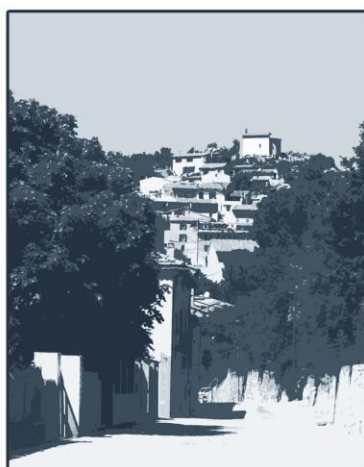
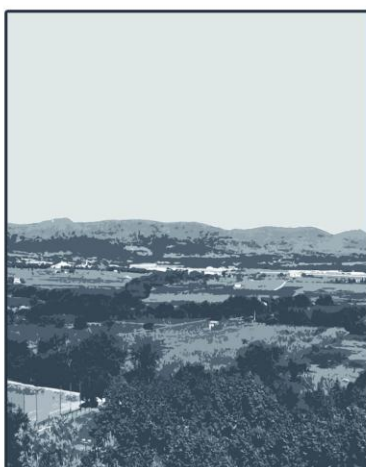


DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE PIERREFEU-DU-VAR



PLAN LOCAL D'URBANISME REVISION GENERALE



PIECE N°2 PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Prescrite par DCM du 10.12.2015
Projet arrêté par DCM du 02.07.2019
Approuvée par DCM du 04.02.2020



Cabinet C. Luyton

Le Concorde

280, Avenue Foch

83000 TOULON

Tel. : 04 94 89 06 48

Télécopie : 04 94 89 97 44

christian.luyton@wanadoo.fr

PLAN LOCAL D'URBANISME DE PIERREFEU-DU-VAR

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Sommaire

1 - Introduction	3
Du diagnostic au projet	3
Les trois grands principes du PADD	4
2 - Contenu du PADD	5
Un contenu encadré	5
Un développement urbain maîtrisé pour conforter le bien-vivre à Pierrefeu	6
3 - Les orientations du PADD	9
Deux familles d'orientations générales	9
Orientation 1 : Encadrer le développement communal et préserver le cadre de vie	10
1- Accompagner et maîtriser le développement démographique en préservant le cadre de vie.	10
2- Protéger et valoriser le patrimoine pierrefeucaïn	13
3- Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances	14
4- Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques	15
5- Gérer durablement les ressources et le traitement des eaux	16
6- Assurer la gestion des déchets	16
Orientation 2 : Accompagner le développement communal	18
7- Favoriser un développement urbain équilibré	18
8- Satisfaire les besoins en matière d'habitat et diversifier le parc de logements	19
9- Pérenniser, promouvoir et diversifier l'offre commerciale, de services, artisanale, industrielle et touristique	20
10- Conforter et pérenniser l'agriculture pierrefeucaïne	20
11- Rapprocher l'emploi, l'habitat et les équipements	21
12- Encourager l'intégration architecturale	22
13- Favoriser le développement des énergies renouvelables	22
14- Répondre aux besoins en matière de mobilité et valoriser la signalétique	23
15- Poursuivre le développement des communications numériques	25

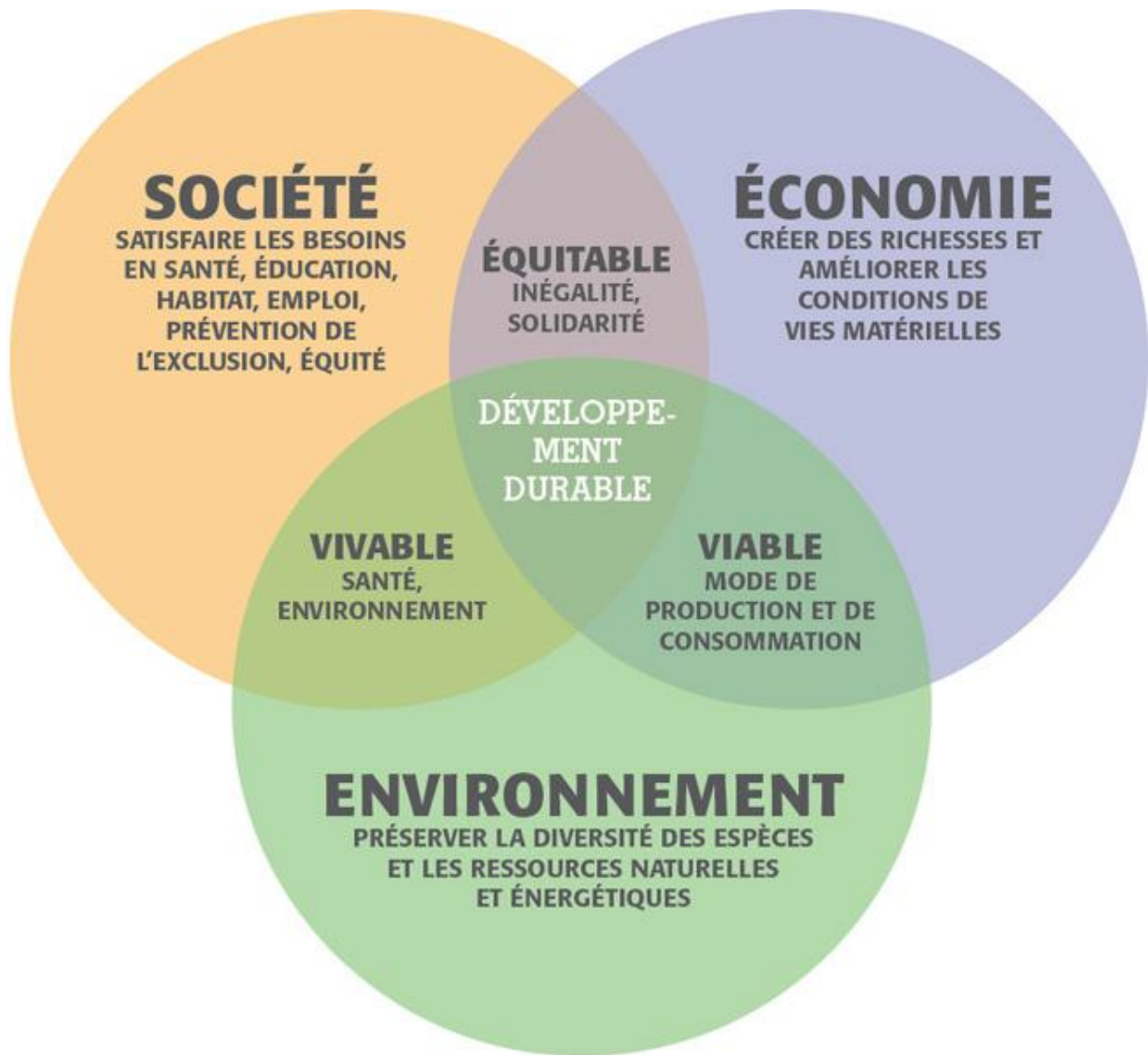


Schéma de principe du développement durable



1 - Introduction

Du diagnostic au projet

Le Diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement (EIE) ont été présentés aux services de l'Etat et aux Personnes Publiques Associées (PPA) à l'élaboration de la présente révision du PLU, lors d'une réunion qui s'est tenue dans la salle des Tonneaux, le 23 mars 2017.

La première phase de concertation publique a ensuite été initiée par une nouvelle réunion qui s'est tenue, le 11 octobre 2017 dans la Salle André Malraux. Elle s'est prolongée par une exposition en Mairie de panneaux de synthèse du diagnostic et de l'EIE, qui s'est déroulée à compter de ce jour jusqu'au 10 novembre 2017.

Conformément aux principes des PLU, ces éléments de connaissance nourris des deux étapes précitées ont permis de redéfinir les besoins et les enjeux pour la commune, dix ans après approbation du PLU initial, permettant ainsi d'évaluer et de faire évoluer précisément leurs choix originels en matière d'aménagement au sens large (urbanisme, économie, environnement, agriculture, etc.).

Au sein du document d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui s'articule avec toutes les autres pièces du dossier, demeure une pièce essentielle qui exprime et réévalue les choix politiques communaux, dans le respect des principes du développement durable.



Les trois grands principes du PADD

La définition d'orientations générales

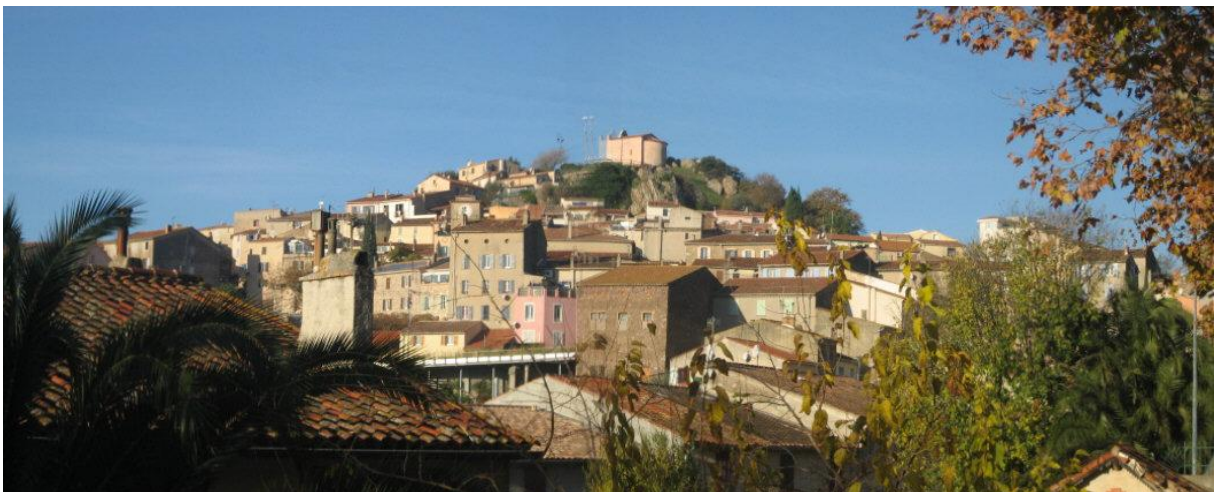
Le PADD définit les orientations générales des politiques retenues pour l'ensemble du territoire communal, en matière d'aménagement, d'équipements (notamment socioculturels, scolaires, sportifs et associatifs), d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou remise en état des continuités écologiques. Il constitue le cadre de référence pour les différentes actions d'aménagement que Pierrefeu doit engager sur son territoire pour les années à venir.

La réponse aux besoins identifiés dans le diagnostic et l'EEIE

Le PADD est contextualisé et étroitement lié au territoire couvert par le PLU. Il ne peut donc se contenter ni d'orientations trop générales, applicables dans n'importe quel territoire, ni de principes incantatoires sans traductions réglementaires. Il doit proposer des réponses aux besoins présents et futurs identifiés dans le diagnostic et l'EEIE.

L'articulation avec le règlement et les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Bien que le PADD ne soit pas opposable, le zonage et le règlement constituent sa traduction réglementaire. Ces derniers doivent être cohérents avec le PADD, de même que les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui portent sur des secteurs ou enjeux patrimoniaux particuliers.



2 - Contenu du PADD

Un contenu encadré

Article L151-5 du code de l'urbanisme

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

1° 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 ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, 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 »

Le PADD contient donc des orientations générales dans les domaines suivants :

- Aménagement
- Équipement
- Urbanisme
- Paysage
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, ainsi que de la qualité de l'air, de l'eau, du sous-sol et des écosystèmes
- Préservation ou remise en état des continuités écologiques, dont notamment les cours d'eau, les rivières
- Habitat, en cohérence avec la maîtrise de l'évolution démographique
- Transports et déplacements
- Réseaux d'énergie
- Développement des communications numériques
- Équipement commercial
- Développement économique
- Loisirs, équipements sportifs et activités associatives

Enfin, le PADD contient des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain à fixer. Il est l'illustration de la volonté communale de développer de manière maîtrisée, équilibrée et durable son territoire.

Le PADD est établi en lien et en cohérence avec les autres pièces du PLU :

- Le rapport de présentation explique les **choix retenus pour établir le PADD**, les OAP et le règlement. Il justifie les objectifs compris dans le PADD au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.
- **En cohérence avec le PADD**, les OAP comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.
- Le règlement fixe, **en cohérence avec le PADD**, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.



Un développement urbain maîtrisé pour conforter le bien-vivre à Pierrefeu

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Pierrefeu-du-Var marque une nouvelle étape, en matière de planification du territoire communal. En effet, près de 10 ans après approbation du PLU initial (04 octobre 2007), il apparaît essentiel pour la commune, d'une part, d'adapter les objectifs du projet territorial dans un contexte légal qui a sensiblement évolué, et d'autre part, d'actualiser et d'affiner ses choix politiques à partir de nouveaux éléments de diagnostic.

Dans ce cadre, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) préserve et fait évoluer le projet communal dans le creuset des objectifs généraux retenus par la commune dans la délibération du conseil municipal du 10 décembre 2015 ayant prescrit la révision générale du PLU. Ces évolutions induisent un PADD renouvelé dans sa présentation et son contenu, quoique

préservant les principaux fondements du document initial de 2007. A ce titre, les orientations du PADD qui sont traduites dans le PLU (dans le règlement, le plan de zonage et le rapport de présentation qui justifie les choix retenus) doivent répondre aux enjeux majeurs du développement futur de Pierrefeu :

Préserver l'authenticité du cadre de vie

En consolidant les caractéristiques encore prégnantes d'une ruralité effective avec les exigences d'un développement urbain maîtrisé, une prise en compte accrue des risques naturels et une protection des richesses environnementales de la commune.



Les cours d'eau et leurs ripisylves, une composante majeure du patrimoine environnemental

Conforter la vocation de pôle de proximité

En poursuivant les actions qui permettront de tirer profit de son dynamisme démographique et de son attractivité, notamment en confortant et en pérennisant les offres existantes, notamment en matière commerciale, de services, d'équipements et de loisirs.



Le complexe sportif du Pas de la Garenne, un nouvel équipement pour les pierrefeucains

Préserver le terroir local

En poursuivant la politique de non consommation des espaces agricoles, tout en soutenant les filières existantes, en encourageant les projets de développement et en protégeant les équilibres paysagers.



L'interface agricole et hameau : un équilibre paysager à protéger

Protéger les richesses environnementales et paysagères

En renforçant encore mieux les grands équilibres unissant les richesses patrimoniales pierrefeucaines (architecturales, paysagères et environnementales).



Le grand paysage des contreforts du massif des Maures

3 - Les orientations du PADD

Deux familles d'orientations générales

Le PADD de Pierrefeu se structure à partir de deux piliers fondateurs qui prévoient, d'une part, d'encadrer le développement communal et préserver le cadre de vie et, d'autre part, d'accompagner ce développement. Ces deux grandes "familles" d'orientations générales se déclinent en 15 thématiques qui se complètent les unes les autres. Cette architecture d'ensemble résulte du croisement des principes du développement durable, fondés sur le code de l'urbanisme, les recommandations du porter à connaissance de l'Etat, ainsi que les conclusions du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement. Sur ces bases, le PADD se décompose ainsi :

Orientation 1

Encadrer le développement communal et préserver le cadre de vie

- 1- Accompagner et maîtriser le développement démographique en préservant le cadre de vie.
- 2- Protéger et valoriser le patrimoine pierrefeucaïn
- 3- Réduire les vulnérabilités face aux risques naturels et limiter l'exposition aux nuisances
- 4- Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques
- 5- Gérer durablement les ressources et le traitement des eaux
- 6- Assurer la gestion des déchets

Orientation 2

Accompagner le développement communal

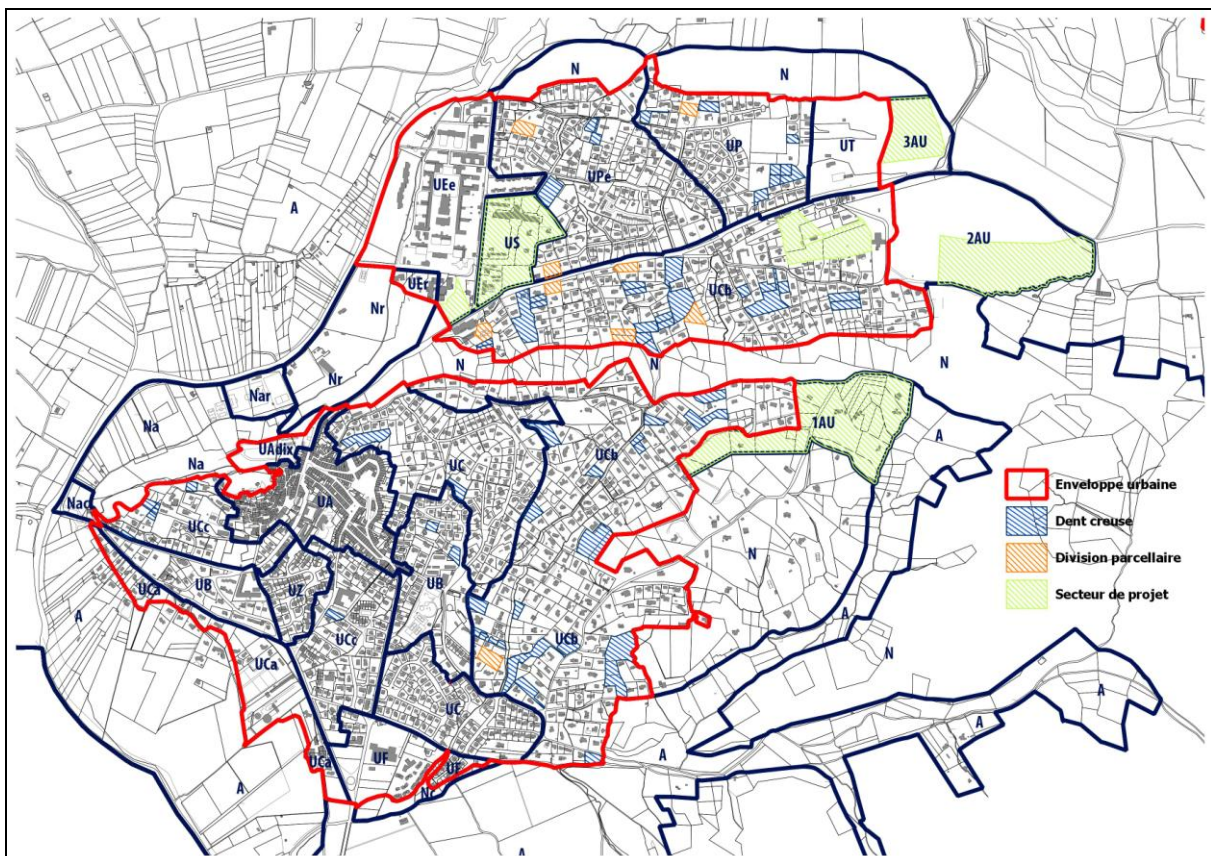
- 7- Favoriser un développement urbain équilibré
- 8- Satisfaire les besoins en matière d'habitat et diversifier le parc de logements
- 9- Pérenniser, promouvoir et diversifier l'offre commerciale, de services, artisanale, industrielle et touristique
- 10- Conforter et pérenniser l'agriculture pierrefeucaïne
- 11- Rapprocher l'emploi, l'habitat et les équipements
- 12- Encourager l'intégration architecturale
- 13- Favoriser le développement des énergies renouvelables
- 14- Répondre aux besoins en matière de mobilité et valoriser la signalétique
- 15- Poursuivre le développement des communications numériques

Cette consommation spatiale traduit une limitation drastique de la politique d'étalement urbain, spatialement "dévorante", mise en œuvre dans le précédent POS. Dans ce cadre, le travail rigoureux effectué par le PLU initial, notamment à travers les délimitations précises qu'il a su fixer, a permis de préserver le terroir et les milieux naturels ou forestiers pierrefeucains.

A titre de rappel, avant l'approbation du PLU, la consommation de terres agricoles ou d'espaces naturels pierrefeucains avait été essentiellement causée par l'aménagement de nouveaux quartiers durant une période de croissance démographique importante. La pression de l'urbanisation, notamment sur l'agriculture, ayant suivi deux logiques distinctes quoique complémentaires avec, d'une part, une extension de l'urbanisation le long des principales voies de desserte de la commune, notamment la RD14 et la RD412, et, d'autre part, une diffusion urbaine au sein des zones NB du précédent POS, y compris autour de chaque hameau pierrefeucain.

Pour conforter le bien vivre à Pierrefeu : un objectif de consommation spatiale modéré et un développement maîtrisé, en corrélation avec l'évolution démographique et les besoins d'équipements

L'objectif de modération de la consommation spatiale qui doit être fixé par le nouveau PADD (le document initial n'en ayant défini aucun), doit être clair et précis. Il doit correspondre à la continuité de la politique de lutte contre l'étalement urbain menée par le PLU 2007. A ce titre, l'absence de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers doit être confirmée, ce qui induit de limiter les nouvelles zones d'extension de l'urbanisation et à ne consommer que les gisements fonciers résiduels identifiés dans l'enveloppe urbaine et les secteurs de projet qui lui sont contigus. Cette consommation spatiale représente, au total, environ 24 hectares, dont 13 hectares couvrent les principaux secteurs de projet (hors le Centre du Réal Martin, déjà bâti), correspondant aux surfaces urbanisables des 3 zones AU du PLU révisé.



Capacité de densification des espaces bâtis

Cet objectif doit cependant permettre que quelques affinages puissent être opérés, à condition qu'ils soient limités à certaines localisations particulières (continuité immédiate par rapport à l'agglomération ou aux hameaux), qu'ils ne compromettent pas les activités agricoles, qu'ils respectent la qualité paysagère des sites et qu'ils soient correctement desservis par l'ensemble des réseaux (desserte, eaux potable, eaux usées, etc).

Afin de construire son projet territorial pour l'horizon 2030 que la présente révision du PLU s'est fixée, il s'agit d'effectuer un travail sur les objectifs de développement communal, croisé avec des projections démographiques définies à partir des rythmes de croissance observés au cours des dernières décennies. Une des particularités de l'exercice a été de tenir compte des disponibilités foncières résiduelles précitées (25 hectares).

Ainsi, la commune entend se baser sur un chiffre théorique réaliste, légèrement supérieur à 7000 habitants, soit plus de 1000 personnes à l'horizon 2030, en le considérant comme un maximum à ne pas dépasser. Ce chiffre correspond à un taux d'accroissement annuel moyen de 1%, qui demeure relativement important.

Ces 1000 habitants permanents supplémentaires, faisant passer la population communale de 6060 personnes en 2015 à 7050 personnes en 2030, représentent environ 535 logements dont 455 résidences principales.

Cet objectif conditionne la suite du projet. Il témoigne de la volonté communale de prévoir un développement urbain équilibré et maîtrisé qui permet de répondre concrètement aux besoins des pierrefeucains, notamment en matière d'habitat, d'activités, de mobilités, de commerces et d'équipements.



2- Protéger et valoriser le patrimoine pierrefeucain

-Compléter l'inventaire du patrimoine communal défini par le PLU initial, en précisant et affinant les principales mesures de nature à assurer la préservation de sa richesse et sa diversité. A ce titre, l'objectif de protection patrimoniale prendra un caractère exhaustif : de son grand paysage en passant par ses espaces naturels, de son histoire urbaine, à ses architectures les plus emblématiques, sans omettre son «petit patrimoine», composé d'éléments identitaires plus diffus.

-Protéger la mémoire de Pierrefeu, en conservant l'esprit et l'ambiance du cœur du village, notamment en préservant les alignements bâtis, l'architecture provençale, les jardins et les espaces verts en cœur de parcelle.

-Préserver les hameaux pierrefeucains (Bauvais, Les Platanes, Les Vidaux, La Portanière, La Bastide Neuve, Les Rouves, Les David, Saint-Jean, La Tuilière), notamment en limitant les hauteurs des nouvelles constructions, de manière à stopper les ruptures d'échelle entre les bâtiments,



La chapelle de Sainte Croix, en belvédère



La typologie provençale d'un hameau

-Préserver le patrimoine architectural plus récent, notamment les quelques bâtiments du XXème siècle, confirmant ainsi la permanence et la continuité de l'exemplarité architecturale pierrefeucaine. Cet objectif de protection ne doit pas empêcher que des démolitions (partielles ou totales) puissent être effectuées, si l'état de la construction et les risques qu'il fait porter le justifie.

-Protéger et mettre en valeur les éléments structurants du patrimoine paysager, notamment les restanques en pierres sèches, les jardins, les alignements et les arbres remarquables qui témoignent, à leur échelle, de sa richesse et de sa diversité.

-Préserver la perspective urbaine le long de la RD12, de part et d'autre de l'hôpital Henri Guérin et du site du Centre Réal Martin. A ce titre, tout projet de renouvellement urbain devra prendre en compte et valoriser cette profondeur de champ.



La perspective le long de la RD12

3- Réduire les vulnérabilités face aux risques et limiter l'exposition aux nuisances

-Exclure de toute logique de densification les secteurs soumis à des risques naturels majeurs.

-Améliorer la communication et l'information du public (DICRIM, PCS, etc).

-Prendre en compte le risque de feux de forêt, en poursuivant la politique mise en œuvre dans le PLU initial de limitation de l'étalement urbain et d'arrêt du développement de l'urbanisation dans les espaces naturels ou d'habitat diffus. Le maintien de cet objectif doit, cependant, permettre certaines évolutions à la marge, sur des sites particuliers, à condition qu'ils soient situés en continuité immédiate de tissus urbains constitués, que les conditions de desserte et d'équipement le permettent et que la prise en compte des obligations légales de débroussaillage soit respectée.

-Prendre en compte le risque d'inondation et de ruissellement, dans l'attente de l'approbation du PPRI prescrit, en appliquant le schéma directeur des eaux pluviales, y compris son zonage et son règlement qui précisent les zones inondables et fixent des mesures compensatoires spécifiques. De manière complémentaire, la commune souhaite également limiter l'imperméabilisation sur certains secteurs, en encadrant l'emprise des nouvelles constructions.



Le risque d'inondation à prendre en compte

-Prendre en compte le risque de transport de matières dangereuses, notamment à travers la réalisation de la voie de contournement Nord qui va permettre de supprimer le trafic actuel des poids lourds dans le village et certains quartiers périphériques. Par ailleurs, des travaux de réaménagement (élargissements, modifications des profils, intersections, ...) des entrées de ville, desservies par les RD14, RD412, RD12 et RD13, vont permettre de mieux sécuriser les quartiers limitrophes.

-Prendre en compte le risque de mouvement de terrain, par la possibilité de recommander des études géotechniques pour toute construction nouvelle ou extension d'une construction existante dans les secteurs concernés par cet aléa.

-Appliquer les dispositions réglementaires du Plan d'exposition au Bruit (PEB) de l'aérodrome de Cuers-Pierrefeu, approuvé en date du 11 août 2017.

-Respecter les règles d'affaiblissement acoustique (isolation des bâtiments), dans les quartiers situés en frange de voies bruyantes.

4- Préserver les milieux naturels et les continuités écologiques

-Préserver les 2 principaux réservoirs de biodiversité pierrefeucains, liés au massif et à la plaine des Maures qui forment un ensemble de collines boisées à l'Ouest de la commune.

-Protéger le réservoir de biodiversité secondaire situé au Nord de l'aérodrome.

-Préserver le réseau hydrographique pierrefeucaïn, qui constitue une composante remarquable de la Trame Verte et Bleue (TVB), notamment les ripisylves longeant le Réal Martin, le Réal Collobrier, le Farembert et le Merlançon; ces-dernières formant à la fois un réservoir et un corridor de biodiversité.

-Gérer qualitativement les milieux aquatiques en se mettant en conformité avec le SDAGE et le futur SAGE du Gapeau, notamment en s'assurant du maintien de la qualité de l'eau et de son bon état écologique.

-Poursuivre les actions de valorisation, d'entretien et de débroussaillage de la forêt : maillage des pistes DFCI existantes, en partenariat avec l'intercommunalité et avec le soutien de l'Unité d'Instruction et d'Intervention de la Sécurité Civile de Brignoles (UIISC7).

-Prendre en compte l'interface habitat/forêt aux abords de l'agglomération et des hameaux, notamment en veillant au respect de la réglementation.

-Favoriser la création de pare-feux, notamment en pérennisant et en développant les espaces agricoles.

-Protéger les corridors forestiers qui relient les différents réservoirs boisés de la commune, notamment dans la trame agricole, via le réseau de haies, les bandes boisées ou les ripisylves.

-Valoriser l'Arborétum de Pierrefeu et ses pourtours immédiats, en associant les aménagements existants, liés à la sensibilisation du patrimoine écologique local (jardin botanique, ...) ou à des espaces de détente (parcours de santé paysager), avec un secteur remarquable de vieilles suberaies, dans un objectif de conservation et de restauration de la biodiversité.



Le jardin botanique de l'Arborétum

5- Gérer durablement les ressources et le traitement des eaux

-Protéger la ressource et satisfaire aux besoins en eau potable générés par le réchauffement climatique et l'accroissement démographique prévu par le PLU.

-Rechercher de nouvelles solutions pour sécuriser la ressource en eau potable, afin de la pérenniser durablement. Cela passe, notamment, par l'optimisation des capacités de stockage sur la commune.

-Veiller à la capacité épuratoire de la station de Pierrefeu Village (qui a déjà fait l'objet, en 2007, de travaux de réfection totale) et des mini-stations des hameaux de Bauvais et de la Portanière au regard du développement démographique précité.

-Poursuivre les actions visant à améliorer les performances du réseau collectif d'assainissement des eaux usées et compléter, le cas échéant, le raccordement de secteurs non encore couverts.

-Assurer une gestion qualitative des eaux pluviales en adoptant des règles (emprise au sol espaces verts, ...) et des dispositifs (toitures végétalisées, parkings drainants, ...) qui permettent de limiter et compenser efficacement l'artificialisation des sols.

-Soutenir et encourager l'exploitation durable des ressources forestières pierrefeucaines.



Les contreforts pierrefeucains du massif de Maures

6- Assurer la gestion des déchets

-Inciter et accentuer le tri sélectif, notamment en sensibilisant l'ensemble de la population (enfants des écoles et administrés).

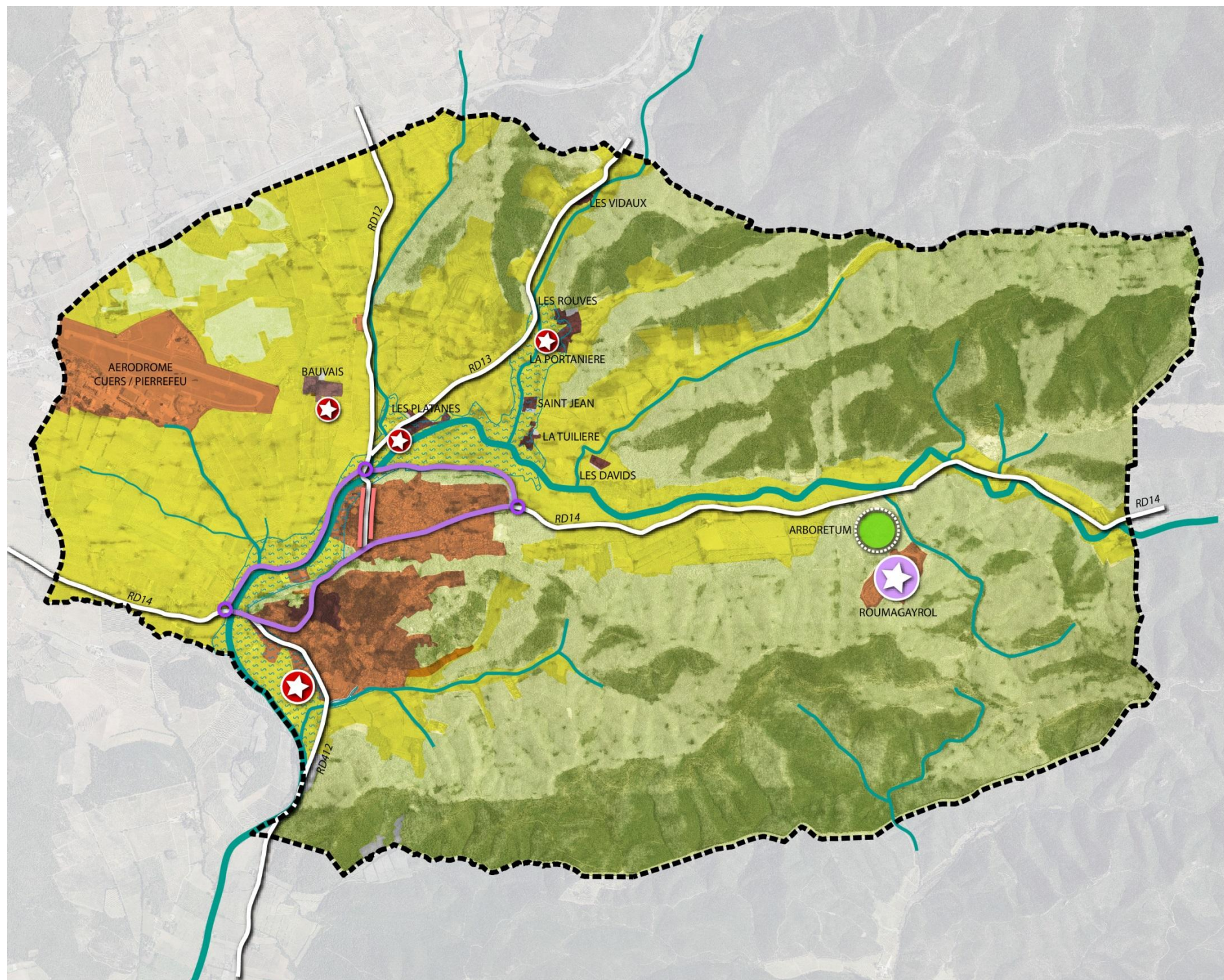
-Poursuivre les actions déjà engagées : maintien des points d'apport volontaire, ramassage des encombrants et des déchets verts, collecte des cartons chez les commerçants, etc.

-Favoriser le bon fonctionnement de l'Installation de Stockage des Déchets Non Dangereux (ISDND) de Roumagayrol, qui fait partie intégrante du dispositif départemental de gestion des déchets et, à ce titre, revêt un caractère d'intérêt général.

-Favoriser le développement des filières de valorisation et de traitement des déchets.




-Communiquer et inciter la population à utiliser la déchetterie (site de Roumagayrol).

-Permettre l'évacuation raisonnée des déchets phytosanitaires, notamment ceux liés aux activités agricoles.






**Orientation 1
ENCADRER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL
ET PRESERVER LE CADRE DE VIE**




PROTEGER ET VALORISER LE PATRIMOINE PIERREFUCAIN

-  Préserver le vieux village et les coeurs de hameaux
-  Protéger le patrimoine paysager
-  Préserver la perspective le long de la RD12



**REDUIRE LES VULNERABILITES FACE AUX RISQUES
ET LIMITER L'EXPOSITION AUX NUISANCES**

-  Prendre en compte le risque feux de forêt
-  Prendre en compte le risque inondation
-  Prendre en compte le risque transport matières dangeureuses

PRESERVER LES MILIEUX NATURELS ET LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

-  Préserver les principaux réservoirs de biodiversité
-  Préserver le réseau hydrographique
-  Valoriser l'arborétum

GERER DURABLEMENT LES RESSOURCES ET LE TRAITEMENT DES EAUX

-  Maintenir les capacités épuratoires des équipements existants
-  Favoriser la pérennisation du dispositif départemental de gestion des déchets (site de Roumagayrol)

Orientation 2

Accompagner le développement communal

7- Favoriser un développement urbain équilibré

-Proscrire le développement en dehors de l'enveloppe urbaine existante, tout en intégrant dans cette cohérence d'ensemble des sites particuliers déjà partiellement bâtis (hameaux, Jean-Court le Haut, Sigou le Haut, Belle Lame) ou aménagés (parking Dixmude), toujours situés en continuité du tissu existant. Cette intégration va permettre de faire évoluer ces secteurs de manière maîtrisée (limitation des capacités d'accueil, respect des paysages et du terroir, amélioration du niveau d'équipement, optimisation de la défense contre l'incendie).

-Exclure de toute logique de densification supplémentaire les secteurs soumis à des risques naturels majeurs, ainsi que le cœur du village dont la valeur et le caractère patrimonial doivent être protégés.

-Conforter la fonction de centralité du vieux village afin de renforcer son rayonnement sur l'ensemble de la commune, et même au-delà.

-Prévoir une constructibilité préférentielle le long des principaux axes de circulation, en associant les sites préférentiels de développement urbain à la desserte actuelle et future des transports en commun.

-Redéfinir le projet de renouvellement urbain sur le site stratégique du Centre Réal Martin (ex Sanatorium), en recomposant une nouvelle diversité fonctionnelle et un nouvel équilibre associant l'habitat avec des fonctions qui en sont le complément.



Le Centre Réal Martin, un projet urbain à recomposer

-Composer un projet urbain adapté aux besoins des pierrefeucains sur le site stratégiquement localisé à l'Est du camping des Deffends de Bécasson, desservi par la RD14 et la future voie de contournement Nord.

-Favoriser la densification maîtrisée des quartiers résidentiels en cohérence avec leur niveau de desserte et leur capacité d'équipements, tout en portant une attention particulière à l'harmonie entre les espaces bâtis et ceux qui doivent demeurer libres de toute construction (emprise au sol des constructions, espaces verts en pleine terre, ...).

-Poursuivre la requalification et la valorisation des entrées de ville, notamment les quartiers longeant la RD14 (Les Plantiers, Le Haut des Plantiers, Les Rollands, La Joselette, Le Pas de la Garenne, Le Deffens de Bécasson), de la RD12 (Hôpital Henri Guérin, Centre Réal Martin) et de la RD412 (La

Gravière, La Rivière, Le Logis) en préservant, notamment, les effets de perspectives et les qualités paysagères des sites traversés.

-Harmoniser le développement urbain avec la conservation de poumons verts à l'échelle des quartiers, qui constituent des espaces de nature en ville à préserver (places, placettes, squares jardins publics et privés, ...).

-Préserver les quartiers d'habitat pavillonnaire, tout en permettant qu'ils puissent faire l'objet d'une évolution mesurée, notamment par la densification des "dents creuses", la mobilisation ou le regroupement de parcelles bénéficiant d'un potentiel de mutation.



Des parcelles vierges dans les quartiers : un potentiel à exploiter intelligemment

8- Satisfaire les besoins en matière d'habitat et diversifier le parc de logements

-Prévoir des capacités de constructions suffisantes, cohérentes avec l'objectif d'évolution démographique retenu par la commune et les disponibilités foncières résiduelles identifiées dans l'enveloppe urbaine.

-Renforcer les partenariats engagés avec des acteurs essentiels de la mixité sociale (Etat, EPF PACA, OPHLM, etc), afin de mettre en place une stratégie foncière efficace en faveur de la production sociale.

-Utiliser les outils règlementaires appropriés, qu'il s'agisse de fixer des proportions de logements locatifs sociaux par opération ou de délimiter des secteurs à l'intérieur desquels un pourcentage de programme de logements sera affecté à des catégories particulières, dans le respect d'un objectif de mixité sociale.

-Apporter des réponses adaptées sur le site stratégique du Centre Réal Martin (ex Sanatorium), en développant une nouvelle offre locative sociale, dans le creuset d'une répartition équilibrée et diversifiée du parc de logements, adaptée au parcours résidentiel des pierrefeucains.

-Mettre en application les orientations et le programme d'actions du Plan Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté de Communes Méditerranée Porte des Maures (CCMPM), lorsqu'ils auront été définis et approuvés (objectif de production territorialisé, déclinaison offre libre/offre sociale).

-Préserver l'attractivité du parc existant, en poursuivant les actions de valorisation et de redynamisation du cœur du village.

-Favoriser la réhabilitation et la remise sur le marché des logements vacants, en poursuivant la politique de résorption de l'habitat insalubre.

9- Pérenniser, promouvoir et diversifier l'offre commerciale, de services, artisanale, industrielle et touristique

- Sauvegarder, maintenir et renforcer les commerces, les services et les équipements de proximité.
- Renforcer l'économie touristique, notamment en promouvant la qualité de vie pierrefeucaïne et les activités tournées vers la nature.
- Permettre la diversification économique de la zone recevant l'aérodrome de Cuers-Pierrefeu.
- Favoriser l'implantation de nouvelles structures d'hébergement et conforter les équipements existants, notamment le camping, en profitant de la situation stratégique de la commune, à l'interface entre la façade littorale varoise et le massif des Maures.



Le cœur du village, une attractivité à préserver



Tourisme et nature, un vecteur à promouvoir

- Promouvoir le tourisme, en s'appuyant sur la compétence de l'office du tourisme intercommunautaire.
- Soutenir et développer les événements festifs ainsi que les manifestations à caractère traditionnel, en mettant l'accent sur la consommation de produits du terroir, pour attirer de nouvelles clientèles.

10- Conforter et pérenniser l'agriculture pierrefeucaïne

- Soutenir les filières agricoles, notamment viticole, en préservant le foncier à vocation agricole.
- Poursuivre la concertation avec le monde agricole et renforcer les partenariats stratégiques, notamment avec la chambre d'agriculture du Var et la SAFER (veille foncière, animation territoriale, remise sur le marché de terres, etc).



L'agriculture pierrefeucaïne : un atout à préserver et conforter

-Encourager la reconquête, voire la conquête, agricole sur des terrains en friche et/ou qui présentent un potentiel de (re)mise en culture, en plaine ou en milieu boisé, tout en prenant en compte leur insertion harmonieuse dans les paysages locaux et en préservant leurs richesses environnementales.

-Soutenir le développement de l'agritourisme. En effet, avec une histoire agricole présente et active, l'objectif est d'offrir aux agriculteurs la possibilité de compléter et pérenniser leur activité par l'accueil de nouveaux visiteurs.

-Encourager le développement des circuits courts. Maintenir les marchés et toutes les manifestations où le terroir est mis en valeur.

-Favoriser le projet d'irrigation future de la plaine agricole, tel qu'actuellement envisagé (étude de faisabilité) par la société du Canal de Provence (création d'antennes supplémentaires).



Développer et diversifier les activités agricoles : un enjeu majeur

11- Rapprocher l'emploi, l'habitat et les équipements

-Rechercher une mixité d'usage dans les quartiers (habitat/activités/services/équipements), tout en s'attachant à ne pas créer de nouvelles nuisances de voisinage.

-Accompagner cette politique de diversité fonctionnelle par la poursuite de l'ambitieuse politique de mise à niveau ou de création d'équipements publics structurants, telle que mise en œuvre au cours des dernières années, notamment en matière sportive (Le Pas de la Garenne) ou de petite enfance (La Musardière).

-Renforcer l'offre existante (salle de réunion, d'exposition, galerie culturelle, ...) en matière de services et d'équipements publics socioculturels.

-Prévoir la réalisation à plus ou moins long terme d'un futur groupe scolaire, à intégrer dans le projet urbain de recomposition des quartiers périphériques, en complément du groupe scolaire Anatole France du cœur du village.

-Définir un projet urbain adapté aux besoins des pierrefeucains sur le site stratégiquement localisé dans le quartier diversifié du Pas de la Garenne (habitat et équipements publics) Le caractère pollué d'une partie du sous-sol, la qualité des boisements et la forte déclivité qui couvre sa partie Nord, plaident pour que ce site, qui était initialement destiné à une future zone artisanale (désormais supprimée), soit réservé à d'autre(s) vocation(s).



Le site du Pas de la Garenne, en attente d'un nouveau projet d'aménagement

-Rechercher des partenariats et des synergies pour la création d'activités nouvelles dans la zone de l'aéroclub.

12- Encourager l'intégration architecturale

-Compléter la palette architecturale pierrefeucaine, dans la continuité d'opérations emblématiques, notamment celles réalisées au cours des dernières années (complexe sportif du Pas de la Garenne, crèche de la Musardière, etc).

-Traduire cette ambition sur des projets urbains structurants, tel que ceux qui seront engagés à plus ou moins long terme, notamment sur les sites du Centre Réal Martin, du Pas de la Garenne ou en d'autres localisations stratégiques.

-Permettre la réalisation de nouvelles formes d'habitat durable (Haute Qualité Environnementale, etc).

-Associer mise en valeur du patrimoine bâti pierrefeucaïn et conception architecturale contemporaine, dès lors que sont préservés les éléments d'intérêt de la construction initiale.

-Favoriser l'intégration topographique des constructions et aménagements, notamment en limitant les impacts visuels disproportionnés (excavations, remblais, rampes d'accès, clôtures, murs de soutènement).

13- Favoriser le développement des énergies renouvelables

-Privilégier les implantations bâties en tirant parti des orientations bioclimatiques, de la protection par rapport aux vents dominants, de la maîtrise du confort thermique, de la limitation des masques solaires ou du contrôle de la luminosité.

-Autoriser des ajustements des gabarits bâtis (débords par rapport à l'alignement, notamment) ou les traitements architecturaux (toitures végétalisées, panneaux solaires, ...), afin de limiter les consommations énergétiques.

-Développer la production d'énergies renouvelables dans le cadre de la réhabilitation ou la rénovation du bâti existant, en s'appuyant sur les dispositifs incitatifs actuels et à venir, notamment fiscaux.

-Poursuivre la recherche de performances énergétiques renforcées dans les futures opérations de renouvellement urbain.

-Soutenir d'autres filières et techniques d'avenir (géothermie, biogaz, etc).

14- Répondre aux besoins en matière de mobilité et valoriser la signalétique

-Améliorer le cadre de vie en diminuant la place de la voiture.

-Favoriser la réalisation à court terme de la voie de contournement Nord, afin de supprimer le trafic parasite des poids lourds (principalement à destination de l'ISDND de Roumagayrol et des domaines viticoles) dans le centre du village et les quartiers périphériques, notamment les tissus résidentiels, les grands équipements (Hôpital Henri Guérin, coopérative, ...) et les espaces commerciaux (zone du Logis) desservis par la RD14 et la RD12.

-Encourager la réalisation à plus long terme de la voie de contournement Sud, afin de proposer une nouvelle alternative de liaison préférentielle avec l'agglomération hyéroise (vallée de Sauvebonne) et délester la RD412 et les quartiers Sud (La Gravière, La Rivière, Le Logis) d'un trafic important.

-Améliorer l'accessibilité aux commerces, équipements et services du centre ville, en poursuivant les actions en matière d'adaptation et de sécurisation des trottoirs.

-Développer les liaisons inter-quartiers en favorisant, quand cela est possible, la réalisation de liaisons douces, notamment entre certains quartiers, les grands équipements (complexe sportif, crèche, futur groupe scolaire, camping) et le centre ville.

-Rapprocher paysage et patrimoine, reconquérir les cheminements piétons dans le centre du village, les quartiers périphériques et les hameaux, notamment en préservant le réseau existant, en mettant en valeur d'anciens chemins agricoles et en développant les chemins de randonnées.



Les ruelles piétonnes du cœur du village



La promotion des chemins de randonnées

-Rechercher un partage plus harmonieux de l'espace public pierrefeucain, notamment en étudiant le potentiel de requalification de lieux emblématiques encore trop souvent principalement destinés au simple stationnement (pôle Dixmude/Jean Jaurès/Boulodrome, place Gambetta, place Urbain Sénès, ...). Coupler ce travail avec l'objectif de valorisation des entrées de ville pierrefeucaines, notamment à travers le réaménagement du parking du Dixmude et du square Jean Duplessis de Grenédan..

-Améliorer la connexion piétonne entre la place Gambetta, la place urbain Senès et le pôle du Dixmude.

-Développer, dans les futures opérations de renouvellement urbain, notamment sur le site du Centre Réal Martin, les promenades piétonnes, les espaces de rencontre, les trottoirs largement dimensionnés et les aménagements adaptés pour les personnes à mobilité réduite.

-Consolider le devenir des quartiers en encourageant la mixité fonctionnelle, de façon à diminuer les obligations de déplacements.

-Poursuivre la requalification des voies structurantes départementales (élargissements, mise en sécurité, aménagements "doux", éclairage, mobilier urbain, végétalisation, ...).

-Réaménager certains carrefours stratégiques (giratoire au niveau de la coopérative, etc) et améliorer les dispositifs de réduction de la vitesse, notamment le long de la RD14 de la coopérative au camping et aux autres équipements (complexe sportif et crèche).



Le giratoire au niveau de la coopérative

-Développer les aires de covoiturage.

-Favoriser le développement des transports en commun, à programmer dans le cadre de synergies intercommunales et d'agglomération.

-Prévoir des conditions de stationnement adaptées aux destinations des constructions, notamment dans les futurs projets urbains, en veillant à ne pas minimiser les besoins (parkings aériens ou enterrés, boxes, deux roues, etc).

-Améliorer les dispositifs publicitaires, les enseignes et la signalétique dans un souci d'esthétique et de préservation de l'environnement.



L'entrée de ville Sud, à partir du carrefour des 3 pins

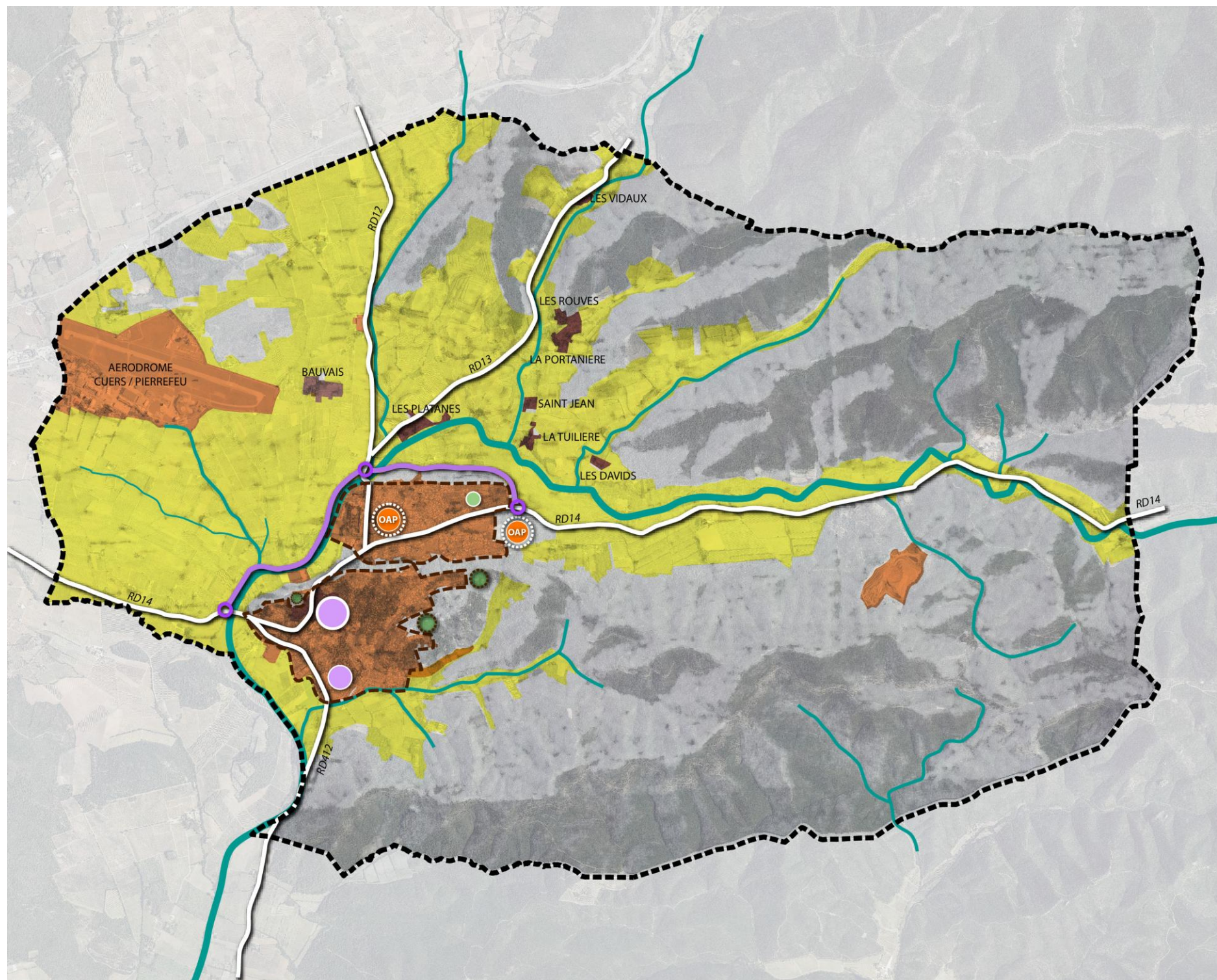
15- Poursuivre le développement des communications numériques

-S'inscrire dans la mise en œuvre du Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN) du Var.

-Encourager le déploiement de la fibre optique sur l'ensemble du territoire communal pour les particuliers, les activités économiques, les équipements publics, et notamment dans les quartiers encore mal desservis.







-Favoriser la cohérence des initiatives publiques et leur articulation avec les investissements privés, notamment en visant à développer la mutualisation des ressources, la formation à distance, le télétravail, les technologies de l'information au service de l'éducation, le maintien à domicile des seniors, etc.







Orientation 2 ACCOMPAGNER LE DÉVELOPPEMENT COMMUNAL



FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN ÉQUILIBRÉ

-  Fixer les limites à l'urbanisation
-  Faire évoluer des sites particuliers
-  Conforter la centralité du vieux village
-  Redéfinir le projet du Centre Réal Martin
-  Composer un projet à l'Est du camping des Deffends
-  Favoriser la densification maîtrisée des quartiers résidentiels


SATISFAIRE LES BESOINS EN MATIÈRE D'HABITAT ET DE MIXITÉ SOCIALE

-  Prévoir des capacités de construction suffisantes
-  Développer l'offre locative sociale



PÉRENNISER ET PROMOUVOIR L'OFFRE COMMERCIALE ET TOURISTIQUE

-  Conforter les pôles commerciaux existants
-  Renforcer l'économie touristique

CONFORTER L'AGRICULTURE PIERREFUCAINE



-  Préserver et développer le foncier à vocation agricole

RAPPROCHER L'EMPLOI, L'HABITAT ET LES ÉQUIPEMENTS


-  Rechercher une mixité d'usage dans les quartiers
-  Définir des projets structurants

ENCOURAGER LA QUALITÉ ARCHITECTURALE

FAVORISER LE DÉVELOPPEMENT DES ÉNERGIES RENOUVELABLES

-  Réaliser de nouvelles formes d'habitat durable (HQE)
-  Traduire cette ambition sur des projets urbains structurants

RÉPONDRE AUX BESOINS EN MATIÈRE DE MOBILITÉ

-  Favoriser la réalisation à court terme du contournement nord

POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT DES COMMUNICATIONS NUMÉRIQUES

-  Encourager le développement de la fibre optique