

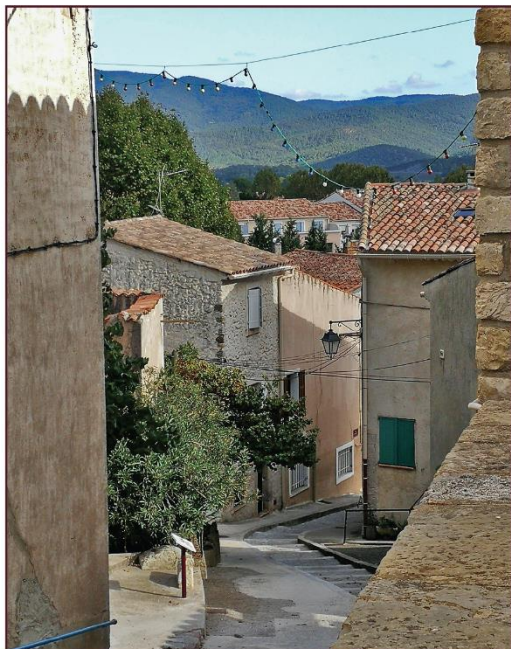
Document n°2 :

PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Révision n°1

Prescrite par délibération du 20/06/2019
Projet arrêté par délibération du 08/11/2023
Approuvée par délibération du 27/06/2024



les solutions d'aménagement...

AMENAGEMENT www.begeat.fr
URBANISME 131 Place de la Liberté
ENVIRONNEMENT 83000 Toulon
PAYSAGE
DEVELOPPEMENT Tél : 04 94 93 58 17
 Mail : contact@begeat.fr

Sommaire

ORIENTATION 1. POURSUIVRE LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE DE CARNOULES _____ 5

1.1	Favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques	5
1.1.1	Pérenniser et développer les quartiers à vocation commerciale	5
1.1.2	Développer les activités industrielles et artisanales aux Naïes	5
1.1.3	Développer de nouvelles activités économiques.....	5
1.2	Diversifier l'offre d'équipements et de services	5
1.2.1	Renforcer l'offre de services	5
1.2.2	Développer les équipements publics.....	6
1.2.3	Renforcer la qualité du cadre de vie	6
1.3	Valoriser le potentiel touristique de Carnoules	6
1.3.1	Conforter le pôle touristique du village des Tortues	6
1.3.2	Développer le tourisme lié aux richesses patrimoniales	6
1.3.3	Multiplier la capacité d'accueil touristique	6
1.3.4	Améliorer le stationnement	6
1.4	Valoriser le potentiel agricole de Carnoules	7
1.4.1	Assurer la pérennité de l'outil agricole.....	7
1.4.2	Assurer l'avenir agricole de Carnoules	7
1.4.3	Quand l'agriculture participe à la lutte contre les feux de forêts	7

ORIENTATION 2. ACCOMPAGNER L'ARRIVEE DES NOUVEAUX HABITANTS PAR UN DEVELOPPEMENT MAITRISE ET COHERENT _____ 8

2.1	Maîtriser la croissance de la population	8
2.1.1	La production de logements et la croissance démographique des 10 prochaines années	8
2.1.2	Adapter le parc de logements à l'évolution de la composition de ménages	8
2.1.3	Maîtriser le développement urbain	8
2.2	Limitier la consommation des terres agricoles et naturelles	9
2.2.1	Concentrer les projets de nouveaux logements sur les sites prioritaires	9
2.2.2	Stopper la densification dans les zones d'habitat diffus.....	9

ORIENTATION 3. PROTEGER ET VALORISER LES MILIEUX NATURELS _____ 10

3.1	La gestion des risques naturels	10
3.1.1	Le risque de feu de forêt	10
3.1.2	Le risque inondation	10
3.1.3	Les nuisances	10
3.2	Préserver la biodiversité	11
3.2.1	La trame verte et bleue de Carnoules	11
3.2.2	Les espaces à sanctuariser	11
3.2.3	Les espaces à préserver et à intégrer dans les projets communaux	11
3.3	Préserver les paysages	11
3.3.1	Les cônes de vue	11
3.3.2	La nature en ville.....	11

3.4	La gestion de l'eau	12
3.4.1	Eau potable	12
3.4.2	Assainissement.....	12
3.5	La politique énergétique communale	12
3.5.1	Préconiser l'écoconception	12
3.5.2	Préconiser les modes de déplacements alternatifs à la voiture	12
3.5.3	Favoriser l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable	12
3.5.4	Favoriser la filière bois.....	12
OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE _____		13
3.6	Bilan de la consommation de l'espace	13
3.7	Prévisions	13

Élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD) est le document principal du PLU 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, d'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, de gérer le sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable.

- Cadre d'application

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

- Portée du PADD

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 10 années à venir.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Par exemple, un permis de construire ne pourrait être refusé au motif que le projet n'est pas conforme au PADD.

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 d'évolution du document.

- Le débat sur les orientations générales du PADD

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal : ce débat a été organisé le **22 juin 2023**. Les orientations générales du PADD expriment la politique Carnoulaise en matière d'aménagement du territoire pour la décennie à venir, elles ont été présentées à la population en réunion publique le **30 juin 2023**, et ont fait l'objet d'une exposition publique en Mairie l'été 2023.

Elles sont les suivantes :

- **Orientation Générale n°1** / Poursuivre la dynamique économique de Carnoules, en : favorisant l'implantation de nouvelles activités économiques, diversifiant l'offre d'équipements et de services, valorisant le potentiel touristique, et le potentiel agricole.
- **Orientation Générale n°2** / Accompagner l'arrivée des nouveaux habitants par un développement maîtrisé et cohérent en : maîtrisant la croissance de la population, et en limitant la consommation des terres naturelles et agricoles.
- **Orientation Générale n°3** / Protéger et valoriser les milieux naturels en : assurant la gestion des risques, préservant la biodiversité et les paysages, et en développant une politique de gestion de l'eau et énergétique.

Orientation 1. Poursuivre la dynamique économique de Carnoules

1.1 Favoriser l'implantation de nouvelles activités économiques

1.1.1 Pérenniser et développer les quartiers à vocation commerciale

- Conforter le centre-ville de Carnoules en développant les services et commerces de proximité :
 - Identifier les rues ou places où les rez-de-chaussée auront prioritairement une vocation économique ou de service public.
 - Poursuivre l'acquisition des locaux en rez-de-chaussée pour y implanter de l'activité économique ou des locaux d'intérêt public (équipement public, salle associative).
 - Conforter les activités autour du pôle multimodal de la gare.
- Identifier les quartiers périphériques au centre-ville à vocation économique ou artisanale.
- Appliquer le droit de préemption sur les baux commerciaux.
- Veiller à une consommation économe de l'espace dédié aux commerces en mutualisant les espaces (stationnement, rétention du pluvial...).

1.1.2 Développer les activités industrielles et artisanales aux Naïes

- Prendre en compte la situation stratégique du quartier des Naïes en bordure de l'entrée/sortie de l'autoroute A57 :
 - Définir les conditions d'aménagement et programmer l'ouverture à l'urbanisation du quartier des Naïes. « *La création de l'espace d'activités des Naïes est conditionnée à la réalisation du projet de desserte directe depuis la voie d'accès à l'échangeur autoroutier sur l'A57* ». (SCOT DOO O-1.4)
 - Y permettre le développement d'activités artisanales et industrielles (ICPE sans nuisances).

1.1.3 Développer de nouvelles activités économiques

- Au sud de la gare, le quartier de Bron est propice au développement d'activités économiques tertiaires :
 - Services, bureaux.
- A l'ouest du village, au quartier Château Royal, favoriser l'implantation d'activités économiques :
 - artisanales et commerciales.

1.2 Diversifier l'offre d'équipements et de services

1.2.1 Renforcer l'offre de services

- Renforcer le pôle médical : permettre les conditions de son extension.
- Renforcer le pôle culturel : requalifier la cave coopérative, développer la bibliothèque en médiathèque.
- Développer l'accès au haut débit et très haut débit et favoriser ainsi les services à la personne, les téléconsultations, le télétravail.

1.2.2 Développer les équipements publics

- Développer les locaux associatifs et réaffecter les anciens locaux : le Centre Technique Municipal en local associatif, la cave coopérative en salle communale, extension de la mairie face au jardin public de la Cascade ...
- Identifier les quartiers prioritaires pour développer les équipements publics : au sud de la gare, secteur du stade à Bron, quartier des écoles en centre-ville, services techniques ...
- Conforter le développement des équipements liés et nécessaires à la gare,
- Identifier un secteur propice au développement d'équipements publics : secteur « château Royal » en entrée de ville ouest. Cette extension de l'urbanisation s'effectuera lors d'une évolution du document d'urbanisme (zone « 2AU »).

1.2.3 Renforcer la qualité du cadre de vie

- Créer de nouveaux espaces verts paysagers dans l'enveloppe urbaine : identifier une trame verte urbaine protégeant les jardins et les bosquets, les jardins publics, les stationnements paysagers...
- Faciliter l'accès aux Personnes à Mobilité Réduite : accès aux équipements publics, aux stationnements, aux pôles commerciaux, au pôle médical,
- Développer les modes doux de transport : piétons, cycles...
- Assurer un traitement qualitatif et paysager des entrées de ville.

1.3 Valoriser le potentiel touristique de Carnoules

1.3.1 Conforter le pôle touristique du village des Tortues

- Maintien du pôle touristique du village des tortues.

1.3.2 Développer le tourisme lié aux richesses patrimoniales

- Protéger le relief boisé et les grands paysages naturels.
- Poursuivre l'aménagement des sentiers de randonnées.
- Protéger et valoriser le petit patrimoine urbain, rural et historique.

1.3.3 Multiplier la capacité d'accueil touristique

- Conforter les équipements touristiques existants : restauration, gîtes, hôtellerie, évènementiel...
- Développer l'offre touristique et de loisirs sur l'ensemble du territoire, et notamment :
 - au quartier de la Tuilière : conforter l'activité touristique existante.
 - au quartier de la Rouvière : développer l'activité lié au « bien être et nature ».
 - au quartier des Bouscarlonnes à St Michel : développer un gîte sportif.
 - au quartier du couvent et du Berthoire : hôtellerie, restauration, évènementiel, ... en complément des activités économiques existantes.

1.3.4 Améliorer le stationnement

- Cibler les espaces dédiés au stationnement :
 - Dans le village,
 - Aux abords de la gare,
 - Au plus proche des pôles attractifs : zones commerciales, équipements publics, zones de loisirs...

1.4 Valoriser le potentiel agricole de Carnoules

1.4.1 Assurer la pérennité de l'outil agricole

- Identifier les terres agricoles à préserver de l'urbanisation.
- Limiter l'urbanisation sur les espaces agricoles spécifiques : AOP, parcelles irriguées...
- Protéger les espaces agricoles à enjeux paysagers, en application du Scot.

1.4.2 Assurer l'avenir agricole de Carnoules

- Permettre aux projets agricoles de se développer :
 - diversification de l'activité agricole et pastorale (maraîchage, pâturage, transformation des produits agricoles, agritourisme...);
 - vente directe sur le siège d'exploitation ;
 - extension des exploitations existantes ;
 - implantation de nouvelles exploitations ;
 - identification de nouvelles terres à potentiel agricole...
- En lien avec le Projet Alimentaire Territorial élaboré par la communauté de communes Cœur du Var, le PLU contribue au projet d'indépendance alimentaire de Carnoules.

1.4.3 Quand l'agriculture participe à la lutte contre les feux de forêts

- Lutter contre l'enfrichement des parcelles non cultivées en mettant en place la « procédure de mise en valeur des terres incultes ou manifestement sous-exploitées » prévue dans les articles L.125-1 à L.125-15 du Code Rural et de la Pêche Maritime (CRPM).
- Favoriser l'ouverture des milieux forestiers soumis au risque incendie en développant des « pare-feux » sous forme de projets agricoles (pâturage, vergers...), notamment à l'interface entre les collines boisées et les zones résidentielles de Carnoules.

Orientation 2. Accompagner l'arrivée des nouveaux habitants par un développement maîtrisé et cohérent

2.1 Maîtriser la croissance de la population

2.1.1 La production de logements et la croissance démographique des 10 prochaines années

- La commune vise une production moyenne de 15 logements / an sur 10 ans (résidences principales et secondaires). Ce scénario vise à réduire la production de logements constatée cette dernière décennie :
 - Le nombre de permis de construire accordés sur la période 2010 à 2020 a permis la construction de 250 logements, soit une moyenne de 25 logements par an. Cette hypothèse de développement n'est pas retenue pour la prochaine décennie.
 - Les orientations du SRADDET imposent une régulation de la croissance urbaine résidentielle : la production de logement sera ainsi réduite. La variation annuelle moyenne retenue devra être inférieure à 1% par an mais supérieure à 0,5%.
- Cette croissance permettra à Carnoules de remplir son rôle de « relais pilier » tel qu'identifié par le SCOT Cœur du Var.

2.1.2 Adapter le parc de logements à l'évolution de la composition de ménages

- Permettre la réalisation de logements :
 - pour les familles et les jeunes ménages actifs.
 - adaptés aux seniors.
 - Ainsi des formes urbaines et des volumes adaptés seront proposés par le PLU : petits collectifs avec terrasses et jardins, maisons de village, habitat individuel groupé...
- Assurer la mixité sociale en identifiant des secteurs propices au développement d'un programme de logement à caractère social, y compris l'accession sociale à la propriété.

2.1.3 Maîtriser le développement urbain

- Développer une politique d'action foncière, et notamment dans le centre-ville : droit de préemption urbain, emplacements réservés sur du bâti existant au bénéfice de la commune....
- Définir la densité résidentielle en s'appuyant sur la notion de couronnes urbaines (**les zones Ub**):
 - Recherche de densité dans le centre-ville ;
 - Densité modérée en première couronne résidentielle ;
 - Densité moindre en seconde puis en troisième couronne résidentielle.
- Encadrer l'aménagement des zones de développement :
 - Identifier les quartiers de développement par un classement en zone « AU » (urbanisation future).
 - Imposer la compatibilité des futurs projets avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) propres à chaque quartier de développement.
 - Définir une programmation des zones à ouvrir à l'urbanisation :

Zones U	Zones 1AU	Zones 2AU
<i>Urbanisation immédiate si respect du règlement du PLU</i>	<i>Urbanisation sous condition de respect du règlement du PLU et de compatibilité avec les OAP</i>	<i>Urbanisation future à envisager après évolution du PLU</i>
<p><i>Centre-ville : zone Ua Dont la Rue Pierre Curie, entrée de ville sud</i></p> <p><i>Couronnes résidentielles : zones Ub → Uba, Ubb, Ubc...</i></p> <p><i>Secteurs dont la vocation principale n'est pas le logement mais l'accueil d'activités économiques et/ou d'équipements publics ou d'intérêt collectif : zones Ue → Uec, Uet, Ueh, Ueq, ...</i></p>	<p><i>Maison neuve : projet de logements → zone 1AUa</i></p> <p><i>Les Moulières : finaliser l'extension des réseaux dans ce quartier déjà habité → zone 1AUb</i></p> <p><i>Les Naïes : artisanat et industrie → zone 1AUc</i></p>	<p><i>Futurs équipements publics et d'intérêts collectifs à Château Royal : → zone 2AUa</i></p>

2.2 Limiter la consommation des terres agricoles et naturelles

2.2.1 Concentrer les projets de nouveaux logements sur les sites prioritaires

- Identifier les zones de développement où seront positionnées les OAP :
 - **1AUa** : Maison Neuve : zone à urbaniser dans un premier temps. Programme de logements.
 - **1AUb** : Quartier d'habitat « Les Moulières », où le programme d'équipements (en assainissement collectif notamment) sera défini dans les OAP.

2.2.2 Stopper la densification dans les zones d'habitat diffus

- Stopper la constructibilité dans les secteurs les plus éloignés du village, les moins équipés, et les plus soumis aux risques naturels (ruissellements pluviaux, feux de forêt...), tout en autorisant aux constructions existantes une extension mesurée et la création d'annexes à l'habitation :
 - Chemin Notre Dame de la Vière ;
 - Nord de St Victor ;
 - Cros de Sauvan...

Orientation 3. Protéger et valoriser les milieux naturels

3.1 La gestion des risques naturels

3.1.1 Le risque de feu de forêt

- Stopper l'étalement de l'urbanisation en zone forestière.
- Gérer les interfaces « bâti / forêt » en limitant la constructibilité et protégeant les constructions existantes et futures du risque incendie : Nord de St Victor, Notre Dame de la Vière, ...
- Imposer règlementairement une gestion du risque pour toute nouvelle construction à usage d'habitation située en frange forestière : présence d'une borne incendie ou d'une citerne, d'aire de retournement, largeur de voie conforme...

3.1.2 Le risque inondation

- Sanctuariser les zones inondables en stoppant ou réduisant la constructibilité selon le niveau de risque.
- Limiter l'imperméabilisation des sols le plus en amont :
 - Imposer un coefficient de jardin ;
 - Imposer la rétention du pluvial à la parcelle et/ou à l'unité foncière ;
 - Limiter l'artificialisation des sols selon le niveau de densité résidentielle souhaitée ;
 - Limiter l'artificialisation des sols en zones commerciales, artisanales industrielles...
 - Proposer des alternatives : récupération des eaux de pluie, ...

3.1.3 Les nuisances

- Réduire les vitesses de circulation sur la traversée du village.

3.2 Préserver la biodiversité

3.2.1 La trame verte et bleue de Carnoules

- La trame verte et bleue du SCOT est affinée à l'échelle du territoire communal de Carnoules. Elle vise à :
 - Préserver les richesses environnementales et paysagères des zones naturelles et agricoles afin de maintenir les déplacements des espèces animales et végétales.
 - Identifier les continuités écologiques à préserver et valoriser.
 - Préserver les cours d'eau en imposant un recul des constructions par rapport aux berges, un classement des espaces boisés des ripisylves ...

3.2.2 Les espaces à sanctuariser

- Les réservoirs de biodiversité seront protégés :
 - Cours d'eau, ripisylves
 - zones humides,
 - zones d'expansion de crues,
 - périmètres de captage des eaux potables,
 - zones de sensibilité majeure du Plan National de la Tortue d'Hermann...

3.2.3 Les espaces à préserver et à intégrer dans les projets communaux

- Maintenir les continuités écologiques ou paysagères dans les milieux urbains :
 - Instaurer une trame verte urbaine ;
 - Imposer un coefficient de jardin, notamment en zones résidentielles ;
 - Limiter l'artificialisation des sols en zones commerciales, industrielles...
- Mettre en œuvre un maillage de trame verte :
 - Continu et linéaire : enchaînement ininterrompu de la trame verte connectée aux espaces naturels et traversant l'enveloppe urbaine ;
 - Discontinu et en « pas japonais » : secteurs intercalés dans l'enveloppe urbaine et entre les réservoirs de biodiversité.
- La trame verte pourra être un support d'aménagements paysagers, de stationnements végétalisés, d'aires de jeux, propices aux mobilités piétonnes....

3.3 Préserver les paysages

3.3.1 Les cônes de vue

- Les cônes de vue ouverts sur le village imposent une valorisation du patrimoine urbain : toitures, façades, aspect extérieur des constructions...
- Les cônes de vue ouverts sur les paysages ruraux, cultivés, et les collines boisées, imposent une insertion paysagère maximale des futures constructions (extensions des habitations, installation d'une exploitation agricole...) en termes de hauteur du bâti, de volumétrie, de coloris des façades....

3.3.2 La nature en ville

- Protection des bosquets dans l'enveloppe urbaine, des cordons végétaux d'intérêt paysager.
- Protection ou aménagement de strates arborées en milieu urbain, afin d'éviter la banalisation des paysages artificialisés.
- Identification des jardins (potagers, cultivés, d'agrément...) en milieu urbain : espaces non bâtis à conserver en espaces non artificialisés et végétalisés.

3.4 La gestion de l'eau

3.4.1 Eau potable

- Sécuriser l'alimentation en eau potable.
- Assurer la protection des eaux souterraines.
- Adopter un développement urbain compatible avec la ressource en eau et la capacité des réseaux.

3.4.2 Assainissement

- Limiter le développement urbain dans les zones d'assainissement non collectif.
- Adopter un développement urbain cohérent avec les capacités d'accueil des systèmes épuratoires.

3.5 La politique énergétique communale

- Mettre en œuvre à l'échelle communale la stratégie et les actions du Plan Climat Energie territorial (PCAET) de la Communauté de Communes Cœur du Var.

3.5.1 Préconiser l'écoconception

- Favoriser la conception bio climatique pour toute nouvelle construction.
- Inciter au regroupement des constructions dans les zones de développement urbain.
- Limiter l'artificialisation des sols en toutes zones (résidentielles, commerciales, industrielles...)
- Proposer des systèmes de récupération des eaux pluviales.
- Proposer une liste d'espèces végétales adaptées au contexte bioclimatique communal.
- Assurer la performance énergétique des bâtiments communaux.

3.5.2 Préconiser les modes de déplacements alternatifs à la voiture

- Développer un maillage de cheminements piétons ou de voies cyclables entre les principaux pôles attractifs de la commune (équipements publics, commerces...).
- Prévoir un ou des espaces pour les transports collectifs.
- Développer le stationnement mutualisé.

3.5.3 Favoriser l'implantation d'installations de production d'énergie renouvelable

- Autoriser l'implantation des panneaux solaires, notamment sur les grandes toitures : bâtiments publics, surfaces commerciales, ombrières sur parking.
- Autoriser les équipements de production d'énergies renouvelables en accord avec l'environnement patrimonial, architectural et paysager.
- Encourager la performance énergétique des futures constructions et des rénovations dans le bâti ancien.
- Réduire les consommations d'énergie des bâtiments publics et des éclairages publics.

3.5.4 Favoriser la filière bois

- Encourager l'activité économique sylvicole : énergie bois, bois construction, forêt de production... sans incidences sur le grand paysage et la biodiversité, en particulier la Tortue d'Hermann.

Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace

3.6 Bilan de la consommation de l'espace

- La consommation d'espace (toutes vocations confondues : habitat, économie, équipements, transports...) réalisée entre 2011 et 2020 a atteint une moyenne comprise entre 2,2 et 2,6 ha par an.

3.7 Prévisions

- De réduire la consommation de l'espace et l'artificialisation des sols :
 - Dans l'enveloppe urbaine en identifiant les jardins et les espaces libres à conserver ou à protéger de toute artificialisation (trame verte urbaine dessinée aux plans de zonage, création de la zone Nj identifiant les espaces de jardin ...).
 - En réduisant la surface de l'enveloppe urbaine du premier PLU (quartiers St Victor, Notre Dame de la Vière, Cros de Sauvan, Pavillon...).
- De stabiliser l'enveloppe résidentielle dédiée à la production de logements (ensemble des zones Ub), tout en concentrant les efforts de renouvellement urbain au centre-ville, notamment rue Curie.
- De redéfinir la consommation de l'espace, en diminuant par 2,5 celle prévue dans le PLU1 de 2013, et en prévoyant une consommation pour le PLU2 ciblée sur les secteurs suivants¹ :
 - Dans un premier temps : Maison Neuve (1AUa), Les Moulières (1AUb), Le Collet, Bron, secteur du Couvent en limite de Pignans (extension de zones U), les STECAL.
 - Dans un second temps : les Naïes (zone 1AUc) et château Royal (zone 2AU).
 - En revanche, les quartiers du nord de Saint Victor, de Notre Dame de la Vière, du sud du stade, de Pavillon, de Cros de Sauvans : sont tous reclassés en zones N ou A selon leur environnement ou ambiance paysagère.
 - Ainsi : le PLU1 de 2013 prévoyait plus de 45 ha de consommation, alors que le PLU2 identifie 13 ha de consommation réelle nette (en appliquant les règles et prescriptions du PLU), dont environ **8 ha dans un premier temps (à court terme)** et **5 ha dans un second temps, à long terme** (zones 1AUc et 2AU).

¹ Le détail figure dans le rapport de présentation du PLU