



DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE PONTEVES

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 9 septembre 2015
Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du.....1^{er} juillet 2019
Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du29 janvier 2020

1. La zone 1AU du quartier des Costes

a. Le contexte, les objectifs et la mosaïque foncière



La zone représente 16,5 hectares et comprend : 20 maisons, 1 garagiste, 1 atelier d'architecture, des garages et box loués, 2 vastes hangars. Elle se trouve à 500 mètres du village.



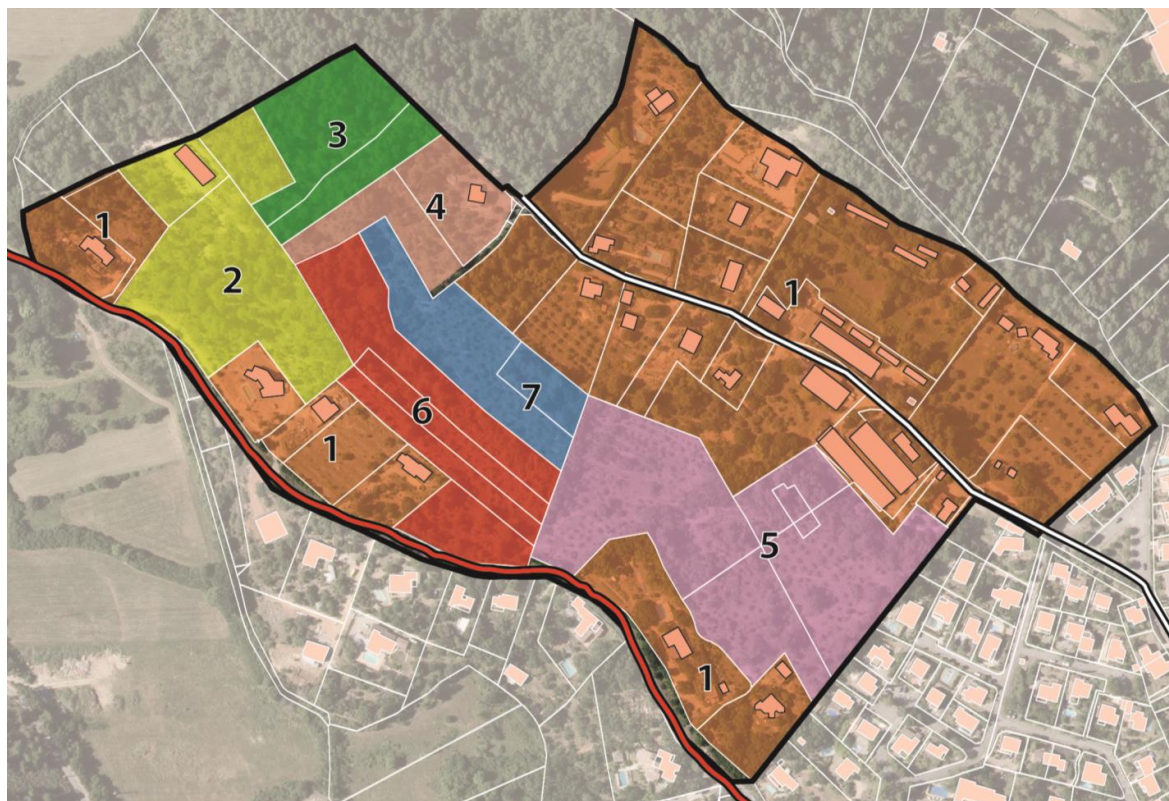
La route départementale D60 au Sud-Ouest de la zone forme la limite du secteur et présente des accès directs aux propriétés bâties riveraines.

Le chemin des Costes au Nord est le principal accès à la zone depuis le village et la Montée des Aires. Cependant, il manque d'aménagement et de largeur.

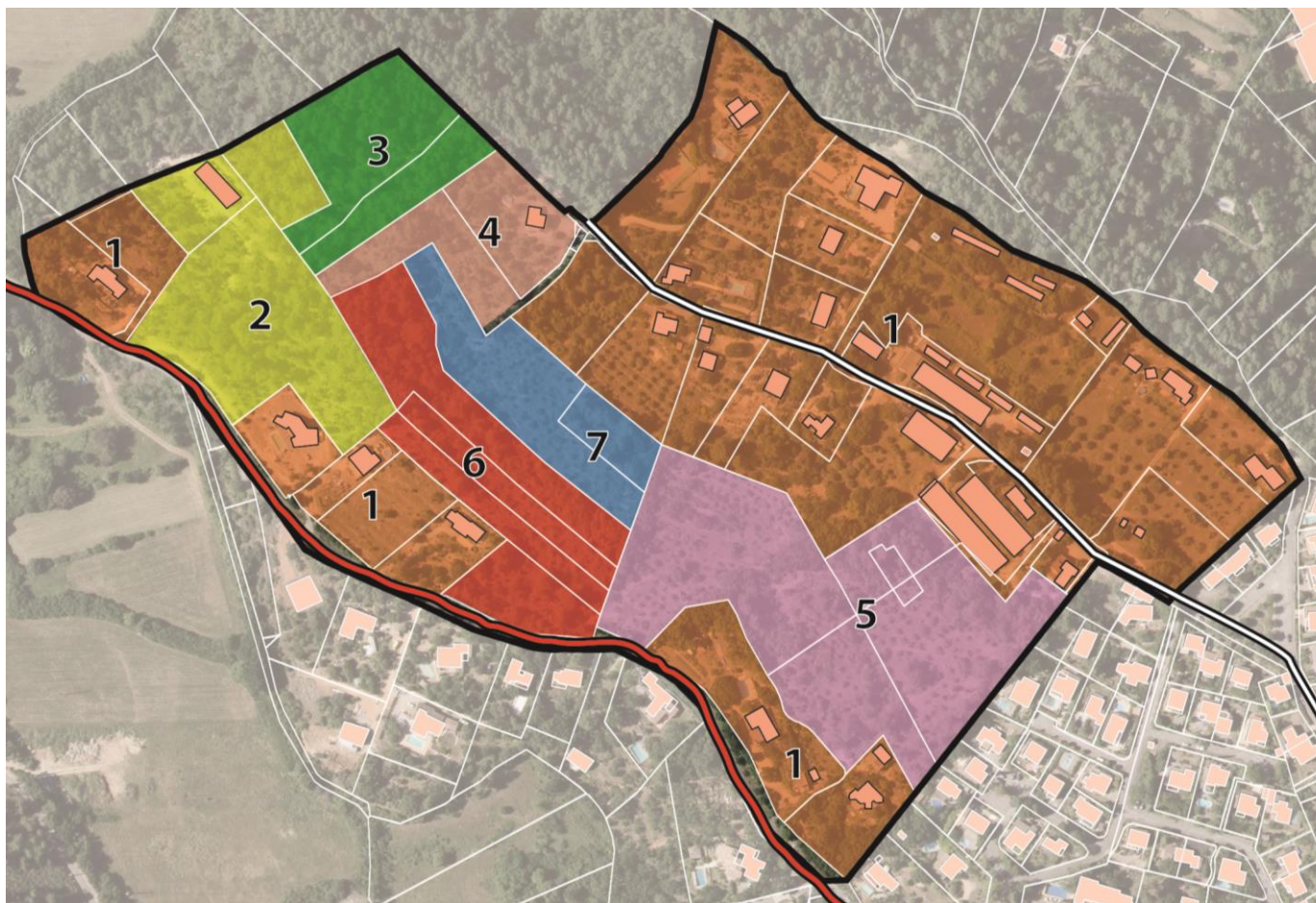
Objectifs :

- ✓ Déterminer des densités prenant en compte les besoins en terme de logements et les spécificités du secteur,
- ✓ Optimiser les accès et la voirie interne,
- ✓ S'intégrer dans une trame verte existante et un contexte bâti « partiellement ».

Ilots	Observations
1	Plusieurs îlots bâtis représentant plusieurs propriétaires
2	Une seule unité foncière
3	2 unités foncières pouvant fonctionner ensemble
4	1 unité familiale
5	1 unité familiale
6	4 unités foncières pouvant fonctionner ensemble
7	2 unités foncières pouvant fonctionner ensemble



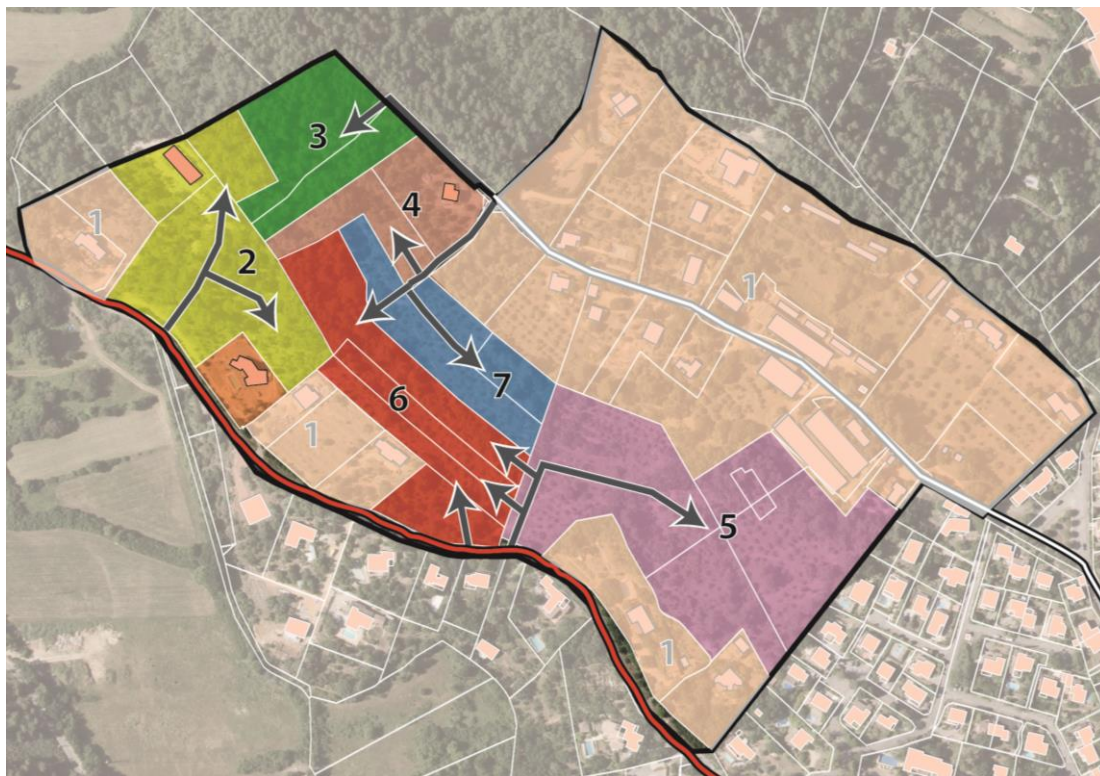
b. Orientation 1 : S'appuyer sur les voies existantes et sur la connaissance des unités foncières ou possible regroupement d'unités foncières pour développer les accès



Les îlots portant le n°1

Dans la mesure où ils sont accessibles soit directement depuis la RD 60 soit directement depuis le chemin des Costes, ils pourront recevoir de nouvelles constructions, sans condition d'accès.

Chaque unité foncière composant les îlots n°1 pourra organiser librement ses accès depuis ces voies à condition que ces voies présentent une largeur suffisante pour répondre aux exigences des véhicules d'incendie et de secours, et que chaque unité foncière soit raccordé aux réseaux.



Les autres îlots

n°2 = Vaste unité foncière, d'environ 1,5 ha. Si une division foncière est réalisée, un seul accès mutualisé sera autorisé depuis la RD.

n°3 = 2 unités foncières, d'environ 0,8 ha. Voie d'accès commune en partie réalisée dans le prolongement du chemin des Costes, à conforter.

n°4 = unité familiale, d'environ 0,7 ha. L'accès pourra être réalisé soit directement par le chemin des Costes, soit par la servitude descendant vers le sud en bas du chemin des Costes.

n°5 = vaste unité familiale, d'environ 2,4 ha. L'accès pourra être réalisé par la RD 60.

n°6 = 4 unités foncières, représentant au total environ 1,2 ha.

Les accès devront être communs et mutualisés et pourront être réalisés, soit directement par la RD60, soit en s'appuyant sur les accès de l'îlot n°5, soit en s'appuyant sur les accès de l'îlot n°7.

n°7 = 2 unités foncières, représentant au total environ 0,7 ha.

Les accès devront être communs et mutualisés par la servitude descendant vers le sud en bas du chemin des Costes.



Accès îlot n°2



Accès îlot n°3



Accès îlot n°4



Accès îlot n°5



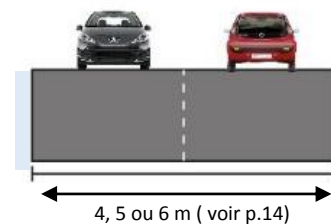
Accès îlot n°6



Accès îlot n°7

- ☞ Les accès et les voies devront présenter une largeur suffisante pour répondre aux exigences des véhicules d'incendie et de secours.
- ☞ Chaque unité foncière devra être raccordée aux réseaux.
- ☞ Un bouclage entre l'îlot n°5 et l'îlot n°7 pourra être réfléchi afin d'aboutir à un maillage entre la RD 60 et le chemin des Costes.

Coupe de principe des voies

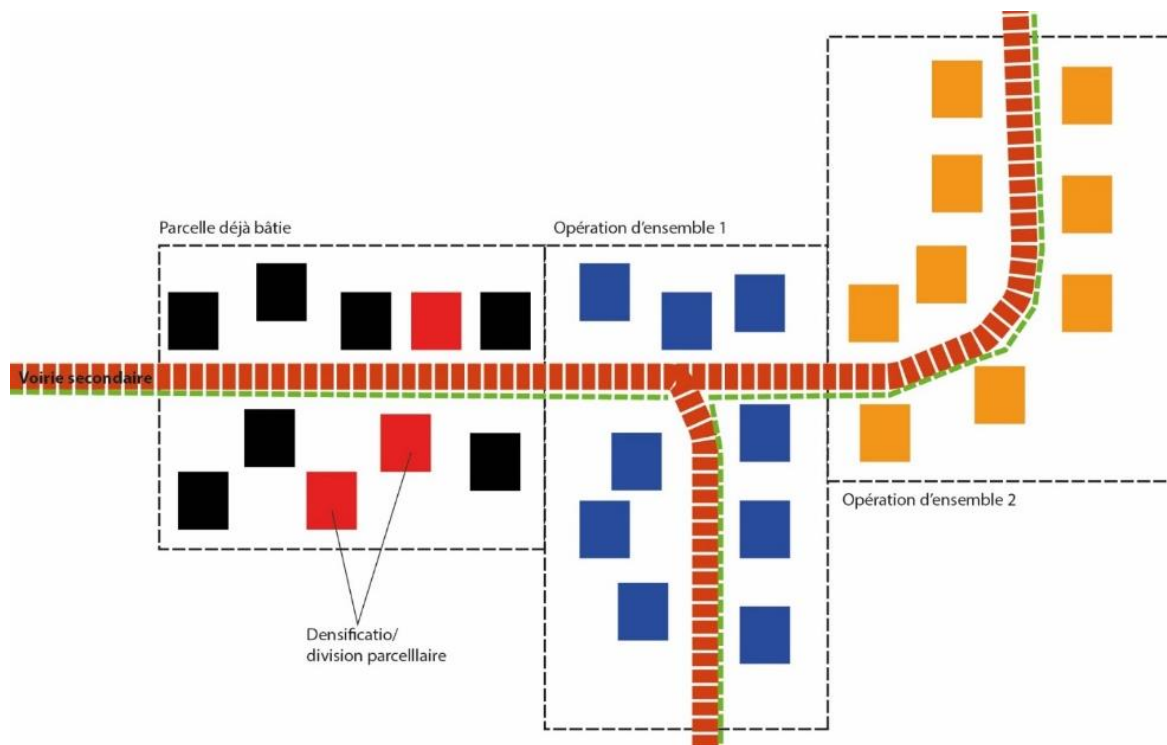


- ☞ Le maillage du quartier s'effectuera par **l'amélioration et la création de voiries secondaires.**

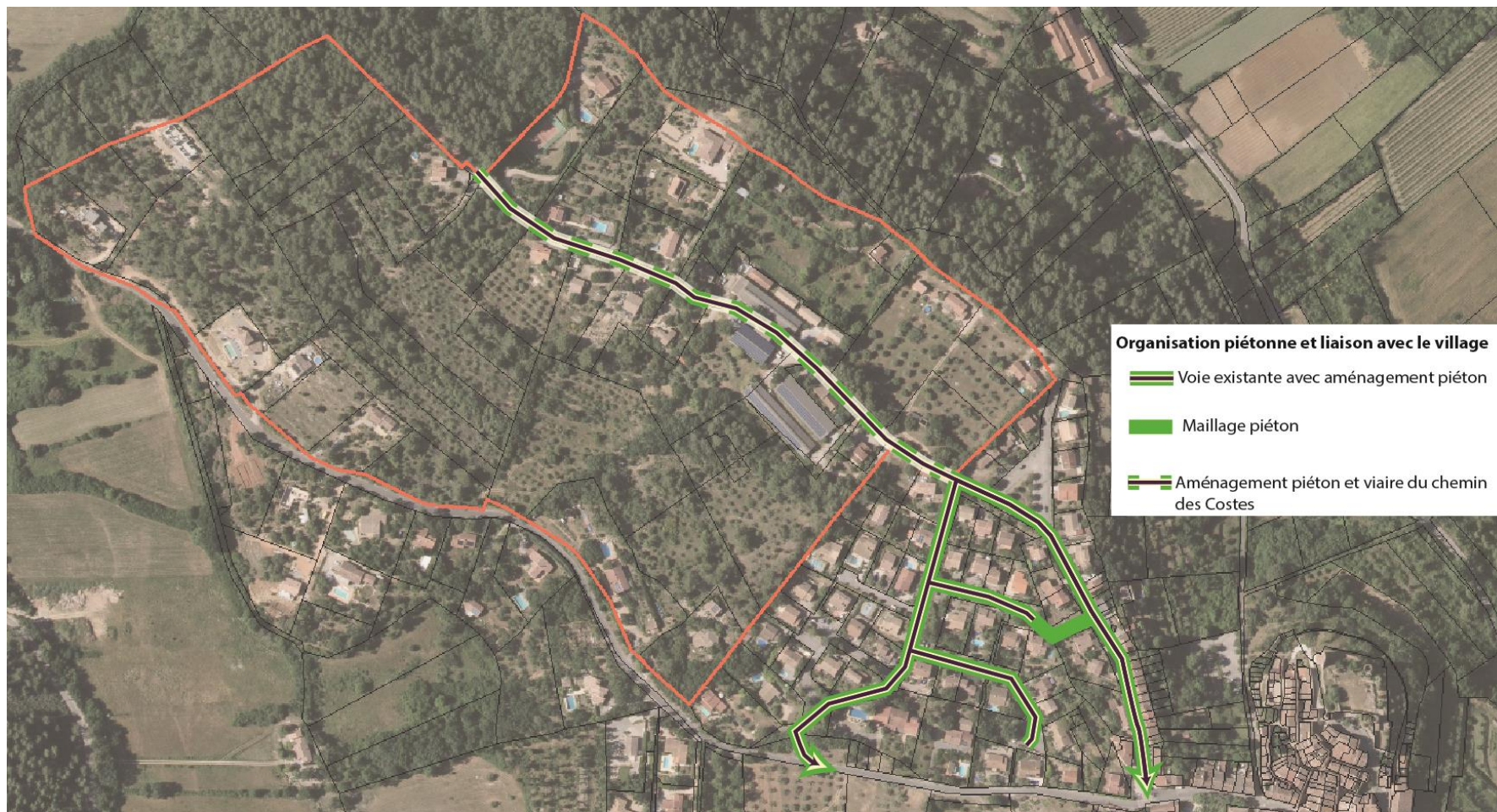
Celles-ci auront pour principal objectif la desserte des habitations actuelles ainsi que des futures constructions.

- ☞ Ce réseau secondaire, sera à la charge du ou des propriétaires.

Ils devront rechercher, dans la mesure du possible, à créer des voies de bouclage, afin de lutter contre les voies en impasse, tout en facilitant les modes de déplacements doux.



Le maillage piéton

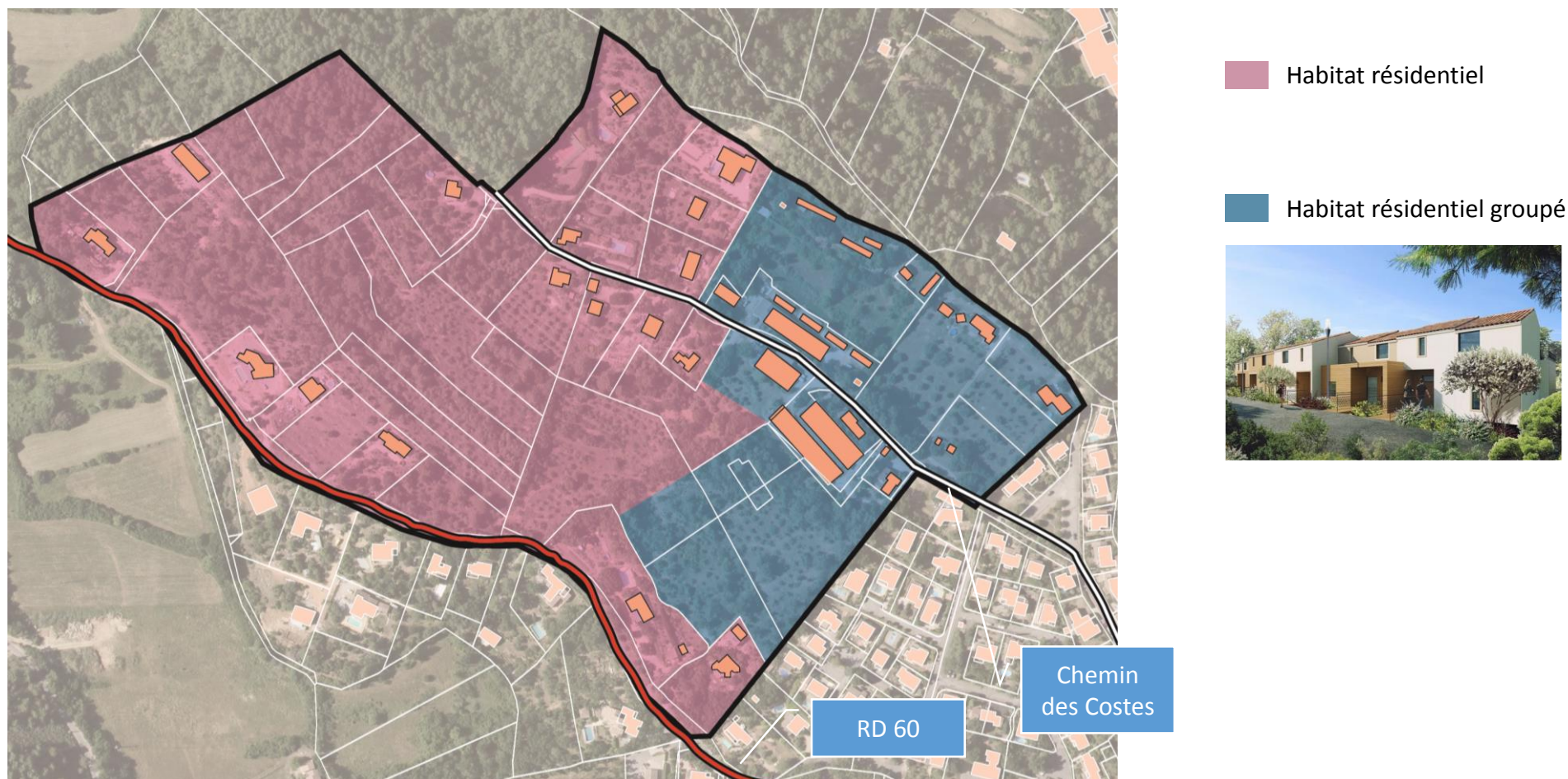


Le quartier est très proche du village et de l'école. Le chemin des Costes doit faire l'objet d'un aménagement qui favorisera les déplacements des piétons. Les voies qui le poursuivent sont dotées de trottoirs qui permettent de se rendre dans le village en toute sécurité. Au sein du lotissement des Coteaux est positionné un passage piéton en direction de la Montée des Aires.

c. Orientation 2 : Déterminer des densités

La détermination des densités est importante dans la mesure où, elle doit d'une part permettre de répondre aux besoins en logements du territoire à court voir moyen terme. Elle doit, d'autre part, permettre d'insérer les nouvelles constructions dans son contexte immédiat (le quartier et ses habitations existantes) et rapproché (le village et le lotissement voisin « les Coteaux »).

Ainsi 2 densités sont privilégiées dans la zone : une première densité de 6 logement/hectare afin de permettre une urbanisation de type résidentiel. Une seconde densité de 12 logement/hectare afin de permettre une urbanisation de type résidentiel groupé



d. Orientation 3 : Assurer l'insertion paysagère des nouvelles constructions

Respecter l'organisation des courbes de niveau

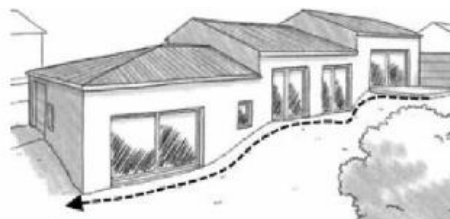
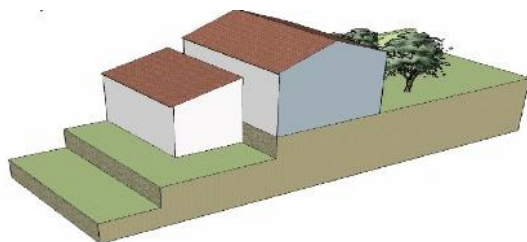


Le secteur présente une déclivité qui, entre la RD 60 et le chemin des Costes, est relativement importante.







- L'organisation des courbes de niveau devra être respectée en adaptant les constructions aux pentes et en limitant les déblais et remblais.
- Pour limiter les terrassements, l'essentiel de la construction et son faîtage s'étirent parallèlement aux courbes de niveaux : la façade allongée est ainsi exposée au sud-ouest afin d'optimiser l'apport thermique solaire dans les pièces de séjour.
- Les toitures d'une même construction doit avoir une pente d'inclinaison identique.
- Les chemins d'accès aux parcelles devront respecter les courbes de niveaux et être le moins impactant possible dans le paysage.
- Les projets devront composer avec les restanques existantes. Ces dernières devront autant que possible être maintenues.
- Les terrassements seront réduits au strict minimum, tout comme les murs de soutènement qui devront s'intégrer dans le paysage grâce à un traitement en pierre sèche à la manière des restanques.

La notice paysagère des autorisations d'urbanisme (permis de construire, permis d'aménager...etc) devra impérativement démontrer la bonne intégration du projet dans son contexte environnant.

Exemple d'implantation des constructions respectueuse de la topographie :



e. Orientation 4 : Prendre en compte le risque incendie

-  RD
-  Bornes incendie
-  Voies communales
-  Bande OLD de minimum 50 mètres
-  L'intégralité du linéaire du chemin des Costes est situé à moins de 200 mètres des 2 bornes incendie situées à chaque extrémité de ce dernier
-  Voies projetées dont le linéaire serait à moins de 200 mètres d'une borne incendie



Accès de voiries :

Les voies internes au projet devront présenter une largeur minimale de (bande de roulement) : 4 mètres de 1 à 10 habitations ; 5 mètres de 11 à 50 habitations ; 6 mètres au-delà de 50 habitations.

Ces voies seront préférentiellement à double issue. A défaut, les culs de sac ne devront pas être supérieurs à 80 mètres et équipés en bout d'impasse d'une aire de retournement ou d'un té de retournement réglementaire.

Défense extérieur contre l'incendie :

Le maillage de défense incendie devra être complété dans ces zones considérées à risque courant important. Les besoins en eau sont de 60 m³/h avec un maillage tous les 200 mètres.

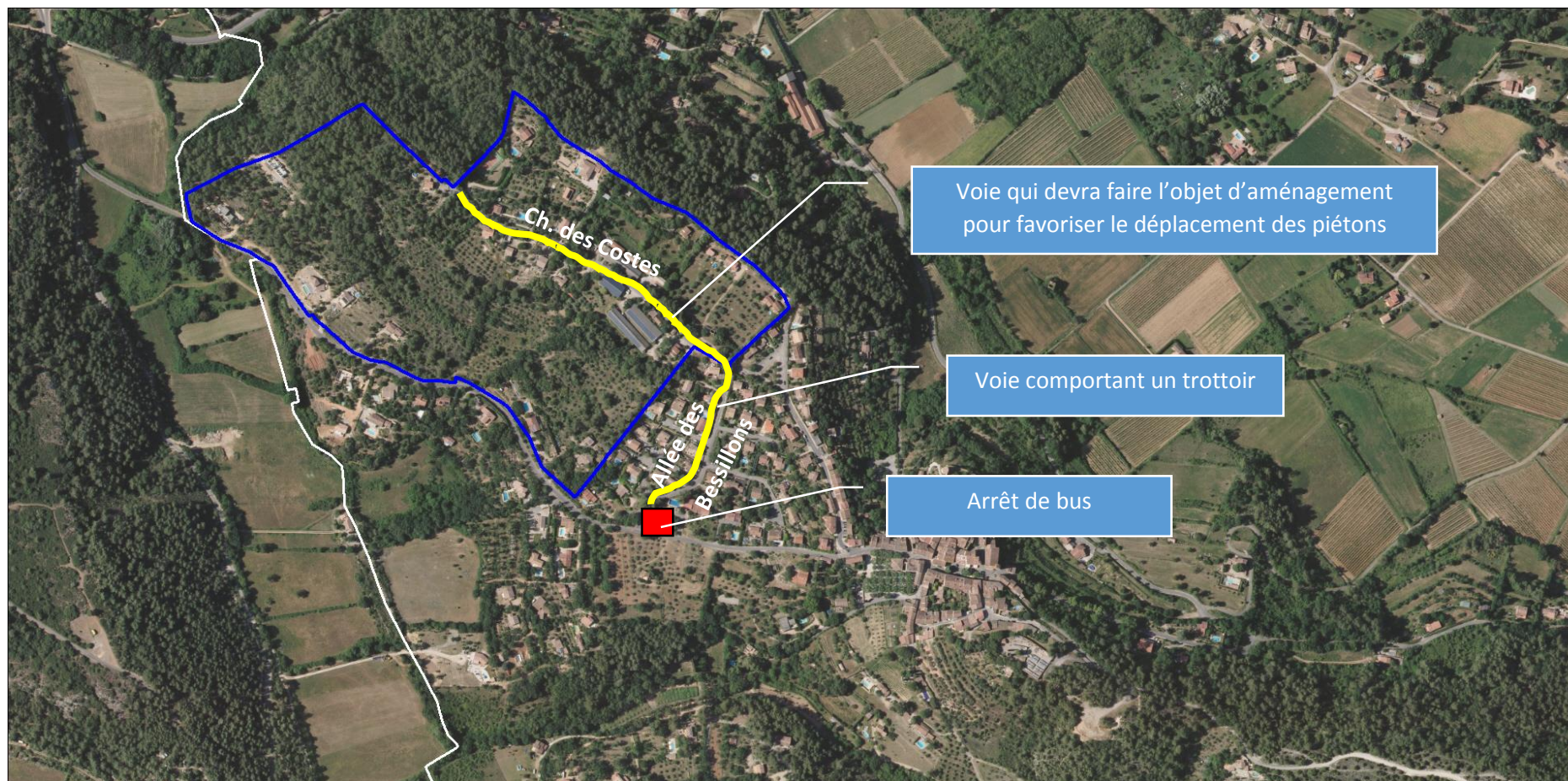
Pour les parcelles voisines de la zone N :

- Tout linéaire de combustible (haie pénétrante) est interdit dans un rayon de 10 m autour de l'habitation. Dans le cas où elle serait existante, il conviendra de prévoir des coupes dans la haie pour ralentir la propagation du feu.
- Les haies devront être composés de végétaux non combustibles : oliviers, vignes, cactus, agaves, figuier de Barbarie, laurier-cerise ou amande, chêne liège, amandier... Les Bambous, conifères, eucalyptus, cyprès sont strictement interdits.
- Le stockage aérien de combustible (fioul gaz bois) est interdit. le stockage enterré ou sous abri maçonné est préconisé.
- Dans un rayon de 3 mètres autour de l'habitation est interdit tout arbre de haute tige
- Dans un rayon de 10 mètres autour de l'habitation est interdit tout bouquet d'arbre.
- Une distance d'au moins 3 mètres entre les houppiers des arbres préexistants sur la parcelle doit être maintenue. Les arbres doivent être élagués afin que les branches se trouvent à une hauteur minimale de 2, 50 m.

f. Orientation 5 : Desserte par les transports en commun

La commune est uniquement desservie par les lignes interurbaines régionales « ZOU ». Ces dernières proposent 3 lignes en direction de Barjols (collège Joseph d'Arbaud), en direction de St Maximin (lycée Janetti) et Draguignan (lycées Moulin et Blum).

La zone 1AU est proche d'un arrêt desservi par ces 3 lignes, à l'entrée du lotissement les Coteaux. Cet arrêt est facilement accessible pour les piétons par le Chemin des Costes puis l'Allée des Bessillons (voie principale du lotissement des Costes).



Les aménagements routiers qui seront réalisés, notamment sur le chemin des Costes, devront intégrer des aménagements piétons pour favoriser les liaisons douces vers cet arrêt de bus et le village, conformément à l'orientation 1 « maillage piéton ».

g. Orientation 6 : Le stationnement

Rappel du règlement du PLU : l'article 12 de la zone 1AU

La superficie minimale d'un emplacement de stationnement est d'environ **25 m²** (y compris les accès et dégagements).

Le stationnement des véhicules, y compris les deux-roues, correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques et sur le terrain d'assiette du projet.

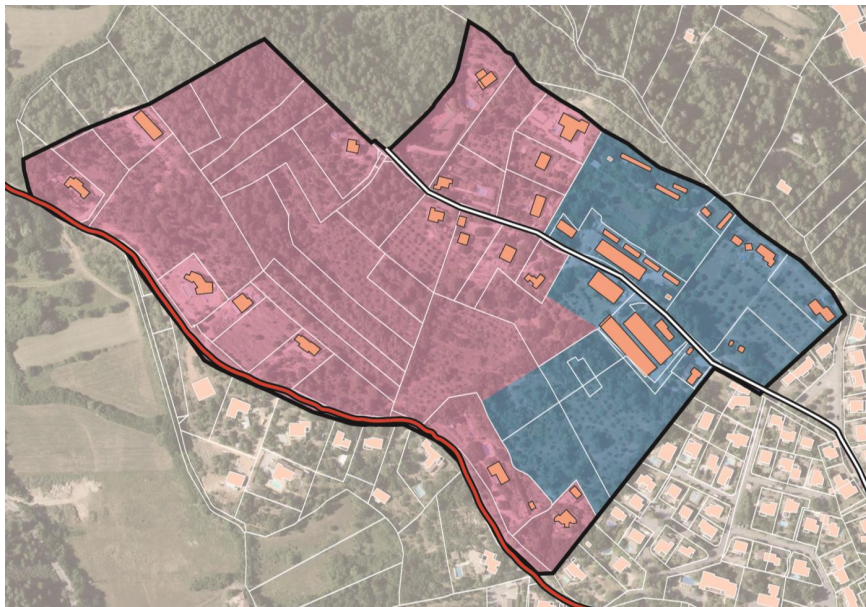
Les normes sont les suivantes :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place de stationnement par logement.
Le nombre total de places ne doit en aucun cas être inférieur au nombre de logements, et une place doit être réservée aux visiteurs par tranche de 5 logements.

La réalisation d'aires de stationnement n'est pas imposée dans le cas de la construction de logements locatifs sociaux, conformément aux dispositions de l'article L151-34 du code de l'urbanisme.
- Pour les immeubles d'habitation : 1 place de stationnement vélo par logement ;
- Autres : les aires de stationnement à réserver doivent être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de la clientèle ou usagers en accord avec les services intéressés.

Lorsque l'application de ces prescriptions est techniquement impossible, compte tenu des caractéristiques urbaines du site, les autorités compétentes peuvent autoriser le pétitionnaire à aménager une aire de stationnement dans un environnement immédiatement propice.

h. Orientation 6 : Mixité fonctionnelle



La zone en bleue (extraite de l'orientation n°2) matérialise le secteur où l'habitat résidentiel groupé est privilégié.

C'est aussi la zone où se trouvent des activités d'entrepôts et de bureaux.

Cette mixité fonctionnelle doit être maintenue. Ainsi, les occupations et utilisations du sol autorisées sont :

- Les constructions à destination d'habitation (au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme).
- Les constructions et installations nécessaires aux commerces et activités de service (artisanat, commerce de détail, restauration....etc, au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme), à condition que les dits commerces et activités de services ne soient pas incompatibles avec le voisinage et ne créent pas de nuisance.
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et service public (au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme), à condition de ne pas être incompatible avec le voisinage et ne créent pas de nuisance.
- Les constructions à destination des autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire (au sens des articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme) à condition qu'ils ne soient pas incompatibles avec le voisinage et ne créent pas de nuisance.