

Cotignac

Plan Local d'Urbanisme

2 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PADD débattu le 18/12/2015



Sommaire

| | |
|---|----|
| Préambule..... | 3 |
| Qu'est-ce que le PADD ? | 4 |
| Rappel du contexte réglementaire | 4 |
| Présentation du projet communal..... | 6 |
| Orientations & Objectifs | 9 |
| Axe 1 : Cotignac, village durable et solidaire | 10 |
| Axe 2 : Cotignac, village dynamique et attractif..... | 11 |
| Axe 3 : Cotignac, village de terroir, d'histoire et de nature ... | 15 |
| Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain..... | 19 |
| La recherche d'un équilibre entre croissance démographiques, besoins résidentiels et consommation foncière..... | 20 |
| Rappel des dynamiques foncières | 21 |
| Objectifs de modération de la consommation foncière | 22 |



PREAMBULE



Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ?

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il est imposé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000. Les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR ont élargi son champ d'application au regard des principes du développement durable en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques...

Si le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, le règlement et les orientations d'aménagement doivent être cohérents avec celui-ci.

Rappel du contexte réglementaire

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000) ;
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003) ;
- Lois Grenelle 1 et 2.
- Loi ALUR

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU. Son contenu est défini aux articles L123-1 et R123-3 du Code de l'Urbanisme.

L'article R 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que :

« Le plan local d'urbanisme comprend :

- un rapport de présentation ;
- un projet d'aménagement et de développement durables ;
- des orientations d'aménagement et de programmation, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-4 ;
- un règlement ;
- le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1.

Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes. »



L'article L 123-1-3, modifié par la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 - art. 19 (V) prévoit que :

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

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

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

L'article L 110 du Code de l'Urbanisme dispose que :

«Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace.

L'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme expose que les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre :
 - le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
 - l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
 - la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
- La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans 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 déplacements et de développement des transports collectifs ;
- 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.



Présentation du projet communal

Par la délibération de prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme du 29 septembre 2014, la commune de Cotignac a défini le cadre et les objectifs de la révision de son document d'urbanisme. Plusieurs objectifs ont été définis, en lien avec la maîtrise d'un développement urbain équilibré prenant en compte les contraintes liées aux risques naturels :

- Permettre un **développement maîtrisé de l'urbanisation et de la croissance démographique communale**, en favorisant les extensions à proximité du village et en veillant à l'intégration paysagère des constructions sur l'ensemble de la commune ;
- Développer **une offre d'habitat diversifiée**, susceptible d'attirer les actifs, en termes de formes urbaines et d'habitat social, dans le respect des dispositions législatives récemment entrée en vigueur ;
- **Préserver et dynamiser l'activité commerciale, touristique et artisanale**, notamment dans le centre-ville afin de conforter l'attractivité de la commune et maintenir son rôle de polarité de l'arrière-pays brignolais ;
- **Mettre en œuvre une politique de déplacement et de stationnement** pour tous les types de mobilité, permettant de répondre notamment aux besoins liés au tourisme, dans un souci d'intégration urbaine et paysagère ;
- **Protéger les espaces naturels**, ainsi que le patrimoine communal, garants de la qualité du cadre de vie communal, tout en autorisant leur mise en valeur, notamment à portée touristique (éco-tourisme...) ;
- **Garantir la pérennité des espaces agricoles** et favoriser la reconquête agricole des terrains historiquement cultivés.

Ces objectifs ont été confirmés par le diagnostic qui a mis en exergue les enjeux suivants :

En termes de dynamiques résidentielles et démographiques :

- Maintien de l'attractivité résidentielle de la commune ;
- Adaptation du parc de logement et des équipements pour faciliter l'arrivée de nouveaux résidents notamment de jeunes actifs ;
- Adéquation entre production de logements et caractéristiques de la population de manière à répondre à tous les besoins : diversification du parc de logements, anticipation des besoins en logements des personnes âgées et des populations plus jeunes, prise en compte de la baisse du nombre de personnes par ménages, prise en compte des niveaux de revenus...
- Diminution du taux de vacance du parc de logements.

En termes de développement économique :

- Maintien et développement des activités liées au tourisme ;
- Préservation des espaces agricoles ;
- Maintien de l'équilibre commercial entre le cœur de village et la nouvelle centralité liée à la présence de la ZAE ;
- Diversification des activités.

En termes de prise en compte et de préservation de l'environnement :

- Préservation les espaces naturels remarquables ;
- Préservation des continuités écologiques d'espaces ouverts ;
- Préservation des vues remarquables ;
- Préservation des éléments de patrimoine vernaculaire (restanques...) ;
- Limitation de l'étalement urbain ;
- Ressources en eau supplémentaires ;
- Préservation de la ressource en eau ;
- Diversification de la production d'énergie ;
- Limitation de l'urbanisation des communes soumises au risque inondation et feu de forêt ;
- Gestion des risques inondation et feu de forêt.



Ces enjeux et objectifs traduisent le souhait et la nécessité pour la commune d'assurer et d'assumer son rôle de commune-relais de l'arrière-pays brignolais et de préserver son cadre et sa qualité de vie qui fondent son attractivité.

Les 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 qu'il convient de mettre en œuvre pour répondre à ces enjeux et objectifs peuvent s'exprimer à travers trois axes majeurs :

- **COTIGNAC, VILLAGE DURABLE ET SOLIDAIRE**
ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ET RÉSIDENTIEL RÉFLÉCHI ET RAISONNÉ
- **COTIGNAC, VILLAGE DYNAMIQUE ET ATTRACTIF**
RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET L'AGRICULTURE SUR LA COMMUNE
- **COTIGNAC, VILLAGE DE TERROIR, D'HISTOIRE ET DE NATURE**
MAINTENIR ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE COMMUNAL

Ceux-ci sont détaillés sous forme d'orientations et d'objectifs dans les pages suivantes, conformément aux dispositions établies par le Code de l'Urbanisme.



ORIENTATIONS & OBJECTIFS



Axe 1 : Cotignac, village durable et solidaire

Initialement concentrée autour du village historique, l'urbanisation s'est progressivement diffusée le long des axes principaux desservant la commune, à savoir la RD13, la RD22 et la RD50 principalement. Les quartiers de Loup à Loup, du Clos de Roucas ou de la Bauquière ont ainsi connu une importante urbanisation, liée à l'implantation d'une grande partie des constructions sous forme d'habitat pavillonnaire. Cette évolution a eu pour conséquence de miter le territoire agricole et complexifier son fonctionnement économique, de porter atteinte aux paysages et d'éloigner les habitants des fonctions du centre historique (commerces et services) en créant des zones au tissu urbain peu structuré, sous équipé et peu adapté pour continuer de recevoir une urbanisation nouvelle.

Afin de maîtriser ce phénomène de dissolution de la forme urbaine, la commune souhaite :

- **Affirmer la centralité du village** pour conforter son rôle structurant au sein du tissu urbain existant. La préservation et le renforcement de la fonction de centralité, de mixité et de pôle de vie du centre-village apparaissent comme une condition essentielle au maintien de l'identité historique, sociale, culturelle et économique de la commune. Ils sont le moyen de constituer une **offre adaptée** à une partie des besoins en matière d'accueil de logements et de population à moyen terme ;
- **Assurer la densification des quartiers périphériques**, qui présentent d'ores et déjà une densité bâtie suffisante en affirmant leur caractère urbain.

L'attractivité de la commune ne cesse de croître, en témoigne l'installation continue de «néo ruraux» attirés par les conditions de vie qualitatives. Cependant, les conditions d'accès au foncier et au parc de logements favorisent un profil peu varié de ménages, principalement de couples de jeunes retraités. La commune peine donc à attirer des jeunes actifs souhaitant s'installer à moyen ou long terme sur la commune.

Afin de permettre une diversification du profil des ménages entrants, mais également permettre aux Cotignacéens de demeurer dans leur commune et ainsi favoriser le dynamisme villageois (maintien de commerces et services diversifiés, des équipements publics : écoles...), il est envisagé de :

- **Développer l'offre en logement locatif social** afin de faire correspondre l'offre en logements à la demande des habitants (nouveaux ou anciens) et atteindre concomitamment l'objectif du SCoT fixant à 20 % la part de logement social dans la commune ;
- Mettre en place les conditions réglementaires adéquates **favorisant la diversification du parc** pour permettre le développement d'un parc résidentiel de début et de mi-parcours (petit collectif avec jardin, maison mitoyenne...) pour les jeunes actifs souhaitant s'établir à Cotignac.

Enfin, **la commune entend toujours améliorer et diversifier** l'offre d'équipements existante.



| Orientations | Objectifs | Mise en œuvre |
|--|--|--|
| Maitriser le développement urbain | Conforter le centre ancien dans son rôle de pôle urbain principal en favorisant son intensification urbaine | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser le renouvellement urbain dans les secteurs peu dense et l'adaptation du bâti existant aux nouveaux besoins résidentiels (réhabilitation des maisons de village...) - Mobiliser le foncier résiduel - Préserver et dynamiser le commerce de proximité - Rendre les espaces publics plus attractifs et fonctionnels (réaménagement de la place Sigaud dit Place Neuve...) - Promouvoir les densités villageoises |
| | Affirmer le caractère urbain des quartiers périphériques jouxtant le village | <ul style="list-style-type: none"> - Initier des opérations de greffes urbaines dans les quartiers jouxtant le centre-village - Conforter l'urbanisation des quartiers périphériques avec une densification équilibrée : la Colle, les Oupaloux, La Bauquière, aire des Fourches, Lauron ... - Hiérarchisation des voiries - Amélioration de la continuité visuelle et fonctionnelle des quartiers adjacents au centre village par des aménagements urbains - Permettre une densification minimale de ces quartiers et autoriser la possibilité d'y créer de l'habitat groupé |
| | Limiter l'urbanisation des secteurs de campagne | <ul style="list-style-type: none"> - Limiter les nouvelles constructions dans les secteurs agricoles et naturels |
| Satisfaire aux nouveaux besoins en matière d'habitat | Développer le parc de taille intermédiaire | <ul style="list-style-type: none"> - Faciliter à la production de logements collectifs et intermédiaire |
| | Favoriser la production de logements neuf | <ul style="list-style-type: none"> - Développement du parc de logement social - Développement du parc locatif privé |
| | Améliorer le parc résidentiel existant | <ul style="list-style-type: none"> - Réhabilitation du bâti existant dégradé / vacant, notamment dans le centre-ancien - Promouvoir le développement des économies d'énergie - Favoriser la réhabilitation énergétique des constructions existantes et autoriser l'implantation d'écoconstructions |



| Orientations | Objectifs | Mise en œuvre |
|---|--|--|
| Adapter les équipements | | <ul style="list-style-type: none"> - Mettre à niveau les infrastructures et superstructures aux besoins actuels : création du groupe scolaire, projet de création de médiathèque sociale à vocation de maison des services au public, étude d'un pôle médical et d'une salle polyvalente, amélioration du stade, maintien du cinéma dans le village... - Anticiper les besoins futurs : réservoirs en eaux potables... |
| Concilier besoins en déplacements résidentiels et touristiques | Répondre aux besoins en stationnement | <ul style="list-style-type: none"> - Renforcer l'offre en stationnements en périphérie du centre-urbain : traitement et optimisation des parkings de la coopérative et du futur groupe scolaire... - Prendre en compte les besoins en stationnement dans les opérations d'aménagement |
| | Répondre aux attentes de déplacements alternatifs | <ul style="list-style-type: none"> - Mettre en œuvre un réseau de circulation douce reliant le centre ancien, les quartiers périphériques et la plaine agricole dans le but d'un usage quotidien et touristique (piétons et cycles) - Utiliser la trame verte comme support de mobilités douces à usage quotidien et/ou touristique - Faciliter les déplacements intra-communaux et intercommunaux par la mise en place d'un système de navettes ou de transport à la demande |



Axe 2 : Cotignac, village dynamique et attractif

Cotignac est une commune relais du pays de la Provence Verte dont les dynamiques économiques doivent s'inscrire en complément de celles de Brignoles et non en concurrence. Il s'agit d'y promouvoir une économie présentielle basée sur la satisfaction des besoins résidentiels et touristiques.

Le dynamisme et l'équilibre entre tourisme, artisanat et agriculture existants dans la commune doivent donc être préservés afin d'offrir les services et commerces nécessaires à la vie locale ainsi qu'un nombre suffisant d'emplois aux cotignacéens. Une grande majorité de cotignacéens vit et travaille en effet sur la commune, ce qui permet de limiter ainsi un grand nombre de déplacements domicile/travail contraints.

Dans un contexte toujours plus concurrentiel, il convient également de répondre le plus justement aux besoins des activités économiques, tout en prenant en considération un cadre urbain et environnemental toujours plus contraignant.



| Orientations | Objectifs | Mise en œuvre |
|--|---|---|
| Développer les activités économiques | Pérenniser et accroître les activités commerciales et de services | <ul style="list-style-type: none"> - Maintenir et diversifier les commerces présents dans la commune notamment en cœur de village - Veiller à l'équilibre commercial entre les activités du village et celles de la zone d'activité Loup à Loup - Développer une offre commerciale et de services moins dépendante de la saisonnalité touristique : services à la personne, pôle médical, centre de remise en forme, pôle d'excellence en formation (écoconstruction, bien être...) - Favoriser l'émergence de nouvelles formes d'espaces de travail (espace de coworking et de télétravail dans le cadre du projet de médiathèque) |
| | Optimiser et développer l'activité artisanale | <ul style="list-style-type: none"> - Optimiser le foncier à vocation d'activité de la zone Loup à Loup - Identifier le besoin en foncier d'activités actuel et futur afin de répondre au mieux aux attentes - Anticiper la possible extension de la zone d'activité - Mettre en cohérence des règles d'urbanisme avec les besoins immobiliers des activités artisanales et commerciales - Favoriser l'émergence d'une filière de qualité en matière d'écoconstruction artisanale |
| | Maintenir et favoriser le développement de l'agriculture | <ul style="list-style-type: none"> - Pérenniser réglementairement les espaces agricoles exploités et en reconquête - Préserver le fonctionnement des espaces agricoles - Soutenir et mettre en valeur la production locale, viticole ou spécifique, comme le coing - Autoriser la diversification des activités agricoles : chambres d'hôtes, vente directe, agrotourisme, œnotourisme... |
| | Favoriser le développement du tourisme de séjour | <ul style="list-style-type: none"> - Etudier l'adaptation de l'offre en hébergement longue et moyenne durée sur la commune aux nouvelles formes de séjour - Favoriser l'installation d'hôtels et résidences de tourisme dans la commune ; - Inciter à la création de structures de tourisme vert (location de vélo, centre équestre...) - Mise en valeur des équipements existants (équipements sportifs, culturels) - Développer des sentiers de randonnée et de VTT |
| Assurer le développement des communications numériques | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements - Programmer en amont la desserte « très haut débit » (THD) des nouvelles opérations de construction et d'aménagement | |



Axe 3 : Cotignac, village de terroir, d'histoire et de nature

De par son relief en vallons (colles) donnant sur la plaine agricole, la commune de Cotignac dispose d'un cadre naturel et paysager remarquable par sa diversité. L'adret et l'ubac présentent parallèlement des végétations de type montagnard et méditerranéen. Le piémont et la plaine, façonnés par les pratiques agricoles traditionnelles, bénéficie également d'éléments agrestes qui constituent une valeur patrimoniale essentielle.

Cependant, l'urbanisation, encore regroupée autour du village ancien, dans le fond de vallée, gagne progressivement les anciennes terres cultivées, s'étalant le long des axes principaux et l'extension pavillonnaire conduit à une mutation des sites. Si ces pratiques se poursuivent, celles-ci risqueraient de contribuer à une fermeture des milieux et à un mitage du paysage, et d'altérer, *in fine*, le cadre et la qualité de vie de la commune.

Afin d'y remédier, **le maintien d'un équilibre entre renouvellement urbain, développement urbain maîtrisé et protection de l'environnement et des paysages est envisagé. Pour cela, la préservation des grandes composantes du cadre paysager constitue une volonté majeure pour la sauvegarde de l'identité et de l'attractivité communale.**

Le développement du tissu urbain de la commune doit être conçu en lien étroit avec la protection et la mise en valeur de son environnement, de son patrimoine et de son cadre paysager.

La commune étant soumise à des aléas forts, mais très localisés (inondations, feux de forêt, mouvements de terrains...), il convient également de **protéger les habitants et les constructions existantes mais également de ménager de futures potentialités d'aménagement.**

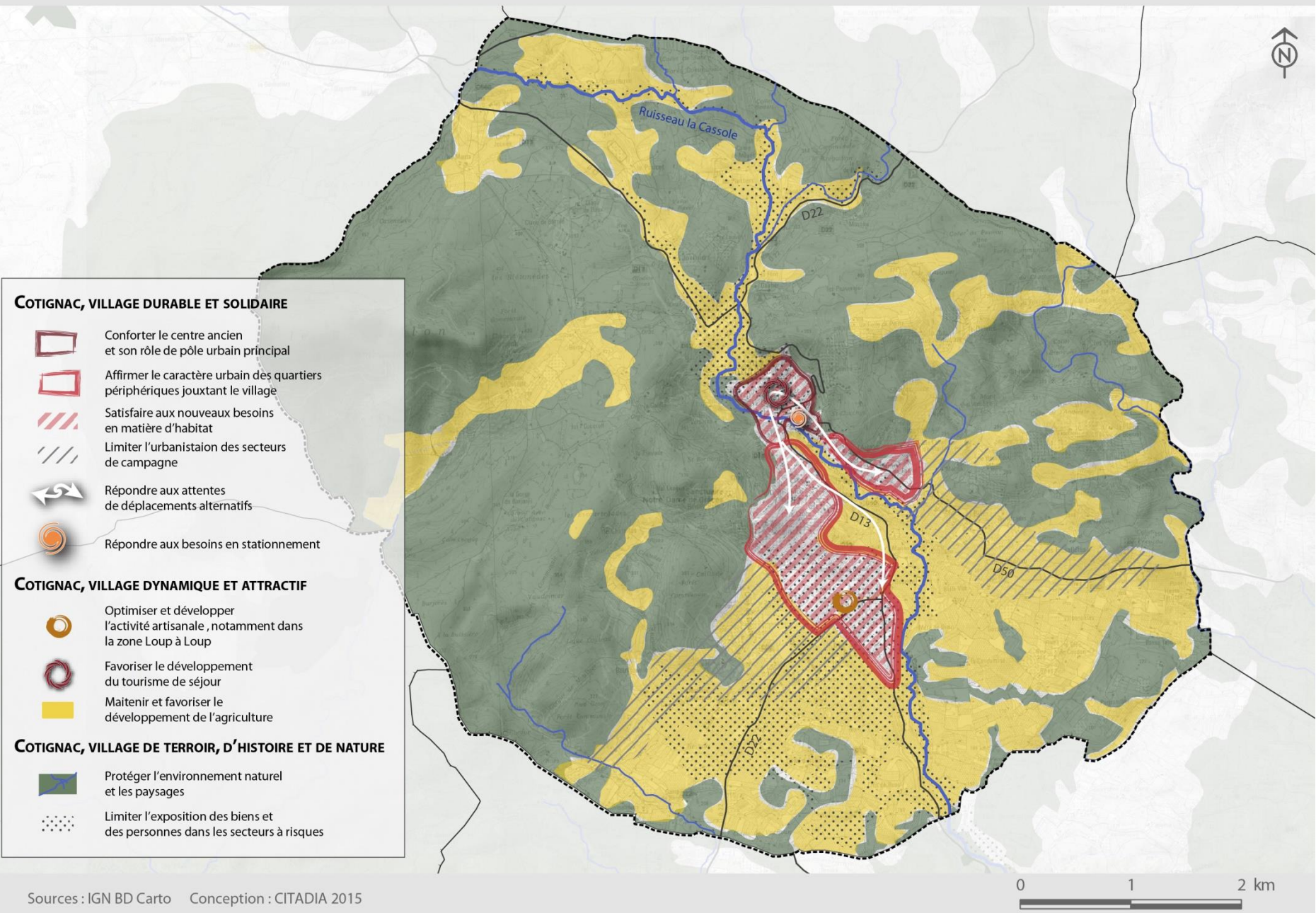
Enfin, **l'ouest de la commune**, identifié comme **cœur de nature** au sein de la trame verte et bleue du SCoT, doit être **impérativement préservé.**



| Orientations | Objectifs | Mise en œuvre |
|---|--|---|
| Protéger l'environnement et les paysages | Préserver la trame verte et bleue | <ul style="list-style-type: none"> - Protéger les espaces naturels et agricoles - Mettre en place des corridors écologiques à travers les espaces urbanisés - Faciliter l'intégration paysagère de l'urbanisation et des constructions |
| | Densifier les secteurs déjà urbanisés | <ul style="list-style-type: none"> - Définir des limites d'urbanisation nette - Densifier prioritairement les secteurs déjà bâtis présentant des densités suffisantes (renouvellement urbain) et favoriser une urbanisation limitée par des opérations de greffes urbaines de qualité |
| | Favoriser les initiatives durables | <ul style="list-style-type: none"> - Favoriser la performance énergétique des équipements publics et privés - Maintenir et agrandir le parc photovoltaïque |
| Protéger et mettre en valeur le patrimoine communal | Préserver les repères identitaires | <ul style="list-style-type: none"> - Protéger le patrimoine urbain, architectural et naturel de la commune : « petit patrimoine », arbres remarquables, devantures commerciales, la falaise, fontaines, chapelle St Martin.... - Veiller à la bonne intégration des constructions dans les pentes et les paysages : respect des restanques... |
| | Préserver le caractère architectural du centre-historique | <ul style="list-style-type: none"> - Rénovation du bâti (paysage urbain, traitement des façades...) - Affirmation du caractère piéton du centre-historique - Maintien des caractéristiques architecturales provençales des constructions tout en autorisant une architecture contemporaine respectueuse des traditions |
| Assurer la prévention des risques et des nuisances | Limiter l'exposition des biens et des personnes dans les secteurs à risques | <ul style="list-style-type: none"> - Interdire l'urbanisation dans les secteurs à fort risque - Maintien du boisement et des couloirs naturels des vallons et ravins - Limiter l'imperméabilisation dans les zones urbaines et à urbaniser en imposant les dispositifs adaptés ; - Favoriser les aménagements permettant de répondre aux problématiques de ruissèlement existants (aménagement du lit majeur, zone d'expansion de crues...) |
| | Limiter les nuisances sonores | <ul style="list-style-type: none"> - Maintien des végétaux le long des axes principaux (RD13 et RD22) |



PADD - SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS ET DES OBJECTIFS



OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ES- PACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN



La recherche d'un équilibre entre croissance démographiques, besoins résidentiels et consommation foncière

Transversalement aux politiques territoriales, le projet communal se doit d'établir un équilibre entre urbanisation et croissance démographique. Pour y parvenir, plusieurs scénarios de croissance démographique ont été établis afin d'évaluer les besoins résidentiels et calibrer les besoins en fonciers qui en découlent.



| Perspectives d'évolutions démographiques | Population municipale INSEE en | | Variation annuelle de la population | Perspectives démographiques en 2026 (en nombre d'habitants) | Gain (2011-2026) |
|--|--------------------------------|-------|-------------------------------------|---|------------------|
| | 2006 | 2011 | | | |
| Tendanciel communal | | | 1,01% | 2 626 | 369 |
| Scénario PLH | 2 146 | 2 257 | 0,75% | 2 525 | 268 |
| CC du Comté de Provence | | | 2,14% | 3 099 | 842 |

| Besoin en logements établis sur la base des scénarios de croissance démographique | Besoin en logements pour... | | | Total besoin en logements | soit, par an |
|---|-----------------------------|---|-----------------------------|---------------------------|--------------|
| | le desserrement des ménages | la fluidité et le renouvellement du parc : 30 % du parc produit | la croissance démographique | | |
| Tendanciel communal | | 90 | 200 | 391 | 26 |
| Scénario PLH | 101 | 74 | 145 | 320 | 21 |
| CC du Comté de Provence | | 167 | 456 | 724 | 48 |

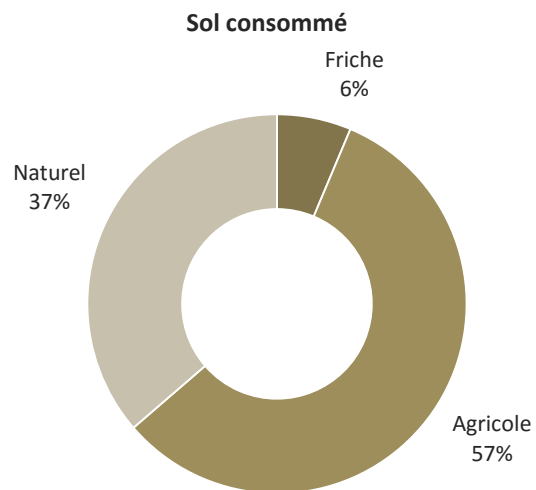
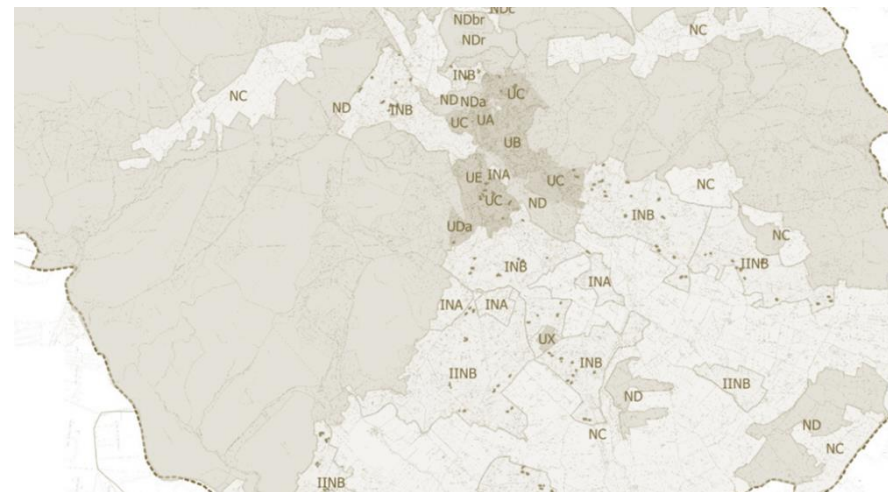


Rappel des dynamiques foncières

La maîtrise de l'urbanisation s'entend comme un équilibre fragile entre protection des espaces naturels les plus remarquables et nécessité liée au développement urbain.

Alors que la commune a connu une augmentation d'environ 200 habitants entre 2003 et 2013, le nombre de logements a parallèlement augmenté passant de 1 697 à 1 977 entre 1999 et 2011.

Cette augmentation du parc s'est traduite par une consommation foncière assez conséquente, établie à 30 ha entre 2003 et 2013, affectant principalement des espaces à caractère agricole et naturel.



| Type de zone consommée | Type de sol consommé | | | | | |
|------------------------|----------------------|----------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| | friche | agricole | naturel | total | | |
| U | UC | 1,2 ha | 0,9 ha | 2,1 ha | 2,5 ha | |
| | UDa | | 0,2 ha | 0,2 ha | | 0,4 ha |
| NB | INB | 0,8 ha | 8,5 ha | 4,1 ha | 13,4 ha | 27,4 ha |
| | IINB | | 8,5 ha | 5,6 ha | 14,0 ha | |
| Total | 1,9 ha | 17,2 ha | 10,9 ha | 30,0 ha | | |



Objectifs de modération de la consommation foncière

La réduction de la consommation d'espace s'intègre nécessairement dans une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace. Pour cela, le présent PLU, fort des orientations déclinées précédemment, entend d'une part optimiser les espaces déjà urbanisés - ceux qui se prêtent le mieux à une densification ou à du renouvellement urbain – et favoriser des greffes urbaines. Cette politique, qui s'inscrit dans une démarche globale d'aménagement, doit de plus être développée en parallèle du principe d'optimisation des espaces consommés, qui prévaut pour tous les nouvelles opérations d'aménagement.

Optimiser les espaces déjà urbanisés

Le premier objectif consiste à prioriser le développement de la Commune en optimisant les espaces déjà urbanisés, ou prévu de l'être, dans les secteurs qui s'y prêtent le plus : autour du village, où se concentrent logements, activités, loisirs, équipements publics, etc.

Favoriser des greffes urbaines judicieuses

Le processus de renouvellement urbain demeure lent et aléatoire et repose principalement sur l'initiative privée. Cela nécessite que la collectivité prévoie des secteurs de développement pour répondre quantitativement et qualitativement aux besoins en constructions. Le secteur des Verdars présente à ce titre un potentiel attractif.

Optimiser la consommation d'espace

Alors que la consommation foncière liée au POS a majoritairement produit du logement individuel très peu dense, la consommation des nouveaux espaces pour l'urbanisation devra être optimisée par des densités plus importantes.

Réduire significativement les zones constructibles.

Afin d'accompagner ces objectifs qualitatifs, la commune propose de réduire significativement la superficie de ses zones constructibles : le projet de PLU vise donc à réduire de 50 % les superficies totales affectées aux zones constructibles par rapport au POS.

