



DEPARTEMENT DU VAR  
COMMUNE DE FIGANIERES

---

## ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

### 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 4 mars 2014  
Plan Local d'Urbanisme Arrêté par délibération du Conseil Municipal du.....16 décembre 2016  
Plan Local d'Urbanisme Approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....11 octobre 2017



## PREAMBULE

Le PADD traduit le projet de développement communal édicté par l'équipe municipale, en tenant compte des enjeux du diagnostic, en un projet d'urbanisme durable.

Le PADD doit être court, clair, concis, didactique et accessible au plus grand nombre. Il résumera les ambitions communales en matière d'aménagement du territoire.

Il constitue le document de référence en matière d'aménagement et d'urbanisme, intégrant les orientations politiques et les contraintes légales s'imposant à la commune.

Le PADD décline les orientations générales en matière d'habitat, de transports et de déplacements, de développement des communications numériques, d'équipement commercial, économique et de loisirs, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de

préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

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

Les orientations générales du PADD sont articulées à partir de plusieurs thématiques:

- 1- Conduire un développement urbain mesuré
- 2- Assurer le développement de l'économie vecteur d'animation et d'attractivité
- 3- Réaffirmer le rôle prépondérant de l'agriculture
- 4- Préserver les ressources naturelles et mettre en valeur ses potentialités



## **1- Conduire un développement urbain mesuré**

### Synthèse des enjeux identifiés dans le diagnostic

Le village est un pôle de vie qui présente des caractéristiques architecturales et paysagères fortes, en particulier les jardins formant une ceinture verte autour du village et le jardin des senteurs.

Les premières extensions autour du village ont une double fonction : pavillonnaire et accueil d'équipements structurants à fort rayonnement : collège, médiathèque, EHPAD.

L'identification d'espaces potentiellement mutables dans cette première couronne est un enjeu important.

Les zones d'habitat dispersé ou diffus ont peu à peu gagné les piémonts des collines au lieu-dit Serre de Moutte, les Espérels, les Fourches, la Croix de Peyrard... Les constructions sont implantées sur de vastes parcelles.

L'articulation et les interactions entre ces zones et le village sont faibles, celles situées les plus au sud du territoire sont davantage tournées vers l'agglomération de Draguignan.

Ainsi le développement de Figanières devra être encadré et mesuré afin de préserver le cadre de vie.

### Orientation 1 : Réaffirmer le rôle du pôle villageois et dynamiser son attractivité.

- En confortant l'enveloppe urbaine et en réfléchissant à son extension dans des secteurs qui sont ou pourraient être équipés,
- En confortant les activités existantes qui participent à son animation (EHPAD, commerces...),
- En pérennisant les équipements qui concourent à son rayonnement (collège, écoles, parcs, jardins, places...), et en développant de nouveaux équipements (parkings...),
- En préservant le patrimoine (église, château, lavoir, fontaine, façade, canaux, chapelles...),

- En préservant son enveloppe verte,
- En développant des liaisons piétonnes en direction des équipements structurants.
- En agissant pour la résorption des logements vacants


### Orientation 2 : Conduire l'aménagement de nouveaux secteurs à vocation d'habitat ou mixte ( en cours ou futurs)


- S'assurer de leur situation géographique au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension, pour limiter la consommation des espaces,
- S'appuyer sur un parti d'aménagement qui favorise :
  - la mixité d'occupation (habitat/activité ou typologie d'habitat variée),
  - une architecture économe en énergie,
  - des liaisons piétonnes.
- Comme par exemple le projet intercommunal de Combe Bayarde
- Assurer la mise en place d'un parcours résidentiel cohérent avec les besoins actuels et futurs de la population.

### Orientation 3 : Stopper l'étalement urbain

- Ces espaces d'habitat diffus éloignés du village parfois complètement déconnectés, sont généralement situés à l'interface plaine agricole / massif boisé.
- Ils doivent être contenus dans leurs limites actuelles afin de ne pas accentuer le mitage, de ne pas fragiliser les espaces à vocation agricole ou forestiers voisins et de retrouver une centralité villageoise.
- **Le PLU devra déterminer s'ils ont vocation à être densifiés ou stabilisés en fonction de leur accès, de leur raccordement aux réseaux publics, de leur proximité avec le village...etc.**

## Réaffirmer le rôle du pôle villageois et dynamiser son attractivité

 . Définir une enveloppe urbaine cohérente

 . Conforter les activités existantes qui participent à son animation

. Pérenniser les équipements et les développer :



Existants



Futurs (parking par exemple)



. Préserver le patrimoine (église, château, lavoir, fontaine, façade, canaux...)



. Préserver l'enveloppe verte ceinturant le village



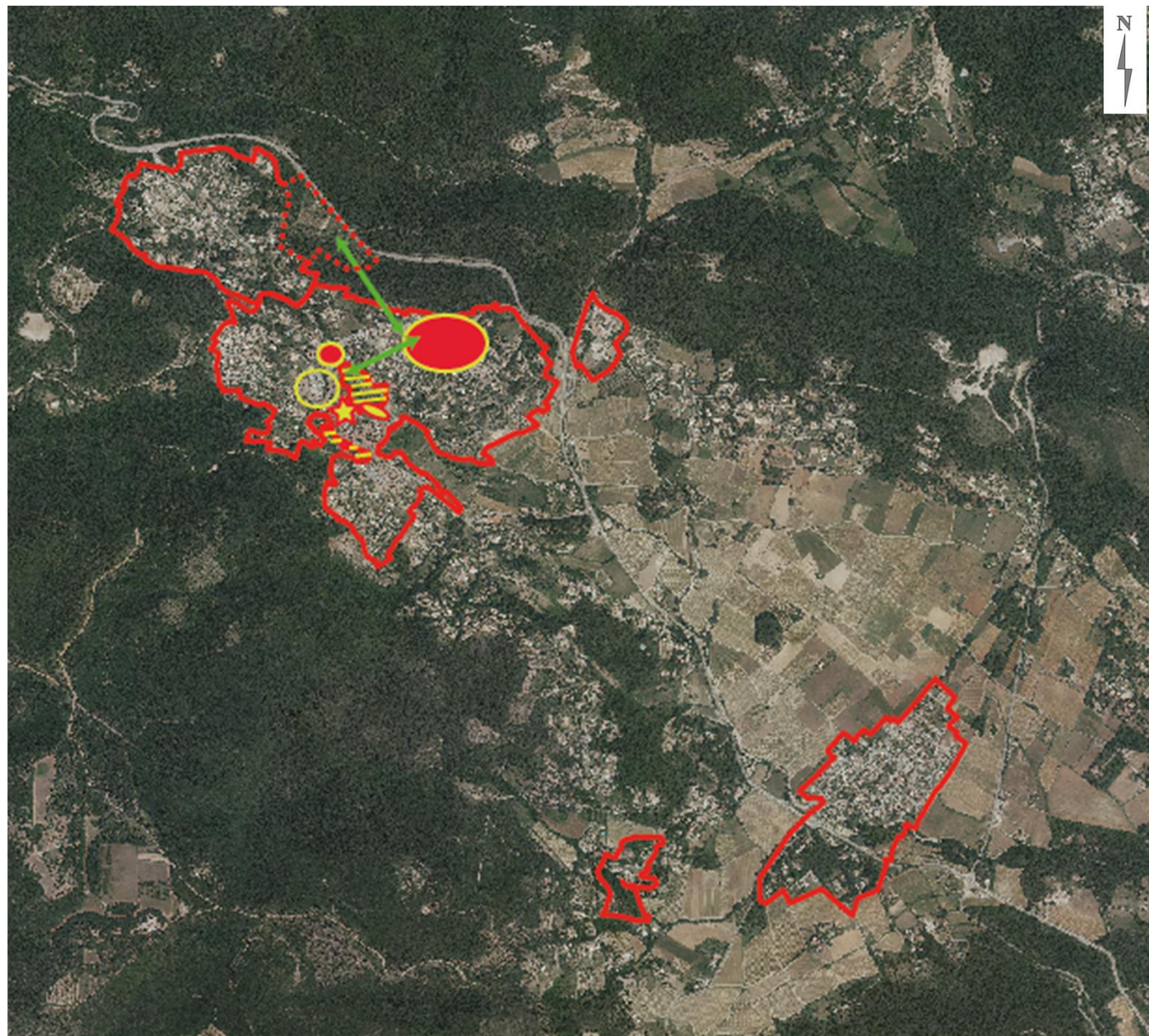
. Développer des liaisons piétonnes



**Conduire l'aménagement de nouveaux secteurs à vocation d'habitat ou mixte (Combe Bayarde ou futurs), au sein de l'enveloppe urbaine ou en extension, pour limiter la consommation des espaces**

. S'appuyer sur un parti d'aménagement qui favorise :

- la mixité d'occupation (habitat/activité ou typologie d'habitat),
- une architecture économe en énergie,
- des liaisons piétonnes.



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

Figanières accueille en 2016 un peu plus de 1368 logements, pour 2654 habitants.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) présente une capacité résiduelle d'environ 60 logements à répartir dans les zones urbaines (U), à urbaniser (NA) et d'habitat diffus (NB).

Le POS a engendré un étalement urbain marqué sur près de 195 hectares de zones NB.

Ces dix dernières années environ 10 hectares ont été consommés. Aujourd'hui, le Plan Local d'Urbanisme entend recentrer les possibilités d'urbanisation future autour d'une enveloppe urbaine cohérente, en adéquation avec ses équipements et ses réseaux.

Cette enveloppe urbaine permet d'assurer des capacités d'accueils adéquates en offrant des opportunités de densification et d'optimisation des dents creuses.

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 :

1. De basculer naturellement les zones NA aujourd'hui urbanisées en zone urbaine : la zone INAc du collège, la zone

INA de la maison de retraite, les INA des quartiers le Cros et la Ferrage, pour environ 9,5 hectares. Ce basculement ne peut être considéré comme de la consommation d'espaces naturels.

2. De conserver une vocation d'habitat à certaines zones NB équipées ou facilement équipable et/ou proche du village : environ 59 hectares dans les quartiers les Vignaux, la Croix de Peyrard, les Perières, le Moulinet, la Couaste, les Collettes, Saint-Pons et les cliniques... Ce basculement ne peut être considéré réellement comme de la consommation d'espaces naturels, puisque ces zones sont en grande partie bâties

Les objectifs de consommation sont les suivants à réaliser en dehors de l'enveloppe urbaine initialisée par le POS :

1. De léger ajustement plus cohérent dans le tracé de l'enveloppe urbaine pour environ 3 hectares.
2. De maintenir la zone NA de Combe Bayarde sur laquelle la communauté d'Agglomération Dracénoise projette la réalisation d'une opération mixte d'habitat, économique et équipement : 4,5 hectares et de la traduire dans une zone spécifique.

Ces objectifs constituent une modération de la consommation de l'espace : le PLU ne consommera réellement que 7,5 hectares sur des espaces non urbanisés à compter de sa première approbation.



## **2- Assurer le développement de l'économie vecteur d'animation et d'attractivité**

### Synthèse des enjeux identifiés dans le diagnostic

Figanières est très proche de l'agglomération Dracénoise et comprend des activités économiques au rayonnement intercommunal (clinique, EHPAD, Hébergement touristique...).

Le PLU devra contribuer au rayonnement économique de ces établissements et favoriser l'implantation de nouvelles activités.

Pour autant, le village doit rester le premier pôle économique et commercial. Le développement de nouveaux commerces déconnectés du village en bordure des axes départementaux devra être proscrit.

### Orientation 1 : Conforter les secteurs économiques au rayonnement intercommunal

Ces secteurs qu'ils soient existants, en activité, désaffectés ou en projet contribuent au rayonnement intercommunal de Figanières. Il s'agit notamment :

- . des cliniques et anciennes cliniques,
- . de l'EHPAD,
- . du parc photovoltaïque,
- . de l'établissement Odésia,
- . de la future zone économique,
- . De l'ancienne cave coopérative.

Le PLU doit déterminer des secteurs adaptés à ce type d'activités, permettre leur confortement et extension.

### Orientation 2 : Agir pour le maintien d'activités économiques et commerciales nécessaires à la vie locale

Les commerces et artisans présents dans le village maintiennent une animation communale. Il est indispensable de les pérenniser. De même, quelques activités (station services, garage, boulangerie...) sont présents sur le territoire. Ils contribuent de la même manière à cette animation communale et à une offre de service satisfaisante. Le PLU devra comporter des outils pour maintenir les activités existantes.

. Veiller au développement et à la mise en place des communications numériques, en améliorant l'accès à l'information numérique en particulier dans les bâtiments publics et en favorisant l'installation d'un maillage d'une infrastructure fibre optique.

### Orientation 3 : Accroître l'attractivité touristique

En s'appuyant sur le potentiel communal, le PLU doit permettre la mise en oeuvre des projets touristiques :

- La valorisation du patrimoine historique en particulier dans le village,
- Le développement du tourisme vert : massif, projet de la voie verte ou d'autres itinéraires bucoliques (le chemin de l'eau) ...,
- Le développement de l'agritourisme (camping à la ferme, visite de cave....).

**Conforter les secteurs économiques au rayonnement intercommunal**

1 - des cliniques et anciennes cliniques

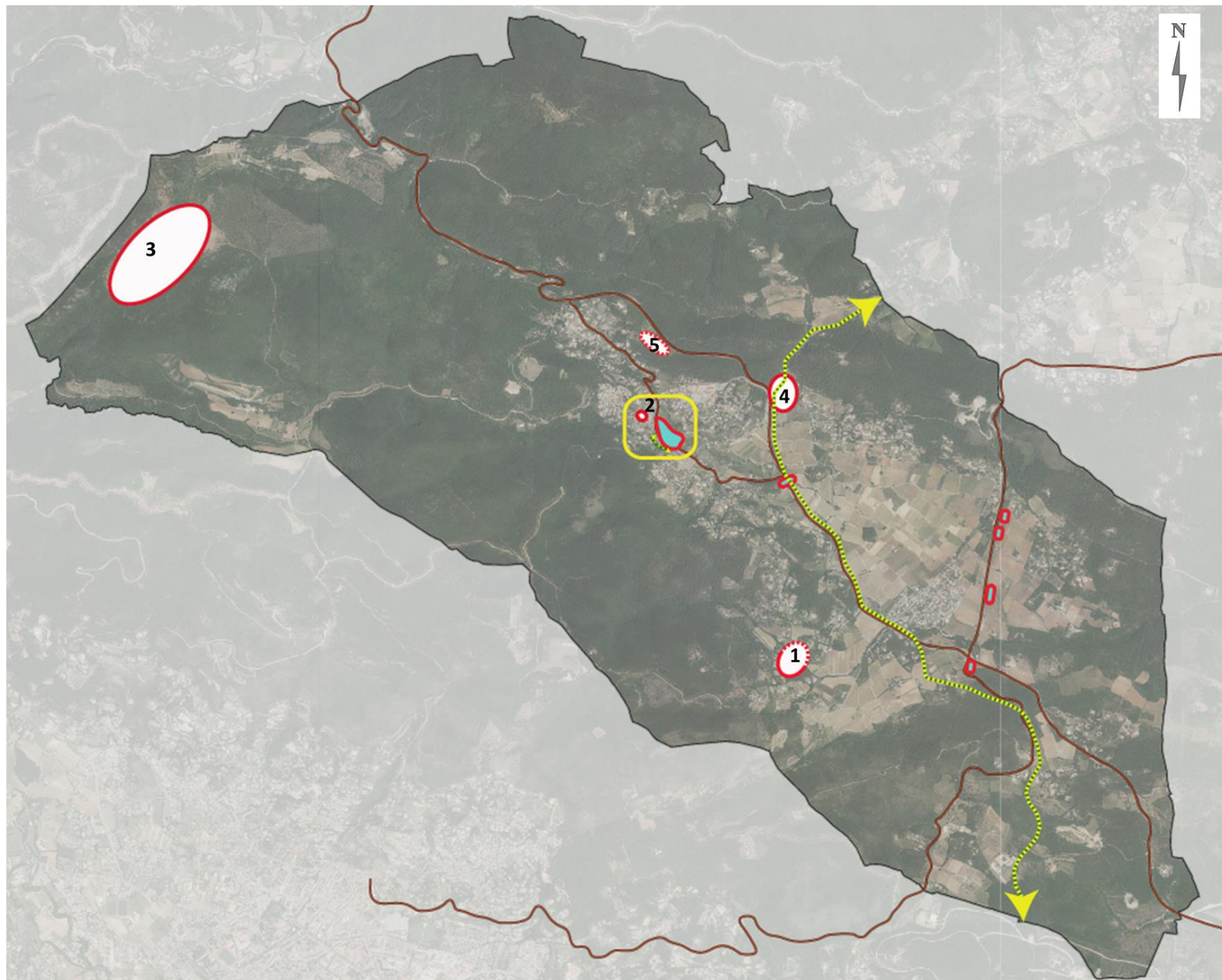
2 - de l'EHPAD,  
3 - du parc photovoltaïque  
4 - de l'établissement Odésia

5 - de la future zone économique de Combe Bayarde

Agir pour le maintien d'activités économiques et commerciales nécessaires à la vie locale

**Accroître l'attractivité touristique en s'appuyant sur :**

- Le patrimoine historique en particulier dans le village,
- Tourisme vert : massif, projet de la voie verte ou d'autres itinéraires bucoliques (le chemin de l'eau) ...,
- Agritourisme (camping à la ferme, visite de cave....).





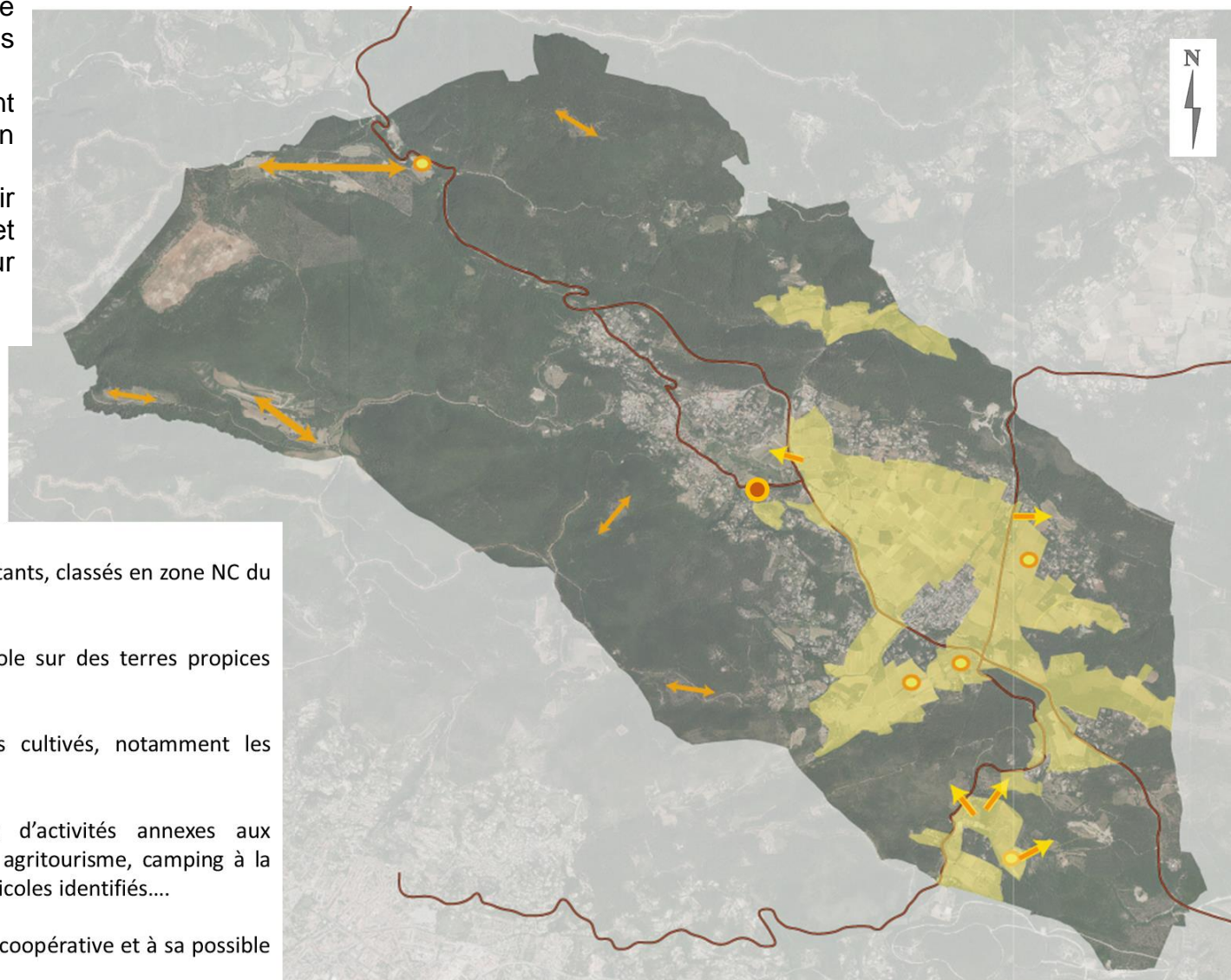
### **3- Réaffirmer le rôle prépondérant de l'agriculture**






## Synthèse des enjeux identifiés dans le diagnostic

L'agriculture figaniéroise connaît une mutation. Les exploitations existantes sont pérennes, se développent en surface et les espaces cultivés en 2011 sont plus importants qu'en 2003 : + 113 hectares.

Des projets agricoles de développement des exploitations existent : augmentation en taille, diversification....

L'enjeu de ce PLU est d'assurer l'avenir de l'agriculture en favorisant les projets et en limitant l'impact du développement sur les espaces agricoles.



-  . En confortant les espaces agricoles existants, classés en zone NC du POS
-  . En cherchant à épaissir la zone agricole sur des terres propices (AOC par exemple)
-  . En classant les espaces et parcelles cultivés, notamment les enclaves agricoles
-  . En favorisant le développement d'activités annexes aux exploitations agricoles : vente à ferme, agritourisme, camping à la ferme, notamment dans les domaines viticoles identifiés....
-  . Réfléchir au devenir de l'ancienne cave coopérative et à sa possible reconversion



**4- Valoriser les ressources naturelles afin de préserver le cadre de vie, l'attrait économique et touristique de Figanières**

### Synthèse des enjeux identifiés dans le diagnostic

Le territoire est scindé en trois espaces naturels complémentaires, où l'Homme a su se faire discret. Au sud, un réservoir de biodiversité où cohabitent la tortue d'Hermann et les activités humaines, fortement marquées par la présence de la carrière de la Catalane sur la commune de Callas. Ce réservoir est identifié dans le fonctionnement écologique comme un réservoir principal. La RD 54 quitte cet espace boisé pour entrer dans la plaine agricole, où la richesse de la biodiversité et le paysage rural de qualité marqué par la présence de bosquets, d'arbres remarquables et de cabanons s'allient.

Plus au nord, s'efface la plaine pour laisser la place à des reliefs marqués identifiés comme un réservoir boisé secondaire dans le fonctionnement écologique, mais constituant un élément clé du grand paysage.

Protégé dans sa corolle collinaire, le village remarquable de Figanières s'offre aux yeux des curieux qui ont su quitter la RD 54 pour s'aventurer au cœur de ce site inscrit où se dévoile l'eau et les espaces préservés des jardins.

L'habitat diffus apparaît à flanc de colline, masqué par les boisements et les oliveraies laissent deviner sous ses toits ocres, un cadre de vie de qualité que les Figaniérois souhaitent préserver.

### Orientation 1 : Identifier et préserver le fonctionnement écologique du territoire en lui permettant de répondre aux objectifs de restauration de la Trame Verte et Bleue régionale

- Maintenir la fonctionnalité des principaux réservoirs de biodiversité identifiés en affirmant leur caractère naturel ou agricole,
- Préserver les connexions entre les réservoirs de biodiversité du territoire et vers les territoires voisins,

- Agir pour la remise en état des continuités écologiques dégradés ou menacés,
- Affirmer une rupture nette d'urbanisation avec le territoire de Draguignan et protéger les écotones agro-forestiers.

### Orientation 2 : Placer le village de Figanières au cœur du fonctionnement écologique et paysager du territoire

- Protéger l'identité du village et les éléments remarquable du patrimoine et du paysage,
- Conserver le village et ses abords dans un écrin protégé de verdure en développant et valorisant les jardins (tel que le jardin des senteurs) et les espaces de respiration,
- Penser les espaces bâtis en intégrant la perméabilité écologique et hydrologique (clôtures, espaces de pleine terre et/ou végétalisés,...),
- Favoriser les modes de déplacement doux et les cheminements de découverte du village tel que le parcours de l'eau,
- Mettre en valeur les paysages ruraux remarquables et les éléments du patrimoine associés.

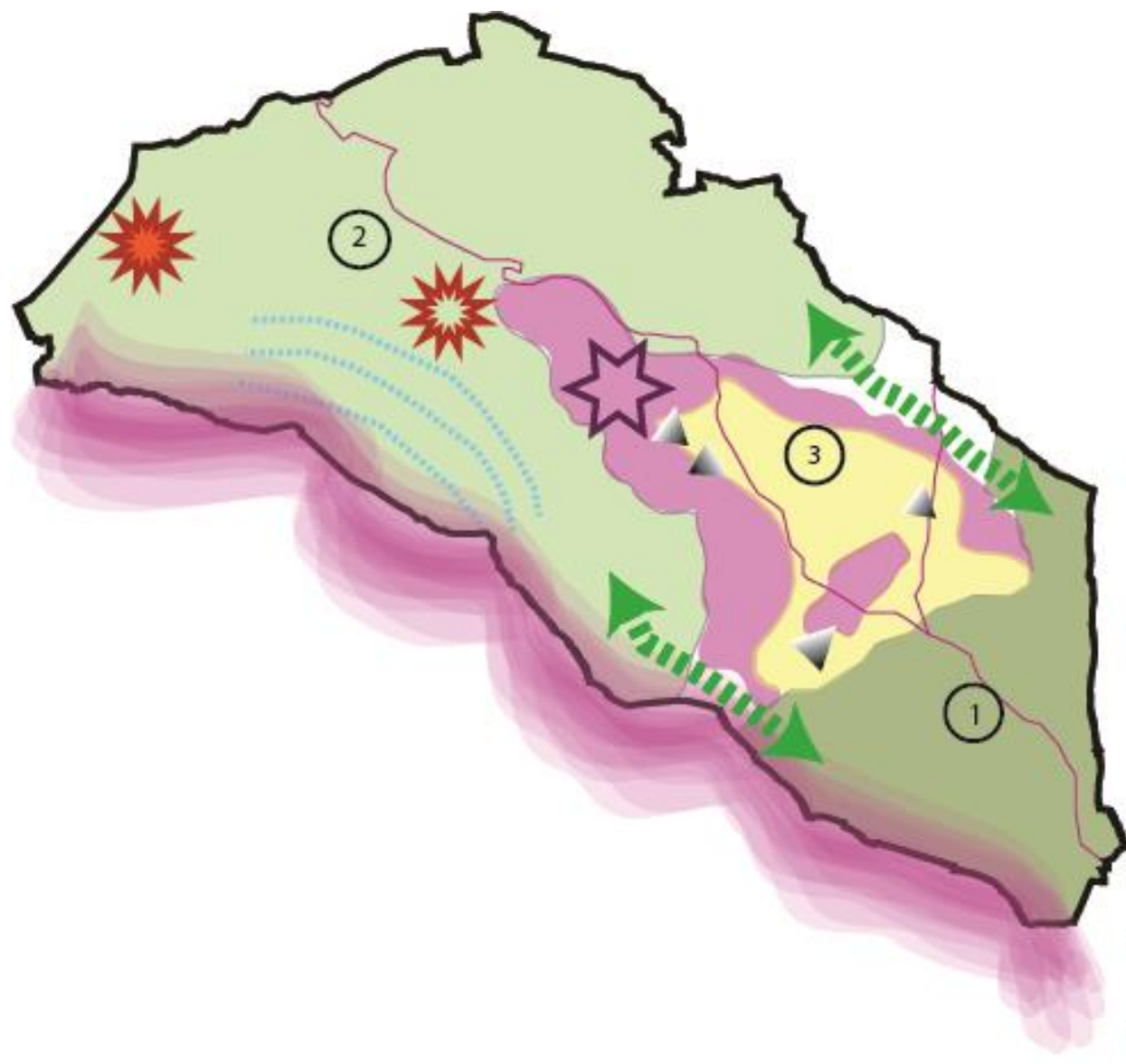
### Orientation 3 : Garantir un développement qui répond aux besoins actuels sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs, en étant économe et en garantissant la qualité des ressources : les sols cultivés ou naturels, l'eau, l'air et les ressources énergétiques renouvelables.

- Rendre aux espaces à potentiel agricole, leur vocation en les protégeant et en favorisant leur remise en culture,

- Préserver les espaces naturels et valoriser leur intérêt touristique (promenade, randonnée) et économique (sylviculture, agro-foresterie, sylvopastoralisme,...),
- Anticiper les besoins futurs en eau et protéger la ressource,
- Favoriser les modes de déplacements doux entre les quartiers, les pôles d'équipements et de vie afin de limiter l'usage des véhicules motorisés au cœur des zones habitées,
- Organiser un ou des espaces dédiés au co-voiturage,
- Favoriser l'utilisation des matériaux et techniques de construction et de rénovation écologique, permettant la maîtrise des consommations d'énergie,
- La commune possède sur son territoire un parc photovoltaïque privé et se laisse la possibilité de réfléchir à l'extension de celui-ci ou à la création de nouveau site. Elle favorisera les panneaux solaires sur les toitures ainsi que la géothermie et la filière bois-énergie.
- Les réseaux d'énergie pourront être envisagés pour les nouveaux quartiers et les équipements publics structurants.

#### **Orientation 4 : Prévenir les risques et limiter l'exposition de la population**

- La commune est soumise à des risques et aléas bien identifiés qui combinés touchent l'ensemble du territoire et se superposent : Feux de forêt (Aléa), Mouvement de terrain (Aléa), Inondation (PPRi) (identification sur la carte du réseau hydrographique et des zones touchés par le risque de niveau R1), Sismique
- Le PLU devra : identifier les secteurs à risque et de vulnérabilité, intégrer le PPRi, apporter des préconisations (règles de construction parasismique et sur sols argileux) et une réglementation adaptées à chaque zone.



**Maintenir la fonctionnalité écologique et paysagère des principaux réservoirs de biodiversité en affirmant leur caractère naturel ou agricole**

- 1. Réservoir de biodiversité aux enjeux écologiques forts et paysages secondaire
- 2. Réservoir de biodiversité aux enjeux écologiques secondaires et paysages forts
- 3. Réservoir de biodiversité et paysage rural de qualité à préserver
- Agir pour la remise en état des continuités écologiques
- Affirmer une coupure nette d'urbanisation avec le territoire de Draguignan
- Mettre en avant et protéger les caractéristiques paysagères du village
- Assurer dans les espaces habités une perméabilité écologique et hydrologique
- Maintenir les paysages de qualité perçus depuis les principaux accès routiers de la commune
- Point de vue remarquable
- Protéger la ressource en eau
- Valoriser le potentiel solaire : parc existant
- et futur