

Département du Var

Commune de **Comps-sur-Artuby**

d' **PLU** Plan local d'urbanisme

Document

02

et de **PADD** Projet d'aménagement et de développement durables



<i>Élaboration du PLU:</i>	<i>Délibération ou Conseil Municipal en date du :</i>
prescription	05 février 2005
débat sur le PADD	25 janvier 2014
projet de PLU arrêté	13 juin 2015
PLU approuvé	30 janvier 2016

begeat
les solutions d'urbanisme

AMÉNAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DÉVELOPPEMENT

www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon
Tél : 04 94 93 58 17
Fax : 04 94 09 20 34
Mail : contact@begeat.fr



Sommaire

A. Cadre législatif :	3
B. Les 3 orientations générales du PADD de Comps-sur-Artuby :	3
1. Le respect d'une nature façonnée par les hommes dans un cadre sauvage.	4
a) <i>Le paysage en zone de montagne.</i>	5
b) <i>Les milieux naturels : préserver les ressources en eau.</i>	6
c) <i>Les milieux naturels : biodiversité et milieux remarquables.</i>	7
d) <i>Les milieux naturels : les risques naturels.</i>	8
e) <i>Les milieux naturels : l'énergie.</i>	9
2. Une économie verte d'appuyant sur les spécificités de la montagne.	10
a) Les activités agricoles et pastorales en zone de montagne.	11
b) Les commerces, les services.	12
c) L'artisanat, l'industrie, la sylviculture.	13
d) Le tourisme.	14
3. Une urbanisation en continuité du village et des hameaux et satisfaisant les besoins en logement, les liens sociaux, la mixité sociale et la diversité des fonctions.	15
a) Le village : renforcer les fonctions urbaines du chef lieu de canton.	16
b) Les hameaux de Jabron et de La Souche.	17
c) Les autres hameaux.	18
d) Le camp militaire de Canjuers.	19
C. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :	20

A. Cadre législatif :

(Article L.123-1-3 du code de l'urbanisme)

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

B. Les 3 orientations générales du PADD de Comps-sur-Artuby :

- 1. Le respect d'une nature façonnée par les hommes dans un cadre sauvage.*
- 2. Une économie verte d'appuyant sur les spécificités de la montagne.*
- 3. Une urbanisation en continuité du village et des hameaux et satisfaisant les besoins en logement, les liens sociaux, la mixité sociale et la diversité des fonctions.*

1. Le respect d'une nature façonnée par les hommes dans un cadre sauvage.

Orientations concernant l'environnement, le paysage, les milieux naturels et le patrimoine.

RISQUES NATURELS

INONDATION

Identifier les zones inondables (Jabron, Artuby)

FEUX DE FORÊT

Création zones interfaces entre espaces urbanisés & espaces forestiers

MOUVEMENTS DE TERRAINS

Identifier secteurs à risques

PRESERVATION RESSOURCES EAU

EAU SOUTERRAINE

- Prévenir toute éventuelle pollution des nappes
- Prise en compte schéma d'assainissement communal

EAU DE SURFACE

- Classer en Espaces Boisés ripisylves principaux cours d'eau
- Définir marges recul pour constructions par rapport cours d'eau

PAYSAGE ET PRESERVATION BIODIVERSITE



PAYSAGES NATURELS

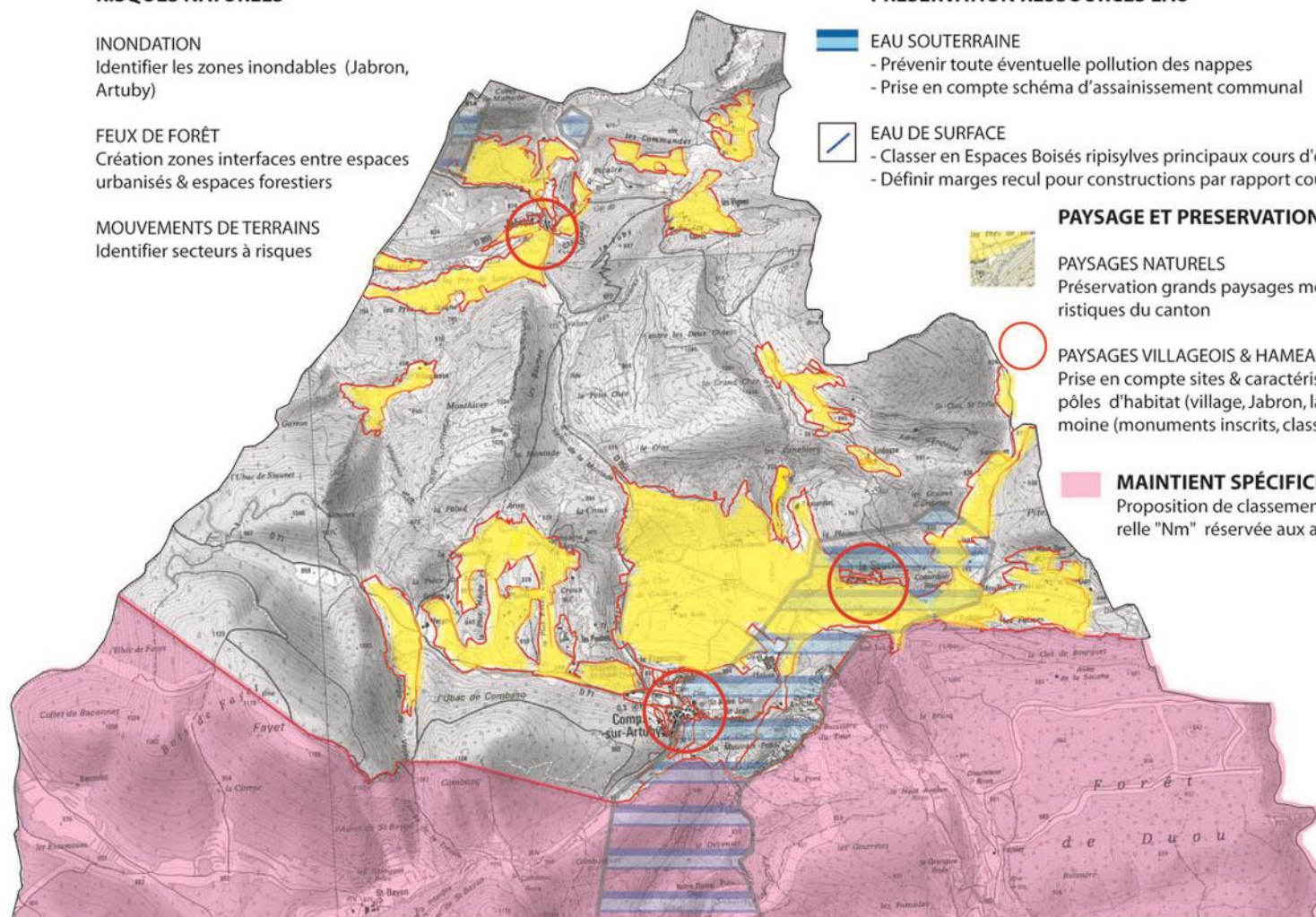
Préservation grands paysages montagnards caractéristiques du canton

PAYSAGES VILLAGEOIS & HAMEAUX

Prise en compte sites & caractéristiques particulières pôles d'habitat (village, Jabron, la Souche) & patrimoine (monuments inscrits, classés)

MAINTIEN SPÉCIFICITÉ CANJUERS

Proposition de classement en zone Naturelle "Nm" réservée aux activités militaires



a) Le paysage en zone de montagne.



Vue nord-est.



Le village, vue nord.



Chapelle des Templiers.

Objectifs

(1) Les paysages naturels : préserver les grands paysages montagnards caractéristiques du canton de Comps.



(2) Les paysages du village et des hameaux : prendre en compte les sites et les caractéristiques particulières des pôles d'habitat ainsi que leur patrimoine.



Orientations

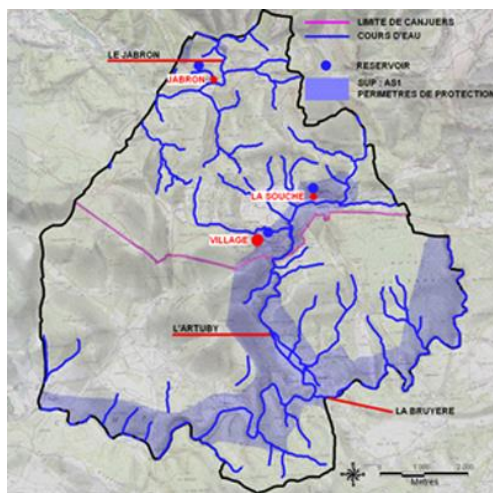
- Classer en zone agricole « A » les espaces présentant un potentiel agronomiques, biologique ou économique.
- Classer en zone naturelle et forestières « N » les sites et paysages à caractère naturel présentant un intérêt esthétique, historique ou écologique.
- Positionner des Espaces Boisés Classés (EBC) sur les massifs remarquables.

- Établir des emprises maximales de constructions sur le village et les hameaux afin de garantir leurs particularités en « Identifiant et localisant les éléments de paysage et délimitant les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection. »

b) Les milieux naturels : préserver les ressources en eau.

Objectifs

Orientations



Eaux souterraines.

(1) Eau souterraine : Préserver et protéger les nappes.



- Appliquer les Servitudes d'utilité Publique (SUP).
- Appliquer le Schéma Directeur d'Assainissement (SDA).



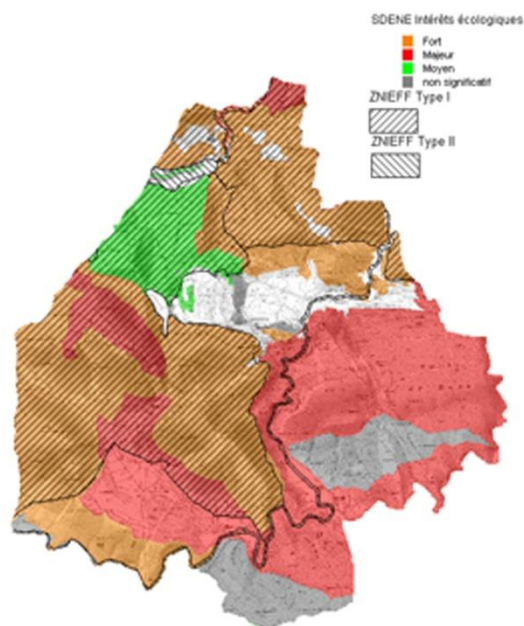
Les bords de l'Artuby.

(2) Eau de surface : Protéger les cours d'eau et leurs abords.



- Classer en Espaces Boisés Classés (EBC) les ripisylves des principaux cours d'eau.
- Définir des marges de recul pour implanter de nouvelles constructions par rapport aux cours d'eau.
- Classer en zone Naturelle « N » les abords des cours d'eau.

c) Les milieux naturels : biodiversité et milieux remarquables.



ZNIEFF et SDENE.

Objectifs

- (1) Protéger les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF), les Zones Humides (ZH), le Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux (SDENE).
- (2) Prendre en compte la réserve géologique.

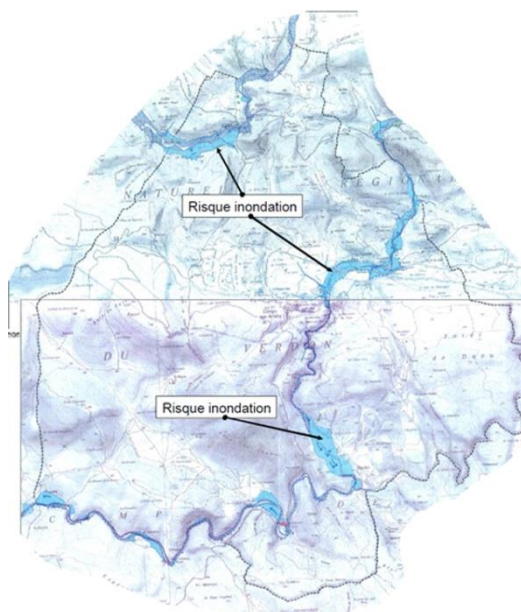


Zones Humides.

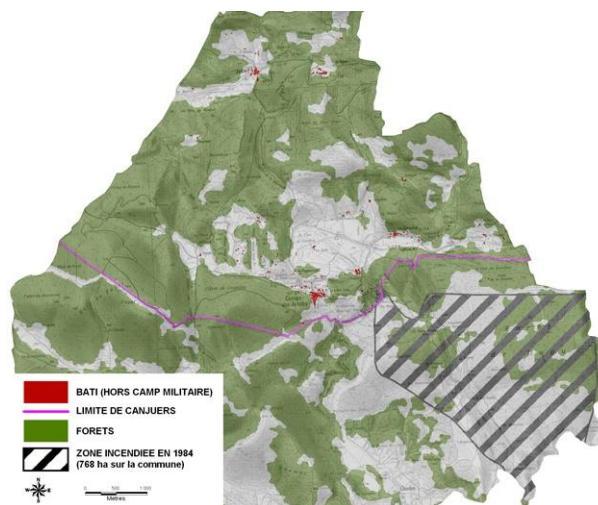
Orientations

- Classer en zone naturelle et forestière ou en zone agricole indiquée les espaces identifiés.

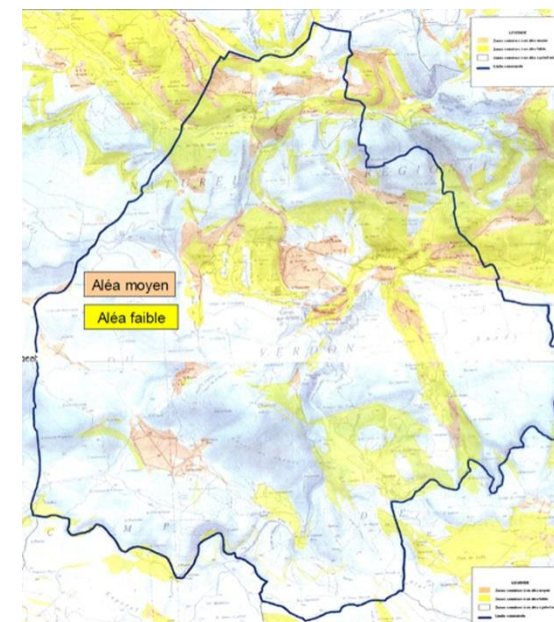
d) Les milieux naturels : les risques naturels.



Zone inondable.



Feux de forêt.



Mouvements de terrains.

Objectifs

(1) Protéger les populations et les biens.



Orientations

- Risque inondations : classer en zone inondable avec un indice "i " les secteurs identifiés (Le Jabron, l'Artuby).
- Risque feux de forêt : créer de zones d'interfaces entre espaces urbanisés et espaces forestiers.
- Risques mouvements de terrains : localiser les secteurs à risques dans le rapport de présentation.

e) Les milieux naturels : l'énergie.

Objectifs



- (1) **Utiliser le potentiel d'ensoleillement de la commune.**



- Privilégier les panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments.
- Favoriser la recherche de sites permettant l'accueil de centrales photovoltaïques au sol.

[Cette orientation n'est pas localisée compte-tenu de la richesse environnementale de Comps et de l'état actuel des données disponibles. Elle ne pourra être mise en œuvre que sur le fondement d'études environnementales approfondies et par le biais de future(s) modification(s) ou révision(s) du PLU ou déclaration de projet.]



- (2) **Favoriser le développement du potentiel éolien.**



- favoriser la recherche de sites permettant l'accueil de projets éoliens.

[Cette orientation n'est pas localisée compte-tenu de la richesse environnementale de Comps et de l'état actuel des données disponibles. Elle ne pourra être mise en œuvre que sur le fondement d'études environnementales approfondies et par le biais de future(s) modification(s) ou révision(s) du PLU ou déclaration de projet.]



- (3) **Utiliser le potentiel de la filière bois.**



- Favoriser l'exploitation du bois pour la construction et le chauffage.

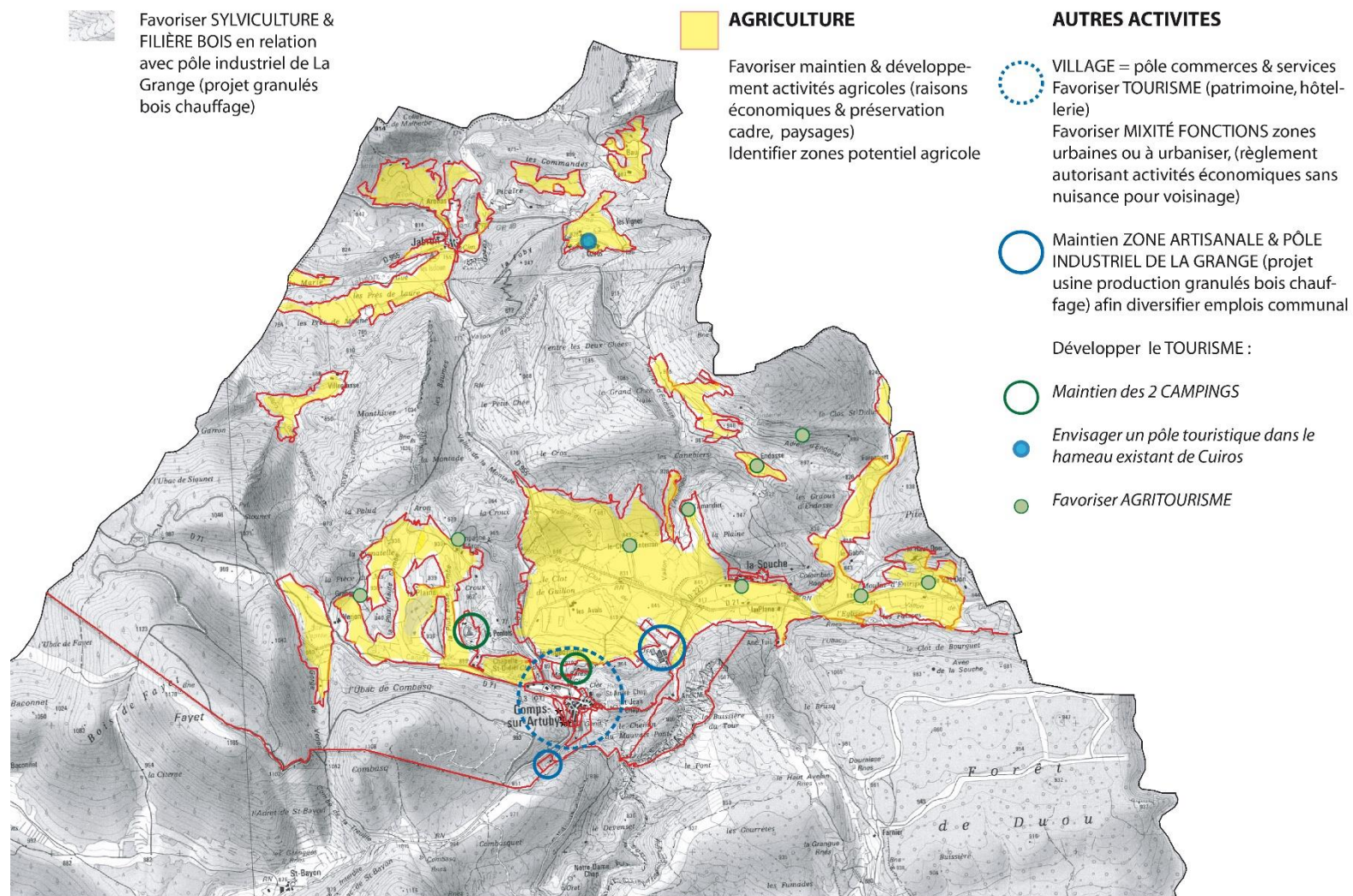


- (4) **Favoriser les constructions à haute performance énergétique.**

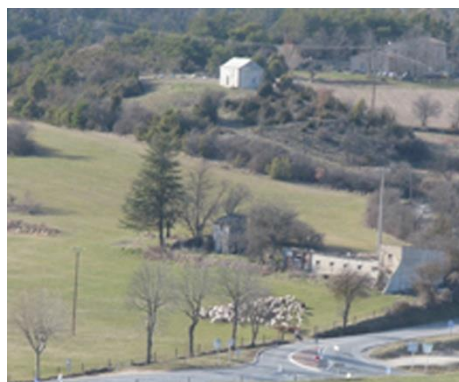
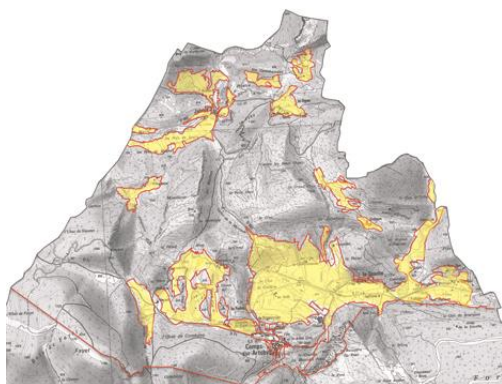


- Autoriser une architecture contemporaine adaptée au milieu montagnard qui soit compatible avec les monuments historiques classés et inscrits.

2. Une économie verte s'appuyant sur les spécificités de la montagne. Orientations concernant l'économie.



a) Les activités agricoles et pastorales en zone de montagne.



Objectifs

- (1) Favoriser le maintien et le développement des activités agricoles (à la fois pour des raisons économiques et de préservation du cadre de vie et des paysages).**
- (2) Identifier les zones à potentiel agricole ou pastoral.**



Orientations

- Classer en zone Agricole « A » les espaces agricoles identifiés.
- Permettre les activités pastorales au sein des espaces naturels et forestiers.

b) Les commerces, les services.



Objectifs

- (1) **Le village constitue le pôle commercial et de services, fonctions pouvant être étendues aux hameaux : favoriser la mixité des fonctions au sein des zones urbaines.**

- (2) **Favoriser le tourisme lié au patrimoine.**



Orientations

- Rédiger un règlement des zones Urbaines « U » prévoyant la mixité des fonctions reposant sur des catégories de destinations des constructions ad hoc.

- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

c) L'artisanat, l'industrie, la sylviculture.

Objectifs

Orientations



La Grange

(1) Maintenir la zone artisanale et le pôle industriel sur le site de La Grange : projet d'usine de production de granulés de bois pour le chauffage afin de diversifier les emplois sur la commune.



- Classer en zone urbaine à vocation d'activités économiques et industrielles.



La Grange

(2) Favoriser la sylviculture et la filière bois en relation avec le pôle industriel de La Grange.



- Classer en zone naturelle et forestière les zones boisées avec un règlement autorisant la sylviculture et les exploitations forestières.



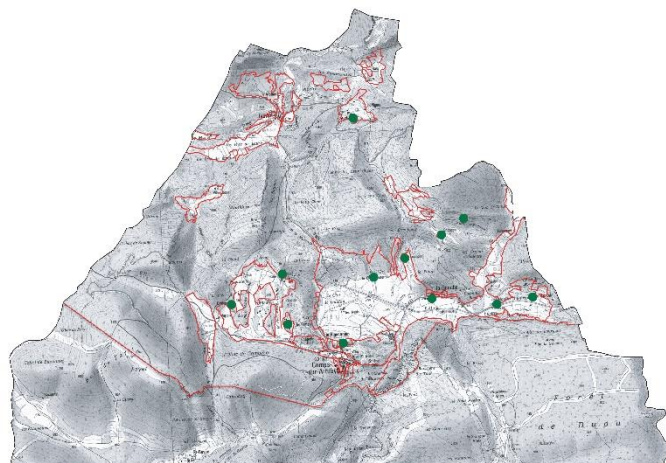
La Grange de Roux

(3) Confirmer la vocation économique du site de La Grange de Roux, au sud du village.



- Classer en zone urbaine à vocation d'activités économiques et artisanales.

d) Le tourisme.



Domaine de Cuiros.

Objectifs

- (1) Favoriser le tourisme vert et l'agritourisme.**
- (2) Maintenir les deux campings de la commune.**
- (3) Favoriser l'accueil touristique au domaine de Cuiros.**

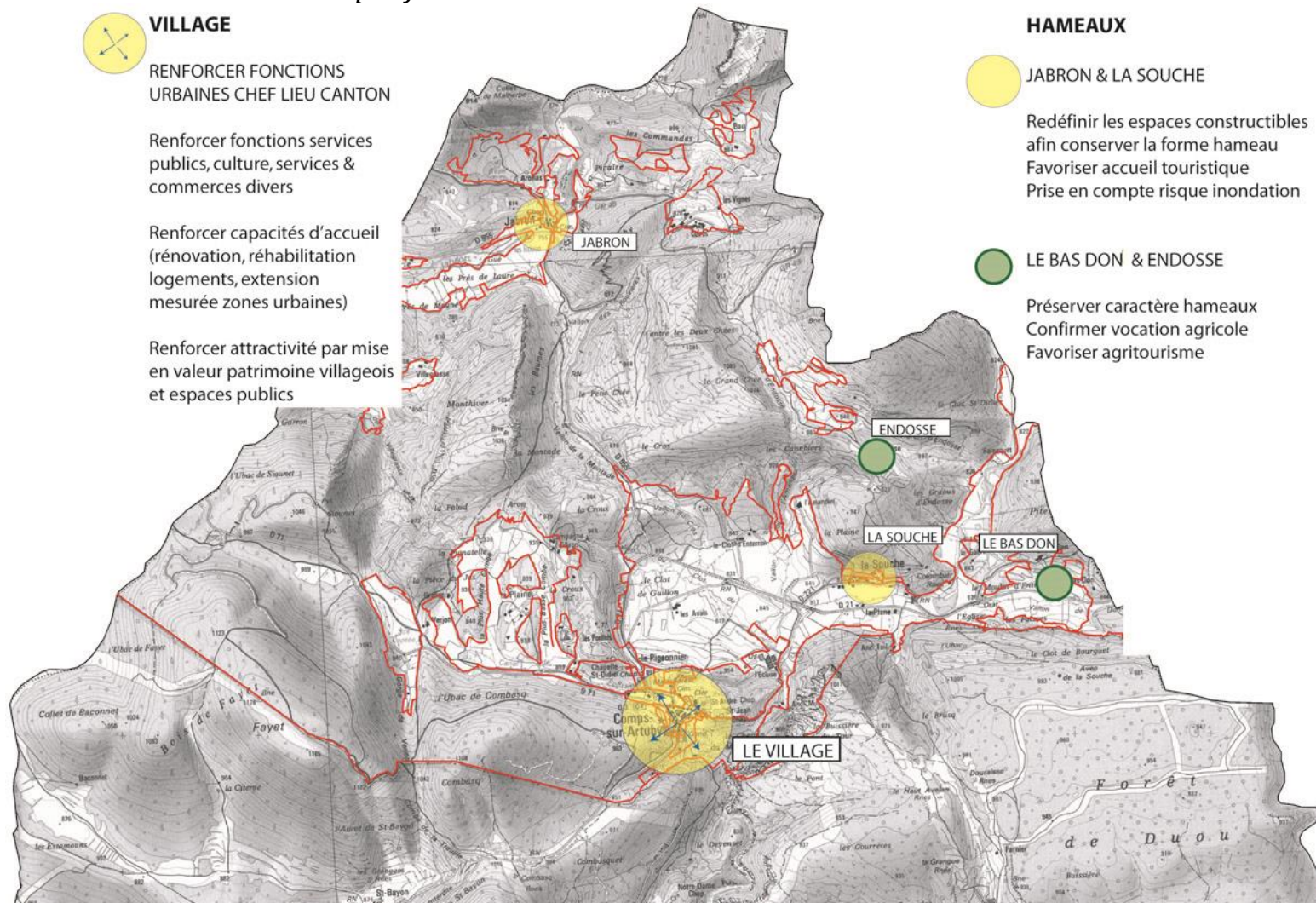


Orientations

- Désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.
- Classer en zone urbaine spécifique les deux campings existants.
- *Orientation non spatialisée compte-tenu de la richesse environnementale du domaine et de l'état actuel des données disponibles sur le projet touristique. Elles ne pourront être mises en œuvres que sur le fondement d'études environnementales approfondies et par le biais de futures évolutions du PLU.*

3. Une urbanisation en continuité du village et des hameaux et satisfaisant les besoins en logement, les liens sociaux, la mixité sociale et la diversité des fonctions.

Orientations concernant le projet urbain.



a) Le village : renforcer les fonctions urbaines du chef-lieu de canton.
Le village fait l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Le village, vue nord.



Le village, vue sud.



Le village, vue ouest.

Objectifs

- (1) Renforcer ses fonctions : de services publics, de commerces et services divers, culturelles.**
- (2) Renforcer et augmenter ses capacités d'accueil par la rénovation, la réhabilitation et la construction de nouveaux logements.**
- (3) Renforcer son attractivité par la mise en valeur du patrimoine villageois.**



Orientations

- Rédaction d'un règlement des zones U prévoyant la mixité des fonctions.
- Établissement d'emplacements réservés pour les équipements publics.
- Redéfinition et extension limitée des zones d'urbanisation.
- Établissement d'emprises maximales de constructions sur certains quartiers et secteur du village.
- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

b) Les hameaux de Jabron et de La Souche.

Hameaux faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Hameau de Jabron.



Hameau de La Souche.

Objectifs

(1) Prendre en compte la zone inondable et redéfinir les espaces constructibles afin de conserver la forme des hameaux, tout en offrant de nouvelles potentialités urbaines.



(2) Favoriser l'accueil touristique.



Orientations

- Redéfinition de la partie centrale des hameaux et des espaces en continuité pouvant faire l'objet d'une extension urbaine.
- Établissement d'emprises maximales de constructions sur certains secteurs des hameaux.
- Identification des espaces inondables par des secteurs à indices « i » les rendant soit inconstructibles, soit constructibles sous conditions particulières.

- Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

c) Les autres hameaux.



Le Bas don.



Endosse.

Objectifs

- (1) Le Bas Don et Endosse : préserver leur caractère de hameau.**
- (2) Confirmer leur vocation agricole.**
- (3) Favoriser l'agritourisme.**



Orientations

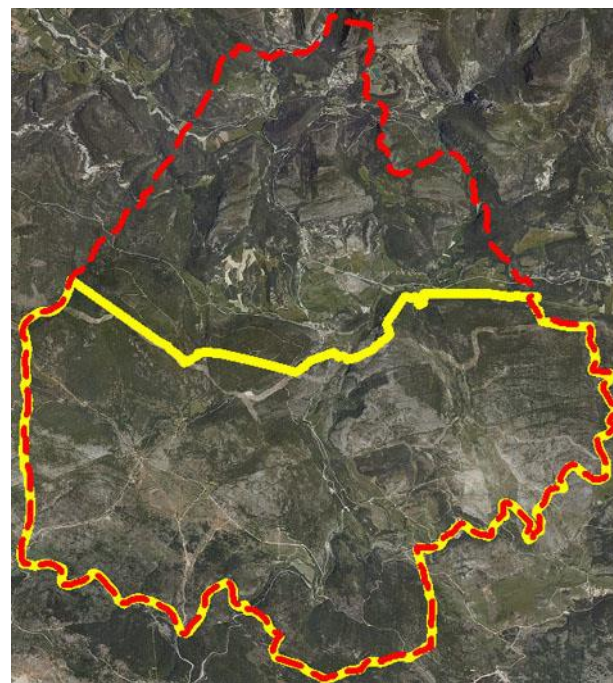
- Désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

d) *Le camp militaire de Canjuers.*



Objectifs

(1) **Reconnaître la spécificité du Camp militaire de Canjuers.**



Délimitation du Camp.

Orientations

- Classer la totalité du Camp militaire dans une zone spécifique et compatible avec les activités de la Défense Nationale.

C. Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain :

Comps-sur-Artuby, chef-lieu du canton, accueille **aujourd'hui** un peu plus de **300 logements**. Ceux-ci sont **répartis à 80 % entre le village, les hameaux de La Souche et de Jabron** ; les 20% restants traduisent les quelques domaines agricoles et constructions traditionnelles occupant historiquement le territoire.

Le **Plan d'Occupation des Sols (POS) antérieur permettait la production d'environ 400 logements supplémentaires** à répartir dans les zones urbaines (U), à urbaniser (NA) et d'habitat diffus (NB). Pour autant ce POS n'autorisait que très peu d'étalement urbain (seulement 3-4 hectares en NB), et de fait le village, les hameaux de La Souche et de Jabron constituent déjà les principaux réceptacles de l'urbanisation. Viennent s'ajouter les espaces utiles aux campings et zones d'activités (tous situés en zones urbaines) mais nécessairement en marge des lieux dédiés à l'habitat, pour d'évidentes raisons d'attraction touristique et/ou d'évitement de diverses nuisances (sonores, olfactives, visuelles).

Aujourd'hui, cette triple enveloppe urbaine est confirmée et renouvelée par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) : 1 village et 2 hameaux. Elle continuera de constituer le réceptacle naturel de l'urbanisation, notamment en s'appuyant sur la densification et /où le comblement des espaces résiduels. Néanmoins, les capacités d'accueils ont été largement adoucies, réduites. Ainsi, le **PLU projette un potentiel d'environ une centaine de nouveaux logements** à répartir dans les zones urbaines et à urbaniser de la commune. Les besoins liés aux campings et zones d'activités n'ayant pas nécessité d'ouvrir de nouveaux espaces à ce type d'urbanisation. **L'urbanisation au PLU est donc voulue en continuité de celle du POS, tout en étant plus modérée, plus resserrée.**

Pour ce faire, **le PLU prévoit de réduire les espaces dédiés à l'urbanisation (U+AU) d'environ 30 hectares par rapport au POS.**

Néanmoins, la réorganisation et la redistribution des capacités d'accueil opérée nécessitent, dans un premier temps de répondre spatialement à la satisfaction des besoins présents (zones U) et, dans un second temps, de constituer une légère épargne pour l'avenir (zones AU).

Cette option se traduit par les objectifs de consommation suivants à répartir sur les 3 sites urbains de la commune, et à réaliser en dehors de l'enveloppe urbaine initialisée par le POS :

- ★ surface inférieure ou égale à **0,2 ha au Village**, en zone U ;
- ★ surface inférieure ou égale à **0,4 ha au hameau de La Souche**, en zone AU ;
- ★ surface inférieure ou égale à **0,4 ha au hameau de Jabron**, en zone U ;
 - ➔ **soit une surface inférieure ou égale à 1 ha pour l'ensemble des trois sites (U+AU).**

☞ L'artificialisation réelle sera encore moindre, étant donnée l'obligation d'implanter certaines nouvelles constructions au sein d'emprises maximales de constructions qui réduisent les surfaces constructibles au sein des zones.

☞ Ces chiffrages ne sont pas applicables aux dispositifs qui s'avèreront utiles à la production d'énergie renouvelable.

Ces objectifs constituent une modération de la consommation de l'espace : le PLU ne consommera qu'un hectare sur des espaces non urbanisés à compter de sa première approbation.