



DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE GINASSERVIS

**ELABORATION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME**

**2 – Projet d'Aménagement
et de Développement
Durables**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 26 juin 2014
Plan Local d'Urbanisme Arrêté par délibération du Conseil Municipal du 28 juillet 2016
Plan Local d'Urbanisme Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 23 mars 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.

Au regard des objectifs communaux développés lors du lancement de la procédure, des enjeux qui ont émergés du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Ginasservis** est articulé à partir des ambitions suivantes :

Assurer un développement urbain harmonieux et encadré (1), qui améliore les circulations intra et intercommunales qu'elles soient piétonnes ou motorisées (2), qui concoure au rayonnement économique et touristique du territoire (3), qui préserve l'agriculture dans ses dimensions économiques, écologiques et paysagères (4), qui développe une dimension environnementale et paysagère dans le projet communal (5).

1. Assurer un développement urbain harmonieux et encadré



Ambition prospective

Le village, qui présente des caractéristiques architecturales et paysagères fortes, doit être conforté en tant que pôle de vie. La maison individuelle domine les zones d'habitat autour du village. L'identification d'espaces potentiellement mutables dans ces zones est un enjeu important.

Travailler dans l'enveloppe urbaine actuelle:

- ✓ Favoriser la rénovation des logements insalubres
- ✓ Agir sur la taille des futurs logements pour mieux répondre aux besoins des jeunes actifs
- ✓ Optimiser les secteurs en dents creuses et à forts enjeux urbains par la mise en œuvre de partis d'aménagement et la conception d'Orientation d'Aménagement et de Programmation
- ✓ Le projet de PLU devra définir la vocation de ces secteurs en fonction de la proximité des réseaux, de leur capacité, des accès...

Afin d'assurer un développement encadré et mesuré il faut :

- Définir une enveloppe urbaine cohérente qui conforte les zones communales à forts enjeux,
- Assurer la mise en place d'un parcours résidentiel cohérent
- avec les besoins actuels et futurs de la population,

Dans les zones communales à fort enjeux il conviendra d'assurer un parti d'aménagement qui favorise la mixité d'occupation et une typologie d'habitat variée, une architecture économe en énergie,...

- Pérenniser les équipements qui concourent au rayonnement communal (école, stade, piscine, centre médical, centre des autistes, maison des associations.....) et développer de nouveaux équipements (parkings, groupe scolaire...),
- Préserver le patrimoine (église, château, lavoir, fontaines, façades, canaux, bories, chapelles...),
- Agir pour la résorption des logements vacants en particulier dans le centre du village,
- Contenir les espaces d'habitat diffus dans leurs limites actuelles afin de ne pas accentuer le mitage, de ne pas fragiliser les espaces à vocation agricole ou forestier voisins et de retrouver une centralité villageoise.

Le PLU devra déterminer s'ils ont vocation à être densifiés ou stabilisés en fonction de leurs accès, de leurs raccordements aux réseaux publics, de leurs proximités avec le village...



Conforter autour du village
l'enveloppe bâtie actuelle :
en optimisant les espaces encore
disponibles



Agir pour la résorption des
logements vacants

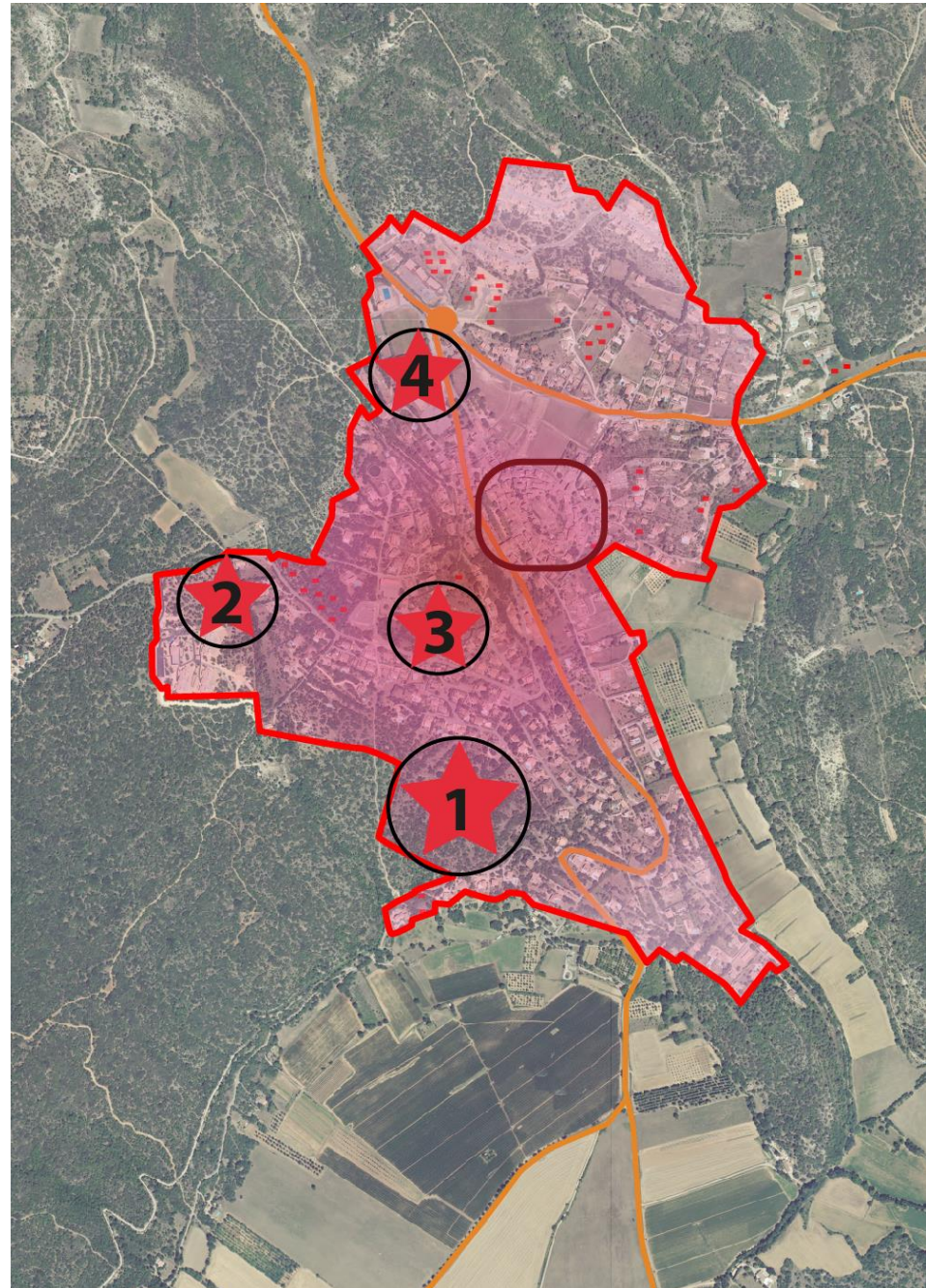


Intégrer les zones communales à
forts enjeux

Dans ces zones :

1- concevoir l'ouverture à
l'urbanisation à partir d'un parti
d'aménagement conjuguant:
maîtrise, organisation et respect
des enjeux paysagers.

2 - 3 - 4 - Réserver ces espaces à
des projets d'intérêts généraux
destinés aux besoins futurs de la
population



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

Ginasservis accueille, en 2015, un peu plus de 900 logements, pour 1583 habitants.

Le POS, tout en organisant le développement urbain autour du village, a identifié des zones NB plus éloignées, formant un **étalement urbain mesuré**.

Ces dix dernières années, environ 63 hectares ont été consommés (la quantification de la consommation a été réalisée à partir de la comparaison des photos aériennes des années 2003 et 2014).

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.

Il conforte la zone urbaine non bâtie de Clos de Mourou, qui est une propriété de la commune, en tant que réservoir principal à court et moyen terme du développement urbain futur.

Il adapte le zonage aux espaces aujourd'hui occupés par des équipements publics et des activités économiques et commerciales.

Cette enveloppe urbaine permet d'assurer des capacités d'accueil 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 resserrée.

Pour ce faire, **le PLU prévoit** :

1. De **basculer, tout naturellement, la zone NA, aujourd'hui urbanisée, des Hauts d'Espigoule en zone urbaine pour environ 6,7 hectares. Ce basculement ne peut pas être considéré comme de la consommation d'espaces naturels.**
2. De **conserver une vocation d'habitat, économique ou d'équipements publics à certaines zones NB** équipées ou facilement équipables et proches du village : **environ 46 hectares**, dans les quartiers des Aires Longues, Puits d'Amon, Saint-Jean, Les Ferrages et au sud de la route de Saint Paul. **Ce basculement ne peut être considéré réellement comme de la consommation d'espaces naturels, puisque ces zones sont en grande partie bâties.**
3. De **conserver une vocation d'habitat, d'équipements publics et de projets d'intérêt général aux secteurs non urbanisés mais en zone urbaine du POS** :
 - **du Clos de Mourou** en englobant les secteurs naturels contre le chemin des Ribes (pour des

questions d'amélioration et de maillage du futur quartier). L'urbanisation de ce secteur est pensée en deux temps afin d'être compatible avec la capacité des équipements de la commune ; elle représente une surface totale d'un peu moins de 8 hectares.

- **de la route de St Paul** (au nord du centre des autistes) qui représente 2 hectares.

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

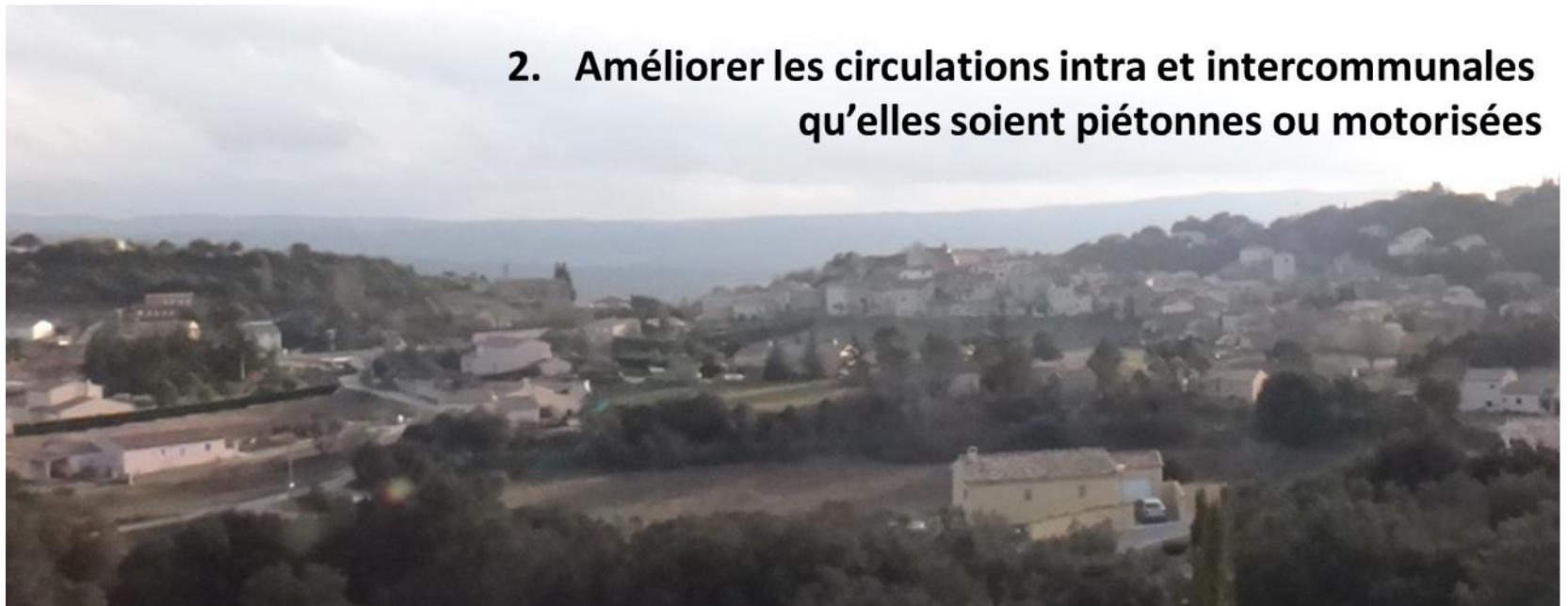
1. **De légers ajustements plus cohérents dans le tracé de l'enveloppe urbaine pour environ 2 hectares.** Sur des espaces bâtis ou recevant des aménagements et équipements, autour de la piscine, du centre des autistes. A contrario, certains espaces aujourd'hui constructibles au POS basculeront (pour des raisons paysagères, écologiques...etc) en zones naturelles ou agricoles.
2. **De créer une zone d'urbanisation future, à vocation économique et équipements publics, de dimensions communale et intercommunale (8,3 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 10,3 hectares sur des espaces non urbanisés à compter de sa première approbation et en dehors de l'enveloppe urbaine initiée dans le POS.

Synthèse de la consommation expliquée plus haut	
Vocation d'habitat, d'équipements publics et de projets d'intérêt général conservée pour des secteurs non urbanisés aujourd'hui mais en zone urbaine du POS	Nouvelle consommation par rapport à l'enveloppe initiée par le POS
<ul style="list-style-type: none"> . Le clos du Mourou = 8 hectares . Route de Saint Paul = 2 hectares 	<ul style="list-style-type: none"> . Légers ajustements = 2 hectares . Zone AU à vocation économique = 8.3 hectares

**2. Améliorer les circulations intra et intercommunales
qu'elles soient piétonnes ou motorisées**



Ambition prospective

Ginasservis occupe une place stratégique par rapport aux territoires attractifs des agglomérations aixoise, manosquaine et de St Paul Lès Durance. Cette proximité favorise les déplacements intercommunaux.

Les déplacements piétons et motorisés intramuros mériteraient d'être améliorés et sécurisés, en particulier en direction des équipements publics structurants (écoles, maison des associations...).

Le PLU doit intégrer une dimension « déplacement » qui concoure à la préservation du cadre et de la qualité de vie.

- Déplacement**
- ← Trouver des solutions pour désenclaver certains quartiers
 - Améliorer les voies d'accès existantes
 - ↔ Améliorer l'accessibilité des piétons depuis les zones de stationnement en direction des équipements publics (la ruche notamment)
 - ↔ Améliorer les circulations piétonnes
- Stationnement**
- Améliorer l'accessibilité aux parkings existants
 - Réfléchir à l'organisation d'un espace public : aire de jeux, zone de stationnement paysagère.....
 - Créer de nouveaux espaces de stationnement
- Transport**
- Agir pour la promotion des transports en commun à la halte routière
 - Poursuivre les efforts de développement du co-voiturage





3. Agir pour le rayonnement économique et touristique du territoire

Ambition prospective

Ginasservis accueille des activités économiques et touristiques qui sont vecteurs d'animation du village. Le PLU doit assurer la pérennisation des activités économiques et touristiques présentes sur le territoire, tout en favorisant l'accueil de nouvelles activités qui concourront au rayonnement du territoire.

Développement économique

Pérenniser les activités existantes :



Centre intercommunal de traitement des déchets

Parc photovoltaïque



Réfléchir au potentiel du site de la déchetterie pour la conserver et accueillir une nouvelle zone économique intercommunale et le déplacement de la caserne des sapeurs pompiers

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 de fibre optique.



Agir pour le maintien et le développement des commerces dans le village et dans les pôles commerciaux existants et futurs

Développement touristique



Pérenniser les structures d'hébergement touristique existantes



Accompagner la reconversion du site du Bastier et le développement du Moulin d'Espagne

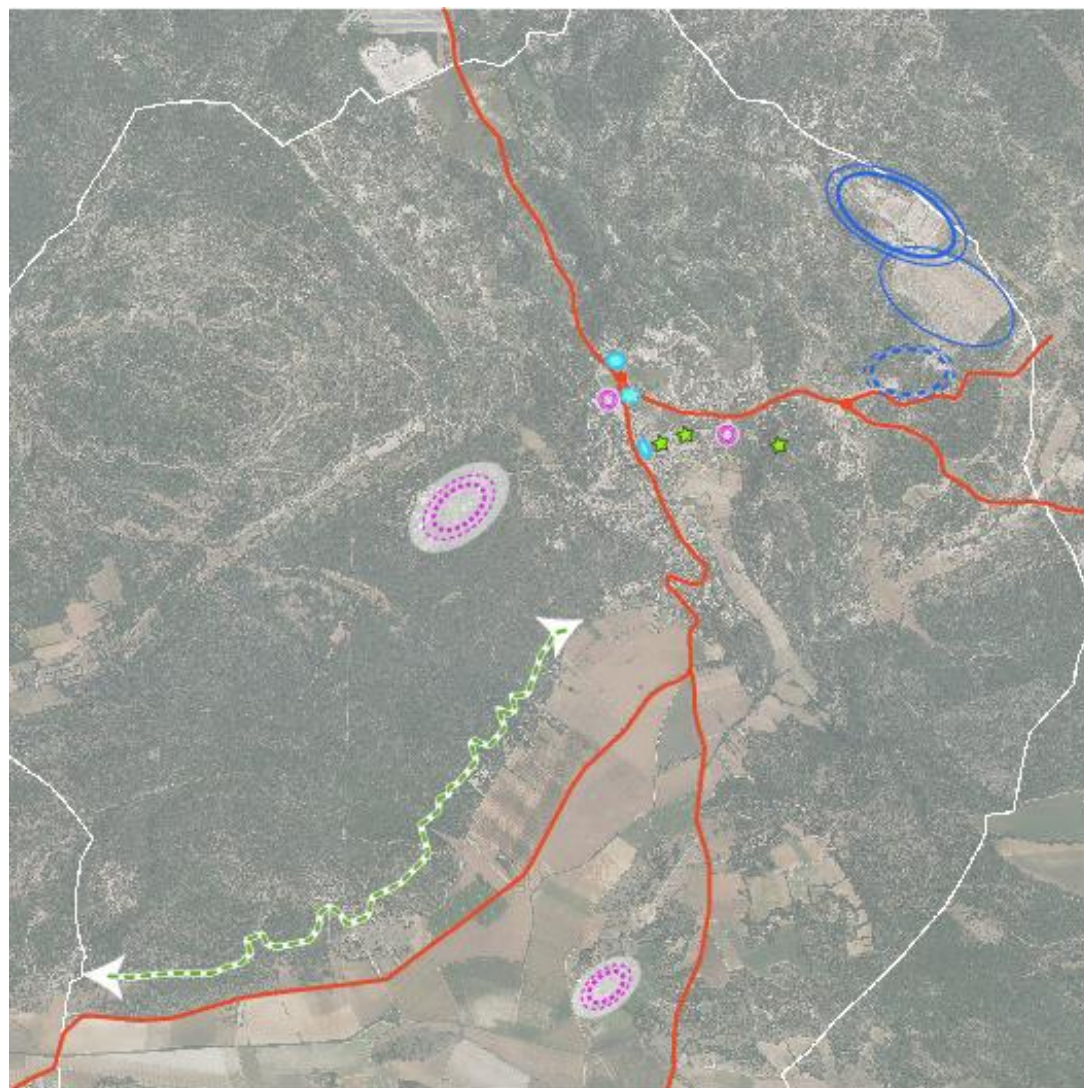


S'appuyer sur le patrimoine lié à l'eau pour la création de circuit de randonnée



S'appuyer sur le patrimoine pour développer le tourisme

Favoriser la création de circuits pédestres et VTT communaux, intercommunaux et départementaux



4. Préserver l'agriculture dans ses dimensions économiques, écologiques et paysagères



Ambition prospective

L'agriculture est essentiellement concentrée autour de la plaine agricole qui propose de vastes parcelles céréalières irriguées. Cependant, les espaces agricoles périurbains, qui présentent d'autres types de cultures, doivent être confortés tout comme les espaces cultivés dans le massif.

Assurer les conditions d'un maintien et d'un développement des espaces et des activités agricoles en :



Confortant les principales zones agricoles



Classant en zone agricole les enclaves cultivées dans le massif.



Classant en zone agricole les parcelles cultivées dans le prolongement des zones actuelles

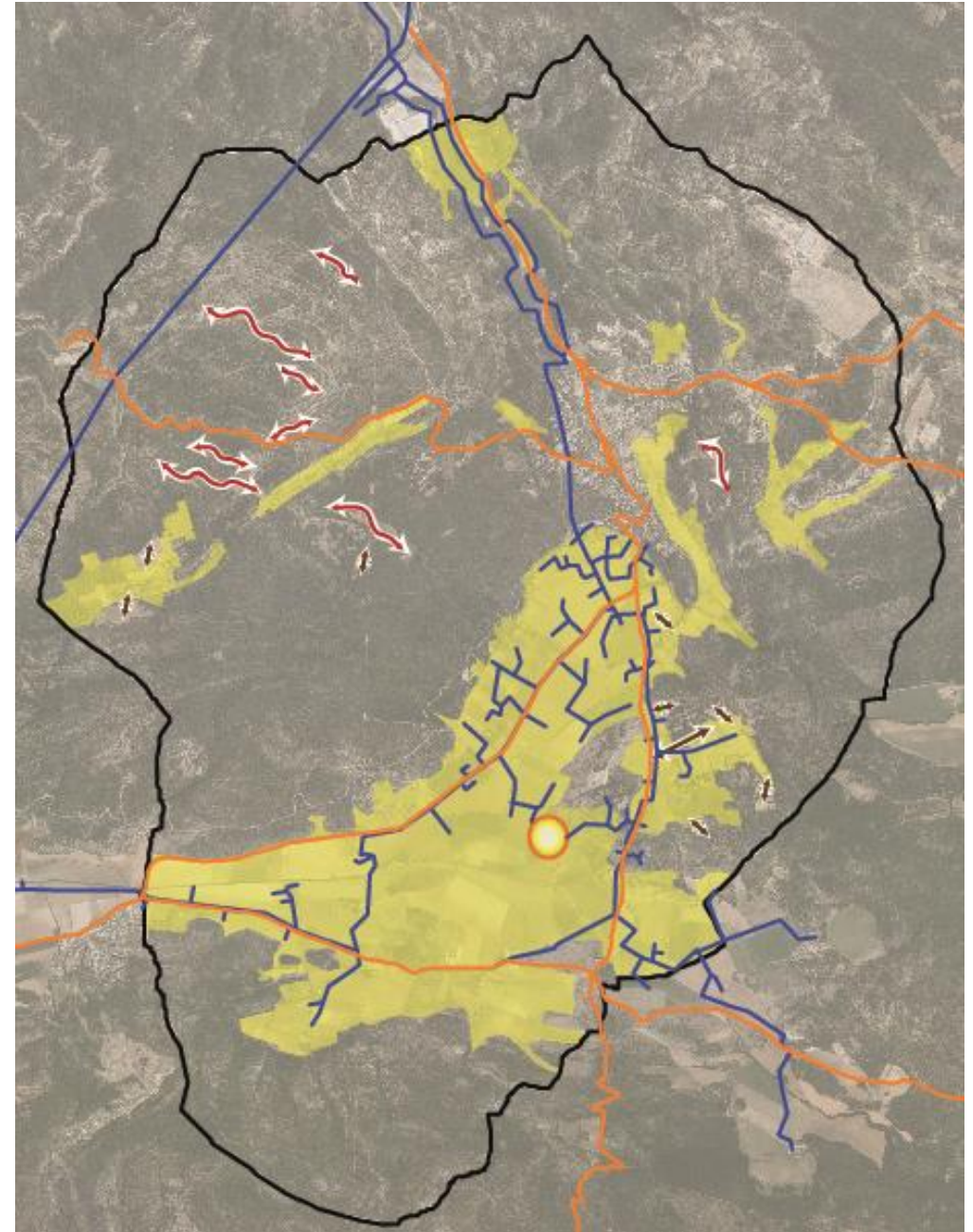


Favorisant le développement d'activités annexes aux exploitations agricoles : vente à la ferme, chambres d'hôtes ...



Favorisant les projets d'agritourisme

Soutenant l'accueil de jeunes agriculteurs



5. Développer une dimension environnementale et paysagère dans le projet communal



Ambition prospective

Près de 70% du territoire communal sont des espaces naturels ponctués de poches agricoles et d'espaces occupés par l'Homme. Pour autant, les enjeux environnementaux principaux du territoire sont situés principalement dans les espaces agricoles (qui représentent 26% du territoire) qui recèlent une grande diversité d'espèces et d'habitats.

Outre leurs enjeux environnementaux, ces espaces agricoles et naturels sont, d'un point de vue paysager, complémentaires. L'un et l'autre offrant des séquences paysagères et des mosaïques de milieux à préserver.

Le projet communal prend en compte les enjeux environnementaux et paysagers du territoire et recherche son intégration dans les grands enjeux écologiques régionaux.

La réalisation d'une trame verte et bleue, qui s'intéresse à l'intégralité du territoire, qui valorise les espaces naturels et agricoles, qui préserve la structure du paysage et qui favorise le maintien d'une trame verte, jusqu'au cœur des espaces habités, est une volonté forte de la commune.

Cette trame verte et bleue, fidèle aux orientations régionales en matière de préservation des continuités écologiques, est

cohérente avec les aspects économiques, sociaux et démographiques du projet communal.


- ✓ Définition d'une enveloppe urbaine cohérente avec les équipements communaux et les ambitions démographiques.
- ✓ Recherche du maintien d'un maillage « vert » dans les zones d'habitat (jardins, alignements d'arbres, espaces publics, stationnement paysager, cheminements piétons...).
- ✓ Composer avec le paysage et les enjeux environnementaux locaux pour permettre le développement d'activités harmonieusement intégrées (Certains projets pouvant faire l'objet d'études complémentaires en vue de leur réalisation).
- ✓ Maintien d'une dynamique agricole avec préservation des paysages et des fonctionnalités écologiques qui lui sont liés (restructuration bocagère, maintien des arbres isolés, préservation des terres agricoles, pastoralisme, identification du patrimoine agricole...).


- ✓ Préservation des grands paysages et des espaces naturels identifiés comme possédant des fonctionnalités écologiques majeures (continuités écologiques principales).
- ✓ Identification, en vue de leur entretien, de leur préservation et parfois de leur valorisation, des éléments liés à l'eau (préservation des ripisylves, aménagement de sentiers de découverte, préservation et restauration du patrimoine tels que ponts, canaux...).
- ✓ Mise en place des mesures réglementaires favorables aux espèces à enjeux du territoire, qui permettront également de maintenir les espèces plus communes.
- ✓ Par extrapolation, le projet de trame verte et bleue communale, sans remettre en cause le rôle de production des espaces agricoles et le potentiel des espaces naturels, permet une mise en valeur du territoire, dans le but de conserver le cadre de vie des Ginasserois et de favoriser un tourisme « vert ».
- ✓ En complément de la trame verte et bleue, l'intégralité du projet communal concourt à la prise en compte des évolutions climatiques et à l'adaptation du territoire à ce phénomène (lier emploi et habitat, chercher des alternatives aux déplacements motorisés, en particulier


individuel, préserver les espaces agricoles et naturels (stockage de carbone).


- ✓ De plus, la commune, engagée dans une politique énergétique (un parc solaire est en activité sur le territoire), autorise la valorisation du potentiel d'énergies renouvelables présent sur le territoire, si celui-ci n'interfère pas avec les orientations communales de préservations du paysage, du patrimoine et de l'environnement.


Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire en respectant les orientations régionales

 Préserver les haies et les arbres isolés dans les espaces agricoles.
S'orienter vers une restructuration bocagère des espaces agricoles sans porter atteinte à l'activité économique.


 Préserver les réservoirs de biodiversité et les continuités extra-communales


 Maintenir les espaces de garrigues et de parcours


 Continuité écologique liée à l'eau à préserver et /ou restaurer


 Identifier, localiser et protéger les zones humides


Préserver et valoriser le paysage

 Préserver la silhouette du village et veiller à une intégration paysagère et environnementale des extensions urbaines

 Favoriser le développement d'activités et de zone d'habitat intégrées à l'environnement et au paysage.

 Protéger les éléments structurants du grand paysage

 Préserver les vues sur les paysages agricoles depuis les principaux axes routiers

 Préserver les cônes de vues sur le village

