

## Révision n°1 du **PLU**



Document n°2

**PADD**

*(Projet d'Aménagement et de  
Développement Durables)*

|                       |                            |                 |
|-----------------------|----------------------------|-----------------|
| Élaboration du PLU :  | approuvée par DCM du       | 28 mars 2013    |
| Révision n°1 du PLU : | prescrite par DCM du :     | 26 janvier 2016 |
|                       | projet arrêté par DCM du : | 25 juillet 2019 |
|                       | approuvée par DCM du :     | 05 mars 2020    |

Élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** est le document n°2 du PLU qui a pour objectifs de permettre à la commune 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, de gérer le sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable.

### Cadre d'application

Le présent PADD est régi par les dispositions applicables de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

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

Article L151-5 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..»*

### Portée du PADD

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 10 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.

### Le débat sur les orientations générales du PADD

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le **18 Février 2019**.

## Les orientations générales du PLU de Varages :

|                                                                                                                |           |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Orientation générale n°1. : Soutenir une économie locale diversifiée</b>                                    | <b>4</b>  |
| 1.1 Encourager la reconversion de l'industrie de la faïence et renforcer l'attractivité économique villageoise | 4         |
| 1.2 Développer un tourisme d'excellence                                                                        | 4         |
| 1.3 Valoriser les potentialités agricoles                                                                      | 6         |
| 1.4 Promouvoir les énergies renouvelables                                                                      | 6         |
| 1.5 Assurer la gestion des déchets du BTP                                                                      | 6         |
| <b>Orientation générale n°2. : Promouvoir un développement urbain durable</b>                                  | <b>7</b>  |
| 2.1 Maîtriser et programmer le développement urbain                                                            | 7         |
| 2.2 Améliorer la mobilité en renforçant la centralité villageoise                                              | 7         |
| <b>Orientation générale n°3. : Valoriser l'environnement naturel de Varages</b>                                | <b>9</b>  |
| 3.1 Les continuités écologiques                                                                                | 9         |
| 3.2 La qualité des paysages                                                                                    | 9         |
| 3.3 La prise en compte des risques naturels                                                                    | 9         |
| 3.4 Préserver la ressource en eau                                                                              | 9         |
| <b>Objectifs de consommation de l'espace</b>                                                                   | <b>10</b> |

## Orientation générale n°1. : **Soutenir une économie locale diversifiée**

### 1.1 Encourager la reconversion de l'industrie de la faïence et renforcer l'attractivité économique villageoise

#### Permettre au tissu artisanal et commercial de se maintenir

- ⊕ Avec un zonage et un règlement adapté au PLU favorisant l'activité économique dans le village : les locaux accueillant des commerces et services conserveront leur vocation, principalement dans les rues Molière, rue de la Paix, Place de la Libération, rue du Général Gassendi et avenue des Alliés.
- ⊕ Valoriser le savoir-faire artisanal et développer le tissu artisanal local.
- ⊕ Favoriser l'aide à l'installation d'ateliers dans le centre du village par la mise à disposition de locaux.

#### Requalifier les friches industrielles et les anciens bâtiments industriels

- ⊕ Développer un pôle d'artisanat dans l'ancienne usine du Sud en lien avec la Communauté de Communes et le Pays de la Provence Verte.
- ⊕ Développer une filière agro industrielle liée au chanvre dans l'ancienne usine de faïence (zonage spécifique).
- ⊕ Favoriser la reconversion des locaux en permettant une mixité des fonctions : économie, artisanat, services, bureaux...

#### Revitaliser le centre villageois

- ⊕ Favoriser l'ouverture de nouvelles boutiques, galeries et autres commerces et services.
- ⊕ Faciliter la réhabilitation ou la reconversion de locaux situés en rez-de-chaussée dans le centre ancien.
- ⊕ Attacher une importance particulière à la signalétique et à l'intégration des enseignes commerciales.
- ⊕ Encadrer le respect de l'identité du village par un règlement adapté au PLU : respect de la silhouette villageoise, aspect extérieur des constructions dans le centre ancien.

#### Accompagner et favoriser le développement et l'accessibilité au réseau numérique en concertation avec les collectivités.

- ⊕ Poursuivre les efforts en matière d'accessibilité numérique : le PLU encourage le développement des infrastructures numériques pour permettre l'accès au plus grand nombre au Très Haut débit, et permettre le développement d'activités liées au télétravail (nouvelles activités tertiaires).

### 1.2 Développer un tourisme d'excellence

#### Améliorer l'accueil touristique

- ⊕ Création d'espaces de stationnement proches du centre villageois.
- ⊕ Développement des cheminements piétonniers.
- ⊕ Mise en valeur du musée.

- ⊕ Création du parcours des faïenciers avec une signalétique spécifique.
- ⊕ Favoriser le développement des hébergements touristiques :
  - ❖ *permettre le développement des gîtes, tables d'hôte, hôtellerie, restauration.*

### Mise en place d'une politique foncière active

- ⊕ Pour agir sur les baux commerciaux et développer les activités du centre village.
- ⊕ Créer une aire d'accueil pour les campings cars.

### Miser sur le tourisme vert

- ⊕ En valorisant les circuits et promenades touristiques :
  - ❖ *valoriser le Circuit de la chapelle Saint Pothin ;*
  - ❖ *valoriser le parcours de la géologie et des eaux ;*
  - ❖ *valoriser le Circuit « Pays d'Art et d'Histoire » ;*
  - ❖ *aménager le Circuit de la Vierge ;*
  - ❖ *aménager le Circuit du Domaine Communal de Laval.*
- ⊕ En connectant le village à la Voie Verte Européenne :
  - ❖ *aménagement de ses abords.*
- ⊕ Protéger le caractère rural de la commune :
  - ❖ *identifier les espaces à vocation agricole, et les collines boisées contribuant à la qualité paysagère de Varages.*
- ⊕ Favoriser le développement de l'agritourisme.

### Contribuer au rayonnement culturel du Domaine Communal de Laval

- ⊕ Maintenir la gestion communale du Domaine Communal de Laval (propriété de Varages).
- ⊕ Poursuivre la requalification du Domaine Communal.
- ⊕ Restaurer les éléments patrimoniaux du Domaine Communal.
- ⊕ Identifier la propriété communale en Secteur de Taille et de Capacité d'accueil Limitées (STECAL) en vue de lui assurer un développement futur.
- ⊕ Conserver un environnement agricole, pâturé et les espaces boisés alentours.
- ⊕ Permettre l'accueil de groupes, l'hébergement touristique et les activités culturelles.

### Mettre en valeur le patrimoine

- ⊕ Par le biais de prescriptions architecturales spécifiques au centre villageois de Varages.
- ⊕ Par le respect de la palette chromatique établie par la Communauté de Communes.
- ⊕ Protéger la silhouette du village et les toitures perceptibles depuis les cônes de vue majeurs. (route de Brue-Auriac et Route de Tavernes)
- ⊕ Par l'identification et la protection des éléments du patrimoine suivants :
  - ❖ *église de Varages dite Notre Dame de Nazareth et sa toiture en faïence (Monument Historique Inscrit)*
  - ❖ *fontaines place de la République, place de la Libération, place du Médecin Arlaud ;*
  - ❖ *le monument aux morts ;*
  - ❖ *le campanile ;*
  - ❖ *le parc de l'Enclos ;*

- ❖ *chapelle Saint Pothin ;*
- ❖ *les falaises au titre du patrimoine naturel ;*
- ❖ *les réseaux d'irrigation et ouvrages au titre du patrimoine local ;*
- ❖ *la descente des anciens Moulins.*

### 1.3 Valoriser les potentialités agricoles

#### Soutenir le développement d'une agriculture de qualité

- ⊕ Considérer la terre agricole comme une ressource précieuse.
- ⊕ Préserver et identifier les espaces agricoles en zone agricole « A ».
- ⊕ Préserver le terroir classé en Appellation d'Origine Protégée (AOP).
- ⊕ Mener une politique active de diversification agricole :
  - ❖ *oliveraies, lavandins, chanvre, pâturage, apiculture...*

#### Consacrer les terres agricoles à l'activité agricole

- ⊕ Permettre l'implantation de nouvelles activités agricoles :
  - ❖ *circuits courts, vente à la ferme, transformation des produits agricoles...*
- ⊕ Ne permettre qu'une évolution mesurée des constructions existantes dans l'espace rural.

#### Conserver les jardins cultivés et les oliveraies dans le village

- ⊕ Préserver les jardins et réseaux d'irrigation dans le village en les identifiant.
- ⊕ Protéger les oliviers en entrée de village contribuant à la qualité paysagère du site de Varages.

### 1.4 Promouvoir les énergies renouvelables

- ⊕ Prise en compte des 3 parcs photovoltaïques existants, le zonage du PLU identifie les 3 parcs existants :
  - ❖ *aux secteurs de Laval (6 hectares sur un terrain communal),*
  - ❖ *les Pallières (10 hectares) et Montmayon (6 hectares).*
- ⊕ Permettre l'implantation de nouveaux parcs photovoltaïques, notamment dans les secteurs suivants, le zonage du PLU identifie les projets de nouveaux parcs :
  - ❖ *les Blaques ;*
  - ❖ *Bayol.*
- ⊕ Etudier le potentiel de la filière bois dans le développement local, au travers des potentialités de la commune, par un classement en zone Naturelle.

### 1.5 Assurer la gestion des déchets du BTP

- ⊕ En vue de valoriser l'ancienne décharge communale, sur le site de la Pélissière, propriété communale, autoriser l'installation d'un concasseur mobile (unité temporaire mobile de concassage).

## Orientation générale n°2. : Promouvoir un développement urbain durable

### 2.1 Maîtriser et programmer le développement urbain

*Varages : 1172 habitants, a fait face à une hausse de population entraînant un développement urbain (caractérisé par de la maison individuelle consommatrice d'espace), la municipalité se doit de maîtriser le devenir de son territoire et notamment de ses espaces constructibles.*

#### Les objectifs retenus sont les suivants :

- ⊕ Objectifs démographiques :
  - ❖ *environ + 200 habitants supplémentaires d'ici 10 ans. Ainsi, la population communale attendra environ 1370 habitants, soit une variation annuelle moyenne de 1,6% sur 10 ans : application du taux en Provence Verte (SCOT).*
- ⊕ Objectifs habitat :
  - ❖ *environ + 100 résidences principales supplémentaires d'ici 10 ans, dans les zones prévues pour accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation (Ua, Uba, Ubb, Ubc et 1AUa).*
- ⊕ Objectifs diversité :
  - ❖ *pour favoriser le parcours résidentiel, le PLU favorise la réalisation d'une gamme diversifiée de logements (collectif, maisons de village, maison individuelle...).*

#### Le PLU propose différentes zones à densité et programmation spécifiques dans le village :

- ⊕ Le village :
  - ❖ *densité villageoise typique.*
- ⊕ Les couronnes résidentielles constructibles :
  - ❖ *Uba, Ubb, Ubc où des jardins doivent être préservés.*
- ⊕ Le quartier des Barrières :
  - ❖ *zone 1AUa, secteur à urbaniser sous conditions*
- ⊕ Les quartiers naturels habités :
  - ❖ *Nh où les extensions des constructions existantes seront encadrées.*
- ⊕ Les quartiers à vocation économique :
  - ❖ *Ue.*
- ⊕ Le pôle culturel communal de Laval :
  - ❖ *STECAL.*

### 2.2 Améliorer la mobilité en renforçant la centralité villageoise

#### Améliorer le stationnement et la circulation

- ⊕ Développer les possibilités de stationnement tout en développant les circulations douces internes au village pour des cheminements plus sereins.
- ⊕ Emplacements réservés au PLU pour la réalisation, recherche de mutualisation des places de stationnement.

## Déplacements

- ⊕ Améliorer la circulation routière et les déplacements.
- ⊕ Sécuriser les accès aux routes départementales pour les quartiers de l'est et du sud.
- ⊕ Aménager la sécurité et le stationnement aux abords de l'école.
- ⊕ Améliorer l'offre de stationnement dans le centre village.
- ⊕ Permettre la réalisation d'une aire de parking pour promouvoir le covoiturage, à proximité du cimetière.
- ⊕ Connecter le village à la voie verte en améliorant les cheminements doux.

## Orientation générale n°3. : **Valoriser l'environnement naturel de Varages**

### 3.1 Les continuités écologiques

- ⊕ Élaborer une Trame Verte et Bleue communale qui allie :
  - ❖ *Préservation du patrimoine naturel : espaces boisés, zone Natura 2000, ZNIEFF, les falaises, les ripisylves des cours d'eau.*
  - ❖ *Valorisation du potentiel agricole et pastoral.*
  - ❖ *Et maintien des continuités écologiques à l'échelle communale et extra communale = cohérence avec les communes voisines.*
  - ❖ *Préserver la ressource en eau.*
- ⊕ Cette trame verte et bleue sera traduite par un classement en zone naturelle « N », des espaces boisés classés « EBC » et un zonage spécifique « Nco ».
  - ❖ *Protéger les Zones Humide inventoriées.*

### 3.2 La qualité des paysages

- ⊕ Conserver l'enveloppe urbaine autour du village groupé :
  - ❖ *Maintenir les limites de l'urbanisation en contact avec les espaces boisés.*
  - ❖ *Conserver la forme urbaine de « fer à cheval » au-dessus des falaises.*
  - ❖ *Contenir l'urbanisation autour du village.*
- ⊕ Identifier les secteurs de jardins et assurer leur pérennité.
- ⊕ Valoriser les entrées de village et notamment les perspectives sur la silhouette villageoise.

### 3.3 La prise en compte des risques naturels

- ⊕ Stopper l'urbanisation en zone boisée de risque incendie.
- ⊕ Favoriser la rétention du pluvial à la parcelle en imposant un pourcentage de jardin non artificialisé.
- ⊕ Identifier le lit majeur du Ruisseau de Varages et protéger de toute urbanisation les champs d'expansion des crues.

### 3.4 Préserver la ressource en eau

- ⊕ Prendre en compte les capacités épuratoires de la station d'épuration communale :
  - ❖ *les capacités d'accueil de population - dans les zones urbaines raccordées à l'assainissement collectif - devront être conformes à celles de la station d'épuration.*
- ⊕ Poursuivre la conformité des systèmes d'assainissement non collectifs ANC :
  - ❖ *préciser dans le PLU les zones en Assainissement Collectif et celles en Assainissement Non Collectif.*

## Objectifs de consommation de l'espace

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

- ⊕ Environ 30 hectares de zone constructible au PLU de 2013 sont reclassés en zone agricole ou naturelle au PLU de 2019.
- ⊕ La consommation d'espace ne concerne que :
  - ❖ *1,5 hectare de zone naturelle reclassée en zone U : extension à la marge de l'enveloppe urbaine autour du village.*
  - ❖ *60 hectares de secteurs « Npv » dédiés à l'implantation de 2 nouveaux parcs solaires (Bayol et les Blaques).*
- ⊕ La distinction des « couronnes » en zones urbaines permet d'appliquer les densités préconisées par le SCOT de la Provence Verte.