

BAUDUEN

Plan local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durables - PADD

Document n°2

Prescription du PLU : DCM du 14/05/2008

Arrêt du PLU : DCM du 15/02/2017

Approbation du PLU : DCM du 26/02/2018



Table des matières

<i>Définition et portée du PADD</i> _____	3
<i>Synthèse du diagnostic</i> _____	4
Extrait du diagnostic géographique _____	4
Extrait du diagnostic démographique _____	4
Extrait du diagnostic habitat - logement _____	5
Extrait du diagnostic des déplacements _____	5
Extrait du diagnostic économique _____	6
Extrait de l'état initial de l'environnement _____	6
<i>Les dysfonctionnements ☹ et atouts ☺ du territoire</i> _____	7
<i>Les 5 orientations générales du PADD de Bauduen</i> _____	8
<i>Synthèse du projet de PLU</i> _____	9
1/ Orientations générales en matière d'urbanisation : définition de 3 pôles urbains _____	10
2/ Orientations générales concernant le développement économique, agricole, artisanal et commercial ainsi que les loisirs _____	12
3/ Orientations générales en matière de déplacement et de développement des communications numériques _____	13
4/ Orientations générales en matière de protection des paysages _____	14
5/ Orientations générales en matière de préservation de l'environnement _____	15
Objectif de modération de la consommation de l'espace _____	16

Elément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le PADD est un document qui a pour objectifs de permettre à la commune d'exprimer les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle de son territoire, pour aménager, préserver et mettre en valeur le cadre de vie de ses habitants et visiteurs, d'assurer l'équilibre entre le développement économique de la commune, l'aménagement du cadre de vie et la préservation des espaces naturels, pour gérer le sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable.

Définition et portée du PADD

Cadre d'application

Le présent PADD est régi par les dispositions applicables de l'article L151-5 du code de l'urbanisme (CU).

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»


Portée du PADD

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 15 à 20 années à venir.

Le PADD **n'est pas opposable aux tiers.**

Le PADD constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU dans le cas d'une procédure de révision.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viennent compléter le PADD.

 Consulter le document n°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »

Le débat sur les orientations générales du PADD

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal en mai 2013.

Synthèse du diagnostic

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement font partie du Rapport de présentation du PLU, document n°1.

EXTRAIT DU DIAGNOSTIC GEOGRAPHIQUE

La commune de Bauduen, d'une superficie de 5 000 hectares, se situe au nord du département du Var, en bordure du Lac de Sainte Croix, au cœur du massif du Verdon.

Petite commune rurale éloignée des grands axes routiers, la commune de Bauduen fait partie de l'aire d'influence Dracénoise non seulement en matière de services publics (lycées, hôpital) mais également en matière d'infrastructures commerciales ou de loisirs (cinéma...).

La commune de Bauduen bénéficie d'une situation exceptionnelle au cœur d'un « monument naturel », source d'attractivité touristique, au sein duquel se trouvent le Grand Canyon du Verdon, le plateau agricole de Valensole, le sommet du Grand Margès qui culmine à 1500 m, ainsi que la retenue d'eau du Lac de Sainte Croix.

Bauduen, tout comme de nombreux villages de caractère proches du Verdon, tant dans le Var que dans les Alpes de Haute Provence, voit sa population multipliée par 12 en saison estivale, soit 4 000 personnes hébergées sur la commune (résidences secondaires, meublés, campings...). A cela, il convient de rajouter le tourisme itinérant lié au Verdon, ainsi près d'un million de visiteurs fréquentent le secteur des Gorges du Verdon et du Lac de Sainte Croix chaque année, en période estivale.

EXTRAIT DU DIAGNOSTIC DEMOGRAPHIQUE

CONSTAT :

321 habitants au dernier recensement (2013).

Doublement de la population de Bauduen en 30 ans.

Vieillesse de la population : hausse des tranches d'âge de plus de 45 ans, baisse des tranches d'âge de moins de 45 ans.

SPECIFICITE DE BAUDUEN :

Population multipliée par 6 en saison estivale (étalée sur les 2 mois de juillet et d'août, et concentrée sur la première quinzaine d'août) principalement dû aux capacités d'accueil importantes des 8 campings existants sur la commune.

BESOIN EXPRIME :

La municipalité de Bauduen souhaite ne pas perdre d'habitants, mais conserver, voire attirer, une population résidente à l'année, composée de jeunes ménages.

EXTRAIT DU DIAGNOSTIC HABITAT - LOGEMENT

CONSTAT :

Un total de 440 logements sur l'intégralité du territoire communal en 2009 et une croissance régulière depuis 20 ans. Les grands logements sont majoritaires (55% des logements possèdent 4 pièces ou plus). Seulement 37% de résidences principales, dont une dizaine de logements à caractère social (9 logements Var Habitat) et 15 logements communaux.

SPECIFICITE DE BAUDUEN :

Depuis 20 ans, prédominance des résidences secondaires (61% du parc total de logements), phénomène qui s'accroît :

1990 : 50% de résidences secondaires ; 1999 : 57% ; 2009 : 61 %.

BESOIN EXPRIME :

La municipalité de Bauduen souhaite proposer davantage de résidences principales, afin d'inciter la population à se fixer sur son territoire, et surtout au sein du village. La commune dispose également de terrains communaux non bâtis, à proximité du village, classés en zone d'urbanisation future (secteur Grand Vigne), véritable potentiel pour répondre à ce besoin.

Enfin, la commune envisage également la programmation de logements à caractère social pour répondre aux besoins des jeunes ménages et personnes aux faibles ressources.

EXTRAIT DU DIAGNOSTIC DES DEPLACEMENTS

CONSTAT :

2/3 des actifs vivent et travaillent à Bauduen (campings, activités liées au tourisme, services, agriculture, zone artisanale). La commune de Bauduen arrive à concentrer les quelques actifs résidant sur son territoire : le pourcentage d'actifs travaillant à Bauduen est même en augmentation depuis le dernier recensement.

SPECIFICITE DE BAUDUEN :

1/3 de « navetteurs » effectuent des navettes quotidiennes entre leur domicile et leur lieu de travail. Ces trajets sont réalisés en véhicule individuel (automobile) essentiellement à destination de Draguignan.

En période estivale, la population peut atteindre 4000 personnes : le stationnement est anarchique sur les rives du Lac mais aussi dans le village, saturé.

BESOIN EXPRIME :

La municipalité de Bauduen entend conserver cette majorité d'actifs qui vit et travaille à Bauduen. Afin de maintenir et de développer ce potentiel, la commune entend favoriser la création d'emplois, sur toute l'année, et pas seulement sur les deux mois de la saison estivale.

Une gestion du stationnement et de nouveaux emplacements (matérialisés ou bien sur des aires naturelles) doivent impérativement être prévus au PLU.

EXTRAIT DU DIAGNOSTIC ECONOMIQUE

CONSTAT :

Les activités économiques locales sont les suivantes :

Le village : mixité des fonctions économiques (services publics, commerces, activités touristiques...)

Les zones d'accueil touristique : 8 campings

La zone artisanale des Vallons

Les activités agricoles

SPECIFICITE DE BAUDUEN :

Le territoire de Bauduen accueille plusieurs campings, générateurs d'une attractivité touristique estivale extrêmement importante. L'impact de cette fréquentation touristique a nécessité de lourds investissements communaux tels que l'extension de la station d'épuration.

D'autres problématiques, comme celle du stationnement des touristes dans le village ou sur les rives, ou celle des déplacements entre les campings et le village sont à résoudre.

BESOIN EXPRIME :

La municipalité de Bauduen souhaite maintenir et développer son économie :

Maintenir les capacités d'accueil des campings

Développer l'accueil d'entreprises dans la zone artisanale des Vallons saturée (le PLU doit prévoir son extension)

Accueillir de nouvelles entreprises dans le village (commerces notamment) pour une attractivité villageoise à l'année.

EXTRAIT DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Le Lac de Sainte Croix est une retenue d'eau artificielle qui a donné naissance à un écosystème particulier, au sein duquel nombre d'espèces remarquables et protégées viennent nicher, se reproduire et se nourrir.

Les rives du lac accueillent des habitats (tels que des peupleraies, des sauleraies ou encore des herbiers) mais aussi des pelouses propices à la préservation d'une avifaune d'intérêt communautaire : le Circaète Jean Le Blanc, l'alouette Lulu, la Pie Grièche écorcheur, la Fauvette Pitchou... Des recensements d'espèces (faune et flore) sur les rives ont permis la définition d'une zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique (ZNIEFF).

Le territoire communal, essentiellement boisé, présente un relief parfois abrupt, parfois vallonné, avec quelques milieux ouverts (pelouses ou espaces cultivés) qui ont facilité les communications : les routes départementales RD957, RD49 et RD71 s'y sont implantées. Les lignes de crêtes de la commune et le village sont perceptibles depuis les rives opposées du Lac (perspectives visuelles depuis le village de Sainte Croix du Verdon, commune du département des Alpes de Haute Provence) mais aussi depuis les routes touristiques ceinturant et surplombant le lac. Les sensibilités paysagères sont donc fortes.

Les dysfonctionnements ☹ et atouts ☺ du territoire

Pôle urbain n°1 : Le village :

- ☹ Manque de logements habités à l'année
- ☹ Manque de connexion entre les espaces publics au sein du village, et traitement de l'espace urbain à revoir sur certains secteurs
- ☹ Manque de stationnement n été : stationnement anarchique le long des voies départementales et/ou sur les rives du lac
- ☺ Existence de terrains communaux au quartier Grand Vigne, jouxtant le village au nord : assurant un potentiel de développement futur du village.
- ☺ Existence de terrains non bâtis, situés stratégiquement dans le village, en zones urbaines denses propices au renouvellement urbain et/ou à l'amélioration du cadre de vie, et/ou au stationnement
- ☺ Existence d'une attractivité économique estivale à diversifier.

Pôle urbain n°2 : Font Castellan :

- ☹ Etalement urbain au sein d'un secteur de risque d'éboulement
- ☹ Connexion avec le village : uniquement la RD
- ☺ Existence de quelques dents creuses résiduelles non bâties pouvant encore assurer une densification du quartier.

Pôle urbain n°3 : Zone artisanale des Vallons :

- ☹ Prochainement saturée : 75% des 3 ha actuels sont consommés.
- ☺ Existence de terrains propices à une extension de la zone artisanale

Campings :

- ☹ Tous éloignés du village.
- ☹ Déplacements piétons (ou cycles) malaisés et dangereux pour rejoindre le village et ☹ Utilisation immodérée de la voiture pour des déplacements de moins d'1Km
- ☺ Les campings contribuent à la renommée de Bauduen et à la vitalité économique. Leur maintien est important.
- ☺ Forte qualité paysagère des secteurs traversés pour rejoindre le village : possibilité de créer des cheminements piétons ? Autre mode alternatif à la voiture (ex : navette lacustre) ?

➔ Ainsi le parti d'aménagement retenu consiste à « Redessiner et connecter les trois pôles urbains et les campings »

Les 5 orientations générales du PADD de Bauduen

Le PADD de Bauduen traduit le parti d'aménagement retenu pour les années à venir : projet en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace et de préservation de l'environnement.

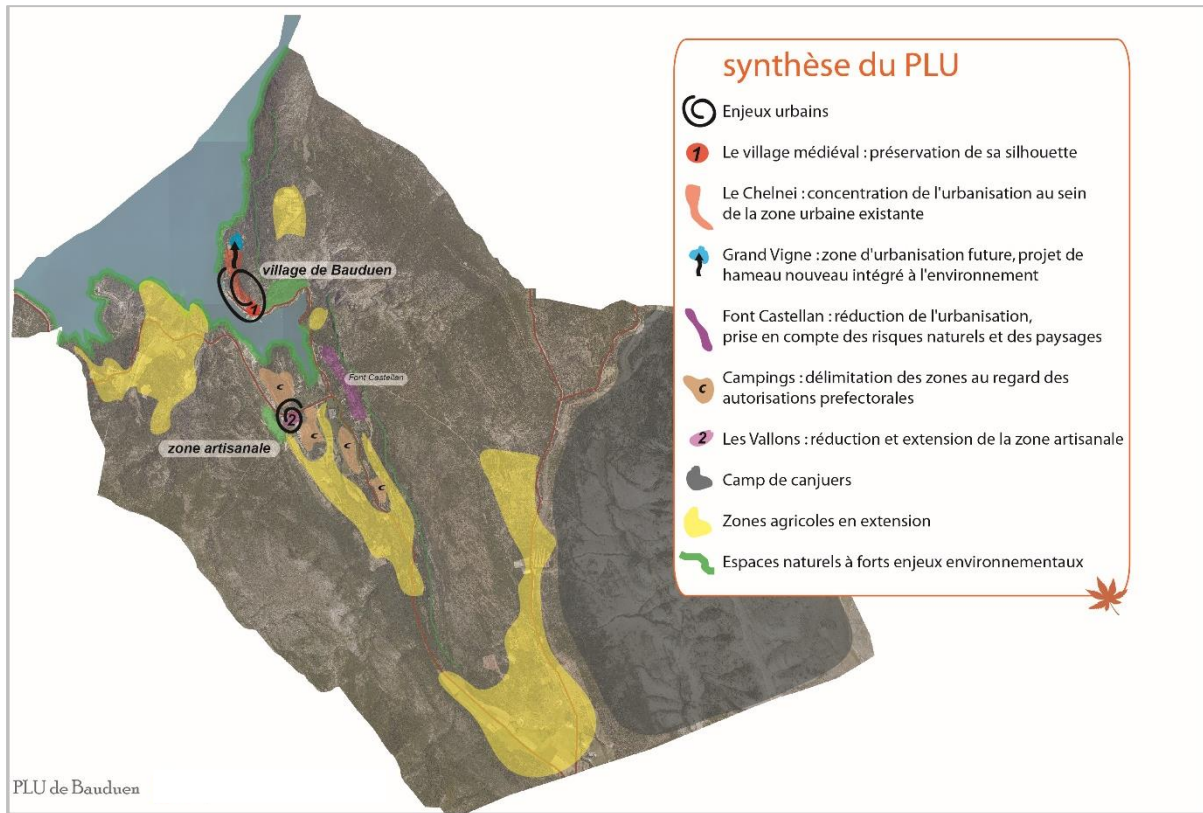
Le PADD de Bauduen comprend 5 orientations générales :

1. Orientations générales en matière d'urbanisation : définition de 3 pôles urbains
2. Orientations générales concernant le développement économique, agricole, artisanal et commercial ainsi que les loisirs
3. Orientations générales en matière de déplacement et de développement des communications numériques
4. Orientations générales en matière de protection des paysages
5. Orientations générales en matière de préservation de l'environnement

Enfin, la commune de Bauduen est soumise à l'application et au respect de :

- La Loi Montagne ;
- La Loi Littoral et de la prise en compte de la « bande des 100 mètres », des espaces proches du rivage et remarquables ;
- Des conclusions de la Commission Départementale Compétente en matière de Nature, de Paysage et de Sites, audition effectuée le 13 mai 2016.

Synthèse du projet de PLU



1/ ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE D'URBANISATION : DEFINITION DE 3 POLES URBAINS

Pôle urbain du village :

- ⇒ Conforter le village
 - Définition de l'enveloppe urbaine villageois : zone Ua
 - Densification du secteur de Ste Anne Le Chelnei : au sein de la zone Ub
 - Programmation de logement social : identification d'Emplacement Réservé et mise en place de la règle « 20% de logement social » pour tout projet d'au moins 5 logements.

- ⇒ Identifier la zone de risques liés aux éboulements : délimitation de la zone urbaine Uaa.

- ⇒ Assurer l'extension mesurée du village dans un souci d'intégration paysagère
 - Secteur de Grand Vigne, sur des parcelles essentiellement communales.
 - Zonage à urbaniser 2AU : zone stricte (car absence de réseaux et de voirie) son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'équipements et du respect de l'OAP n°1.

- ⇒ Gestion des déplacements :
 - Projets de stationnement par Emplacements Réservés inscrits sur le zonage.
 - Amélioration de la voirie et des espaces publics, chemins piétons et bandes cyclables par Emplacements réservés.

- ⇒ Définir le pôle des loisirs nautiques dans le village :
 - Zone Ne : constructions et installations nécessaires aux services publics.

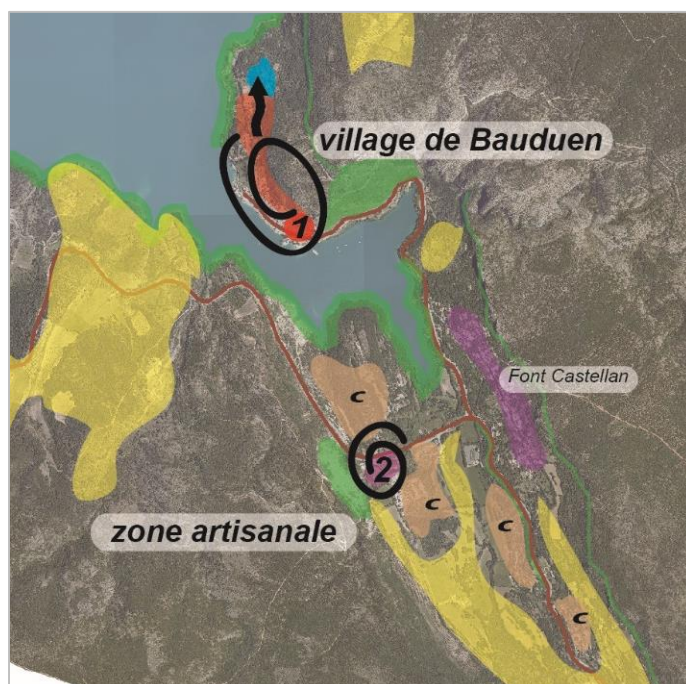
Le quartier de Font Castellan :

- ⇒ Délimitation de l'enveloppe de taille et de capacité d'accueil limitées :
 - prise en compte de l'aléa mouvement de terrain
 - prise en compte de la bande des 100 mètres
 - prise en compte de l'impact paysager
 - la zone est réduite afin de correspondre à l'enveloppe bâti

- ⇒ Permettre le comblement des quelques parcelles encore non bâties au sein de la nouvelle enveloppe définie.

La zone artisanale des Vallons :

- ⇒ Identification de la zone artisanale existante.
- ⇒ Délimitation de son extension et prescriptions paysagères :
 - Identifier une zone d'extension mesurée d'environ 1 hectare.
 - Limiter les droits à bâtir en imposant une hauteur maximale des constructions ;
 - N'autoriser que les constructions à usage d'activité économique.
 - Imposer des règles précises sur l'aspect extérieur des constructions. ;
 - Imposer un ratio de surface non bâtie et non imperméabilisée.
 - Protection de la haie de buis insérée dans le corps du règlement et aux documents graphiques (plantation à préserver).
 - L'OAP n°2 devra être respectée.



Loupe sur les enjeux urbains identifiés :

Village de Bauduen :

- Préserver la silhouette du village médiéval
- Assurer une intégration paysagère optimale des futures constructions (logements, économie, équipement...)
- Permettre de mener le projet de Grand Vigne, hameau nouveau intégré à l'environnement.

Font Castellan :

- réduire l'enveloppe constructible

Zone artisanale (ZA) des Vallons :

- Redessiner les contours de la ZA.
- Prendre en compte les paysages aux abords de la RD (réduction de la ZA au nord).
- Permettre l'implantation de nouvelles activités (extension sud).

Les campings ©

- Maintenir et conforter les campings existants.

2/ ORIENTATIONS GENERALES CONCERNANT LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, AGRICOLE, ARTISANAL ET COMMERCIAL AINSI QUE LES LOISIRS

Assurer un développement économique endogène et permanent (à l'année) :

- ⇒ Extension de la zone artisanale :
 - Identifier une zone d'extension mesurée d'environ 1 hectare.
 - Limiter les droits à bâtir en imposant une hauteur maximale des constructions;
 - N'autoriser que les constructions à usage d'activité économique.
 - Imposer des règles précises sur l'aspect extérieur des constructions. ;
 - Imposer un ratio de surface non bâtie et non imperméabilisée.
 - L'OAP n°2 doit être respectée.

- ⇒ Soutien aux activités agricoles :
 - Application de la Charte Agricole du Var.
 - Délimitation des espaces cultivés et des espaces potentiellement agricoles.

- ⇒ Agritourisme à développer :
 - Autoriser les activités agritouristiques au sein des exploitations.
 - Inciter à la vente directe des produits des exploitations agricole.
 - Autoriser les aires naturelles de camping à la ferme de façon limitée.

- ⇒ Maintenir les activités économiques et commerciales du village toute l'année
 - Permettre la création de locaux commerciaux dans le village.
 - Encourager la diversification de l'économie touristique : accueil, restauration, mais aussi artisanat d'art et commerces de proximité.

Assurer un développement économique exogène et ponctuel (saisonnier) :

- ⇒ Maintien des pôles d'accueil touristiques :
 - Identification des zones existantes dédiées au camping.
 - Réduction des zones du POS afin de prendre en compte la loi Littoral (bande des 100 mètres) et les capacités d'accueil de la station d'épuration.

- ⇒ Renforcer l'attractivité touristique du village :
 - Mise en valeur du patrimoine villageois par l'identification du patrimoine au zonage.
 - Préconisations architecturales fortes (règlement de l'aspect extérieur des constructions) dans le village ancien.
 - Encourager la diversification des activités touristiques dans le village.

- ⇒ Gestion de l'accueil touristique dans le village :
 - Gestion du stationnement : création d'espaces dédiés au stationnement.

3/ ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE DEPLACEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES

Déplacements :

- ⇒ Stationnement : identification de sites propices à l'accueil d'espaces de stationnement, éco aménageables (facilitant l'infiltration des eaux pluviales...)
- ⇒ Liaisons piétonnes et/ou bandes cyclables : permettre l'aménagement d'espaces dédiés aux cheminements piétons et cycles, sécurisés.
- ⇒ Améliorer l'accessibilité dans le village
- ⇒ Amélioration de la voirie au quartier Castellan :
- ⇒ Poursuivre les réflexions menées sur les déplacements mutualisés, intercommunaux, et sur le développement d'un projet de navette lacustre.

Afin de développer les communications numériques en zones U et AU :

- ⇒ Imposer aux constructeurs que la mise en place de fourreaux de réserves est obligatoire lors de la réalisation d'opérations d'aménagement et/ou de lotissements »

4/ ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PROTECTION DES PAYSAGES

Préservation des paysages :

- ⇒ Lignes des crêtes et versants boisés des massifs : emblèmes paysagers à protéger.
- ⇒ Perspectives depuis les rives du Lac :
 - silhouette du village de Bauduen à conserver : circonscrire l'enveloppe urbaine du village, réglementer la hauteur des constructions ainsi que l'aspect extérieur des constructions ;
 - intégration réussie des extensions urbaines dans le paysage : densité, tissu urbain et aspect extérieur des constructions intégrés à l'environnement ;
 - préservation des boisements présents sur les rives : «écrans paysagers » à maintenir.
- ⇒ Paysage de restanques en entrée de village :
 - protection et réhabilitation des restanques, du puits, des cabanons et oratoires.
- ⇒ identification de ruines pouvant être réhabilitées
- ⇒ Entrée du territoire communal : caractère agricole et milieux ouverts à conserver.

Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers :

- ⇒ Protection des espaces naturels et des espaces forestiers.
 - Identification des espaces boisés significatifs et des espaces boisés classés (EBC)
 - Prise en compte des conclusions de la Commission CDNPS du 13 mai 2016.
- ⇒ Identification des espaces agricoles :
 - Identification des milieux ouverts cultivés.
 - Réglementation respectant la Charte Agricole du Var.
- ⇒ Préservation des rives du Lac :
 - Application de la loi littoral et définition de la « bande des 100 mètres » où est appliqué un zonage naturel (hors zone agglomérée du village).

5/ ORIENTATIONS GENERALES EN MATIERE DE PRESERVATION DE L'ENVIRONNEMENT

Préservation des continuités écologiques :

- ⇒ Prise en compte des grandes continuités écologiques supra-territoriale :
 - Continuité écologique propre à l'avifaune : préservation des milieux ouverts et des ripisylve.

Protection du patrimoine naturel présent sur le territoire communale :

- ⇒ Habitats rives du Lac de Sainte Croix :
 - Identification des peupleraies, sauleraies et herbiers des fonds de baie.
 - Identification des formations à genêts de Villars.
 - ⇒ Élément géologique identifié :
 - Les terres jaunes : Formations sableuses contenant des fossiles du Crétacé inférieur (belemnites, oursins, brachiopodes...).
 - ⇒ Élément paléontologique identifié :
 - Secteur de Clos de Barbey aux rives du Lac : fossiles du Sparnacien et fragments mandibulaires de Rodentia (rongeur).
 - ⇒ Habitats et espèces protégés :
 - Violette de Jordan, Criquet Herisson, Bruant Ortolan, Outarde Canepetière, Pie-Grièche, Grand et Petit Rhinolophe ... identifiés dans le secteur du Camp de Canjuers, sur les flancs ouest du plateau de Canjuers.
- ⇒ Le PLU met en œuvre une trame verte et bleue traduite règlementairement par l'identification de zones naturelles N, d'espaces boisés classés EBC, et l'identification de secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique.

OBJECTIF DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Comparatif POS et PLU :

Zones CONSTRUCTIBLES réduites :	Zones CONSTRUCTIBLES en extension :
St Anne Le Chelnei : Zonage urbain réduit afin de prendre en compte les boisements significatifs.	<p style="text-align: center;">Zone artisanale des Vallons :</p> <p style="text-align: center;">Zonage urbain <u>en extension de 8 000 m²</u> afin de permettre à la zone existante de se développer d'ici les 15 prochaines années.</p>
Castellan : Zonage réduit de 22 à 15 ha environ afin de prendre en compte le risque de mouvement de terrain, la loi littoral (bande des 100 m) et la qualité paysagère du site	
Base nautique : Zonage réduit afin de prendre en compte la loi Littoral et la protection des rives	
Grand Vigne : Zonage réduit de 12 à 2 ha environ et reclassé en zone « à urbaniser » afin de ne concerner qu'une petite bande aménageable et insérée dans le site.	
Campings : Zonage des campings réduit afin de limiter leurs capacités d'accueil et de prendre en compte la loi Littoral, excepté le camping des Restanques.	

→ Les consommations effectives d'espaces sont les suivants :

- La zone artisanale des VALLONS : environ 8 000 m².
- Le camping les Restanques : environ 6 000 m².

*