



DEPARTEMENT DU VAR
COMMUNE DE ROUGIERS

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 28 octobre 2013
Plan Local d'Urbanisme Arrêté par délibération du Conseil Municipal.....du 25 juillet 2016
Plan Local d'Urbanisme Approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....du 20 mars 2017

(PADD débattu au sein du Conseil Municipal le 2 mai 2016)



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 résume 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 des objectifs communaux suivants :

1. Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisme et revitaliser la commune en développant l'offre en matière d'habitat, de tourisme, d'artisanat, de commerces et services afin de développer l'emploi,
2. Maintenir le potentiel agricole pour des raisons tant économiques, qu'environnementales et paysagères,
3. Respecter les milieux naturels, les sites, les paysages remarquables ainsi que le patrimoine communal.



1. Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisme et revitaliser la commune en développant l'offre en matière d'habitat, de tourisme, d'artisanat, de commerces et de services

Le village est un pôle de vie qui présente des caractéristiques architecturales et paysagères fortes.

C'est un territoire attractif doté d'une armature urbaine claire et rassemblée.

La commune a identifié plusieurs enjeux afin de répondre aux objectifs et aux besoins en logements identifiés, de pérenniser les activités économiques, artisanales et commerciales existantes et de réfléchir à de nouveaux sites.

Mais aussi d'accroître le potentiel touristique de la commune, de préserver et mettre en valeur les caractéristiques architecturales et paysagères du village.

METTRE EN ŒUVRE UNE STRATEGIE POUR ENCADRER LE DEVELOPPEMENT COMMUNAL

➤ MENER UNE POLITIQUE RESIDENTIELLE CORRESPONDANT AUX OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUES

Les objectifs communaux tendent vers une stabilisation de l'évolution démographique et un plafond maximum d'environ 2500 habitants, à l'horizon 2030.

Pour atteindre ces objectifs, la réalisation de 400 logements environ apparaît nécessaire d'ici à 15 ans, soit en moyenne environ 27 logements par an.

Cet objectif quantitatif doit être accompagné qualitativement par une diversification des types de logement.

➤ REAFFIRMER LE ROLE CENTRAL DU VILLAGE ET OPTIMISER LES ESPACES NON BÂTIS DANS L'ENVELOPPE URBAINE

Les espaces d'habitat diffus 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 développement communal doit être accompagné d'une valorisation du centre ancien :

- Favoriser les commerces et le développement du tourisme patrimonial
- Identifier le patrimoine architectural et prévoir des prescriptions propres à sa protection.

Par ailleurs, un épaississement du centre ancien sur un site attenant est envisagé. Cette opération en greffe sera accompagnée d'un parti d'aménagement permettant de valoriser les vues sur le village depuis la route départementale.

Enfin, l'optimisation des espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine sera une priorité du développement.

➤ POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS EN ADEQUATION AVEC L'EVOLUTION DE LA POPULATION

La commune dispose aujourd'hui d'un niveau d'équipements satisfaisant. Cependant, le développement communal devra être accompagné de la réalisation de nouveaux équipements (salle polyvalente, espaces de stationnement...), au sein de l'enveloppe urbaine.

➤ VALORISER LA ZONE ECONOMIQUE EXISTANTE ET REFLECHIR A SON EXTENSION

La zone économique est aujourd'hui saturée et occupée par des constructions sans lien avec des activités économiques.

Elle devra être valorisée par des aménagements routiers et paysagers qui concourront à son intégration.

Parallèlement, une extension est envisagée dans son prolongement.

Cette extension devra participer à la valorisation du secteur par le choix des enseignes, un traitement paysager et un parti architectural des constructions optimal.

➤ **VALORISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE**

Le territoire bénéficie d'un potentiel touristique important mais peu

exploité (proximité de la Sainte-Baume, patrimoine historique...). La commune doit trouver une synergie entre les sites touristiques et favoriser le développement de structures d'hébergement touristique de type hôtel, agritourisme...

➤ **VEILLER AU DEVELOPPEMENT ET A LA MISE EN PLACE DES COMMUNICATIONS NUMERIQUES**

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.

REAFFIRMER LE ROLE CENTRAL DU VILLAGE ET OPTIMISER LES ESPACES NON BÂTIS DANS L'ENVELOPPE URBAINE

■ Stopper l'étalement urbain

▬ Favoriser les commerces et le développement du tourisme patrimonial
Identifier le patrimoine architectural

⬡ Optimisation des espaces disponibles

➔ Réaliser un épaississement du village par une opération en greffe intégrée valorisant le village et orchestrée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation présentant des plans gabarit.

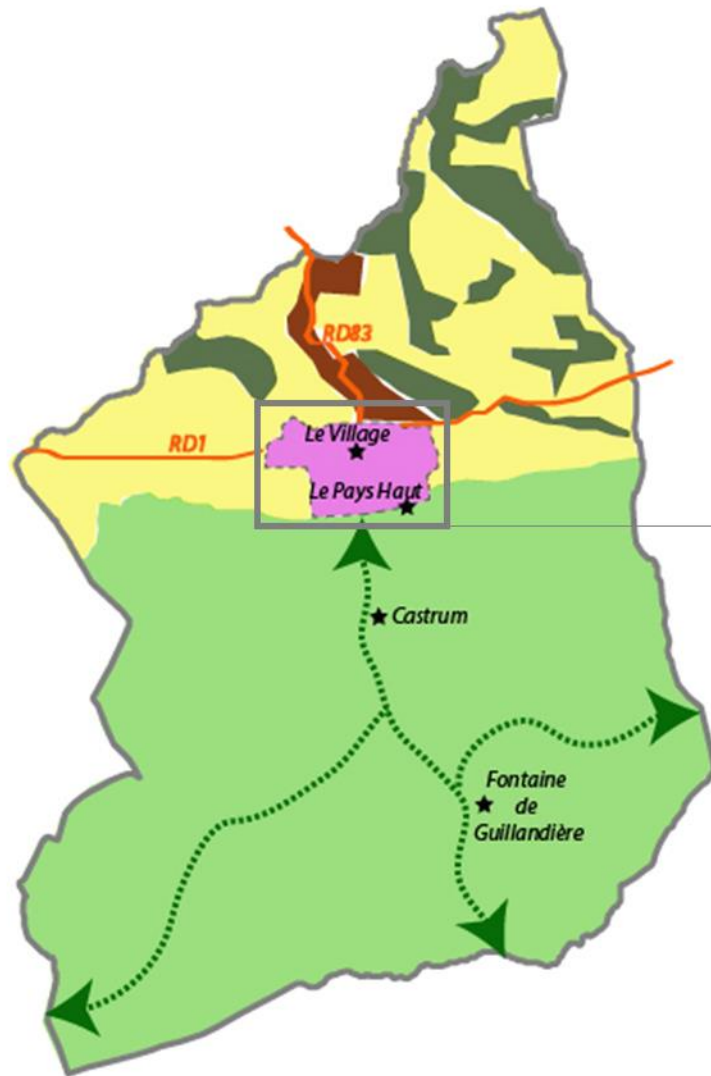
POURSUIVRE LE DEVELOPPEMENT DES EQUIPEMENTS EN ADEQUATION AVEC L'EVOLUTION DE LA POPULATION

○ ○ Accompanyer le développement communal par la réalisation de nouveaux équipements

VALORISER LA ZONE ECONOMIQUE EXISTANTE ET REFLECHIR A SON EXTENSION

● Valoriser la zone économique existante

➔ Organiser son développement vers des activités économiques et de services avec un parti d'aménagement qualitatif assurant son intégration architecturale et paysagère, espace tampon végétalisé et retrait des constructions



VALORISER LE POTENTIEL TOURISTIQUE DU TERRITOIRE



Trouver une synergie entre les sites touristiques

Développer l'hébergement touristique : hôtel, agritourisme...



S'appuyer sur la richesse environnementale du territoire pour développer le tourisme vert : sentier de promenade



OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

En 2015, Rougiers accueille un peu plus de 800 logements, pour 1 598 habitants.

Le Plan d'Occupation des Sols (POS) présente une capacité résiduelle d'environ 117 logements à répartir dans les zones urbaines (U), à urbaniser (NA) et d'habitat diffus (NB).

Ces dix dernières années environ 9 hectares ont été consommés.

Aujourd'hui, le Plan Local d'Urbanisme entend poursuivre le développement rougiérois dans la même logique que les décennies précédentes, autour d'une armature urbaine claire et rassemblée et 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.

Pour ce faire, le PLU prévoit de conforter les zones urbaines existantes et de basculer naturellement les zones NA aujourd'hui urbanisées en zone urbaine : les secteurs 1NAa et 2NAa de l'opération en greffe du village et la partie aujourd'hui construite de la zone 1NAb du Clos, pour environ 3,6 hectares.

Les objectifs de consommation de l'espace sont les suivants :

1. Réalisés en dehors de l'enveloppe urbaine initialisée par le POS :

- a) Extension mesurée du village sous la forme d'une opération en greffe cohérente dans le tracé de l'enveloppe urbaine pour environ 1 hectare.

- b) Extension mesurée de la zone d'activités principalement économique pour environ 2 hectares.

2. Extension mesurée sur un espace communal, au sein de l'enveloppe urbaine mais en zone naturelle et au-dessus des tennis pour environ 0,4 hectares.

Ces objectifs constituent une modération de la consommation de l'espace : le PLU ne consommera qu'environ 3,5 hectares sur des espaces non urbanisés à compter de sa première approbation.



2. Maintenir et développer le potentiel agricole pour des raisons tant économiques, qu'environnementales et paysagères

L'agriculture rougiéroise a connu un net recul, cependant les principales exploitations sont pérennes et des projets agricoles émergent.

L'agriculture est une vraie force économique et un secteur d'avenir pour la commune. Le rôle de la commune est de créer un environnement favorable à son développement car une agriculture dynamique est signe de vitalité pour le territoire. Pérenniser l'agriculture c'est redonner au territoire tout son sens.

Le PLU doit assurer le développement communal en dehors des zones agricoles actuelles et favoriser l'émergence des potentialités identifiées par la municipalité (culture du pois chiche, implantation de jeunes agriculteurs, agritourisme...).

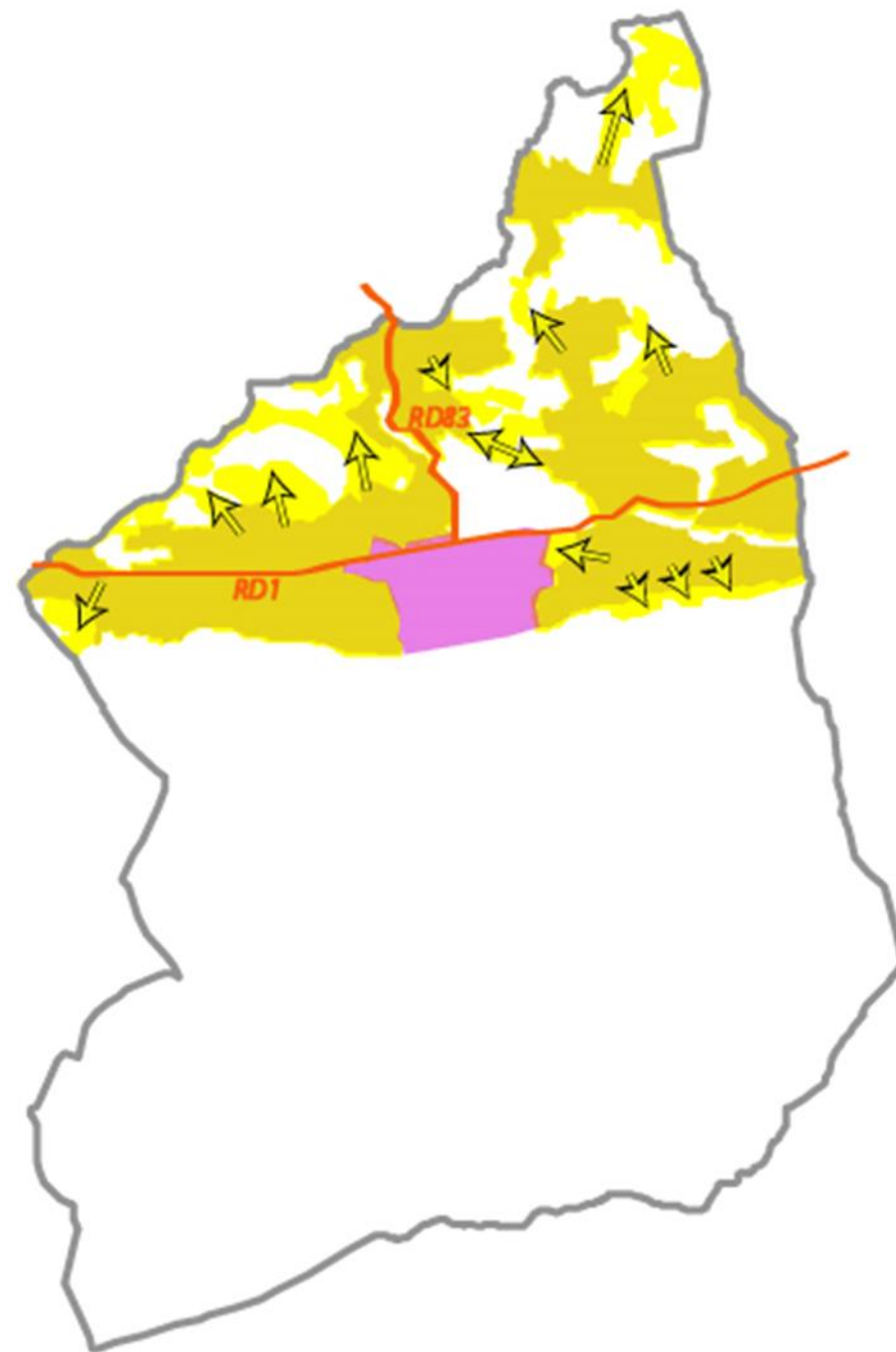
➤ Réaffirmer le rôle prépondérant de l'agriculture

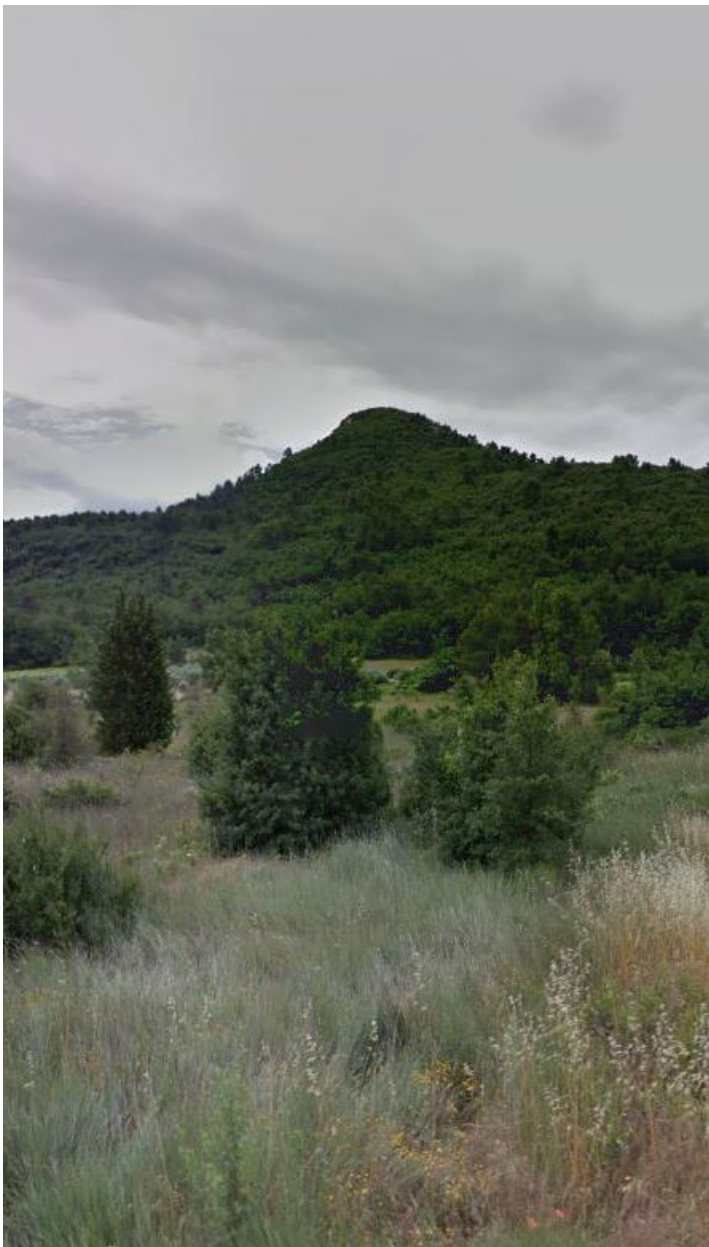
 En confortant les espaces agricoles existants, classés en zone NC du POS

 En cherchant à épaissir la zone agricole sur des terres propices (AOC par exemple)

En favorisant le développement d'activités annexes aux exploitations agricoles : vente à la ferme, agritourisme....

En soutenant l'accueil de jeunes agriculteurs (réflexion visant à la création d'un hameau agricole par exemple)





3. Respecter les milieux naturels, les sites, les paysages remarquables ainsi que le patrimoine communal

Rougiers est une commune aux 3 facettes, avec son village préservé et ses formes urbaines intégrées, ses vignes et ses cultures, et de grands espaces naturels préservés, adossés à la Sainte Baume qui offrent des points de vues remarquables de la Sainte Victoire au Bessillons.

L'intégralité du territoire (espaces agricoles, espaces boisés, jardins,...) possède une importante diversité de milieux qui façonnent le paysage et le cadre de vie des Rougiérois et permettent le déplacement et le maintien des espèces dites « communes » comme celles protégées.

La commune porte les traces de son histoire: castrum, fenêtres à meneaux mais aussi cabanons, bâtiments agricoles, ruelles, places, fontaines et de ses caractéristiques physiques: qualité des sols (Agriculture, AOP) , ressource en eau, climat (potentiel solaire, risques naturels) , géologie (volcan, risques naturels)...

Autant d'éléments qui font de Rougiers un territoire au cadre de vie à préserver, à faire découvrir et à mettre en valeur en prenant en compte ses contraintes

PRESERVER ET VALORISER LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE CULTUREL ET BATI

La commune souhaite valoriser les paysages et le patrimoine de son territoire en :

- préservant les perspectives depuis les axes routiers (RD1 et RD83), et depuis et vers les principaux points de vues (Piégu, Puy Runnier, le Castrum, le Défens),
- repensant les entrées de ville Est/ouest

- identifiant et préservant les éléments du patrimoine
- marquant clairement l'identité des espaces par le :
 - ✓ développement des espaces agricoles,
 - ✓ maintien des espaces boisés identitaires du paysage
 - ✓ intégration des espaces bâtis existants et projetés

PRESERVER LE PATRIMOINE NATUREL DU TERRITOIRE ET FAVORISER LE MAINTIEN DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

Le PLU de Rougiers doit être cohérent avec les objectifs et orientations du Schéma Régional de Cohérence Ecologique, pour cela, la commune souhaite développer un projet environnemental de préservation des espaces naturels, agricoles et des milieux liés aux cours d'eau (lit, berges, ripisylves, fonds de vallon) afin de maintenir la fonctionnalité écologique du territoire et de renforcer les échanges entre les réservoirs de biodiversité intra et extraterritoriaux.

INTEGRER ET VALORISER LES ESPACES D'OCCUPATION HUMAINE

La commune consciente de la richesse de son territoire et soucieuse de maintenir sa ligne directrice de préservation des espaces naturels et agricoles souhaite limiter l'artificialisation de ces espaces et conserver l'identité paysagère du village par des opérations de greffes urbaines harmonieusement intégrées et par la préservation d'espaces de respiration au sein de l'enveloppe urbaine (jardins privés et publics) et autour de celle-ci (jardins communaux, espaces agricoles).

FAVORISER UN USAGE RAISONNE DES RESSOURCES NATURELLES ET DES ENERGIES

Le PLU de Rougiers doit être cohérent avec les objectifs de diminution de consommation d'énergie et d'émission de gaz à effet de serre du Schéma Régional Climat Air Energie pour cela la commune se laisse l'opportunité de réfléchir à des modes de production d'énergies renouvelables sur son territoire. Elle favorise également la réalisation de constructions éco-conçues pour les équipements publics. Ces actions s'ajoutent aux actions sur le transport tels que la création de cheminements doux, le développement du tourisme vert, les aires de co-voiturage, la concentration du résidentiel et du commerce...

Concernant la ressource en eau, le projet de développement communal s'appuie sur l'articulation de la ressource en eau et les usages actuels et projetés, sur la protection de l'eau potable, la préservation des cours d'eau et sur la capacité d'assainissement actuelle et de ses évolutions possibles.

Réfléchir pour les nouveaux projets et opérations d'ensemble à la mise en place d'un réseau d'énergie.

