

Plan Local d'Urbanisme de Sainte-Maxime

Pièce N°2

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Avril 2023

PLU prescrit le 27 mars 2017

PLU arrêté le 18 novembre 2021

PLU approuvé le 13 avril 2023

PREAMBULE

UNE VILLE DYNAMIQUE A L'ANNEE QUI ANIME LE GOLFE DE SAINT-TROPEZ

- Obj.1 Soutenir la démographie de manière adaptée à la capacité d'accueil du territoire
- Obj.2 Répondre aux besoins en logements des maximois et des habitants du Golfe
- Obj.3 Garantir le niveau d'équipements et de services à l'année de la commune
- Obj.4 Renforcer l'économie présentielle pourvoyeuse d'emplois à l'année

UNE STATION BALNEAIRE CONFIRMEE SUR LE LITTORAL MEDITERRANEEN

- Obj.5 Conforter le tourisme balnéaire et littoral
- Obj.6 Diversifier l'offre touristique communale
- Obj.7 Organiser la mobilité touristique à l'échelle du Golfe de Saint-Tropez

UN PATRIMOINE PAYSAGER ET NATUREL COMME CADRE ATTRACTIF, TOURISTIQUE ET RESIDENTIEL

- Obj.8 Préserver strictement les équilibres actuels des paysages littoraux
- Obj.9 Inscrire la ville dans son paysage naturel
- Obj.10 Protéger les fonctionnalités écologiques du territoire, du massif des Maures à la mer Méditerranée
- Obj.11 Conserver les unités architecturales caractéristiques de Sainte-Maxime

UN DEVELOPPEMENT DE LA VILLE AXE SUR TROIS PRINCIPES FONDAMENTAUX

- Obj.12 Prioriser le développement autour du centre-ville et des secteurs desservables par les transports collectifs
- Obj.13 Organiser les alternatives pour mieux se déplacer et accéder à Sainte-Maxime
- Obj. 14 Définir un projet paysager structurant du développement futur, réinvestir l'existant et améliorer le cadre de vie

UNE VILLE ENGAGEE DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

- Obj.15 Gérer de manière économe les ressources du territoire
- Obj.16 Diminuer l'empreinte énergétique du développement futur
- Obj.17 Renforcer la production des énergies renouvelables

UNE VILLE RESILIENTE FACE A LA MULTIPLICITE DES RISQUES NATURELS ET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

- Obj.18 Diminuer la vulnérabilité des habitants et des activités
- Obj.19 Développer une attitude d'anticipation face aux incertitudes liées aux conséquences du changement climatique

PREAMBULE

Le projet d'aménagement et de développement durables, portée et contenu

Le Projet d'aménagement et de développement durables constitue la pièce maitresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU). Il pose les bases du projet politique et de l'évolution souhaitable de Sainte-Maxime pour la prochaine décennie. Il précise, à l'échelon communal, la mise en œuvre du projet intercommunal défini par le schéma de cohérence territoriale.

Ce projet résulte du diagnostic et des enjeux identifiés dans le rapport de présentation et l'évaluation environnementale. Il expose la vision stratégique et prospective du développement territorial à long terme à traduire dans les pièces règlementaires du PLU.

Le contenu du PADD est encadré par le code de l'urbanisme. Dans le respect des articles L101-1 et 101-2 relatifs aux attendus généraux de l'exercice d'aménagement du territoire et de planification par les collectivités publiques, l'article L151-5 précise que :

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 économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les fondamentaux du projet maximois

Le PLU projette l'avenir de Sainte-Maxime à horizon 2030. Il constitue un horizon réaliste de programmation urbaine dans un contexte évolutif de la société et de l'économie notamment touristique. Il tient également compte de la projection collective au sein du bassin de vie énoncée dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Golfe de Saint-Tropez.

Le PLU a aussi la responsabilité d'anticiper le long terme, au-delà de 2030, afin de ne pas figer le territoire et de répondre aux besoins des générations futures.

La construction du PADD s'est opérée autour de trois questions fondamentales :

- Quelle peut être la place de Sainte-Maxime dans son espace local et régional ?
- Comment concilier les héritages paysager et urbain ?
- Comment envisager Sainte-Maxime vers un développement soutenable ?

Les attendus du PLU

Le PLU doit conforter le dynamisme de Sainte Maxime à l'année et sa capacité à animer le bassin de vie du Golfe de Saint-Tropez en complémentarité des deux autres pôles identifiés dans le SCoT (Cogolin et Saint-Tropez). Pour y parvenir, il garantit une mixité générationnelle en assurant l'accueil des familles selon une évolution maîtrisée. Dans le même temps, dans un contexte touristique extrêmement concurrentiel, Sainte-Maxime doit conforter sa position de station balnéaire de qualité en Méditerranée au sein d'un espace touristique au rayonnement international, le Golfe de Saint-Tropez.

Le PLU doit concilier un double héritage :

- un site naturel exceptionnel, porteur de paysage de qualité et fondateur de l'attractivité du territoire. Il est de la responsabilité collective de le transmettre aux générations futures dans de bonnes conditions de préservation ;
- une structure urbaine constituée de manière très rapide et fonctionnelle face à la forte attractivité du territoire. Il s'agit de proposer de nouveaux principes du modèle de développement de la ville pour les 15 années à venir.

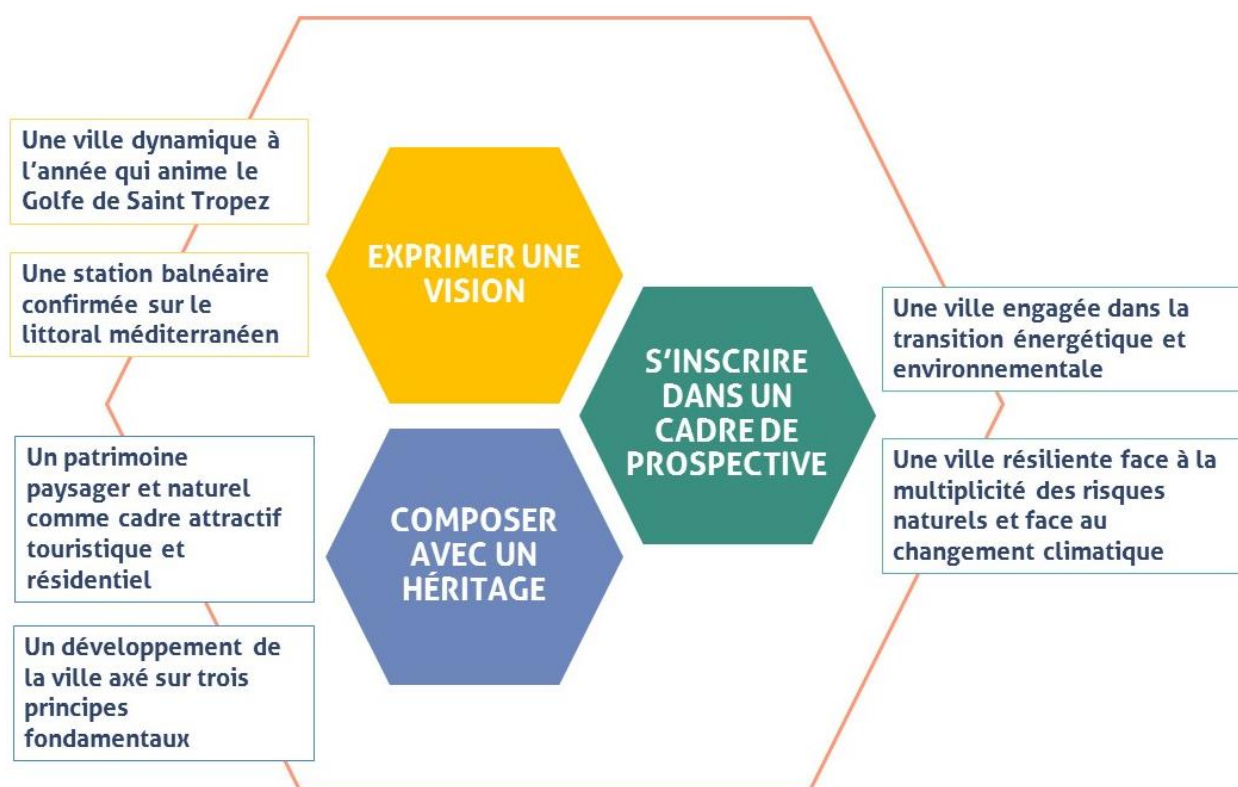
Cet héritage est fragile, le PLU prépare le développement de la ville en intégrant les scénarios possibles du réchauffement climatique et de son impact sur le territoire, les habitants et l'économie. Le PLU préfigure un territoire moins vulnérable et plus résilient.

Ces attentes se traduisent en 6 orientations générales déclinées en 19 objectifs dans le PADD.

Le projet communal s'inscrit pleinement dans les réflexions sur le devenir du Golfe de Saint-Tropez inscrites dans le Schéma de Cohérence Territoriale et dans les politiques départementales et régionales.

Ce PADD a été soumis à un débat sans vote lors du Conseil municipal du 28 avril 2021 – conformément à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme.

Les attendus du PLU traduits en 6 orientations générales



Un projet communal articulé autour de 6 orientations et 19 objectifs

Orientation 1

Une ville dynamique à l'année qui anime le Golfe de Saint-Tropez

Obj. 1 - Soutenir la démographie de manière adaptée à la capacité d'accueil du territoire

Obj. 2 - Répondre aux besoins en logements des maximois et des habitants du Golfe

Obj. 3 - Garantir le niveau d'équipements et de services à l'année de la commune

Obj. 4 - Renforcer l'économie présentielle pourvoyeuse d'emplois à l'année

Orientation 2

Une station balnéaire confirmée sur le littoral méditerranéen

Obj. 5 - Conforter le tourisme balnéaire et littoral

Obj. 6 - Diversifier l'offre touristique communale

Obj. 7 - Organiser la mobilité touristique à l'échelle du Golfe de Saint-Tropez

Orientation 3

Un patrimoine paysager et naturel comme cadre attractif touristique et résidentiel

Obj. 8 - Préserver strictement les équilibres actuels des paysages littoraux

Obj. 9 - Inscrire la ville dans son paysage naturel

Obj. 10 - Protéger les fonctionnalités écologiques du territoire du massif des Maures à la mer Méditerranée

Obj. 11 - Conserver les unités architecturales caractéristiques de Sainte Maxime

Orientation 4

Un développement de la ville axé sur trois principes fondamentaux

Obj. 12 - Prioriser le développement autour du centre ville et des secteurs desservables en transports en commun

Obj. 13 - Organiser les alternatives pour mieux se déplacer et accéder à Sainte-Maxime

Obj. 14 - Définir un projet paysager structurant du développement futur, réinvestir l'existant et améliorer le cadre de vie

Orientation 5

Une ville engagée dans la transition énergétique et environnementale

Obj. 15 - Gérer de manière économe les ressources du territoire

Obj. 16 - Diminuer l'empreinte énergétique du développement futur

Obj. 17 - Renforcer la production des énergies renouvelables

Orientation 6

Une ville résiliente face à la multiplicité des risques naturels et face au changement climatique

Obj. 18 - Diminuer la vulnérabilité des habitants et des activités

Obj. 19 - Développer une attitude d'anticipation face aux incertitudes liées au changement climatique

LES ORIENTATIONS GENERALES ET LES OBJECTIFS DU PADD

UNE VILLE DYNAMIQUE A L'ANNEE QUI ANIME LE GOLFE DE SAINT-TROPEZ

Sainte-Maxime est aujourd'hui la ville la plus peuplée et le premier pôle d'emploi du Golfe de Saint-Tropez. Le profil démographique et le tissu économique présents en font une ville qui vit à l'année, atténuant en période hivernale les effets trop prononcés d'une saisonnalité exacerbée (fermeture d'équipements et services, fermeture de commerces...). Le PLU s'inscrit dans le renforcement de cette caractéristique et vise à conforter ce dynamisme à travers 4 objectifs :

Obj.1 Soutenir la démographie de manière adaptée à la capacité d'accueil du territoire

La commune de Sainte-Maxime a connu une croissance démographique soutenue ces dernières décennies, supérieure à la moyenne du Golfe de Saint-Tropez. La poursuite de ce rythme ne permettra pas de maintenir la qualité paysagère et les fonctionnalités du territoire. C'est pourquoi, le PLU définit une trajectoire démographique en contenant la croissance démographique à 0,3% tout en permettant de répondre aux besoins des habitants de Sainte-Maxime dans leur bassin de vie.

Cet objectif quantitatif permet de :

- Tenir compte de l'attractivité de la commune notamment pour les retraités ;
- Conforter le développement économique de la commune, le maintien des équipements et services et de freiner le vieillissement de la population ;
- Garantir un équilibre entre l'offre d'emplois et celle de logements afin de diminuer les déplacements domicile travail longue distance.

Obj.2 Répondre aux besoins en logements des maximois et des habitants du Golfe

La commune possède le parc de logements le plus important du Golfe de Saint-Tropez. Le PLU se fixe comme objectif la production de 55 résidences principales en moyenne par an. Cette production relève à la fois de la construction neuve, la remise sur le marché de logements vacants et de la transformation de résidences secondaires en résidences principales.

Le PLU définit une programmation de logements en cohérence avec la trajectoire démographique souhaitée et en adéquation avec les perspectives de développement économique. Il doit permettre une fluidité du parcours résidentiel en agissant sur les segments de marché tendus.

La programmation en logements sur le territoire nécessite de :

- Poursuivre le rééquilibrage en faveur des résidences principales plus particulièrement dans la construction neuve et la remise sur le marché de logements vacants ;

- Mettre en œuvre l'objectif de 25% de logements sociaux dans la création de résidences principales ;
- Renforcer l'attractivité résidentielle du centre-ville par des actions sur la rénovation de l'habitat privé ;
- Favoriser le renouvellement urbain en centre-ville et sur ses abords en privilégiant les secteurs accessibles par les modes actifs et les transports collectifs

Obj.3 Garantir le niveau d'équipements et de services à l'année de la commune

Sainte-Maxime dispose d'un bon niveau d'équipements au service de sa population, des touristes et plus largement du bassin de vie du Golfe de Saint-Tropez. Le PLU prévoit de maintenir ce niveau d'offre et de garantir l'accessibilité des équipements et services en adéquation avec les besoins futurs.

La programmation d'équipements sur le territoire doit permettre de :

- Conforter le centre-ville pour l'accueil des activités commerciales diversifiées en préservant voire en développant des linéaires commerciaux et en organisant l'accessibilité aux équipements publics ;
- Conforter, , la polarité commerciale (XX) pour l'accueil d'activités commerciales plus exceptionnelles en complémentarité de l'offre du centre-ville
- Conforter et moderniser le pôle d'équipements sportifs des Bosquettes en entrée Nord de Sainte Maxime, comme pôle à rayonnement communal et intercommunal ;
- Compléter l'offre d'équipements culturels par des équipements associés nécessaires à leur fonctionnement et leur optimisation

Obj.4 Renforcer l'économie présentielle pourvoyeuse d'emplois à l'année

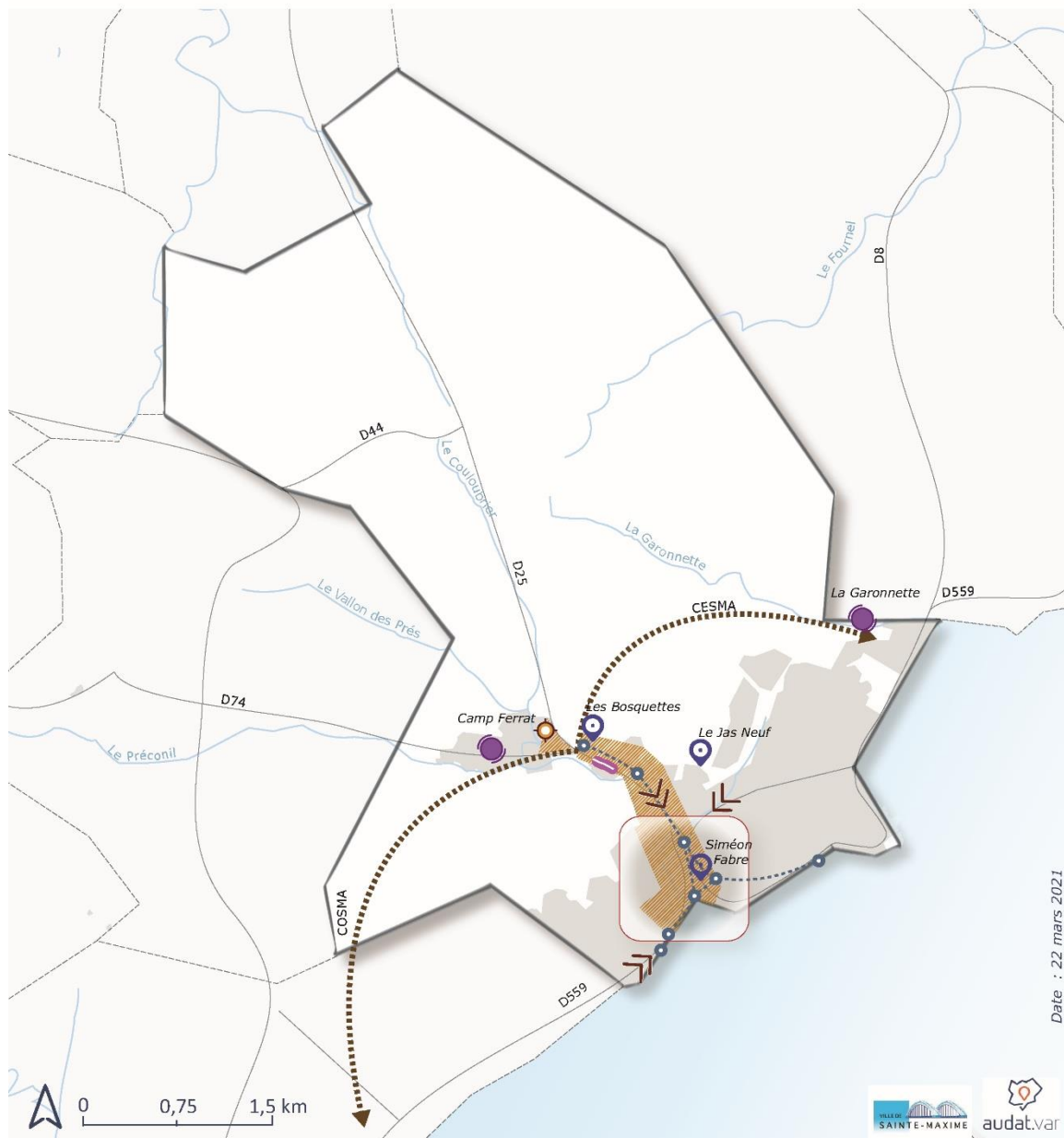
L'économie présentielle correspond à l'économie directement attachée à la présence sur le territoire d'habitants, de touristes et d'autres activités économiques. C'est aujourd'hui ce champ économique qui permet d'asseoir une dynamique économique annuelle sur Sainte Maxime. Le PLU conforte cette économie en créant les conditions spatiales favorables à son développement.

Pour y parvenir il s'agit de :

- Maintenir et développer l'offre de locaux d'activités au sein du centre-ville ;
- Garantir un accès de qualité aussi bien pour les consommateurs, les utilisateurs de services que pour la logistique au cœur du centre-ville de Sainte-Maxime ;

- Réserver les zones d'activités existantes à l'accueil d'activités économiques ne pouvant être accueillies en tissu urbain mixte (activités artisanales génératrices de nuisances, activités industrielles...) ;
- Conforter et améliorer la qualité d'accueil des entreprises au sein des espaces d'activités économiques existants de Camp Ferrat et de la Garonnette

PADD - révision PLU Sainte-Maxime



HABITAT

-  Orienter la programmation en logement vers les résidences principales
-  Renforcer l'attractivité résidentielle par des actions sur :
 - la rénovation de l'habitat privé
 - la remise sur le marché des logements vacants
 - la construction neuve
-  Secteurs d'extension potentielle

ÉQUIPEMENTS

- Requalification des grands équipements existants (Bosquette, Siméon Fabre, Jas Neuf)
- Organiser un réseau d'équipements (sportifs, culturels,...) de proximité

ECONOMIE ET COMMERCE

-  Conforter l'accueil en centre-ville d'activités commerciales, d'équipements et services ...
-  Contenir le développement commercial en entrée de ville Nord
-  Optimiser le foncier pour du développement économique sur des espaces d'activités économique dédiés existants

CADRE DE VIE

-  Mettre en oeuvre les contournements routiers Ouest et Est de Sainte Maxime
-  Traiter qualitativement les accès au centre-ville

FOND DE CARTE

- Routes principales
— Cours d'eau principaux
- Zones agglomérées existantes

UNE STATION BALNEAIRE CONFIRMEE SUR LE LITTORAL MEDITERRANEEN

La commune de Sainte-Maxime est une station balnéaire reconnue au sein d'un territoire touristique à rayonnement international. Cependant, le contexte d'offre concurrentielle sur le bassin méditerranéen et à l'échelle nationale ainsi que l'évolution des attentes des touristes doit questionner le futur du tourisme maximois. Ce dernier devra s'inscrire dans le renforcement de l'économie touristique en intégrant la vulnérabilité du territoire (érosion du littoral, recul du trait de côte...) et des activités face aux conséquences du changement climatique (canicule, érosion du littoral, prolifération de moustiques...) et des événements accidentels telles les pollutions des eaux marines.

Obj.5 Conforter le tourisme balnéaire et littoral

Le projet touristique communal s'appuie sur le développement d'un tourisme de qualité. Le PLU doit permettre de tirer pleinement partie de la situation exceptionnelle de Sainte Maxime, de préserver les activités existantes qui font aujourd'hui la force du territoire et de créer les conditions favorables à leur modernisation. Il s'agit de porter une attention particulière et permanente sur les attentes de la clientèle touristique en matière d'hébergements, d'équipements, de services et sur le renouvellement qualitatif des espaces publics de bord de mer.

Faire de Sainte-Maxime une destination littorale d'excellence exige de :

- Adapter l'équipement portuaire aux attentes du marché de la
- Réinvestir les activités balnéaires et le traitement qualitatif des concessions et des établissements de plage ;
- Organiser une meilleure accessibilité aux plages privilégiant les transports collectifs et les modes actifs et gérer le stationnement automobile ;
- Repenser la connexion du port avec le cœur de ville pour en faire un espace urbain, attractif et de qualité ;
- Garantir la qualité des eaux de baignade par une meilleure gestion quantitative et qualitative des eaux de ruissellement de surface et des cours d'eau, notamment du Préconil ;
- Valoriser les panoramas sur le rivage Nord du Golfe de Saint-Tropez ;
- Conforter la montée en gamme de l'offre l'hôtelière maximoise.

Obj.6 Diversifier l'offre touristique communale

Historiquement, les politiques de développement touristique ont été concentrées sur les activités littorales et maritimes. Le PLU doit être l'occasion de créer de nouveaux lieux touristiques et de loisirs en valorisant le massif des Maures, en réinvestissant le patrimoine historique local et en renforçant l'offre culturelle. Cette ambition sert à la fois l'attractivité touristique et le cadre de vie des habitants en créant une offre de loisirs à l'année.

Pour y parvenir, il s'agit de :

- Aménager des espaces publics (type place, esplanade) et des équipements propices aux activités et animations touristiques dans le centre-ville et sur le Port (manifestations culturelles...) ;
- Développer le tourisme vert sur le massif des Maures autour d'activités sportives et de loisirs ;
- Poursuivre la programmation touristique et culturelle autour du patrimoine local.

Obj.7 Organiser la mobilité touristique à l'échelle du Golfe de Saint-Tropez

Sainte-Maxime est la porte d'entrée du territoire du Golfe de Saint-Tropez depuis les grandes infrastructures régionales. Repenser l'accessibilité de la commune et soustraire le centre-ville aux nuisances du trafic de transit sont constitutifs des objectifs poursuivis à l'échelle intercommunale pour organiser la desserte du Golfe de Saint-Tropez et les mobilités touristiques.

Réorganiser la mobilité et l'accès de Sainte Maxime, porte d'entrée du Golfe implique de :

- Permettre la mise en œuvre des contournements routiers Ouest et Est de Sainte-Maxime par création de voirie nouvelle ou réaménagement d'axes existants ;
- Développer des pôles d'échanges multimodaux sur l'axe d'entrée Nord du territoire et autour de la gare maritime ;
- Conforter la gare maritime dans sa capacité à organiser les dessertes rapides entre Sainte-Maxime et Saint-Tropez ;
- Préparer l'accueil des lignes structurantes de transports collectifs à terre identifiées par le SCoT : axe Sainte-Maxime Nord / Cavalaire / Boulevard multimodal ;
- Placer la commune dans l'ère des nouvelles mobilités : covoiturage, autopartage, voiture électrique, vélo, trottinette électrique, en libre accès.

PADD - révision PLU Sainte-Maxime

ACTIVITÉS TOURISTIQUES



Adapter l'équipement portuaire



Repenser les connexions port / centre-ville



Réinvestir les activités balnéaires et les plages concédées



Valoriser les panoramas sur le rivage Nord du Golfe de Saint Tropez



Valoriser le tourisme dans le massif des Maures



Aménager les entrées dans le massif des Maures



Renforcer la programmation touristique et culturelle autour du patrimoine local et des équipements de loisirs



Offrir de vastes espaces publics
et équipements pour les activités touristiques



Itinéraires régionaux de découverte du territoire
(GR51, piste cyclable du littoral, sentier du littoral)



Valoriser les routes touristiques

Mettre en oeuvre les contournements routiers Ouest et Est de Sainte Maxime



Préparer l'accueil des lignes TC interurbaines



Développer des pôles d'échanges multimodaux



Organiser le stationnement pour un meilleur accès au centre-ville

Conforter la gare maritime pour des
dessertes rapides vers les communes du Golfe

Routes principales

Cours d'eau principaux

Zones agglomérées
existantes

PLU de Sainte-Maxime – Projet d'Aménagement et de Développement Durables – Avril 2023

Date : 22 mars 2021

3

UN PATRIMOINE PAYSAGER ET NATUREL COMME CADRE ATTRACTIF, TOURISTIQUE ET RESIDENTIEL

Les paysages de Sainte-Maxime entre le Massif des Maures et la mer Méditerranée sont un facteur d'attractivité de la commune. Ainsi, si la grande structure paysagère a su être préservée au fil des décennies et plus particulièrement les arrière-plans paysagers naturels, les paysages du quotidien, marqueurs du développement rapide des dernières décennies, n'ont pas fait l'objet des mêmes attentions. Le PLU s'appuie sur l'ensemble des dispositifs règlementaires et législatifs et poursuit la protection sur le long terme du paysage communal.

Obj.8 Préserver strictement les équilibres actuels des paysages littoraux

Le littoral de Sainte-Maxime et plus particulièrement les versants avec vue sur mer sont soumis à une très forte pression de l'urbanisation. Cela impacte fortement les paysages littoraux mais également l'organisation des mobilités sur les corniches littorales. Le PLU entend consolider le cadre général de protection afin de mieux maîtriser une densification résidentielle sur ces secteurs et préserver ce paysage emblématique composé d'émergences bâties dans un couvert arboré.

L'équilibre des paysages littoraux nécessite de :

- Préserver strictement les espaces de la loi Littoral (coupures d'urbanisation, espaces remarquables et les espaces boisés significatifs) ainsi que les espaces verts les plus significatifs du littoral (jardins publics ou privés) ;
- Contenir la densification résidentielle des espaces proches du rivage et au-delà, sur les versants collinaires à fort impact paysager hors du centre-ville en réduisant l'emprise au sol pour les constructions à vocation habitat.
- Organiser une densification raisonnée au sein et aux abords du centre-ville ainsi que pour le développement d'espaces d'activités économiques.

Obj.9 Inscrire la ville dans son paysage naturel

Les grands éléments de nature forment le grand cadre paysager de Sainte Maxime. La croissance historique de la ville s'est opérée de manière extensive repoussant les limites de l'urbanisation sur ce socle paysager naturel. Le PLU fixe les équilibres à préserver pour garantir la pérennité des grands paysages de Sainte Maxime.

Cet équilibre nécessite de :

- Déterminer des limites paysagères intangibles (cours d'eau, infrastructure...) à l'extension potentielle de l'urbanisation ;
- Traiter qualitativement les interfaces ville/nature ;
- Assurer le caractère naturel des lignes de crête encore préservées ;
- Maintenir des espaces de respiration entre Sainte-Maxime et le Plan de la Tour ;
- Garantir le caractère boisé du massif des Maures comme arrière-plan paysager naturel en prenant en compte les effets du réchauffement climatique sur le peuplement forestier ;
- Valoriser le Préconil et la Garonnnette et leurs berges naturelles comme éléments de nature structurants en cœur de ville et de liens paysagers entre les Maures et la mer ;
- Préserver les abords des routes, hors agglomération, des constructions et garantir les vues lointaines sur le grand paysage ;
- Protéger, valoriser et aménager durablement les plages de la commune des effets de l'érosion.

Obj.10 Protéger les fonctionnalités écologiques du territoire, du massif des Maures à la mer Méditerranée

Les éléments de grande nature font l'objet d'une protection au travers du site Natura 2000 et des dispositifs réglementaires de la loi littoral et Grenelle 2. Le PLU à travers l'élaboration de la trame verte et bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces.

La protection de la trame verte et bleu nécessite de :

- Préserver les fonctionnalités écologiques du territoire à travers la protection de la biodiversité, la préservation/restauration des corridors écologiques terrestres et aquatiques du réseau des cours d'eau présents sur le territoire comme le Couloubrier et le Préconil. Pour ce faire, l'amélioration des connaissances de la biodiversité et des zones à enjeux est nécessaire ;
- Garantir la qualité des milieux aquatiques par une meilleure gestion qualitative des eaux notamment de ruissellement, d'assainissement et des activités polluantes ;
- Préserver les prairies humides et les mares et ruisseaux temporaires favorables à tout le cortège d'espèces inféodées ;
- Maintenir les mosaïques d'habitats (forêts, milieux ouverts, lisières...) favorables à de nombreuses espèces animales et végétales remarquables.

Obj.11 Conserver les unités architecturales caractéristiques de Sainte-Maxime

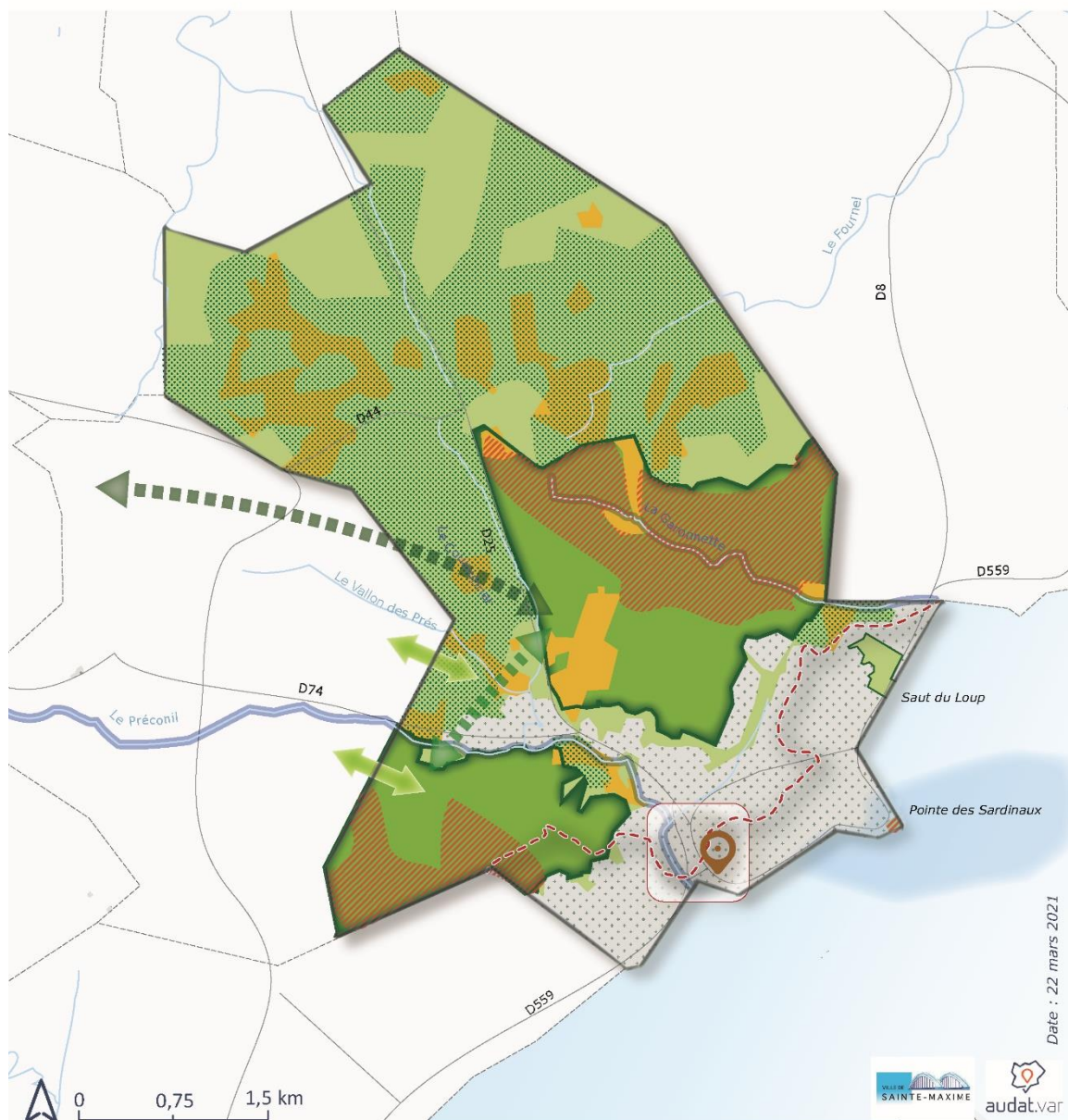
Dans un contexte de forte attractivité résidentielle, les éléments patrimoniaux du paysage urbain de la commune, dont les formes urbaines, ont été préservés. Ils participent pleinement au développement touristique de la commune. C'est pourquoi le PLU doit en assurer leur protection et leur valorisation.

Le PLU s'assure de :

- Protéger le centre ancien comme point d'ancrage historique de la commune ;
- Valoriser la ville Art déco littorale et le patrimoine urbain du 20^{ème} siècle ;
- Maintenir les caractéristiques paysagères d'une ville jardin où le végétal garde toute sa place ;
- Protéger le patrimoine architectural.

Orientation 3 : Un patrimoine paysager et naturel comme cadre attractif, touristique et résidentiel

PADD - révision PLU Sainte-Maxime



TRAME VERTE ET BLEUE

Préserver les fonctions écologiques à travers les :

- réservoirs de biodiversité terrestre
- réservoirs de biodiversité maritime
- mosaïque d'habitat à maintenir
- corridors écologiques à préserver
- corridors écologiques à restaurer

ESPACES À VALEUR SPÉCIFIQUE

- Espaces remarquables loi Littoral
- Coupure d'urbanisation loi Littoral
- Espaces de respiration issus du SCoT

STRUCTURE PAYSAGÈRE

- Espaces agricoles
- Espaces naturels
- Préserver et aménager les berges du Préconil et de la Garonnette
- Maintenir les caractéristiques paysagères d'une ville jardin
- Protéger le centre ancien et valoriser la ville Art déco et le patrimoine urbain du 20ème siècle

PAYSAGES LITTORAUX

- Espaces proches du rivage
- Centre-ville

FOND DE CARTE

- Routes principales
- Cours d'eau principaux
- Zones agglomérées existantes

4

UN DEVELOPPEMENT DE LA VILLE AXE SUR TROIS PRINCIPES FONDAMENTAUX

Les dernières évolutions règlementaires ont libéré les droits à construire. Dans un contexte de forte pression résidentielle et touristique cela a engendré un développement rapide de la commune qui n'est plus soutenable aujourd'hui. Cette dynamique entraîne une utilisation toujours plus importante de la voiture et une banalisation des paysages du quotidien.

Le PLU redéfini pour le long terme les principes fondateurs pour organiser le développement et garantir un cadre de vie de qualité aux habitants.

Obj.12 Prioriser le développement autour du centre-ville et des secteurs desservables par les transports collectifs

Le centre-ville de Sainte-Maxime concentre des fonctions urbaines. Sa relative compacité et la densité résidentielle l'ont préservée des dynamiques de délaissement des centres-villes. Le PLU réinscrit le centre-ville de Sainte-Maxime comme le catalyseur de l'accueil du développement et de l'organisation du territoire communal.

Cela nécessite de coordonner les outils pour :

- Mettre en œuvre une politique opérationnelle de renouvellement urbain au sein du périmètre de centralité ;
- Poursuivre la politique d'aménagement et de réinvestissement urbain ;
- Aménager la place Mermoz et ses abords
- Organiser les derniers sites d'extension des Moulins.
- Privilégier la production de résidences principales dans le centre-ville et les quartiers desservables à terme par les transports collectifs (boulevard urbain, entrée nord).

Obj.13 Organiser les alternatives pour mieux se déplacer et accéder à Sainte-Maxime

La mobilité est une composante essentielle de l'organisation des espaces. La forte dépendance à l'automobile pour les déplacements aussi bien internes que de transit se traduit par une congestion quotidienne des principaux axes routiers de la ville. Le PLU favorisera le report modal en faveur du transport collectif et des modes doux, la marche à pied et le vélo notamment. Préfigurer le territoire de Sainte-Maxime à l'horizon 2030, voire au-delà, c'est aussi repenser le territoire à l'ère des sociétés en réseaux et les nouvelles opportunités pour limiter les déplacements.

Cette organisation implique de :

- Développer une politique de transports publics articulée entre l'offre communale et intercommunale, celle du Golfe mais aussi du territoire voisin de la Communauté d'Agglomération Var Estérel Méditerranée ;
- Etudier les possibilités de cabotage entre le secteur de la Croisette, le débouché du Préconil, le Port, le secteur de la Nartelle et les autres communes voisines ;
- Construire un plan de déplacement en mode doux avec comme axe structurant Nord-Sud le fleuve côtier du Préconil ;
- Reconstituer un système viaire perméable, lutter contre les impasses et prévoir le bouclage des infrastructures de déplacements ;
- Créer de nouvelles dessertes pour les quartiers enclavés au Nord-Ouest et au Nord-Est du centre-ville, en lien avec les communes limitrophes ;
- Optimiser le stationnement ;
- Organiser les densités résidentielles sur le territoire en fonction des opportunités de rabattement vers le centre-ville en mode actif ou en transports en commun ;
- Développer les infrastructures numériques et les équipements en faveur des nouvelles pratiques (télétravail, e-commerce...).

Obj. 14 Définir un projet paysager structurant du développement futur, réinvestir l'existant et améliorer le cadre de vie

L'attractivité résidentielle et économique du territoire s'est traduite par une urbanisation rapide qui n'a pas toujours porté une attention particulière aux paysages urbains produits. Le PLU ambitionne de réinvestir l'ensemble des paysages urbains en élargissant les actions déjà conduites dans le centre-ville à plusieurs secteurs stratégiques telles que les entrées de ville, les nouveaux sites de développement urbain et le littoral.

Réintroduire le paysage au cœur du projet de développement consiste à :

- Aménager et requalifier les entrées de ville et plus particulièrement au Nord autour de la RD25 ;
- Poursuivre la reconquête des espaces publics au profit d'un meilleur partage modal (piétons, vélos...) ;
- Développer la qualité architecturale et urbaine et l'intégration paysagère des opérations en renouvellement urbain ou en extension ;
- Requalifier les paysages de proximité, perçus depuis les espaces publics.
- Préserver/revaloriser l'arbre dans l'espace urbain ;
- Poursuivre une gestion écologique des espaces publics paysagers notamment en privilégiant les espèces méditerranéennes adaptées aux conditions du territoire, plutôt que les espèces exogènes, dans les espaces verts.

Orientation 4 : Un développement de la ville axé sur trois principes fondamentaux

PADD - révision PLU Sainte-Maxime



Date : 22 mars 2021

ACCUEIL DU DÉVELOPPEMENT

- Favoriser le renouvellement urbain dans le centre-ville
- Orienter la programmation en logement vers les résidences principales

AMÉLIORATION DU CADRE DE VIE

- Aménager les parcs et jardins publics littoraux
- Aménager les cheminements sur les berges du Préconil
- Offrir de vastes espaces publics et équipements pour les activités touristiques
- Requalifier les entrées de ville
- Revaloriser la place de l'arbre dans l'espace urbain
- Mettre en oeuvre les contournements routiers Ouest et Est de Sainte Maxime
- Mettre en oeuvre les dessertes interquartiers

POLITIQUE DE TRANSPORTS PUBLICS

Moyens à développer :

- Les navettes maritimes vers les communes du Golfe
- Axe d'offre de service intercommunal
- Une offre de cabotage en période estivale
- Des pôles d'échanges multimodaux
- Des stationnements d'entrée de ville et de proximité

PLAN DE CYCLABILITÉ

- Axes existants
- Axes à réaliser

PLAN DE MARCHABILITÉ

- Améliorer le partage modal au bénéfice du piéton dans le centre-ville et les quartiers
- Améliorer les connexions entre le centre-ville et les quartiers périphériques

FOND DE CARTE

- Routes principales
- Cours d'eau principaux
- Zones agglomérées existantes

UNE VILLE ENGAGEE DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

La commune est aujourd'hui confrontée à un double défi, celui de s'adapter à une raréfaction de certaines ressources naturelles et énergétiques tout en maintenant un confort et une qualité de services pour les habitants et les touristes. Le PLU prépare cette période de transition énergétique et environnementale en inscrivant dans le projet d'aménagement les objectifs suivants :

Obj.15 Gérer de manière économe les ressources du territoire

Le développement de la commune de Sainte-Maxime est aujourd'hui en grande partie réalisé. L'approvisionnement communal en eau est aujourd'hui sécurisé par le Canal de Provence. Pour autant, la forte sollicitation de cette ressource à l'échelle régionale et le coût de son acheminement exigent le développement d'une attitude de responsabilité et de solidarité régionale vis-à-vis de sa consommation. Il s'agit également d'inscrire le développement communal dans une nouvelle donne énergétique mondiale, celle de la raréfaction des énergies fossiles et de l'augmentation de leur coût.

Cette gestion économe des ressources exige de :

- Faciliter la réhabilitation énergétique des constructions existantes en fixant un % de bâtiments à réhabiliter aux horizons 2030 et 2050 ;
- Améliorer l'assainissement et le réseau de valorisation des eaux tertiaires notamment à partir de la station d'épuration ;
- Poursuivre la sécurisation des ressources locales souterraines (captage arrêté du Préconil) ;
- Augmenter la performance des réseaux d'adduction en eau potable ;
- Privilégier l'approvisionnement de proximité pour les matériaux de construction ;
- Décarboner les mobilités ;
- Réduire et mixer la consommation énergétique liée aux bâtiments.

Obj.16 Diminuer l'empreinte énergétique du développement futur

Les constructions nouvelles sont toutes soumises à la réglementation thermique en vigueur. Néanmoins la façon d'organiser la ville et l'implantation du bâti constituent un gage d'amélioration des performances énergétiques et une aide à l'atteinte des objectifs de la réglementation. Au-delà de la consommation et des émissions de GES des bâtiments, l'implantation des projets sur le territoire impacte aussi fortement les consommations des habitants et des activités, notamment pour les déplacements. Le PLU est l'occasion de

mieux articuler pour chaque projet, la localisation préférentielle, la programmation attendue et l'accompagnement par des dispositifs architecturaux et paysagers.

Pour y parvenir, il s'agit notamment de :

- Privilégier le développement au sein et autour du centre-ville ;
- Favoriser la mixité fonctionnelle au sein du centre-ville ;
- Inciter les principes du bioclimatisme et tenir compte de l'impact carbone des bâtiments ;
- Engager la commune dans la recherche de labélisation de type écoquartier, quartier durable méditerranéen, bâtiment durable méditerranéen.

Obj.17 Renforcer la production des énergies renouvelables

Sainte-Maxime est fortement dépendante de l'approvisionnement énergétique extérieur. La commune compte 34 installations de production photovoltaïques dont la centrale du Rivet qui couvre aujourd'hui environ 1% des consommations énergétiques/électriques. Le PLU vise à renforcer la production locale d'énergie.

L'augmentation de la production d'énergie nécessite de :

- Mobiliser prioritairement les toitures des surfaces commerciales, bâtiments d'activités et les parkings pour la production d'énergie photovoltaïque ;
- Développer le solaire thermique ou photovoltaïque en toiture en adéquation avec la préservation des paysages de la commune ;
- Renforcer les objectifs de performance énergétique des constructions neuves et en réhabilitation pour valoriser le recours aux énergies renouvelables (géothermie, bois énergie, développement de réseaux de chaleur...)

UNE VILLE RESILIENTE FACE A LA MULTIPLICITE DES RISQUES NATURELS ET AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

La croissance démographique des dernières décennies a conduit à l'urbanisation progressive de secteurs aujourd'hui frappés par les plans de prévention des risques. Le PLU inscrit le projet de développement communal dans une approche plus résiliente. Cela signifie anticiper le risque, être en mesure de gérer la crise quand elle survient et repenser la reconstruction sur la base des expériences acquises.

Obj.18 Diminuer la vulnérabilité des habitants et des activités

Il s'agit d'intégrer pleinement le facteur risque en préservant les secteurs non construits soumis à risques, en adaptant les possibilités de développement en fonction des contraintes, en relocalisant les activités et les biens les plus vulnérables et non protégeables.

Par ailleurs, le PLU intègre les dispositifs de protection définis à l'échelle intercommunale

Pour ce faire le PLU s'attache à :

- Mettre en place les moyens de prévention et de lutte contre les incendies de forêt, notamment le maintien des interfaces de débroussaillage dans les secteurs urbanisés limitrophes avec le massif forestier ;
- Poursuivre le réinvestissement du massif des Maures notamment par l'agriculture et le pastoralisme pour ouvrir le milieu et diminuer la masse combustible ;
- S'appuyer sur les dessertes inter quartier existantes ou à créer pour renforcer le réseau de défense contre les incendies ;
- Améliorer le réseau de défense incendie de la commune (nombre, débit et pression des poteaux incendie) ;
- Intégrer le facteur risque inondation dans la conception des quartiers et compenser l'imperméabilisation des sols par le développement d'espaces végétalisés au sein du projet ;
- Intégrer le facteur risque incendie dans la conception des quartiers ;
- Mettre en place les moyens de prévention et de lutte contre les inondations et la submersion marine pour protéger les activités et les biens non re-localisables à court et moyen terme ;
- Avoir une vision globale des impacts des aménagements et projets sur l'ensemble du territoire afin de lutter contre les ruissellements urbains, l'érosion des sols et des berges ;
- Estimer et limiter les actions en amont qui augmentent la vulnérabilité en aval ;

- Rendre la ville plus perméable en augmentant la place du végétal dans les projets urbains et d'aménagement ;

Développer une approche multirisque selon une combinaison des solutions de prévention et de gestion des risques dans les cas de cumul de risques.

Obj.19 Développer une attitude d'anticipation face aux incertitudes liées aux conséquences du changement climatique

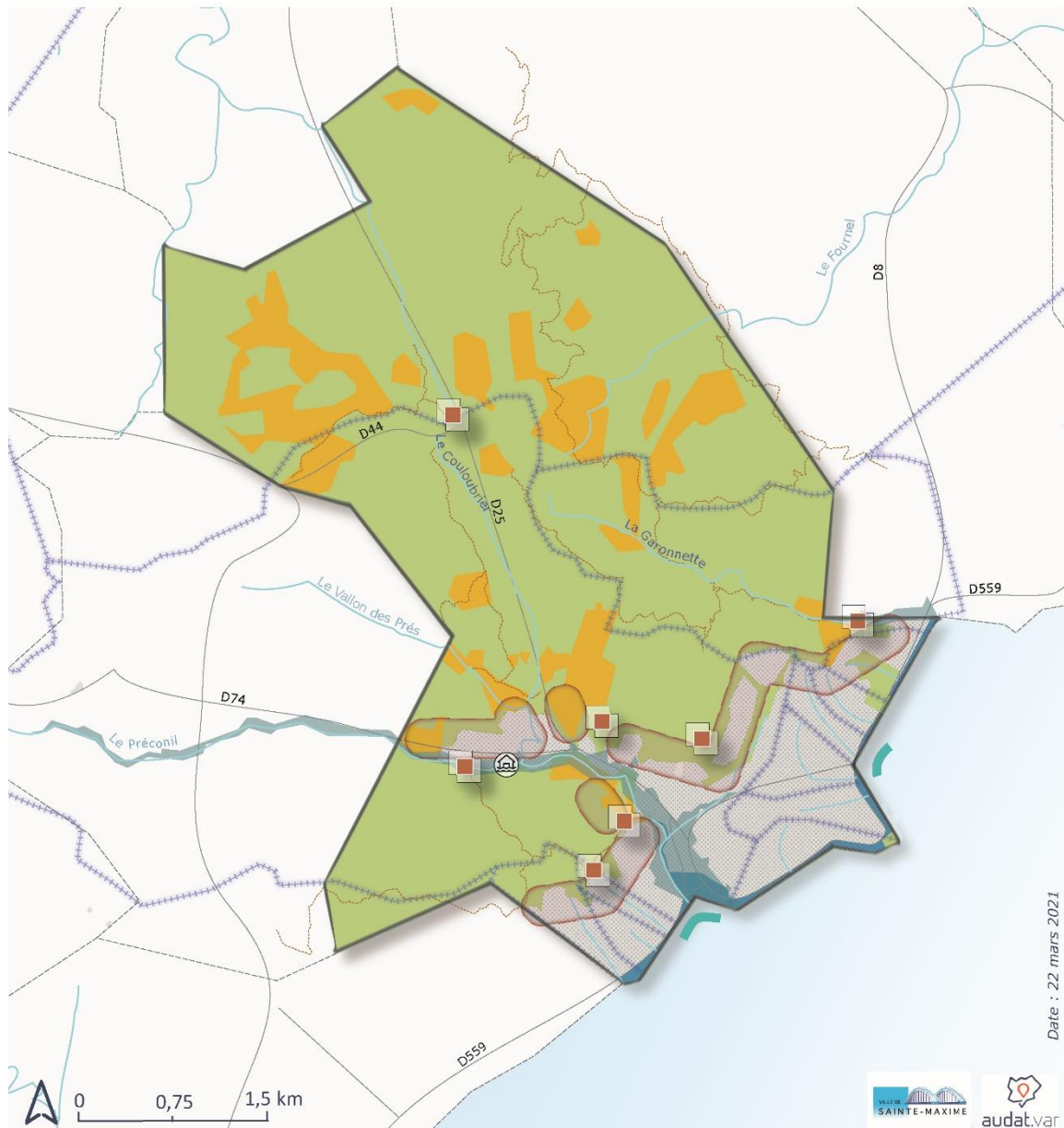
Il est de la responsabilité du PLU d'anticiper les incertitudes pour préparer durablement la ville. Ainsi, au-delà de l'intégration des prescriptions réglementaires des plans de prévention des risques, le PLU affine la réflexion sur l'augmentation prévisible des températures estivales, de la fréquence de pluie violente avec des phénomènes d'inondation éclairs et de ruissellement urbain, l'élévation du niveau de la mer avec l'apparition de surcote marine lors d'épisodes de vent d'est et une accélération du phénomène d'érosion du littoral.

Cette attitude implique de :

- Prendre en compte de nouvelles références pour appréhender le risque inondation (carte des aléas, atlas des zones inondables, l'étude hydraulique du bassin versant de la Garonne...) et de submersion marine ;
- Renforcer la place du végétal et de la pleine terre en ville, en privilégiant les espèces adaptées aux conditions climatiques, pour lutter contre les effets du réchauffement en milieu urbain et pour favoriser l'infiltration et diminuer le ruissellement urbain ;
- Créer un maillage de « lieux frais » au sein du centre-ville et des quartiers pour accueillir les populations les plus vulnérables en période de canicule (place ombragées, traitement des espaces publics, place de l'eau en ville, matériaux à faible albédo...) ;
- Préparer le recul stratégique des équipements et services publics les plus vulnérables aux risques inondation et submersion.

Orientation 6 : Une ville résiliente face à la multiplicité des risques naturels et face au changement climatique

PADD - révision PLU Sainte-Maxime



RISQUES LIÉS AUX COURS D'EAU ET À LA MER

-  Prendre en compte le risque de ruissellement par bassin versant
-  Lutter contre le ruissellement urbain
-  Mettre en place les moyens de lutte contre les inondations
-  Anticiper le risque submersion marine
-  Relocaliser les activités vulnérables
-  Sécuriser le littoral par la mer

RISQUES LIÉS AU FEU

-  Développer les moyens de défense du massif pour lutter contre les incendies de forêts :
-  Conforter le réseau des pistes DFCI
-  Réinvestir le massif par l'agriculture et le pastoralisme
-  Aménager les points d'entrée dans le massif pour la mise en défense contre le risque incendie
-  Traiter les interfaces multirisques

FOND DE CARTE

-  Routes principales
-  Cours d'eau principaux
-  Zones agglomérées existantes

LES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

Le PLU doit garantir un juste équilibre entre un développement raisonné de la Ville, pour répondre aux besoins en logements, activités et équipements et, en même temps garantir une consommation économe de l'espace pour lutter contre l'étalement urbain.

Le présent PADD prévoit cette équation. En effet, les orientations présentées et les objectifs qui en découlent, vont dans le sens d'une optimisation des espaces déjà urbanisés. La capacité de densification du tissu urbain déjà constitué figurera dans le rapport de présentation. Cela sous-tend d'identifier les « dents creuses » en centre-ville et ses abords immédiats mais en dehors des espaces à protéger contre une densification. De manière complémentaire, les potentiels de renouvellement urbain dans le centre-ville dans le respect des morphologies urbaines existantes seront identifiés. Les secteurs de densification par mutation sur des secteurs urbanisés vieillissants en périphérie immédiate du centre-ville et offrant des capacités d'organisation urbaine de qualité seront aussi repérés.

Ce potentiel mutable est destiné à répondre aux besoins fonciers pour le logement, les équipements et l'implantation d'entreprises. L'enjeu est d'apprécier les possibilités de réaliser les projets au sein du tissu urbanisé existant afin de dimensionner au plus juste les besoins en extension en compatibilité avec le SCoT.

Dans cette perspective de développement ci-dessus présentée les objectifs de modération de la consommation de l'espace seront garantis et mis en perspective avec le scénario démographique de croissance du SCOT. Le PLU, et notamment son règlement en créera les conditions.

Ainsi, la commune maîtrise son urbanisation et concilie la préservation des espaces agricoles, naturels, forestiers et des paysages, (au titre de la loi littoral), avec la satisfaction des besoins de développement urbain.