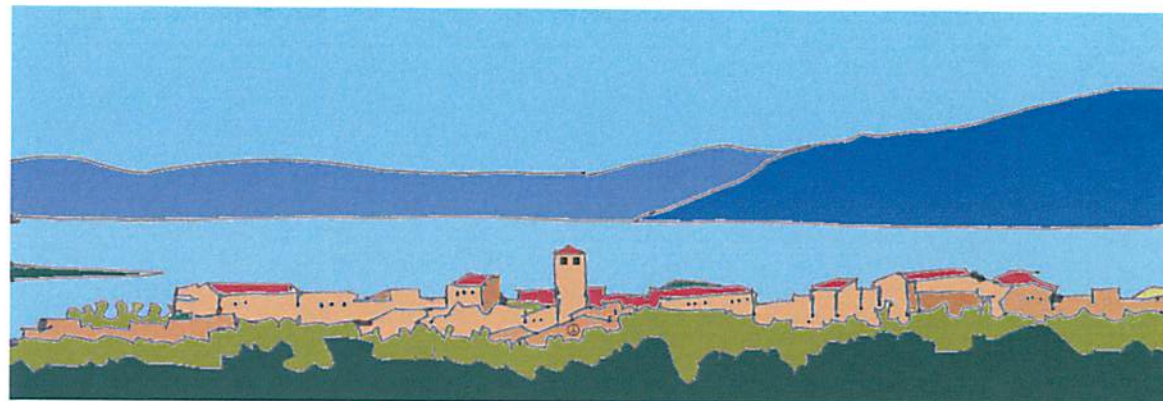


DÉPARTEMENT DU VAR

LES SALLES SUR VERDON

P
L
D' U
LAN
OCAL
RBANISME



DOCUMENT 2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU PRESCRIT PAR DCM DU : 24 JUIN 2005
PLU ARRETE PAR DCM DU : 8 JUIN 2013
PLU APPROUVE PAR DCM DU : 21 février 2014

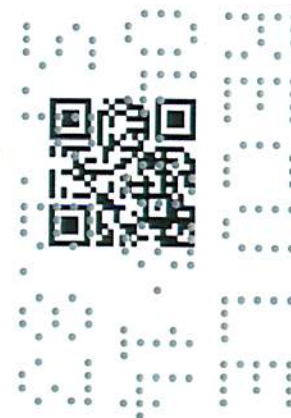
 begeat

les solutions d'aménagement

AMENAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DEVELOPPEMENT

www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon

Tel : 04 94 93 58 17
Fax : 04 94 09 20 34
Mail : contact@begeat.fr



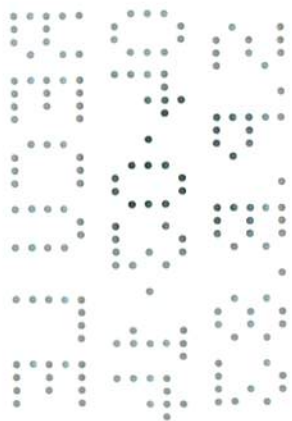
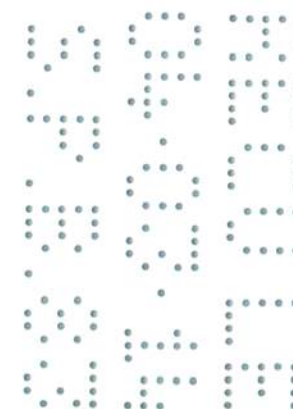
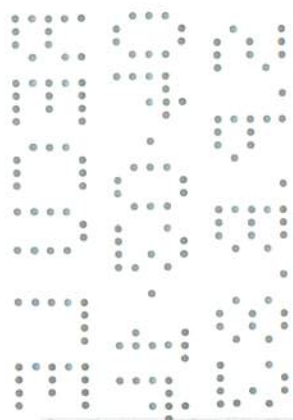


Table des matières

I.	DEFINITION ET PORTEE DU PADD :	5
	CADRE D'APPLICATION	5
	EXTRAITS DES DISPOSITIONS DU CODE DE L'URBANISME RELATIVES AU PADD	5
	PORTEES DU PADD	6
	LE DEBAT SUR LE PADD	6
II.	LE RAPPEL DES PRINCIPAUX ENJEUX DU DIAGNOSTIC	7
III.	LES TROIS GRANDES ORIENTATIONS DU PADD DES SALLES-SUR-VERDON	9
A.	LE PROJET ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER	10
B.	LE PROJET ECONOMIQUE	12
C.	LE PROJET URBAIN	14
IV.	OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN:.....	15





Élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document qui a pour objectifs de permettre à la commune des Salles-sur-Verdon d'exprimer les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle de son territoire, d'aménager, préserver et mettre en valeur le cadre de vie de ses habitants et visiteurs, d'assurer l'équilibre entre le développement économique de la commune, l'aménagement du cadre de vie et la préservation des espaces naturels et du rivage, de gérer le sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable.

I. Définition et portée du PADD :

Cadre d'application

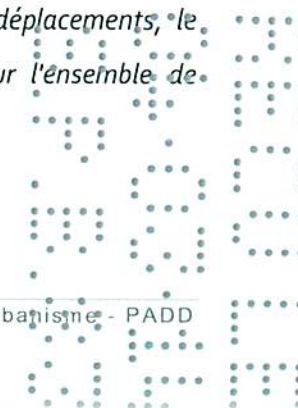
Le présent PADD est régi par les dispositions applicables de la Loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, dite loi " Grenelle II ".

Extraits des dispositions du code de l'urbanisme relatives au PADD

Article L.123-1-3 Code de l'urbanisme : « Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, 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 de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »



Portée du PADD

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les années à venir.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Par exemple, un permis de construire ne pourrait être refusé au motif que le projet n'est pas conforme au PADD.

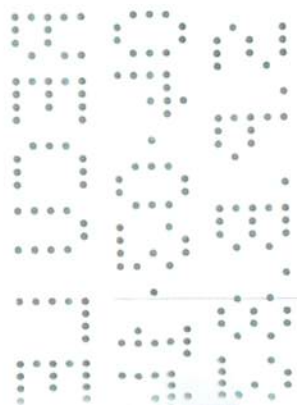
Le PADD constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU dans le cas d'une procédure de révision.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) viennent compléter le PADD, en précisant, sur un (ou des) territoire(s) donné(s), des dispositions portant sur l'aménagement d'un quartier ou d'un secteur à mettre en valeur ou à réhabiliter.

☞ Voir document n°3 du PLU : « Orientations d'Aménagement et de Programmation ».

Le débat sur le PADD

Le PADD a fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le **23 novembre 2012**.



II. Le rappel des principaux enjeux du Diagnostic

Bref rappel historique et géographique : Située au nord du département du Var, au cœur du Parc Naturel Régional du Verdon (PNRV), la commune des Salles-sur-Verdon est le plus jeune village de France : ce nouveau village fut inauguré en 1973, suite à l'enneigement de l'ancien village sous les eaux du Lac de Sainte Croix.

Plus de la moitié de sa superficie disparut sous les eaux :

- Superficie du territoire communal : 1233 ha
- Superficie émergée : 497 hectares
- Superficie immergée : 736 hectares

Une petite île d'environ 30 hectares, l'île de Costebelle, émerge dorénavant au cœur du territoire communal.

Le nouveau village provençal des Salles-sur-Verdon, de plus de 230 habitants, surplombe, depuis le plateau de Bocouenne, le lac de Sainte Croix et offre un panorama exceptionnel sur les berges et reliefs naturels bordant le rivage nord, notamment les rives de Moustiers Sainte Marie et Sainte Croix De Verdon (Alpes de Haute Provence).

Une commune rurale : Le village des Salles-sur-Verdon est concentré sur le plateau de Bocouenne, ceinturé à l'ouest par une frange boisée et au sud par l'espace agricole.

Les rivages proches du village sont dits « anthropisés » puisqu'occupés par les activités humaines notamment touristiques (plages, campings, base de loisirs...), néanmoins l'ambiance générale de la commune reste naturelle et même boisée.

Le reste du territoire émergé se compose en deux entités paysagères : d'une part, les collines et les contreforts boisés des hauts reliefs, et d'autre part, les paysages agricoles, plus ou moins cultivés (phénomène d'enfrichement).



Des enjeux : L'espace littoral, que constituent les rives du lac de Sainte Croix, est à dominante naturelle : les beautés du rivage sont sources d'attractivité engendrant une très forte fréquentation touristique (juillet-août). Ainsi, le tourisme est générateur d'une activité exponentielle en période estivale : la population est multipliée par 20 en été.

Bien que cette attractivité génère l'essentiel du développement économique du village, sa concentration sur seulement deux mois ne favorise pas un développement économique durable sur la totalité de l'année.

De surcroît, une sur-fréquentation touristique sur les berges du lac risquerait de déséquilibrer les écosystèmes existants.

En outre, le taux de résidences secondaires s'est fortement accru depuis le dernier recensement : les résidences principales, (et leur corollaire : des habitants présents à l'année), élément fondamental de la vitalité communale, représentent moins de la moitié des logements. Augmenter le taux de résidences principales, augmenter le nombre d'habitants permanents à l'année (400 habitants d'ici 15 ans) font partie des enjeux du PLU.



Enfin, la commune des Salles-sur-Verdon est soumise à l'application et au respect de :

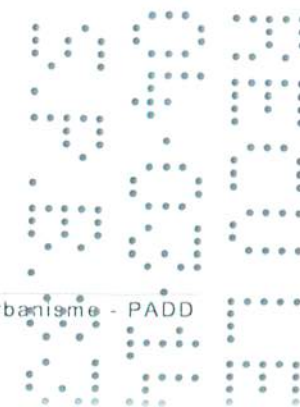
- La Loi Montagne imposant, entre autre, une extension mesurée du village ;
- La Loi Littoral et de la prise en compte de la « bande des 100 mètres », des espaces proches du rivage et remarquables ;
- Des conclusions de la Commission Départementale Compétente en matière de Nature, de Paysage et de Sites suite à la séance du 25 mai 2012 au cours de laquelle le projet de PLU a été présenté. Ainsi, un classement approprié des secteurs à fort enjeu écologique ou paysager a été effectué (classement EBC et au titre du L.123-1-5 7 du code de l'urbanisme).

III. Les trois grandes orientations du PADD des Salles-sur-Verdon

Le PADD des Salles-sur-Verdon traduit le projet communal pour les années à venir : projet en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace et de préservation de l'environnement.

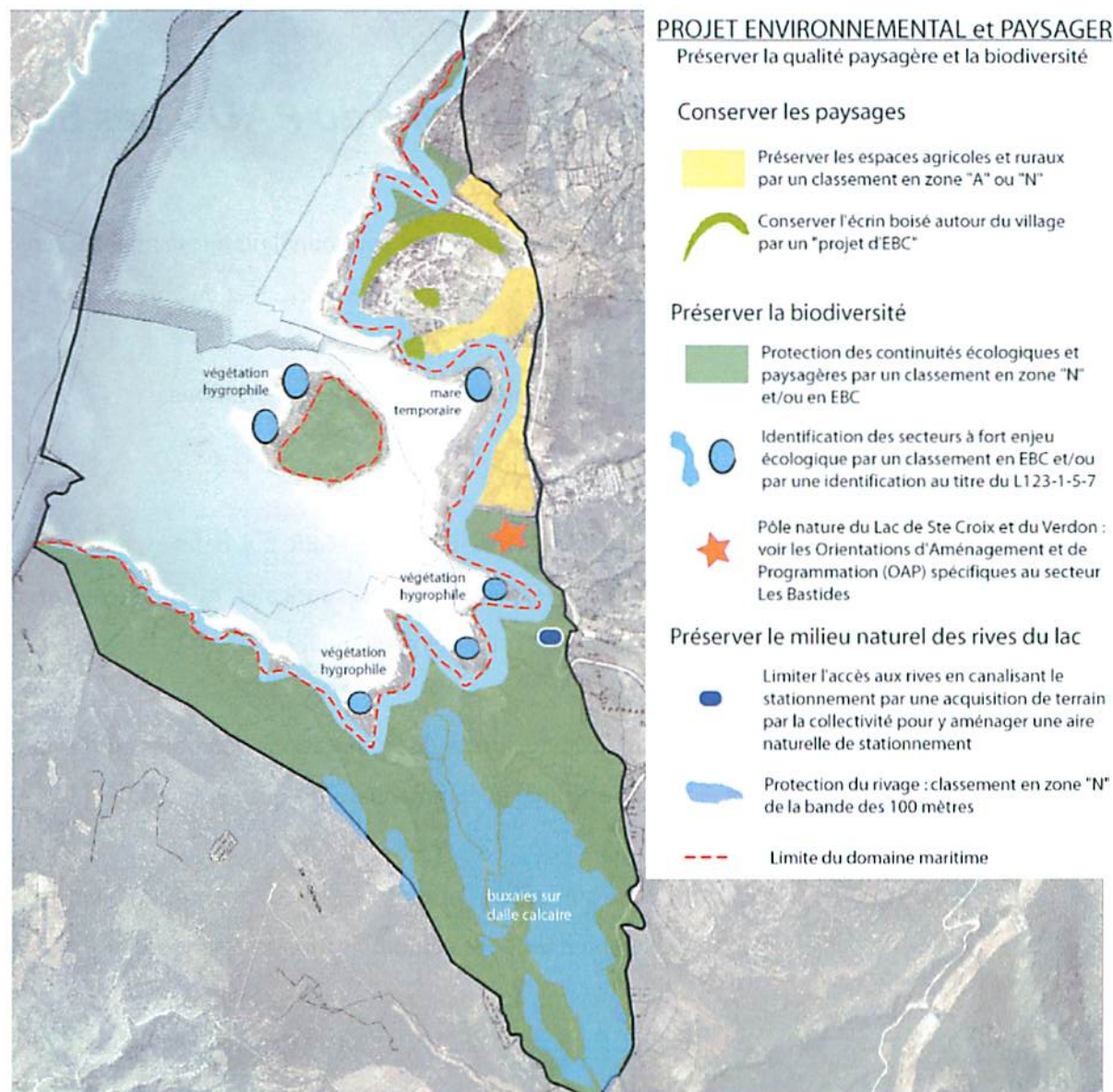
Le PADD des Salles-sur-Verdon comprend trois grandes orientations :

- 1- LE PROJET ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER qui définit des orientations générales en matière de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et des orientations en matière de préservation des continuités écologiques.
- 2- LE PROJET ECONOMIQUE qui arrête des orientations générales concernant le développement économique, agricole, artisanal et commercial ainsi que les loisirs.
- 3- LE PROJET URBAIN qui arrête notamment des orientations en matière d'habitat, de déplacement et développement des communications numériques.



A. Le projet environnemental et paysager

Le projet environnemental et paysager
sur l'ensemble du territoire communal :



Le projet environnemental et paysager
autour du noyau villageois :

PROJET ENVIRONNEMENTAL et PAYSAGER

Conserver la structure paysagère du village et limiter l'étalement urbain

 Centre villageois soumis à des prescriptions architecturales dans le règlement de la zone Ua et à des emprises maximales de constructions

 Concentrer les potentialités d'urbanisation future en continuité immédiate du village avec une intégration paysagère et écologique optimale : zone AU

 Sauvegarder les espaces boisés constituant l'écrin du village par un classement en EBC et des plantations en bordure de voie

 Maîtriser le développement de la zone artisanale par une intégration architecturale optimale

 Plantations à réaliser en bordure de voie

Favoriser les cheminements piétons en site propre

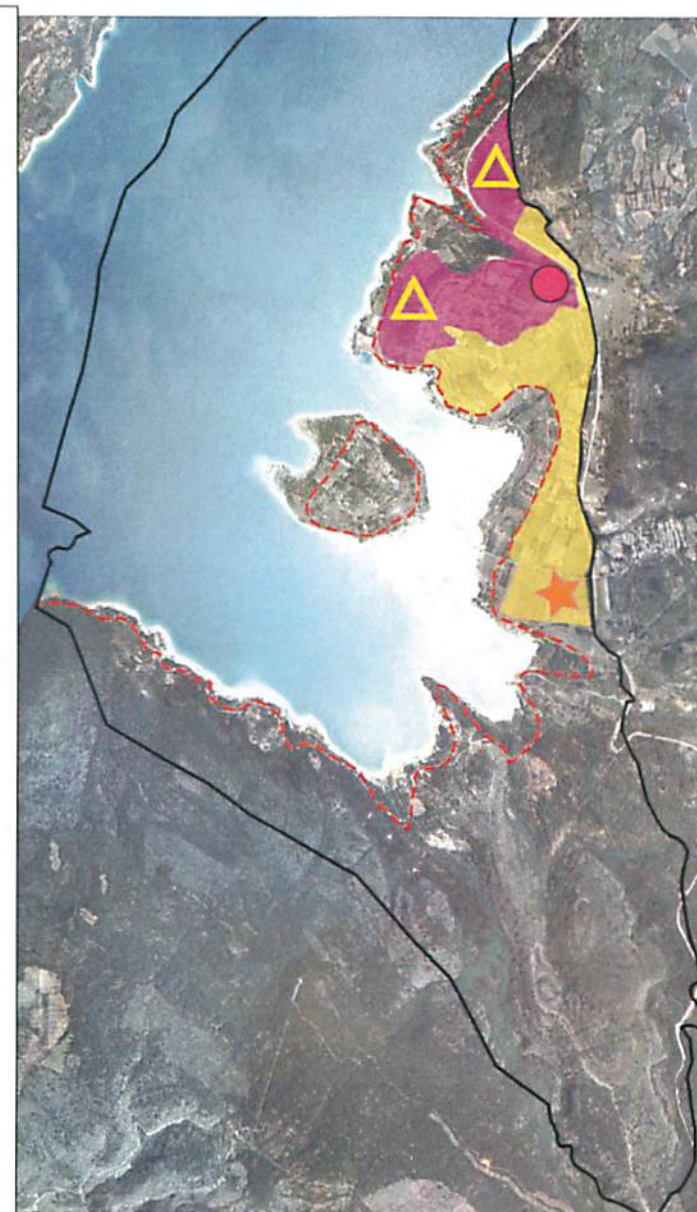
 Identifier des liaisons douces piétonnes entre le village et les rives du lac : mise en place d'emplacements réservés et sécurisation des "sites propres"

 Limite du domaine maritime



B. Le projet économique

Le projet économique sur l'ensemble du territoire communal :



PROJET ECONOMIQUE "De l'emploi, toute l'année"

Conforter l'accueil touristique

-  Favoriser la mixité des fonctions et l'accueil touristique proche du village
-  Identifier les zones dédiées au camping par un classement en zone Nh :
Nh1 pour les campings situés au delà de la bande des 100 m
Nh2 pour les campings situés dans la bande des 100 m
-  Diversifier l'offre touristique avec la mise en place du Pôle nature du Lac de Ste Croix et du Verdon : voir les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques au secteur Les Bastides

Etendre la zone artisanale

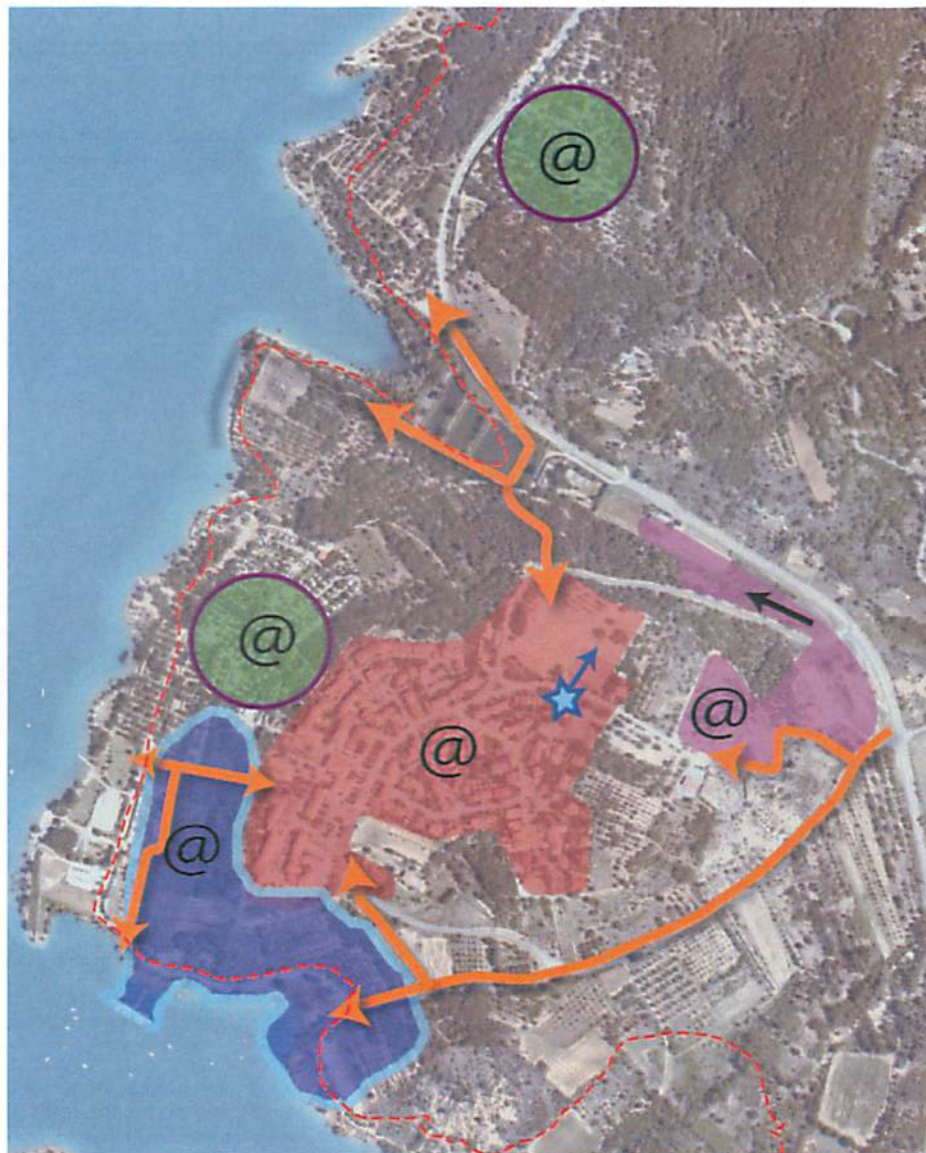
-  Etendre la zone artisanale pour répondre à la demande locale et créer des emplois à l'année

Maintenir l'agriculture

-  Préserver les espaces agricoles par un classement en zone "A" autorisant les exploitations agricoles, ou bien en zone "N" autorisant la mise en culture

 Limites du domaine maritime

Le projet économique
autour du noyau villageois :



PROJET ECONOMIQUE

Une économie tournée vers le tourisme
et favorisant l'implantation d'une
population à l'année

Favoriser un tourisme de qualité

-  Maintenir les potentialités d'hébergement touristique (camping) par un classement en zone Nh Nh1 pour les campings situés au delà de la bande des 100 m Nh2 pour les campings situés dans la bande des 100 m
-  Conforter le "pôle loisir", le pôle secours et les activités économiques nécessitant la proximité immédiate de l'eau (base nautique...) par un classement en zone Ne
-  Développer l'hébergement touristique dans le village avec l'extension de la Maison des Lacs existante
-  Améliorer les liaisons douces entre le village, les structures touristiques et les rives du lac : mise en place d'emplacements réservés aux plans de zonage

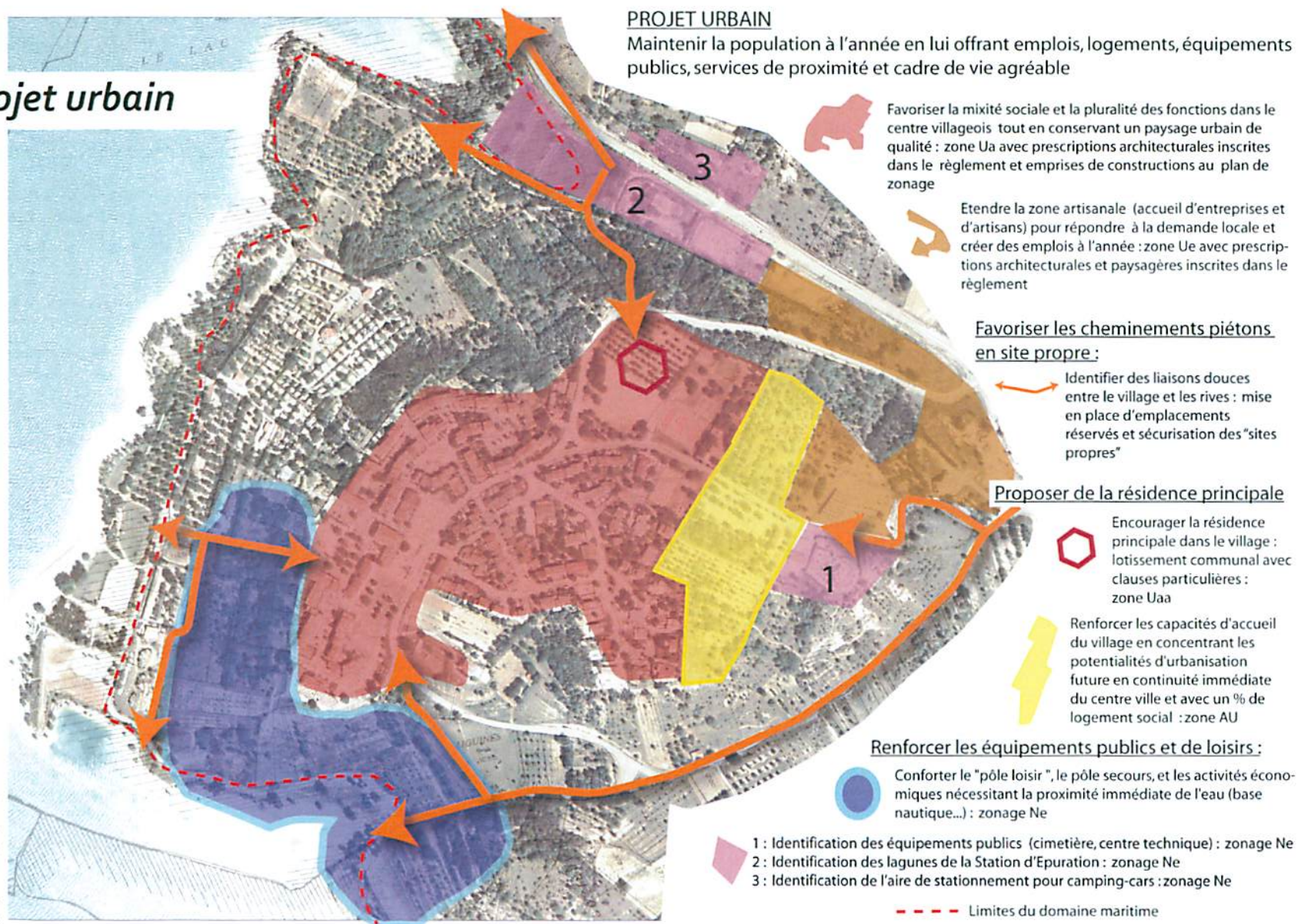
Favoriser le développement des communications numériques :

- @ La zone artisanale, les équipements publics du village ainsi que les campings seront prioritairement raccordés en Haut Débit

Economie villageoise : "un village vivant toute l'année"

-  Favoriser l'attractivité du village par la mixité urbaine : commerces, services, artisanat,...
-  Permettre l'extension de la zone artisanale (accueil d'entreprises et d'artisans) pour répondre à une demande locale et créer des emplois à l'année tout en veillant à son insertion paysagère
-  Zone d'extension
-  Limite du domaine maritime

C. Le projet urbain



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

L'ancien village étant voué à la démolition, un nouveau village fut bâti sur le plateau de Bocouenne. La pose de la première pierre du nouveau village eut lieu le 26 juillet 1970. Bâti en lotissement, le nouveau village accueille aujourd'hui près de 300 logements. Toutefois 48% sont des résidences secondaires :

« Après avoir terminé la première tranche du lotissement, on attaque la seconde mais elle n'apporte pas un surplus d'activités au pays, la plus grande partie des lots a été acquise par des résidents secondaires et parmi eux des étrangers. La vente des dernières parcelles est difficile, leur prix étant trop élevé. On a réduit leur surface de manière que leur vente soit plus accessible et que des résidents permanents viennent s'installer au pays. »

Ainsi, les documents d'urbanisme des Salles-sur-Verdon n'ont jamais autorisé le mitage de l'espace naturel et agricole. L'étalement urbain n'a, pour ainsi dire, jamais existé sur la commune : le territoire n'a jamais comporté de zones NB.

L'urbanisation s'est effectuée au sein des enveloppes urbaines (dédiées à l'habitat) existantes. Les espaces interstitiels, les espaces résiduels et les rares terrains encore libres au sein de l'enveloppe urbaine sont autant d'espaces résiduels disponibles pour la construction de logements. Cependant, les emprises maximales de construction, portées aux documents graphiques, restreignent fortement les droits à bâtir. Ce sera donc un peu moins **d'1 hectare** qui pourra être utilisé pour la construction de logements au sein des emprises maximales des constructions de la zone Ua et du secteur Uaa. Ces emprises maximales de construction luttent ainsi contre le phénomène d'étalement urbain.

C'est pourquoi la zone d'urbanisation future AU, dédiée à l'habitat, représente l'unique espace restant à consommer, soit **2,9 hectares**, en extension de l'enveloppe urbaine existante. S'ajoutent à ces surfaces, les espaces résiduels de la zone artisanale Ue ainsi que son extension en bordure de la route départementale : soit **2 hectares** maximum dédiés aux activités économiques (zone Ue). Toutefois, ces 2 hectares ne seront pas intégralement consommés puisque des espaces verts, et non bâtis sont imposés au règlement et documents graphiques.

Ces objectifs constituent une modération de la consommation de l'espace : moins de 6 hectares seront consommés au terme du PLU.