animaux. Ces prospections devront être conduites durant la période d'activité des tortues (de 9h à 13h, du 15 avril au 15 juin) avec un effort minimal de 1h par ha et par observateur. Une évaluation de la potentialité des habitats devra être produite (carte des habitats naturels). »*

Une attention particulière sera portée sur les interfaces entre les espaces urbanisés et les réservoirs de biodiversité. Aucune urbanisation nouvelle ne sera dirigée au sein d'un réservoir même en continuité de l'urbanisation existante.

## **Préserver les cours d'eau réservoirs de biodiversité et corridors écologiques**

Les cours d'eau sont des éléments majeurs dans la fonctionnalité des continuités écologiques. Ils permettent non seulement le déplacement des espèces aquatiques et terrestres (sur les berges) mais aussi le transport des sédiments nécessaire au maintien des stocks sur le littoral.

Comme identifiés dans la trame verte et bleue communale, deux types de cours d'eau sont présents sur le territoire. Les cours d'eau réservoirs de biodiversité, le Réal Collobrier et le Réal Martin, seront préservés de toutes constructions, installations et clôtures à raison d'une bande tampon de 10m du cours d'eau à partir du haut de la berge. Si elle est présente, la ripisylve sera aussi préservée de toute atteinte, notamment celle du Réal Martin qui est à proximité de la partie urbanisée du village de Pierrefeu.

Les cours d'eau corridors écologiques seront préservés de toutes constructions, installations et clôtures à raison d'une bande tampon de 5m du cours d'eau à partir du haut de la berge. De même que pour les cours d'eau réservoir, la ripisylve existante sera préservée.

## **Reconnecter les réservoirs de biodiversité à travers la plaine agricole**

Les réservoirs de biodiversité sont fragmentés sur la commune et entrecoupés d'espaces agricoles et d'espaces urbanisés. Les espaces agricoles sont, eux, perméables au déplacement de la faune et permettent la fonctionnalité des continuités écologiques. En revanche, les espaces urbanisés constituent des ruptures de continuité : ils limitent le déplacement des espèces et peuvent représenter une menace pour ces dernières (les axes routiers notamment).

Dans les espaces agricoles, les supports des continuités écologiques devront être préservés (haies, arbres isolés, alignement d'arbres, bosquets...). Ils constituent des milieux refuge pour la faune lors de ses déplacements d'un réservoir à l'autre et permettent le tracé de corridors écologiques théoriques. Dans le cas où un de ces éléments devait être détruit, il sera compensé avec la plantation d'un linéaire, de surface ou de nombre d'éléments équivalents. Les plantations devront être réalisées avec des espèces indigènes, adaptées aux caractéristiques du site en question.

## **Conforter les espaces naturels en milieu urbain : la « nature en ville »**

Les milieux urbains sont, par définition, peu favorables à la biodiversité. Cependant, dans un contexte de changement climatique, la ville doit s'adapter à ces nouvelles problématiques afin de conserver un cadre et un environnement de vie agréable pour les habitants. Ainsi, la nature en ville intègre :

- l'augmentation de la biodiversité en milieu urbain, à travers la gestion des espaces verts et des plantations ;
- la limitation des inondations causées par le ruissellement urbain, en limitant les surfaces imperméabilisées ;
- la lutte contre les îlots de chaleur urbains ;
- l'apport de services socio-culturels, avec la requalification des espaces publics.

Plusieurs secteurs au sein du tissu urbain de Pierrefeu-du-Var correspondent à cette définition de la nature en ville. Il s'agit d'espaces verts, parcs, cours d'eau, jardins, localisés

(en jaune) sur la carte de synthèse. Les espaces de nature en ville identifiés sur le territoire correspondent principalement à :

- Des bosquets, répartis sur la commune et situés en zone urbaine ou à l'interface d'une zone urbaine et d'une zone agricole. Par ailleurs, certains des bosquets identifiés sont à proximité d'un réservoir de biodiversité et permettent donc de conforter sa fonctionnalité écologique. Ils constituent des espaces de respiration urbains et permettent d'inclure une certaine biodiversité en ville
- Des alignements d'arbres, favorisant le déplacement de la faune (principe de micro-corridors écologiques) ;
- La ripisylve du Réal Martin. En effet, les cours d'eau constituent des linéaires préférentiels pour le déplacement de la faune. Cependant, les cours d'eau sont souvent très anthropisés et leur ripisylve est quasi inexistante en milieu urbain.

Ces secteurs doivent être conservés d'autant plus considérant leur rôle dans la reconnexion des réservoirs de biodiversité fragmentés par le tissu urbain.

La nature en ville doit aussi être prise en compte dans les nouveaux aménagements avec la mise en place des objectifs suivants :

- Intégrer les continuités écologiques, en proposant des plantations et espaces verts favorisant le déplacement de la faune (principe de micro-corridors écologiques) ;
- Choisir des essences locales et adaptées aux caractéristiques du site pour les plantations ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols, par exemple sur les parkings réalisés en revêtement perméable.

### **Prendre en compte la trame noire liée à l'éclairage nocturne**

Les conséquences de l'excès d'éclairage artificiel ne se limitent pas à la privation de l'observation du ciel étoilé. Elles sont aussi une source de perturbations pour la biodiversité (modification du système proie-prédateur, perturbation des cycles de reproduction, des migrations...) et représentent un gaspillage énergétique considérable.

La plupart des chauves-souris sont lucifuges<sup>1</sup>, particulièrement les Rhinolophes (identifiés parmi les espèces d'intérêt communautaire). Les insectes (source principale d'alimentation des chiroptères) sont, au contraire, attirés par les lumières : ceci provoque localement une perte de disponibilité alimentaire pour les espèces lucifuges (espèces généralement les plus rares et les plus sensibles), pour lesquelles les zones éclairées constituent des barrières inaccessibles. En effet, malgré la présence de corridors, une zone éclairée sera délaissée par ces espèces (phénomène de barrière). Cette pollution lumineuse perturbe les déplacements des espèces sensibles et peut conduire à l'abandon de zones de chasse des espèces concernées. En outre, l'éclairage attirant les insectes, les espèces non lucifuges telles que les Pipistrelles et les Sérotines seront à leur tour attirées lors de leur activité de chasse. Néanmoins, le risque pour ces espèces de se faire alors percuter par les véhicules en sera amplifié.

Les actions suivantes sont à mettre en place :

- minuteur ou système de déclenchement automatique (système non seulement plus écologique mais aussi plus économe) ;
- éclairage au sodium à basse pression ;
- orientation des réflecteurs vers le sol, en aucun cas vers le haut ;

---

<sup>1</sup> Se dit des animaux nocturnes qui évitent la lumière

- l'abat-jour doit être total ; le verre protecteur plat et non éblouissant (des exemples de matériels adaptés sont cités dans les documentations de l'Association Nationale pour la Protection du Ciel Nocturne (ANPCN)) ;
- moins de 5% de l'émission lumineuse doit se trouver au-dessus de l'horizontale (voir schémas ci-après) ;
- minimiser les éclairages inutiles, notamment en bordure d'espaces agricoles ou naturels afin de limiter l'impact sur les populations limitrophes à la zone.

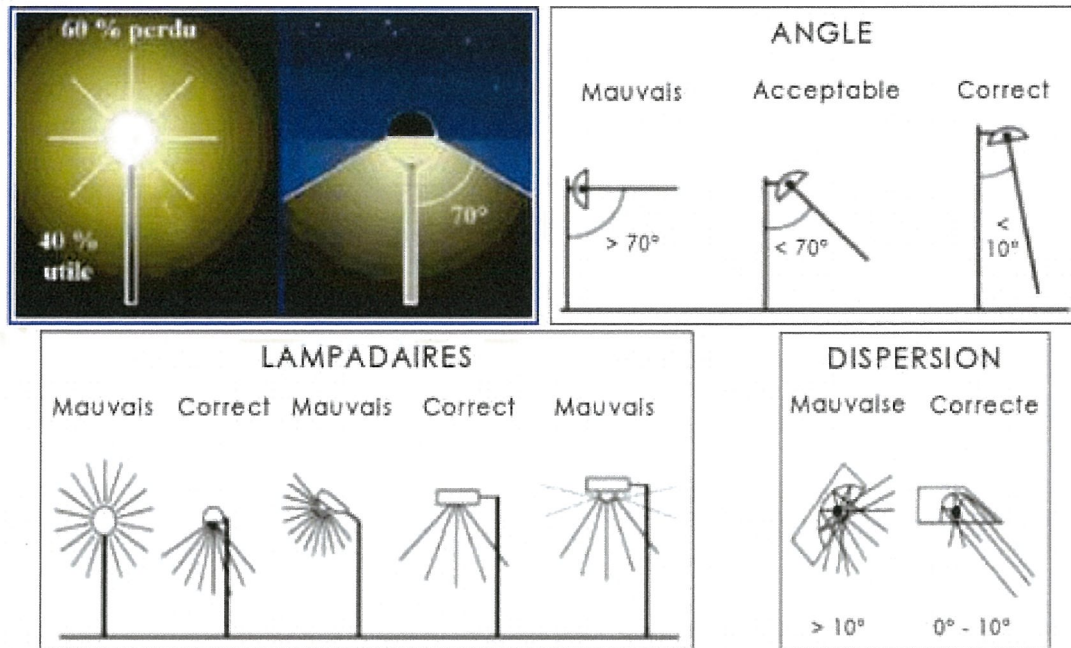


Figure 1 - Recommandations en termes d'éclairage urbain. Source : NOVACERT Groupe 2015. Label de la biodiversité – effinature référentiel 2015

## Agir sur la perméabilité des clôtures dans les espaces agricoles et naturels

A l'échelle de la petite faune (petits mammifères, reptiles, amphibiens...), la principale fragmentation des continuités écologiques s'opère au niveau des clôtures qui constituent un obstacle au déplacement de ces espèces. Ainsi, des actions doivent être mises en place sur les clôtures en zones A et N.

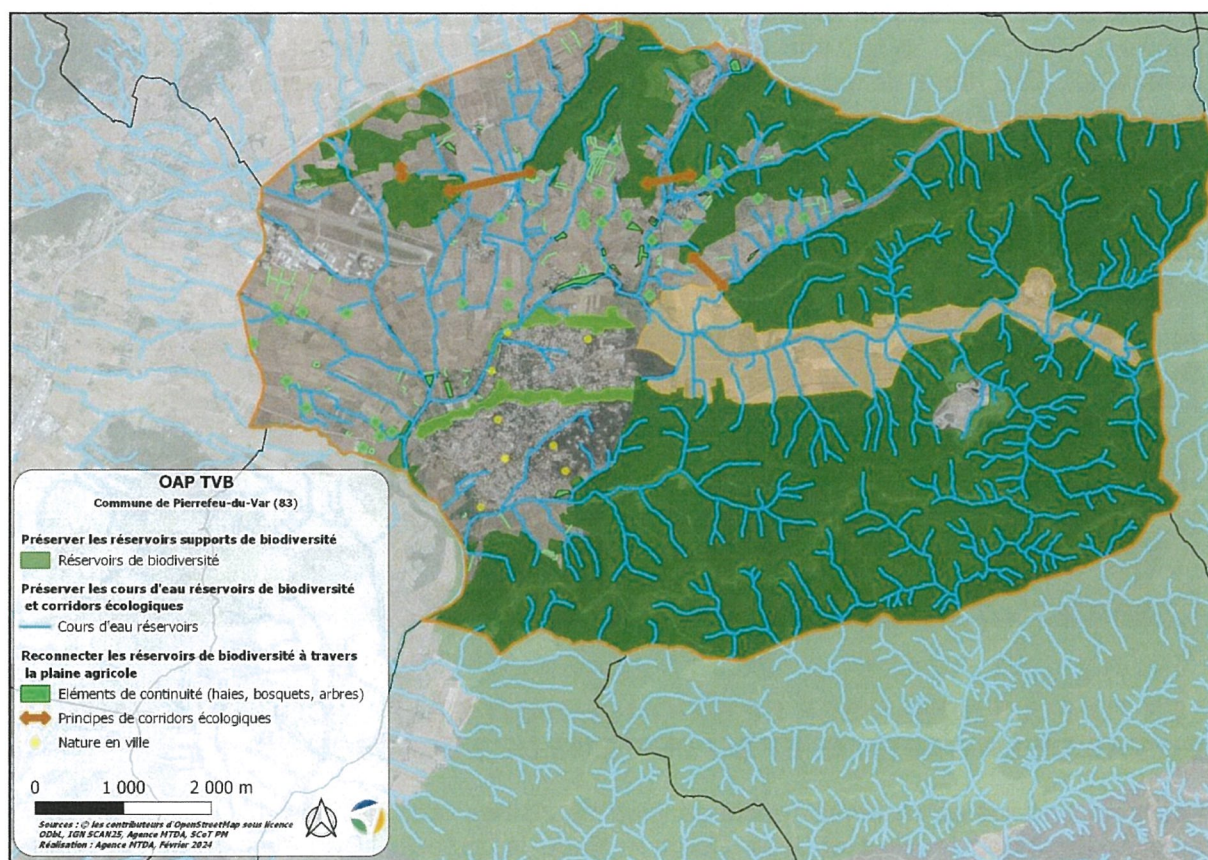
Pour ce qui est de la zone A, ces clôtures seront préférentiellement végétales (haie vive d'essences locales). Pour les clôtures fermées (grillage, muret...) des ouvertures devront être prévues au niveau du sol de 15cm x 15cm minimum, idéalement 20cm x 20cm, tous les 20m, sur l'ensemble du linéaire de la clôture (cf les exemples ci-dessous). L'exception sera faite pour les clôtures liées à l'activité agricole (élevage, protection de cultures...).



Figure 2 - Exemples d'ouvertures dans un grillage et un muret prévues pour le passage de la petite faune (Source : U2B - Limiter l'impact des clôtures sur la biodiversité, 2014)

Pour ce qui est de la zone N, les dispositions de l'article L 372-1 du code de l'environnement devront s'appliquer. Elles concernent la prise en compte des continuités écologiques avec des dispositions propres aux clôtures, telle qu'issues de la loi n°2023-54 du 02 février 2023.

## SYNTHESE CARTOGRAPHIQUE DE L'OAP TVB



L'OAP Trame verte et bleue sur Pierrefeu-du-Var

# 3 – ECHEANCIER PREVISIONNEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION

## LA ZONE DE RENOUVELLEMENT URBAIN DU CENTRE REAL MARTIN

La zone à urbaniser du Centre Réal Martin (US) à dominante d'habitat correspond au principal projet de renouvellement urbain de la commune. Sa localisation, sa superficie, son histoire et ses enjeux programmatiques, notamment en matière de diversité fonctionnelle, justifient qu'il fasse l'objet d'une attention prioritaire dans le projet général d'aménagement communal. Cet ordre de priorité est néanmoins donné à titre indicatif. Il est susceptible d'évoluer, notamment en matière de simultanéité des projets.



## LES ZONES A URBANISER DE SIGOU LE HAUT ET JEAN COURT LE HAUT, DU PAS DE LA GARENNE ET DU DEFFENS DE BECASSON

Les trois principales réserves foncières pierrefeucaines, soit la zone 1AU localisée sur le quartier de Sigou le Haut et Jean Court le Haut, la zone 2AU du Pas de la Garenne, à vocation mixte (parc urbain, habitat), et la zone 3AU du Deffends de Bécasson, à vocation multiple (habitat, et/ou équipements, et/ou hébergement touristique) ont pour vocation à être engagées dans un second temps dans le projet d'aménagement communal. Cependant, cet ordre de priorité est donné à titre indicatif. Il est susceptible d'évoluer, notamment en matière de simultanéité des projets. Ce cadre prévisionnel de principe, n'engage donc pas la commune dans le respect de son enchaînement.

