

DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE PUGET-VILLE



PLAN LOCAL D'URBANISME



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

PLU arrêté par DCM du 29 septembre 2016
PLU approuvé par DCM du 21 juin 2017



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 PUGET-VILLE

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

SOMMAIRE

1 - INTRODUCTION	5
2 – CONTENU DU PADD.....	7
UN CONTENU ENCADRE	7
LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE.....	8
3 – ORIENTATIONS DU PADD.....	11
TROIS ORIENTATIONS GENERALES	11
ORIENTATION 1 – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET EQUILIBRE.....	12
ORIENTATION 2 – GARANTIR UN CADRE DE VIE AGREABLE A TOUS LES PUGETOIS	14
ORIENTATION 3 – PROTEGER LES MILIEUX NATURELS, LES PAYSAGES ET PRESERVER LA BIODIVERSITE	16
4 - OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN.....	18
ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSEE	18
OBJECTIF CHIFFRE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES	20

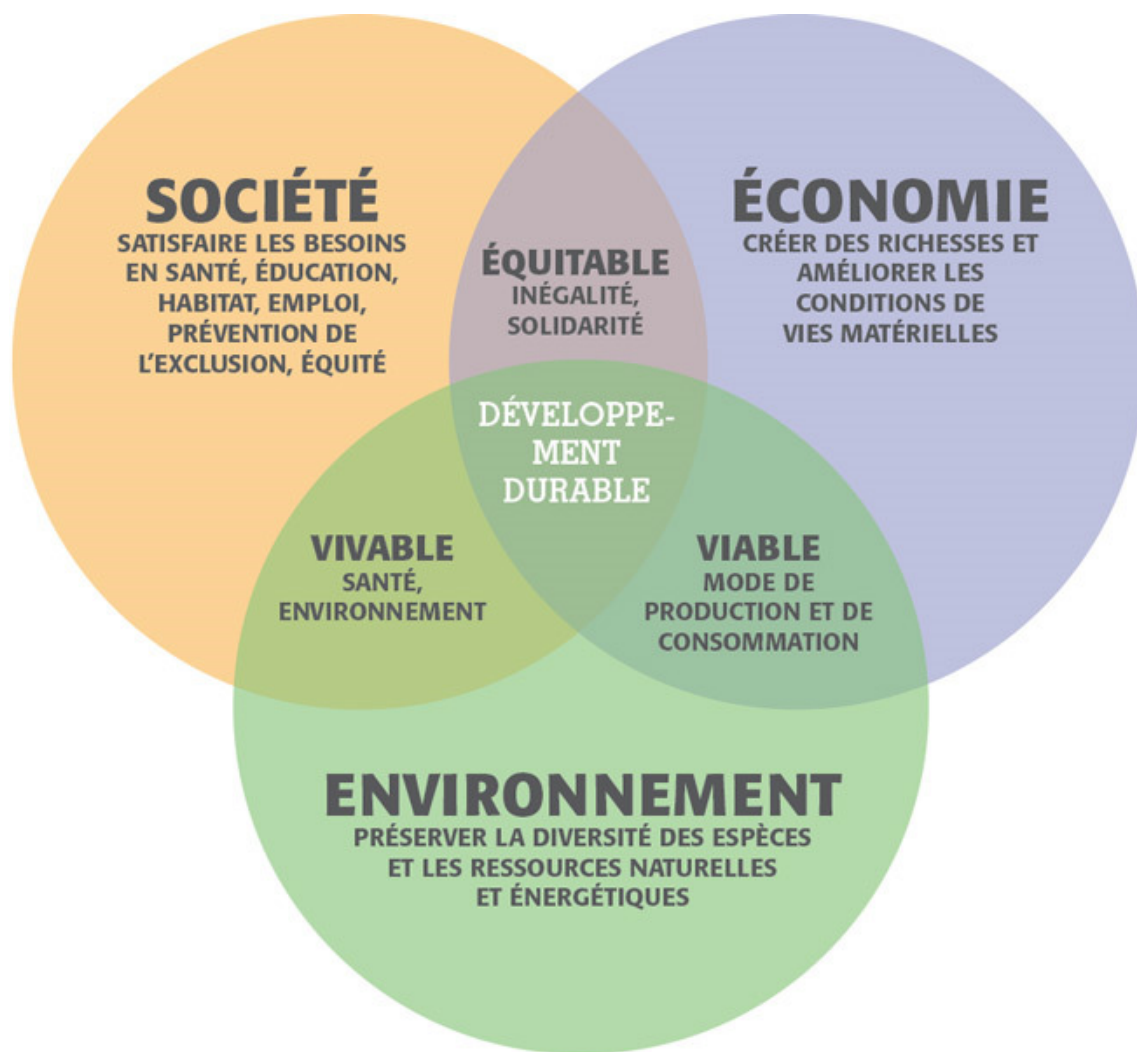


Schéma de principe du développement durable

1 - INTRODUCTION

1.1 - DU DIAGNOSTIC AU PROJET.

Suite à la réalisation du diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement (EIE), les services de l'Etat et les autres Personnes Publiques Associées (PPA) à l'élaboration du PLU (Conseil Général, Chambres, Communauté de communes, etc.) ont fait part à la commune de leurs observations. Celles-ci ont été intégrées à la réflexion, au même titre que les recommandations apportées par la préfecture à travers le « Porter A Connaissance » (PAC).

Conformément aux principes des PLU, ces éléments de réflexion et d'analyses préalables ont permis de définir des besoins et des enjeux pour la commune. En effet, à la différence des POS, les PLU ne sont pas de simples instruments de réglementation du droit des sols, mais bien de véritables dispositifs permettant aux communes de traduire leurs choix politiques 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 (rapport de présentation, règlement et OAP), est une véritable pièce maîtresse qui exprime les choix politiques dans le respect des principes du développement durable.

1.2 - 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'équipement, 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 Puget-Ville engage sur son territoire pour les années à venir.

La réponse aux besoins identifiés dans le diagnostic et l'Etat Initial de l'Environnement (EIE).

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'EIE.

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.

2 – CONTENU DU PADD

UN CONTENU ENCADRE

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
- Préservation ou remise en état des continuités écologiques
- Habitat
- Transports et déplacements
- Réseaux d'énergie
- Développement des communications numériques
- Équipement commercial
- Développement économique
- Loisirs

Enfin, le PADD contient des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain à fixer.

Bien qu'il ne soit pas opposable, 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.

LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC ET DE L'EIE

PUGET-VILLE EST LA PREMIERE COMMUNE RURALE, EN PERIPHERIE DE L'AGGLOMERATION TOULONNAISE

Tout en étant très marquée par la ruralité, dans sa géographie (paysages, occupation de l'espace) Puget-Ville est caractérisée par des dynamiques de périurbanisation. La commune bénéficie d'un rythme de croissance soutenu et stable dû à l'installation de nouveaux ménages, essentiellement de jeunes actifs qui travaillent dans la zone d'emploi de l'agglomération toulonnaise.

La typologie des logements correspond au profil des habitants et de la commune : la part de résidences principales est élevée, comme la part de maisons et de grands logements. Le parc locatif social reste insuffisant.

Le PLU doit encourager la diversification de l'offre de logements en encourageant les formes urbaines économes en espace.



Puget-Ville et le sillon permien, depuis la RD40

PUGET-VILLE EST UN POLE DE PROXIMITE

Avec une économie qui repose sur des richesses captées à l'extérieur, Puget-Ville a un profil de commune résidentielle qui n'a pas encore tiré parti de son dynamisme démographique et de son attractivité. En termes de commerces, d'équipements et de services, la commune se situe plutôt dans une gamme de proximité.

Au cours des dernières années, le nombre d'actifs résidents a augmenté plus vite que le nombre d'emplois. La commune reste déficitaire en emplois pour ses actifs résidents.

Le PLU doit mettre en place les conditions permettant à la commune de développer son offre de commerces, d'équipements et de services de proximité.

UN ENJEU LOCAL ET GLOBAL : LA PRESERVATION DES TERRES AGRICOLES

La consommation de terres agricoles interroge la collectivité publique, ainsi que la profession agricole. Elle ne cesse d'augmenter et rend irréversible le changement d'usage.

De plus, elle se met en œuvre dans un contexte de mutation du secteur agricole et de grandes incertitudes quant aux besoins futurs pour assurer sécurité et indépendance alimentaire, faire face aux aléas climatiques, assurer la transmission des exploitations et concilier agriculture et biodiversité.

Jusqu'à présent, le développement urbain a été maîtrisé à Puget-Ville. Un des enjeux du PLU est de s'attacher à préserver les terres agricoles afin de soutenir les filières agricoles existantes, d'encourager au développement de l'agriculture et de protéger les équilibres paysagers.



La plaine agricole et les collines pugétoises

UNE RICHESSE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Le territoire communal s'étend des massifs calcaires au massif des Maures en passant par le sillon permien. Cette diversité géologique induit une variété de sols, de végétation et de milieux et une richesse écologique à préserver. Elle induit également une richesse paysagère, dont les grands équilibres doivent être maintenus.

3 – ORIENTATIONS DU PADD

TROIS ORIENTATIONS GENERALES

Les orientations générales du PADD de Puget-Ville émergent du croisement des objectifs de développement durable incontournables visés au Code de l'urbanisme, des recommandations du « Porter à connaissance » de l'Etat, et des enjeux identifiés dans le diagnostic et l'EIE.

Le projet politique communal s'articule ainsi autour de trois axes (orientations générales), que sont la maîtrise du développement urbain, l'amélioration du cadre de vie et la protection de l'environnement, avec une idée forte qui consiste à rester le premier village rural à l'est de Toulon.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables se décompose ainsi :

ORIENTATION 1

ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET EQUILIBRE

- Aménagement de l'espace
- Gestion des risques
- Développement économique

ORIENTATION 2

GARANTIR UN CADRE DE VIE AGREABLE A TOUS LES PUGETOIS

- Habitat
- Équipements
- Déplacements

ORIENTATION 3

PROTEGER LES MILIEUX NATURELS, LES PAYSAGES ET PRESERVER LA BIODIVERSITE

- Paysages et patrimoine
- Milieux naturels remarquables et biodiversité
- Gestion de l'eau

ORIENTATION 1 – ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE ET EQUILIBRE

1. Aménagement de l'espace

Lutter contre l'étalement urbain. Cela consiste à fixer les limites de l'urbanisation en privilégiant la densification de l'espace urbain existant et le remplissage des «dents creuses».

Encourager le renouvellement urbain à travers des règles qui favorisent la restructuration de l'espace urbain.

Structurer l'urbanisation du secteur du Trénon. Il s'agit d'un secteur en entrée de ville Est, destiné à accueillir des activités commerciales. Le projet est encadré par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Préserver les secteurs à enjeux en l'attente de projets. Il s'agit ici de constituer des réserves foncières, au sein des limites d'urbanisation pour anticiper les besoins futurs de la commune en termes d'aménagement de nouveaux quartiers et de déplacements et pour ne pas gaspiller l'espace.

Privilégier l'extension limitée des constructions existantes dans les ex-zones NB du POS. Hormis dans les zones directement raccordables et au caractère urbain avéré, il n'est pas prévu de densification des zones NB.

Améliorer la circulation et le stationnement pour redynamiser le village. Certaines propositions s'inspirent directement d'une étude de déplacements réalisée en 2011.

Encourager le maintien et le développement des commerces et services de proximité.

Accompagner le développement des communications numériques.

2. Gestion des risques

Prévenir le risque feux de forêt en particulier dans les zones d'interface avec les habitations. Il s'agit ici essentiellement de réglementer l'occupation du sol sur le piémont des collines calcaires. Il s'agit par ailleurs de tenir compte des pare feux existants et en projet.

Prévenir le risque inondation en s'appuyant sur l'Atlas des Zones Inondables (AZI). L'AZI définit des enveloppes inondables assez précisément. Le zonage s'appuie sur cette étude pour la traduction réglementaire du risque.

Interdire toute nouvelle construction dans les lits des cours d'eau. Afin d'éviter l'augmentation de l'imperméabilisation, et de faciliter la gestion du risque, toute nouvelle construction est interdite dans les lits des cours d'eau (y compris dans les lits majeurs).

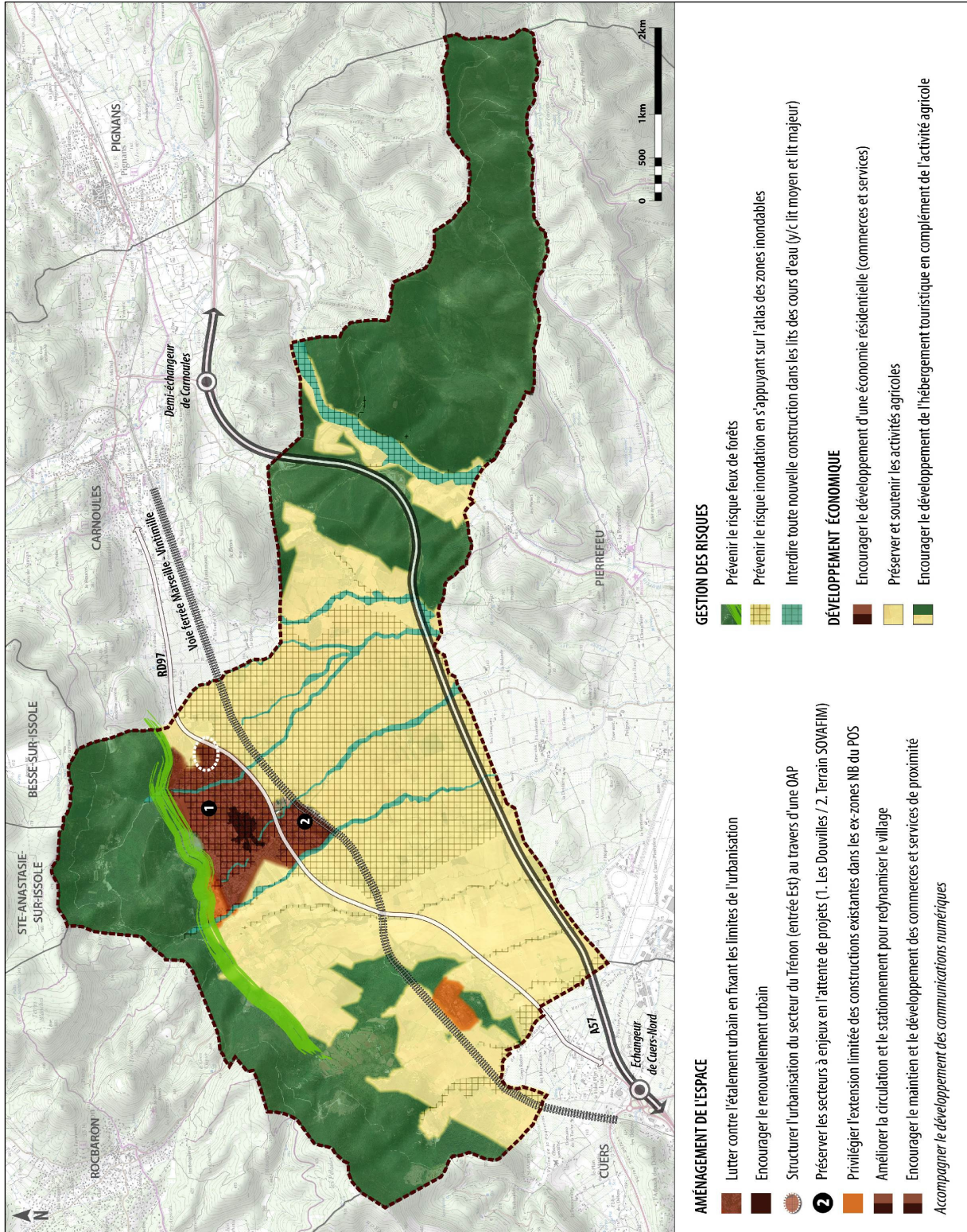
3. Développement économique

Encourager le développement d'une économie résidentielle. Il s'agit de permettre l'installation d'activités de commerces et des services correspondant aux besoins des habitants.

Préserver et soutenir les activités agricoles. Cela passe par une préservation des grands espaces agricoles existants, une attention particulière à l'économie des exploitations lorsque la consommation d'espaces agricoles est inévitable et enfin par la recherche de perspective de reconquêtes agricoles.

Encourager le développement de l'hébergement touristique en complément de l'activité agricole. En s'appuyant sur les domaines au caractère patrimonial affirmé et à travers la mise en place d'un règlement autorisant la diversification de l'activité sans compromettre l'économie de l'exploitation existante.

ORIENTATION 1 - CARTOGRAPHIE



ORIENTATION 2 – GARANTIR UN CADRE DE VIE AGREABLE A TOUS LES PUGETOIS

1. Habitat

Encourager les formes urbaines peu consommatrices d'espaces. En autorisant une densification de l'existant dans les secteurs où la morphologie urbaine le permet et en privilégiant une limitation de la consommation d'espaces dans la conception des nouveaux quartiers.

Encourager la mixité sociale de l'habitat. Cela passe par des règles qui s'appliquent aux zones urbaines dans leur ensemble ou à certains secteurs identifiés.

Réserver des secteurs stratégiques sur le long terme. Cela consiste à mettre en place une politique foncière visant à geler des terrains bien situés en attente de futurs projets.

Encourager la satisfaction de critères de performance énergétique dans les nouvelles habitations. Cela passe une application des nouvelles réglementations sur les constructions neuves et par un rappel réglementaire des possibilités offertes aux constructions en matière de performance environnementale et énergétique.

2. Équipements

Conforter le pôle d'équipements sportifs et culturels des Rabines. La vocation du pôle des Rabines est confirmée et renforcée. Son extension est également envisagée sur le long terme.

Adapter l'accroissement démographique à la capacité des équipements de traitement des eaux usées. Dans le cadre du Schéma directeur d'assainissement, un diagnostic précis de la capacité épuratoire et du fonctionnement de la STEP permet de fixer un seuil démographique critique à ne pas dépasser dans l'échéance du PLU.

3. Déplacements

Renforcer les liens entre le village et la gare et améliorer le franchissement de la déviation. Il s'agit de « pacifier » la traversée de la RD97 au niveau du hameau du Mas de Brun.

Sécuriser les carrefours dangereux sur la RD97. Il s'agit du carrefour entre la RD12 et la RD97 au niveau du Mas de Brun et du carrefour entre la rue du Rayolet la RD97.

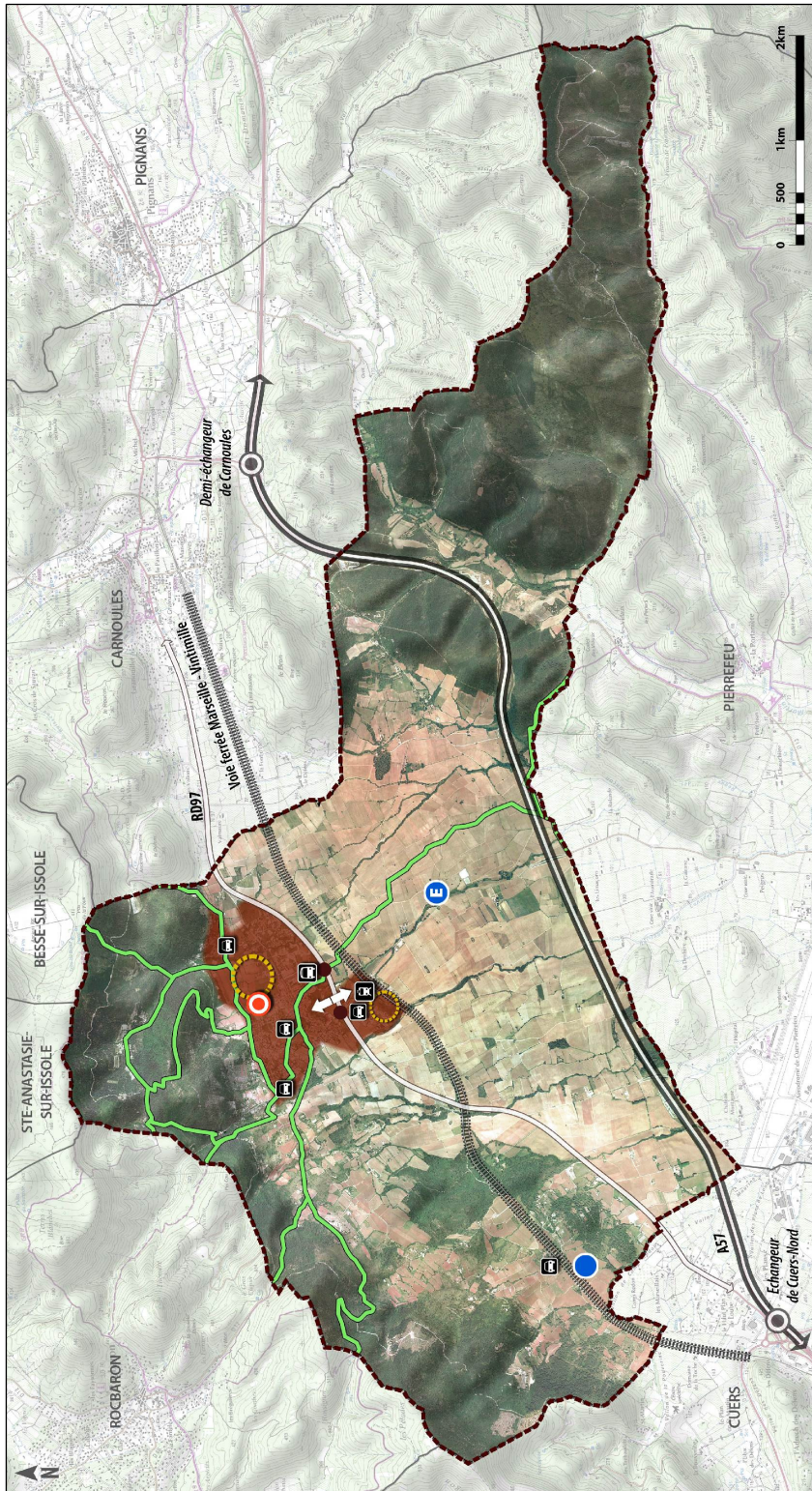
Encourager l'intermodalité. Il s'agit d'envisager la création d'un espace dédié au covoiturage et/ou au stationnement des bus pour les lignes qui traversent la commune.

Optimiser les conditions de stationnement dans le village et aux abords des hameaux. Certaines propositions s'inspirent directement d'une étude de déplacements réalisée en 2011. Il s'agit de créer ou d'agrandir des parcs de stationnement existants.

Encourager les modes actifs par la mixité fonctionnelle et par les choix d'aménagement. Il s'agit de limiter les besoins en déplacements motorisés au sein de la commune.

Faciliter l'accès aux massifs calcaires à travers la valorisation des sentiers existants. Cela passe par l'identification des sentiers et leur entretien.

ORIENTATION 2 - CARTOGRAPHIE



- | | |
|--|--|
| <p>HABITAT</p> <ul style="list-style-type: none"> Encourager les formes urbaines peu consommatrices d'espace Encourager la mixité sociale de l'habitat Réserver des secteurs stratégiques sur le long terme <p><i>Encourager la satisfaction de critères de performance énergétique dans les nouvelles habitations</i></p> <p>EQUIPEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> Conforter le pôle d'équipements sportifs et culturel des Rabines Adapter l'accroissement démographique à la capacité des équipements de traitement des eaux usées | <p>DÉPLACEMENTS</p> <ul style="list-style-type: none"> Renforcer les liens entre le village et la gare et améliorer le franchissement de la déviation (RD97) Sécuriser les carrefours dangereux sur la RD97 Encourager l'intermodalité Optimiser les conditions de stationnement dans le village et aux abords des hameaux Encourager les modes actifs par la mixité fonctionnelle et par les choix d'aménagements Faciliter l'accès aux massifs calcaires à travers la valorisation des sentiers existants |
|--|--|

ORIENTATION 3 – PROTEGER LES MILIEUX NATURELS, LES PAYSAGES ET PRESERVER LA BIODIVERSITE

1. Paysages et patrimoine

Préserver les équilibres paysagers, les paysages agricoles, naturels et forestiers. Il s'agit de ne pas remettre en question les équilibres paysagers sur la commune, en lien avec les communes voisines, par des choix de zonage adaptés.

Valoriser les entrées de ville aux abords de la déviation. En adaptant le zonage aux réalités géographiques d'une part, et en étudiant les possibilités de valorisation des abords de la déviation au regard des critères de l'urbanisme, du paysages, de la sécurité et des nuisances.

Préserver l'identité villageoise et le caractère architectural du village. Cela passe par des choix réglementaires adaptés sur l'aspect extérieur des constructions et si nécessaire par une protection du patrimoine bâti.

Préserver la silhouette identitaire du village. Il s'agit de ne pas autoriser des constructions qui pourraient créer des obstacles visuels vers la silhouette du village, depuis les axes principaux.

Préserver l'identité et le caractère des hameaux, à travers un zonage et un règlement adaptés aux spécificités locales.

Protéger la chapelle Ste-Philomène. La chapelle est un édifice inscrit au titre des monuments historiques.

Protéger les éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager. Cet objectif se traduit par un recensement du patrimoine et l'inscription de mesures de protections.

2. Milieux naturels remarquables et biodiversité

Préserver le site Natura 2000 du Massif des Maures. Cela passe par une protection réglementaire renforcée des milieux qui constituent le massif.

Préserver les zones d'inventaires. Cela consiste à ne pas inscrire dans ces zones des projets susceptibles de modifier considérablement l'occupation du sol et porter atteinte aux milieux et aux habitats naturels.

Prendre en compte le Plan national d'action en faveur de la tortue d'Hermann en localisant les zones de sensibilité notable.

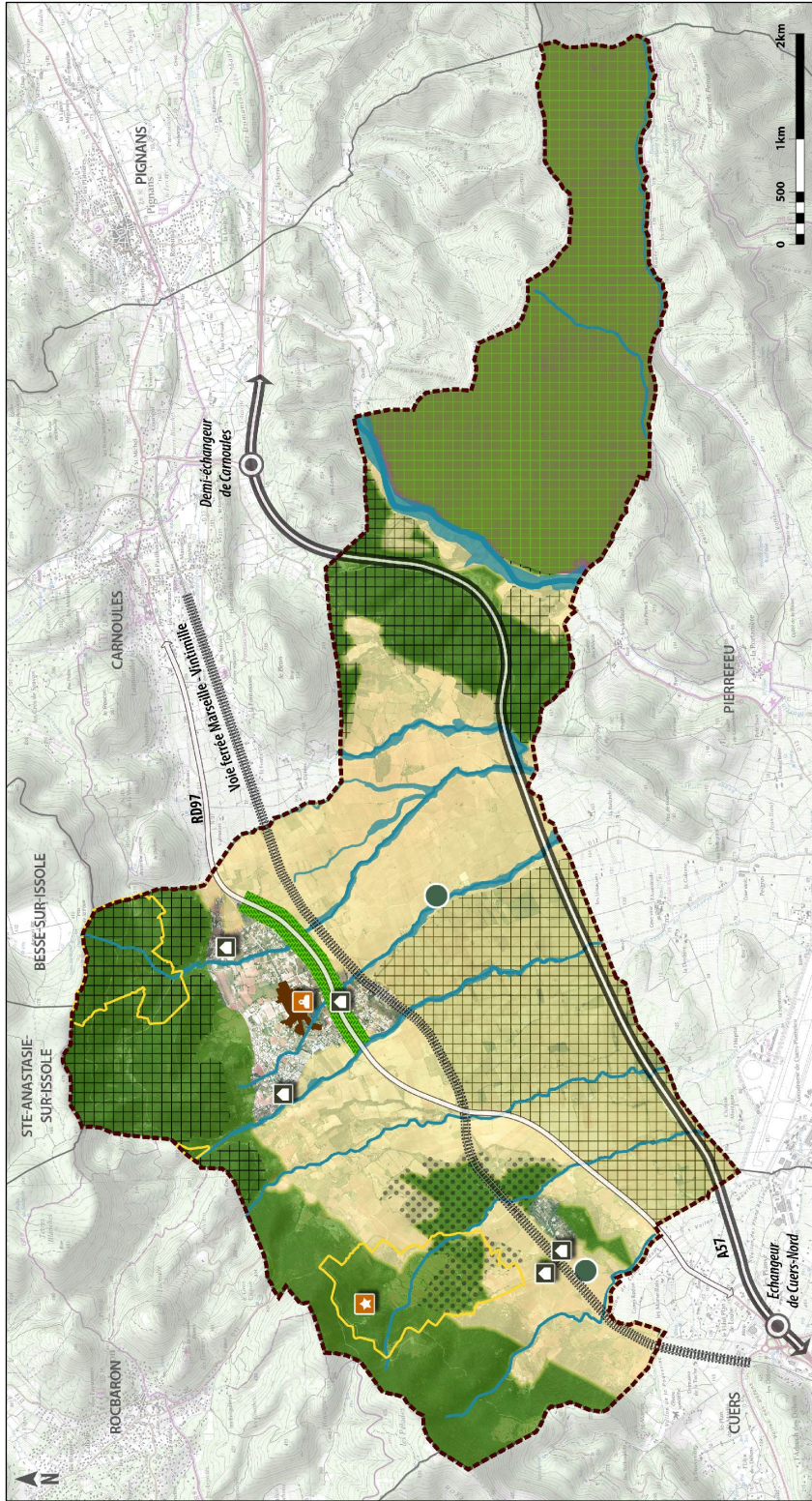
Définir la trame verte et bleue à conserver et à valoriser. Il s'agit d'identifier les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors écologiques) et de les protéger et/ou de les restaurer par un règlement adapté.

3. Gestion de l'eau

Favoriser le bon état des cours d'eau et de leur ripisylve et protéger le milieu du rejet des eaux usées. Il s'agit de protéger les cours d'eau et leurs boisements par des règles spécifiques et, dans le cadre du Schéma directeur d'assainissement, de s'assurer du bon fonctionnement de la STEP, pour éventuellement prendre des mesures visant à améliorer son fonctionnement présent et futur.

Protéger la ressource en eau. Il s'agit de la protection des périmètres de captage d'eau potable.

ORIENTATION 3 - CARTOGRAPHIE



PAYSAGES ET PATRIMOINE

- Préserver les équilibres paysagers, les paysages agricoles, naturels et forestiers
- Valoriser les entrées de ville aux abords de la déviation (RD97)
- Préserver l'identité villageoise et le caractère architectural du village
- Préserver la silhouette identitaire du village
- Préserver l'identité et le caractère des hameaux
- Protéger la chapelle Ste-Philomène

Identifier les éléments remarquables du patrimoine bâti et paysager à protéger

MILIEUX NATURELS REMARQUABLES ET BIODIVERSITÉ

- Préserver le site Natura 2000 du Massif des Maures
 - Préserver les zones d'inventaires
 - Prendre en compte le Plan national d'action en faveur de la tortue d'Hermann
- Définir la trame verte et bleue à conserver et à valoriser*
- ## GESTION DE L'EAU
- Favoriser le bon état des cours d'eau et de leur ripisylve et protéger le milieu du rejet des eaux usées
 - Protéger la ressource en eau (périmètres de captage d'eau potable)

4 - OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSEE

Rappel méthodologique : Pour pouvoir justifier d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces, la commune doit se référer à l'analyse chiffrée de la consommation d'espaces passée. Cette analyse s'appuie sur un travail réalisé par la communauté de communes Cœur du Var, dans le cadre de l'élaboration du SCoT.

SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACES 2003-2011

En 2011 à Puget-Ville, il y a 239 hectares d'espaces artificialisés. Entre 2003 et 2011, il y a eu 24 hectares d'espaces consommés par l'artificialisation. 20 hectares ont été urbanisés au détriment d'espaces agricoles et 4 hectares ont été urbanisés au détriment d'espaces naturels. Cette consommation observée correspond à un rythme moyen de 3 hectares par an.

PART DES SURFACES « URBANISEES »

Parmi les 239 hectares d'espaces artificialisés, 139 hectares correspondent à des espaces dits « urbanisés ». Il s'agit d'espaces à dominante d'habitat. 2/3 de la consommation d'espaces est imputable à ce type d'espaces. Le reste concerne les espaces dédiés (zones artisanales, commerciales, espaces verts, de sports et de loisirs) et les infrastructures.

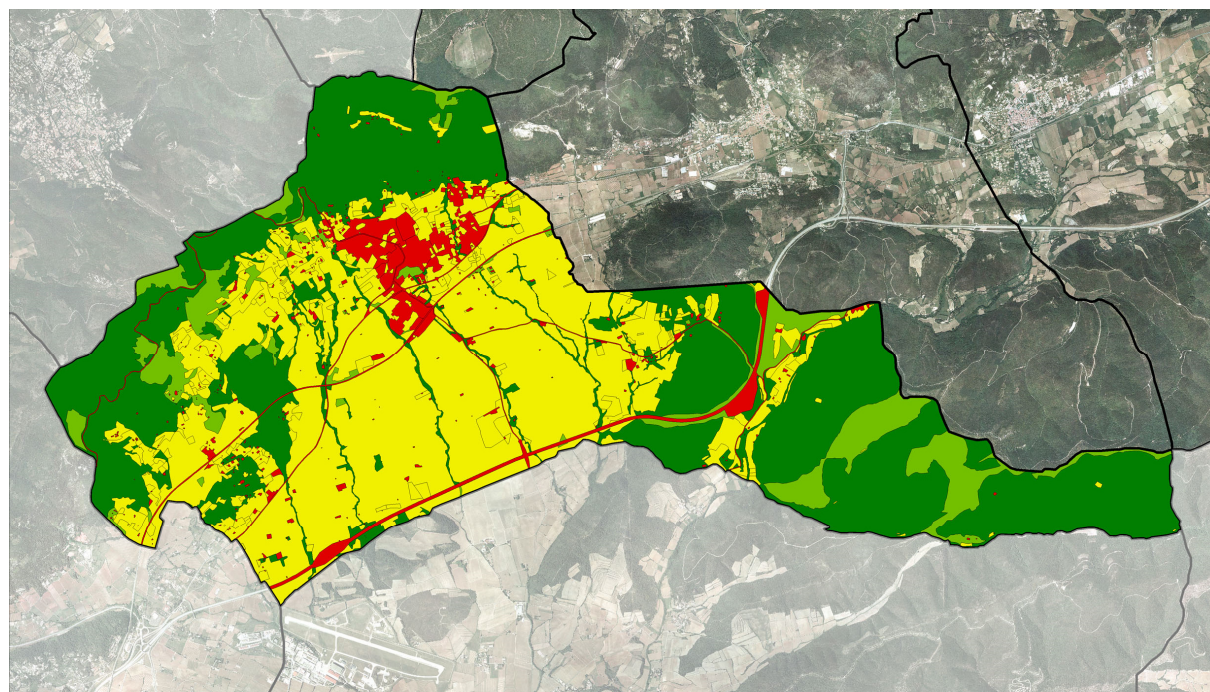
La part des surfaces «urbanisées» est de 3,8% en 2011. La surface « urbanisée » rapportée à la population se chiffre à 357 m² / habitant. On l'estime à 373 m² / habitant en 1999, c'est donc une tendance à la baisse.

DYNAMIQUES DE CONSTRUCTIONS 1998-2011

On dénombre 1873 logements en 2011. La densité nette de logements s'élève à 13,5 logements / hectare de surface « urbanisée » en 2011.

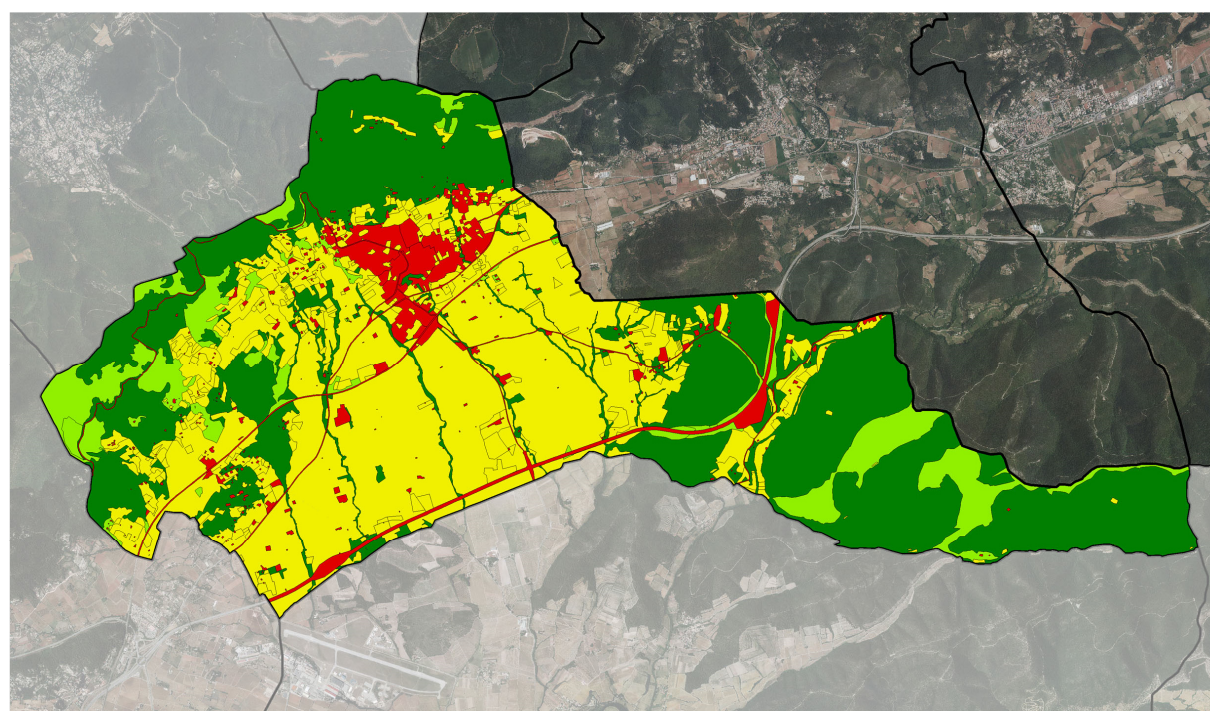
431 logements ont été construits entre 1999 et 2011. Sur cette période la densité de nouvelles constructions est de 18,2 logements neufs / hectare de surface « urbanisée ». On observe donc un phénomène de densification de l'habitat.

ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSEE CARTOGRAPHIE 2003 - 2011



2003	ESPACE ARTIFICIALISE (ha)	ESPACE AGRICOLE (ha)	ESPACE NATUREL NON FORESTIER (ha)	ESPACE NATUREL FORESTIER (ha)	TOTAL (ha)
PUGET-VILLE	215	1 591	310	1 604	3 719

MOS (Mode d'Occupation du Sol) 2003



2011	ESPACE ARTIFICIALISE (ha)	ESPACE AGRICOLE (ha)	ESPACE NATUREL NON FORESTIER (ha)	ESPACE NATUREL FORESTIER (ha)	TOTAL (ha)
PUGET-VILLE	239	1 572	347	1 562	3 719

MOS (Mode d'Occupation du Sol) 2011

OBJECTIF CHIFFRE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

L'objectif de la commune est une limitation ambitieuse du rythme moyen annuel de consommation d'espaces. Cette limitation doit toutefois être réaliste et permettre la réalisation des projets communaux en termes d'habitat, de commerces, d'équipements, d'activités, etc.

L'objectif est de ne pas dépasser un rythme moyen de consommation de 1,5 hectares par an, ce qui correspond à une réduction de moitié par rapport au rythme observé entre 2003 et 2011.

Cet objectif qui peut se décomposer en deux sous-objectifs :

- Un sous-objectif sur les espaces dits « urbanisés ». L'ambition est de ne pas dépasser un rythme moyen de consommation de 1 hectare par an, au profit de ces espaces.
- Un sous-objectif sur les autres espaces L'ambition est de ne pas dépasser un rythme moyen de consommation de 0,5 hectare par an, au profit de ces espaces.