

PLU

Plan Local d'Urbanisme

COMMUNE
D'AIGUINES

Dossier d'approbation

2020

TOME 2 – PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



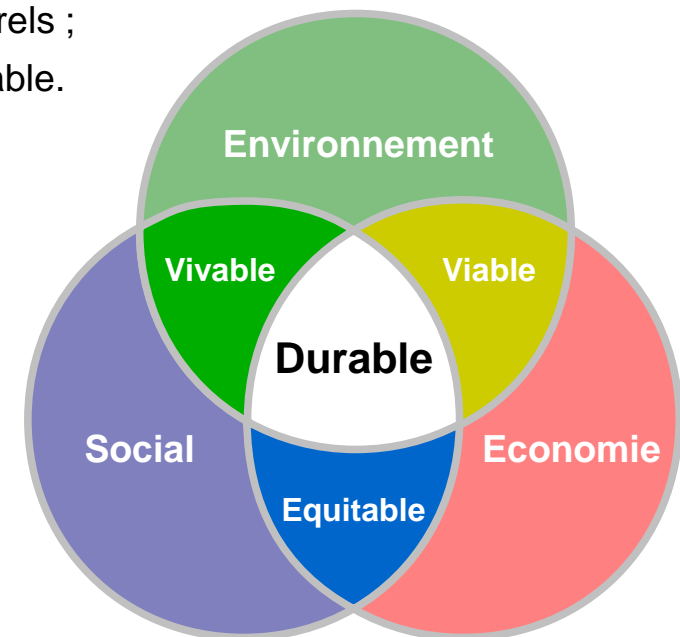
Préambule – Contexte réglementaire

Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est un document intégré dans les Plans Locaux d'Urbanisme conformément à la **Loi Solidarité et Renouvellement Urbains** (SRU) du 13 décembre 2000, suivant les dispositions de la **Loi Urbanisme et Habitat** (UH) du 2 juillet 2003 et de la Loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement et répondant aux objectifs de la loi pour **l'Accès au Logement et un Urbanisme Renové** (ALUR) du 24 mars 2014 ainsi que la **Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt** (LAAF) du 13 octobre 2014.

Tel que défini dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme ; les orientations du PADD doivent déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs de Développement Durable :

1. l'équilibre entre :

- le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ;
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquable.



Préambule – Contexte réglementaire

2. la diversité des fonctions urbaines et rurale et la mixité sociale de l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacement et de développement des transports collectifs.

3. la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Par ailleurs, le projet de développement communal respecte les dispositions des **lois Montagne et Littoral** s'imposant au territoire d'Aiguines.

Le PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'Aiguines s'appuie sur 3 « orientations-cadres » :

- Le développement compatible avec le site exceptionnel du lac de Sainte-Croix
- Une préservation de la qualité du cadre de vie et de l'identité rurale d'Aiguines
- Le maintien d'une dynamique communale et l'encadrement de l'économie touristique



Le PADD

1 Pour un développement compatible avec le site exceptionnel du lac de Sainte-Croix

Le territoire communal s'inscrit dans un site naturel d'exception, en bordure du lac de Sainte-Croix et longé au Nord par les Gorges du Verdon. **La préservation de cet environnement naturel et des paysages est au cœur du projet de développement d'Aiguines** et en ce sens, la commune s'engage sur les objectifs suivants :

- **Le respect des dispositions des lois Montagne/Littoral, et la modération de la consommation d'espace :** la commune décide de **programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant** (densification du village et confortement du quartier de Champerlan à partir des entités urbaines préexistantes) **et de constituer un hameau nouveau intégré à l'environnement au quartier Champerlan (2,36ha)** en partie sous maîtrise foncière communale et dans un secteur propice (secteur plat, de taille restreinte, sans covisibilité avec le lac et bénéficiant d'un masque végétal). L'enjeu est de **concilier préservation de l'environnement communal** - espaces naturels et paysages - **et développement urbain**. En effet, par rapport au POS, le PLU réduira de près de 10 ha l'enveloppe constructible.

La consommation d'espace en extension de l'urbanisation sera limitée au seul hameau nouveau et donc maintenue à moins de 2,4 ha. En densification de l'enveloppe urbaine existante, un potentiel de 0,4 ha au maximum est mobilisable.

- **La prise en compte des perspectives paysagères remarquables dans les choix de développement :** l'objectif est de **préserver les vues sur le village et son château**, principalement depuis les principaux axes de circulation de la commune, **ainsi que les covisibilités avec le lac de Sainte-Croix et la rive opposée**. L'enjeu est également de **protéger l'environnement du village qui le met en valeur**, et notamment l'ensemble formé par le château, ses jardins et l'espace non bâti entre celui-ci et le noyau villageois, ou encore les espaces agricoles sur le versant face au lac.
- **Le maintien des coupures d'urbanisation agricoles ou naturelles**, et notamment du verger de chênes truffiers séparant le village du quartier de Champerlan, ou encore des espaces agricoles ou naturels entre le village et le lac.

Le PADD

1 Pour un développement compatible avec le site exceptionnel du lac de Sainte-Croix

Le territoire communal s'inscrit dans un site naturel d'exception, en bordure du lac de Sainte-Croix et longé au Nord par les Gorges du Verdon. **La préservation de cet environnement naturel et des paysages est au cœur du projet de développement d'Aiguines** et en ce sens, **la commune s'engage sur les objectifs suivants :**

- **La protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue sur le territoire** composée d'espaces naturels d'intérêt écologique comme les grands ensembles boisés, les rives du lac et les Gorges du Verdon, ainsi que de corridors terrestres et aquatiques (cours d'eau, cordons boisés...) nécessaires à la biodiversité et au fonctionnement des écosystèmes.
- **La préservation des espaces agricoles d'intérêt paysager**, qui maintiennent l'ouverture des paysages et la mise en valeur du village depuis le lac et la rive opposée.
- **L'intégration des risques naturels inhérents au territoire communal**, en vue de **garantir la sécurité des personnes et des biens** : risques inondation, feu de forêt, mouvements de terrains...

Le PADD

2

Pour une préservation de la qualité du cadre de vie et de l'identité rurale d'Aiguines

La commune d'Aiguines, et son village en particulier, bénéficie d'un **cadre de vie de qualité, marqué par une identité rurale forte et un dynamisme villageois propre** (commerces, équipements, artisanat...). Dans l'objectif de **maintenir cette qualité**, la commune décide d'appuyer son projet de développement sur :

- **La programmation d'un développement démographique suffisant en vue d'asseoir la centralité d'Aiguines**, comme entité urbaine proposant une offre en commerces, services, équipements et activités économiques adaptée au regard de sa taille et répondant aux besoins de ses habitants. En ce sens, la commune projette une population maximum de l'ordre de **340 habitants à l'horizon 2025** – soit une croissance de +1,8 %/an.
- **Une maîtrise du développement de la commune et une diversification du parc de logements communal** pour une meilleure adéquation de l'offre en logements avec la structure et les besoins de la population actuelle et future (développement de l'offre locative...) via notamment une **maîtrise foncière communale de certains secteurs ouverts à l'urbanisation**, l'obligation de **réaliser des opérations d'ensemble** (zones A Urbaniser de Champerlan) et un **phasage de l'ouverture à l'urbanisation** (hameau nouveau intégré à l'environnement de Champerlan).
- **Un développement urbain en lien avec le village** – pôle administratif, commercial et d'équipements - **et sa vie économique et sociale**. La commune décide de **favoriser les liaisons transversales, notamment douces, entre le cœur de village et les quartiers existants ou projetés** (quartier de Champerlan).

Le PADD

2

Pour une préservation de la qualité du cadre de vie et de l'identité rurale d'Aiguines

La commune d'Aiguines, et son village en particulier, bénéficie d'un **cadre de vie de qualité, marqué par une identité rurale forte et un dynamisme villageois propre** (commerces, équipements, artisanat...). Dans l'objectif de **maintenir cette qualité, la commune décide d'appuyer son projet de développement sur** :

- **La poursuite du maillage d'espaces publics dans les zones d'urbanisation future** (hameau nouveau intégré à l'environnement du quartier de Champerlan...).
- **La préservation de la qualité architecturale et urbaine du cœur de village et du hameau du Pont.** L'enjeu est de **garantir l'intégration des futures constructions dans** :
 - **leur environnement bâti** : prise en compte et respect des typologies traditionnelles et encadrement de la constructibilité selon les secteurs (règles de prospect, de hauteur au regard notamment des perspectives et covisibilités...),
 - **leur environnement naturel ou agricole** : identification/préservation des éléments d'intérêt paysager et/ou patrimonial : restanques, murets de pierres, alignements d'arbres, arbres isolés remarquables, chênes truffiers... et encadrement de certaines installations (panneaux solaire photovoltaïques...).
- **Le maintien du patrimoine bâti, tant au sein des espaces agricoles que naturels,** en permettant la réhabilitation/reconversion des corps de ferme et des bâtiments traditionnels d'intérêt patrimonial (Petite et Grande Forêt, Fermes de Maunard ou des Cavaliers, Domaine de Chanteraine...).

Le PADD

3 Pour le maintien d'une dynamique communale et l'encadrement de l'économie touristique

Le village d'Aiguines bénéficie d'un **dynamisme économique, et notamment commercial et artisanal, propre** et d'une **offre satisfaisante en équipements publics**, qu'il convient de maintenir et conforter. Par ailleurs l'attractivité touristique liée à la proximité du lac et des Gorges du Verdon a entraîné un fort **développement des activités et structures d'hébergement touristiques sur la commune**, nécessitant un **encadrement** en vue de concilier, pour l'avenir, la préservation de l'environnement et la pérennisation des activités existantes. Ainsi, la commune opte, à travers son projet de développement, pour :

- **Un confortement de la centralité et du dynamisme propre au village d'Aiguines** : à travers notamment une mixité des fonctions, un possible renforcement de l'offre commerciale au niveau du village, une poursuite de l'accroissement de la part des résidences principales sur les résidences secondaires...
- **Un développement démographique visant une population maximale de l'ordre de 340 habitants en 2025**. En effet, ce niveau de population est jugé nécessaire pour asseoir la centralité d'Aiguines, comme entité urbaine propre, et maintenir son offre en commerces, services, équipements et activités économiques.
- **Un maintien du dynamisme économique communal** en permettant à de nouveaux artisans de s'installer sur la commune et en répondant aux besoins des artisans actuels. En ce sens, la commune souhaite planifier la requalification du secteur « Clos du Défends ». Ce projet présente un double enjeu : **aménager qualitativement cet espace aujourd'hui fortement dégradé** et réaliser des bâtiments de stockage pour les artisans implantés au niveau du cœur de village.
- **Un renforcement de l'offre en équipements publics, la réalisation d'équipements techniques** (stations d'épuration au niveau du hameau du Pont et du quartier de Champerlan, raccordement de ce quartier au réseau d'assainissement...) et **l'amélioration du réseau de connexion numérique** avec les projets de haut débit en 2019 et la fibre en 2023.

Le PADD

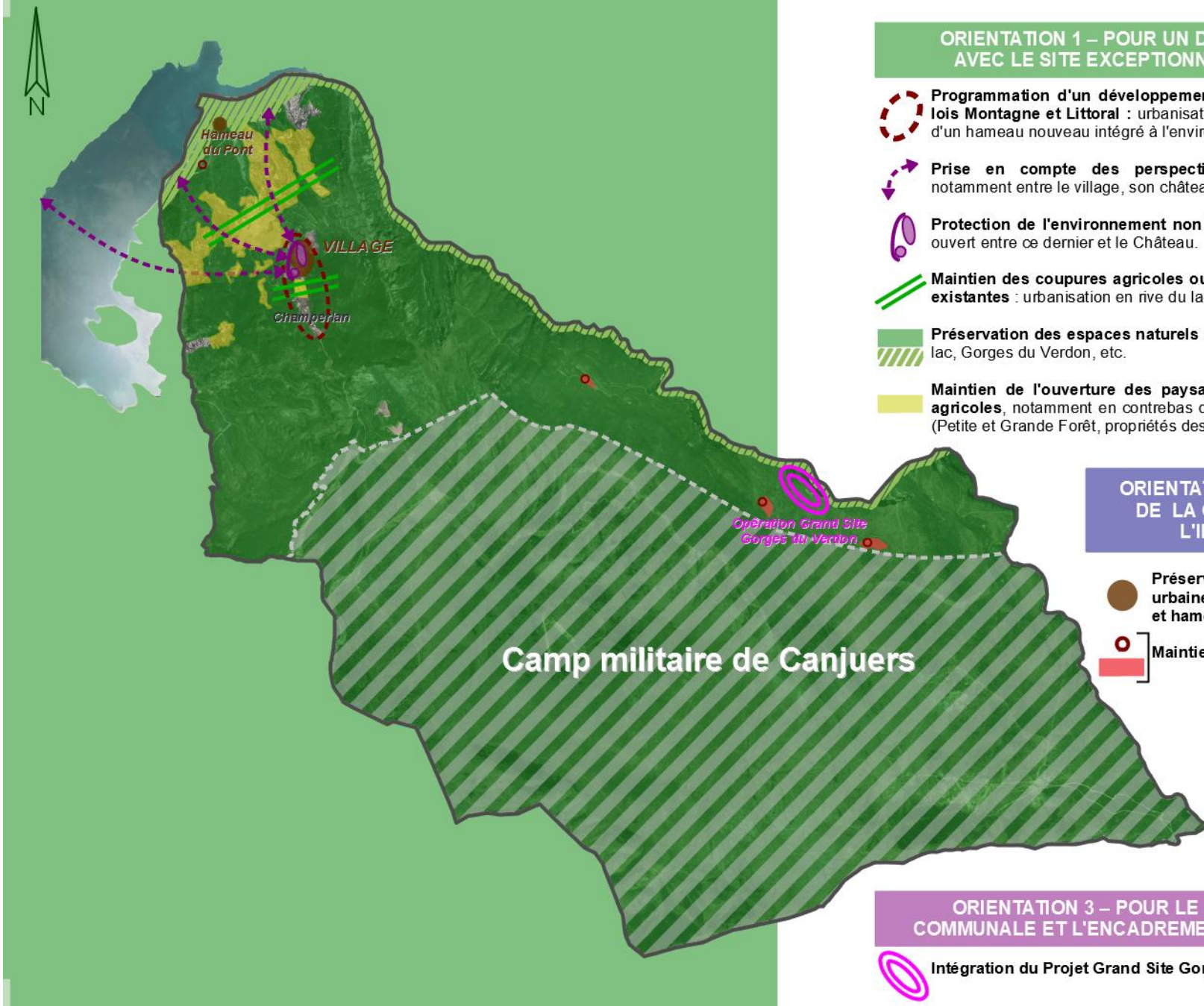
3 Pour le maintien d'une dynamique communale et l'encadrement de l'économie touristique

Le village d'Aiguines bénéficie d'un **dynamisme économique, et notamment commercial et artisanal, propre** et d'une **offre satisfaisante en équipements publics**, qu'il convient de maintenir et conforter. Par ailleurs l'attractivité touristique liée à la proximité du lac et des Gorges du Verdon a entraîné un fort **développement des activités et structures d'hébergement touristiques sur la commune**, nécessitant un **encadrement** en vue de **concilier, pour l'avenir, la préservation de l'environnement et la pérennisation des activités existantes**. Ainsi, la commune opte, à travers son projet de développement, pour :







- **Une préservation du potentiel agricole marchand de la commune et une possible reconquête des terres agricoles sur les espaces boisés**, notamment en contrebas du village et au niveau de l'Ubac de Margès, en lien avec les projets du Conservatoire du Littoral (Petite et Grande Forêt, propriétés des Cavaliers). De plus, la commune souhaite **permettre et faciliter la diversification des exploitations agricoles** (agritourisme, vente de produits à la ferme...).
- **Un encadrement des activités touristiques**, notamment en bordure du lac, ainsi qu'**un maintien/développement des structures d'hébergement existantes (campings) et une amélioration de leur intégration paysagère**. L'enjeu est de concilier préservation de l'environnement et pérennisation des structures touristiques existantes.
- **Une canalisation / organisation de la fréquentation touristique, tant au niveau du Lac de Sainte-Croix que des Gorges du Verdon** (intégration de l'Opération Grand Site) dans un **objectif de préservation de l'environnement**.

Le PADD



SCHEMA DE L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE



ORIENTATION 1 – POUR UN DÉVELOPPEMENT COMPATIBLE AVEC LE SITE EXCEPTIONNEL DU LAC DE SAINTE-CROIX

-  **Programmation d'un développement compatible avec les dispositions des lois Montagne et Littoral** : urbanisation en continuité de l'existant et constitution d'un hameau nouveau intégré à l'environnement en lien avec le village.
-  **Prise en compte des perspectives paysagères et des covisibilités**, notamment entre le village, son château et les rives du Lac de Sainte-Croix.
-  **Protection de l'environnement non bâti mettant en valeur le village** : espace ouvert entre ce dernier et le Château.
-  **Maintien des coupures agricoles ou naturelles séparant les entités urbaines existantes** : urbanisation en rive du lac (camping), village, quartier Champerlan.
-  **Préservation des espaces naturels d'intérêt écologique** : boisements, rives du lac, Gorges du Verdon, etc.
-  **Maintien de l'ouverture des paysages par une préservation des espaces agricoles**, notamment en contrebas du village et au niveau de l'Ubac de Margès (Petite et Grande Forêt, propriétés des Cavaliers).

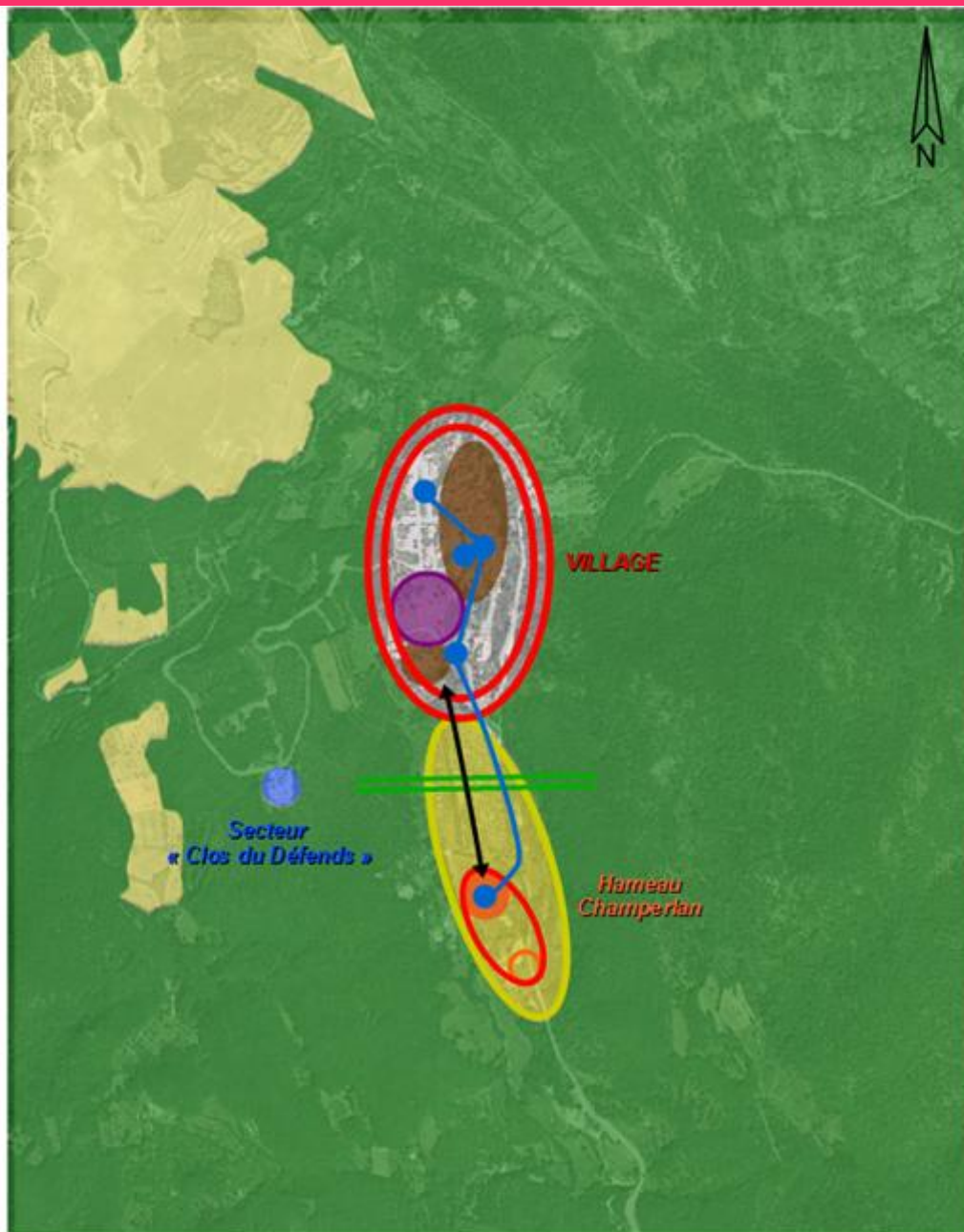
ORIENTATION 2 – POUR UNE PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET DE L'IDENTITÉ RURALE D'AIGUINES

-  **Préservation des qualités architecturales et urbaines du bâti traditionnel** : noyau villageois et hameau du Pont.
-  **Maintien du patrimoine bâti communal**

ORIENTATION 3 – POUR LE MAINTIEN D'UNE DYNAMIQUE COMMUNALE ET L'ENCADREMENT DE L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE







-  **Intégration du Projet Grand Site Gorges du Verdon – Site des Cavaliers**

Le PADD











ORIENTATION 1 – POUR UN DÉVELOPPEMENT COMPATIBLE AVEC LE SITE EXCEPTIONNEL DU LAC DE SAINTE-CROIX

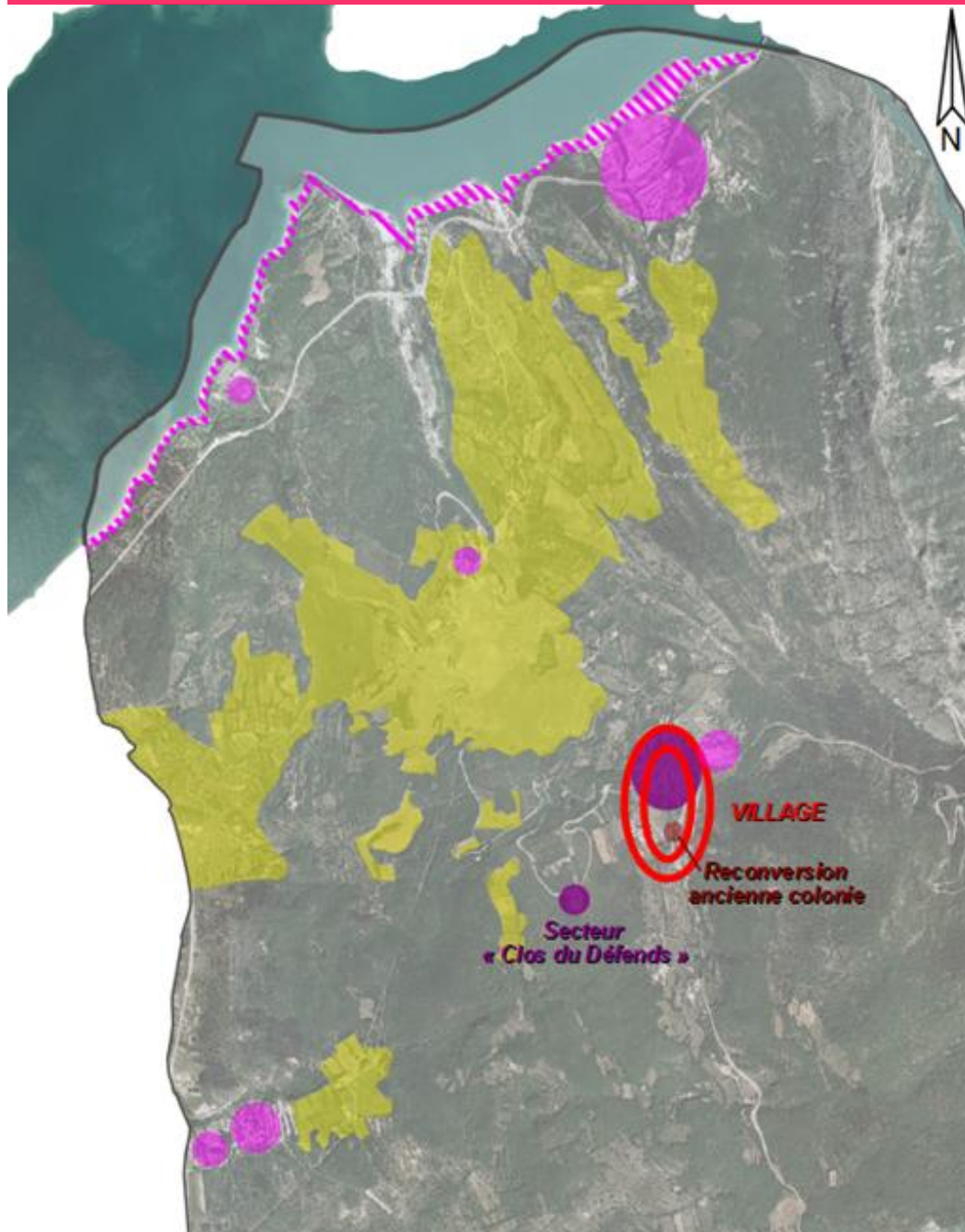
Programmation d'un développement compatible avec les dispositions des lois Montagne et Littoral :

-  - Confortement du village - espaces interstitiels.
-  - Constitution d'un hameau nouveau intégré à l'environnement en lien avec le village, au Sud de celui-ci, dans un secteur adapté (surface restreinte, sans covisibilité avec le lac, à proximité du village).
-  - Programmation d'une zone d'extension court/moyen terme – Quartier Champerlan.
-  Protection de l'environnement non bâti mettant en valeur le village : espace ouvert entre ce dernier et le Château.
-  Maintien des coupures agricoles ou naturelles séparant les entités urbaines existantes.
-  Préservation des espaces naturels d'intérêt écologique : boisements, rives du lac, Gorges du Verdon, etc.
-  Maintien de l'ouverture des paysages par une préservation des espaces agricoles.






ORIENTATION 2 – POUR UNE PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET DE L'IDENTITÉ RURALE D'AIGUINES

-  Programmation d'un développement démographique suffisant pour asseoir la centralité d'Aiguines et maintenir son offre en équipements, services, activités économiques et notamment commerciales...
-  Planification d'un développement urbain en lien avec le cœur du village, centre d'équipements et lieu de vie économique et sociale : connexion, notamment douce, entre les différents quartiers existants et projetés (hameau nouveau intégré à l'environnement au sud) et le village.
-  Poursuite d'un maillage d'espaces publics dans les secteurs d'urbanisation future
-  Préservation des qualités architecturales et urbaines du noyau villageois
-  Restructuration du bâti existant – Quartier Champerlan.
-  Revalorisation des espaces dégradés - secteur Clos du Défends.
-  Protection des éléments d'intérêt paysager et patrimonial : restanques, murets de pierre, parcelles de chênes truffiers...
-  Maintien du patrimoine bâti agricole : corps de fermes, bâti traditionnel...

Le PADD



ORIENTATION 3 – POUR LE MAINTIEN D'UNE DYNAMIQUE COMMUNALE ET L'ENCADREMENT DE L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE

-  **Confortement de la centralité et de la dynamique propre au village d'Aigüines** : développement de l'offre commerciale, mixité des fonctions, mise en adéquation de l'offre en équipements avec le niveau de population actuel et projeté...
-  **Renforcement du tissu artisanal** : permettre à de nouveaux artisans de s'implanter sur la commune et répondre aux besoins de stockage des artisans actuels par l'aménagement de secteur « Clos du Défens », aujourd'hui fortement dégradé.
-  **Préservation et reconquête du potentiel agricole marchand de la commune**, principalement en contrebas du village, **et diversification des exploitations agricoles** (agritourisme, vente directe à la ferme...)
-  **Encadrement des activités touristiques**, notamment en bordure du lac, dans un objectif de préservation de l'environnement
-  **Maintien/développement des structures d'hébergement touristiques existantes** (campings) - dans le respect des milieux naturels et des paysages - et amélioration de leur intégration paysagère.