Département du Var

Commune de VIDAUBAN

Plan Local d'Urbanisme

Modification simplifiée n°1

(Dossier d'approbation)

1. Rapport de présentation

Historique PLU :

PLU approuvé le 13 juin 2013
Modification simplifiée n°1 approuvée le 30 janvier 2014
Modification de droit commun n°1 approuvée le 15 décembre 2015
Modification de droit commun n°2 approuvée le 11 décembre 2018
Modification simplifiée n°2 approuvée le 23 novembre 2021
Révision allégée n°1 approuvée le 23 novembre 2021
Modification simplifiée n°3 approuvée le 3 mai 2022
Révision générale n°1 approuvée le 20 février 2024
Modification simplifiée n°1 prescrite le 9 juillet 2024
Modification simplifiée n°1 approuvée le

Cabinet XG Conseil

Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vidauban a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2013.

Il a depuis lors fait l'objet :

- d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 30 janvier 2014,
- d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 15 décembre 2015,
- d'une modification de droit commun n°2 approuvée le 11 décembre 2018,
- d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 23 novembre 2021,
- d'une révision allégée n°1 approuvée le 23 novembre 2021,
- d'une modification simplifiée n°3 approuvée le 3 mai 2022,
- d'une révision générale approuvée le 20 février 2024.

Par délibération en date du 9 juillet 2024, le Conseil Municipal a prescrit la mise en oeuvre d'une nouvelle procédure de modification simplifiée (article L.153-45 et suivants du Code de l'Urbanisme) avec pour principaux objectifs :

- la suppression des possibilités des changements de destination n°1 et 2 du fait de l'exposition du secteur à l'aléa incendie
- le réexamen des possibilités des changements de destination n°7 à 11
- la précision de la destination de l'emplacement réservé n°42
- la correction d'erreurs matérielles
- la précision dans les dispositions générales du règlement des règles concernant les terrassements à proximité des vallons
- la précision des conditions de constructions d'annexes en zones agricoles et naturelles
- la précision des conditions de mesure de la règle de hauteur en zone UC et UD
- la précision des règles de hauteur d'un deuxième niveau de construction en zones UD et UF
- la complétude de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°4 relative à la mise en valeur des continuités écologiques par des dispositions spécifiques sur les secteurs de vallons
- l'actualisation de l'annexe du règlement relative aux lotissements

La délibération du 9 juillet 2024 prévoyait par ailleurs expressément la possibilité de traiter en cas de besoin d'autres sujets au travers de cette nouvelle procédure de modification simplifiée.

Le dossier de modification simplifiée fait l'objet d'une notification à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) au titre de l'analyse au cas par cas ad hoc à éligibilité à évaluation environnementale (article R.104-33 du Code de l'Urbanisme)

Il est également notifié aux personnes publiques associées. En l'espèce :

- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,
- au Président de la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon
- aux Présidents des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture).

Le dossier de modification simplifiée est tenu à disposition du public pendant une période d'un mois, dans des conditions définies par délibération du Conseil Municipal, au moins huit jours avant le début de la mise à disposition.

Après la mise à disposition du public, le projet de modification simplifiée est destiné à être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département ;
- publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R.2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;
- publication du PLU modifié sur le géoportail de l'urbanisme.

Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles

1.1. Exposé des motifs

L'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme précise que dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Sur la base de cette disposition le projet de révision du PLU arrêté en mars 2023 avait désigné 18 bâtiments pouvant potentiellement faire l'objet de changements de destination :

- 2 bâtiments sur le domaine des Nibas
- 3 bâtiments sur le domaine Matheron
- 1 bâtiment sur le secteur Mouresse
- 11 bâtiments sur le domaine d'Astros
- 1 bâtiment sur le secteur Gamounau

Pour chacun de ces bâtiments :

- le règlement précisait la destination potentiellement autorisée au travers du changement de destination (destination d'habitation, destination d'hébergement hôtelier, etc...)

- les annexes du règlement comportaient une fiche descriptive justifiant du respect des dispositions de l'article L.151-12 (non compromission de l'activité agricole ou de la qualité paysagère).

Dans les avis rendus sur le projet de PLU arrêté par les Personnes Publiques Associées, ces changements de destination firent l'objet d'avis défavorables et/ou de réserves de la part du Préfet du Var, de la Chambre d'Agriculture du Var et de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) aux motifs :

- que le règlement ne précisait pas que le changement de destination était conditionné à une existence légale du bâtiment

- que les changements de destination potentiels étaient trop nombreux, notamment sur le domaine d'Astros où les nombreux changements de destination envisagés présentaient le risque de voir ce domaine viticole se transformer en établissement touristique de grande ampleur, non compatible avec la zone agricole

- que certains changements de destination étaient identifiés dans des zones rouges du Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêts (zones d'aléas forts ou très forts) dont le règlement n'autorise pas les changements de destination.

La question des changements de destination sur le domaine d'Astros a également fait l'objet d'observations de la part du commissaire-enquêteur dans le cadre du procès-verbal de synthèse de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU, enquête publique qui s'est tenue du 26 septembre au 14 novembre 2023. Le commissaire-enquêteur précisait ainsi :

> *«41/ Observations concernant les changements de destination sollicités par le Domaine d'Astros*
> *Cette problématique découle de la mise en œuvre du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt qui n'aurait jamais dû mettre les zones construites en rouge. Un classement en « En indicé » dans l'attente de la réalisation des équipements nécessaires aurait permis à ce Domaine de prévoir tous les aménagements afin d'obtenir les modifications souhaitées et la remise en état de certains bâtiments.*
> *Je suis favorable aux changements de destination sollicités mais qui ne pourront être réalisés que dans la mesure où les zones construites sont classées en zone bleue au PPRIF.*
> *Je demande donc à Monsieur le Maire de solliciter Monsieur le Préfet du Var pour initier une révision partielle du PPRIF sur le Domaine d'Astros.»*

Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles

Afin de prendre en compte les avis des Personnes Publiques Associées et les observations du commissaire-enquêteur, le PLU approuvé le 20 février 2024 :

- a réduit le nombre de changements de destination potentiellement autorisés avec le maintien de 12 changements de destination (2 bâtiments sur le domaine des Nibas, 3 bâtiments sur le domaine Matheron, 1 bâtiment sur le secteur Mouresse, 5 bâtiments sur le domaine d'Astros, 1 bâtiment sur le secteur Gamounau)

- a précisé au niveau du règlement d'urbanisme que le changement de destination potentiel n'était autorisé qu'à la condition que le bâtiment dispose d'une existence légale

- a précisé au niveau du règlement d'urbanisme que la faisabilité de ces changements de destination sera appréciée au regard des prescriptions réglementaires du PPRIF et de leurs possibilités d'évolutions.

Ce choix de la commune dans les évolutions réglementaires apportées au régime des changements de destination entre le PLU arrêté et le PLU approuvé était motivé :

- par le fait que l'identification des changements de destination dans le PLU n'ouvre qu'une **possibilité** future de changement de destination mais non une **garantie** puisque le changement de destination reste en tout état de cause subordonné à un **avis conforme de la CDPENAF** (cet avis conforme étant rendu sur le permis de construire qui est le fait générateur du changement de destination)

- que le PPRIF peut faire l'objet d'évolutions ou d'adaptations indépendamment du PLU.

La délibération du 20 février 2024 approuvant la révision du PLU a fait l'objet en date du 18 avril 2024 d'un recours gracieux du Préfet du Var au travers duquel il était demandé la suppression des changements de destination n°1 et 2 (domaine des Nibas) et 7 à 11 (domaine d'Astros) au motif que les changements de destination identifiés par le PLU ne sont pas compatibles avec le règlement du PPRIF.

En réponse, la commune a proposé en date du 11 juin 2024 d'initier une procédure de modification au travers de laquelle :

- la possibilité de changements de destination sur le domaine des Nibas serait supprimée

- la question des changements de destination sur le domaine d'Astros serait réexaminée en concertation avec les services de l'État et avec le Service Départemental Incendie et Secours (SDIS).

La délibération du Conseil Municipal du 9 juillet 2024 prescrivant la mise en oeuvre de la présente modification simplifiée a fait suite à cette proposition.

Malgré cette proposition de la commune et la délibération du Conseil Municipal qui a suivi, le Préfet du Var a saisi le 13 août 2024 le Tribunal Administratif de Toulon d'un déféré préfectoral en vue de l'annulation de la délibération du 20 février 2024 approuvant la révision du PLU.

La question des changements de destination va donc être examinée par le juge administratif dans le cadre de la procédure contentieuse mais la commune souhaite en corollaire poursuivre son engagement de réexamen de la question de ces changements de destination.

Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles

1.2. Les changements de destination du domaine des Nibas

Le domaine des Nibas est situé en extrémité Sud du Territoire communal (cf ci-contre). Il représente une superficie totale de 21 ha 66 a 08 ca dont une SAU viticole de 5 ha 09 a 55 ca.
Le père de l'exploitant actuel avait acheté la propriété en 1976, à l'époque 39 ha 39 a 86 ca dont 8,50 ha de vignes.

L'actuel exploitant s'est installé en 1990 (SAU d'alors 10 ha 80 a) en tant que coopérateur. Il a réalisé plusieurs campagnes de plantations pour une SAU finale d'environ 14 ha.

La production est désormais vinifiée au Domaine dans un chai construit entre 1994 et 1997 (première vinification en 1997). Le domaine produit des vins rouge, rosé et blanc «Côtes de Provence» et commence à réaliser des cuvées nature (sans soufre ajouté).

La ferme est conduite en Agriculture Biologique (certification ECOCERT) et en Biodynamie (certification DEMETER).

Les vins sont commercialisés en grande partie sur place, dans un local attenant à la maison et aménagé en caveau de dégustation.

Le domaine comporte trois constructions, localisées et photographiquement illustrées planche ci-après :

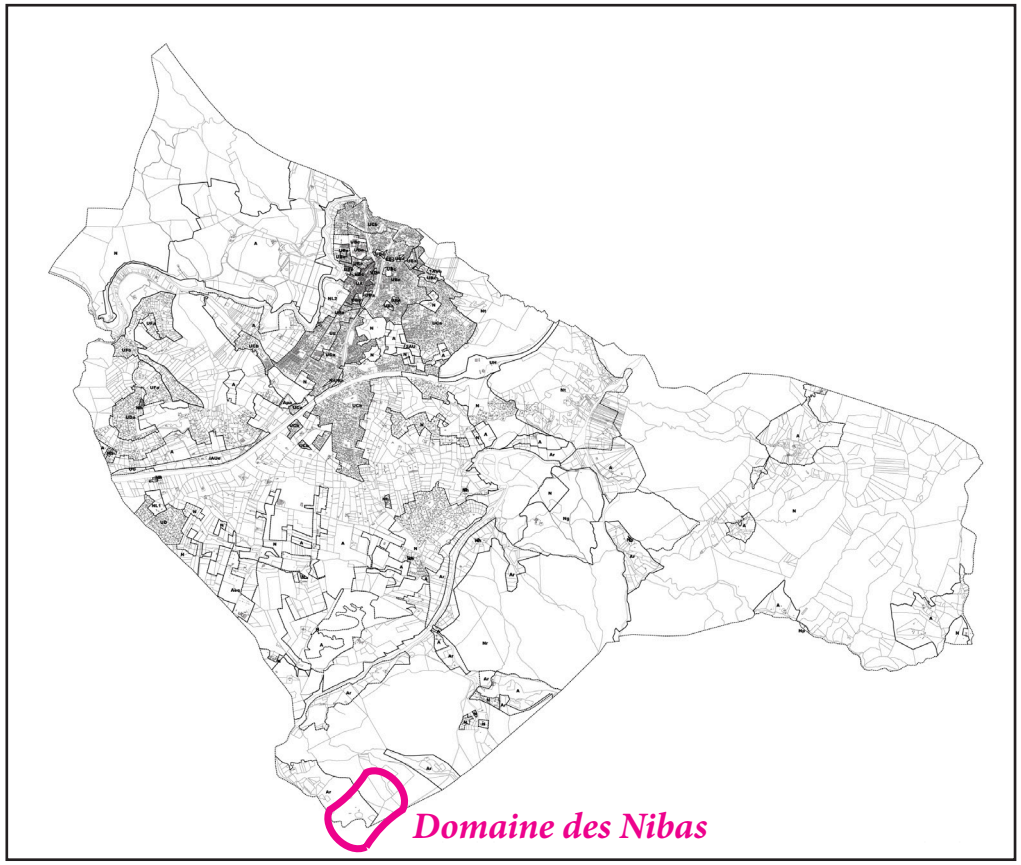
A : une unité d'habitation à laquelle est adossé le caveau de vente

B : un bâtiment agricole créé en 2009 (permis de construire n°83 148 07 KC 047 du 29/11/2007) remplissant une double fonction de hangar et de logement pour saisonniers

C : un chai de vinification

En raison de plusieurs années difficiles sur le plan météorologique (mildiou en 2018, canicule en 2019 qui a grillé les plantiers à plus de 40 % obligeant l'exploitant à rembourser l'aide Européenne à la restructuration du vignoble) et économique (taxe Trump sur les vins Français qui a impacté le marché du vrac sur tout le territoire), l'exploitant a choisi de vendre une partie de sa propriété pour ne garder que 4 à 5 ha de vignes (transaction en 2020).

Il avance en age et souhaite par conséquent réduire son activité.



Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles



Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles

Dans le cadre de la concertation publique sur le projet de révision du PLU, l'exploitant avait fait part de son souhait d'une possibilité d'évolution dans la destination future des bâtiments, avec comme projet :

- que le chai demeure en l'état

- que la maison d'habitation dans laquelle vit l'exploitant puisse être transformée en gîte rural.

- que le bâtiment agricole puisse devenir sa maison d'habitation tout en conservant les annexes en tant que hangars pour le matériel agricole et une fonction d'hébergement pour saisonniers.

L'exploitant faisait valoir le fait que la location saisonnière apporterait un complément de revenus intéressant tout en offrant des perspectives de ventes de vins supplémentaires et que le changement de destination des bâtiments ne compromettrait en rien l'activité agricole, bien au contraire.

La commune souhaitant donner une suite favorable à cette demande, le PLU approuvé le 20 février 2024 avait :

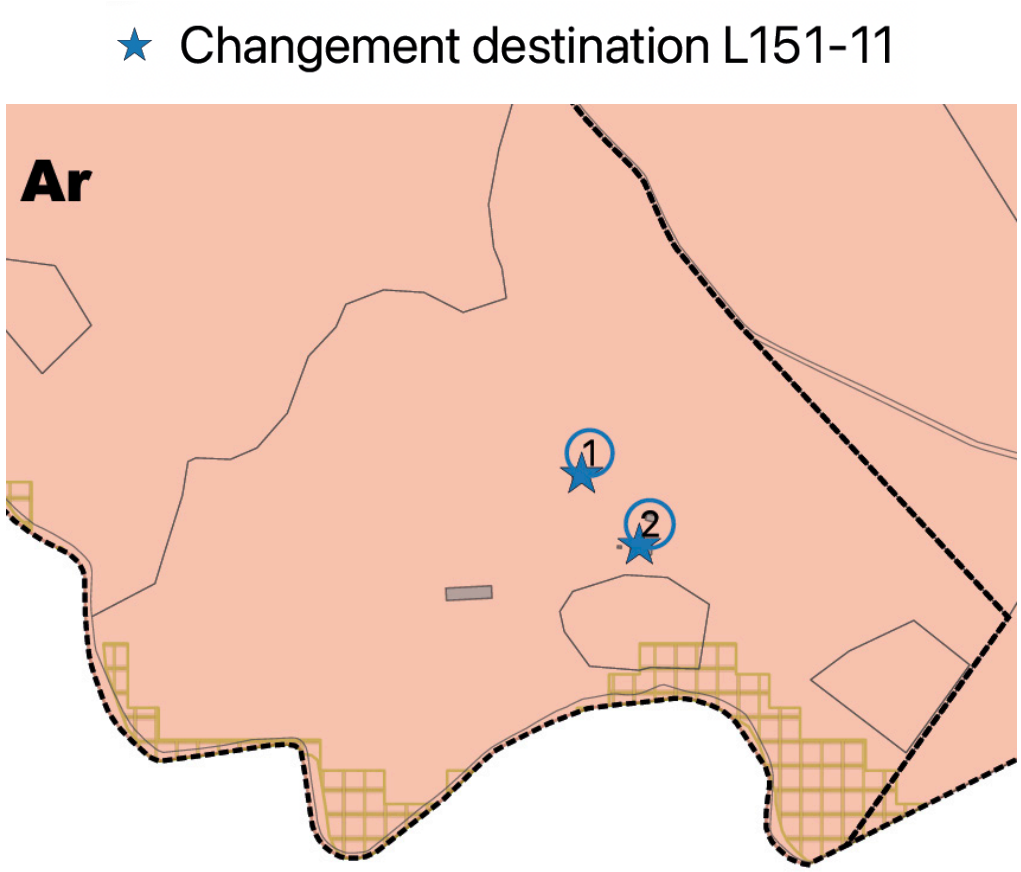
- identifié dans les pièces graphiques du PLU (cf extrait ci-contre) par un symbole spécifique les possibilités de changements de destination n°1 (transformation des bâtiments techniques en habitation) et n°2 (transformation de l'habitation en hébergement touristique)

- précisé dans le règlement d'urbanisme la possibilité d'un changement de destination vers une destination d'habitation pour le bâtiment agricole (n°1) et vers une destination d'hébergement hôtelier et touristique pour la maison d'habitation (n°2).

Le règlement précisait en outre :

- que ces changements de destination ne pouvaient être autorisés qu'après avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et qu'à la condition que ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

-que la faisabilité de ces changements de destination serait appréciée au regard des prescriptions réglementaires du PPRIF et de leurs possibilités d'évolutions.



Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles

Dans le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) approuvé le 17 février 2015, le domaine des Nibas est classé en zone rouge (cf extrait ci-contre).

Le règlement du PPRIF précise que les zones rouges «*correspondent à un niveau d'aléa moyen à très élevé ne présentant pas d'enjeux particuliers, mais aussi à des zones non directement exposées au risque où certaines occupations ou utilisations du sol pourraient aggraver celui-ci ou en créer de nouveaux. Les phénomènes peuvent y atteindre une grande ampleur au regard des conditions d'occupation et les contraintes de lutte y sont également importantes. En règle générale, ces zones sont inconstructibles.*»

En zone rouge, le règlement du PPRIF précise que les changements de destination d'un bâtiment existant ne sont admis que :

- s'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des personnes et des biens

- s'ils conduisent à l'une des catégories de constructions nouvelles admises et sous réserve du respect des prescriptions établies pour une construction nouvelle correspondant à la destination finale

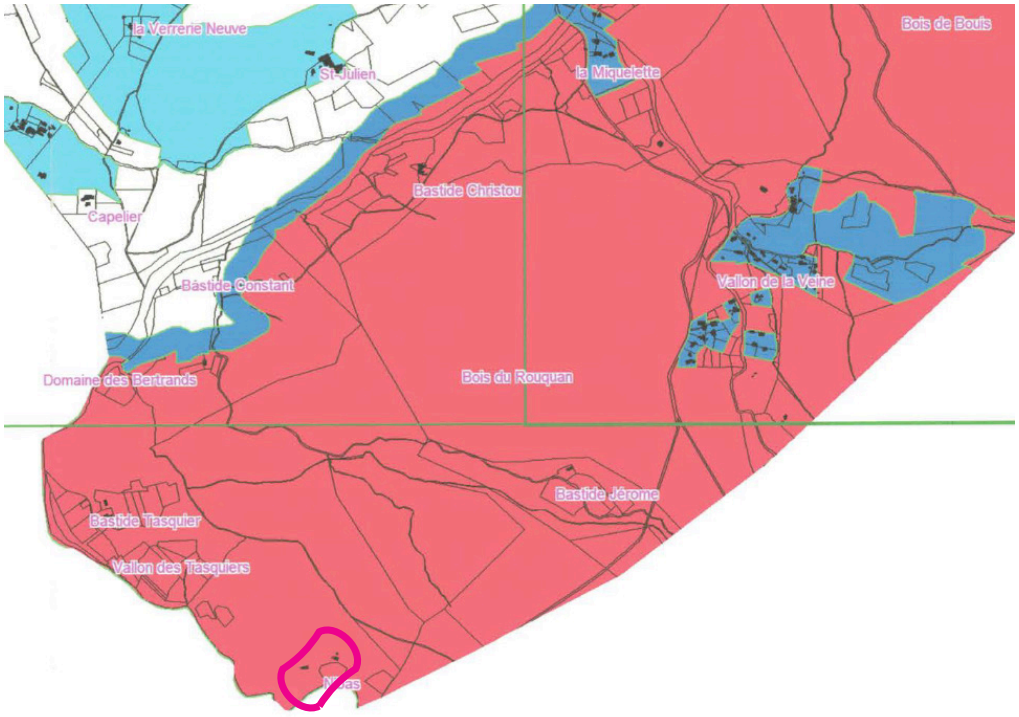
Les seules constructions nouvelles autorisées en zone rouge étant les bâtiments à usage agricole ou les annexes d'habitations existantes, le règlement du PPRIF interdit donc de facto les changements de destination vers une fonction d'habitation ou d'hébergement touristique.

Sur ce secteur de la commune, le classement du domaine des Nibas et de l'ensemble des espaces alentours en zone rouge est doublement justifié par :

- une situation très isolée au sein d'un espace très impacté par l'aléa feu de forêt (plaine et massif des Maures) et ayant fait l'objet au fil du temps de nombreux et importants épisodes de feux de forêt (cf cartographie de l'historique des feux planche page suivante)

- l'insuffisance des moyens de protection qui se limitent à un poteau incendie et une réserve incendie très éloignés du domaine des Nibas (cf cartographie des moyens de protection incendie planche page suivante).

Dès lors, une évolution du PPRIF vers une typologie de zone susceptible d'autoriser les changements de destination envisagés semble impossible.



Domaine des Nibas

R : Zone rouge

En1 : Zone de risque fort à très fort

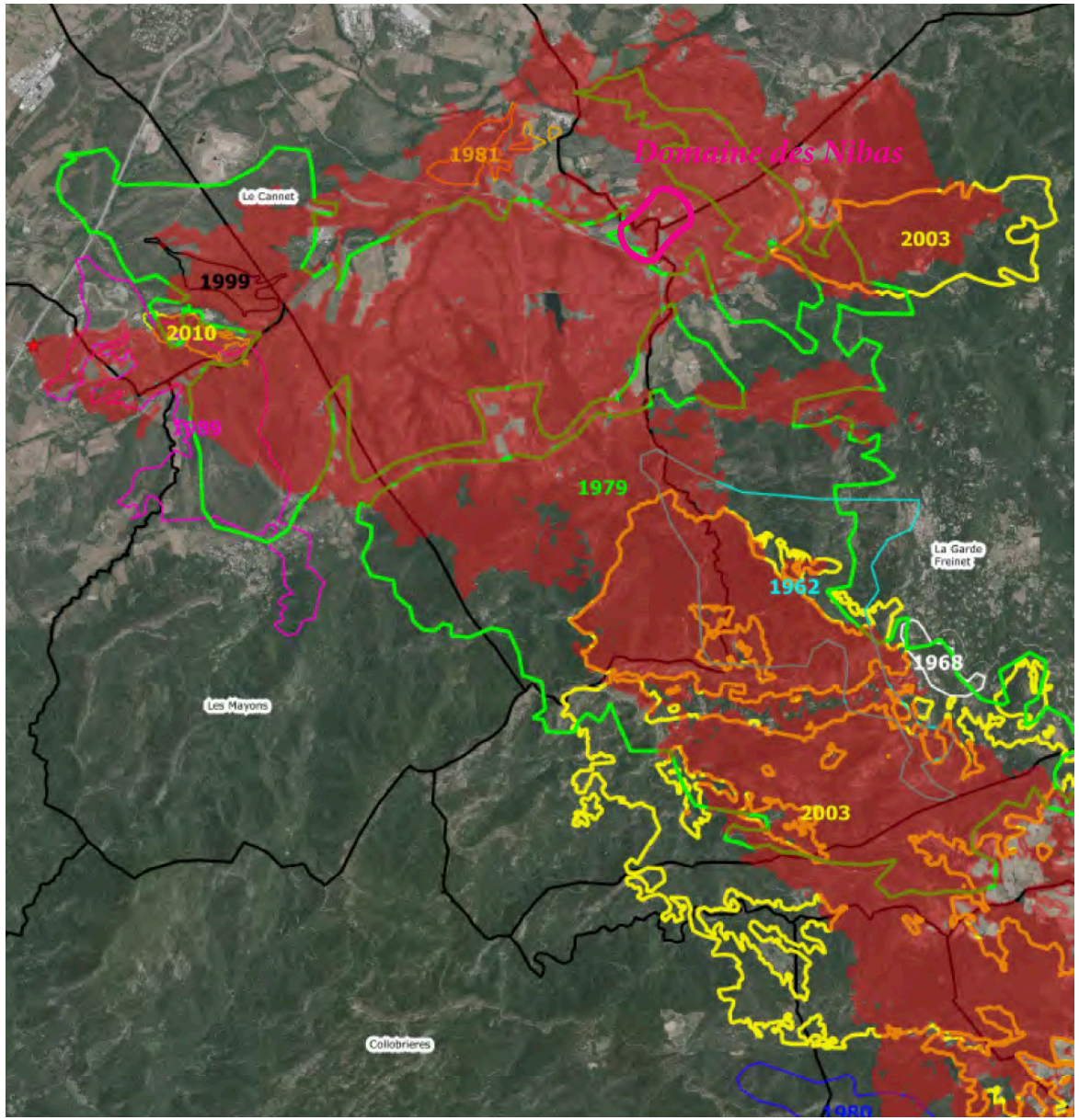
En1c En1 indicé : Zone de risque fort à très fort en attente d'équipements

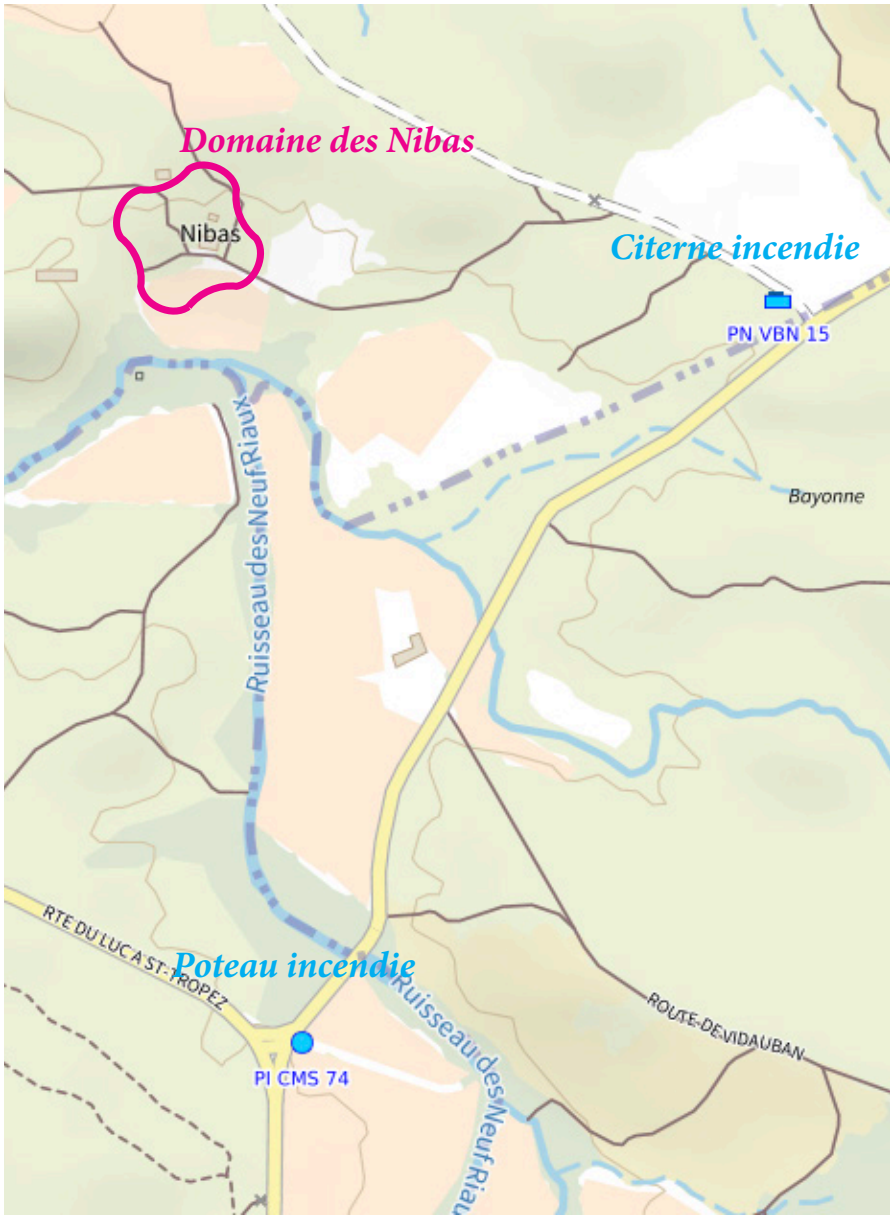
En2 : Zone de risque modéré à fort

En3 : Zone de risque faible à modéré

NCR : Zone non concernée par le risque

Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles





Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles

1.3. Les changements de destination du domaine d'Astros

Le domaine d'Astros se situe en partie Nord-Ouest du territoire communal.

Il correspond à une vaste propriété de 650 hectares dont 600 Hectares de forêt. Le cadre est idyllique : un paysage vallonné encadré de collines, des percées visuelles sur des éléments d'architecture remarquable. La présence de nombreuses sources, du canal d'irrigation et des deux aqueducs semblent attester que la vocation de ces terres bordant la vallée de l'Argens a toujours été une vocation agricole, et en particulier viticole.

En matière de productions agricoles le domaine se compose :

- de 86 hectares de vignes dont 70 hectares en production, en agriculture biologique. De génération en génération la production s'est développée, voire diversifiée. Aujourd'hui, la neuvième génération oeuvre au développement et à la diversification du domaine viticole : création d'une oliveraie prochainement, développement de l'oenotourisme et d'activités culturelles (concerts, visites, ...)

- de 10 hectares de vergers, plus de 10.000 pommiers, en dernière année de reconversion biologique. Plus de 10 variétés différentes = Renne de Reinette, Gramy Smit, Pinova, Reinette grise, Black Stayman… Production de jus de pommes - Cueillettes de pomme, etc...

Le Domaine des Châteaux d'Astros comporte par ailleurs un important patrimoine bâti et paysager dont une partie est inscrit aux monuments historiques depuis 2009. Ce patrimoine comporte notamment :

· Le Vieux Château et ses dépendances.

· Le Pigeonnier

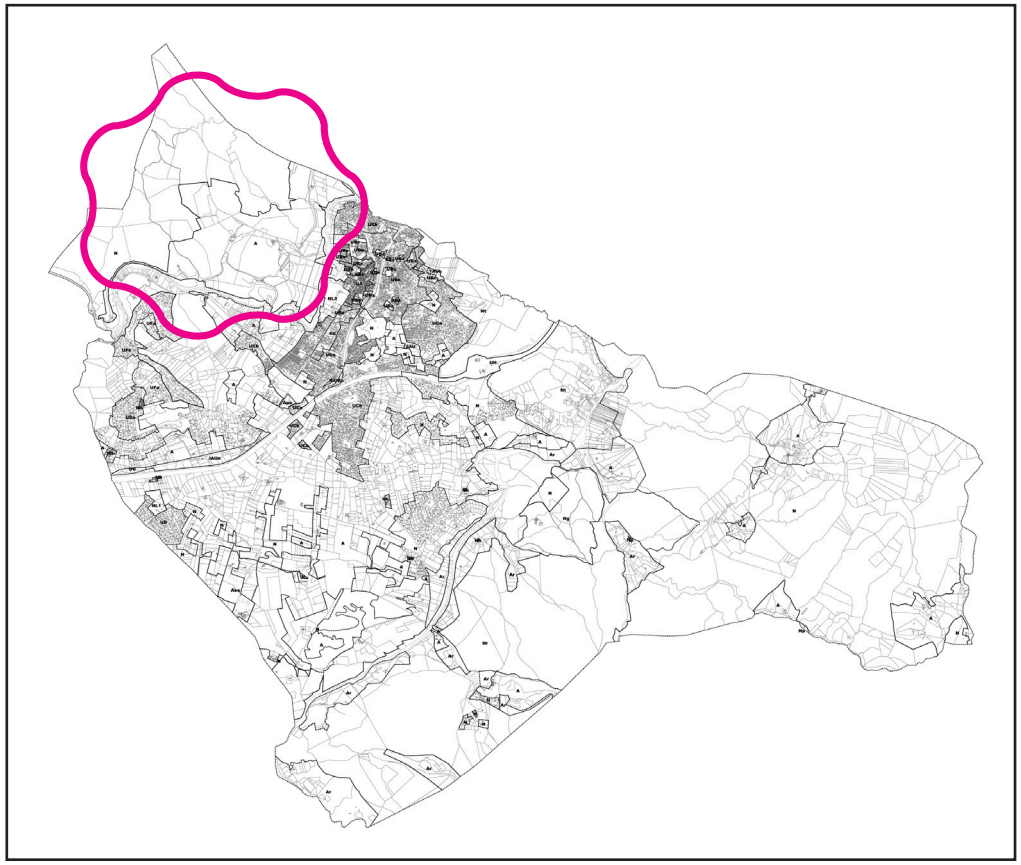
· La Chapelle Saint Lambert

· Le canal d'irrigation y compris les ponts-aqueducs

· Le Château Neuf et ses dépendances

· Le parc du Château Neuf, y compris le mur de clôture et le square des Quatre Saisons

· L'allée de platanes bordant la départementale



Les planches ci-après illustrent les différentes composantes du domaine et la localisation des bâtiments agricoles.

Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles

LIMITE DE PROPRIETE DU DOMAINE d' ASTROS

REPERAGE DES ZONES REGROUPANTS UN ou PLUSIEURS BATIMENTS FAISANT L'OBJET D'UNE DEMANDE DE CHANGEMENT DES DESTINATION :

1- Zone Vieux Château
2- Zone Chateauneuf / Cave
3-Zone L'Iscle
4- Zone Bergerie / Ferme du Pis
5- Le Pavillon

Le Domaine d'Astros est un entité : la mise en valeur de certains bâtiments par leurs changements d'affectation contribuera à renforcer le patrimoine architectural du domaine.

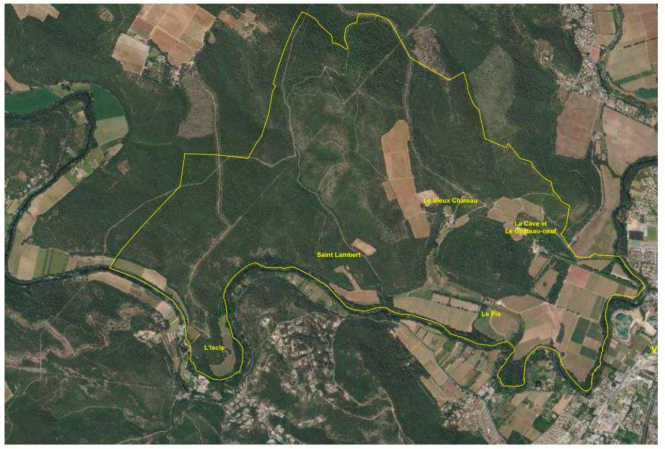
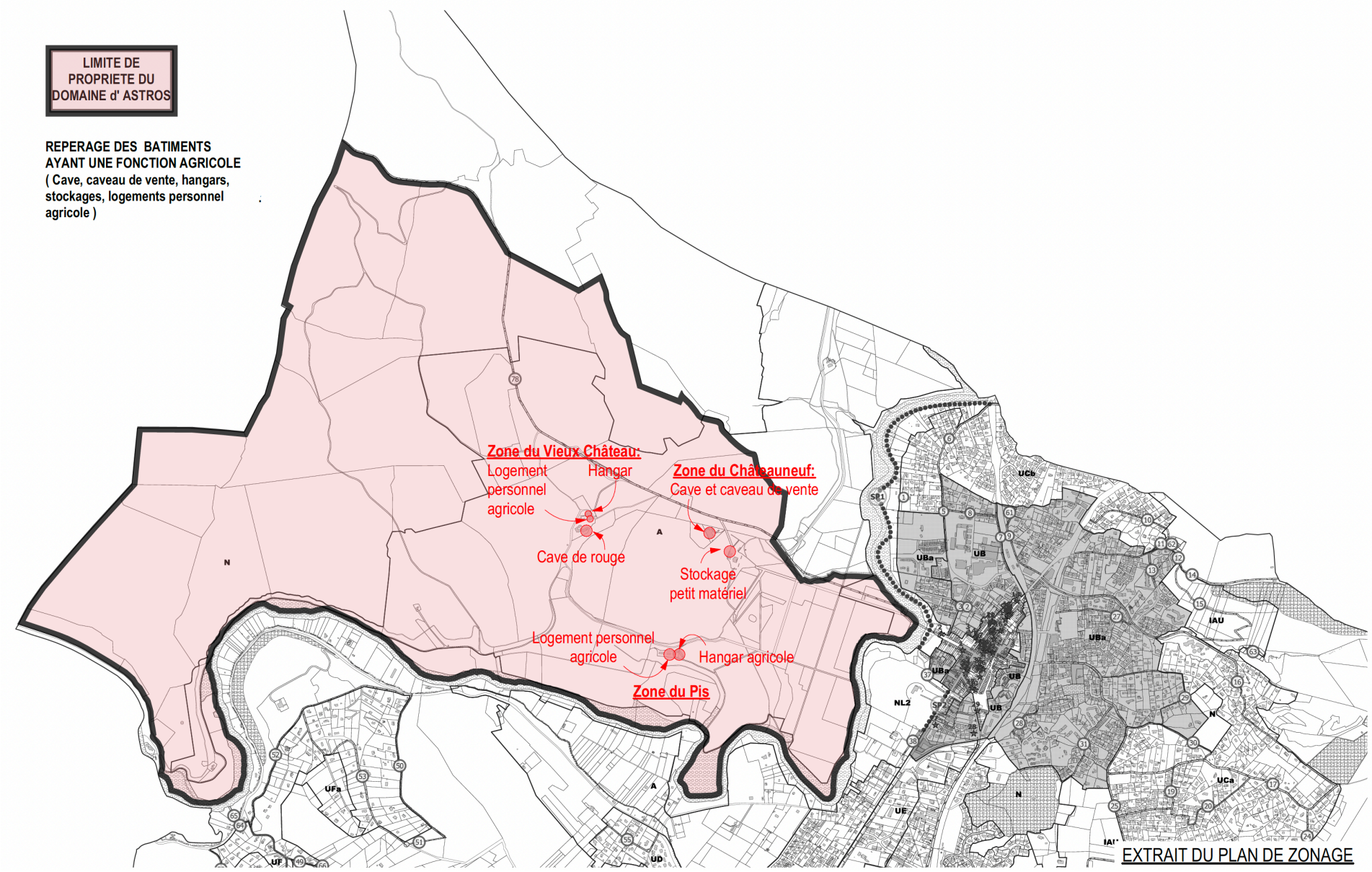


PHOTO AERIENNE DU DOMAINE

EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE

Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles



Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles

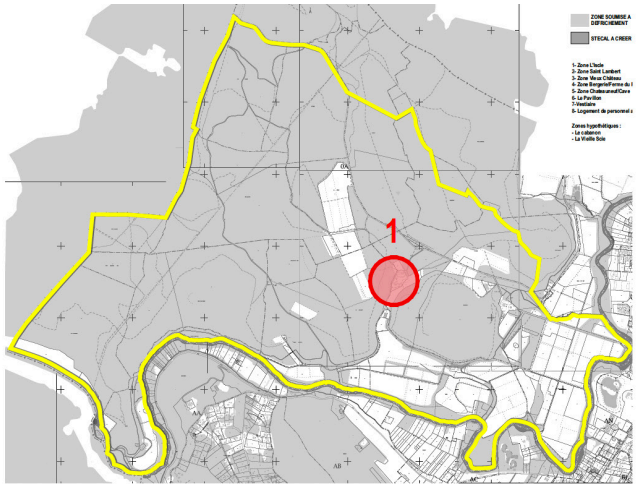
Dans le cadre de la concertation publique sur le projet de révision du PLU, le domaine d'Astros avait fait part de son souhait d'une possibilité d'évolution dans la destination future d'un total de 10 bâtiments répartis sur chacune des cinq zones cartographiées ci-avant (zone Vieux Château, zone Châteauneuf/cave, zone l'Iscle, zone Bergerie/Ferme du Pis, zone Pavillon).

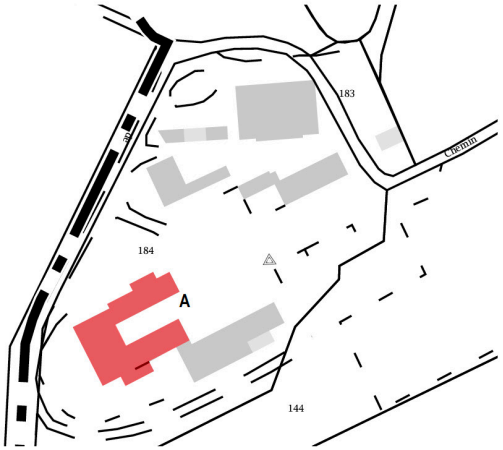
Ces changements de destination avaient été inscrits dans le projet de PLU arrêté en mars 2023.

Au regard des avis rendus par les Personnes Publiques Associées et par la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), le nombre de changements de destination a été revu à la baisse et le PLU approuvé en février 2024 n'avait retenu que les cinq bâtiments localisés sur le secteur du Vieux Château.

Les planches pages ci-après illustrent et justifient ces changements de destination.

Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles





Bâtiment A : Commanderie Templière "Le Vieux Château"





LOCALISATION: La Commanderie Templière se situe en partie Nord-Ouest du Deffenson
ETAT: Bon état général
Valeur patrimoniale élevée , bâtiment inscrit au titre des Monuments Historiques (étude patrimoniale et diagnostic : en cours)
ROLE et FONCTION ACTUELS DANS L'EXPLOITATION: Habitation privée
SURFACE: environ 1 200m²

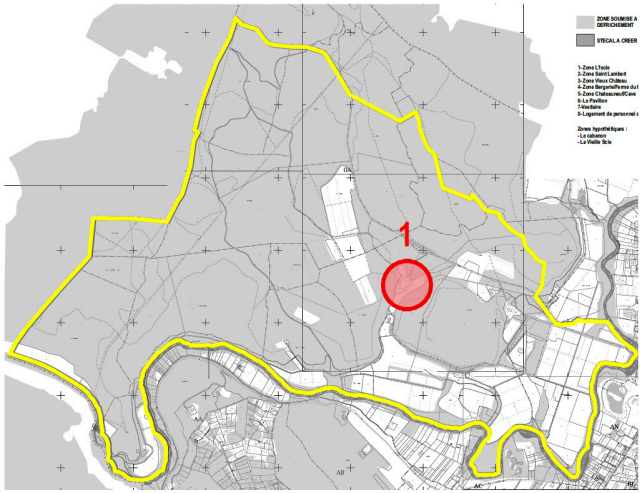
Le changement de destination du bâtiment de la Commanderie vers une fonction d'établissement recevant du public (**Hôtel, salles de conférence, de séminaires , restaurant, accueil d'évènements privés , espaces de dégustation, ...)** :
- ne compromettra pas le fonctionnement de l'activité agricole,
- viendra au contraire renforcer l'activité de tourisme au sein du Domaine (en donnant accès à un lieu exceptionnel dans un environnement idyllique et emprunt d'Histoire , au sein des vignes)
- renforcera la mise en valeur du Château
- ne compromettra pas la qualité paysagère sur site puisque seule une réhabilitation sera prévue (restructuration du kiosque à confirmer) .

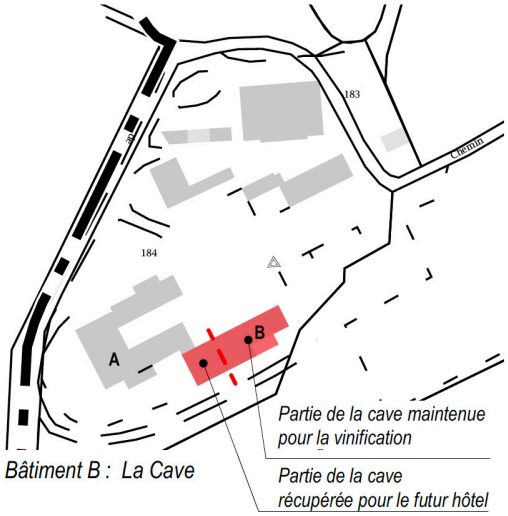






Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles







LOCALISATION: La cave est directement adossée à la Commanderie Templière
ETAT: Bon état général - Bâtiment créé dans les années 1930.
ROLE et FONCTION ACTUELS DANS L'EXPLOITATION: Cave de vinification " rouge"
SURFACE: environ 500m²

Le changement de destination du bâtiment de la Cave vers une fonction d'**établissement recevant du public (accueil, espace de restauration)** ne concernerait qu'une partie du bâtiment actuel :
- ne compromettra pas le fonctionnement de l'activité agricole puisque les 2/3 de la surface de la cave serait maintenue en espace de vinification ,
- viendra au contraire renforcer l'activité de tourisme au sein du Domaine (en créant une liaison directe avec la Commanderie templière à laquelle elle est "physiquement" adossée)
- renforcera la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti existant sur le Domaine ,
- ne compromettra pas la qualité paysagère sur site puisque seule une réhabilitation sera prévue (aucune extension ne sera envisagée)



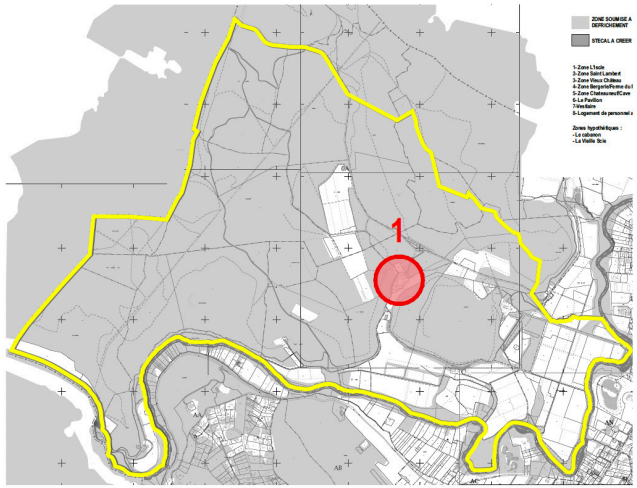


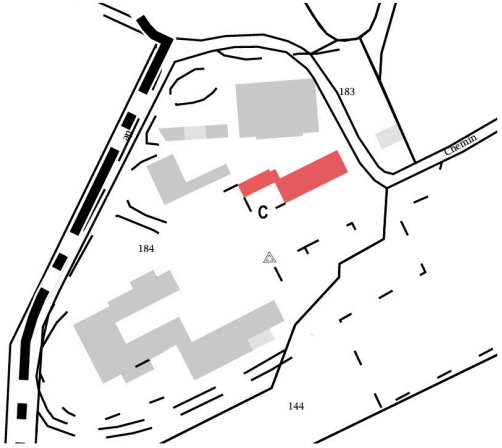






Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles





Bâtiment C : La Ferme





LOCALISATION: La ferme se situe en partie Nord-Ouest du Deffenson, à proximité directe de la Commanderie
ETAT: Bon état général - Bâtisse constituée de murs en moellons, avec toiture double pentes en tuiles canal et rangs de génoises .
ROLE et FONCTION ACTUELS DANS L'EXPLOITATION: Logement du personnel agricole
SURFACE: *environ 500m²*

Le changement de destination du bâtiment de la Ferme vers une fonction d'établissement recevant du public (**gîtes**) :
- ne compromettra pas le fonctionnement de l'activité agricole,
- viendra au contraire renforcer l'activité de tourisme au sein du Domaine (en liaison directe avec la Commanderie templière)
- renforcera la sauvegarde et la mise en valeur du patrimoine bâti existant sur le Domaine ,
- ne compromettra pas la qualité paysagère sur site puisque seule une réhabilitation sera prévue (aucune extension ne sera envisagée et seule l'extension Ouest existante sera probablement démolie, n'ayant aucune valeur patrimoniale)

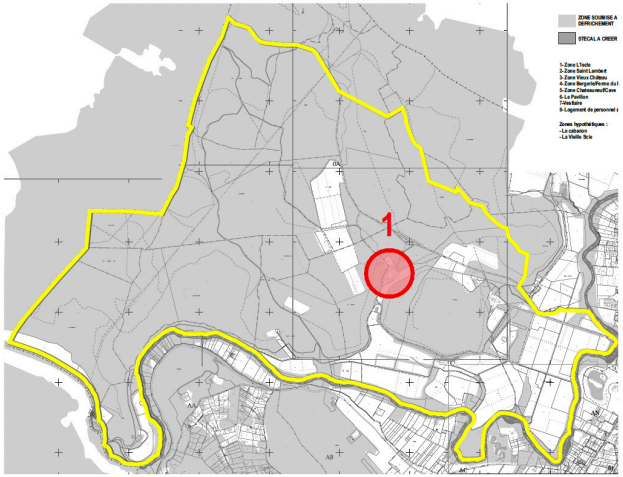


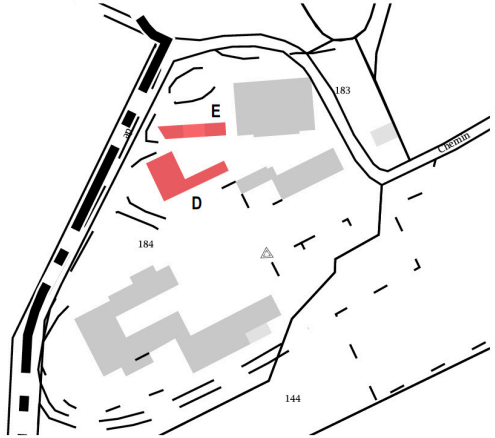






Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles





Bâtiments D et E : L'écurie et les clapiers









LOCALISATION: L'écurie et les clapiers sont implantés à proximité directe de la ferme , en partie Nord-Ouest de cette dernière
ETAT: Etat vétuste
ROLE et FONCTION ACTUELS DANS L'EXPLOITATION: non affecté en raison de l'état de vétusté avancé
SURFACE: *environ 270m²*

Le changement de destination de ces bâtiments vers une fonction d'**annexes (lieux de stockage, locaux techniques, ... afférents aux bâtiments recevant du public à proximité)** :
- ne compromettra pas le fonctionnement de l'activité agricole,
- renforcera la sauvegarde de ces bâtiments, ces derniers nécessitant de travaux lourds de confortement
- ne compromettra pas la qualité paysagère sur site puisque leur réhabilitation , à l'identique des existants, contibuera au contraire à de nouveau les intégrer dans le schéma d'aménagement des abords de la Commanderie et participer au bon fonctionnement des nouvelles activités .



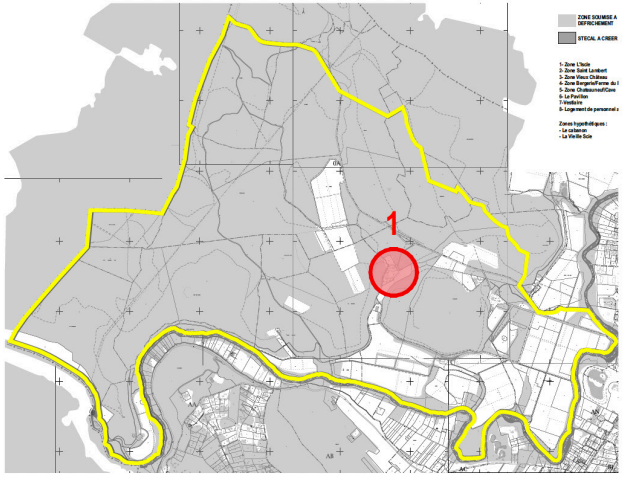


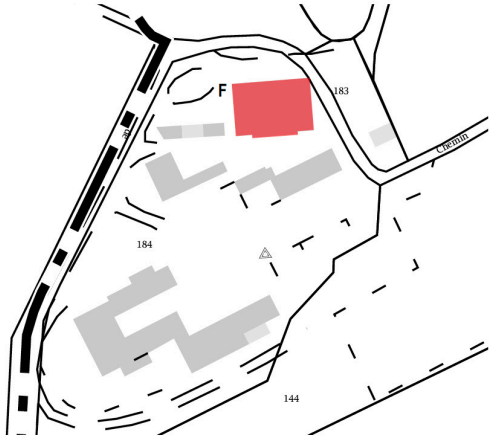


Bâtiment E : Les écuries

Bâtiment D : Le stock et les clapiers

Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles





Bâtiments F : Le hangar

LOCALISATION: Le hanger se situe à proximité directe de la ferme , en partie Nord de cette dernière
ETAT: Etat vétuste
ROLE et FONCTION ACTUELS DANS L'EXPLOITATION: non affecté en raison de l'état de vétusté avancé
SURFACE: environ 415m²

Le changement de destination de ce bâtiment vers une fonction de **lieu de réception du public (salle polyvalente pour séminaires, évènements privés, ...)** :
- ne compromettra pas le fonctionnement de l'activité agricole,
- renforcera la sauvegarde du bâti existant , ce batîment nécessitant des travaux lourds de confortement
- ne compromettra pas la qualité paysagère sur site puisque sa réhabilitation , contibuera au contraire à de nouveau l'intégrer dans le schéma d'aménagement des abords de la Commanderie et des gîtes.









Bâtiment F : Le hangar

Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles

Le PLU approuvé le 20 février 2024 avait donc :

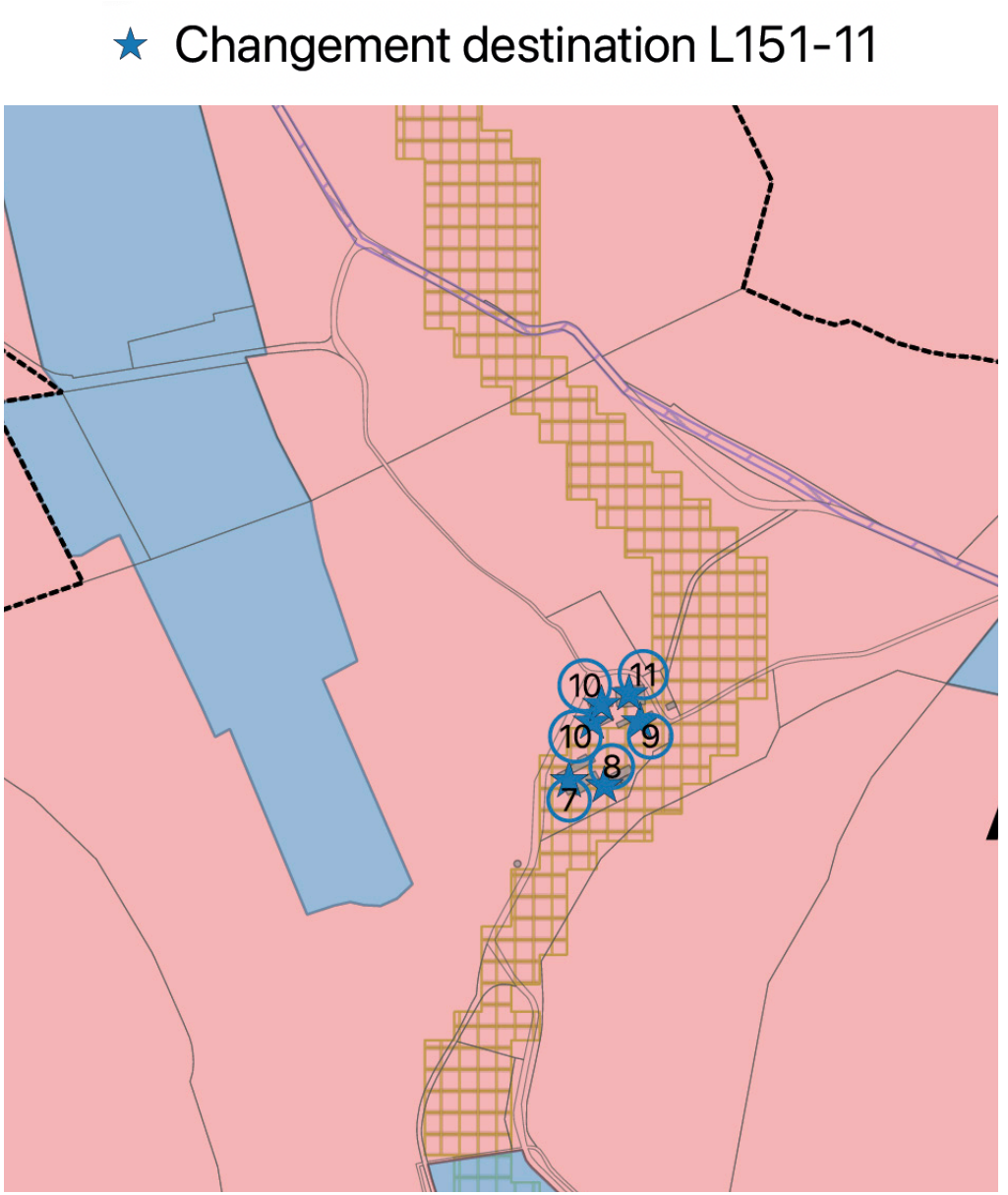
- identifié dans les pièces graphiques du PLU (cf extrait ci-contre) par un symbole spécifique les possibilités de changements de destination n°7 (changement de destination de la Commanderie Templière vers une destination d'hébergement hôtelier et touristique, de restauration et de centre de congrès), n°8 (changement de destination d'une partie de la cave vers une destination d'hébergement hôtelier et touristique et de restauration), n°9 (changement de destination de la ferme vers une destination d'hébergement hôtelier et touristique), n°10 (changement de destination des écuries et des clapiers vers une destination d'entrepôt) et n°11 (changement de destination du hangar vers une destination de centre de congrès et d'exposition). Tous ces changements de destination avaient été identifiés sur le seul secteur du Vieux Château.

- précisé dans le règlement d'urbanisme chacune de ces possibilités de changements de destination.

Le règlement précisait en outre :

- que ces changements de destination ne pouvaient être autorisés qu'après avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers et qu'à la condition que ces changements de destination ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

-que la faisabilité de ces changements de destination serait appréciée au regard des prescriptions réglementaires du PPRIF et de leurs possibilités d'évolutions.



Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles

Dans le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF) approuvé le 17 février 2015, le secteur du Vieux Château est classé en zone rouge (cf extrait ci-contre).

Le règlement du PPRIF précise que les zones rouges «*correspondent à un niveau d'aléa moyen à très élevé ne présentant pas d'enjeux particuliers, mais aussi à des zones non directement exposées au risque où certaines occupations ou utilisations du sol pourraient aggraver celui-ci ou en créer de nouveaux. Les phénomènes peuvent y atteindre une grande ampleur au regard des conditions d'occupation et les contraintes de lutte y sont également importantes. En règle générale, ces zones sont inconstructibles.*»

En zone rouge, le règlement du PPRIF précise que les changements de destination d'un bâtiment existant ne sont admis que :

- s'ils n'augmentent pas la vulnérabilité des personnes et des biens

- s'ils conduisent à l'une des catégories de constructions nouvelles admises et sous réserve du respect des prescriptions établies pour une construction nouvelle correspondant à la destination finale

Les seules constructions nouvelles autorisées en zone rouge étant les bâtiments à usage agricole ou les annexes d'habitations existantes, le règlement du PPRIF interdit donc de facto les changements de destination potentiellement autorisés par la révision du PLU approuvée le 20 février 2024 .

Sur ce secteur de la commune et du domaine d'Astros, le PPRIF approuvé en février 2015 méconnaît toutefois des évolutions significatives intervenues depuis lors.

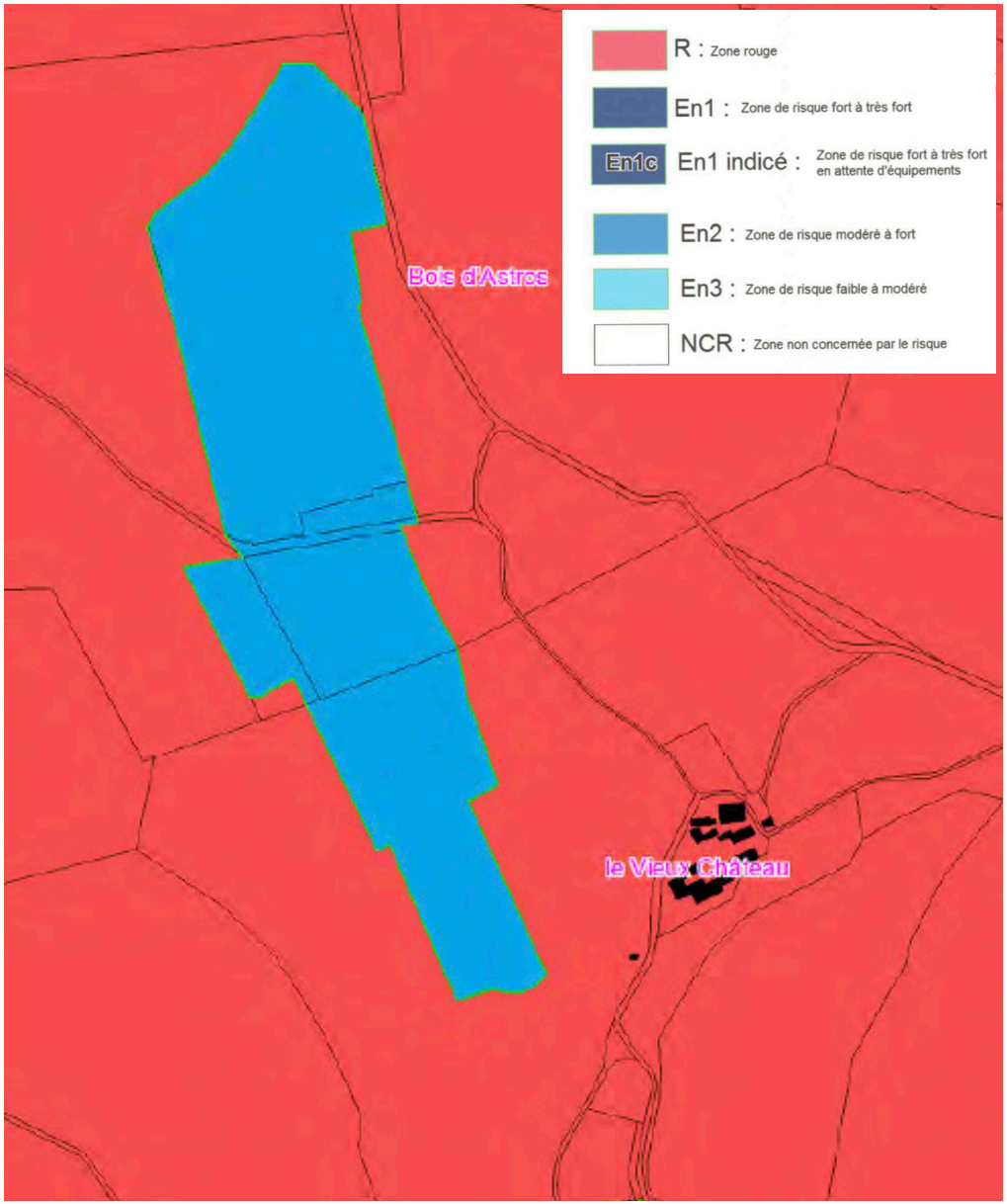
Le domaine d'Astros a en effet mis en oeuvre, en concertation avec le SDIS, de nombreuses actions visant à limiter l'exposition du secteur du Vieux Château à l'aléa incendie et à améliorer sa défendabilité.

Ces actions sont synthétisées sur la planche cartographique page ci-après et ont notamment consisté en :

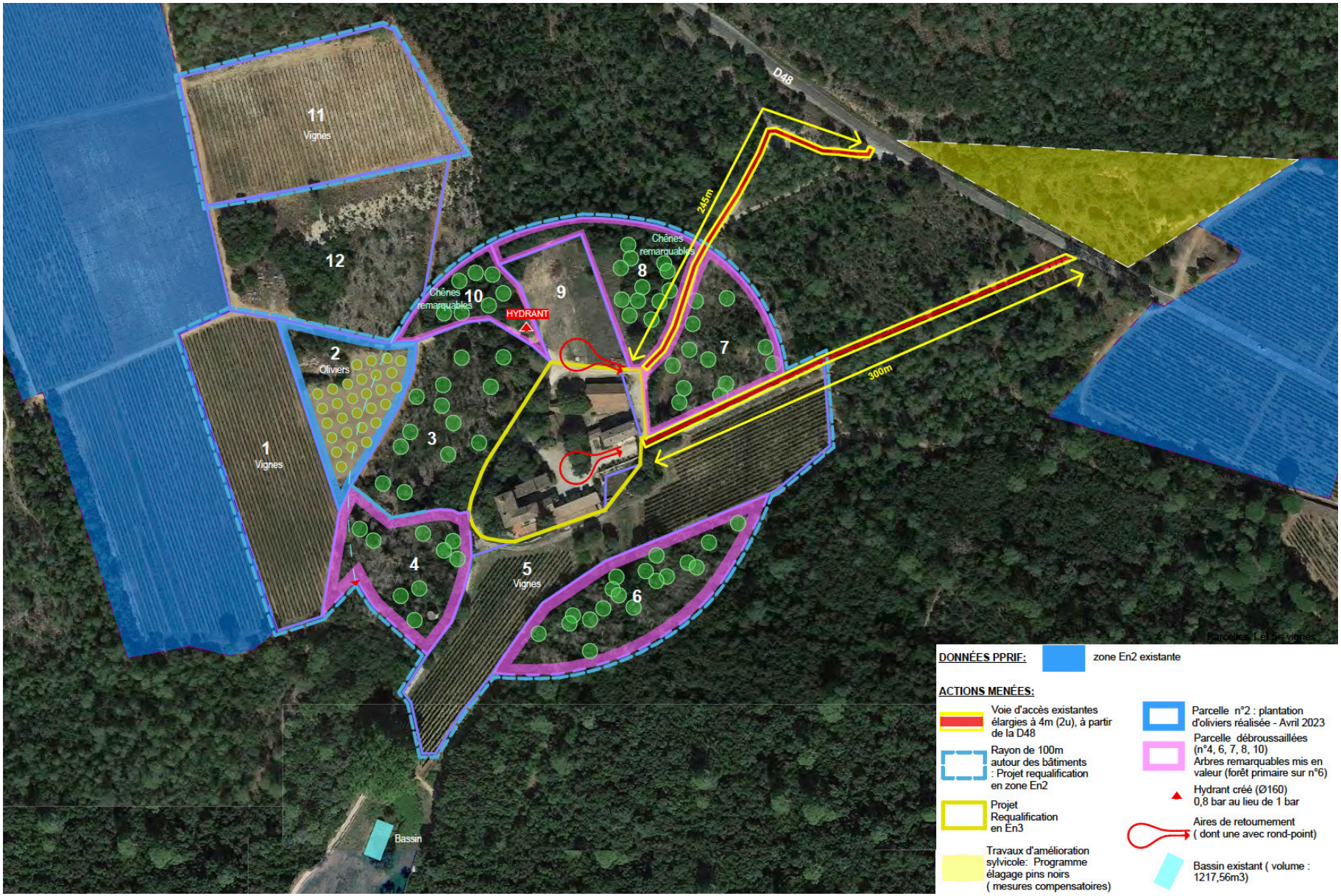
- un débroussaillage de l'ensemble des parcelles ceinturant le périmètre du Vieux Château

- la plantation d'une oliveraie sur une parcelle située au vent du périmètre

- l'élargissement à 4 mètres des voies d'accès depuis la RD 48



Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles



Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles

- l'aménagement d'aires de retournement dont une avec rond-point

- la pose d'un hydrant sous forme de borne incendie

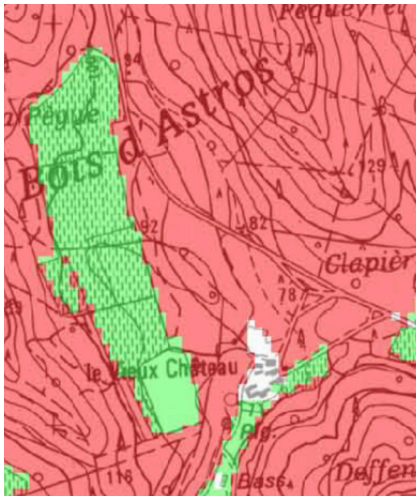
Outre ces actions opérationnelles d'ores et déjà mises en oeuvre, le secteur du Vieux Château peut bénéficier d'une défendabilité incendie grâce au bassin situé au Sud du groupe de constructions, bassin qui dispose d'une capacité de plus de 1200 m3 à 200 mètres des constructions.

Enfin, il y a lieu de noter :

- que les espaces situés à l'Ouest et au Nord-Ouest du Vieux Château c'est à dire au vent dominant forment une entité agricole de vingt hectares étirée Nord / Sud sur une longueur d'un kilomètre et une largeur de 250 mètres (cf ci-contre). Ces espaces forment ainsi un coupe feu d'importance identifié par la carte d'aléa comme une zone d'aléa faible (cf carte ci-dessous).

- que si cet espace agricole est pour partie classé en zone bleue dans le PPRIF un certain nombre de parcelles agricoles en vigne ont été identifiées en zone rouge par le PPRIF.

- que les extensions agricoles des dernières années et les actions opérationnelles mises en oeuvre (élargissements voies, installation d'un hydrant, etc...) justifient une re-considération de la cartographie d'aléa et par voie de conséquence du PPRIF.



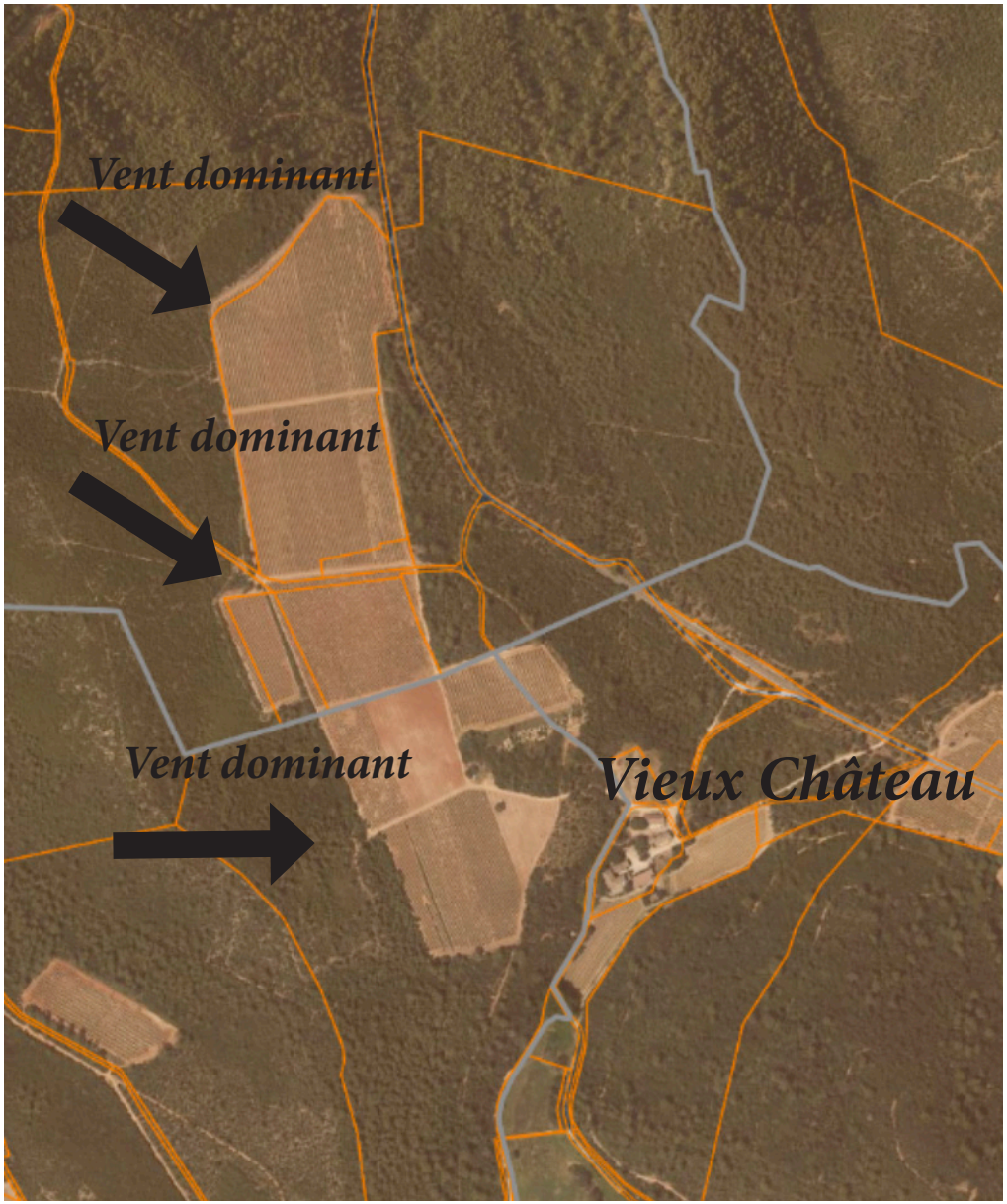
Aléa très faible

Aléa faible

Aléa moyen

Aléa élevé

Aléa très élevé



Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles

Les différents exposés et arguments développés dans les pages ci-avant avaient déjà été retenus par le Commissaire-Enquêteur désigné par le Tribunal Administratif de Toulon pour conduire l'enquête publique sur le projet de révision du PLU. Dans son rapport d'enquête du 14 décembre 2023 dont un fac-similé est reproduit ci-dessous, le commissaire enquêteur notait en effet :

«Il aurait fallu mettre les zones bâties en EN indicé avec une liste d'équipements à mettre en oeuvre afin de les classer en zone bleue dès que les travaux sollicités auraient été réalisés.

Il est regrettable qu'un domaine aussi prestigieux soit «bloqué» au point de vue administratif et que leur demande soit rejetée par le simple fait d'une erreur de zonage due à l'Administration»

41/ Cas particulier du Domaine d'Astros

Ce Domaine, situé en partie Nord-Ouest du territoire communal est le plus vaste domaine agricole de la commune (650 hectares). Il s'agit d'un domaine géré de génération en génération par la famille Maurel. Aujourd'hui, la neuvième génération œuvre au développement et à la diversification du domaine viticole.

La production est essentiellement tournée vers la vigne (86 hectares dont 70 hectares en production en agriculture biologique) et vers la production de pommes (10 hectares de vergers, plus de 10000 pommiers en dernière année de reconversion biologique.)

Cette propriété possède également un patrimoine exceptionnel. Le Domaine des Châteaux d'Astros est inscrit aux monuments historiques depuis 2009 avec des zones protégées selon le Ministère de la Culture : le vieux château et ses dépendances, le pigeonnier, la chapelle Saint Lambert, le canal d'irrigation, les ponts-aqueducs, le château neuf et ses dépendances, le parc du château neuf (y compris le mur de clôture et le square des Quatre Saisons), l'allée de platanes bordant la départementale.

Dans la révision du Plan Local d'Urbanisme, la famille Maurel a sollicité 10 changements de destination des bâtiments vers des fonctions d'établissements recevant du public, sans compromettre le fonctionnement de l'activité agricole.

Par mail en date du 15 septembre 2023, Madame Isabelle MILLIET, architecte, a souhaité me rencontrer lors de mes permanences. Souhaitant examiner les demandes de changement de destination sollicitées, j'ai préféré organiser une réunion au sein du Domaine afin de juger par moi-même des différentes modifications.

Une réunion a donc eu lieu le 16 octobre 2023 en présence de Madame Nathalie SIRCHIA, architecte représentant Madame Isabelle MILLIET ; Monsieur MAUREL Bruno, Maître d'ouvrage et copropriétaire ; Madame HABASQUE Laure, Directrice du Domaine ; Monsieur AUBER Louis, conseiller ; Monsieur YSERN Hubert, conseiller de la commune et moi-même commissaire enquêteur.

J'ai compris au vu de leurs explications, que les demandes de changement de destination avaient été mal interprétées par les différentes administrations et, je dois l'avouer, par moi-même. En effet, le tènement du vieux château comprend le bâtiment classé monument historique, mais également la commanderie, la ferme, le hangar et la cave. De même le tènement du Château neuf, comprend également plusieurs bâtiments. Ce qui fait qu'il n'y a pas 10 changements de destination mais 2 zones où existent plusieurs bâtiments à déclasser.

Je signale également que la zone du vieux château a fait l'objet de plantation d'olivier, d'un défrichement sur 100 mètres, de la pose d'un hydrant, de la réalisation de deux voies de 4 mètres de large avec une sortie sur la Route Départementale 48 et de 2 aires de retournement afin d'être conforme aux dispositions du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt.

Même si des travaux doivent encore être exécutés, ils ne peuvent l'être tant que la zone rouge du PPRIF persiste.

Concernant la zone du Château neuf, celle-ci est située en bordure de la route départementale 48 et même si le risque Incendie de Forêt existe puisqu'il y a des arbres, les mesures d'évacuation peuvent être rapides et le zonage rouge de cette zone me paraît totalement incompréhensible.

A mon humble avis, il aurait fallu mettre les zones bâties en « En indicé » avec une liste d'équipements à mettre en œuvre afin de les classer en zone bleue, dès que les travaux sollicités auraient été réalisés.

Il est regrettable qu'un Domaine aussi prestigieux, soit « bloqué » au point de vue administratif et que leur demande soit rejetée, par le simple fait d'une « erreur de zonage » due à l'Administration.

Compte tenu de ces éléments, je donne **un avis favorable aux changements de destination** et afin de pouvoir réaliser ceux-ci, je demande à la commune de solliciter Monsieur le Préfet du Var afin qu'il engage une révision partielle du Plan de Prévention des Risques Incendie de Forêt sur les terrains du Domaine d'Astros et de prendre en considération la problématique de cette famille vidaubanaise et fière de l'être.

Objet n°1 : régime des changements de destination en zones agricoles

1.4. Synthèse

Les changements de destination potentiels identifiés par la révision du PLU approuvée en février 2024 sur les domaines des Nibas et d'Astros poursuivent tous un objectif commun (diversification de l'activité, valorisation du bâti existant, etc...) mais s'inscrivent dans des contextes différents :

- le domaine des Nibas se situe sur une partie très isolée de la commune, très fortement soumise à l'aléa incendie, ayant déjà connu des épisodes de feux de forêt importants, et ne bénéficiant pas de possibilités de renforcement de la défendabilité. Une évolution du PPRIF vers une typologie de zone susceptible d'autoriser les changements de destination envisagés y semble donc impossible. **En conséquence, les changements de destination 1 et 2 qui y avaient été identifiés par le PLU révisé sont supprimés au travers de la présente modification simplifiée.**

- le domaine d'Astros est sensiblement plus proche des réseaux, il constitue un vaste domaine faisant l'objet d'une gestion globale, le secteur du Vieux Château a d'ores et déjà fait l'objet de mesures destinées à assurer sa défendabilité et à réduire l'aléa, etc... Une évolution du PPRIF vers une typologie de zone susceptible d'autoriser les changements de destination envisagés semble donc possible et le commissaire enquêteur désigné dans le cadre de la révision du PLU l'avait préconisée. **En conséquence, les changements de destination 7 à 11 qui y avaient été identifiés par le PLU révisé sont maintenus au travers de la présente modification simplifiée.**

Suite à l'avis de la Chambre d'Agriculture du Var sur le projet de modification simplifiée, le règlement d'urbanisme a en outre été complété d'une mention précisant que les changements de destination doivent répondre aux conditions suivantes :

- Existence légale du bâtiment

- Le bâtiment ne doit plus avoir d'usage agricole

- Le changement de destination doit être compatible avec l'activité agricole avoisinante

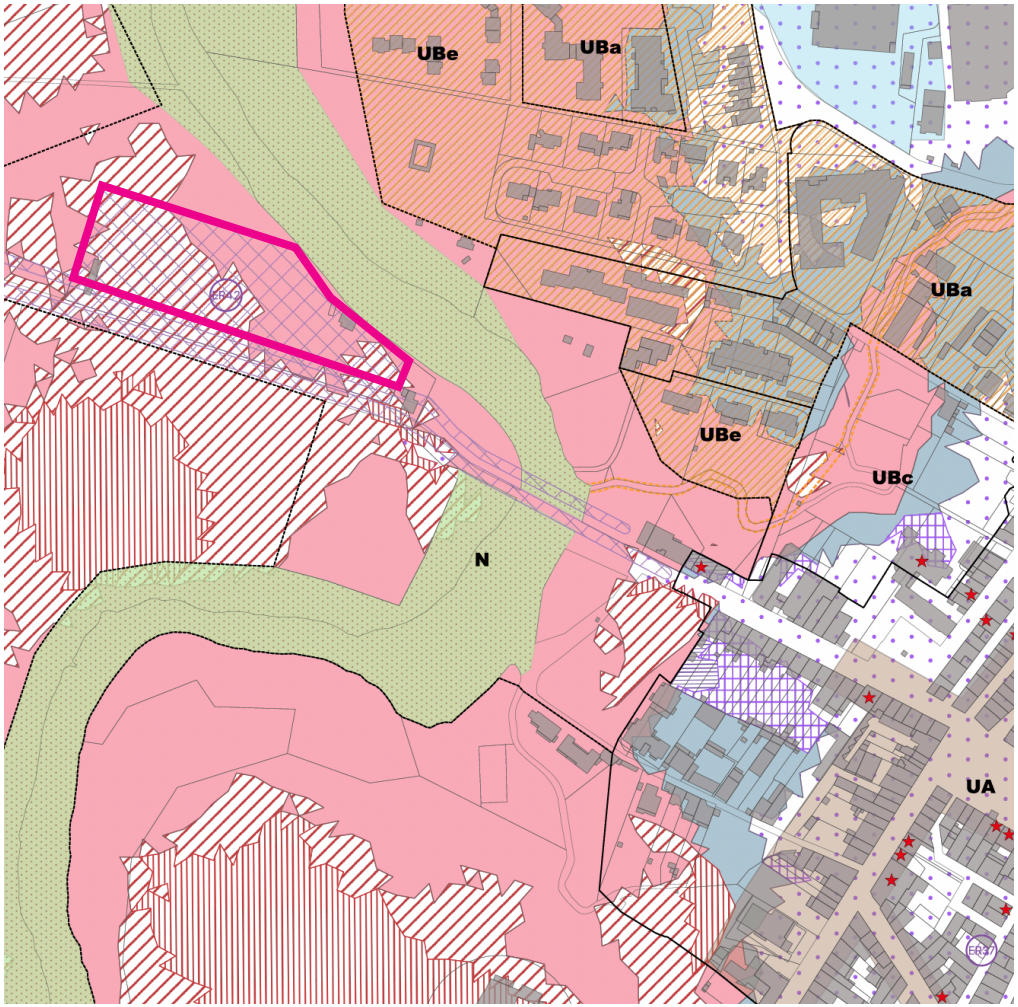
- Le changement de destination ne doit pas remettre en cause l'activité agricole de l'exploitation

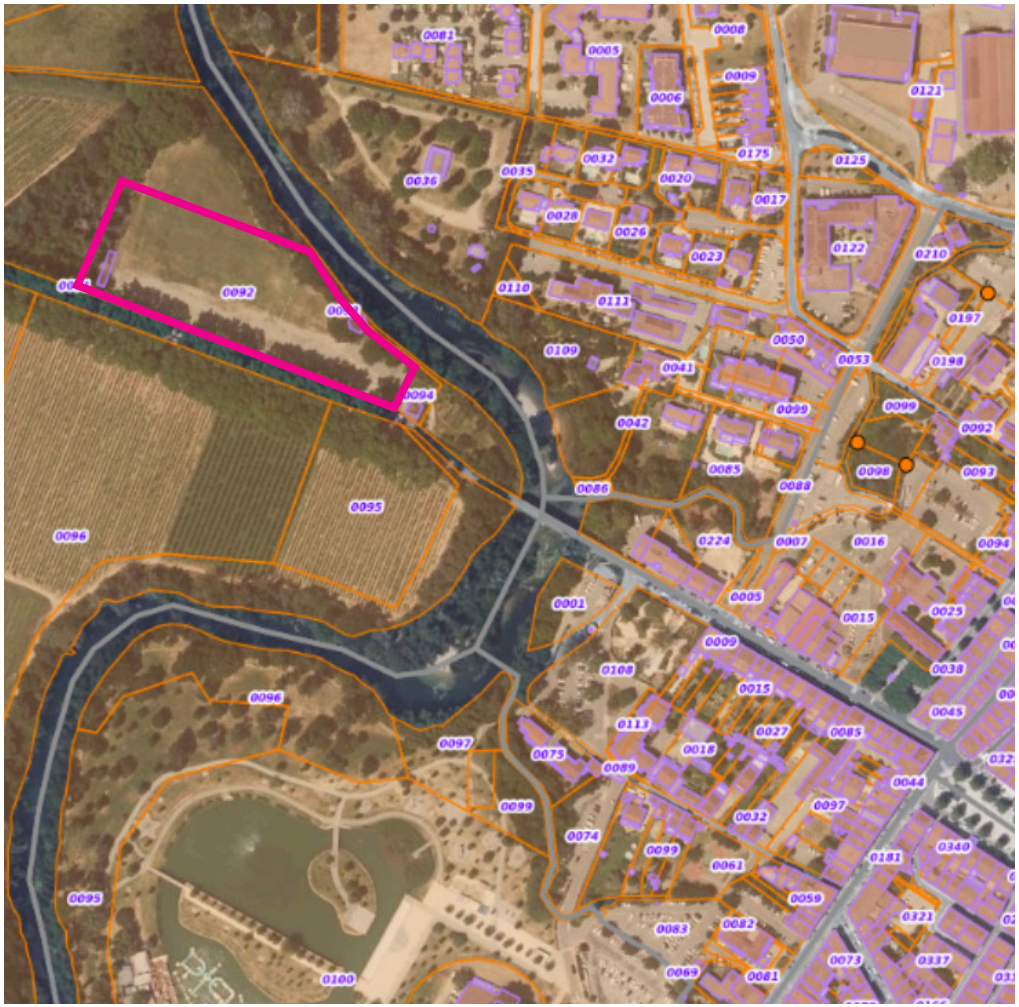
Objet n°2 : emplacement réservé n°42

Le PLU approuvé le 20 février 2024 avait positionné sur la parcelle OA 092 un emplacement réservé (numéroté ER 42) au bénéfice de la commune d'une superficie de 12.820 m2 et à destination d'aménagement d'un équipement public.

La situation et le périmètre de cet emplacement réservé sont représentés ci-dessous sur support PLU et photo aérienne , délimités par un contour rosé.

Cette parcelle se situe en entrée/sortie Ouest du centre ville, en rive gauche de l'Argens et en bordure Nord de la RD 48 (route de Lorgues).





Objet n°2 : emplacement réservé n°42

Cette parcelle dite «du stade Maurel» correspond à un espace plan, clôturé, bordé au Sud par l'alignement de platanes bordant la RD 48 et au Nord par la ripisylve de l'Argens.

Les photos ci-contre aux extrémités Est et Ouest illustrent l'occupation du sol de cette parcelle.

Elle a au fil du temps eu :

- une vocation de sports et de loisirs

- une vocation d'accueil d'un «marché aux puces»

Elle est aujourd'hui fermée à ses extrémités Ouest et Est par un portail doublé de dispositifs destinés à éviter toute intrusion sauvage et illicite (plots bétons).

Elle était classée dans le PLU approuvé en zone naturelle N, zonage qui a été reconduit au travers de la révision du PLU approuvée en février 2024. Elle est en outre classée en zone rouge R et R1 de risque fort dans le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé le 14 février 2014.

Au travers de la révision du PLU, la commune avait manifesté sa volonté de disposer de la maîtrise foncière de ce terrain et y a donc positionné un emplacement réservé à son bénéfice, emplacement réservé destiné à l'aménagement d'un équipement public.

Au travers de son recours gracieux du 18 avril 2024 puis de son recours contentieux du 13 août 2024 le Préfet du Var a remis en cause cet emplacement réservé du fait de la situation du terrain en zone rouge dans le PPRI.

Il y a toutefois lieu de noter que la maîtrise foncière d'un terrain et sa situation dans un document de prévention des risques sont deux choses bien distinctes, et que la commune n'a jamais envisagé de constructions ou d'installations non autorisées par le PPRI, son seul objectif étant la maîtrise foncière du terrain.

L'emplacement réservé n°42 est donc maintenu au travers de la présente modification simplifiée mais la liste des emplacements réservés est complétée d'une mention précisant que l'emplacement réservé est destiné à l'aménagement d'un équipement public compatible avec les dispositions réglementaires du PPRI.





Objet n°3 : implantation en recul des cours d'eau

Le PLU approuvé intègre la problématique du risque inondation sur la base du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Argens approuvé le 14 février 2014 dont le zonage (risque très fort, fort, moyen, etc...) est reporté sur les documents graphiques de zonage du PLU et dont le règlement est annexé au dossier de PLU.

Pour les autres cours d'eau présents sur le territoire communal (ruisseaux, vallons, etc....) le PPRI avait également défini des prescriptions en matière de marges de recul qui sont trop fréquemment méconnues par les pétitionnaires d'autorisation d'urbanisme et qu'il apparaît donc utile et nécessaire d'intégrer dans le règlement du PLU.

A cet effet, il est intégré à l'article 9 des dispositions générales (prévention des risques naturels) un nouveau chapitre visant spécifiquement les marges de recul et qui précise :

«*Sur l'ensemble du territoire communal et nonobstant les dispositions spécifiques du PPRI de l'Argens, une marge de recul par rapport aux cours d'eau et écoulements devra être respectée.*

Cette marge de recul sera de 30 mètres calculé à partir du haut de berge ou du parement latéral pour le réseau hydrographique principal (Argens et Aille) et de 10 mètres calculé à partir de l'axe d'écoulement pour tous les autres écoulements tels que les vallats, les rues constituant des axes d'écoulements et les canaux susceptibles de déborder. Elle ne pourra pas déborder les emprises du lit majeur.

Elle a pour objectifs de :

- maintenir un espace de mobilité aux cours d'eau permanents et temporaires

- permettre l'accès aux rives et aux berges de ces cours d'eau afin d'en assurer l'entretien voire le recalibrage

- diminuer l'impact des écoulements sur les constructions en les éloignant

- favoriser la réduction des aléas de ruissellement dans les rues constituant des axes d'écoulement.

A ce titre, à l'intérieur de cette marge de recul, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites hormis pour les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation.

Toutefois, en zones déjà urbanisées, dans ces marges de recul et au-delà d'une bande inconstructible de 5 mètres de part et d'autre de l'écoulement calculée comme indiqué ci-avant, sous réserve que le règlement de la zone l'autorise, la surélévation des bâtiments existants ainsi que les piscines enterrées et leurs équipements annexes strictement liés (locaux techniques) sont admis.

Dans ces mêmes zones, des adaptations pourront être retenues pour des constructions qui suivent la trame urbaine et pour les constructions situées en dent creuse d'une urbanisation constituée.

Dans l'emprise des marges de recul et au-delà de la bande de 5 mètres inconstructible, les clôtures ssont autorisées à condition d'assurer l'équilibre hydraulique. A titre d'exemple seront autorisés les murs bahut inférieurs à 20 cm de haut surmontés d'un grillage de maille 150 x 150 ou de barreaudages espacés de 10 cm minimum.

Pour les espaces protégés par une digue, dans une bande de 50 mètres à compter du pied de digue, toutes constructions ou installations nouvelles sont interdites hormis pour les travaux de création, d'extension ou d'aménagement d'infrastructures et de réseaux ainsi que les équipements liés à leur exploitation.»

Pour une parfaite information des pétitionnaires, un rappel de cette nouvelle disposition générale intégrée dans le règlement du PLU est par ailleurs inscrit à l'article 2 du règlement de chacune des zones du PLU (occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières).

Objet n°4 : régime des annexes en zones agricoles et naturelles

Le règlement du PLU approuvé en février 2024 a en application des dispositions de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme précisé la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité des extensions ou des annexes des constructions d'habitation existantes.

Le règlement avait ainsi précisé :

«*L'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :*

- (....)

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 70 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m»

Afin de mieux préciser ce régime réglementaire, il est précisé au travers de la présente modification que la limite de 70 m2 vise à la fois les annexes éventuellement pré-existantes et l'extension éventuelle de ces dernières.

Objet n°5 : dérogation à l'obligation de raccordement au réseau collectif d'assainissement

Dans les zones d'assainissement collectif, il est par principe obligatoire de raccorder les constructions au réseau collectif d'assainissement, en application des dispositions de l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique.

Cette obligation est notamment précisée à l'article 16 du règlement de chacune des zones définies par le PLU (et notamment les zones urbaines et à urbaniser) où il est précisé :

«*Toute construction ou installation nouvelle et extension de construction existante doit être raccordée au réseau public d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.*»

Dans certaines zones urbaines insuffisamment desservies par le réseau collectif d'assainissement et donc situées en zone d'assainissement non collectif dans le Schéma Directeur d'Assainissement le règlement pose en outre le régime dérogatoire suivant :

«*Toutefois, dans les secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations (eaux ménagères et eaux vannes), doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Ces dispositifs doivent être réalisés conformément à la réglementation en vigueur.*»

Le règlement d'urbanisme approuvé ne précise en revanche qu'insuffisamment les régimes dérogatoires à l'obligation de raccordement à l'assainissement collectif définis par l'article L.1331-1 du Code de la Santé Publique et qui ont été précisés au travers de l'arrêté du 19 juillet 1960 modifié par arrêté du 28 février 1986 et qui précise :

«*Peuvent être exonérés de l'obligation de raccordement aux égouts prévue au premier alinéa de l'article 33 du Code de la santé publique :*

1° Les immeubles faisant l'objet d'une interdiction définitive d'habiter, en application des articles 26 et suivants du Code de la santé publique ;

2° Les immeubles déclarés insalubres, en application de l'article 36 dudit Code, et dont l'acquisition, au besoin par voie d'expropriation, a été déclarée d'utilité publique ;

3° Les immeubles frappés d'un arrêté de péril prescrivant leur démolition, en application des articles 303 et suivants du Code de l'urbanisme et de l'habitation ;

4° Les immeubles dont la démolition doit être entreprise en exécution des plans d'urbanisme définissant les modalités d'aménagement des secteurs à rénover, en application du décret n° 58-1465 du 31 décembre 1958 relatif à la rénovation urbaine.

5° Les immeubles difficilement raccordables, dès lors qu'ils sont équipés d'une installation d'assainissement autonome recevant l'ensemble des eaux usées domestiques et conforme aux dispositions de l'arrêté du 3 mars 1982.»

Le cinquième alinéa de cet arrêté précise donc cette possibilité de régime dérogatoire pour les immeubles difficilement raccordables, à la condition de substituer à l'obligation de raccordement une installation d'assainissement autonome.

Le caractère difficilement raccordable d'un immeuble est évident lorsqu'il s'agit d'une impossibilité matérielle (pente excessive, obstacles, etc...). A cette impossibilité matérielle, la jurisprudence a en outre assimilé l'hypothèse dans laquelle le branchement privé est difficilement réalisable à un coût raisonnable (CAA Paris, 23 novembre 1999, n°97PA02807).

Aux termes des décisions juridictionnelles, cette condition est remplie lorsque le coût des travaux de branchement restant à la charge des propriétaires excède une somme comprise entre 8.000 € et 10.000 € (par exemple : CAA Bordeaux, 30 décembre 2010, n°10BX00707 pour des travaux évalués à 8.000 € TTC ; CAA Lyon, 30 novembre 2010, n°10LY00416 pour un coût estimé à 12.709 € ; CAA Nantes, 12 novembre 2010, n°09NT01885 pour un coût de 15.000 €).

En conséquence, et afin d'intégrer ces cas spécifiques, l'article 29 des dispositions générales du règlement d'urbanisme relatif au raccordement au réseau collectif d'assainissement est modifié afin d'y viser ces possibilités dérogatoires.

Objet n°6 : correction d'erreurs matérielles

Le PLU approuvé en février 2024 comporte deux erreurs matérielles issues des évolutions entre le PLU arrêté en mars 2023 et le PLU définitivement approuvé, erreurs matérielles liées à une mauvaise interprétation de requêtes formulées au travers de l'enquête publique.

6.1. Quartier Ribas/Rondin

Le quartier Riblas/Rondin est situé en bordure de la RD 84 (ou route du Thoronet). Il se compose principalement (:

- d'espaces urbanisés en bordure Sud de la RD 84 (lotissement du Clos des Vignes notamment)

- d'espaces naturels et/ou agricoles en bordure Nord de la RD 84, avec quelques constructions éparses en bordure de la RD 84

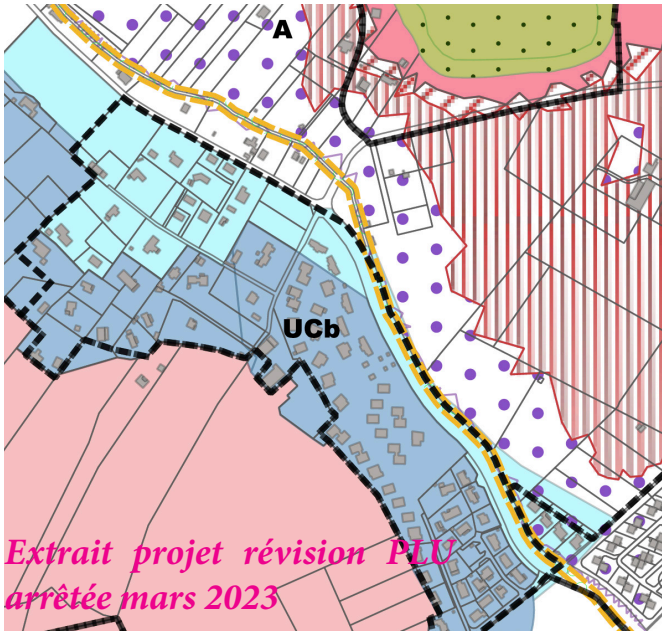
Dans le PLU arrêté en mars 2023, le zonage n'avait pas apporté de modifications significatives sur ce quartier, les espaces situés au Sud de la RD étant classés en zone urbaine UCb, et les espaces situés au Nord de la RD étant maintenus en zone agricole (cf extrait ci-dessous à gauche).

Dans le cadre de l'enquête publique, une requête fut déposée afin de reclasser en zone urbaine deux terrains bâtis situés au Nord de la RD 84, ces deux terrains étant bâtis et raccordés aux réseaux collectifs d'eau et d'assainissement. Suite à l'avis favorable du commissaire-enquêteur sur cette requête, deux terrains furent ainsi reclassés en zone UCb (représentés ci-dessous au centre par un aplat de couleur jaune).

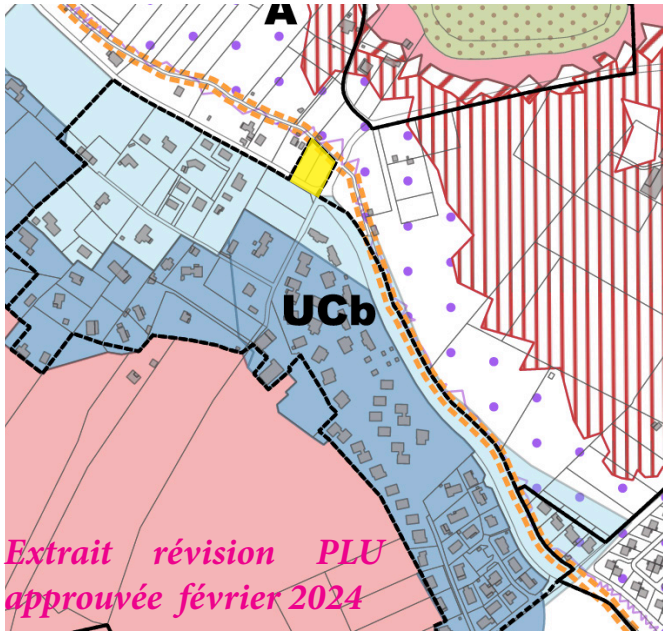
Une erreur matérielle fut néanmoins commise, les deux terrains sur lesquels les requêtes avaient été déposés étant situés en frange Ouest du reclassement opéré. Cette erreur matérielle est corrigée au travers de la présente modification simplifiée avec :

- le reclassement en zone agricole des deux terrains reclassés par erreur en zone UCb dans le PLU approuvé en février 2024

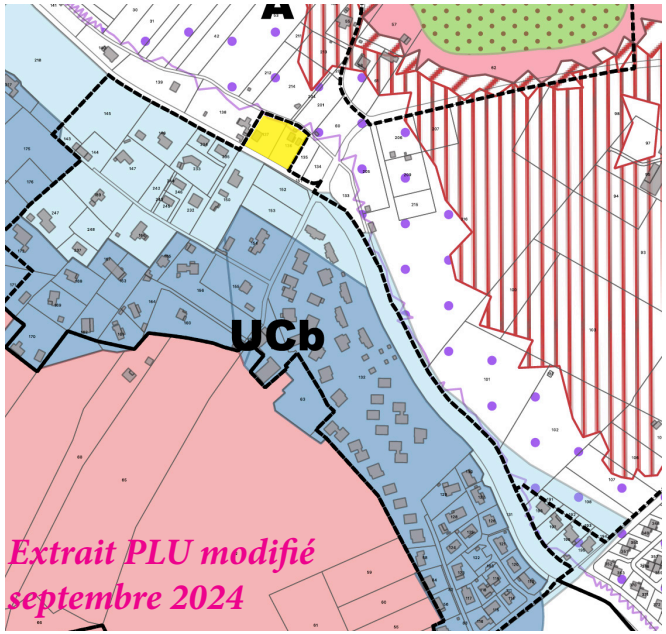
- le reclassement en zone UCb des deux terrains situés en frange Ouest (représentés ci-dessous à droite par l'aplat de couleur jaune).



Extrait projet révision PLU arrêtée mars 2023



Extrait révision PLU approuvée février 2024



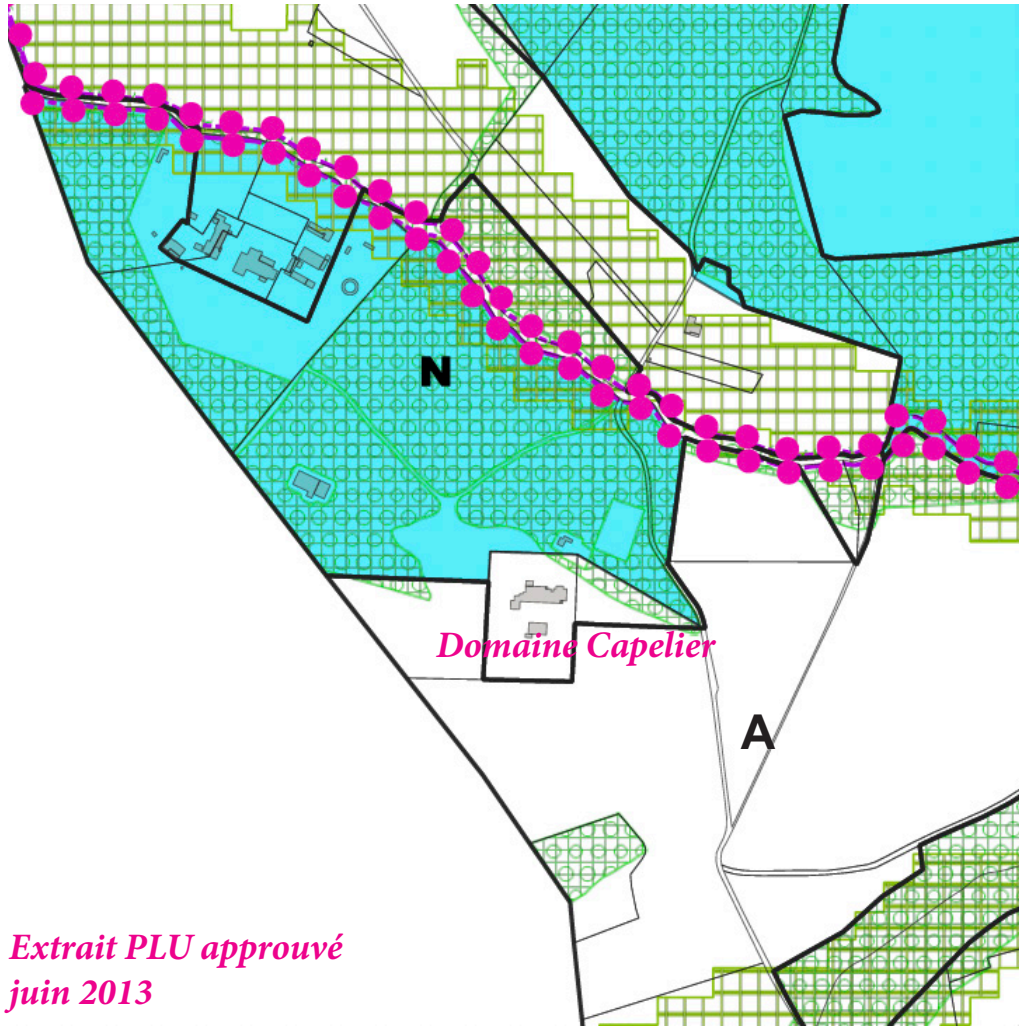
Extrait PLU modifié septembre 2024

Objet n°6 : correction d'erreurs matérielles

6.2. Domaine Capelier

Le domaine Capelier est situé en partie Sud du territoire communal, au coeur de la plaine des Maures, à proximité de la limite avec la commune voisine du Cannet des Maures et au Sud de l'aérodrome du Luc / le Cannet. Dans le PLU approuvé en 2013, les corps de bâtiments étaient classés en zone naturelle, les espaces au Nord de ces derniers étaient également classés en zone naturelle N avec localement une servitude d'Espace Boisé Classé, et les espaces Sud étaient classés en zone agricole A (cf extrait ci-dessous).



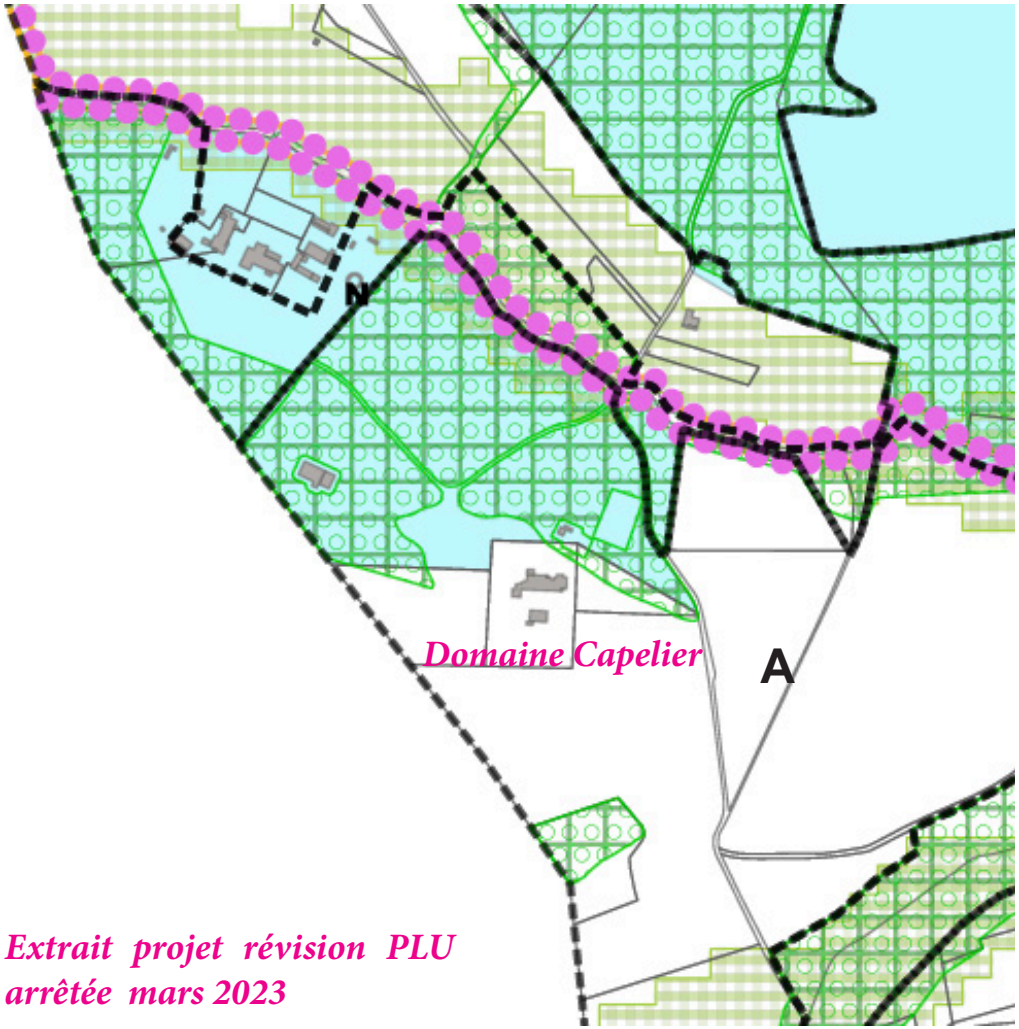


Extrait PLU approuvé juin 2013

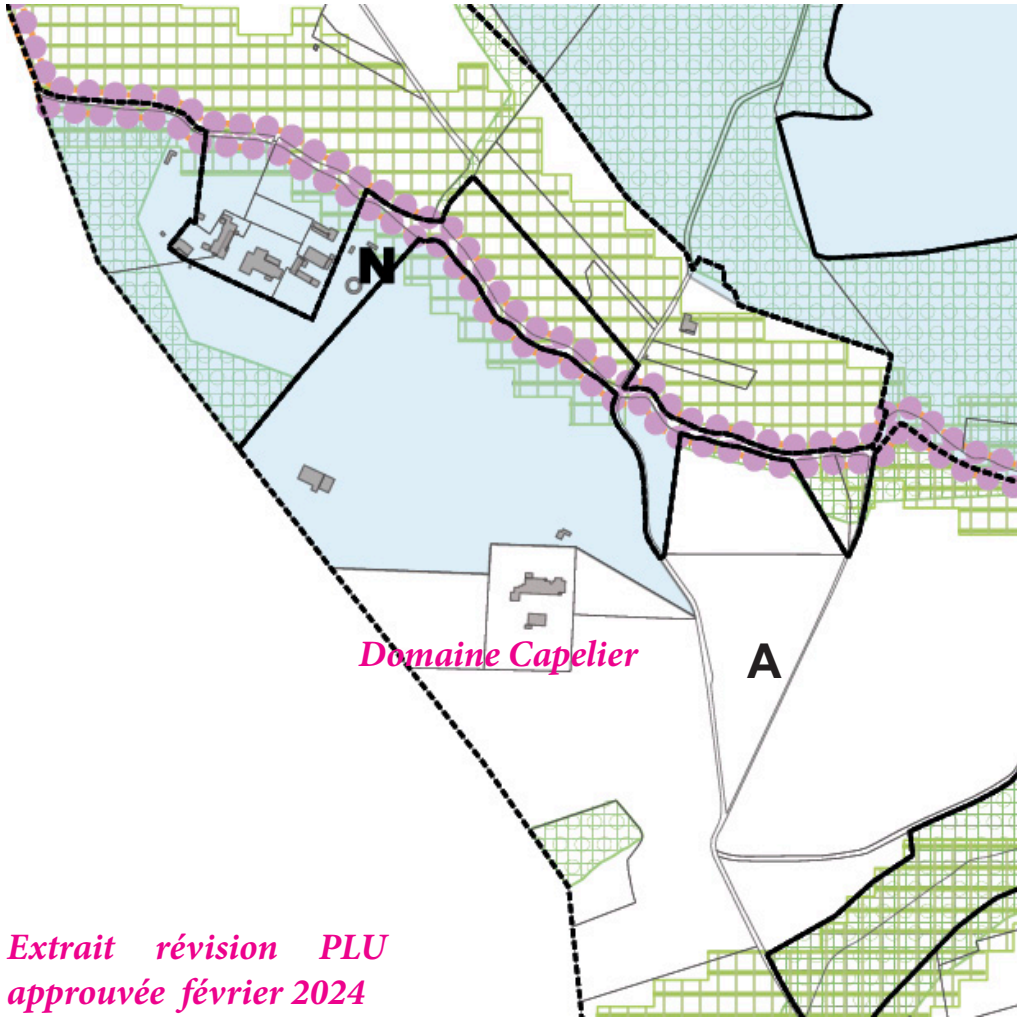
Objet n°6 : correction d'erreurs matérielles

Dans le projet de révision de PLU arrêtée en mars 2023 (cf extrait ci-dessous à gauche), la zone agricole fut étendue vers le Nord, notamment sur la vaste parcelle cadastrée section OH n°0454, tout en y maintenant la servitude d'Espace Boisé Classé préexistante.

Dans le cadre de l'enquête publique, le domaine de Capelier déposa une requête demandant le déclassement de le servitude d'Espace Boisé Classé **ET** le maintien du classement initial entre zone agricole A et zone naturelle N. Le déclassement de la servitude d'Espace Boisé Classé s'inscrivant dans le cadre de la politique de reconquête agricole portée



Extrait projet révision PLU arrêtée mars 2023



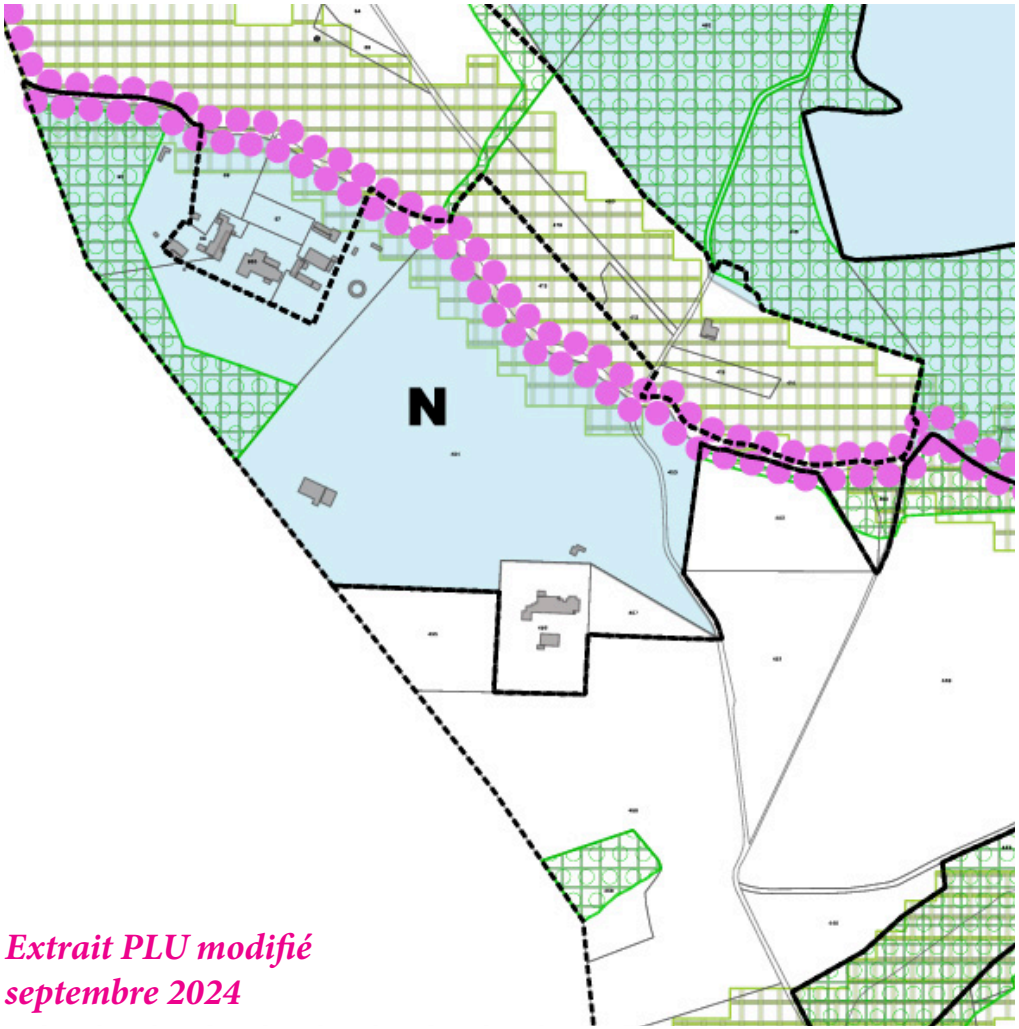
Extrait révision PLU approuvée février 2024

Objet n°6 : correction d'erreurs matérielles

notamment par la Chambre d'Agriculture du Var, la requête fit l'objet d'un avis favorable de la part du commissaire-enquêteur et de la commune.

Dans le PLU approuvé en février 2024, la servitude d'Espace Boisé Classé fut donc supprimée (cf extrait planche page précédente), mais il fut omis de revenir au classement initial distinguant zone agricole au Sud et zone naturelle au Nord.

Afin de corriger cette erreur matérielle, le classement initial du PLU de 2013 est donc rétabli au travers de la modification simplifiée, avec de la zone agricole au Sud et de la zone naturelle au Nord (cf extrait ci-contre). La suppression de la servitude d'Espace Boisé Classé demandée dans le cadre de l'enquête publique sur le projet de révision du PLU est pour sa part maintenue.



Extrait PLU modifié septembre 2024

Objet n°7 : modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Le PLU approuvé en février 2024 comporte quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : l'OAP n°1 «Saint Pons», l'OAP n°2 «les Adrets», l'OAP n°3 «Matheron» et l'OAP n°4 «mise en valeur des continuités écologiques».

Au travers de la présente modification simplifiée des évolutions/adaptations sont apportées aux OAP n°1 et n°4.

7.1. Modification de l'OAP «Saint Pons»

L'OAP «Saint Pons» a été définie au travers de la révision allégée du PLU approuvée en novembre 2021 et avait été établie pour encadrer le projet de pôle agricole porté par la Chambre d'Agriculture du Var et par la Maison du Rosé délocalisée depuis le centre ville de Vidauban.

Cette OAP reposait sur un schéma d'aménagement reproduit ci-contre accompagné de 9 principes d'aménagement :

1. Création d'une nouvelle voie de desserte du quartier de Bourgarel et du pôle agricole / Aménagement d'une nouvelle intersection sécurisée sur le RD 84 / Accompagnement du projet par une bande de circulation modes doux

2. Fermeture du chemin de Saint Pons à la circulation publique (voie réservée sécurité)

3. Préservation des espaces de sensibilité environnementale

4. Parcelle agricole expérimentale

5. Préservation des boisements en franges du périmètre / Écrans paysagers

6. Secteur réservé à l'implantation des bâtiments & constructions du pôle agricole. Les flèches symbolisent l'orientation des façades principales (vers l'Est) et l'implantation dans la pente des bâtiments pour épouser la topographie du site et les lignes de force paysagères.

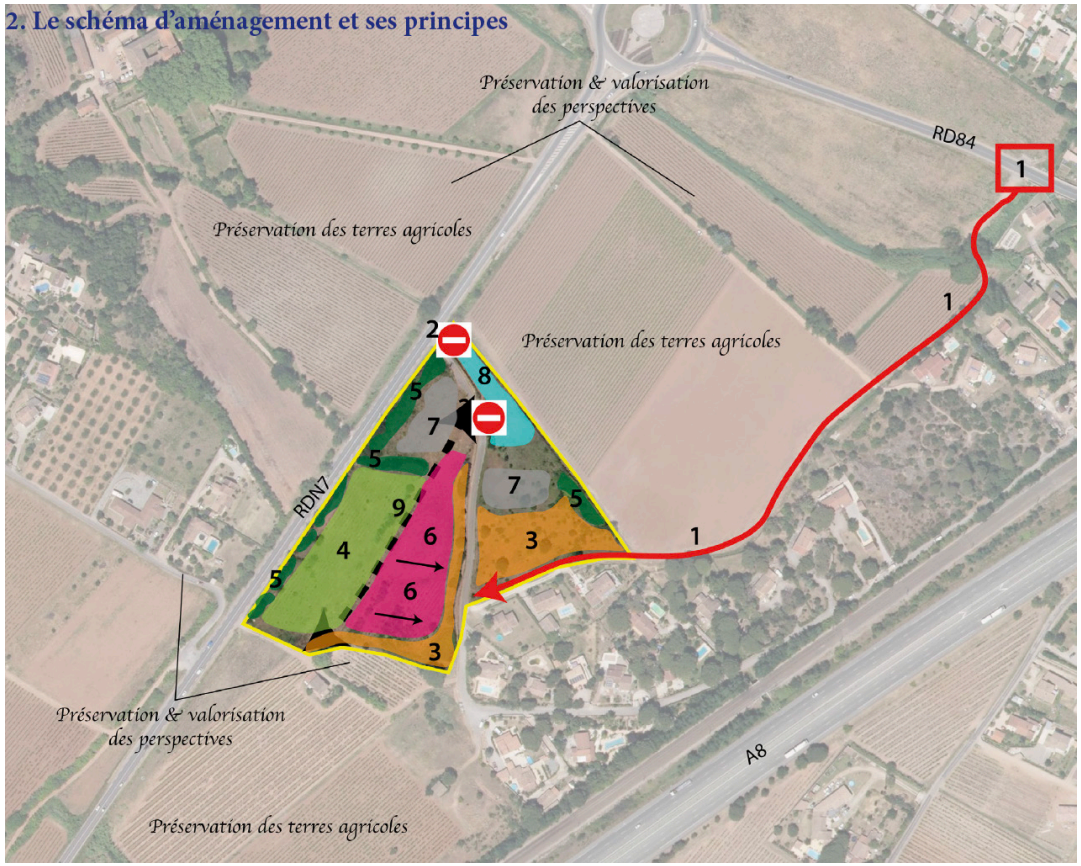
7. Aménagement d'espaces de stationnement personnel & visiteurs / Parkings perméables permettant l'infiltration des eaux pluviales

8. Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales

9. Respect de la zone non aedificandi

Ce schéma d'OAP avait été reconduit sans modification dans le cadre de la révision du PLU approuvée en février 2024.

2. Le schéma d'aménagement et ses principes



Objet n°7 : modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Dans le cadre des études complémentaires menées en phase opérationnelle du projet, il est apparu que l'une des deux poches prévues pour la réalisation des parcs de stationnement (poche Est, en entrée de site) présente une sensibilité environnementale forte et qu'il convient donc d'y proscrire tout aménagement.

En conséquence le schéma d'aménagement initial de l'OAP est reconsidéré avec :

- la suppression de la «poche» de stationnement (identifiée 7 sur le schéma) prévue en entrée Est du projet

- l'extension corollaire de la zone de préservation des espaces de sensibilité environnementale (identifiée 3 sur le schéma)

- la modification corollaire des principes d'aménagement accompagnant le schéma en précisant que le projet ne réalisera que la poche de stationnement prévue en partie Nord du périmètre de projet, en bordure de la RDN7.

Ce nouveau schéma d'OAP est reproduit ci-contre.



Suppression possibilité de parc de stationnement et extension corollaire de la zone de préservation des espaces de sensibilité environnementale

Objet n°7 : modifications des Orientations d'Aménagement et de Programmation

7.2. Modification de l'OAP «Mise en valeur des continuités écologiques»

L'OAP «Mise en valeur des continuités écologiques» a été introduite par la révision du PLU approuvée en février 2024.

Elle repose sur six orientations qui s'imposent aux projets dans une logique de compatibilité :

- Orientation 1 : préserver la qualité écologique
- Orientation 2 : intégrer les projets dans le paysage
- Orientation 3 : perméabiliser les sols
- Orientation 4 : installer des clôtures poreuses
- Orientation 5 : protéger les réservoirs de biodiversité
- Orientation 6 : préserver les corridors et les secteurs à enjeux.

L'orientation 5 qui reposait sur 6 prescriptions est complétée par une nouvelle prescription précisant l'obligation de respecter les marges de recul par rapport aux vallons et de proscrire tout travaux et tout aménagement ayant pour effet de perturber les écoulements naturels.

Cette nouvelle prescription est destinée tant à maintenir les fonctionnalités écologiques de la trame bleue qu'à garantir un bon fonctionnement du réseau hydrographique.

Objet n°8 : modification de la règle de hauteur en secteurs UDa et UFa

Le règlement du PLU approuvé en février 2024 avait défini sur les secteurs pavillonnaires UDa et UFa la règle suivante en matière de hauteur des constructions :

«*La hauteur des constructions ne peut excéder 7 mètres (R+1).*

Toutefois, si le projet prévoit une construction avec un étage (R+1), les conditions cumulatives suivantes devront être respectées :

- l'emprise au sol du niveau de plain-pied devra être d'un minimum de 120 m2

- le niveau d'étage ne pourra excéder 40% de l'emprise du niveau de plain-pied

- le niveau d'étage devra présenter une hauteur inférieure à celle du niveau de plain-pied

- le niveau d'étage devra être en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport aux façades du niveau de plain-pied»

La définition de ce corps réglementaire était destiné à limiter la surdensification de ces espaces pavillonnaires et à assurer une meilleure intégration architecturale et paysagère des constructions.

Il apparaît toutefois à l'usage que l'alinéa précisant que «le niveau d'étage doit être en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport aux façades du niveau de plain-pied» est peu efficient.

Cet alinéa est donc supprimé au travers de la présente modification simplifiée.

Objet n°9 : modification de la règle d'implantation en limite séparative en zone UC et UD

Le règlement du PLU approuvé en février 2024 avait défini sur les secteurs pavillonnaires UC et UD la règle suivante en matière d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

«*Les constructions doivent être implantées à au moins 4 m* (en UC) *5m* (en UD) *des limites séparatives.*

Toutefois, une implantation différente est autorisée :

- si dans la bande de 4 m (en UC) *5 m* (en UD) *par rapport à la limite séparative, la hauteur totale de la construction n'excède pas 3 m,*

- si aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m (en UC) *5 m* (en UD) *de la limite séparative.*

- pour les édicules techniques de type local poubelle ou local pour boîtes aux lettres.»

Il apparaît toutefois à l'usage que ce corps de règle est insuffisamment précis en matière de hauteur des constructions dans la bande des quatre ou cinq mètres mesurée à partir de la limite séparative.

La règle est donc re-formulée au travers de la présente modification simplifiée et précise désormais :

«*Les constructions à destination d'habitation doivent être implantées à au moins 4 m* (en UC) *5 m* (en UD) *des limites séparatives.*

Toutefois, pour ces constructions une implantation différente est autorisée :

- si dans la bande de 4m (en UC) *5 m* (en UD) *par rapport à la limite séparative, la hauteur totale de la construction n'excède pas 3 m* ***à l'égout du toit et 3,8 m au faîtage****,*

- si aucune ouverture n'est créée à moins de 4 m (en UC) *5 m* (en UD) *de la limite séparative.*

L'implantation de ces constructions en angle de parcelle reste interdite.

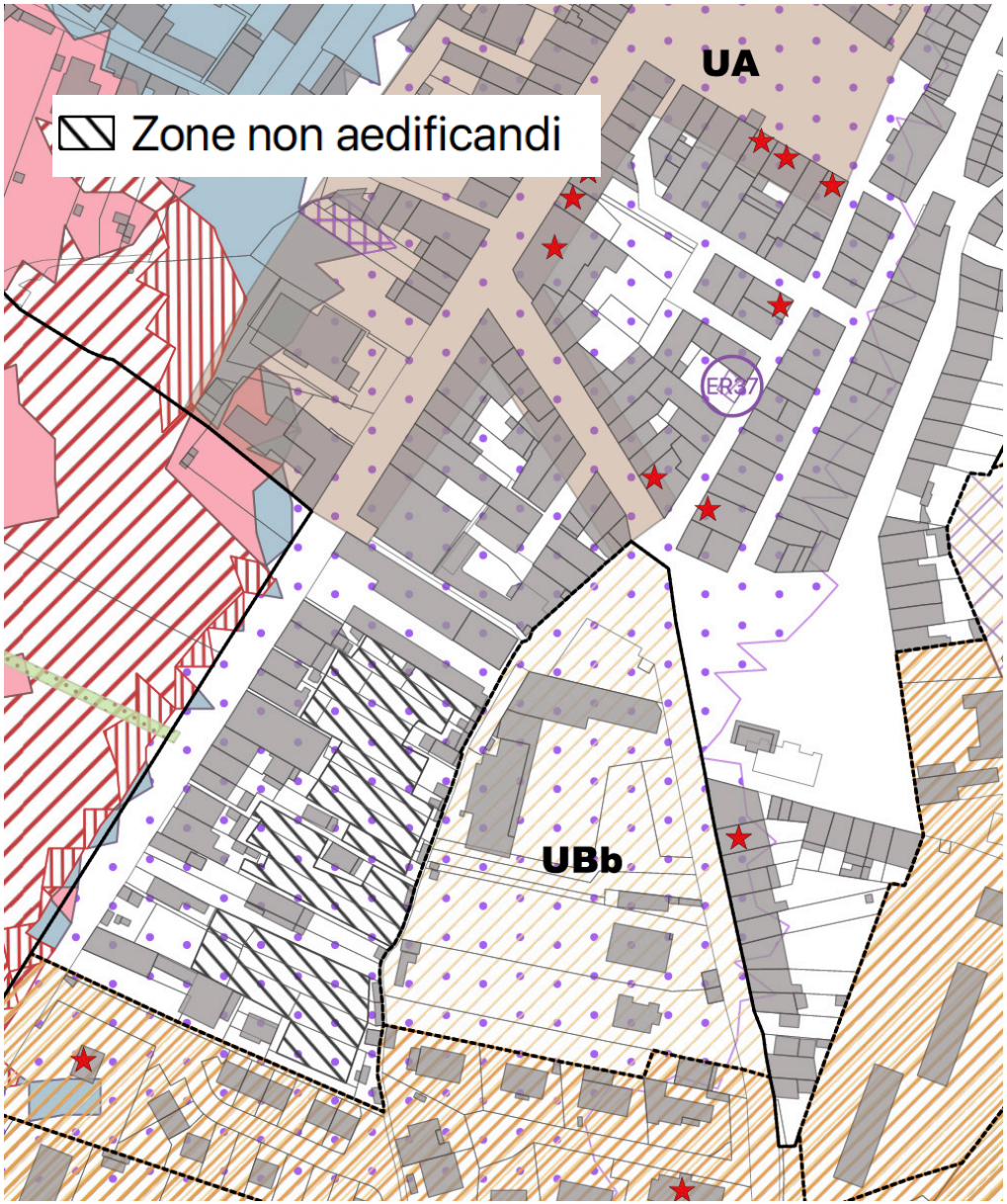
Les constructions annexes à l'habitation peuvent être implantées en limite séparative à la condition que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2,80 mètres à l'égout du toit et 3,5 mètres au faîtage.»

Objet n°10 : modification emprise zone non aedificandi centre ville

Dans le cadre de la révision du PLU approuvée en février 2024, les espaces de jardins situés en arrière du front bâti bordant l'avenue du Président Wilson en entrée de ville Sud (entre le front bâti et le tracé du canal des Moulins) et correspondant à des jardins traditionnels avec une trame parcellaire bien spécifique (parcelles en bande) avaient été identifiés comme des espaces non aedificandi.

Ces espaces de jardins sont illustrés sur la photo aérienne ci-dessous et la zone non aedificandi est illustrée sur l'extrait de zonage ci-contre.



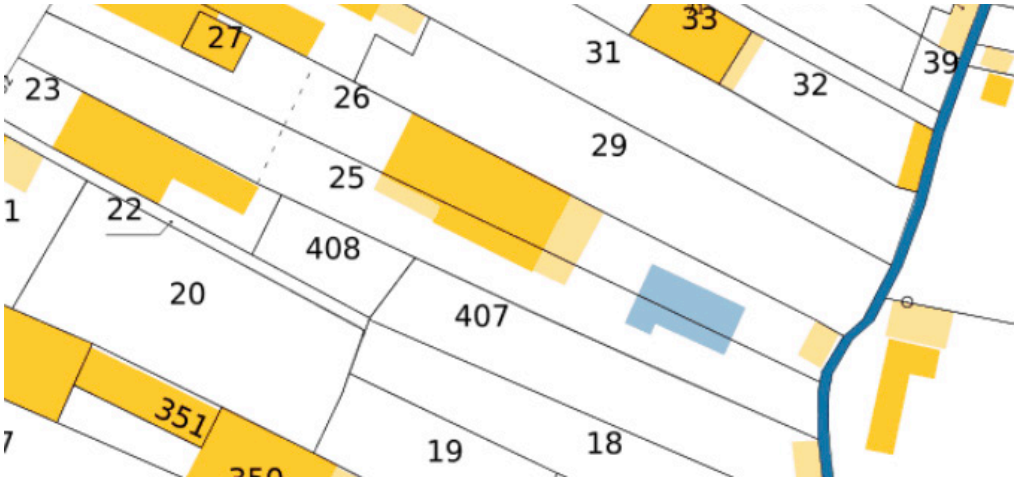


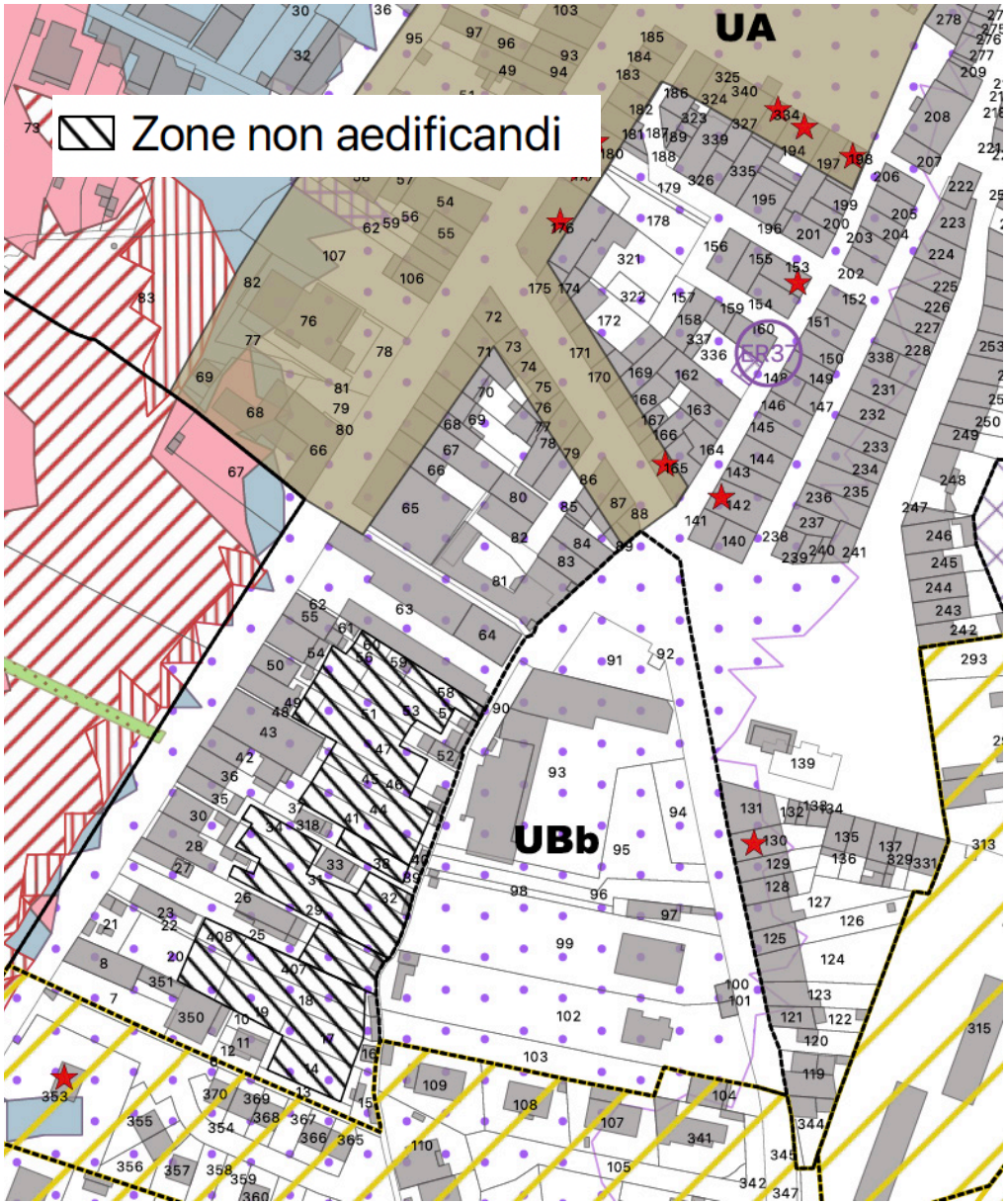
Objet n°10 : modification emprise zone non aedificandi centre ville

Il avait toutefois été omis d'identifier comme zone non aedificandi les fonds des parcelles cadastrées BB 25 et BB 26 actuellement occupés par une piscine (cf extraits photo aérienne et cadastre ci-dessous).

Cette omission est corrigée au travers de la présente modification simplifiée avec le rajout d'une servitude non aedificandi sur ces fonds de parcelles. Le plan de zonage PLU (extrait ci-contre) est modifié en conséquence.







Objet n°11 : actualisation de l'annexe au règlement relative à la convention pour les lotissements

Le PLU approuvé en février 2024 comportait en annexe 6 du règlement d'urbanisme une annexe relative à la convention pour les lotissements destinés à être intégrés dans le domaine communal.

Cette annexe comporte des prescriptions techniques relatives à la voirie, aux réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales, au réseau d'eau potable, à l'éclairage public, à la défense incendie, etc...

En signant cette convention, le lotisseur s'engage à faire respecter l'ensemble des prescriptions énumérées, étant précisé que la commune ne délivre aucun permis de construire tant que l'ensemble de ces prescriptions n'ont pas été réalisées.

Cette convention a été récemment actualisée.

La nouvelle convention actualisée est donc intégrée en annexe 6 du règlement d'urbanisme via la présente modification simplifiée.

En complément, il est précisé à l'article 18 des dispositions générales du règlement relatif aux règles spécifiques aux lotissements :

«3. Prescriptions techniques applicables aux lotissement destinés à être intégrés dans le domaine communal

La création d'un lotissement destiné à être intégré dans le domaine communal implique en amont la signature d'une convention définissant des prescriptions techniques particulières en matière de voirie, de réseaux, d'éclairage, etc.... Cette convention est précisée en annexe du présent règlement.»

Département du Var

Commune de VIDAUBAN

Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

1. Rapport de présentation

Cabinet XG Conseil

Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tel : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

Préambule

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Vidauban a été approuvé par délibération du Conseil Municipal du 13 juin 2013.

Il a depuis lors fait l'objet d'une modification simplifiée n°1 approuvée le 30 janvier 2014, d'une modification de droit commun n°1 approuvée le 15 décembre 2015, d'une modification de droit commun n°2 approuvée le 11 décembre 2018, d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 23 novembre 2021, d'une révision allégée n°1 approuvée le 23 novembre 2021, et d'une modification simplifiée n°3 approuvée le 3 mai 2022.

Le PLU est un document de planification et un document d'urbanisme réglementaire qui établit à l'échelle de la commune un projet global d'urbanisme et d'aménagement et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Il a été institué par la Loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 et a depuis lors connu d'importantes évolutions suite à la promulgation de nombreuses lois et circulaires venant encadrer ses objectifs et compléter son contenu (les lois «Grenelle de l'Environnement» de 2009 et 2010, la loi «ALUR» de 2014, la loi «ELAN» de 2018, la loi «Climat et Résilience» de 2021, etc...)

Dans le cadre de l'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme, le PLU détermine les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

• L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables, les besoins en matière de mobilité ;
• La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;
• La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
• La sécurité et la salubrité publiques ;
• La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
• La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
• La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Le 30 octobre 2018 le Conseil Municipal avait prescrit la révision générale du PLU avec pour objectifs :

- de poursuivre le développement de la commune malgré les contraintes exceptionnelles de servitudes d'utilité publique qui pèsent sur son territoire
- de préserver et de valoriser les espaces naturels et agricoles en veillant au maintien et au développement des activités en lien avec la vocation et le fonctionnement de ces espaces
- de maîtriser la croissance démographique et urbaine dans un contexte de forte attractivité territoriale
- de poursuivre la diversification du parc d'habitat
- d'ouvrir à l'urbanisation les zones à urbaniser identifiées par le PLU de 2013 pour répondre aux besoins en matière d'habitat, d'équipements, et d'activités économiques
- de redéfinir et de renforcer les règles relatives à la prise en compte de l'imperméabilisation des sols dans tous les projets d'aménagement
- d'améliorer la sécurité des personnes et des biens exposés aux risques d'inondation et de feux forêt par une meilleure prise en compte dans le règlement d'urbanisme des règles des Plans de Prévention des Risques et du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI).

Préambule

La démarche de révision du PLU a été mise en oeuvre au travers :

- de diverses études préalables (études urbanistiques, environnementales, agricoles, paysagères, etc...)
- de la définition des nouvelles orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), clef de voûte du projet de PLU, orientations générales qui ont fait l'objet d'un débat du Conseil Municipal prévu par les dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme en date du 28 février 2020. Au regard des incidences de loi Climat et Résilience d'août 2021, le PADD a fait l'objet d'adaptations et un second débat du Conseil Municipal s'est tenu le 22 novembre 2022.
- d'une concertation générale avec le public
- d'une concertation ciblée avec les acteurs du territoire (monde agricole, etc...)
- d'une démarche itérative et progressive de définition du projet communal et de sa traduction réglementaire

Conformément aux dispositions des articles L.151-1 à L.151-3 du Code de l'Urbanisme, le PLU comprend :

1/ Un rapport de présentation qui contient un diagnostic global du territoire (diagnostic réglementaire du cadre de référence, diagnostic socio-économique, diagnostic territorial et urbain, diagnostic environnemental, etc...), qui explique et justifie les choix d'aménagements retenus et qui analyse les incidences prévisibles du PLU sur l'environnement. Le rapport de présentation n'est pas une pièce opposable du dossier de PLU mais constitue une pièce importante d'explication et de justification.

2/ Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui définit les orientations générales d'aménagement, d'urbanisme, d'habitat, de déplacements, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques, et qui fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace. Le PADD n'est pas une pièce opposable mais constitue le socle politique du projet de PLU.

3/ des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui précisent le projet de la commune sur certains secteurs d'enjeux stratégiques. Elles ont valeur réglementaire et s'imposent dans une logique et un rapport de compatibilité.

4/ Un règlement d'urbanisme qui fixe des dispositions générales et des dispositions particulières à l'ensemble des zones et des secteurs définis par le PLU. Il détermine notamment les occupations et utilisations du sol autorisées ou interdites, les règles d'implantation et de densité, les conditions de raccordement aux réseaux, etc....

5/ Un zonage composé de plans à différentes échelles et qui délimite les différentes zones identifiées par le PLU : zones urbaines (dites zones U), zones à urbaniser (dites zones AU), zones agricoles (dites zones A), zones naturelles et forestières (dites zones N). Le règlement et le zonage sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions soumis à autorisation d'urbanisme.

6/ des annexes qui regroupent notamment les servitudes d'utilités publiques, les annexes sanitaires, et les annexes complémentaires en fonction des circonstances locales.

Préambule

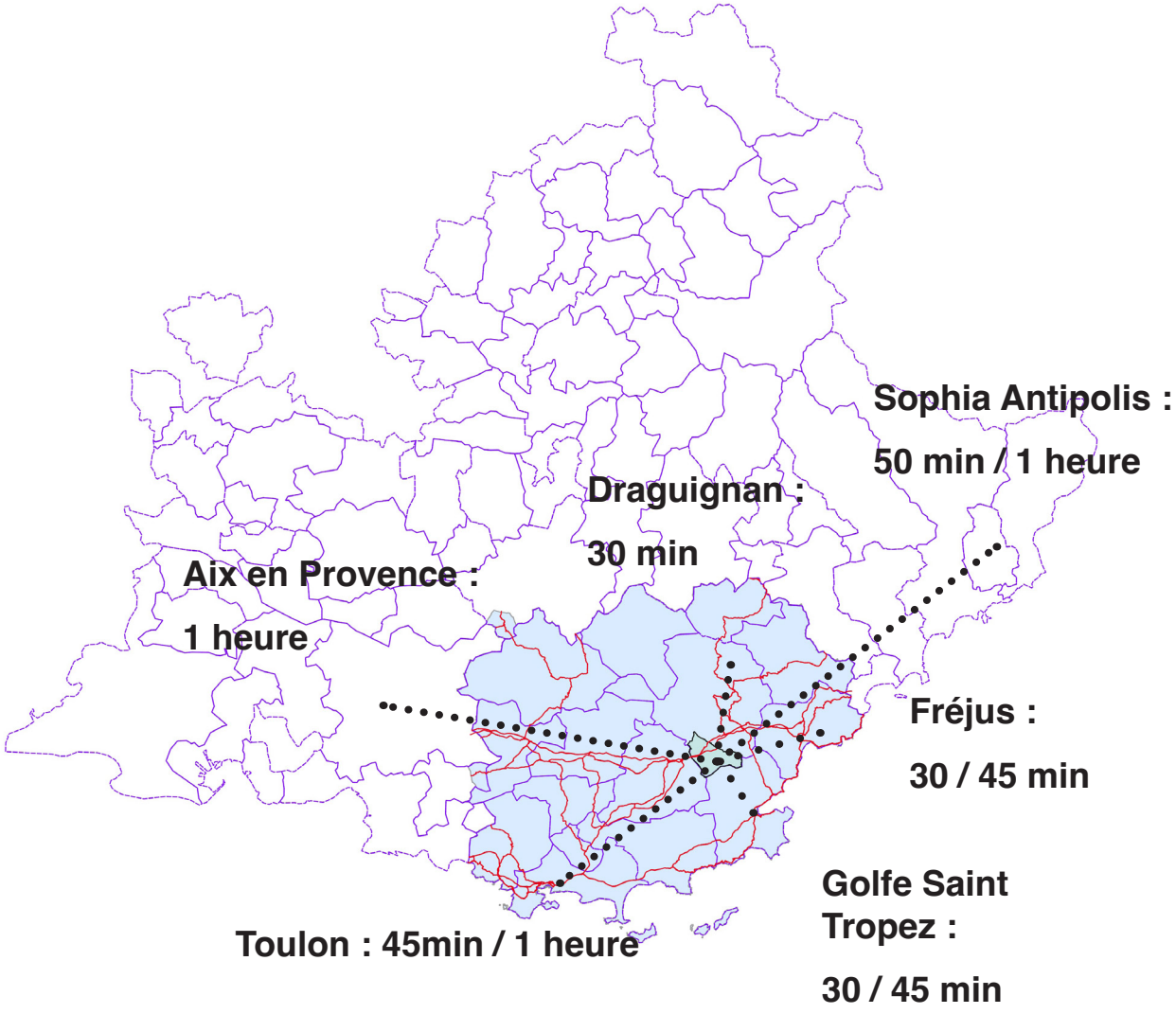
Le PLU est un document de planification et du droit des sols élaboré à l'échelle locale.

Pour autant, la démarche s'inscrit dans des logiques et des dynamiques de territoires qui dépassent très largement le seul échelon communal.

Cette assertion prend une dimension particulière dans le cas précis de la commune de Vidauban puisque du fait de sa situation et de son niveau de desserte elle s'inscrit au coeur et à la croisée de multiples dynamiques régionales et départementales (dynamiques résidentielles, économiques, touristiques, etc...), ce qui explique très largement les importantes évolutions et mutations que la commune a pu connaître au cours des dernières décennies.

Quelques chiffres clefs donnent une «carte d'identité» de la commune :

- un vaste territoire de 7393 hectares, très largement dominé par ses composantes naturelles et agricoles
- 12.849 habitants au 1er janvier 2023
- un taux de variation annuelle de population de +2,4% sur la période 2013-2019
- un parc de 6600 logements
- 2184 emplois sur la commune, pour une population active communale de 4766 personnes
- 1896 élèves scolarisés en maternelle et primaire
- 1 collège, 1 piscine, 2 stades, 1 tennis club, 1 base nautique, 1 parc de loisirs de rayonnement régional, 1 médiathèque, 1 salle polyculturelle, plus de 80 associations
- une Production Brute Standard (PBS) agricole de plus de 10 millions d'euros qui la classe dans le top 10 des communes agricoles varoises



Préambule

Le PLU approuvé en 2013 comportait :

- 678,7 ha de zones urbaines U
- 50,4 ha de zones à urbaniser
- 1861,8 ha de zones agricoles A
- 4719,4 ha de zones naturelles N

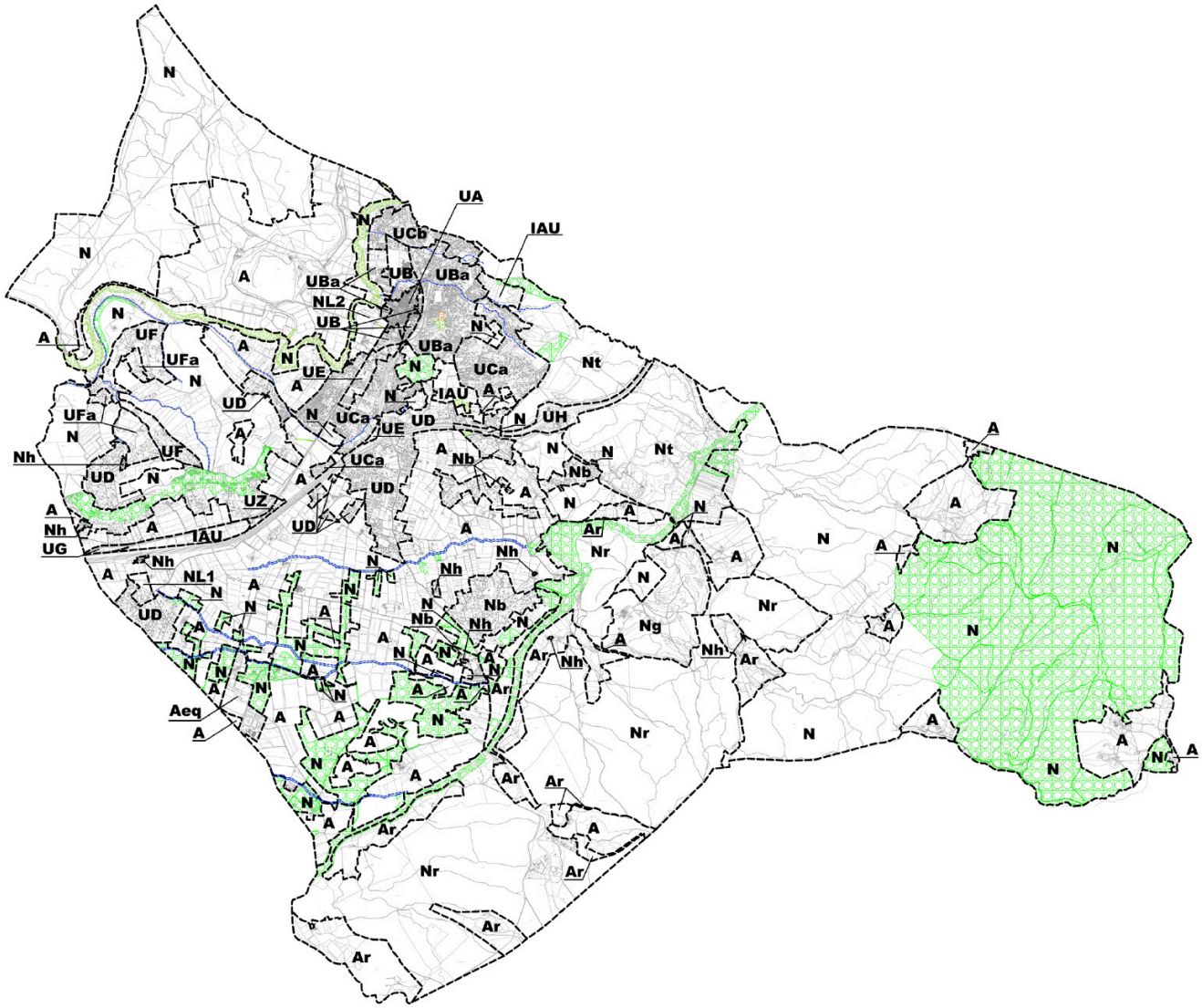
Ces différentes zones étaient divisées en de nombreux sous-secteurs en fonction des vocations ou des particularités réglementaires spécifiques.

Il est à d'ores et déjà noter que les secteurs ouverts à l'urbanisation dans une destination d'habitat couvraient un total de 749,7 ha, dont 632,1 ha de zones urbaines (une partie des zones urbaines - 46,6 ha - n'étaient pas à vocation d'habitat mais à vocations spécifiques : activités économiques, aire d'autoroute, aire d'accueil des gens du voyage, etc...) et 117,6 ha de zones naturelles habitées au sein desquelles de nouvelles constructions étaient autorisées.

La modification simplifiée n°1 approuvée le 30 janvier 2014 a été de portée purement réglementaire.

La modification de droit commun n°1 approuvée le 15 décembre 2015 avait plusieurs objets dont notamment la redéfinition du corps réglementaire suite à la promulgation de la loi ALUR et le renforcement des dispositifs en faveur de la mixité sociale (bonus de densité pour les logements locatifs sociaux, renforcement de la servitude de mixité sociale)

La modification de droit commun n°2 approuvée le 11 décembre 2018 avait elle aussi plusieurs objets dont



Préambule

notamment l'institution d'un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité dans le centre ville et la création d'un emplacement réservé pour une opération de renouvellement urbain en centre ville.

La modification simplifiée n°2 approuvée le 23 novembre 2021 avait pour objet la suppression d'un emplacement réservé et le renforcement des dispositions réglementaires relatives à la gestion des eaux pluviales.

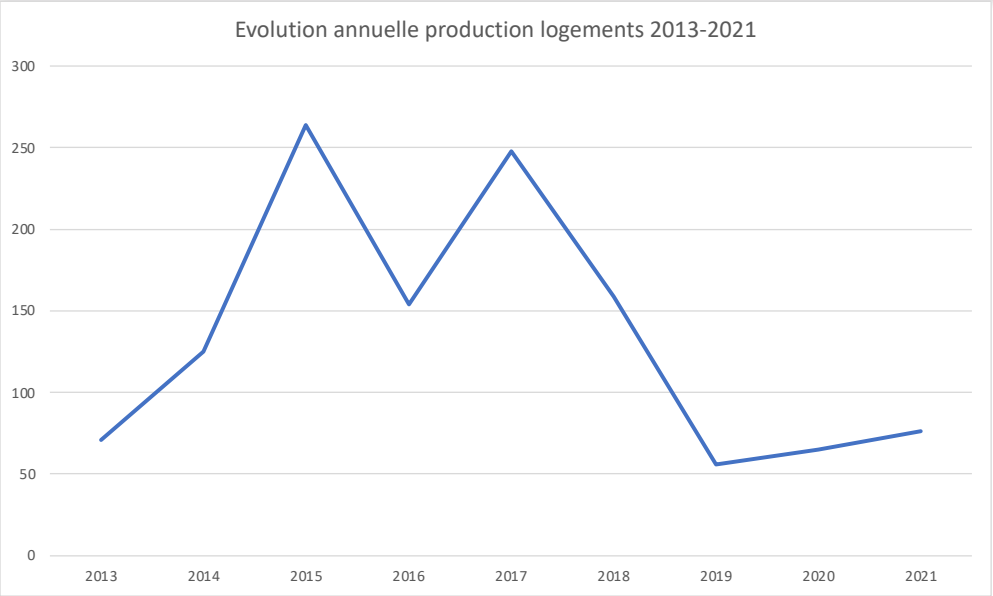
La révision allégée n°1 approuvée le 23 novembre 2021 avait pour seul objet la création d'un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitée (STECAL) destiné à accueillir le projet de délocalisation de la Maison du Rosé et des locaux pour la Chambre d'Agriculture du Var.

Enfin la modification simplifiée n°3 approuvée le 3 mai 2022 avait pour unique objet la redéfinition du corps réglementaire pour la prise en compte des risques inondation et incendie.

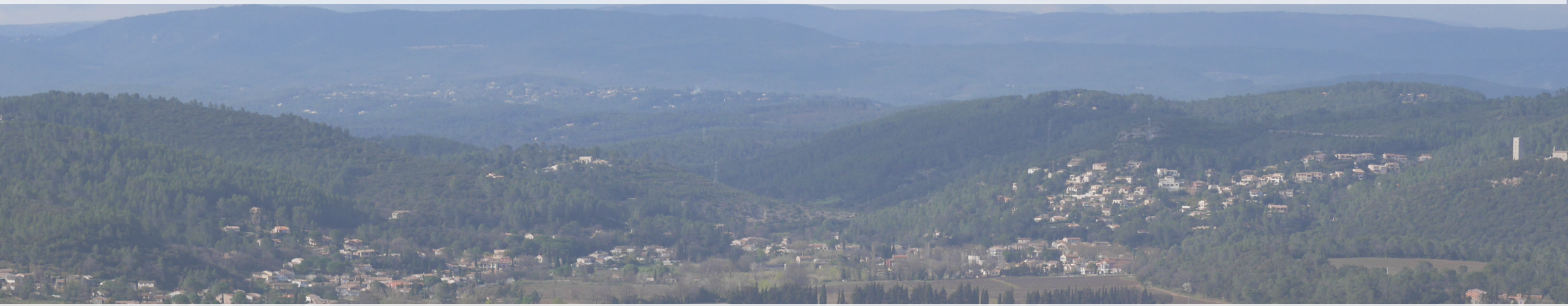
Depuis l'approbation du PLU en 2013 et jusqu'à la fin de l'année 2021, un total de 1218 nouveaux logements ont été autorisés sur la commune (soit une production moyenne annuelle de 135 logements), dont :
- 537 logements sous forme d'habitat individuel (44% de la production)
- 149 logements sous forme d'habitat individuel groupé (12,2% de la production)
- 286 logements sous forme d'habitat collectif (23,5% de la production)
- 246 logements sous forme de résidence (20% de la production).

On note d'importantes variations inter-annuelles dans la production avec schématiquement :
- une forte production au cours des années 2014 à 2018
- un certain «tassement» de la production depuis lors.

PRODUCTION DE LOGEMENT DE 2013 A 2021 (SITADEL)					
Année	**Individuel pur**	**Individuel Groupé**	**Logement Collectif**	**Résidence**	**Total**
2013	53	16	2	0	**71**
2014	65	16	44	0	**125**
2015	90	31	40	103	**264**
2016	80	28	46	0	**154**
2017	56	13	42	137	**248**
2018	51	7	101	0	**159**
2019	44	12	0	0	**56**
2020	40	15	4	6	**65**
2021	58	11	7	0	**76**
Total	**537**	**149**	**286**	**246**	**1218**
Part relative	**44,08%**	**12,23%**	**23,48%**	**20,19%**	



Chapitre 1



Diagnostic territorial & État Initial de l'Environnement



1. Le contexte réglementaire

La révision du PLU de Vidauban est soumise au respect du cadre réglementaire de la planification.

Ce cadre réglementaire impose **l'articulation** et la **compatibilité** des documents d'urbanisme les uns avec les autres.

Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération entre ces différents documents.

1.1. Le rapport de compatibilité.

1.1.1. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET) PACA

Le SRADDET PACA a été approuvé le 26 juin 2019. Ses objectifs s'imposent dans un rapport de prise en compte.

Les règles, elles, s'imposent dans un rapport de compatibilité. Les documents concernés (SCOT, à défaut PLU et cartes communales, Chartes de PNR, PCAET et PDU) ne doivent pas compromettre ou contrarier leur application ; ils adaptent, précisent ces règles à leur échelle.

La stratégie régionale prend corps à travers trois lignes directrices qui répondent aux mots d'ordre que le territoire s'est choisi : attractivité, résilience, solidarité.

1/ Ligne directrice 1 : Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional :

- Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique ;

- Concilier attractivité et aménagement durable du territoire ;

- Conforter la transition environnementale et énergétique : vers une économie de la ressource ;

2/ Ligne directrice 2 : Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau :

- Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités ;

- Mettre en cohérence l'offre de mobilité et stratégie urbaine ;

- Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques;

3/ Ligne directrice 3 : Conjuguer égalité et diversité pour des territoires solidaires et accueillants :

- Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires ;

- Soutenir les territoires et les populations pour une meilleurs qualité de vie ;

- Développer échanges et réciprocités entre territoires.

1.1.2. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Dracénie

Le SCOT de la Dracénie a été approuvé le 12 décembre 2019. Il recouvre un territoire de 78.450 hectares et regroupe 19 communes pour une population de plus de 110.000 habitants.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT définit trois grandes ambitions qui se déclinent en huit objectifs stratégiques :

AMBITION 1, L'AMBITION ENVIRONNEMENTALE : LA DRACÉNIE, UN TERRITOIRE GRANDEUR NATURE

Objectif 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers.

Objectif 2 : Ménager et valoriser les ressources naturelle – Diminuer les pressions et pollutions

Objectif 3 : Diminuer l'exposition aux risques naturels prévisibles

AMBITION 2, L'AMBITION ÉCONOMIQUE ET SOCIALE : LA DRACÉNIE, UN TERRITOIRE EN ESSOR

Objectif 4 : Faire vivre une armature urbaine efficace et équitable.

Objectif 5 : Favoriser un développement économique cohérent et définir ses modalités de localisation

Objectif 6 : Répondre à tous les besoins de logements

1. Le contexte réglementaire

AMBITION 3, L'AMBITION URBAINE : LA DRACÉNIE, UN TERRITOIRE A VIVRE

Objectif 7 : Rendre le territoire accessible à tous dans la pluralité des modes de transports

Objectif 8 : Intensifier l'urbanisation et économiser l'espace

Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT fixe quant à lui les grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace et les orientations et objectifs des politiques publiques d'aménagement et de développement. Il hiérarchise l'armature urbaine du territoire, fixe des objectifs de développement déclinés à l'échelle de l'ensemble du SCOT, protège et valorise le territoire (espaces naturels, agricoles et forestiers) et localise l'urbanisation.

Toutefois, le caractère exécutoire du SCOT a été suspendu par décision préfectorale en date du 25 février 2020.

Un nouveau projet de SCOT a été arrêté par le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon (DPVA) le 13 décembre 2022.

1.1.3. Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon

Le Programme Local de l'Habitat de la Dracénie pour la période 2019-2025 a été approuvé le 11 juillet 2019. Il repose sur un diagnostic et fixe six orientations stratégiques :

- Orientation n°1 : Réhabiliter et revitaliser les centres villes et centres-bourgs

- Orientation n°2 : Produire 875 nouveaux logements par an, dont 45 % sociaux en locatif et en accession

- Orientation n°3 : Préciser et mettre en oeuvre un plan d'actions foncières, pour maintenir une capacité du territoire à maîtriser son développement, durant et au-delà du PLH

- Orientation n°4 : Améliorer l'habitat existant et travailler aux équilibres sociaux au sein de l'agglomération

- Orientation n°5 : Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et en hébergement

- Orientation n°6 : Suivre et évaluer la mise en oeuvre du PLH

Ces orientations sont déclinées en 18 actions.

1.1.4. Le SDAGE Rhône Méditérranée.

Prévu par l'article L.212-1 et L 212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau.
Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU.

Adopté le 18 mars 2022, le SDAGE 2022-2027 se décline en neuf orientations fondamentales :
• OF0 : S'adapter aux effets du changement climatique
• OF1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
• OF2 : Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
• OF3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
• OF4 - Renforcer la gouvernance locale de l'eau pour assurer une gestion intégrée des enjeux
• OF5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
• OF6 : Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
• OF7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
• OF8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

1. Le contexte réglementaire

1.1.5. Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI) et la Stratégie Locale de Gestion des Risques Inondation (SLGRI) du Territoire à Risque Important (TRI) Est Var

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en oeuvre de la directive inondation. Il vise à :
- encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- définir des objectifs priorisés pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes.

Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des Territoire à Risque Important (TRI), les contours du PGRI se structurent autour de 5 grands objectifs complémentaires :
- le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation ;
- la gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
- l'amélioration de la résilience des territoires exposés ;
- l'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation ;
- le développement et le partage de la connaissance.

La Stratégie Locale de Gestion des Risques d'Inondation (SLGRI) du Territoire à Risque Important de l'Est-Var fixe les objectifs suivants :

GRAND OBJECTIF 1

Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation :
1.1 Améliorer la prise en compte des risques d'inondation dans les SCoT et PLU, en intégrant une vision par bassin-versant
1.2 Travailler à une doctrine commune pour la prise en compte du ruissellement dans la planification et les pratiques (urbanisme, agriculture)
1.3 Intégrer les réflexions de l'atelier national Argens dans la planification et les démarches opérationnelles d'aménagement du territoire
1.4 Poursuivre le programme de PPRI défini sur le périmètre de la SLGRI en intégrant les retours d'expérience et les diagnostics de vulnérabilité à leur éventuelle révision et avancer sur les PPR littoraux ou préciser les règles en zones littorales, en lien avec la disposition D.1-3 du PGRI

GRAND OBJECTIF 2

Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques :
2.1 Travailler plus avant à l'identification et à la préservation des espaces stratégiques des milieux aquatiques, et en vue d'assurer un espace de bon fonctionnement aux cours d'eau
2.2 Promouvoir l'entretien cohérent et différencié des cours d'eau et des réseaux pluviaux pour éviter l'aggravation des risques en amont et en aval (prévention des embâcles)
2.3 Communiquer et s'organiser à différents niveaux pour lutter de façon solidaire contre les remblais illégaux en lits mineurs en zone inondable
2.4 Développer dans les projets d'aménagement les actions de restauration physique, de valorisation et de mise en valeur des berges, des milieux aquatiques et des espaces littoraux naturels
2.5 Identification et diagnostic des ouvrages hydrauliques existants, et de leur devenir d'ici 2020

GRAND OBJECTIF 3

Améliorer la résilience des territoires exposés
3.1 Améliorer l'anticipation en temps réel des crues, et promouvoir les nouveaux outils d'observation et de suivi des événements météorologiques
3.2 Généraliser le retour d'expérience et en faire la diffusion au plus grand nombre
3.3 Optimiser et rendre opérationnel le volet inondation des PCS (voire PICS), en réalisant notamment des exercices de crise inondation par sous-bassins versants, et en

1. Le contexte réglementaire

améliorant les outils d'alerte. (exemple : Schéma Local d'alerte)

GRAND OBJECTIF 4

Organiser les acteurs et les compétences :
4.1 Coordonner l'articulation des documents territoriaux (SLGRI, PAPI, Contrat de Rivière, Contrat de Baie, Contrat de Territoire, SAGE, SCoT, etc.)
4.2 Mettre en place un Schéma d'Organisation des compétences locales de l'eau (SOCLE) et par-delà clarifier les compétences des différents acteurs dans un contexte institutionnel modifié (GEMAPI, loi NOTRe...)

GRAND OBJECTIF 5

Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation :

5.1 Identifier les actions d'amélioration de la connaissance sur le risque de ruissellement
5.2 Continuer de promouvoir les campagnes d'information préventive et de sensibilisation des populations
5.3 Identifier les sites stratégiques pour les repères de crues, et identifier les parkings ou sous-sols à risque

La mise en œuvre opérationnelle de la stratégie locale du TRI de l'Est - Var est assurée par les programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI) des fleuves côtiers des Maures, du golfe de Saint-Tropez et de l'Argens Côtiers Var Estérel.

1.2. Le rapport de prise en compte.

1.2.1. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) (intégré au SRADDET)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire.
Cet outil co-piloté par l'État et la Région a été approuvé par le Conseil Régional le 17 octobre 2014.

Sur la base d'un diagnostic, le SRCE fixe des objectifs et des priorités d'actions.
Des objectifs de remise en état ou de préservation ont été définis sur les territoires :
- Une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs aux continuités écologiques sur la base d'un diagnostic des continuités écologiques ;
- La cartographie de la trame verte et bleue d'importance régionale.

Le plan d'action stratégique du SRCE présente les différentes actions pouvant être mises en oeuvre pour atteindre ces objectifs via quatre orientations :
- Orientation stratégique 1 : agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques ;
- Orientation stratégique 2 : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques ;
- Orientation stratégique 3 : Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture ;
- Orientation stratégique 4 : Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.

Le PLU doit décliner la trame verte et bleue du territoire en s'appuyant notamment sur les objectifs définis par le projet de SCoT.

1.2.2. Le réseau Natura 2000

Protéger la diversité biologique est un objectif majeur des politiques environnementales mondiale, européenne ou française. Afin de répondre à ce défi, l'Union Européenne a mis en place le réseau Natura 2000.
Le réseau Natura 2000 est constitué de Zones de Protection Spéciale (ZPS) désignées au titre de la directive Oiseaux et de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui sont désignées pour les sites relevant de la directive Habitat.
La commune de Vidauban est concernée par les périmètres Natura 2000 suivants :
- ZPS Plaine des Maures,
- ZSC Val d'Argens
- ZSC Plaine et Massif des Maures

1. Le contexte réglementaire

1.2.3. Le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)

Le PCAET doit être pris en compte par les documents d'urbanisme et se traduit dans le PLU par un aménagement durable permettant de promouvoir et d'organiser notamment :
- la densification des espaces déjà urbanisés ;
- l'équilibre social de l'habitat ;
- la proximité des transports en commun et des fonctions urbaines afin de limiter les déplacements ;
- la satisfaction des besoins de mobilité (moyens disponibles, destination, fréquence, cadencement...) ;
- la protection des espaces naturels et agricoles (corridors biologiques, intégration de la trame verte ou bleue, agriculture de proximité…).

Dès 2010, la Communauté d'Agglomération Dracénoise s'est d'abord engagée, de façon volontaire, dans la définition d'une stratégie énergétique de territoire, qui a permis d'établir le bilan énergétique de l'agglomération mais aussi d'engager des premières actions concrètes pour une meilleure efficacité énergétique.

Le PCAET de la Communauté d'Agglomération est en cours d'élaboration.

1.3. Le rapport de prise en considération.

1.3.1. Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Energie PACA (Intégré au SRADDET)

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) constitue l'un des principaux schémas de planification mis en place par les lois Grenelle 1 et 2. Le SRCAE, élaboré en application de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, est un cadre stratégique visant à renforcer la cohérence des politiques territoriales en matière d'énergie, de qualité de l'air et lutte contre les effets des changements climatiques.

Le SRCAE de la région Provence–Alpes–Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral en juillet 2013.

Le SRCAE doit définir, à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes :

- de développement des énergies renouvelables ;

- de maîtrise des consommations énergétiques ;

- de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

- de qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques, d'adaptation au changement climatique.

1.3.2. Le Plan Intercommunal de Débroussaillement et d'Aménagement Forestier (PIDAF)

La Communauté d'Agglomération assure la définition et la mise en oeuvre du Plan Intercommunal de Défense et d'Aménagement de la Forêt (PIDAF). L'étude permettant de définir les aménagements à créer et à entretenir sur le territoire de l'Agglomération a été validée courant 2005.

La réalisation du PIDAF permet de faciliter l'accès des secours incendie par des mesures concrètes telles que le débroussaillement, l'entretien des pistes et l'aménagement des points d'eau.

Le PIDAF est reconduit tous les ans. Le programme 2014 comprend l'intégration des 19 communes dans le périmètre du PIDAF, ainsi que des travaux réalisés sur les communes de la Communauté d'Agglomération.

1.3.3. Le Schéma Départemental des Carrières

Approuvé en mars 2011 par le préfet du département, le Schéma Départemental des Carrières a été conçu pour assurer une gestion harmonieuse des ressources naturelles. Au-delà de la définition des conditions générales d'implantation des carrières dans le département, il prend en compte la couverture des besoins en matériaux, la protection des paysages et des milieux naturels sensibles, la gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières.

1. Le contexte réglementaire

En d'autres termes, le Schéma Départemental des Carrières représente la synthèse d'une réflexion approfondie et prospective non seulement sur l'impact de l'activité des carrières sur l'environnement, mais à un degré plus large, sur la politique des matériaux dans le département.

Les autorisations d'exploitation de carrières délivrées doivent être compatibles avec les orientations et objectifs définis par le schéma.

1.3.4. Le Schéma Départemental pour l'Accueil et l'Habitat des Gens du Voyage

En application de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, le schéma départemental a été approuvé pour la période 2012-2018. Ce schéma a été réalisé à l'échelle des 8 bassins d'habitat, périmètres pertinents en termes de fonctionnement territorial.

Pour l'Aire Dracénoise, la compétence appartient à la Communauté d'Agglomération. Une aire de grand passage d'une capacité d'accueil de 50 à 100 caravanes été réalisée à Vidauban.

2. Analyses socio-économiques

2.1. Le contexte démographique

La commune de Vidauban a connu, à l'instar de nombreuses communes varoises, une importante croissance démographique au cours des dernières décennies, avec une **population communale multipliée par quatre en cinquante ans**.

Alors qu'elle ne comptait que 2757 habitants en 1968, elle comptait successivement 2930 habitants en 1975 (+6,2%), 3805 habitants en 1975 (+29,8%), 5460 habitants en 1990 (+43,5%), 7311 habitants en 1999 (+33,9%), 9750 habitants en 2008 (+33,3%), 10.928 habitants en 2013 (+12%), et 12.616 habitants en 2019 (+15,4%).

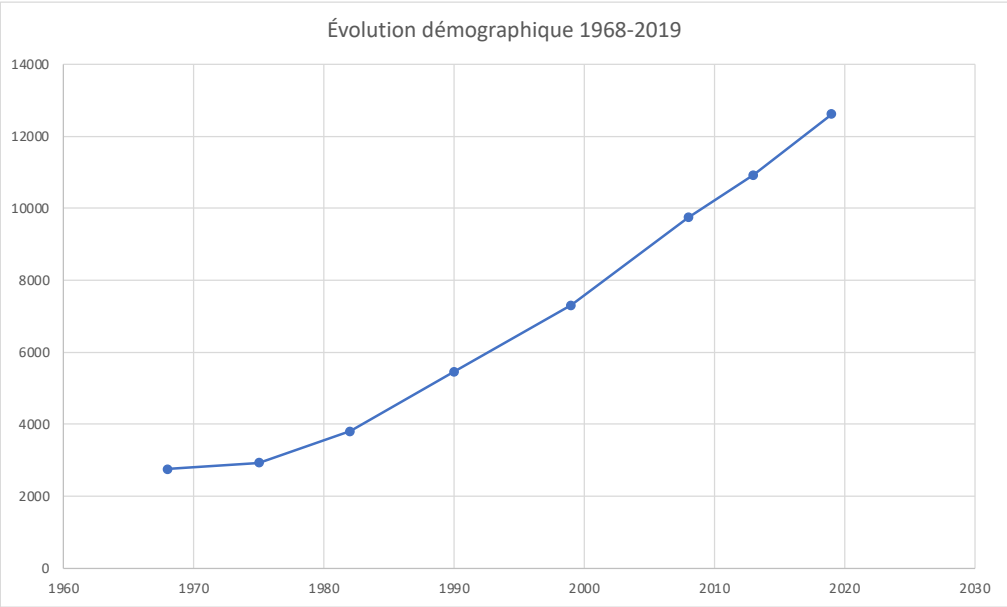
Relativement modérée sur la seule période 1968-1975, **la croissance démographique est donc forte et régulière depuis près de 50 ans, avec des taux de variation annuelle moyenne de la population communale toujours supérieurs à 2%** et s'étant approché des 5% sur la période 1982-1990.

Ces différents chiffres et indicateurs témoignent de la très forte dynamique résidentielle en oeuvre sur la commune, avec l'arrivée de très nombreux habitants en provenance de l'extérieur.

Ainsi, lors du dernier recensement de 2019, près d'un habitant sur dix résidait sur une autre commune un an ou plus auparavant.

Il est à noter que si cette dynamique n'est pas propre à la commune de Vidauban, elle y prend toutefois une importance particulière, la spécialisation résidentielle de la commune s'étant en effet confirmée au fil du temps.

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2008	2013	2019
Population	2 757	2 930	3 805	5 460	7 311	9 750	10 928	12 616
Densité moyenne (hab/km²)	37,3	39,6	51,5	73,9	98,9	131,9	147,8	170,6



	2013	%	2019	%
Personnes d'1 an ou plus habitant auparavant :	**10 796**	**100,0**	**12 500**	**100,0**
Dans le même logement	*9 477*	*87,8*	*10 598*	*84,8*
Dans un autre logement de la même commune	*472*	*4,4*	*793*	*6,3*
Dans une autre commune	*847*	*7,8*	*1 110*	*8,9*

	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2008	2008 à 2013	2013 à 2019
Variation annuelle moyenne de la population en %	0,9	3,8	4,6	3,3	3,3	2,3	2,4
due au solde naturel en %	*-0,1*	*-0,0*	*0,2*	*0,2*	*0,5*	*0,4*	*0,2*
due au solde apparent des entrées sorties en %	*0,9*	*3,8*	*4,5*	*3,1*	*2,8*	*1,9*	*2,2*
Taux de natalité (‰)	13,3	12,0	12,5	11,6	13,1	11,1	11,5
Taux de mortalité (‰)	14,0	12,5	10,9	9,3	8,4	7,2	9,0

2. Analyses socio-économiques

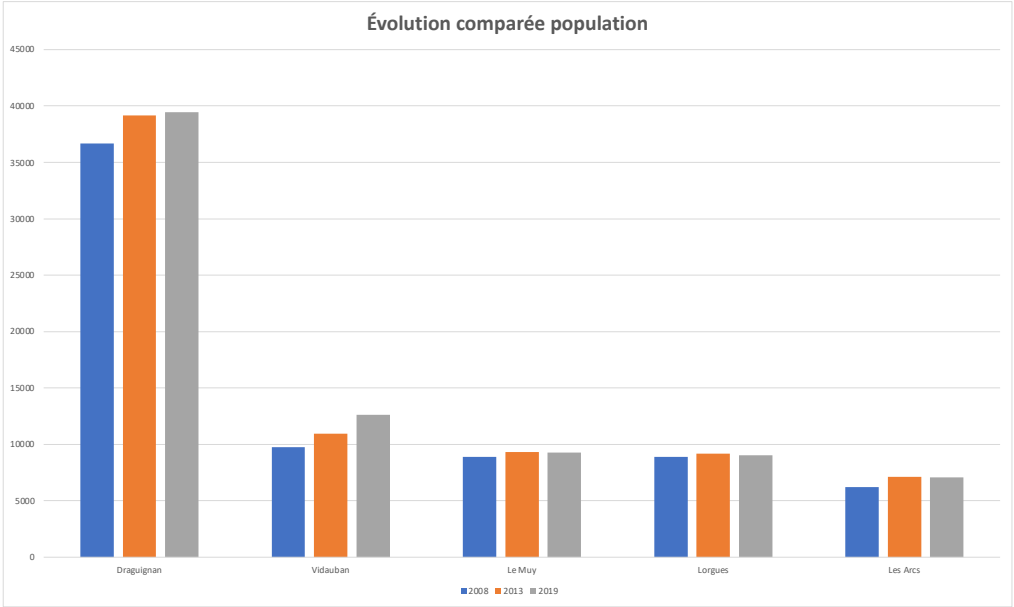
Ainsi, si l'on se livre à une analyse comparative des populations communales de Draguignan, Vidauban, Le Muy, Lorgues et les Arcs, il apparaît :

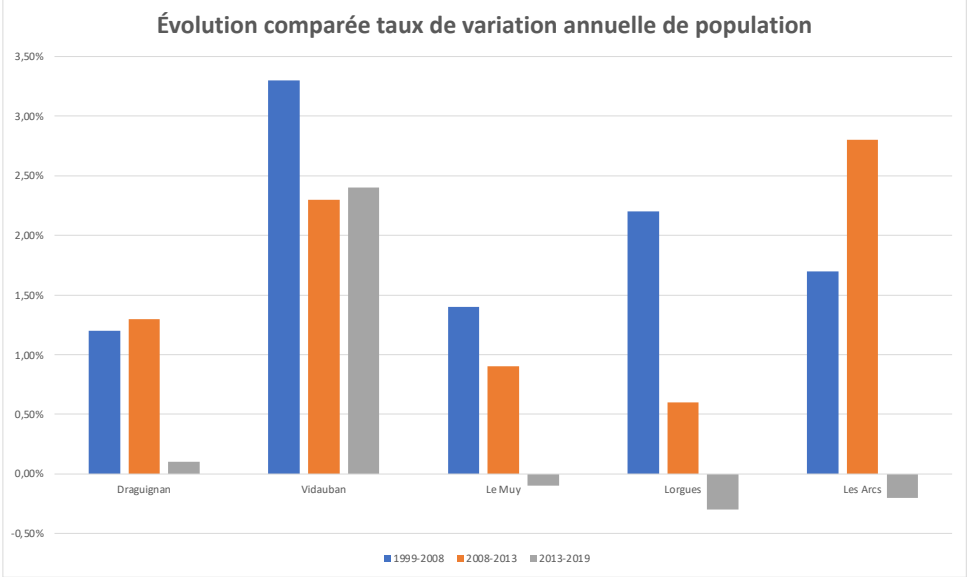
- d'une manière générale et sur un temps long (2008-2019) une croissance démographique de toutes les communes
- un sensible ralentissement de croissance démographique sur les années récentes (2013-2019) pour la commune centre de Draguignan, voire une décroissance pour les communes du Muy, de Lorgues et des Arcs
- la particularité de la commune de Vidauban, avec une croissance plus forte que celle enregistrée sur les autres communes, et surtout la continuité dans le temps de cette dynamique.

En termes de poids démographique, la commune de Vidauban était déjà la seconde commune de l'agglomération en 2008 et cette situation s'est sensiblement confirmée dans le temps.

Cette assertion est confirmée par l'analyse de l'évolution comparée des taux de variations annuelles de population pour ces mêmes communes, avec :

- un taux de croissance relativement élevé sur la période 1999-2008, pour toutes les communes et notamment pour la commune de Vidauban.
- une tendance quasi générale de ralentissement du rythme de développement sur la période 2008-2013
- une confirmation de cette tendance sur la période 2013-2019, avec même localement une décroissance (Le Muy, Lorgues, les Arcs)
- **la particularité de la commune de Vidauban avec un taux de variation annuelle toujours élevé, et une pérennité de cette situation dans le temps.**





2. Analyses socio-économiques

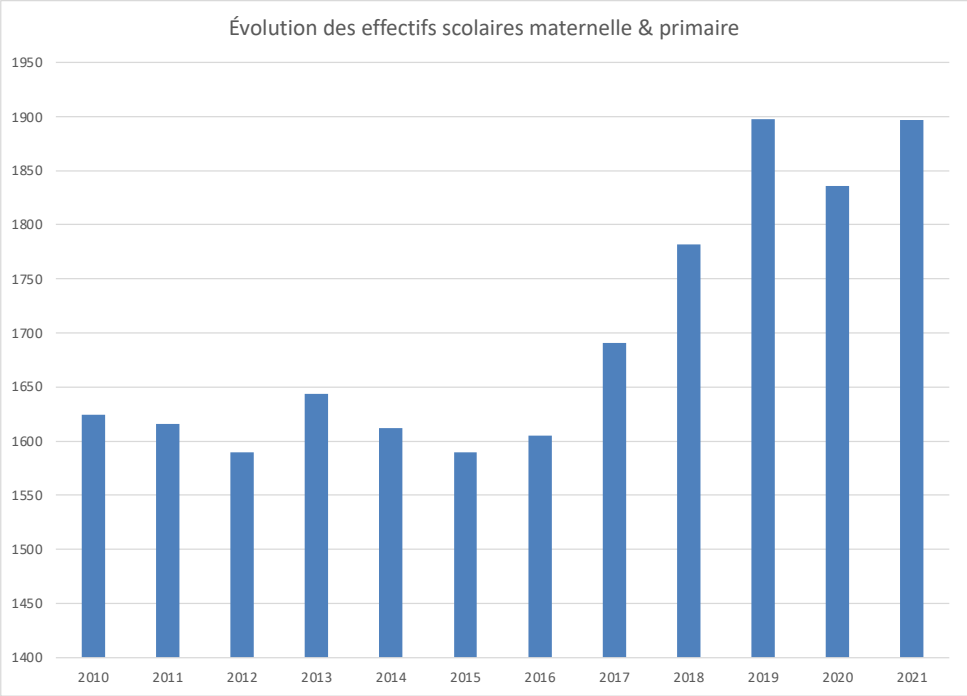
L'évolution quantitative de la population a également été accompagnée d'évolutions structurelles. On note ainsi une certaine tendance au vieillissement de la population communale avec notamment :

- une diminution de la part relative des 0-14 ans et des 30-44 ans

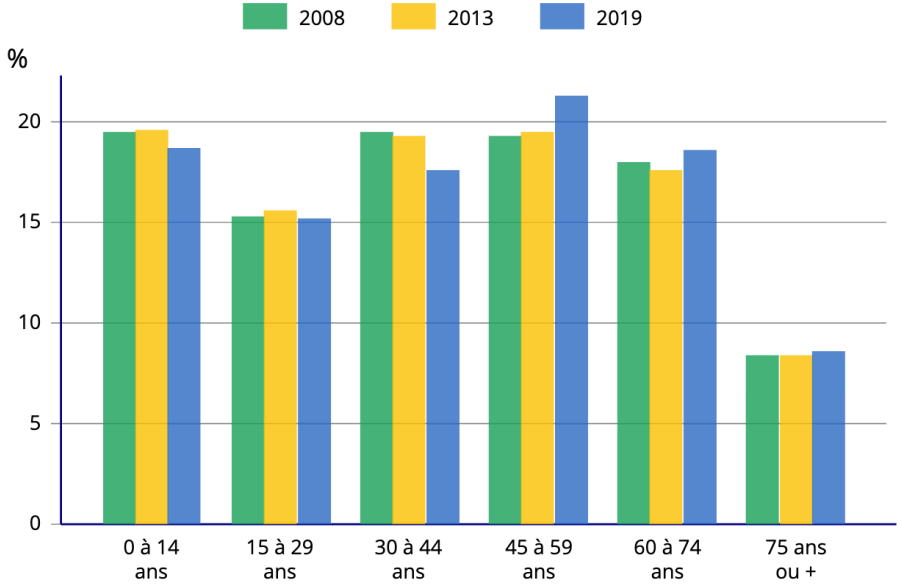
- et inversement une augmentation de la part des 45-59 ans et 60-74 ans

Cette tendance est toutefois à nuancer par la stabilité de la part des 15-29 ans et des plus de 75 ans. Elle est également à nuancer au regard de l'évolution des effectifs scolarisés en maternelle et primaire, les dernières années ayant montré une augmentation significative de ces effectifs.

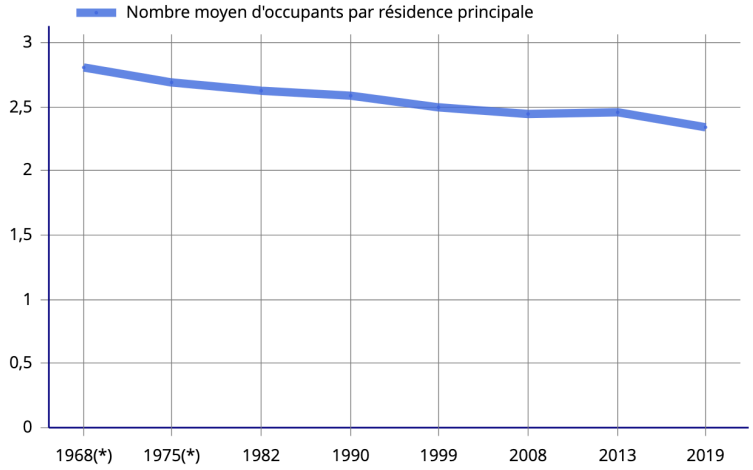
En matière d'évolution structurelle, le fait le plus significatif est peut être la diminution continue et régulière de la taille moyenne des ménages, la commune de Vidauban suivant en cela une évolution nationale.



POP G2 - Population par grandes tranches d'âges



FAM G1 - Évolution de la taille des ménages en historique depuis 1968



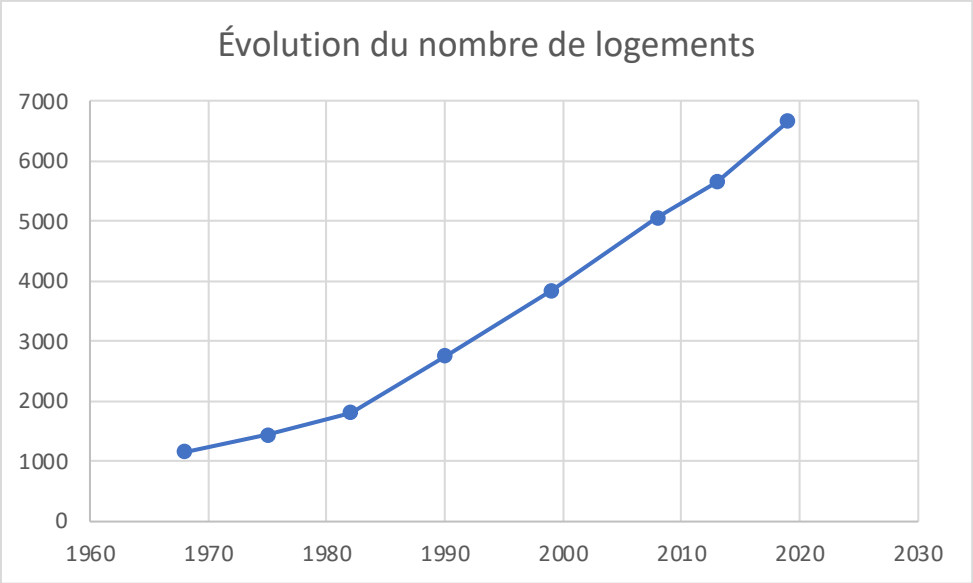
2. Analyses socio-économiques

2.2. Le logement

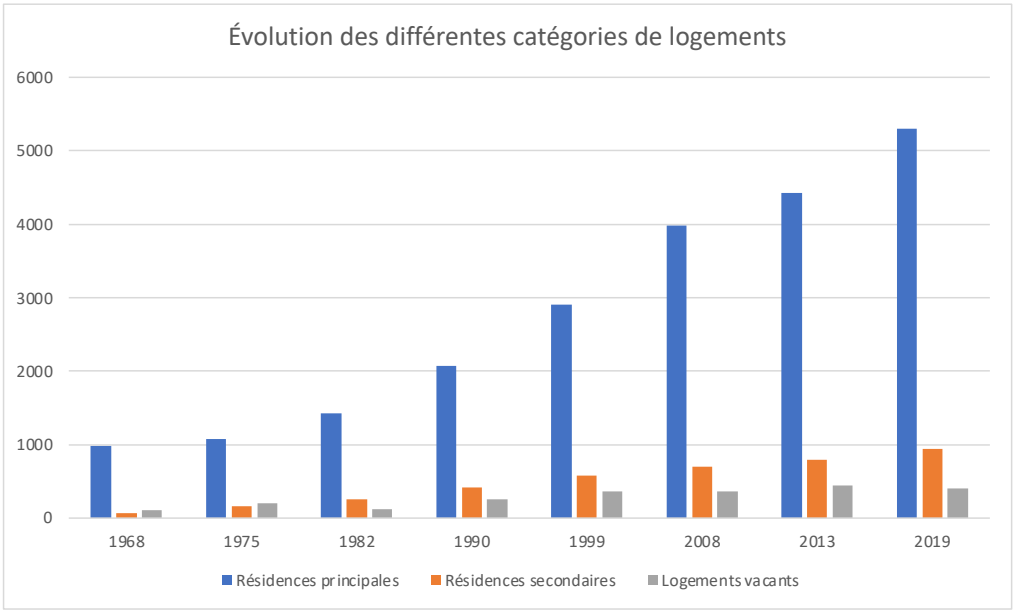
La forte croissance démographique des dernières décennies a été logiquement accompagnée d'une forte croissance du parc de logements.

Alors que la commune comptait 1156 logements en 1968, elle en comptait 1439 en 1975 (+24,4%), 1801 en 1982 (+25,1%), 2755 en 1990 (+53%), 3846 en 1999 (+39,6%), 5054 en 2008 (+31,4%), 5650 en 2013 (+11,8%) et 6660 en 2019 (+17,8%).

Comme en matière d'évolution démographique, la croissance du parc de logement a été forte et globalement régulière mais contrairement à une idée reçue et très largement répandue, ce n'est pas la période récente qui a été la période de plus forte croissance mais bien les années 1980-1990 et le début des années 2000.



Il est à noter que la croissance du parc de logements a surtout eu pour effet d'augmenter significativement le nombre de résidences principales mais qu'elle s'est également accompagnée d'une importante augmentation du nombre de résidences secondaires. Si ces dernières ne représentaient que 6% du parc de logements en 1968 et 11% en 1975, elles en représentent aujourd'hui 14%. On notera toutefois que leur part reste globalement stable depuis une vingtaine d'années et reste dix points en dessous de la part des résidences secondaires à l'échelle de l'ensemble du département du Var.

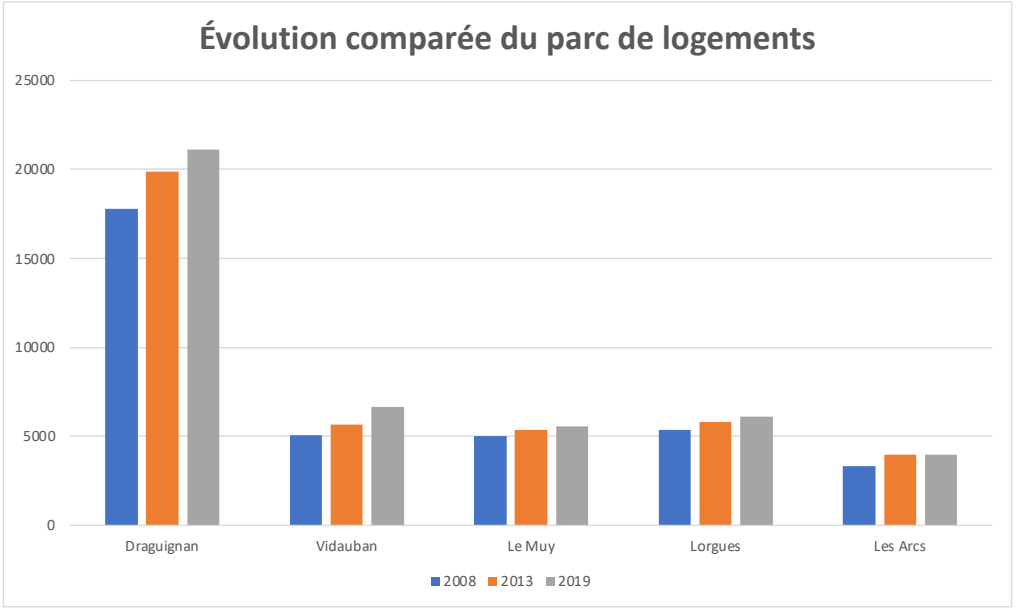


En matière de logements vacants, on note également une augmentation de leur nombre, mais leur part relative diminue régulièrement. On enregistrait ainsi un taux de vacance de 9,3% en 1999, 7,2% en 2008 et 6,1% en 2019.

Ces différents chiffres et indicateurs témoignent de l'attractivité résidentielle de la commune de Vidauban et du dynamisme de son marché du logement.

2. Analyses socio-économiques

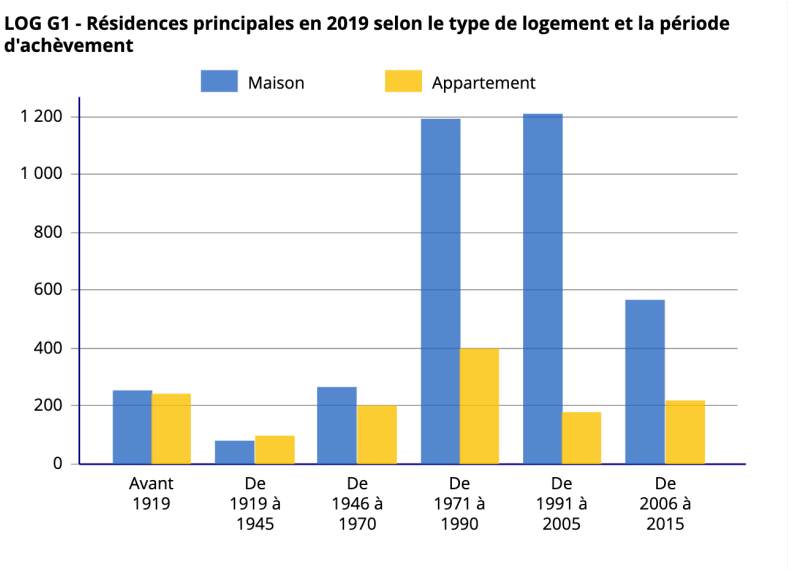
Comme en matière d'évolution démographique, il est intéressant et instructif de comparer l'évolution enregistrée au cours des dernières années avec des communes proches et de rang comparable. Ainsi, le graphique ci-contre présente une évolution comparative du parc de logements des communes de Draguignan, Vidauban, Le Muy, Lorgues et les Arcs.



Il fait apparaître :
- une dynamique de croissance sur chacune des 5 communes
- une dynamique de croissance sensiblement plus importante sur les deux communes de Draguignan et de Vidauban
- un tassement de la production de logements sur les dernières années (2013-2019) sur les communes des Arcs, du Muy, et dans une moindre mesure de Lorgues
- et **la pérennité de la dynamique de la commune de Vidauban**

Au sein de son agglomération, la commune de Vidauban se caractérise donc au cours des quinze dernières années par une croissance démographique et urbaine sensiblement plus significative, confortant ainsi au fil du temps son statut de seconde ville de la Communauté d'Agglomération.

Autre indicateur significatif, les typologies de logements produites au cours des dernières périodes de référence (ci-contre) font apparaître :
- sur la période contemporaine et en tendance longue (1971 à nos jours) une très nette primauté de la production de maisons individuelles qui représentent près des trois quarts des logements existants sur la commune
- un rééquilibrage au cours des dernières années (2006-2015) avec d'une part une production de maisons individuelles sensiblement moindre que lors des décennies précédentes et une production de logements collectifs en appartements en augmentation significative, tant en valeur absolue que relative.



Cette tendance est largement confirmée par l'analyse des données SITADEL (cf préambule) qui font état au cours des dernières années d'un rééquilibrage progressif entre les quatre grandes typologies de logements (individuel pur, individuel groupé, collectif, résidence).

2. Analyses socio-économiques

Cette tendance est également confirmée par l'évolution des statuts d'occupation des résidences principales au cours des dernières années (cf ci-contre).
Si la commune de Vidauban reste une commune de propriétaires de leur logement largement majoritaires, la part et le nombre des locataires est en augmentation continue sur la période 2008-2019, témoignant ainsi de possibilités de réalisation du parcours résidentiel sensiblement accrues sur la commune.

Il en résulte une mobilité croissante des ménages confirmée par les données statistiques relatives à l'ancienneté d'emménagement des ménages (cf ci-contre).

Il apparaît en effet :
- qu'en 2019, plus d'un ménage sur deux (55%) réside sur la commune de Vidauban depuis moins de 9 ans
- qu'en 2019, près de quatre ménages sur dix (39%) résident sur la commune de Vidauban depuis moins de quatre ans.

Si ces évolutions peuvent de prime abord apparaître positives car témoignant d'évolutions structurelles permettant de sortir progressivement d'une spécialisation résidentielle, il faut toutefois les nuancer au regard des évolutions du marché de l'emploi local.

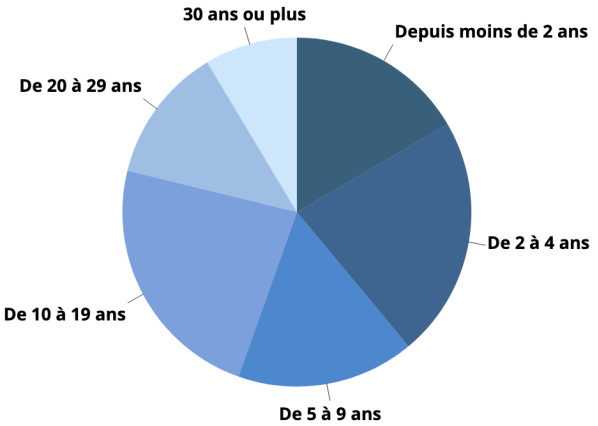
On note en effet (cf 2.3, l'emploi) que le développement démographique et la diversification du parc de logements des dernières décennies n'ont pas forcément étaient accompagnées d'un essor corollaire de l'emploi local.

Il en résulte une «évasion» des actifs sans cesse croissante et des besoins sans cesse accrus en termes de mobilité comme en témoigne l'évolution de l'équipement automobile des ménages (cf ci-contre) qui fait apparaître une diminution nette des ménages équipés d'une seule voiture et inversement une augmentation significative des ménages équipés de deux voitures ou plus, ces derniers représentant aujourd'hui quasiment un ménage sur deux.

LOG T7 - Résidences principales selon le statut d'occupation

	2008		2013		2019			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	Nombre de personnes	Ancienneté moyenne d'emménagement en année(s)
Ensemble	**3 987**	**100,0**	**4 421**	**100,0**	**5 309**	**100,0**	**12 438**	**11,8**
Propriétaire	2 667	66,9	2 877	65,1	3 437	64,7	8 207	14,7
Locataire	1 178	29,5	1 406	31,8	1 711	32,2	3 916	6,2

LOG G2 - Ancienneté d'emménagement des ménages en 2019



LOG T9 - Équipement automobile des ménages

	2008	%	2013	%	2019	%
Ensemble	**3 987**	**100,0**	**4 421**	**100,0**	**5 309**	**100,0**
Au moins un emplacement réservé au stationnement	**2 806**	**70,4**	**3 030**	**68,6**	**3 838**	**72,3**
Au moins une voiture	**3 597**	**90,2**	**3 986**	**90,2**	**4 828**	**90,9**
1 voiture	1 897	47,6	2 061	46,6	2 364	44,5
2 voitures ou plus	1 700	42,6	1 925	43,5	2 464	46,4

2. Analyses socio-économiques

En matière de logement social, la commune de Vidauban est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU qui lui impose une proportion de 25% de logements sociaux par rapport au nombre de résidences principales.

En 2008, la commune comptait 392 logements sociaux, soit 9,7% de son parc de résidences principales.
En 2011, elle en comptait 426, soit 10%.
En 2014, elle en comptait 502, soit 11,2%.
En 2017, elle en comptait 541, soit 10,8%.
Enfin, en 2021 elle en comptait 680, soit 12,8%.

Cette évolution a notamment été permise par le PLU de 2013 qui avait introduit des outils en faveur de la mixité sociale avec notamment une servitude de mixité sociale sur l'ensemble des secteurs de première périphérie autour du centre ville.

Ces outils ont été renforcés au travers de la modification de PLU approuvée en 2015 avec notamment :
- une servitude de mixité sociale renforcée puisque passée de 25% à 30%
- l'introduction d'un corps de règles incitatif avec notamment un bonus de densité pour les constructions destinées à l'habitat social.

Outre la définition de ce corps réglementaire, la commune a encouragé des opérations de renouvellement urbain permettant de renforcer la diversification des typologies d'habitat et sa mixité sociale comme par exemple sur le secteur de la cave coopérative.

2. Analyses socio-économiques

2.3. L'emploi

L'évolution des indicateurs et des statistiques relatifs à la population active font apparaître des tendances significatives avec notamment :

- une augmentation régulière de la part des actifs dans la population communale (de 67,8% en 2008 à 72,3% en 2019).

- une diminution corollaire de la part des inactifs qui représentent aujourd'hui moins de trois vidaubanais sur dix.

- une diminution de la part des inactifs qui est d'abord et avant tout liée à la diminution significative de la part des retraités qui a presque été divisée par deux (de 11,4% en 2008 à 6,8% en 2019) alors que dans le même temps la part des élèves et des étudiants a augmenté significativement.

- une augmentation régulière de la part des actifs ayant un emploi (de 57% en 2008 à 61,6% en 2019)

- une quasi stabilité de la part des chômeurs

Ces différents indicateurs témoignent d'une commune de plus en plus active, en dépit d'un certain vieillissement de la population communale (cf 2.1, la population).

Cette évolution a été accompagnée par des mutations importantes en matière d'évolutions des différentes catégories socioprofessionnelles (cf ci-contre) avec notamment :

- une diminution significative et régulière de la part relative des employés et des ouvriers, mais qui restent les catégories les plus représentées sur la commune avec quasiment un actif sur deux

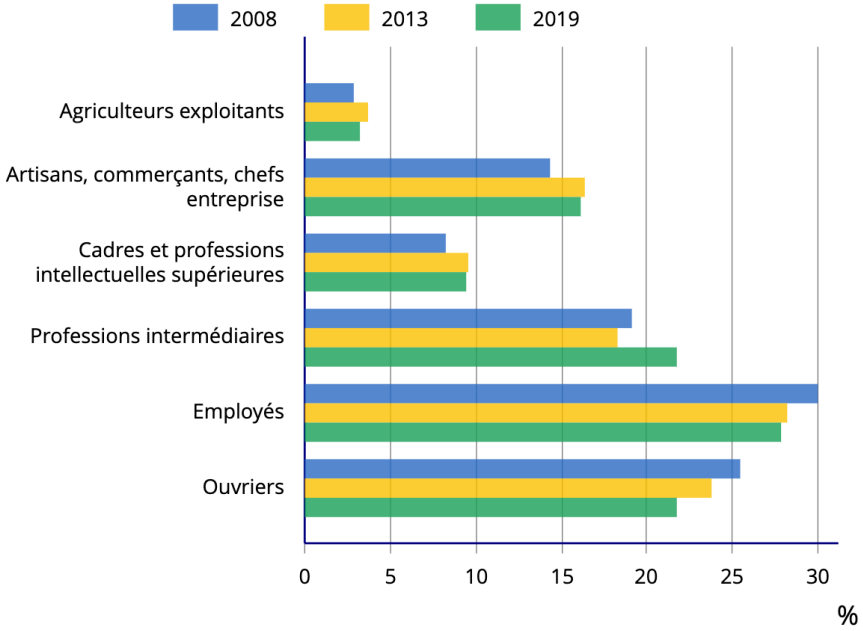
- et inversement une augmentation importante de la part des artisans, commerçants, chefs d'entreprise, cadres et professions intermédiaires

- une relative stabilité de la part des agriculteurs

EMP T1 - Population de 15 à 64 ans par type d'activité

	2008	2013	2019
Ensemble	**6 003**	**6 703**	**7 621**
Actifs en %	**67,8**	**68,6**	**72,3**
Actifs ayant un emploi en %	57,0	57,7	61,6
Chômeurs en %	10,7	10,9	10,7
Inactifs en %	**32,2**	**31,4**	**27,7**
Élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés en %	7,2	7,6	8,5
Retraités ou préretraités en %	11,4	10,3	6,8
Autres inactifs en %	13,6	13,5	12,4

EMP G3 - Emplois par catégorie socioprofessionnelle



2. Analyses socio-économiques

Ces évolutions de prime abord positives doivent toutefois être nuancées par l'analyse du marché local de l'emploi (cf ci-contre).

Si le nombre d'actifs résidant sur Vidauban et ayant un emploi a augmenté significativement entre 2008 et 2019 (+37%), le nombre d'emplois sur la commune a pour sa part augmenté dans une proportion sensiblement moindre (+18%).

Alors même que le taux d'activité est en hausse, l'indicateur de concentration d'emploi (nombre d'emploi sur la commune pour cent actifs résidant sur la commune) est en nette diminution, passant de 53,4 en 2008 à 45,8 en 2019.

Cet indicateur de concentration d'emploi est aujourd'hui moitié moindre sur la commune de Vidauban que celui que l'on peut observer à l'échelle de l'ensemble du département du Var (45,8 contre 91,7).

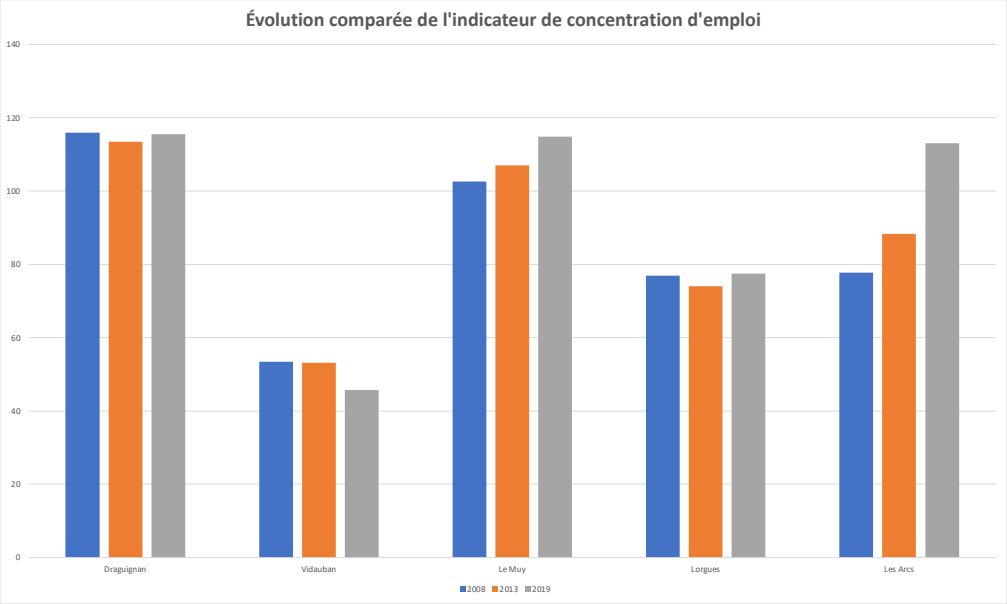
L'analyse comparative de cet indicateur avec des communes proches et de rang comparable fait également apparaître :

- une concentration d'emploi sensiblement plus importante sur les communes de Draguignan, Le Muy, Les Arcs et Lorgues que sur la commune de Vidauban
- une dynamique à la hausse de cet indicateur sur ces quatre communes (notamment les Arcs et le Muy), et une dynamique à la baisse sur Vidauban, alors même que c'est la commune la plus dynamique en matière de développement démographique et urbain.

Ces différentes données statistiques mettent en évidence la <u>spécialisation résidentielle progressive de la commune de Vidauban</u> (de plus en plus d'actifs, de plus en plus d'actifs qualifiés, mais de plus en plus en plus d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune) au sein de la communauté d'agglomération.
Elles mettent également en exergue la nécessité d'un rééquilibrage territorial de la dynamique du développement économique.

EMP T5 - Emploi et activité

	2008	2013	2019
Nombre d'emplois dans la zone	1 850	2 082	2 184
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	3 466	3 916	4 766
Indicateur de concentration d'emploi	53,4	53,2	45,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	52,4	53,0	54,4



2. Analyses socio-économiques

2.4. L'agriculture

Au regard des seules données statistiques des recensements agricoles, l'agriculture apparaît en déclin sur la commune de Vidauban :

- 153 exploitations agricoles en 1998, 103 en 2000, 83 en 2010, 63 en 2020

- 203 unités de travail annuel en 1998, 175 en 2000, 170 en 2010, 116,9 en 2020

- 2484 ha de superficie agricole utilisée en 1998, 1106 ha en 2000, 1009 ha en 2010, 956 ha en 2020

- 239 unités de gros bétail en 1998, 286 en 2000, 156 en 2010

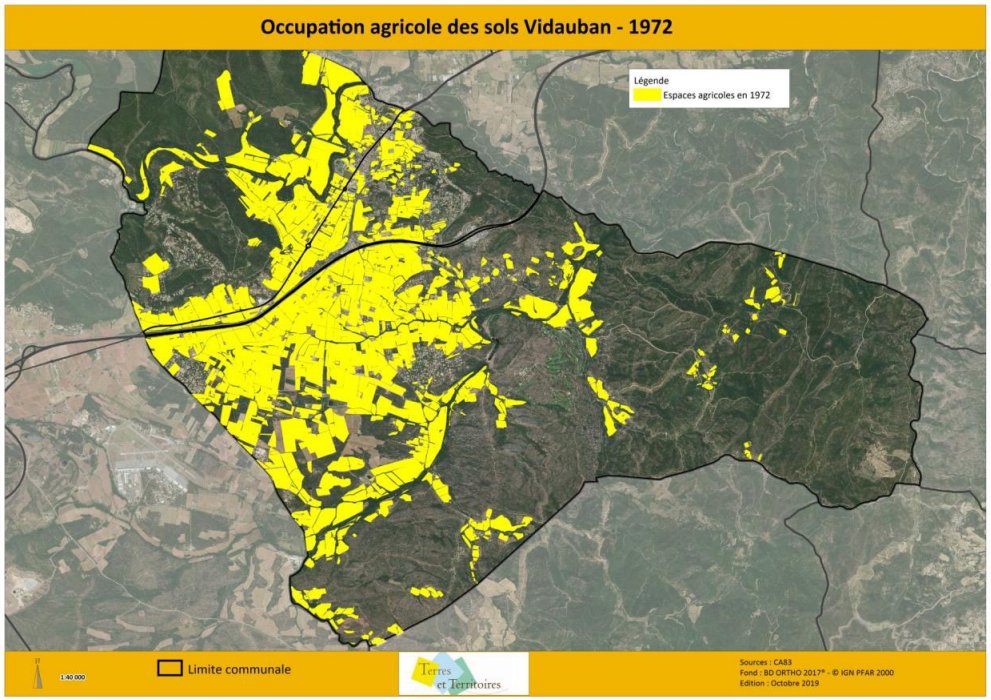
- 1074 ha de cultures permanentes en 1988, 954 en 2000, 804 en 2010, 833 en 2020

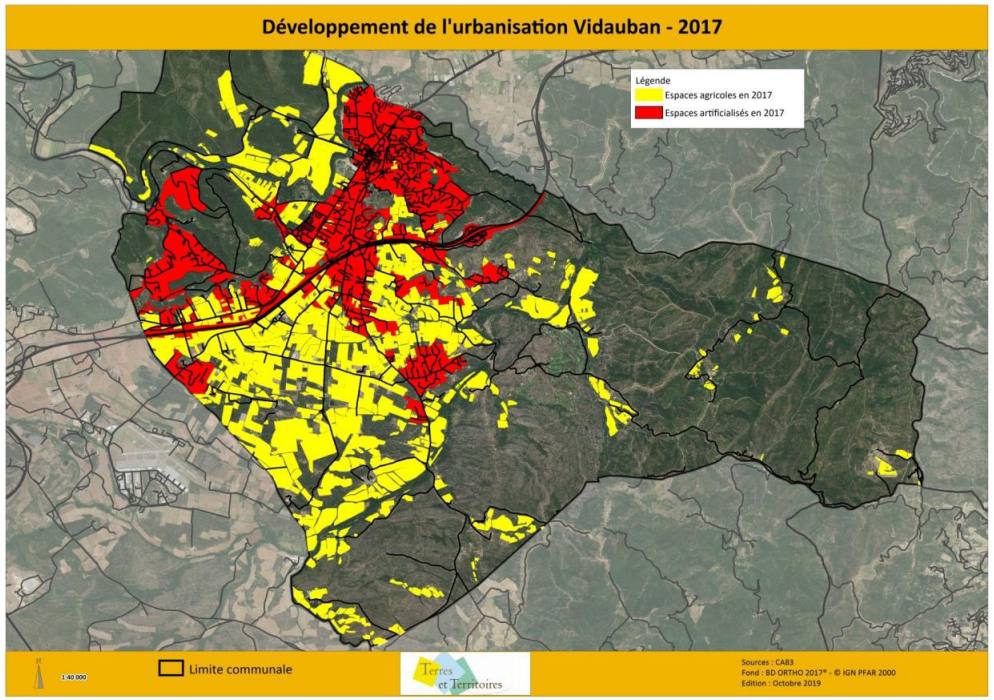
- etc....

Si l'agriculture a connu au cours des dernières décennies un indéniable déclin comme en témoignent les cartographies ci-dessous de l'évolution de l'occupation des sols entre 1972 et aujourd'hui avec une diminution de près d'un quart de l'espace agricole au profit des espaces urbanisés, l'activité agricole reste sur la commune de Vidauban une activité essentielle tant dans ses productions que dans ses multiples rôles connexes (gestion de l'espace, structuration paysagère, fonctions sociales et identitaires, etc...).

En parallèle de la révision du PLU, la commune a donc mené un diagnostic agricole avec l'appui technique d'un Groupement d'Intérêt Économique regroupant la Chambre d'Agriculture et la SAFER.

Ce diagnostic répond à un triple besoin de disposer d'un volet agricole dans le PLU, de déterminer des zones agricoles à enjeux (de préservation, de reconquête…), et de connaître les projets de la profession et les perspectives de développement futur de l'agriculture.





2. Analyses socio-économiques

Il répond par ailleurs à une volonté communale de favoriser le développement agricole, de mieux connaître les projets de développement des agriculteurs, de concilier enjeux agricoles et environnementaux dans la reconquête des friches et le développement agricole, et de posséder une vision des enjeux et des perspectives agricoles à long terme.

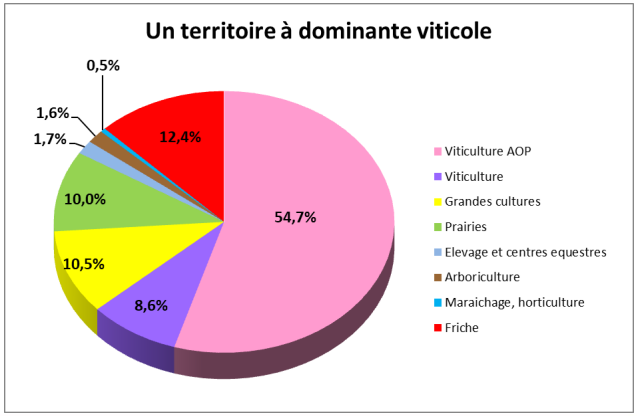
Il ressort de ce diagnostic que si le territoire communal est majoritairement naturel avec 70% d'espaces naturels, les espaces agricoles arrivent en seconde position avec 18% de la surface communale, les 12% restants correspondant à des espaces artificialisés.

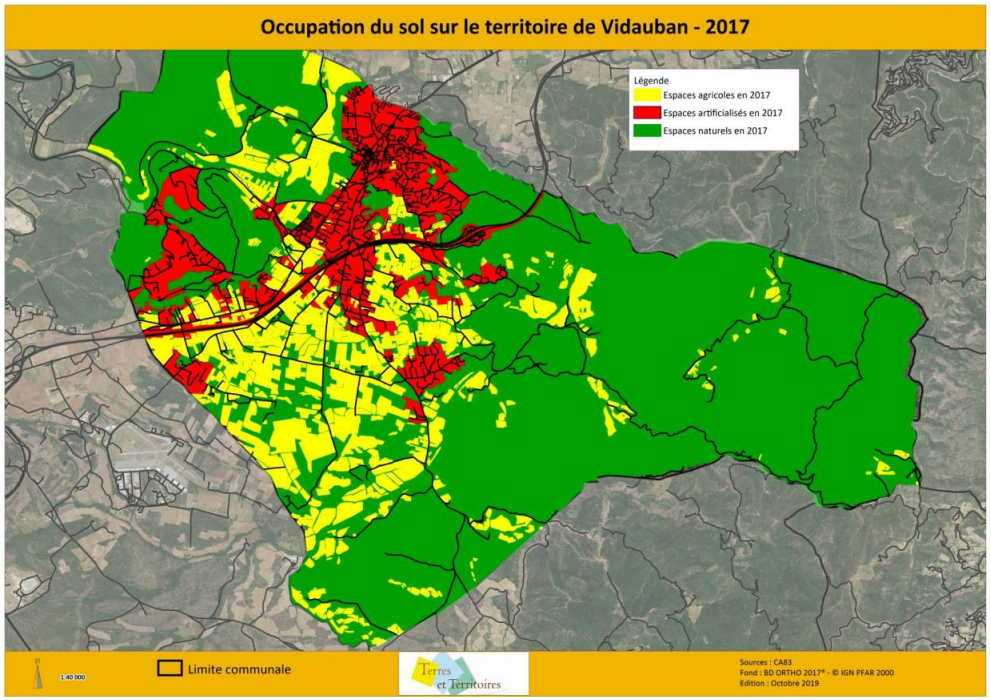
Il en ressort également :

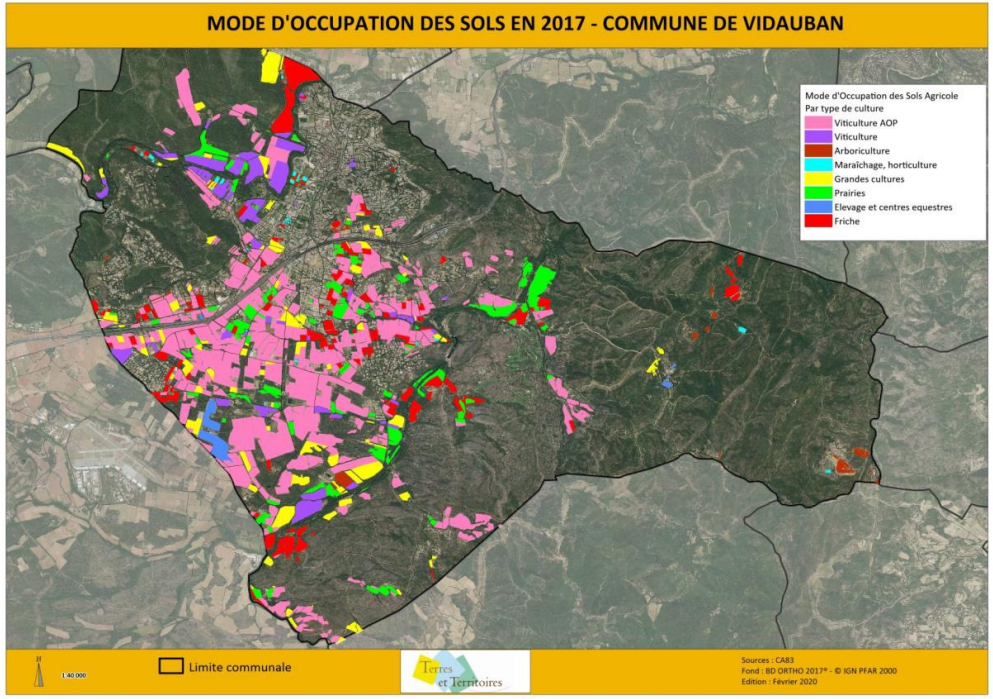
- que le territoire agricole est largement dominé par la viticulture, cette dernière couvrant 864,4 ha soit 2/3 de l'espace agricole

- que les prairies et les grandes cultures sont les cultures secondaires du territoire avec 280 ha (20%)

- que 168 ha de terres agricoles sont en friches, soit 12% de l'espace agricole, principalement autour des espaces artificialisés (friches spéculatives) et sur les secteurs contraints (accès, relief)







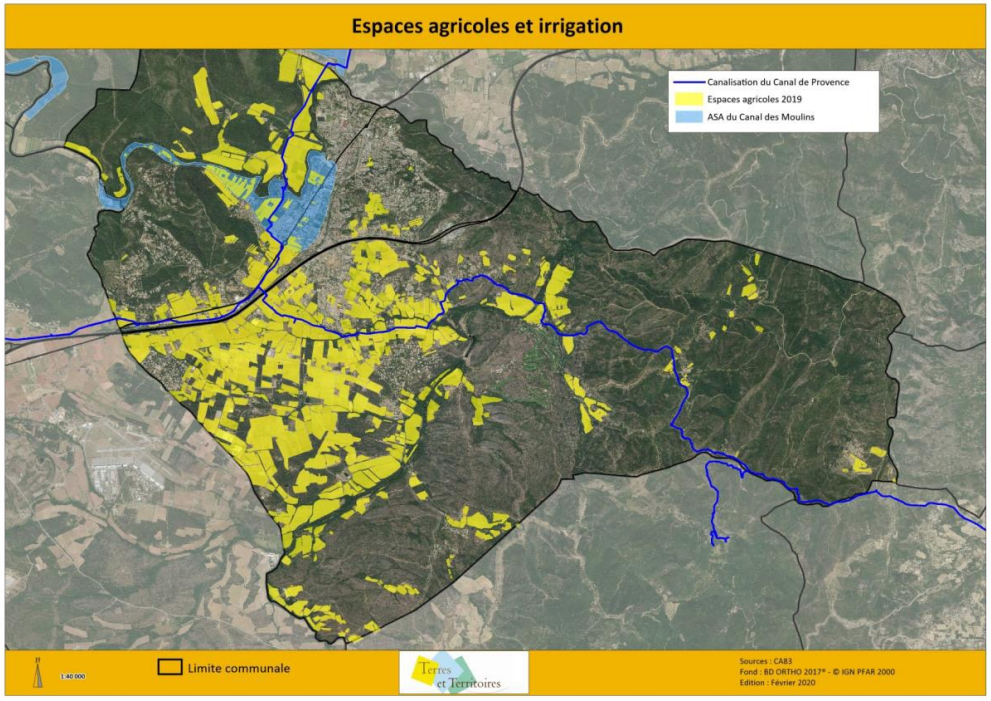
2. Analyses socio-économiques

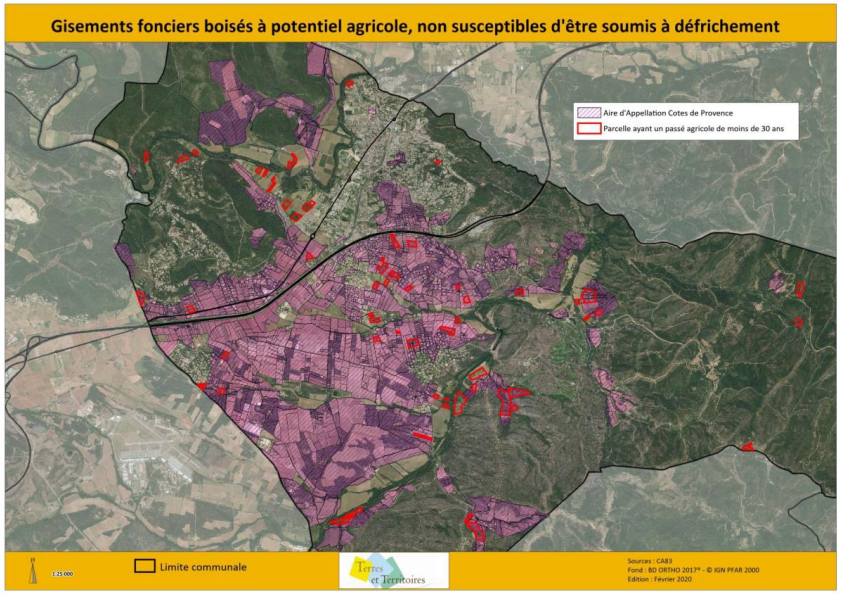
Il ressort également de ce diagnostic que la commune bénéficie d'importantes potentialités grâce notamment :

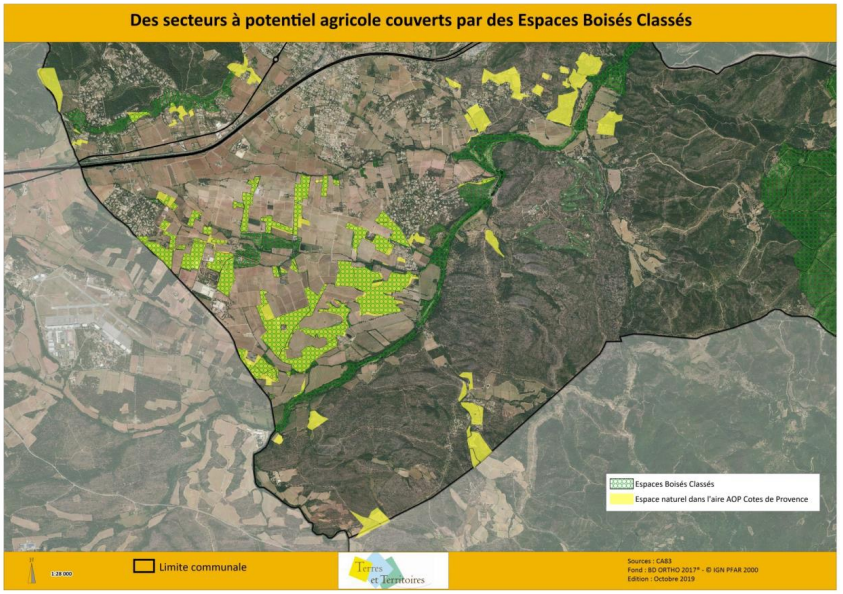
- aux réseaux d'irrigation agricoles (ASA du Canal des Moulins au Nord et liaison du Canal de Provence Vidauban – Sainte Maxime et Verdon Saint Cassien)

- à un gisement foncier à potentiel ne nécessitant pas d'autorisation de défrichement car avec un passé agricole de moins de 30 ans (71 ha de potentiel dont 44 ha en AOP Cotes de Provence)

- à un gisement potentiel de 330 ha de parcelles naturelles non bâties (zone N du PLU) situées dans l'aire AOP Côtes de Provence, dont 190 ha dans la plaine recouverts par des Espaces Boisés Classés au PLU (EBC) sur lesquels, à ce jour aucune activité agricole n'est possible.





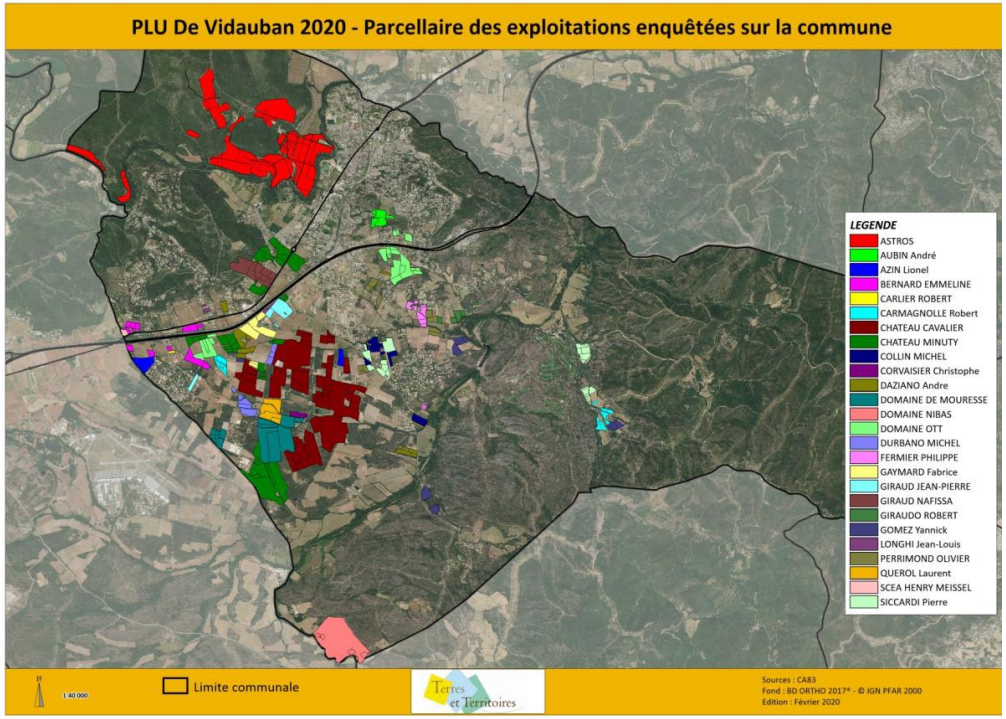


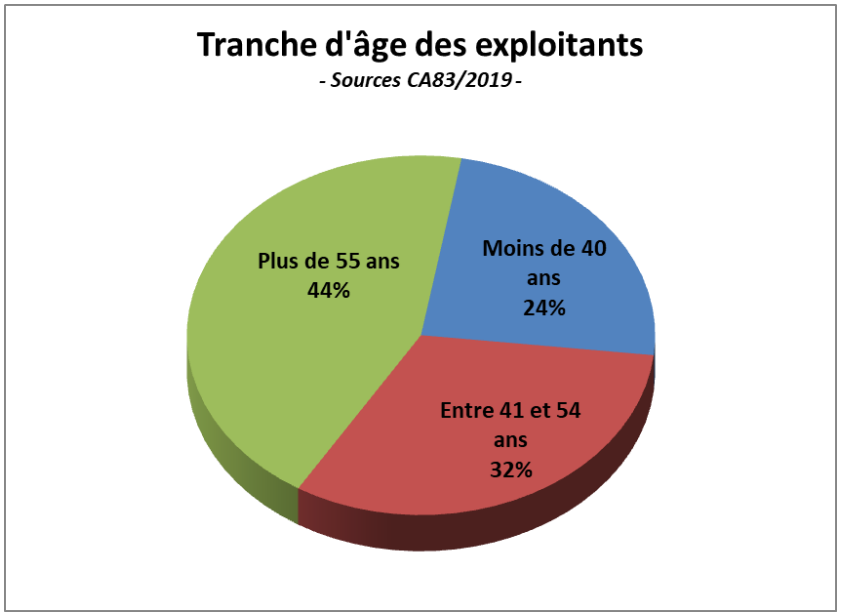
2. Analyses socio-économiques

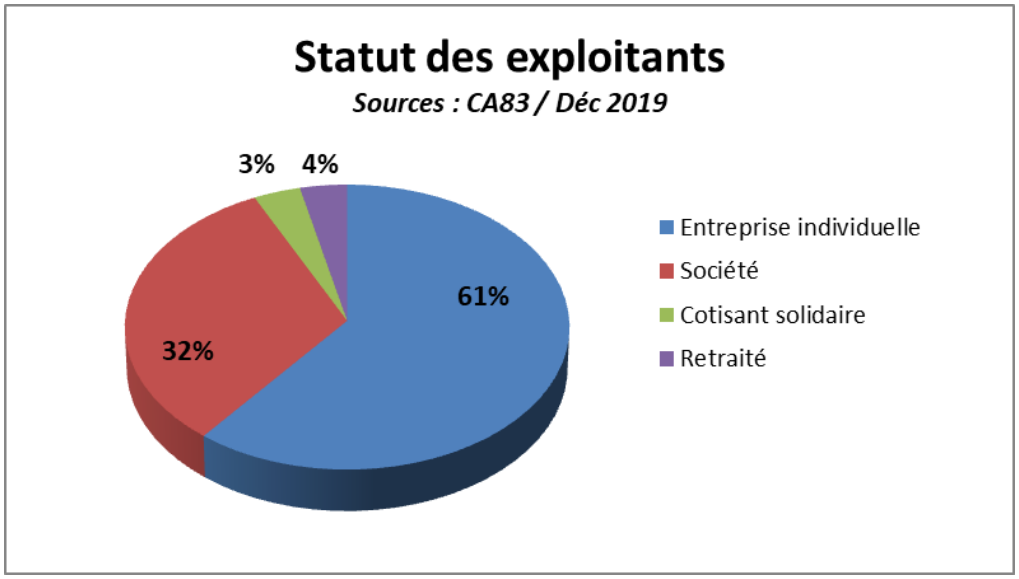
Dans le cadre de ce diagnostic agricole, un questionnaire a été adressé aux 80 exploitants agricoles recensés. Vingt huit exploitants ont répondu au questionnaire (taux de réponses de 35%) représentant 653 ha de la surface agricole identifiée soit 55% de l'espace cultivé vidaubanais.

Il ressort de l'analyse des réponses au questionnaire :

- que 44% des exploitants ont plus de 55 ans
- que l'avenir semble assuré avec seulement 2/10 exploitants n'ayant pas de repreneur
- que 19 exploitations sur 28 estiment leur activité en développement
- que la moitié des exploitants détiennent leur foncier en propriété
- que 21 exploitations sur les 28 interrogées disposent de salariés.
- que 177 emplois sont générés dont 98 pérennes
- que la majorité sont des entreprises individuelles (17 exploitants sur 28)







2. Analyses socio-économiques

Il ressort également de l'analyse des réponses au questionnaire :

- Une commune tournée vers la viticulture => présence de l'AOP Côtes de Provence et d'une cave coopérative dynamique

- 24 viticulteurs valorisent leur production en AOP Côtes de Provence

- 3 agriculteurs valorisent en agriculture biologique et 2 autres possèdent des labels type label rouge (élevage) ou Terra Vitis (viticulture)

- 11 exploitants apportent à la coopérative l'intégralité de leur production

- 3 exploitants commercialisent 100% en vente directe et 6 sont en vente directe pour 5 à 50% de leur production

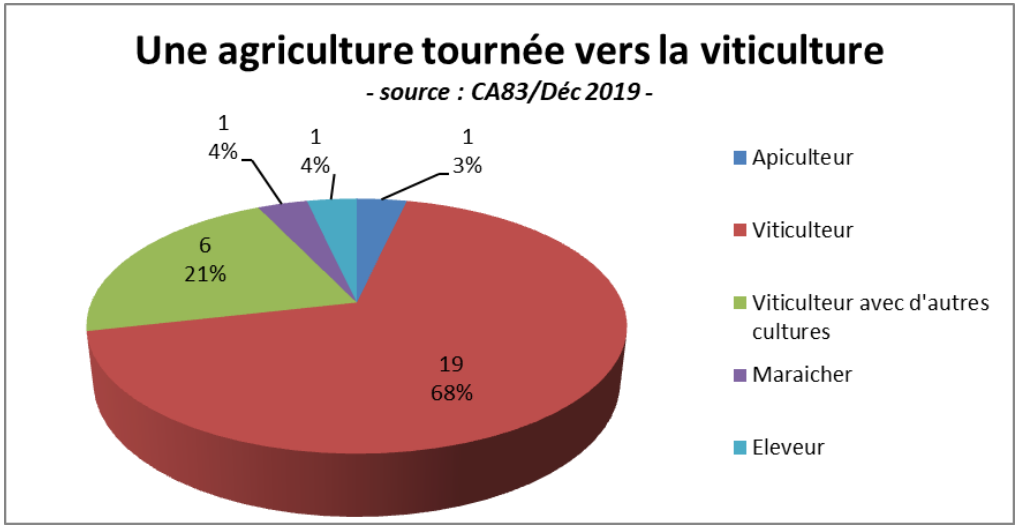
- 4 exploitants vendent 100% de leur production pour le négoce tandis que 2 autres en commercialisent 50%

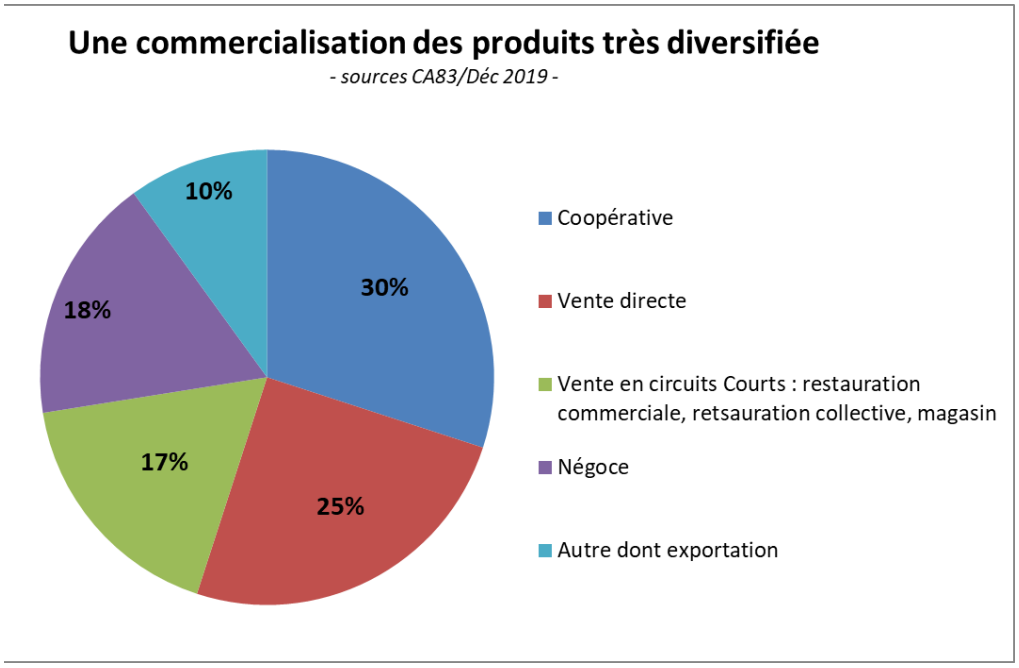
- 11 exploitations sur 28 ont un accès à l'irrigation dont 9 via la Société du Canal de Provence

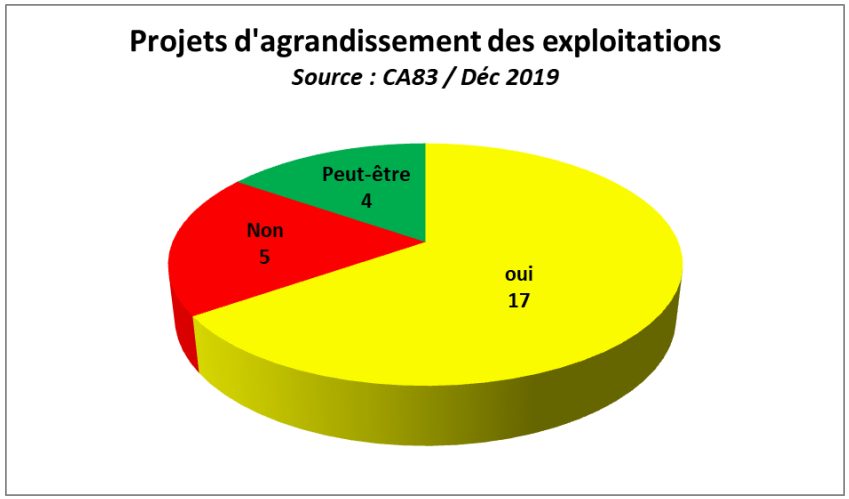
- 10 exploitants souhaitent la création et/ou le développement du réseau d'irrigation pour leur exploitation

- 17 exploitants souhaitent s'agrandir, 4 sont en réflexion

- 260 ha de terres agricoles sont recherchées dont 150 ha de pâturage



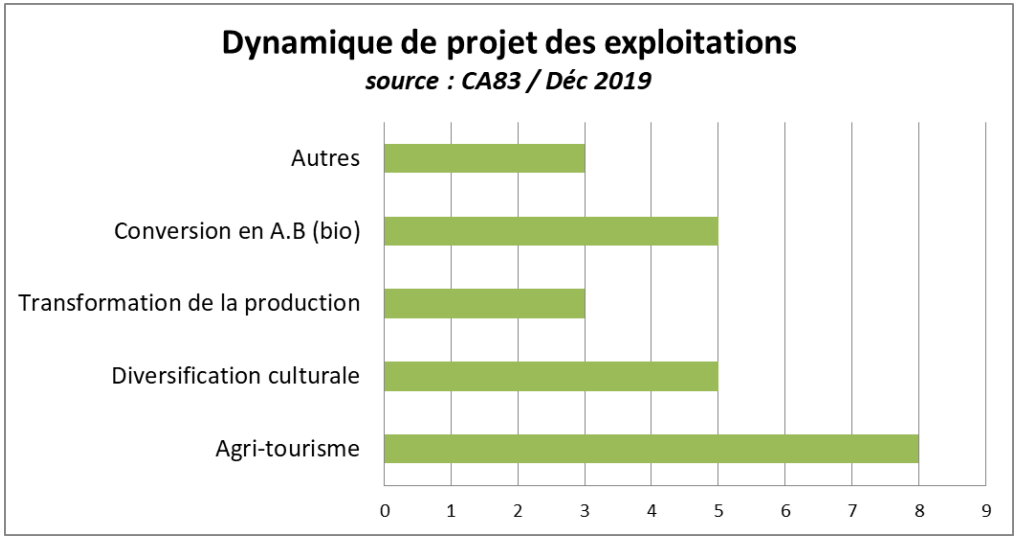


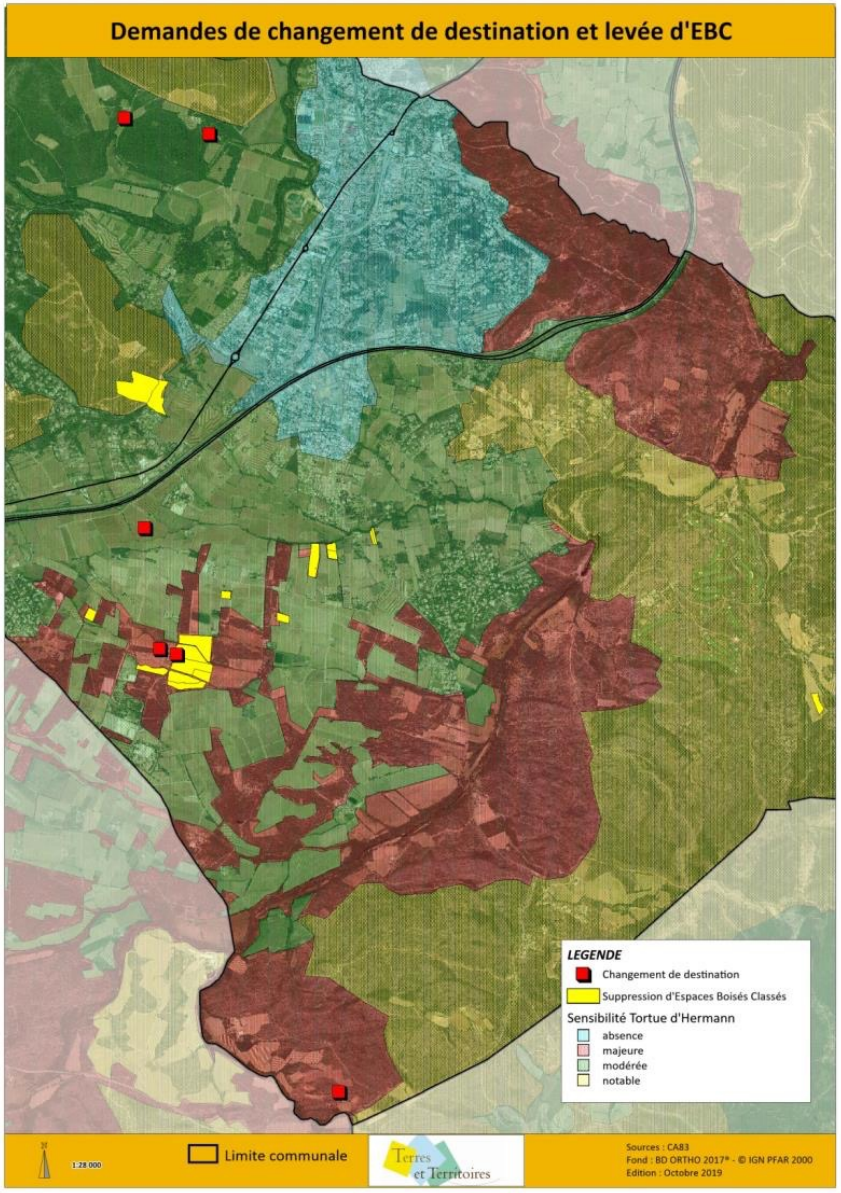


2. Analyses socio-économiques

Il ressort également de l'analyse des réponses au questionnaire :

- 8 projets de construction de hangars et 3 projets de logements
- 19 exploitants ont des projets de développement et d'évolution de leur exploitation
- 6 demandes de changements de destination de bâtiments : agri-tourisme (gîte rural, œnotourisme, chambre d'hôte) + bureau pour une exploitation.
- 32 ha de suppression d'EBC pour valorisation agricole (8 exploitations concernées)





2. Analyses socio-économiques

En conclusion des réponses au questionnaire, il ressort (cf ci-contre) :

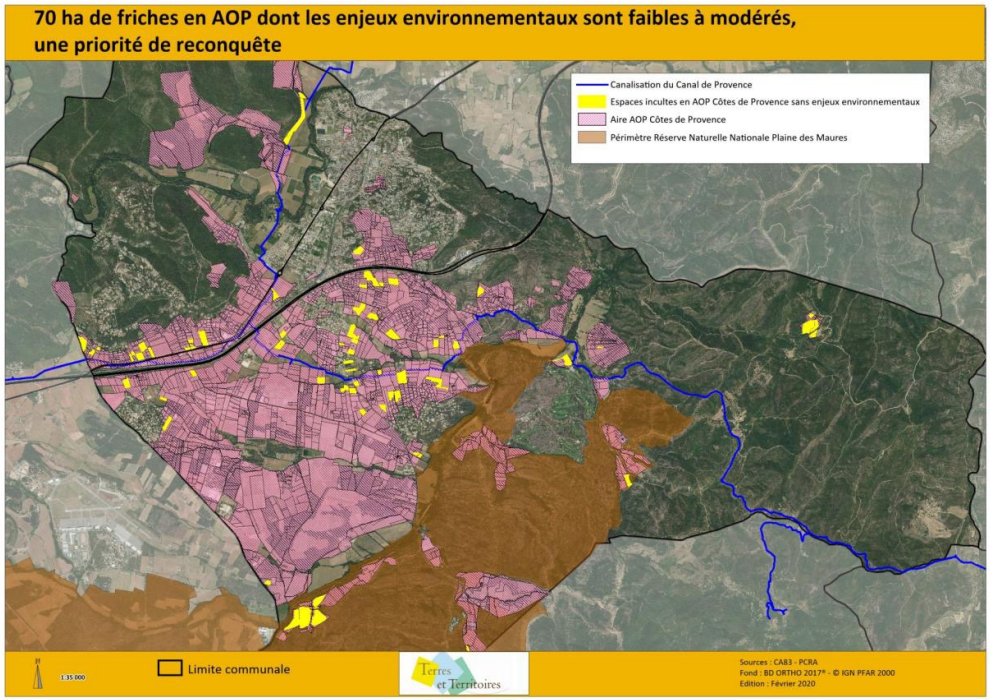
- des atouts notables, nombreux et diversifiés

- mais trois problématiques récurrentes mises en avant : la pression de l'urbanisation, l'enfrichement et la difficulté d'acquérir des terres

La démarche de diagnostic agricole a été poursuivie par une étude des potentialités de reconquête agricole sur les 168 hectares identifiés comme friches qui ont été distingués en fonction de leurs caractéristiques spécifiques.

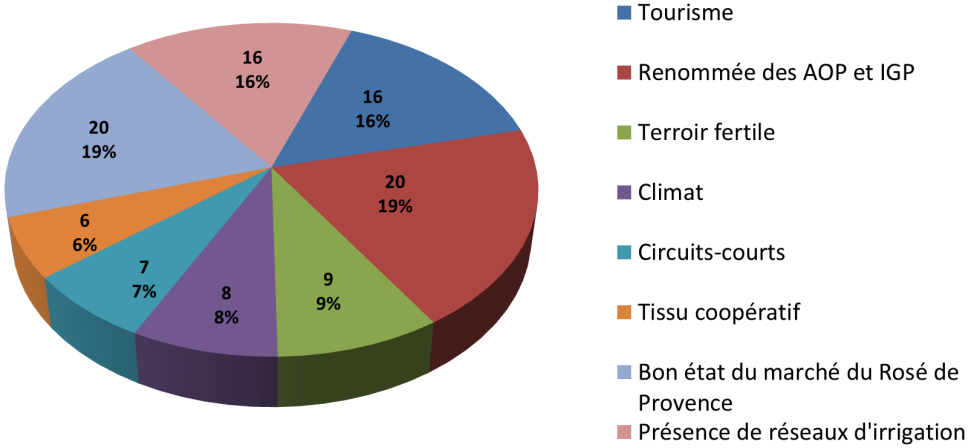
Il en ressort :

- un potentiel de près de 70 ha en zone agricole ou naturelle, dans l'aire d'AOP Côtes de Provence et pour lesquels les enjeux environnementaux sont faibles à modérés (ci-dessous)



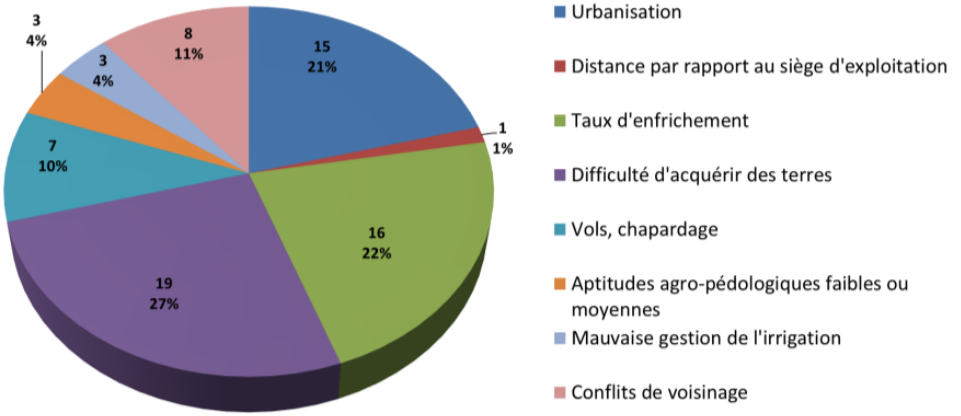
Atouts de l'agriculture sur le territoire d'après les exploitants

Source : CA83 / Février 2020



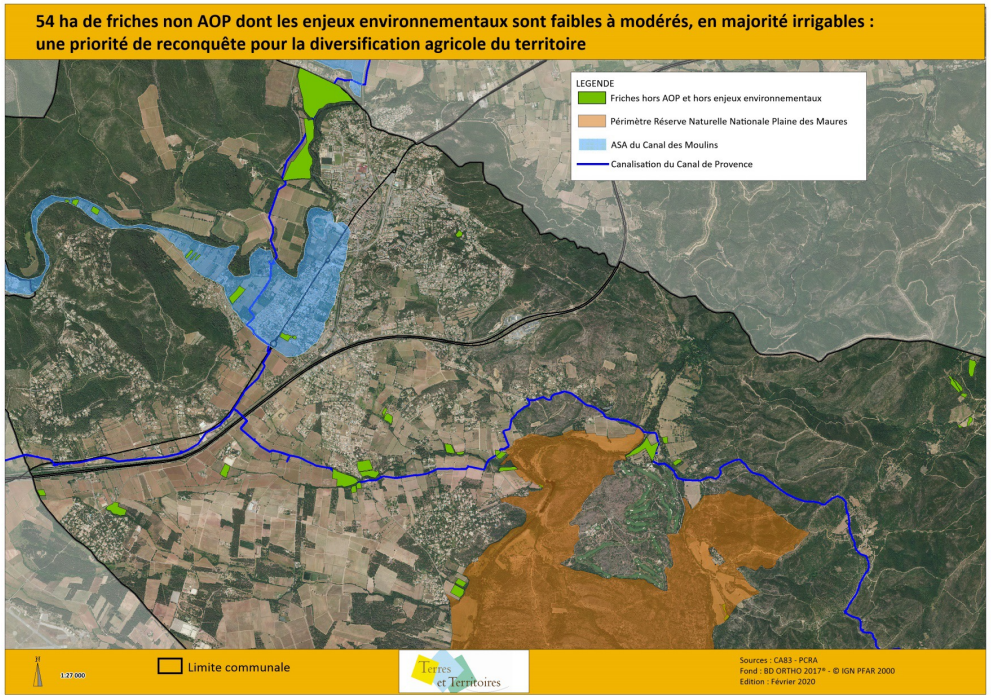
Difficultés rencontrées par le monde agricole sur le territoire

Source : CA83 / Février 2020

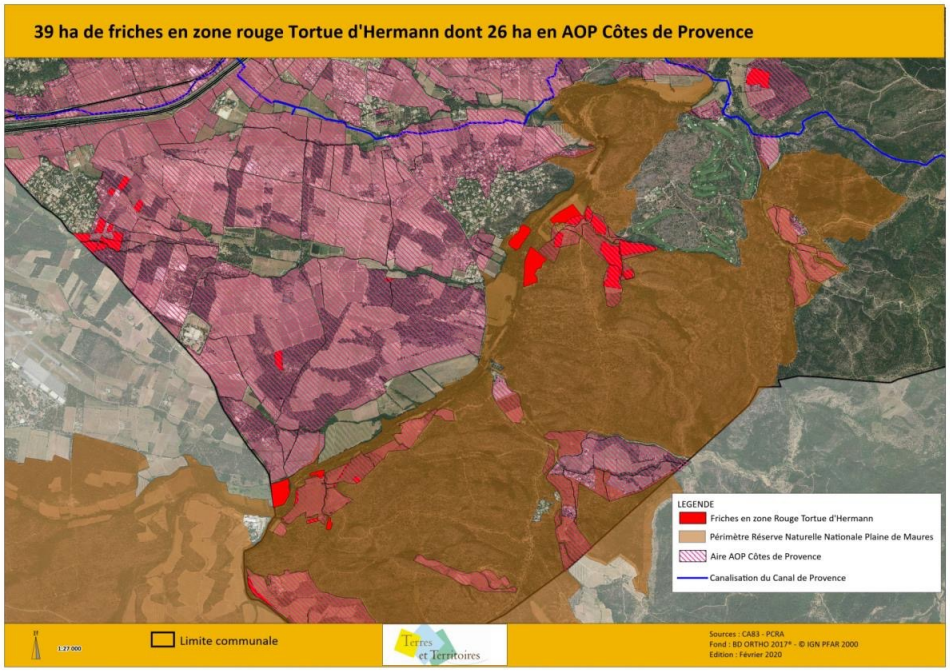


2. Analyses socio-économiques

- un potentiel de près de 54 ha en zone agricole ou naturelle, pour lesquels les enjeux environnementaux sont faibles à modérés, hors AOP et potentiellement irrigables (ci-dessous)



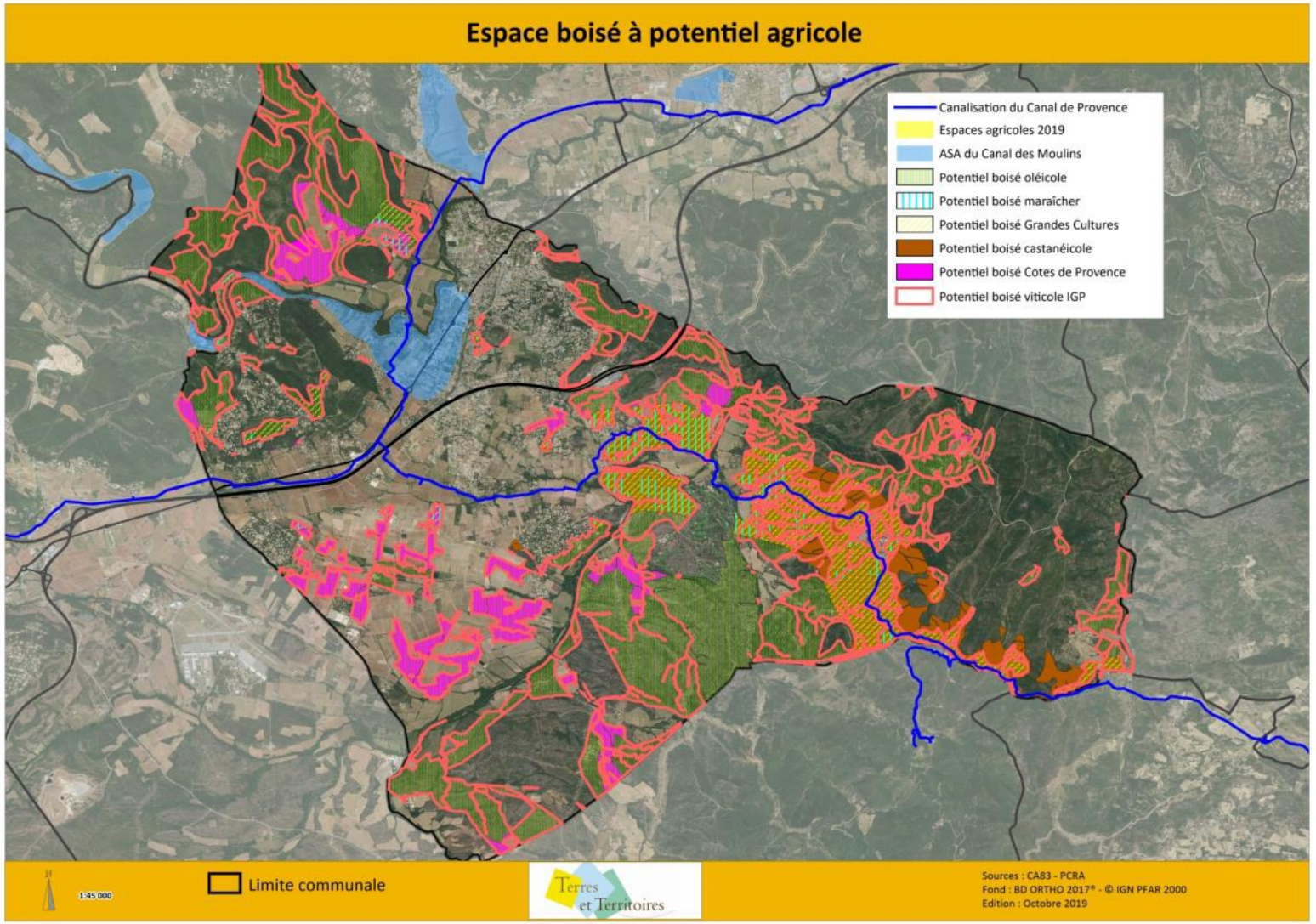
- un potentiel de près de 39 ha en zone agricole ou naturelle mais en zone rouge tortue dont 26 ha en AOP Côtes de Provence



2. Analyses socio-économiques

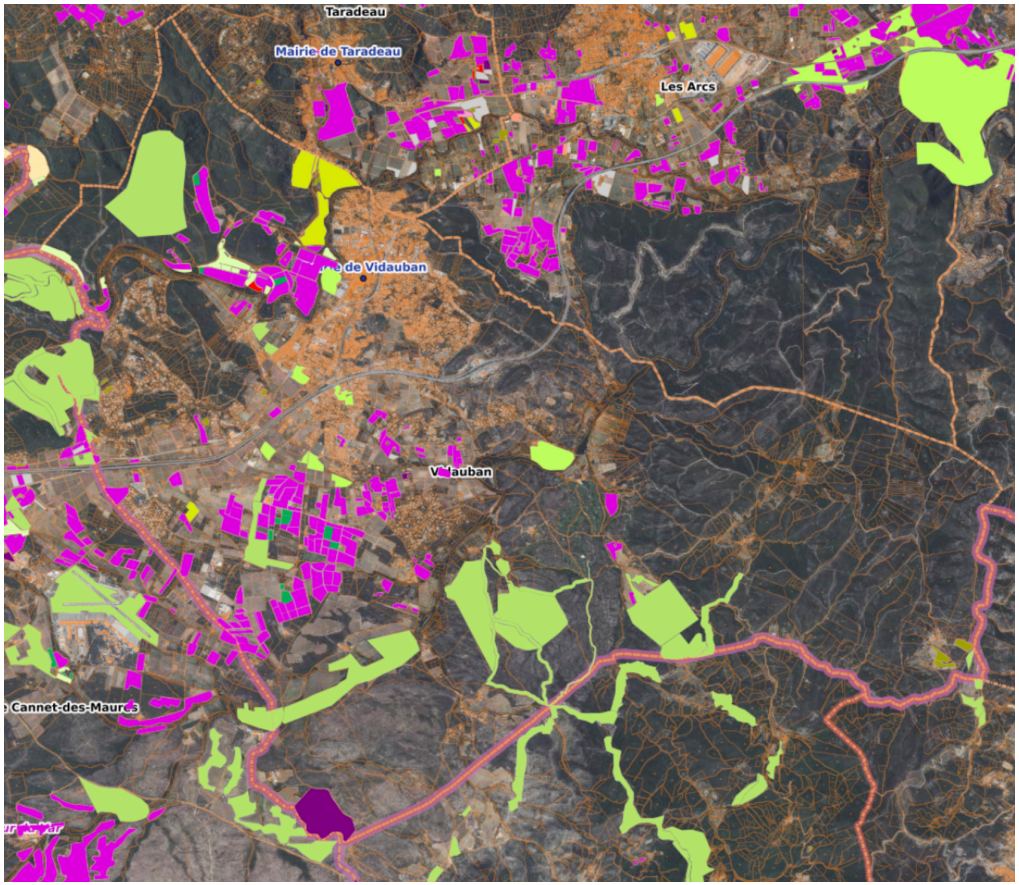
L'analyse du potentiel agricole a également été faite sur les espaces boisés et fait ressortir :

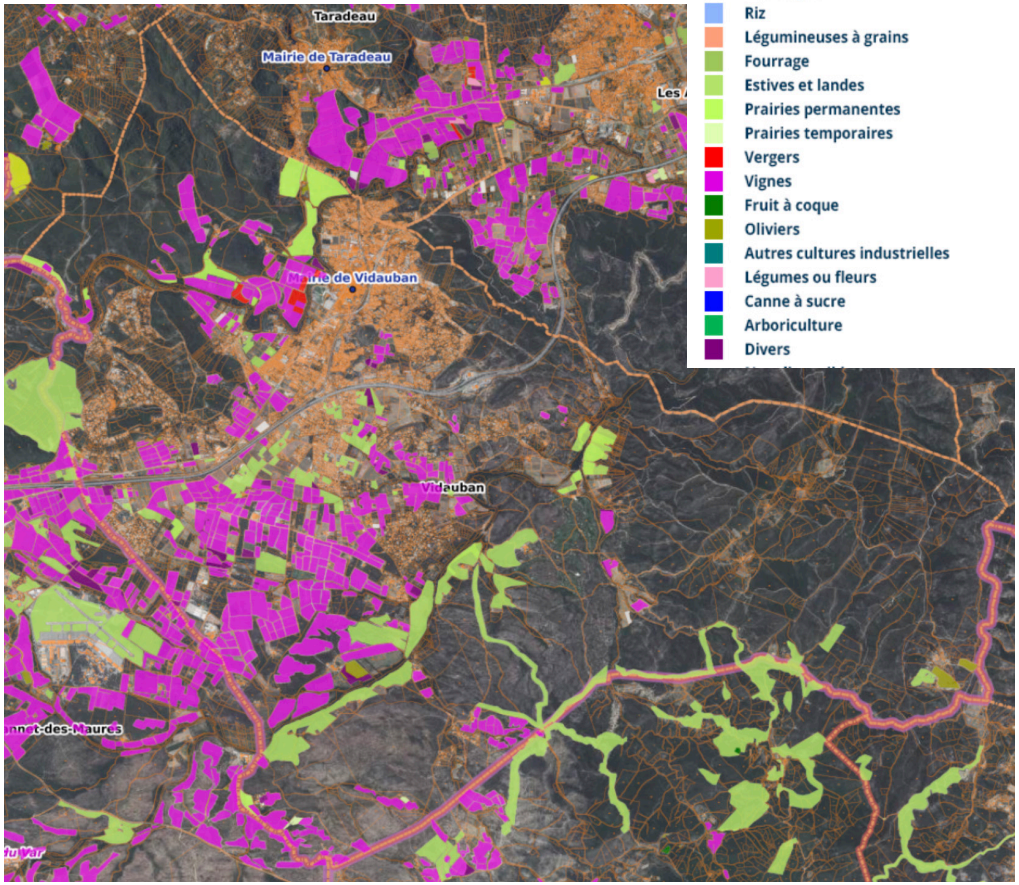
- 380 ha de potentiel AOP Côtes de Provence
- 2200 ha de potentiel viticole IGP
- 2400 ha de potentiel oléicole
- 230 ha de potentiel maraîcher si présence d'irrigation
- 57 ha de potentiel grandes cultures
- 600 ha de potentiel castanéicole



2. Analyses socio-économiques

Enfin, l'analyse comparative des Registres Parcellaires Graphiques (RGP) successifs, en l'occurrence ci-dessous le RGP 2010 (à gauche) et le RGP 2020 (à droite) met en exergue la vitalité de l'activité agricole et notamment de l'activité viticole.





3. Analyses territoriales et spatiales

3.1. Analyse territoriale historique

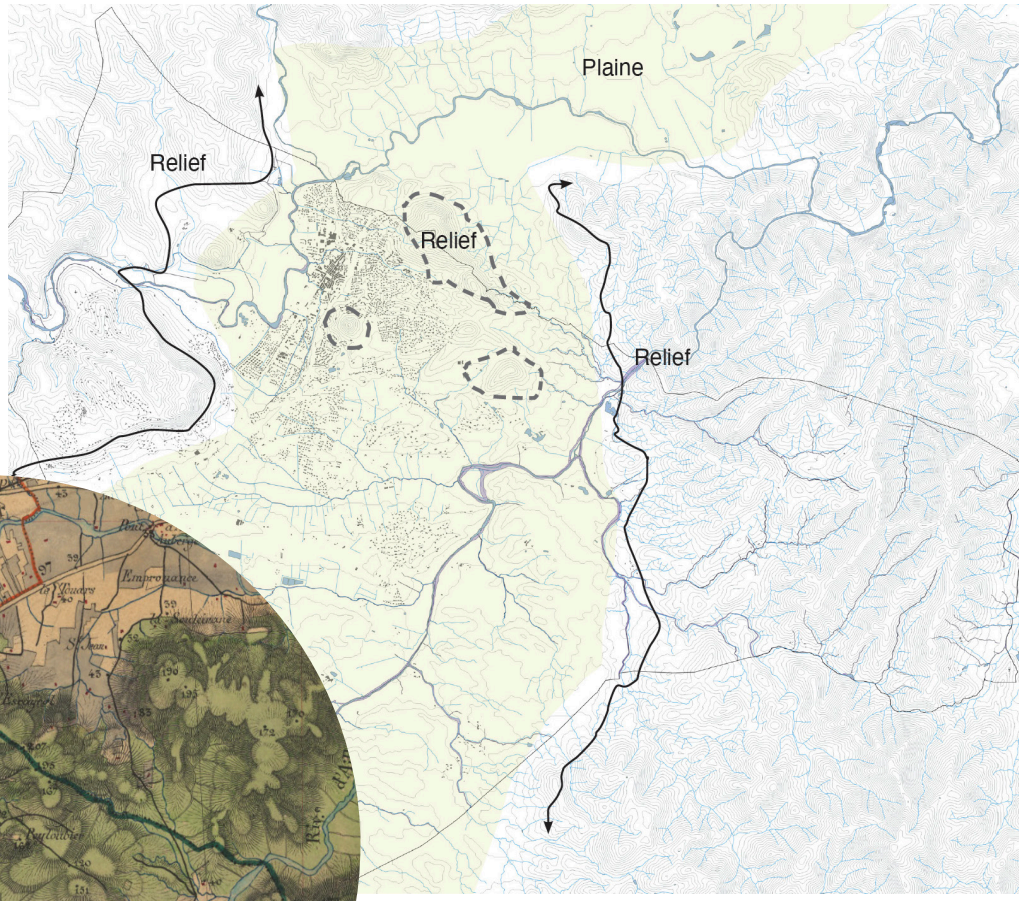
Très vaste (7393 hectares), le territoire communal de Vidauban constitue un «trait d'union» entre la Provence calcaire à l'Ouest et le massif des Maures à l'Est.

Ses composantes naturelles ont très étroitement conditionné sa structuration et son évolution au fil du temps avec notamment :

- des espaces collinaires boisés à l'Ouest (terminaison de la Provence calcaire) et à l'Est (massif des Maures)

- une vaste plaine centrale qui s'évase et se rétrécit vers le Nord

- deux axes hydrographiques structurants, le fleuve Argens au Nord (principal fleuve du département du Var et dont on se situe ici dans le cours médian) et l'Aille en position centrale







Cette structuration territoriale était déjà perceptible dès la carte de Cassini (18 ème siècle) et les premières cartes d'État Major du 19 ème siècle et a étroitement façonné les évolutions successives de la commune.

3. Analyses territoriales et spatiales

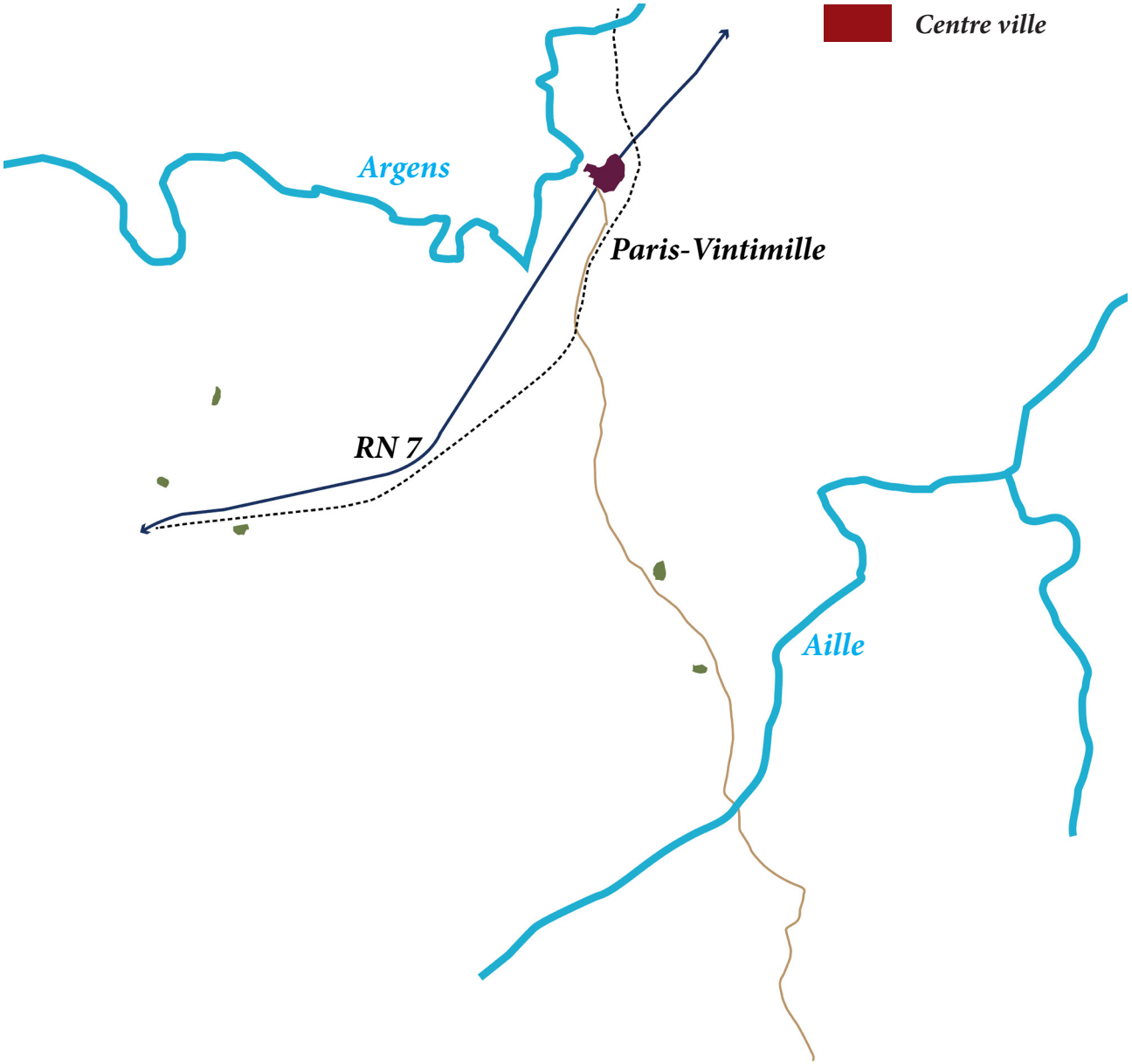
Les schémas de principe présentés ci-contre et pages ci-après illustrent l'évolution historique de la structuration territoriale et urbaine de la commune de Vidauban.

Le premier schéma ci-contre illustre la situation au cours de la première moitié du 20 éme siècle et dans l'immédiat après guerre.

Outre l'Argens et l'Aille, deux axes structurent le territoire, l'axe historique de le route nationale 7 qui reprend le tracé de l'ancienne voie impériale du 19 ème siècle et l'axe ferroviaire Paris-Vintimille.

L'urbanisation se cantonne à l'enveloppe urbaine du centre ville actuel, sur l'axe de la RN7 et bordé sur son flanc Est par l'axe ferroviaire.

Outre ce «centre bourg», le territoire communal est émaillé par la présence de quelques corps de ferme et des petits hameaux agricoles.



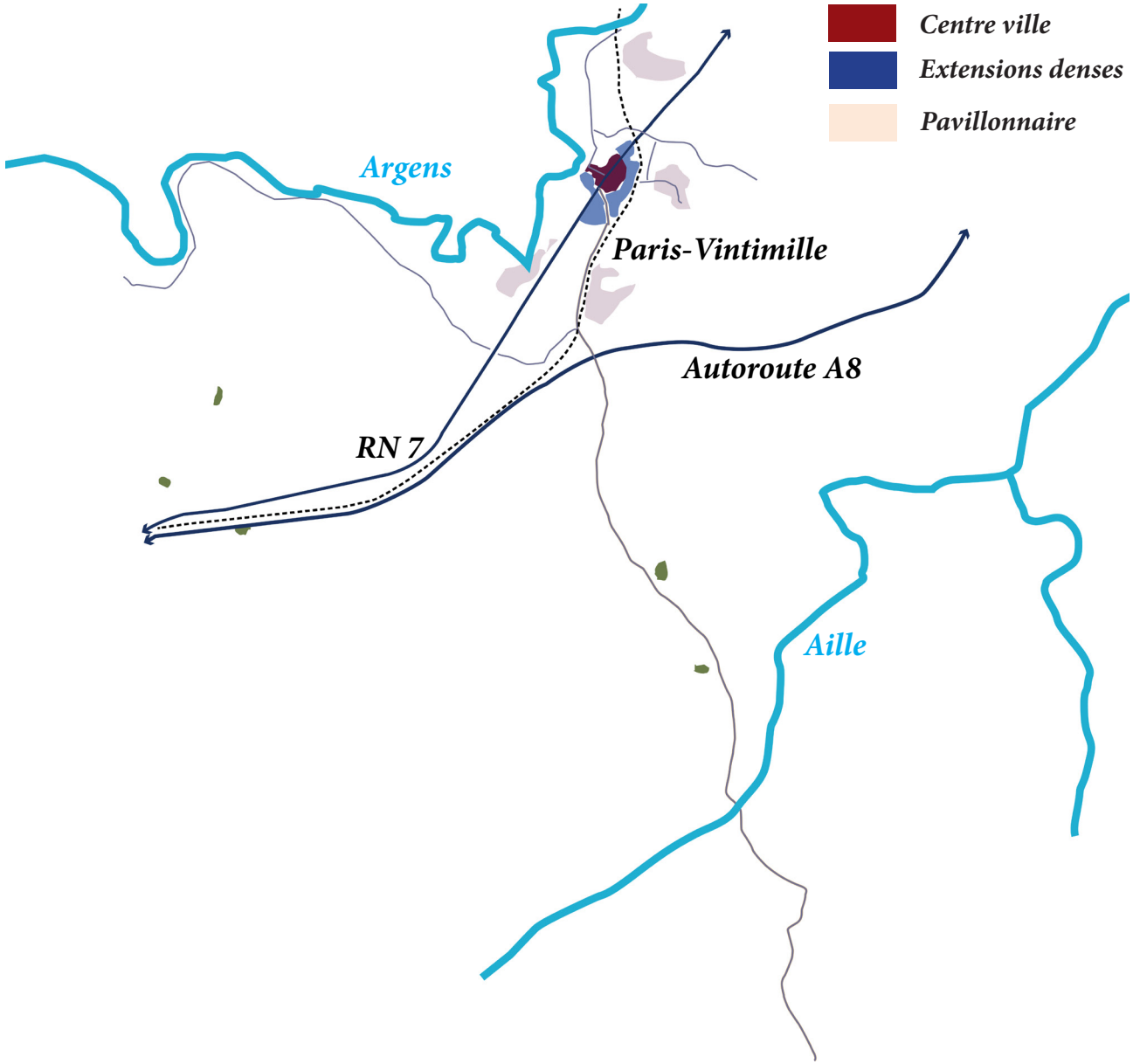
3. Analyses territoriales et spatiales

Le deuxième schéma ci-contre illustre la situation dans les années 1960 et début des années 1970.

Le territoire communal a été traversé par un nouvel axe structurant, l'autoroute A8.

L'urbanisation se développe progressivement en première périphérie autour du centre historique sous une forme assez dense mêlant habitat pavillonnaire et les premiers ensembles d'habitat collectif.

On relève également l'apparition des premières poches d'habitat pavillonnaire dissociées du centre ville.



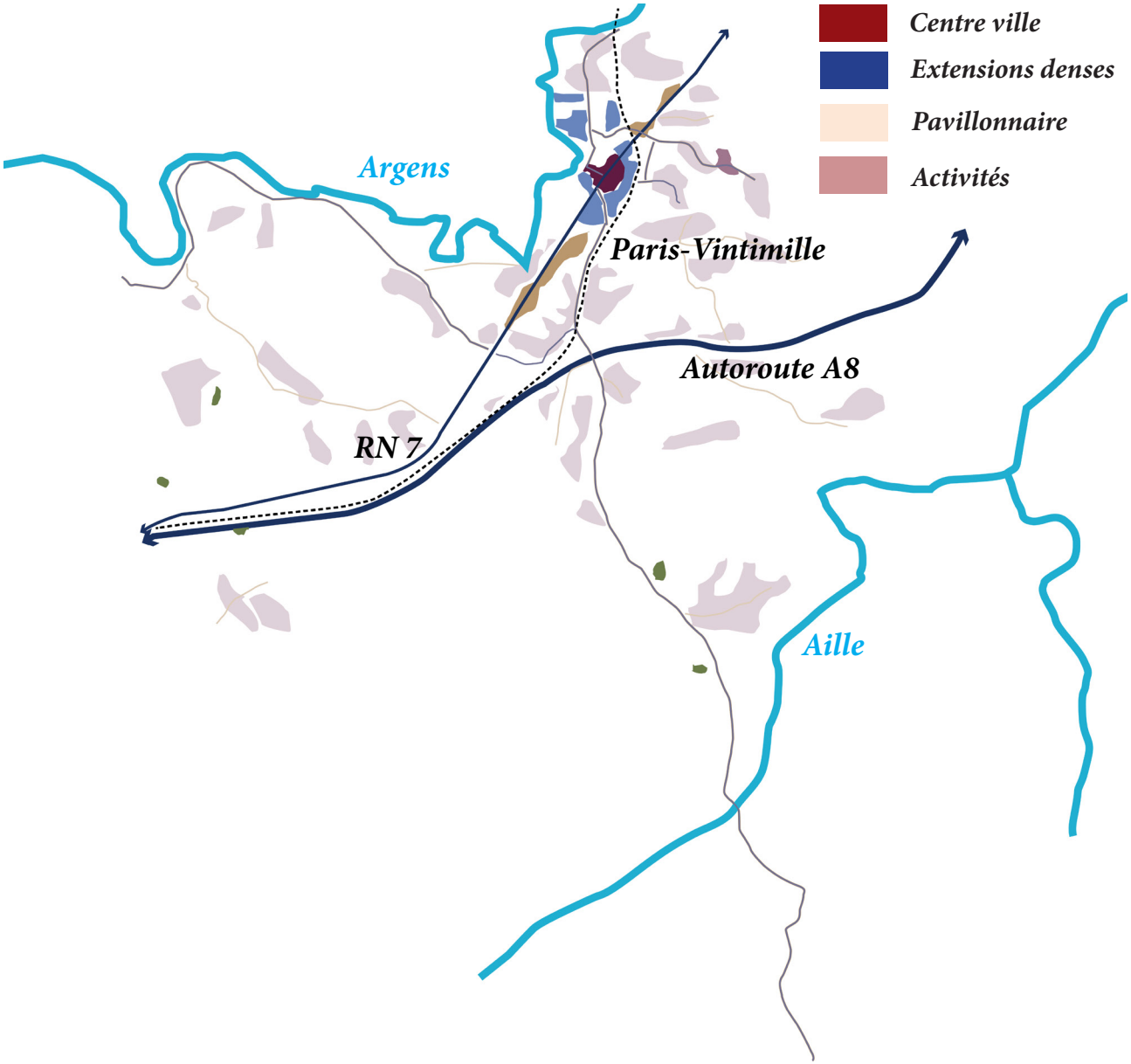
3. Analyses territoriales et spatiales

Le troisième schéma ci-contre illustre la situation dans les années 1980/1990 et le début des années 2000.

Le développement urbain dense ou semi-dense se poursuit autour du centre ville vers l'Ouest (Coua de Can) et vers l'Est (les Adrets, les Vallons).

On relève également l'émergence progressive de zones d'activités économiques à vocation artisanale et commerciale profitant de l'effet vitrine offert par le tracé de la RN7.

Mais le fait le plus marquant est la poursuite de la diffusion spatiale de l'urbanisation sous forme d'une multitude de petites «poches» ouvertes à l'urbanisation par le Plan d'Occupation des Sols.



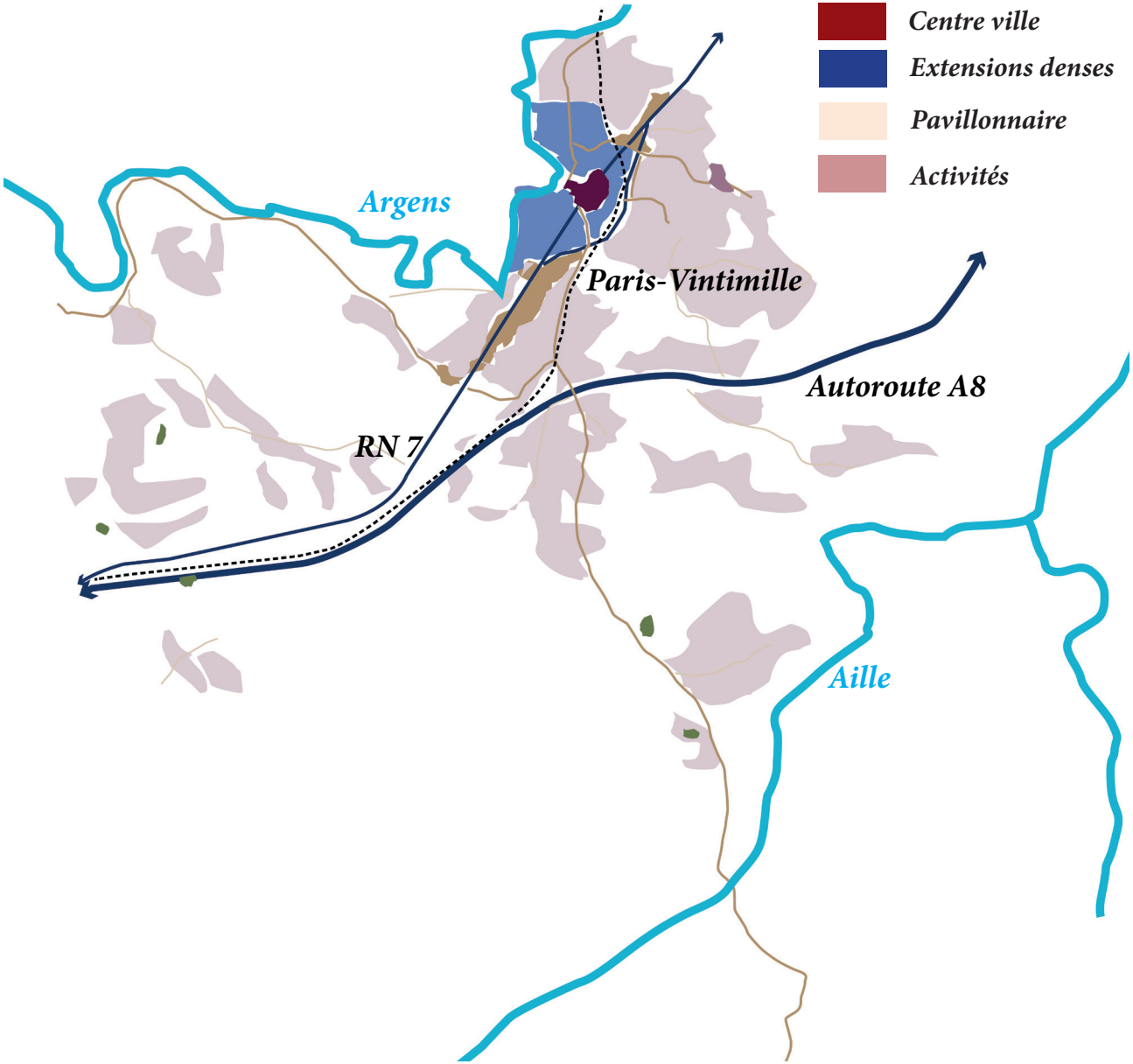
3. Analyses territoriales et spatiales

Le quatrième schéma ci-contre illustre la situation dans les années 2010.

A partir de 2009 le centre ville bénéficie d'une voie de contournement qui dévie les tracés de l'axe historique de la RN7 par un contournement à l'Est du centre ville.

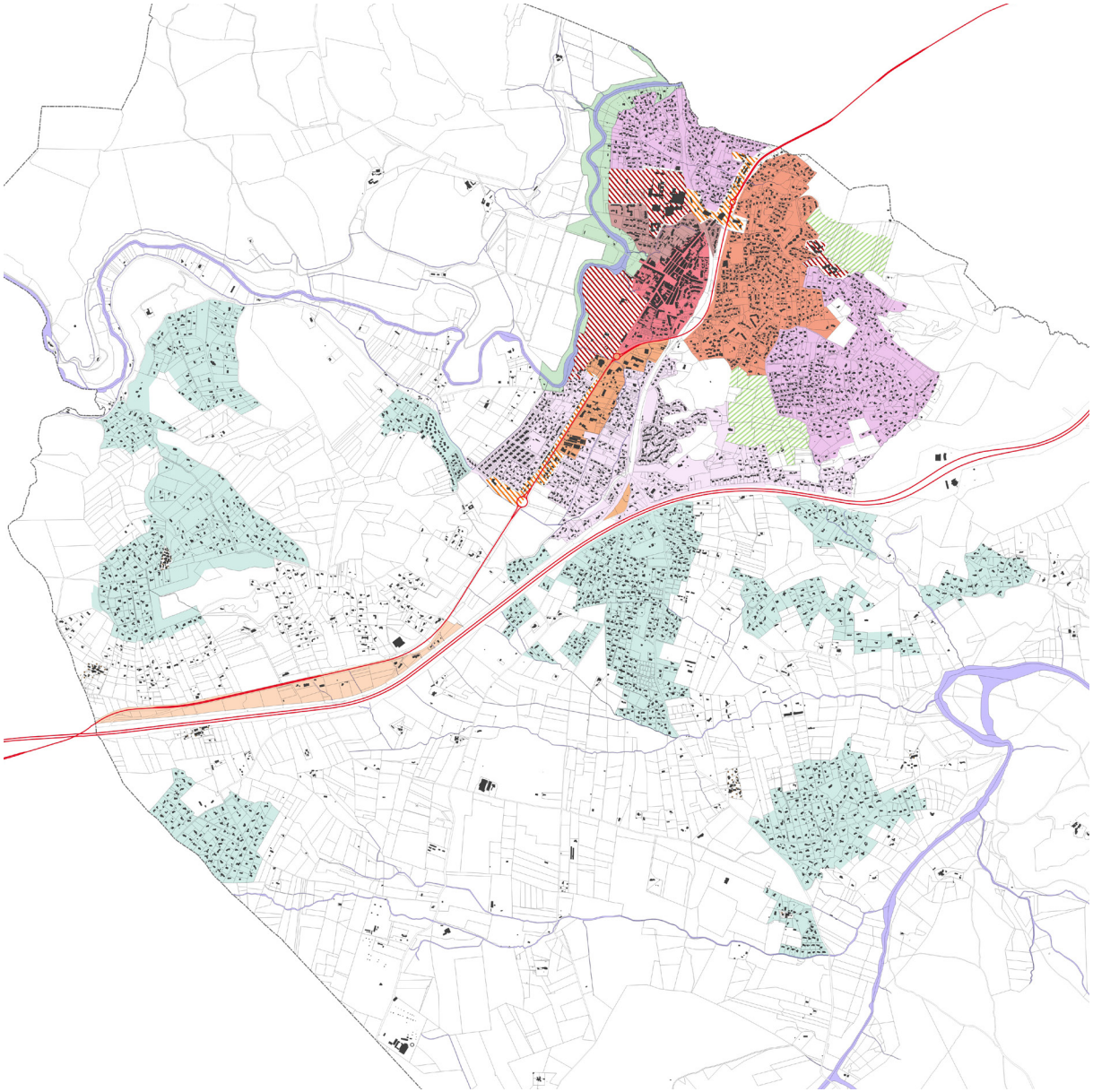
L'enveloppe urbaine entre déviation et Argens se remplit et se densifie.

Les différentes poches d'habitat pavillonnaire individuel s'étendent spatialement et se remplissent progressivement.



3. Analyses territoriales et spatiales

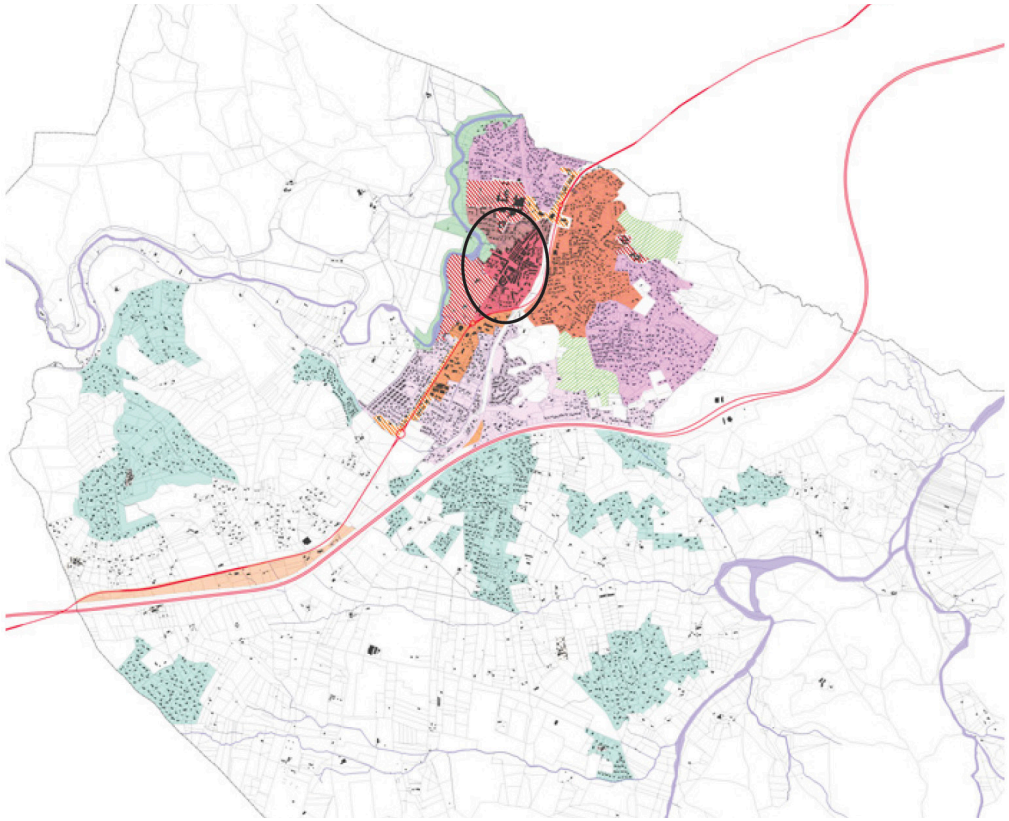
Cette évolution historique a conduit à la situation actuelle avec un tissu urbain en «manteau d'arlequin» avec une grande diversité des quartiers tant dans leurs formes urbaines (centre historique, première périphérie dense, tissus pavillonnaires denses ou semi denses, tissus pavillonnaires plus lâche, tissus d'habitat pavillonnaire diffus, zones d'activités économiques, zones d'équipements, etc...) que dans leur rapport avec le territoire communal (distance par rapport au centre, effets de ruptures liés notamment aux axes des infrastructures de transport, cloisonnement de certains quartiers, etc...)



3. Analyses territoriales et spatiales

3.2. Caractérisation des formes urbaines

3.2.1. Le centre ville



Rapport au territoire :
- Centre historique / polarité économique et de services
- Logique de proximité

Échanges quartiers proches :
- Perméable dans l'ensemble malgré une forme compacte
- rupture physique cloisonnantes (voie ferrée, Argens, contournement Est)

Circulations :
- trame viaire de centre urbain
- tracé historiquement pour piétons / petits véhicules (tissu resserré)

SUPERFICIE PARCELLAIRE	40 à 350 m2
EMPRISE BÂTI	40 à 150 m2
HAUTEUR BÂTI	R+2/R+3
ZONAGES PLU	UA, UB, UBa



3. Analyses territoriales et spatiales





Un tissu bâti compact, hérité des formes traditionnelles de village





Un tissu resserré, à échelle piétonne : Une rupture nette du tissu urbain à l'Est

INTÉRÊTS

- Confortement du centre, continuité urbaine certaine, qualité des espaces publics
- Rapprochement des équipements / logements : réduction des déplacements, leviers de développements forts
- Notoriété du territoire / attractivité économique

Mutabilité foncière / urbaine : faible hors renouvellement urbain



INCONVÉNIENTS

- Foncier réduit : nécessité de porter des opérations de renouvellement urbain / délocalisation d'activités
- Caractéristiques géographiques (cours d'eau)
- Vétusté, dégradation et paupérisation du bâti

3. Analyses territoriales et spatiales

Importance des espaces publics, des repères visuels (architecture, végétal) dans l'image véhiculée par le centre / dans la notoriété du territoire et donc de son attractivité















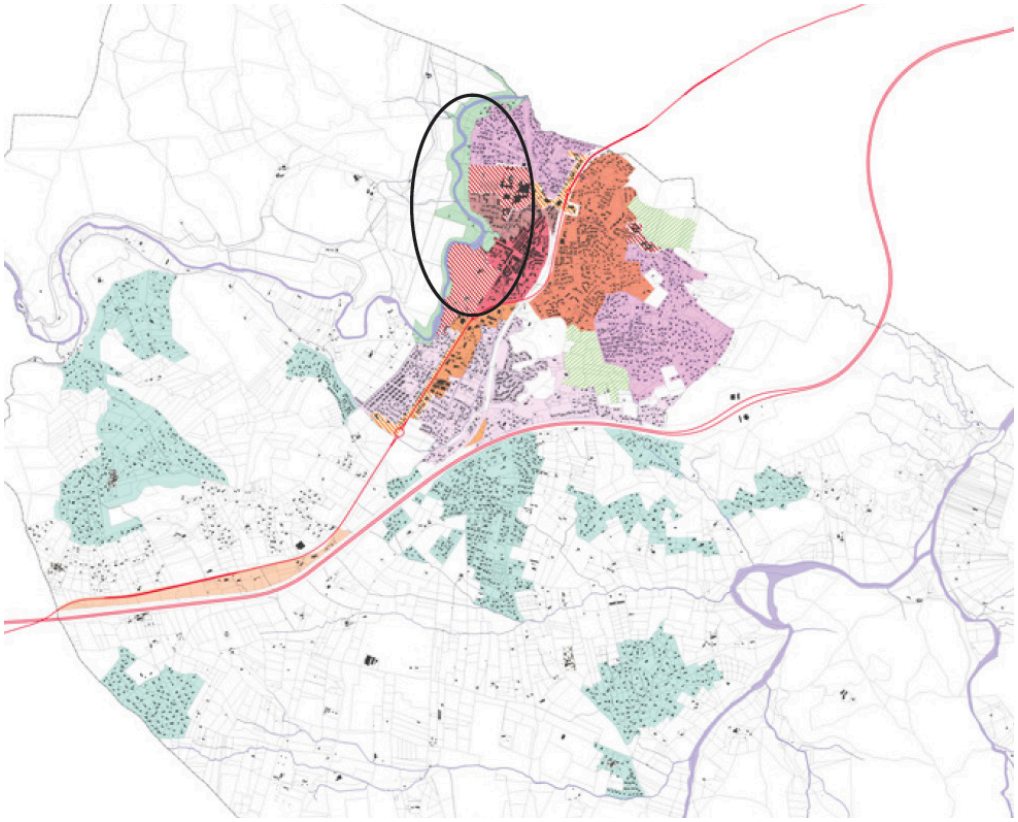
3. Analyses territoriales et spatiales



Une vision générale du territoire : le centre ville dans son grand paysage

3. Analyses territoriales et spatiales

3.2.2. Les extensions Ouest



Rapport au centre :
- Continuité et proximité
- Espace public globalement bien tenu, possibilités de mobilités douces

Échanges quartiers proches :
- Perméable dans l'ensemble, espaces ouverts sur la centralité historique, en connexion avec la ville (présence de nombreux équipements structurants : sportifs, scolaires, etc..)
- Effet rupture de l'Argens

Circulations :
- Axes viaires bien calibrés
- Stationnement organisé

SUPERFICIE PARCELLAIRE	Variable selon typologies
EMPRISE BÂTI	Variable selon typologies
HAUTEUR BÂTI	Variable selon typologies
ZONAGES PLU	UB, UBa, UCb



3. Analyses territoriales et spatiales









Mutabilité foncière / urbaine : faible



INTÉRÊTS

- Confortement du centre, continuité urbaine certaine, diversité des formes urbaines
- Rapprochement des équipements / logements : réduction des déplacements, leviers de développements forts
- Ville «active» : équipements sportifs, cheminements doux, salle polyvalente, etc...

INCONVÉNIENTS

- peu ou pas de disponibilités foncières résiduelles
- contraintes zone inondable (PPRI)
- pas de renouvellement urbain envisageable (ville récente)

3. Analyses territoriales et spatiales














3. Analyses territoriales et spatiales

3.2.3. Les extensions Est



Rapport au centre :
- Important effet rupture lié au tracé de la déviation RDN7 et de l'axe ferroviaire
- Liaisons réciproques via des seuils/franchissements (ponts & passage sous déviation)

Échanges quartiers proches :
- mixité des fonctions : équipements structurants (scolaires notamment), habitat collectif, habitat pavillonnaire
- primauté de la fonction résidentielle

Circulations :
- Axes viaires très hétérogènes : axes structurants comme le boulevard des Vallons et une multitude de rues, chemins, traverses, impasses, etc...

SUPERFICIE PARCELLAIRE	Pavillonnaire : entre 500 à 2500 m2 Collectif : entre 5000 à 10000 m2
EMPRISE BÂTI	Pavillonnaire : entre 80 et 150 m2 Collectif : diversité des programmes
HAUTEUR BÂTI	Pavillonnaire : RdC, R+1 Collectif : jusqu'à R+3
ZONAGES PLU	UBa, UCa, UCb



3. Analyses territoriales et spatiales

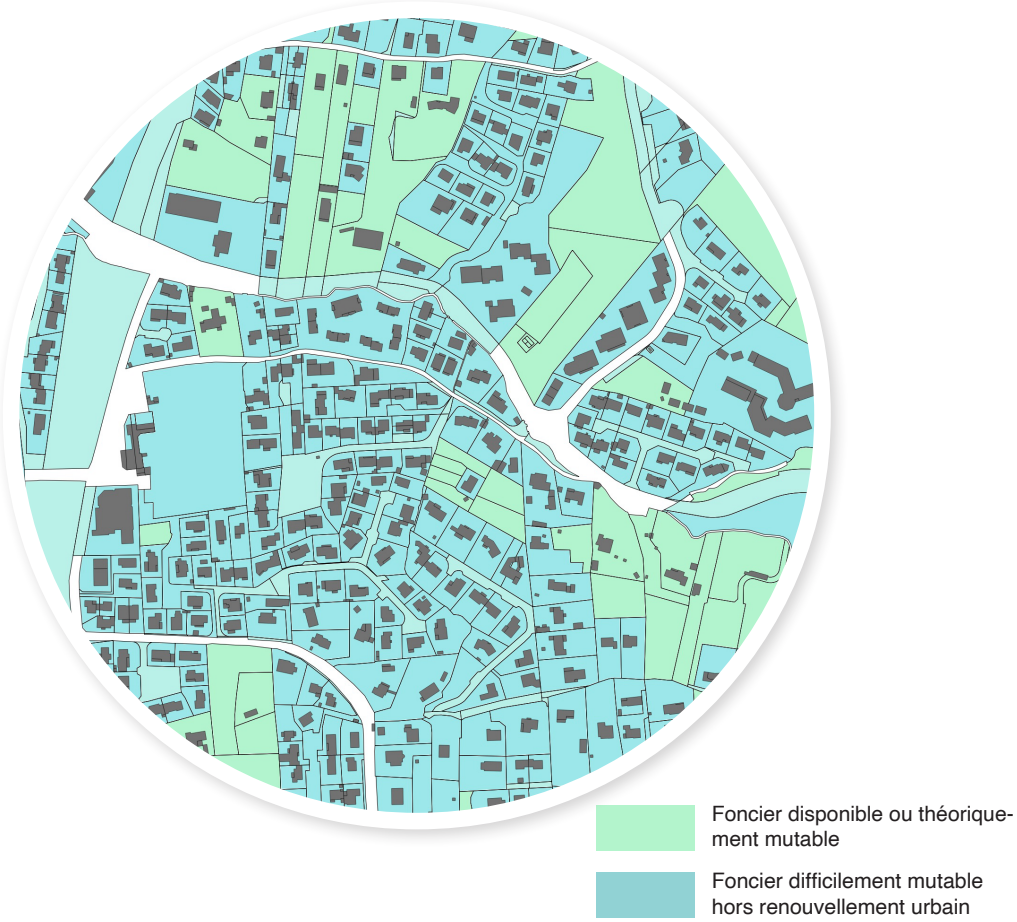


Une problématique importante concernant les échanges entre «rives»



Un impact paysager important des opération, une sensibilité paysagère et urbaine

Importante mutabilité foncière / urbaine par dérégulation, division, déconstruction/reconstruction, densification



INTÉRÊTS

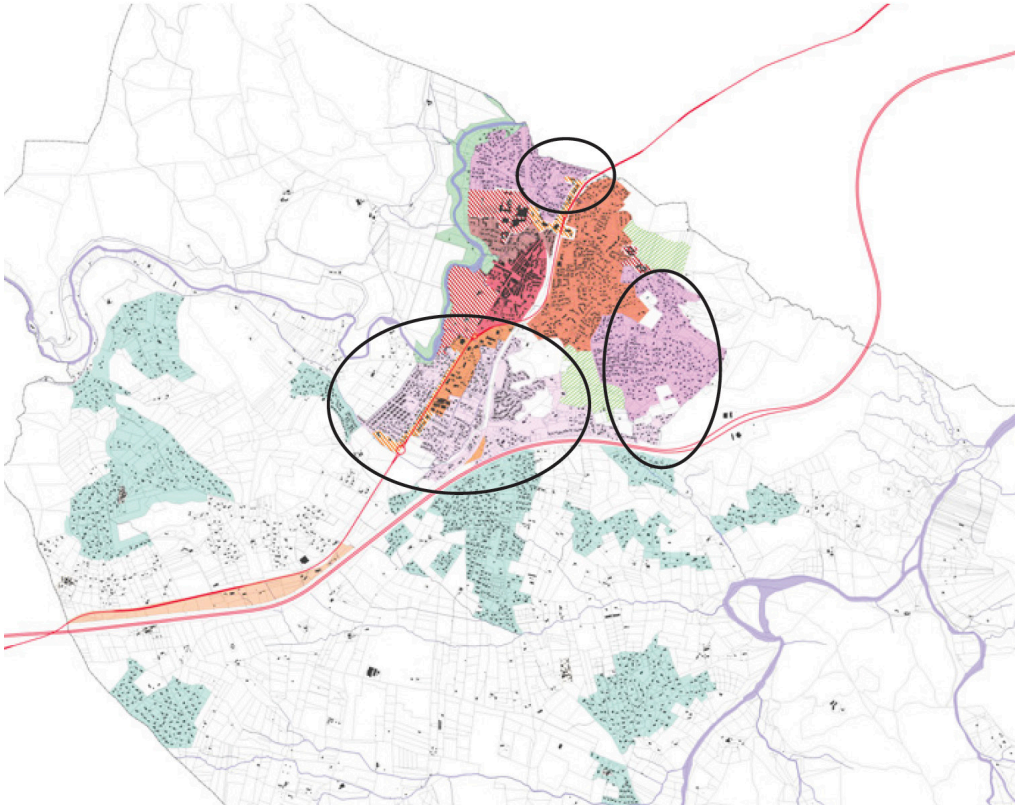
- Secteur important en termes d'habitat et d'équipements
- Densification résidentielle à proximité du centre
- Secteur encore en mutation bien que pour une large partie achevé

INCONVÉNIENTS

- Relations difficiles avec le centre ville hormis via le boulevard des vallons
- Insuffisances du réseau viaire (chemin du Pommier)
- Équilibres des quartiers fragiles, sensibilité paysagère, risques de surdensification

3. Analyses territoriales et spatiales

3.2.4. Les tissus de «deuxième périphérie»



Rapport au centre :
- Relative proximité géographique pour les secteurs Nord et Sud, éloignement des quartiers Est, renforcé par l'insuffisance du réseau viaire
- Connexion progressive des quartiers Sud par les réaménagements de l'avenue Wilson et l'avenue de la Résistance

Échanges quartiers proches :
- Spécialisation résidentielle des quartiers Nord et Est, fonctionnement en vase clos
- Plus de mixité fonctionnelle sur les quartiers Sud mais logiques de fragmentation entre espaces résidentiels et activités économiques

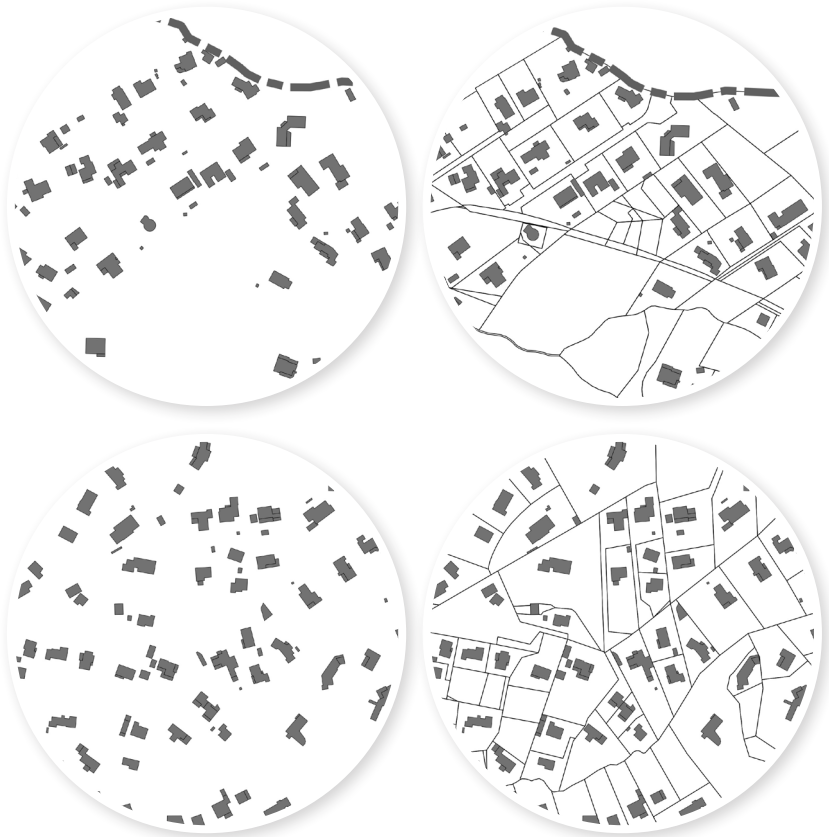
Circulations :
- Bonne desserte des quartiers Nord et Sud, enclavement des quartiers Est

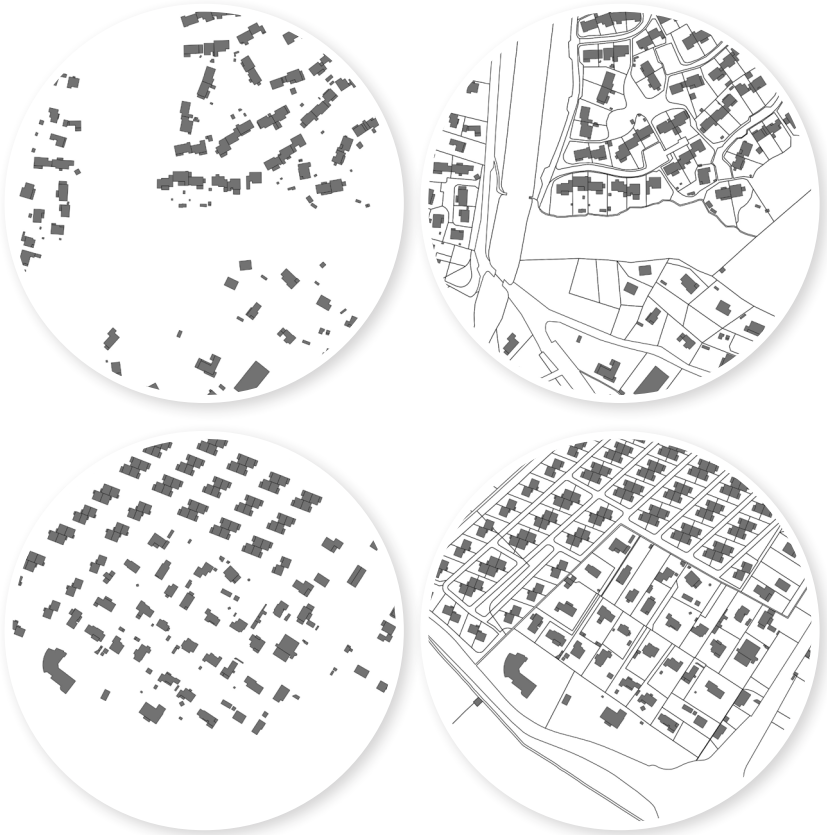
SUPERFICIE PARCELLAIRE	Très variable selon la qualité du tissu de moins de 500 m2 à plus de 3000 m2
EMPRISE BÂTI	Très variable selon la qualité du tissu allant de 50 à 250 m2
HAUTEUR BÂTI	RDC, R+1, quelques collectif en R+2
ZONAGES PLU	UCa, UD, UE

3. Analyses territoriales et spatiales

Des tissus synonymes de «fin de ville»

Maillage viaire en impasse/arêtes de poisson, espace public essentiellement routier, pas de continuités, des ruptures physiques brutales





Développement par opportunités, pas de logiques paysagères, urbaines, etc.....

3. Analyses territoriales et spatiales





Un tissu urbain sans véritable hiérarchie / organisation





Des quartiers très enclavés par les axes viaires / ferroviaires





Un impact paysager important, des espaces publics de faible qualité





Des accès forcément restreints, des nuisances parfois importantes et des espaces publics quasiment inexistants hormis la route

3. Analyses territoriales et spatiales





Espace public dégradé et peu intuitif, formes urbaines parfois vétustes





Un manque de lisibilité sur l'entrée de ville Sud





Enchevêtrement, peu de qualité paysagère, pas de cohérence urbaine





Mais une requalification progressive (avenue Wilson, avenue de la Résistance) qui donne progressivement plus d'urbanité

3. Analyses territoriales et spatiales

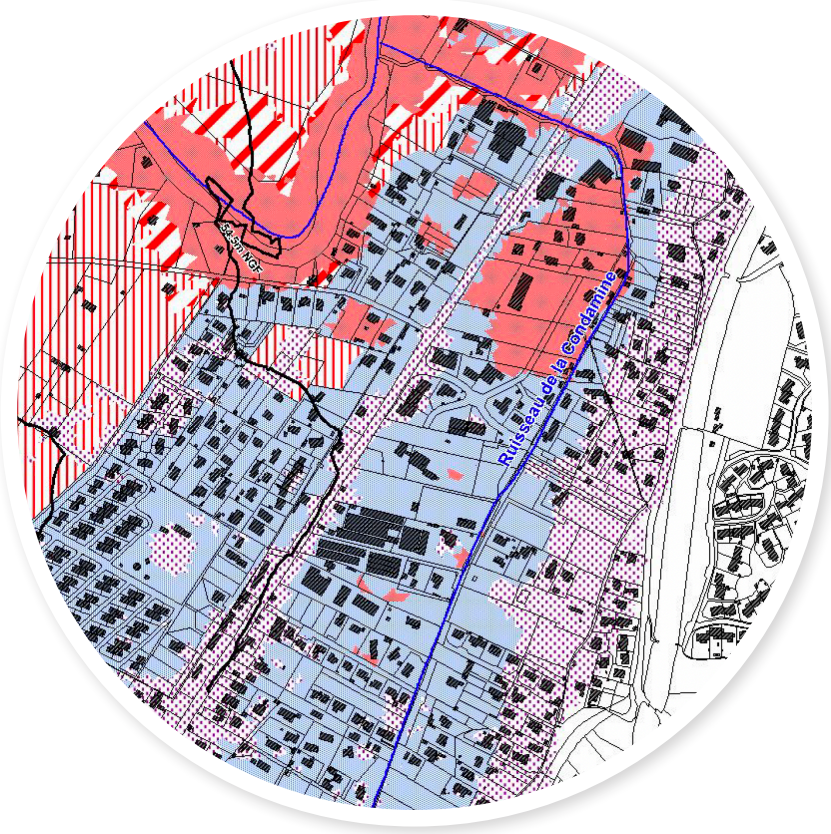
Faible mutabilité foncière et urbaine (forme urbaine «achevée») hormis par déconstruction/reconstruction/densification



Foncier disponible ou théoriquement mutable

Foncier difficilement mutable hors renouvellement urbain

Renouvellement urbain contraint par le risque inondation (PPRI)



INTÉRÊTS

- Fonctions d'habitat et localement de commerces/activités
- Relative proximité du centre ville et des polarités urbaines

INCONVÉNIENTS

- Pas ou peu de logiques urbaines, secteurs générateurs de déplacements, quartiers dortoirs, secteurs très enclavés, nombreuses nuisances proches
- Architecture banalisante, tissu urbain parfois de faible qualité

3. Analyses territoriales et spatiales

3.2.5. Les tissus résidentiels excentrés et les secteurs pavillonnaires à dominante naturelle



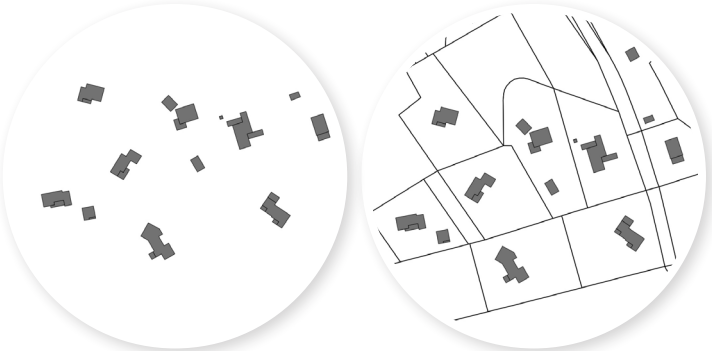
Rapport au centre :
- Éloignement du centre, recours au déplacement automobile obligatoire
- Fonctionnements isolés, une logique de poches d'habitat mais pas de véritable logique de quartiers

Échanges quartiers proches :
- Logiques exclusivement résidentielles
- Imperméabilité des poches résidentielles, fonctionnement en vases clos

Circulations :
- Bonne desserte de certains secteurs desservis par des routes départementales (routes de la Garde Freinet, route du Plan de la Tour, etc....) mais dessertes internes souvent insuffisantes

SUPERFICIE PARCELLAIRE	Entre 1000 et plus de 5000 m2
EMPRISE BÂTI	Très variable selon la qualité du tissu allant de 80 à plus de 250 m2
HAUTEUR BÂTI	RdC, R+1
ZONAGES PLU	UD, UF, UFa, Nb

Développement le plus souvent par opportunités, pas de logiques paysagères, urbaines, etc



Parcelles plus ou moins homogènes : jardins privatifs de qualité paysagère variée



3. Analyses territoriales et spatiales





Des espaces publics viaires, des formes urbaines peu structurantes





Des formes urbaines plus denses, considération paysagère à prévoir





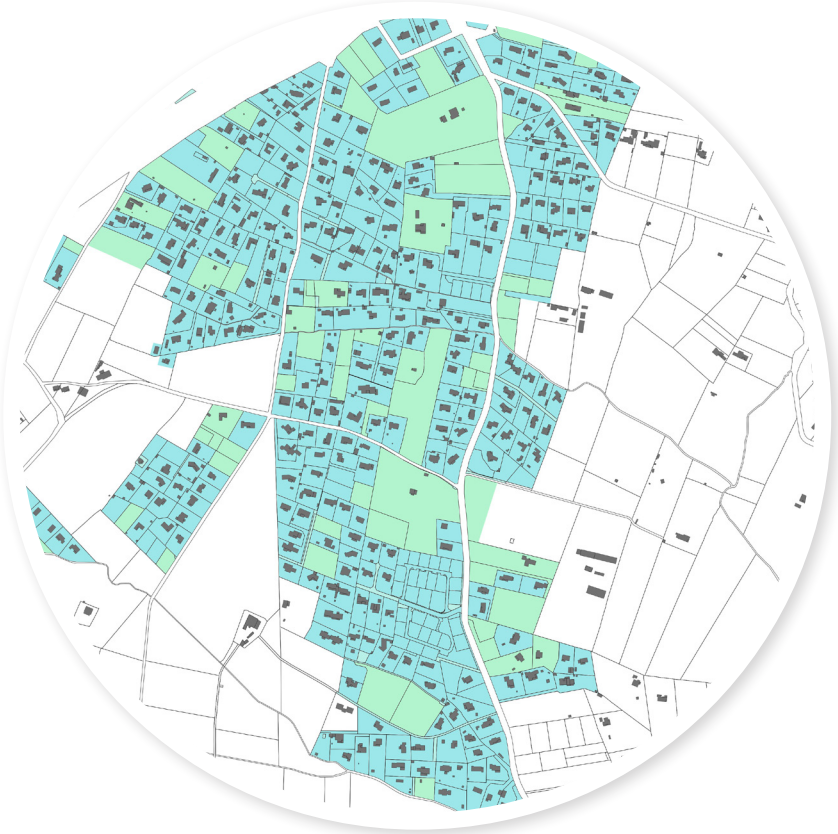
Diversité des formes, du rêve de la «maison à la campagne» au «collectif horizontal»





Une densification qui ne prend pas en compte l'espace public

3. Analyses territoriales et spatiales



Foncier disponible ou théoriquement mutable

Foncier difficilement mutable hors renouvellement urbain



Foncier disponible ou théoriquement mutable

Foncier difficilement mutable hors renouvellement urbain

INTÉRÊTS

- Concentration de l'habitat pavillonnaire
- Un habitat qui répond à l'aspiration sociale collective d'une «maison à la campagne»
- Cadre de vie généralement qualitatif pour les résidents

INCONVÉNIENTS

- Habitat consommateur d'espace, étalement urbain, effets concurrentiels avec les zones agricoles et naturelles
- Habitat éloigné du centre, pas de logique urbaine, habitat générateur de déplacements, quartiers dortoirs, peu de vie sociale, etc...
- Exposition aux risques (feu de forêt notamment sur Chaume)

3. Analyses territoriales et spatiales

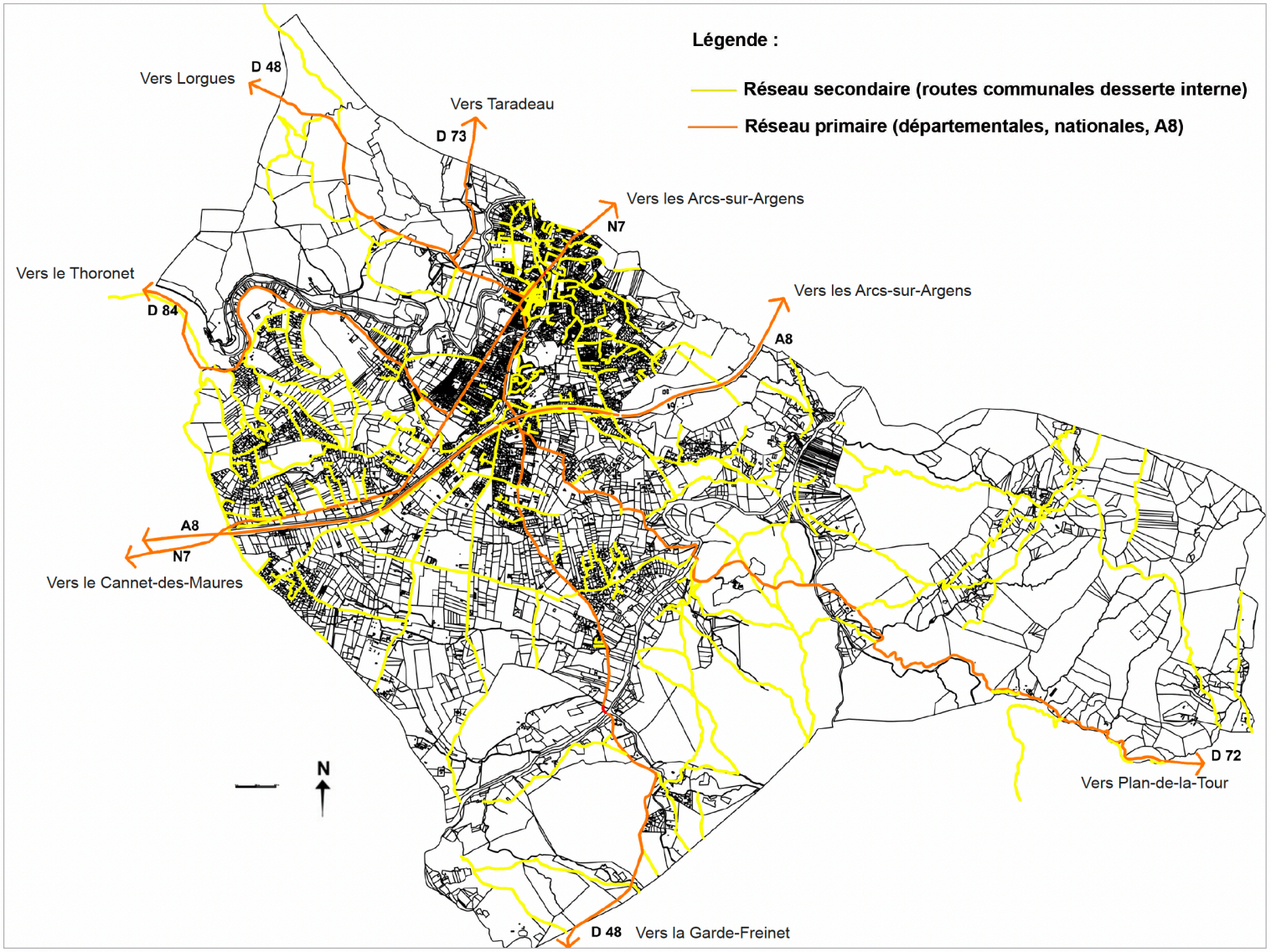
3.3. Circulations et déplacements

La commune de Vidauban est parcourue par un important réseau viaire :

- l'autoroute A8 qui traverse le territoire d'Ouest en Est. L'A8 n'est pas un axe structurant stricto sensu dans la mesure où il ne dessert pas directement la commune, mais il est très important du fait des effets coupure/ cloisonnement. Deux importants échangeurs sont assez proches de Vidauban, celui du Cannet des Maures à l'Ouest et celui du Muy à l'Est et permettent de relier rapidement la commune à des axes structurants (vers l'Est Var et les Alpes Maritimes, vers Toulon Aix en Provence, etc...). L'A8 supporte des flux routiers très importants de plus de 50.000 véhicules jours dont un important trafic de poids lourds. A noter également la présence sur la commune de Vidauban d'importantes aires de repos / stations essence dans les deux sens Ouest-Est et Est-Ouest.

- la RDN7, axe historique Paris-Nice, qui traverse également le territoire communal d'Ouest en Est et qui traverse le centre ville, avec depuis 2009 un barreau de contournement du centre ville stricto sensu. La RDN7 est notamment l'axe structurant reliant Vidauban au territoire communautaire de la Dracénie.

- un important réseau de routes départementales : la RD 73 vers Taradeau, la RD 48 vers Lorgues au Nord et vers la Garde



3. Analyses territoriales et spatiales

Freinet au Sud, les RD 84 et 2084 vers le Thoronet, les RD 72 et 74 vers le Plan de la Tour. Avec cet important réseau, la commune se situe au coeur d'inter-relations de nombreux territoires (le golfe de Saint Tropez via la Garde-Freinet ou le Plan de la Tour, le Centre Var et le Haut Var via Lorgues ou le Thoronet, etc...).

- un très important réseau de voies communales qui parcourt l'ensemble du territoire, dans des conditions de circulations très variables. Les photos ci-contre illustrent un certain nombre d'exemples de voies communales, avec des sous calibrages fréquents.



Chemin du Jas de la Barre n°4



Chemin des Crêtes

La commune est également parcourue par un réseau conséquent de pistes cyclables et axes piétonniers, soit en dédoublement des axes viaires (avenue Wilson, avenue de la Résistance, etc....) soit en site propre comme par exemple la promenade en bordure de l'Argens entre la base nature et la base nautique. Elle participe également activement au projet communautaire «La Vigne à vélo» avec des cheminements dédiés au travers de la campagne vidaubannaise.

En matière de transports en commun la commune est desservie par :

- Trois lignes du réseau régional ZOU! et une ligne du réseau urbain TEDBUS qui desservent Vidauban, à destination de Brignoles, Le Luc, Le Cannet des Maures, Les Arcs-sur-Argens, Draguignan, Toulon, Nice ou Marseille. Plusieurs de ces lignes desservent également la gare SNCF Les Arcs - Draguignan. La ligne 9 du réseau communautaire TEDBUS relie Vidauban à Draguignan via les Arcs et Trans en Provence avec cinq passages quotidiens. Le trajet Vidauban - Draguignan Centre s'opère en 45 minutes via cette ligne régulière.

- Des transports scolaires : au départ de Vidauban, les bus desservent les écoles élémentaires et le collège de la commune, ainsi que les collèges et lycées de Lorgues, Draguignan, Le Luc, Hyères, Fréjus, Brignoles et Le Muy.

- la ligne ferroviaire Marseille-Toulon-Les Arcs-Nice, avec le passage quotidien de 20 Trains Express Régionaux dont la moitié fait une halte en gare de Vidauban. La commune se situe par ailleurs à proximité de la gare des Arcs avec notamment des départs/arrivées de TGV de la ligne Paris-Marseille-Nice.



Chemin du Plateau



Chemin du Pommier

3. Analyses territoriales et spatiales

3.4. Inventaire des capacités de stationnement.

En matière de stationnement, de très nombreuses places gratuites sont accessibles, à quelques minutes à pied seulement du centre-ville :

- Parking square de la Résistance (rue des Jardiniers) : 80 places.
- Parking de la Tuilerie : 120 places.
- Parking des Marronniers (Parc de Loisirs Dracénie Provence) : 450 places environ.
- Parking Reynart : 30 places.
- Place Fernand Maurel : 17 places.
- Place de la Montagne : 12 places.
- Boulevard des Pins Parasol et pont de l'Abbé Arnaud : 80 + 25 places.
- Parking Sainte-Brigitte : 50 places.
- Place Giordano : 48 places.
- Boulevard Coua de Can (salle polyculturelle) : 120 places.

Le « stationnement de courte durée » est réglementé via des zones bleues sur 38 emplacements latéraux délimités sur :

- l'avenue Charles Pellegrin,
- l'avenue Maréchal Foch,
- l'avenue du Président Wilson,

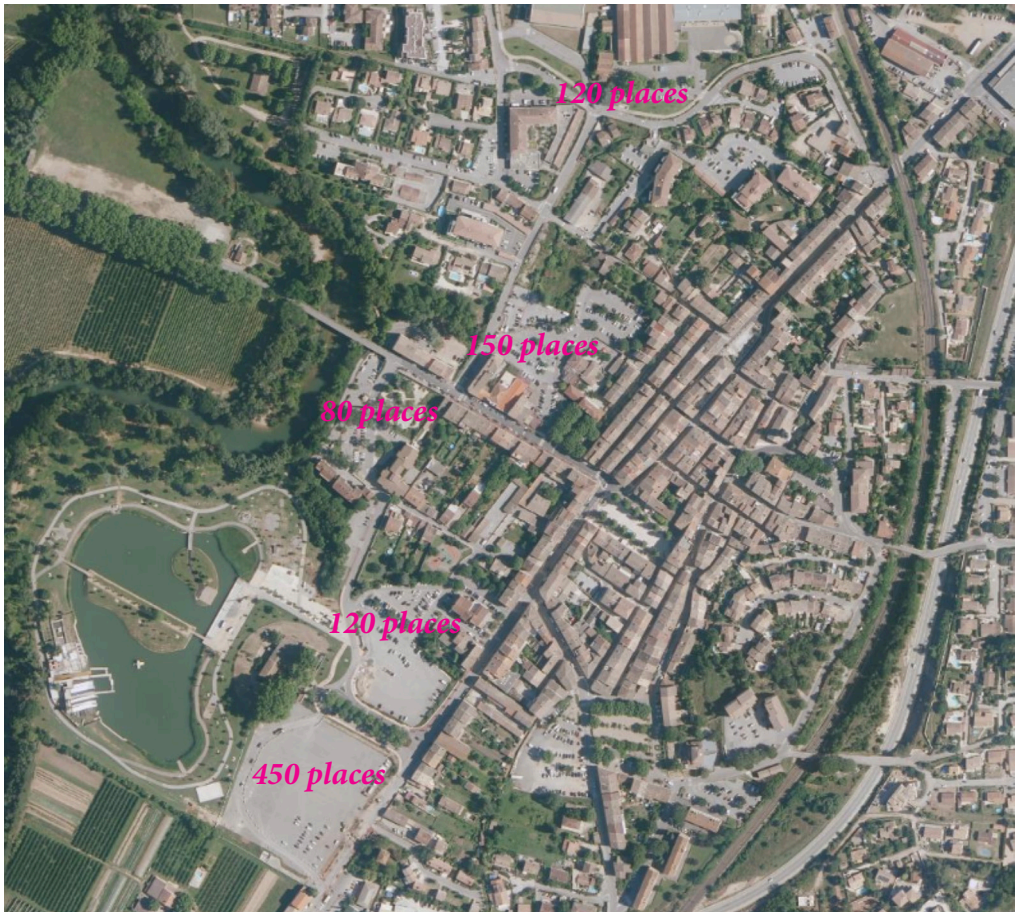
la rue de l'Égalité,

- la rue Victor Hugo,
- la place Georges Clemenceau.

Le parking Kergomard, initialement payant et qui compte 150 places, est devenu entièrement gratuit sous zone bleue.A ces places de parking et ce stationnement en zone bleue viennent s'ajouter les possibilités de stationnement latéral au sein des différents quartiers.

Au total, la capacité de stationnement sur les espaces publics de la commune est d'environ 1500 places.

La commune a également initié une politique de mutualisation du stationnement avec les véhicules hybrides avec l'installation de deux bornes de recharge pour 4 véhicules électriques en simultané qui seront installées prochainement sur le parking de la Tuilerie.



3. Analyses territoriales et spatiales

3.5. Les équipements publics, les commerces et services

En matière d'équipements, la commune compte notamment :

- 1 crèche
- 1 groupe scolaire (Carbonnel)
- 2 écoles (Kergomard & Michel)
- 1 collège
- 1 EHPAD
- 1 office du tourisme
- 1 piscine intercommunautaire
- 1 gymnase
- 2 stades
- 1 stade d'athlétisme
- 3 salles associatives
- 1 tennis club
- 1 espace multisports
- 1 base nautique
- 1 espace aventure
- 1 parc de loisirs de rayonnement régional
- 1 médiathèque
- 1 salle polyculturelle
- etc...









La commune compte de nombreux commerces et services, principalement dans le centre ville et dans la zone d'activités de la Condamine : commerces de bouche, commerces de première nécessité, bricolage, automobile, banques, services à la personne., etc....

A l'instar de nombreuses communes, elle souffre toutefois actuellement d'une insuffisante représentation des professions médicales avec par exemple seulement deux médecins généralistes installés sur la commune.

3. Analyses territoriales et spatiales

3.6. Analyse de la capacité de densification et de mutation des espaces bâtis

L'article L151-4 du code de l'urbanisme précise que les Plans Locaux d'Urbanisme doivent : « *analyser (...) la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales*».

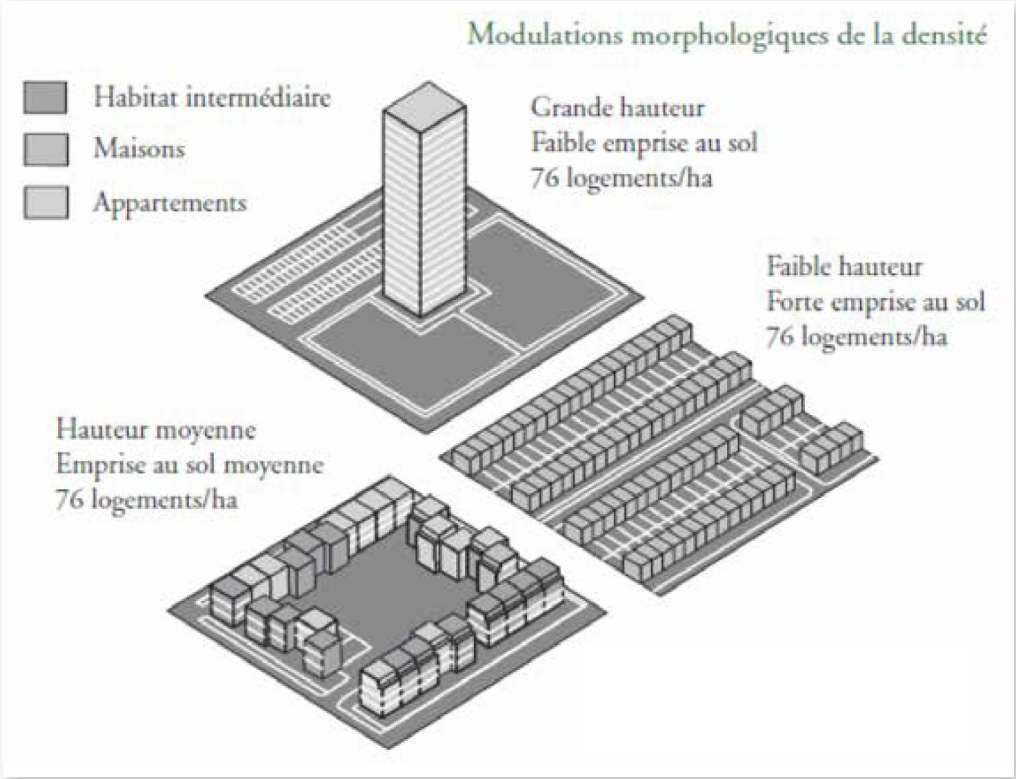
La « densification » est une notion centrale dans les discours portant sur l'aménagement des territoires. En témoignent les nombreuses lois abordant ce thème : loi SRU de 2000, loi UH de 2003, loi ENL de 2006, loi Grenelle I et II de 2010 et 2012, loi ALUR de 2014, loi Climat et Résilience de 2021.

Pour rappel, la densité est définie classiquement par le rapport entre un élément quantifiable et la superficie d'un espace de référence. Il semble logique de considérer ici la densité résidentielle, soit le nombre de logements rapportés à l'hectare.

Or, la densité résidentielle, peut aussi être calculée de différentes manières. On parle alors de densité brute pour une densité résidentielle considérant le nombre de logements sur une superficie globale, et d'une densité nette en cas d'exclusions des espaces viaires, espaces publics ou encore équipements...

Ceci peut faire varier les chiffres du simple au double dans certaines situations. De plus, pour une même densité, peuvent correspondre une multitude de formes urbaines. Ainsi, des ensembles de logements de types maisons de ville en bande peuvent être largement plus dense qu'une tour.
Toutes les études et approches de terrains s'accordent : la densité est avant tout une question de perception, elle est d'abord vécue. La forme urbaine est prégnante sur ces perceptions des densités.

Il est donc primordial de disposer d'un raisonnement qualitatif (quel espace public, quelle vie de quartier, quels équipements ?) plutôt que quantitatif (combien de logements à l'hectare ?). La mise en place de référentiels en logement par hectares ne doit pas balayer les objectifs communaux mais bien être au service de ces derniers (une densité pour atteindre des seuils d'équipements, vitalité commerciale, etc.).



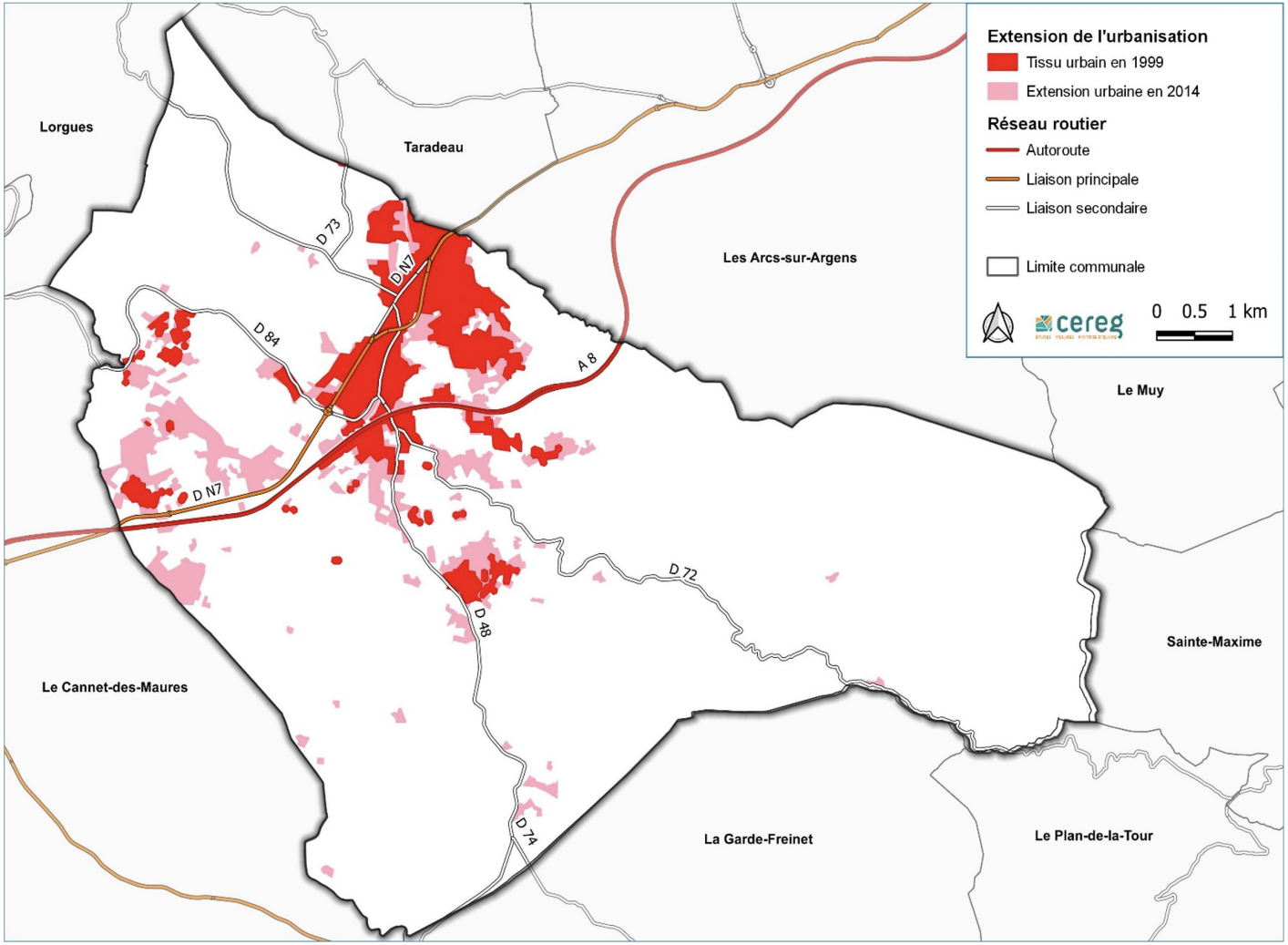
- Densité résidentielle : nombre de logements rapportés à l'hectare

- À une même densité, peuvent correspondre des formes urbaines radicalement différentes les unes des autres (cf ci-dessus)

- Une approche quantitative seule ne saurait créer de la qualité urbaine

3. Analyses territoriales et spatiales

Sur la commune de Vidauban, la «tâche urbaine» couvre aujourd'hui une superficie d'environ 750 hectares mais correspond à des réalités très diverses et variées en termes de densité et de formes urbaines (cf 3.1 et 3.2 ci-avant) : centre historique dense et compact, extensions denses de première périphérie, «nappes» d'habitat pavillonnaires, habitat pavillonnaire diffus, etc... Les pages ci-après analysent les capacité de densification et de mutation des différentes typologies urbaines analysées ci-avant.











3. Analyses territoriales et spatiales

3.6.1. Analyse de la capacité de densification et de mutation du centre ville

Le centre ville présente une forme urbaine dense et compacte, avec un bâti implanté majoritairement en ordre continu et à l'alignement des voies existantes, avec une hauteur variable selon les constructions et les îlots mais majoritairement en R+2 et R+3. Les rez de chaussée sont souvent occupés par des fonctions commerciales sur les axes les plus passants.



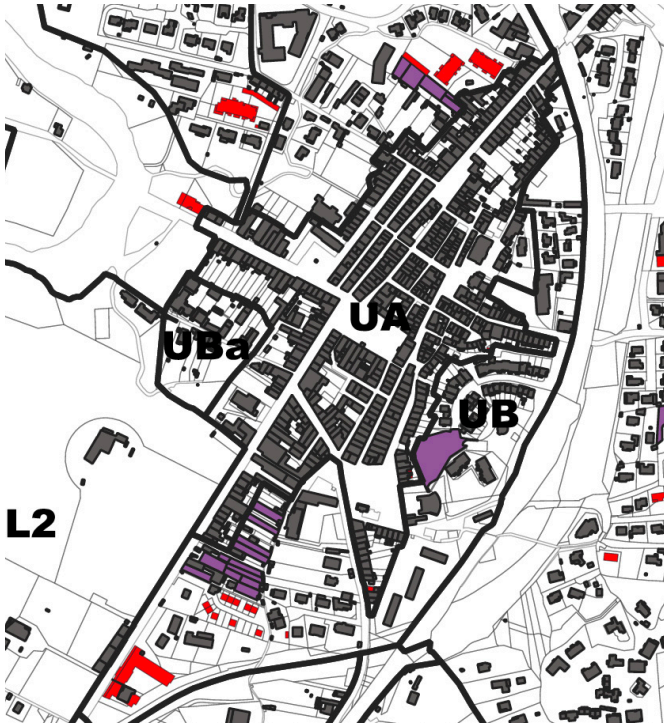


Il concentre de nombreuses fonctions (habitat, commerces, services, équipements, etc...) mais se trouve très contraint par les limites physiques des axes voies ferrées/voie de contournement à l'Est et Argens à l'Ouest.

Ses disponibilités foncières (foncier non bâti) sont extrêmement réduites (aplat violet ci-dessous à droite) et se limitent à un parcellaire en bandes correspondant à des espaces de jardins.

Il correspond dans le PLU approuvé pour l'essentiel à la zone centrale UA et plus secondairement à de la zone UB sur ses franges périphériques.





3. Analyses territoriales et spatiales

Exerçant une forte polarité et concentrant de nombreuses aménités, le centre ville est de prime abord le secteur privilégié de la densification urbaine.

Pour autant sa capacité de densification/mutation se trouve dans la réalité très limitée car :
- il correspond à une forme urbaine achevée
- il n'offre quasiment aucune disponibilité foncière en extension
- il présente une trame urbaine dense principalement composée de ruelles étroites non adaptées à une intensification des flux de circulation

Dès lors sa capacité de densification/mutation se trouve limitée :
- aux éventuelles possibilités de renouvellement urbain
- aux possibilités de résorption de l'habitat dégradé et à la ré-occupation des éventuels logements vacants.

En matière de renouvellement urbain au sein du centre ville, un secteur apparaît prioritaire, représenté ci-contre par le sinusoïde jaune.

Ce secteur est situé au Sud du centre ville mais à proximité immédiate de l'hyper-centre (cf ci-dessous).





3. Analyses territoriales et spatiales

Il couvre une superficie d'un hectare délimitée :

- à l'Est par la place de la Montagne (boulodrome municipal) et l'avenue du Général Gallieni/RD 48 (route de la Garde-Freinet)
- à l'Ouest par le tracé du canal d'arrosants des Moulins
- au Sud par une grappe d'habitat pavillonnaire desservie par l'impasse des Prairies

Il se compose :

- dans sa partie Nord d'un espace principalement dévolu au stationnement automobile mais non organisé car correspondant à l'emprise de l'ancienne école communale Jules Michel, aujourd'hui démolie
- dans sa partie Sud à des parcelles rectangulaires orientées Ouest-Est et occupées par des constructions d'habitation en façade sur rue, avec des espaces de jardins en arrière.

Ce secteur faisait l'objet dans le PLU approuvé d'un Périmètre d'Attente d'un Projet d'Aménagement Global (PAPAG) partiellement levé en 2015 au travers de la modification n°1 du PLU afin d'y autoriser un projet mixte combinant une sénioriales et un programme de logements.

Ce projet n'ayant pas été mis en oeuvre, la question du devenir de ce secteur de renouvellement urbain reste aujourd'hui posée et devra trouver une réponse au travers de la révision du PLU.

Le secteur de renouvellement urbain avant la démolition de l'ancienne école.





Le secteur de renouvellement urbain après la démolition de l'ancienne école.





3. Analyses territoriales et spatiales

3.6.2. Analyse de la capacité de densification et de mutation des extensions Ouest

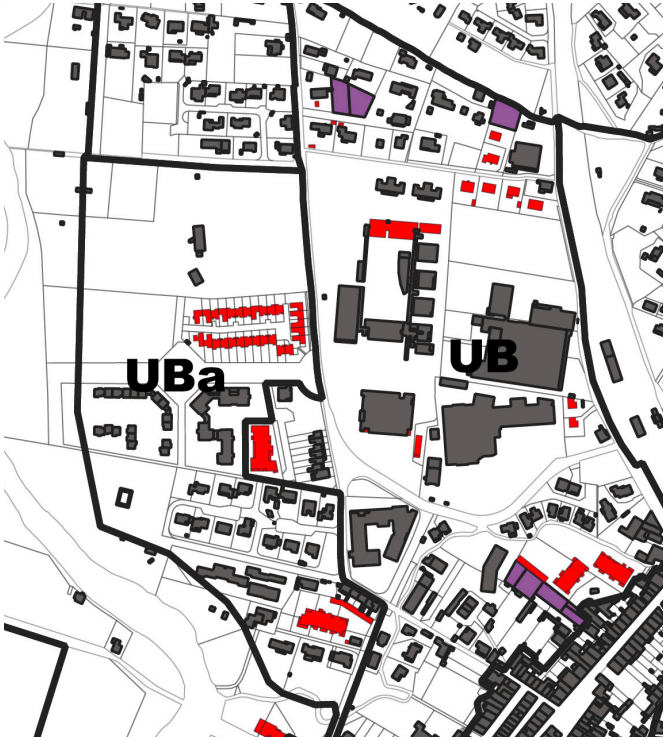
Le secteur des extensions Ouest regroupe un tissu urbain hétérogène combinant principalement des équipements publics (collège, gymnase, stade, tennis, EHPAD, salle polyculturelle Coua de Can), des programmes d'habitat collectif, des programmes d'habitat individuel groupé (maisons en bandes) et quelques constructions d'habitat individuel.

Il est de constitution relativement récente et a notamment été mis en oeuvre au travers d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC Coua de Can).

Il est classé dans le PLU approuvé pour partie en zone UB et pour partie en zone UBa, les deux zones se distinguant notamment par leur Coefficient d'Emprise au Sol (respectivement 0,30 et 0, 20).
La zone UB y autorise une hauteur importante (jusqu'à 12 mètres), et profite d'un bonus de densité pour les programmes de logements locatifs sociaux imposés par la servitude de mixité sociale applicable à la zone.

Malgré ce corps de règle incitatif à la densification, ce secteur n'offre toutefois également que très peu de disponibilités foncières résiduelles (aplat violet ci-dessous à droite), les rares terrains non bâtis ou non occupés par des équipements ayant déjà fait l'objet d'autorisations d'urbanisme accordées ou étant grevés par une servitude d'inconstructibilité lié à l'application du Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de l'Argens.

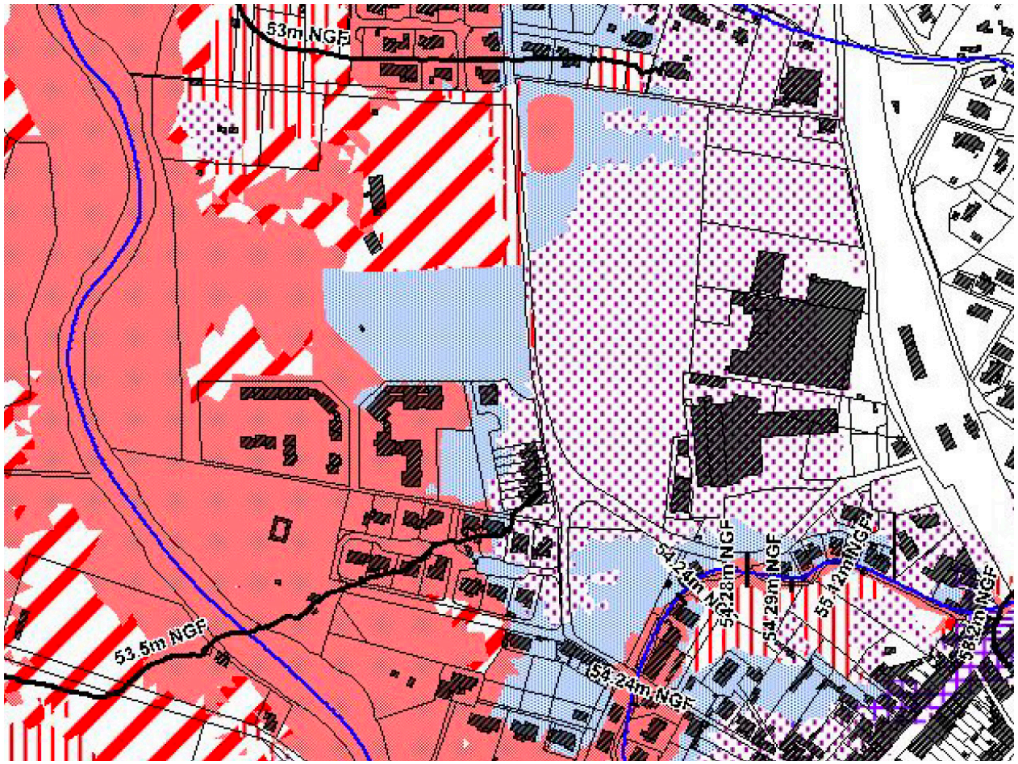




3. Analyses territoriales et spatiales

Ce secteur des extensions Ouest n'offre par ailleurs que très peu de potentialités de renouvellement urbain car :
- il est de constitution récente et ne souffre pas de la présence d'éventuels îlots ou ensembles dégradés encourageant des opérations de renouvellement urbain
- il est sur une large partie très impacté par les servitudes d'inconstructibilité liées à la zone rouge du PPRI (aléa fort ou très fort, cf extrait ci-dessous).

En outre, les potentialités de renouvellement urbain ont d'ores et déjà été exploitées avec notamment une opération de démolition/reconstruction sur une partie de l'emprise foncière et bâtie de la cave coopérative la Vidaubannaise sur laquelle a été édifié un important programme d'habitat collectif (photos ci-contre).







3. Analyses territoriales et spatiales

3.6.3. Analyse de la capacité de densification et de mutation des extensions Est

Sensiblement plus étendu que le secteur d'extension Ouest, le secteur d'extension Est s'en distingue également par une moindre organisation urbaine, avec une dominante de tissus pavillonnaires plus ou moins structurés et des poches isolées et flottantes correspondant tantôt à des programmes d'habitat collectif, tantôt à des équipements publics (écoles, piscine, cimetière), et tantôt à des petits programmes d'habitat individuel groupé.

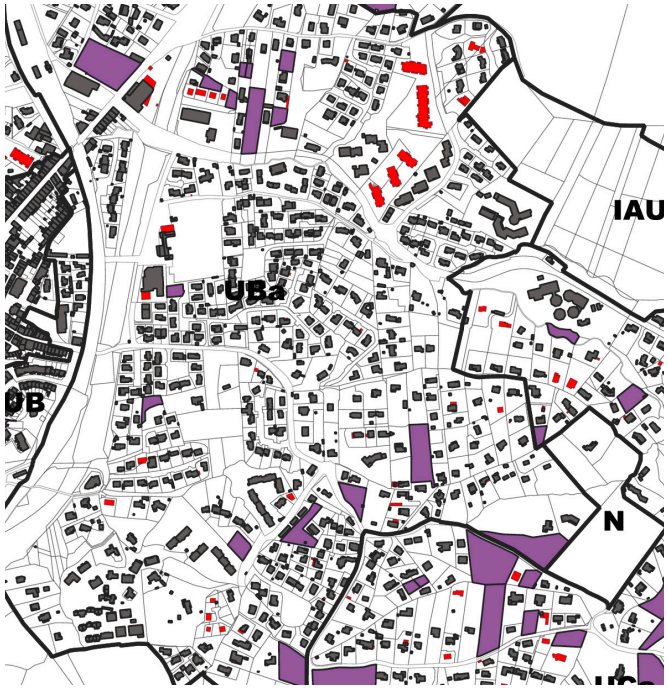
Au sein de cet ensemble hétérogène, il faut distinguer sa partie Nord, relativement bien structuré par le boulevard des Vallons, de ses parties centre et Sud qui ne bénéficient pas d'un tel degré de structuration car irriguées par des voies aux tracés et aux calibres plus aléatoires et souvent insuffisants (chemin du Pommier, chemin de la Garduère, chemin de la Vanade, chemin du Plateau, etc....).

L'analyse historique présentée pages ci-après permet de comprendre l'hétérogénéité de ce secteur et ces différences dans la structuration urbaine.

Ce secteur présente également relativement peu de disponibilités foncières résiduelles (aplat violet ci-dessous à droite). Dans le PLU approuvé, il est très majoritairement classé en zone UBa (emprise des constructions limitée à 20% et hauteur limitée à 12 mètres) et plus secondairement, sur sa frange Est et Sud en zone UCa (emprise des constructions limitée à 20% et hauteur limitée à 7 mètres). Le PLU y institue d'ores et déjà un bonus de densité (emprise et hauteur) pour les logements sociaux)

Les rares terrains encore mobilisables doivent en outre être analysés au regard de la structuration urbaine d'ensemble, du fonctionnement des quartiers, et de leurs potentialités de densification.



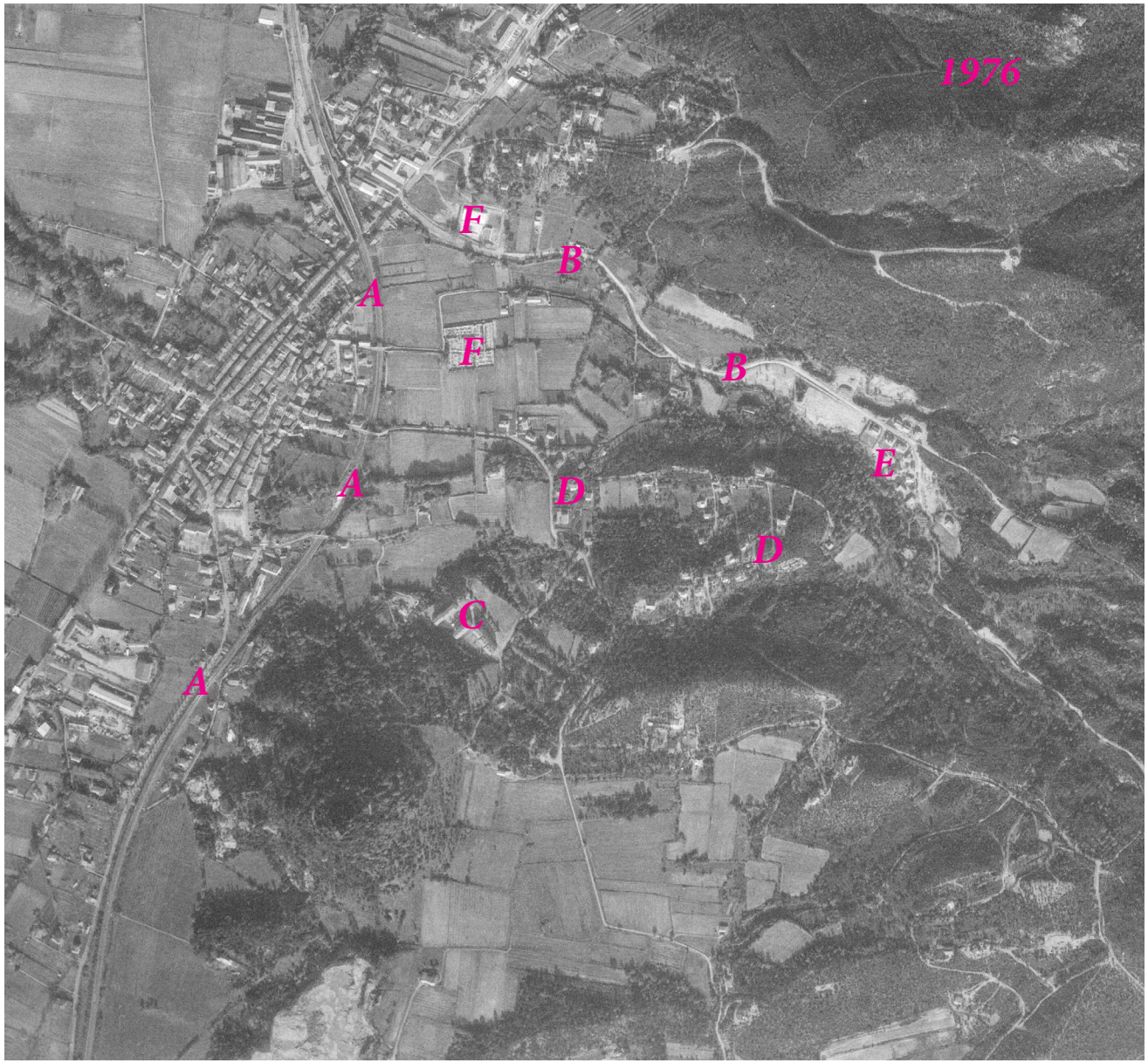


3. Analyses territoriales et spatiales

La vue aérienne ci-contre présente le secteur des extensions Est il y a près de 50 ans, en 1976.

On peut noter, dès cette période :

- l'effet rupture très important de la voie ferrée qui isole ce secteur du centre ville (A)
- les prémices de l'aménagement du boulevard des Vallons qui présente l'intérêt d'une connexion à la RN7 sans l'effet rupture de la voie ferrée (B)
- l'émergence de poches d'habitat collectif avec notamment les HLM de la Gacharelle, totalement isolés en piémont de la colline Sainte Brigitte (C)
- l'implantation de constructions pavillonnaires isolées et diffuses (D)
- l'implantation des premières opérations de lotissement, avec un habitat pavillonnaire plus organisé (E)
- la présence d'équipements avec la construction de la piscine communale et le cimetière (F)



3. Analyses territoriales et spatiales

La vue aérienne ci-contre présente le secteur des extensions Est il y a 35 ans, en 1988.

On note sur cette vue la poursuite des dynamiques précédemment initiées avec notamment le rôle structurant du boulevard des Vallons au Nord et les implantations urbaines beaucoup plus désordonnées en partie centre et Sud, sous forme de nappes d'habitat pavillonnaire souvent isolées les unes des autres par des espaces agricoles ou des espaces boisés intercalaires.

La desserte des parties centre et Sud se fait par un réseau complexe et peu structuré de chemin, avec de nombreuses impasses en parties terminales.

Au Sud de la colline Sainte Brigitte, on noté l'émergence rapide du quartier du Clos, avec un habitat individuel assez dense et un stade, mais un certain isolement du fait de l'effet rupture de la voie ferrée.



3. Analyses territoriales et spatiales

La vue aérienne ci-contre présente le secteur des extensions Est il y a 25 ans, en 1998.

On note sur cette vue la poursuite des dynamiques de développement avec :
- toujours le rôle structurant du boulevard des Vallons au Nord qui dessert les équipements publics (écoles) et des poches d'habitat collectif
- l'intensification pavillonnaire en parties centre et Sud, mais la persistance de vides intercalaires.



3. Analyses territoriales et spatiales

Enfin, la vue aérienne ci-contre présente le secteur des extensions Est il y a 12 ans, en 2011.

L'isolement du secteur par rapport au centre ville a été physiquement renforcé par le tracé de la voie de contournement mais fonctionnellement réduit par les différents ponts reliant le centre ville à ces quartiers Est.

On note surtout la forte intensification urbaine avec :

- d'une part la poursuite de programmes d'habitat collectif au Nord, desservis par le boulevard des Vallons

- d'autre part la très forte intensification pavillonnaire au centre et au Sud (soit sous forme d'habitat individuel stricto senso, soit par des programmes d'habitat individuel groupé par comblement et disparition presque totale des vides intercalaires



3. Analyses territoriales et spatiales

Cette évolution sur un pas de temps de cinquante ans a conduit à la structuration urbaine et parcellaire présentée ci-contre.

Ce manteau d'arlequin combine :

- en vert, un tissu urbain d'habitat individuel dense sur des terrains inférieurs à 1000 m2 correspondant à des lotissements denses (le Clos, le chemin des Lilas, le chemin de l'Ambrède, etc....)

- en jaune et orange, un tissu d'habitat individuel moins dense (1000-2000 m2) mais très déstructuré, avec des imbrications parcellaires complexes et très peu lisibles

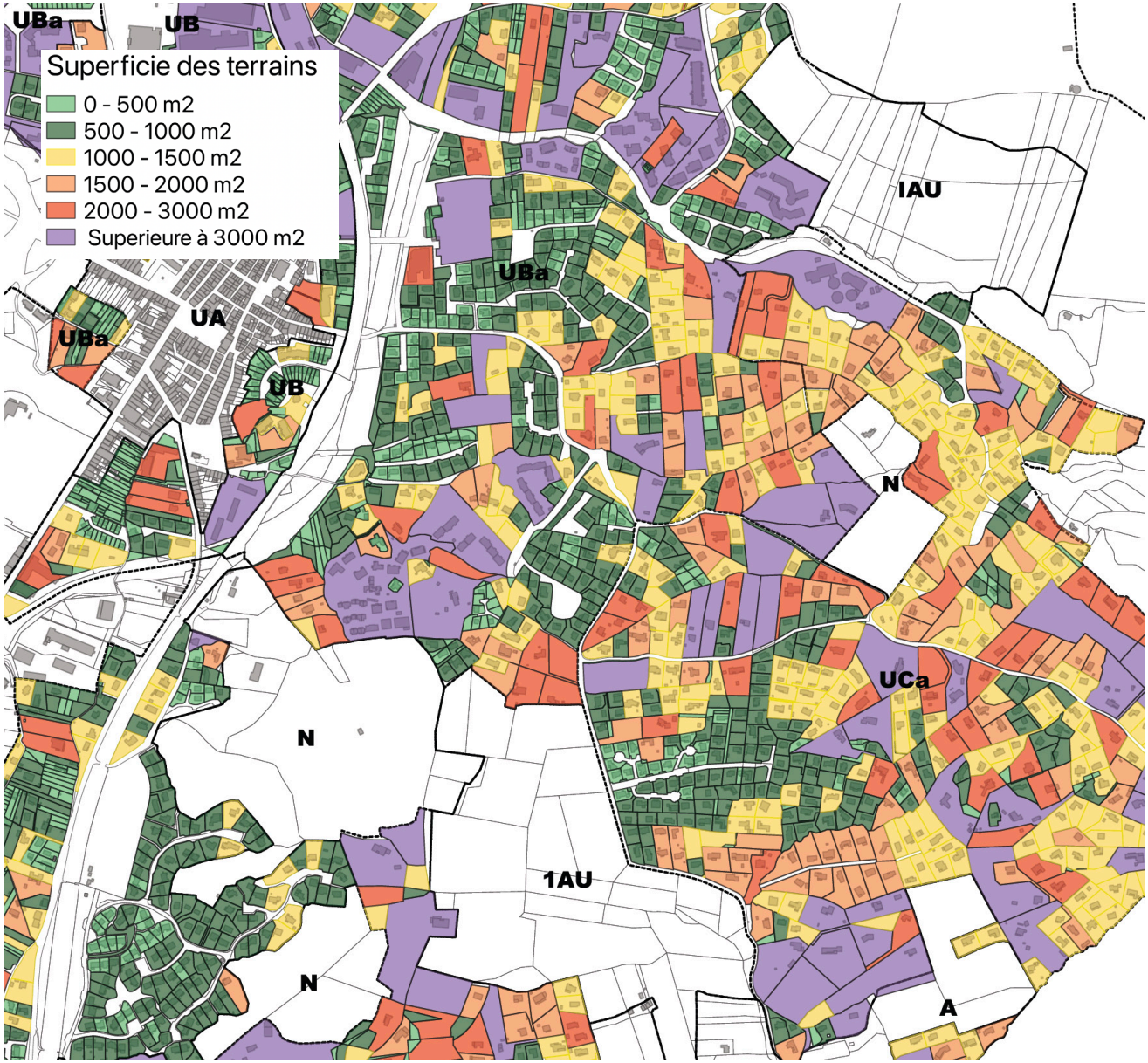
- en violet, les emprises foncières correspondant très majoritairement aux équipements publics (écoles, piscine, cimetière) et aux programmes d'habitat collectif, sur une trame parcellaire supérieure à 3000 m2.

Cette cartographie met également en exergue :

- l'intense «remplissage» des zones ouvertes à l'urbanisation qui contrastent fortement avec les zones naturelles (exemple très net de la colline Sainte Brigitte) ou des zones à urbaniser 1AU des Adrets ou de Sainte Brigitte

- l'effet rupture du double tracé voie ferrée/voie de contournement

- la structuration linéaire à partir du boulevard des Vallons au Nord et la «déstructuration» des parties centre et Sud

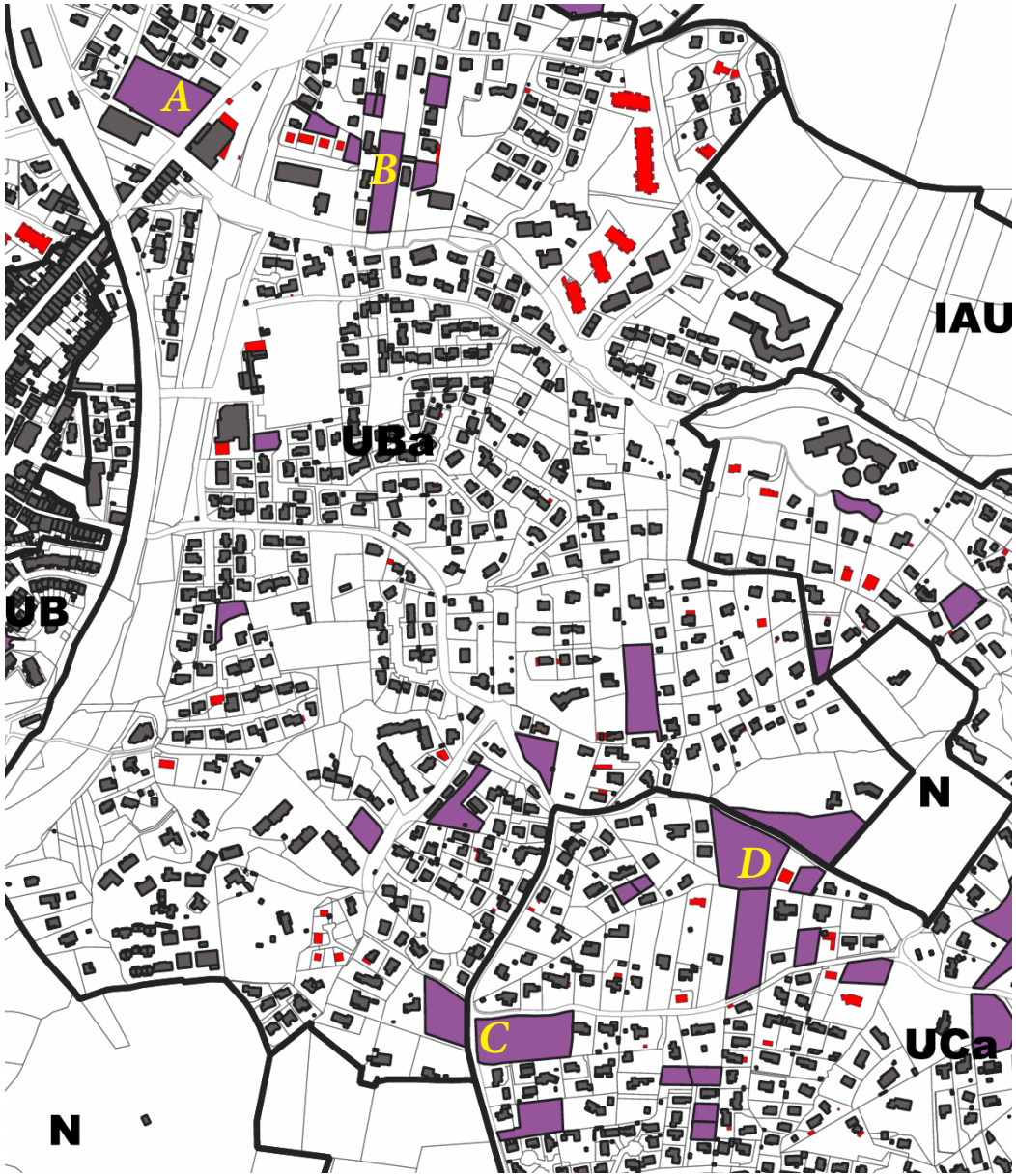


3. Analyses territoriales et spatiales

La cartographie ci-contre présente sur le secteur des extensions Est les différentes disponibilités foncières nettes correspondant à des parcelles non bâties et non concernées par une autorisation d'urbanisme accordée.

D'une manière générale, ces disponibilités sont dans l'ensemble peu nombreuses et spatialement peu étendues à l'échelle de ce «morceau de ville».

Les pages ci-après décrivent les potentialités d'évolution/densification/mutation des plus significatives de ces différentes disponibilités identifiées A,B,C,D ci-contre.



3. Analyses territoriales et spatiales

La disponibilité foncière A correspond à une parcelle non bâtie de 5000 m2 située en bordure Ouest de la RDN7 au niveau de l'entrée de ville Nord, au droit de l'articulation RDN7/boulevard des Vallons, et à proximité du giratoire articulant l'axe historique de la RN7 à son tracé de contournement.

Elle est bordée au Nord par un tissu d'habitat pavillonnaire et au Sud par des surfaces commerciales (Mr Bricolage & boulangerie & Intermarché).

Elle fait aujourd'hui office de parking de «délestage» (non aménagé) pour la moyenne surface commerciale Intermarché.

Elle se situe au droit d'un carrefour stratégique et se trouve très contrainte par les nuisances sonores et la gestion des flux routiers et apparaît donc peu propice à un développement de l'habitat.

Elle s'inscrit dans un secteur d'étude sur l'organisation et la réorganisation potentielle de l'offre commerciale.







3. Analyses territoriales et spatiales

La disponibilité foncière B correspond à une parcelle non bâtie de 3000 m2 située en bordure Nord du boulevard des Vallons.

Elle se trouve étroitement enserrée entre des constructions d'habitat pavillonnaire sur ses marges Est et Ouest immédiates puis par la piscine inter-communautaire à l'Ouest et une activité économique de transport routier à l'Est.

Cette parcelle se trouve très contrainte par sa superficie limitée, par sa configuration rectangulaire et par son étroitesse (25 m d'Ouest en Est).







3. Analyses territoriales et spatiales

La disponibilité foncière C correspond à deux parcelles non bâties d'une superficie cumulée de 8300 m2 et situées au droit de l'intersection entre le chemin du Pommier et le chemin du Plateau.

Elle s'inscrivent dans un environnement exclusivement pavillonnaire et se trouvent éloignées du centre urbain avec en outre les difficultés de circulation inhérentes au tracé du chemin du Pommier.

Si elles offrent des possibilités d'extension pavillonnaire, leur situation et leur condition de desserte ne permettent pas d'y envisager une densification significative.







3. Analyses territoriales et spatiales

La disponibilité foncière D correspond à deux parcelles non bâties d'une superficie cumulée de 8800 m2 et situées entre le chemin du Plateau au Sud et le chemin de la Garduère au Nord.

Elle s'inscrivent dans un environnement exclusivement pavillonnaire et se trouvent éloignées du centre urbain avec en outre les difficultés de circulation inhérentes au tracé du chemin de la Garduère.

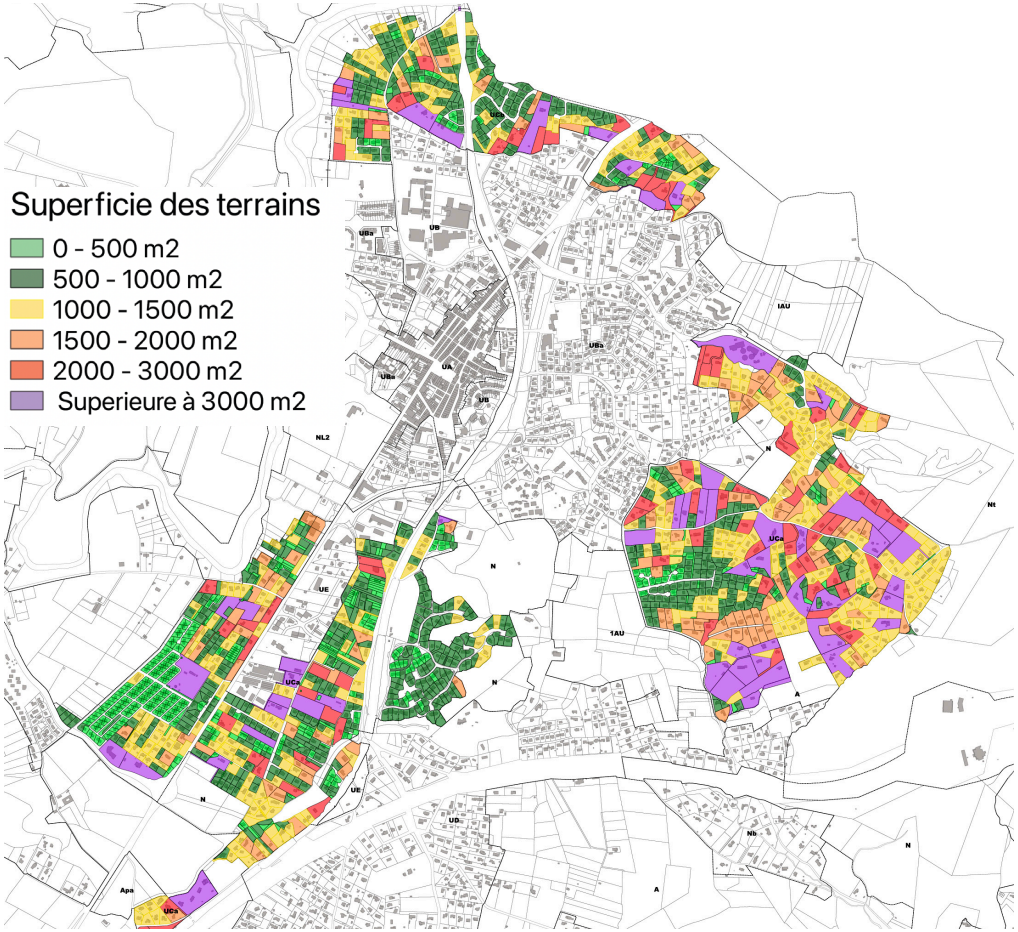
Si elles offrent des possibilités d'extension pavillonnaire, leur situation et leur condition de desserte ne permettent pas d'y envisager une densification significative.

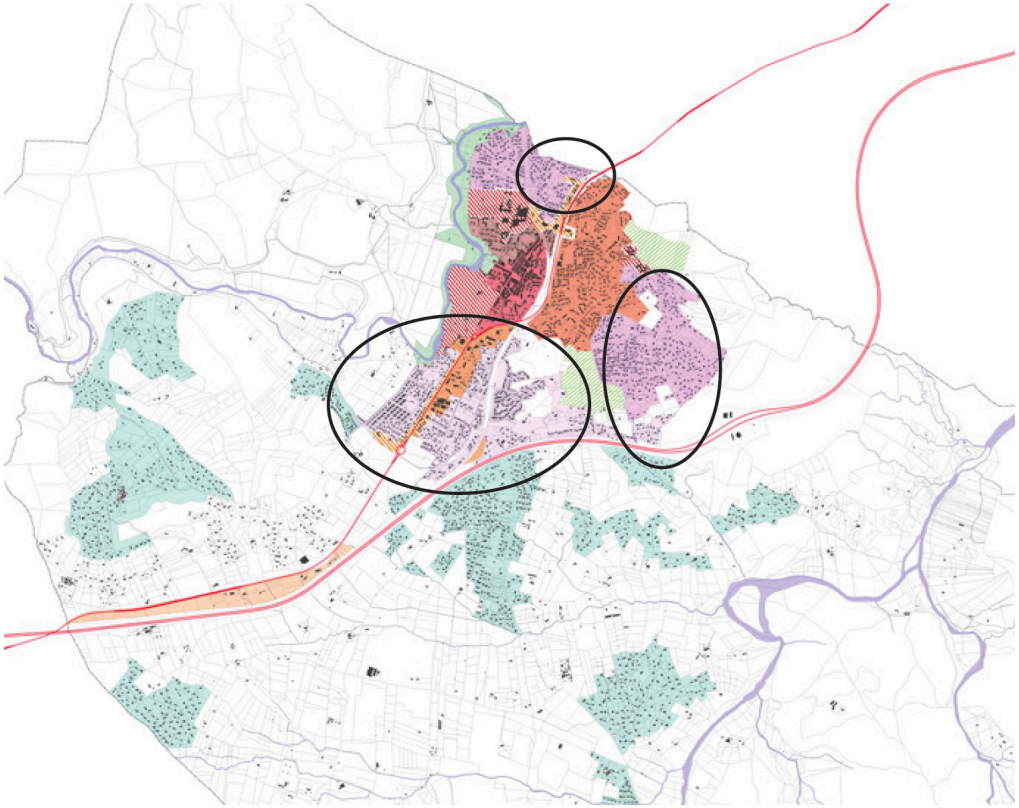


3. Analyses territoriales et spatiales

3.6.4. Analyse de la capacité de densification et de mutation des tissus de deuxième périphérie pavillonnaire

Les secteurs qualifiés de deuxième périphérie correspondent très majoritairement et presque exclusivement à des espaces à vocation d'habitat pavillonnaire, mais avec toutefois des petites différenciations localisées. Ainsi, la dominante pavillonnaire est exclusive sur les espaces Nord (en limite de Taradeau) et Est, tandis que le secteur Sud compte quelques formes d'habitat plus dense (secteur de la Condamine) avec des petits





programmes combinant habitat collectif et individuel groupé qui ont été récemment mis en oeuvre.

Ces secteurs sont classés dans le PLU approuvé en zone UC, avec deux secteurs distincts, un secteur UCa (emprise des constructions limitée à 20% et hauteur limitée à 7 mètres) sur les parties Sud et Est, et un secteur UCb (emprise des constructions limitée à 15% et hauteur limitée à 7 mètres) sur le secteur Nord. L'ensemble de la zone UC bénéficie par ailleurs des possibilités de majoration de densité pour les programmes d'habitat social.

La structuration parcellaire de ces secteurs (cartographie ci-contre) est caractéristique

3. Analyses territoriales et spatiales

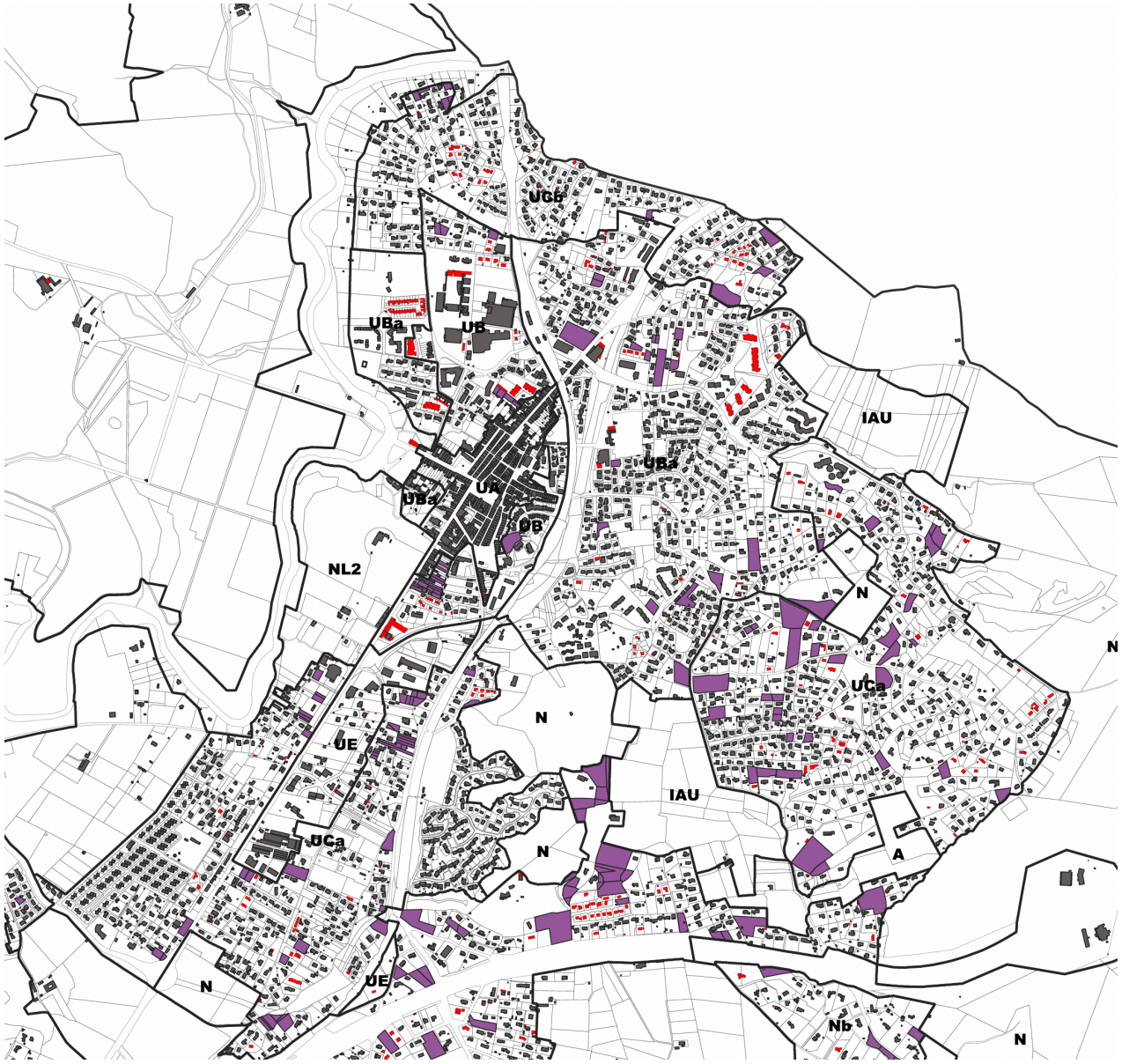
de cette morphologie d'habitat pavillonnaire, avec une majorité (59%) de parcelles inférieures à 1500 m2.

Ces secteurs d'extension pavillonnaire de première périphérie se caractérisent également par des disponibilités foncières résiduelles très réduites et surtout très fragmentées et éparses (cf aplat violet ci-contre). Ainsi, on recense un total cumulé de seulement huit hectares de parcelles non bâties dans le secteur UCa (soit 5% de la superficie totale du secteur) et de un hectare dans le secteur UCb (soit 2,6% de la superficie totale du secteur).

Au delà de l'analyse quantitative, on relève surtout le fait que les rares disponibilités foncières résiduelles se situent principalement dans la zone UCa Est, au sein d'un tissu pavillonnaire mal structuré (insuffisance de la desserte viaire notamment) et éloigné de la centralité communale.

Dès lors, toute mutation et densification significative n'y apparaît pas opportune car non compatible avec le fonctionnement communal (fonctionnement viaire notamment) et avec la préservation du cadre de vie très arboré de ces quartiers, et seule une intensification pavillonnaire peut y être envisagée au travers notamment de dynamiques de divisions foncières de grands terrains déjà bâtis.

Ce constat peut également être porté sur des espaces plus excentrés classés en zone UD dans le PLU approuvé mais situés dans la continuité spatiale de ces zones UC (cf cartographie page suivante) et correspondant au Nord de l'autoroute aux quartiers du Clos, de l'Estré et de Ribas et au Sud de l'autoroute aux quartiers de Saint Pons, le Défens, la Bastide Blanche.
Le corps de règle de cette zone UD ayant encadré la constitution de ces quartiers est en effet en tout point comparable à celui de la zone UC (emprise au sol de 15% et hauteur limitée à 7 m), à l'exception du dispositif de la majoration de densité pour logements



3. Analyses territoriales et spatiales

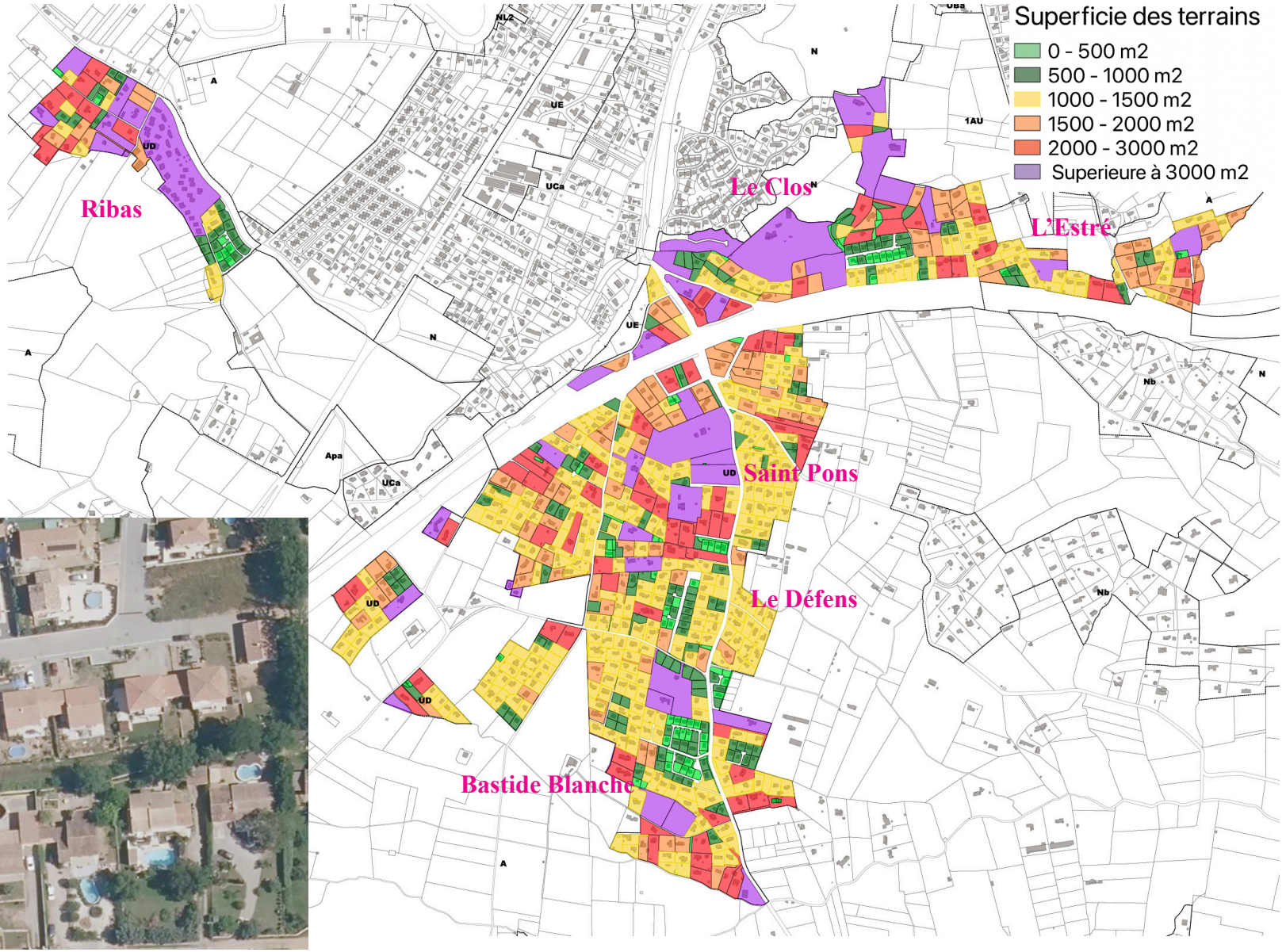
sociaux.

La morphologie urbaine et la structuration parcellaire de ces quartiers sont donc très comparables à celle de la première couronne pavillonnaire de la zone UC, avec une grande majorité de terrains compris entre 800 et 1500 m2.

On y recense de l'habitat individuel libre ou sous forme d'opérations de lotissements plus ou moins denses (cf exemple ci-dessous d'un lotissement récent quartier l'Estré).

Ces quartiers présentent également des disponibilités foncières résiduelles.





3. Analyses territoriales et spatiales

duelles très limitées et fragmentées sous forme de terrains en «dents creuses» non encore bâtis au sein d'un tissu pavillonnaire constitué (cf aplats de couleur violet ci-contre).

Du fait de leur situation excentrée, de leur caractère épars et de leur situation dans un environnement urbain exclusivement pavillonnaire et de constitution très récente, ces terrains n'offrent pas de potentialités de mutation ou de densification significative.



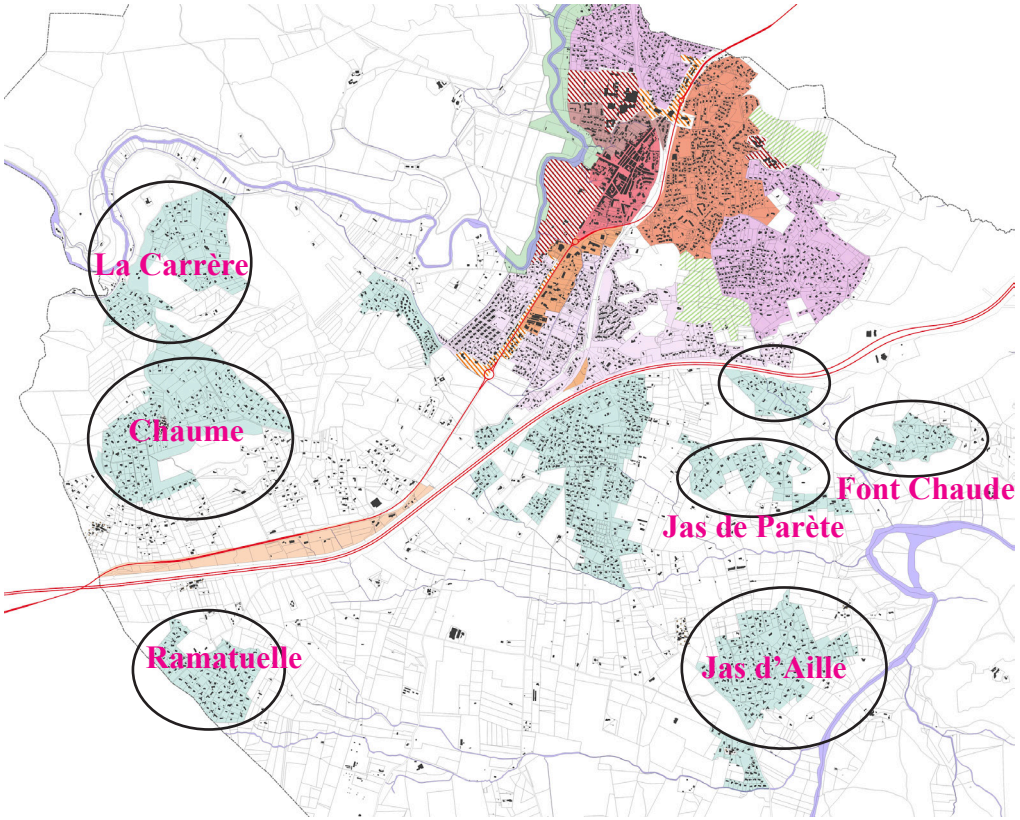
3. Analyses territoriales et spatiales

3.6.5. Analyse de la capacité de densification et de mutation des tissus résidentiels excentrés et des secteurs pavillonnaires à dominante naturelle

Ces secteurs, dont la localisation est schématiquement représentée ci-contre, correspondent à des secteurs à vocation exclusivement pavillonnaire et en situations excentrées voire relativement isolées : quartiers de la Carrère, Chaume, Ramatuelle, Jas d'Aille, Jas de Parète, Font Chaude, etc....

S'ils présentent une certaine homogénéité dans leur morphologie résidentielle, ces différents quartiers présentent en revanche :
- des classements différenciés dans le PLU approuvé
- des enjeux spécifiques en fonction de leurs configurations respectives
- des situations différentes en matière de niveau de desserte en équipements publics
- des enjeux différenciés sur le plan environnemental et les risques

Dès lors, l'analyse de leur capacité de densification et de mutation doit s'opérer non pas de manière uniforme mais plutôt quartier par quartier.

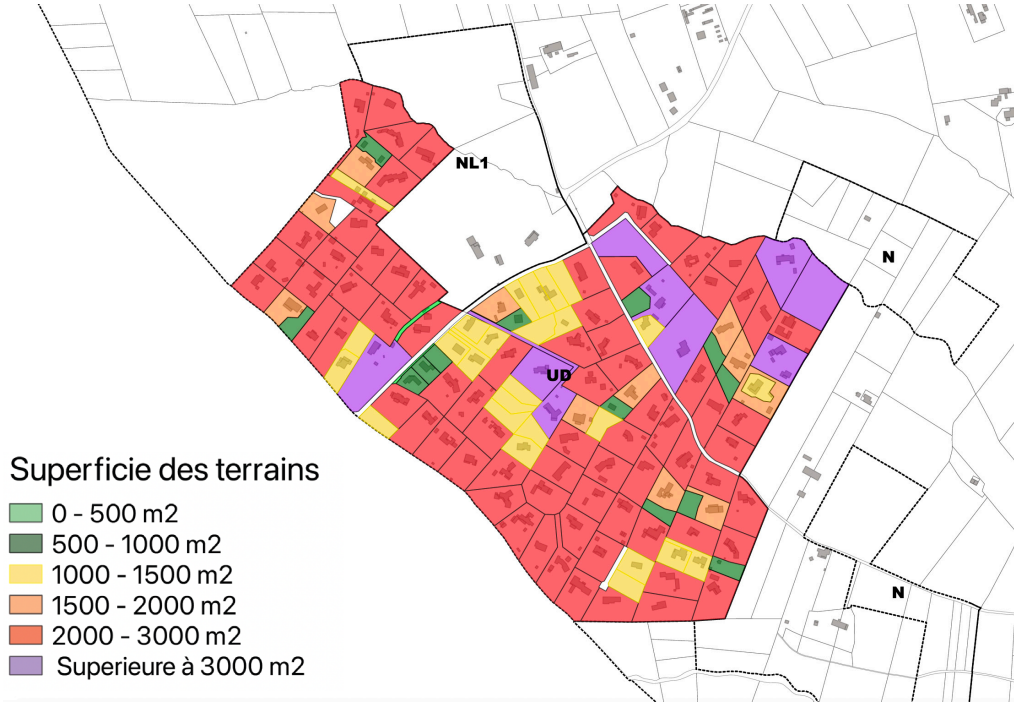


3. Analyses territoriales et spatiales

Le secteur de Ramatuelle correspond à un espace résidentiel de configuration «parc urbain arboré» relativement isolé au milieu des vignes de la plaine agricole. Il regroupe une centaine d'habitations sous couvert arboré et présente une grande homogénéité dans sa trame parcellaire avec 75% de parcelles comprises entre 2000 et 3000 m2.

Il est classé dans le PLU approuvé en zone UD avec une emprise au sol limitée à 15%, une hauteur limitée à 7 mètres et un coefficient d'espace libre de 65%.
Il bénéficie d'un assez bon niveau de desserte en équipements publics (AEP, défense incendie, assainissement collectif) mais d'une trame viaire insuffisamment structurée (chemins et impasses).
Il n'offre aucune capacité foncière résiduelle, toutes les parcelles étant d'ores et déjà bâties.

Au regard de la superficie des terrains, ce secteur offre incontestablement une capacité de densification par divisions foncières mais cette capacité apparaît inopportune au regard notamment :
- de l'isolement du quartier qui fonctionne en vase clos,
- de l'insuffisance de sa trame viaire,
- de l'exposition au bruit généré par la base de l'EALAT





3. Analyses territoriales et spatiales

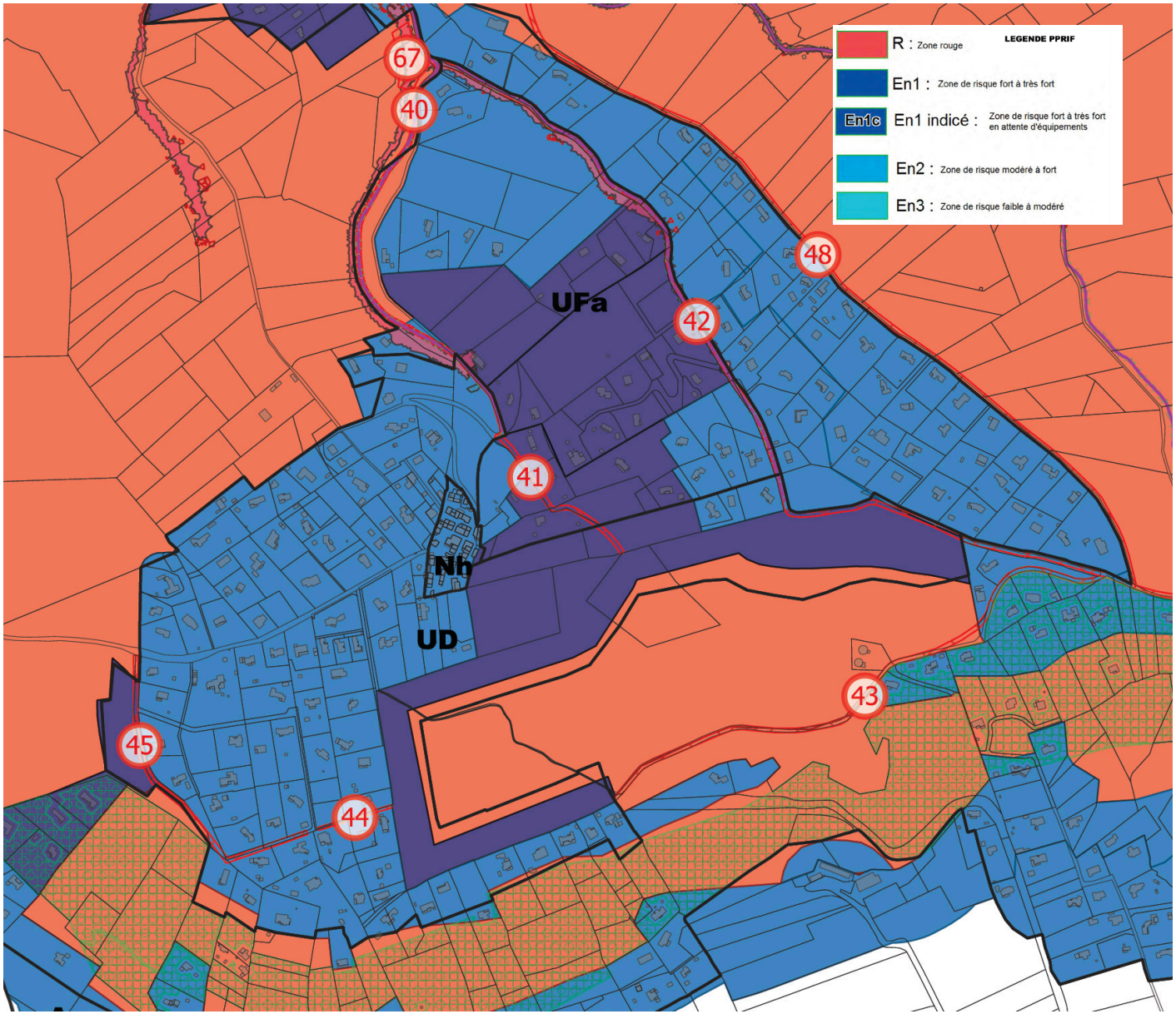
Le secteur de Chaume est très vaste et compte deux parties distinctes, une partie «basse» située autour du hameau historique et une partie haute desservie notamment par le chemin de la Fouan de l'Olivier et par le chemin des Crêtes.

De par sa situation dans un environnement collinaire boisé et sous le vent de vastes espaces naturels boisés, l'ensemble du secteur est très soumis au risque feu de forêt.

Dans le PPRIF approuvé (ci-contre), il est ainsi entouré de zone rouge de risque très fort sur ses franges en zone naturelle et les espaces urbanisés sont identifiés soit en zone En2 de risque modéré à fort, soit en zones En1 indicées correspondant à des terrains à risque fort à très fort en attente d'équipements permettant de protéger les biens et les personnes.

Si une partie des programmes de travaux a été réalisée, certains terrains restent aujourd'hui totalement gelés en attente de la mise en oeuvre des programmes d'équipements prévus par le PPRIF.

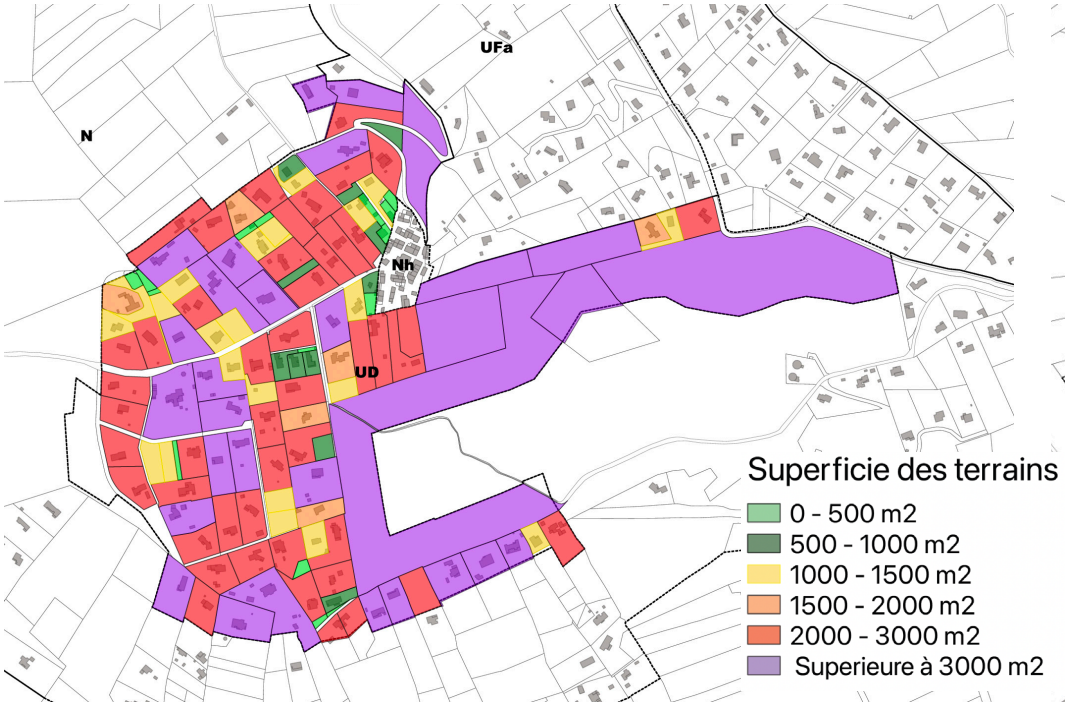
En tout état de cause, et même avec l'achèvement total des programmes de travaux et de protection, le secteur restera dans un environnement collinaire boisé exposé à des niveaux d'aléas élevés.

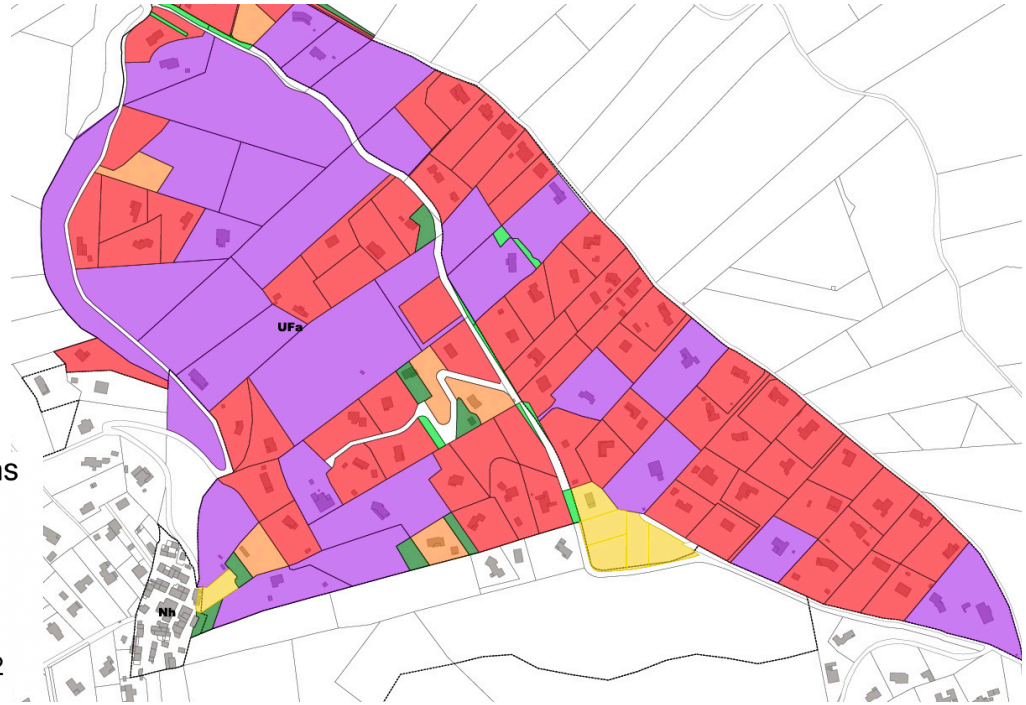


3. Analyses territoriales et spatiales

Dans le PLU approuvé, le secteur «Chaume Bas» est classé en zone UD (avec une emprise au sol limitée à 15%, une hauteur limitée à 7 mètres et un coefficient d'espace libre de 65%) et le secteur «Chaume Haut» est classé en zone UF de protection paysagère et environnementale qui impose une densité sensiblement plus faible (emprise au sol limitée à 8%, hauteur limitée à 7 mètres et coefficient d'espace libre de 75%).
La trame parcellaire fait apparaître une majorité de terrains de grande superficie (supérieure à 2000 m2), notamment sur le secteur «Chaume Haut».
Bien qu'excentrés et dissociés des fonctionnement urbains communaux, ces secteurs ont connu une urbanisation relativement conséquente au cours des dernières années car ils offraient des disponibilités foncières relativement importantes. Cette urbanisation récente n'est toutefois pas sans incidences paysagères (défrichements des terrains, impacts visuels des volumes bâtis, etc...)







3. Analyses territoriales et spatiales

Ces secteurs offrent des disponibilités foncières résiduelles relativement importantes (aplat violet ci-contre) mais pour une large part gelées par l'application du PPRIF.

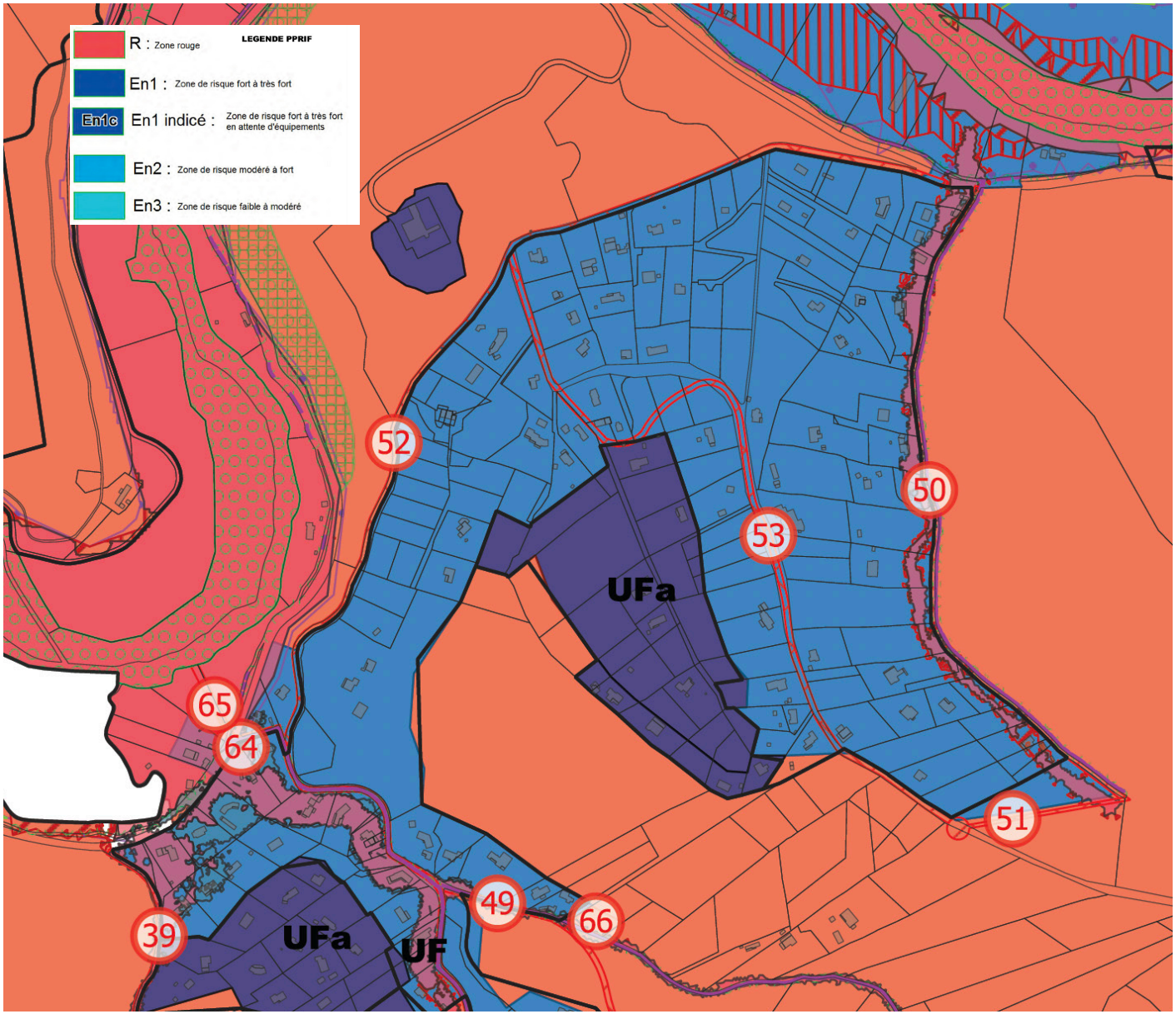
Ils offrent donc logiquement une capacité de densification et de mutation potentiellement importante par urbanisation des terrains aujourd'hui non bâtis et par des dynamiques de divisions foncières des terrains bâtis mais cette densification ne paraît également pas opportune au regard notamment :
- de la situation dans un environnement collinaire boisé qui reste soumis à un important risque feu de forêt
- du caractère isolé du secteur
- de l'insuffisance de la desserte viaire
- de la sensibilité paysagère et environnementale



3. Analyses territoriales et spatiales

Accessible via la RD 84 (route du Thoronet), le secteur de la Carrere présente des caractéristiques comparables à celle du secteur de Chaume avec :
- une situation dans un environnement collinaire boisé très exposé au risque feu de forêt
- une situation excentrée et éloignée des centralités urbaines
- une vocation exclusivement pavillonnaire
- des franges classées en zone rouge dans le PPRIF
- un aléa feu de forêt important sur les espaces urbanisés (zone En2 de risque modéré à fort, zone En1 indicée).

L'ensemble du secteur est classé en zone UF dans le PLU approuvé, zone de protection paysagère et environnementale qui impose une densité faible (emprise au sol limitée à 8%, hauteur limitée à 7 mètres et coefficient d'espace libre de 75%).

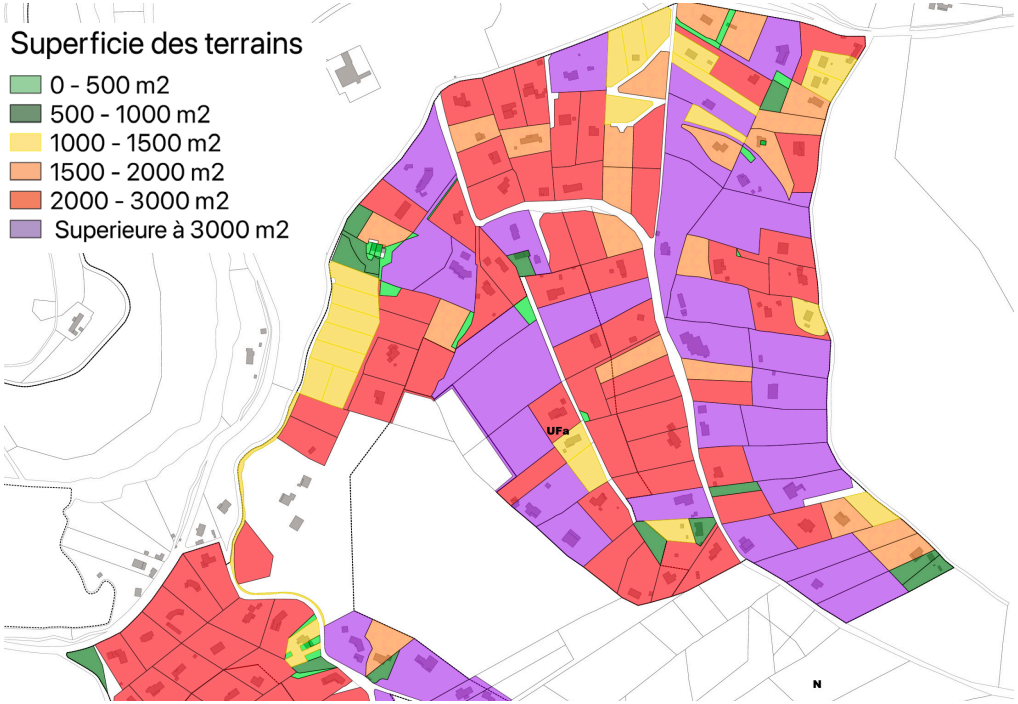


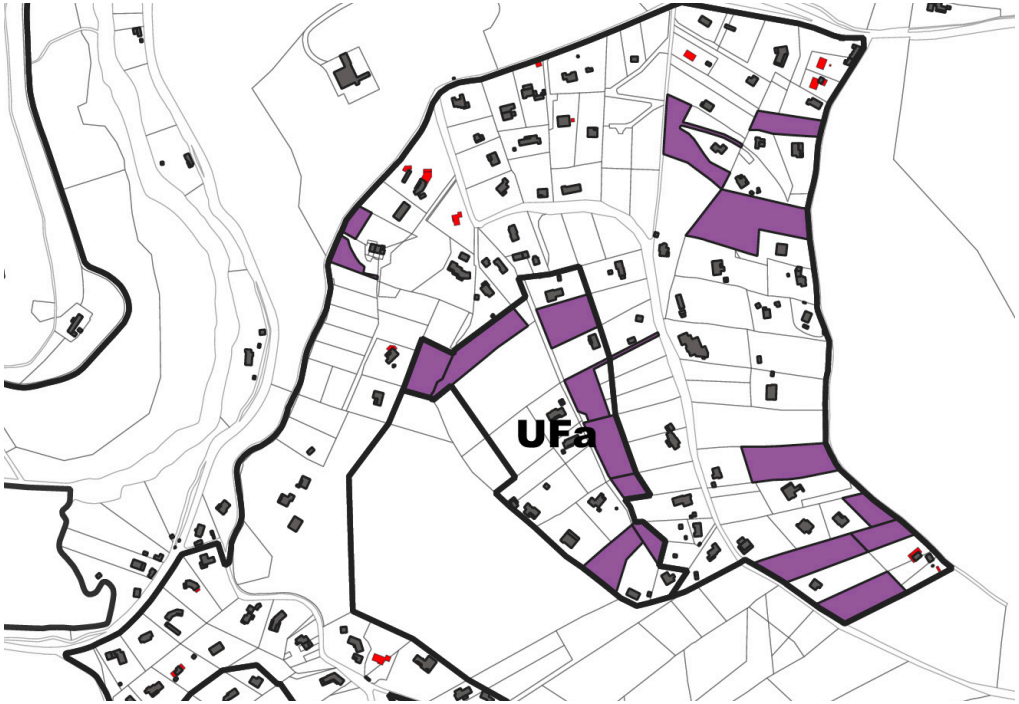
3. Analyses territoriales et spatiales

Ce secteur présente également une trame parcellaire caractéristique de ces espaces résidentiels de faible densité, avec une très grande majorité de terrains d'une superficie supérieure à 2000 m2.

Il offre quelques disponibilités foncières résiduelles mais sous forme de terrains isolés et épars dans l'environnement résidentiel (cf aplat violet ci-dessous qui fait exclut les nombreux terrains ayant fait l'objet d'autorisations d'urbanisme récentes mais pour lesquels les constructions n'apparaissent pas encore au cadastre).

Comme le secteur de Chaume, ce quartier offre donc logiquement une capacité de densification et de mutation potentiellement importante par urbanisation des terrains aujourd'hui non bâtis et par des dynamiques de divisions foncières des terrains bâtis mais cette densification ne paraît également pas opportune au regard notamment :
- de la situation dans un environnement collinaire boisé qui reste soumis à un important risque feu de forêt
- du caractère isolé du secteur
- de l'insuffisance de la desserte viaire
- de la sensibilité paysagère et environnementale





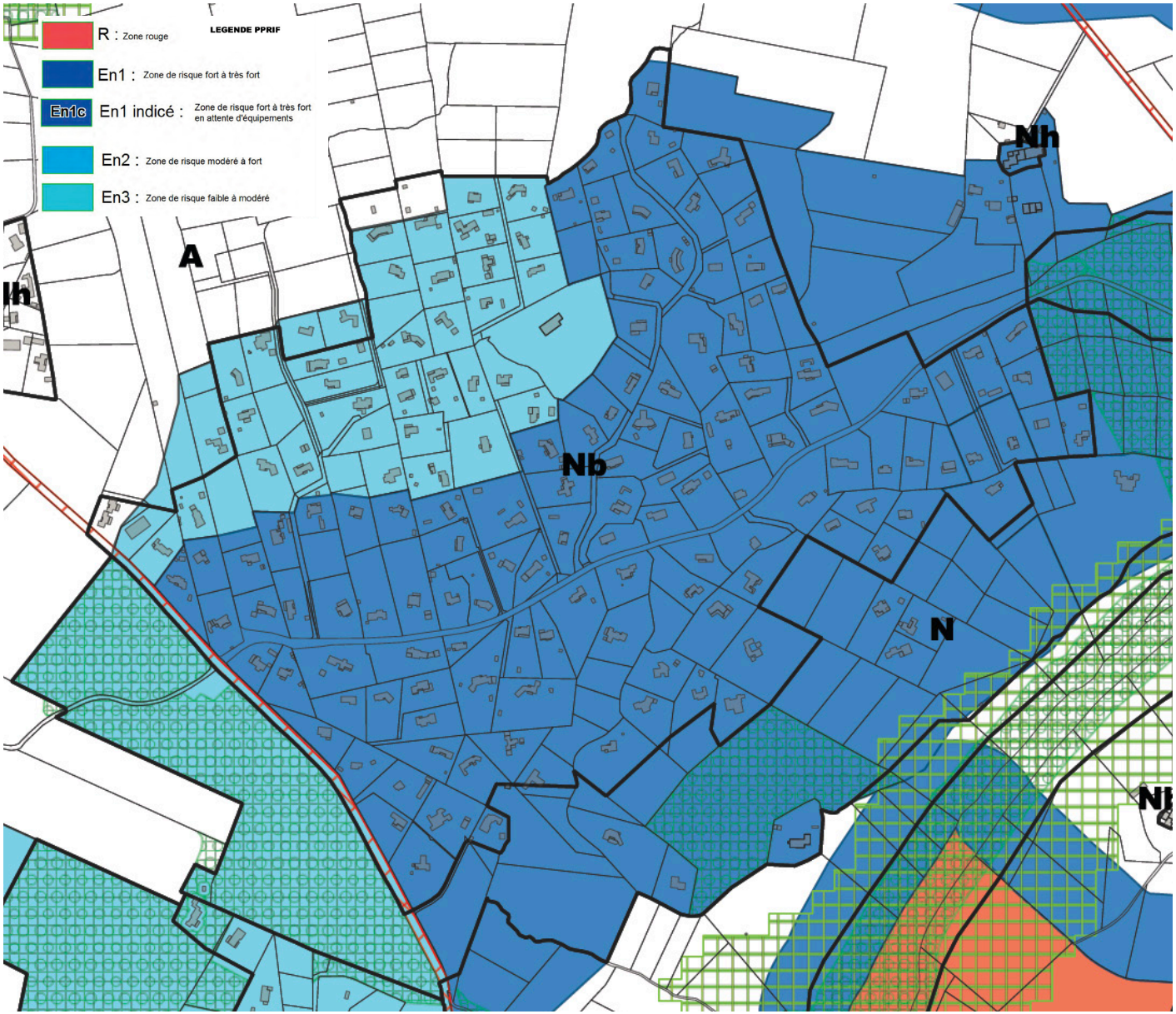
3. Analyses territoriales et spatiales

Le secteur du Jas d'Aille se situe en limite Sud de la plaine des Maures. Il est notamment desservi par la RD 48 (route de la Garde Freinet) et le chemin du Rey d'Agnéou sur lequel se greffent de nombreux chemins et impasses.

Comme le secteur de Ramatuelle précédemment décrit, il se présente comme un «parc résidentiel arboré» regroupant une centaine d'habitations sous un couvert boisé.

Il est impacté par le risque feu de forêt avec un risque faible à modéré En3 dans sa partie Nord (zone au contact des espaces viticoles situés au vent) et un risque modéré à fort En2 dans sa partie Sud (secteurs sous le vent).

Contrairement aux quartiers précédemment décrits, ce secteur n'est pas classé en zone urbaine dans le PLU approuvé mais en zone naturelle Nb, avec un corps de règle très proche de celui de la zone UF (emprise au sol limitée à 8%, hauteur limitée à 7 mètres, coefficient d'espace libre de 80%).
Ce classement dans une typologie de zone naturelle s'explique notamment par l'absence de desserte par l'assainissement collectif et représente un «héritage» de l'ancien Plan d'Occupation des Sols (POS).



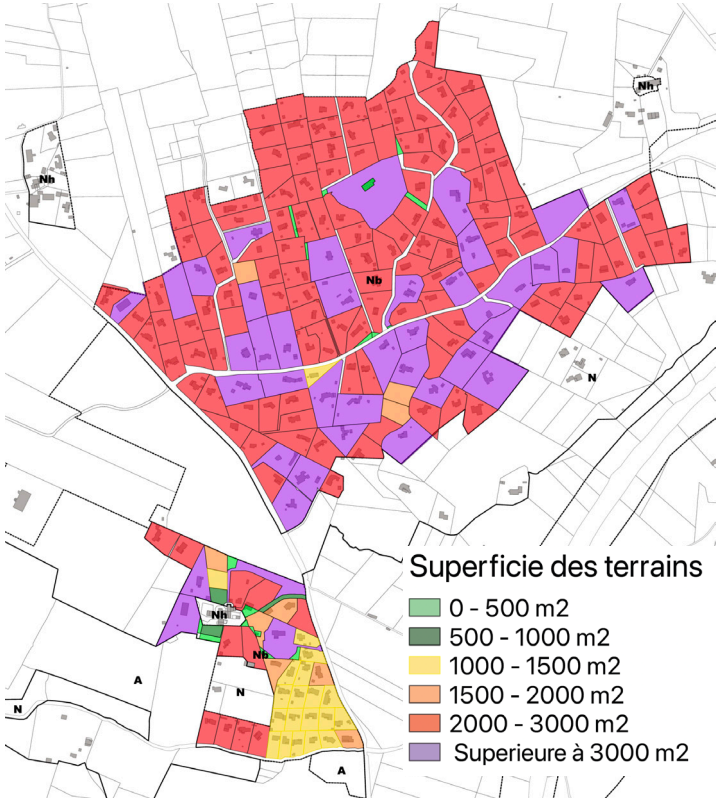
3. Analyses territoriales et spatiales

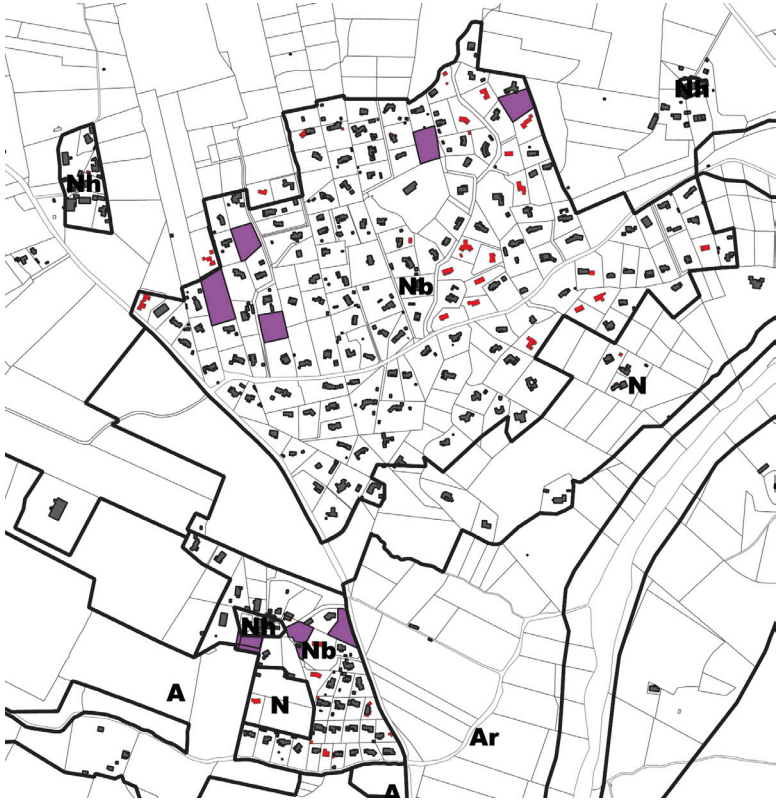
Ce secteur présente également une trame parcellaire caractéristique de ces espaces résidentiels de faible densité, avec une très grande majorité de terrains d'une superficie comprise entre 2000 et 3000 m2.

Il offre quelques disponibilités foncières résiduelles mais sous forme de terrains isolés et épars dans l'environnement résidentiel (cf aplat violet ci-dessous)

Comme les autres secteurs d'habitat résidentiel excentrés précédemment décrits (Chaume, Ramatuelle, etc...), ce quartier offre donc logiquement une capacité de densification et de mutation potentiellement importante par urbanisation des quelques terrains aujourd'hui non bâtis et surtout par des dynamiques de divisions foncières des terrains bâtis mais cette densification ne paraît également pas opportune au regard notamment :
- de la situation dans un environnement boisé qui reste soumis à un important risque feu de forêt
- du caractère isolé du secteur
- de l'insuffisance de la desserte viaire et de l'absence de réseau d'assainissement
- de la sensibilité paysagère et environnementale.

Il y a également lieu de noter que cette densification est de fait exclue par la nécessaire compatibilité avec le SCOT qui exclut ce secteur des espaces urbains de densification potentielle.



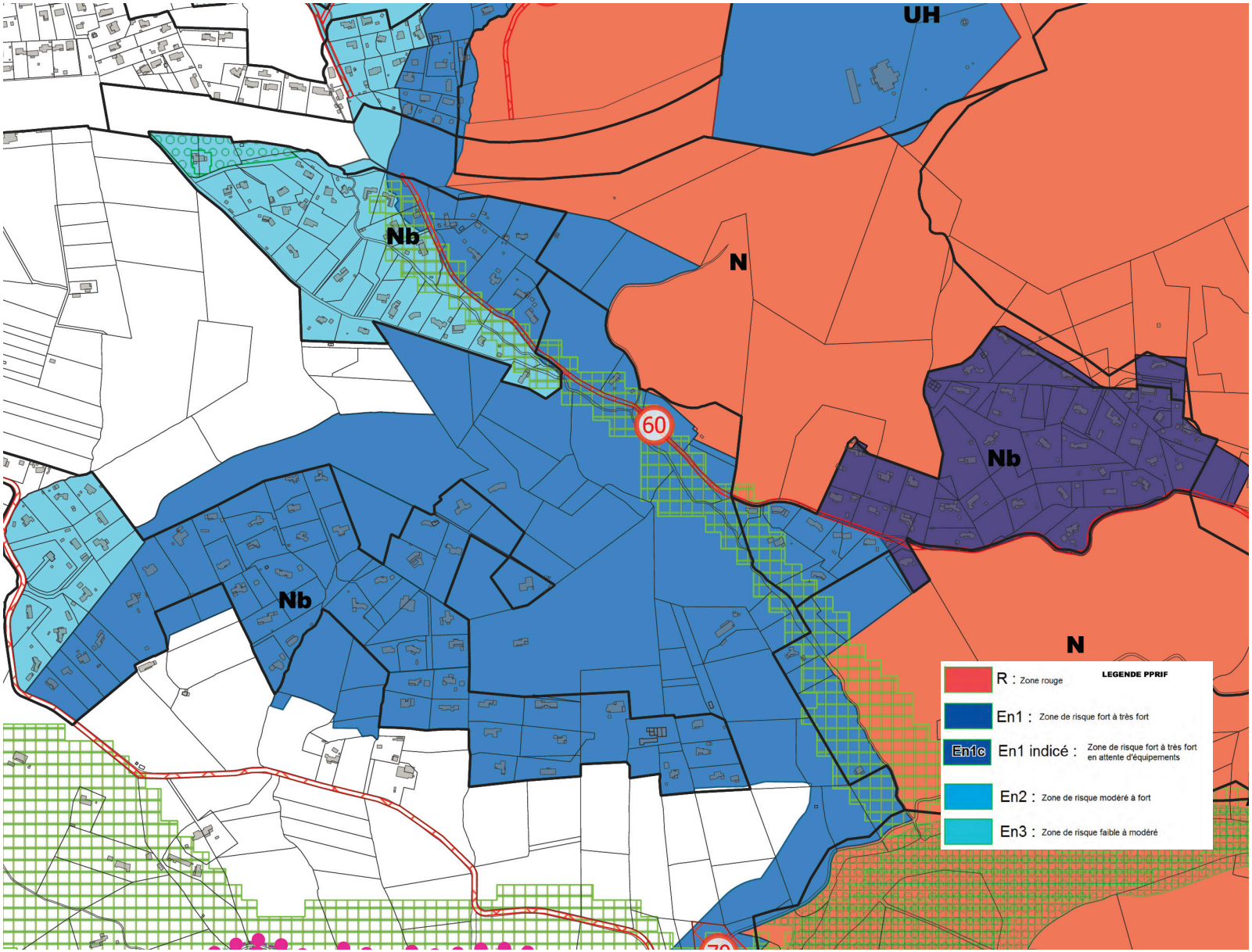


3. Analyses territoriales et spatiales

Les secteurs Jas de Parète et Font Chaude présente des caractéristiques globalement comparables à celle du quartier du Jas d'Aille mais forment des poches d'urbanisation diffuse spatialement plus réduites et desservies par la RD 72 (route du Plan de la Tour) et par le chemin du Roucas Troucas.

Le secteur de Font Chaude, le plus à l'Est et le plus proche du massif collinaire boisé est impacté par un risque incendie En1 fort à très fort.

Ils sont également classés dans le PLU approuvé en zone Nb et sont donc très insuffisamment équipés (trame viaire de chemins et d'impasses, pas d'assainissement collectif, etc....)



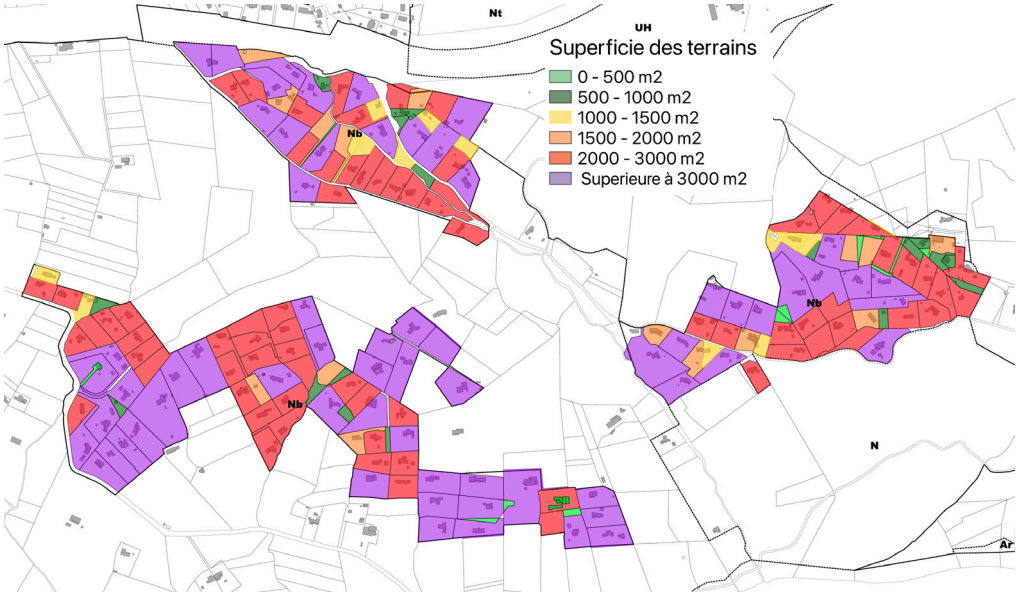
3. Analyses territoriales et spatiales

Ces secteurs présentent également une trame parcellaire caractéristique de ces espaces résidentiels de faible densité, avec une très majorité de terrains d'une superficie comprise entre 2000 et 3000 m2 et également de nombreux terrains supérieurs à 3000 M2

Ils offrent quelques disponibilités foncières résiduelles mais sous forme de terrains isolés et épars dans l'environnement résidentiel (cf aplat violet ci-dessous)

Comme les autres secteurs d'habitat résidentiel excentrés précédemment décrits (Chaume, Ramatuelle, Jas d'Aille, etc...), ces quartiers offrent donc logiquement une capacité de densification et de mutation potentiellement importante par urbanisation des quelques terrains aujourd'hui non bâtis et surtout par des dynamiques de divisions foncières des terrains bâtis mais cette densification ne paraît également pas opportune au regard notamment :
- de la situation dans un environnement boisé qui reste soumis à un important risque feu de forêt
- du caractère isolé de ces quartiers
- de l'insuffisance de la desserte viaire et de l'absence de réseau d'assainissement
- de la sensibilité paysagère et environnementale.

Comme pour le secteur de Jas d'Aille, il y a également lieu de noter que cette densification est de fait exclue par la nécessaire compatibilité avec le SCOT qui exclut ces secteurs des espaces urbains de densification potentielle.





3. Analyses territoriales et spatiales

3.6.6. Synthèse de l'analyse de la capacité de densification et de mutation des secteurs à vocation d'habitat

L'analyse des capacités de densification et de mutation des différents espaces bâtis à vocation d'habitat existants sur la commune de Vidauban met donc en exergue que :

- d'une manière générale, une **faible capacité de densification**, notamment sur les espaces du centre ville et de sa proche périphérie, les tissus urbains étant d'ores et déjà constitués et n'offrant que très peu de disponibilités foncières résiduelles

- d'une manière également générale, une **faible capacité de mutation**, les différents tissus urbains à l'exception de l'hypercentre étant de constitution récente (schématiquement les trente dernières années) et n'offrant dès lors pas de possibilité de renouvellement urbain.
La commune de Vidauban était il y a encore peu de temps un petit bourg rural. Ce petit bourg a grandi et s'est développé récemment et se distingue ainsi de villes historiques offrant des espaces de faubourgs anciens offrant des possibilités de mutation par des opérations de renouvellement urbain.

- le mode de développement des dernières décennies, à un rythme très rapide et sous forme de développement pavillonnaire majoritaire, a conduit à la constitution d'une **trame urbaine très peu propice à la densification**.
Le réseau viaire notamment, très majoritairement constitué de chemins de gabarits réduits et d'impasses et en outre impacté par des effets de coupures urbaines (la voie ferrée, la voie de contournement du centre ville), n'offre le plus souvent pas de possibilités significatives de développement de circulations et de déplacement. Il est en outre quasiment toujours inadapté à un éventuel développement des transports collectifs.

- la commune est très fortement **impactée par des risques** (risque inondation notamment sur toute la frange Ouest du centre ville) **et par des ruptures physiques** (axe ferroviaire, voie de contournement) qui viennent participer à la limitation des capacités de densification/mutation.

- le mode de développement par étalement urbain progressif conduit aujourd'hui à une situation de **dilution spatiale de l'habitat et de fréquent éloignement par rapport aux aménités urbaines du centre ville** (les commerces, les services, les équipements, etc...).

- **paradoxalement, les espaces offrant le plus de potentialités théoriques de densification**, soit par remplissage de «dents creuses» dans le tissu urbain constitué soit par intensification urbaine par mutabilité de la trame foncière, **sont aussi les plus excentrés**. Ainsi, sur la carte de synthèse des disponibilités foncières potentielles résiduelles des zones ouvertes à l'urbanisation par le PLU approuvé (terrains non bâtis et n'ayant pas fait l'objet d'autorisation d'urbanisme) présentée page ci-après, il apparaît que plus de 80% des «réserves foncières» se situent dans les zones excentrées UD, UF et Nb (cf tableau ci-dessous). Inversement, les espaces réellement propices à une véritable densification (zone UB, au contact du centre ville) n'offrent que moins d'un hectare de terrains non bâtis.

Zonage PLU	Disponibilités foncières en terrains non construits	Part relative
UB	0,9 hectare	1,6%
UC	9 hectares	16,1%
UD	28 hectares	50,2%
UF	12,3 hectares	22,1%
Nb	5,6 hectares	10%
Total	55,8 hectares	100%

- d'une manière générale, **les tissus urbains de Vidauban sont davantage propices à une intensification urbaine** qu'à une densification au sens strict du terme.

3. Analyses territoriales et spatiales



3. Analyses territoriales et spatiales

3.6.7. Analyse de la capacité de densification et de mutation des secteurs à vocation d'activités économiques.

La commune de Vidauban ne compte qu'une seule véritable zone d'activités économiques, la zone dite de la Condamine, en entrée de ville Sud, classée en zone UE dans le PLU approuvé (cf extrait ci-contre).

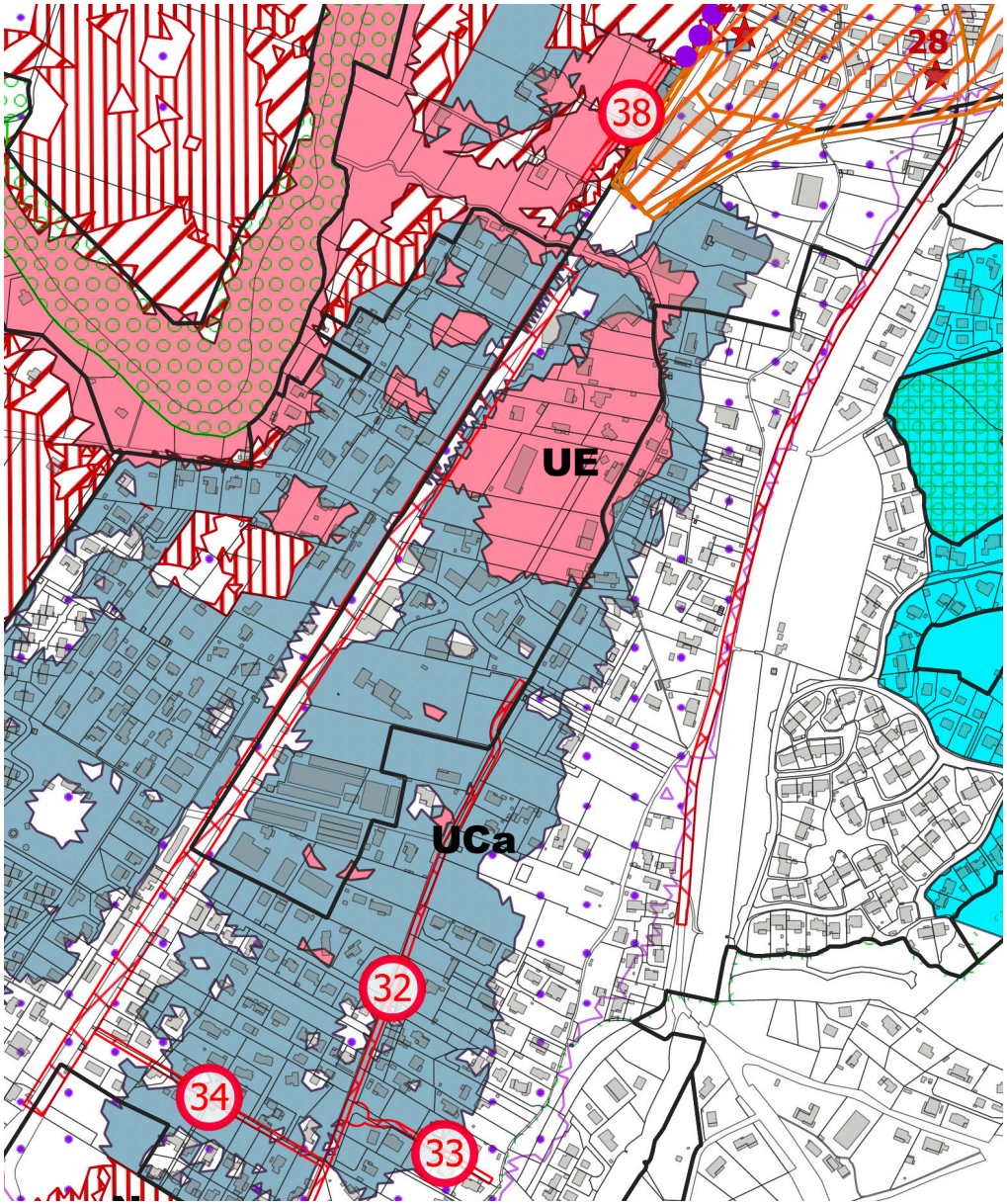
Cette zone est délimitée à l'Ouest par l'axe linéaire de la RDN7 et à l'Est par le chemin de la Condamine. Elle est bordée à l'Ouest et à l'Est par des espaces à vocation d'habitat principalement pavillonnaire.

Elle comprend en termes d'occupations et d'utilisations du sol des typologies très diversifiées avec :
- des activités économiques «classiques» de zone d'activités : vente de matériaux de construction, réparation automobile, etc...
- les services techniques municipaux
- des activités commerciales très diverses : restaurant, boucherie, boulangerie, agence immobilière, etc....
- des habitations pavillonnaires isolées

Dans l'ensemble, cette zone d'activités est mal structurée et donne davantage une image de «cafoutche» que de zone d'activités stricto sensu : confusion dans les typologies en présence, implantations anarchiques des constructions, exubérance publicitaire, etc...

Une démarche de réaménagement d'ensemble a été mise en oeuvre avec notamment la requalification de l'axe de la RDN7 aujourd'hui traité en boulevard urbain (ralentissement des flux, aménagement de trottoirs et de pistes cyclables en latéral, traitement qualitatif de l'espace public, etc...) mais le déficit organisationnel et fonctionnel persiste.

De plus, cette zone se trouve contrainte par le risque inondation avec environ un tiers de son périmètre classé en zone rouge totalement inconstructible qui obère fortement les possibilités de renouvellement urbain. Elle n'offre donc que peu de capacité de densification/densification et s'avère insuffisante pour satisfaire aux besoins fonciers nécessaires pour le développement économique de la commune.



4. Perspectives d'évolutions et estimations des besoins

Document de planification urbaine, le Plan Local d'Urbanisme doit permettre de planifier le développement et l'aménagement de la commune à un horizon de référence de 10 ou 15 ans.
L'établissement de projections démographiques à l'échelle d'un territoire est toujours un exercice très théorique au regard des multiples et très divers facteurs en présence (attractivité du territoire, disponibilités foncières, coût des déplacements, évolutions conjoncturelles, effets de modes, etc...)
Il est toutefois nécessaire pour définir un projet de territoire et un projet urbain en adéquation avec un rythme de développement supportable.

Trois scénarios permettent d'apprécier les possibilités d'évolution de la commune :

- le premier scénario est calé sur un rythme de croissance très soutenu, à l'instar de celui enregistré sur la commune au cours des années 1980-2010. Générant une augmentation de la population de plus de 8500 habitants à l'horizon 2035, ce scénario n'apparaît pas soutenable au regard de l'incapacité du territoire et de la commune à absorber une telle croissance.

- le deuxième scénario est calé sur un rythme de croissance soutenu, à l'instar de celui enregistré au cours de la dernière décennie. Il ferait gagner près de 5400 habitants à la commune à l'échéance 2035, ce qui interroge là aussi sur la capacité du territoire à absorber cette croissance démographique (capacité des équipements publics, multiplication des flux de déplacement, poursuite de la spécialisation résidentielle, etc...).

- le troisième scénario est calé sur la perspective démographique* définie par le SCOT et le PLH qui vise une meilleure maîtrise du rythme de développement. **C'est le scénario qui apparaît le plus approprié pour la commune dans une logique de bonne gouvernance territoriale et c'est le scénario choisi par la commune au travers de la présente révision du PLU**. Ce scénario suppose une réduction très significative du rythme de développement démographique et urbain et une rupture avec le scénario de la «course en avant» que la commune connaît depuis plusieurs décennies. A noter également que c'est le rythme moyen enregistré au cours des quinze dernières années sur d'autres communes de la Communauté d'Agglomération de strate comparable (communes «Villes d'Appui»).

	Population de référence en 2020	Taux de croissance annuel	Population à horizon 2035	Augmentation de la population 2020-2035
Scénario « de l'expansion » : Rythme de croissance observé dans les années 1980 à 2010	12.616	3,5 %	21.136	+ 8520 habitants
Scénario «au fil de l'eau » : Maintien du rythme de croissance de la dernière décennie	12.616	2,4 %	18.006	+ 5390 habitants
Scénario de «la maîtrise raisonnée » : Ralentissement significatif du rythme de croissance / Scénario SCOT	12.616	0,8 %	14.218	+ 1602 habitants

**** Le SCOT et le PLH ne définissent pas de prospective chiffrée en matière de rythme annuel de croissance démographique mais des seuils en matière d'augmentation de population et de production de logements. La valeur de 0,8% ici précisée est définie par extrapolation de ces seuils sur une période de référence et d'échéance plus longue que celle du SCOT et du PLH.***

4. Perspectives d'évolutions et estimations des besoins

A chaque scénario correspond des besoins quantitatifs en matière de production de logements, besoins liés à la nécessité de loger les nouveaux habitants et à satisfaire au besoin de renouvellement du parc de logement.
Avec le scénario 1 plus de 4800 logements seraient à produire à l'horizon 2035, soit un besoin annuel de 322 logements.
Avec le scénario 2, le besoin est de plus de 3000 logements, soit un besoin de production annuelle de plus de 200 logements.
Enfin avec le scénario d'une croissance démographique apaisée (scénario 3), le besoin en logements se porte à 912 unités, soit une moyenne de production de 61 logements par an.

Pour rappel, au cours des 9 dernières années (données Sitadel), ont été produits 1218 nouveaux logements sur la commune de Vidauban, soit un rythme moyen de 136 logements par an mais avec de fortes variations inter-annuelles correspondant notamment au besoin de «rattrapage» en matière de production d'habitat social.

Sur les trois dernières années de référence (2019-2021), la production de nouveaux logements a été de 197 logements, soit une moyenne de 67 nouveaux logements par an.

Cette appréciation des besoins en logements confirme le bien fondé d'une croissance maîtrisée et apaisée, le rythme d'une production annuelle moyenne d'environ 60 logements correspondant au rythme acceptable au regard des capacités de la commune à absorber la croissance démographique et urbaine.

	Augmentation de la population 2020-2035	Nombre de logements à construire sur 15 ans pour la satisfaction des besoins liés à la croissance démographique	Nombre de logements à construire sur 15 ans pour la satisfaction du point mort* (25%)	Nombre de logements à construire Total 15 ans / Moyenne annuelle
Scénario « de l'expansion » : Rythme de croissance observé dans les années 1980 à 2010	+ 8520	3873	969	4842 / 322
Scénario «au fil de l'eau » : Maintien du rythme de croissance de la dernière décennie	+ 5390	2450	613	3063 / 205
Scénario de «la maîtrise raisonnée » : Ralentissement significatif du rythme de croissance / Scénario SCOT	+ 1602	729	183	912 / 61

Le « point mort » est la mesure a posteriori de la production de logements, qui correspond à la stabilité démographique au cours d'une période révolue. Il correspond au nombre de logements nécessaires pour accueillir le nombre de ménages issus du seul desserrement, c'est-à-dire à population constante. L'objectif de ce calcul est avant tout pédagogique, car il met en lumière qu'un besoin en logements peut exister même si la population ne croît pas.
Le « point mort » ne rend pas seulement compte d'un nombre de ménages supplémentaires à loger, mais prend également en considération deux facteurs importants influant sur le parc de résidences principales disponibles pour ces nouveaux ménages : le renouvellement du parc de logements, ainsi que les interactions entre le parc des résidences principales et le parc des logements occasionnels, dont la variation joue sur les résultats. Dans le cas d'une commune comme Vidauban qui comporte une part non négligeable de résidences secondaires (15% du parc), le point mort est fixé à 25% de la production totale

4. Perspectives d'évolutions et estimations des besoins

A chaque scénario correspond des besoins quantitatifs en matière de foncier pour la production des logements induits.
Sur la commune de Vidauban, la répartition dans la production de logement se répartit schématiquement en trois parts égales avec 1/3 d'habitat individuel, 1/3 d'habitat individuel groupé et 1/3 d'habitat collectif.
Le besoin foncier est très variable en fonction des typologies avec schématiquement une moyenne de 1000 m2 par logement pour l'habitat individuel, de 500 m2 par logement pour l'habitat individuel groupé et de 200 m2 par logement pour l'habitat collectif et la maison de village. Il est précisé qu'il s'agit là de chiffres moyens régulièrement corroborés par les nombreuses études consacrées à la question de la densité urbaine.
Il en résulte des besoins fonciers très contrastés en fonction des scénarios envisageables, avec un besoin de 272 ha dans le scénario de l'expansion, de 171,7 ha dans le scénario du fil de l'eau et de 51,1 ha dans le scénario de la maîtrise raisonnée.

	Nombre de logements à construire sur 15 ans	Besoin foncier pour production d'habitat individuel (33% de la production, moyenne de 1000 m2 par logement)	Besoin foncier pour production d'habitat individuel groupé (33% de la production, moyenne de 500 m2 par logement)	Besoin foncier pour production d'habitat collectif & résidence (33% de la production, moyenne de 200 m2 par logement)	Besoin foncier total
Scénario « de l'expansion » : Rythme de croissance observé dans les années 1980 à 2010	4842 / 322	160 ha	80 ha	32 ha	272 ha
Scénario «au fil de l'eau » : Maintien du rythme de croissance de la dernière décennie	3063 / 205	101 ha	50,5 ha	20,2 ha	171,7 ha
Scénario de «la maîtrise raisonnée » : Ralentissement significatif du rythme de croissance / Scénario SCOT	912 / 61	30,1 ha	15 ha	6 ha	51,1 ha

A ces besoins fonciers pour la satisfaction des besoins en logements viennent s'ajouter les besoins liés au nécessaire développement des activités économiques. La tableau ci-contre illustre la très grande variabilité du nombre moyen d'emplois à l'hectare en fonction des typologies et des vocations des zones d'activités, avec des valeurs élevées pour les zones à vocation tertiaire et des valeurs basses pour les zones à vocation logistique ou artisanale. Afin de conforter l'emploi local très largement déficitaire (importante évasion des actifs et indicateur de concentration d'emploi en baisse), la commune de Vidauban estime son besoin en foncier à vocation d'activités économiques à une vingtaine d'hectares et souhaite privilégier l'implantation d'activités tertiaires et industrielles.

Typologie des zones d'activités	Nombre d'emplois à l'hectare
Commerciale	20 à 40
Industrielle	30 à 50
Logistique	10 à 20
Artisanale	10 à 20
Tertiaire	30 à 150

5. Les caractéristiques physiques du territoire et les risques

5.1. Géologie

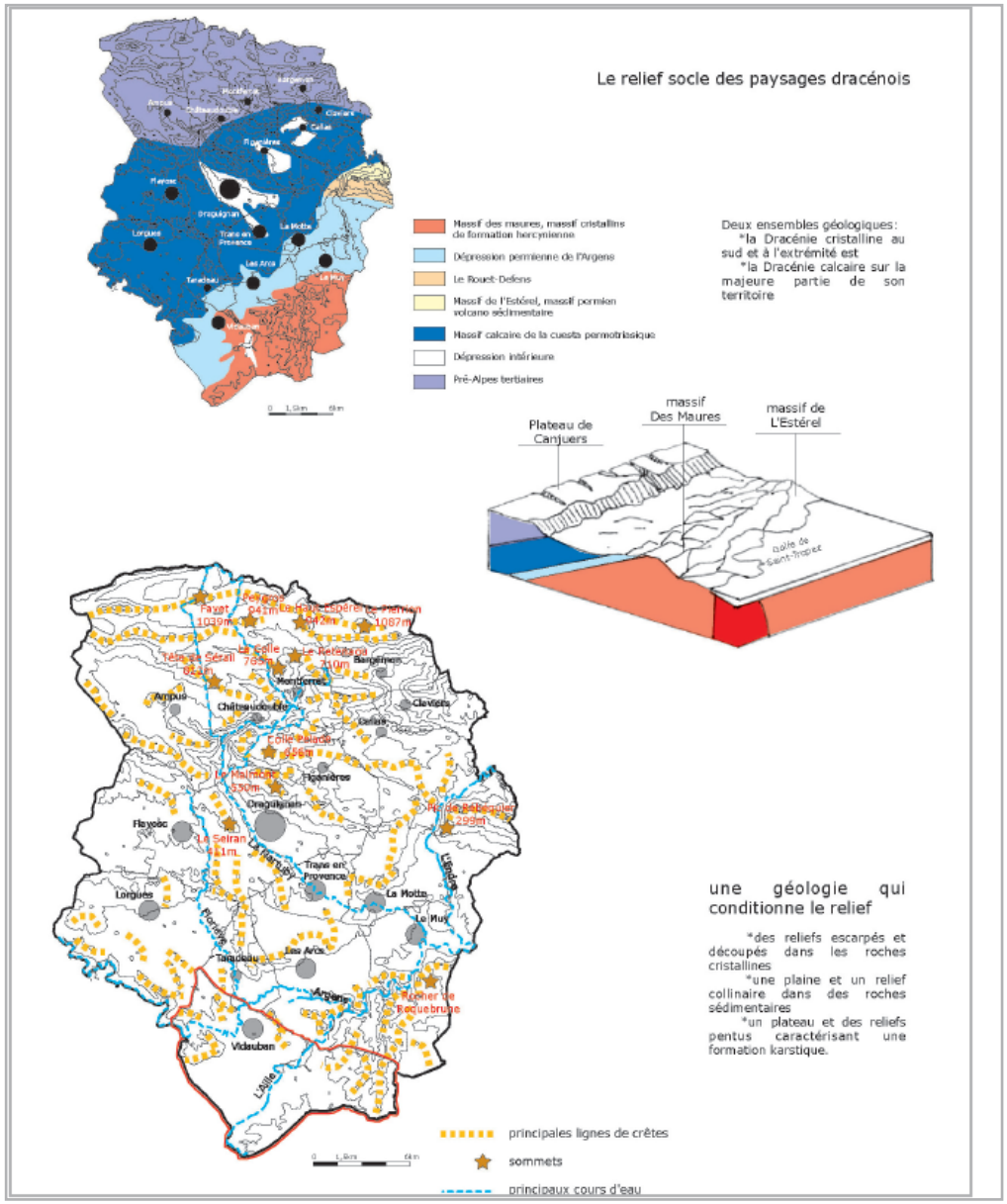
Le socle du territoire de la Dracénie est composé de deux formations géologiques :

- La Dracénie cristalline à l'extrémité Est et au Sud avec le massif de l'Estérel et le massif des Maures ;

- La Dracénie calcaire sur la majeure partie de son territoire avec des roches sédimentaires supportant une plaine, un relief collinaire et par ailleurs un plateau et des reliefs pentus dans un système karstique.

Cette composition géologique a façonné les paysages du territoire de la Dracénie et de la commune de Vidauban.

Trois grands types de sols en lien avec la géologie sont présents sur le territoire communal :
· les sols et sous-sols perméables moyennement épais sur alluvions qui recouvrent la plaine alluviale et la vallée de l'Argens,
· les sols et sous-sol peu perméables et moyennement épais sur les calcaires argileux et marnes sur les plateaux d'Astros et des Chaumes,
· les sols sur roches métamorphiques d'amphibolites et micaschistes de perméabilité moyenne des versants et bas versants du massif des Maures.



5. Les caractéristiques physiques du territoire et les risques

5.2. Hydrologie

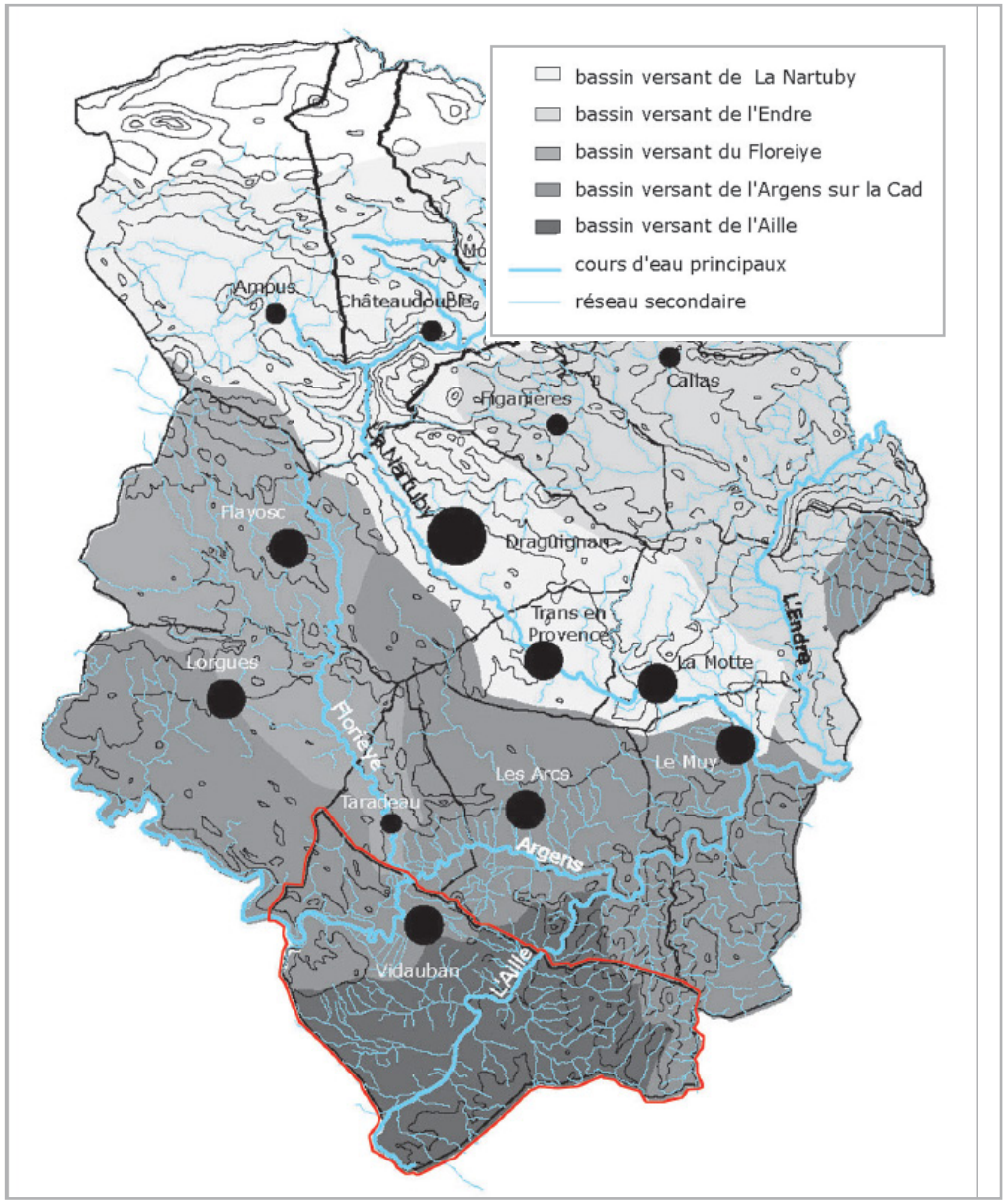
L'Argens, cours d'eau majeur du territoire

Caractérisés par l'omniprésente de l'eau, les paysages de la Dracénie ont été sculptés au fil du temps par un réseau très dense de cours d'eau de type méditerranéen.

L'Argens, principal fleuve du département traverse la commune au Nord.

L'Aille, affluent de rive gauche de l'Argens, traverse la commune en partie médiane.

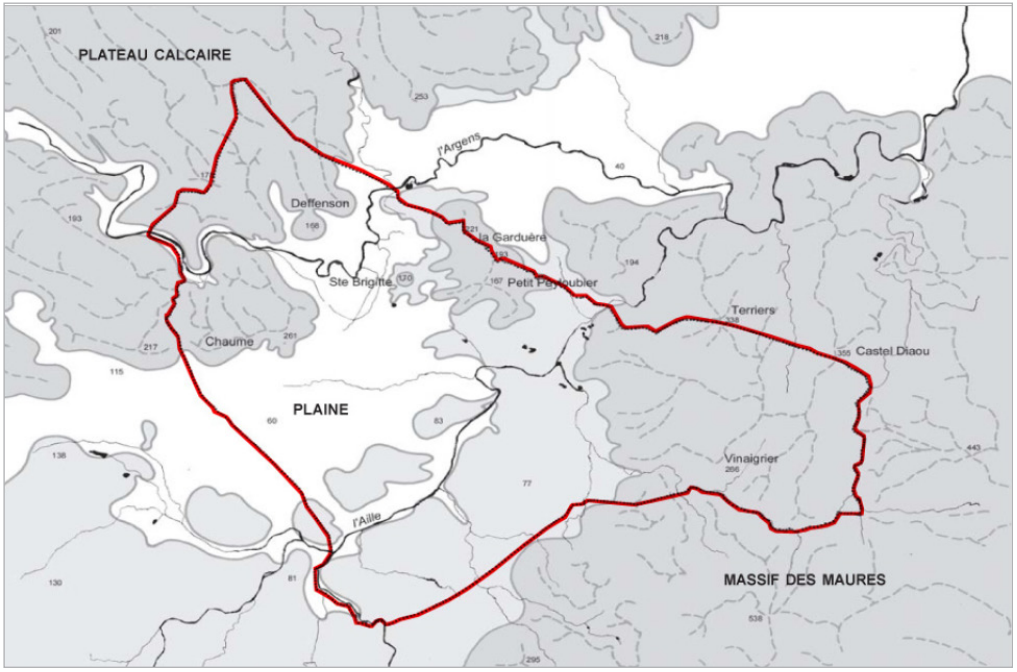
Ils se caractérisent par des régimes hydrologiques méditerranéens avec étiages estivaux et épisodes de crues lors des épisodes pluvieux principalement concentrés en automne et au printemps.



5. Les caractéristiques physiques du territoire et les risques

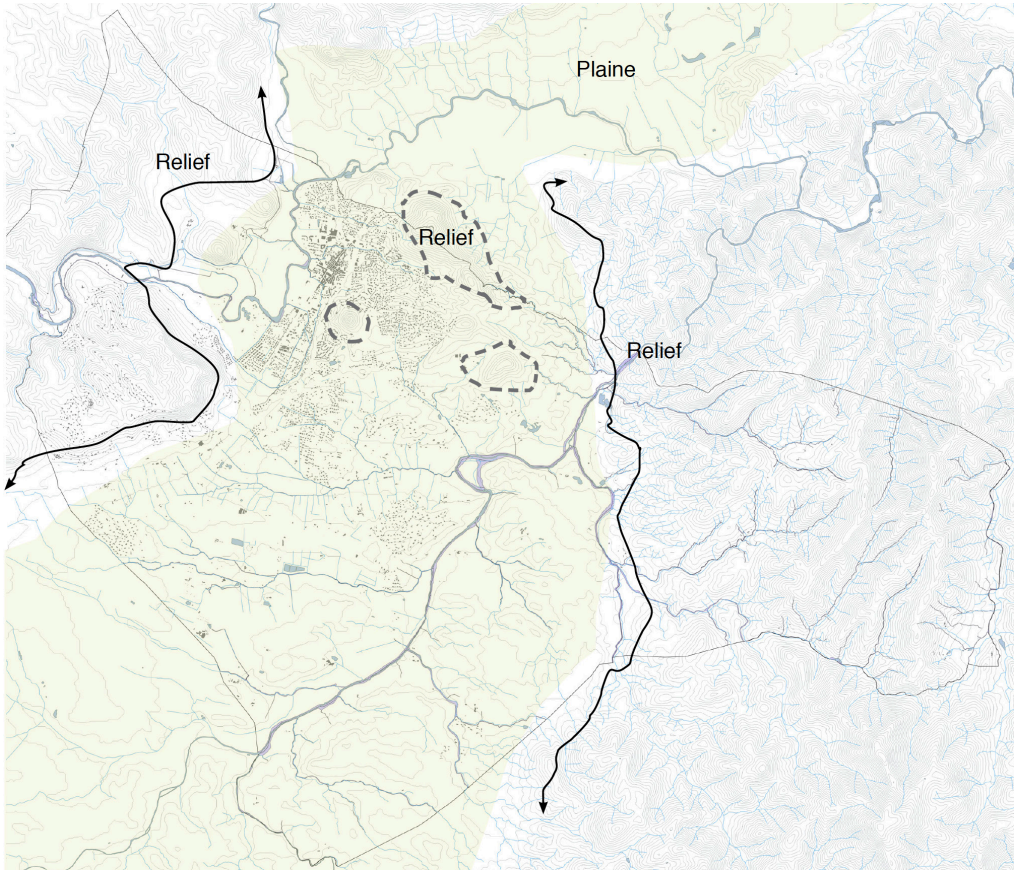
5.3. Topographie

La topographie communale répond à la composition géologique et à la structuration hydrographique avec notamment :
- un secteur de plaine centrale correspondant aux zones alluviales de l'Aille et de l'Argens
- des reliefs calcaires au Nord-Ouest
- des reliefs cristallins à l'Est



Un belvédère naturel émerge de la plaine et domine Vidauban, dont il est fortement emblématique : la colline Sainte Brigitte.

Les espaces urbanisés se développent principalement en plaine, et plus secondairement sur les coteaux Nord (quartier de Chaume)



5. Les caractéristiques physiques du territoire et les risques

5.4. Climat

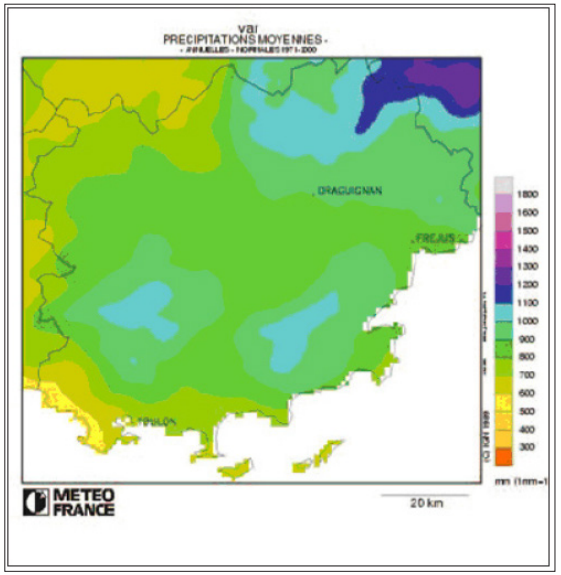
La commune de Vidauban est soumise au climat méditerranéen varois. Ce climat est caractérisé par :

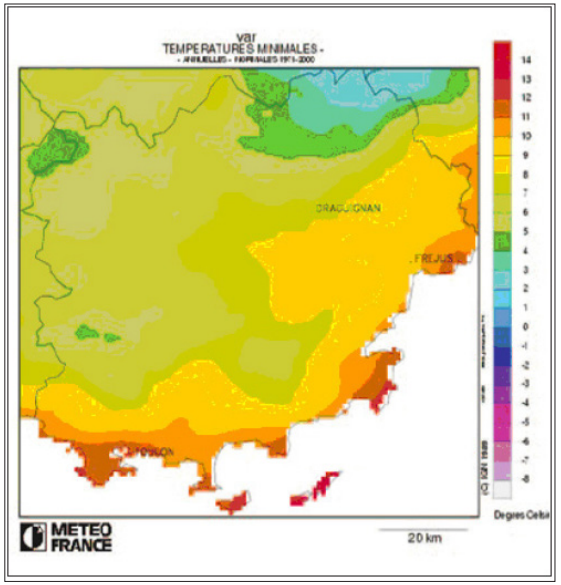
- un ensoleillement important (entre 2850 et 2900 h / an) ;

- des vents souvent forts : le Mistral, de nord-ouest, provenant des terres et les vents d'est provenant de la mer, souvent couplés à de fortes précipitations ;

- une température moyenne annuelle élevée de 14°C à 16°C : une moyenne annuelle pour la température minimale d'environ 9°C et une température moyenne annuelle pour la température maximale d'environ 22°C ;

- une pluviométrie irrégulière, de 850 à 900mm annuels, qui se manifeste, par des précipitations plus abondantes en automne et en hiver tandis que juillet est le mois le plus sec. Ces précipitations tombent en peu de temps en grande quantité.





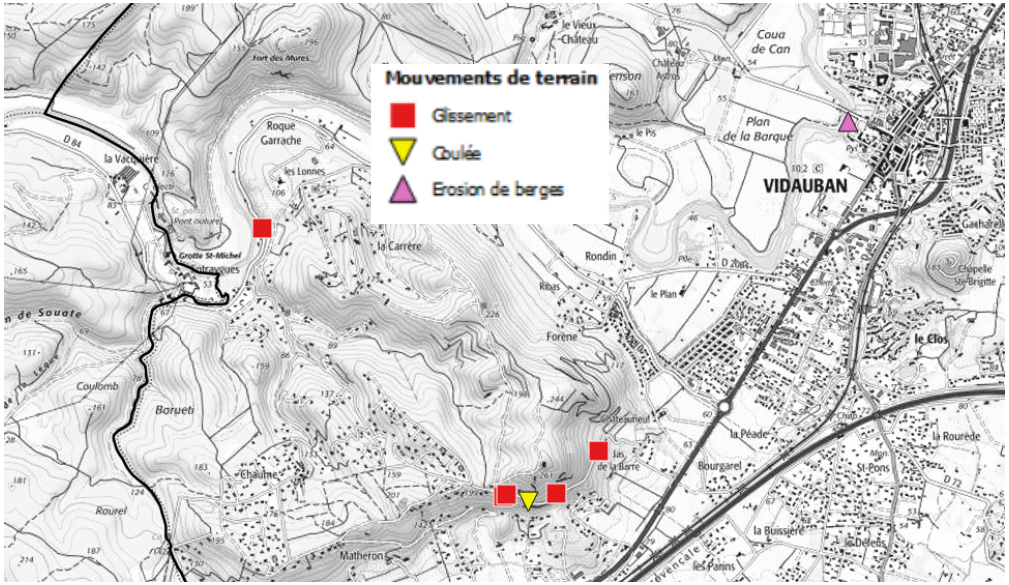
5. Les caractéristiques physiques du territoire et les risques

5.5. Les risques

La commune de Vidauban est fortement contrainte par les risques. Le Dossier Communal Synthétique (D.C.S.) risques majeurs de Vidauban a été approuvé en 2006. Il contient la description des risques, leurs conséquences, leur localisation ainsi que la description des mesures de sauvegarde. Il a pour principal objectif de sensibiliser et d'informer les populations.

5.5.1. Les risques mouvements de terrains

Sur le territoire communal sont connus principalement les risques de glissement, coulée et érosion de berge de l'Argens. Ces risques sont localisés aux quartiers des Chaumes Jas de la Barre et La Tuilière.



Plus précisément, les mouvements de terrain se situent :
- Jas de la Barre - Route de Chaumes (glissement)
- La Tuilière RD48 - Rive droite de l'Argens à l'amont du pont de la RD48 (érosion des berges)
- Nord de la colline Chaume (glissement)
- chemin de Chateauneuf (coulée)
- Jas de la Barre (glissement)
- Colline de Chaume Sud (glissement)

5.5.2. Le gonflement des argiles

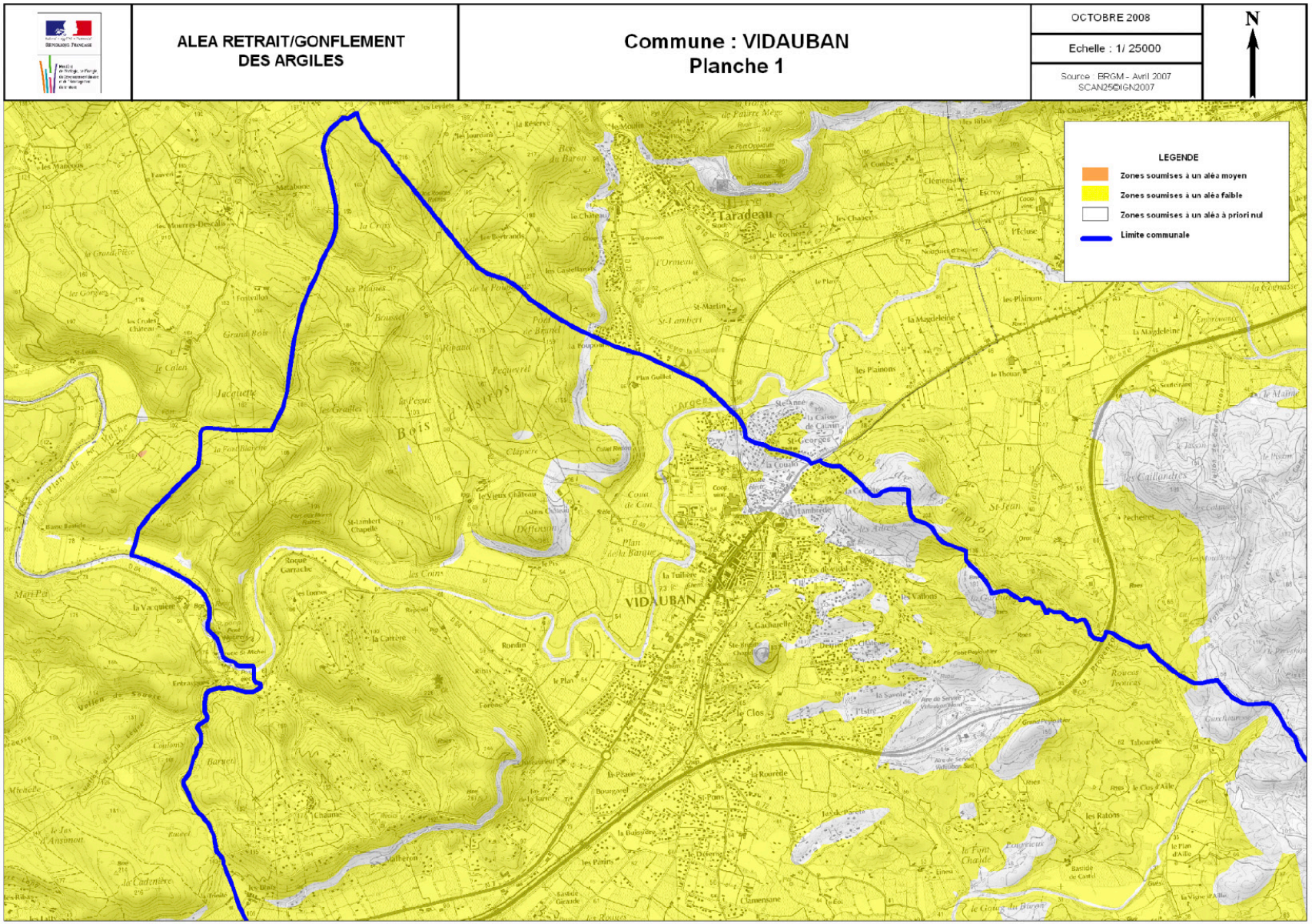
Concernant l'aléa retrait-gonflement des argiles, la commune est en partie concernée par un aléa nul ou faible. Les cartographies de cet aléa figurent planches ci-après et le porter à la connaissance figure en annexe du PLU

Pour limiter les sinistres liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles, l'article 68 de la loi Elan met en place un dispositif permettant de mieux informer les acquéreurs de terrains constructibles et les constructeurs de maisons individuelles sur la nature du sol dans les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles, et de s'assurer que les règles de l'art sont bien mises en œuvre pour les maisons individuelles construites dans les zones identifiées comme moyennement à fortement exposées à ce phénomène.

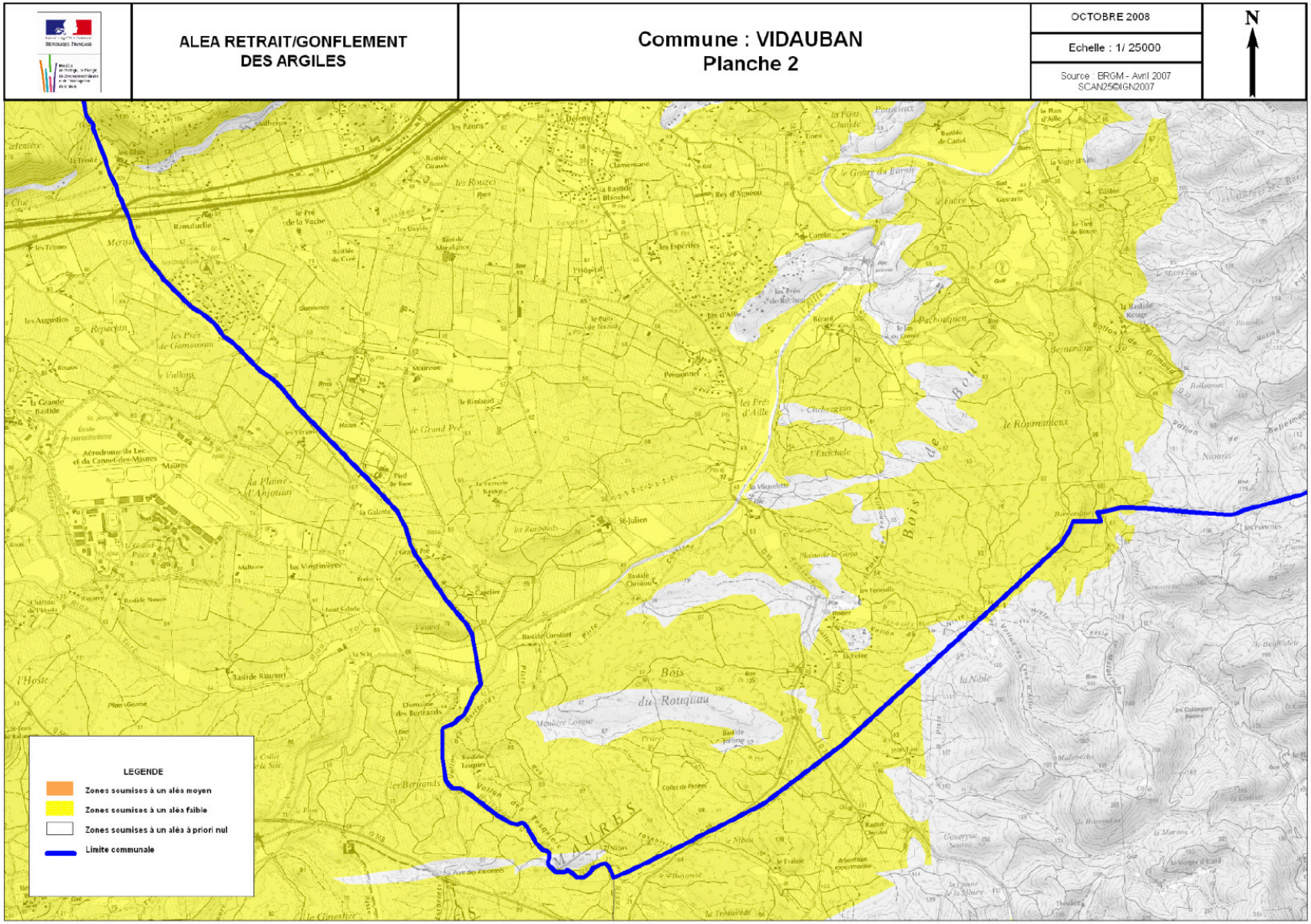
Trois arrêtés du 22 juillet 2020 sont venus préciser les zones exposées, définir le contenu des études géotechniques ainsi que les techniques particulières de construction.

L'article 68 de la loi Elan rend obligatoire la réalisation d'études de sol avant la vente d'un terrain constructible ou la construction d'une habitation afin de prévenir et limiter les risques liés à d'éventuels sinistres en lien avec le retrait-gonflement des sols argileux, consécutifs à des périodes de sécheresse (les sols se rétractent) et de pluie (les sols se gonflent). Sont concernés par ce dispositif :
- le vendeur d'un terrain destiné à la construction d'une habitation individuelle située sur un terrain exposé à un aléa moyen ou fort en termes de retrait-gonflement des argiles ;
- le constructeur d'un ouvrage situé sur un terrain exposé à un aléa moyen ou fort en termes de retrait-gonflement des argiles.

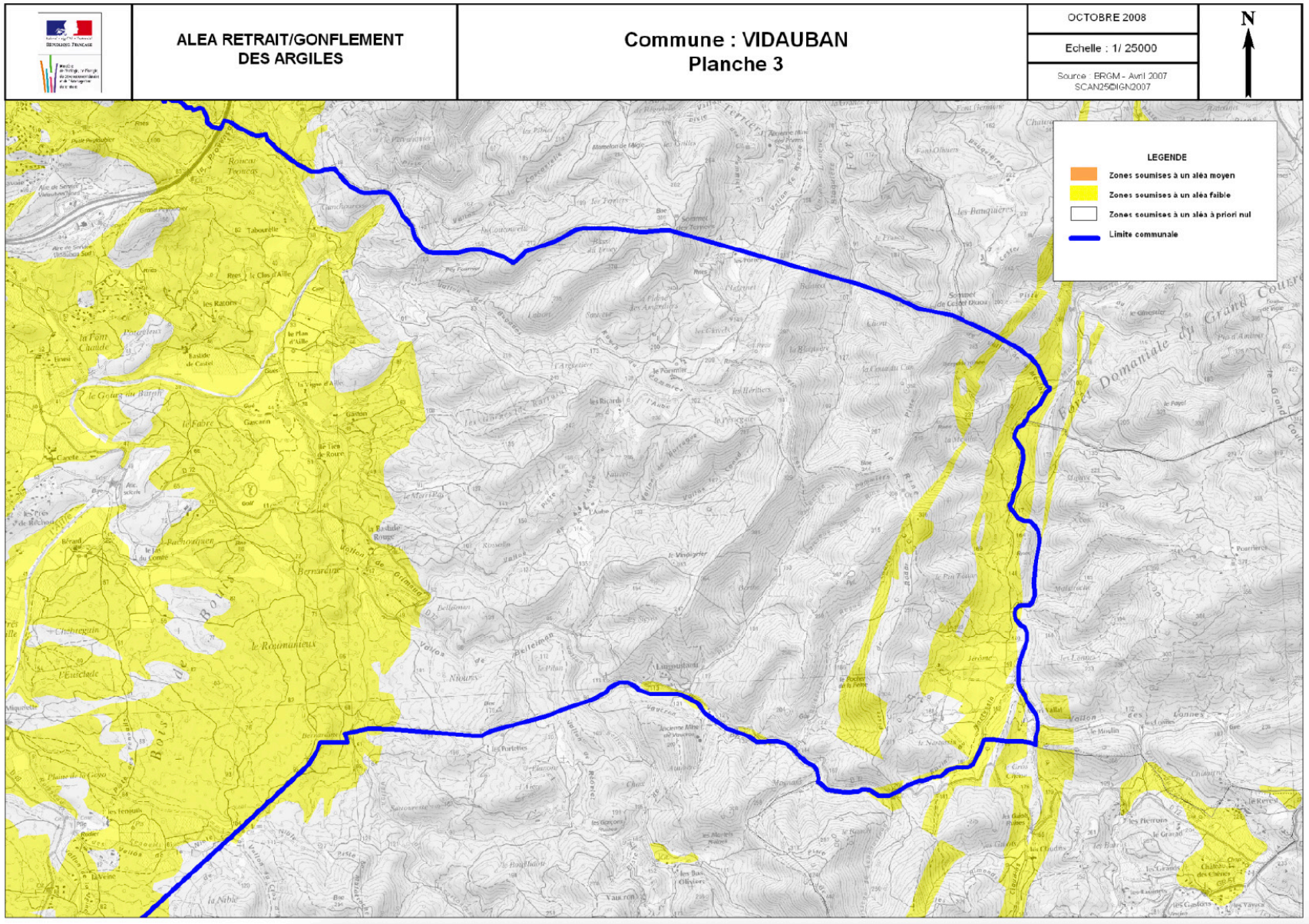
5. Les caractéristiques physiques du territoire et les risques



5. Les caractéristiques physiques du territoire et les risques



5. Les caractéristiques physiques du territoire et les risques



5. Les caractéristiques physiques du territoire et les risques

5.5.3. Le risque sismique

Concernant le risque sismique, la commune se trouve en zone 2 (zone de sismicité faible).

5.5.4. Le risque rupture de barrage

Un risque de rupture de barrage est généré par la petite retenue d'Entraigues (70 000 m^3 - 2 m de hauteur) située sur l'Argens sur le territoire communal du Cannet des Maures mais en limite avec la commune de Vidauban.
Ce barrage est géré par Électricité de France. Une éventuelle rupture est de nature à accentuer le risque inondation.
A ce jour, sur la commune de Vidauban, aucun incident ne s'est produit.

5.5.5. Le risque inondation

Une grande partie de la ville de Vidauban est implantée dans la plaine alluviale fonctionnelle de l'Argens et de ce fait est vulnérable aux inondations. Deux vallons débouchent dans la plaine en ville et ajoutent ainsi au risque.

Le PPR Inondation (PPRi) a été approuvé le 14 février 2014. Le PPRi est lié aux risques inondation par débordement de l'Argens et ses affluents. Sur la commune de Vidauban sont concernés :
- l'Argens sur la totalité du tronçon traversant le territoire communal
- le ruisseau de Chaume
- le ruisseau de Carrère
- le ruisseau de Garduère

Les enjeux urbains de la commune de Vidauban concernés par les inondations sont localisés essentiellement en rive droite de l'Argens :
- le long du ruisseau de la Condamine et de la RDN7
- dans le centre-ville ;
- dans le Clos de Vidal
- le long de la limite avec la commune de Taradeau

Le zonage réglementaire détermine les règles applicables en tenant compte à la fois de l'enjeu et de l'intensité de l'aléa inondation auquel il est soumis. Il comprend :

- des zones rouges (R1, R2, R3), zones d'interdiction, avec des sous-zones pour tenir compte de l'exploitation agricole selon les niveaux d'aléa

- des zones bleues (B1, B2, B3), zones où les constructions, ouvrages, aménagements et exploitations nouveaux sont soumis à prescriptions avec des sous-zones dans lesquelles les prescriptions sont modulées en fonction de la stratégie de prévention

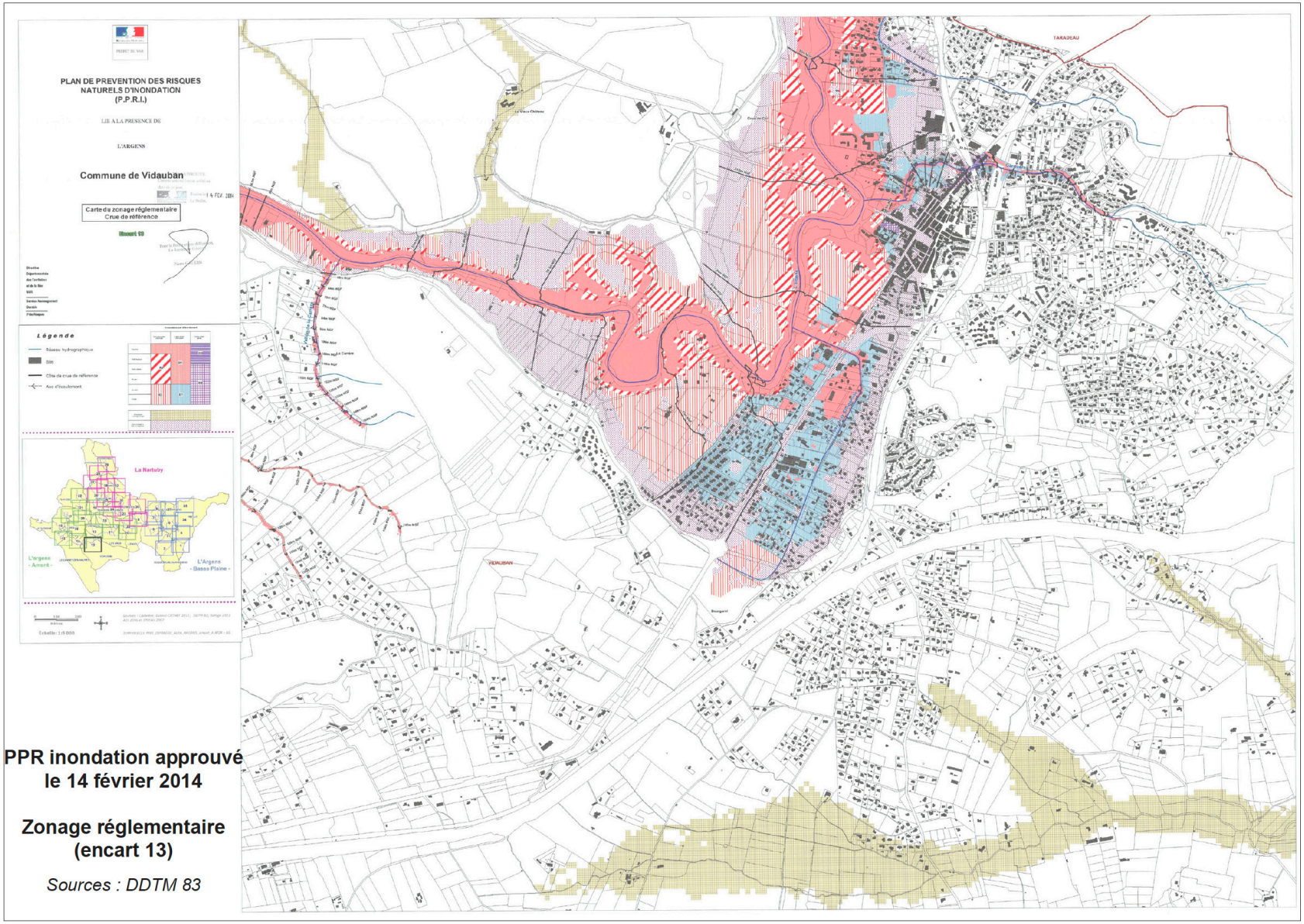
- des zones basses hydrographiques dont le niveau d'exposition au risque n'est pas précisé dans le PPRi, mais où des ouvrages et des aménagements pourraient aggraver le risque ou en provoquer de nouveau

- des zones exposées à un aléa exceptionnel (événements supérieurs à celui pris pour référence pour le PPRi)

Le règlement définit les règles applicables à chacune des zones et sous-zones ainsi que des règles applicables sur l'ensemble du territoire : marges de recul par rapport aux cours d'eau (50 m, 30 m, 10 m, 5 m), perméabilité des clôtures, études à réaliser à l'appui de tout projet de construction.

Le PPRi vaut servitude d'utilité publique. Sa cartographie sur la zone centrale est présentée page ci-après.

5. Les caractéristiques physiques du territoire et les risques



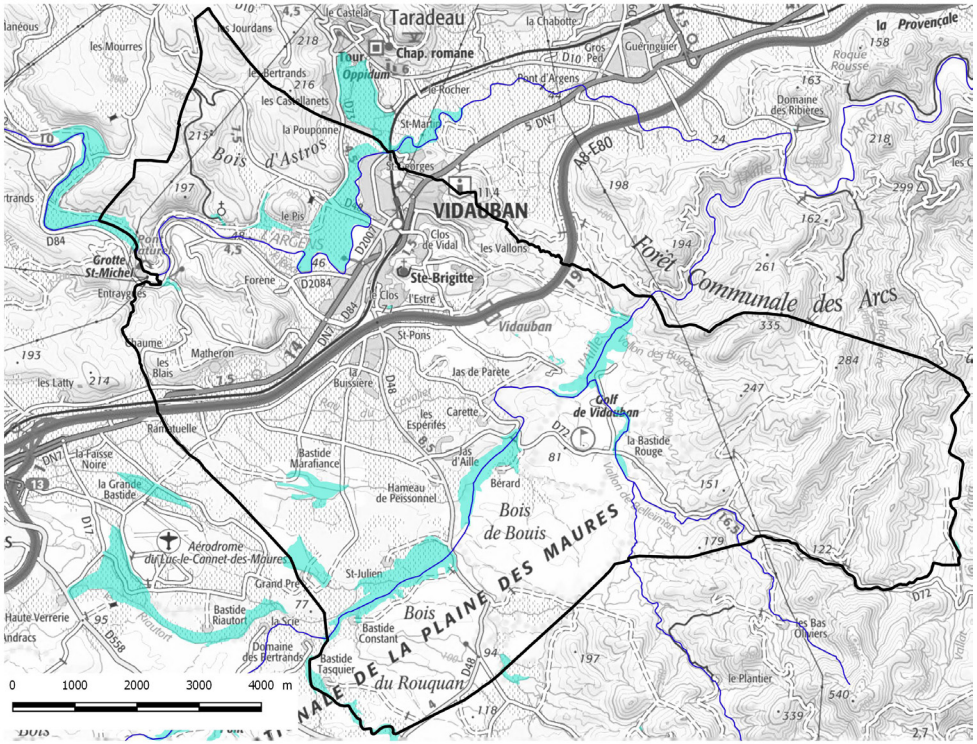
PPR inondation approuvé le 14 février 2014

Zonage réglementaire (encart 13)

Sources : DDTM 83

5. Les caractéristiques physiques du territoire et les risques

Par ailleurs, les zones d'expansion des crues constituent des espaces naturels ou aménagés où se répandent les eaux lors du débordement des cours d'eau dans leur lit majeur.
Le stockage momentané des eaux écrête la crue en étalant sa durée d'écoulement. Ce stockage participe au fonctionnement des écosystèmes aquatiques et terrestres et permet de contrôler et gérer les risques de débordement du cours d'eau. La conservation de ces zones est un moyen de lutter contre les inondations.
La préservation des zones d'expansion des crues (ZEC) s'inscrit dans l'Orientation fondamentale 8 du SDAGE «Gérer les risques inondations» en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau».

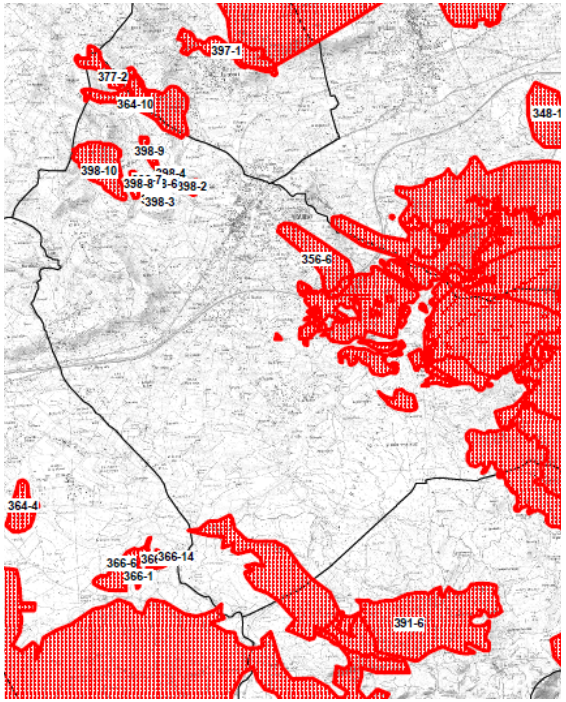


Plusieurs zones d'expansion des crues sont identifiées sur la commune de Vidauban, tant pour les crues de l'Argens que pour les crues de l'Aille.

5.5.6. Le risque feu de forêt

Le territoire communal est couvert par une vaste zone forestière (environ 60 % de la commune) où domine une végétation constituée en grande majorité de pins d'Alep et de pins parasols.
Ailleurs, la garrigue domine avec des plantes à essence et diverses espèces de chênes dans le massif des Maures. Les forêts se situent essentiellement sur le massif des Maures au sud et à l'est ainsi que sur les plateaux calcaires d'Astros et des Chaumes, au nord.

La commune est soumise aux risques incendie de forêts comme l'ont démontré les événements de l'été 2003 et celui de 2005. La figure ci-contre localise les principaux incendies depuis 1959.



Le PPR Incendies de forêt (PPRif) a été approuvé le 17 février 2015.

Le territoire sur lequel s'applique le PPRif est divisé en zones dont la définition est la suivante :

- *les zones rouges (R)* : zones correspondant à un niveau de danger moyen à très fort ne présentant pas d'enjeux particuliers, mais aussi des zones de précaution non directement exposées au risque où certaines occupations ou utilisations du sol pourraient aggraver celui-ci ou en

5. Les caractéristiques physiques du territoire et les risques

créer de nouveaux. Les phénomènes peuvent y atteindre une grande ampleur au regard des conditions d'occupation et les contraintes de lutte y sont également importantes. En règle générale, ces zones sont inconstructibles.
Elles correspondent aux espaces naturels forestiers situés dans les parties Est et Ouest du territoire communal, ainsi qu'à la colline de Sainte-Brigitte.

- *les zones à enjeux (Enx) :* zones à enjeux correspondant à un niveau de danger faible à très fort. Ces zones font l'objet d'une différenciation en fonction de l'intensité du danger et de l'amélioration de la défendabilité envisageable pour ces zones. Cette différenciation se fait sous réserve du respect des prescriptions d'urbanisme, de construction et de gestion définies dans le présent règlement.
Le nombre de constructions peut demeurer limité à l'existant dans les zones où le risque reste élevé malgré les protections envisagées. Les projets à venir sur le court terme sont pris en compte dans ces zones Enx.
Au sein des zones à enjeux, on distingue trois sous-zonages en fonction du niveau de risque :
- *Niveau 1 :* Zonage En1, risque fort à très fort : ce zonage est appliqué à des zones bâties pour lesquelles toute forme d'extension de l'urbanisation existante est proscrite, en raison d'une impossibilité de mettre en oeuvre à des coûts raisonnables une défendabilité suffisante. En revanche, il est affiché la présence des constructions existantes et la possibilité pour les propriétaires de reconstruire après sinistre.
-*Niveau 2 :* Zonage En2, risque modéré à fort : ce zonage est appliqué à des zones bâties ou non bâties sur lesquelles est admise une constructibilité sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de prescriptions. Certaines formes d'occupation du sol sont néanmoins proscrites en raison du niveau de danger (certains ERP, ICPE, campings...).
- *Niveau 3 :* Zonage En3, risque faible à modéré : ce zonage est appliqué à des zones bâties ou non bâties sur lesquelles est admise une constructibilité sous réserve de prise en compte d'un certain nombre de prescriptions.

- *les zones blanches ou «non concernées par le risque» (NCR).* Zones dans lesquelles le risque est très faible à faible et pour lesquelles le simple respect des règles existantes est suffisant pour assurer un niveau de sécurité satisfaisant. Dans ces zones, toutes les utilisations et occupations du sol sont admises sans conditions ni prescriptions particulières, dans la seule et stricte limite du respect des réglementations existantes.

Le PPRif vaut servitude d'utilité publique. Sa cartographie sur la zone centrale est présentée page ci-après.

5.5.7. La défense incendie

Comme souligné par le SDIS, la commune de Vidauban a très sensiblement renforcé son dispositif de défense incendie. Ainsi, si en 2007 ce dernier était composé de 125 poteaux incendie et de 4 bouches d'incendie dont la plupart étaient en mauvais état ou n'avaient pas le débit demandé, le parc était composé en 2023 de 338 poteaux incendies dont seulement 23 demeurant non conformes et 13 demeuraient indisponibles.
La cartographie planche ci-après permet de localiser ces différents poteaux incendie. Des efforts particuliers ont notamment été mis en oeuvre sur les secteurs les plus exposés à l'aléa incendie (plateau de Chaume), avec un renforcement significatif des poteaux de défense incendie et des travaux connexes (pistes, etc...) comme prévus par le PPRIF

5.5.8. Le risque Transports de Matières Dangereuses (TMD)

La commune de Vidauban est également concernée par un risque lié aux transports de matières dangereuses sur son territoire communal du fait de la circulation de nombreux poids lourds sur les axes structurants de la commune (RDN7, A8, voie ferrée).

5.5.9. Le risque Transport de Gaz

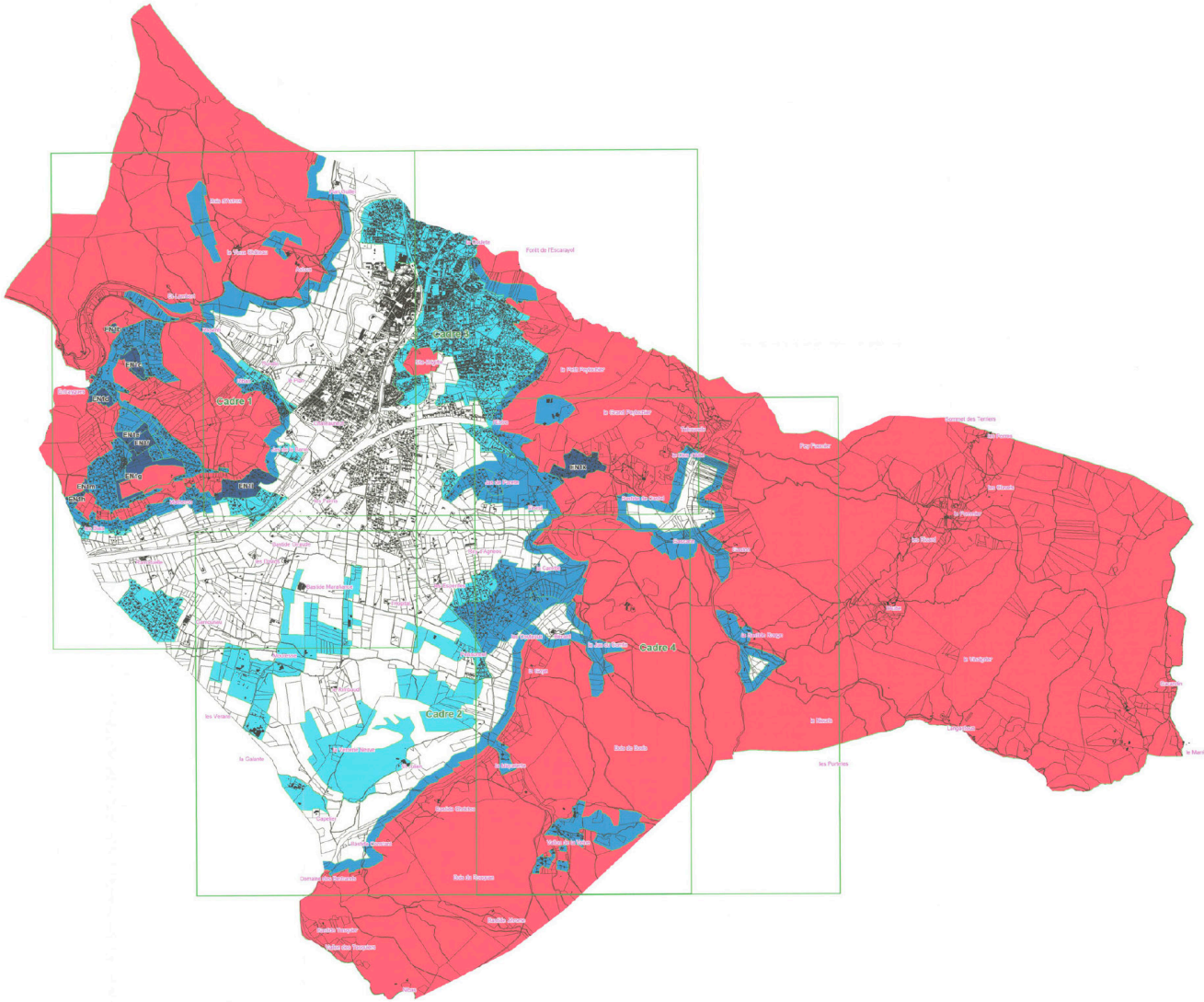
Le territoire de la commune de Vidauban est impacté par des ouvrages de transport de gaz haute pression appartenant à GRTgaz. Ces ouvrages sont identifiés dans le plan et la liste annexes des servitudes d'utilité publique.

5. Les caractéristiques physiques du territoire et les risques

Cartographie PPR incendies de forêt approuvé le 17 février 2015

Zonage réglementaire

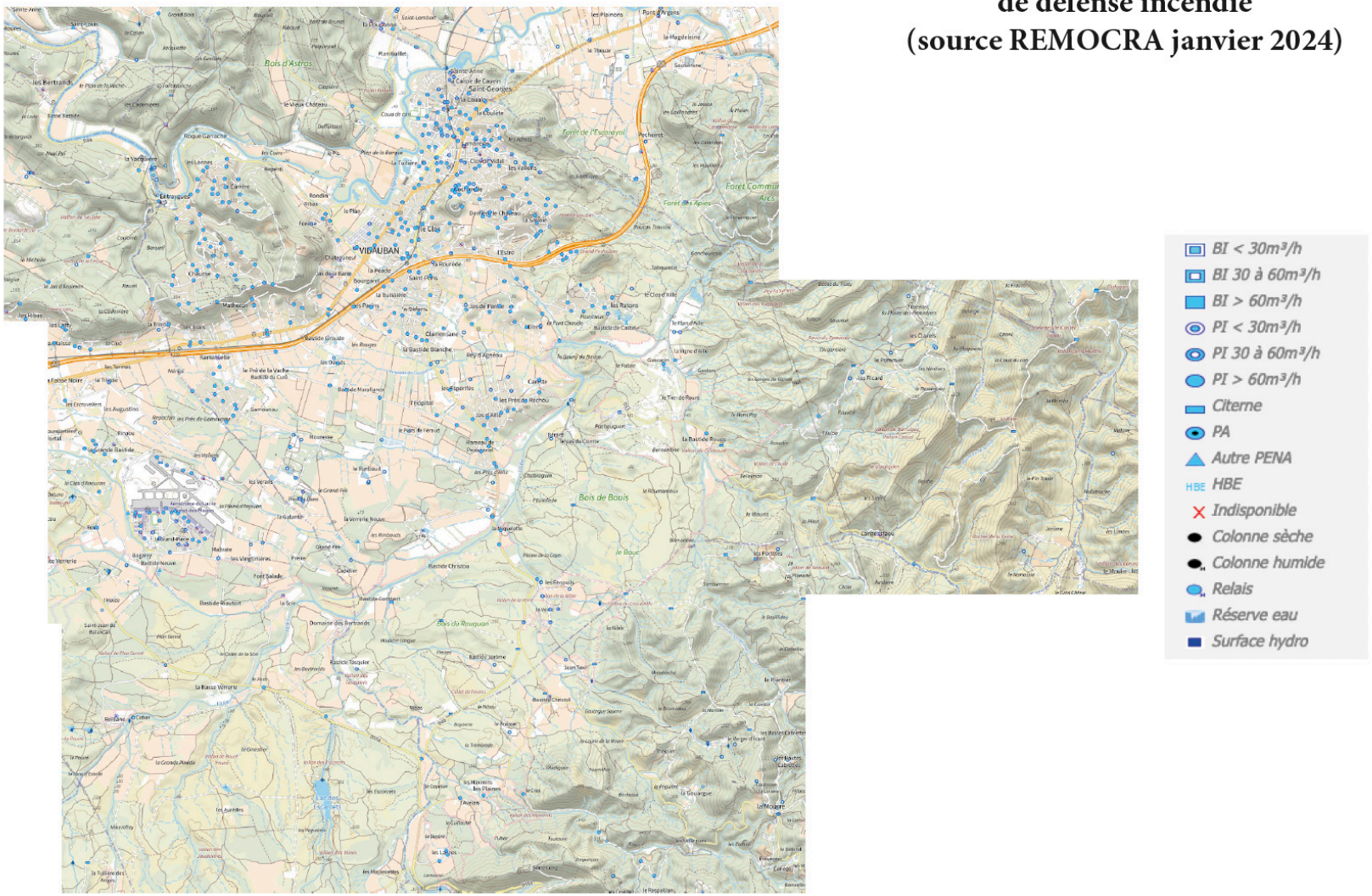
Sources : DDTM 83





5. Les caractéristiques physiques du territoire et les risques

ANNEXE 7.25 : localisation des installations de défense incendie (source REMOCRA janvier 2024)

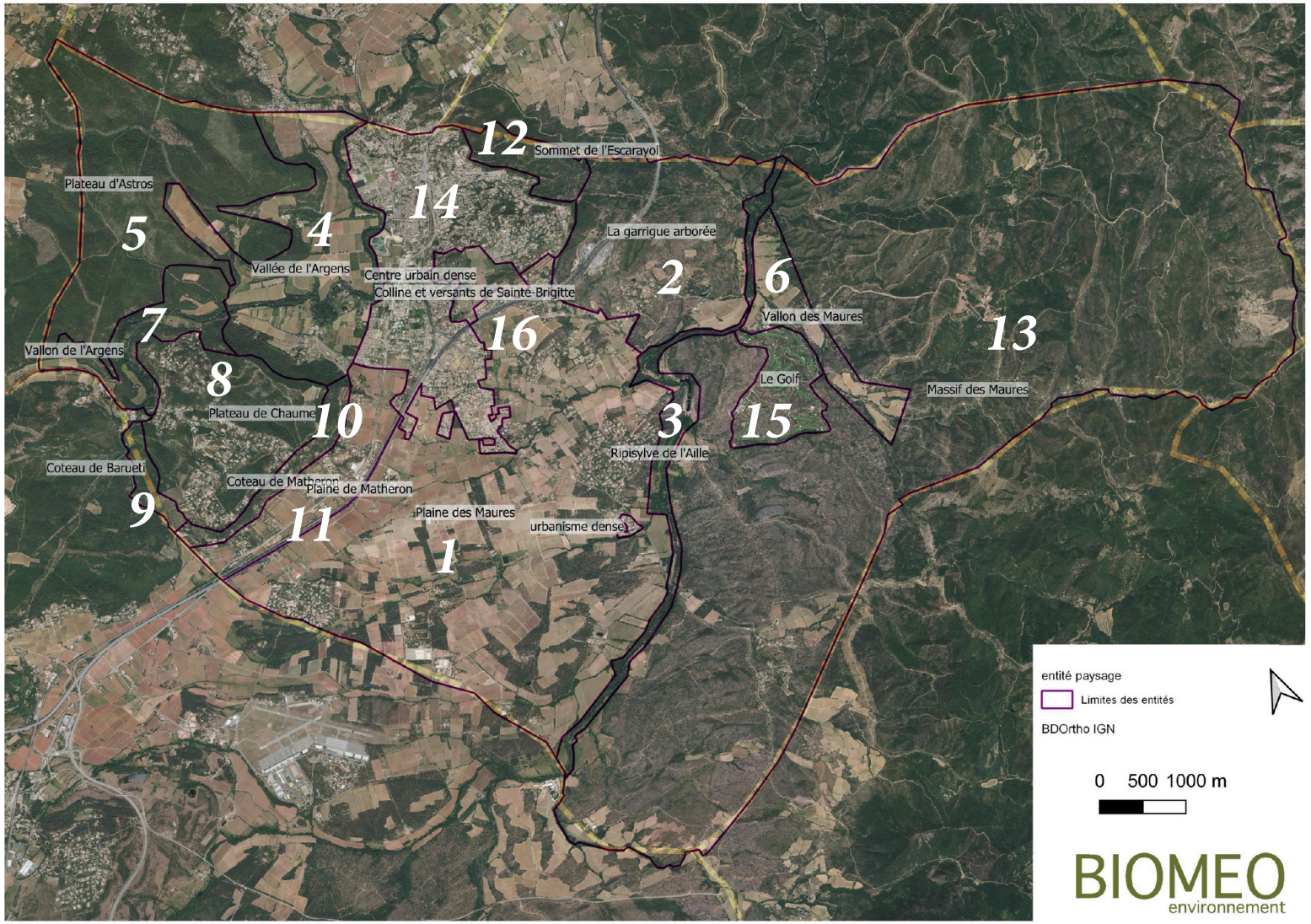


6. Les paysages

Dans le cadre de la révision du PLU un diagnostic paysager a été réalisé et a permis de caractériser 16 grandes entités paysagères sur la commune de Vidauban :

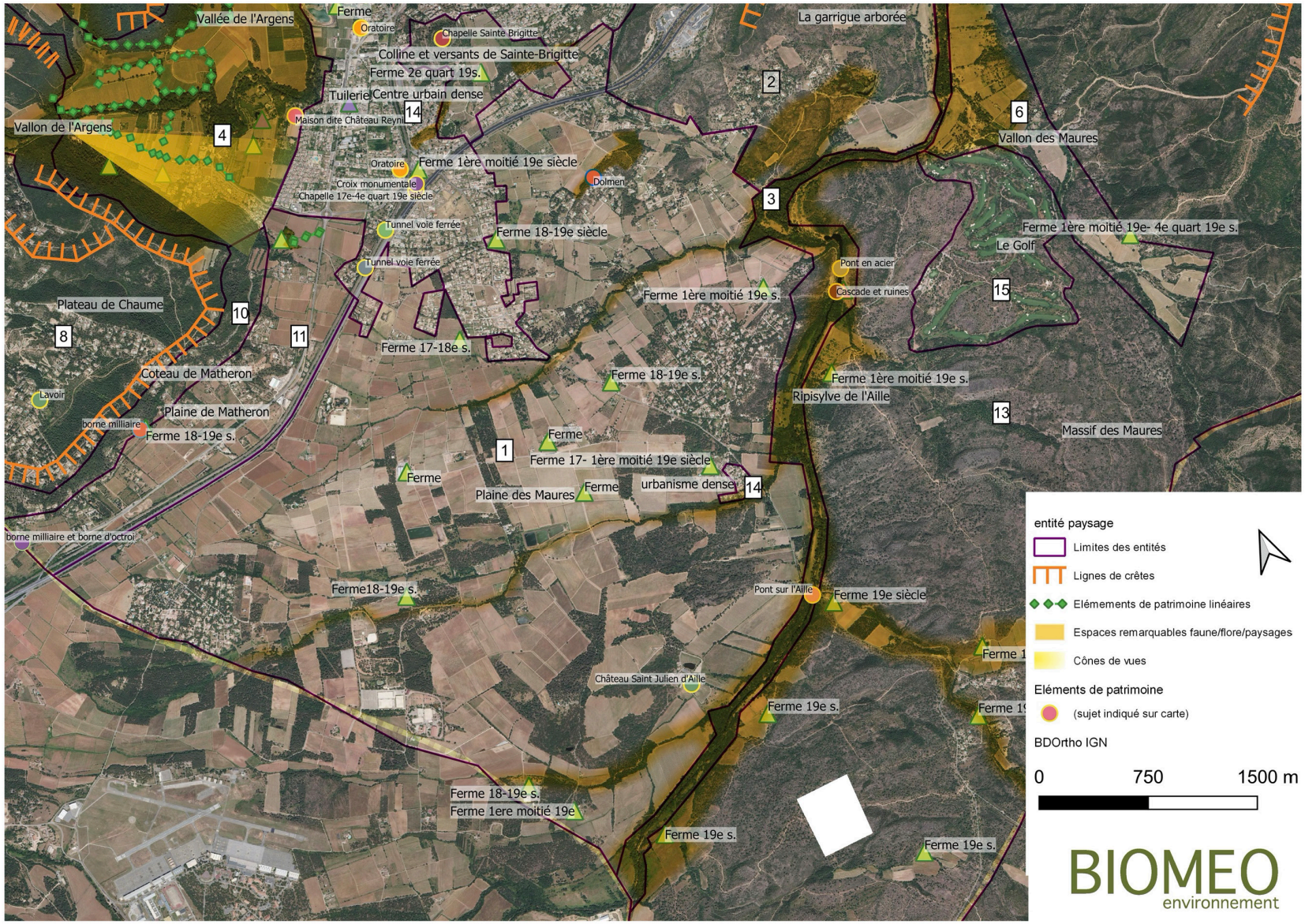
1/ LA PLAINE DES MAURES
2/ LA GARRIGUE ARBORÉE
3/ LA RIPISYLVE DE L'AILLE
4/ LA VALLÉE DE L'ARGENS
5/ LE PLATEAU D'ASTROS
6/ LE VALLON DES MAURES
7/ LE VALLON DE L'ARGENS
8/ LE PLATEAU DE CHAUME
9/ LE COTEAU DE BARUETI
10/ LE COTEAU DE MATHERON
11/ LA PLAINE DE MATHERON
12/ LE SOMMET DE L'ESCARAYOL
13/ MASSIF DES MAURES
14/ SECTEURS URBAINS DENSES
15 LE GOLF
16/ COLLINE ET VERSANTS DE SAINTE-BRIGITTE

Ces différentes entités sont analysées et décrites pages ci-après.



6. Les paysages

Entité paysagère n°1 – PLAINE DES MAURES



6. Les paysages

Entité paysagère n°1 – PLAINE DES MAURES

Présentation de l'entité :
Un long ruban de plaine qui va de l'agglomération de Toulon à l'agglomération de Fréjus –Saint-Raphaël, bordée par le massif des Maures d'un côté et par les plateaux calcaires de l'autre.
Une vaste plaine au faible relief, occupée très majoritairement par l'agriculture (vignes).
Quelques boisements résiduels entre les parcelles de vignes.
Des petits ruisseaux temporaires nombreux qui traversent la plaine et se dirigent vers l'Aille.
Des îlots d'urbanisation.

Limites paysagères :
Cette entité est bordée, sur le territoire communal, par la plaine de Matheron, la ripisylve de l'Aille, le centre urbain dense et la garrigue arborée. L'entité Plaine des Maures se distingue de la garrigue boisée par une plus faible présentation des vignes, la présence de garrigue et l'absence de boisements au profit d'un continuum arboré.

Relief, hydrographie et occupation des sols :
Les altitudes s'étalent d'environ 120 m au pied du coteau de Matheron à 35 m, à l'extrémité nord-est, en bordure de l'Aille.
Trois ruisseaux à l'activité intermittente traversent la plaine sur un axe sud-ouest - nord-est. Ils se jettent tous trois dans la rivière Aille en limite ouest de l'entité.
De vastes secteurs de la plaine sont actuellement urbanisés, présentant des formes urbaines relativement intégrées et se faisant discrètes dans les paysages pour les plus anciens.
Les effets sur la qualité des paysages sont nettement plus visibles pour les derniers lotissements réalisés, implantés sur les secteurs totalement dépourvus de boisements et sur les parcelles très réduites.

Patrimoine et éléments saillants :
• Le quadrillage composé par des parcelles de vignes,
• Les ruisseaux bordés par de petites ripisylves,
• Des petits boisements en lanières qui donnent sa singularité à l'entité.
• Une importante richesse naturaliste.

Enjeux :
• Très forte pression foncière mite la plaine en de nombreux endroits. Les nouveaux développements urbains composés de petites parcelles qui ne laissent aucune place à la strate arbustive impactent très fortement les paysages.
• Conservation des haies, boisements et bosquets.

6. Les paysages

Entité paysagère n°1 – PLAINE DES MAURES



Une alternance de vignes et de pinèdes qui masquent les lotissements de la plaine. Quelques habitations relativement clairsemées. La colline Sainte-Brigitte fait signal dans la plaine.



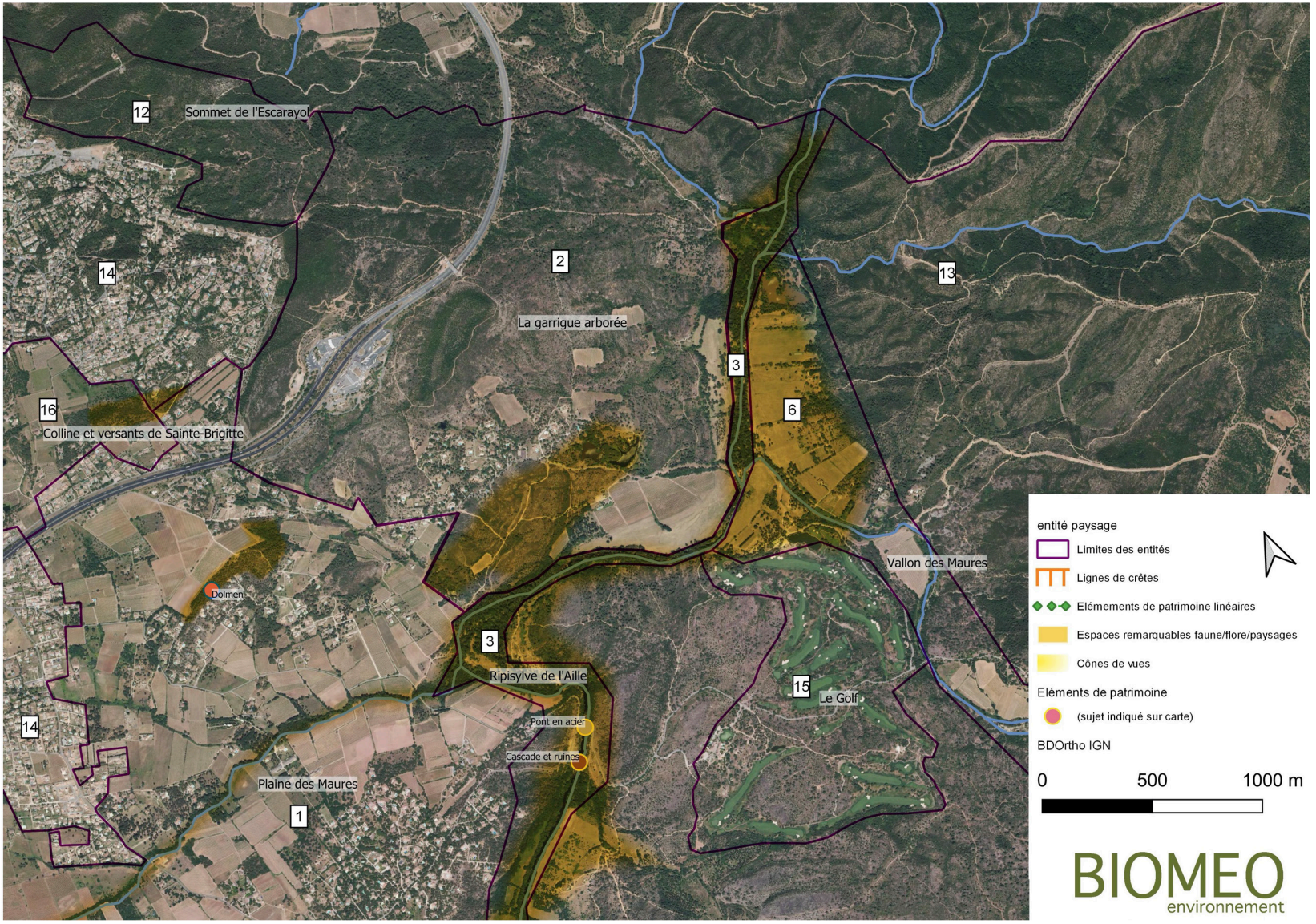
Des lotissements très densément urbanisés, avec des habitations comportant presque systématiquement un étage sur rez-de-chaussée pour palier à la faible superficie et au coût des terrains.



Vignes et boisements en arrière-plan. Quelques beaux arbres ont été conservés dans les vignes et participent à la qualité des paysages. Les boisements permettent de scinder la plaine en de multiples sous-espaces qui renouvellent sans cesse les paysages offerts au regard..

6. Les paysages

Entité paysagère n°2 – LA GARRIGUE ARBORÉE



6. Les paysages

Entité paysagère n°2 – LA GARRIGUE ARBORÉE

Présentation de l'entité :
Un vaste coteau qui décline en direction du sud-est vers la ripisylve de l'Aille.
Une ambiance très particulière, avec ses grands pins qui évoquent des paysages africains.
Une garrigue dense et souvent impénétrable.
Des ambiances tout à fait étonnantes entre le sol ocre et le vert de la végétation, des dalles rocheuses affleurant par endroits et les profondes ravines générées par les pluies ponctuelles mais brutales.
Enfin, des paysages uniques en France et d'une biodiversité exceptionnelle à l'échelle de la PACA et même européenne.

Limites paysagères :
À l'est, ce sont les limites ouest de l'urbanisation et le sommet de l'Escarayol qui définissent les limites de l'entité.
Au nord, cette typologie de paysage se poursuit sur la commune de Taradeau.
Les limites Ouest sont définies par la ripisylve de la rivière Aille.
La limite sud se définit par des paysages très agricole et plus plans, sur l'entité « Plaine des Maures ».

Relief, hydrographie et occupation des sols :
Les altitudes varient d'environ 150 m au sommet du mont Peyloubier, pour rejoindre la ripisylve de l'Aille à environ 30 m d'altitude.
Le versant présente une inclinaison générale vers le sud-est mais on notera que le secteur est traversé par de très nombreux micros-reliefs qui font varier continuellement la topographie.
La strate arbustive est occupée par la garrigue. La strate arborée est composée très majoritairement de pins parasols disposés plus ou moins densément suivant les secteurs.
On note aussi quelques habitations plus ou moins structurées.

Enjeux
• Maintien de la garrigue et des pins parasols,
• Une nécessaire protection des milieux contre les incendies pour conserver ses espaces extraordinaires,
• Préservation de la biodiversité exceptionnelle sur le site,
• Limiter la cabanisation à proximité de l'Aille et la privatisation de certains secteurs qui empêchent d'accéder à ses berges.

6. Les paysages

Entité paysagère n°2 – LA GARRIGUE ARBORÉE



Paysage de garrigue très embroussaillée d'où émergent quelques pins parasol. Au fond, le sommet des Terriers.



La garrigue à pin, la bande sombre du massif des Maures en fond de paysage.



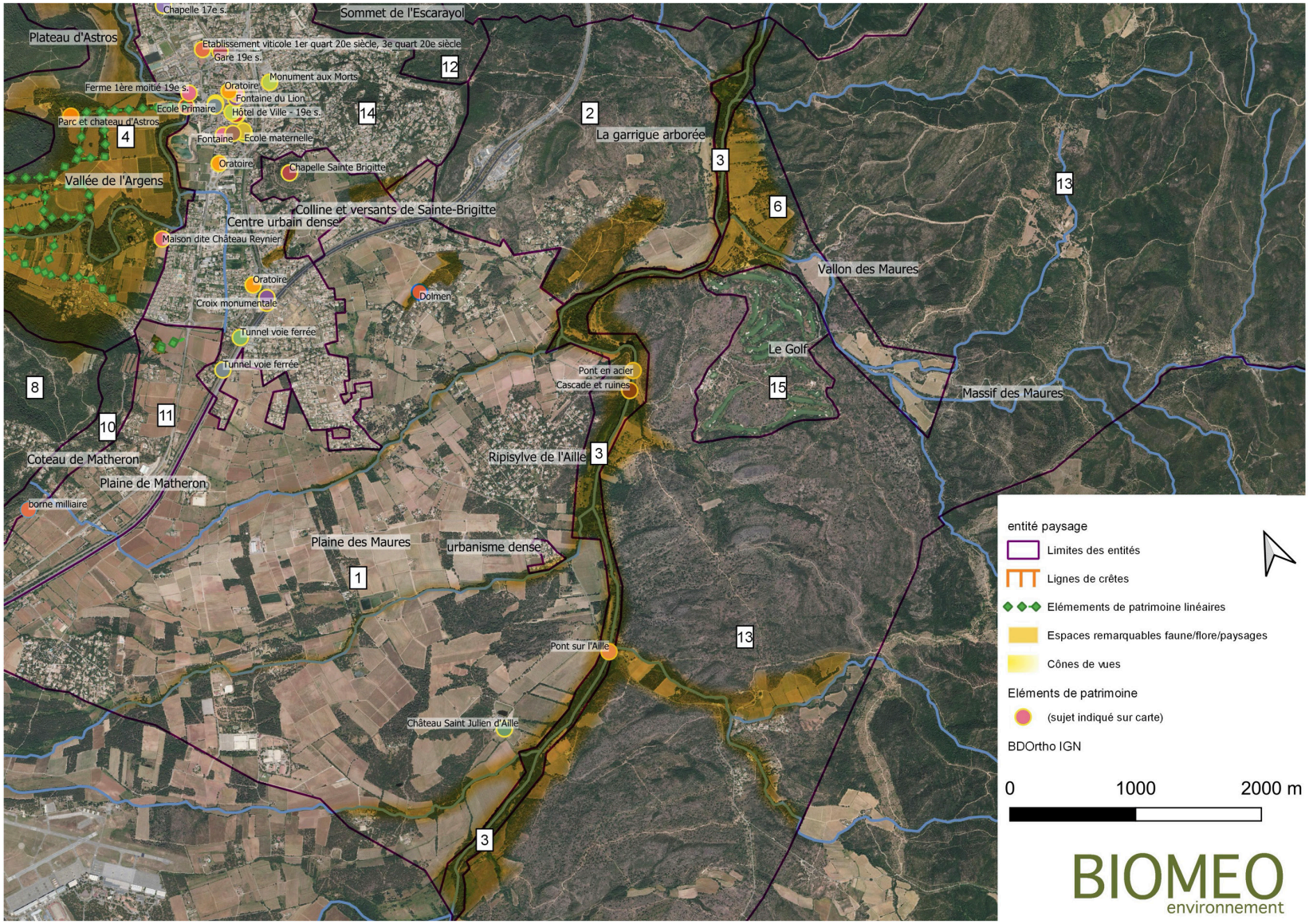
Les sols de tonalité ocre, des dalles rocheuses et des blocs épars qui contrastent avec la végétation vert sombre. Une très belle vue sur la plaine.



Dalles rocheuses et bloc épars, pins parasol qui font toute la singularité et l'exceptionnelle qualité paysagère de cette entité. C'est aussi ce milieu particulier qui permet la très grande biodiversité du secteur, qui comporte de nombreuses espèces endémiques.

6. Les paysages

Entité paysagère n°3 – LA RIPISYLVE DE L'AILLE



6. Les paysages

Entité paysagère n°3 – LA RIPISYLVE DE L'AILLE

Présentation de l'entité :
Un long ruban de près de 10 km qui traverse la commune de Vidauban du Sud au Nord, bordé par une belle ripisylve.
Une rivière parfois fois pratiquement à sec qui peut déborder largement lors des épisodes pluvieux.

Limites paysagères :
L'entité est bordée à l'ouest par la garrigue arborée et la plaine des Maures. Elle est bordée à l'est par le très vaste massif des Maures, ensemble de collines boisées qui se distingue de l'entité « Garrigue arborée » par des reliefs plus marqués et une prédominance du chêne liège.

Relief, hydrographie et occupation des sols :
Présentant une altimétrie d'environ 50 m au niveau de la limite sud de la commune, au domaine des Bertrands, elle quitte le territoire communal au nord à une altimétrie de 30 m.
Le fond de rivière et les berges se composent d'alternance de zones sablonneuses et de dalles rocheuses, de vastes secteurs enherbés.
Les arbres de bord de rivière se composent d'essences rivulaires (frênes, tilleuls…).
Lors d'épisodes très secs, l'Aille peut pratiquement interrompre son débit.
Elle est alimentée par de très nombreux vallons à hydrographie intermittente, qui viennent de tout le massif des Maures à l'est et de tout aussi nombreux vallons traversant la plaine et le secteur de la garrigue arborée.

Patrimoine et éléments saillants :
- La rivière et sa ripisylve, support d'essences peu fréquentes en Provence,
- Des flaques et des secteurs toujours en eau même au plus fort de l'été,
- Des milieux une exceptionnelle richesse naturaliste.
- Des paysages variés.

Enjeux :
- Gestion des berges du cours d'eau et des embâcles générées par les épisodes pluvieux violents,
- Maintien et conservation de la ripisylve,
- Maintien des accès à la rivière,
- Amélioration de la qualité de l'eau (limitation des intrants chimiques).

6. Les paysages

Entité paysagère n°3 – LA RIPISYLVE DE L'AILLE



Un sentier qui traverse la ripisylve. On note le changement radical de paysage et de la végétation.



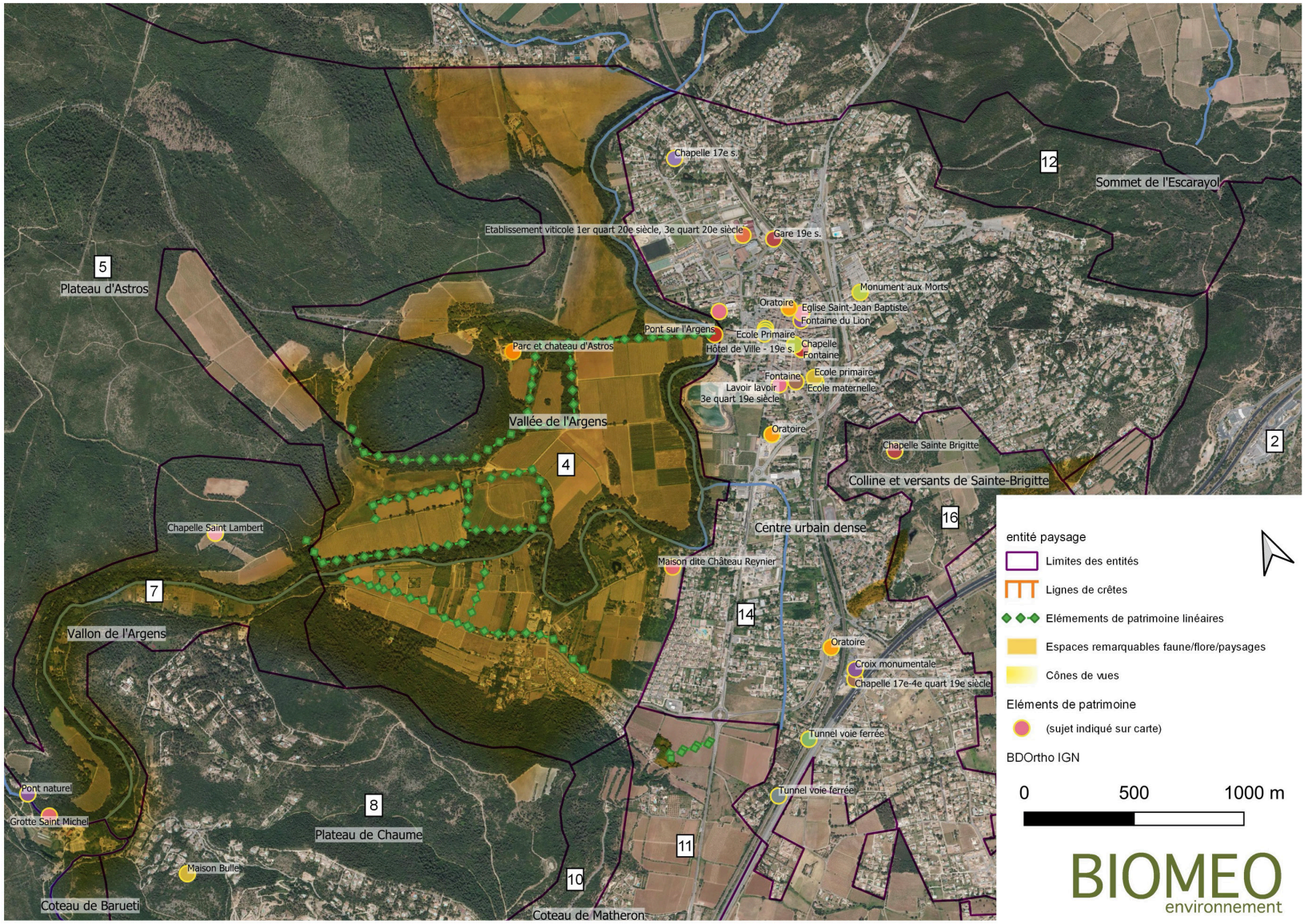
Un passage à gué sur l'Aille.



En lisière de la ripisylve, bordée par des champs. Ces articulations entre deux milieux sont très favorables à la biodiversité.

6. Les paysages

Entité paysagère n°4 – LA VALLÉE DE L'ARGENS



6. Les paysages

Entité paysagère n°4 – LA VALLÉE DE L'ARGENS

Présentation de l'entité :
Des espaces très majoritairement agricoles bordée par des coteaux à l'ouest et au sud.
Un espace traversé par le fleuve Argens et sa ripisylve. Des secteurs faiblement urbanisés et des haies qui fragmentent l'entité.

Limites paysagères :
Le vaste plateau boisé de la forêt d'Astros à l'ouest, le plateau de Chaume au sud, Le centre communal urbain à l'est.
La commune de Taradeau délimite la partie nord de l'entité, qui présente le même type de paysage.

Relief, hydrographie et occupation des sols :
La plaine s'inscrit à une altitude moyenne d'environ 55 m d'altitude. Les limites s'élèvent au niveau des coteaux du Bois d'Astros et du plateau de Chaume.
Un certain nombre de canaux et de ruisseau temporaire traversent la plaine. L'élément hydraulique majeur est le fleuve Argens, bordé par une très belle ripisylve continue sur tout son parcours.
L'occupation du sol est très majoritairement agricole.

Patrimoine et éléments saillants :
• Le fleuve et sa ripisylve,
• L'allée de platanes du château d'Astros, sur la D48,
• Le pont sur l'Argens, à l'entrée de la commune,
• Le château d'Astros, le vieux château, les allées plantées, les bosquets, les ouvrages hydrauliques, la chapelle, les vignes et les haies qui articulent les ensembles de vignes…

Enjeux :
• Maintien de la ripisylve de l'Argens et entretien des berges,
• Conservation des zones agricoles et limitation du mitage et de la cabanisation de certains secteurs (mobile-homes, caravanes à demeure),
• Préservation du cône de vue offert depuis la Départementale 84, au sortir du vallon de l'Argens (vue sur les vignes de la plaine, délimitées par les coteaux de Chaume au sud et par la ripisylve de l'Argens au nord,
• Préservation des cônes de vue successifs et de la très belle séquence offerte depuis la Départementale 48, au niveau de la Clapière jusqu'au pont sur l'Argens, avec les vignes, les bosquets et l'alignement d'arbres, puis le pont et la traversée de l'Argens.
• Préservation des coteaux boisés sur les entités « Plateau de Chaume » et « Forêt d'Astros ».

6. Les paysages

Entité paysagère n°4 – LA VALLÉE DE L'ARGENS



Ensemble architectural et arboré de grande qualité sur la plaine. Les grandes demeures sont souvent accompagnées d'essences variées qui articulent les transitions entre le bâti et les vignobles, formant des ensembles de grande valeur paysagère.



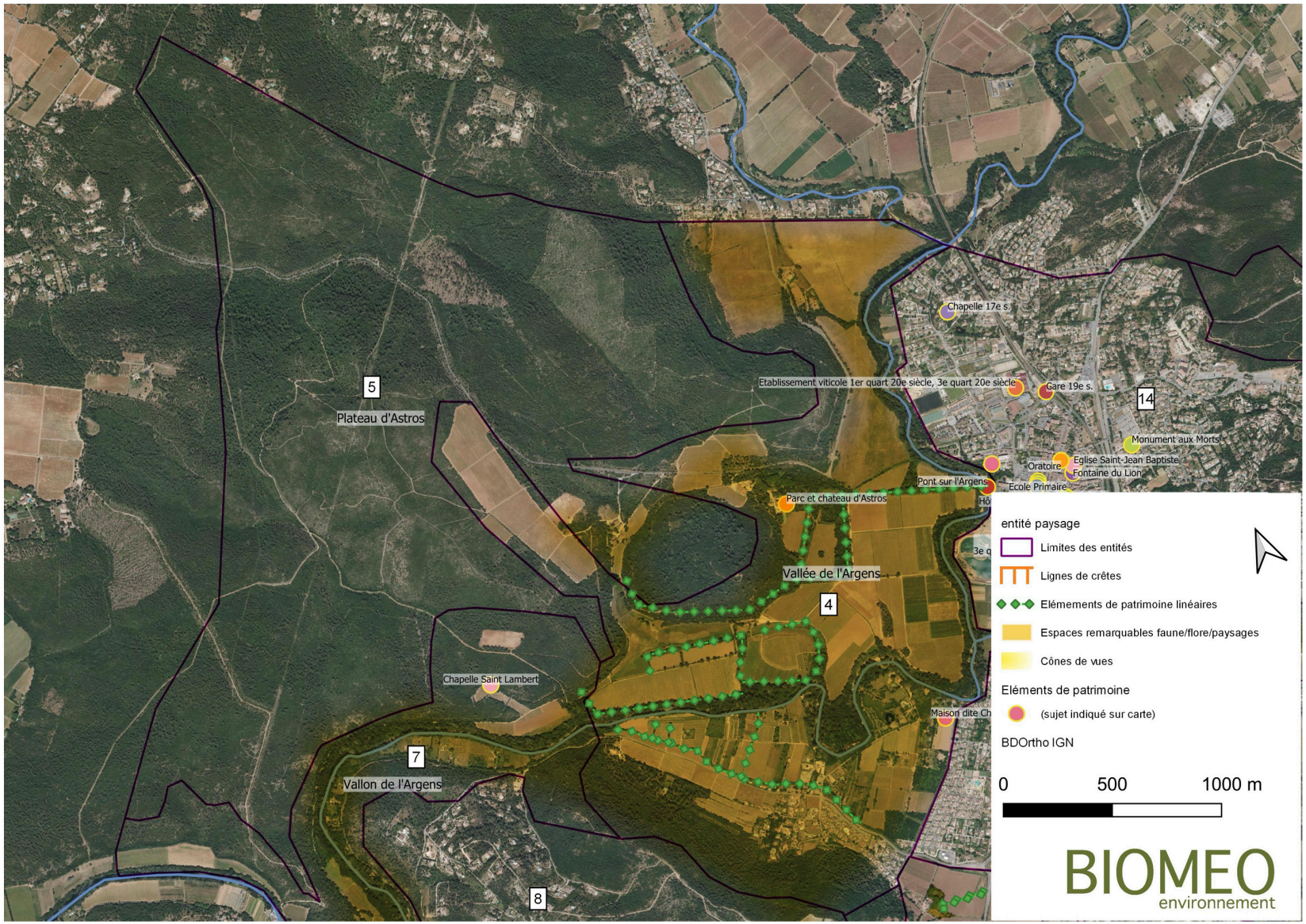
Sur la D84. On distingue le coteau est du plateau de Chaume à droite du cliché et les haies perpendiculaires à l'Argens à gauche.



La ripisylve de l'Argens et des haies perpendiculaires à celle-ci, articulant les champs de vignes.

6. Les paysages

Entité paysagère n°5 – PLATEAU D'ASTROS



6. Les paysages

Entité paysagère n°5 – PLATEAU D'ASTROS

Présentation de l'entité :
Un vaste plateau boisé typiquement provençal délimité au sud et à l'est par des coteaux très boisés. une relative absence de pistes forestières.

Limites paysagères :
Le vallon de l'Argens au sud et la vallée de l'Argens à l'Est.
Les versants sud déclinent vers les vignes du domaine d'Astros,

Relief, hydrographie et occupation des sols :
Le plateau est traversé par plusieurs vallons qui descendent vers la vallée de l'Argens et le vallon du même nom. Il présente un continuum boisé peu pénétrable.

Enjeux :
• Maintien des coteaux boisés et des lignes de crêtes boisés afin de conserver cet aspect de plateau naturel depuis les plaines.
• Une absence d'urbanisation à préserver.



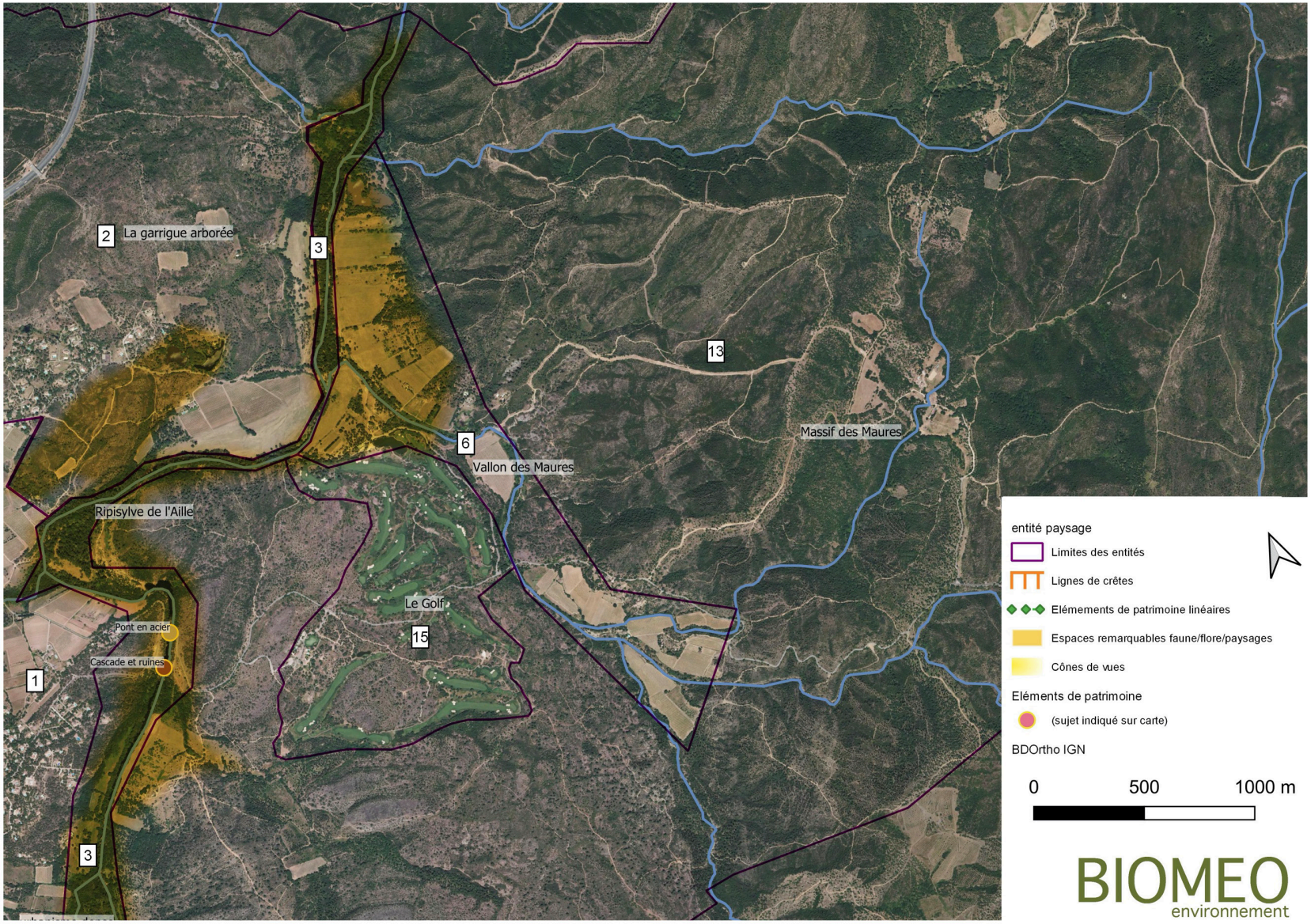
Les épaulements couverts de pinèdes traversés par des vignes sur les secteurs les plus plans.



Les pinèdes qui bordent la D84 masquent les paysages lointains. La transition avec l'arrivée sur la plaine, au droit de l'alignement de platane est d'une grande qualité.

6. Les paysages

Entité paysagère n°6 – VALLON DES MAURES



6. Les paysages

Entité paysagère n°6 – VALLON DES MAURES

Présentation de l'entité :
Une étroite langue de vignes qui pénètre dans le massif des Maure, traversée par un ruisseau qui se jette dans l'Aille. Un secteur ouvert en fond de vallon encadré pas les ensembles collinaires du massif des Maures.

Limites paysagères :
Le massif des Maures qui encadre l'entité sur les coteaux du vallon boisés.
La ripisylve de l'Aille à l'ouest.

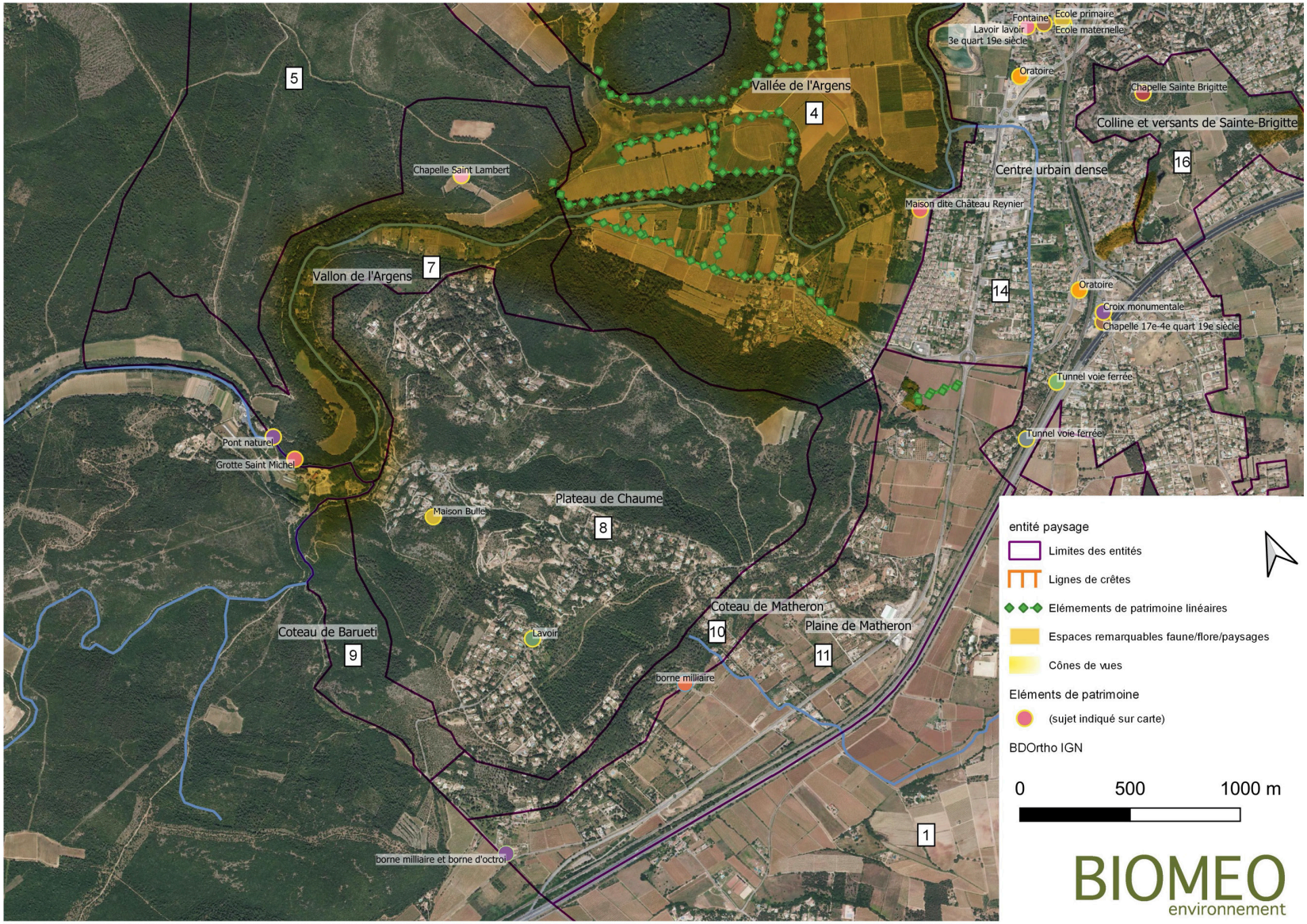
Relief, hydrographie et occupation des sols :
Longue plaine en dévers vers le sud-ouest, qui rejoint le niveau de la plaine des Maures à son extrémité nord-ouest.
Un ruisseau longe la plaine sur sa limite sud, et s'écoule dans l'Aille.
Quelques habitations.

Enjeux :
• Protection du ruisseau contre les pollutions et les intrants d'origine agricole,
• Préservation du versant exploité en vignoble, qui offre des belles vues depuis la départementale sur les Basses-Maures.


Les vignes en premier plan, bordant la départementale. Le ruisseau s'insère sous la ripisylve en fond de vallon.

6. Les paysages

Entité paysagère n°7 – VALLON DE L'ARGENS



6. Les paysages

Entité paysagère n°7 – VALLON DE L'ARGENS

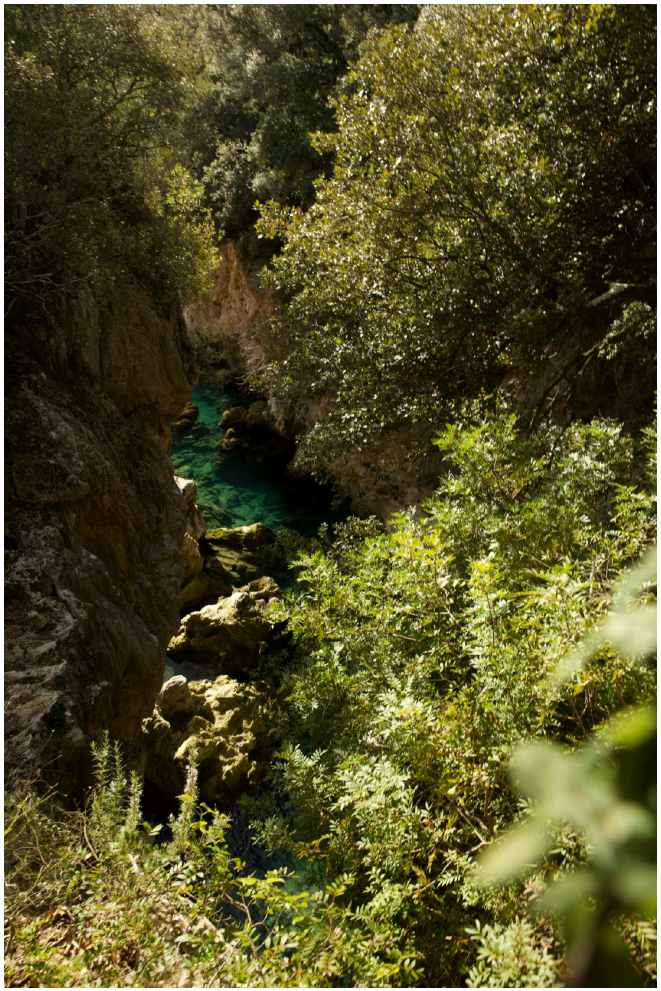
Présentation de l'entité :
Un vallon d'environ 120 mètres de profondeur qui entaille le vaste plateau boisé. Des berges occupées par les champs et l'agriculture.
Un petit canal qui borde la départementale très ombragée. Une ambiance humide et mystérieuse, la végétation masquant le fleuve et les terrains contigus.

Limites paysagères :
Le vaste plateau boisé de la forêt d'Astros au nord et au sud, le plateau de Chaume, de la Michelle qui bordent tous deux la plaine des Maures.
L'entité du Vallon de l'Argens débouche sur l'entité dénommée « Vallée de l'Argens », plaine agricole ample et lumineuse.

Relief, hydrographie et occupation des sols :
Le vallon s'étale, sur le territoire communal, d'une altitude de 73 m à 49 m au débouché sur la plaine.
Les coteaux qui bordent le vallon alimentent hydrauliquement l'Argens par de nombreux ruisseaux intermittents (Vallon de la Sourate, vallon de Barueti, plusieurs vallons descendent du plateau de Chaume).
Une source située au niveau d'Entraygues, proche de la grotte Saint-Michel, s'écoule dans le vallon en direction du sud-ouest et alimente un réseau de canaux sur le domaine d'Astros.

Patrimoine et éléments saillants :
• Le pont naturel au-dessus de l'Argens,
• La Grotte Saint-Michel, les vasques et les enrochements de la rivière à cet endroit,
• La station hydroélectrique d'Entraygues,
• L'ambiance très particulière du hameau d'Entraygues, rétrécissement de la route par les falaises juste au-dessus des constructions susdites.
• Le petit canal qui borde la départementale,
• La chapelle Saint-Lambert.

Enjeux :
• Maintien du fonctionnement du petit canal et sa valorisation par curage,
• Conservation de l'ambiance très particulière liée à l'eau,
• Limiter la cabanisation,
• Valorisation du patrimoine actuellement inaccessible (berge nord, grotte, pont naturel…).



6. Les paysages

Entité paysagère n°7 – VALLON DE L'ARGENS



Des ambiances de milieux humides, le petit canal qui borde la départementale.



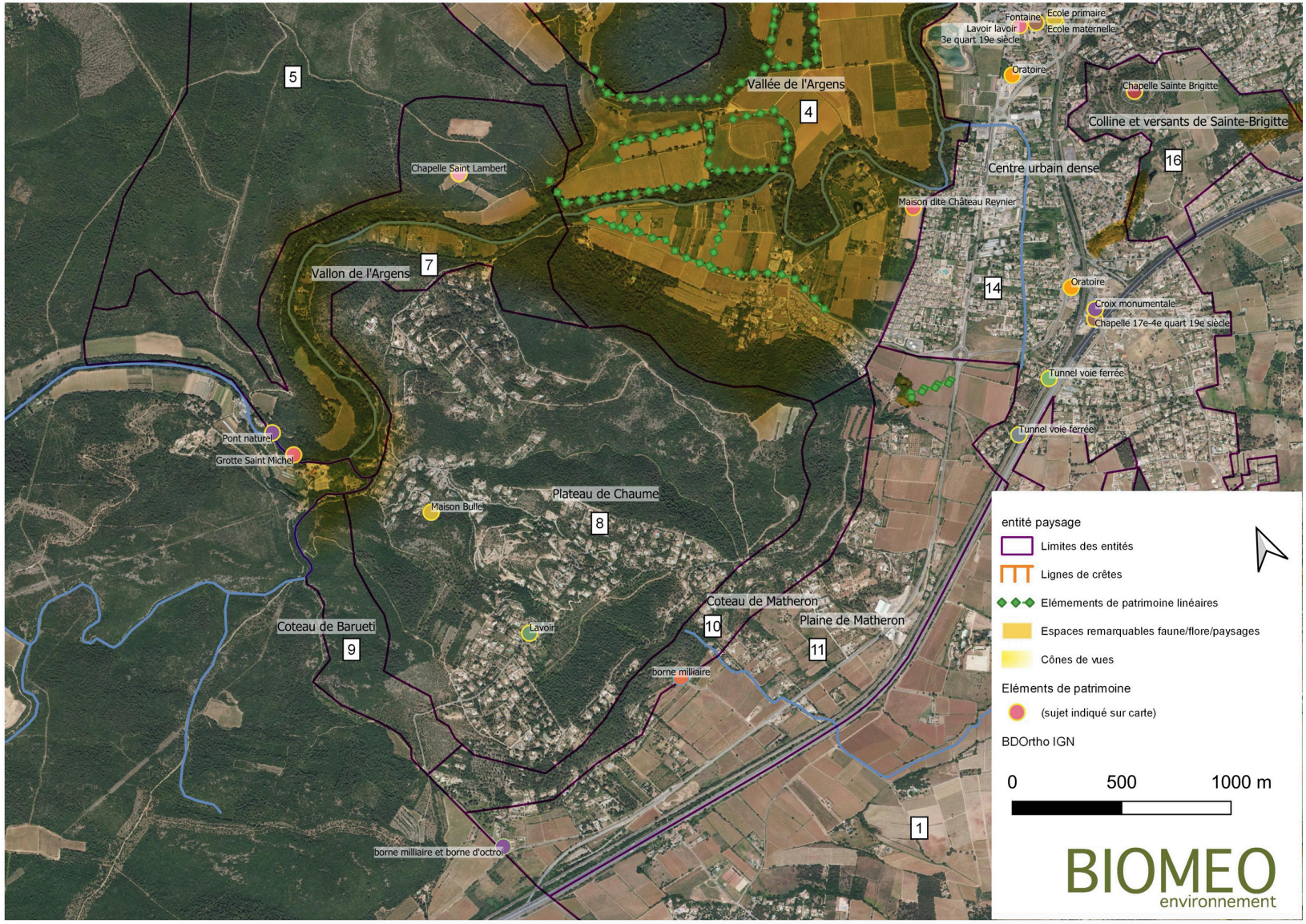
La centrale hydroélectrique constituée de plusieurs ouvrages d'une qualité architecturale certaine.



La départementale bordée par des parois en falaise. Les arbres rivulaires sur l'autre rive de voie routière.

6. Les paysages

Entité paysagère n°8 – PLATEAU DE CHAUME



6. Les paysages

Entité paysagère n°8 – PLATEAU DE CHAUME

Présentation de l'entité :
Un grand plateau dominant la plaine, qui fait pendant au plateau d'Astros.
Une urbanisation qui s'étale sur le plateau et les profonds vallons nord.
Des ambiances contrastées entre le plateau lumineux et les versants nord et ouest, plus humides et plus fermés.

Limites paysagères :
Le vallon de l'Argens au nord, le coteau de Barueti au sud-ouest et le coteau de Matheron au sud-est. La vallée de l'Argens au nord.

Relief, hydrographie et occupation des sols :
Une ligne de crête orientée vers la plaine des Maures et la vallée de l'Argens.
Plusieurs vallons entaillent profondément le plateau au nord-ouest, en direction de l'Argens.
L'urbanisation s'est installée sur le plateau sur l'arête centrale et sur la pointe sud. Elle s'est poursuivie sur les versants des vallons avec une qualité très inégale.

Patrimoine et éléments saillants
- Le lavoir dans le hameau de Chaume,
- Le sentier et le point de vue sur l'arête nord du plateau.
- Maison « Bulle »

Enjeux
- Conservation des lignes de crêtes boisées,
- Limitation de l'urbanisation sur un secteur mal desservi,
- Des espaces naturels de qualité à préserver,
- Une indéniable qualité pour le hameau de Chaumes et quelques éléments d'architecture qualitative.



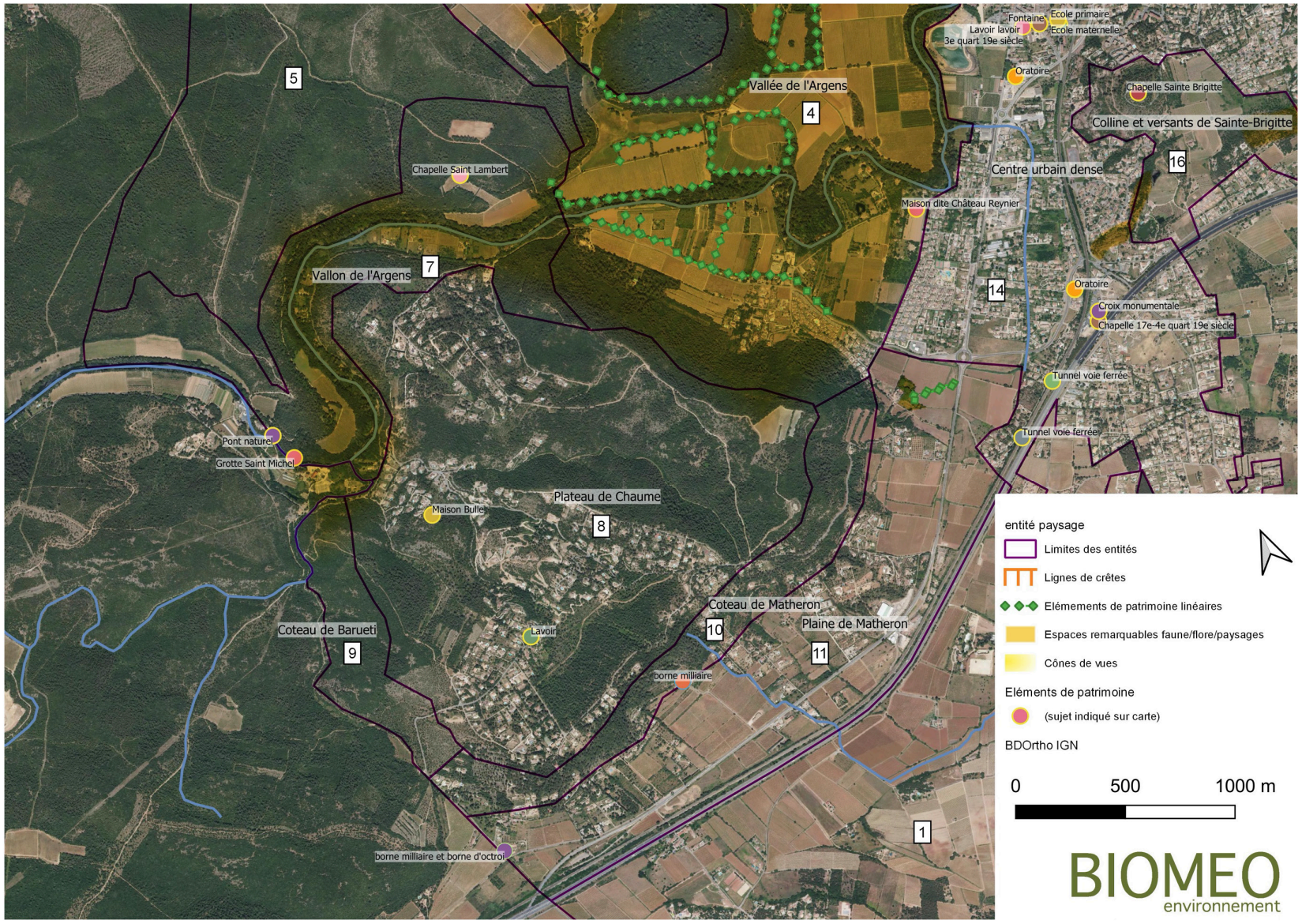
Les villas sont bien cachées, abritées derrière de hauts murs.



Sur les coteaux et vallons nord. L'urbanisation se poursuit au gré des divisions foncières. Les terrains sont mis à nu, tous les arbres supprimés, alors même qu'ils seraient à même de favoriser des températures plus clémentes dans les habitations en été. Il en résulte aussi une très mauvaise intégration des constructions dans le paysage et une banalisation résidentielle.

6. Les paysages

Entité paysagère n°9 – COTEAU DE BARUETI



6. Les paysages

Entité paysagère n°9 – COTEAU DE BARUETI

Présentation de l'entité :
Un long coteau boisé dépourvu d'urbanisation, baigné de soleil en fin de journée.

Limites paysagères :
Le plateau de Chaume à l'ouest, le coteau de Matheron au sud, le vallon de l'Argens au nord et les plateaux de la Cadenière et de Coulomb à l'est, sur le Cannet-des-Maures.

Relief, hydrographie et occupation des sols :
Un long vallon à l'orientation nord-sud sépare le coteau de Barueti des coteaux de Coulomb et de la Cadenière, implantés sur la commune du Cannet-des-Maures.
Une draille se transforme en ruisseau à l'écoulement intermittent longe le fond de vallon et rejoint le fleuve Argens au niveau d'Entraygues.
Ce ruisseau collecte aussi les eaux des vallons de la Bernardesse et de la Souate, sis sur le Cannet-des-Maures.
Le coteau est exempt de constructions.
Un barreau de liaison permet de rejoindre le plateau de Chaume depuis la Départementale 7, en limite de commune.

Patrimoine et éléments saillants :
• Le vallon à l'activité hydraulique intermittente.

Enjeux
• Préservation d'un secteur exempt d'urbanisation, notamment en raison de sa continuité paysagère avec les épaulements ouest, sur la commune du Cannet-des-Maures, eux aussi très préservés.
• Ne pas créer de route supplémentaire dans le coteau, prétexte à une urbanisation future.
• Conservation de ces fonds de vallons relativement inaccessibles et donc préservés.

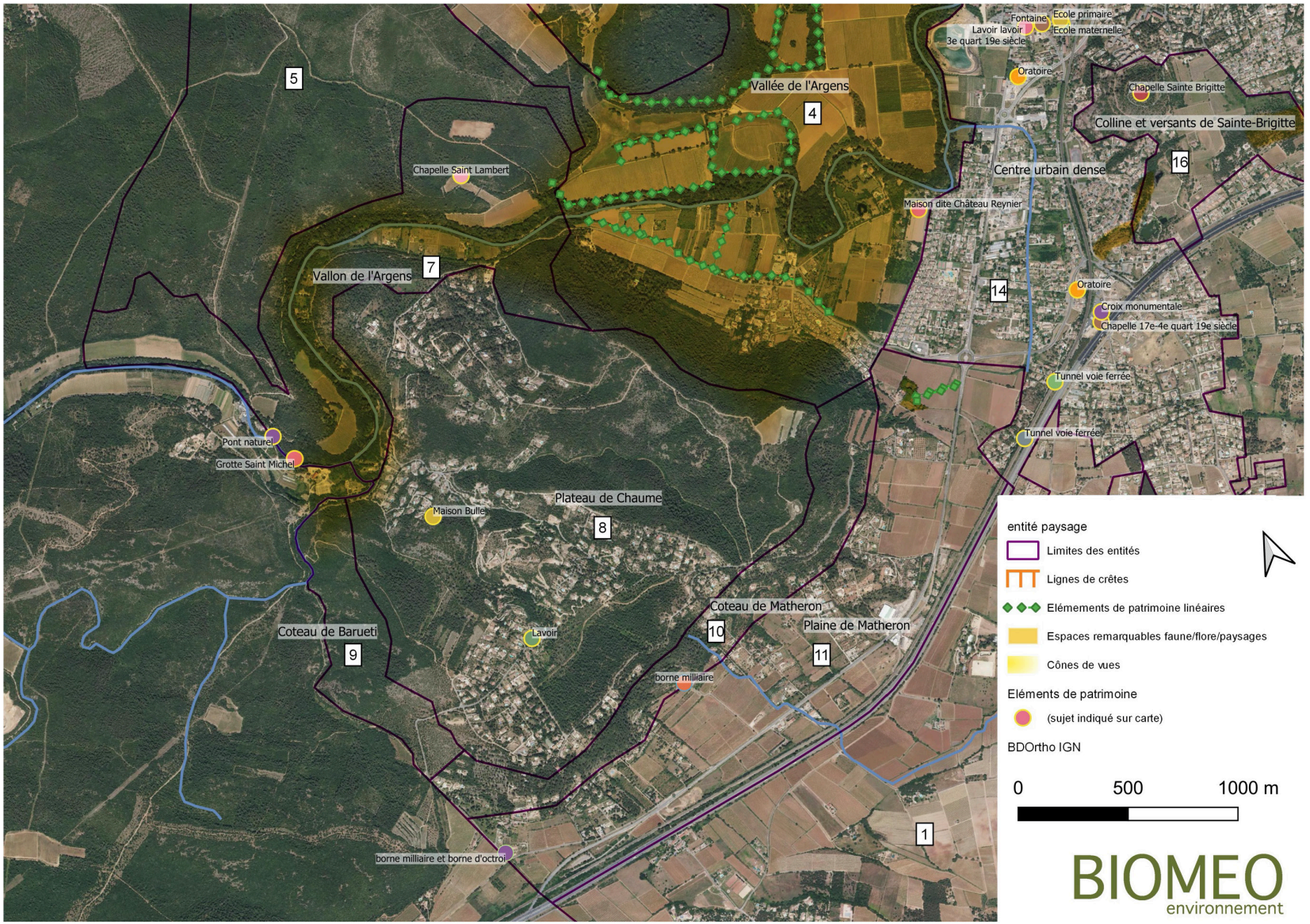


En limite avec l'entité du coteau de Matheron. La sotie des boisements offre une légère ouverture vers la plaine des Maures.


Sur le vallon très embroussaillé, les vues sont très réduites. L'Épine du Christ domine la strate arbustive sur les milieux plus ouverts. Pins et chênes composent la majeure partie de la strate arborée.

6. Les paysages

Entité paysagère n°10 – COTEAU DE MATHERON



6. Les paysages

Entité paysagère n°10 – COTEAU DE MATHERON

Présentation de l'entité :
Un long coteau qui domine la plaine des Maures et qui offre un panorama exceptionnel sur la plaine et le massif des Maures.
Une urbanisation en lanières, qui suit les voies et pistes, qui colonisent les piémonts du coteau.

Limites paysagères :
Le plateau de Chaume au nord-ouest, la vallée de l'Argens au nord, la plaine des Maures au sud-est et le coteau de barueti au sud-ouest.

Relief, hydrographie et occupation des sols :
Une occupation du sol constituée de villas dispersés en grappes au gré des voies d'accès existantes depuis la DN 7.
Des vignes en piémonts des coteaux.
Un versant à la topographie relativement homogène.

Patrimoine et éléments saillants
Les vignes en restanques sur les secteurs plus pentus du coteau.

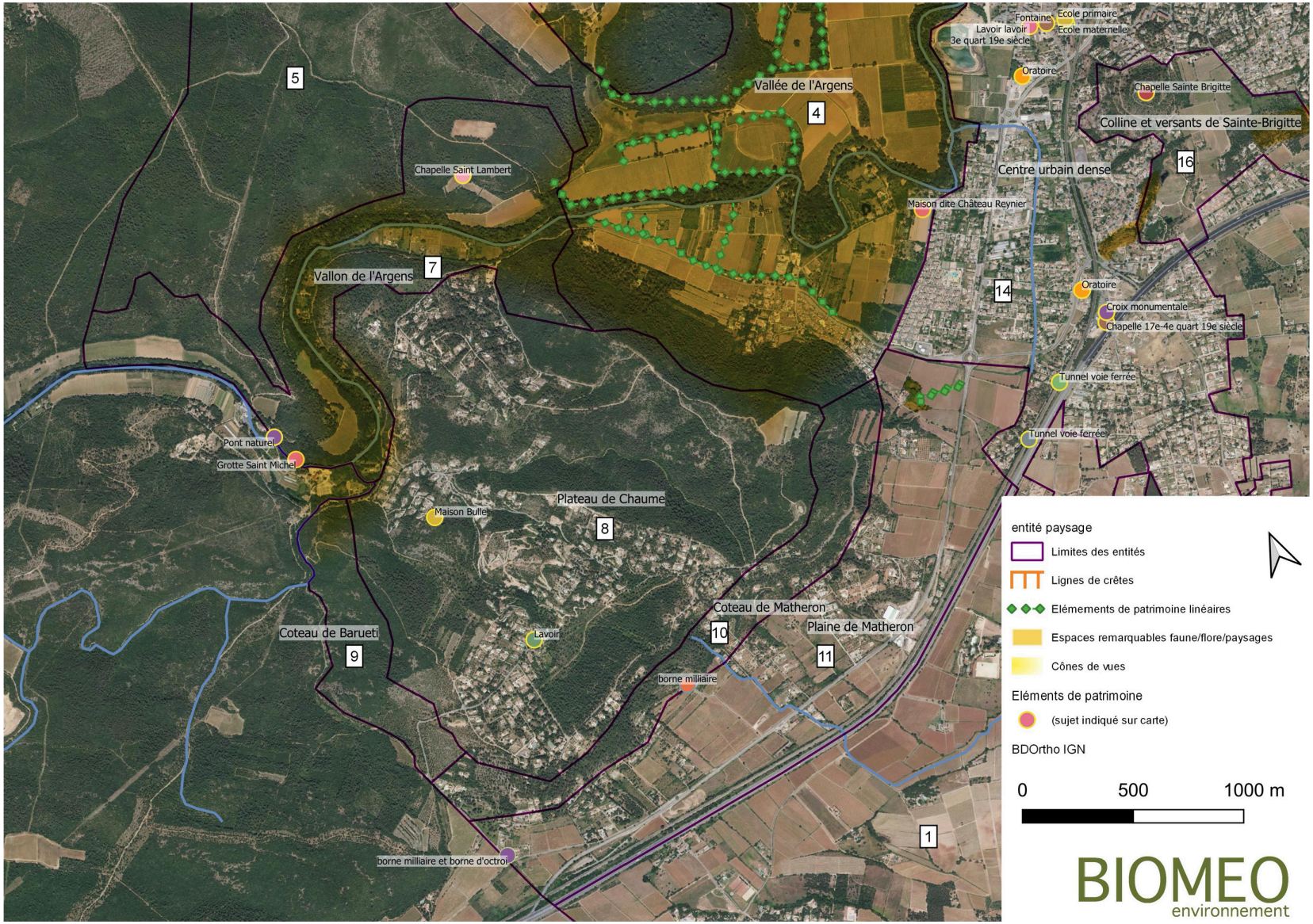
Enjeux
• Les piémonts du coteau à l'articulation entre celui-ci et le début de la plaine sont déjà bien urbanisés. Il apparaît nécessaire de conserver son aspect général boisé et de préserver les secteurs de vignes.
• Certaines constructions implantées sur le coteau sont très visibles et nécessiteraient un traitement soigné.
• Les villas implantées sur la ligne de crête créées des trouées dans le couvert boisé qui les rendent visibles et amenuisent la cohérence de la ligne de crête.
• Une amélioration de la desserte des grappes de villa implantées sur le coteau, desservies par les chemins perpendiculaires à la départementale n°7 (sur l'entité plaine de Matheron) .


Le coteau depuis la desserte du plateau de Chaume au départ de Châteauneuf. L'entité « Plaine de Matheron » est bien visible tandis que les villas du coteau sont masquées par les boisements.


Une belle vue sur le coteau sur un secteur ouvert de la RDN7. Les vignes ont colonisé la moitié du coteau.

6. Les paysages

Entité paysagère n°11 – PLAINE DE MATHERON



6. Les paysages

Entité paysagère n°11 – PLAINE DE MATHERON

Présentation de l'entité :
Une étroite bande traversée par la DN7, bordée par la voie ferrée et l'autoroute à l'est, adonnée au coteau de Matheron à l'ouest.
Une frange au statut indécis, colonisée par les villas sur les points hauts, traversé par une nationale bordée de bric-à-brac,
Des zones agricoles relictuelles de plus en plus difficile à exploiter.

Limites paysagères :
Le coteau de Matheron à l'ouest, la plaine des Maures à l'est.

Relief, hydrographie et occupation des sols :
La partie ouest présente un profil assez régulier avec une pente principale perpendiculaire à la DN7 et à l'autoroute. On constate une première rupture de pente environ 100 m après le resserrement DN7/autoroute. Une seconde rupture de pente s'opère au sud du lieu-dit Bourgarel.
Des parcelles en lanières perpendiculaire à la nationale sont occupés par les lignes. On note des secteurs urbanisés mais aussi plus arborés qui descendent du coteau de Matheron.
Enfin, des parcelles aux occupations informelles et des bâtiments industriels dont certains abandonnés bordent la nationale sur la frange située entre la voie ferrée, l'autoroute et cette dernière.

Patrimoine et éléments saillants :
La succession Nationale/voie ferrée/autoroute A8,
La perspective dominante depuis la N7 au niveau de la première rupture de pente sur la commune,
Les vues offertes sur la plaine des Maures et sur le massif éponyme.

Enjeux :
• Organiser le devenir d'un espace déjà fortement urbanisé, aux aménagements médiocres (zone d'entreposage de camions, bâtiment en ruine, aires de stockage divers…).
• Préserver les vues sur la plaine et le massif des Maures,
• Organiser des accès, une gestion des poubelles et de l'espace public sur les voiries qui desservent les habitations implantées sur les piémonts du coteau,
• Organiser les limites des portes de la ville et le devenir des parcelles de vigne résiduelles.

6. Les paysages

Entité paysagère n°11 – PLAINE DE MATHERON



Panneaux publicitaires, terrains aux usages de stockage d'engins, de déchets…



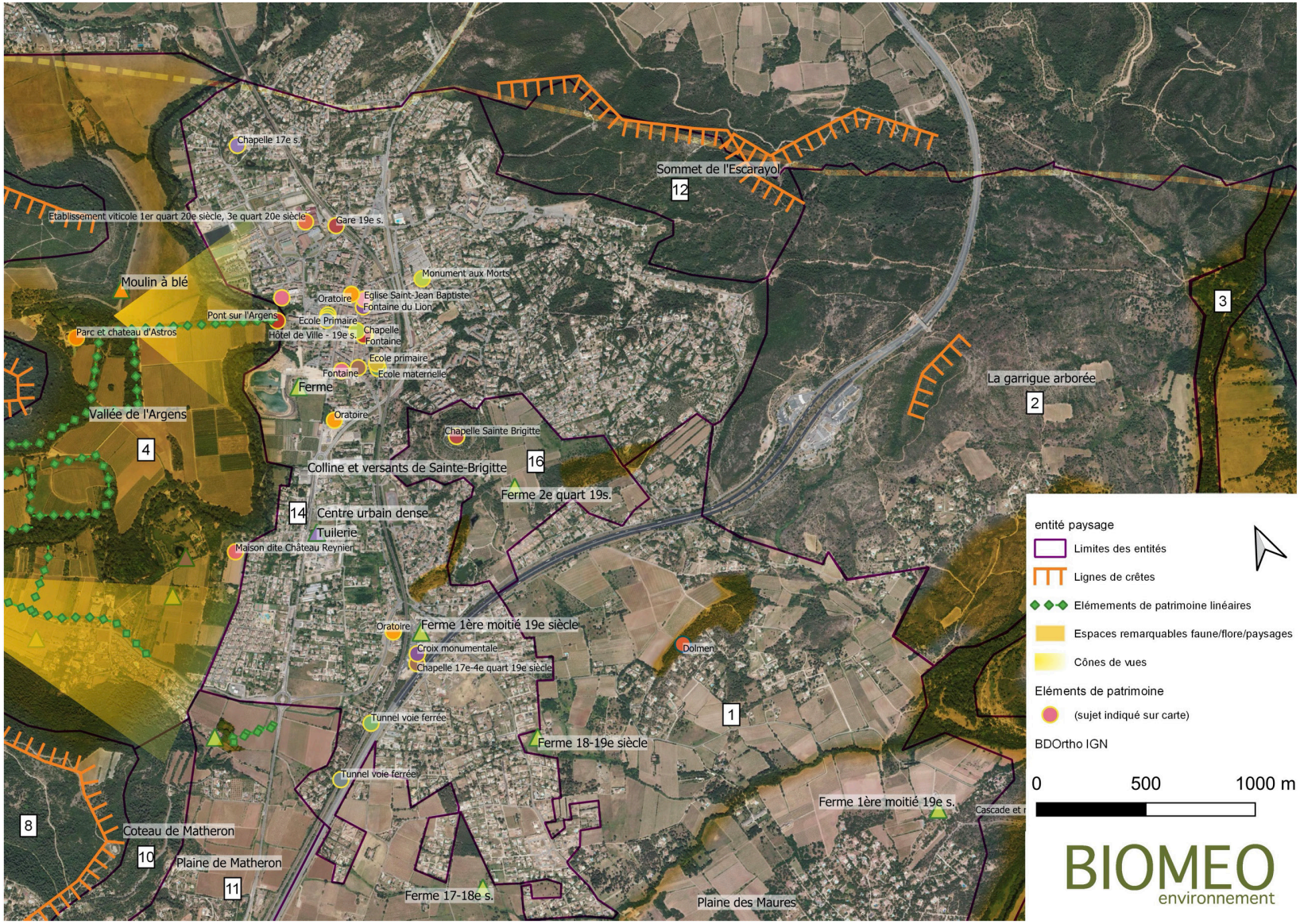
Petites haies, champs de vignes en contrebas. La haie située au-delà des vignes borde la voie ferrée. Le massif des Maures se distingue en arrière-plan..



Vue sur les vignes plantées jusqu'en bordure de DN7, qui offrent une respiration sur un linéaire bordé de nombreuses haies qui ferment les vues nord depuis la départementale.

6. Les paysages

Entité paysagère n°12 – SOMMET DE L'ESCARAYOL



6. Les paysages

Entité paysagère n°12 – SOMMET DE L'ESCARAYOL

Présentation de l'entité :
Un épaulement dressé, verrou dans le sillon permien entre la plaine des Maures et la plaine de la basse vallée de l'Argens.
Un ensemble vert sombre qui fait limite entre Vidauban et Taradeau.

Limites paysagères :
Les communes des Arcs et de Taradeau au nord-est, la garrigue arborée à l'est, le centre urbain dense au sud et la vallée de l'Argens à l'ouest.

Relief, hydrographie et occupation des sols :
Le sommet de l'Escarayol fait limite entre la commune de Vidauban (au sud) et les communes de Taradeau et des Arcs au nord.
Les versants sont traversés de petits vallons occupés par des ruisseaux non permanents qui alimentent le fleuve Argens. L'adret a été partiellement colonisé par l'urbanisation.
Les parties les plus élevées sont aussi partiellement artificialisées (voie de desserte des antennes, pylônes bâtiments annexes).

Patrimoine et éléments saillants :
Un long épaulement vert qui fait limite d'urbanisation,
Les pylônes élevés sur le sommet de l'Escarayol,
La falaise sud, vestige d'une ancienne carrière.

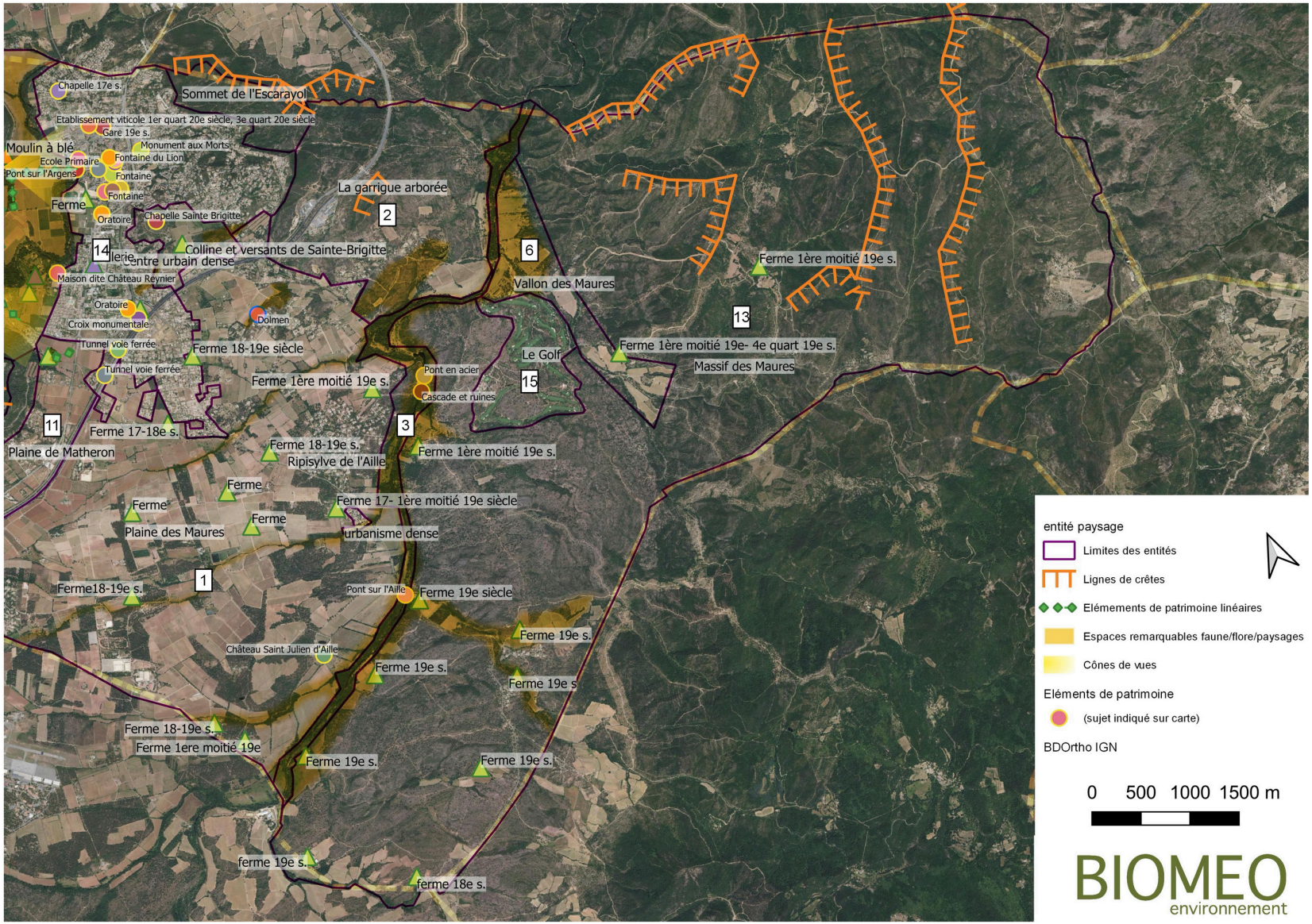
Enjeux :
• Parkings et espaces informels situés en limite d'urbanisation qui font une transition peu avenante avec le coteau boisé.
• La proximité de nombreux équipements publics,
• Une transition qui reste à inventer entre les zones pavillonnaires, logements collectifs, vaste parking, équipements structurants et les coteaux plus naturels.


Le massif de l'Escarayol depuis le versant ouest du Petit Peyloubier.


Depuis l'extrémité nord-ouest du massif de l'Escarayol, en direction du plateau de Chaume et de la chapelle Sainte-Brigitte.

6. Les paysages

Entité paysagère n°13 – MASSIF DES MAURES



6. Les paysages

Entité paysagère n°13 – MASSIF DES MAURES

Présentation de l'entité :
Un très vaste continuum d'épaulements boisés aux ambiances variées, qui s'étend jusqu'à la méditerranée, sur plus de 20 communes.
Une urbanisation pratiquement inexistante.

Limites paysagères :
La ripisylve de l'Aille au nord-ouest. Les limites communales sur les autres secteurs.

Relief, hydrographie et occupation des sols :
Le massif est constitué de reliefs variés, en amplitude comme dans leurs orientations principales.
Les vallons, souvent encaissés sont occupés par les ruisseaux nombreux, aux débits très variables.
Quelques pistes DFCI permettent d'arpenter quelques secteurs du massif qui, sinon, reste réservé aux initiés.
Si l'occupation très majoritaire reste les boisements de pins, chênes et chêne-liège selon les secteurs, on y trouve des espaces inattendus comme des plantations diverses, des mimosas, des secteurs ouverts de pelouses…

Patrimoine et éléments saillants :
Des profonds vallons humides à la richesse naturaliste très importante,
Des vues offertes sur la mer, la plaine de Gonfaron et le plateau de la Haute Provence, sur le rocher de Roquebrune,
Des pistes qui traversent la garrigue,
Des secteurs de pelouses, des mares temporaires, des forts contrastes paysagers.

Enjeux
- Une très forte biodiversité à préserver,
- Des paysages remarquables et une absence presque totale d'urbanisation

6. Les paysages

Entité paysagère n°13 – MASSIF DES MAURES



Ornières et flaques temporaires propices à la reproduction de certains amphibiens.



Des ruisseaux temporaires



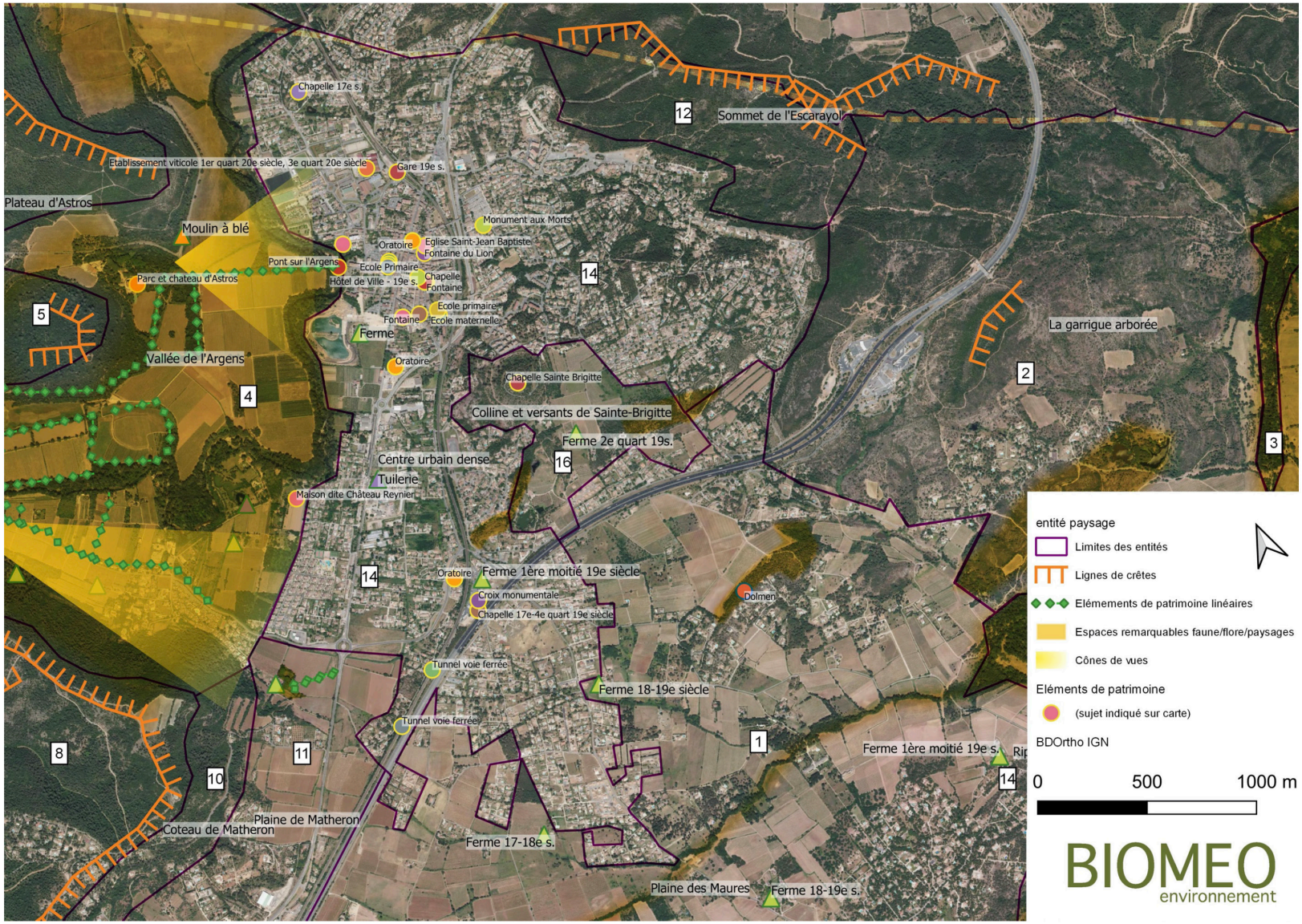
Épaulements couverts de garrigue, secteurs de roches affleurantes, proposent des paysages variés et des milieux très favorables pour certaines espèces protégées.



Un secteur de pins parasols sur garrigue.

6. Les paysages

Entité paysagère n°14 – SECTEURS URBAINS DENSES



6. Les paysages

Entité paysagère n°14 – SECTEURS URBAINS DENSES

Présentation de l'entité :
La ville avec ses variations de densité urbaine, ses typologies diverses mais toujours porteuses des codes urbains (rues, clôtures, alignements de murs et constructions bien visibles depuis l'espace public, faible place de la nature, densité de bâti élevé…).

Limites paysagères :
Vallée de l'Argens, sommet de l'Escarayol, Garrigue arborée, Plaine des Maures.

Relief, hydrographie et occupation des sols :
Le centre historique s'est établi sur les secteurs les plus bas de la plaine.
La ville c'est ensuite étiré vers le nord et l'est sur les coteaux
Au nord-ouest ont été implantés la majorité des équipements publics.
La ville s'est aussi développée au sud, sur les espaces interstitiels le long de la DN7 et de la voie ferrée, et de l'autoroute.

Patrimoine et éléments saillants :
Berges de l'Argens,
L'entrée sur la ville par le D48 sur la séquence de l'alignement d'arbres, le pont, puis l'entrée dans la ville,
La place de la Mairie,
Très nombreux édifices et monuments historique de forte valeur patrimoniale.

Enjeux :
• Ménager des transitions entre les espaces naturels et l'urbanisation,
• Conserver les quelques poches non bâties, dont certaines, supports de très belles dalles rocheuses qui donnent toute la puissance paysagère de la plaine des Maures ;
• Valoriser les berges de l'Argens,
• Urbanisme parfois peu valorisant, notamment en raison de la division des terrains qui a engendré des espaces délaissés,
• Des espaces informels et des ensembles collectifs à requalifier.

6. Les paysages

Entité paysagère n°14 – SECTEURS URBAINS DENSES



Au Nord-est de Sainte-Brigitte, le versant très urbanisé.



La ville ouest depuis Sainte-Brigitte.



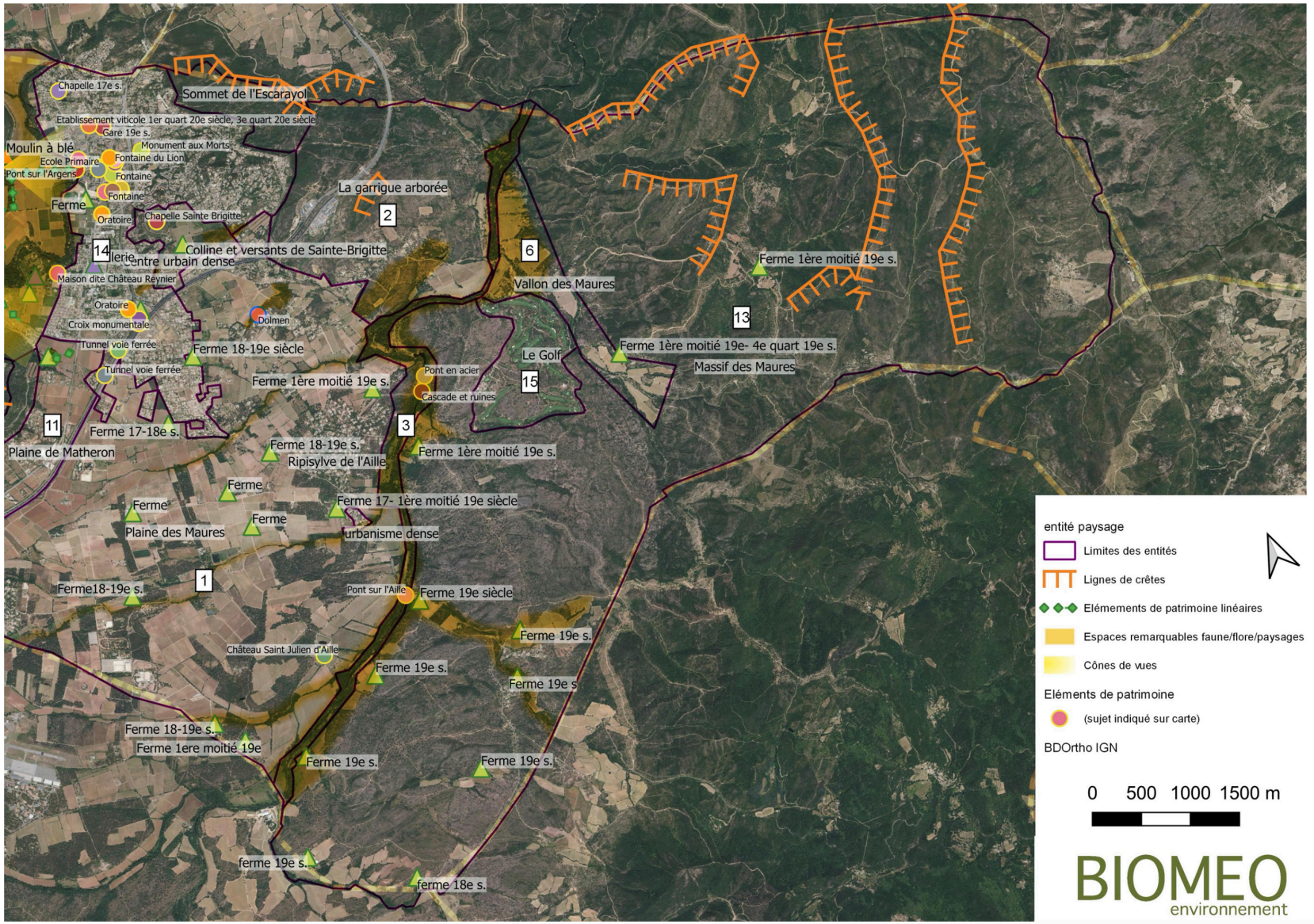
Quartier Lambrede, les Adrets, support de plusieurs équipements collectifs.



Sur la D 2084, en direction du centre-ville.

6. Les paysages

Entité paysagère n°15 – LE GOLF



6. Les paysages

Entité paysagère n°15 – LE GOLF

Présentation de l'entité :
De grandes langues de pelouses coupée rase sur une topographie de pleins et de déliés, au milieu d'une nature ordonnée, constituée de chênes et de pins sur garrigue.
Une vaste étendue de nature entièrement clôturée et privatisée.



Limites paysagères :
Le massif des Maures au sud et à l'ouest et le vallon des Maures au nord-est.

Relief, hydrographie et occupation des sols :
Le site est implanté sur point haut qui présente un versant principal déclinant vers le nord et un versant de moindre emprise déclinant vers le sud - sud-ouest.
Un étang artificiel a été créé à la pointe nord du golf. 3 mares et étangs plus ou moins permanentes sont indiquées sur la carte IGN. Des micro-vallons descendent vers le sud et rejoignent la rivière Aille au niveau de la cascade éponyme.



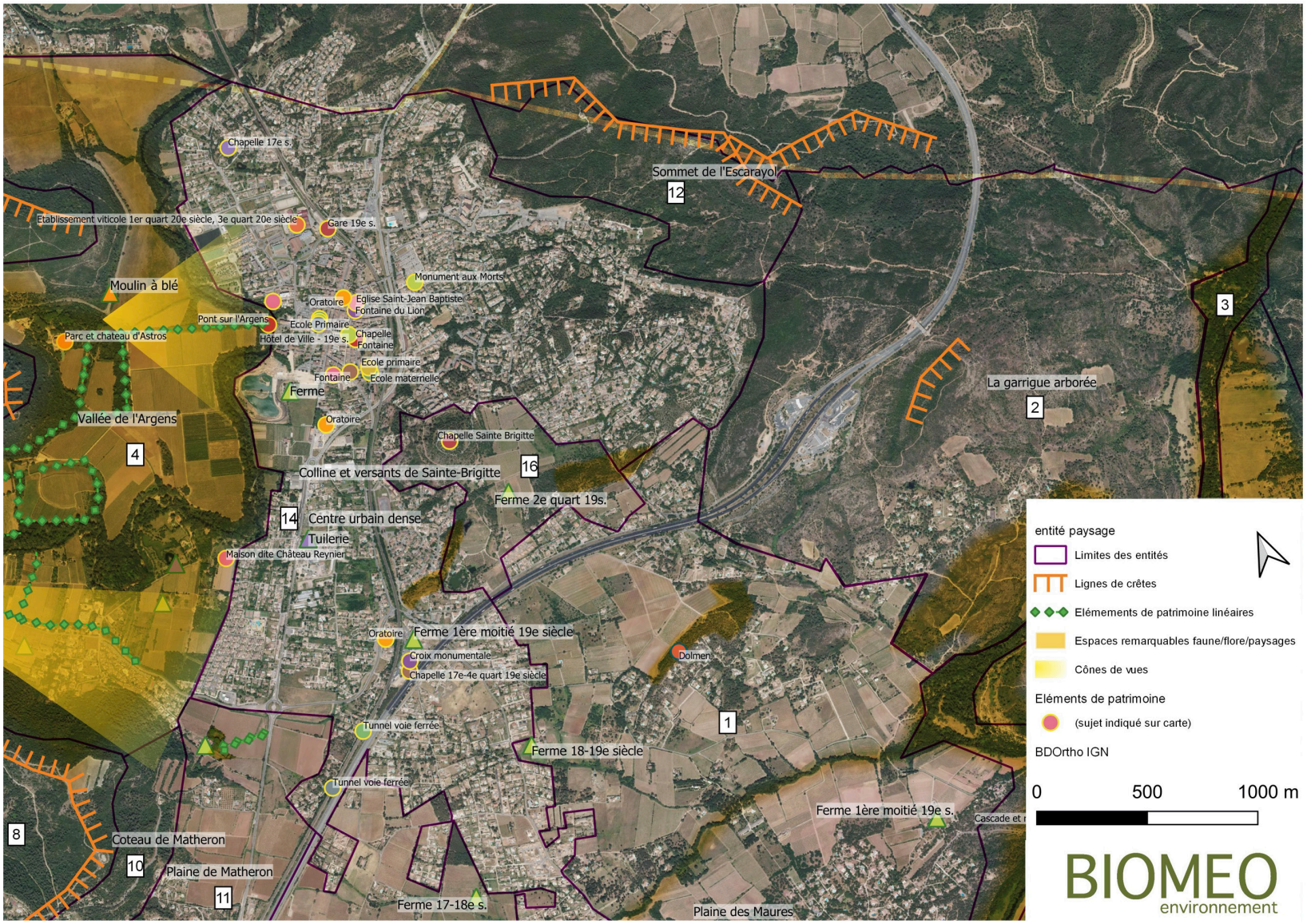
Patrimoine et éléments saillants
Belles dalles rocheuses affleurantes typique des Maures en bordure de la départementale.

Enjeux
• Limiter l'extension éventuelle des aménagements artificiels,
• Assurer une gestion de l'eau raisonnée.

.

6. Les paysages

Entité paysagère n°16 – COLLINE ET VERSANTS DE SAINTE BRIGITTE



6. Les paysages

Entité paysagère n°16 – COLLINE ET VERSANTS DE SAINTE BRIGITTE

Présentation de l'entité :
Une colline surmontée d'une église visible de toute la plaine, un vallon agricole qui s'épanche vers le sud-est.
Un repaire visuel depuis l'autoroute.

Limites paysagères :
La plaine des Maures au sud-est, le centre urbain dense de la commune sur les autres versants.

Relief, hydrographie et occupation des sols :
Une élévation pratiquement circulaire qui domine la ville de plus de 130 m d'altitude, visible depuis les alentours, surmonté d'une chapelle.
Les versants intégrés à l'entité « centre urbain dense » très urbanisés depuis environ 15 ans.
Une desserte automobile réduite.
Les versants arborés de l'entité, très pentus et difficilement aménageables, sont restés exempts de constructions.
Les portions en faible déclivité, en limite de la plaine sont actuellement occupées par des vignes, mais les secteurs contigus sont eux aussi très urbanisés.

Patrimoine et éléments saillants :
La chapelle Sainte-Brigitte et les paysages offerts depuis les terrasses qui bordent la chapelle,
Un chemin d'accès à la chapelle ombragée par les versants couverts de pins et chênes,

Enjeux :
• La préservation du petit versant restant arboré,
• Le devenir des vignes du piémont sud-est, qui représentent de faibles surfaces peu rentables à gérer (surfaces faibles, accès limité)
.


Les champs de vignes en piémont sud.


Des petits secteurs de dalles rocheuses à préserver.

7. Le patrimoine

La commune de Vidauban compte un important et très diversifié patrimoine.
Font notamment l'objet d'une protection patrimoniale :
- Le site classé des ponts naturels de l'Argens et de la la grotte souterraine Saint-Michel, classé par décret du 21 octobre 1932
- Le domaine du Château d'Astros, monument historique inscrit en date du 17 avril 2009. Sur ce domaine sont notamment identifiés :
  - le vieux château et ses dépendances,
  - le pigeonnier,
  - la chapelle Saint Lambert,
  - partiellement, le canal d'irrigation, y compris les ponts-aqueducs,
  - le château neuf et ses dépendances,
  - le parc du château neuf, y compris son mur de clôture et le square des Quatre Saisons,
  - l'allée de platanes bordant la départementale n°48,
  - certaines parties du canal d'irrigation.







7. Le patrimoine

La commune compte en outre de très nombreux éléments de patrimoine «commun» épars sur le territoire communal et qui a d'ores et déjà fait l'objet d'un inventaire et de fiches descriptives lors de l'élaboration du PLU de 2013.

Trente huit éléments de patrimoine avaient ainsi été identifiés et caractérisés par le PLU au titre de la protection du patrimoine.
Ils avaient été repérés sur les plans de zonage par un symbole graphique spécifique.

Cet inventaire et cette protection du patrimoine sont reconduits au travers de la révision du PLU avec :
- l'identification des éléments de patrimoine par un symbole graphique spécifique sur les plans de zonage
- une disposition générale du règlement d'urbanisme précisant les prescriptions réglementaires applicables à ces éléments de patrimoine (application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme)
- l'inventaire du patrimoine annexé au règlement d'urbanisme

8. Espaces naturels et biodiversité

8.1. Les Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Une ZNIEFF est un secteur du territoire particulièrement intéressant sur le plan écologique. Il participe au maintien des grands équilibres naturels ou constitue le milieu d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

On distingue deux types de ZNIEFF :

- ***les ZNIEFF de type I***, de superficie réduite, sont des espaces homogènes d'un point de vue écologique et qui abritent au moins une espèce et/ou un habitat rares ou menacés, d'intérêt aussi bien local que régional, national ou communautaire ;

- ***les ZNIEFF de type II*** sont des grands ensembles naturels riches ou peu modifiés, qui offrent des potentialités biologiques importantes. Elles peuvent inclure des zones de type I et possèdent un rôle fonctionnel ainsi qu'une cohérence écologique et paysagère.

Sur la commune de Vidauban, les ZNIEFF recouvrent 67% du territoire communal :

- ***Les ZNIEFF terrestres de type I***

  - La ZNIEFF n° 83-211-150 « Plaine des Maures »

Cette zone représente la partie la plus préservée de la plaine des Maures. La plaine est constituée de grès permiens sur lesquels se développent de magnifiques formations végétales. Elle entoure la vallée alluviale de l'Aille.

- ***Les ZNIEFF terrestres de type II***

  - La ZNIEFF n° 83-211-100 « Plaine des Maures »

Cet ensemble exceptionnel de milieux constitue une zone d'un très grand intérêt biologique, située à l'ubac du massif des Maures. Il présente une remarquable subéraie et une pinède de Pin pignon, ainsi que de belles coulées de laves (rhyolite amarante).

  - La ZNIEFF n°83-210-100 « Vallée de l'Aille »

Ce site porte sur les rivières et ruisseaux du bassin versant de l'Aille. Le cours de l'Aille traverse l'ensemble de la Plaine des Maures, entre Gonfaron et les Arcs. Il débouche sur l'Argens, au sud-est des Arcs après avoir parcouru les gorges de l'Aille, dans le Massif cristallin des Maures. L'affluent principal, le Riautord prend sa source dans le calcaire, au Luc, tandis que tous les autres affluents descendent du versant nord des Maures. L'essentiel du site repose sur la dépression permienne et le lit est constitué de grés. Le site est bordé de ripisylves parfois denses et apportant une forte naturalité au site, c'est le cas en particulier entre Reillane et la Basse Verrerie. Des prairies, des friches et une ancienne gravière bordent ponctuellement le site et y sont incluses. La circulation de l'eau est temporaire mais des vasques permanentes sont présentes.

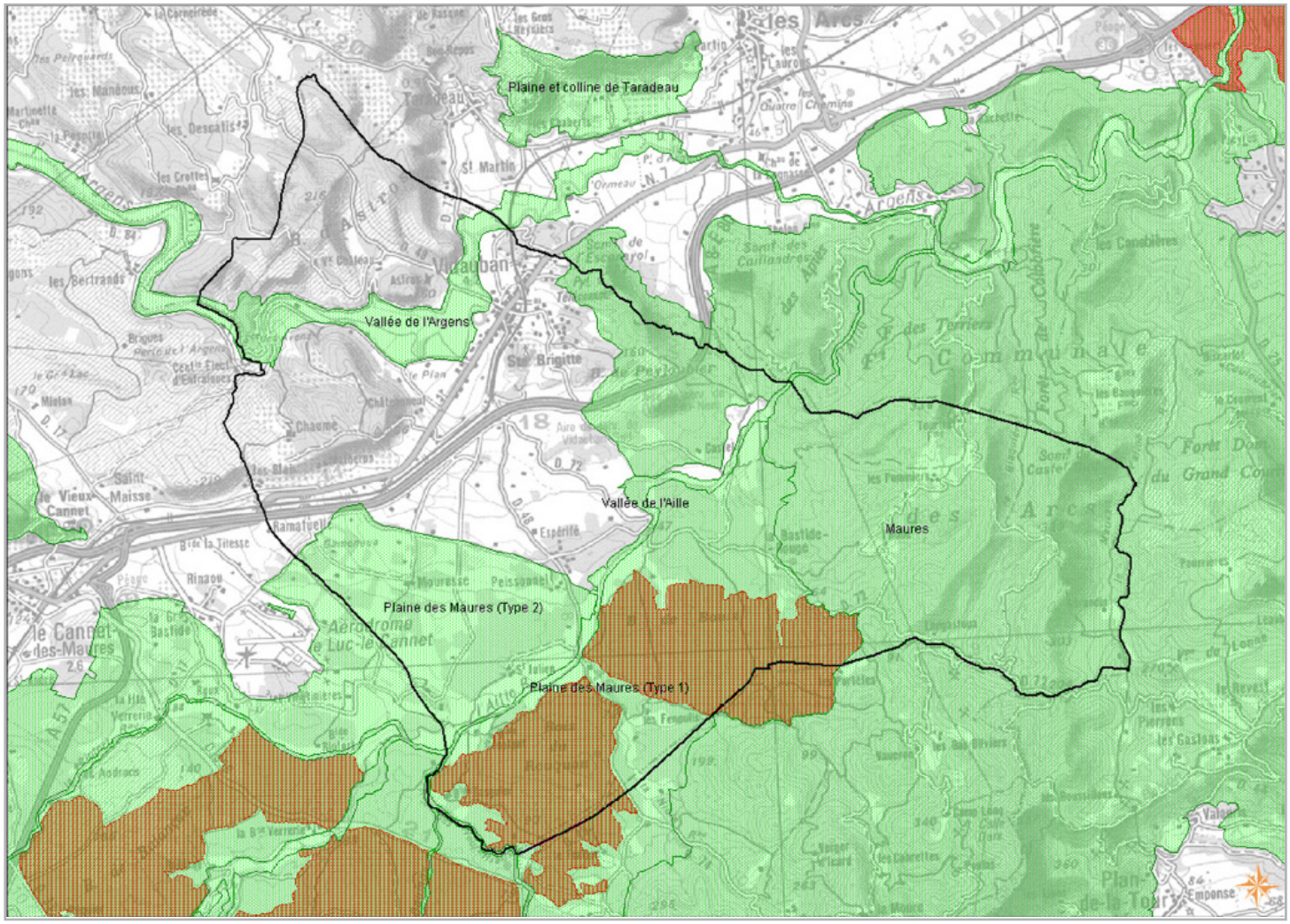
  - La ZNIEFF n° 83-200-100 « Maures »

Cet ensemble forestier est exceptionnel tant du point de vue biologique qu'esthétique. Cette zone cristalline est très diversifiée en biotopes encore bien préservés : paysages rupestres, ripisylves, taillis, maquis, pelouses et de très belles formations forestières. Le relief accentué est traversé par de nombreux ruisseaux et rivières plus ou moins temporaires.

  - La ZNIEFF n° 83-139-100 « Vallée de l'Argens »

Ce site porte sur l'ensemble du cours du fleuve Argens, depuis sa source à Seillons (270m) jusqu'à son embouchure, au sud de Fréjus. De nombreuses parcelles agricoles, en particulier des prairies sont incluses dans le site. Ce cours d'eau est le principal du Var, il parcourt les collines du Centre Var calcaire jusqu'à Vidauban où il suit en partie la dépression permienne jusqu'à la mer. Le cours est sinueux et souvent peu ou légèrement encaissé dans les collines. Il traverse de petites gorges bordées de falaises en deux endroits : à Vallon Sourn et juste en amont du Muy.

8. Espaces naturels et biodiversité



1200 0 1200 2400 3600
mètres

Échelle: 1:60 000

Limites de la commune

Zones Naturelles d'Intérêt Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

type 1
type 2

8. Espaces naturels et biodiversité

8.2. Le réseau Natura 2000

Natura 2000 est un projet visant à constituer sur le territoire de l'Europe un réseau de sites abritant des habitats naturels, ainsi que des espèces animales ou végétales, qui sont devenus rares ou qui sont menacées.

Le réseau Natura 2000 est constitué de Zones de Protection Spéciale (ZPS) désignées au titre de la directive Oiseaux et de Zones Spéciales de Conservation (ZSC) qui sont désignées pour les sites relevant de la directive Habitat.

- La Zone de Protection Spéciale n° FR 9310110 « Plaine des Maures »

La richesse biologique est très liée à la diversité des milieux présente sur la plaine des Maures. Les enjeux majeurs, sur cette zone, se situent dans le domaine des habitats naturels, de la flore, de l'entomofaune (endémiques propres à la Provence cristalline) et de l'herpétofaune (Tortue d'Hermann Testudo hermanni et Cistude d'Europe Emys orbicularis). L'avifaune présente surtout un intérêt pour les espèces macroinsectivores de milieux ouverts ou semi-ouverts : Rollier, Pies-grièches écorcheur, à tête rousse, méridionale et pie-grièche à poitrine rose Lanius minor observée ponctuellement. La ZPS est un terrain de chasse privilégié pour les rapaces dont certains nichent dans le massif des Maures (Bondrée apivore, Circaete, Aigle royal).

La présence d'un lac de grande superficie (lac des Escarcets, 14 ha), dont la qualité de l'eau est de bonne qualité, et la végétation associée des zones humides (roselière, ripisylve) bien représentée, constitue un atout majeur du site pour l'avifaune. Des oiseaux rares tels que le Blongios nain, le Martin-pêcheur ont été recensés sur ce lac.

D'autre part, la mosaïque constituée par les formations basses et claires de maquis et de pelouses sur lithosol sableux parsemée d'îlots boisés accueille de nombreuses autres espèces d'oiseaux, et en particulier l'Engoulevent d'Europe, l'Alouette lulu, la Fauvette pitchou, la Pie-grièche écorcheur et le Bruant ortolan.

Les milieux naturels de la plaine des Maures sont dominés par des landes, du maquis haut et des forêts de chêne liège semi-ouvertes ou en mélange avec des pinèdes. On y trouve également des formations arbustives en mosaïque avec des dalles de grès, de pelouses sèches et de pelouses temporairement humides. L'espace agricole est dominé par du vignoble, en petites parcelles gérées traditionnellement ou en grandes parcelles gérées intensivement et qui sont défavorables aux espèces patrimoniales.

22 espèces d'oiseaux (liste page ci-après) d'intérêt communautaire sont potentiellement présentes sur la commune de Vidauban, dont 14 inscrites en annexe I, c'est-à-dire qui font l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.

Le Documents d'Objectifs (DOCOB) de cette ZPS est réalisé et est porté par l'Office National des Forêts du Var.

8. Espaces naturels et biodiversité

Liste des espèces d'oiseaux ayant justifié la désignation de la ZPS « Plaine des Maures »	
Espèces	***Statut dans la ZPS***
Aigle royal (*Aquila chrysaetos*)(3)	Résidente.
Alouette lulu (*Lullula arborea*)(3)	Résidente.
Bécasse des bois (*Scolopax rusticola*)	Hivernage.
Blongios nain (*Ixobrychus minutus*)(3)	Reproduction.
Bondrée apivore (*Pernis apivorus*)(3)	Reproduction.
Bruant ortolan (*Emberiza hortulana*)(3)	Reproduction.
Circaète Jean-le-blanc (*Circaetus gallicus*)(3)	Reproduction.
Coucou geai (*Clamator glandarius*)	Reproduction.
Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*)(3)	Reproduction.
Fauvette orphée (*Sylvia hortensis*)	Reproduction.
Fauvette passerinette (*Sylvia cantillans*)	Reproduction.
Fauvette pitchou (*Sylvia undata*)(3)	Résidente.
Guêpier d'Europe (*Merops apiaster*)	Reproduction.
Hirondelle rousseline (*Hirundo daurica*)	Reproduction.
Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*)(3)	Résidente.
Milan noir (*Milvus migrans*)(3)	Reproduction.
Petit-duc scops (*Otus scops*)	Reproduction.
Pie-grièche à poitrine rose (*Lanius minor*)(3)	Etape migratoire.
Pie-grièche à tête rousse (*Lanius senator*)	Reproduction.
Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*)(3)	Reproduction.
Pipit rousseline (*Anthus campestris*)(3)	Reproduction.
Rollier d'Europe (*Coracias garrulus*)(3)	Reproduction.

(3) Espèces inscrites à l'annexe I : espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.

- La Zone Spéciale de Conservation n° FR 9301626 « Val d'Argens »

L'Argens, principale rivière du Var, prend sa source à l'ouest du département. Elle draine un système karstique et présente un régime permanent, lent, avec des eaux froides. Ce fonctionnement contraste fortement avec les régimes torrentiels, qui caractérisent la plupart des rivières de la région méditerranéenne. Les ripisylves forment de belles forêts galeries diversifiées et le bon état de conservation général du bassin versant permet le développement d'une grande diversité d'habitats et de peuplements, caractérisés par la présence de nombreuses espèces floristiques et faunistiques remarquables.

Le Val d'Argens présente un fort intérêt pour la préservation des chauves-souris. Diverses espèces sont présentes, dont certaines en effectifs importants. Le site accueille ainsi la colonie de reproduction la plus importante de France pour le Vespertilion de Capaccini, ainsi que des colonies d'importance régionale pour le Minioptère de Schreibers et le Vespertilion à oreilles échancrées.

La rivière abrite diverses espèces aquatiques, dont certains poissons d'intérêt communautaire. Plusieurs invertébrés d'intérêt communautaire y sont potentiels : la Cordulie à corps fin, l'Agrion de Mercure, le Damier de la Succise, la Laineuse du Prunellier, l'Ecaille chinée, le Barbot.

La ZSC « Val d'Argens » compte 8 habitats naturels communautaires dont un prioritaire : Sources pétrifiantes avec formation de travertins (Cratoneurion). Elle est également concernée par 2 espèces de reptiles d'intérêt communautaire, 3 espèces d'invertébrés, 8 espèces de chiroptères et 5 espèces de poissons (cf listes page suivante).

Le DOCOB de cette ZSC a été réalisé et est porté par le Conseil Général du Var.

8. Espaces naturels et biodiversité

Liste des espèces ayant justifié la désignation de la ZSC « Val d'Argens »

Espèces	Statut	PR
Mammifères		
Grand Murin (Myotis myotis)	Etape migratoire.	C
Grand Rhinolophe (Rhinolophus ferrumequinum)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.	C
Minioptère de Schreibers (Miniopterus schreibersii)	Reproduction. Etape migratoire.	B
Myotis capaccinii (Myotis capaccinii)	Reproduction. Etape migratoire.	A
Petit Murin (Myotis blythii)	Reproduction. Etape migratoire.	B
Petit Rhinolophe (Rhinolophus hipposideros)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.	C
Vespertilion à oreilles échancrées (Myotis emarginatus)	Reproduction. Etape migratoire.	B
Vespertilion de Bechstein (Myotis bechsteinii)	Etape migratoire.	C
Amphibiens et reptiles		
Cistude d'Europe (Emys orbicularis)		C
Tortue d'Hermann (Testudo hermanni)		D
Invertébrés		
Ecrevisse à pattes blanches (Austropotamobius pallipes)		D
Grand capricorne (Cerambyx cerdo)		D
Lucane cerf-volant (Lucanus cervus)		D
Poissons		
Alose feinte (Alosa fallax)	Résidente. Etape migratoire.	D
Barbeau méridional (Barbus meridionalis)		C
Blageon (Leuciscus souffia)		C
Lamproie de rivière (Lampetra fluviatilis)	Résidente. Etape migratoire.	D
Lamproie marine (Petromyzon marinus)	Résidente. Etape migratoire.	D

*Les espèces signalées d'un astérisque sont des **espèces prioritaires**, c'est-à-dire en danger de disparition sur le territoire européen des États membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.
PR = Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

Liste des habitats naturels ayant justifié la désignation de la ZSC « Val d'Argens »

Habitats naturels présents	% couverture dans la ZSC	SR
Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba	10 %	C
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition	1 %	
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	1 %	
Rivières permanentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion avec rideaux boisés riverains à Salix et Populus alba	1 %	C
Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion	1 %	C
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	1 %	C
Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	1 %	C
Sources pétrifiantes avec formation de travertins (Cratoneurion)*	1 %	C

- La Zone Spéciale de Conservation n° FR 9301622 « La plaine et le massif des Maures »

Le massif des Maures est caractérisé par un ensemble forestier exceptionnel sur les plans biologique et esthétique. La plaine des Maures comporte, elle, une palette de milieux hygrophiles temporaires méditerranéens, dont l'habitat prioritaire « mares temporaires méditerranéennes ». La diversité et la qualité des milieux permettent le maintien d'un cortège très intéressant d'espèces animales d'intérêt communautaire et d'espèces végétales rares. Ce site constitue un important bastion pour deux espèces de tortues : la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe. La ZSC « la plaine et le massif des Maures » compte 19 habitats naturels d'intérêt communautaire dont 3 prioritaires : parcours substeppiques de graminées et annuelles du Thero-Brachypodietea, mares temporaires méditerranéennes et forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae). Elle est également concernée par 2 espèces de reptiles d'intérêt communautaire, 7 espèces d'invertébrés dont 2 prioritaires (Barbot et Ecaille chinée), 8 espèces de chiroptères et 2 espèces de poissons. Le DOCOB de cette ZSC est réalisé et est porté par l'Office National des Forêts du Var.

8. Espaces naturels et biodiversité

Liste des habitats naturels ayant justifié la désignation de la ZSC « La Plaine et le massif des maures »

Habitats naturels présents	% couverture dans la ZSC	SR
Forêts à Quercus suber	30 %	B
Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia	20 %	B
Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	10 %	B
Landes sèches européennes	10 %	C
Forêts de Castanea sativa	3 %	B
Dunes fixées du littoral du Crucianellion maritimae	3 %	B
Fourrés thermoméditerranéens et prédésertiques	2 %	B
Parcours substeppiques de graminées et annuelles du Thero-Brachypodietea*	2 %	C
Matorrals arborescents à Juniperus spp.	1 %	C
Phryganes ouest-méditerranéennes des sommets de falaises (Astralago-Plantaginetum subulatae)	1 %	B
Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba	1 %	C
Forêts à Olea et Ceratonia	1 %	A
Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	1 %	C
Mares temporaires méditerranéennes*	1 %	B
Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*	1 %	C
Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à Isoetes spp.	1 %	B
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition	1 %	C
Taillis de Laurus nobilis	1 %	A
Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii	1 %	C
Rivières intermittentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion	1 %	B

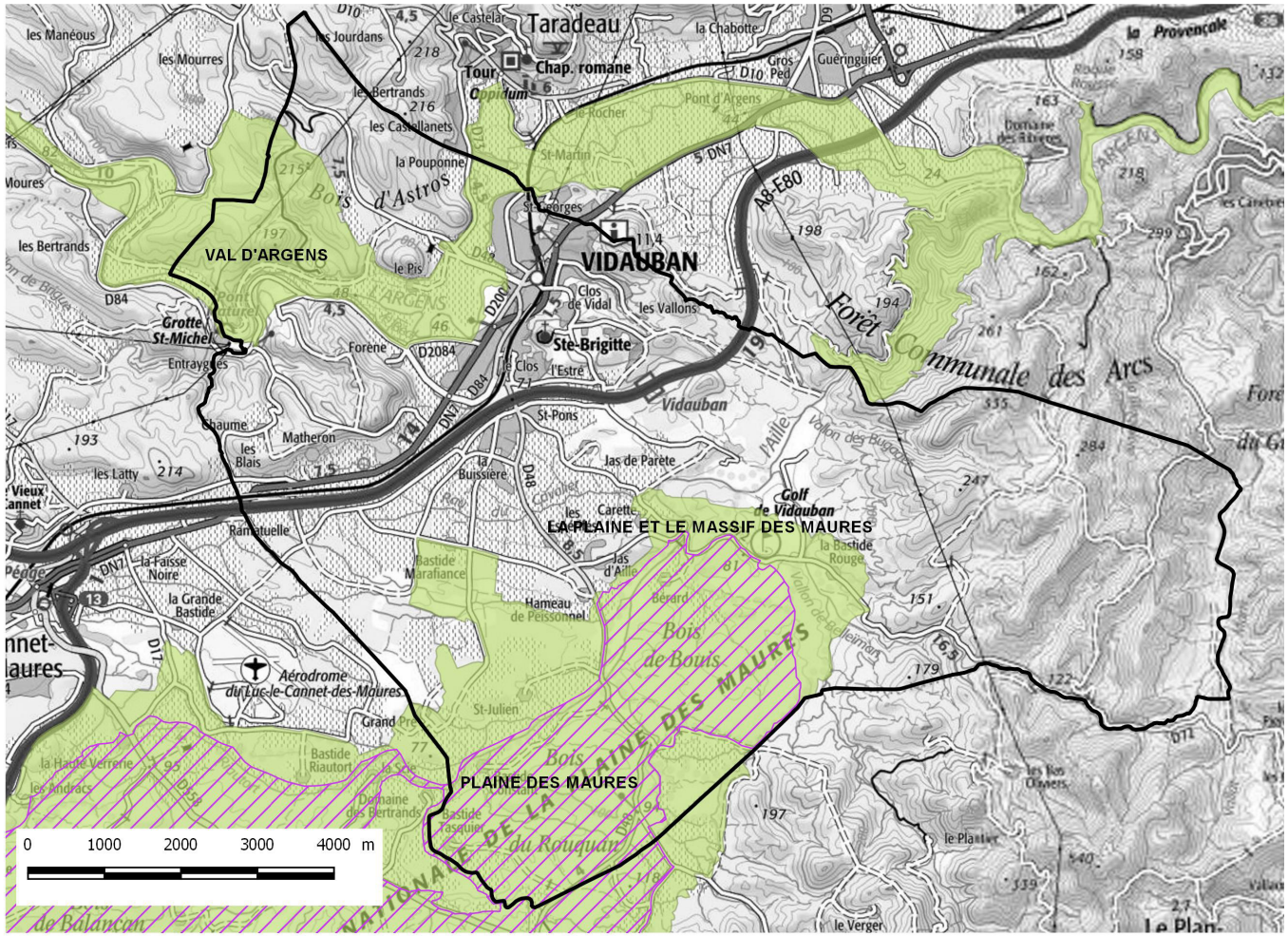
*Les habitats signalés d'un astérisque sont des **habitats prioritaires**, c'est-à-dire en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.
SR = Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cet habitat (15 à 100%); B=site très important pour cet habitat (2 à 15%); C=site important pour cet habitat (inférieur à 2%).

Liste des espèces ayant justifié la désignation de la ZSC « la plaine et le massif des maures »

Espèces	Statut	PR
Amphibiens et reptiles		
Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)		C
Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*)		B
Insectes		
Barbot (*Osmoderma eremita*)*		C
Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*)		C
Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*)		C
Ecaille chinée (*Callimorpha quadripunctaria*)*		C
Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*)		C
Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*)		C
Taupin violacé (*Limoniscus violaceus*)		C
Mammifères		
Grand Murin (*Myotis myotis*)	Etape migratoire.	C
Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrum-equinum*)	Hivernage. Etape migratoire.	C
Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersi*)	Etape migratoire.	C
Petit Murin (*Myotis blythii*)	Etape migratoire.	C
Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*)	Reproduction. Etape migratoire.	C
Vespertilion à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*)	Reproduction. Etape migratoire.	C
Vespertilion de Bechstein (*Myotis bechsteini*)	Etape migratoire.	C
Vespertilion de Capaccini (*Myotis capaccinii*)	Reproduction. Etape migratoire.	C
Grand Murin (*Myotis myotis*)	Etape migratoire.	C
Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrum-equinum*)	Hivernage. Etape migratoire.	C
Poissons		
Barbeau méridional (*Barbus meridionalis*)		C
Blageon (*Leuciscus souffia*)		C

*Les espèces signalées d'un astérisque sont des **espèces prioritaires**, c'est-à-dire en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.
PR = Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

8. Espaces naturels et biodiversité



LEGENDE

- Zone de Protection Spéciale (ZPS) - Directive "Oiseaux"
- Zones Spéciales de Conservation (ZSC) - Directive "Habitats"

8. Espaces naturels et biodiversité

8.3. La Réserve Naturelle Nationale de la Plaine des Maures

La mise en place d'un PIG (Projet d'Intérêt Général) de protection en 1997 a permis d'amorcer la démarche de préservation de la Plaine des Maures.

La qualité du site et ses éléments paysagers, floristiques et faunistiques particulièrement remarquables, ainsi que les menaces pesant sur eux, justifient la mise en oeuvre de moyens de préservation (décision ministérielle du 9 août 1996). C'est dans cet objectif de protection que le projet de Réserve Naturelle Nationale (RNN) est né.
La Réserve Naturelle Nationale est une mesure complémentaire de Natura 2000. Elle permet la protection et la gestion de l'ensemble des habitats et espèces patrimoniales présentes, non seulement d'intérêt européen, mais aussi d'intérêt national. La RNN de la plaine des Maures protège notamment la plus importante population de tortues d'Hermann du Var.

Ce projet a reçu l'avis favorable du Conseil National de la Protection de la Nature en date du 31 mai 2001.
Le 2 juillet 2001, le Ministère de l'Ecologie a demandé au Préfet d'engager la procédure d'instruction du projet de réserve Naturelle. Au premier semestre 2006, des groupes de travail locaux ont été réunis pour élaborer le projet de décret de création de la Réserve. Le projet de création de la Réserve Naturelle Nationale de la Plaine des Maures a été soumis à enquête publique dans les communes concernées du 26 février au 20 mars 2007. La commission d'enquête a émis un avis favorable.

La plaine des Maures est ainsi officiellement classée en réserve naturelle depuis le 23 juin 2009. (décret n° 2009-754 du 23 juin 2009 (JO du 24 juin 2009) portant création de la réserve naturelle nationale de la plaine des Maures (Var)). La superficie totale de la réserve est de 5276 hectares, répartie sur 5 communes : Le Cannet des Maures, Le Luc en Provence, Vidauban, La Garde-Freinet et Les Mayons.

A l'issue du Comité Consultatif du 26 octobre 2010, le Département du Var a été désigné comme gestionnaire de la Réserve Naturelle. Cela a été confirmé par la signature de la convention de gestion en date du 13 décembre 2010. La gestion a été renouvelée par décision favorable du Comité Consultatif du 11 décembre 2013 pour une durée de 6 ans, formalisée par la signature de la convention de gestion le 24 mars 2014.

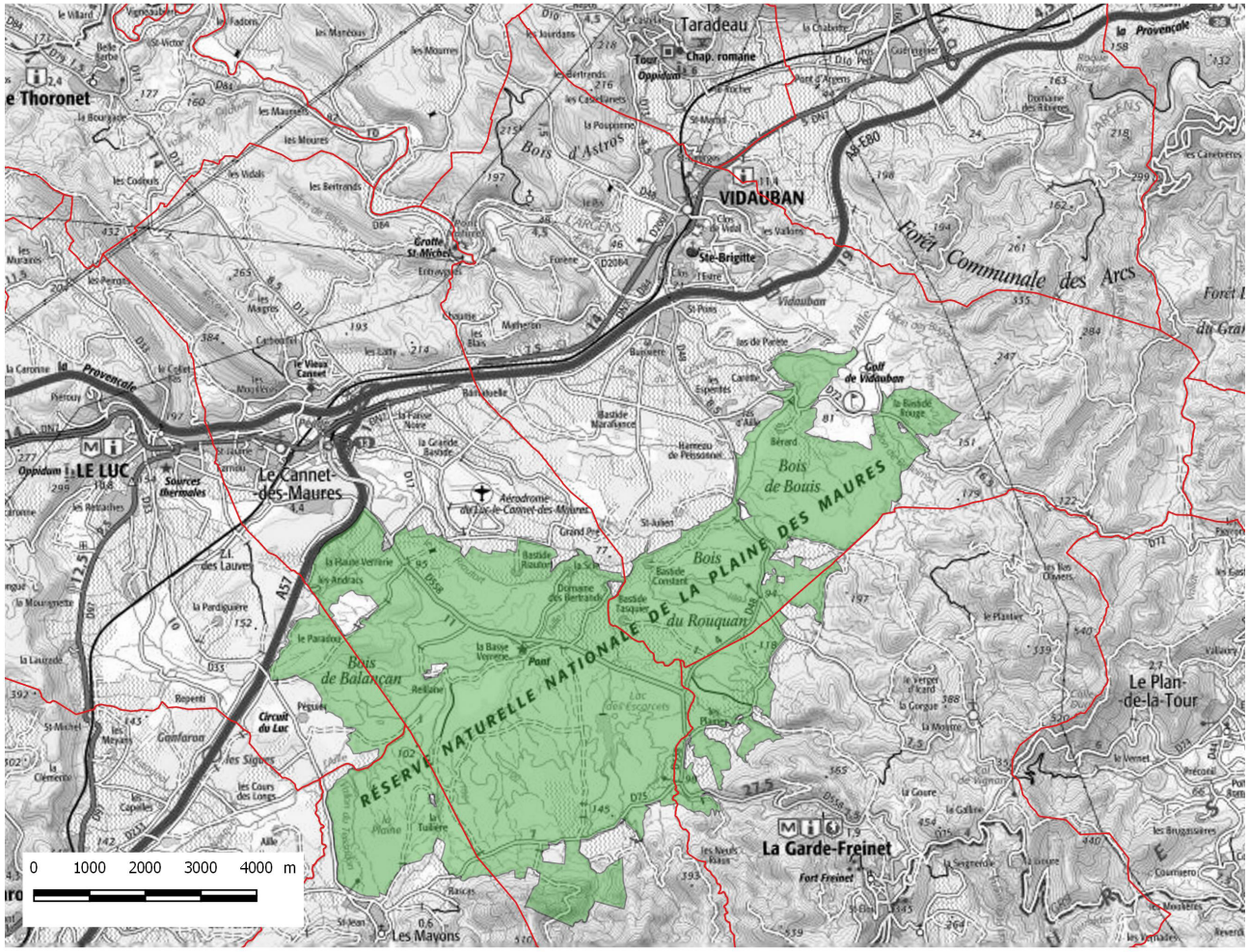
Depuis le 1er août 2022, la Société Nationale de Protection de la Nature est devenue gestionnaire de la réserve.

Le 1er plan de gestion 2015-2020 de la Réserve Naturelle Nationale de la plaine des Maures a été signé le 27 juillet 2015.

Le périmètre de la réserve naturelle nationale constitue le noyau central de la plaine des Maures et couvre 18% de la surface communale de Vidauban (soit 1 368 ha).

Il est d'ores et déjà entériné par le PLU de Vidauban avec un indice «r» sur les différentes zones couvrant son périmètre.

8. Espaces naturels et biodiversité



LEGENDE

Réserve Naturelle Nationale

Limite communale

Source : DREAL PACA

8. Espaces naturels et biodiversité

8.4. Le Plan National d'Actions (PNA) Tortue d'Hermann

La Tortue d'Hermann est une tortue en voie d'extinction et c'est la seule tortue terrestre de France : elle ne subsiste plus qu'en effectifs réduits dans le Var et en Corse.Vidauban est une des communes à en être la plus peuplée à l'échelle du Var.

La France a une responsabilité particulière dans la protection de cette espèce, pour laquelle elle s'est engagée au niveau international. Ainsi, les tortues d'Hermann font l'objet d'un Plan de National d'Actions (PNA) .

Les Plans Nationaux d'Actions sont des documents cadres concernant des espèces seules ou des groupes d'espèces proches. Ils permettent à l'ensemble des partenaires concernés de travailler sur une même base. Ils permettent également une validation des stratégies et actions de conservation tant au niveau régional que national. Ces documents se composent : d'un état des lieux des connaissances, des enjeux pour l'espèce, d'une stratégie à long terme et des fiches déclinant les objectifs et les actions.

Le premier PNA (2009-2014) en faveur de l'espèce a été validé en novembre 2009 par le Ministère de l'écologie, de l'énergie, du développement durable et de la mer (MEEDDM). Il a permis de mettre en oeuvre de nombreuses actions de conservation à travers deux grands programmes européens : le programme FEDER «Des tortues et des hommes» (mis en oeuvre en 2009) et le programme LIFE Nature «Tortue d'Hermann – Vers une gestion intégrée favorable à la tortue terrestre dans le Var / Création d'outils pour les gestionnaires d'espaces naturels en Europe » (développé de 2010 à 2014).
L'effort de conservation engagé est poursuivi avec un deuxième PNA Tortue d'Hermann (2018-2027).

Tout comme le premier plan, celui-ci se fixe pour objectifs généraux d'inverser la tendance au déclin de l'espèce en favorisant activement l'accroissement de ses effectifs ainsi que l'expansion de ses populations.

Dans le Var, la stratégie consiste notamment à :
- améliorer la prise en compte de l'espèce et sa conservation dans les politiques publiques (PLU notamment) et secteurs privés,
- améliorer et développer les partenariats entre acteurs de la gestion du territoire,
- accroître le réseau des espaces protégés et/ou gérés,
- mettre en oeuvre des modes de gestion des milieux naturels non destructeurs pour les habitats et pour les tortues (soutenir l'élevage traditionnel),
- faire évoluer la réglementation, notamment en matière de détention,
- poursuivre l'information et la sensibilisation du public ainsi que la formation des professionnels.

De plus :

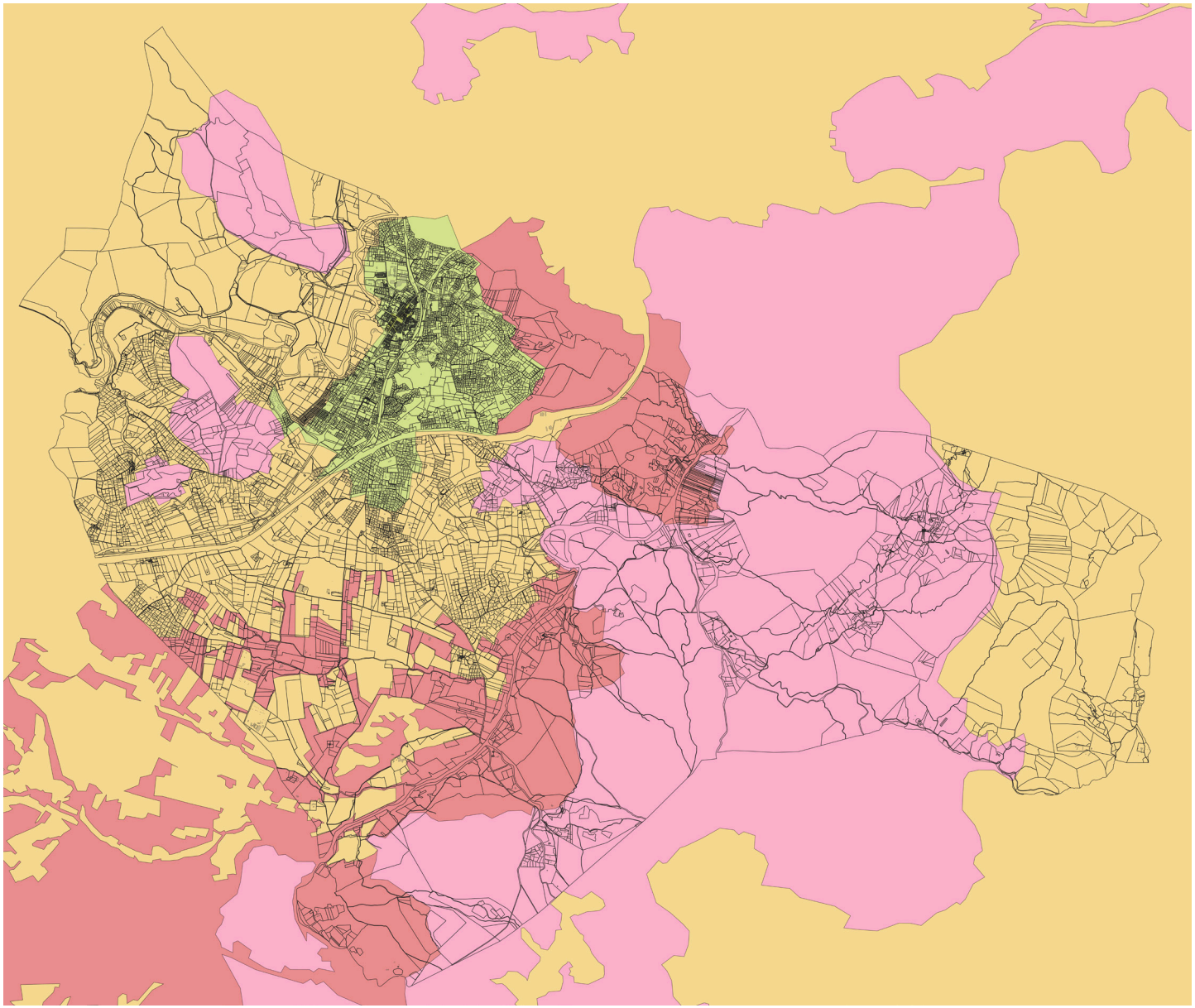
1/ Dans le Var, le PNA s'est appuyé sur une carte de sensibilité de l'espèce (zone à enjeux) et une note précisant les modalités de prise en compte de la Tortue d'Hermann et de ses habitats dans les projets d'aménagement :
- sensibilité majeure (niveau rouge) : les aménagements sont à proscrire dans cette zone ; le porteur de projet devra avant tout démontrer l'absence de solution alternative et justifier la réalisation du projet pour des raison impératives d'intérêt public majeur. Un diagnostic approfondi doit être réalisé par le porteur du projet
- sensibilité notable (niveau jaune) : les aménagements sont à éviter dans cette zone. le porteur de projet devra avant tout démontrer l'absence de solution alternative et justifier la réalisation du projet pour des raison impératives d'intérêt public majeur. Un diagnostic approfondi (surface du projet <30ha) ou adapté (surface>30ha) doit être réalisé par le porteur du projet.
- sensibilité moyenne à faible (niveau vert) : sur les espaces encore naturels, les aménagements doivent être réduits au minimum. Tout projet envisagé devra faire l'objet d'un diagnostic succinct.
- sensibilité très faible (niveau bleu) : un diagnostic succint pourra être sollicité si la tortue d'Hermann est contactée lors des inventaires réalisés dans le cadre d'une étude d'impact.
Le contenu des diagnostics (approfondi, adapté, succinct) et les mesures à mettre en oeuvre sont développés dans la note pré-citée.

8. Espaces naturels et biodiversité

2/ Les tortues d'Hermann représentent un enjeu très fort de préservation. Sur le plan national, l'espèce est protégée par l'arrêté ministériel du 19 novembre 2007 dont l'article 2 interdit, dans les conditions précises : «La destruction ou l'enlèvement des oeufs ou des nids, la destruction, a mutilation, la capture ou l'enlèvement, la perturbation intentionnelle des animaux dans leur milieu naturel, la destruction, l'altération ou la dégradation de leurs sites de reproduction et de leurs aires de repos, la détention, le transport, le colportage, la mise en vente, la vente ou l'achat, l'utilisation des spécimens prélevés dans le milieu naturel, en France après le 12 mai 1979, et en Europe après la date d'entrée en vigueur de la directive Habitats Faune Flore».

3/Sur la commune de Vidauban, l'espèce est protégée réglementairement par la Réserve Naturelle Nationale de la plaine des Maures et par des maîtrises foncières publiques anciennes (forêts communales) et des plus récentes dirigées vers des objectifs de protection (espaces naturels sensibles du département du Var et les propriétés du CEN PACA).

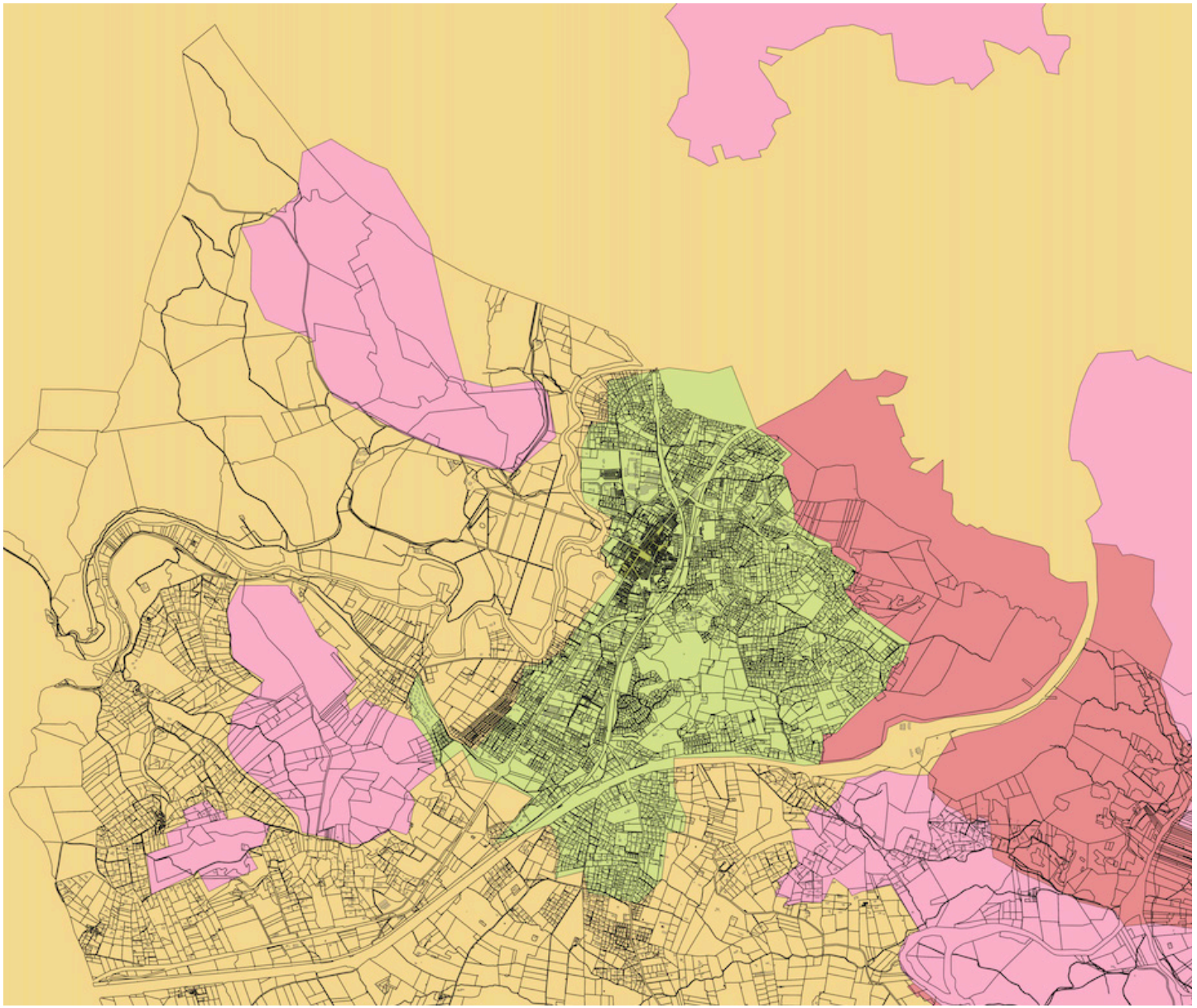
8. Espaces naturels et biodiversité



Carte de sensibilité Tortue d'Hermann (échelle commune)

- *Sensibilité majeure*
- *Sensibilité notable*
- *Sensibilité moyenne à faible*
- *Sensibilité très faible*

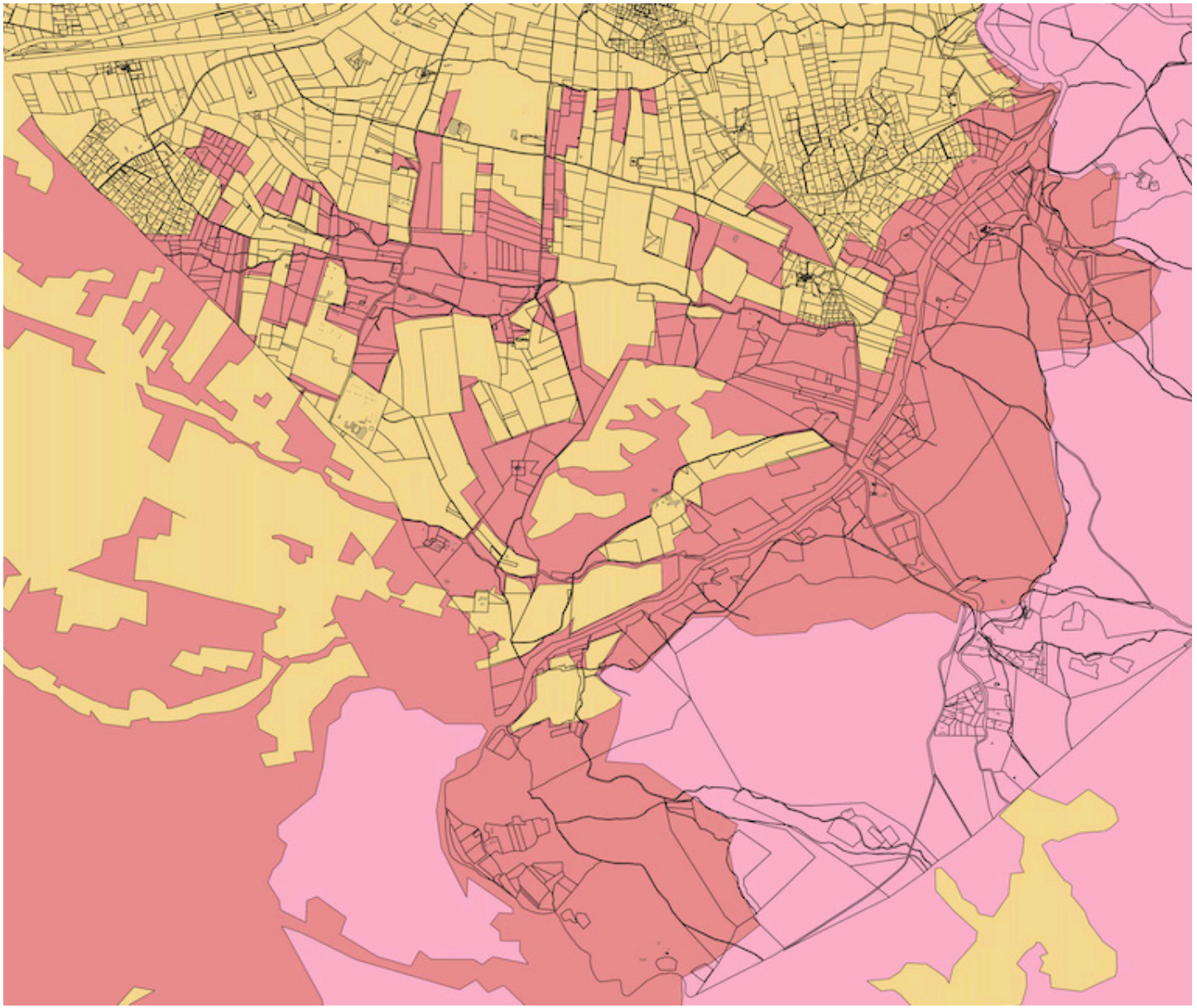
8. Espaces naturels et biodiversité



Carte de sensibilité Tortue d'Hermann (zoom Nord-Ouest)

- *Sensibilité majeure*
- *Sensibilité notable*
- *Sensibilité moyenne à faible*
- *Sensibilité très faible*

8. Espaces naturels et biodiversité



Carte de sensibilité Tortue d'Hermann (zoom Sud-Ouest)

- *Sensibilité majeure*
- *Sensibilité notable*
- *Sensibilité moyenne à faible*
- *Sensibilité très faible*

8. Espaces naturels et biodiversité



Carte de sensibilité Tortue d'Hermann (zoom Est)

- *Sensibilité majeure*
- *Sensibilité notable*
- *Sensibilité moyenne à faible*
- *Sensibilité très faible*

8. Espaces naturels et biodiversité

8.5. Les Espaces Naturels Sensibles (ENS)

La commune de Vidauban compte six Espaces Naturels Sensibles (ENS). Ces ENS sont propriétés du Conseil Départemental du Var. Les Espaces Naturels Sensibles, dits ENS, sont des sites situés en milieux littoraux, humides ou forestiers, remarquables par leur diversité biologique. Ils sont, par nature, fragiles, rares ou menacés. Nés de la volonté de freiner l'expansion urbaine sur l'ensemble du département, ils sont à disposition du public, dans un souci de partage, excepté en cas d'extrême fragilité. Le choix d'acquisition du département s'effectue en fonction de l'intérêt écologique du site et en fonction des opportunités d'acquisition foncière.

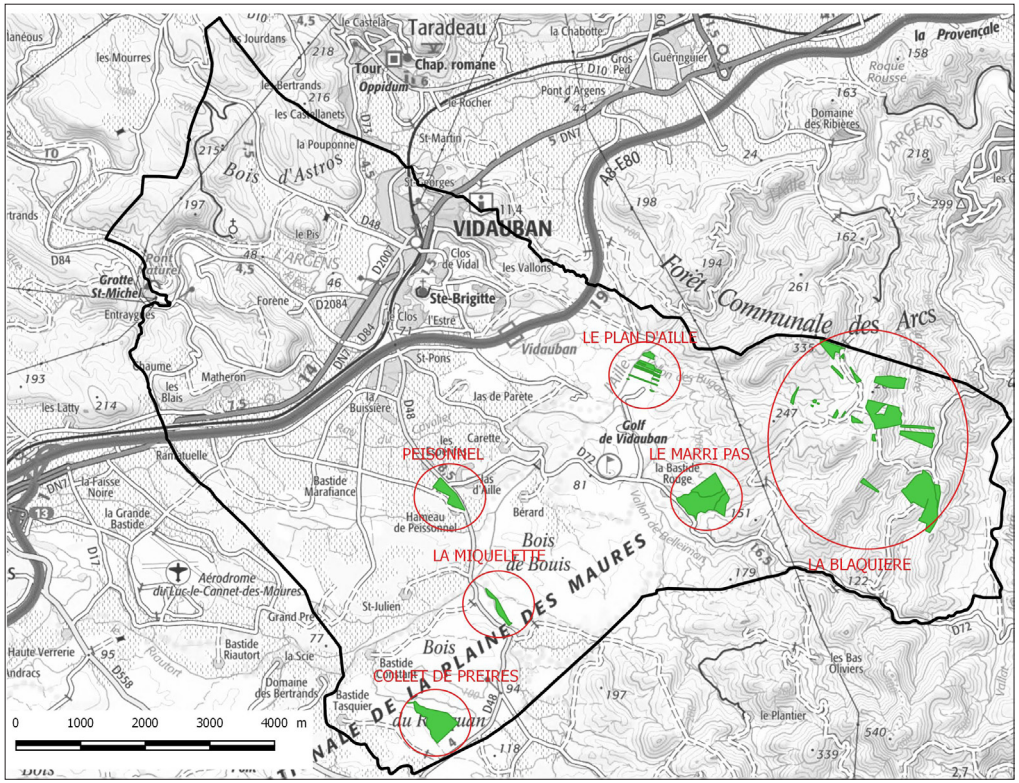
Le Conseil Départemental s'attache à :
- préserver les sites remarquables et les paysages,
- assurer la sauvegarde des habitats naturels,
- accueillir le public.

Ces sites sont un premier pas vers la constitution d'une «Trame Verte et Bleue».

Les six ENS présents sur la commune de Vidauban sont :
- ENS «Peisonnel», d'une superficie de 7,7 ha
- ENS «Le Marri Pas» couvre 30,6 ha
- ENS «Le Plan d'Aille», d'une superficie de 5,2 ha
- ENS «La Blaquière», d'une superficie de 72,6
- ENS «Collet de Preires», d'une superficie de 18,2 ha
- ENS «La Miquelette» d'une superficie de 3,7 ha

Ils sont dits d'intérêt local.

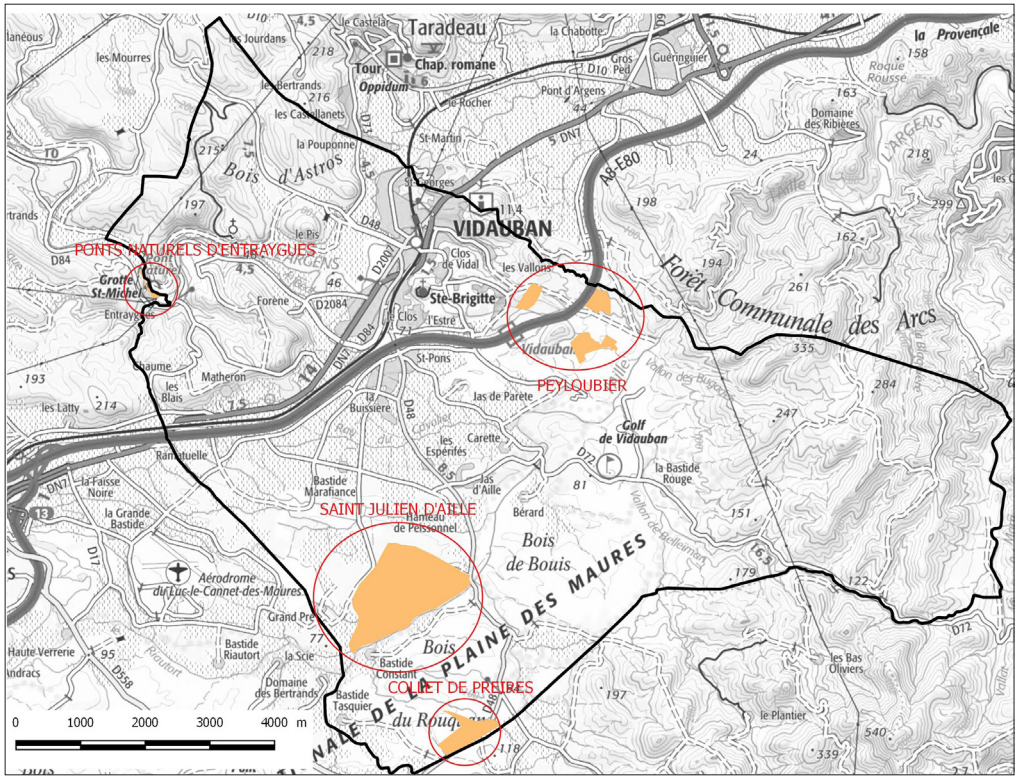
La carte ci-contre localise les ENS sur le territoire communal.



8. Espaces naturels et biodiversité

8.6. Les sites du Conservatoire d'Espaces Naturels (CEN) PACA

Le CEN PACA acquiert des terrains remarquables pour leur biodiversité ou passe des conventions avec des propriétaires publics ou privés, garantissant ainsi la protection des sites à long terme. Il réalise ensuite, pour chaque site acquis ou conventionné, un plan de gestion sur plusieurs années qui définit les enjeux écologiques, les usages et les actions à mettre en œuvre. Enfin, il assure la gestion de ces espaces naturels : restauration, aménagement, entretien, animation et, si nécessaire, police de l'environnement.
La plaine et le massif des Maures constituent un point chaud de biodiversité d'enjeu international. Tous les groupes biologiques représentés présentent un très grande biodiversité. Les sites du CEN PACA abritent un grand nombre de ces enjeux. Ils servent de référence et de site d'expérimentation pour les pratiques de gestion et les suivis pour ce territoire remarquable.



Sur la commune de Vidauban, les sites en gestion du CEN PACA sont :

- Le site de Peyloubier, 34 ha, maîtrise d'usage (convention de gestion). Peyloubier est un site de la Plaine des Maures issu de la mesure compensatoire à un projet d'extension de l'aire d'autoroute de Vidauban et de Canaver porté par ESCOTA. Le Conservatoire d'espaces naturels de Provence-Alpes-Côte d'Azur a établi une convention de gestion avec ESCOTA pour sa gestion sur 30 ans. Ce site abrite une surface importante de maquis bas et maquis haut, des gazons amphibies méditerranéens, des ruisseaux temporaires, pinèdes de Pins maritimes et boisements de Chênes blancs. Parmi les espèces emblématiques du site figurent la Tortue d'Hermann, le Lézard ocellé, le Pélodyte ponctué, le Sérapias méconnu, l'Isoète de Durieu et la Gagée de Bohème. Un dossier d'APPB est en attente d'instruction.
- Le site de Saint Julien d'Aille, 170 ha, maîtrise d'usage (convention de gestion).
- Le site de Collet de Preires, 26 ha, maîtrise foncière (acquisition).
- Le site des Ponts Naturels d'Entraygues, 2 ha, maîtrise foncière (acquisition)

8. Espaces naturels et biodiversité

8.7. Les habitats et espèces remarquables et emblématiques de la commune de Vidauban

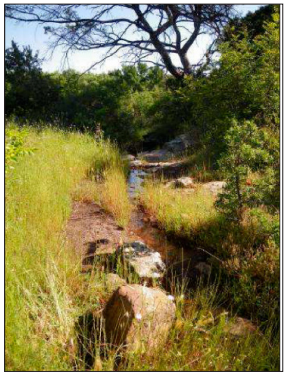
- Les habitats naturels remarquables

Sur le territoire de Vidauban, la majorité des habitats naturels d'intérêt sont associés à la plaine des Maures, au massif des Maures et aux cours d'eau (Argens et Aille).
Quelques uns de ces habitats sont présentés ci-après. Cette présentation n'est pas exhaustive.

Mares temporaires méditerranéennes

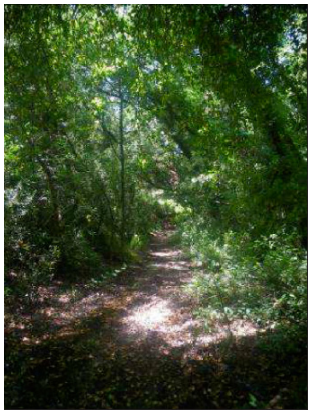
Code Corinne Biotopes : 22.34 Groupements amphibies méridionaux
Code Eur 15 : *3170 Mares temporaires méditerranéeennes.
Sur la commune de Vidauban, l'habitat de mares temporaires se rencontre au sud du territoire, au sein de la plaine des Maures. Cet habitat recèle des espèces végétales rares présentes uniquement en région méditerranéenne (en France) sur terrains siliceux ou alluviaux. Il s'agit de communautés fugaces et basses, thermo-hygrophiles sur sols oligotrophes, se développant dans des cuvettes rocheuses, mares et bords de ruisseau. La spécificité de cet habitat réside dans le fait qu'il est soumis à un assèchement total pendant les mois d'été, contrastant avec les inondations prolongées de l'hiver.
Les mares temporaires représentent des biotopes importants pour les Bryophytes et les fougères, telles que l'Isoète de Durieu (Isoetes duriei Bory), espèce protégée au niveau national.

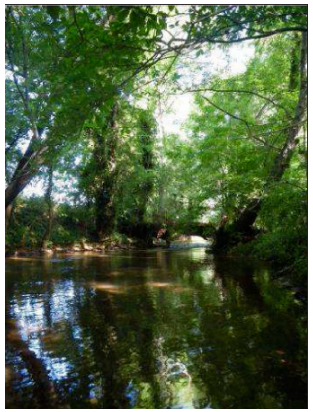




Ripisylves à frênes et ormes

Code Corinne Biotopes : 44.6 Forêts méditerranéennes de peupliers, d'ormes et de frênes
Code Eur 15 : 92A0 Forêts galeries à Salix alba et Populus alba.
Les ripisylves se rencontrent au bord de l'Argens et dans une moindre mesure, le long de l'Aille. Ces forêts linéaires denses et fraiches sont dominées par les frênes (Fraxinus angustifolia), les ormes (Ulmus minor) et les aulnes (Alnus glutinosa). Plus rarement, des chênes pubescents (Quercus pubescens) ou de grands peupliers âgés (Populus spp.) s'insèrent dans ces formations.





Yeuseraies - forêts de chênes verts

Code Corinne Biotopes : 45.3 Forêts de chênes verts méso- et supra-méditerranéenes
Code Eur 15 : 9340 Forêts à Quercus ilex et Quercus rotondifolia.
Le chêne vert est un des ligneux dominants des mattorals et forêts provençales. Il est très présent en plaine des Maures. Les forêts âgés, avec des cortèges de plantes compagnes caractéristiques, forment des yeuseraies d'intérêt communautaire.



8. Espaces naturels et biodiversité

- La faune, quelques espèces emblématiques

Le travail de consultation, de synthèse bibliographique a permis de lister les espèces patrimoniales de faune présentes sur la commune de Vidauban. Dans notre présentation, nous faisons le choix de ne présenter que quelques espèces et de localiser les enjeux du territoire pour ces espèces d'intérêt.

Chiroptères, liés à l'Argens

Source : Inventaire des chiroptères du site Natura 2000 du Val d'Argens, synthèse des connaissances, rendu intermédiaire – Biotope, 2009.

Le Val d'Argens a été classé en site Natura 2000 en raison de son intérêt pour la préservation des chauves-souris. Sur la commune de Vidauban, et en partie sur la commune du Cannet des Maures, une zone est particulièrement intéressante pour les chiroptères : le pont naturel d'Entraygues. Ce site figure dans l'inventaire des sites à protéger en France métropolitaine et présente un intérêt international. Il abrite la plus importante colonie de Murin de Capaccini.

Sur le site d'Entraygues, le lit de l'Argens coule sous deux ponts naturels de tuff d'environ 100m de long et à une profondeur d'environ 15m. On y trouve également une importante résurgence qui fait l'objet d'un captage pour l'alimentation en eau potable de la commune. Les chiroptères, essentiellement Minioptères de Schreibers (Miniopterus schreibersi), Petits Murins (Myotis blythii) et Murins de Capaccini (Myotis capaccinii), occupent principalement deux secteurs situés à moins de 100m l'un de l'autre : le « tunnel de la vanne » et la « grotte du grand pont ».



- Le « tunnel de la vanne » est une galerie qui débouche sous le premier pont et rejoint les installations du captage de Vidauban. Après la pose d'une grille pour limiter l'accès en 1998, la colonie de Murin de Capaccini s'est déplacée,
- La « grotte du grand pont » qui se situe sous le deuxième pont naturel. Il s'agit d'une petite salle d'environ 7 m. de diamètre.

La Tortue d'Hermann (Testudi hermanii)

Sources : Cheylan M., 2004 ; Cheylan M., Catard A., Livoreil B., 2008.

La tortue d'Hermann (Testudi hermanni) est une tortue terrestre. Les populations actuelles de tortues d'Hermann se limitent à deux noyaux de population, un noyau corse assez étendu et un noyau provençal plus réduit. Le noyau provençal est principalement identifié par le massif des Maures, la plaine des maures, le massif de la Colle du Rouet et le plateau de Gonfaron-Flassans sur Issole. La plaine des Maures constitue le noyau le plus important.

La tortue d'Hermann occupe la plupart des formations végétales méditerranéennes. Dans la plaine des Maures, elle fréquente les pinèdes, les bois de chênes, les maquis hauts peu denses et les maquis bas clairsemés. La présence de zones ouvertes pour le dépôt des pontes, d'espaces enherbés pour l'alimentation et d'un point d'eau est déterminante. Ces habitats préférentiels correspondent aux lieux fréquentés au printemps et en automne. Durant la période d'été, les tortues se réfugient le long des cours d'eau, dans les ripisylves, dans les forêts denses, voire dans les maquis hauts.

Comme toute espèce à longue durée de vie, l'équilibre démographique des populations est surtout apporté par une bonne survie au stade adulte (faible fécondité, maturité sexuelle tardive, forte mortalité au stade oeuf et juvénile). Les mortalités massives accidentelles de cette classe d'âge (incendies) ou faibles mais récurrentes (mortalité par les machines, prélèvements, impact des chiens) sont donc très préjudiciables à l'espèce.

D'après le recensement de la tortue d'Hermann dans le Var (SOPTOM, 2007), la commune de Vidauban constitue la deuxième commune la plus riche en tortues, après Le Cannet des Maures. Les sites riches en tortues se situent essentiellement au sud de la commune, au sein de la Plaine des Maures ainsi que dans le secteur de l'Escarayol.


Tortue d'Hermann (M. GENG – Biotope) ©

8. Espaces naturels et biodiversité

La Cistude d'Europe (Emys orbicularis)
Source : La Cistude d'Europe, gestion et restauration des populations et de leur habitat – CREN Rhône-Alpes, 2004.

La Cistude d'Europe est une tortue d'eau douce de petite taille. Cette espèce carnivore se rencontre dans tous les types de milieux aquatiques : cours d'eau lents, lacs, marais, tourbières, annexes fluviales à végétation aquatique abondante, étangs, mares, fossés, canaux d'irrigation, ruisseaux et petites rivières. Afin de réguler sa température interne, elle accumule de la chaleur lors de longues expositions au soleil.
Sur la commune de Vidauban, la Cistude d'Europe peut donc se rencontrer dans différents secteurs, en particulier au niveau des cours d'eau principaux, l'Argens et l'Aille.


Cistude d'Europe (Biotope)

Le Barbeau et le Blageon

Les rivières de l'Aille et de l'Argens abritent deux espèces de poissons d'intérêt :

- Le Barbeau méridional - Barbus meridionalis : il se reproduit sur des nacs de graviers et vit dans les eaux bien oxygénées. Il se nourrit essentiellement d'organismes benthiques : vers, crustacés, mollusques, larves d'insectes mais peut compléter son alimentation avec des algues, débris végétaux ou oeufs de poissons.
- Le Blageon - Leuciscus soufia : il fréquente les eaux courantes à fond de graviers et se nourrit de plancton, insectes, faune du fond de cours d'eau et oeufs. Il chasse souvent en formant des bancs.



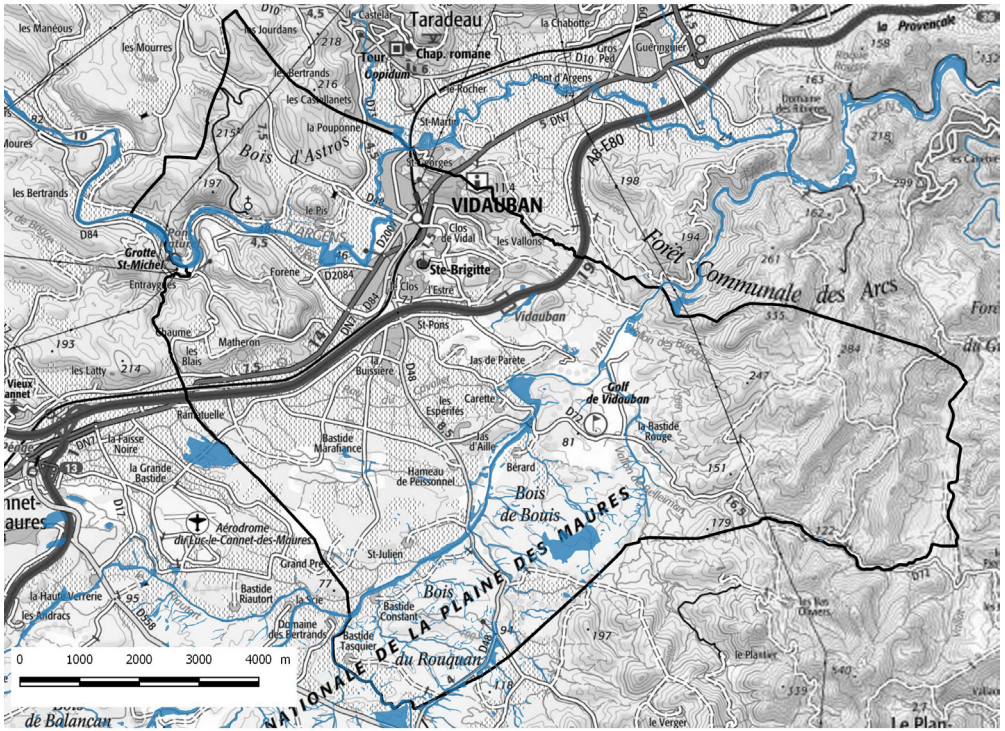
8. Espaces naturels et biodiversité

8.8. Les zones humides

La loi sur l'eau de 1992 a identifié les zones humides comme un enjeu déterminant pour la protection et le bon fonctionnement des écosystèmes aquatiques. Aussi, la gestion et la préservation des zones humides a été identifiée comme une priorité du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône Méditerranée et Corse (2016-2021).

Le Département du Var a réalisé des études pour recenser les zones humides sur l'ensemble du département (en 2004 pour les zones de plus d'1 ha. et en 2016 pour les plus petites).
Une actualisation de l'inventaire des zones humides du Var a été finalisée en 2017 par le CEN PACA sous maîtrise d'ouvrage du Conseil Départemental 83. Cet inventaire, qui n'a pas vocation à être exhaustif, n'a pas de portée réglementaire mais il doit être considéré comme un porter à connaissance visant à informer les communes, les aménageurs ou les particuliers, sur la présence des zones humides de leur territoire afin de les prendre en compte à l'amont de tout projet.

La préservation et la gestion durable des zones humides sont d'intérêt général (Art. L.211-1 du code de l'environnement).
Les zones humides seront intégrées à la Trame Verte et Bleue (TVB). La création de la TVB s'inscrit dans le cadre de la restauration de la qualité des eaux (DCE). La trame bleue (Grenelle 1) permettra de préserver et reconstituer les continuités écologiques des milieux nécessaires au maintien ou à l'atteinte bon état des eaux.



Source : CEN PACA 2017

8. Espaces naturels et biodiversité

8.9. Les espaces forestiers

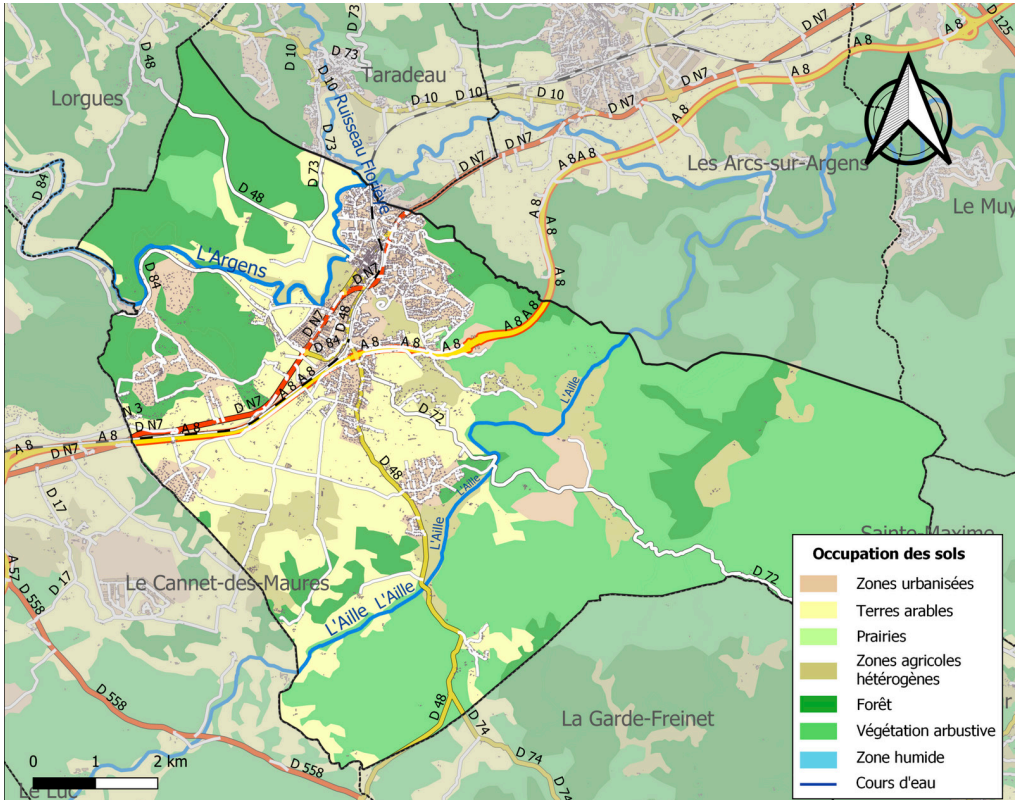
L'occupation des sols de la commune, telle qu'elle ressort de la base de données européenne d'occupation biophysique des sols Corine Land Cover (CLC) figurant ci-contre, est marquée par l'importance des forêts et milieux semi-naturels (59,3 % en 2018), néanmoins en diminution par rapport à 1990 (63,2 %).

La répartition détaillée en 2018 est la suivante :
- milieux à végétation arbustive et/ou herbacée (40,7 %),
- cultures permanentes (20,3 %),
- forêts (18,6 %),
- zones urbanisées (9,6 %),
- zones agricoles hétérogènes (8,5 %),
- espaces verts artificialisés, non agricoles (1,3 %),
- zones industrielles ou commerciales et réseaux de communication (1,2 %)

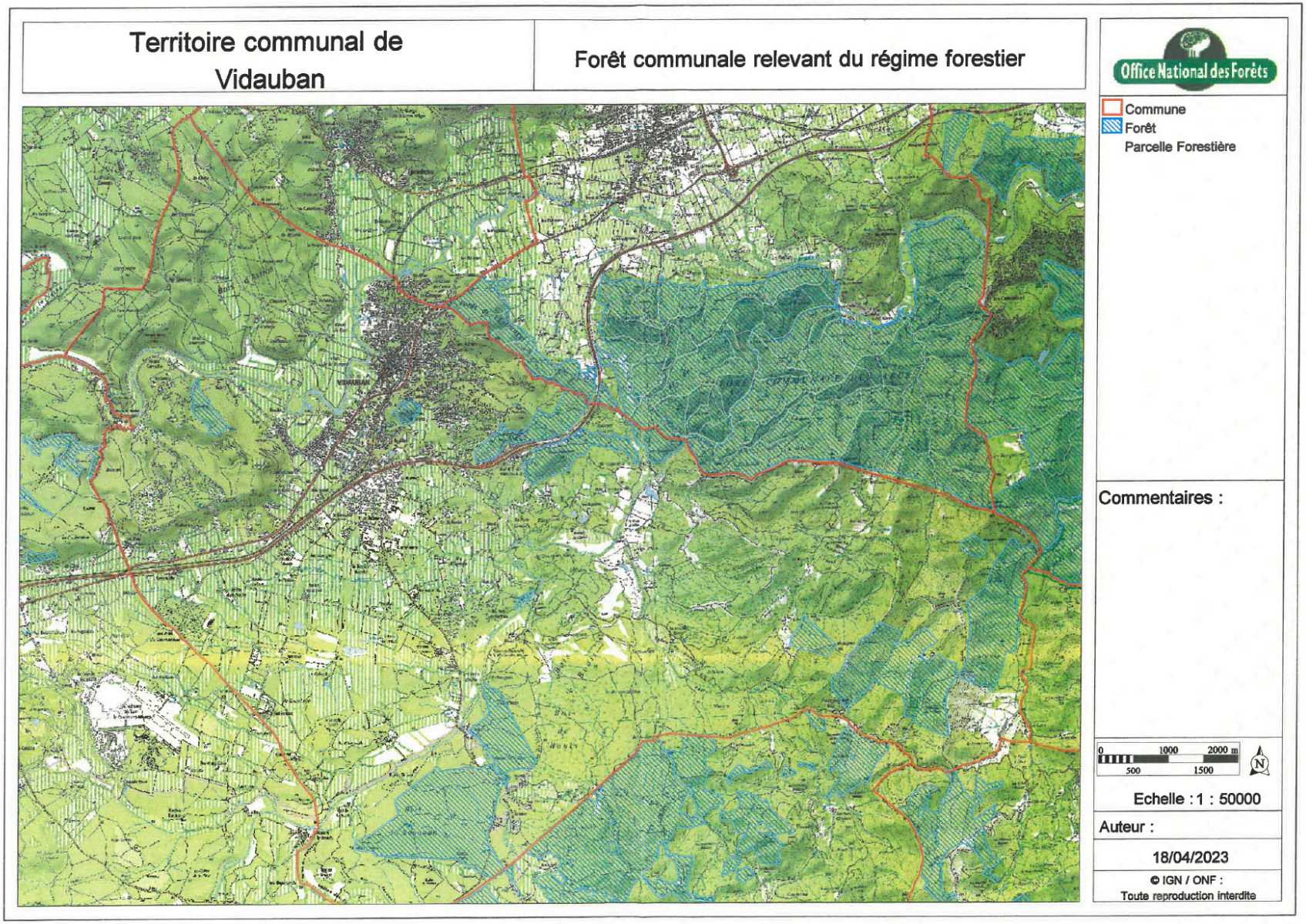
Parmi les espaces forestiers, la forêt communale de Vidauban dont une cartographie est présentée planche ci-après couvre une surface totale de 697,68 hectares et est gérée selon un plan d'aménagement forestier approuvé en mai 2014.

Cet aménagement fixe pour objectifs :
- la protection générale et spécifique des milieux, des habitats, des espèces patrimoniales et des paysages
- l'accueil diffus du public
- le maintien des activités cynégétiques
- la production de bois résineux et de bois de chauffage

Cette gestion multifonctionnelle intègre outre les enjeux de protection vis à vis de la biodiversité, des paysages et des risques naturels, une composante sylvicole au travers de la gestion d'une ressource à valoriser et à renouveler.



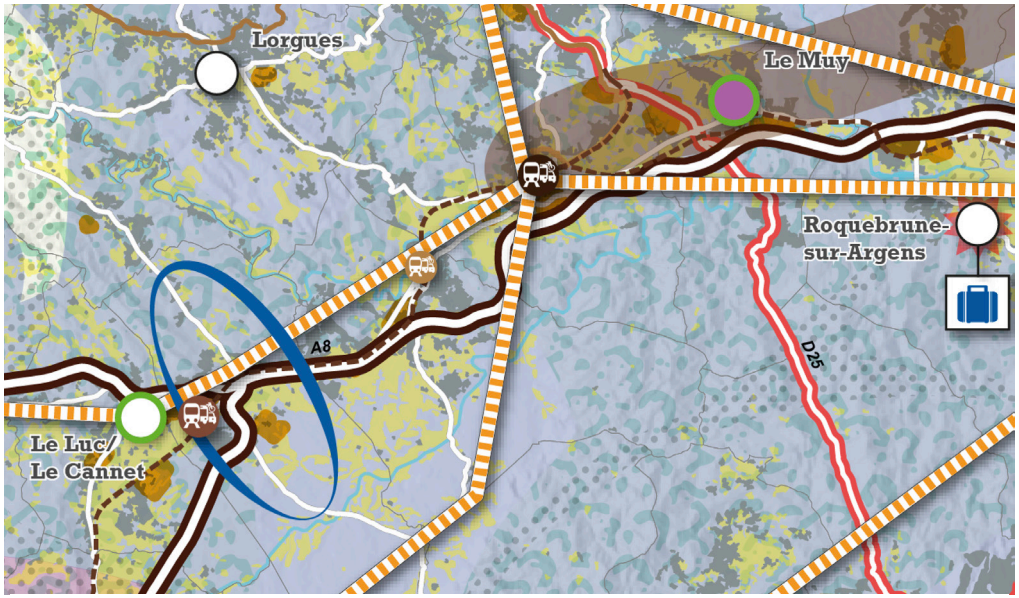
8. Espaces naturels et biodiversité



8. Espaces naturels et biodiversité

8.10. Le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires

Le SRADDET de la région PACA a été approuvé le 15 octobre 2019. Ce document définit de multiples objectifs, dont notamment pour la commune de Vidauban (cf cartographie ci-contre) :



Objectif 39 : Fluidifier l'intermodalité par l'optimisation des pôles d'échanges multimodaux

- Pôle d'échange multimodal à forte affluence en secteur urbain dense
- Pôle d'échange multimodal à enjeux d'aménagement en secteur urbain moins dense
- Pôle d'échange multimodal à faible fréquentation en secteur peu dense

Objectif 41 : Déployer des offres de transports en commun adaptées aux territoires, selon trois niveaux d'intensité urbaine

Niveaux de desserte-cible projetés

- Express : fréquence : - 15' en heure de pointe (gares principales) - 30' en heure creuse
- Interville : fréquence : - 30' en heure de pointe - 1h en heure creuse
- Maillage du territoire: fréquence : 2 à 3 allers-retour quotidiens

Objectif 47 : Maitriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace

Espaces urbanisés

- Maitrise de l'étalement urbain par la densification et l'optimisation foncière au sein de l'enveloppe urbaine
- Définition d'une stratégie foncière
- Un mode de développement urbain plus vertueux
- Connaissance et gouvernance, corollaire d'une ambition partagée

Objectif 48 : Préserver le socle naturel, agricole et paysager régional

Trame verte (à préserver)

- Maintenir la biodiversité et la trame écologique du territoire
- Préserver l'accès aux espaces de nature

8. Espaces naturels et biodiversité

Objectif 49 : Préserver le potentiel de production agricole régional

Espaces agricoles

- Application du principe «Eviter Réduire Compenser» sur les espaces agricoles et outils de production
- Protection des espaces agricoles à fort potentiel productif : surfaces équipées à l'irrigation, périmètres AOP/AOC, périmètres ayant fait l'objet de procédure de remembrement/restructuration foncière, qualité agronomique des sols
- Pérennisation des équipements d'hydraulique agricole et de drainage
- Mise en place de stratégie sur la question des constructions agricoles
- Prise en compte des structures d'exploitation existantes dans les prévisions de l'urbanisation

Objectif 50 : Décliner la Trame Verte et Bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire

Recherche de préservation optimale

Trame verte

Trame bleue

Zones humides

Cours d'eau

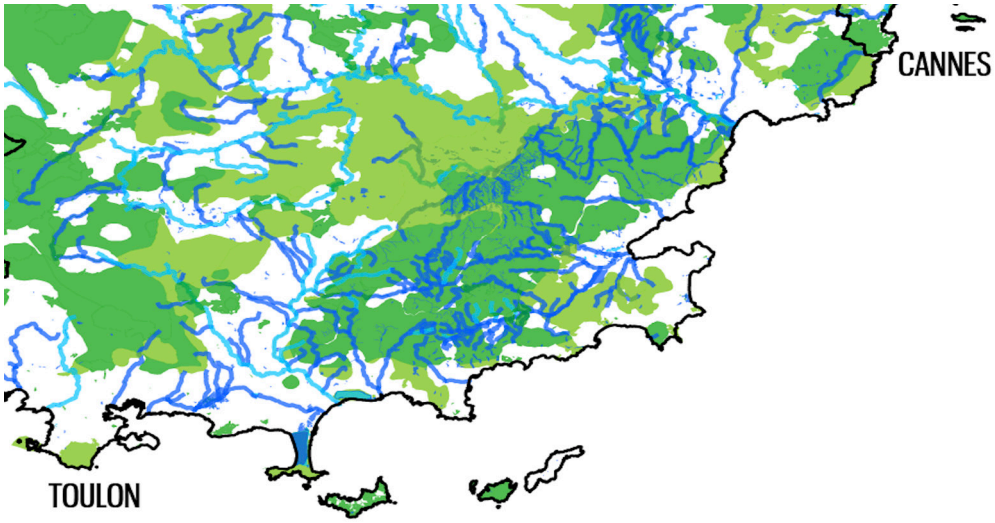
Recherche de remise en état optimale

Trame verte

Trame bleue

Zones humides

Cours d'eau



8. Espaces naturels et biodiversité

8.11. Synthèse : la sensibilité environnementale

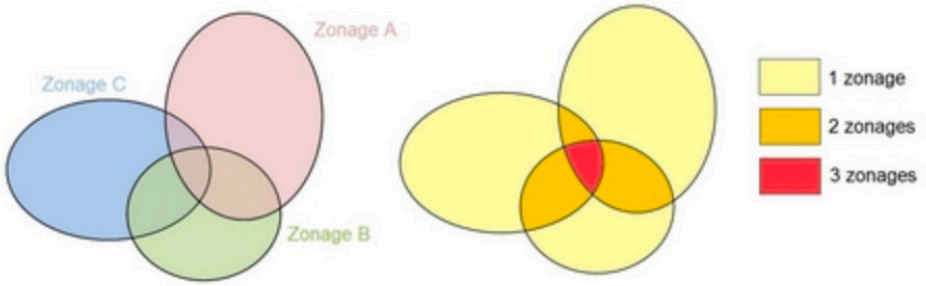
La notion de sensibilité environnementale a été développée par Géolittoral, le portail de la mer et du littoral du ministère de la transition écologique (http://www.geolittoral.developpement-durable.gouv.fr/indice-de-sensibilite-environnementale-a1013.html).

Elle part du postulat que sur une zone donnée, les différents zonages environnementaux existants sont le reflet d'enjeux variés qui ne peuvent être hiérarchisés.

Par conséquent, et afin de représenter de manière synthétique la sensibilité environnementale de ces zones, l'indice « valeur patrimoniale de l'environnement » a été construit comme étant une **approximation** de la patrimonialité.

Il s'agit de comptabiliser le nombre de zonages environnementaux se superposant, en partant du principe que plus un site va être couvert par des zonages différents, plus il répond à un nombre d'enjeux importants et donc plus sa patrimonialité est élevée (cf. schéma illustratif ci-après).

Cette superposition multi-critères conduit ensuite à la définition d'une échelle de sensibilité caractérisée ci-contre et cartographiée page ci-après.



Schémas définissant la valeur patrimoniale de l'environnement

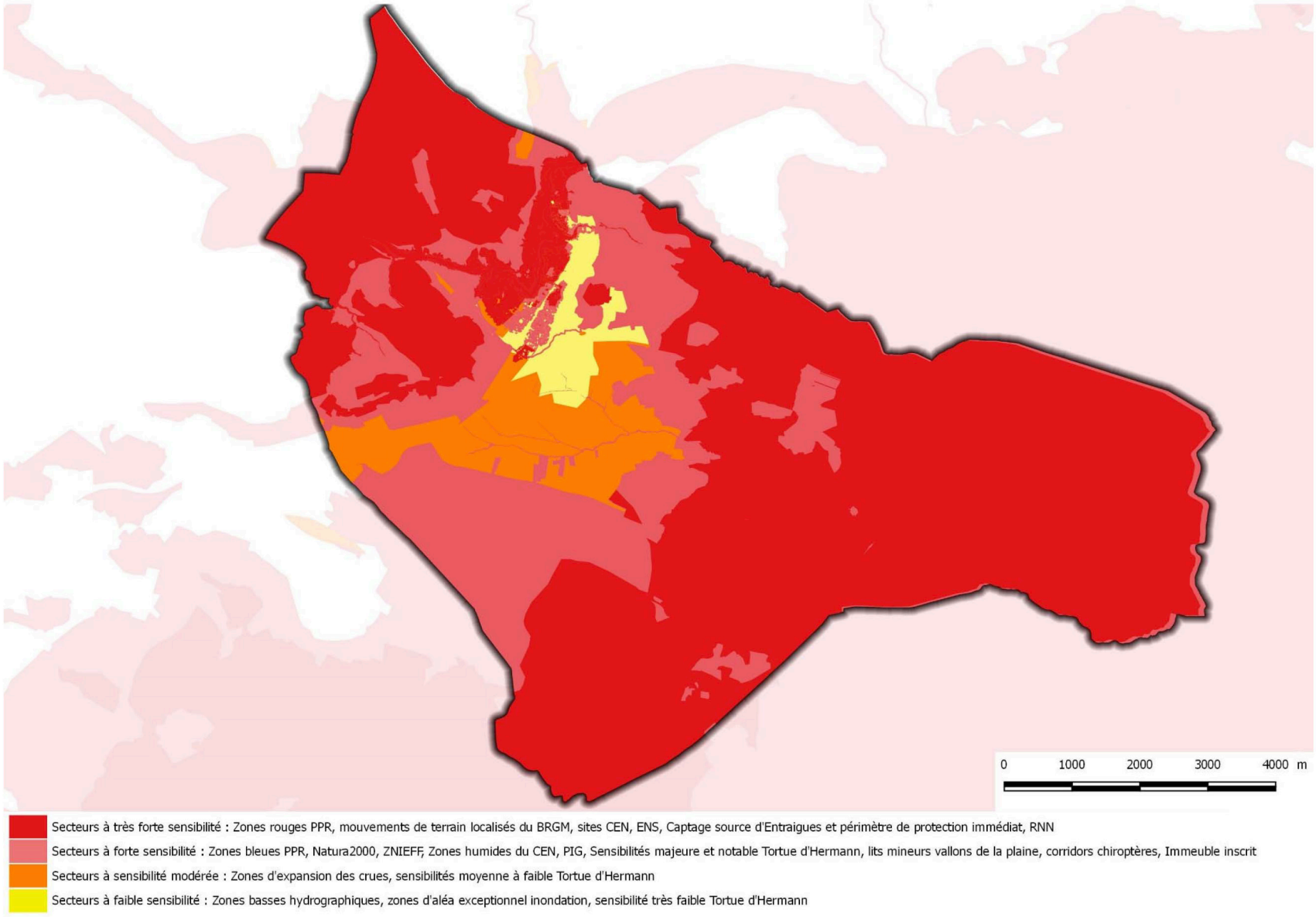
- Les secteurs de très forte sensibilité : il s'agit des secteurs les plus sensibles soit pour des raisons de mise en danger de vies humaines (ex : zones rouges PPR, mouvements de terrain localisés) ou de risque sanitaire grave (ex : périmètre immédiat captage AEP) soit en raison d'une protection réglementaire (ex : RNN) ou foncière existante (ENS, sites du CEN). Dans ces secteurs certains aménagements (équipements légers, locaux/bâti d'exploitation agricole, forestier et pastoral,) ou travaux (extension, restauration,…) peuvent être autorisés sous certaines conditions (prescriptions réglementaires).

- Les secteurs de forte sensibilité : il s'agit des secteurs où les projets sont soit soumis à des prescriptions réglementaires (zones bleues PPR, Monument Historique,..) soit susceptibles d'impacter des milieux à forte valeur patrimoniale et nécessitent des mesures compensatoires importantes (présence d'espèces patrimoniales, habitats d'intérêt communautaire, continuités écologiques locales avérées, zones humides..).

- Les secteurs de sensibilité modérée : il s'agit des secteurs où les projets sont soit susceptibles d'impacter de manière modérée des milieux de moindre valeur écologique (espaces agricoles, nature ordinaire) soit de générer un risque sanitaire modéré (Périmètre rapproché d'un captage) et qui nécessitent des mesures de réduction et d'accompagnement.

- Les secteurs de sensibilité faible : il s'agit des secteurs de moindre sensibilité environnementale qui ne sont pas susceptibles d'être impactés de manière significative par les projets.

8. Espaces naturels et biodiversité



9. La Trame Verte et Bleue (TVB)

9.1. Définition

La Trame Verte et Bleue (TVB) est une mesure phare du Grenelle de l'Environnement qui porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques. C'est un outil d'aménagement du territoire qui vise à (re)constituer un réseau écologique cohérent, pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire, de se reposer… de réaliser leur cycle de vie.

La TVB est constituée des éléments suivants :

- les réservoirs de biodiversité : espaces où la biodiversité est la plus riche et généralement connue par des périmètres réglementaires ou d'inventaires. Des zones tampons sont généralement présentes autour de ses réservoirs ;

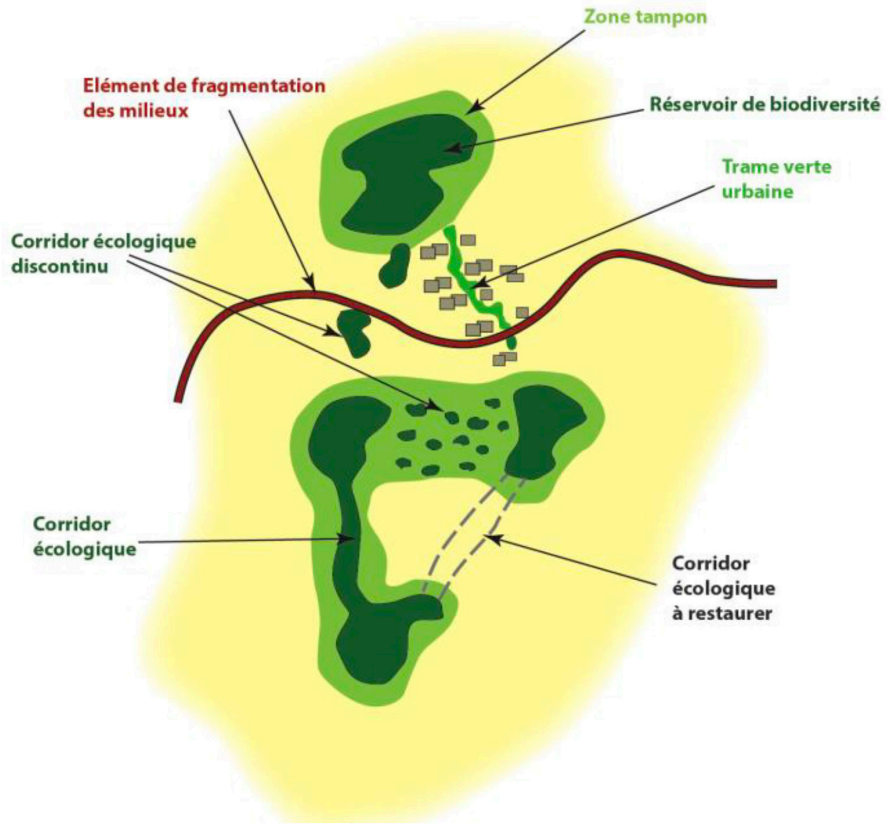
- les autres milieux naturels, dont « zones tampon » des réservoirs de biodiversité

- Les espaces de nature en ville : espaces verts, jardins, alignements d'arbres, fossés. Ces espaces sont garants d'une certaine perméabilité de la nature dans la ville.

- les corridors écologiques : ils sont constitués de différents milieux naturels qui permettent de relier les réservoirs entre eux et offrent aux espèces les conditions favorables à leurs déplacements. Ils peuvent être linéaires ou surfaciques, continus ou discontinus, existants ou à restaurer. Les corridors terrestres font partis de la trame verte et les corridors aquatiques de la trame bleue.

- les éléments de fragmentation : ils représentent les différentes formes de rupture dans les continuités écologiques et entraînent des phénomènes artificiels de morcellement de l'espace (consommation et artificialisation de l'espace, fractionnement et isolation des populations, banalisation et simplification des écosystèmes).

Schéma de principe de la trame verte et bleue (TVB)



9. La Trame Verte et Bleue (TVB)

9.2. La Trame Verte et Bleue identifiée par le SCOT

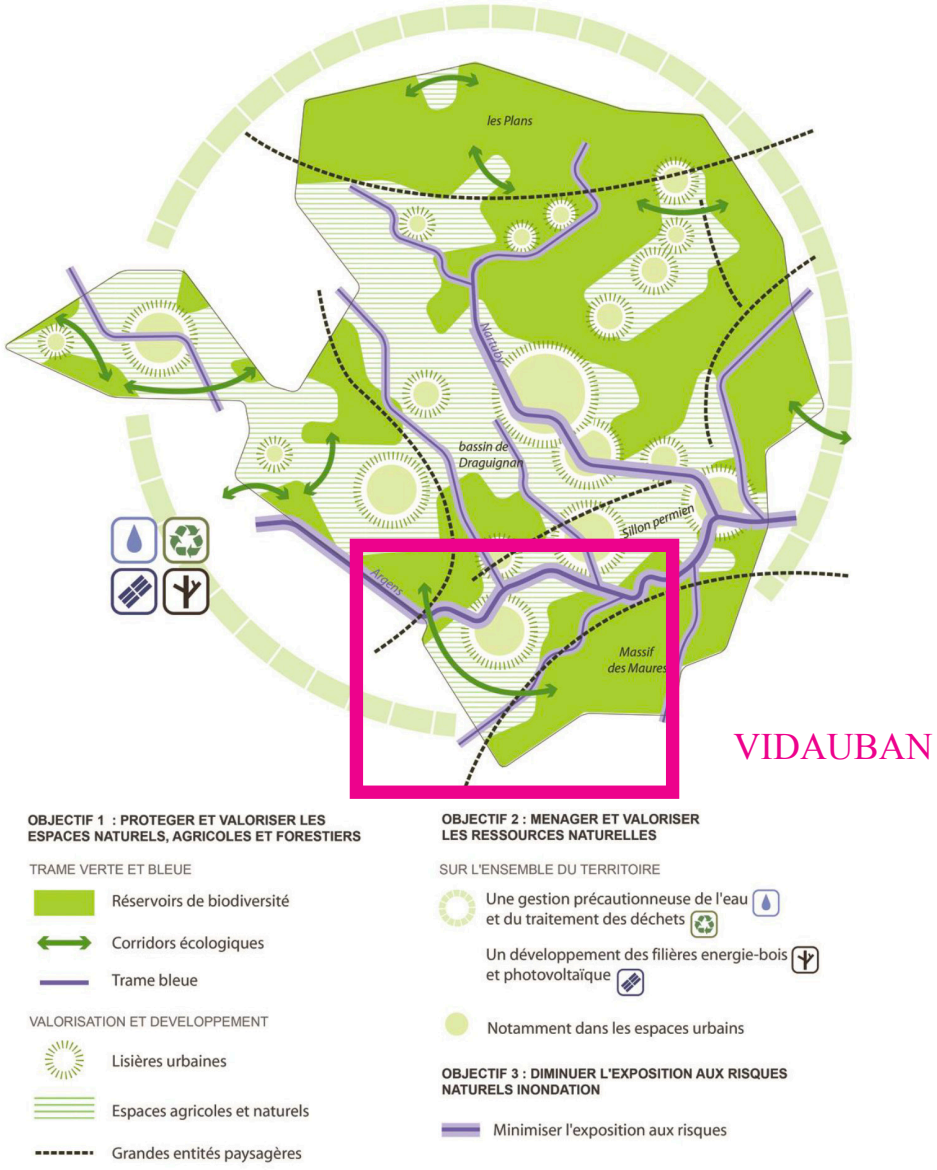
Le SCOT identifie, à son échelle :

- les réservoirs de biodiversité
- les principaux corridors écologiques
- les éléments constitutifs de la trame bleue
- les limites des grandes entités paysagères

Il fixe au travers de son orientation 1 (l'Ambition Environnementale) trois grands objectifs :

- protéger et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers
- ménager et valoriser les ressources naturelles
- diminuer l'exposition aux risques naturels





9. La Trame Verte et Bleue (TVB)

9.3. La Trame Verte et Bleue communale



À l'échelle communale, on peut distinguer de grands réservoirs de bidodiversité se composant notamment des éléments suivants :

- des boisements des collines calcaires se rattachant aux séries habituelles de la Basse-Provence calcaire en partie Nord-Ouest du territoire (série du chêne vert et du Pin d'Alep) et du massif des Maures en partie Est du territoire communal.

- des plaines agricoles ouvertes. Le sentiment d'homogénéité de ce terroir est renforcé par le marquage des coteaux boisés en lisières. Les vignes sont majoritairement classées AOC Côtes de Provence.

- des ripisylves des cours d'eau articulées principalement en bordure de l'Argens et de l'Aille mais aussi par des alignements liés aux nombreux affluents secondaires et aux canaux d'irrigation. Les ripisylves et les fossés de drainage forment une trame verte et bleueà conserver non seulement pour son rôle structurant des ambiances végétales de la plaine mais surtout pour leur fonction de réseau d'échanges écologiques entre les coteaux.







9. La Trame Verte et Bleue (TVB)

La nature en ville et les bénéfices de la Trame Verte et Bleue urbaine :

En plus d'améliorer le cadre de vie des habitants et de favoriser la biodiversité en milieu urbain, la nature en ville apporte de nombreux aspects utiles au développement urbain de la ville qui ne limite pas le végétal aux seuls aspects esthétique et écologique. La Trame Verte et Bleue peut être un outil pour répondre aux nombreux enjeux environnementaux auxquels est soumise la ville : pollution de l'air, consommation importante d'énergie, gestion des eaux pluviales… A ces services environnementaux, il convient d'ajouter les bénéfices sociaux, esthétiques, culturels et éducatifs procurés par la nature. L'enjeu en ville est donc de favoriser la venue d'une nature ordinaire, adaptée au contexte urbain, tout en articulant de multiples fonctions avec cet objectif de biodiversité. La multifonctionnalité de la Trame Verte et Bleue est une réponse globale qui est particulièrement adaptée à Vidauban, en faveur d'une nature en ville qui associe services environnementaux et services sociaux. La présence d'espaces verts en ville revêt des intérêts sociaux. En effet, ceux-ci sont en général associés à des activités de loisirs, de détente et contribuent à une ambiance urbaine de qualité. Les différents usages auxquels sont associés les espaces verts révèlent leur contribution au dynamisme de la ville : les habitants y viennent en famille, y pratiquent une activité physique ou simplement viennent profiter du soleil et observer la nature. Ils constituent un espace de vie majeur dans l'espace urbain tout en répondant aux attentes de nature et de « vivre ensemble » des habitants.
Les espaces verts sont d'autant plus attractifs qu'ils comptent des équipements (mobilier urbain axé sur la détente et le loisir, aires de pique-nique, parcours de santé…), des aménagements (liaisons douces, etc.) et des animations (pédagogiques, culturelles). Avec sa base nature et tous les aménagements réalisés en bordure de l'Argens, la commune de Vidauban profite sur cette question de solides atouts

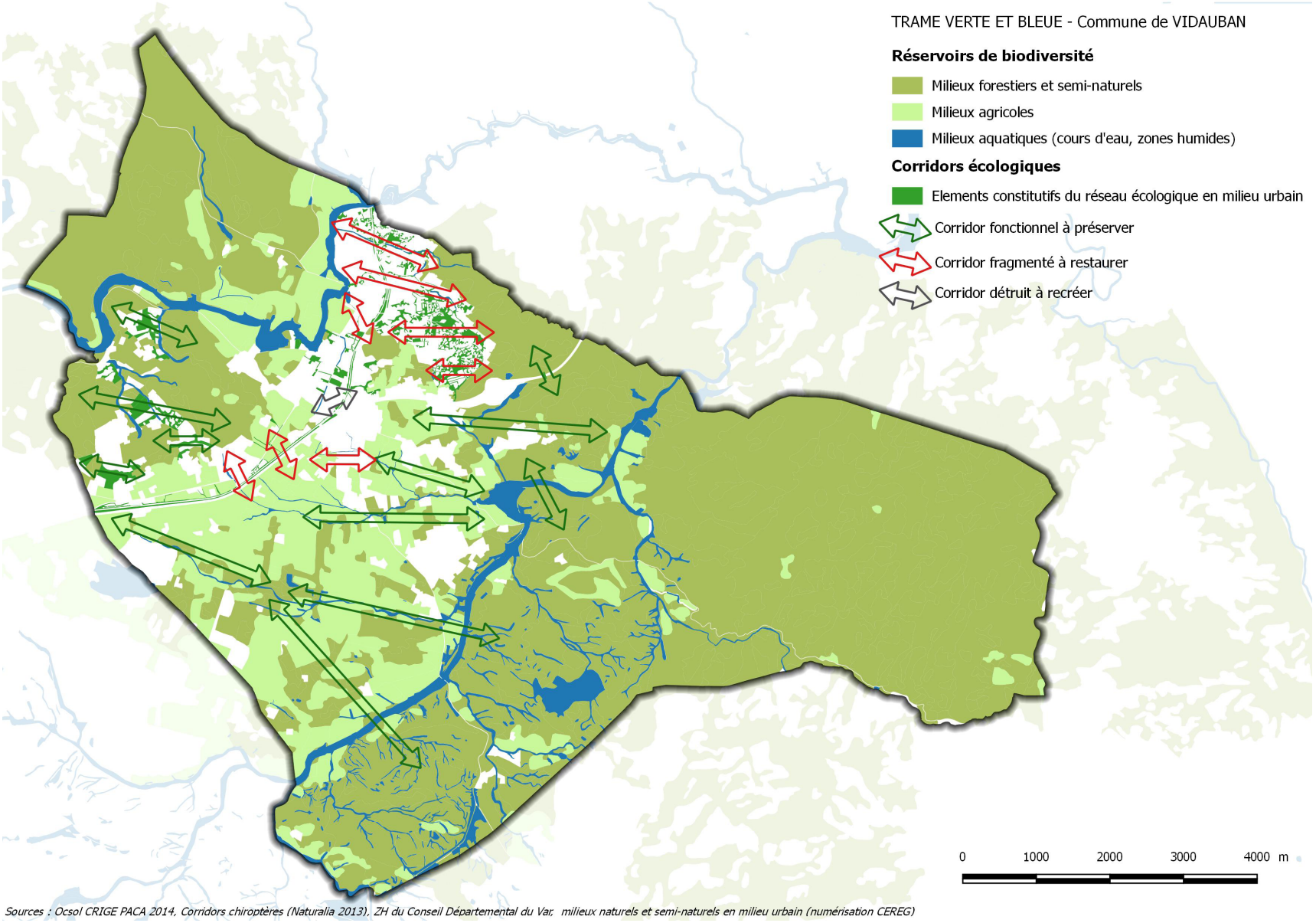






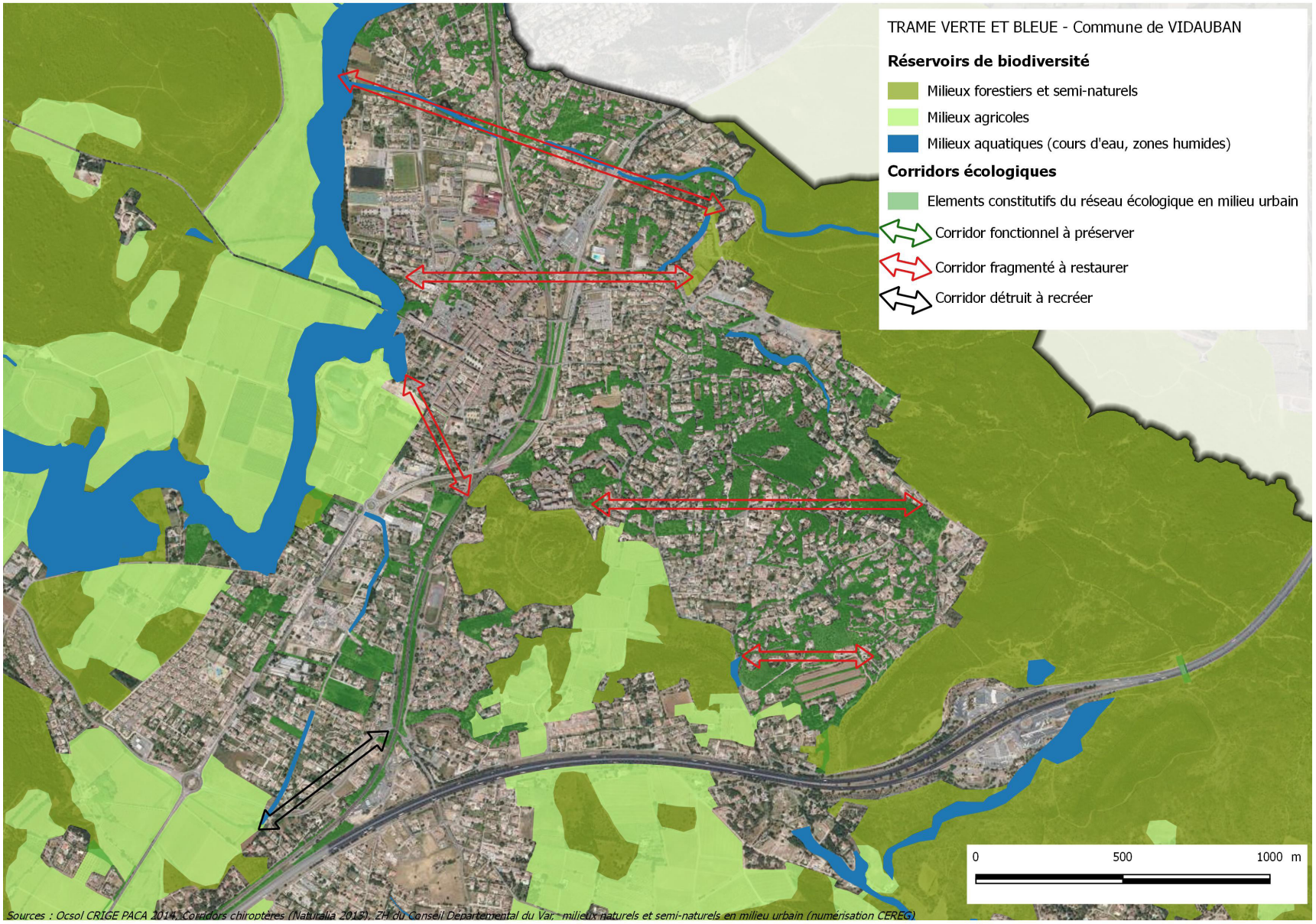
9. La Trame Verte et Bleue (TVB)

Les cartographies présentées ci-contre et page ci-après synthétisent la représentation de la TVB à l'échelle de l'ensemble de la commune et du centre urbain.



Sources : Ocsol CRIGE PACA 2014, Corridors chiroptères (Naturalia 2013), ZH du Conseil Départemental du Var, milieux naturels et semi-naturels en milieu urbain (numérisation CEREG)

9. La Trame Verte et Bleue (TVB)



10. La gestion de l'eau

10.1. La ressource et la protection des eaux

Vidauban s'inscrit dans le périmètre du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027. Ce dernier définit 9 orientations fondamentales que la commune doit prendre en compte.

- Ressource et qualité des masses d'eau superficielles

Sur le territoire communal, 7 masses d'eau superficielles sont identifiées dans le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 de la manière suivante :
- FRDR107 : «L'Aille»
- FRDR108 : «L'Argens du Caramy à la confluence avec la Nartuby»
- FRDR11800 : «Vallon de Belleïman»
- FRDR10246 : «Vallon de Souate»
- FRDR10479 : «Ruisseau du Florieye»
- FRDR10637 : «Vallon des Bertrands»
- FRDR11139 : «Ruisseau le Couloubrier»

L'état écologique de ces masses d'eau est bon à moyen et l'état chimique est bon. Le SDAGE RM demande une dérogation de l'échéance 2015 pour l'Aille et l'Argens et fixe de nouvelles échéances (2027) pour l'atteinte du bon état écologique pour le motif de faisabilité technique.

Code Masse d'eau	QUALITE DES EAUX superficielles (Source : *SDAGE RM 2016-2021*)			
	Etats 2015		Objectifs Bon état	
	Etat écologique	Etat chimique	Objectif écologique	objectif chimique
FRDR107	Moyen	Bon	Bon état 2027	Bon état 2015
FRDR108	Moyen	Bon	Bon état 2027	Bon état 2015
FRDR11800	Bon	Bon	Bon état 2015	Bon état 2015
FRDR10246	Bon	Bon	Bon état 2015	Bon état 2015
FRDR10479	Moyen	Non déterminé	Bon état 2015	Bon état 2015
FRDR10637	Moyen	Non déterminé	Bon état 2015	Bon état 2015
FRDR11139	Bon	Bon	Bon état 2015	Bon état 2015

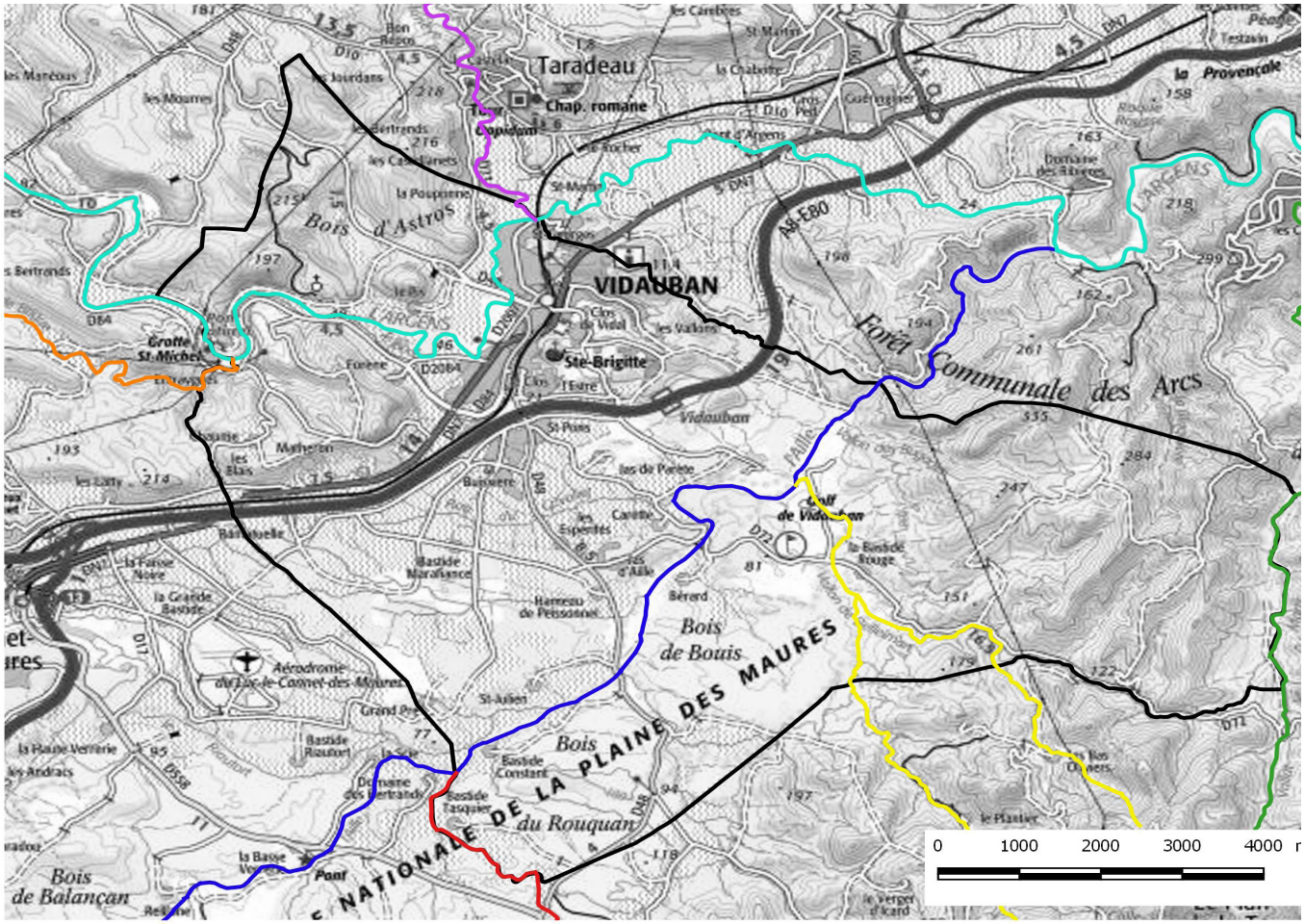
Ce report va permettre de conserver les mesures proposées sur les masses d'eau en bon état pour traiter les pressions à l'origine du risque, ces mesures étant encore nécessaires pour consolider le bon état. Pour l'Aille, les pressions à traiter pour l'atteinte et le maintien du bon état concernent l'altération de la morphologie et les prélèvements.
Pour «l'Argens du Caramy à la confluence avec la Nartuby», les pressions à traiter et mesures associées sont les suivantes :

- Les mesures de lutte de l'altération de la morphologie du cours d'eau :
  - Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques
  - Réaliser une opération de restauration de grande ampleur de l'ensemble des fonctionnalités d'un cours d'eau et de ses annexes
- Les mesures de lutte contre l'altération de la continuité :
  - Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques
  - Aménager un ouvrage qui contraint la continuité écologique (espèces ou sédiments)
  - Réaliser une opération de restauration d'une zone humide
- Les mesures de lutte contre les pollutions ponctuelles par les substances (hors pesticides) :
  - Mettre en compatibilité une autorisation de rejet avec les objectifs environnementaux du milieu ou avec le bon fonctionnement du système d'assainissement récepteur
- Les mesures de lutte contre les pollutions diffuses par les pesticides :
  - Limiter les apports en pesticides agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives au traitement phytosanitaire
  - Mettre en place des pratiques pérennes (bio, surface en herbe, assolements, maîtrise foncière)
  - Réduire les pollutions ponctuelles par les pesticides agricoles
  - Limiter les apports diffus ou ponctuels en pesticides non agricoles et/ou utiliser des pratiques alternatives
  - Réaliser une étude transversale (plusieurs domaines possibles)
- Les mesures de lutte contre les pollutions ponctuelles urbaines et industrielles

10. La gestion de l'eau

hors substances :

- Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions associées à l'industrie et de l'artisanat



LEGENDE

Masses d'eau superficielles du SDAGE

- L'Aille
- L'Argens du Caramy à la confluence avec la Nartuby
- ruisseau florièye
- ruisseau le couloubrier
- vallon de belleïman
- vallon de souate
- vallon des bertrands

Source : SDAGE 2016-2021 - Agence de l'eau Rhône-Méditerranée

10. La gestion de l'eau

- Ressource et qualité des masses d'eau souterraines

Sur la commune de Vidauban, trois masses d'eaux souterraines sont identifiées dans le SDAGE Rhône Méditerranée de la manière suivante :
- la masse d'eau FRDG169 : «Calcaires et dolomies du Muschelkalk de l'avant-Pays provençal»,
- la masse d'eau FRDG520 : «Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-Pays provençal»,
- la masse d'eau FRDG609 : « Socle Massif de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères ».

- « Calcaires et dolomies du Muschelkalk de l'avant-Pays provençal » : Cette masse d'eau à dominante sédimentaire se localise dans la partie nord-ouest de la commune. Ces terrains sont le siège de circulations de type karstique donnant lieu à de nombreuses résurgences, comme la source des Avens qui alimente la commune de Vidauban. Cet aquifère karstique est alimenté par les pluies et les pertes de la Nartuby et de l'Argens. Il est très vulnérable du fait de l'infiltration directe par les structures karstiques de surface. Les périmètres de protection mis en place près des sources permettent de réduire cette vulnérabilité. Cette masse d'eau présente un intérêt écologique exceptionnel et un intérêt économique majeur.

- « Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-Pays provençal » : localisée au niveau de la plaine, cette masse d'eau est de type imperméable localement aquifère. Elle traverse des terrains jurassiques et triasiques, et est alimentée par l'impluvium et les pertes de petits ruisseaux, contribuant ainsi à n'approvisionner que les sources de faible débit. Cette masse d'eau est connectée avec l'Argens et le Cauron. Cette masse d'eau présente un intérêt écologique mineur et un intérêt économique significatif. Cette ressource en eau, de bonne qualité, est toutefois menacée par la forte croissance urbaine et le mitage des zones concernées.

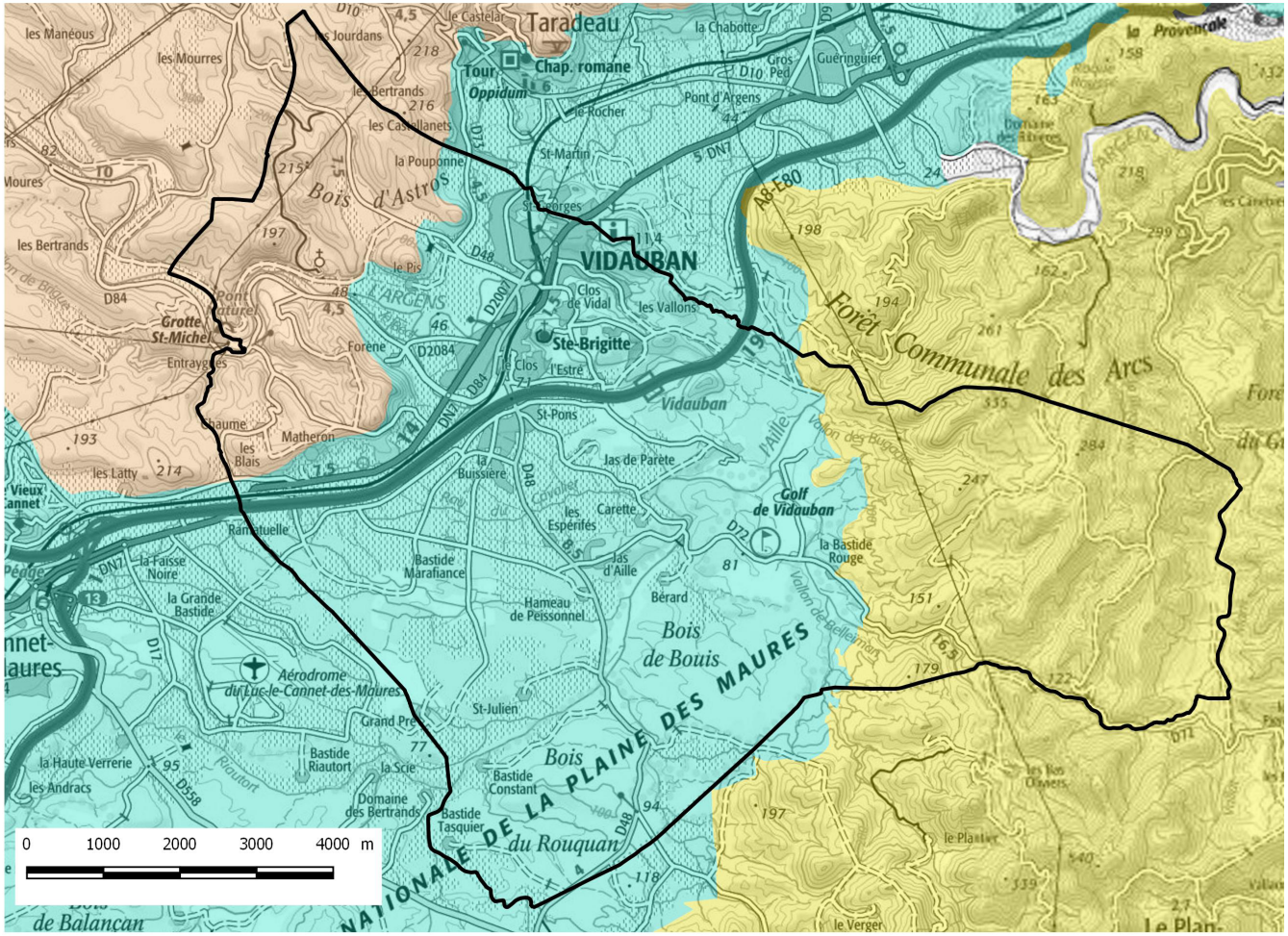
- « Socle Massif de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères » : cette masse d'eau est située à l'est du territoire communal sur le versant du Massif des Maures. Elle est essentiellement constituée d'aquifères de type fissuré (terrains cristallins et métamorphiques ou volcaniques d'âge permien). Des ressources en eau superficielles, locales et discontinues peuvent toutefois exister, en particulier sur des terrains plats perméables intercalés au sein de formations semi-perméables ou imperméables. Dans l'ensemble, la ressource est très faible, très sensible à la sécheresse en raison de son caractère superficiel. La masse d'eau est alimentée par l'impluvium et localement lorsque l'aquifère est sous couverture alluviale, des phénomènes de drainance peuvent se produire. Les écoulements trouvent leurs exutoires au niveau des rares sources de faible débit. L'intérêt écologique de cette masse d'eau est mineur ; elle ne présente pas d'intérêt économique majeur, hormis pour l'alimentation en eau potable des collectivités locales.

Ces masses d'eau souterraines présentaient en 2015 de bons états quantitatif et chimique.

Code Masse d'eau	QUALITE DES EAUX souterraines (Source : *SDAGE RM 2016-2021*)			
	Etats 2015		Objectifs Bon état	
	Etat quantitatif	Etat chimique	Objectif qunatitatif	objectif chimique
FRDG169	Bon	Bon	Bon état 2015	Bon état 2015
FRDG520	Bon	Bon	Bon état 2015	Bon état 2015
FRDG609	Bon	Bon	Bon état 2015	Bon état 2015

Sur la commune de Vidauban, les masses d'eau disponibles sont importantes mais sont soumises à de fortes contraintes notamment à cause de l'extension de l'urbanisation. Une pression importante est exercée sur le milieu naturel, explicable aussi par la multiplication des assainissements individuels. Il existe également un risque de pollution des sources par les rejets anthropiques et industriels. La vulnérabilité de certaines ressources s'accroît, elle doit être prise en compte comme une incidence de l'urbanisation ; les périmètres de protection permettent cependant d'y remédier.

10. La gestion de l'eau



LEGENDE

Masses d'eau souterraines

- Calcaires et dolomies du Muschelkalk de l'avant-Pays provençal (FRDG169)
- Formations gréseuses et marno-calcaires de l'avant-Pays provençal (FRDG520)
- Socle des massifs de l'Estérel, des Maures et Iles d'Hyères (FRDG609)

10. La gestion de l'eau

- Ressource en eau potable

Au niveau communal, le territoire vidaubannais est alimenté en eau potable par une source - la source d'Entraigues ou des Avens - et deux forages : les forages d'Entraigues et des Avens. D'une façon générale, les résultats d'analyse (rapport annuel du délégataire, 2015) montrent que l'eau prélevée et mise en distribution sur le site d'Entraigues est de bonne qualité et exempte de toute pollution chimique majeure ou microbiologique. La ressource montre des capacités importantes qui peuvent subvenir aux besoins des collectivités desservies à l'horizon 2030.
Les ressources en eau potable mobilisables pour l'ensemble de la commune permettent donc de couvrir largement les besoins actuels.

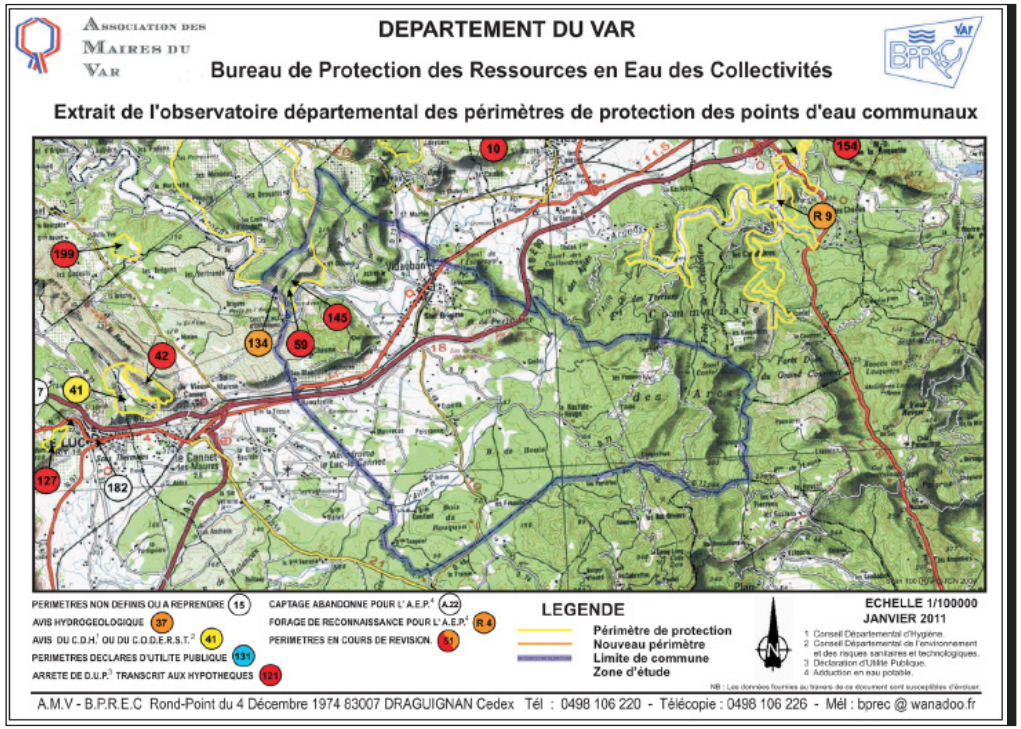
La commune de Vidauban compte par ailleurs deux périmètres de protection de la ressource en eau et un avis hydrogéologique établi en vue de définir des périmètres de protection sur son territoire* :

- Périmètre de protection de la source d'Entraigues ou des Avens (arrêté préfectoral du 9 octobre 1996),
- Périmètre de protection des forages d'Entraigues (arrêté préfectoral du 9 octobre 1996),
- Étude hydrogéologique pour la délimitation des périmètres de protection et la détermination des prescriptions associées des forages des Avens établi par S. SOLAGES en décembre 2005.

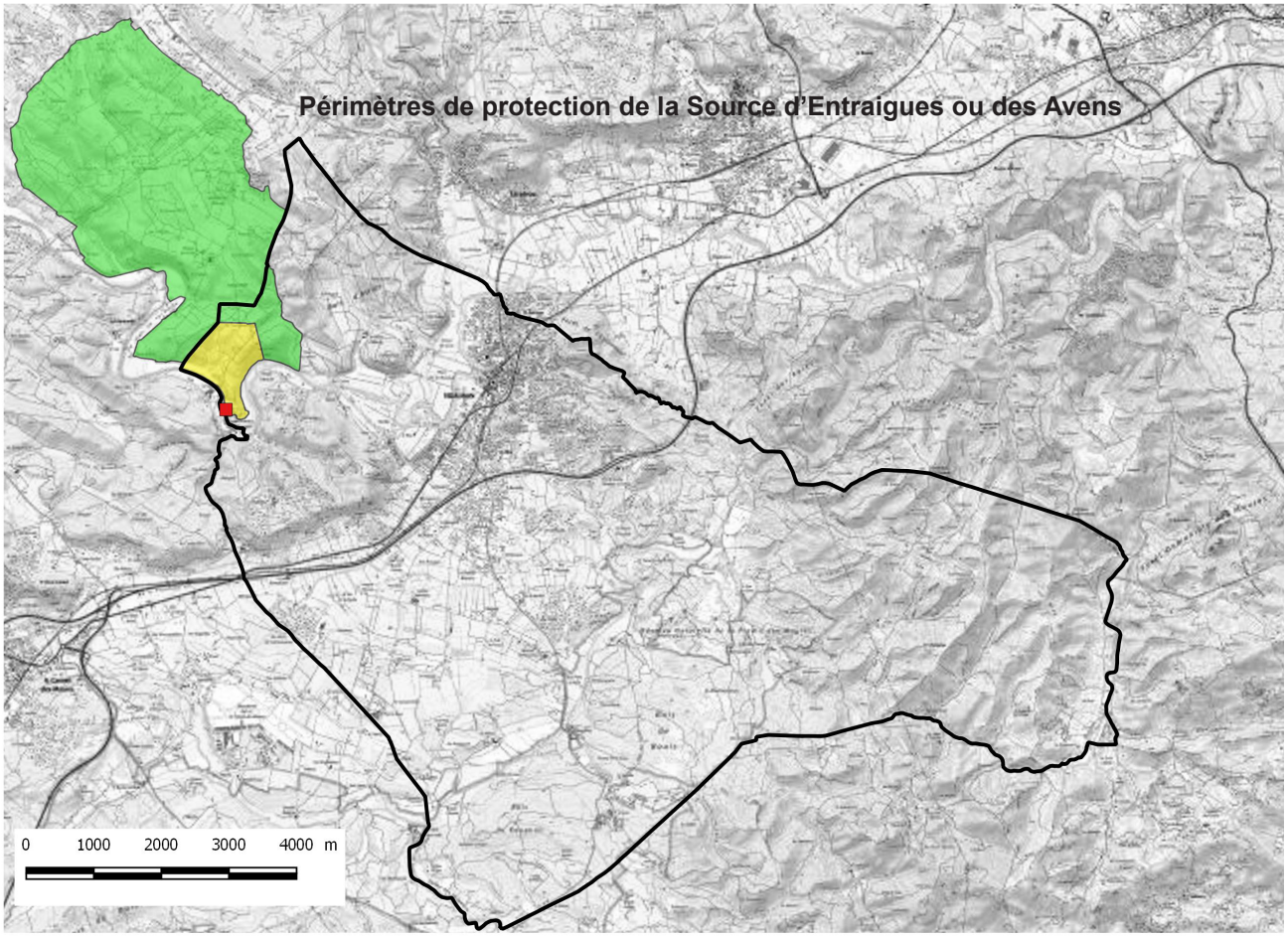
La source d'Entraigues ou des Avens fait par ailleurs l'objet d'une protection au titre de la Servitude d'Utilité Publique AS1 relative à la protection des eaux potables instituées en vertu des articles L.1321-2 et R.1321-13 du Code de la santé publique.

A noter que la liaison Verdon/Saint-Cassien/Sainte-Maxime a été inaugurée le 21 mars 2019. Cet aménagement porté par la Société du Canal de Provence avec le soutien du Département du Var vise à l'irrigation agricole mais aussi à sécuriser l'alimentation en eau en complément des ressources propres.

La commune dispose de nombreuses ressources en eau potable de qualité, préservées au titre de différentes protections.
Le développement communal doit tenir compte de l'ensemble de ces protections afin de minimiser les éventuels impacts induits par l'aménagement du territoire de Vidauban sur la ressource en eau.



10. La gestion de l'eau



LEGENDE

- Champ captant du site d'Entraigues

Périmètres de protection de captage AEP

- Périmètre de protection éloigné
- Périmètre de protection immédiat
- Périmètre de protection rapproché

Source : Arrêté de DUP du 09/10/96

10. La gestion de l'eau

10.2. La distribution et la gestion des eaux

- L'alimentation en eau potable

Réseau d'adduction et distribution

Le réseau de desserte d'eau potable (adduction + distribution) représente un linéaire d'environ 194 km.

Les Captages

Adduction/Production	Nombre de point de production	Nombre de point d'achat d'eau	Nombre d'ouvrages (réservoir, reprise)	Linéaire de réseaux d'adduction *(km)*
Adduction & Production	2	0	7	3,430

Distribution	Nombre de réservoir	Nombre d'ouvrage de traitement	Nombre de stations de reprise	Linéaire de réseau distribution *(km)*
Distribution	7	2	0	191,000

Détails des captages, forage, achat	Appartenance de l'ouvrage	Indice d'avancement de protection des ressources *(P108.3)*	Télésurveillance / Traitement	Etat du captage
Forage des Avens	Vidauban	80%	Oui / Chlore gazeux + Turbidimètre	Bon
Source d'Entraigues	Vidauban	80%	Oui / Chlore gazeux + Turbidimètre	Bon

Les réservoirs

Détails des réservoirs ou ouvrages	Appartenance de l'ouvrage	Volume *(m^3)*	Télésurveillance / Traitement	Etat du réservoir
La Croix	Vidauban	3 000	Oui / Chlore gazeux	Bon
Astros	Vidauban	485	Non / Non	Bon
Chaume I	Vidauban	500	Oui / Non	Mauvais
Chaume II	Vidauban	650	Oui / Non	Bon
Escaryol	Vidauban	500	Oui / Non	Mauvais
La Savoie	Vidauban	300	Oui / Non	Bon
Les Blaïs	Vidauban	55	Oui / Non	Bon

Qualité des eaux distribuées

Qualité des eaux distribuées *(Source : Rapport Annuel du Délégataire - ARS + Délégataire)*	Taux de conformité bactériologique 2016	Taux de conformité bactériologique 2017	Taux de conformité physico-chimique 2016	Taux de conformité physico-chimique 2017
Qualité des eaux distribuées	100%	97%	100%	97%

- La gestion des eaux usées

La commune de Vidauban est desservie par un réseau de collecte des eaux usées qui dessert la majeure partie des zones urbanisées de la commune.

Les stations d'épuration

Les effluents générés sur le territoire de Vidauban sont traités par deux stations d'épuration :

- La station d'épuration intercommunale de Vidauban-Taradeau gérée par le SIVU, qui reçoit les eaux usées de la majeure partie de Vidauban ainsi que celles de Taradeau,
- La station d'épuration communale de Ramatuelle, exploitée en régie directe, qui traite les effluents produits au niveau du hameau du même nom.

La nouvelle STEP de Ramatuelle

La nouvelle station de Ramatuelle a été mise en service en 2017. Elle est de type filtres plantés de roseaux et dimensionnée pour traiter les effluents de 900 EH. La conception des ouvrages est telle qu'elle permettra à la station de fonctionner aussi bien en période creuse qu'en période de pointe estivale.

La STEP intercommunale de Vidauban-Taradeau

La station d'épuration intercommunale de Vidauban-Taradeau, située sur la commune de Taradeau, est de type boues activées en aération prolongée, avec déphosphatation biologique. Construite par la société TERNOIS, elle a été mise en service en 2008.

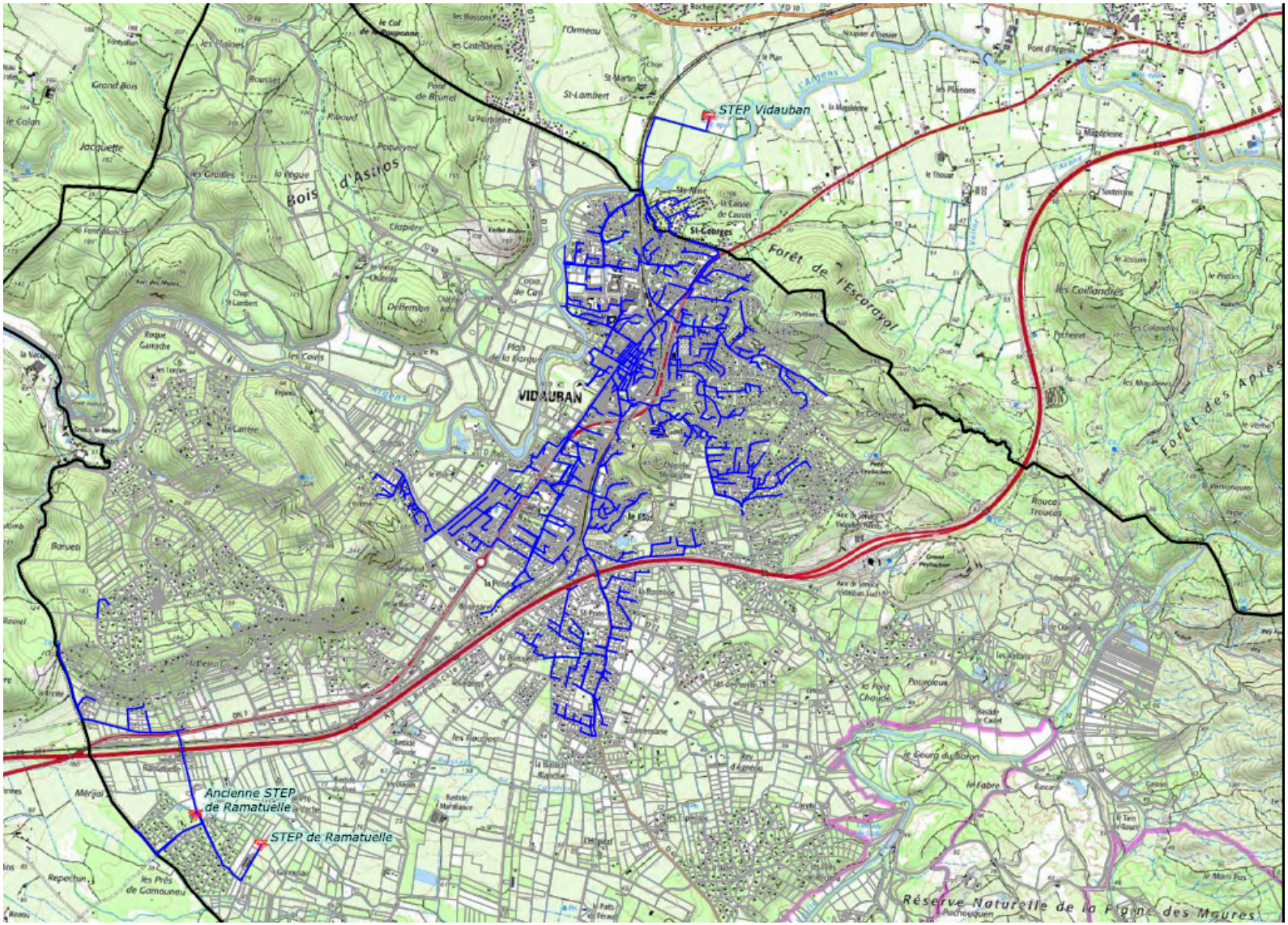
61,4 km de canalisations du réseau d'assainissement sont raccordés à la station de Taradeau-SUVU ; ce linéaire se répartit majoritairement en écoulement gravitaire (91%) et dans une moindre mesure en refoulement (9%).

Cette STEP est dimensionnée pour traiter les effluents de 15 000 EH.

La capacité résiduelle, en situation actuelle, de la station d'épuration est de :

- 1 580 m3/j sur la base de la moyenne de temps sec (avril à septembre)

10. La gestion de l'eau



Le réseau collectif d'assainissement de la commune de Vidauban

10. La gestion de l'eau

- 1 400 m3/j sur la base de la moyenne tout temps confondus,
- 0 m3/j sur la base du centile 95 (tout temps confondus).

Problématiques identifiées

Le réseau d'assainissement de Vidauban est extrêmement sensible aux intrusions d'eaux claires parasites de ressuyage et de temps de pluie. Ces apports sont généralisés à l'échelle du territoire. Les quartiers des Condamines et de l'Estrée sont les secteurs les plus sensibles.

Une optimisation du réseau est à prévoir au droit du PR de la RN7 qui pose aujourd'hui des problèmes de fonctionnement du réseau (mise en charge des réseaux).

Les réseaux à l'amont du PR RN7 sont quant à eux fortement détériorés (canalisations absentes, cassées...).

Des rejets directs d'eaux usées ont été observés dans le vieux Vidauban (réseau pluvial bâti intégrant le réseau EU).

D'importants linéaires transitent par des parcelles privées, ce qui pose des problèmes d'exploitation des réseaux.

Le schéma directeur actuellement en cours permettra de proposer un programme de travaux orienté vers ces problématiques de suppression d'eaux claires parasites.

- Le réseau pluvial

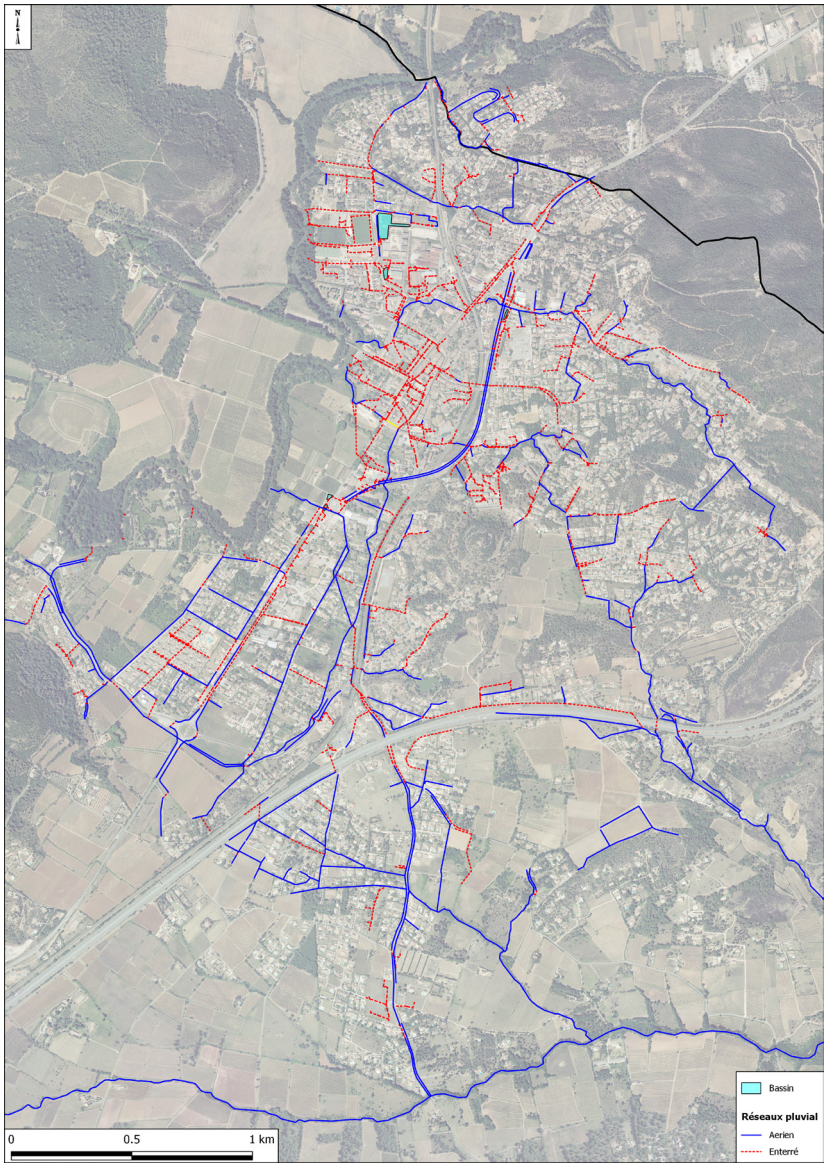
Système pluvial de Vidauban

82 km de réseau pluvial transportent les eaux de pluies de la commune de Vidauban vers le milieu naturel, à savoir les différents cours d'eau tel que, l'Argens, la Florièye et l'Aille.Le linéaire de réseau se répartit à 55% en aérien, 43% enterré et 2% en enterré visitable. Les regards de visite du réseau pluvial de Vidauban sont de manière générale en bon état.

Système pluvial de Ramatuelle

3,4 km de réseau pluvial transportent les eaux de pluie de la zone de Ramatuelle vers le milieu naturel, via un ruisseau /fossé « Bonne-Terasse.

Le linéaire de réseau se répartit à 47% en aérien et 41% en enterré, les 12% restants n'ont pas été reconnu.



Le réseau pluvial de la commune de Vidauban

11. La gestion des déchets

La Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon exerce la compétence de collecte et de traitement des déchets ménagers et assimilés, dans les communes membres de son territoire. Ainsi, la CADPV offre à ses habitants de multiples services pour éliminer leurs déchets tout en permettant leur valorisation contribuant au développement durable de son territoire.

11.1. Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets

La planification régionale en matière de prévention et de gestion des déchets a pour objet de coordonner, à l'échelle régionale, les actions entreprises par l'ensemble des parties prenantes concernées par la prévention et la gestion des déchets sur une période de 6 et 12 ans.
Elle définit les objectifs et fixe les moyens à mettre en oeuvre dans le cadre de la prévention, la réduction et le traitement des déchets mais également pour le développement du recyclage, du réemploi et de la valorisation de la matière avec l'intégration d'un volet dédié à l'économie circulaire, en lien avec la stratégie régionale en faveur de l'économie circulaire.

Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets fixe les moyens de réduction des déchets, de recyclage matière et organique et de traitement des déchets résiduels aux horizons 2025 et 2031, conformément à l'article R. 541-16 du Code de l'Environnement.

Il définit également des indicateurs de suivi annuels.

Le Plan décline 9 orientations régionales :

- Définir des bassins de vie pour l'application des principes de proximité et d'autosuffisance

- Décliner régionalement les objectifs nationaux dans le respect de la hiérarchie des modes de traitement

- Créer un maillage d'unités de gestion de proximité à l'échelle des 4 bassins de vie

- Favoriser la prévention et le recyclage matière, capter et orienter l'intégralité des flux de déchets issus de chantiers du BTP en 2025

- Capter l'intégralité des flux de déchets dangereux en 2031

- Mettre en adéquation les autorisations d'exploiter des unités de valorisation énergétique

- Introduire une dégressivité des capacités de stockage des Installations de Stockage des Déchets Non Dangereux, dès l'entrée en vigueur de la planification régionale

- Disposer d'un maillage d'ISDND assurant l'application des principes de proximité et d'autosuffisance aux 4 bassins de vie

- Mettre en place une politique d'animation et d'accompagnement

11.2. La collecte des déchets

En matière de pré-collecte des déchets, la CADPV est organisée selon deux modes :

- Point d'apport volontaire pour 94% de la population

- Porte à porte pour 6 % de la population.

Les ordures ménagères résiduelles sont collectées à des fréquences variables selon les communes, les saisons et selon les densités urbaines au sein même des communes.

Sur Vidauban, les déchets sont généralement collectés 6 à 7 fois par semaine.

Le taux de valorisation des déchets atteint presque 40%

Ce taux est en progression constante depuis la création de la Communauté

11. La gestion des déchets

d'Agglomération.

Ceci s'explique notamment par le déploiement du tri et l'amélioration du réseau de déchetteries. La commune de Vidauban dispose d'une déchetterie.

Certains déchets sont valorisés énergétiquement (une partie des OMR, du bois, des déchets verts et des refus de tri). Cela permet d'utiliser le pouvoir calorifique du déchet en le brûlant et en récupérant cette énergie sous forme de chaleur ou d'électricité.

12. Pollution et nuisances

- Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) du Réseau Routier National (RRN)

Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE) - échéance 2 - du réseau routier national (RRN) concernant les autoroutes concédées (Ac) A8, A50 et A57 a été approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2016.
Vidauban est concerné par ce plan dans la mesure où l'A8 traverse le territoire communal.

- Classement des voies bruyantes

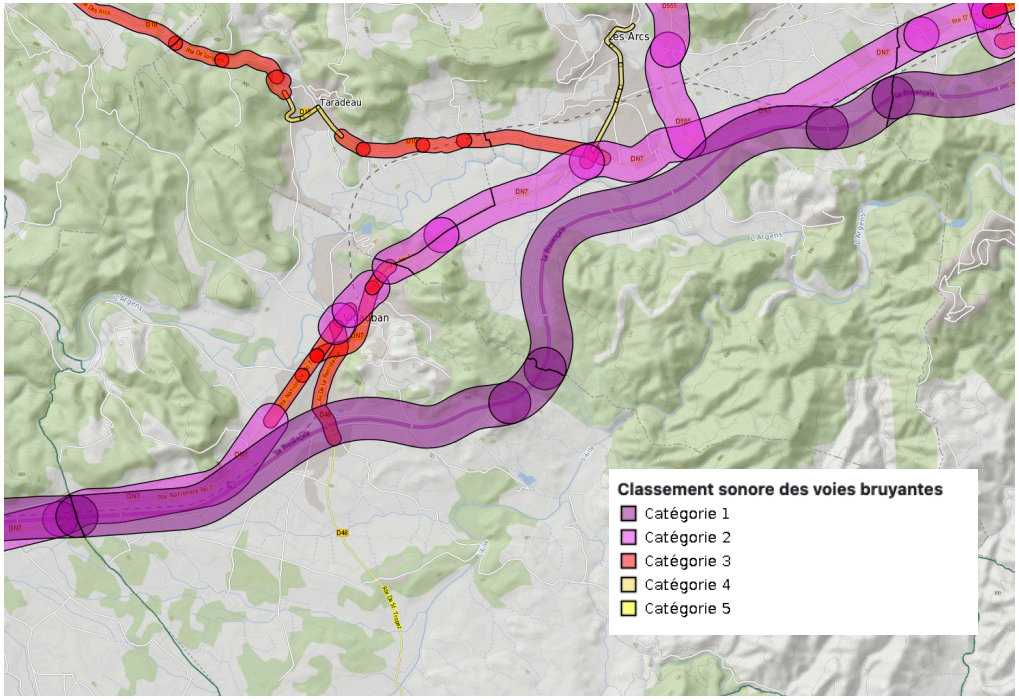
Voies ferrées
Arrêté préfectoral du 29 septembre 2016 : Portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des voies ferrées du département du Var.
Sur la commune de Vidauban, La ligne Marseille-Vintimille est concernée par ce classement : la largeur des secteurs par le bruit, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, est de 300 mètres (catégorie 1).

Autoroutes
Arrêté préfectoral du 9 janvier 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sous gestion de la société Escota.
Sur la commune de Vidauban, l'autoroute A8 est concernée par ce classement : la largeur des secteurs par le bruit, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, est de 300 mètres (Catégorie 1)

Routes départementales
Arrêté préfectoral du 9 janvier 2023 portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres sous gestion du Conseil Départemental du Var.
Sur la commune de Vidauban, sont concernées les RD 48 et RDN7.

Voies communales
Arrêté préfectoral du 8 décembre 2015 : Portant approbation de la révision du classement sonore des infrastructures de transports terrestres des voies communales du département du Var.
Sur la commune, la rue Gayol Célestin est concernée : la largeur des secteurs par le bruit, comptée de part et d'autre de l'infrastructure, à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche, est de 250 mètres (Catégorie 2).

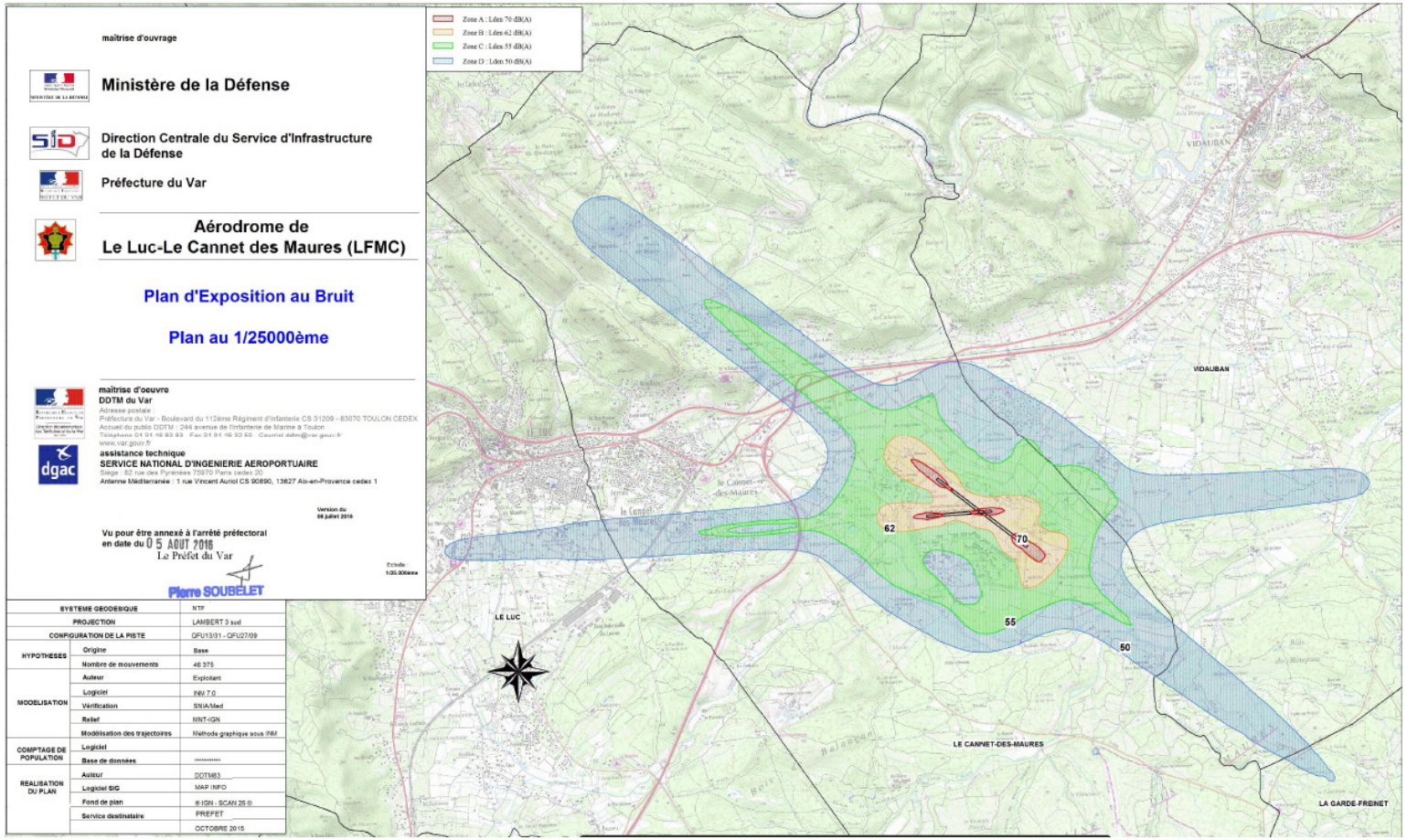
La carte ci-après localise les bandes de part et d'autre des voies affectées par le bruit et les différentes catégories du classement.



12. Pollution et nuisances

- Le Plan d'Exposition au Bruit de l'aérodrome du Cannet-des-Maures

Arrêté préfectoral du 05 août 2016 portant approbation du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) révisé de l'aérodrome du Luc-Le Cannet des Maures.
La commune de Vidauban reste sous l'application des dispositions réglementaires du projet de PEB.
La carte ci-après localise les zones impactées par le bruit situées essentiellement dans la plaine agricole.



12. Pollution et nuisances

- Sites industriels recensés sur le territoire communal (base de données BASIAS)

La base de données BASIAS recense tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement.
Sur la commune, 26 sites ou activités ont été répertoriées comme activités potentiellement polluantes. Il s'agit de stations, de carrières, de garages, fabriques de tuiles, etc, majoritairement regroupées dans et autour du centre-ville, le long de la DN7 et de l'A8.



Seules 8 sont géolocalisées sur le site Géorisques ; il s'agit :

- PAC8302081 : Société d'exploitation de procédés pollués (activité terminée)
- PAC8302082 : Atelier de carrosserie automobile (en activité)
- PAC8302934 : Station service TOTAL (activité terminée)
- PAC8301190 : Station service BP (en activité)
- PAC8301233 : Garage pour machines agricoles (en activité)
- PAC8300884 : Station service AGIP (en activité)
- PAC8300997 : Dépôt ou stockage de gaz (état de l'activité : inconnu)
- PAC8301977 : Distillerie (activité terminée)

12. Pollution et nuisances

- Qualité de l'air

La loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 fixe les modalités de surveillance de la qualité de l'air. Un plan régional de la qualité de l'air (P.Q.R.A.) a été approuvé en mai 2000.

Les choix d'urbanisme, de modes de déplacement, de politique énergétique, agricole, de gestions des déchets... ont un impact sur les émissions de polluants et de GES. L'Etat, les collectivités et les secteurs d'activité mettent chacun en œuvre des plans, des programmes et des actions qui ciblent la qualité de l'air, le climat, l'énergie et la protection de la santé (PPA, SCOT, PCAET...).
Il existera à terme 11 PCAET sur le Var ; aujourd'hui le seul finalisé est celui de la CAVEM (Fréjus St Raphaël).

Le Var est un département hétérogène en termes de qualité de l'air. La bande côtière très urbanisée (Toulon, Fréjus Saint-Raphaël) engendre une pollution liée aux transports et au chauffage urbain. Dans cette zone, les principaux polluants à enjeux sont le dioxyde d'azote (NO2), l'ozone (O3) et les particules fines (PM10). En revanche, dans l'arrière-pays les sources d'émissions de polluants sont beaucoup moins nombreuses, en dehors de quelques zones urbanisées et des grands axes routiers et autoroutiers.

A l'échelle de la Dracénie, la qualité de l'air est assez bonne hors la période de la saison estivale où les conditions anticycloniques et l'accroissement dans l'ensemble du Var-est des activités humaines suscitent un dépassement, peu fréquent néanmoins, des normes de la pollution en ozone et ce en particulier à Draguignan.

Comme le montre la carte ci-contre centrée sur le secteur de Vidauban, les transports routiers restent les principaux émetteurs de polluants sur le territoire communal.



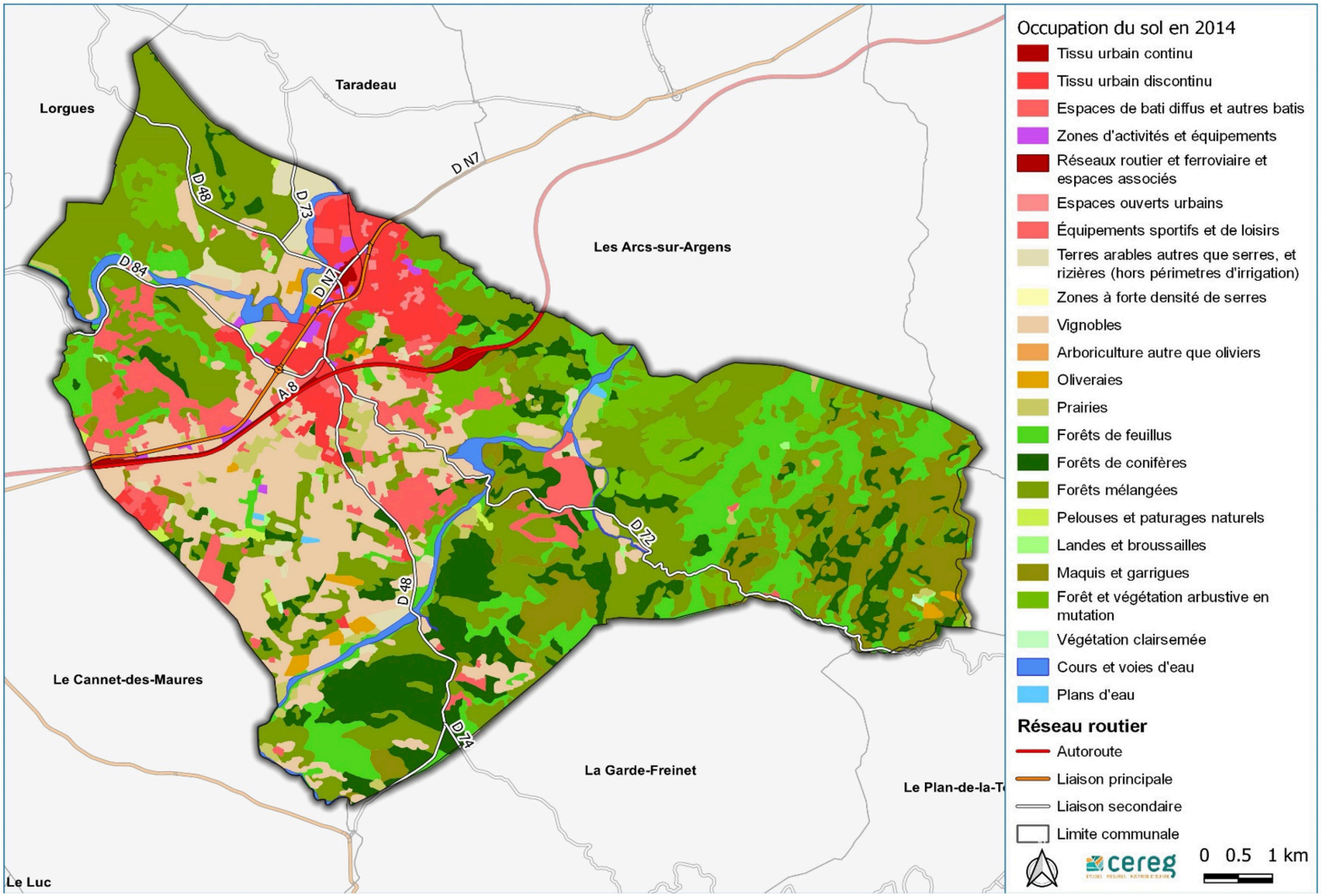
13. Occupation du sol et consommation d'espace

13.1. Les grands types d'occupation des sols

Le centre urbain de la commune de Vidauban se situe au Nord-Est du territoire communal, au cœur de la plaine alluviale de l'Argens. Le tissu urbain est majoritairement discontinu et de nombreux espaces de bâti pavillonnaire sont présents sur la commune. L'urbanisation du centre-ville est stoppée au Nord-Ouest par l'Argens et au Sud par l'autoroute. Les espaces agricoles sont en grande majorité localisé dans la plaine alluviale commune de l'Argens et l'Aille. Au Sud-Est de l'Aille, l'occupation du sol est très largement naturelle.

L'agriculture et les espaces naturels occupent respectivement 20,2 % et 58,8 % du territoire communal. La concentration de l'urbanisation dans la vallée de l'Argens permet de maintenir une part importante d'espaces naturels (notamment forestier) sur les pourtours collinaires de la commune.

Le territoire se caractérise par une faible emprise des infrastructures de transport, bien que la commune soit traversée par l'A8 ainsi que la DN7. Les routes départementales 73, 48, 84, 72 et 74 sont les voies de communication secondaires du territoire.



13. Occupation du sol et consommation d'espace

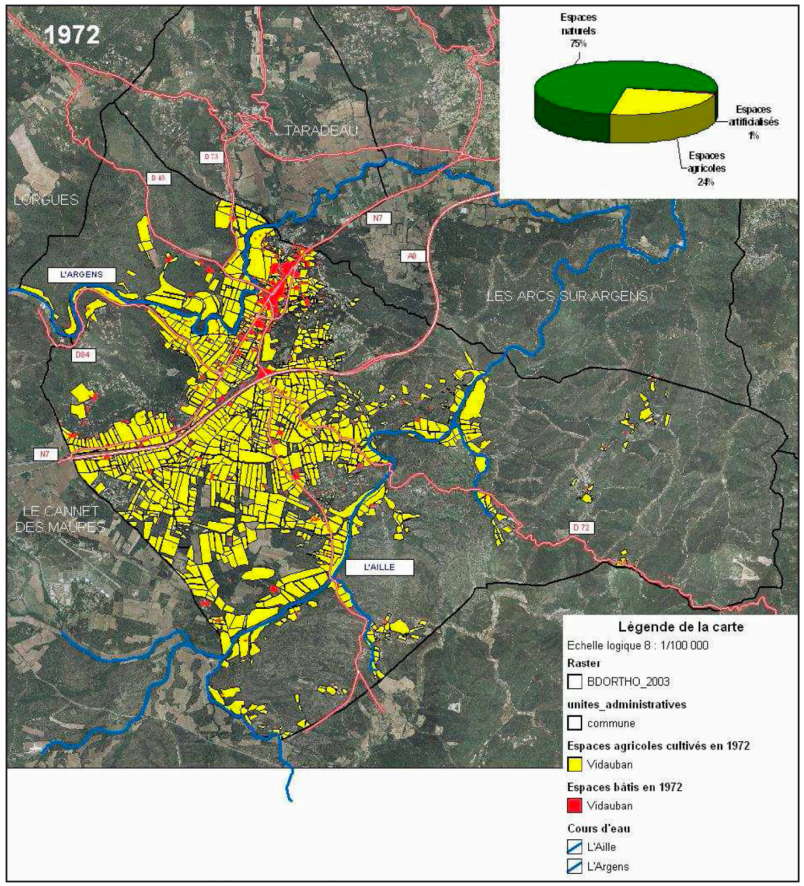
13.2. L'évolution de la consommation d'espace urbanisé

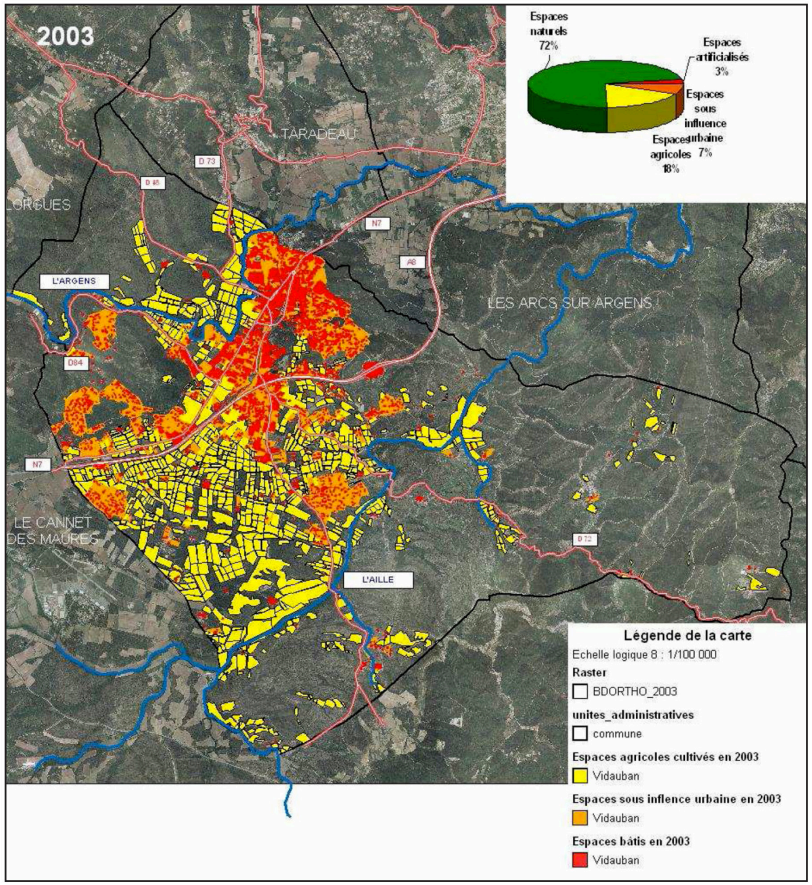
Au cours des dernières décennies, la commune de Vidauban a connu une importante urbanisation et en corollaire une importante consommation d'espace.

La cartographie page ci-après met en exergue l'importante extension de la «tâche urbaine» depuis les années 2000. Il faut toutefois préciser :

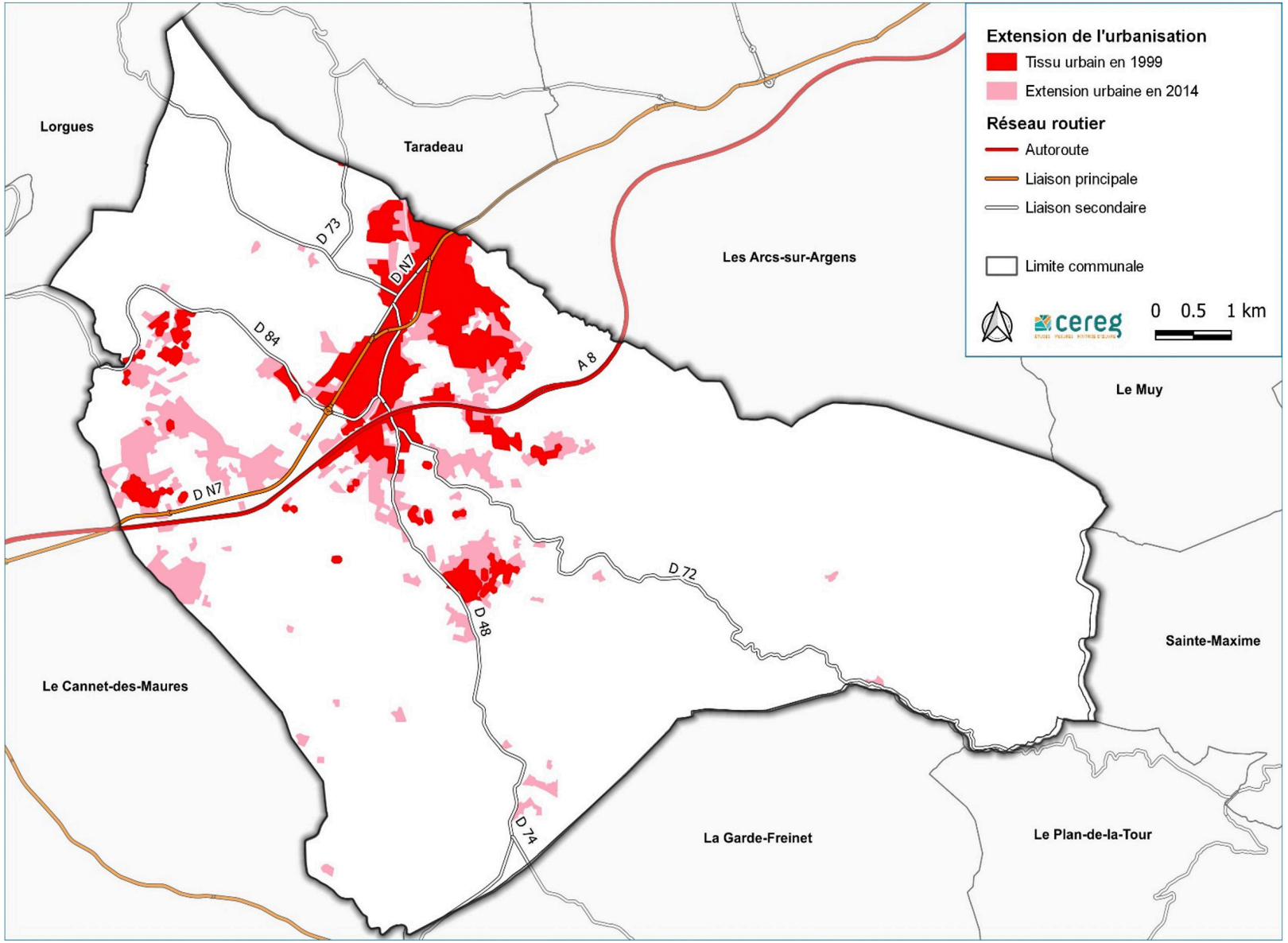
- que cette extension urbaine a prolongé une tendance de plus long terme, initiée au cours des années 1970, et très forte au cours des années 1980 et 1990. Les cartographies ci-dessous témoignent en effet de l'importance de l'extension urbaine entre 1972 et 2003, période cruciale lors de laquelle s'est véritablement «dessinée» l'enveloppe urbaine communale que nous connaissons aujourd'hui.

- que cette dynamique a d'abord et avant tout résulté de l'application du Plan d'Occupation des Sols (POS). Les cartographies pages ci-après témoignent d'une forte extension de l'urbanisation des années 1970 à 2010. Elles ne font en revanche apparaître que très peu d'évolutions sur les dix dernières années (2010-2018), a fortiori en perspective avec le rythme antérieur.

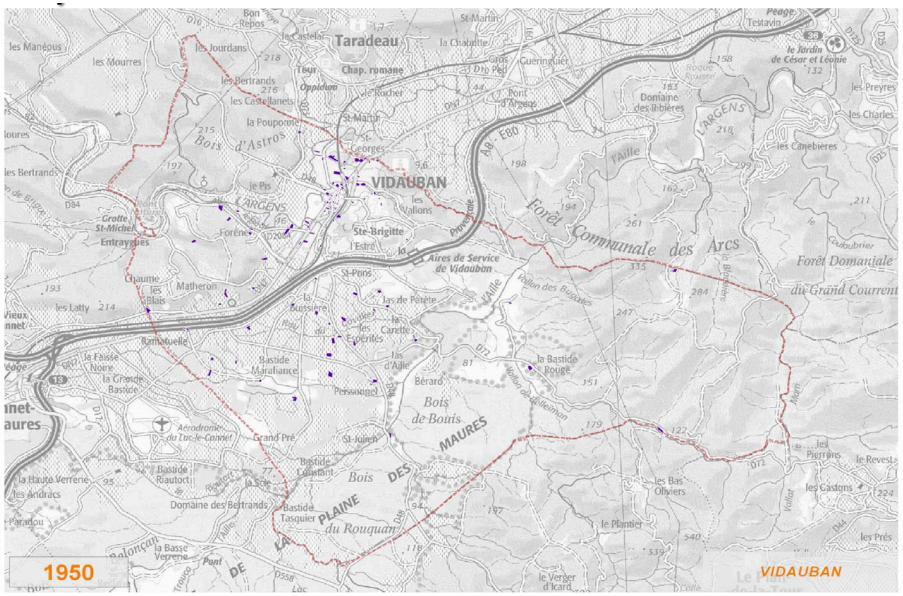


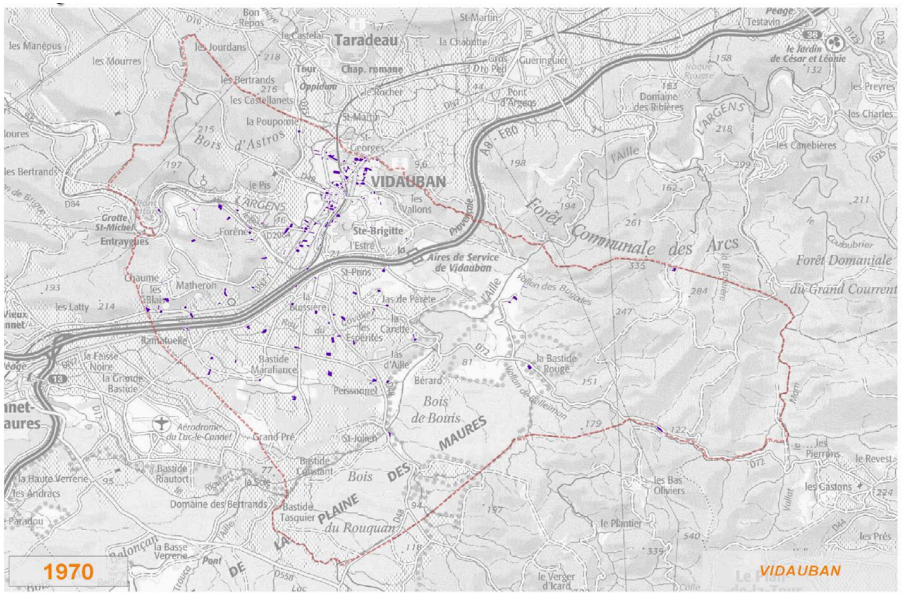


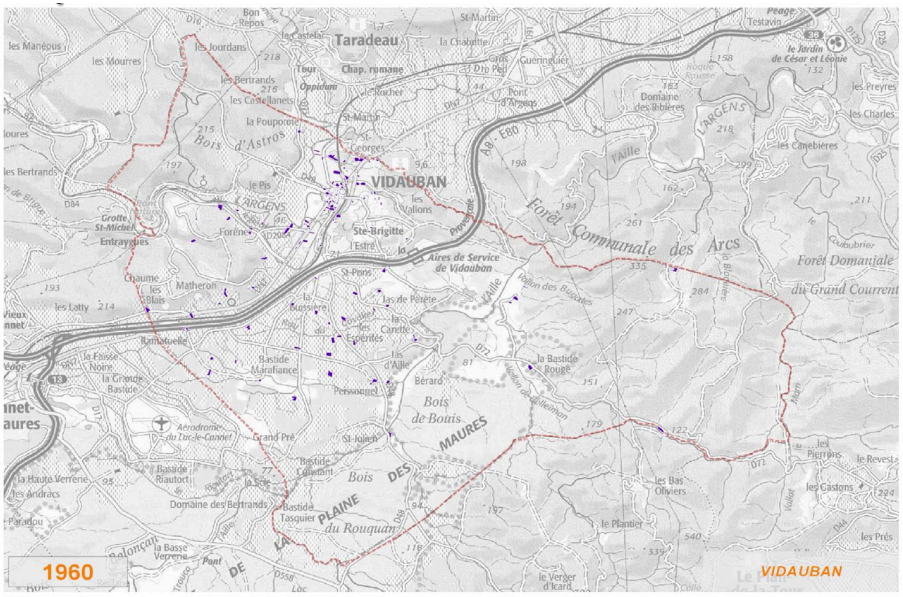
13. Occupation du sol et consommation d'espace

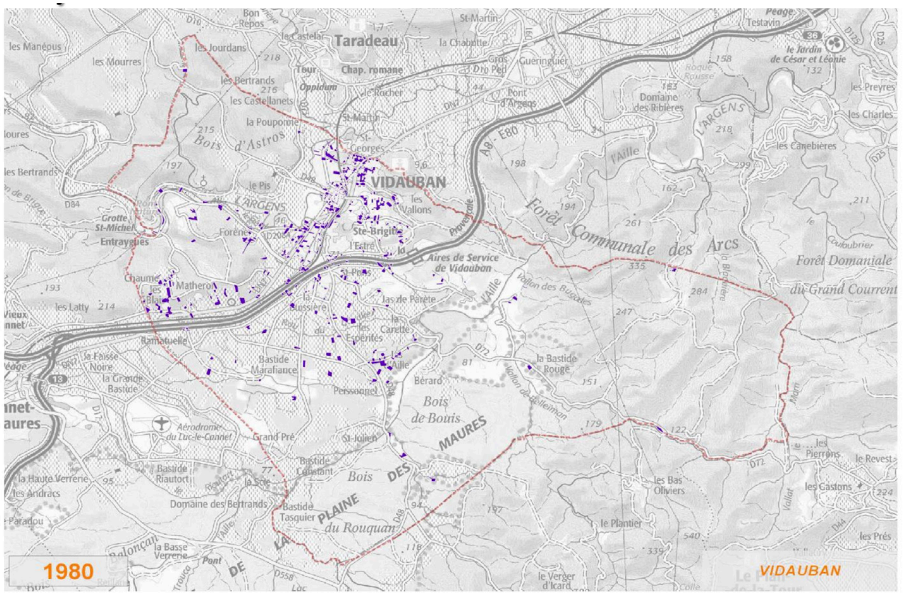


13. Occupation du sol et consommation d'espace

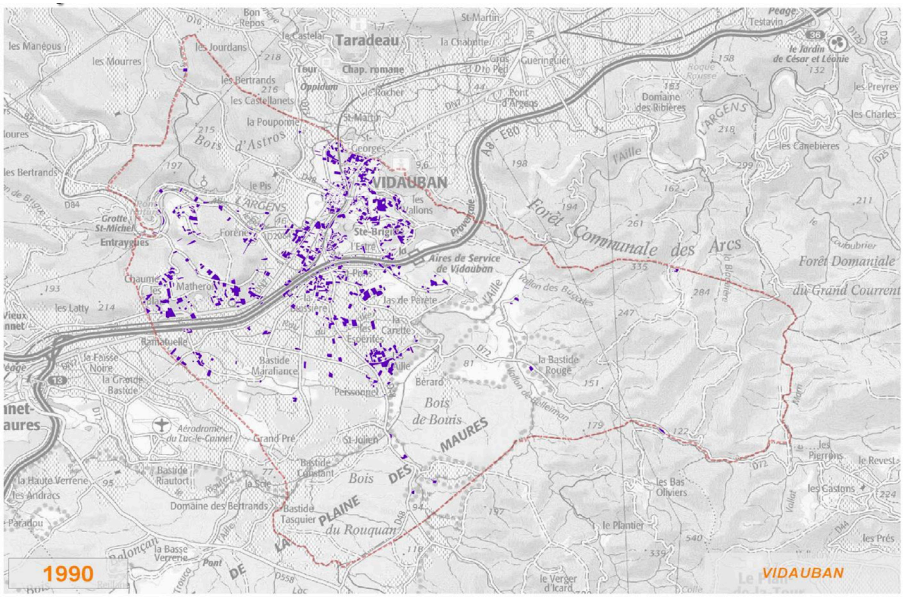


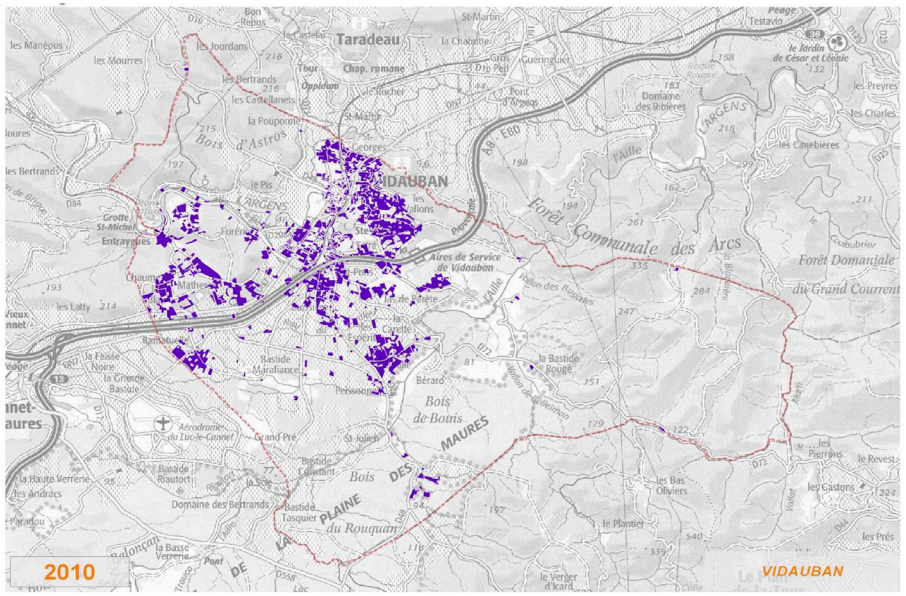


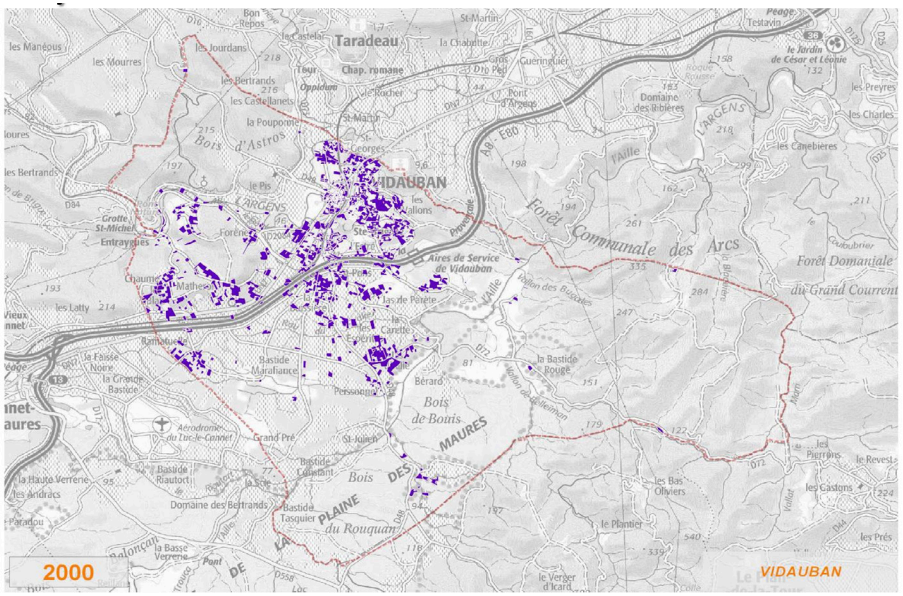


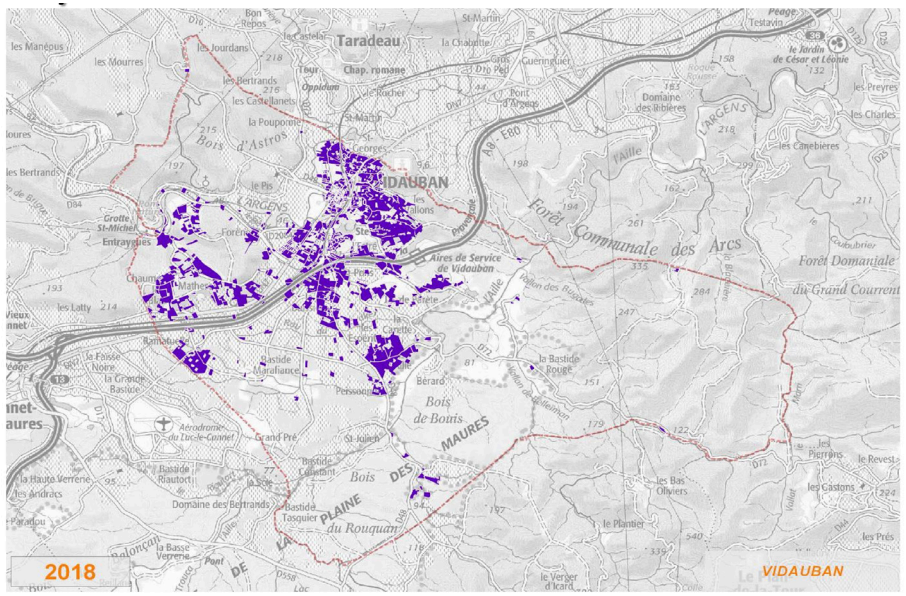


13. Occupation du sol et consommation d'espace



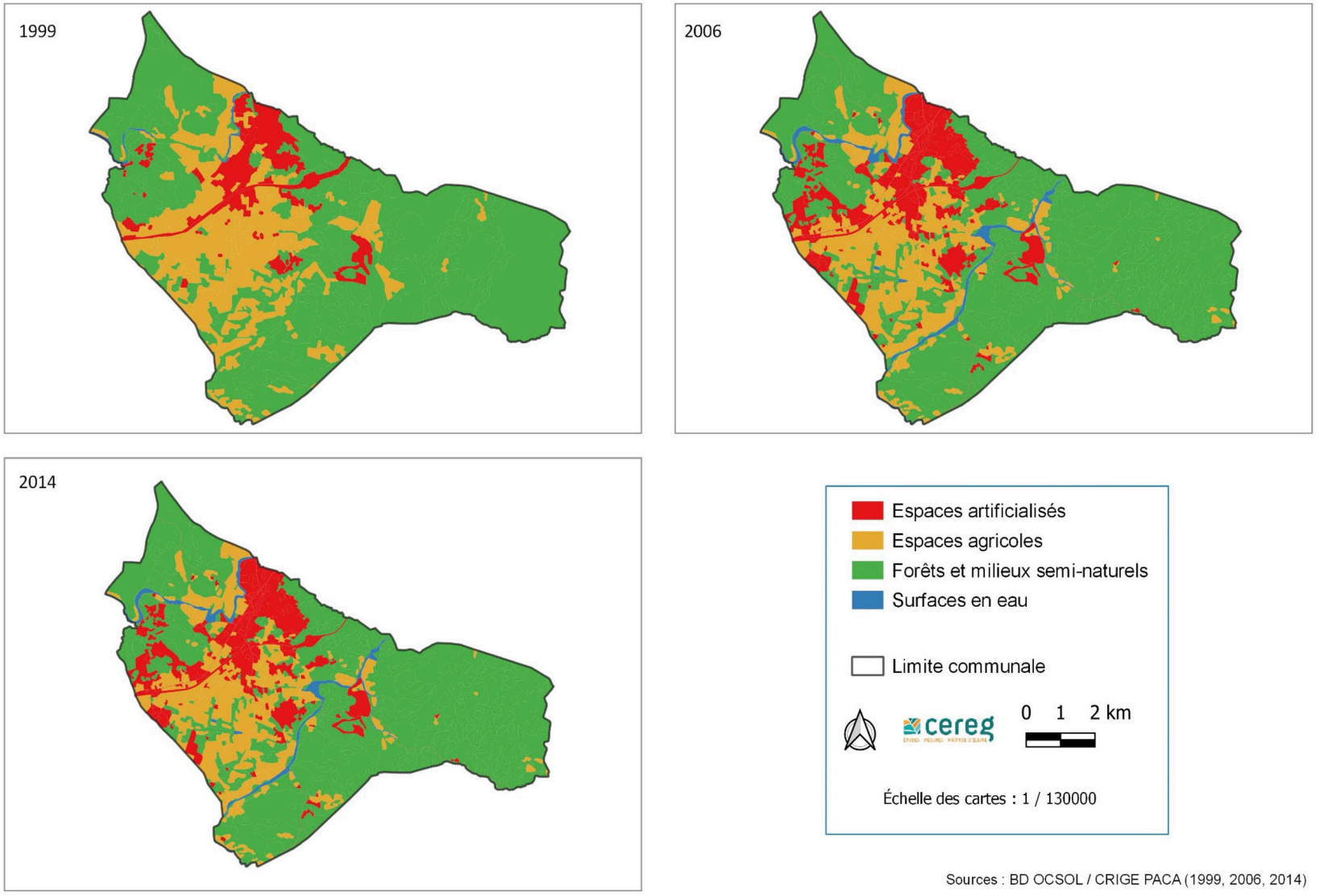






13. Occupation du sol et consommation d'espace

Évolution de l'occupation du sol sur la commune de Vidauban entre 1999 et 2014



Sources : BD OCSOL / CRIGE PACA (1999, 2006, 2014)

13. Occupation du sol et consommation d'espace

Ces analyses cartographiques sont confirmées par l'analyse comptable de l'évolution des surfaces. Le tableau ci-contre fait en effet apparaître deux tendances bien distinctes :

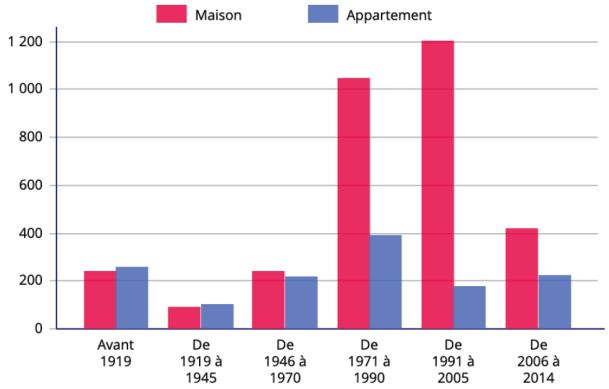
• Entre 1999 et 2006

L'évolution de la commune est très importante sur cette période. Les espaces artificialisés s'étalent avec notamment un fort développement des bâtis diffus à l'Ouest de la commune ainsi qu'au Sud de l'Autoroute. C'est environ 6 % du territoire qui s'est artificialisé entre 1999 et 2006, soit environ 420 hectares.

• Entre 2006 et 2014

Lors de cette période, la commune a très peu évolué puisque seulement 13,4 hectares ont été artificialisés. Cet étalement urbain s'est majoritairement fait au détriment des espaces naturels (forêts et milieux semi-naturels).

L'analyse du tableau ci-contre et du graphe ci-dessous fait par ailleurs apparaître que l'urbanisation s'est majoritairement faite au profit des bâtis diffus entre 1999 et 2006 puis au profit du tissu urbain discontinu entre 2006 et 2014.



Répartition et évolution de l'occupation du sol entre 1999 et 2014					
	Espaces artificialisés	Espaces agricoles	Forêts et milieux semi-naturels	Surface en eau	Superficie communale (ha)
1999 (%)	13,7	31,0	54,0	1,2	7647,1
2006 (%)	20,0	21,3	57,4	1,3	
2014 (%)	19,6	20,2	58,8	1,4	
1999 (ha)	628,9	1858,1	5132,5	27,6	
2006 (ha)	1056,0	1435,6	4990,1	165,4	
2014 (ha)	1069,4	1437,1	4975,2	165,4	
Evolution 1999/2006 (ha)	427,2	-422,5	-142,4	137,7	
Evolution 2006/2014 (ha)	13,4	1,5	-14,9	0,0	

Dynamique des espaces artificialisés entre 1999 et 2014					
	Tissu urbain continu	Tissu urbain discontinu	Bâtis diffus	Zones industrielles ou commerciales, infrastructures et équipements	Zones de loisirs
1999 (ha)	10,7	377,6	74,0	94,15	72,452
2006 (ha)	9,9	361,4	407,7	133,291	143,736
2014 (ha)	9,9	393,3	392,8	133,3	140,2
Evolution 1999/2006 (ha)	-0,8	-16,2	333,7	39,1	71,3
Evolution 2006/2014 (ha)	0,0	31,9	-14,9	0,0	-3,5

Il résulte de ces diverses analyses qu'il faut bien distinguer deux dynamiques successives dans l'évolution de la consommation d'espace sur Vidauban :

- une dynamique de très important étalement urbain des années 1970 aux années 2010, résultante des dispositions réglementaires du POS et d'une dynamique résidentielle presque exclusivement pavillonnaire
- une dynamique de limitation de l'étalement à partir des années 2010, avec l'application du PLU (qui avait spatialement diminué les espaces ouverts à l'urbanisation) et une plus grande diversité des typologies d'habitat produites (mixité pavillonnaire, pavillonnaire groupé et habitat collectif).

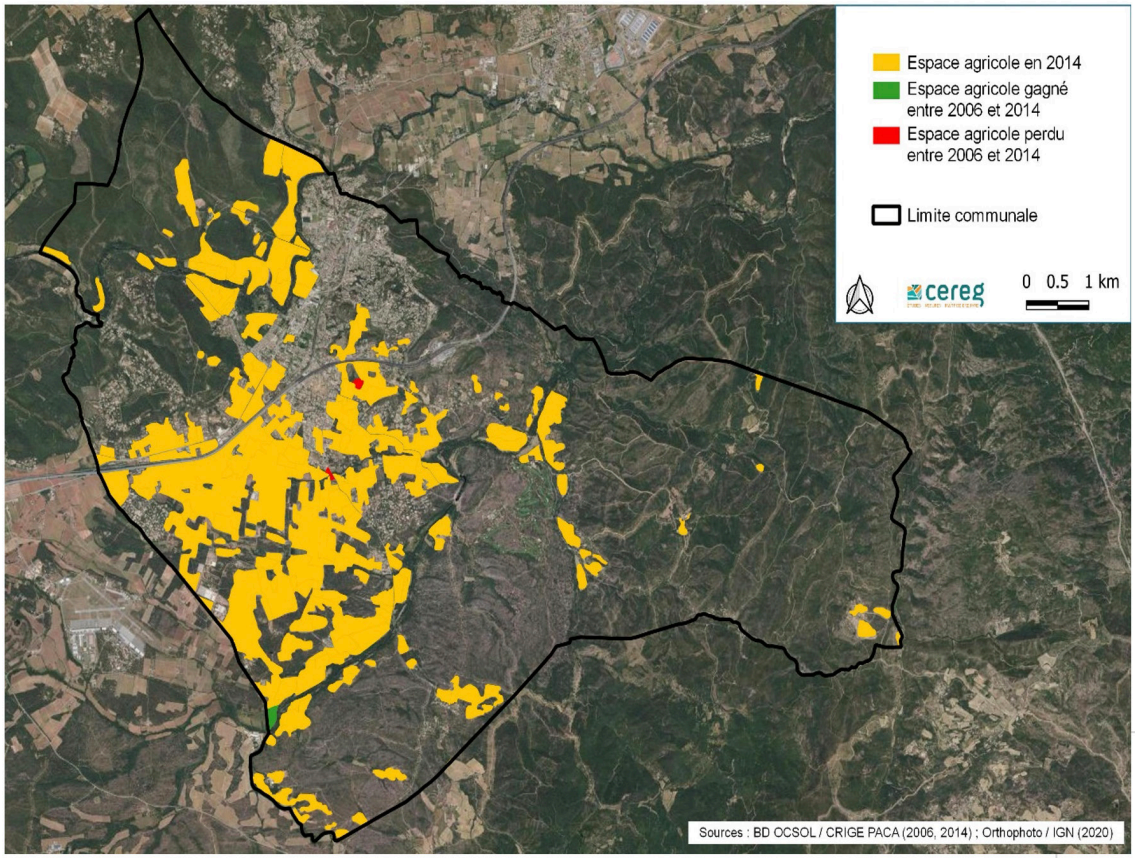
13. Occupation du sol et consommation d'espace

13.3. L'évolution de la consommation d'espace agricole

Après une dynamique fortement régressive entre 1999 et 2006, notamment pour la viticulture, la superficie des espaces agricoles s'est stabilisée entre 2006 et 2014 (gain de 1,5 hectare). Les espaces agricoles perdus entre 2006 et 2014 sont devenus des espaces urbanisés pour 62 % d'entre eux et des espaces naturels pour 38 %. Cette tendance des espaces agricoles devenant majoritairement des espaces urbains est la même pour la période 1999 – 2006.

Dynamique des espaces agricoles entre 1999 et 2014				
	Arboriculture	Viticulture	Fourrage / Surface en herbe	Autre
1999 (ha)	22,4	1397,2	0,0	438,5
2006 (ha)	44,7	1066,6	180,9	143,5
2014 (ha)	52,5	1089,2	172,0	123,3
Evolution 1999/2006 (ha)	22,3	-330,7	180,9	-295,0
Evolution 2006/2014 (ha)	7,9	22,7	-8,9	-20,2

Dynamique des espaces agricoles entre 2006 et 2014 sur la commune de Vidauban



Dynamique des espaces agricoles entre 2006 et 2014 (ha)		
Progression	Régression	Bilan
4,343	-2,881	1,462

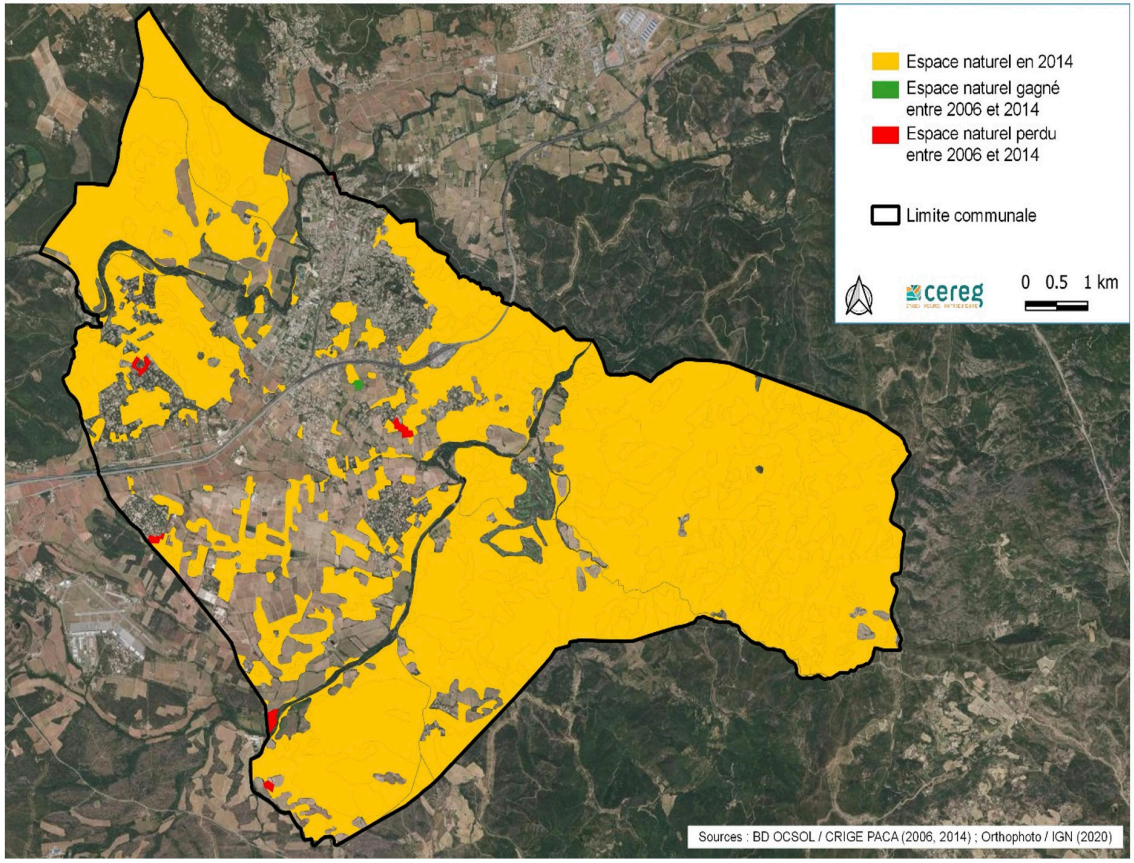
13. Occupation du sol et consommation d'espace

13.4. L'évolution de la consommation d'espace naturel

Après une dynamique fortement régressive entre 1999 et 2006, notamment pour les forêts, la superficie des espaces agricoles s'est globalement stabilisée entre 2006 et 2014 (perte de 15 hectares). Les espaces naturels perdus entre 2006 et 2014 sont devenus des espaces urbanisés pour 94 % d'entre eux. Cette tendance des espaces naturels devenant majoritairement des espaces urbains est la même pour la période 1999 – 2006.

Dynamique des forêts et espaces semi-naturels entre 1999 et 2014			
	Forêts	Milieux à végétation arbustive et/ou herbacée	Espaces ouverts, sans ou avec peu de végétation
1999 (ha)	3921,7	1167,8	43,0
2006 (ha)	3797,3	1190,9	1,9
2014 (ha)	3802,4	1169,1	3,7
Evolution 1999/2006 (ha)	-124,4	23,1	-41,1
Evolution 2006/2014 (ha)	5,1	-21,8	1,8

Dynamique des forêts et espaces semi-naturels entre 2006 et 2014 sur la commune de Vidauban



Dynamique des espaces forestiers et semi-naturels entre 2006 et 2014 (ha)		
Progression	Régression	Bilan
1,793	-69,503	-67,71

13. Occupation du sol et consommation d'espace

13.5. Analyse de la consommation du sol au cours des dix dernières années.

Dans la perspective de déclinaison à l'échelle communale des objectifs de modération de la consommation d'espace assignés par la loi «Climat et Résilience» d'août 2021,il a été procédé à une analyse plus fine de la consommation d'espace au cours des dix dernières années de référence. Il a ainsi dans un premier temps été procédé à une analyse comparative de deux photographies aériennes de références, celle de juin 2010 et celle de juin 2020 (faute de disposer de photos d'août 2011 et d'août 2021). Cette analyse comparative (cf exemples ci-dessous) permet, quartier par quartier et parcelle par parcelle, d'apprécier l'évolution de la consommation d'espace sur un pas de temps de référence de 10 ans.





13. Occupation du sol et consommation d'espace

Cette analyse permet de cartographier à l'échelle de l'ensemble de la commune la consommation d'espace sur la période de référence 2010-2020, pour différents types d'urbanisation ou d'artificialisation des sols (cf ci-contre).

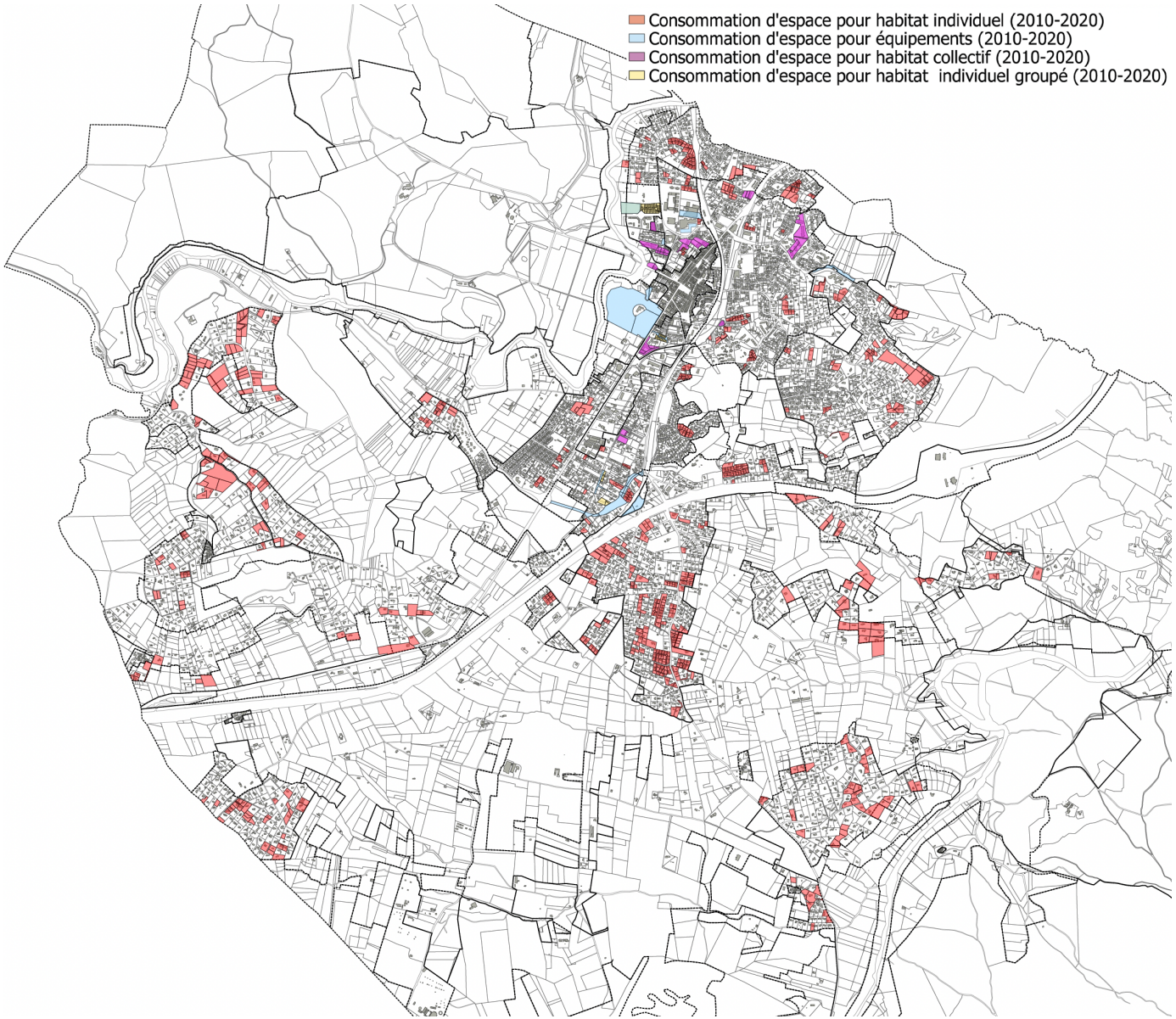
Il en ressort une consommation totale de **108,64 hectares** dont :

- une consommation de **85,38 ha pour l'habitat individuel** (en rouge), soit 78,58% de la consommation totale

- une consommation de **15,52 ha pour les équipements** (en bleu), soit 14,28% de la consommation totale

- une consommation de **5,38 ha pour l'habitat collectif** (en violet), soit 4,95% de la consommation totale

- une consommation de **2,36 ha pour l'habitat individuel groupé** (en jaune), soit 2,17% de la consommation totale



13. Occupation du sol et consommation d'espace

L'analyse précédente est ensuite poursuivie **en excluant du calcul la consommation d'espace qui s'est opérée dans l'enveloppe urbaine de référence de 2010**, c'est à dire dans les espace urbains déjà constitués. Cette seconde analyse permet d'apprécier et de quantifier l'extension urbaine qui s'est opérée **en extension** de l'urbanisation préalablement existante.

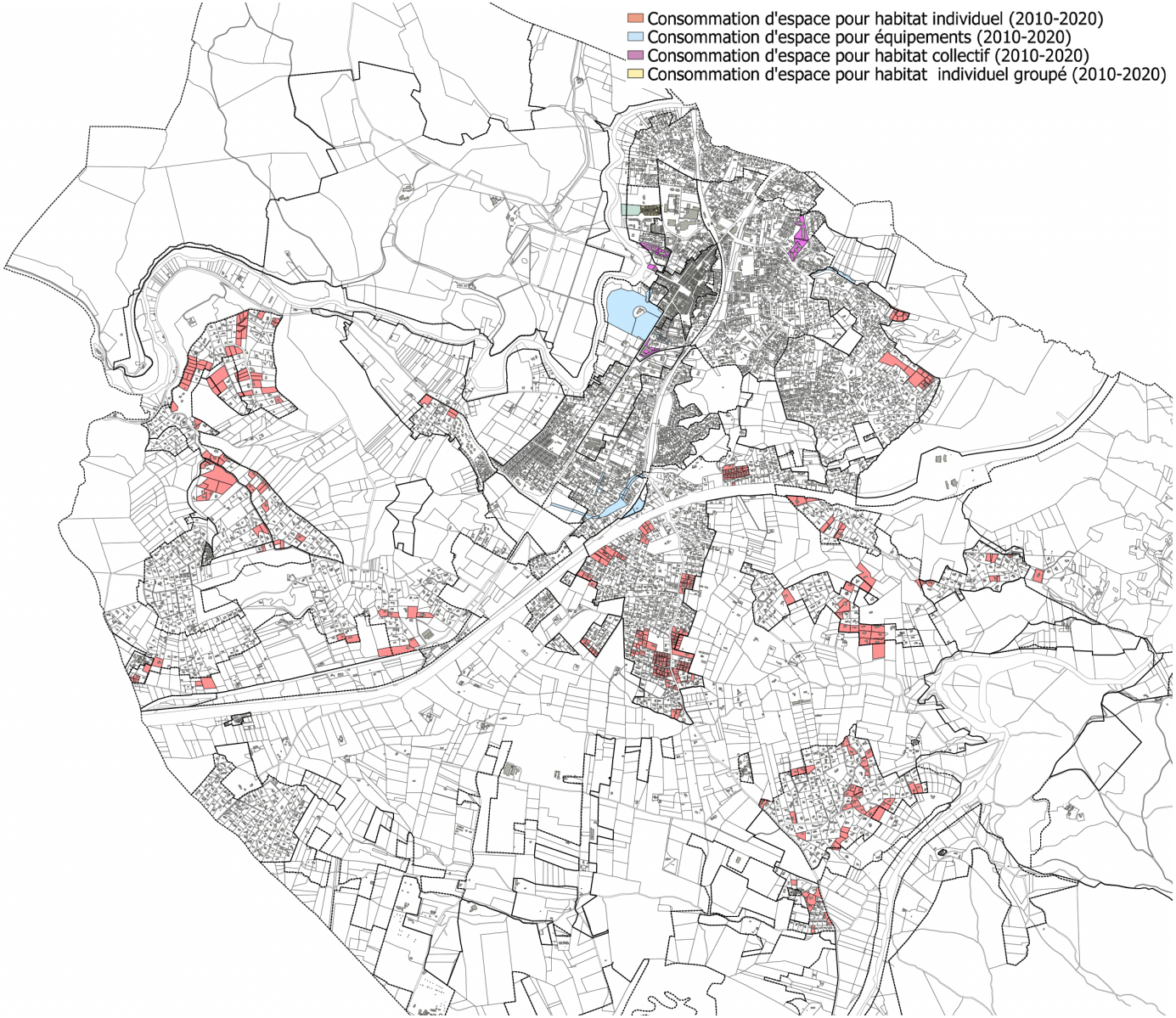
Le résultat est cartographié ci-contre et fait désormais apparaître une **consommation totale de 75,09 hectares** dont :

- une consommation de **56,65 ha pour l'habitat individuel** (en rouge), soit 75,44% de la consommation totale

- une consommation de **13,26 ha pour les équipements** (en bleu), soit 17,65% de la consommation totale

- une consommation de **3,38 ha pour l'habitat collectif** (en violet), soit 4,50% de la consommation totale

- une consommation de **1,80 ha pour l'habitat individuel groupé** (en jaune), soit 2,39% de la consommation totale



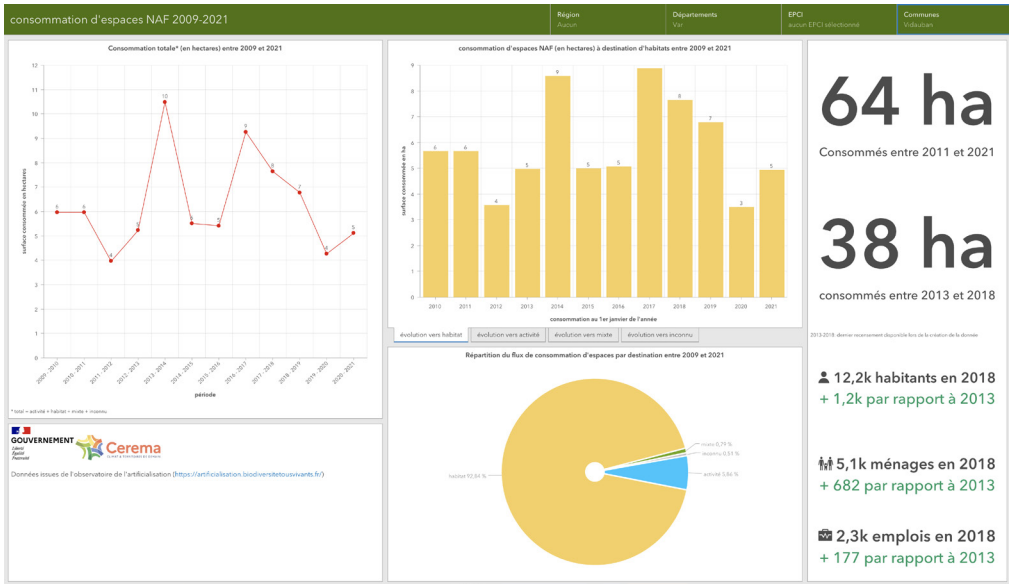
13. Occupation du sol et consommation d'espace

Ces analyses faites par la commune sont ensuite comparées aux statistiques officielles du Portail de l'Artificialisation des Sols.

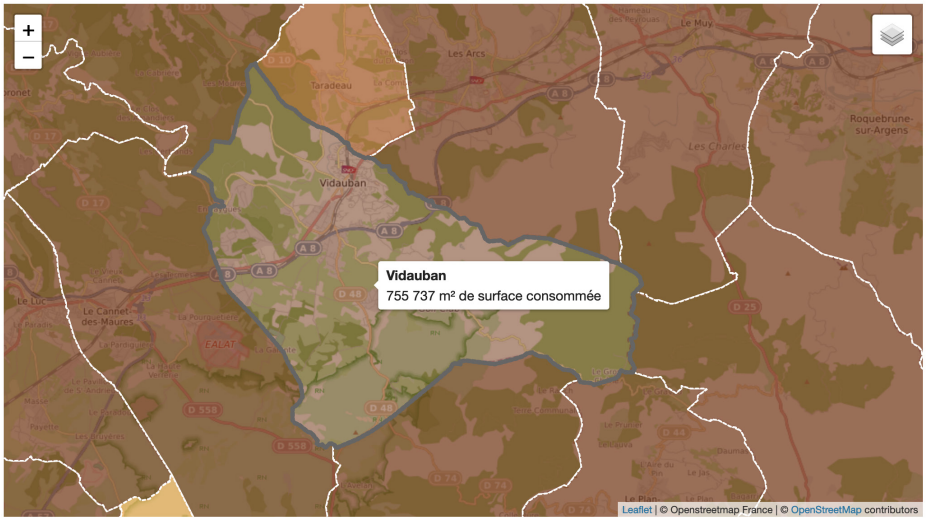
Le portail de l'artificialisation des sols faisait état **à l'automne 2022** (cf extraits ci-contre) :

- dans son onglet «tableau de bord» d'une consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) de 64 hectares sur la période 2011-2021

- dans son onglet «carte interactive» d'une consommation d'Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) de 75,57 hectares sur la période 2009-2021



Visualisation des flux de consommation d'espace pour la période de 2009 à 2021

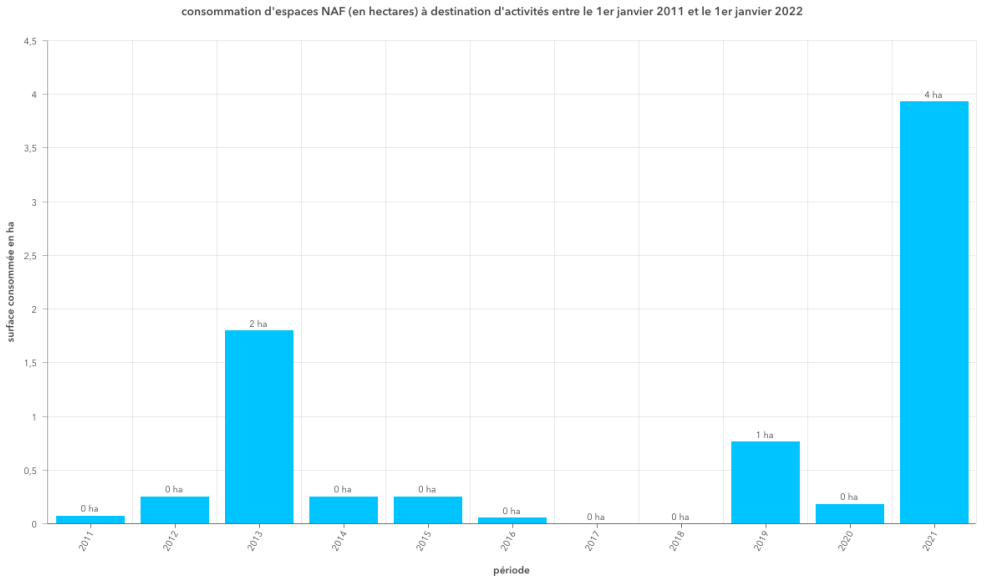


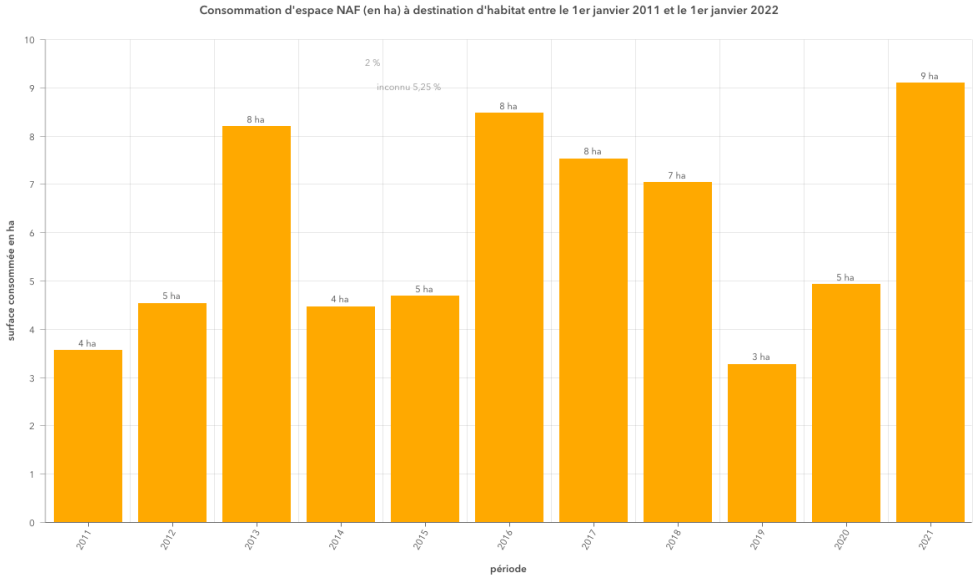
13. Occupation du sol et consommation d'espace

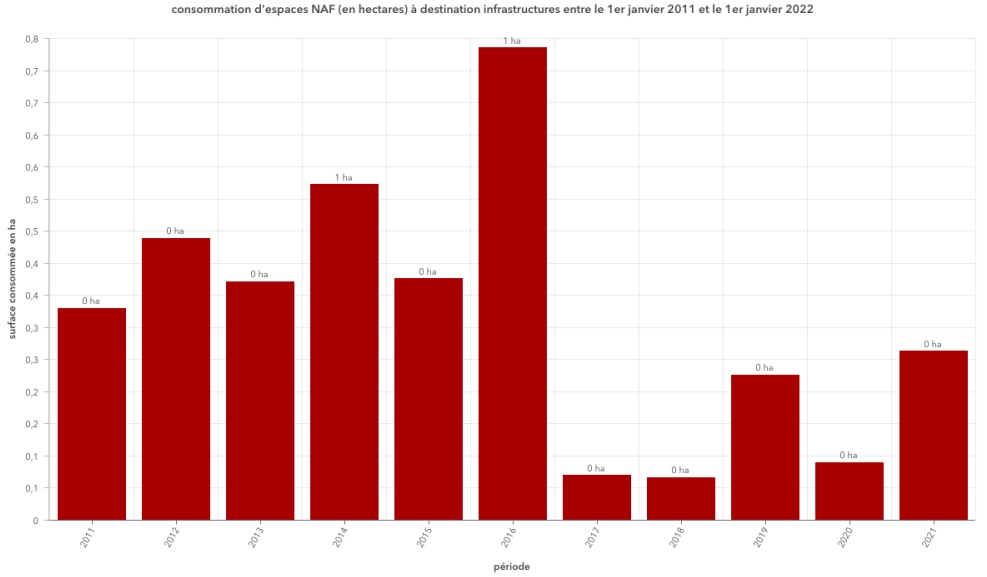
Les données issues du portail de l'artificialisation des sols à l'automne 2022 ont été comparées à celles issues du même portail **actualisé en janvier 2024**.

Ces données sont basées sur les fichiers fonciers CEREMA labellisés par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (cf à ce sujet le fascicule édité en décembre 2023 «Zéro Artificialisation Nette : définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols»).

Ces données, représentées sous forme d'histogrammes ci-dessous et ci-contre pour les trois typologies distinctes de l'habitat, les activités et les infrastructures font apparaître les consommations suivantes :





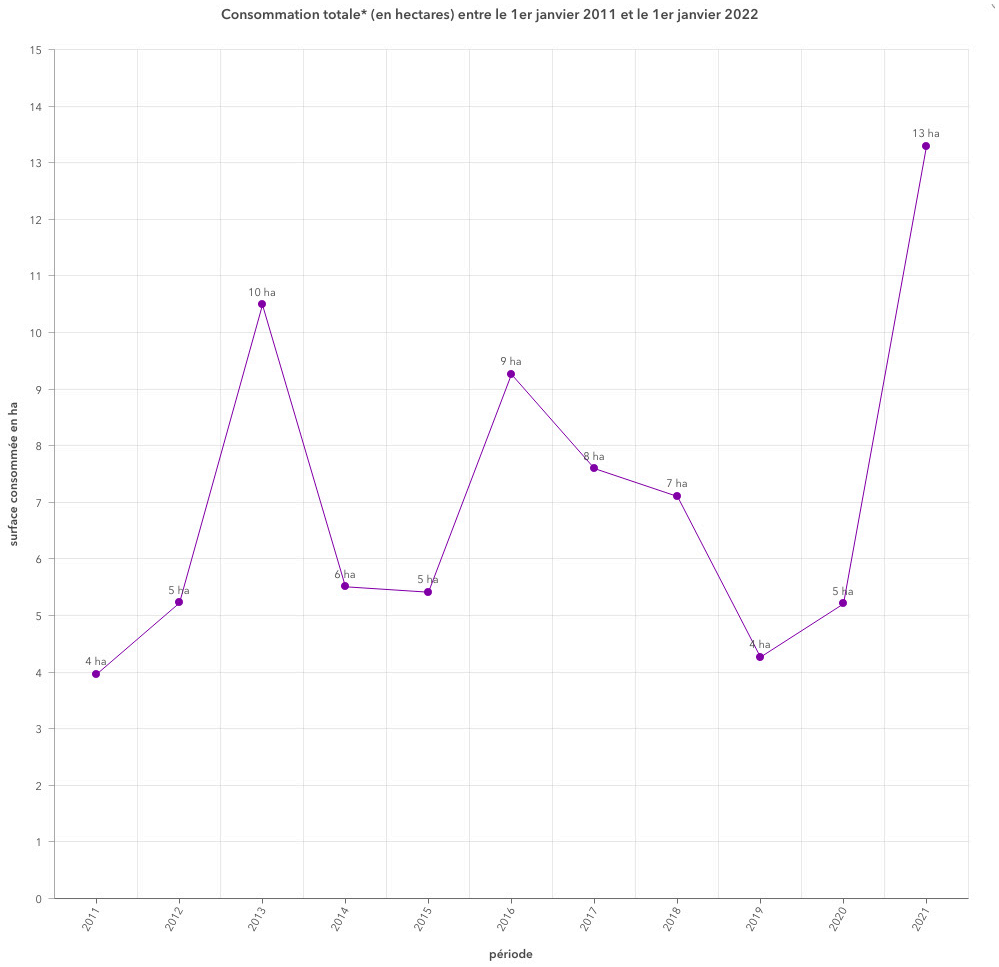


13. Occupation du sol et consommation d'espace

Les données actualisées issues de la statistique officielle sont synthétisées dans le tableau ci-dessous et dans le graphique ci-contre, graphique extrait du portail national de l'artificialisation :

	Consommation ENAF à destination d'habitat	Consommation ENAF à destination d'activités	Consommation ENAF à destination d'infrastructures	Total
2011	4	0	0	**4**
2012	5	0	0	**5**
2013	8	2	0	**10**
2014	4	0	1	**5**
2015	5	0	1	**6**
2016	8	0	0	**8**
2017	8	0	0	**8**
2018	7	0	0	**7**
2019	3	1	0	**4**
2020	5	0	0	**5**
2021	9	4	0	**13**
Total	**66**	**7**	**2**	**75**

On notera que **la statistique officielle de janvier 2024 corrobore parfaitement et sans équivoque l'analyse qui avait été faite par la commune à l'automne 2022 (consommation foncière totale de 75 hectares).**



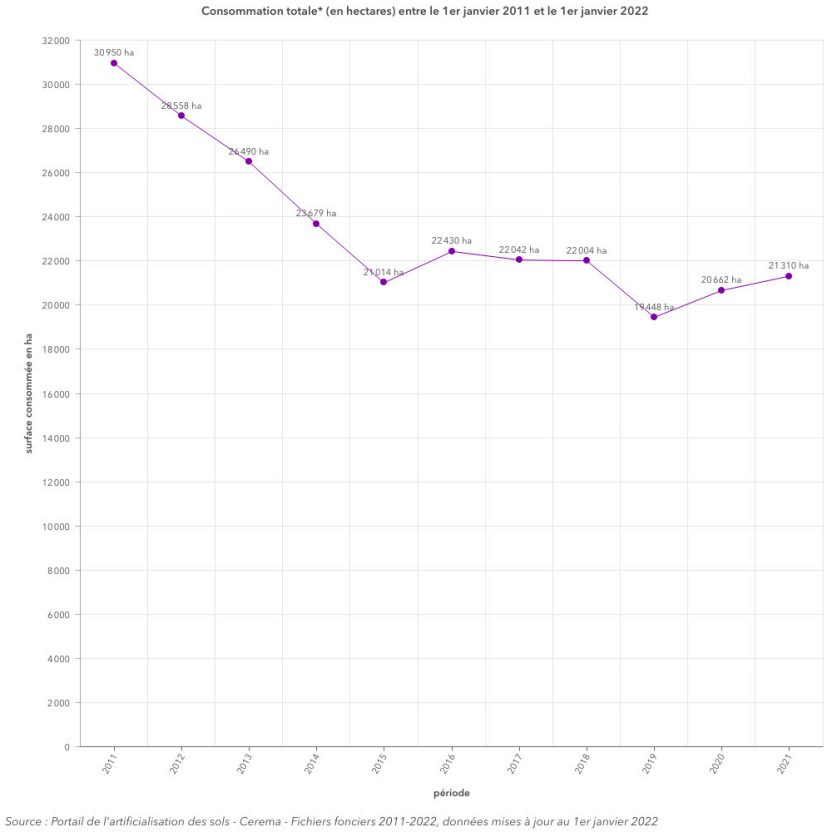
Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

13. Occupation du sol et consommation d'espace

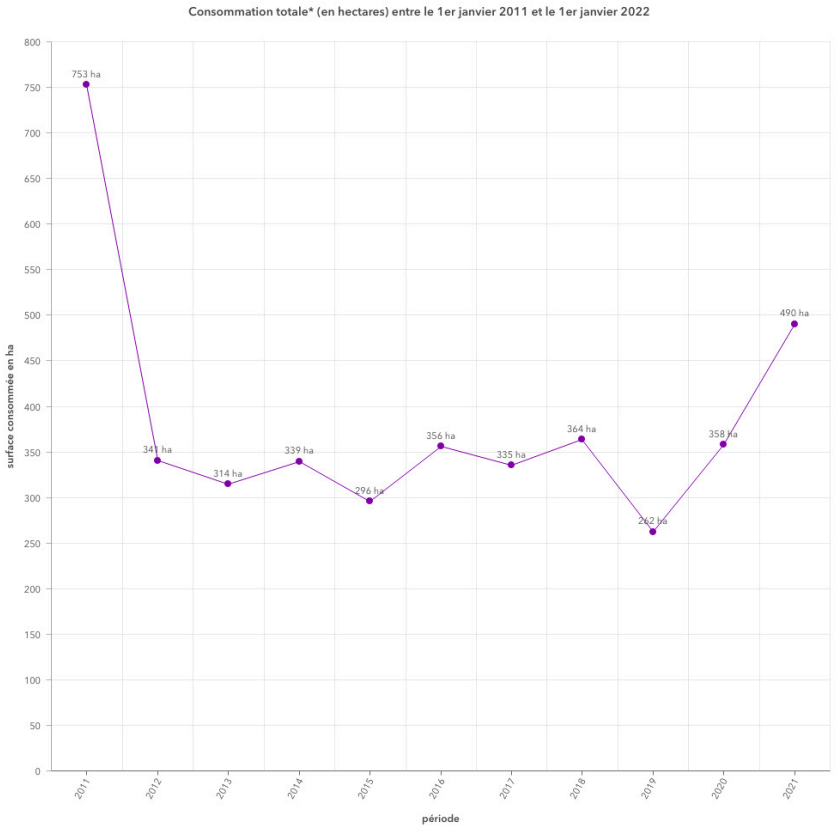
Ces analyses menées sur les dix dernières années permettent de conclure sur les points suivants :

- la période récente (dix dernières années) confirme la tendance déjà observée sur la période 2006-2014, avec une poursuite du ralentissement du rythme de consommation foncière au profit de l'urbanisation/artificialisation. La consommation de 66,25 hectares de la période 2006-2014 (soit un laps de temps de 8 ans) mise en perspective avec la consommation de 75 hectares de la période 2011-2021 (soit un laps de temps de 10 ans) fait en effet état d'un **rythme de diminution de près de 10% de la consommation** sur les dix dernières années (rythme moyen de consommation annuelle de 8,28 ha sur la période 2006-2014 et de 7,5 ha sur la période 2011-2021)

- avec cette tendance, la commune de Vidauban s'inscrit d'ores et déjà dans une dynamique de réduction de consommation globalement comparable à celle que l'on peut observer à l'échelle nationale (ci-dessous à gauche), et plus vertueuse que celle que l'on peut observer à l'échelle du département du Var (ci-dessous à droite)



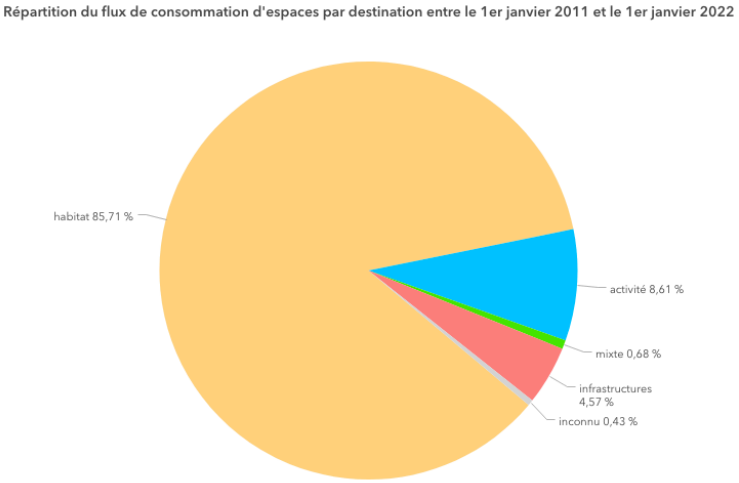
Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022



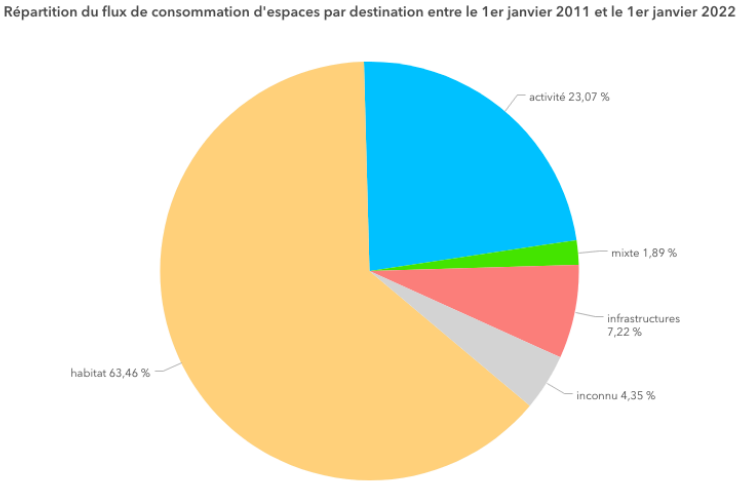
13. Occupation du sol et consommation d'espace

- contrairement à une idée reçue et très largement répandue, la consommation d'espace poursuit donc une dynamique de réduction et se fait à un rythme très sensiblement inférieur à celui que l'on pouvait observer au cours des années 1980-1990 ou au début des années 2000

- comme le confirme le graphique ci-contre en haut, la consommation d'espace sur Vidauban se fait dans une vocation presque exclusive de fonction d'habitat (85,71%) et de façon marginale dans une vocation d'activités économiques (8,61%). Elle contraste ainsi significativement avec la consommation d'espace telle que l'on peut l'analyser à l'échelle nationale(graphique ci-contre en bas) ou régionale/départementale où l'on note environ un quart de consommation d'espace vers une vocation d'activités économiques. Ces chiffres témoignent, s'il en était besoin, de la spécialisation résidentielle progressive de la commune.



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022



Source : Portail de l'artificialisation des sols - Cerema - Fichiers fonciers 2011-2022, données mises à jour au 1er janvier 2022

14. Synthèse des enjeux environnementaux

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire					
	Points forts	**Points faibles**	**Tendances**	**Menaces**	**Enjeux**
Environnement physique					
Climat	Des conditions climatiques qui sont des atouts majeurs pour les activités agricoles et le développement touristique. Des paramètres favorables au développement des ENR.	De fortes précipitations impliquant la prise en compte des incidences en termes de gestion des eaux pluviales.	Apparition de phénomènes de plus en plus violents et intenses dû au dérèglement climatique.	Des cumuls pluviométriques intenses et soudains qui conjugués à l'imperméabilisation des sols peuvent favoriser le risque d'inondation	Construire autrement et limiter l'imperméabilisation Accompagner les changements de comportement
Topographie	Belvédère naturel emblématique à proximité du village : la colline Sainte Brigitte.	Un relief relativement hétérogène et plutôt accidenté par endroit Quartiers des Chaumes Jas de la Barre et La Tuilière soumis à des mouvements de terrain	Pas d'évolution à prévoir à l'échelle de la mise en œuvre du PLU.		Construire avec la pente
Hydrographie et hydrogéologie	Nombreuses ressources en eau potable de qualité préservées par 2 périmètres de protection. 2 cours d'eau principaux : L'Argens et l'Aille bordés de ripisylves d'intérêt écologique et avec une qualité physico-chimique globalement bonne. Des masses d'eau souterraines avec de bons états quantitatifs et chimiques. Des zones humides particulièrement intéressantes pour la gestion hydraulique (gestion des crues), la faune et la flore.	Un aquifère karstique vulnérable aux pollutions du fait de l'infiltration directe par les structures karstiques de surface. L'Argens et l'Aille avec un état écologique Moyen Un maillage hydrographique de qualité vulnérable aux pressions exercées par les activités humaines Argens principale source de risque d'inondation à la différence des bordures de l'Aille peu habitées	Un aquifère de plus en plus sollicité (pression urbaine croissante) Augmentation des rejets d'azote et de phosphore dont les principales sources sont l'agriculture et les rejets urbains. La liaison Verdon/Saint-Cassien/Sainte-Maxime pour va permettre de sécuriser l'alimentation en eau. Les actions mises en place pour l'amélioration de la qualité de l'eau tendent à augmenter la protection de ces milieux.	Pour l'Aille : Altération de la morphologie du cours d'eau et augmentation des prélèvements. Pour l'Argens : altération de la morphologie et de la continuité, pollutions ponctuelles, pollutions diffuses par les pesticides, pollutions ponctuelles urbaines et industrielles. Multiplication des assainissements individuels. Dégradation voire disparition de zones humides et perte de leur rôle.	Veiller à la compatibilité du PLU avec les prescriptions et préconisations du SDAGE Maîtriser l'aménagement et le développement urbain pour préserver la qualité des milieux aquatiques et humides. Conserver ou atteindre le bon état écologique et chimique des eaux superficielles, en réduisant les rejets et les impacts. Prévoir des ouvrages de compensation et de gestion des eaux pluviales Prendre en compte les périmètres de protection dans le développement communal

14. Synthèse des enjeux environnementaux

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire					
	Points forts	**Points faibles**	**Tendances**	**Menaces**	**Enjeux**
Environnement physique					
Occupation du sol et agriculture	Un territoire majoritairement naturel en 2019 : 70% d'espaces naturels, 18% d'espaces agricoles et 12% d'espaces artificialisés. Place importante de l'agriculture, en particulier de la viticulture (860 ha soit 2/3 de l'espace agricole) : SAU non négligeable, vecteur économique. Un territoire concerné par une Aire d'Appellation Côtes de Provence. Une commune bénéficiant de réseaux d'irrigation agricole : ASA du Canal des Moulins au Nord et Liaison du Canal de Provence (Vidauban Ste Maxime et Verdon St Cassien)	70% d'espaces naturels : risque incendie. Développement récent et important des quartiers résidentiels consommateurs d'espace (notamment dans la plaine), au détriment des espaces agricoles et naturels. 170 ha de friches soit 12% de l'espace agricole, principalement autour des espaces artificialisés (friches spéculatives) et sur les secteurs contraints (accès, relief).	Accroissement du phénomène de mitage et un étalement de son tissu urbain, en raison du développement des habitations individuelles ou pavillonnaires. L'enfrichement des anciens espaces agricoles perdant leur vocation agricole. Les vignobles subissent une forte pression due à l'urbanisation pavillonnaire.	Espaces boisés, naturels et agricoles menacés par le développement urbain et la multiplication de l'habitat diffus. Des anciens espaces agricoles perdant leur vocation agricole. Fermeture des milieux, (enfrichement) : augmentation du risque incendie.	Préserver les espaces agricoles qui participent au maintien de la diversité des milieux et aux coupures incendie. Reconquérir les espaces agricoles en friche, notamment ceux en AOP.

14. Synthèse des enjeux environnementaux

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire					
Biodiversité et milieux naturels					
	Points forts	**Points faibles**	**Tendances**	**Menaces**	**Enjeux**
Milieux naturels	Une biodiversité remarquable avec des espèces à forte valeur patrimoniale et des habitats d'intérêt communautaire, confirmé par de nombreux périmètres de protection ou d'inventaire : 5 ZNIEFF, 3 Sites Natura 2000 (1 ZPS et 2 ZSC), 1 PIG et 1 Réserve Naturelle Nationale ; des protections foncières ; 1 PNA Tortue d'Hermann, 1 inventaire des zones humides	Contraintes réglementaires pour les aménagements	Tendance au durcissement de la réglementation pour la protection des milieux et espèces d'intérêt, face à la pression urbaine Les orientations communales s'inscrivent dans la réglementation et assurent la protection des milieux et des espèces	Patrimoine naturel protégé peu menacé par le développement urbain à l'inverse des boisements isolés exempts de protection et de la nature en ville Potentielle fragmentation à venir : le tracé de la LGV ? Des milieux ouverts menacées par la fermeture des milieux en lien avec la déprise agricole Des milieux forestiers sensibles aux incendies	Veiller à la conservation des espèces patrimoniales, de la diversité floristique et des habitats naturels Préserver les équilibres entre milieux naturels, milieux agricoles et milieux aménagés en limitant la consommation d'espaces naturels et agricoles Maintenir les milieux ouverts en pérennisant l'activité agricole Protéger les boisements isolés et la nature en ville exempts de protection par des EBC ou zonage indicé
Faune et Flore	Nombreuses espèces d'intérêt et/ ou protégées : Tortue d'Hermann, espèce très rare et présente uniquement dans la plaine et le massif des Maures, chiroptères, Cistude d'Europe...	Contraintes réglementaires pour les aménagements	Tendance au durcissement de la réglementation pour la protection des milieux et espèces d'intérêt, face à la pression urbaine Les orientations communales s'inscrivent dans la réglementation et assurent la protection des milieux et des espèces	Certaines espèces menacées par le développement urbain Perturbations des écosystèmes aquatiques par les rejets d'azote et de phosphore	Intégrer les enjeux de biodiversité dans le projet de PLU : carte de sensibilité de la Tortue d'Hermann, corridors chiroptères,.. Limiter les rejets d'azote et de phosphore notamment dans les activités agricoles

14. Synthèse des enjeux environnementaux

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire					
Biodiversité et milieux naturels					
	Points forts	**Points faibles**	**Tendances**	**Menaces**	**Enjeux**
Continuités écologiques et fonctionnalité du territoire	La plaine alluviale concernée par un corridor écologique (à remettre en état) du SRCE Des continuités aquatiques fonctionnelles à préserver (zones humides, cours d'eau et leurs espaces de mobilité, vallons)	Nombreuses infrastructures linéaires fragmentant le territoire entre deux parties : l'ouest et l'est, coupés par une autoroute, une nationale, une voie de chemin de fer, ...	Des milieux de plus en plus vulnérables soumis aux pressions des activités humaines et du changement climatique	Fragmentation et dégradation des habitats naturels et des habitats d'espèces, par les infrastructures de transport linéaires et l'urbanisation diffuse	Préserver les continuités aquatiques (cours d'eau et zones humides, ZEC) Préserver les continuités écologiques en les intégrant dans une trame verte et bleue communale. Préserver voire restaurer la nature en ville
Ressources naturelles					
Ressource en eau	Ressource en eau suffisante pour l'alimentation en eau potable (source et forages) et pour l'irrigation des terres agricoles (Argens et Liaison du Canal de Provence (Vidauban-Ste Maxime et Verdon St Cassien) Suite à des travaux de suppression de fuites engagés ces dernières années, la ressource en eau potable est aujourd'hui suffisante. Eau de bonne qualité et exempte de toute pollution chimique majeure ou microbiologique	Consommation moyenne d'eau potable sur la commune bien au-dessus de la moyenne nationale. Ressource unique pose un problème de sécurisation de l'approvisionnement Depuis 2015, le rendement baisse et est même inférieur aux objectifs Grenelle pour l'année 2017.	Pression sur la ressource en eau accentuée avec l'accroissement de la population de la commune et la multiplication des habitats individuels équipés de piscine Des ressources de secours sont à l'étude. La commune met à jour la DUP pour augmenter les débits autorisés en association avec le SIAE d'Entraigues. L'amélioration de la sectorisation du réseau, la mise en œuvre de nouvelles recherches de fuites (nouvelles techniques ou méthodologie) permettront d'assurer une reconquête du rendement.	Accroissement rapide de la population et multiplication des habitats individuels	Préserver la ressource en eau potable Sécuriser l'approvisionnement en eau potable en maintenant un équilibre entre disponibilité de la source et besoins

14. Synthèse des enjeux environnementaux

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire					
Ressources naturelles					
	Points forts	**Points faibles**	**Tendances**	**Menaces**	**Enjeux**
Ressource boisée et bois-énergie	66 % du territoire boisé ; 2 chartes forestières : charte de la Communauté d'Agglomération Dracénoise et charte du massif des Maures	Plus de 2/3 de forêts privées, compliquant la mise en place d'une gestion globale et cohérente des boisements	Augmentation des partenariats pour la mise en place d'une gestion forestière Les orientations communales font du risque incendie une des principales priorités ; les actions prévues visent à appliquer les mesures de prévention et de protection énoncées dans le PPRIF	Ressource boisée particulièrement menacée par les incendies de forêts fréquents	Protéger la ressource boisée communale
Environnement urbain					
Assainissement et eaux pluviales	2 STEP permettent de répondre aux besoins en assainissement collectif : -La STEP intercommunale de Vidauban-Taradeau : 15 000 EH -La nouvelle STEP de Ramatuelle mise en service en 2017 : 900 EH	Un réseau d'assainissement extrêmement sensible aux intrusions d'eaux claires parasites ; Les quartiers des Condamines et de l'Estrée sont les secteurs les plus sensibles. Les réseaux d'eaux usées à l'amont du PR RN7 sont fortement détériorés (canalisations absentes, cassées...). Des rejets directs d'eaux usées ont été observés dans le vieux Vidauban. Des secteurs non raccordés au réseau d'assainissement collectif.	Volonté communale d'étendre le réseau d'assainissement collectif Multiplication des systèmes d'assainissement individuels, peu contrôlés ; La commune s'oriente vers un développement urbain maîtrisé, en priorité dans les espaces déjà urbanisés, les pôles existants notamment. Le schéma directeur actuellement en cours permettra de proposer un programme de travaux orienté vers ces problématiques de suppression d'eaux claires parasites.	Accroissement du nombre de systèmes d'assainissement individuel Atteinte sur les milieux aquatiques dû à une mauvaise gestion des eaux pluviales	Veiller à la l'efficacité et la conformité des systèmes d'assainissement collectifs et individuels (conformité, raccordement, qualité des rejets,…) en poursuivant les travaux de réhabilitation programmés Engager une gestion optimale des eaux pluviales afin de limiter les atteintes aux milieux aquatiques: prescriptions de systèmes de rétention à la parcelle, techniques alternatives d'écoulement des eaux pluviales

14. Synthèse des enjeux environnementaux

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire					
Environnement urbain					
	Points forts	**Points faibles**	**Tendances**	**Menaces**	**Enjeux**
Déchets	Collecte sélective assurée par la Communauté d'Agglomération Dracénoise. Déchetterie de Vidauban associée à un réseau de déchetteries. Plus de déchets ménagers recyclables triés que sur la CAD (moyenne, par kg/hab/an)	Production de déchets par habitant plus importante que la moyenne de la CAD Problématique départementale de gestion des déchets ménagers ultimes (tous les déchets sont envoyés au Centre d'Enfouissement Technique du Balançan des Maures, sur la commune du Cannet-des- Maures)	Programme de construction et de réhabilitation du réseau de déchetteries en cours	Accroissement du tonnage de déchets à gérer avec l'accroissement de la population	Répondre à l'augmentation prévisible des déchets induits par le développement urbain
Nuisances sonores	Voie de circulation concentrées dans un espace réduit	Classement de voies bruyantes : Autoroute A8, Nationale 7, Ligne de chemin de fer (TGV), Nouvelle déviation ;	Augmentation du trafic sur les voies de transport et augmentation des activités économiques bordant ces axes de circulation	Dégradation ou altération de la qualité du cadre de vie pour les habitants	Veiller à préserver les secteurs résidentiels et les équipements sensibles des sources de nuisances
Qualité de l'air	Sources de pollution globalement faibles et qualité de l'air relativement bonne à l'échelle communale	Émissions de polluants venant des transports.	Augmentation du trafic sur les voies de transport et donc des émissions polluantes	Risques sanitaires pour la population liés aux émissions polluantes.	Veiller à préserver les secteurs résidentiels et les équipements sensibles des sources de pollution Développer des modes de déplacements plus durables (transport en commun, voie ferrée, mode doux)

14. Synthèse des enjeux environnementaux

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire					
Risques naturels et technologiques					
	Points forts	**Points faibles**	**Tendances**	**Menaces**	**Enjeux**
Risque incendie de forêt	Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêts (PPRIF) approuvé.	Risque incendie affectant une grande partie du territoire (très boisé) et donc une grande partie de la population	Accentuation des incendies de forêt en lien avec le réchauffement climatique Multiplication des moyens de lutte contre le risque incendie : pistes d'accès DFCI, réservoirs, ...; Respect des prescriptions du PPRIF	Multiplication de l'habitat diffus : difficulté d'accès pour les pompiers et risque incendie accru Fermeture des milieux en lien avec la déprise agricole accentue le risque incendie.	Veiller à la prise en compte des prescriptions des PPR dans le projet de PLU Ne pas augmenter les risques en limitant le mitage et en évitant d'urbaniser les secteurs à risques Maintenir les milieux ouverts (coupure incendie) et Inciter à la reprise agricole pour maintenir voire restaurer l'ouverture des milieux et pour créer des coupures incendie.
Risque inondation	Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) approuvé pour l'Argens	Un territoire exposé au risque inondation Une partie des zones urbaines existantes sont situées en zones à risque (zones bleue et rouge)	Augmentation prévisible des risques d'inondation, en raison des changements climatiques Augmentation de l'aléa inondation (fréquence plus importante) des Enjeux (développement urbain) = augmentation du risque Des actions particulières -notamment gestion des eaux pluviales - mises en œuvre et prise en compte des nouvelles dispositions réglementaires suite aux inondations de juin 2010 Respect des prescriptions du PPRI	Des cumuls pluviométriques intenses et soudain qui conjugués à l'imperméabilisation des sols peuvent favoriser le risque d'inondation	Veiller à la prise en compte des prescriptions des PPR dans le projet de PLU Ne pas augmenter les risques en limitant l'imperméabilisation et en évitant d'urbaniser les secteurs à risques Tenir compte du fonctionnement naturel des cours d'eau en maintenant notamment les Zones d'expansion des crues (OF 8 du SDAGE) Entretenir les cours d'eau et leurs berges

14. Synthèse des enjeux environnementaux

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire					
Risques naturels et technologiques					
	Points forts	**Points faibles**	**Tendances**	**Menaces**	**Enjeux**
Risque mouvements de terrain	Aléa retrait-gonflement des agiles : une grande partie de la commune concernée par un aléa Moyen (classement en vigueur au 1er janvier 2020) impliquant des règles de constructibilité particulières.	Risques de glissement, coulée et érosion de berge de l'Argens localisés aux quartiers des Chaumes Jas de la Barre et La Tuilière.	Accentuation des phénomènes de mouvement de terrain (retrait-gonflement des argiles) en lien avec le réchauffement climatique et les épisodes pluvieux intenses.	Augmentation des risques de mouvement de terrain.	Ne pas augmenter les risques en évitant d'urbaniser les secteurs à risques.
Risque technologiques	Risques très localisés et probabilité faible.	Risque de rupture de barrage (barrage de Saint Cassien) ; Risques liés au transport de marchandises dangereuses, sur les voies de transport.	Augmentation du risque TMD, liée à l'augmentation du trafic routier.	Risques pour les riverains des axes de transport.	Ne pas augmenter les risques en évitant d'urbaniser les secteurs à risques.
Cadre de vie, paysage et patrimoine culturel					
Paysage et cadre de vie	Diversité d'entités paysagères : «la Dépression permienne» au centre, «le Massif des Maures» au sud-est et «le bassin de l'Argens» au nord-ouest.	Entrées de ville peu marquées et peu valorisées	Banalisation des paysages par l'extension linéaire de l'urbanisation Projet d'orientations d'aménagement : - Entrée de ville, le long de la RN7. - Entrée de ville, à proximité du centre ancien. Mise en valeur des paysages communaux et préservation des grandes perceptions visuelles.	Fragmentation des paysages par l'habitat diffus et le développement des infrastructures Banalisation des paysages par l'extension linéaire de l'urbanisation et la fermeture des milieux	Préserver les paysages et milieux du patrimoine naturel de grande qualité paysagère et écologique Préserver les perceptions lointaines (impact visuel sur la plaine et les premiers coteaux) Maintenir voire restaurer les caractéristiques paysagères et patrimoniales dans les actions de renouvellement urbain et de densification

14. Synthèse des enjeux environnementaux

Identification et hiérarchisation des enjeux environnementaux du territoire					
Cadre de vie, paysage et patrimoine culturel					
	Points forts	**Points faibles**	**Tendances**	**Menaces**	**Enjeux**
Patrimoine	Plusieurs sites présentant un intérêt patrimonial : site classé « Les ponts de l'Argens, la Grotte souterraine, Saint-Michel », colline Sainte-Brigitte, ... Patrimoine identitaire lié à l'activité viticole de la commune.	Patrimoine peu mis en valeur mais identification des éléments patrimoniaux à préserver en cours d'élaboration.	Développement des projets touristiques ou de loisirs : au sein des domaines viticoles, centre équestre, ... Augmentation de la fréquentation des milieux naturels.	Valorisation du patrimoine et développement touristique ne prenant pas en compte la sensibilité des milieux (ex : plaine des maures)	Maintenir voire restaurer le patrimoine identitaire de la commune

Chapitre 2



Justifications des dispositions du PLU



1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de Vidauban répond aux exigences de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme qui précise que le PADD 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.

Les conclusions du diagnostic territorial et l'analyse de l'application du PLU de 2013 ont en effet permis de définir des enjeux stratégiques sur l'ensemble des thématiques de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (habitat, déplacements, économie, etc...).

Ces enjeux confirment les orientation du PADD de 2013 qui reposaient sur cinq axes :
- s'appuyer sur une politique forte de protection des paysages et de l'environnement
- maîtriser le développement communal
- satisfaire aux besoins présents et futurs en matière d'habitat
- développer le tissu économique : bâtir une stratégie de développement local
- favoriser de nouvelles logiques de déplacements

Ces choix stratégiques sont maintenus et confortés au travers du nouveau PADD qui repose désormais sur sept nouveaux axes, qui se déclinent en orientations générales et en objectifs/actions :

Axe 1 : apaiser le rythme de développement démographique et urbain (pour un urbanisme maîtrisé)

Axe 2 : préserver et valoriser le cadre de vie (pour un urbanisme harmonieux)

Axe 3 : promouvoir l'émergence de nouveaux quartiers pour répondre aux besoins d'habitat et de développement économique (pour un urbanisme fonctionnel)

Axe 4 : protéger et valoriser le patrimoine, les paysages et l'environnement naturel (pour un urbanisme respectueux de l'identité communale)

Axe 5 : concilier les objectifs de protections environnementales avec la valorisation du territoire communal (pour un projet de territoire solidaire)

Axe 6 : poursuivre le développement économique en valorisant les atouts stratégiques de la commune (pour une ville active)

Axe 7 : encourager les circulations douces par un maillage de cheminements piétonniers et cyclables (pour une ville mobile)

Ces axes stratégiques et leurs déclinaisons ont été définis en cohérence et en compatibilité avec :
- les documents de planification supra-communaux, notamment le SRADDET PACA, le SCOT de la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon et le PLH
- les objectifs assignés à la révision du PLU tels qu'ils avaient été fixés lors de la délibération de prescription de 2018

En application des dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme, les orientations générales du PADD ont été débattues en Conseil Municipal le 28 février 2020 et le 22 novembre 2022

1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

L'axe 1 (apaiser le rythme de développement démographique et urbain - pour un urbanisme maîtrisé) repose notamment sur l'analyse des indicateurs socio-économiques au cours des dernières décennies et des dernières années, analyse qui met en exergue :
- une forte croissance démographique au cours des cinquante dernières années
- un ralentissement de cette croissance sur la dernière décennie, mais un rythme qui reste néanmoins très soutenu (+2,4% par an)
- la nécessité de maîtriser cette croissance vers l'objectif 0,8% de croissance annuelle (scénario prospectif retenu par le Schéma de Cohérence Territoriale et le Programme Local de l'Habitat élaborés à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon)

Au regard de ce constat et des enjeux qui en découlent, le PADD fixe comme orientations :
- de ralentir le rythme de croissance démographique
- de fixer des objectifs de production de logements qui respectent la qualité de vie des habitants actuels
- de poursuivre la diversification du parc de logements

Ces orientations se déclinent en 9 actions et objectifs précisés au travers du PADD.

L'axe 2 (préserver et valoriser le cadre de vie - pour un urbanisme harmonieux) repose notamment sur l'analyse urbaine statique (état des lieux) et dynamique (évolutions récentes) qui met en évidence :
- un territoire en «manteau d'arlequin», avec de nombreux quartiers d'habitat pavillonnaire résidentiel, dont certains en situation très excentrée
- une dynamique récente et difficilement contrôlable tant sur le plan quantitatif que qualitatif : l'intensification pavillonnaire par division foncière de terrains déjà bâtis (incidences loi ALUR)
- un risque de déséquilibre progressif de ces quartiers, de saturation de certains équipements, et de dégradation du cadre de vie
- une nécessaire redéfinition des règles encadrant l'évolution de ces quartiers (densité urbaine, espaces verts, typologies architecturales, etc...), avec comme objectif permanent la préservation et la valorisation du cadre de vie

Au regard de ce constat et des enjeux qui en découlent, le PADD fixe comme orientations :
- se préserver d'une densification non contrôlée
- définir de nouveaux outils de gestion de la densité résidentielle
- maintenir une urbanisation résidentielle fondue dans le paysage et l'environnement

Ces orientations se déclinent en 10 actions et objectifs précisés au travers du PADD.

L'axe 3 (promouvoir l'émergence de nouveaux quartiers pour répondre aux besoins d'habitat et de développement économique - pour un urbanisme fonctionnel) a pour objectif de répondre aux besoins d'habitat et de développement économique fixés tant à l'échelle supra-communale (SCOT & PLH) qu'à l'échelle communale (axe 1), étant précisé que la révision du PLU avait été engagée avec comme postulat de départ de ne projeter aucune ouverture à l'urbanisation d'anciennes zones agricoles ou naturelles par rapport au PLU approuvé.

Cet objectif confronté au diagnostic territorial et à l'état initial de l'environnement a conduit à la définition des orientations suivantes :
- conforter le secteur des Adrets par une mixité urbaine habitat & équipements
- reconsidérer les projets d'urbanisation sur le secteur Sainte Brigitte
- aménager une zone d'activités économiques en entrée de ville Ouest

Ces orientations se déclinent en 9 actions et objectifs précisés au travers du PADD.

L'axe 4 (protéger et valoriser le patrimoine, les paysages et l'environnement naturel - pour un urbanisme respectueux de l'identité communale) repose principalement sur l'état initial de l'environnement et l'analyse paysagère qui posent le constat d'un environnement très qualitatif et de paysages diversifiés et éminemment attractifs.

Au regard de ce constat et des enjeux qui en découlent, le PADD fixe comme orientations :
- de réaliser un «Plan Paysage et Patrimoine» à l'échelle de l'ensemble de la commune

1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

- de poursuivre les actions de protection et de réhabilitation du patrimoine architectural et urbain
- de conforter et valoriser la Trame Verte et Bleue (TVB)

Ces orientations se déclinent en 9 actions et objectifs précisés au travers du PADD.

L'axe 5 (concilier les objectifs de protections environnementales avec la valorisation du territoire communal pour un projet de territoire solidaire) repose également sur l'état initial de l'environnement et le diagnostic territorial qui mettent en évidence l'importance des enjeux environnementaux (environnement naturel et biodiversité, risques, servitudes, etc...) qui peuvent s'avérer particulièrement contraignants et qui imposent une nécessaire démarche de résilience pour permettre la valorisation des atouts territoriaux de la commune.

Pour ce cinquième axe, le PADD fixe comme orientations :
- de conforter et dynamiser l'agriculture
- de permettre une diversification des activités agricoles
- d'aménager le territoire en intégrant la gestion des risques et la protection de la biodiversité

Ces orientations se déclinent en 9 actions et objectifs précisés au travers du PADD.

L'axe 6 (poursuivre le développement économique en valorisant les atouts stratégiques de la commune - pour une ville active) repose sur le diagnostic territorial et les divers indicateurs socio-économiques qui mettent en exergue les solides atouts permettant à la commune d'ambitionner une poursuite de son développement économique (situation en porte d'entrée de l'axe du «couloir Sud de l'Argens», situation en interface entre le golfe de Saint Tropez et l'arrière-pays varois, importante population active, etc), mais aussi les faiblesses de la commune, notamment sa spécialisation résidentielle de plus en plus prononcée.

Au regard de ce constat et des enjeux qui en découlent, le PADD fixe comme orientations :
- de développer et diversifier le tissu économique
- de conforter les atouts touristiques de la commune
- de développer un pôle de recherche et de conseil viticole et agricole sur le quartier Saint Pons

Ces orientations se déclinent en 10 actions et objectifs précisés au travers du PADD.

Enfin, l'axe 7 (encourager les circulations douces par un maillage de cheminements piétonniers et cyclables - pour une ville mobile) repose sur la diagnostic territorial et fonctionnel. Vidauban étant aujourd'hui délivrée des nuisances de la traversée du centre ville par l'axe historique de la RN7, la commune souhaite poursuivre et finaliser la reconquête des espaces publics en promouvant notamment un maillage global de cheminements piétonniers et cyclables permettant une desserte de l'ensemble des quartiers. Il s'agit notamment d'assurer des liaisons fonctionnelles et sécurisées entre l'ensemble des quartiers et leurs différentes fonctions urbaines (équipements scolaires, équipements sportifs et de loisirs, quartiers résidentiels, commerces, etc...). Au delà des seules logiques de mobilité, cette reconquête doit s'opérer dans une perspective de valorisation touristique de la commune par une articulation avec le réseau progressivement mis en œuvre sur l'ensemble du territoire de la Dracénie.

A cet effet, le PADD fixe comme orientations :
- de structurer le maillage des cheminements à partir des axes forts du territoire (RN7 & Argens)
- d'organiser des cheminements intra-urbains de liaisons entre les équipements structurants
- d'apaiser les circulations automobiles

Ces orientations se déclinent en 9 actions et objectifs précisés au travers du PADD.

1. Les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

On notera le caractère très transversal des orientations, des objectifs et des actions, les différents axes du PADD traitant de manière croisée les thématiques listées à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme (tableau ci-dessous).

Thématiques listées à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme Contenu du PADD	Axe 1	Axe 2	Axe 3	Axe 4	Axe 5	Axe 6	Axe 7
Politiques d'aménagement	X	X	X	X	X	X	X
Politiques d'équipement	X	X	X				X
Politiques d'urbanisme	X	X	X	X			X
Politiques de paysage		X	X	X	X	X	X
Politiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers		X	X	X	X	X	X
Politiques de préservation ou de remise en état des continuités écologiques		X		X	X	X	X
Orientations générales habitat	X	X	X				
Orientations générales transports & déplacements	X	X	X				X
Orientations générales réseaux d'énergie & développement des communications numériques		X	X		X		X
Orientations générales équipement commercial			X			X	
Orientations générales développement économique & loisirs			X	X	X	X	X

2. Justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.

Aux termes de l'article R151-3 Code l'Urbanisme, lorsque le Plan Local d'Urbanisme doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation :

« 4° Explique les choix retenus mentionnés au premier alinéa de l'article L. 151-4 au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan»

2.1. Choix du scénario en matière de transport/déplacement et émissions de pollutions associées

Les hypothèses prises en compte pour ce thème sont les suivantes :

- L'augmentation tendancielle du nombre de ménages sur la commune en fonction des différents scénarios d'évolution démographique

- La baisse tendancielle de la taille des ménages (hypothèse tendancielle de 2,2 personnes par ménage)

- Le maintien du taux d'équipement automobile des ménages jusqu'en 2035 : 50,5% disposent d'une voiture, et 35,1% disposent d'au moins deux véhicules (données INSEE 2019, pour le département du 83).

Ces estimations sont basées sur un taux de motorisation moyen, elles ne tiennent pas compte d'un éventuel report modal et d'une baisse du taux de motorisation due à l'évolution des modes de vies ou à un report modal sur les transports en commun et modes doux.

Le scénario maîtrisé implique une augmentation du nombre de véhicule limitée puisqu'elle sera de 1557 véhicules contre respectivement 5802 et 3883 véhicules supplémentaires pour le rythme communal 1980-2010 (+3,5%) et la croissance tendancielle du fil de l'eau (+2,4%)

L'importance de l'équipement automobile des ménages, et donc du nombre de véhicules dans le territoire, entraîne un impact significatif sur la qualité de l'air et les émissions de

	Population de référence en 2020 & nombre de ménages	Taux de croissance annuel	Population à horizon 2035	Nombre de ménages en 2035	Évolution du nombre de ménages 2020-2035	Évolution du nombre de véhicules des ménages 2020-2035	Évolution des émissions de CO2 par an
Scénario « de l'expansion » : Rythme de croissance observé dans les années 1980 à 2010	12.616 hab / 5309 ménages	3,5 %	21.136 hab	9607 ménages	+ 4298	+ 5802	+ 11.903 tonnes
Scénario «au fil de l'eau » : Maintien du rythme de croissance de la dernière décennie	12.616 hab / 5309 ménages	2,4 %	18.006 hab	8185 ménages	+ 2876	+ 3883	+ 7966 tonnes
Scénario de «la maîtrise raisonnée » : Ralentissement significatif du rythme de croissance / Scénario SCOT	12.616 hab / 5309 ménages	0,8 %	14.218 hab	6462 ménages	+ 1153	+ 1557	+ 3194 tonnes

2. Justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.

gaz à effet de serre du territoire.

L'évaluation des émissions de CO2 du territoire selon les scénarios envisagés présentée ci-avant est basée sur les émissions relatives aux déplacements «moyens» uniquement, et ce, à partir des hypothèses suivantes :

- L'estimation du nombre de véhicules engendré par l'accueil d'une nouvelle population (résultats ci-avant) ;

- Une voiture moyenne émet environ 223 g de CO2/km ;

- La distance moyenne par an par véhicule est estimée à 9 200 km ;

Ces estimations sont réalisées en considérant que les tendances actuelles se maintiendront jusqu'en 2035, et ne prennent donc pas en compte les éventuelles évolutions technologiques qui peuvent réduire les émissions des véhicules, ou encore l'augmentation du coût du carburant qui pourrait entraîner une modification des comportements et ainsi faire baisser l'utilisation des voitures.

L'augmentation du nombre de véhicules générera davantage de pollution atmosphérique, mais aussi des nuisances sonores. Le scénario choisi prévoit une augmentation des émissions de CO2 de 3194 tonnes par an, contre 11.903 et 7966 tonnes de CO2/an pour les deux autres scénarios. Les effets du scénario retenu sont donc sensiblement moins impactants que les deux autres scénarios envisageables.

2. Justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.

2.2. Choix du scénario en matière de gestion de la consommation d'eau et de rejets d'eaux usées

L'estimation de l'augmentation des consommations d'eau potable en fonction du développement urbain de la commune est réalisée à partir des hypothèses suivantes :

- sur l'année 2020, et selon le rapport annuel sur les ressources en eau, la consommation moyenne par habitant de 330 litres par jour. L'évaluation du besoin est estimée sur un postulat d'une consommation constante à horizon 2035.

- les prévisions d'évolution démographique issues des scénarios tendanciels envisageables.

À l'échelle annuelle :

- le scénario n°1 «de l'expansion» induit une augmentation de plus d'un million de m3/an pour une consommation d'eau supplémentaire de + 2811,6 m3 d'eau par jour

- le scénario n°2 «du fil de l'eau» induit une augmentation de presque 650.000 m3/an pour une consommation d'eau supplémentaire de + 1778,7 m3 d'eau par jour

- le scénario retenu représente une augmentation de la consommation de 192.939 m3 supplémentaire par an, soit 528,6 m3 supplémentaires par jour.

La ressource disponible de la source des Avens fait l'objet d'un arrêté préfectoral de protection qui autorise un prélèvement maximum journalier de 4320 m3, soit un prélèvement annuel maximum de 1.576.800 m3.

Au cours des années 1990 et du début des années 2000, la consommation annuelle sur la commune s'est à plusieurs reprises rapprochée de ce volume maximum (par exemples consommation de 1.459.703 m3 en 2006, 1.355.988 m3 en 2007, 1.360.453 m3 en 2008, 1.479.286 m3 en 2009, etc...).

Cette consommation importante était notamment liée à de nombreuses déficiences du réseau (fuites) et à une importante consommation d'eau potable pour les besoins de

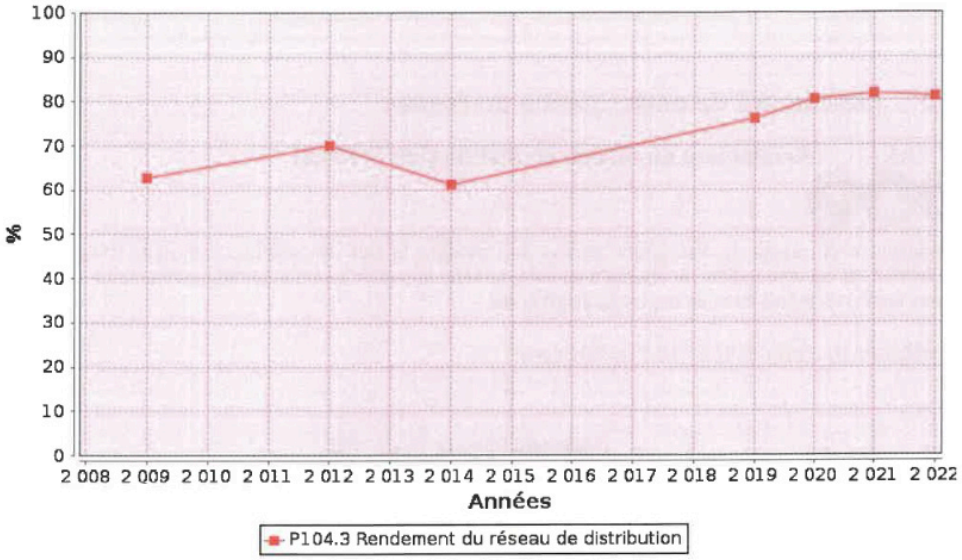
	Population de référence en 2020	Taux de croissance annuel	Population à horizon 2035	Évolution du nombre d'habitants 2020-2035	Consommation d'eau supplémentaire par jour	Consommation d'eau supplémentaire par an
Scénario « de l'expansion » : Rythme de croissance observé dans les années 1980 à 2010	12.616 hab	3,5 %	21.136 hab	+ 8520 hab	+ 2811,6 m3	+ 1.026.234 m3
Scénario «au fil de l'eau » : Maintien du rythme de croissance de la dernière décennie	12.616 hab	2,4 %	18.006 hab	+ 5390 hab	+ 1778,7 m3	+ 649.225 m3
Scénario de «la maîtrise raisonnée » : Ralentissement significatif du rythme de croissance / Scénario SCOT	12.616 hab	0,8 %	14.218 hab	+ 1602 hab	+ 528,6 m3	+ 192.939 m3

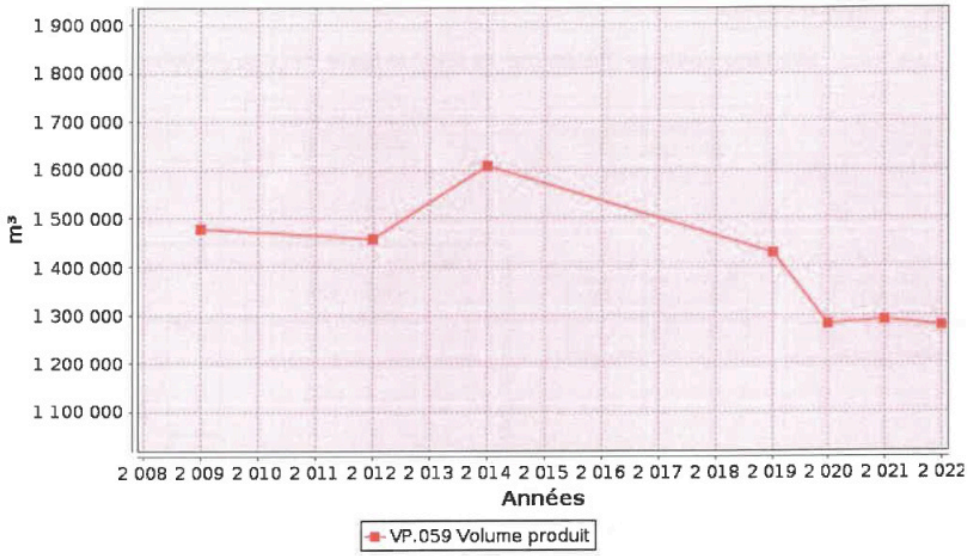
2. Justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.

l'agriculture. A cette période, le taux de rendement du réseau d'alimentation en eau potable était aux alentours de 60%

Depuis lors, la ressource en eau a été sécurisée par de très importants travaux sur le réseau de distribution qui ont permis une amélioration progressive du taux de rendement du réseau de distribution (cf graphique ci-dessous à gauche), taux de rendement du réseau de distribution qui est aujourd'hui de 81,8% . En outre, les travaux d'extension du réseau d'eau brute de la Société du Canal de Provence ont permis de substituer pour les besoins d'irrigation une eau brute en lieu et place de l'eau potable qui a pu être par le passé utilisée à des fins d'irrigation.

Il en résulte une diminution significative de la consommation en eau potable à l'échelle de la commune comme en atteste le graphique ci-dessous à droite.





Ainsi, alors même que la population communale a sensiblement augmenté depuis le début des années 2000 (+25% environ), le volume produit sur la dernière année de référence (2021) était de 1.288.986 m3, soit une diminution de plus de 10% par rapport à la consommation moyenne du début des années 2000.

Les besoins en eau potable du scénario au fil de l'eau induisant un besoin annuel de 649.225 m3 ne seraient pas compatibles avec la ressource disponible puisque cela reviendrait à dépasser les possibilités offertes par la source des Avens. Il en va a fortiori de même pour le scénario de l'expansion.

En revanche, la consommation induite par le scénario de la maîtrise raisonnée revient à une consommation prévisionnelle à échéance 2035 de 1.481.925 m3 (1.288.986 m3 de consommation actuelle + 192.939 m3), soit une consommation qui reste inférieure au prélèvement annuel maximum autorisé sur la source des Avens (1.576.800 m3).

Cela confirme le bien fondé du choix du scénario du PLU révisé d'une maîtrise raisonnée du rythme de développement démographique et urbain.

2. Justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.

Par ailleurs, dans le cadre de sa compétence déléguée, la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon a initié récemment des réflexions et études à l'échelle de l'ensemble de son territoire en vue d'une sécurisation optimisée de la ressource en eau. Ces réflexions et études font notamment suite aux épisodes de crises survenues lors des étés 2021 et 2022 comme par exemple sur la commune de Bargemon. Ces réflexions en cours vont permettre d'apporter des réponses concrètes et opérationnelles à la sécurisation de la ressource en eau potable à l'échelle communautaire.

En matière de rejets d'eaux usées, le scénario retenu permet d'envisager un rejet en équivalent habitant plus de 5 fois inférieur par rapport au scénario de l'expansion et plus de 3 fois inférieur par rapport au scénario au fil de l'eau de maintien du rythme de croissance actuel.

Au regard des potentialités d'urbanisation induites par le projet de recentrage de l'urbanisation, la majeure partie des rejets supplémentaires se fera vers la station d'épuration intercommunale de Vidauban-Taradeau, de capacité aujourd'hui suffisante. Des études sont actuellement en cours en vue du renforcement de sa capacité de traitement pour répondre aux besoins futurs, études sous maîtrise d'ouvrage de la Communauté d'Agglomération en charge de la compétence de l'assainissement des eaux usées.

Par ailleurs, la station d'épuration de Ramatuelle d'une capacité de 900 équivalents habitants à été spécialement dimensionnée en vue d'être en capacité de traiter les effluents du projet de zone d'activités économiques de Matheron.

Enfin, les reclassements en zones naturelles ou en zones UFb des secteurs les plus excentrés et non raccordés au réseau collectif d'assainissement permettra de limiter les dispositifs d'assainissement individuels.

2. Justification des choix retenus au regard des objectifs de protection de l'environnement.

2.3. Choix du scénario en matière d'énergie

Afin d'évaluer la demande énergétique de la commune à l'horizon 2035 pour le logement, il est retenu une consommation moyenne de 14.500 kWh par logement et par an, consommation de référence pour l'année 2020.

Il est à noter que cette consommation moyenne tend à baisser au niveau national depuis 10 ans (-16%) grâce à la construction de nouveaux logements plus performants et la mise en oeuvre progressive de la rénovation énergétique des logements.

Cette tendance à la baisse devrait logiquement se poursuivre dans les années à venir du fait de la mise en oeuvre progressive de la RT 2020 et aux progrès attendus en termes de technologies employées, mais cette baisse est peut être à modérer du fait de besoins énergétiques probablement accrus au regard de certaines évolutions sociétales (télétravail, rechargement d'appareils connectés de plus en plus nombreux, bornes de rechargement des véhicules électriques, etc....

Les estimations ci-dessous ne tiennent compte que de la demande énergétique induite par la création de nouveaux logements en fonction des scénarios tendanciels envisageables. Les consommations résultant de l'installation de nouvelles activités économiques, ou de nouveaux équipements ne pouvant être estimées a priori.

Il en ressort que le scénario retenu d'une croissance maîtrisée et raisonnée est le plus sobre sur le plan des perspectives de consommation énergétique.

	Population de référence en 2020	Taux de croissance annuel	Population à horizon 2035	Évolution du nombre d'habitants 2020-2035	Besoins en nouveaux logements 2020-2035	Consommation énergétique induite par an
Scénario « de l'expansion » : Rythme de croissance observé dans les années 1980 à 2010	12.616 hab	3,5 %	21.136 hab	+ 8520 hab	4842 logements	+ 70.209 MW
Scénario «au fil de l'eau » : Maintien du rythme de croissance de la dernière décennie	12.616 hab	2,4 %	18.006 hab	+ 5390 hab	3063 logements	+ 44.413,5 MW
Scénario de «la maîtrise raisonnée » : Ralentissement significatif du rythme de croissance / Scénario SCOT	12.616 hab	0,8 %	14.218 hab	+ 1602 hab	912 logements	+ 13.224 MW

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

La révision du PLU offre à la commune de Vidauban l'occasion d'une refonte globale du zonage et du règlement, refonte motivée par :

- la nécessaire évolution du PLU approuvé en 2013

- une importante évolution législative et réglementaire intervenue depuis 2013 (loi ALUR de mars 2014, loi LAAF d'octobre 2014, réforme de l'urbanisme de septembre 2015, loi ELAN de novembre 2018, loi Climat et Résilience d'août 2021, etc...)

- l'évolution du contexte territorial et institutionnel, avec notamment l'approbation du Plan de Prévention du Risque Inondation en février 2014, l'approbation du Plan de Prévention du Risque Incendie de Forêt en février 2015, l'approbation du Programme Local de l'Habitat en juillet, l'approbation du Schéma de Cohérence Territoriale en décembre 2019.

Une partie de cette refonte a déjà pu être introduite au travers de modifications du PLU de 2011, notamment une nouvelle gestion de la densité urbaine au travers de l'application combinée des coefficients d'emprise au sol et d'espaces libres. Ces éléments sont confirmés au travers de la présente révision.

3.1. Les fondements du zonage et du règlement

3.1.1. Une restructuration typologique du zonage

Dans le cadre de la révision du PLU, un nouveau zonage est proposé, calé sur les dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Ainsi :

- en application des dispositions de ***l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme sont classés en zones urbaines U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter***.

- en application des dispositions de ***l'article R151-20 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone à urbaniser AU les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.***

- en application des dispositions de ***l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone agricole A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.***

- en application des dispositions de l'article ***R151-24 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :***

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment

du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein des zones agricoles et naturelles sont en outre identifiés en application des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées sur des secteurs bien particuliers.

Il résulte de cette restructuration des différences entre le PLU approuvé et le PLU révisé. Il faut toutefois préciser que ces différences sont d'abord et avant tout la résultante d'une nouvelle nomenclature en termes de zonage, sans obligatoirement une redéfinition de la vocation des zones ou des possibilités d'occupation et d'utilisation des sols fortement différenciées par rapport au PLU approuvé (à l'exception bien sûr des modifications réglementaires propres à chacune des zones et déclinées ci-après).

Ces différences limitent toutefois la portée de la classique comparaison zone par zone entre le zonage du PLU approuvé et du PLU révisé (changement de nomenclature, etc...)

Seule une comparaison par typologies (zones à vocation d'habitat, zones AU, zones à vocation d'activités, zones à vocation agricole, zones à vocation naturelle, etc...) est possible et est représentée sous forme de tableau synthétique ci-après.

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

L'analyse de l'évolution des différentes typologies de zonage du PLU met notamment en exergue :

- une réduction très conséquente de près de 200 hectares de la superficie des zones ouvertes à l'urbanisation vers une destination d'habitat

- une réduction également significative des zones à urbaniser dont la superficie est réduite de 43%

- et inversement une augmentation importante des surfaces des zones agricoles et des zones naturelles

Ces évolutions sont cartographiquement représentées de manière synthétique planches ci-après.

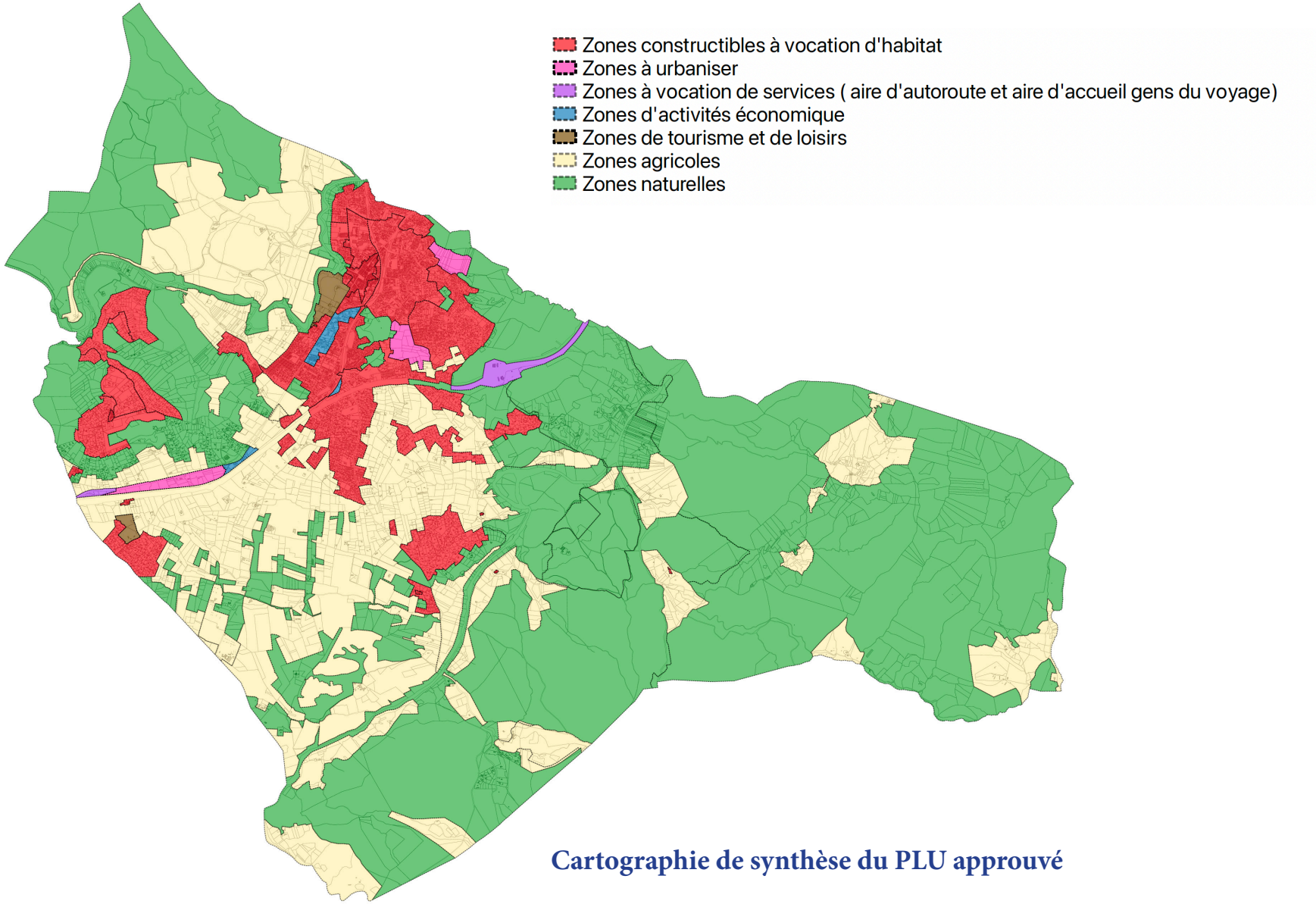
Le détail des évolutions est ensuite développé ci-après, zone par zone.

PLU APPROUVE		PLU RÉVISÉ		ÉVOLUTION Hectares	ÉVOLUTION %
Zones constructibles à vocation d'habitat (UA, UB, UBa, UCa, UCb, UD, UF, UFa, Nb,Nh)	750,37 ha	Zones constructibles à vocation d'habitat (UA, UBa, UBb, UBe, UCa, UCb, UD, UDa, UFa,Nh)	552,82 ha	- 197,55 ha	- 26,3%
		Zone d'équipements publics (UBc)	18,58 ha	+18,58 ha	+ 100%
		Zone urbaine «achevée» (UFb)	58,8 ha	+ 58,86 ha	+100%
Zones à urbaniser (1AU)	50,23 ha	Zones à urbaniser (1AUe, 1AUh, 2AU)	29,43 ha	- 20,80 ha	- 41,4%
Zones à vocation de services (aire autoroute UH et aire accueil gens du voyage UG)	27,79 ha	Zones à vocation de services (aire autoroute UH et aire accueil gens du voyage UG)	27,79 ha	/	/
Zones activités économiques (UE & UZ)	19,18 ha	Zone activités économiques (UBd, UE)	16,67 ha	- 2,50 ha	- 13%
Zones de tourisme et de loisirs (NL1 & NL2)	25,84 ha	Zones de tourisme et de loisirs (NL1 & NL2)	25,84 ha	/	/
Zones agricoles (A, Ar, Aeq, Apa)	2145,05 ha	Zones agricoles (A, Ar, Aeq, Apa)	2201,68 ha	+ 56,63 ha	+ 2,63%
Zones naturelles (N, Ng, Nr, Nt)	4566,70 ha	Zones naturelles (N, Ng, Np, Nr, Nt)	4653,4 ha	+ 86,7 ha	+1,9%
Total	7585 ha		7585 ha		

NB 1 : la surface de la commune de Vidauban n'est pas de 7393 hectares (surface administrative de référence) mais de 7585 hectares. Cette valeur est corroborée par les analyses cartographiques opérées sous Système d'Information Géographique (SIG).

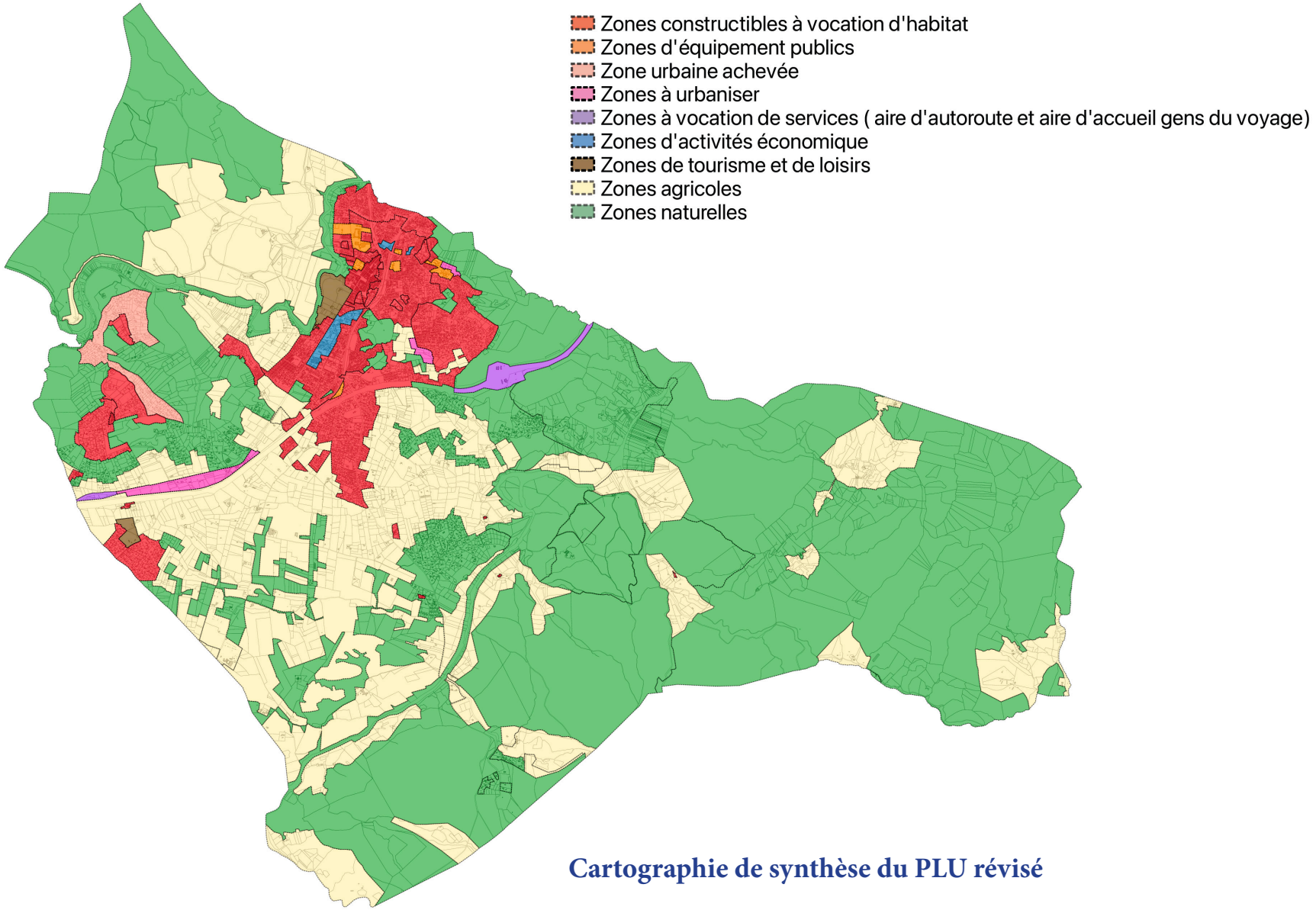
NB 2 : les surfaces annoncées dans le tableau ci-dessus et relatives au PLU approuvé diffèrent de celles figurant dans le rapport de présentation du PLU approuvé en 2013. Les différences s'expliquent par le fait que le PLU de 2013 n'avait pas été fait sur support SIG géo-référencé mais sur un support de cartographie non géo-référencée (Autocad). Elles ont été corrigées dans le cadre de la révision du PLU via un report des zonages du PLU approuvé sur support géo-référencé.

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage



Cartographie de synthèse du PLU approuvé

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage



Cartographie de synthèse du PLU révisé

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.1.2. Une restructuration du règlement

Le règlement du PLU révisé est structuré comme le prévoient les nouvelles dispositions de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, entrées en vigueur au 1er janvier 2016.

Chaque zone est soumise à des règles propres définies en fonction des objectifs d'aménagement poursuivis au travers du PLU. A chacune d'entre elles, correspond un règlement qui définit les règles applicables.

Au préalable sont énoncées les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.

Ces dernières sont sensiblement renforcées au travers de la présente révision avec des rajouts généraux et des rajouts thématiques. On retiendra notamment les évolutions suivantes :

1/ Le renforcement des dispositions générales relatives à la prise en compte des risques (disposition générale 9). Sont notamment intégrées des dispositions relatives aux obligations de débroussaillement, à la défense extérieure contre l'incendie, à l'aléa retrait et gonflement des argiles.

2/ Le rajout d'une disposition générale relative à l'aspect extérieur des constructions (disposition générale 15). Cette nouvelle disposition générale vient définir, pour l'ensemble de la commune, des prescriptions réglementaires relatives aux volumes et aux implantations des constructions, à leurs couleurs, à l'intégration architecturale et paysagère des éléments techniques et des piscines, aux murs de soutènement, aux clôtures, aux restanques,etc... L'ensemble de ce corps de règles est destiné à préserver l'identité architecturale et paysagère de la commune.

3/ Le rajout d'une disposition générale relative aux modalités d'application des normes de stationnement (disposition générale 17). Cette disposition générale vise à préciser et à clarifier l'application de la règle du stationnement, d'interprétation parfois problématique dans le cadre de l'ADS.

4/ Le rajout d'une disposition générale relative à la destination des constructions (disposition générale 19). Cette disposition générale décline les destinations et sous destinations des différentes typologies de constructions telles que définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

5/ Le rajout d'une disposition générale proposant un lexique des différents termes clés utilisés dans le règlement du PLU (disposition générale 20). Ce lexique reprend de nombreuses définitions proposées dans le lexique national de l'urbanisme prévu par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU. Il définit notamment les notions d'emprise au sol des constructions et de coefficient d'espaces libres, principaux outils de gestion de la densité urbaine, et propose des schéms de principe sur différentes définitions.

6/ Le rajout d'une disposition générale relative à la mixité sociale (disposition générale 22). Elle précise les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale de l'habitat et désigne les emplacements réservés pour mixité sociale.

7/ Le rajout d'une disposition générale relative aux voies bruyantes (disposition générale 23).

8/ Le rajout d'une disposition générale relative au Plan d'Exposition au Bruit (disposition générale 24).

9/ Le rajout d'une disposition générale relative aux retenues d'eau (disposition générale 25).

10/ Le rajout d'une disposition générale relative au règlement de voirie (disposition générale 26).

11/ Le rajout d'une disposition générale relative aux prescriptions techniques applicables aux lotissements (disposition générale 27).

12/ Le rajout d'une disposition générale relative aa développement des infrastructures pour la recharge des véhicules électriques (disposition générale 28).

13/ Le rajout d'une disposition générale relative au raccordement au réseau collectif d'assainissement (disposition générale 29).

14/ Le rajout d'une disposition générale relative aux clôtures (disposition générale 30).

15/ Le rajout d'une disposition générale relative à la protection de la Trame Noire (disposition générale 31).

16/ Le rajout d'une disposition générale relative à la protection du patrimoine archéologique (disposition générale n°32).

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

17/ Le rajout d'une disposition générale relative aux interfaces entre zones agricoles et espaces urbanisés (disposition générale n°33)

18/ Le rajout d'une disposition générale relative aux infrastructures de transport d'électricité (disposition générale n°34)

19/ Le rajout d'une disposition générale relative aux infrastructures de transport de gaz (disposition générale n°35)

20/ Le rajout d'une disposition générale relative à la voirie et à la défense incendie (disposition générale n°36)

21/ Le rajout d'une disposition générale relative aux dispositions constructives en zones exposées à un aléa incendie (disposition générale n°37)

22/ Le rajout d'une disposition générale disposition générale n°38 relative aux aires de stationnement (disposition générale n°38)

Le règlement de chacune des zones définies par la révision du PLU s'articule autour de trois sections :

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

La section I définit principalement les vocations de chacune des zones et comprend trois articles :

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. Pour assurer le bon fonctionnement du territoire, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 indique les occupations et utilisations du sol qui sont autorisées sous conditions particulières. Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est réputée admise dans la zone.

L'article 3 rappelle les dispositions relatives à la mixité fonctionnelle et sociale dans les secteurs concernés.

La section II définit la forme et la densités urbaines, l'aspect extérieur des constructions, le traitement des espaces libres, etc et comprend onze articles :

Les articles 4, 5 et 6 définissent les règles dites de prospects : implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 4), implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (article 5), implantations des constructions les unes par rapport aux autres.

L'article 7 fixe l'emprise au sol des constructions autorisée dans chacune des zones.

L'article 8 fixe la hauteur des constructions autorisée dans chacune des zones.

L'article 9 définit les prescriptions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions.

L'article 10 définit les prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti et paysager.

Les articles 11 et 12 fixent les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales et les éventuelles majorations de volume liées à ces performances.

L'article 13 définit les obligations imposées en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.

L'article 14 fixe les obligations imposées en matière de stationnement.

La section III définit les obligations en matière d'équipements et de réseaux et comprend trois articles :

L'article 15 est relatif aux règles imposées en matière d'accès et de voirie.

L'article 16 précise les obligations en matière de desserte par les réseaux divers (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, réseaux divers et collecte des déchets)

L'article 17 précise les conditions de desserte par les réseaux de communications électroniques.

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.2. Justifications des choix en matière de zones urbaines

Rappel de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites « zones U «. Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Sont classés en zones urbaines U l'ensemble des secteurs constituant l'enveloppe urbaine de la commune. En fonction de la desserte par les réseaux (voirie, eau potable, assainissement), de la situation du secteur dans le fonctionnement urbain communal, de l'intérêt paysager de chacun des secteurs, du potentiel et de l'opportunité de mutabilité, etc..., des règles d'implantation et de densités spécifiques sont définies.

Les choix en matière de coefficients d'emprise au sol, de prospects, de coefficients d'espaces libres, de hauteur, etc... résultent de l'objectif visant à concilier accueil résidentiel et impératifs de protection des paysages et des équilibres (fonctionnels, environnementaux, sociologiques, etc...) des différents quartiers de l'enveloppe urbaine communale.

Sont identifiées comme zones urbaines :

- une zone UA correspondant au centre historique de la commune

- une zone UB correspondant aux extensions urbaines de première périphérie. Elle comporte un secteur UBa correspondant à des formes denses d'habitat collectif, un secteur UBb correspondant à un périmètre de renouvellement urbain, un secteur UBc correspondant à des secteurs d'équipements publics, un secteur UBd correspondant à des activités économiques, et un secteur UBe correspondant à des secteurs d'habitat individuel

- une zone UC correspondant à des secteurs d'habitat pavillonnaire et comportant deux secteurs UCa et UCb distingués en fonction de leur densité résidentielle

- une zone UD correspondant à une zone d'habitat résidentiel discontinu ayant une faible densité bâtie et dotée d'une importante valeur paysagère. Elle comporte un secteur UDa distingué en fonction de la règle de hauteur.

- une zone UE correspondant à une zone d'activités commerciales et artisanales et d'équipements collectifs d'intérêt public.

- une zone UF correspondant au secteur de Chaume où caractéristiques paysagères et écologiques doivent être préservées et mises en valeur. Elle comporte deux secteurs, un secteur UFa où une constructibilité résiduelle est autorisée et un secteur UFb où seule l'extension des constructions existantes est autorisée.

- une zone UG correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage

- une zone UH correspondant à l'aire de service de l'autoroute A8

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.2.1. La zone UA

La zone UA correspond au centre ville historique, dont la forme urbaine est caractéristique des formes centrales provençales traditionnelles avec une urbanisation dense et compacte, implantée en alignement sur voirie, avec un bâti généralement constitué de deux ou trois étages, des espaces publics très qualitatifs et principalement dévolus à des fonctions piétonnes. Elle est fortement structurée par les axes de circulation historiques de la RDN7 et de la RD 48 (route de Lorgues à l'Ouest, route de la Garde-Freinet au Sud.

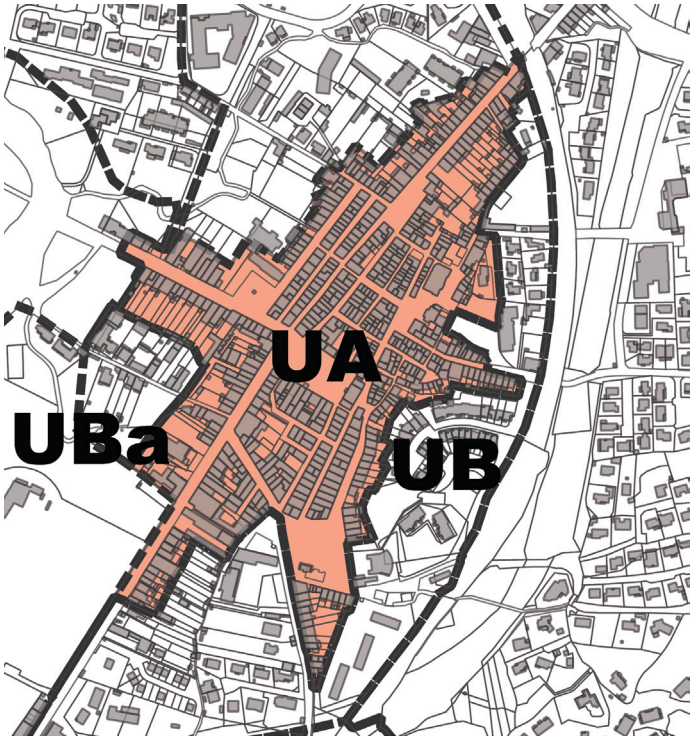
Elle se distingue aussi par sa qualité architecturale et patrimoniale qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

A vocation principale d'habitat, elle accueille également une mixité de fonctions avec des équipements, des commerces, des services, et des espaces publics.

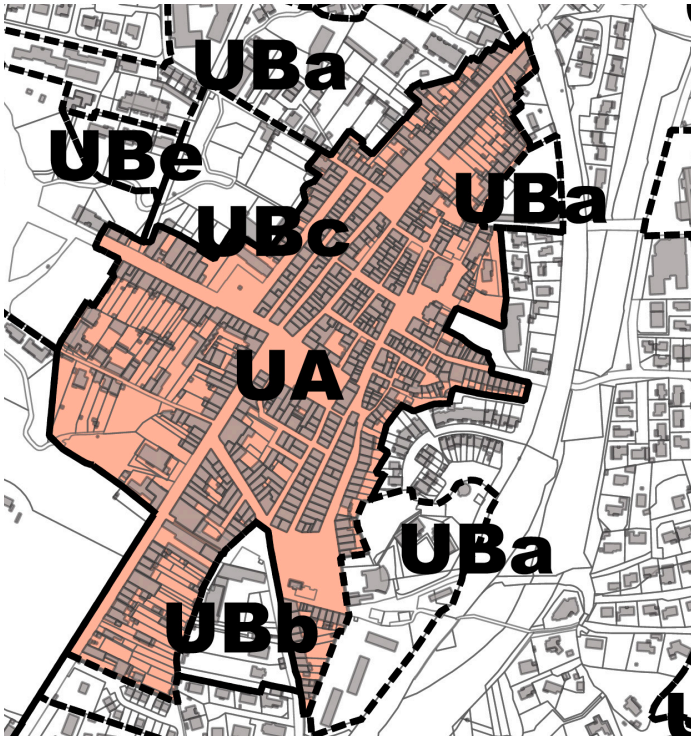
Son périmètre évolue peu au travers de la révision du PLU (cf ci-dessous), à l'exception d'une extension sur sa frange Ouest par le rajout de l'îlot urbain articulé autour de la rue des Jardiniers, et d'une extension sur sa frange Sud par le rajout dans son périmètre des espaces de jardins situés en arrière du front urbain continu bordant l'avenue du Président Wilson en entrée de ville Sud (jardins situés entre le front bâti et le canal des Moulins), ces deux entités participant à la morphologie caractéristique du centre ville.

Avec ces deux extensions, sa superficie totale passe de 12,6 hectares dans le PLU approuvé à 14,75 hectares dans le PLU révisé.

Périmètre zone UA
PLU approuvé



Périmètre zone UA
PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

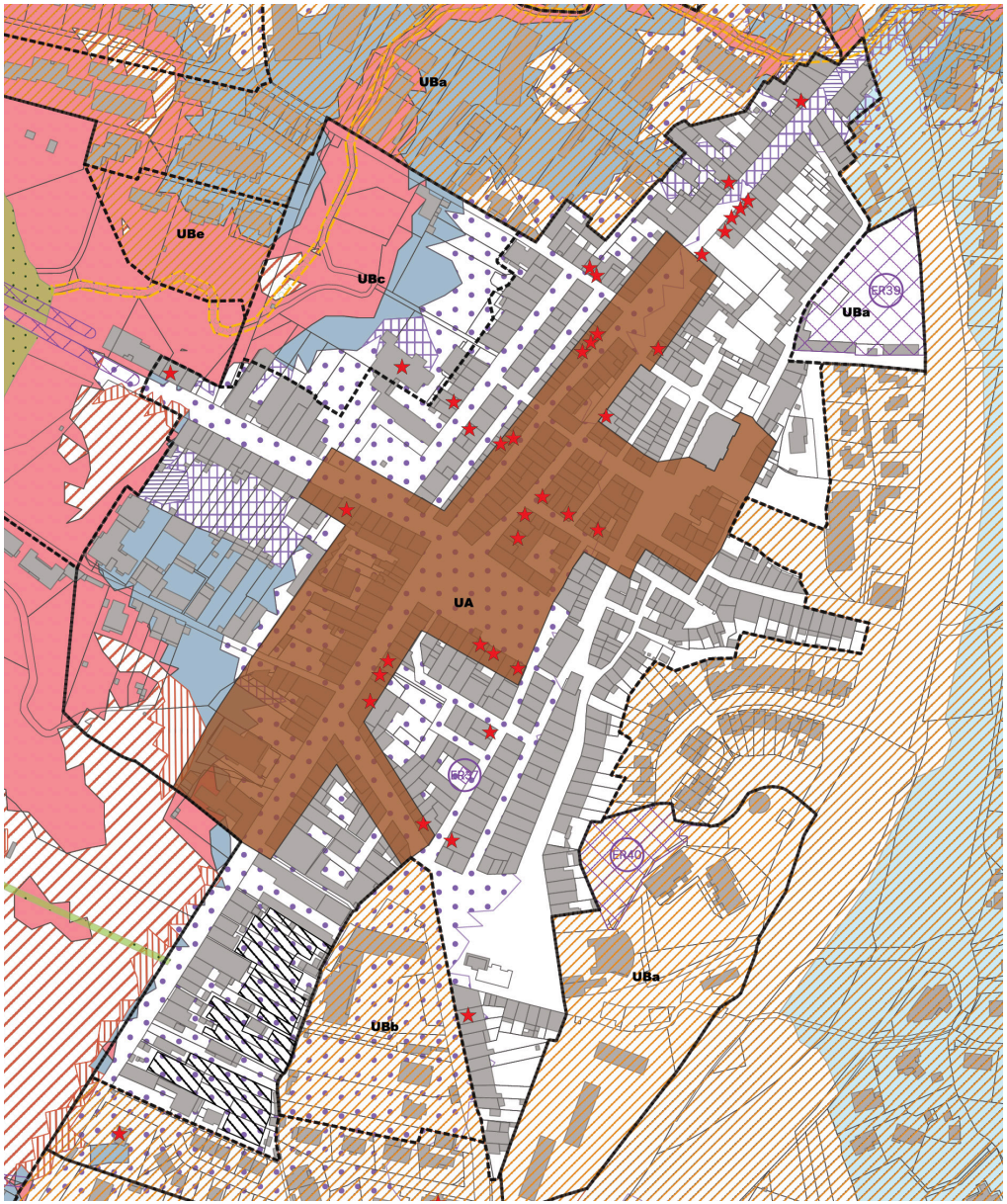
Les dispositions réglementaires applicables à cette zone UA évoluent peu entre le PLU approuvé et le PLU révisé, avec notamment :

- le maintien du principe du respect de la forme urbaine dense : implantation des constructions à l'alignement, d'une limite séparative à l'autre, en continuité de hauteur, etc....

- le maintien des différents éléments de bâti identifiés au titre de la protection du patrimoine (article L.151-19 du Code de l'Urbanisme). Ces éléments sont repérés sur l'extrait ci-contre par une étoile rouge et chacun des éléments de patrimoine fait l'objet d'une fiche descriptive et illustrée figurant en annexe 3 du règlement d'urbanisme.

- le maintien d'un périmètre de protection du commerce de proximité identifié en application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme et repéré ci-contre avec l'aplat de couleur marron. Ce périmètre a été institué au travers de la modification n°2 du PLU approuvée en décembre 2018. Afin de préserver la diversité commerciale notamment au travers des commerces de détail et de proximité, le règlement du PLU y interdit le changement de destination des rez-de-chaussée à vocation commerciale, à l'exception des changements de destination rendus nécessaires par des opérations de renouvellement urbain sans reconstruction.

Il est également à noter que les espaces de jardins situés en arrière du front bâti bordant l'avenue du Président Wilson en entrée de ville Sud (entre le front bâti et le tracé du canal des Moulins) et correspondant à des jardins traditionnels avec une trame parcellaire bien spécifique (parcelles en bande) sont identifiés comme des espaces non aedificandi.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.2.2. La zone UB

La zone UB correspond aux extensions urbaines denses situés en première périphérie autour du centre ville historique.

Elle couvre dans le PLU approuvé un total de 130 hectares mais recouvre des formes urbaines très diversifiées en fonction de leurs périodes ou de leurs modes de construction : forme urbaine très bien structurée sur le secteur Coua de Can en extension Ouest (quartier mis en oeuvre au travers d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté), «nappes» pavillonnaires en extension Est, habitat collectif, habitat individuel groupé, équipements structurants, commerces, etc.... (cf chapitre 1, analyse des formes urbaines et analyses des potentialités de densification et de mutation).

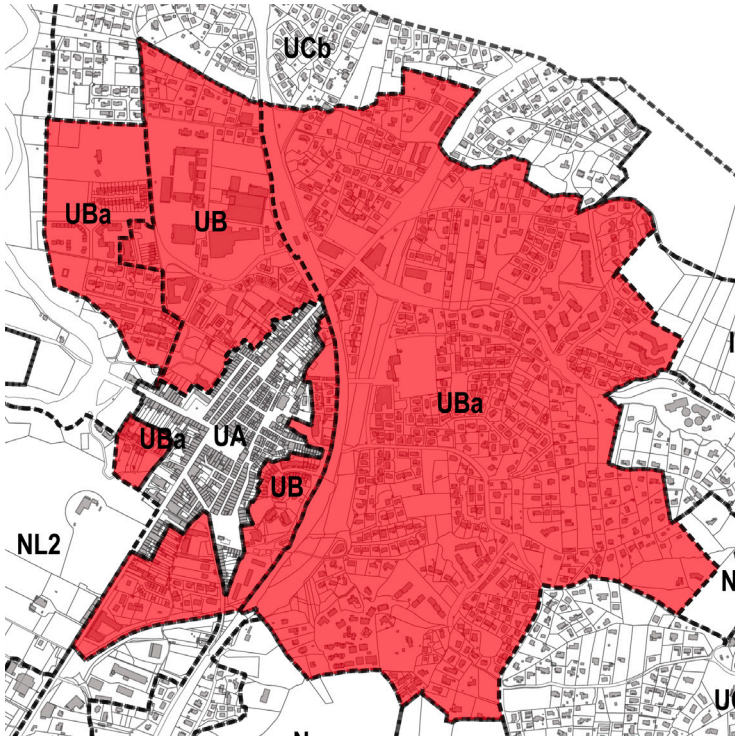
Si cette zone recouvre des formes urbaines très diversifiées, le règlement du PLU approuvé souffrait d'un manque de précisions et de nombreuses approximations réglementaires, avec un même corps de règles applicables sur l'ensemble de la zone, faisant totalement abstraction des réalités concrètes de terrain.

En effet, le règlement du PLU approuvé définissait pour cette vaste zone UB :

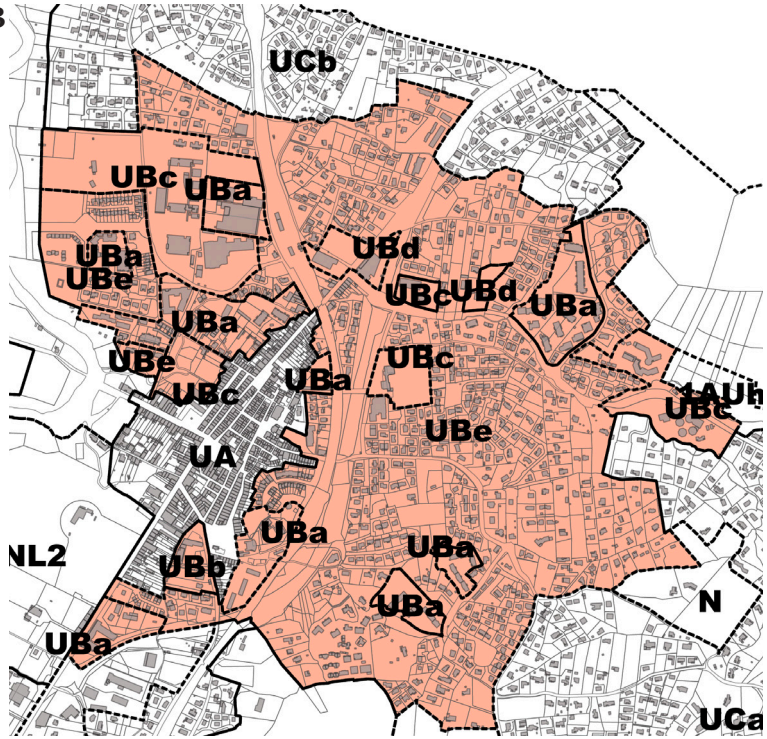
- la seule distinction de deux secteurs UB (couvrant une surface de 28,99 hectares) et UBa (couvrant une superficie de 101,31 hectares), distingués uniquement en fonction du coefficient d'emprise au sol (30% en UB et 20% en UBa) et du coefficient d'espace libre (20% en UB et 40% en UBa)

- un même corps de règles en matière d'occupations du sol autorisées et/ou interdites (habitat, commerces, etc...) applicable sur l'ensemble de la zone,

Périmètre zone UB PLU approuvé



Périmètre zone UB PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

- un même corps de règles en matière de hauteur, avec notamment une hauteur maximale définie à 12 mètres sur l'ensemble de la zone, y compris donc sur les vastes espaces pavillonnaires où les constructions existantes sont édifiées en plain pied ou en R+1 (7 mètres).

- des règles incohérentes comme par exemple une règle de hauteur importante de 12 mètres (R+3) associée à une emprise au sol limitée à 20% ou à 30% qui ne peut conduire qu'à des formes urbaines disgracieuses.

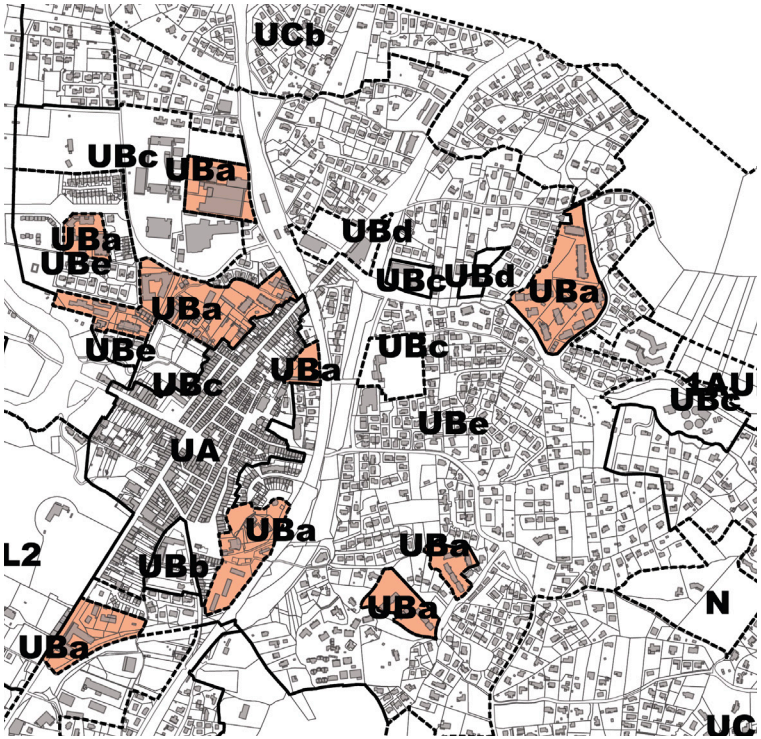
Dès lors, dans une logique tant quantitative que qualitative du développement urbain (cf objectifs du PADD), la révision du PLU conduit à la définition d'un zonage et de dispositions réglementaires plus précises et plus adaptées.

Ainsi, au travers de la révision, la vaste zone UB/UBa du PLU approuvé est sectorisée en cinq secteurs distincts et identifiés UBa, UBb, UBc, UBd et UBe.

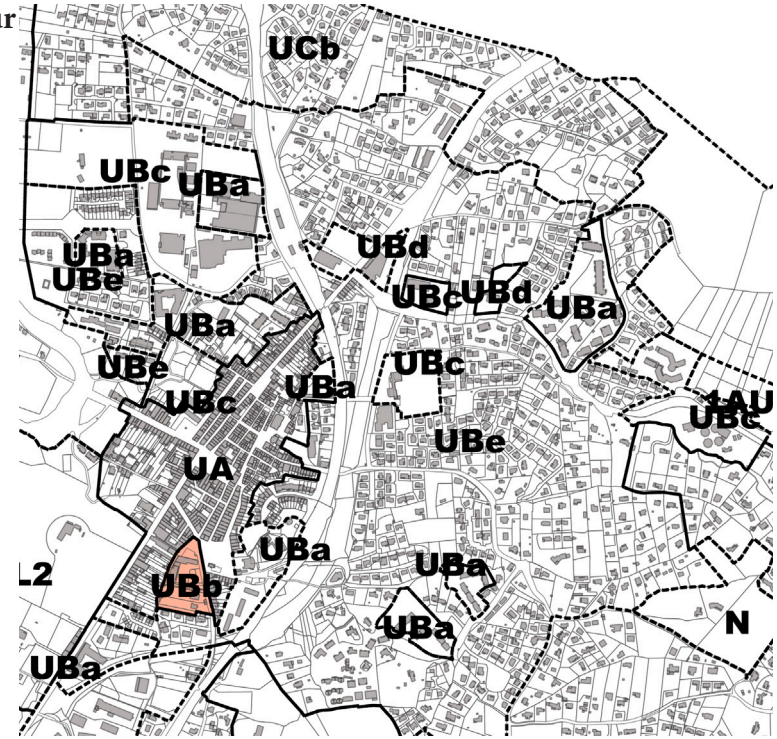
Le secteur UBa couvre un total de 16,38 hectares et correspond à l'ensemble des secteurs déjà occupés ou destinés à l'habitat collectif, qu'il s'agisse d'opérations anciennes (HLM la Gacharelle, HLM Sainte Brigitte, etc...) ou récentes (le hameau des Adrechs, le Mas des Faisses, les Rives de l'Argens, etc...). Le règlement du PLU entérine les formes urbaines existantes et encourage localement leur développement avec notamment un coefficient d'emprise au sol très largement majoré puisque porté à 50% et une règle maximale de hauteur maintenue à 12 mètres.

Le secteur UBb correspond à un périmètre prioritaire de renouvellement urbain sur l'îlot de l'ancienne école Henri Michel. Il recouvre un total de 1,21 hectare et est destiné, au regard notamment de sa proximité immédiate avec le centre ville, à une vocation

Périmètre secteur UBa PLU révisé



Périmètre secteur UBb PLU révisé



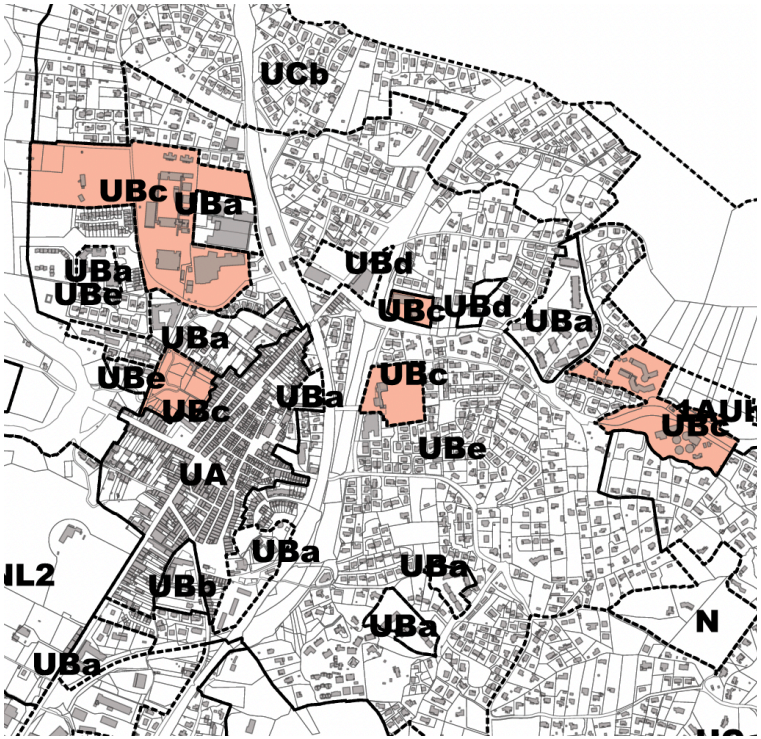
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

principale de résidence service destinée aux seniors. A cet effet, le règlement du PLU y autorise une emprise au sol de 50% et une hauteur de 9 mètres (3 niveaux) pouvant être portée à 12,5 mètres (4 niveaux) à la condition que le niveau supérieur respecte un recul minimum de 1,5 mètres par rapport à l'alignement des façades sur rue (règle édictée pour des impératifs d'intégration architecturale et urbaine). Ce secteur étant destiné à une fonction principale de résidence de service, le règlement n'y autorise principalement que les constructions à destination d'hébergement, les constructions à destination de logement n'étant autorisées qu'à à la condition que leur surface de plancher n'excède pas 20% de la surface de plancher totale de l'opération. Au regard de la particularité de la vocation de ce périmètre de renouvellement urbain, le règlement du PLU y fixe également des règles adaptées en matière de stationnement.

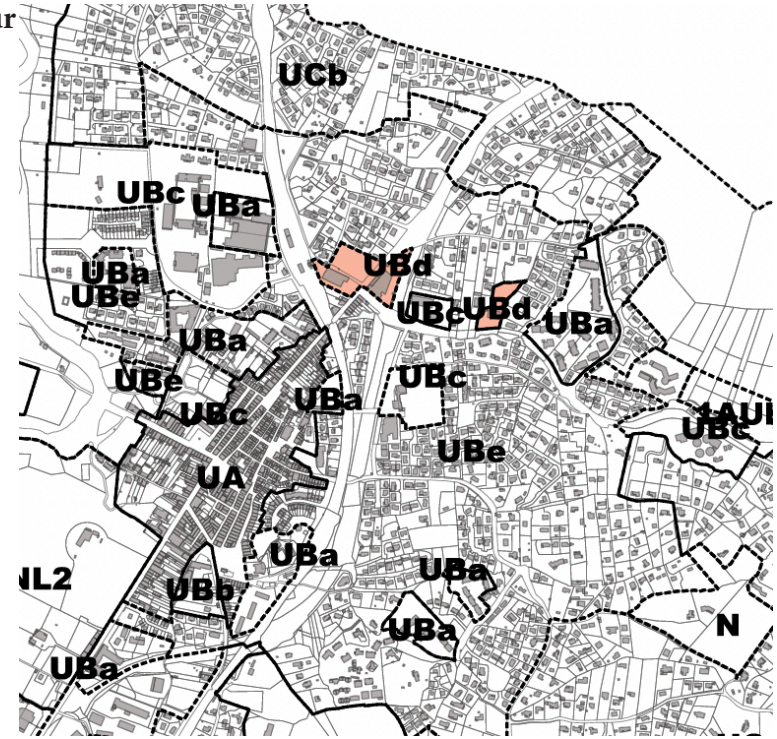
Le secteur UBc correspond aux espaces réservés à l'ensemble des équipements publics (écoles, collège, stade, gymnase, piscine, cimetière, salle polyculturelle, etc...) et couvre un total de 18,58 hectares. Au regard de la particularité des besoins des équipements publics, le règlement du PLU ne réglemente pas la plupart des articles pour ce secteur spécifique.

Le secteur UBd correspond à des espaces occupés ou spécifiquement destinés aux activités économiques, en entrée de ville Nord et en bordure Nord du boulevard des Vallons. Il couvre une superficie totale de 2 hectares. Au sein de ce secteur, le règlement du PLU interdit expressément les constructions à destination d'habitat et d'hébergement. Il y définit une emprise au sol maximale de 50% et y limite la hauteur à 8 mètres.

Périmètre secteur UBc PLU révisé



Périmètre secteur UBd PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Enfin, le secteur UBe correspond aux secteurs à dominante d'habitat individuel, qu'il s'agisse d'habitat individuel discontinu ou en bande. Il recouvre un total de 92,29 hectares, principalement localisés comme le secteur UBa du PLU approuvé à l'Est de l'axe du contournement routier du centre ville et de la voie ferrée.

Afin de préserver les équilibres résidentiels de ces secteurs et d'y éviter une surdensification préjudiciable car inadaptée aux formes urbaines pré-existantes et à la capacité de desserte viaire, le PLU y maintient un coefficient d'emprise au sol de 20% mais y majore le coefficient d'espace libre, le portant de 40% à 50%. Cette majoration du coefficient d'espace libre est motivée tant par la volonté de préserver la nature en ville que par la nécessaire limitation de l'artificialisation des sols.

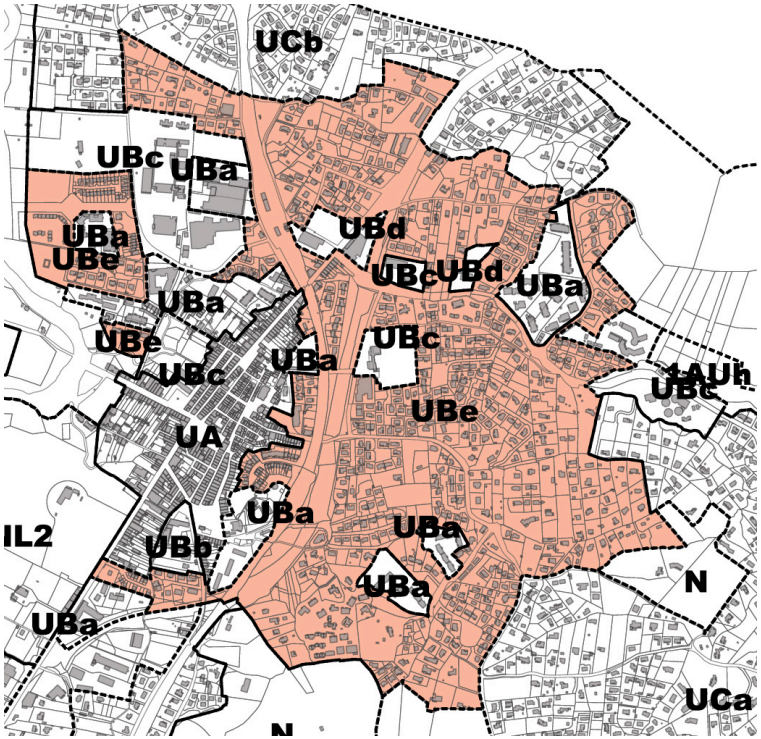
Par ailleurs, ces secteurs d'habitat individuel comptant très majoritairement des constructions existantes édifiées de plain pied ou en R+1 (total ou partiel), la règle de hauteur y est ramenée au travers de la révision du PLU à 7 mètres.

Si la révision du PLU vise à y limiter toute surdensification et à y limiter l'artificialisation des sols, ces secteurs peuvent toutefois faire l'objet d'une intensification urbaine avec notamment :

- une règle précisant que pour les constructions pré-existantes dépassant une emprise au sol de 20%, une extension est possible dans une limite de majoration de 30% de l'emprise au sol.

- la possibilité d'une emprise au sol majorée pour les constructions à destination d'habitat social ou intermédiaire (application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme).

Périmètre secteur UBe PLU révisé



La zone UB reste par ailleurs dans le PLU révisé la zone privilégiée pour l'encouragement et les obligations en matière de mixité sociale de l'habitat.

Ainsi, la servitude de mixité sociale instituée au travers de la modification n°1 du 1 approuvée en 2015 est maintenue et s'applique à l'ensemble des secteurs sur lesquels l'habitat est autorisé (secteur UBa, UBb et UBe). Instituée en application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, elle précise que pour toute réalisation d'un programme de logements d'au moins 800 m² de surface de plancher, 30% au moins de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements sociaux.

La servitude de mixité sociale est en outre complétée par deux emplacements réservés destinés à la mixité sociale de l'habitat et positionnés sur deux terrains d'enjeux fonciers stratégiques au contact immédiat du centre ville, l'un en bordure du chemin du cimetière (ou rue de l'Abbé Arnaud), l'autre sur le quartier dit du Castellet. Ces emplacements réservés sont institués en application de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme et sont destinés à la réalisation de programmes de logements avec un pourcentage de la surface de plancher affecté au logement social défini par le règlement du PLU. Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame d'emplacement réservé et un numéro. La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements respectant le pourcentage de mixité sociale défini. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé. Un droit de délaissement est

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L152-2 et L221-3 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le bénéficiaire est alors la commune. La servitude est levée soit après réalisation des programmes de logements prévus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L411-2 du Code de la Construction et de l'Habitation.

Le terrain situé en bordure du chemin du cimetière est identifié emplacement réservé de mixité sociale n°39. Il couvre une superficie de 4283 m2 et il y est imposé un minimum de 50% de mixité sociale.

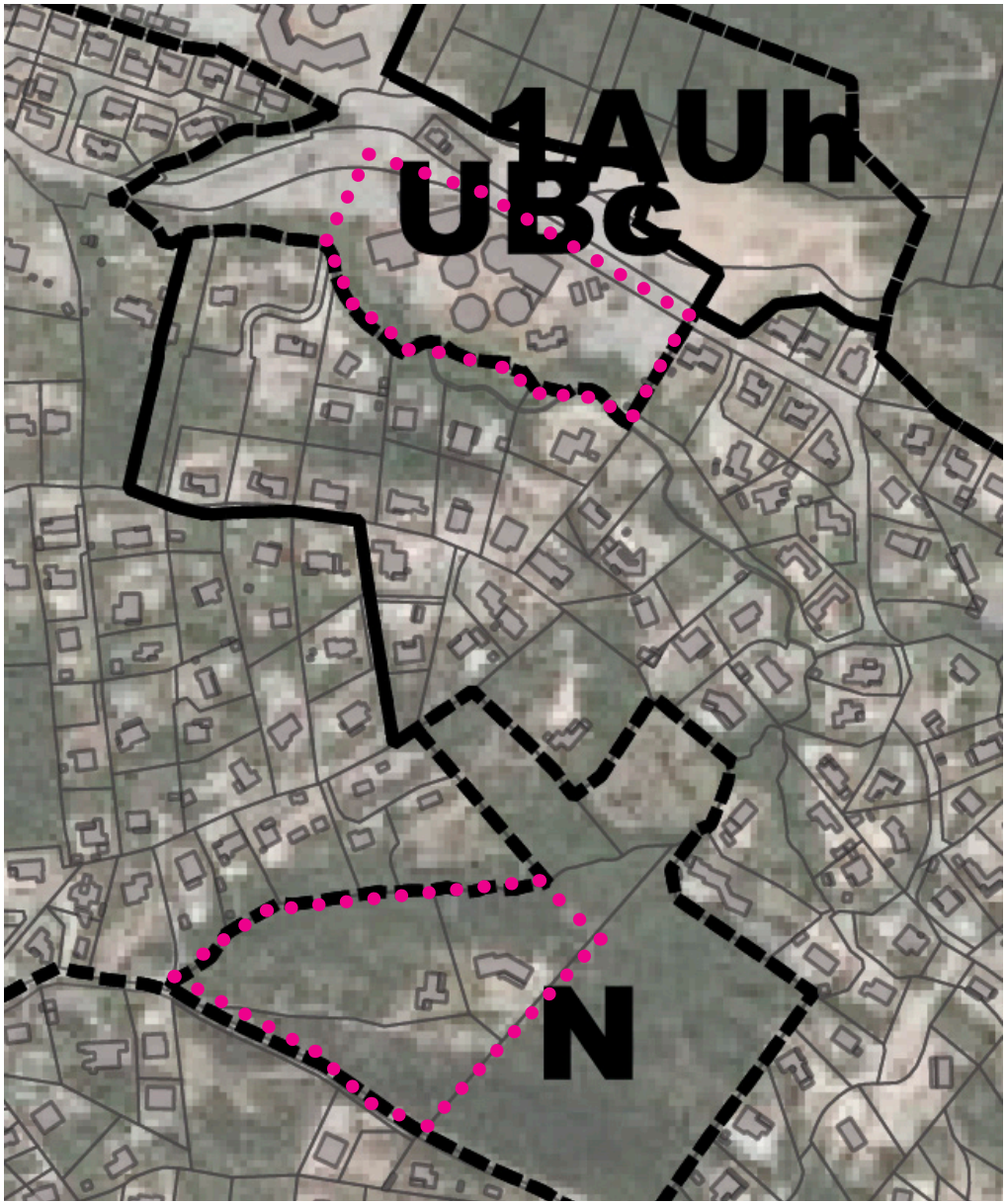
Le terrain situé sur le quartier dit du Castellet est identifié emplacement réservé de mixité sociale n°40. Il couvre une superficie de 2491 m2 et il y est également imposé un minimum de 50% de mixité sociale.

Ces deux terrains sont par ailleurs classés en zone urbaine de densification UBa (emprise au sol de 50% pouvant être majorée pour les logements sociaux et intermédiaires, hauteur de 12 mètres).

Sur le plan de sa surface totale, la zone UB évolue peu entre le PLU approuvé et le PLU révisé puisqu'elle passe de 130,30 hectares à 130,47 hectares. Elle connaît :

- des évolutions à la baisse avec notamment ses parties raccrochées à la zone UA (rue des Jardiniers et front bâti continu d'entrée de ville Sud, cf 3.2.1) et un reclassement en zone naturelle de 1,5 hectare de terrains boisés et non urbanisés sur le secteur Garduère (cf ci-contre).

- des évolutions à la hausse avec notamment le reclassement en zone UB (secteur UBc) de l'emprise foncière de l'école primaire Henri Michel, en bordure Sud du boulevard des Vallons (cf ci-contre), emprise foncière auparavant classée en zone UCa, et le reclassement en secteur UBc de l'emprise foncière de la décheterrie auparavant classée en zone UE.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.2.3. La zone UC

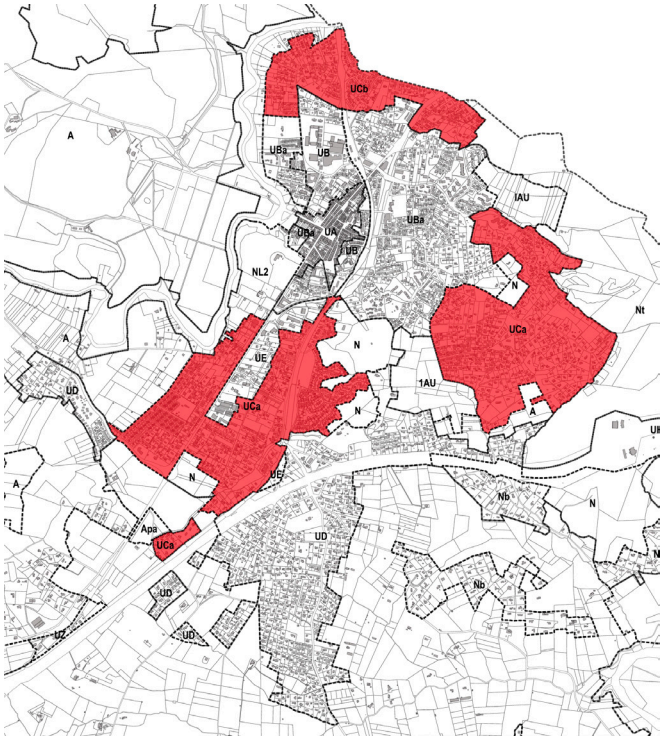
La zone UC correspond aux extensions pavillonnaires de «deuxième périphérie».

Elle couvrait dans le PLU approuvé un total de 197,39 hectares et se composait de deux secteurs distincts, un secteur UCa (avec un coefficient d'emprise au sol de 20%, une hauteur maximale de 7,5 mètres et un coefficient d'espaces libres de 50%) sur une surface de 159,97 hectares (extensions pavillonnaires Sud et Est), et un secteur UCb (avec un coefficient d'emprise au sol de 15%, une hauteur maximale de 7,5 mètres et un coefficient d'espaces libres de 50%) sur une surface de 37,43 hectares (extensions pavillonnaires Nord).

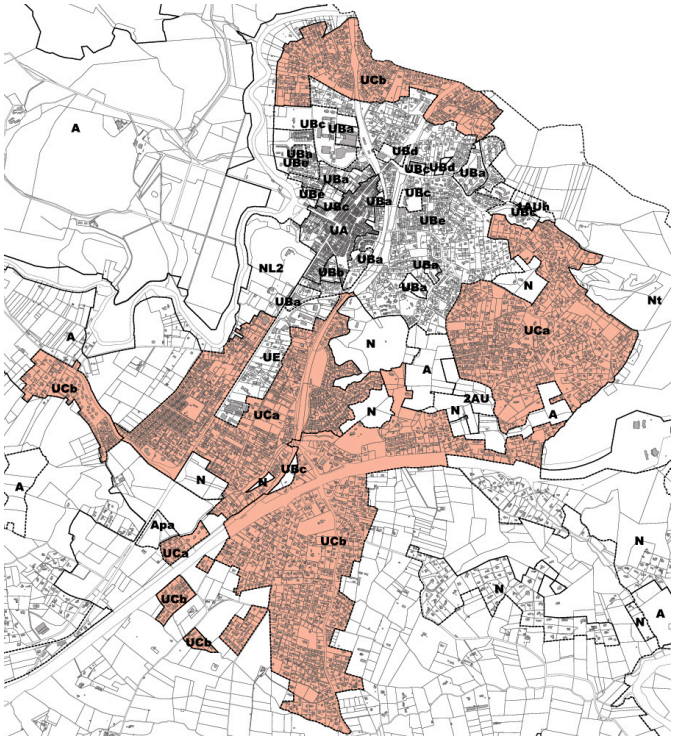
Elle est fortement étendue au travers de la présente révision (cf ci-dessous) du fait du reclassement en zones UC de vastes secteurs classés en zone pavillonnaire UD dans le PLU approuvé : quartier du Ribas en bordure de la route du Thoronet, quartier de l'Estré au Nord de l'autoroute A8, quartiers de Saint Pons, le Défens et la Bastide Blanche au Sud de l'autoroute A8. Avec ces différents reclassements, la zone UC du PLU révisé couvre désormais une surface totale de 331,93 hectares.

Il y a lieu de préciser que <u>cette évolution surfacique</u> est uniquement le fait de reclassement entre zone UD et zone UC mais <u>n'est en aucune manière liée à des reclassements en zone UC de terrains auparavant classés en dehors de l'enveloppe des zones constructibles définie par le PLU approuvé</u>.

Périmètre zone UC PLU approuvé



Périmètre zone UC PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Le PLU révisé maintient la distinction entre les deux secteurs UCa et UCb (cf cartographies de synthèse ci-dessous).

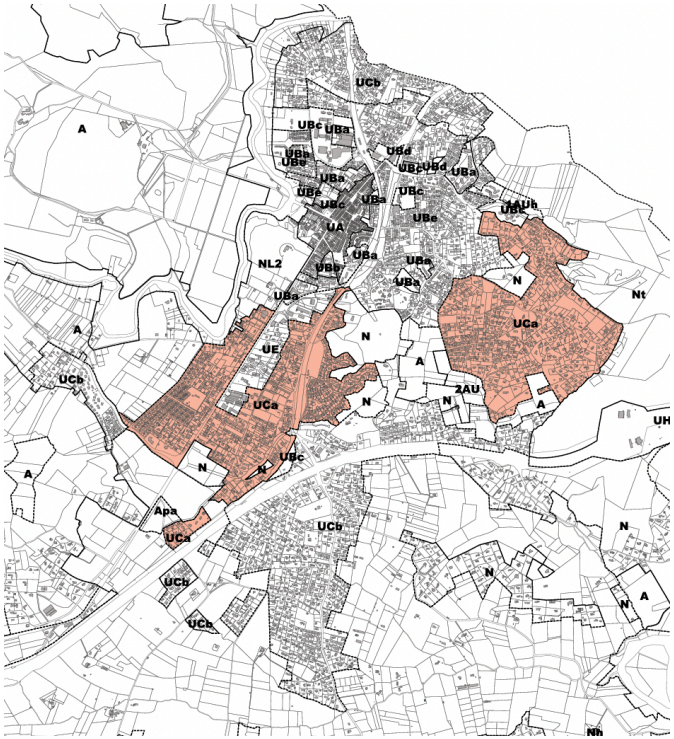
Ainsi, l'ensemble des quartiers identifiés en secteur UCa dans le PLU approuvé sont maintenus en secteur UCa dans le PLU révisé (cf ci-dessous à gauche). La densité résidentielle y reste encadrée par un coefficient d'emprise au sol de 20%. En revanche, la hauteur maximale y est revue légèrement à la baisse (7 mètres au lieu de 7,5 mètres) et le coefficient d'espaces libres y est majoré, passant de 50% à 60%). Cette double évolution est notamment motivée par la volonté de préserver le cadre de vie de ces quartiers et d'y limiter l'artificialisation des sols. Le nouveau secteur UCa recouvre désormais une surface de 158,07 hectares, sa diminution surfacique étant liée au reclassement en zone UBc de l'emprise foncière de l'école Henri Michel.

Le secteur UCb du PLU révisé (ci-dessous à droite) recouvre pour sa part l'ancien secteur UCb du PLU approuvé (extensions résidentielles Nord, en limite de la commune de Taradeau) et les quartiers auparavant classés en zone UD et reclassés dans la zone UC via la présente révision, pour une superficie totale de 173,86 hectares.

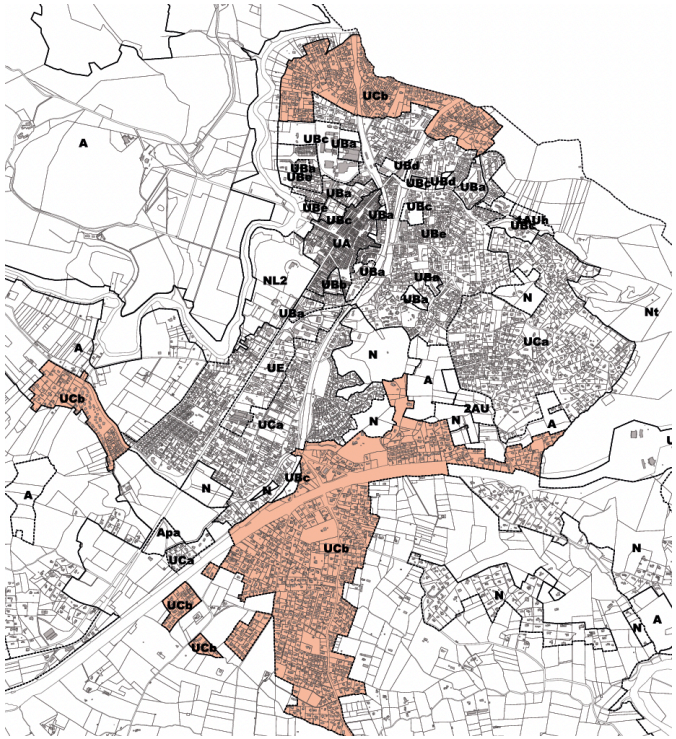
La densité résidentielle y reste encadrée par un coefficient d'emprise au sol de 15%. Les règles de hauteur (7 mètres) et de coefficient d'espaces libres (65%) applicables à la zone UD du PLU approuvé sont maintenus sur ce nouveau secteur UCb, toujours dans une logique de préservation du cadre de vie de ces quartiers et de limitation de l'artificialisation des sols.

Si les évolutions apportées au PLU révisé répondent à un objectif de maîtrise quantitative et qualitative du développement urbain de ces quartiers résidentiels, le règlement y

Périmètre secteur UCa PLU révisé



Périmètre secteur UCb PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

autorise une intensification urbaine avec notamment :

- une règle précisant que pour les constructions pré-existantes dépassant l'emprise au sol définie (20% en UCa et 15% en UCb), une extension est possible dans une limite de majoration de 30% de l'emprise au sol.

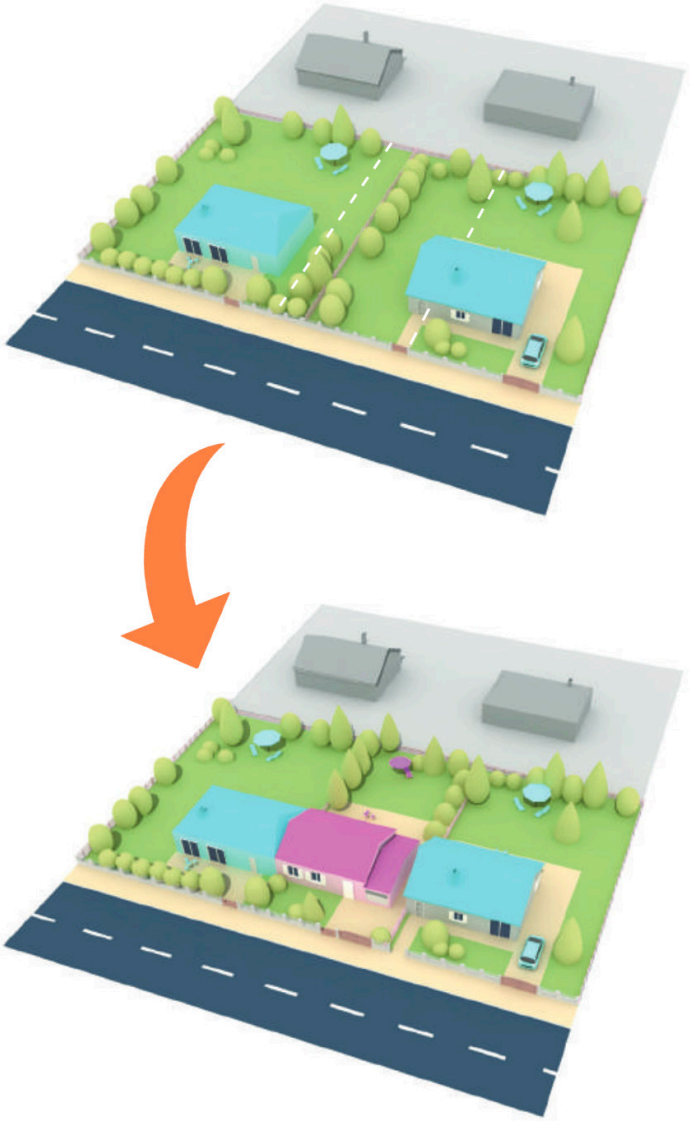
- la possibilité d'une emprise au sol majorée pour les constructions à destination d'habitat social ou intermédiaire (application des dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme).

- la possibilité de s'affranchir de l'obligation d'implantation des constructions à une distance minimale de 4 mètres par rapport aux limites séparatives dès lors que dans la bande de 4 m par rapport à la limite séparative la hauteur totale de la construction n'excède pas 3 m.

- la non définition de règles en matière d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Ces évolutions et adaptations réglementaires s'inspirent notamment de la «méthode BIMBY» (Build in my Backyard / construire dans mon jardin) visant à encourager une densification douce et maîtrisée par intensification urbaine au sein des espaces d'habitat résidentiel pavillonnaire (cf illustrations ci-contre et ci-dessous).





3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.2.4. La zone UD

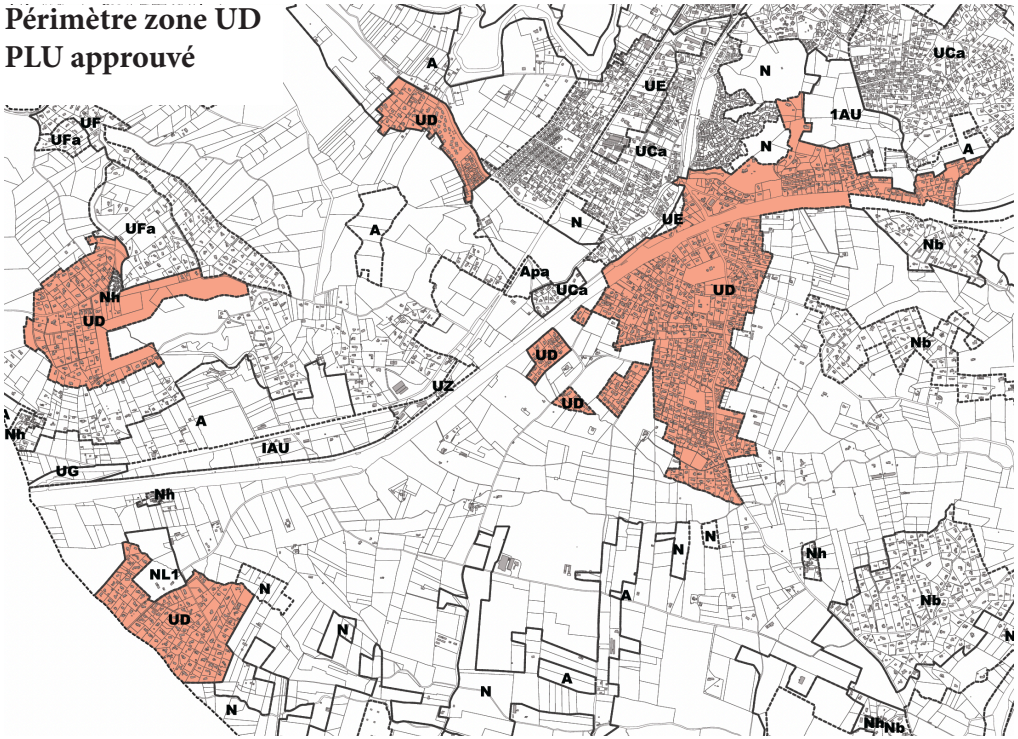
La nouvelle zone UD du PLU révisé correspond aux espaces d'habitat résidentiel excentré des quartiers de Chaume et de Ramatuelle.

Elle est spatialement très réduite par rapport à la zone UD du PLU révisé du fait des reclassements d'une importante partie de cette dernière en zone UC (cf 3.2.3 ci-avant), passant de 205,48 hectares dans le PLU approuvé à 58,95 hectares dans le PLU révisé.

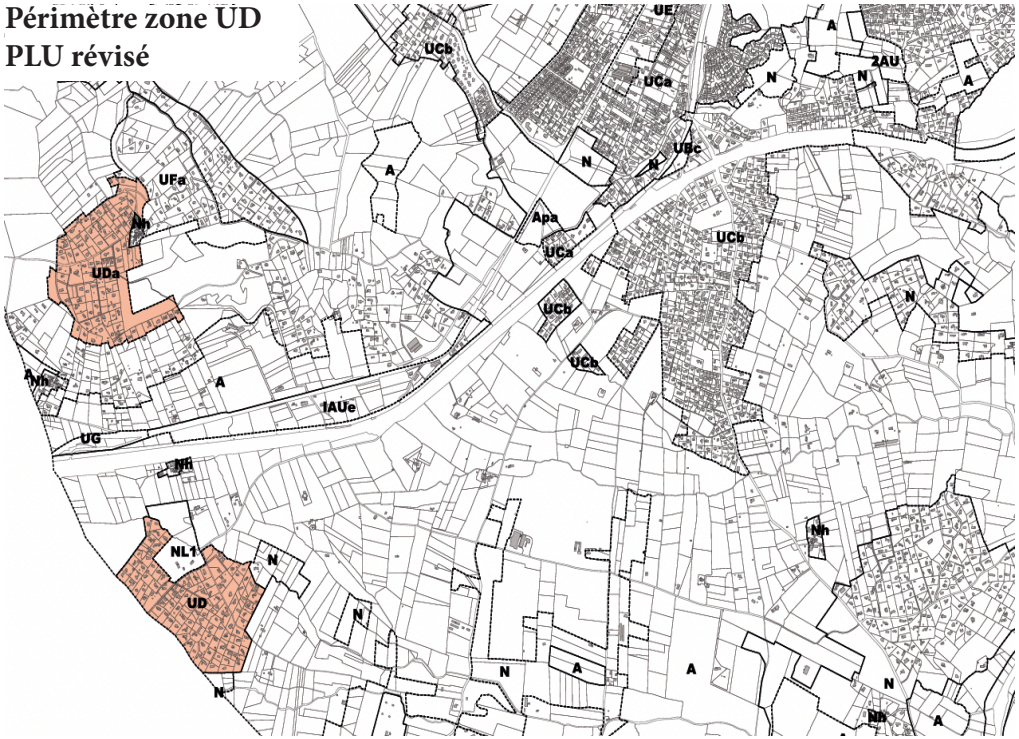
Dans le PLU approuvé, la zone UD se caractérisait par un coefficient d'emprise au sol de 15%, une hauteur limitée à 7 mètres et un coefficient d'espaces libres de 65%.

Dans le PLU révisé, la nouvelle zone UD est subdivisée en deux secteurs distincts, un secteur UD sur le quartier de Ramatuelle et un secteur UDa sur le quartier de Chaume.

Périmètre zone UD
PLU approuvé



Périmètre zone UD
PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

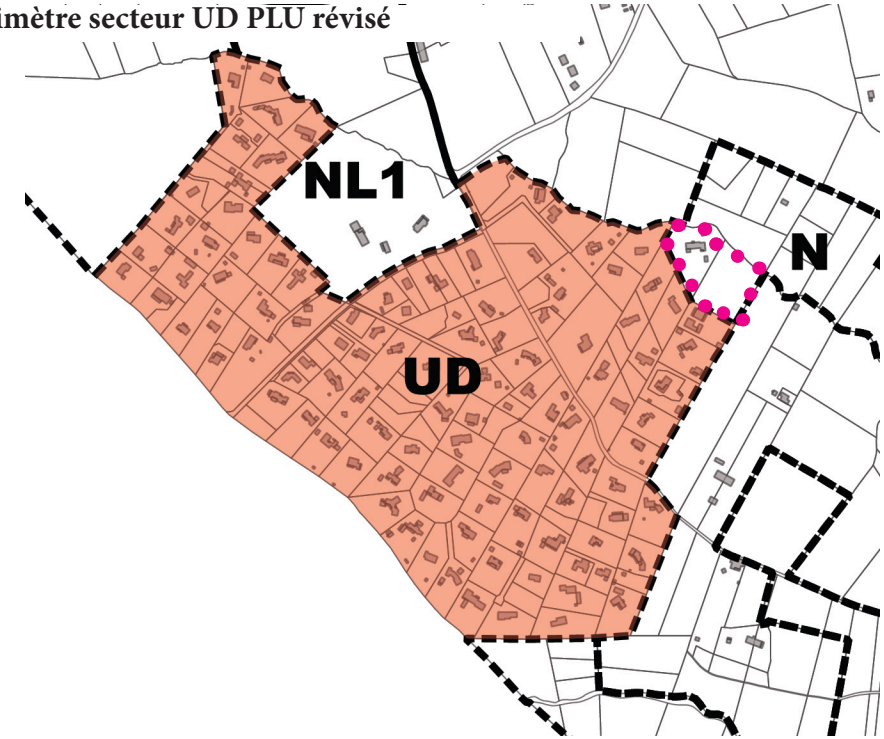
La secteur UD du quartier de Ramatuelle reprend les limites définies par la zone UD du PLU approuvé, à l'exception de deux parcelles situées en frange Nord-Est et situées au contact d'espaces naturels.

Ces deux parcelles délimitées ci-dessous par un liseré rosé recouvrent une superficie de 9200 m2 et sont reclassées au travers de la révision dans la zone naturelle N attenante.

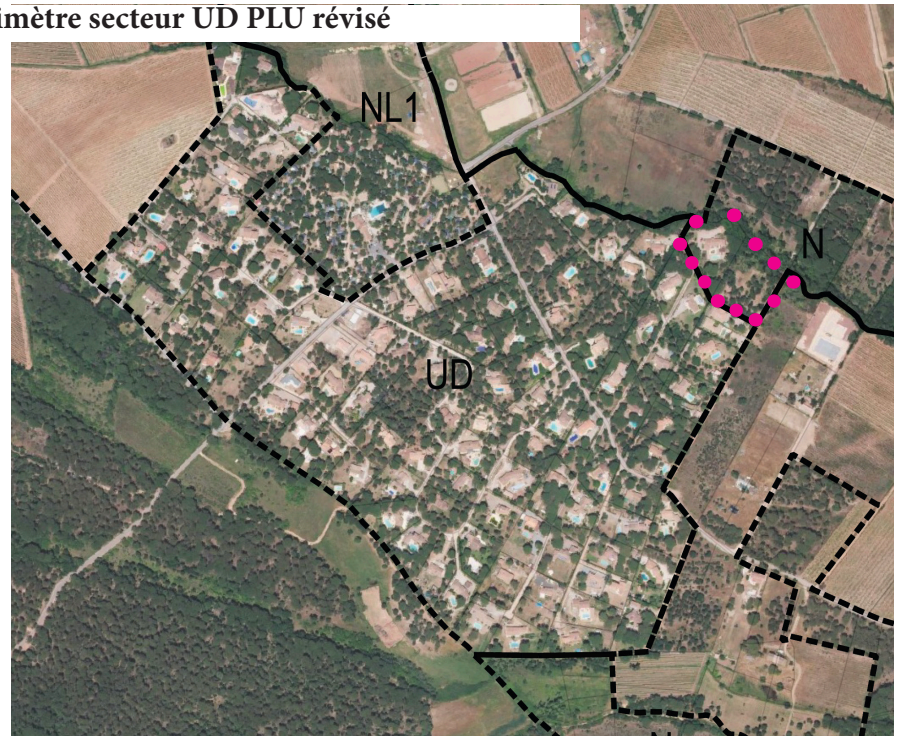
Au regard des caractéristiques spécifiques de ce quartier (parc arboré, parcelles relativement homogènes et de grande superficie, insuffisante desserte viaire, risque incendie, exposition au bruit, situation excentrée, etc....), le PLU révisé y institue un nouveau corps de règles visant à y limiter les risques de surdensification avec notamment une diminution du coefficient d'emprise au sol qui passe de 15% à 10% et, corrélativement, une augmentation du coefficient d'espace libre qui passe de 65% à 70%. La règle de hauteur maximale des constructions y reste limitée à 7 mètres.

Ces évolutions/adaptations réglementaires sont notamment motivées par une nécessaire préservation du cadre de vie de ce quartier qui présente des risques important de surdensification par divisions foncières des terrains déjà bâtis, alors même qu'il ne présente pas une trame urbaine et des pré-requis compatibles avec cette densification (situation excentrée et fonctionnement en vase clos, exposition aux risques et aux nuisances, etc...)..

Périmètre secteur UD PLU révisé



Périmètre secteur UD PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

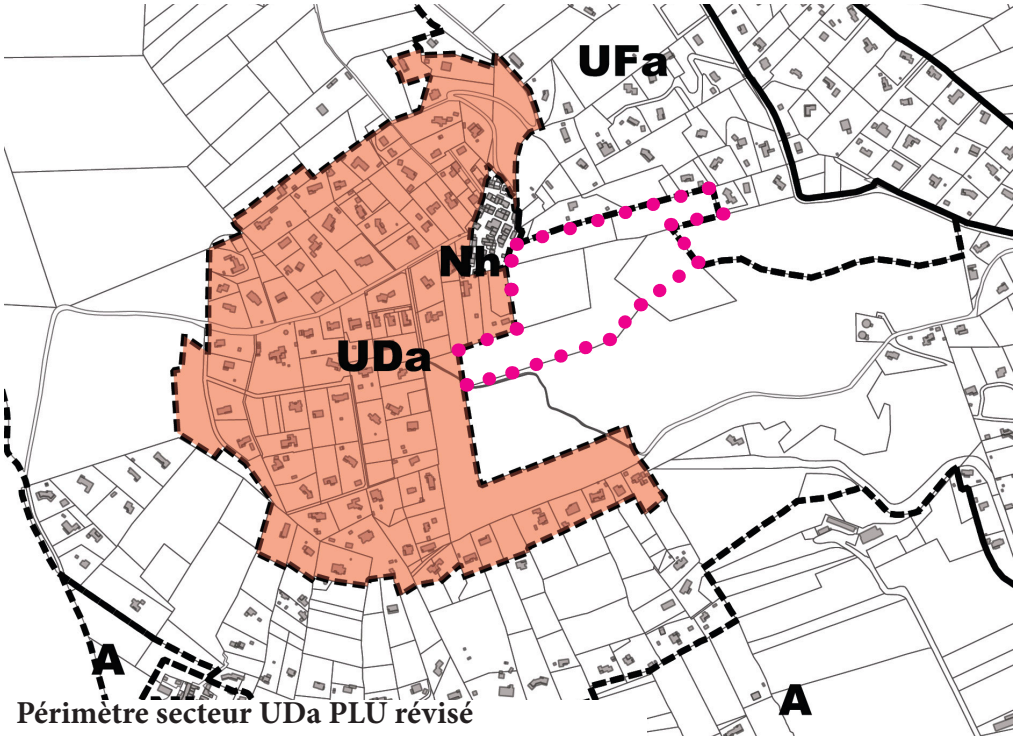
La secteur UDa du quartier de Chaume reprend sur la majorité de son périmètre les limites du zonage du PLU approuvé, sans aucune extension. Il est en revanche réduit sur sa frange Est par le reclassement de 5,6 hectares de terrains boisés et non équipés en zone naturelle N (périmètre de ce reclassement en zone naturelle délimité ci-dessous par les points roses). Ces terrains aujourd'hui gelés par le PPRIF (zone bleue EN1g) présentent en effet une sensibilité paysagère et environnementale importante et sont fortement exposés au risque incendie. Ils imposent des travaux lourds et coûteux pour réduire l'exposition au risque, travaux que la commune ne souhaite pas réaliser.

Pour le reste, et pour des raisons analogues (exposition au risque, caractère excentré, préservation du cadre de vie, etc....)le PLU révisé institue sur ce secteur UDa le même corps de règle que sur le secteur UD avec notamment un coefficient d'emprise au sol réduit de 15% à 10% et un coefficient d'espaces libres majoré de 65% à 70%.

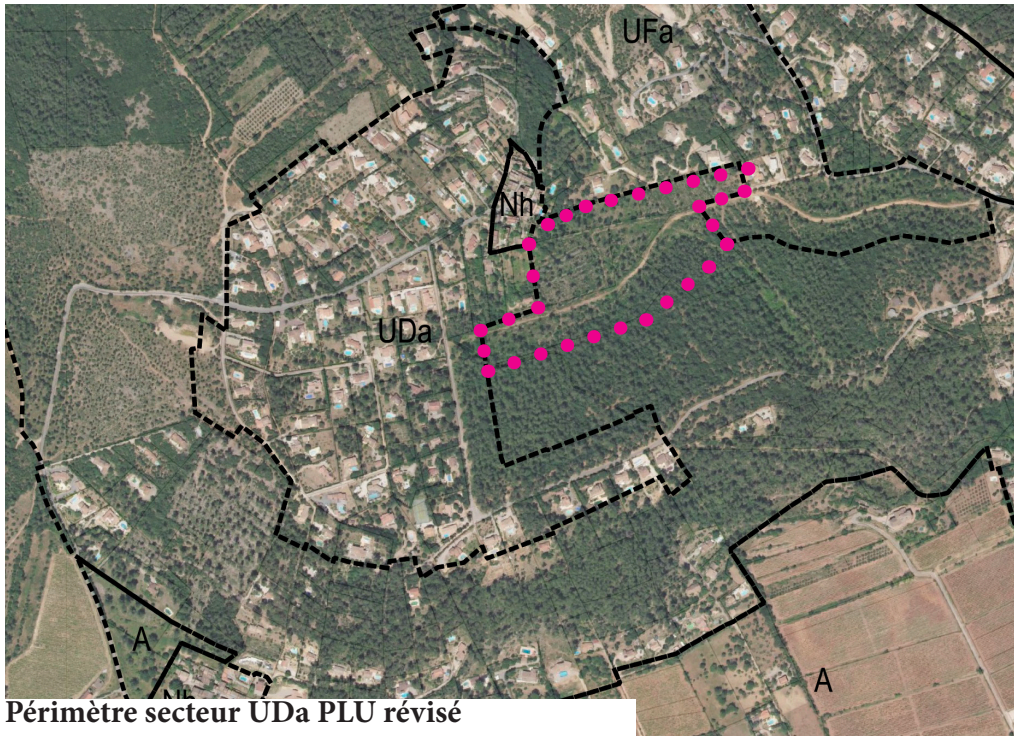
En outre, et spécifiquement pour ce secteur UDa de Chaume, la révision modifie la règle de hauteur.

Ainsi, pour les nouvelles constructions susceptibles d'être identifiés, et si le projet prévoit une construction avec un étage (R+1), les conditions cumulatives suivantes devront être respectées :

- l'emprise au sol du niveau de plain-pied devra être d'un minimum de 120 m2
- le niveau d'étage ne pourra excéder 40% de l'emprise du niveau de plain-pied
- le niveau d'étage devra présenter une hauteur inférieure à celle du niveau de plain-pied
- le niveau d'étage devra être en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport aux façades du niveau de plain-pied.



Périmètre secteur UDa PLU révisé



Périmètre secteur UDa PLU révisé

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Cette évolution/adaptation réglementaire est motivée par la volonté d'éviter le phénomène récent de multiplication des «maisons cubes» avec une consommation verticale des droits à construire sur de petits terrains la plupart du temps issus de divisions foncières anarchiques, à l'exemple de la photo ci-contre.

Ces «maisons cubes», totalement étrangères à l'architecture traditionnelle provençale ont en effet un impact visuel très important et très impactant et dégradant sur les équilibres paysagers (cf photo ci-contre en bas).

Le nouveau corps de règle édicté impose donc davantage une consommation horizontale des droits à construire et la possibilité d'édifier un second niveau dans des conditions définies, sur une partie seulement de l'emprise des constructions, en vue d'une optimisation de leur intégration paysagère.

La définition de cette nouvelle disposition réglementaire est d'autant plus importante que le quartier de Chaume, du fait de sa situation en surplomb de la plaine, est particulièrement sensible sur le plan paysager.





3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.2.5. La zone UE

Comme dans le PLU approuvé, la zone UE correspond à la zone d'activités économiques de la Condamine. Elle est spatialement réduite de 1,09 hectare du fait du reclassement en secteur UBc de l'emprise foncière de la déchetterie (cf 3.2.2).

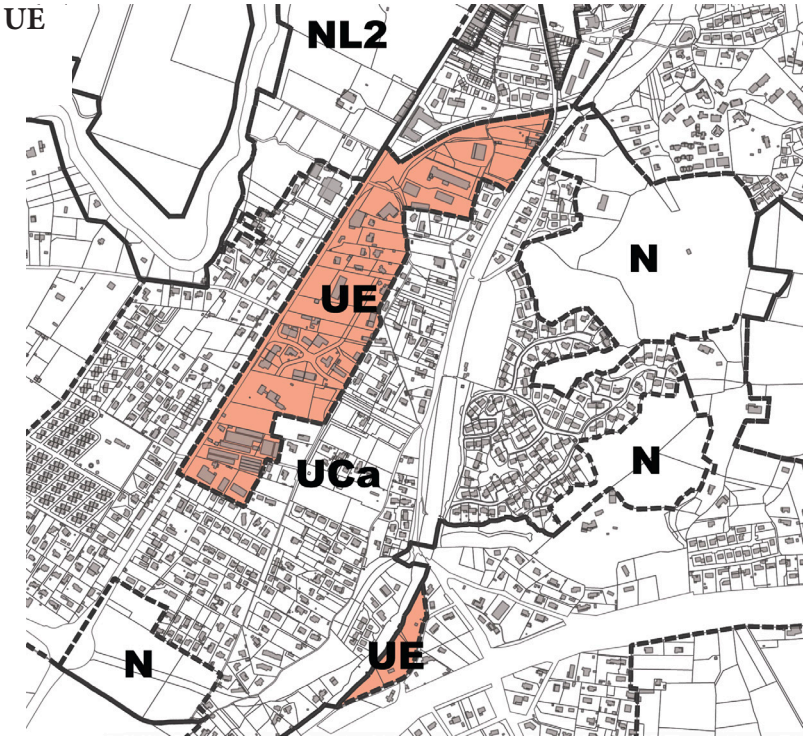
Offrant très peu de possibilités d'évolutions du fait de son remplissage et l'impact du PPRI, cette zone voit son règlement d'urbanisme évoluer avec notamment :

- la définition d'un coefficient d'emprise au sol de 40% (cet article n'était auparavant pas réglementé)

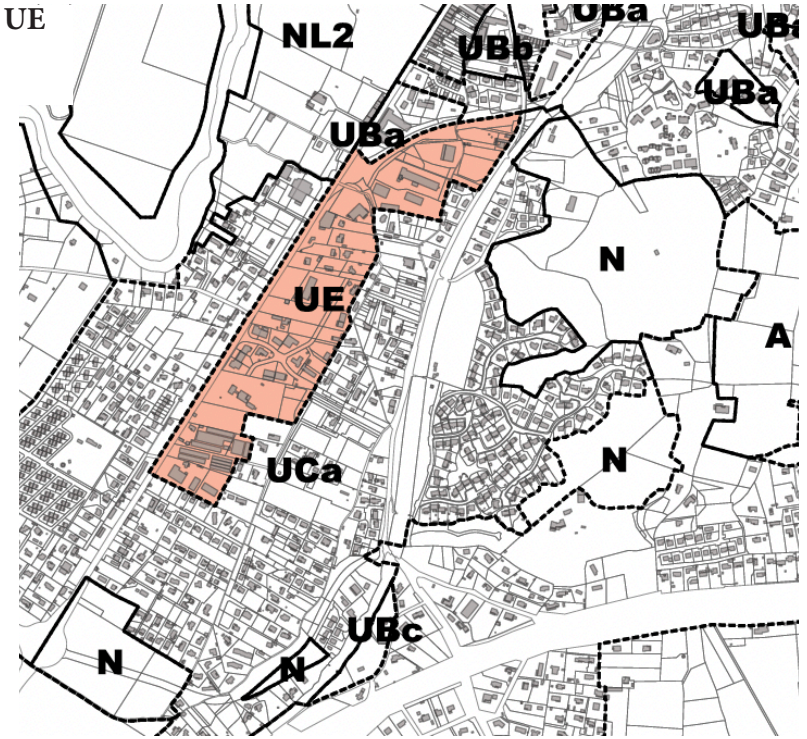
- une diminution de la hauteur maximale autorisée, qui passe de 12 mètres dans le PLU approuvé à 8 mètres dans le PLU révisé, des hauteurs de 12 mètres étant trop visuellement trop impactantes sur ce secteur d'entrée de ville Sud.

- la définition d'une règle relative aux espaces libres de toute construction. Le nouveau règlement précise désormais que les espaces libres de pleine terre correspondent aux parties de terrain dont la perméabilité est assurée doivent couvrir au moins 40% de la superficie du terrain lorsque l'emprise au sol des constructions est comprise entre 0% et 20%, au moins 30% de la superficie du terrain lorsque l'emprise au sol des constructions est comprise entre 20% et 40%, au moins 20% de la superficie du terrain lorsque l'emprise au sol des constructions est comprise entre 40% et 60%, et au moins 10% de la superficie du terrain lorsque l'emprise au sol des constructions est supérieure à 60%. L'objectif de ce nouveau corps de règle est de limiter l'imperméabilisation des sols très sensible sur le plan hydraulique.

Périmètre zone UE PLU approuvé



Périmètre zone UE PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.2.6. La zone UF

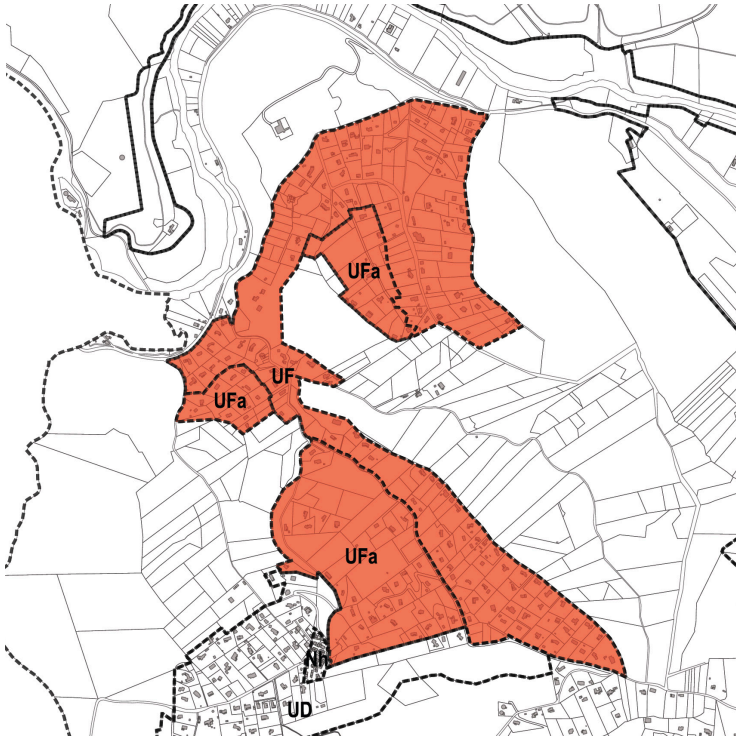
La zone UF correspond aux quartiers Chaume/ la Carrere. Le PLU approuvé précisait que cette zone présente des caractéristiques paysagères et écologiques devant être préservées et mises en valeur. A cet effet, il définissait un corps de règle reposant sur un coefficient d'emprise au sol faible (8%) et un coefficient d'espaces libres élevé (75%), la règle de hauteur y étant limitée à 7 mètres.

Outre leurs caractéristiques paysagères et environnementales, ces quartiers présentent en outre une grande sensibilité au risque feu de forêt, notamment dans le secteur UFa. Il y a toutefois lieu de préciser que ce secteur UFa était distingué sur le plan de zonage mais ne faisait pas l'objet de prescriptions réglementaires particulières dans le PLU. Il avait en effet été identifié antérieurement à l'approbation du PPRIF (approuvé en 2015, deux ans après l'approbation du PLU)

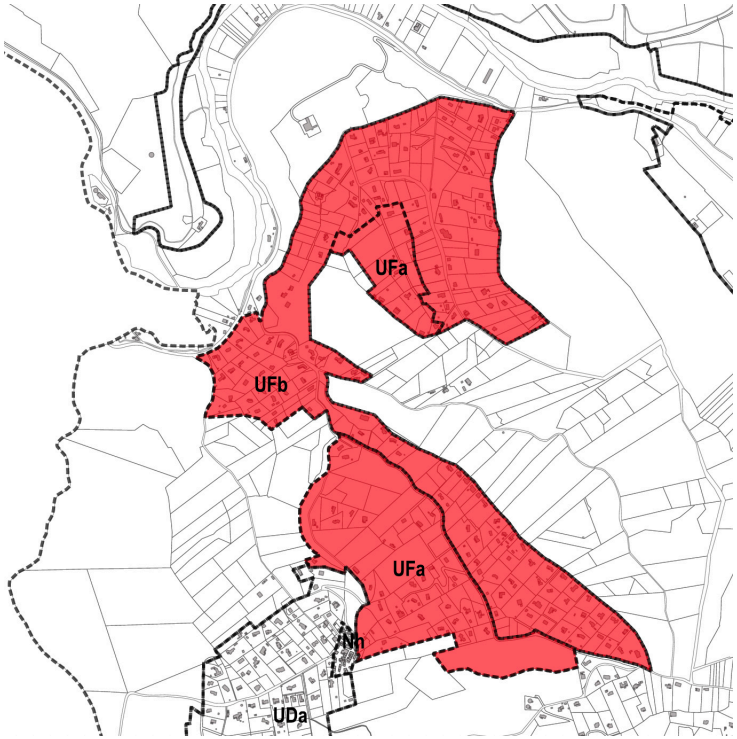
Le PLU révisé maintient l'enveloppe spatiale de cette zone UF, en l'étendant sur sa frange Sud par un reclassement en zone UF de terrains auparavant classés en zone UD dans le PLU approuvé.

Il maintient une distinction entre deux secteurs identifiés UFa et UFb mais en définissant désormais un corps réglementaire différent entre chacun des deux secteurs.

Périmètre zone UF PLU approuvé



Périmètre zone UF PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

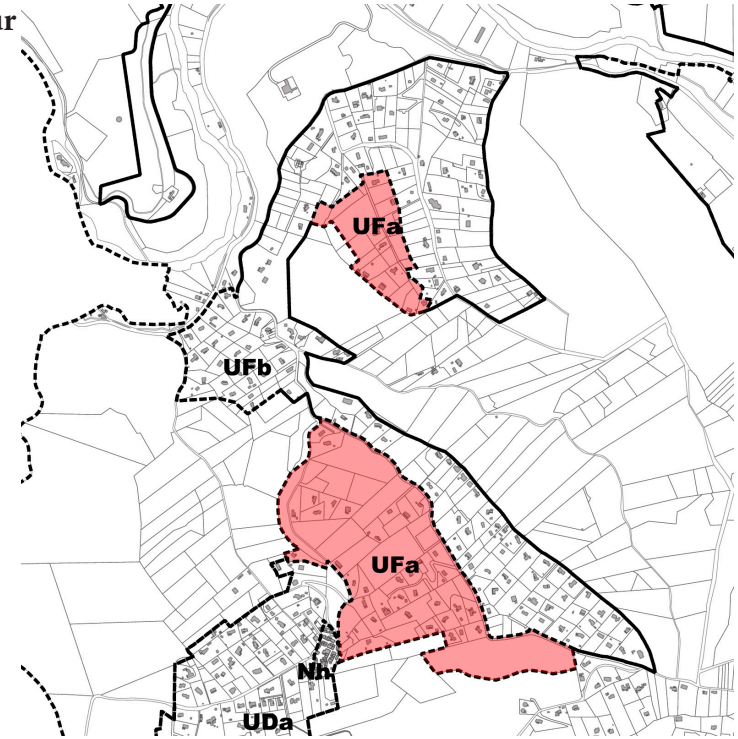
Le nouveau secteur identifié UFa par le PLU révisé couvre une superficie de 31,98 hectares. Il correspond à des secteurs d'habitat résidentiel de faible densité, soumis à un risque feu de forêt (dont le niveau d'aléa est défini par le PPRIF) et à haute sensibilité paysagère et environnementale.

Le règlement du PLU révisé y maintient les règles de gestion de la densité résidentielle, avec notamment un coefficient d'emprise au sol de 8% et un coefficient d'espaces libres de 75%. Il modifie en revanche la règle de hauteur dans les mêmes conditions que sur la zone UDa de Chaume (cf 3.2.4), en précisant que pour les nouvelles constructions susceptibles d'être identifiés, et si le projet prévoit une construction avec un étage (R+1), les conditions cumulatives suivantes devront être respectées :

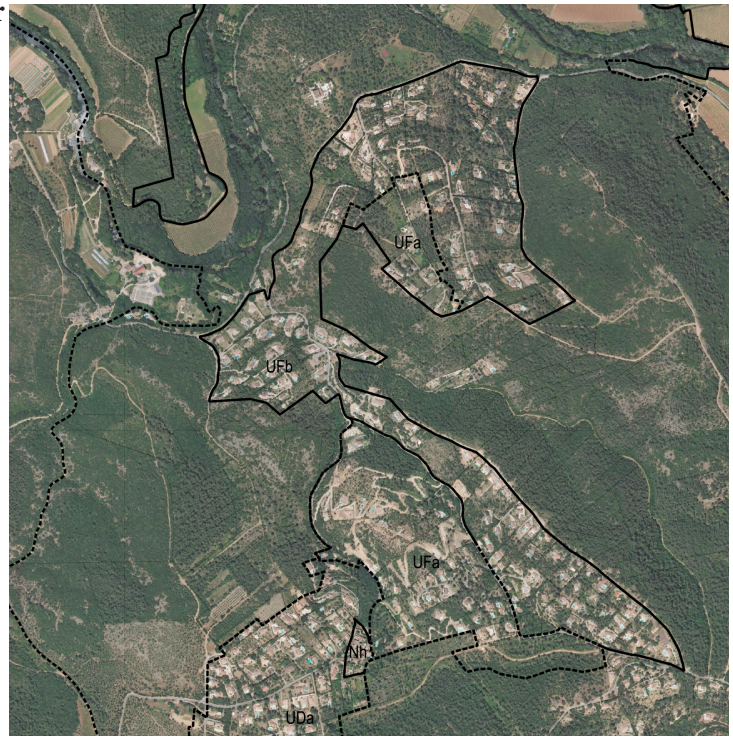
- l'emprise au sol du niveau de plain-pied devra être d'un minimum de 120 m2
- le niveau d'étage ne pourra excéder 40% de l'emprise du niveau de plain-pied
- le niveau d'étage devra présenter une hauteur inférieure à celle du niveau de plain-pied
- le niveau d'étage devra être en recul d'un minimum de 2 mètres par rapport aux façades du niveau de plain-pied.

Comme sur le secteur UDa de Chaume, ce nouveau corps de règle impose donc davantage une consommation horizontale des droits à construire et la possibilité d'édifier un second niveau dans des conditions définies, sur une partie seulement de l'emprise des constructions, en vue d'une optimisation de leur intégration paysagère.

Périmètre secteur UFa PLU révisé



Périmètre secteur UFa PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

La secteur UFb nouvellement défini au travers de la révision du PLU couvre un total de 58,86 hectares et correspond, tout comme le secteur UFa, à des secteurs d'habitat résidentiel de faible densité, soumis à un risque feu de forêt (dont le niveau d'aléa est défini par le PPRIF) et à haute sensibilité paysagère et environnementale.

Ces secteurs sont de fait des quartiers urbanisés et équipés (eau, assainissement, défense incendie, etc....) et répondent donc aux caractéristiques des zones urbaines dites zones U telles que précisées par les dispositions du Code de l'Urbanisme (article R.151-18).

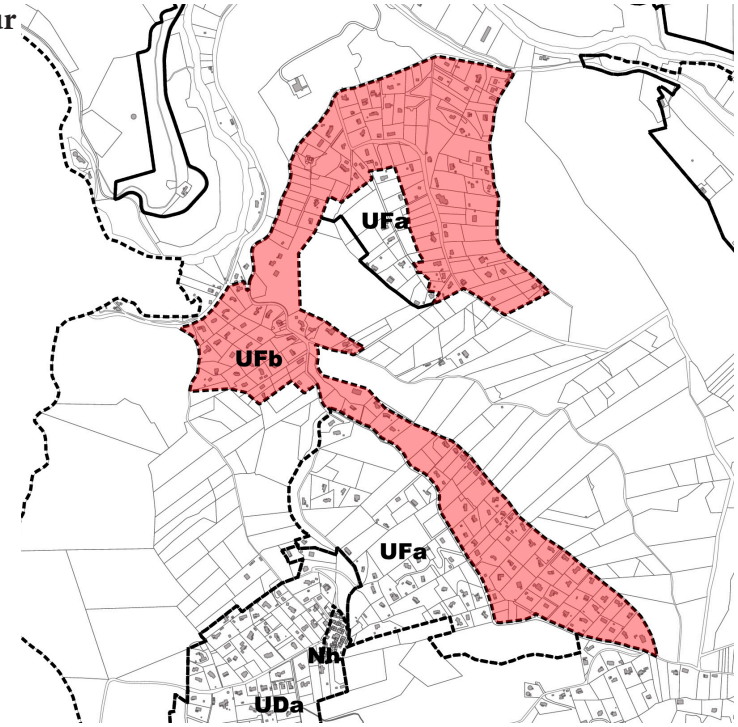
Pour autant, ils présentent un certain nombre de caractéristiques qui les rendent peu propices à une densification (sensibilité paysagère, desserte viaire peu structurante, situation excentrée, difficile maîtrise quantitative et qualitative de leurs évolutions, risque incendie, etc....).

Dès lors, le PLU révisé fait le choix pour ce secteur UFb d'y interdire toute nouvelle construction d'habitation et de n'y autoriser que les extensions des habitations existantes, dans une limite de 250 m2 de surface de plancher totale, y compris les éventuelles extensions.

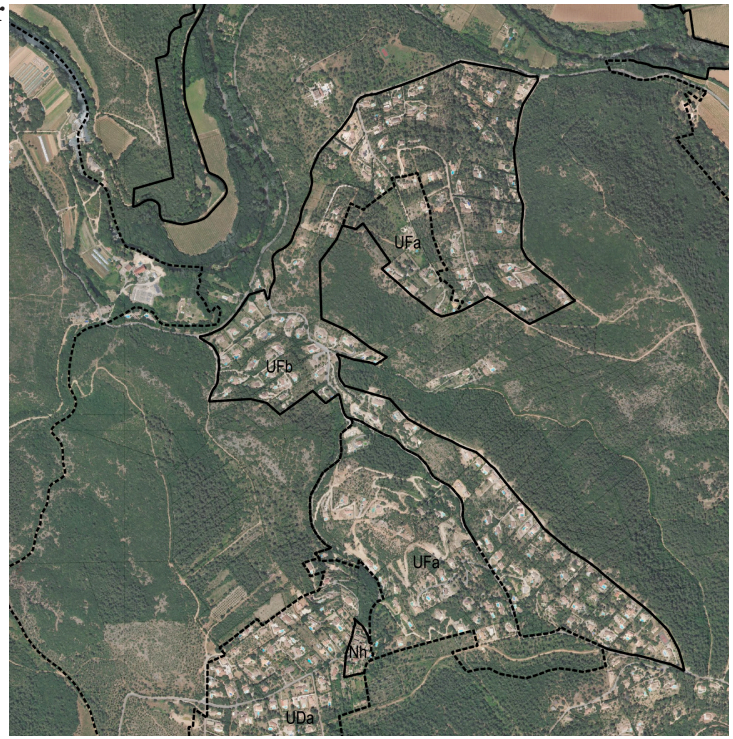
Il est précisé que la notion d'extension proposée pour ce secteur UFb ne s'entend pas au sens d'une extension dite limitée telle que consacrée par la jurisprudence (généralement 30% d'extension) mais dans le sens donné par le lexique national de l'urbanisme accompagnant le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

Ce lexique, dont les termes sont rappelés dans les dispositions générales du règlement du PLU précise qu'une extension «***consiste en un agrandissement de la construction***

Périmètre secteur UFb PLU révisé



Périmètre secteur UFb PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.»

En corollaire le règlement du PLU révisé précise pour cette zone UFb :

- que sont autorisées les annexes aux constructions d'habitation, dans une limite de 60 m2 d'emprise au sol

- que sont autorisées les piscines sur les parcelles supportant une unité d'habitation

-que l'extension des constructions existantes ne doit pas avoir pour effet de surélever la construction initiale.

Au travers de ce nouveau corps de règles définis sur ce secteur UFb, la commune souhaite maîtriser et limiter ses perspectives d'évolution (pour préserver la structuration paysagère, pour ne pas multiplier le nombre de personnes et de biens soumis au risque incendie, pour préserver le cadre de vie des habitants, pour éviter une surdensification par divisions foncières de terrains bâtis, pour ne pas augmenter les flux de circulation et de déplacements, etc....), tout en permettant une évolutivité des constructions d'habitations déjà existantes.

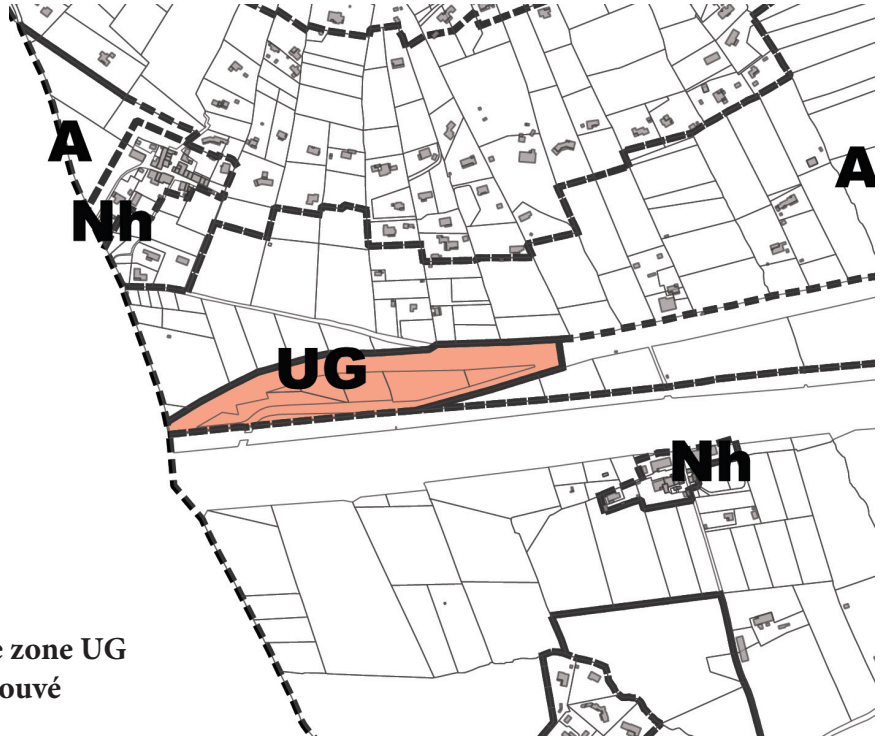
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.2.7. La zone UG

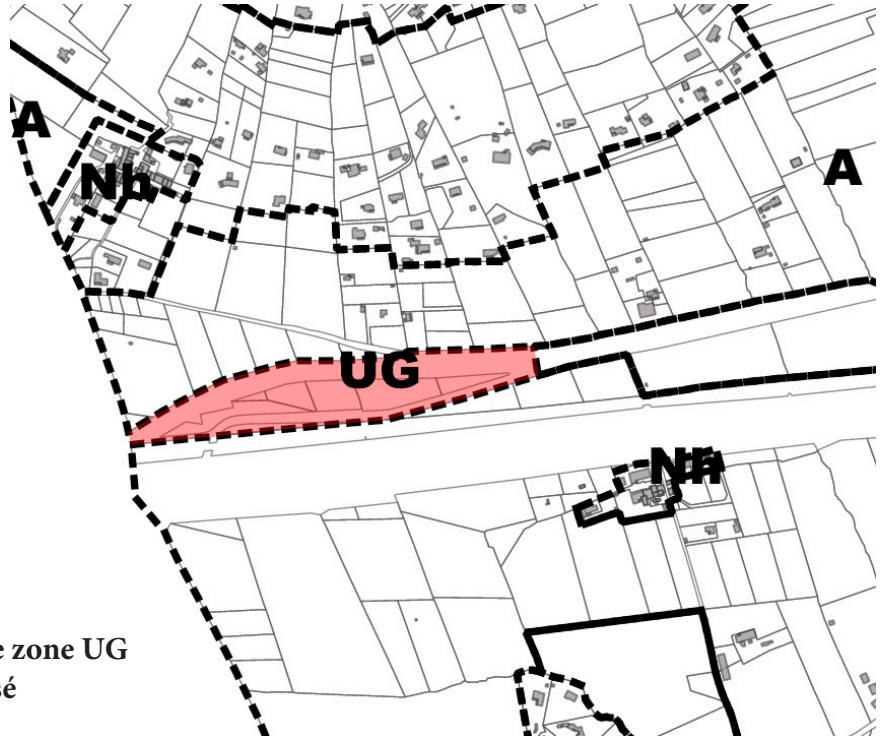
La zone UG correspond à l'aire d'accueil des gens du voyage existante en entrée de ville Ouest. Elle recouvre une superficie de 3,27 hectares en entrée de ville Ouest.

Elle ne connaît aucune évolution surfacique ou réglementaire entre le PLU approuvé et le PLU révisé.





Périmètre zone UG
PLU approuvé



Périmètre zone UG
PLU révisé

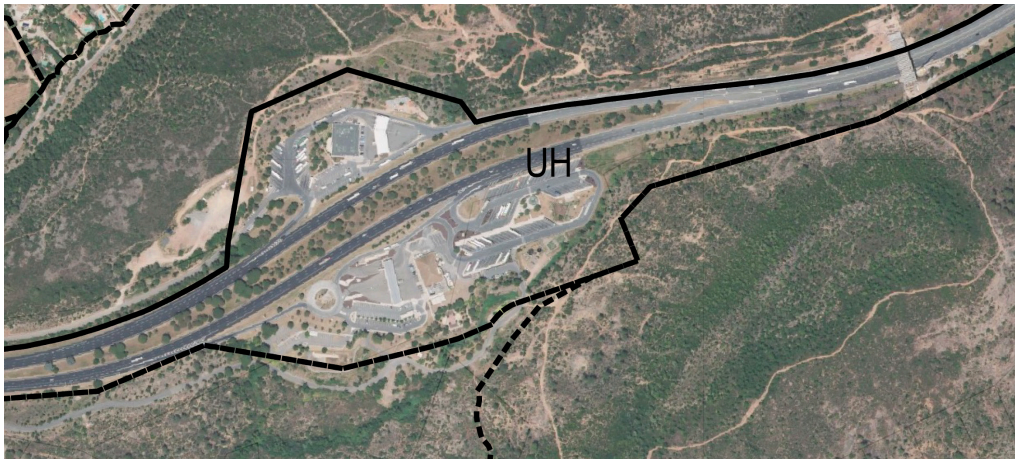
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

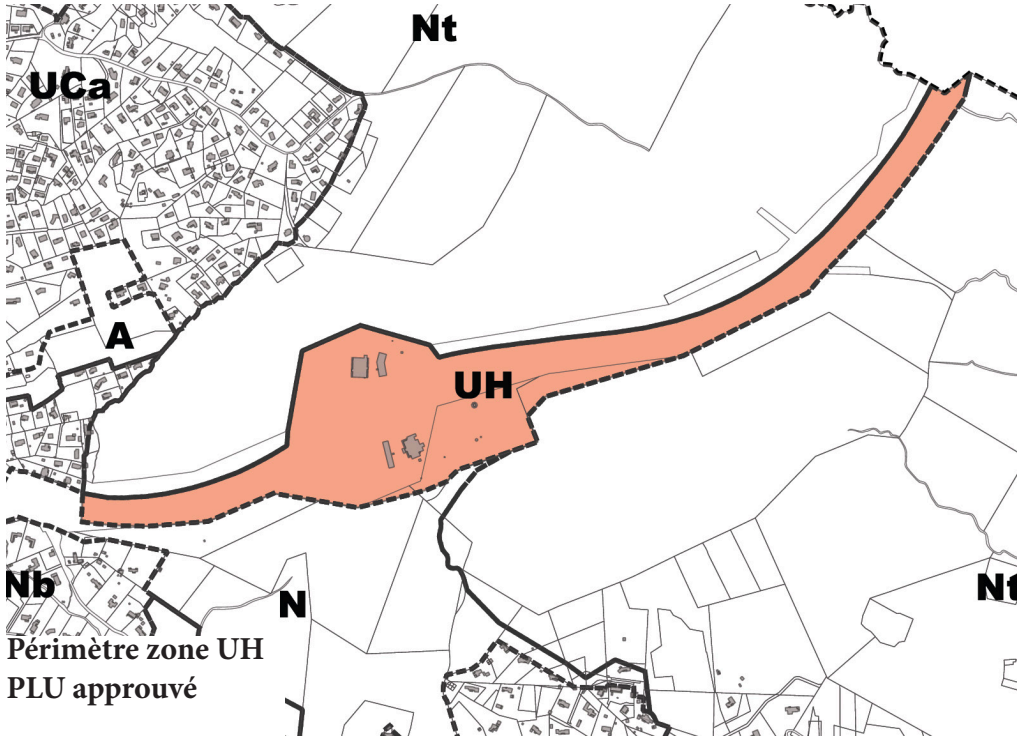
3.2.8. La zone UH

La zone UH correspond à l'aire de repos et de services Vidauban Nord & Vidauban Sud sur l'axe de l'autoroute A8. Elle recouvre une superficie de 24,42 hectares de part et d'autre des axes Est-Ouest et Ouest-Est de l'autoroute A8.

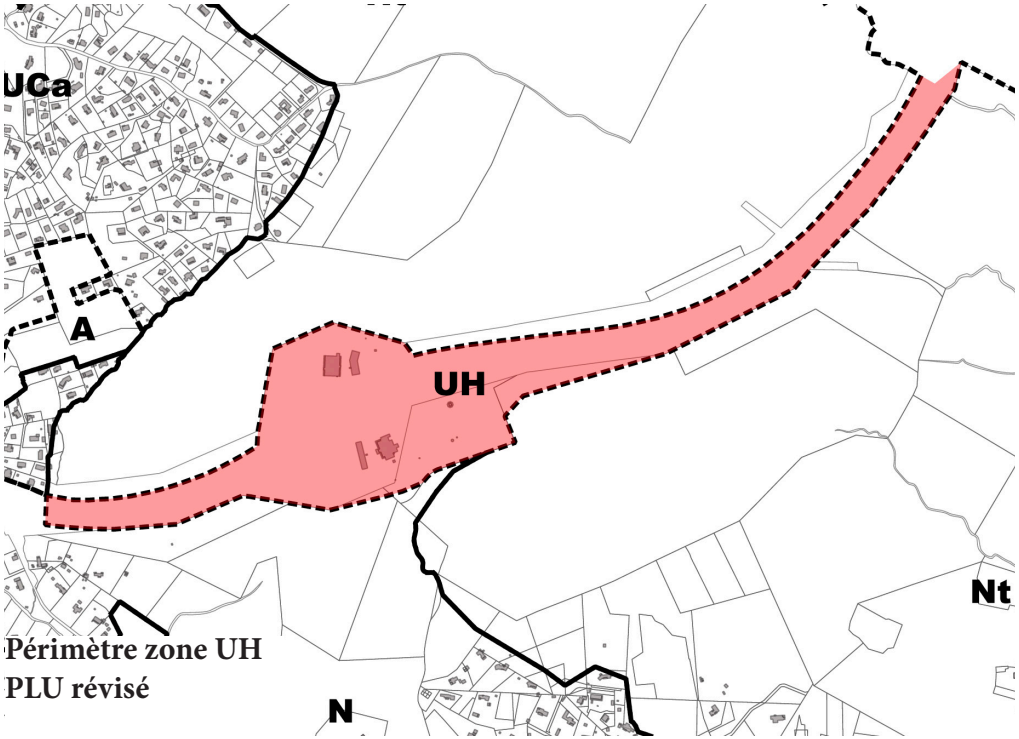
C'est une aire très fréquentée et aux multiples fonctions : stations service, restauration, aires de repos, sanitaires, parkings poids lourds, etc....

Elle ne connaît aucune évolution surfacique ou réglementaire entre le PLU approuvé et le PLU révisé.





Périmètre zone UH
PLU approuvé



Périmètre zone UH
PLU révisé

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.3. Justifications des choix en matière de zones à urbaniser

Rappel de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme :

« *Les zones à urbaniser sont dites « zones AU «. Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.*

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Sont classés en zones à urbaniser AU les secteurs de la commune destinés à être urbanisés ou aménagés, à court terme (zones 1AU) ou à plus long terme (zones 2AU) après définition des programmes et des modalités de mise en oeuvre traduite au travers d'une modification du PLU.

La zone AU du PLU révisé comprend :

- un secteur 1AUe destiné au développement des activités économiques sur le secteur Matheron

- un secteur 1AUh destiné au développement de l'habitat (et notamment de l'habitat social) sur le secteur des Adrets

- un secteur 2AU correspondant à une réserve foncière future sur le secteur de Sainte Brigitte

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.3.1. La zone 1AU

Le PLU approuvé en 2013 identifiait trois zones à urbaniser 1AU :

- une zone 1AU d'une superficie de 12,47 hectares à destination d'habitat sur le secteur des Adrets, en bordure Nord du boulevard des Vallons

- une zone 1AU également à destination d'habitat et d'une superficie de 17,95 hectares sur le secteur dit de Sainte Brigitte (en contrebas Est de la colline éponyme)

- une zone 1AU à destination d'activités économiques d'une superficie de 19,81 hectares sur le secteur Matheron, zone linéaire située entre la RDN7 et l'autoroute A8 en entrée de ville Ouest.

Ces trois zones 1AU recouvraient donc une superficie totale de 50,23 hectares.

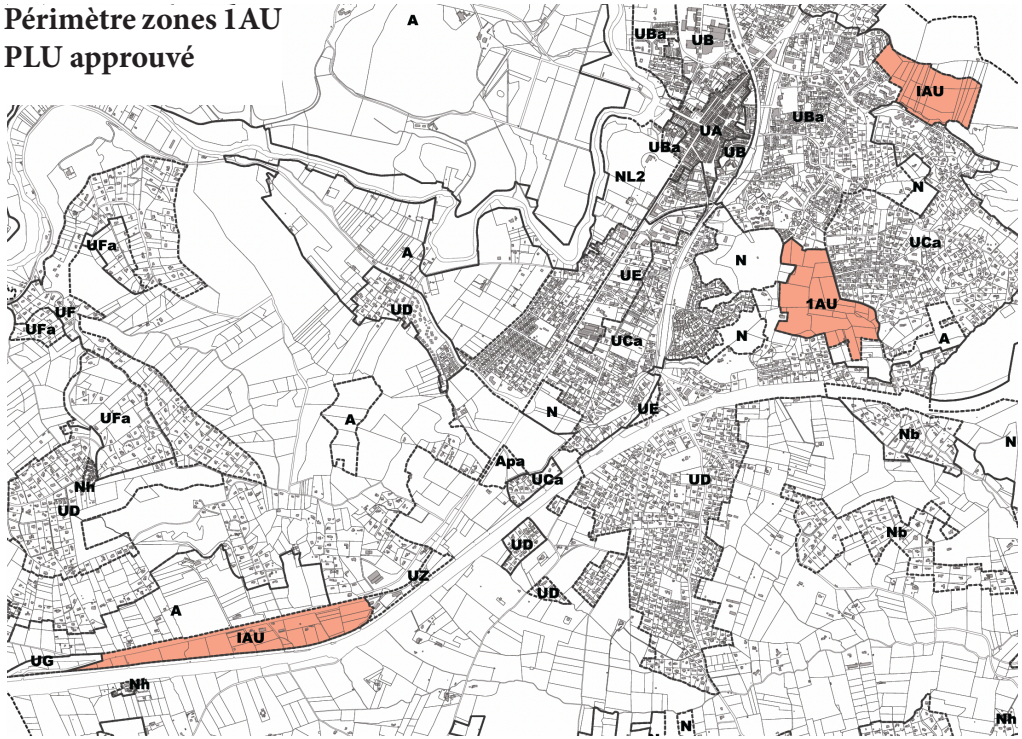
Le PLU révisé n'identifie plus que deux zones 1AU :

- une zone 1AUe à vocation d'activités économiques sur le secteur de Matheron, d'une superficie de 22,25 hectares. Cette dernière correspond au périmètre de la zone 1AU du PLU approuvé dont il a été soustrait l'extrémité Ouest (reclassée en zone agricole) et à laquelle a été adjoint le périmètre de la zone UZ du PLU approuvé.

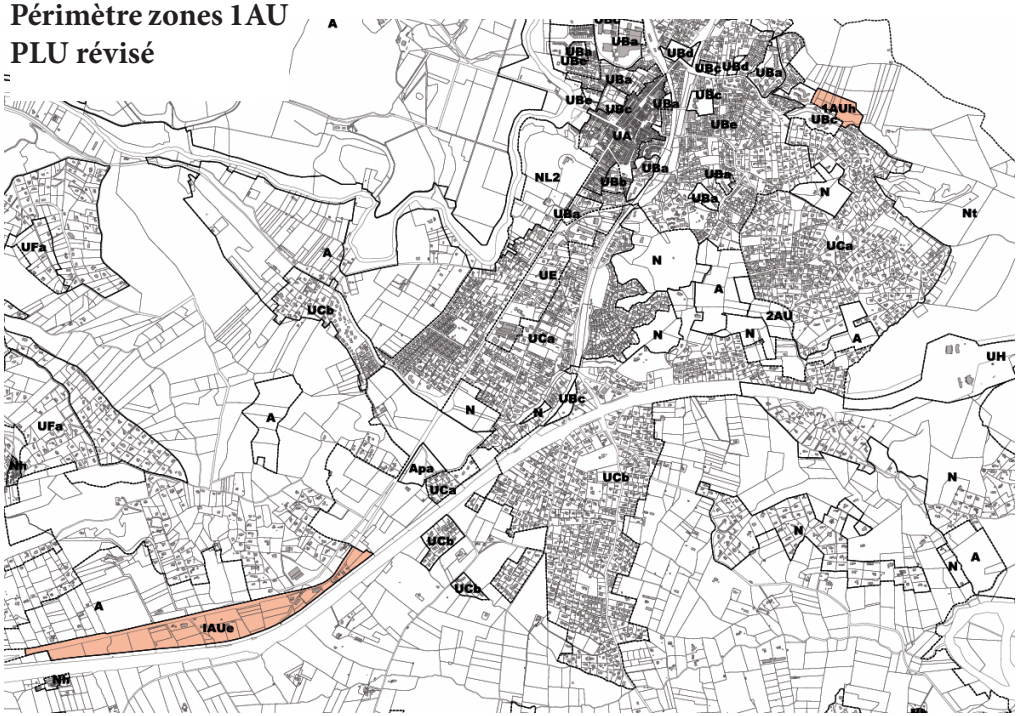
- une zone 1AUh à vocation d'habitat sur le secteur des Adrets, d'une superficie de 2,81 hectares.

La superficie totale des nouvelles zones à urbaniser 1AU du PLU révisé recouvre donc une superficie totale de 25,06 hectares, soit moins de 50% de la superficie des zones 1AU du PLU approuvé.

Périmètre zones 1AU
PLU approuvé



Périmètre zones 1AU
PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

La zone 1AUe de Matheron correspond à une zone privilégiée et prioritaire de développement économique, déjà identifiée dans le PLU approuvé en 2013 et confirmée à l'échelle supra-communale par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon.

Elle est située en entrée de ville (et en entrée de territoire communautaire) Ouest et correspond à une bande de terrains étroitement enserrés entre l'axe de la RDN7 au Nord et le double axe voie ferroviaire autoroute A8 au Sud.

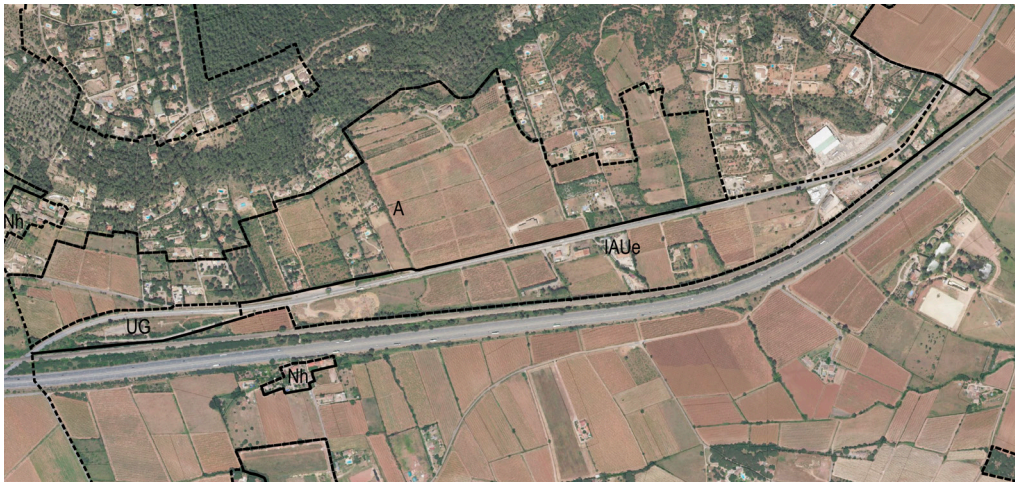
Son périmètre évolue peu entre le PLU approuvé et le PLU révisé, à l'exception :

- d'une réduction de périmètre sur son extrémité Ouest par le reclassement de deux parcelles en zone agricole

- d'une augmentation de son périmètre sur son extrémité Est par l'intégration dans son périmètre de la zone d'activités UZ du PLU approuvé.

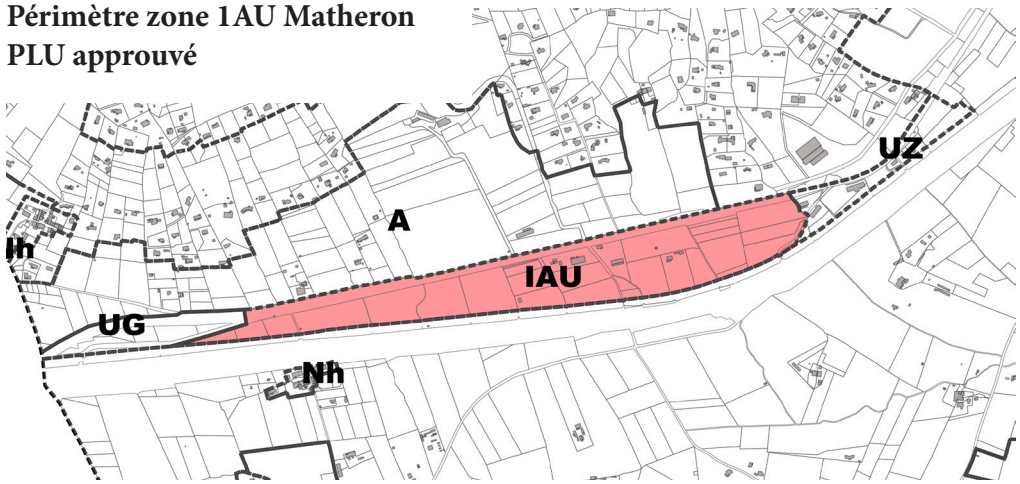
Dans le PLU approuvé cette zone à urbaniser était identifiée comme une zone à urbaniser dite stricte, c'est à dire non réglementée et dont l'ouverture à l'urbanisation était subordonnée à une évolution (modification ou révision) du PLU.

A cet effet, de nombreuses études préalables ont été mises en oeuvre corrélativement à la révision du PLU : études environnementales, études paysagères, études hydrauliques, études de circulation et de déplacement, étude d'impact agricole, etc....

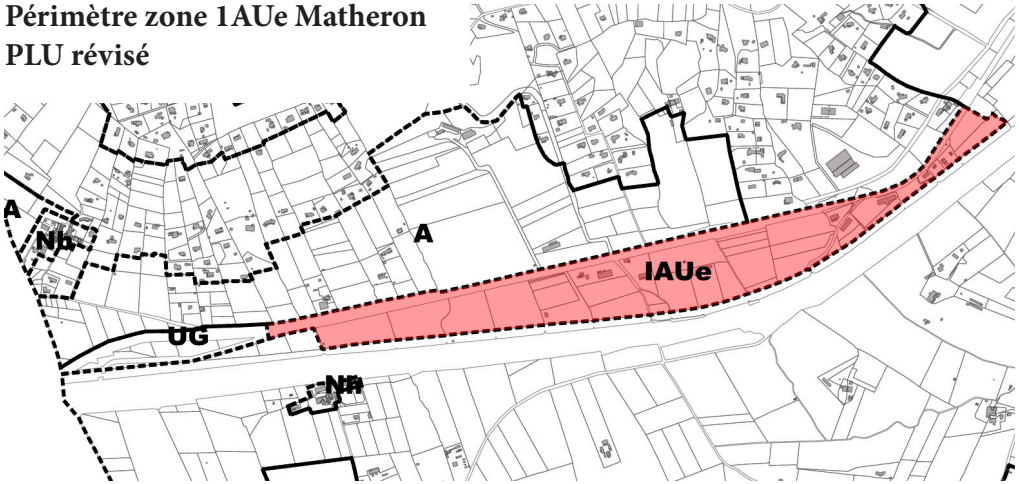


Ces différentes études ont notamment permis de définir finement la sensibilité (paysagère, environnementale, etc...) du secteur, le parti d'aménagement le plus adapté aux enjeux en présence et les mesures compensatoires.

Périmètre zone 1AU Matheron
PLU approuvé



Périmètre zone 1AUe Matheron
PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Au terme de ces études et au regard de l'impératif besoin en développement économique de la commune de Vidauban (et plus largement du territoire communautaire), la révision du PLU «ouvre la voie» à l'ouverture à l'urbanisation de cette zone par la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiquement consacrée.

Cette OAP (cf pièce n°3 du dossier de PLU) synthétise les études préalables et présente notamment :

- les caractéristiques générales du secteur
- son évolution historique au fil du temps
- ses caractéristiques paysagères
- ses caractéristiques agricoles
- ses caractéristiques environnementales
- son positionnement dans les logiques de planification communale et intercommunale
- la justification socio-économique de l'ouverture à l'urbanisation dans une vocation de développement économique
- l'absence de solution alternative
- etc....

Cette OAP présente également un schéma d'aménagement d'ensemble reproduit planche ci-après et qui repose notamment sur les principes suivants :

1/ Principe n°1 : aménagement d'un carrefour giratoire au niveau de la zone d'activités existante et requalification de la RDN7

Pour d'évidentes logique de sécurité et de fluidité des flux, le projet ne prévoit aucun nouveau piquage sur la RDN7 mais une desserte de la zone d'activités à partir du giratoire existant de Ramatuelle à l'Ouest et d'un nouveau giratoire à créer au niveau de l'intersection chemin de Ramatuelle/RDN7 à l'Est. Ce nouveau giratoire à réaliser aura pour double fonction de sécuriser l'intersection existante et d'assurer une desserte de la zone écurisée et fluide. Un emplacement réservé est positionné à cet effet sur le règlement graphique du PLU.

2/ Principe n°2 : desserte de la zone via une voie de desserte interne

L'ensemble de la zone sera desservi par une voie de desserte interne raccordée aux deux giratoires. Cette voie de desserte interne sera traitée sous forme de mail arboré comme un véritable boulevard urbain avec :
- une noue de rétention latérale plantée sur une largeur de 4 mètres
- une bande roulante de deux fois trois mètres de largeur
- un stationnement latéral sur une largeur de 2,60 mètres
- un cheminement piétonnier sur une largeur de 1,40 mètre

Elle permettra de desservir l'ensemble de la zone dans des conditions optimales de sécurité.

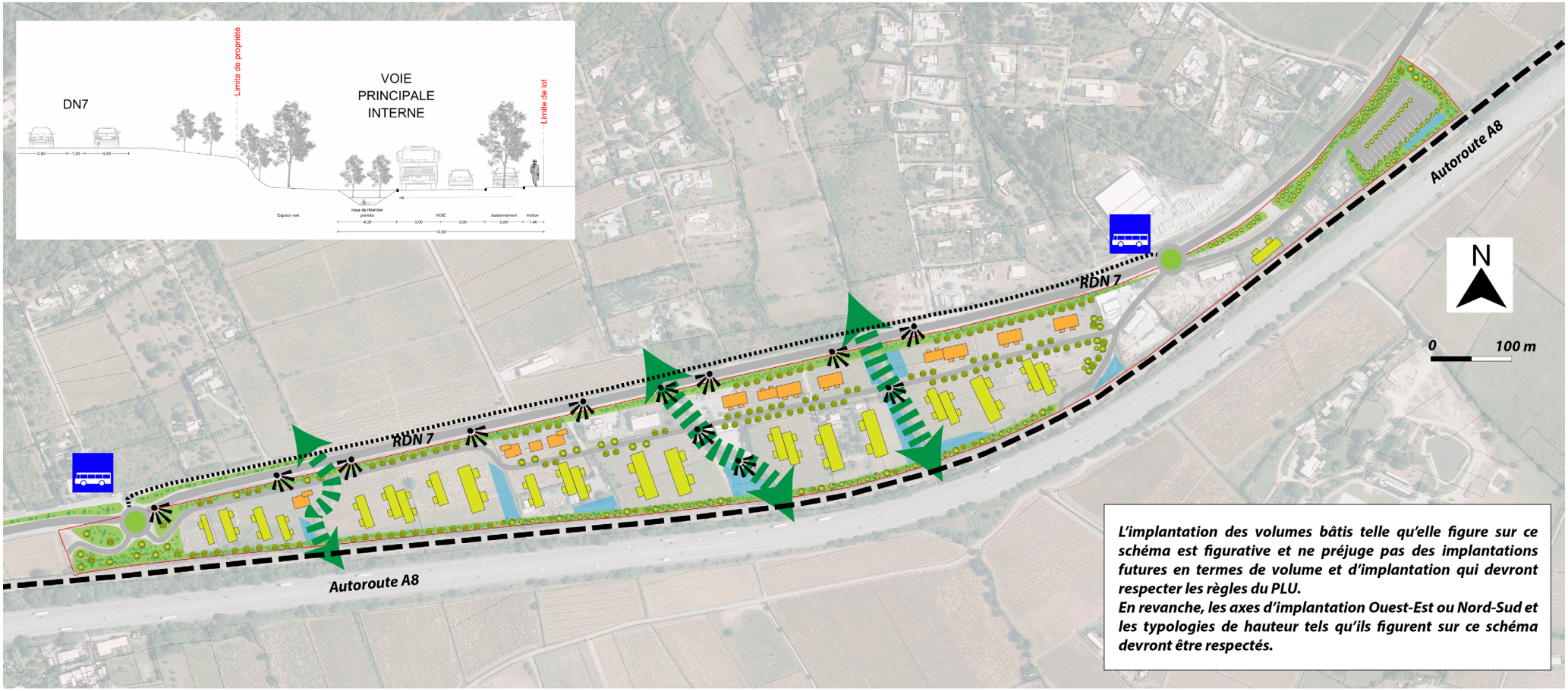
3/ Principe n°3 : aménagement d'un nouveau point d'arrêt des transports collectifs et prolongement de la ligne 9

En complément du point d'arrêt d'ores et déjà existant du giratoire de Ramatuelle (et qui n'a aujourd'hui qu'une fonction de transport scolaire), un nouveau point d'arrêt des transports collectifs sera aménagé au niveau du nouveau carrefour giratoire à créer. En corollaire, et en concertation avec la Communauté d'Agglomération, la ligne 9 du réseau TedBus (Vidauban - Les Arcs - Draguignan) qui se termine aujourd'hui à la Péade (giratoire de la Fontaine) sera prolongée jusqu'au giratoire de Ramatuelle. Tout l'axe de la RDN7, axe structurant du territoire Vidaubannais sera ainsi irrigué par le réseau de transport collectif.

4/ Principe n°4 : aménagement d'un parking relais et d'un parking poids lourds en extrémité Est de la zone

Sur le terrain de l'ancienne usine de pneus il sera aménagé un parking relais destiné aux véhicules légers et aux poids lourds (stationnement du week end notamment). A partir de ce parking relais, une offre de transport en modes doux permettra de se déplacer sur l'ensemble de la zone d'activités. Le stationnement des poids lourds permettra également de supprimer le stationnement poids lourd sauvage s'organisant à proximité du giratoire de la Fontaine et déqualifiant l'entrée de ville Ouest. Ce parking sera également aménagé en vue d'y encourager le co-voiturage.

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage



Préservation et valorisation des cônes de vues

Préservation et valorisation des continuités environnementales

Rétention eaux pluviales

Voie de desserte interne traitée en mail arboré (cf coupe)

Espaces verts et noues paysagères (cf coupe)

Aménagement d'une aire de stationnement et co-coiturage (voiture & poids lourds)

Constructions en R+1 (6 mètres)

Constructions en R+2 (9 mètres)

Point d'arrêt transport collectif

Aménagement d'une contre-allée en bordure Nord de la RN7 pour suppression des connexions directes à la RDN7

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

5/ Principe n°5 : aménagement d'espaces verts et de noues paysagères sur l'ensemble de la périphérie de la zone.

L'ensemble de la périphérie du périmètre de la zone d'activités fera l'objet d'un traitement paysager sous forme de noues paysagères, tant en franges Nord (côté RDN7) qu'en franges Sud (côté voie ferrée) combinant fonctions hydrauliques, écologiques et paysagères.
Ces noues paysagères seront dimensionnées en fonction des impératifs quantitatifs et qualitatifs de gestion des eaux pluviales imposés par l'étude opérationnelle «loi sur l'Eau».
Le long de la RDN7 et sur la totalité du linéaire de la zone, il sera préservé une large bande non clôturée qui devra être plantée d'un alignement d'arbres de hautes tiges types platanes. Ces plantations permettront de réaliser un premier avant plan paysager mettant à distance la perception sur les constructions projetées et structurant paysagèrement l'axe de la RDN7.
La friche herbacée en limite Nord de la voie ferrée sera également à conserver et à valoriser.

6/ Principe n°6 : aménagement de bassins de rétention des eaux pluviales

En corollaire des noues paysagères seront aménagés des bassins de rétention des eaux pluviales dont le positionnement est préfiguré au travers du schéma OAP sur la base des études hydrauliques préalables. Ces bassins de rétention seront dimensionnés en fonction des impératifs quantitatifs et qualitatifs de gestion des eaux pluviales imposés par l'étude opérationnelle «loi sur l'Eau».

7/ Principe n°7 : préservation et valorisation des continuités environnementales

Le schéma OAP identifie, sur la base des études environnementales préalables, des continuités écologiques à préserver et à valoriser. Ces continuités écologiques correspondent principalement à des axes Nord-Sud liés aux écoulements naturels des eaux pluviales et à leurs ripisylves associées.

8/ Principe n°8 : préservation et valorisation des cônes de vues

Le schéma OAP identifie sur la linéarité du tracé de la RDN7 un certain nombre de points et cônes de vues à préserver et à valoriser, afin notamment de préserver les perspectives sur le grand paysage (la plaine des Maures et la massif des Maures en toile de fond), sous forme de séquences successives.
Les ripisylves des axes de continuités environnementales (principe n°7) feront également l'objet d'un traitement permettant d'assurer des perméabilités visuelles depuis la RDN7 vers la plaine des Maures et l'arrière plan paysager du massif des Maures.

9/ Principe n°9 : implantations et volumes des constructions

Une OAP n'est pas un plan masse de réalisation opérationnelle.
Elle fixe toutefois des principes d'implantation des constructions qui devront être respectés avec notamment :
- des axes d'implantation des volumes bâtis, principalement orientés Nord-Sud afin de respecter les lignes de force du site et les axes de vues paysagères. Des implantations Ouest-Est seront localement possibles dès lors qu'elles garantissent une insertion harmonieuse des constructions et une préservation des cônes de vues et des continuités écologiques. Cette configuration permettra de laisser des respirations régulières entre les bâtiments et d'éviter l'effet supermarché (pleine visibilité sur de grands parkings avec bâtiments aux couleurs criardes en fond de perspective), en implantant les stationnements et aires extérieures entre les bâtiments, les rendant ainsi plus discrètes.
- des principes de hauteur du bâti à respecter avec notamment la priorisation d'implantations en R+1 sur les espaces proches de la RDN7 et la possibilité d'implantations en R+2 majoritairement en partie Sud de la zone, sur des espaces situés en contrebas du niveau altimétrique de la plate-forme de la RDN7.

10/ Principe n°10 : aménagement d'une contre-allée en bordure Nord de la RDN7

Le schéma d'OAP prévoit également la création d'une contre-allée parallèle à l'axe de la RDN7 entre le nouveau carrefour giratoire à créer et le giratoire de Ramatuelle. Cette contre-allée permettra de supprimer toutes les intersections et les piquages directs sur la RDN7 des différents chemins Nord-Sud desservant les espaces résidentiels (chemins

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

du Jas de la Barre et de Matheron).

11/ Principe n°11 : aménager une zone d'activités économiques durable et exemplaire

La mise en oeuvre opérationnelle de l'OAP traduira une ambition environnementale visant à un projet de zone durable et exemplaire : gestion des eaux pluviales, choix des essences végétales, auto-production et auto-consommation énergétique, gestion des déchets, promotion des modes circulatoires doux, etc...

12 / Principe n°12 : composer avec les risques

Le secteur ne projet n'est pas impacté par le risque inondation ou par le risque incendie. Le Dossier Communal Synthétique des risques faisant état de phénomènes de ravinements et d'éboulements rocheux, le projet opérationnel composera avec cet aléa.

L'OAP définit donc un cadre d'aménagement global. Elle a été définie sur la base des études préalables et s'impose au projet dans une logique de compatibilité.

Le secteur étant situé en bordure d'axes de grande circulation (autoroute A8 et RDN7), la révision du PLU est également accompagnée d'une étude spécifique dite «d'entrée de ville» (pièce 7.1 du dossier PLU) qui justifie de la prise en compte dans le projet d'aménagement des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.
Outre l'OAP qui s'impose au projet dans un rapport de compatibilité, le règlement s'urbanisme défini pour la zone 1AUe de Matheron vient s'imposer au projet dans un rapport de conformité.

Ce règlement précise notamment :

- les occupations et utilisations du sol interdites dans cette zone : constructions à destination d'habitation (logement et hébergement), constructions à destination de commerces de détails à vocation alimentaire, constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, etc.... Cette disposition réglementaire confirme la vocation exclusive d'activités économiques de cette zone, sans effet concurrentiel pour les activités économiques du centre ville (interdiction des commerces alimentaires notamment).

- l'obligation de compatibilité avec l'OAP et de mise en oeuvre au travers d'une opération d'aménagement globale en application des dispositions de l'article L.300-1 et suivants du Code de l'Urbanisme

- le maintien de marges de recul par rapport aux axes de la RDN7 et de l'autoroute A8

- le coefficient d'emprise au sol applicable à la zone (50%)

- les prescriptions réglementaires en matière d'aspect extérieur des constructions : implantation dans le terrain, volumétrie, traitement des façades et des toitures, etc....

- les obligations imposées en matière de performance énergétique et environnementale

- des prescriptions relatives au traitement environnemental et paysager avec notamment des obligations en matière de coefficient de pleine terre à respecter

- les obligations en matière de stationnement

- les obligations en matière de réseaux et d'accès (interdiction de connexion sur la RDN7, obligation de raccordement au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau public d'assainissement raccordé à la station d'épuration de Ramatuelle, etc....)

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

La zone 1AUh des Adrets correspond à une zone privilégiée et prioritaire de développement de l'habitat déjà identifiée par le PLU approuvé en 2013 qui avait classé sur ce secteur un total de 12,47 hectares en zone à urbaniser 1AU.

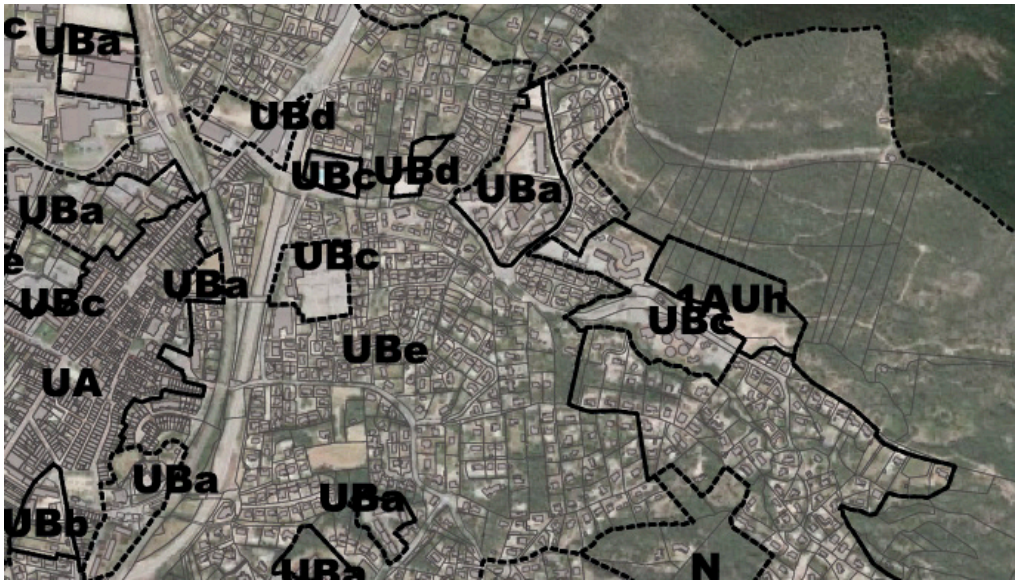
Ce secteur présente en effet un certain nombre d'atouts :

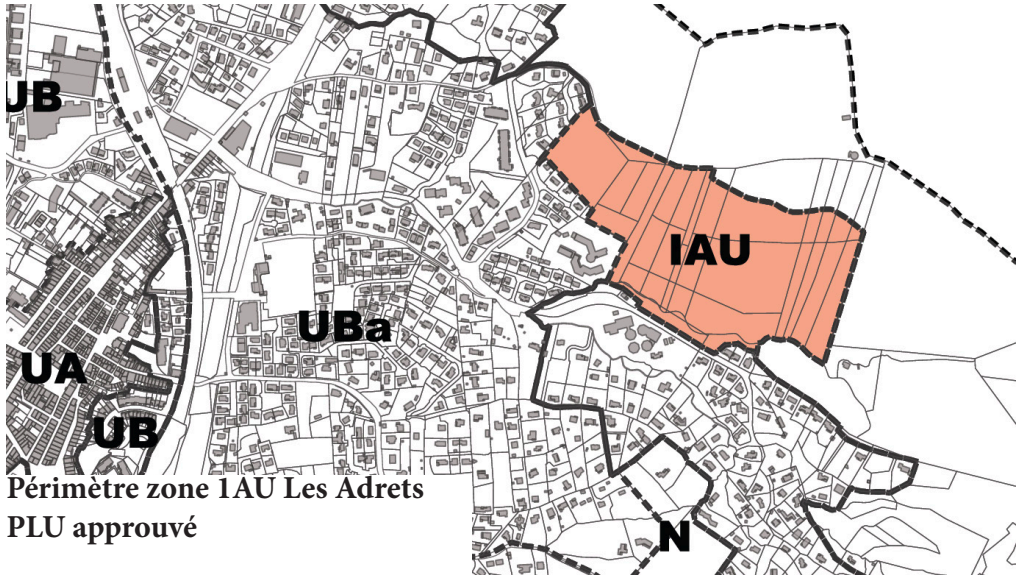
- situation en continuité de l'urbanisation dense existante, dans la continuité du développement urbain des cinquante dernières années

- bon niveau de desserte assuré par le boulevard des Vallons, axe structurant principal des extensions urbaines Est de la commune et qui permet une potentielle desserte par un réseau de transport en commun (à l'instar des transports scolaires d'ores et déjà en service)

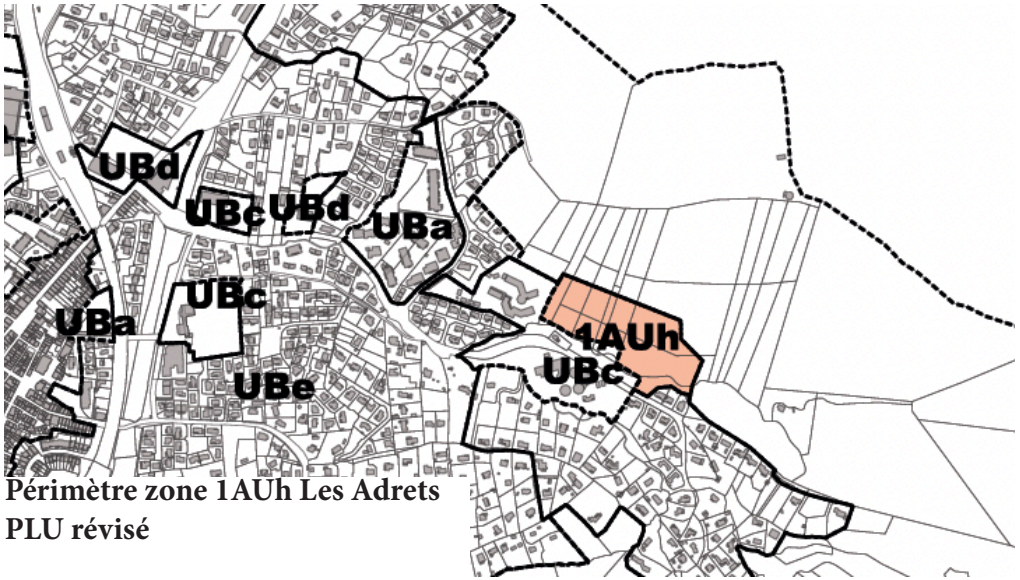
- proximité immédiate des équipements structurants, notamment les écoles Henri Michel et Auguste Carbonnel et un vaste parking, connexion avec les autres équipements structurants aisée (notamment le collège, via le boulevard des Vallons) avec des projets de connexions douces en cours d'étude.

- très bonne exposition, en piémont d'un versant Sud.





Périmètre zone 1AU Les Adrets
PLU approuvé



Périmètre zone 1AUh Les Adrets
PLU révisé

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

- proximité immédiate de l'ensemble des réseaux divers (AEP, assainissement collectif, défense incendie, etc...)

S'il présente de nombreux atouts, ce secteur est également contraint, notamment par le risque incendie et l'environnement naturel (situation en piémont du corridor écologique de l'Escarayol, sensibilité majeure pour la Tortue d'Hermann), et présente une assez grande sensibilité paysagère (versant boisé).

Dans le cadre de la révision du PLU, de nombreuses études ont été menées (études environnementales, études préalables d'aménagement, etc....) et ont conduit à la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, sur un périmètre très limité de la zone AU initiale (périmètre de 2,81 hectares, soit seulement 22,5% de la superficie de la zone AU identifiée par le PLU de 2013.

Cette OAP (cf pièce n°3 du dossier de PLU) synthétise les études préalables et présente notamment :

- les caractéristiques générales du secteur
- son évolution historique au fil du temps
- ses caractéristiques paysagères
- ses caractéristiques environnementales
- sa sensibilité aux risques naturels
- sa situation dans le PLU approuvé
- les orientations du PADD pour ce secteur

Cette OAP présente également un schéma d'aménagement d'ensemble reproduit planche ci-après et qui repose notamment sur les principes suivants :

1. Principe d'aménagement n°1 : limiter le projet d'urbanisation en dessous de la côte altimétrique 100 mètres NGF.

L'urbanisation existante à l'Ouest du secteur de projet (groupe scolaire Auguste Carbonel et quartier des Hauts de Vidauban) se situe intégralement en dessous de la côte altimétrique 100 mètres NGF. Afin d'assurer une continuité de l'urbanisation et de préserver les caractéristiques paysagères du versant boisé, il est donc posé comme premier principe de n'envisager une urbanisation qu'en deçà de cette côte altimétrique. **Ce premier principe d'aménagement exclut de fait de toute perspective d'urbanisation la majeure partie du périmètre de la zone 1AU telle qu'elle avait été délimitée par le PLU approuvé en 2013 et répond à l'objectif de concilier les impératifs du développement urbain avec les impératifs de protection paysagère du versant boisé.**

2. Principe d'aménagement n°2 : préserver les continuités écologiques du massif de l'Escarayol

Le massif de l'Escarayol correspond à un corridor écologique important et bien identifié dans les diverses études environnementales préalables menées sur le périmètre de la zone 1AU. Afin de préserver ce corridor et les fonctionnalités écologiques qui lui sont associées, l'urbanisation ne peut être envisagée qu'en partie basse du versant, dans la continuité de l'urbanisation d'ores et déjà existante à l'Ouest. **Ce deuxième principe d'aménagement confirme le principe d'aménagement n°1 et répond à l'objectif de concilier les impératifs du développement urbain avec les contraintes environnementales.**

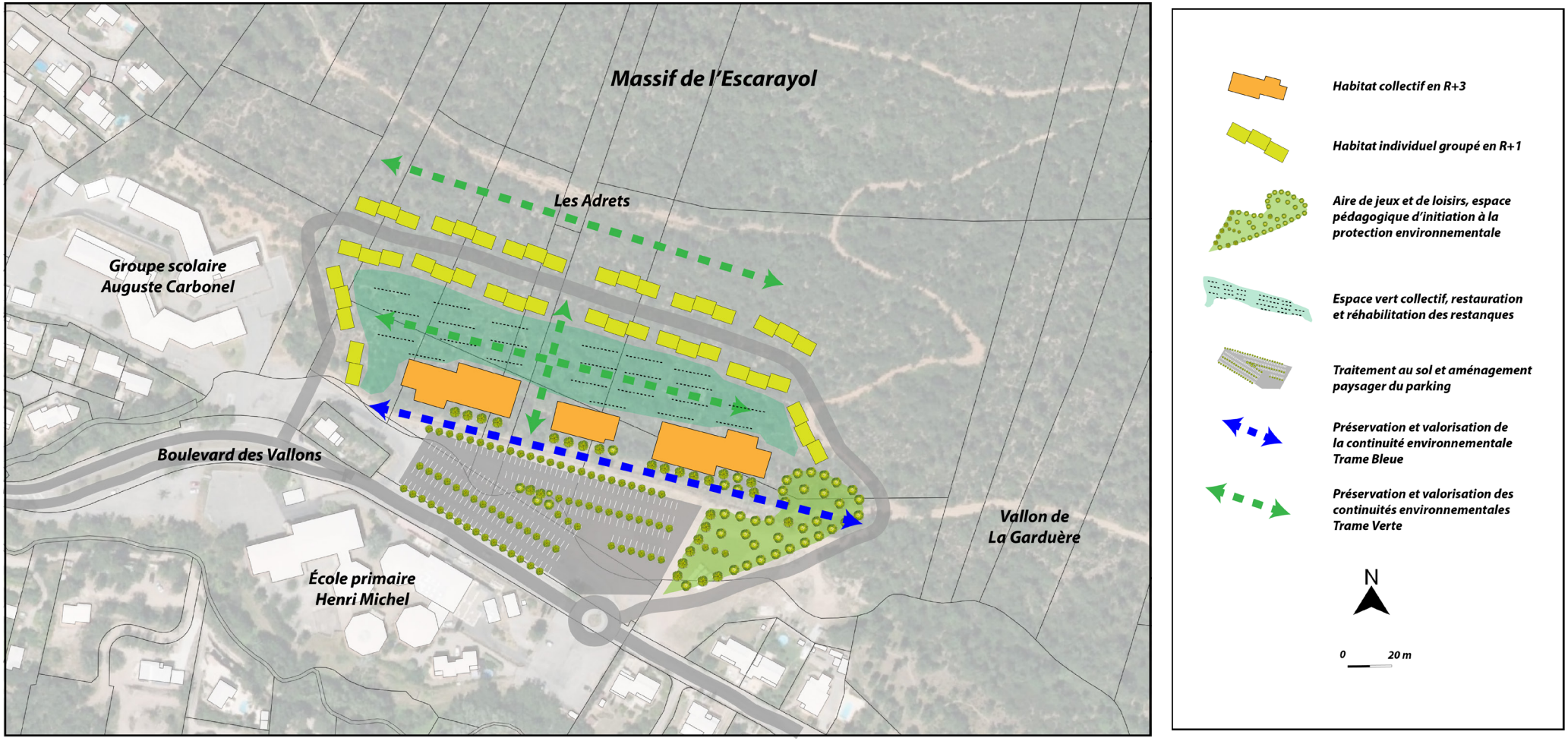
La traduction concrète de ces deux principes 1 et 2 conduit à reclasser en zone naturelle près de 75% de l'enveloppe initiale de la zone à urbaniser et à maintenir un périmètre de zone à urbaniser 1AUh sur seulement 2,8 hectares, dont plus d'un tiers de terrains déjà artificialisés.

3. Principe d'aménagement n°3 : proposer des formes d'habitat dense, adaptées au site, et permettant de garantir la mixité sociale de l'habitat

Le projet d'urbanisation propose la construction :

- d'habitat collectif en partie basse du versant, habitat implanté parallèlement aux lignes de force topographique du site selon un axe Ouest-Est, dans le prolongement des formes urbaines existantes
- d'habitat individuel groupé (maisons en bandes) à organiser de part et d'autre d'une voie à créer ceinturant le périmètre de projet et assurant la protection contre le risque

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

incendie.

Implanté en partie basse de versant, l'habitat collectif pourra être édifié en R+3, tandis que l'habitat individuel sera limité à une hauteur de R+1.

Le projet garantira le maintien de perspectives paysagères sur le versant par des axes Nord-Sud de porosité visuelle.

Il permettra la réalisation d'un minimum de 80 logements sous forme d'habitat collectif et d'un minimum de 40 logements sous forme d'habitat individuel groupé, soit une opération totale d'un minimum de 120 logements dont 50% au moins d'habitat social en location ou en accession. Cette mixité sociale de l'habitat est garantie par une servitude de mixité sociale inscrite au PLU.

Ce troisième principe d'aménagement répondra à l'objectif de renforcer les fonctions d'habitat et notamment d'habitat social dans ce quartier proche de la centralité urbaine principale et disposant déjà de nombreux équipements structurants.

4. Principe d'aménagement n°4 : aménager un parking paysager sur la partie plane du site

La partie plane du site, entre le boulevard des Vallons et l'amorce du versant est d'ores et déjà occupé par un parking public qui n'est que partiellement aménagé. L'opération d'aménagement sera accompagnée par un traitement qualitatif et fonctionnel de ce parc public de stationnement avec notamment une réorganisation fonctionnelle des circulations et du stationnement et un traitement paysager global (plantation de mails arborés, etc...).

A cet effet un nouvel emplacement réservé est inscrit au PLU au bénéfice de la commune afin de maîtriser l'ensemble de l'emprise foncière du parc de stationnement.

L'aménagement/réaménagement de ce parc de stationnement permettra en outre de requalifier l'interface entre le parc de stationnement et le versant (axe d'écoulement intermittent du ruisseau dit des Vallons dans sa section amont) au titre de la valorisation de la Trame Bleue.

Ce quatrième principe d'aménagement répondra aux objectifs :
- de programmer de nouveaux équipements pour conforter les fonctions urbaines du quartier (gestion du stationnement et des circulations)
- de concilier les impératifs du développement urbain avec les contraintes environnementales

5. Principe d'aménagement n°5 : aménager une aire de jeux et de loisirs

La partie Sud-Est du périmètre de projet, la plus sensible sur le plan environnemental, sera réservée à l'aménagement d'une nouvelle aire de jeux et de loisirs destinée tant à l'accompagnement du nouveau programme d'habitat qu'au renforcement des équipements communaux de loisirs sur cette partie de la commune faisant l'objet d'une très forte fréquentation (plus de mille enfants scolarisés sur les groupes scolaires Henri Michel et Auguste Carbonel).

Cette aire de jeux et de loisirs sera accompagnée d'un espace pédagogique d'initiation aux caractéristiques de l'environnement naturel et aux objectifs de préservation et valorisation de ce dernier. Il permettra de compléter l'offre en équipements de la commune dans une perspective d'éveil pédagogique.

Ce cinquième principe d'aménagement répondra aux objectifs :
- de programmer de nouveaux équipements pour conforter les fonctions urbaines du quartier (aménagement d'un nouveau parc public et de jeux pour enfants)
- de concilier les impératifs du développement urbain avec les contraintes environnementales

6. Principe d'aménagement n°6 : aménager un espace vert collectif par la réhabilitation et la restauration des restanques

Le versant des Adrets correspond à un ancien versant à vocation agricole aujourd'hui en déshérence et en voie de fermeture par la reconquête forestière spontanée, fermeture qui nuit aux fonctionnalités écologiques du secteur.

Afin de restaurer tant les caractéristiques paysagères de ce secteur que ses fonctionnalités écologiques, l'espace interstitiel situé entre la bande d'habitat collectif au Sud et l'habitat individuel groupé au Nord sera aménagé sous la forme d'un espace vert collectif par un défrichement du site, une préservation des espèces floristiques emblématiques, et une restauration/réhabilitation des restanques parsemant le versant.

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Ce sixième principe d'aménagement répondra à l'objectif de concilier les impératifs du développement urbain avec les contraintes environnementales et les impératifs de protection paysagère du versant boisé.

7. Principe d'aménagement n°7 : assurer une protection incendie par la gestion des interfaces

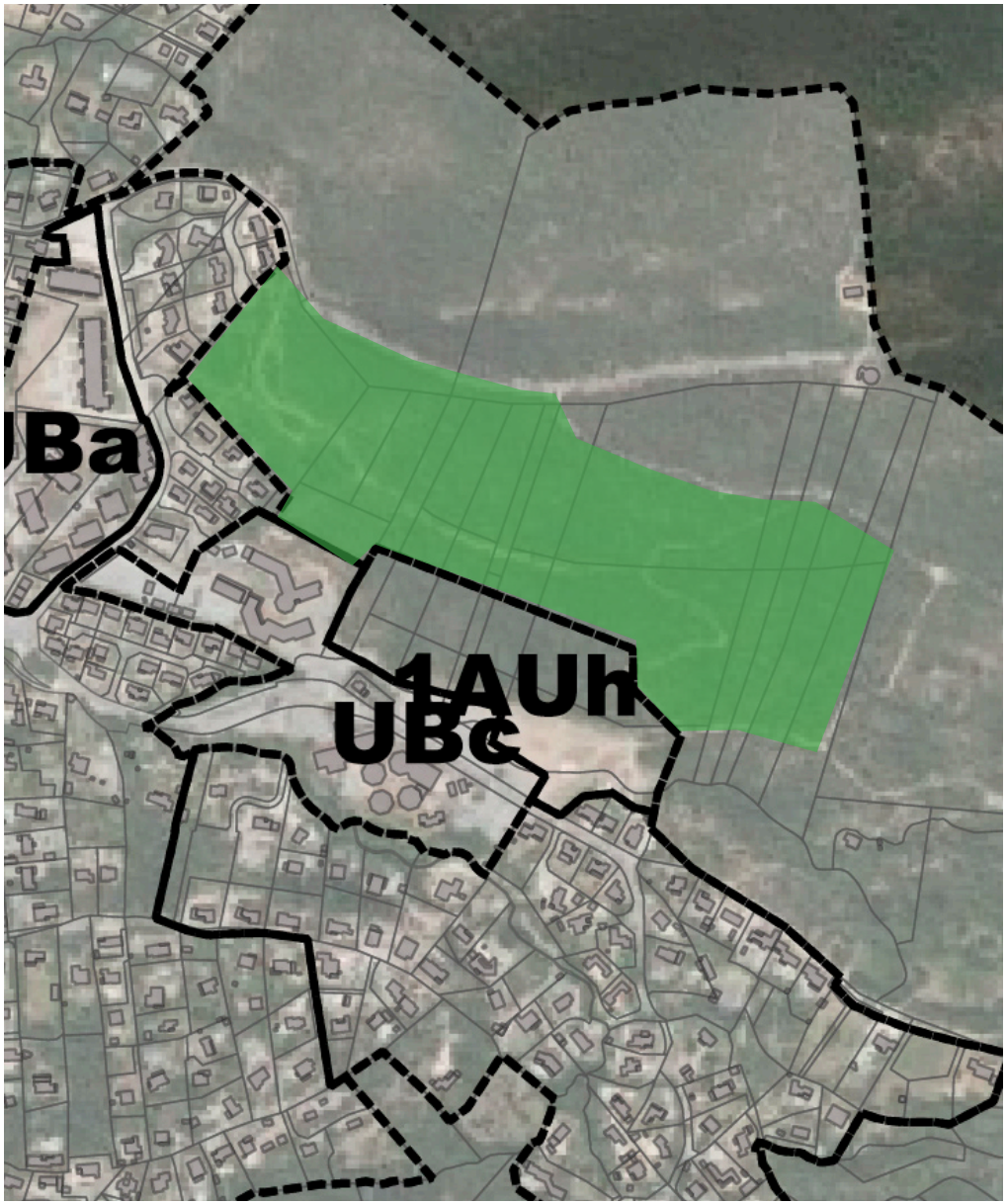
Le versant des Adrets présente une sensibilité à l'aléa incendie dégressive depuis le haut vers le bas. Afin d'assurer une prévention et une protection renforcée contre l'aléa incendie, les interfaces entre le projet d'urbanisation et les espaces forestiers feront l'objet d'un entretien spécifique afin de limiter la sensibilité au risque incendie.

8. Principe d'aménagement n°8 : préserver et valoriser les continuités environnementales de la Trame Verte et Bleue

Les continuités environnementales de la Trame Verte (massif de l'Escarayol) et de la Trame Bleue (vallon de la Garduère) feront l'objet d'un traitement spécifique afin de les préserver et de les valoriser : non artificialisation, gestion des eaux pluviales, etc...

La déclinaison de ces différents principes d'aménagement conduit à reclasser en zone naturelle quasiment 75% de l'enveloppe de la zone 1AU telle qu'elle avait été délimitée dans le PLU approuvé (ci-contre en vert) et de ne conserver un périmètre 1AUh que sur une partie limitée de cette zone, en frange Sud et au contact de l'urbanisation existante.

Cette zone 1AUh est notamment destinée à répondre aux besoins en habitat social et fait donc l'objet dans le PLU révisé d'une servitude de mixité sociale renforcée imposant un minimum de 50% de la surface de plancher affecté au logement social.



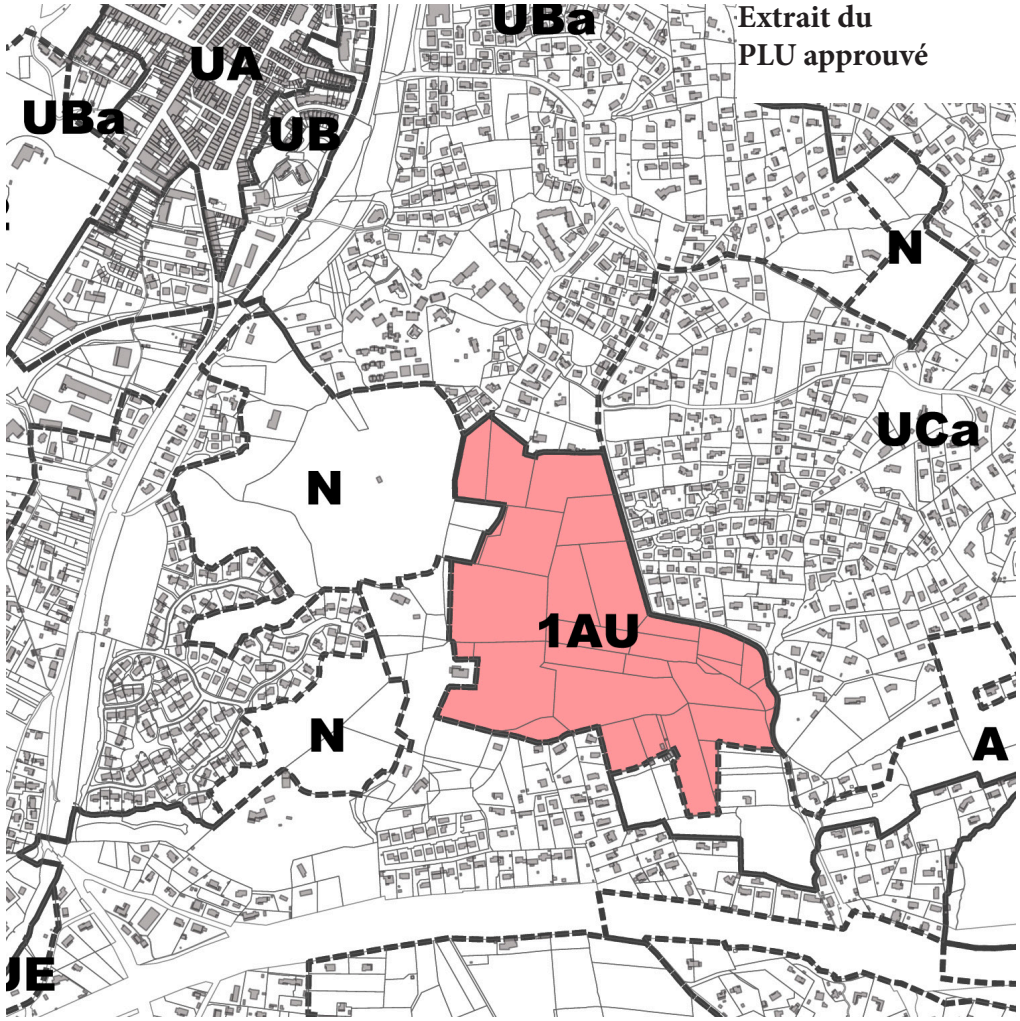
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

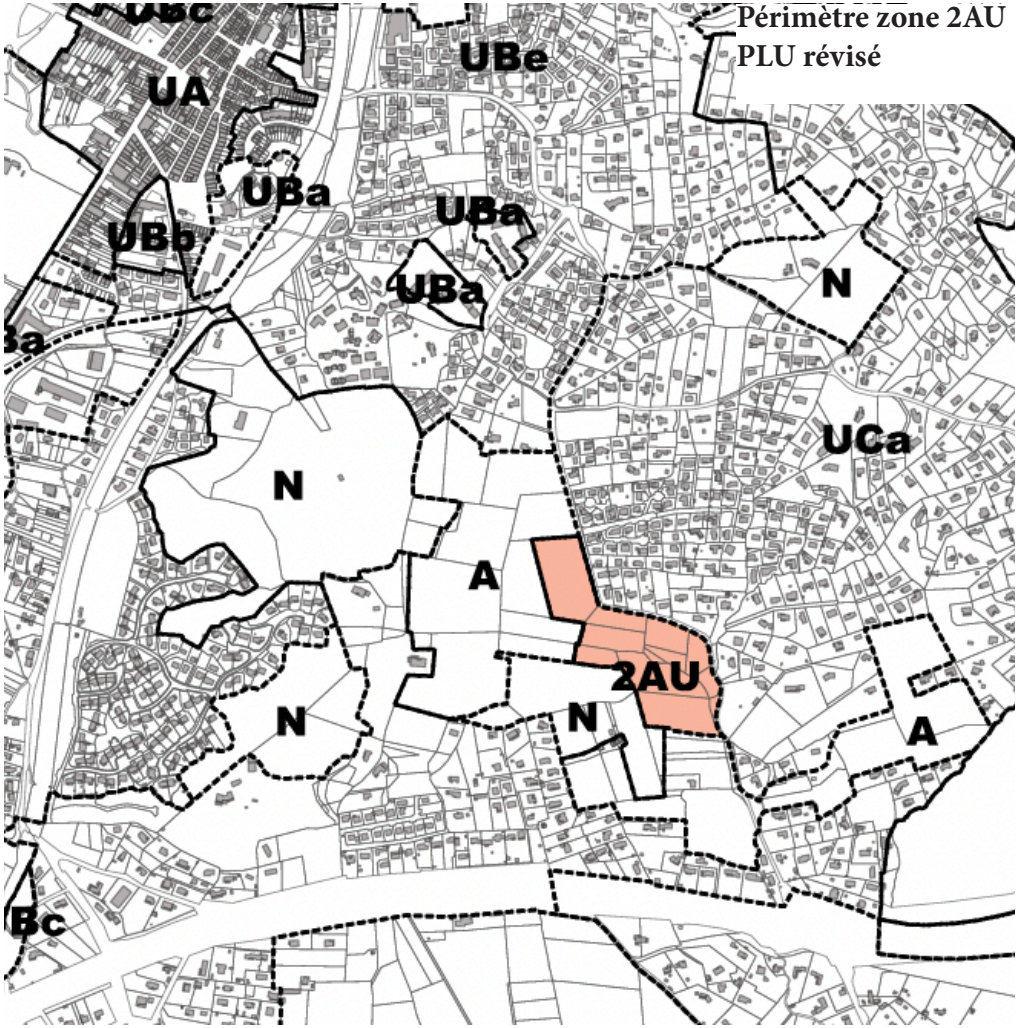
3.3.2. La zone 2AU

Le PLU approuvé en 2013 n'identifiait aucune zone à urbaniser 2AU.

Le PLU révisé en crée une, sur une partie de l'ancienne zone 1AU identifiée sur le secteur de Sainte Brigitte. Cette nouvelle zone 2AU couvre un total de 4,36 hectares correspondant à des terrains communaux situés en bordure du chemin du Pommier, à l'articulation des quartiers Sainte Brigitte / Derrière le Château au Nord et l'Estré au Sud.

Cette nouvelle zone 2AU ne couvre que 24,3% du périmètre de l'ancienne zone 1AU, le reste de la zone étant reclassé au travers de la révision du PLU soit en zone agricole pour





3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

9,95 hectares, soit en zone naturelle pour 3,62 hectares.

L'extrait cartographique ci-contre présente, sur la base de l'emprise spatiale de la zone 1AU du PLU approuvé délimitée en jaune :

- la partie reclassée en zone agricole, sur la frange Ouest

- la partie reclassée en zone naturelle, sur la frange Sud

- la partie reclassée en zone 2AU, sur la frange Est

Ces reclassements ont été opérés :

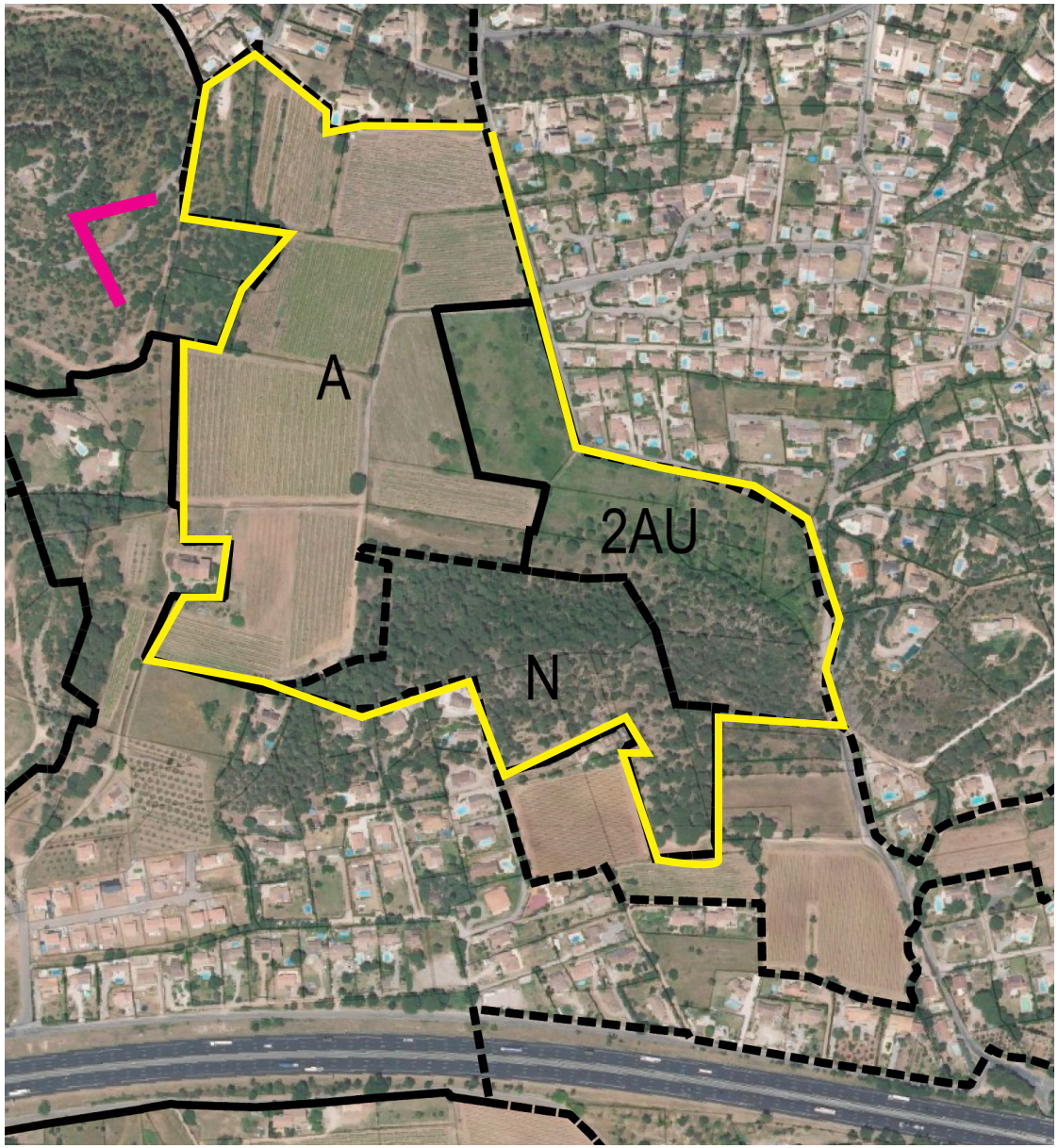
- au regard de l'occupation agricole des sols et des potentialités agricoles (terrains classés dans l'aire AOP Côtes de Provence) pour le reclassement en zone agricole

- au regard de l'occupation naturelle (boisements existants) et de la qualité environnementale pour le reclassement en zone naturelle

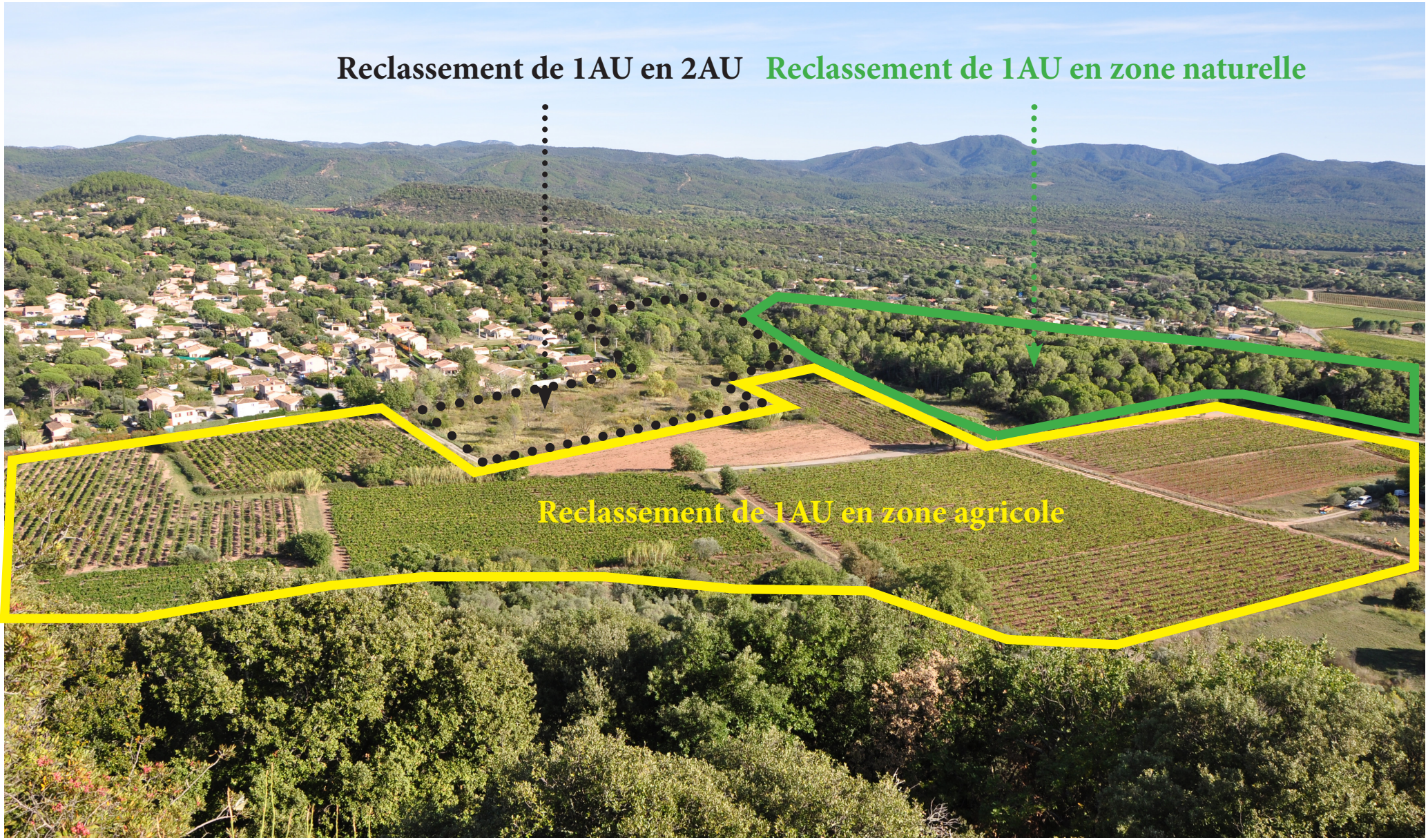
- au regard de la situation en friche et de la moindre qualité environnementale pour le maintien en zone à urbaniser.

Le panorama photographique présenté planche ci-après illustre visuellement ces reclassements.

La zone 2AU est reclassée en tant que telle du fait de l'absence de projet concret à ce jour et de la volonté communale de maintenir une réserve foncière sur ce secteur pour pouvoir potentiellement répondre à des besoins futurs.



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.4. Justifications des choix en matière de zones agricoles

Rappel de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

« *Les zones agricoles sont dites zones A. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.* »

Rappel de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme :

«*Peuvent être autorisées, en zone A :*

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Les zones agricoles couvraient dans le PLU approuvé un total de 2145,05 hectares (cf planche ci-après) et comprenaient :

- une zone agricole stricto sensu dite zone A couvrant un total de 1833,96 hectares

- une zone agricole Aeq correspondant à un secteur d'activités équestres couvrant un total de 25,03 hectares

- un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) Apa d'une superficie de 2,88 hectares et correspondant au projet de création d'un pôle agricole regroupant la Maison du Rosé délocalisée et des services de la Chambre d'Agriculture du Var. Ce secteur Apa a été créé via la révision dite allégée du PLU approuvée en novembre 2021.

- une zone agricole Ar correspondant à des terrains agricoles situés dans le périmètre de la Réserve Naturelle de la Plaine des Maures et recouvrant un total de 283,19 hectares.

Ces quatre typologies de zones agricoles sont maintenues au travers de la révision du PLU qui classe désormais un total de 2201,68 hectares en zones agricoles (cf planche ci-après), soit une augmentation de 56,62 hectares, dont :

- 1888,82 hectares de zone agricole A stricto sensu

- 25,03 hectares de zone agricole Aeq

- 2,88 hectares de STECAL agricole Apa

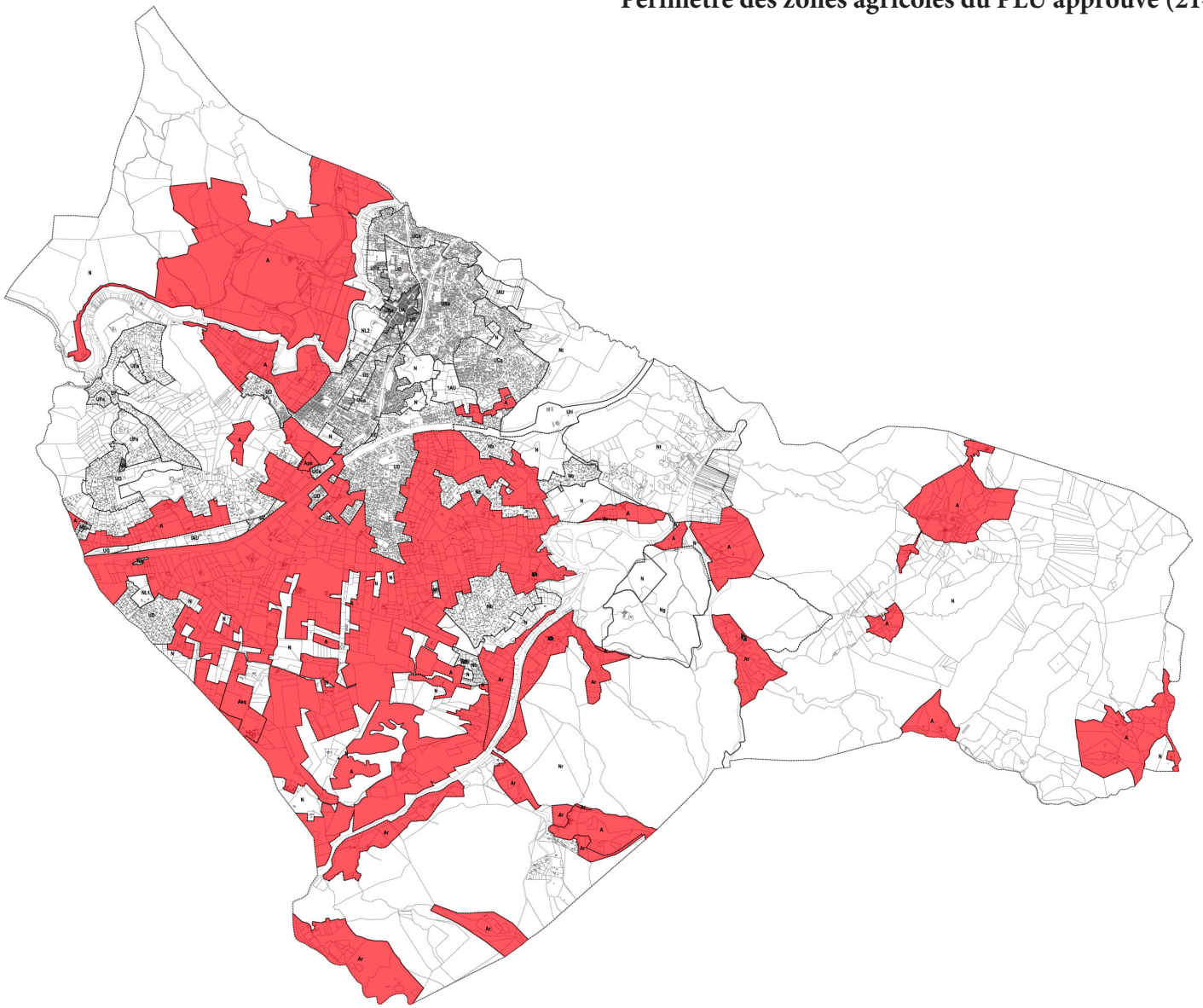
- 284,95 hectares de zone agricole Ar

Les évolutions apportées à ces quatre typologies sont présentées ci-après.

Il est à préciser que conformément aux orientations communales définies dans le PADD, aucun terrain classé en zone agricole dans le PLU approuvé n'a fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation au travers de la présente révision. A l'inverse, dans une logique de préservation et de reconquête agricole, il a été opéré localement à des reclassements en zone agricole.

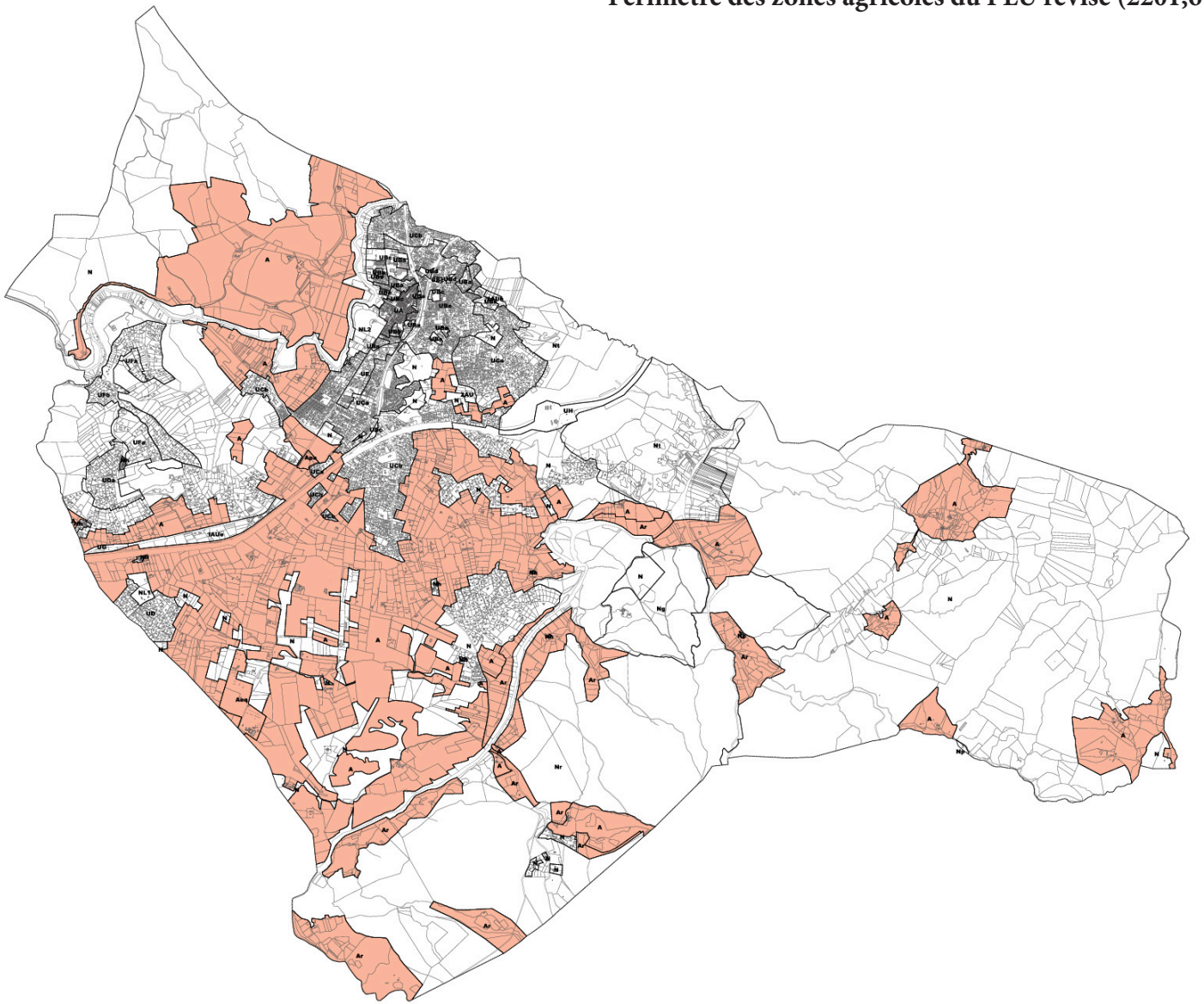
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Périmètre des zones agricoles du PLU approuvé (2145,05 hectares)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Périmètre des zones agricoles du PLU révisé (2201,67 hectares)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.4.1. La zone A stricto sensu

La zone A du PLU révisé couvre un total de 1888,82 hectares et est étendue de 54,86 hectares par rapport à la zone A du PLU approuvé.

Cette extension est notamment liée :

- au reclassement en zone agricole de la majeure partie du périmètre de l'ancienne zone à urbaniser 1AU dite de Sainte-Brigitte

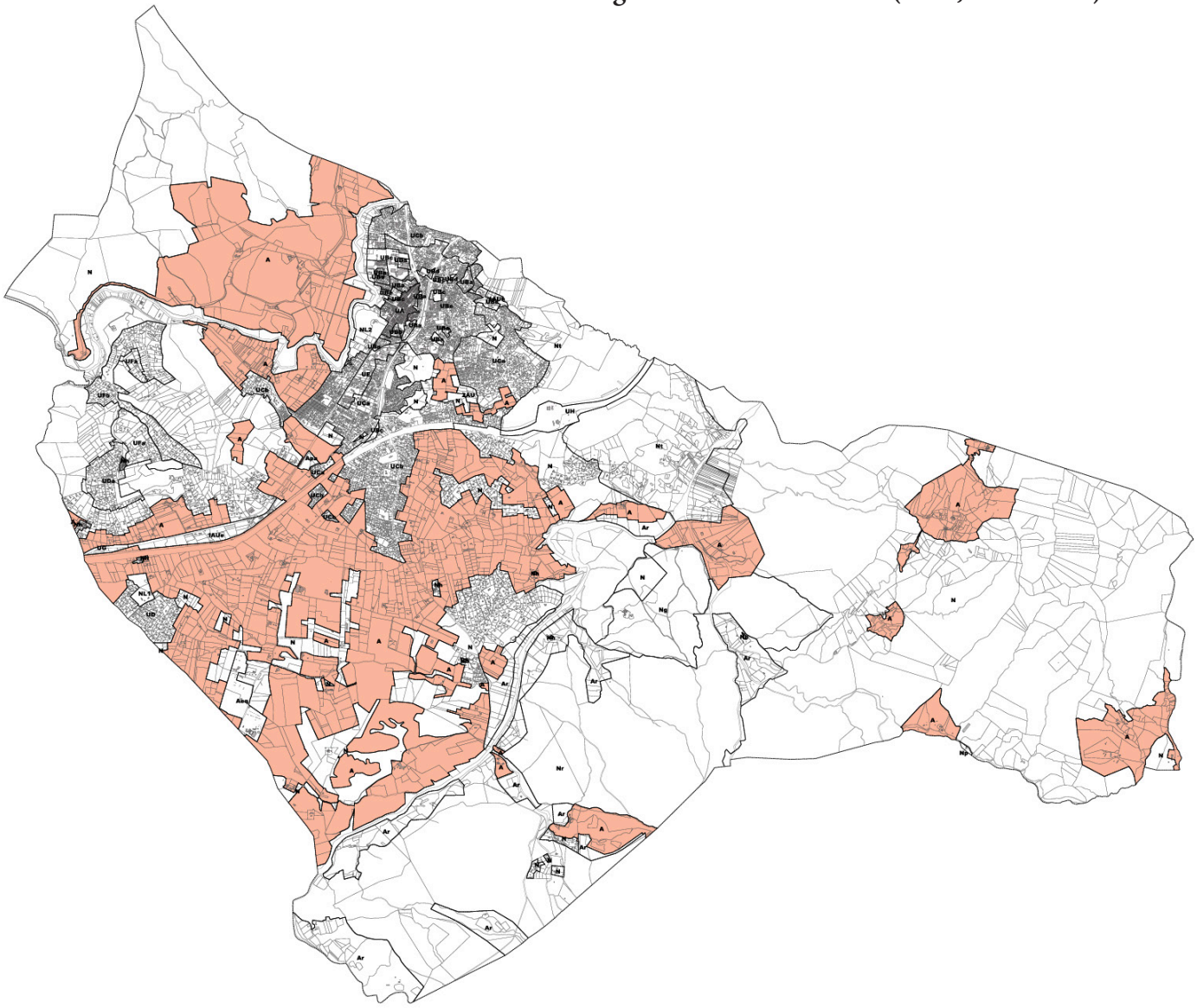
- à des reclassements localisés de terrains auparavant classés en zone naturelle N dans le PLU approuvé, reclassements motivés par l'objectif de reconquête agricole.

La localisation de ces extensions est présentée sur la carte de synthèse planche ci-après faisant apparaître les évolutions de zonage entre le PLU approuvé et le PLU révisé.

Le règlement applicable à cette zone A est actualisé par la prise en compte des diverses évolutions législatives et réglementaires intervenues depuis 2013 (loi LAAF, loi ELAN, etc...) avec notamment :

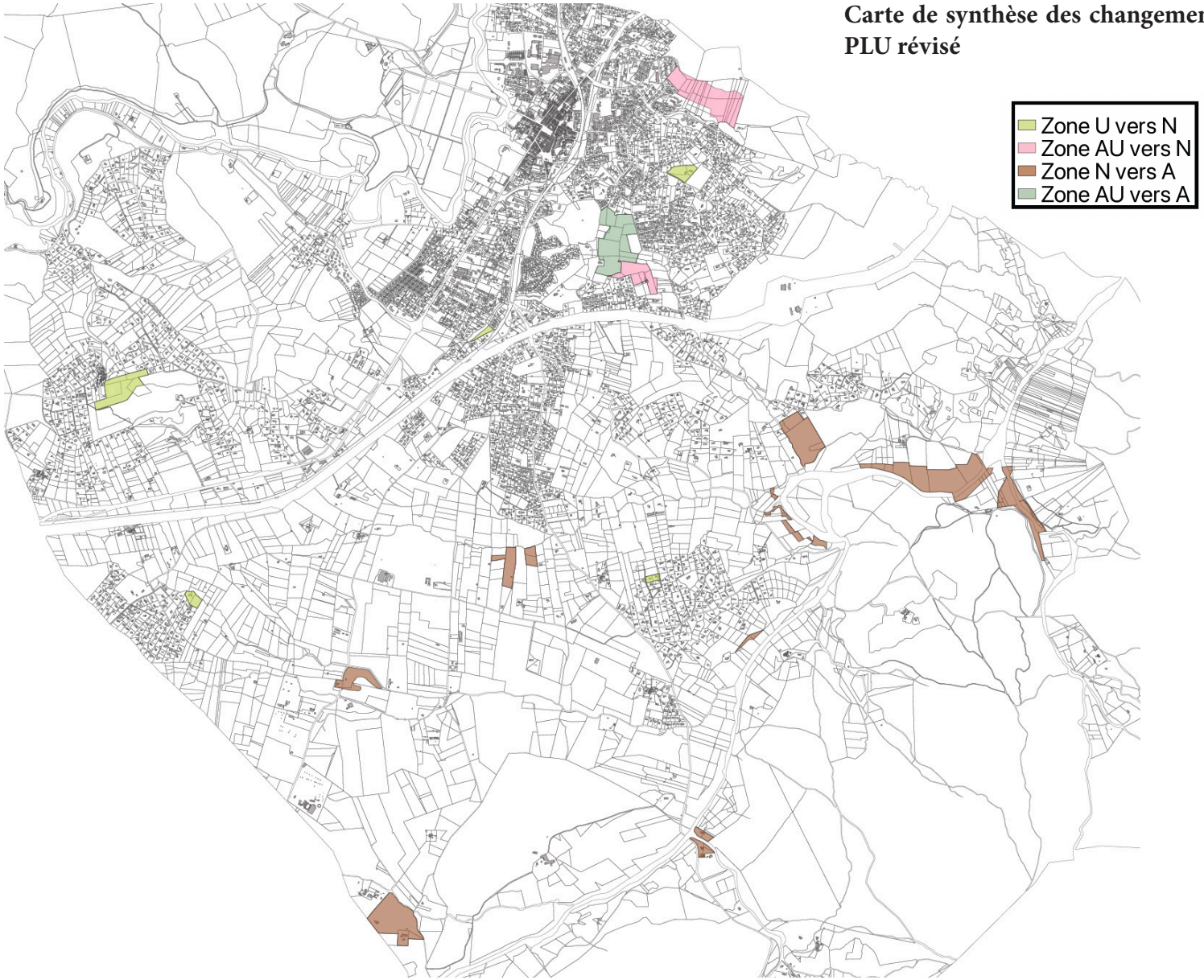
1/ En application des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, la possibilité offerte aux agriculteurs d'édifier des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.

Périmètre de la zone agricole A du PLU révisé (1888,82 hectares)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Carte de synthèse des changements de zonage entre le PLU approuvé et le PLU révisé



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

2/ La déclinaison de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme permettant l'extension des constructions d'habitation existantes et sans lien avec l'activité agricole. Le règlement précise ainsi que l'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

- La surface de plancher préexistante soit égale ou supérieure à 50 m2 et que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, extension comprise

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 70 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m

- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère du projet.

- Pour toute extension de construction ou pour toute implantation d'annexe située au contact de parcelles agricoles, une haie devra être implantée entre l'extension/annexe et la parcelle agricole.

3/ La déclinaison de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme avec la désignation de bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

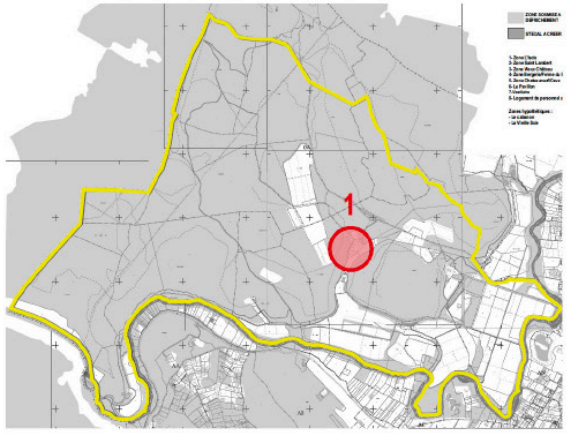
A cet effet, et en concertation avec les acteurs de l'agriculture (exploitants agricoles, Chambre d'Agriculture), 12 bâtiments ont été désignés par la PLU (via un symbole spécifique au document graphique du PLU) et le règlement d'urbanisme autorise, pour chacun d'eux, diverses typologies de changement de destination potentiellement autorisés.

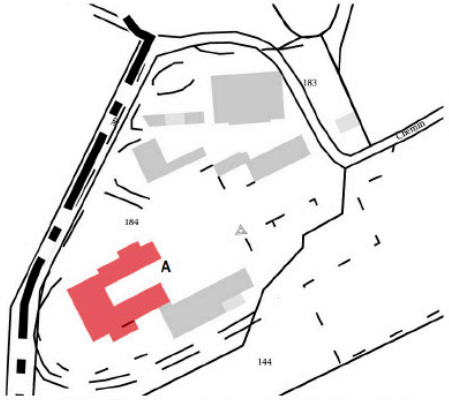
Pour chacun des 12 bâtiments identifiés, il a été établi selon le modèle présenté planche ci-après une fiche descriptive présentant sa localisation, la nature de l'exploitation, les caractéristiques du bâtiments, des photographies illustratives, etc... Ces fiches descriptive sont annexées au règlement du PLU.

Il est précisé que dans le respect des dispositions de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme, le PLU révisé désigne ces bâtiments mais que le changement de destination (c'est à dire le permis de construire générateur du changement de destination) est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers.

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

4. Changements de destination n°7 à 11 : domaine d'Astros





Bâtiment A : Commanderie Templière "Le Vieux Château"



LOCALISATION: La Commanderie Templière se situe en partie Nord-Ouest du Deffenson
ETAT: Bon état général
Valeur patrimoniale élevée , bâtiment inscrit au titre des Monuments Historiques (étude patrimoniale et diagnostic : en cours)
ROLE et FONCTION ACTUELS DANS L'EXPLOITATION: Habitation privée
SURFACE: environ 1 200m²

Le changement de destination du bâtiment de la Commanderie vers une fonction d'établissement recevant du public (**Hôtel, salles de conférence, de séminaires , restaurant, accueil d'évènements privés , espaces de dégustation, ...)** :
- ne compromettra pas le fonctionnement de l'activité agricole,
- viendra au contraire renforcer l'activité de tourisme au sein du Domaine (en donnant accès à un lieu exceptionnel dans un environnement idyllique et emprunt d'Histoire , au sein des vignes)
- renforcera la mise en valeur du Château
- ne compromettra pas la qualité paysagère sur site puisque seule une réhabilitation sera prévue (restructuration du kiosque à confirmer) .



Ce changement de destination est identifié n°7 sur le plan de zonage PLU





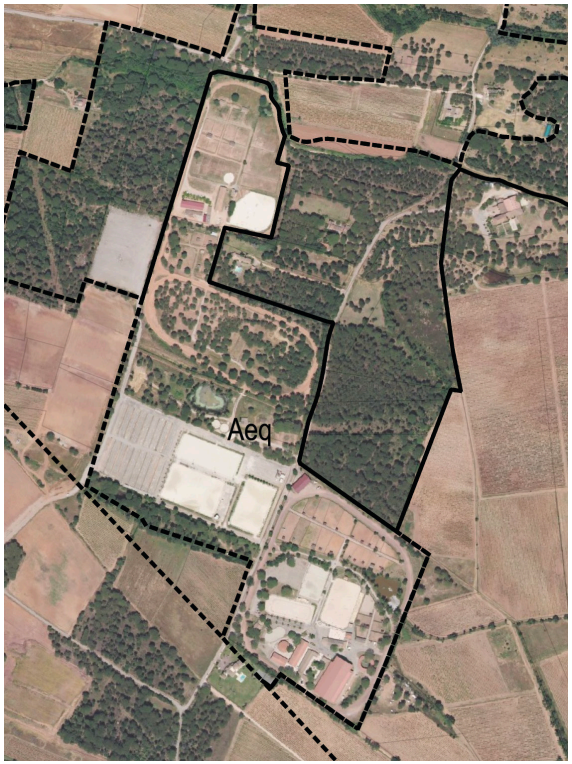


3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

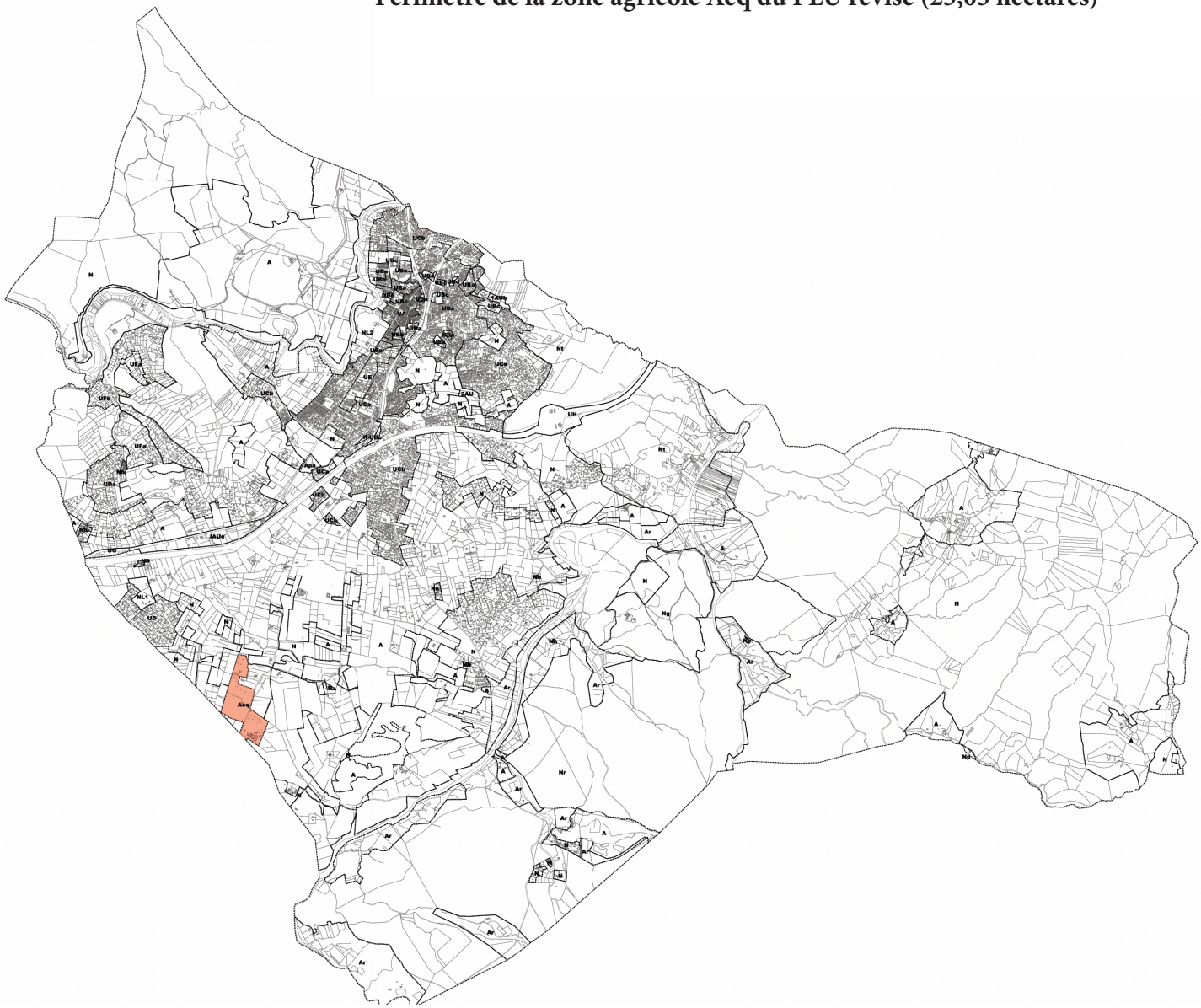
3.4.2. La zone Aeq

La zone Aeq (correspondant au domaine équestre des Grands Pins et aux écuries des Mouresses) du PLU révisé couvre un total de 25,03 hectares.

Aucune modification de zonage ou de règlement n'est opérée sur ce secteur particulier via la révision du PLU.



Périmètre de la zone agricole Aeq du PLU révisé (25,03 hectares)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.4.3. La zone Apa

La zone Apa correspond au Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil (STECAL) créé par la révision allégée du PLU approuvée en novembre 2021 pour la création d'un pôle agricole regroupant la maison du Rosé délocalisée et des services de la Chambre d'Agriculture du Var.

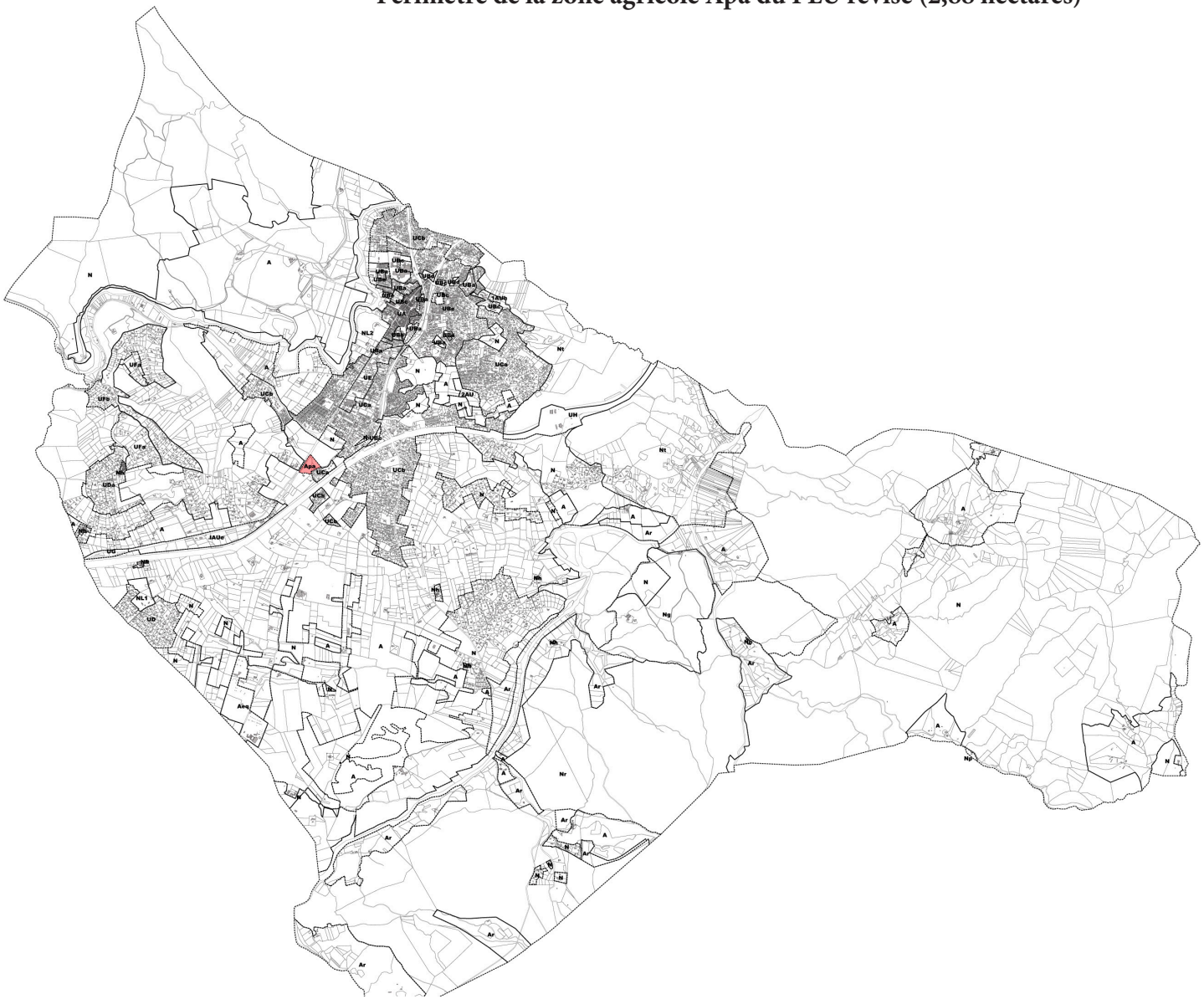
Ce secteur fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) et de dispositions réglementaires spécifiques.

Ces dernières ont fait l'objet d'adaptations mineures au travers de la révision du PLU qui est venue préciser :

- que «*la hauteur des constructions limitée à trois niveaux dont un niveau en sous-sol et limitée à la côte NGF 76 mètres*» (règlement initial) sera mesurée «*à l'égout des toits hors acrotère et édicules d'accès toiture (escalier, ascenseur, garde-corps, acrotères de toutes natures)*» (précision apportée par la révision du PLU)

- que «*les constructions devront obligatoirement être réalisées avec des toitures terrasses végétalisées*» (règlement initial) «*ou une toiture minérale qualitative et soignée, de teinte claire et avec des éléments végétaux permettant de concourir aux enjeux paysagers et environnementaux. La toiture fera l'objet d'un traitement paysager d'ensemble*» (précision apportée par la révision du PLU)

Périmètre de la zone agricole Apa du PLU révisé (2,88 hectares)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.4.4. La zone Ar

La zone Ar correspond aux terrains agricoles situés dans le périmètre de la Réserve Naturelle de la Plaine des Maures.

Comme dans le PLU approuvé, cette zone fait l'objet d'un réglement spécifique puisque n'y sont autorisés que :

- Les aménagements et constructions liées et nécessaires à l'exercice des activités agricoles sans création de surface de plancher

- Le changement de destination des bâtiments d'intérêt patrimonial, cadastré lors de la révision du plan cadastral de 1951, sous réserve de respecter le volume et l'aspect extérieur d'origine

- Les affouillements et exhaussements des sols indispensables aux occupations autorisées dans la zone ;

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

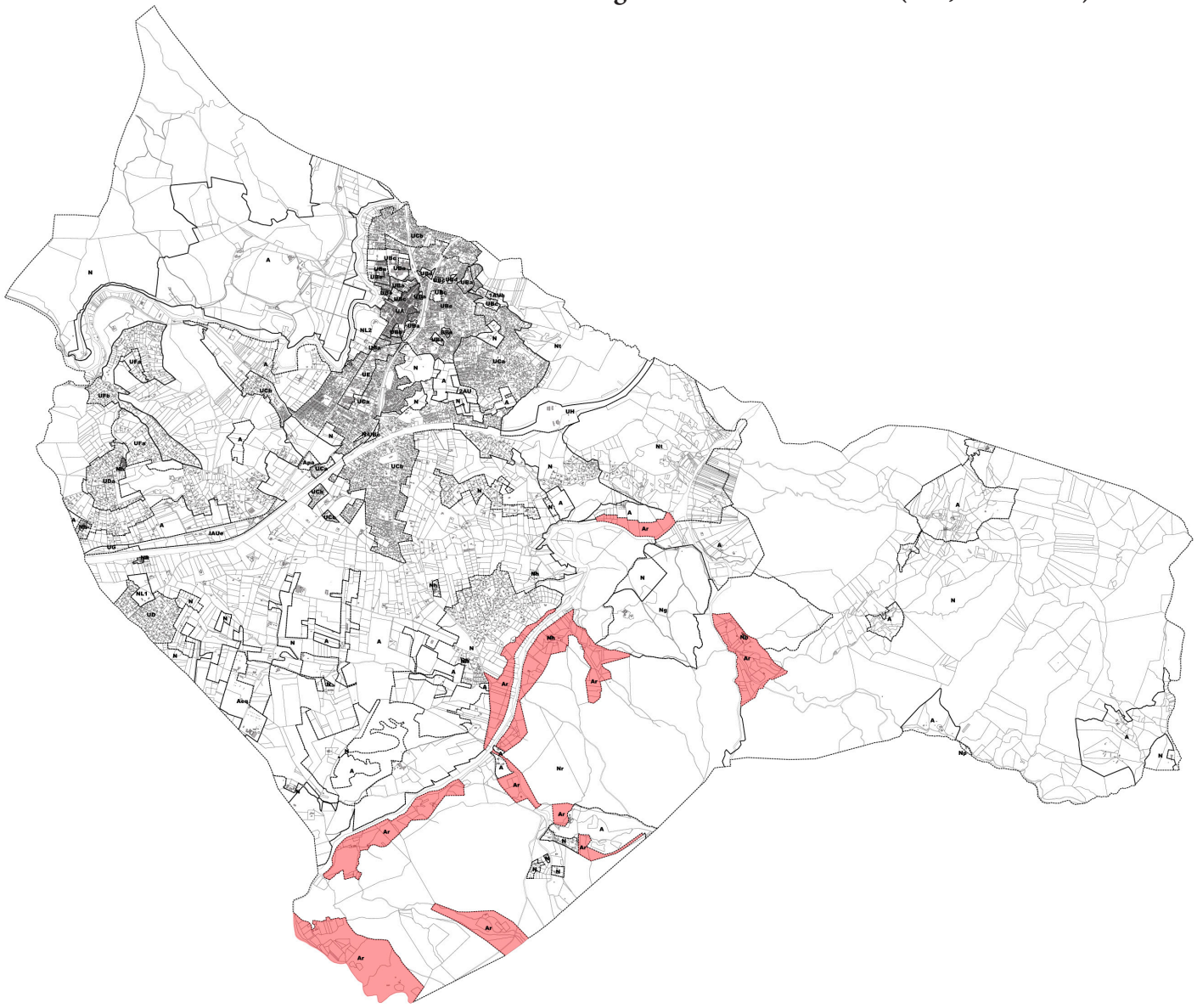
Les dispositions réglementaires applicables au sein de cette zone Ar ne vont l'objet d'aucune évolution via la révision du PLU.

En revanche, au titre de la correction des erreurs matérielles du PLU approuvé, il a été procédé à un recalage plus précis des limites de la réserve qui a conduit à des diminutions très localisées du périmètre de la zone Ar.

Ces évolutions sont localisées planche ci-après.

Enfin, des terrains auparavant classés en zone Nr dans le PLU approuvé ont été reclassés en zone

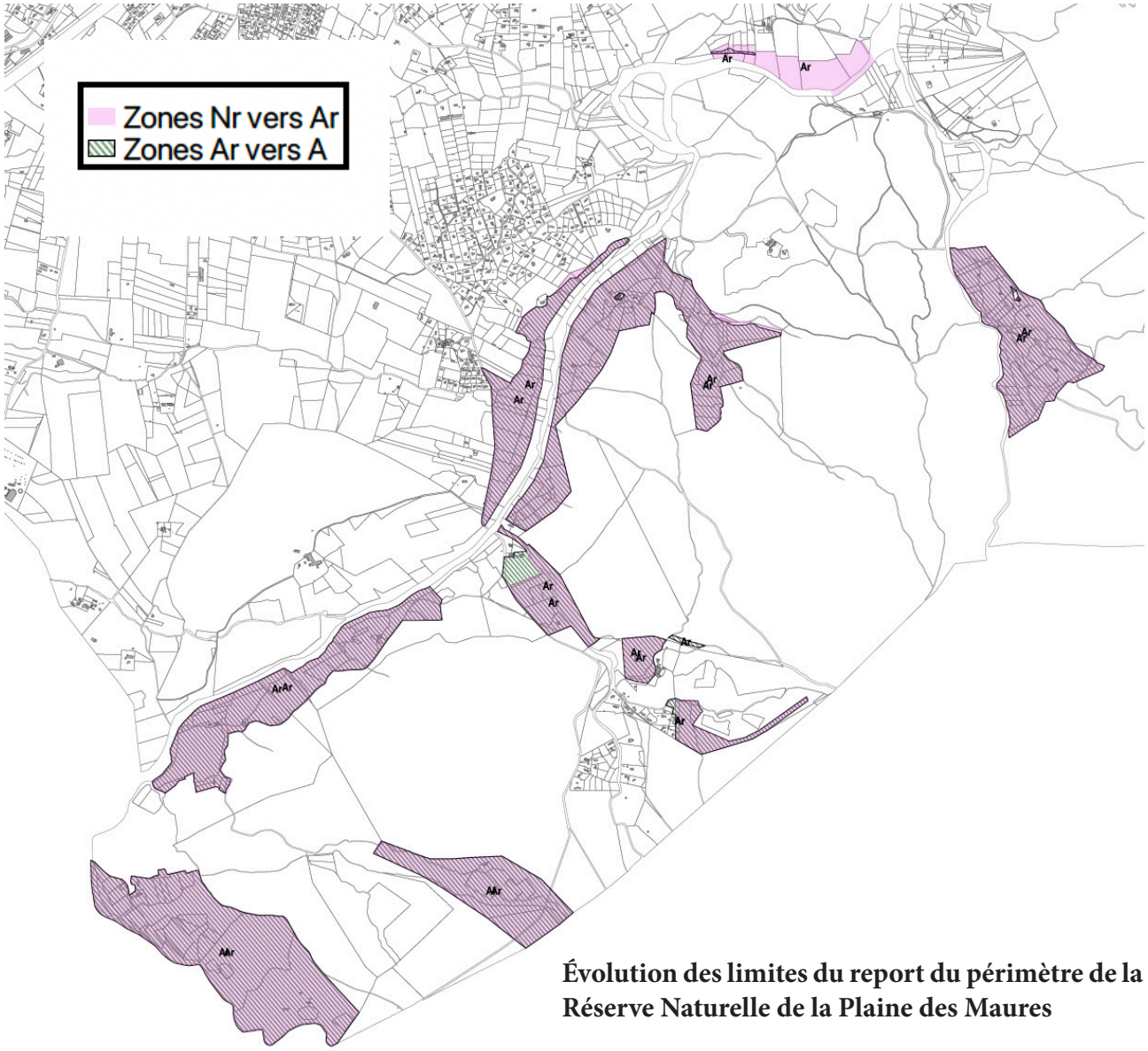
Périmètre de la zone agricole Ar du PLU révisé (284,95 hectares)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Ar via la présente révision.

Au travers de ces deux évolutions, la zone Ar connaît une évolution minime de sa superficie, passant de 283,19 hectares dans le PLU approuvé à 284,95 hectares dans le PLU révisé.



Évolution des limites du report du périmètre de la Réserve Naturelle de la Plaine des Maures

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.5. Justifications des choix en matière de zones naturelles

Rappel de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme :

« *Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N «. Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»

Rappel de l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

«*Peuvent être autorisées en zone N :*

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Les zones naturelles N couvraient dans le PLU approuvé un total cumulé de 4710,80 hectares. Elles correspondent aux espaces à dominante naturelle de la commune (en comparaison avec les dominantes urbanisées ou agricoles), et aux grands ensembles à protéger pour des considérations écologiques et/ou paysagères. De par leur étendue spatiale, les zones naturelles ne forment pas un tout homogène et uniforme. Elles comportaient ainsi :

- une zone N stricto sensu couvrant un total de 2949,78 hectares

- une zone Nb correspondant à des secteurs de nature habitée au sein desquelles des constructions d'habitations étaient autorisées dans certaines conditions et couvrant un total de 112,92 hectares

- une zone Ng correspondant aux parcours du golf «Prince de Provence» et couvrant un total de 112,62 hectares

- une zone Nh correspondant aux corps de hameaux agricoles historiques épars sur la commune (hameaux de Chaume, de Blaïs, de Ramatuelle, de Peissonel, etc....) et couvrant un total de 5,34 hectares

- une zone NL1 correspondant au camping des Ombrages et couvrant un total de 6,86 hectares et une zone NL2 correspondant à la base de loisirs des bords de l'Argens et couvrant un total de 18,98 hectares

- une zone Nr correspondant à des secteurs de zone naturelle situés dans le périmètre de la Réserve Naturelle de la Plaine des Maures et couvrant un total de 1126,38 hectares.

- une zone Nt correspondant à des secteurs de zone naturelle présentant une sensibilité particulière en matière de présence de la Tortue d'Hermann et couvrant un total de 377,92 hectares.

A l'exception de la zone Nb, ces différentes typologies de zones naturelles sont maintenues au travers de la révision du PLU qui classe désormais un total de 4684,52 hectares en zones naturelles (cf planche ci-après), soit une diminution de 26,28 hectares, dont :

- 3051,24 hectares de zone agricole N stricto sensu

- 5,34 hectares de zone Nh

- 114,59 hectares de zone Ng

- 6,86 hectares de zone NL1 et 18,98 hectares de zone NL2

- 1098,88 hectares de zone Nr

- 387,89 hectares de zone Nt

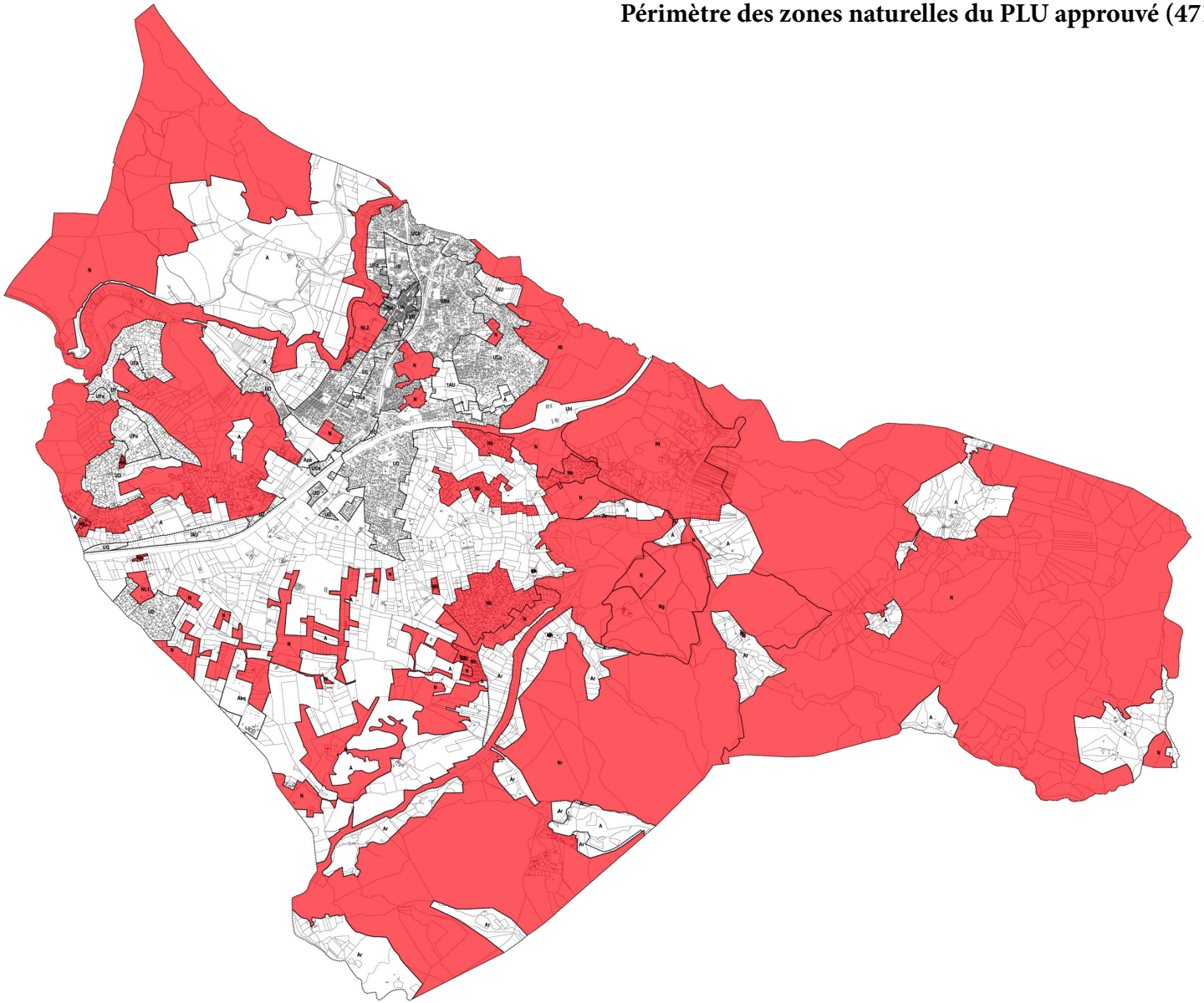
Le PLU révisé crée en outre une nouvelle typologie identifiée Np (0,74 hectare) et correspondant à des terrains potentiellement pollués sur le secteur de Langastoua.

Les évolutions apportées à ces typologies sont présentées ci-après.

Il est également à préciser que conformément aux orientations communales définies dans le PADD, aucun terrain classé en zone naturelle dans le PLU approuvé n'a fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation au travers de la présente révision. A l'inverse, il a été opéré localement à des reclassements en zone naturelle, notamment d'anciennes zones constructibles.

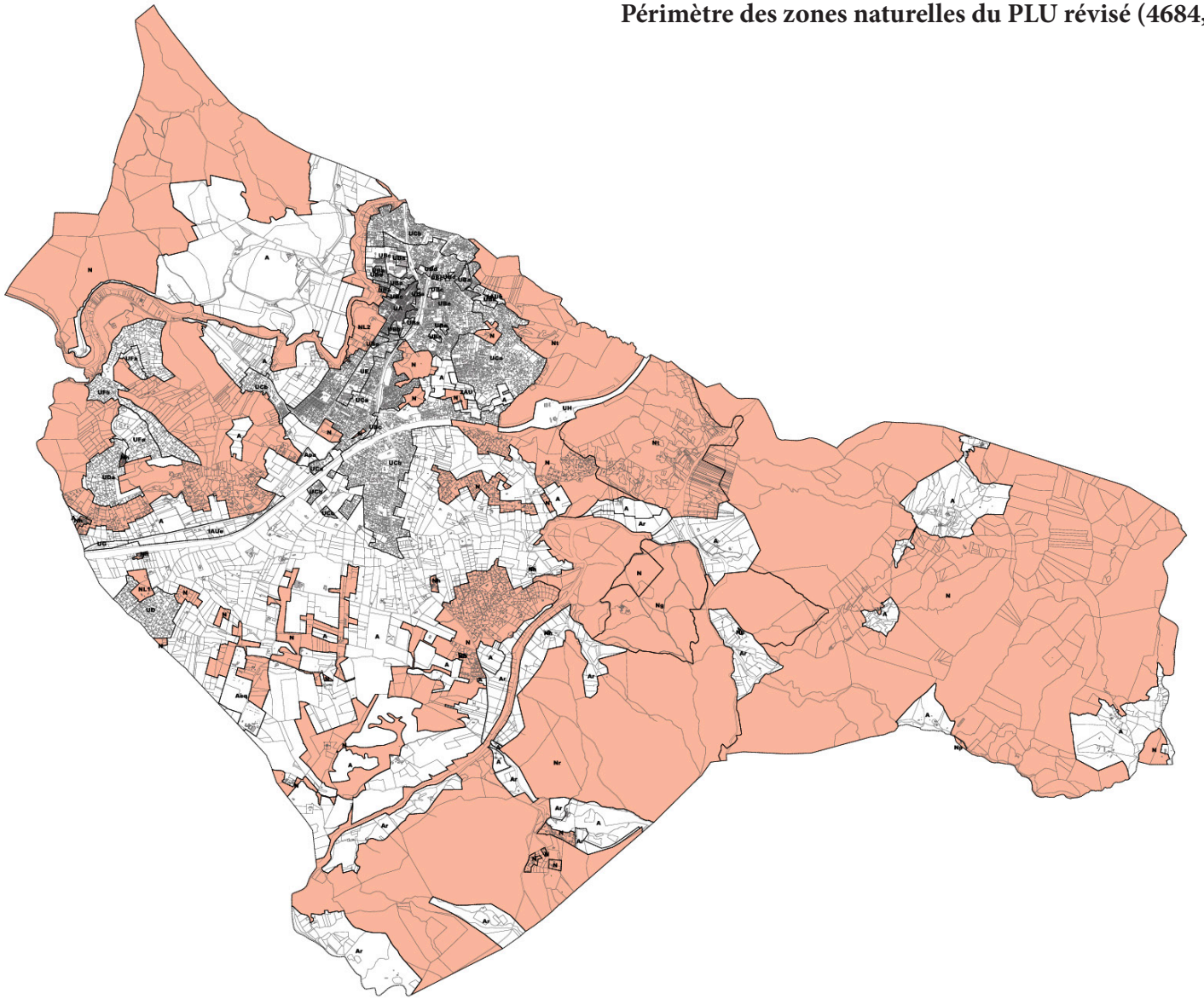
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Périmètre des zones naturelles du PLU approuvé (4710,80 hectares)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

Périmètre des zones naturelles du PLU révisé (4684,52 hectares)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.5.1. La zone N stricto sensu

La zone N recouvre de vastes étendues d'espaces collinaires boisés des franges Ouest et Est du territoire communal, des espaces naturels emblématiques comme par exemple la ripisylve de l'Argens et des espaces naturels en mosaïque épars sur l'ensemble du territoire communal.

Sa superficie totale passe de 2949,78 hectares dans le PLU approuvé à 3051,24 hectares dans le PLU révisé.

Cette évolution positive de 101,46 hectares est notamment liée :

- aux reclassements localisés de zone urbaine en zone naturelle sur les secteurs Ramatuelle et Chaume

- au reclassement d'une partie de l'ancienne zone à urbaniser 1AU de Sainte Brigitte en zone naturelle

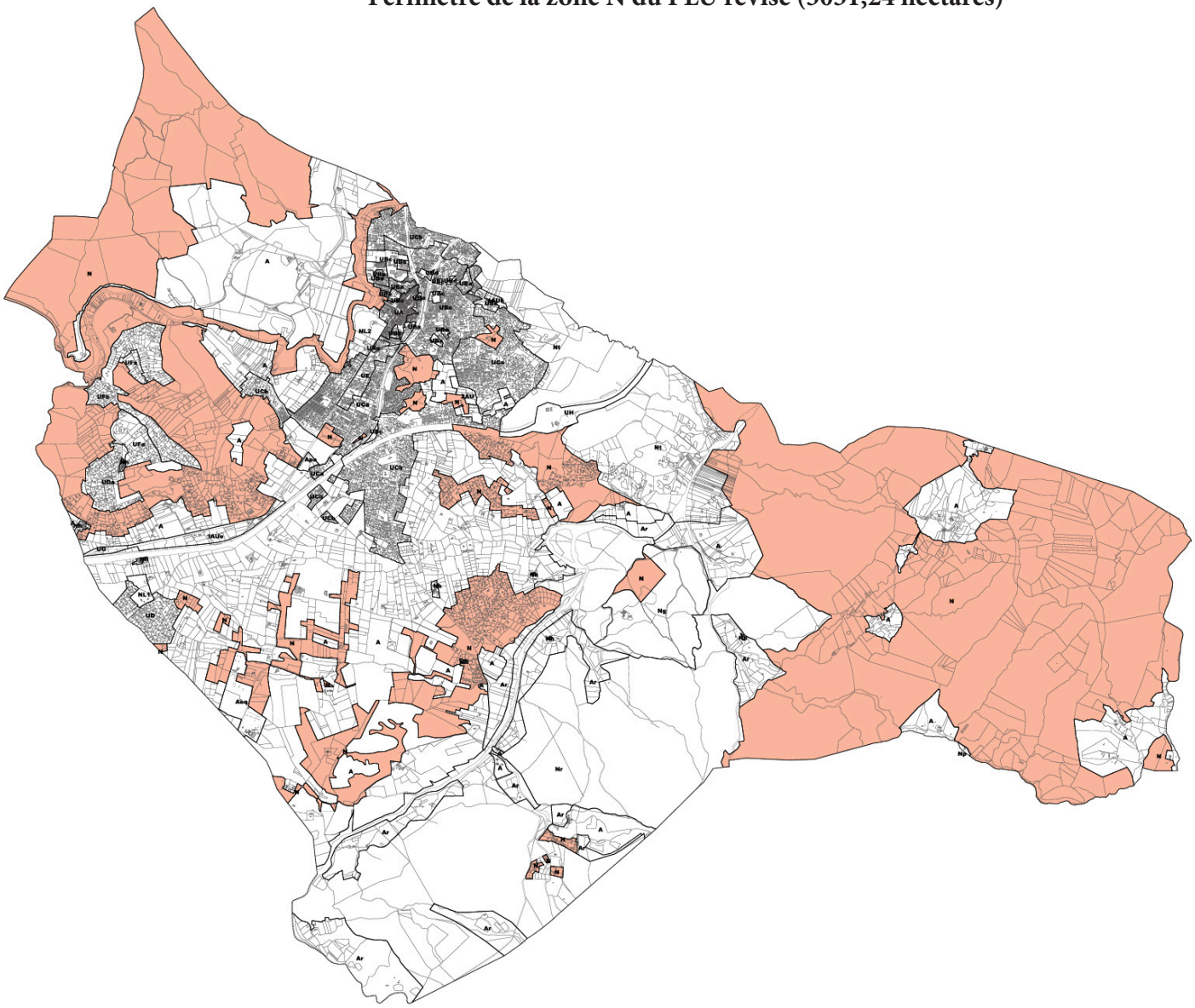
- au reclassement en zone naturelle des anciennes zones «naturelles constructibles» Nb (quartiers Jas d'Aille, Jas de Parète, etc....).

En application des dispositions des articles L.151-11, L.151-12 et R.151-25 du Code de l'Urbanisme, le règlement applicable à cette zone naturelle N est remanié avec notamment :

1/ La possibilité de construction de bâtiments techniques ou d'habitation en lien avec l'activité agricole, dans des conditions fixées par le règlement

2/ La possibilité de constructions et installations

Périmètre de la zone N du PLU révisé (3051,24 hectares)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production

3/ La déclinaison de l'article L.151-12 du Code de l'Urbanisme permettant l'extension des constructions d'habitation existantes et sans lien avec l'activité agricole. Le règlement précise ainsi que l'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

- La surface de plancher préexistante soit égale ou supérieure à 50 m2 et que l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, extension comprise

- Les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 70 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation conformément au schéma présenté en annexe, et soient limitées à une hauteur de 3,5 m

- Les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation conformément au schéma présenté en annexe. Une implantation différente pourra être autorisée pour des raisons d'intégration architecturale et paysagère du projet.

- Pour toute extension de construction ou pour toute implantation d'annexe située au contact de parcelles agricoles, une haie devra être implantée entre l'extension/annexe et la parcelle agricole.

Ce nouveau régime d'extension des constructions d'habitation existantes vient s'appliquer sur les anciennes zones Nb du PLU approuvé reclassées en zone naturelle N.

En revanche, la réglementation du PLU approuvé qui y autorisait «*les nouvelles constructions à usage d'habitation, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes, et les piscines, à condition de ne pas porter atteinte à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages et que leur surface de plancher, y compris après extension, n'excède pas 170 m²*» est supprimée.

Au travers de cette évolution de reclassement en zone naturelle N des anciennes zones Nb du PLU approuvé, la commune affirme sa volonté :

- de stopper toute urbanisation dans ces secteurs excentrés, insuffisamment desservis par les équipements publics (insuffisance de la structuration viaire, absence de desserte par l'assainissement collectif, etc...) et exposés au risque incendie

- de préserver la qualité du cadre de vie de ces quartiers en y interdisant toute surdensification par divisions foncières non contrôlables

- de mettre le PLU en compatibilité avec le SCOT, ces secteurs n'étant pas identifiés comme des secteurs urbains de référence.

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.5.2. La zone Ng

La zone Ng correspond au périmètre du golf «Prince de Provence». Son périmètre passe de 112,62 hectares dans le PLU approuvé à 114,59 hectares dans le PLU révisé du fait de la correction d'erreurs matérielles du PLU approuvé dans le positionnement de ses limites.

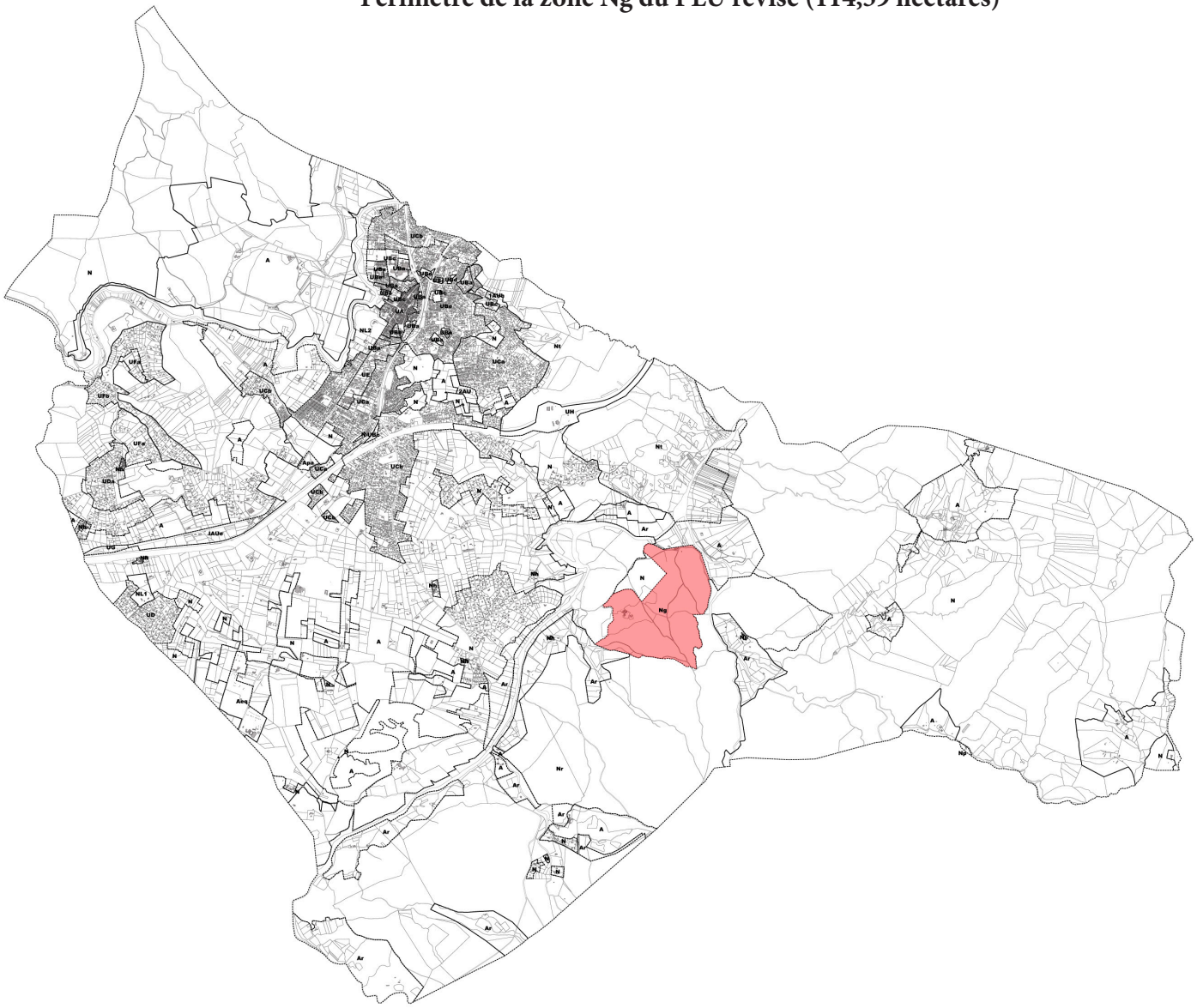
Les dispositions réglementaires applicables à cette zone sont inchangées et n'y sont autorisés que :

- les aménagements et installations sportives nécessaires à la pratique du golf

- les installations et constructions techniques nécessaires à l'entretien et à la gestion des installations sportives golfiques

- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises dans le secteur à condition qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux installations et infrastructures autorisées dans la zone.

Périmètre de la zone Ng du PLU révisé (114,59 hectares)



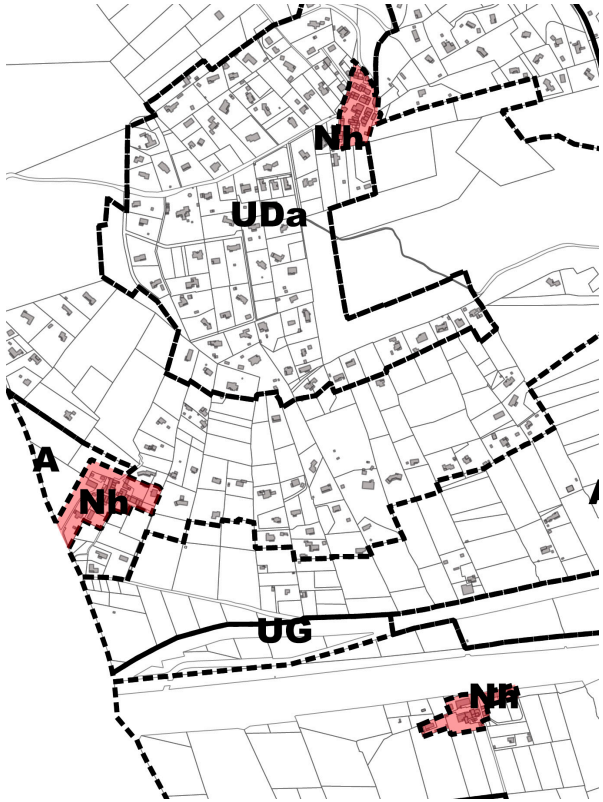
3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.5.3. La zone Nh

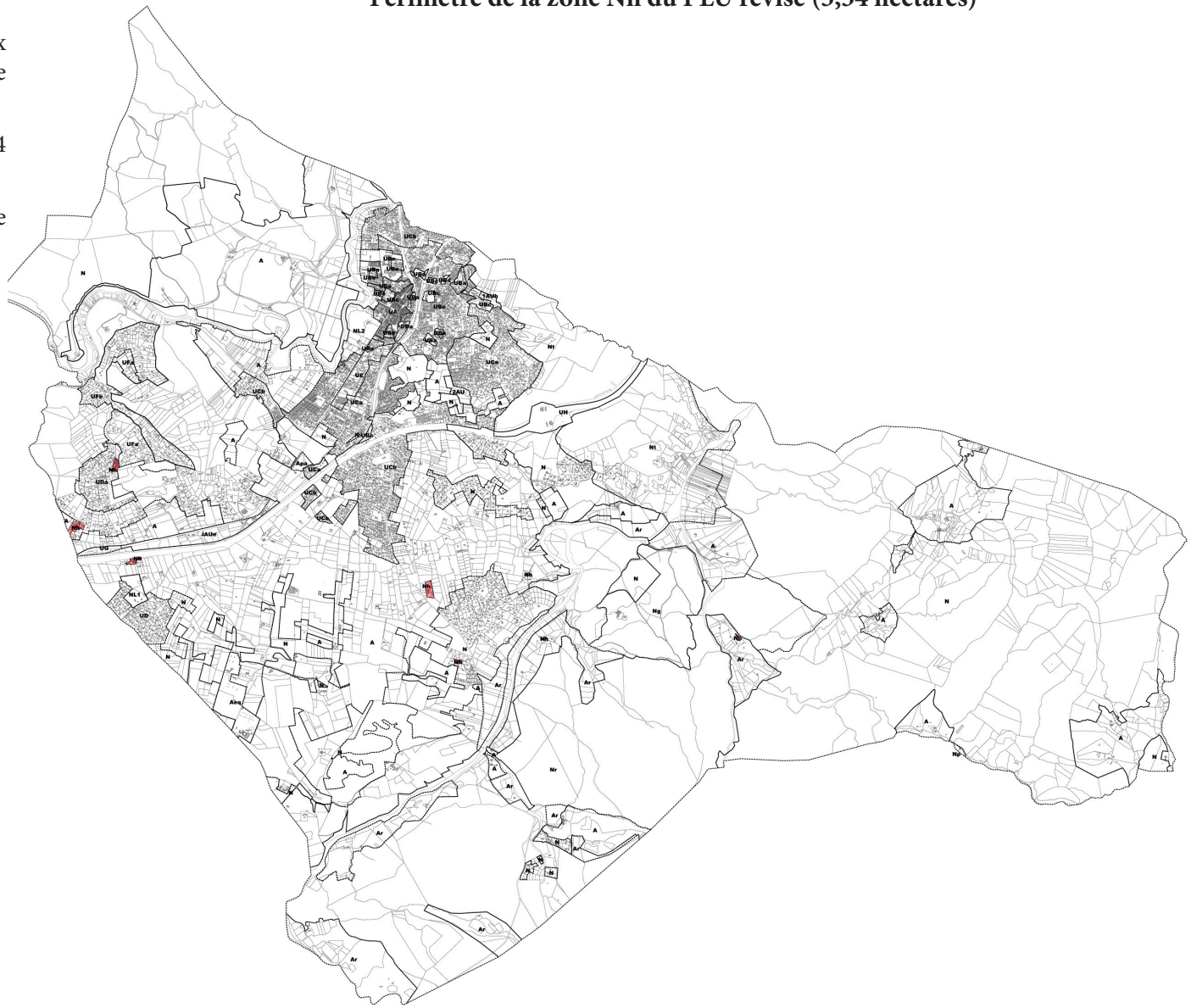
La zone Nh correspond aux différents hameaux agricoles existants sur la commune : hameaux de Chaume, de Ramatuelle, de Blaïs, etc....

Ces petits hameaux couvrent un total cumulé de 5,34 hectares.

Le PLU révisé n'y apporte aucune évolution en matière de délimitation et de dispositions réglementaires.



Périmètre de la zone Nh du PLU révisé (5,34 hectares)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

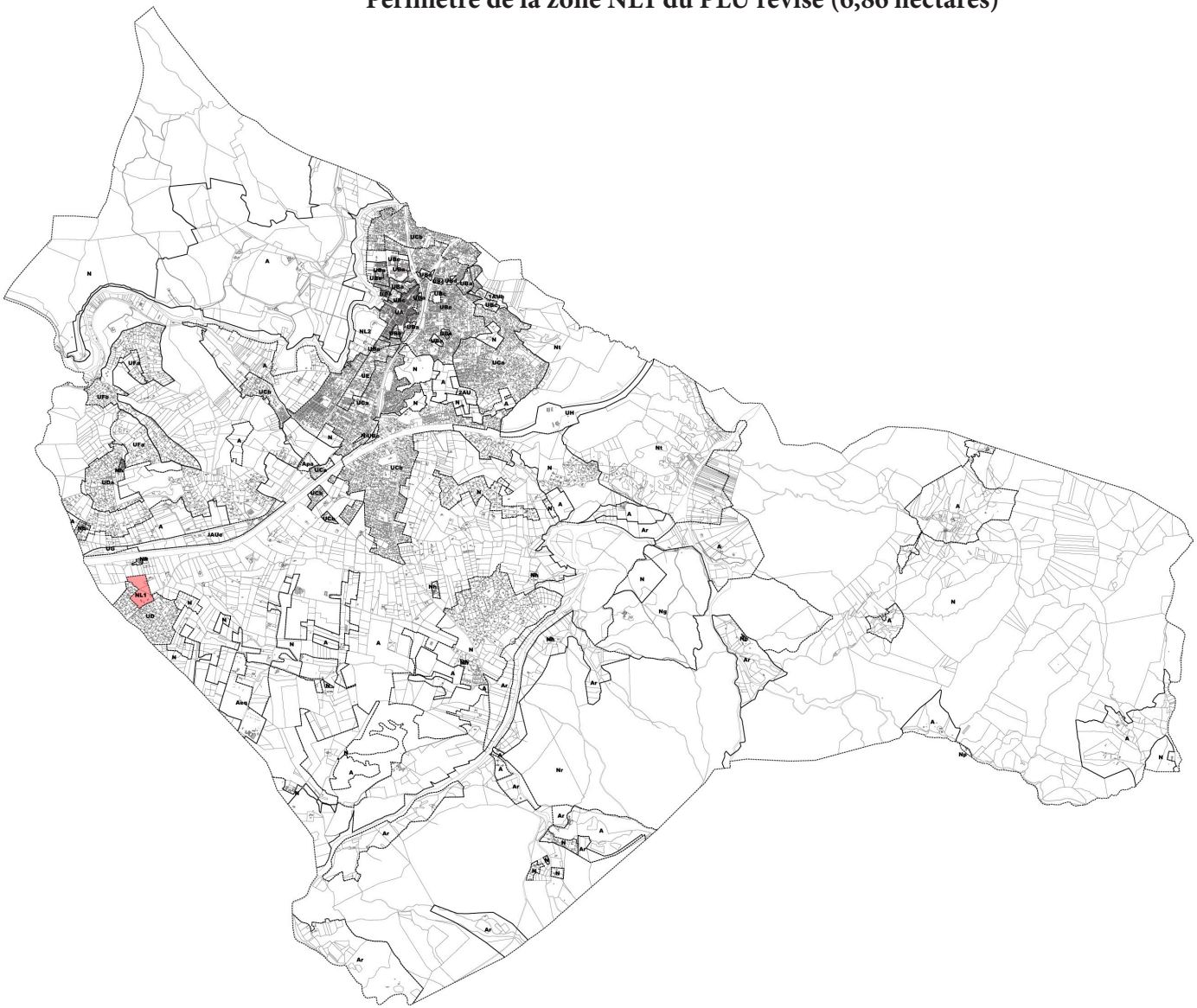
3.5.4. La zone NL1

La zone NL1 correspond au périmètre du camping des Ombrages. Y sont autorisés les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement et à la gestion des camping-caravaning, de caravanes et de camping sur les terrains prévus à cet effet ainsi que les affouillements et les exhaussements du sol qui lui sont indispensables

Le PLU révisé n'y apporte aucune évolution en matière de délimitation et de dispositions réglementaires.



Périmètre de la zone NL1 du PLU révisé (6,86 hectares)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

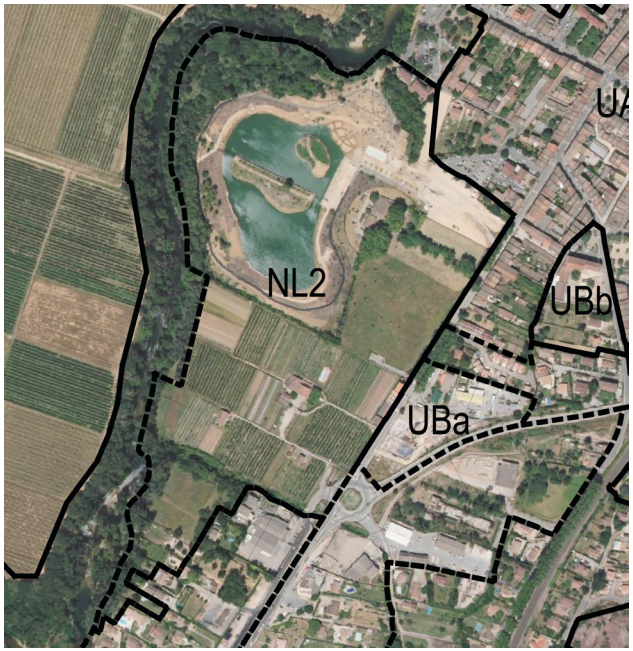
3.5.5. La zone NL2

La zone NL2 correspond au périmètre de la base nature. Y sont autorisées :

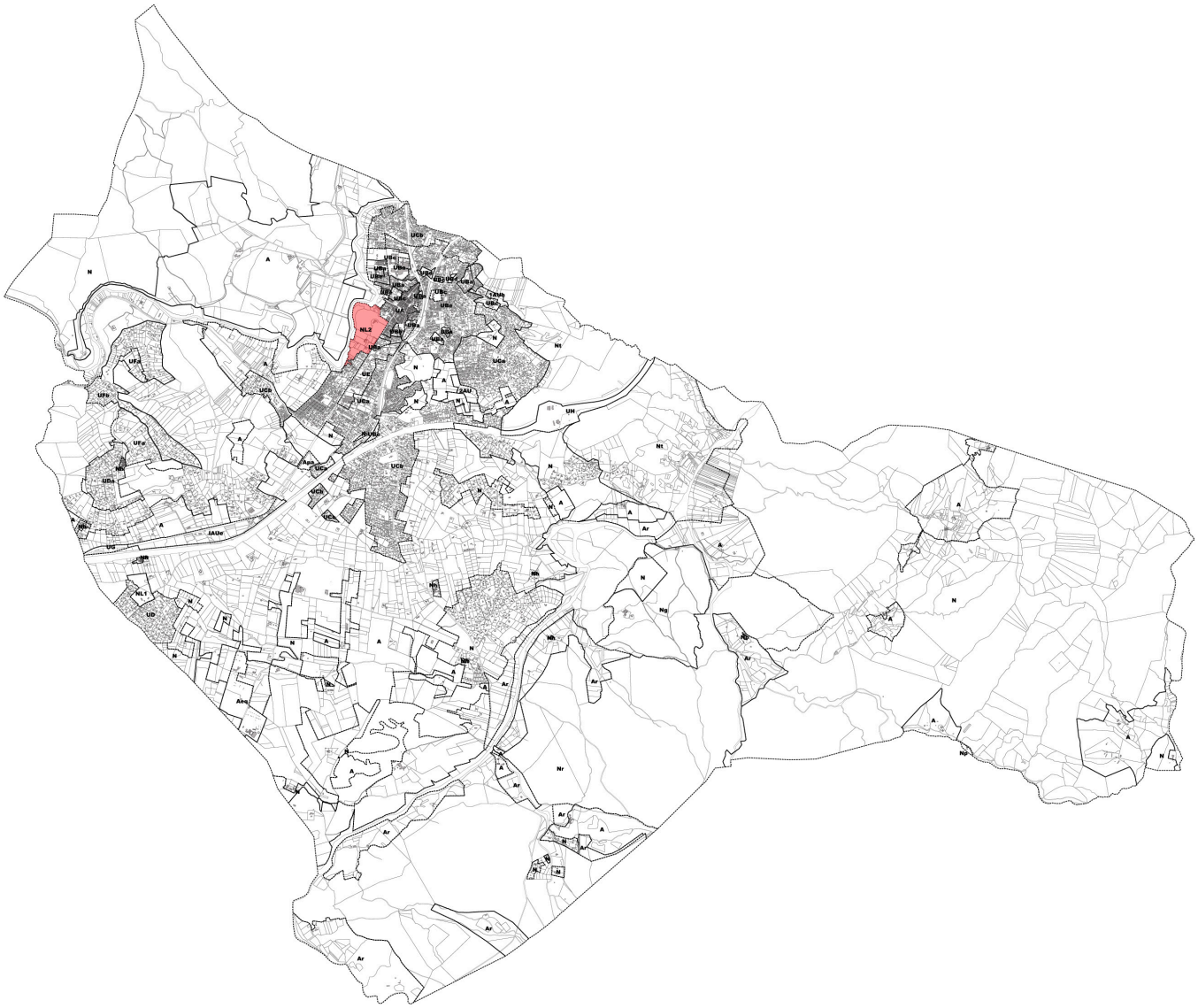
- les constructions et installations liées aux activités de sports et loisirs (les aménagements de plages, les aires de jeux, les aires de sport, les sanitaires et les vestiaires) ;

- les constructions et installations liées aux équipements touristiques à l'exception de tout hébergement.

Le PLU révisé n'y apporte aucune évolution en matière de délimitation et de dispositions réglementaires.



Périmètre de la zone NL2 du PLU révisé (18,98 hectares)

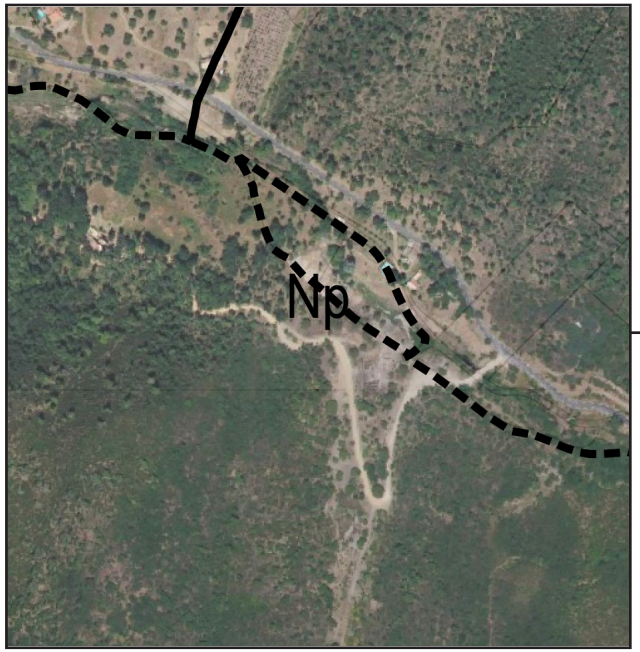


3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.5.6. La zone Np

La zone Np nouvellement créée par le PLU révisé correspond à des sols potentiellement pollués sur le secteur de Langastoua (ancienne concession de plomb, de zinc et de fluorine sur la commune voisine de La Garde Freinet).

Le règlement précise que sur ce secteur tout projet doit faire l'objet d'une étude des sols afin d'établir les mesures de gestion de la pollution à mettre en œuvre pour assurer la compatibilité entre l'usage futur et l'état des sols.



Périmètre de la zone Np du PLU révisé (0,74 hectare)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.5.7. La zone Nr

La zone Nr correspond à des secteurs de zone naturelle inclus dans le périmètre de la Réserve Naturelle de la Plaine des Maures.

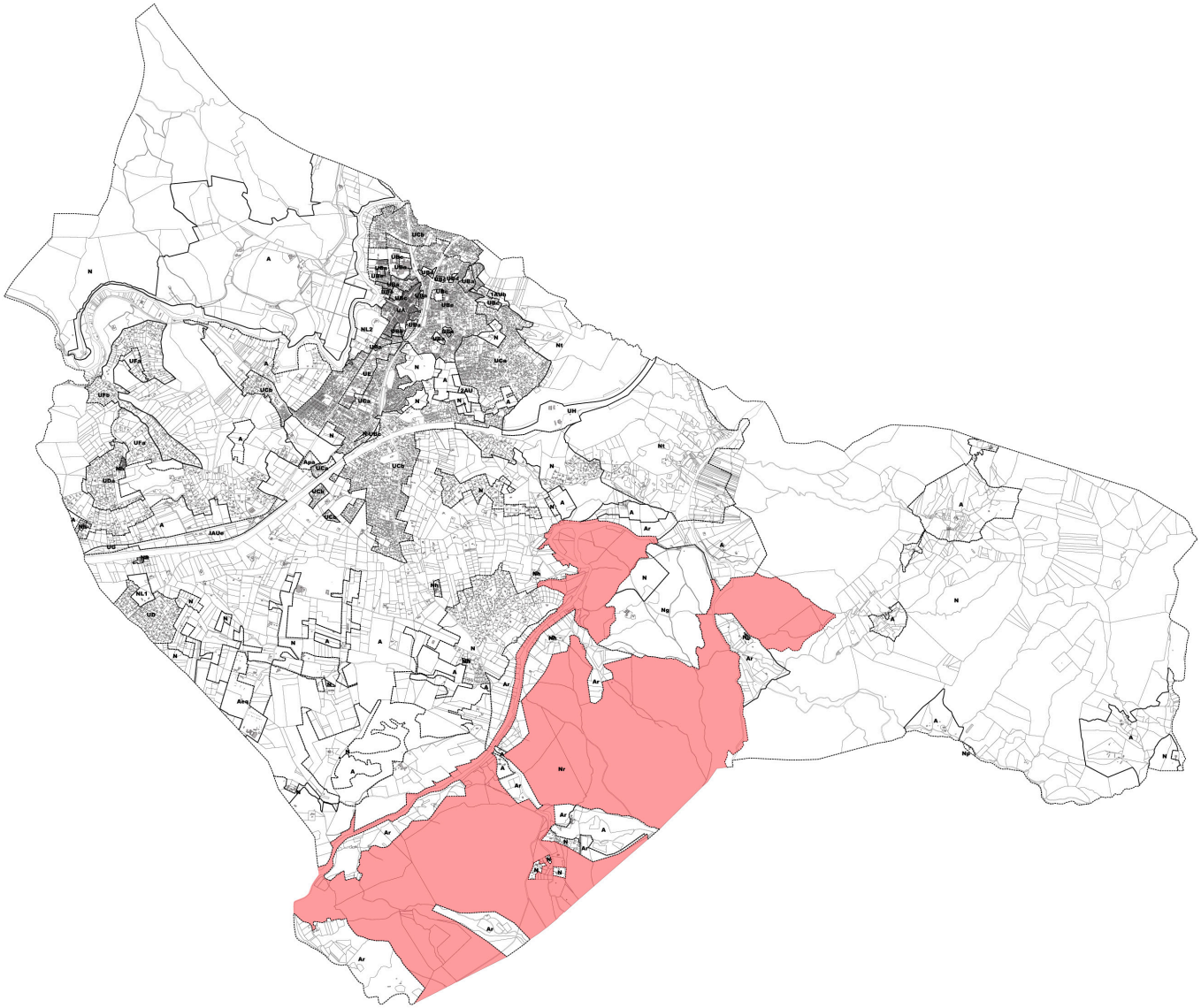
Les dispositions réglementaires applicables à cette zone sont inchangées et précisent que n'y sont autorisés que l'aménagement et l'extension mesurée dans la limite de 20% de la surface de plancher des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, de plus de 50 m², cette possibilité n'étant offerte qu'une fois. De plus, la surface de plancher nouvelle créée ne devra pas excéder 60m².

Comme pour la zone Ar précédemment décrite, il a été procédé à un recalage plus précis des limites de la réserve qui a conduit à des diminutions très localisées du périmètre de la zone Nr, soit par un reclassement en zone naturelle stricto sensu, soit par un reclassement en zone Ar.

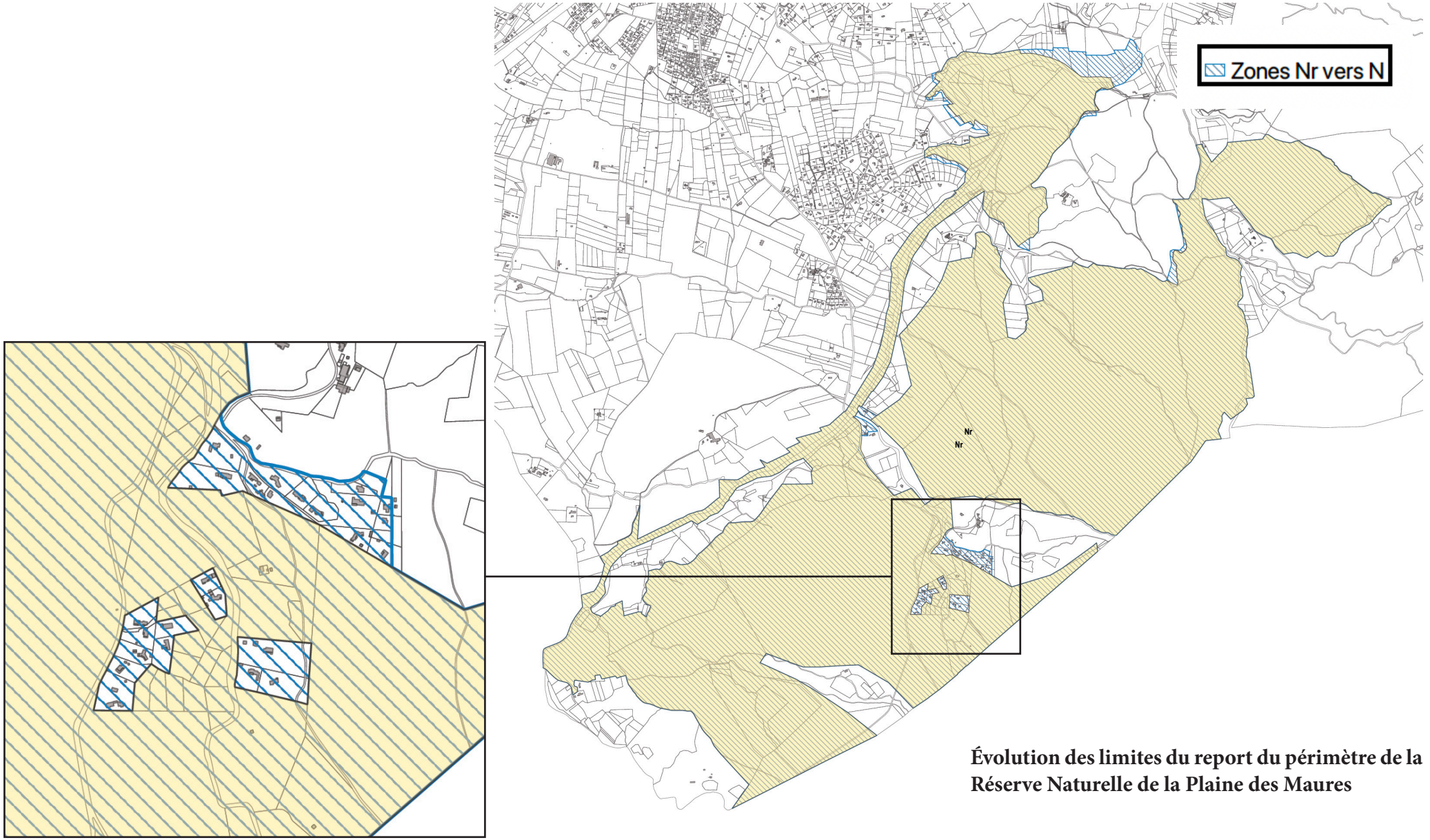
Ces évolutions sont localisées planche ci-après. Elles concernent certaines franges du périmètre de la réserve ainsi que des groupes d'habitations qui avaient à tord été inclus dans la zone Nr (cf exemple du secteur du vallon de la Nible planche ci-après..

Elles se traduisent par une diminution de la superficie totale de la zone qui passe de 1126,38 hectares dans le PLU approuvé à 1098,88 hectares dans le PLU révisé.

Périmètre de la zone Nr du PLU révisé (1098,88 hectares)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage



Évolution des limites du report du périmètre de la Réserve Naturelle de la Plaine des Maures

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.5.8. La zone Nt

La zone Nt correspond à des zones de sensibilité notable pour la tortue d'Hermann déjà identifiées par le PLU approuvé.

Les dispositions réglementaires applicables à cette zone sont inchangées et n'y sont autorisés que :

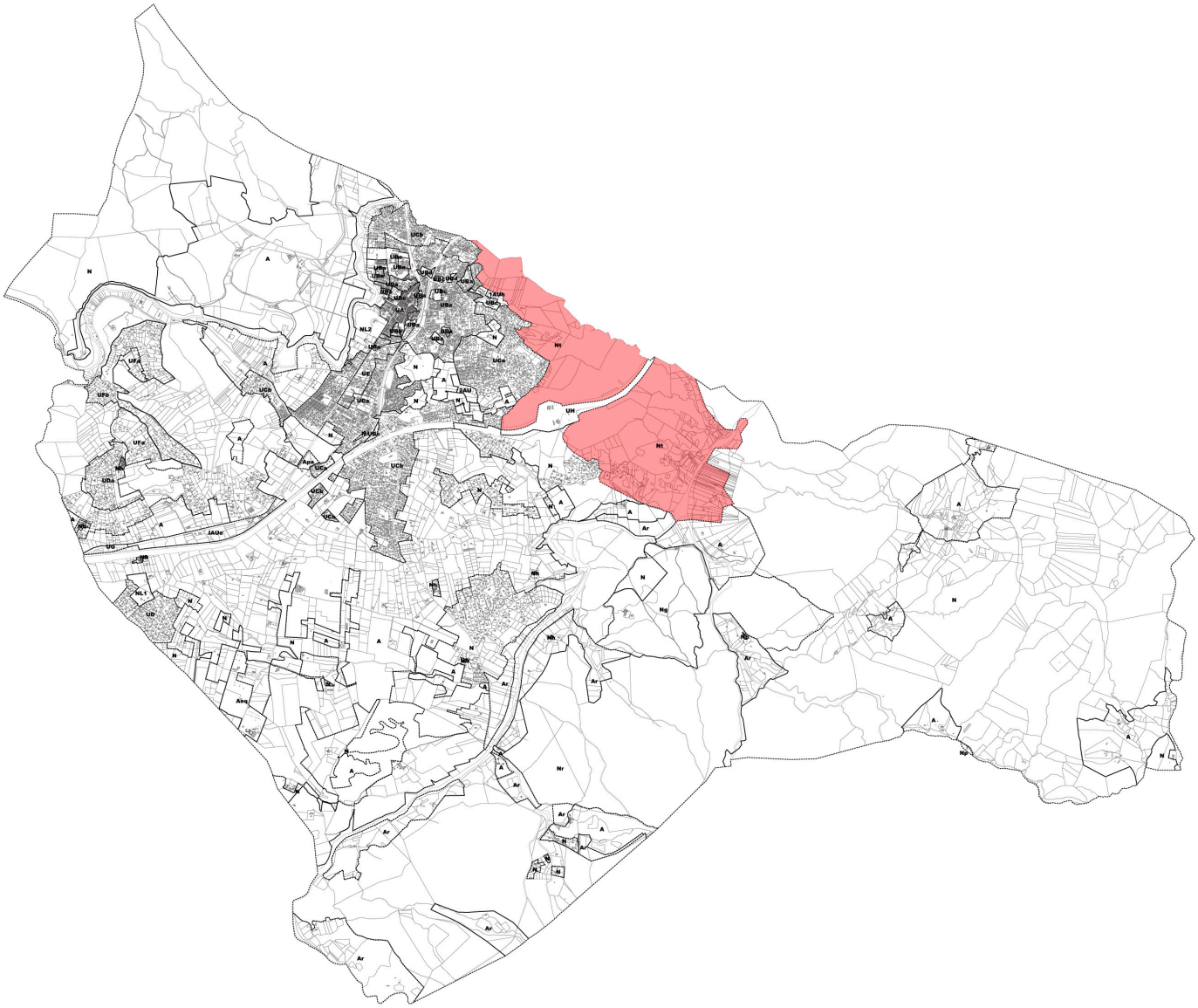
- les travaux de construction d'aménagement et d'installation liés aux infrastructures d'intérêt général

- les travaux et aménagements destinés à pallier les risques.

- les affouillements et exhaussements des sols indispensables aux occupations autorisées dans la zone

Son périmètre est en revanche étendu, passant de 377,92 hectares dans le PLU approuvé à 387,89 hectares dans le PLU révisé. Cette évolution positive est liée au reclassement dans la zone Nt de la majeure partie du périmètre de la zone à urbaniser 1AU des Adrets.

Périmètre de la zone Nt du PLU révisé (387,89 hectares)



3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.6. Adéquation des choix avec les objectifs communaux

En application des dispositions de l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, le règlement (c'est à dire les choix en matière de zonage et de prescriptions réglementaires afférentes aux différentes zones) fixe, **en cohérence** (et non en conformité) avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols.

Le PADD repose sur sept axes stratégiques :

Axe 1 : apaiser le rythme de développement démographique et urbain (pour un urbanisme maîtrisé)

Axe 2 : préserver et valoriser le cadre de vie (pour un urbanisme harmonieux)

Axe 3 : promouvoir l'émergence de nouveaux quartiers pour répondre aux besoins d'habitat et de développement économique (pour un urbanisme fonctionnel)

Axe 4 : protéger et valoriser le patrimoine, les paysages et l'environnement naturel (pour un urbanisme respectueux de l'identité communale)

Axe 5 : concilier les objectifs de protections environnementales avec la valorisation du territoire communal (pour un projet de territoire solidaire)

Axe 6 : poursuivre le développement économique en valorisant les atouts stratégiques de la commune (pour une ville active)

Axe 7 : encourager les circulations douces par un maillage de cheminements piétonniers et cyclables (pour une ville mobile)

Les choix décrits ci-avant en matière de zonage et de règlement s'inscrivent en parfaite cohérence avec ces différents axes. Ainsi :

- il est répondu à l'axe 1 par une réduction significative des espaces ouverts à l'urbanisation, par la priorisation d'un développement urbain recentré, par la priorisation des opérations d'aménagement d'ensemble (exemple de l'OAP les Adrets), par l'inscription d'emplacements réservés de mixité sociale, par le maintien des servitudes de mixité sociale, etc...

- il est répondu à l'axe 2 par la redéfinition de certaines prescriptions réglementaires (renforcement des coefficients d'espaces libres et modulations de la règle de hauteur dans certains quartiers), par le reclassement en zone naturelle N ou en «zone urbaine achevée» UFb des secteurs excentrés disposant du plus gros potentiel de densification par divisions foncières, par la définition d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation spécifique de protection/valorisation de la Trame Verte et Bleue (TVB) et des continuités écologiques, etc...

- il est répondu à l'axe trois par la définition des OAP sur les deux secteurs stratégiques des Adrets (développement de l'habitat et de la mixité sociale) et de Matheron (développement économique), par la réduction significative de la zone à urbaniser sur le secteur Sainte Brigitte au profit d'un reclassement en zone naturelle, etc...

- il est répondu à l'axe quatre par la réalisation d'un inventaire paysager, par le renforcement significatif de l'ensemble du corps de règles (en étroite concertation avec l'architecte conseil du Conseil d'Architecture, de l'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) du Var), par le reclassement en zones naturelles des quartiers les plus proches des secteurs de sensibilité environnementale et paysagère (plaine des Maures), par le maintien des outils ponctuels de protection environnementale et paysagère (EBC linéaires), etc....

- il est répondu à l'axe cinq par une augmentation significative des zones agricoles, par l'identification en zones agricoles de bâtiments pouvant faire l'objet de changements de destination dans une logique de diversification des activités, par l'arrêt de l'urbanisation dans certaines zones particulièrement exposées aux risques (reclassements en zone UFb notamment), par le renforcement des prescriptions réglementaires en matière de prévention/protection contre les risques, etc...

- il est répondu à l'axe six par le maintien d'un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité sur le centre ville, par l'identification de secteurs spécifiquement dévolus aux activités commerciales, par la possibilité de changements de destination en vue de renforcer l'offre d'hébergement touristique, par le maintien des zonages spécifiques

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

sur les secteurs d'attractivité touristique (base nature, centre équestre, golf), par l'inscription d'un emplacement réservé dans le cadre du projet communautaire «la Vigne à Vélo», etc...

- il est répondu à l'axe sept par la création de nouveaux emplacements réservés, par la priorisation d'une urbanisation recentrée, par le projet d'aménagement sur le secteur des Adrets permettant des connections aisées avec le centre ville, etc...

Outre cette cohérence qualitative entre les choix réglementaires et les orientations générales du PADD, le projet de PLU révisé assure une parfaite cohérence quantitative entre les objectifs chiffrés en matière de perspectives d'évolutions et d'estimations des besoins (cf chapitre 1 titre 4) et en matière de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain (cf PADD).

En effet :

- le choix du PLU s'est porté sur un scénario de maîtrise raisonnée en matière de développement démographique avec une perspective de taux de croissance annuelle de population de 0,8% pour une population de 14.218 habitants à l'horizon 2035

- ce choix démographique se traduit par un besoin de production de 912 logements à échéance 2035

- ce besoin quantitatif de logements se traduit par un besoin foncier de 51,1 hectares, dont 30,1 hectares pour les besoins de l'habitat individuel stricto sensu, 15 hectares pour les besoins de l'habitat individuel groupé, et 6 hectares pour les besoins de l'habitat collectif

- l'étude d'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces urbanisés a conclu à des disponibilités foncières en terrains non construits dans les zones d'habitat individuel (UC, UD, UF et Nb) supérieures aux besoins fonciers en matière de développement de l'habitat individuel. En conséquence, ces zones ont été spatialement réduites (zones UD notamment, par des reclassements de secteurs exposés à de forts risques d'incendie en zone naturelle) ou reclassées dans des zones au sein desquelles les nouvelles constructions ne sont plus autorisées (reclassement d'une partie importante des zones UF en zone UFb et reclassement des zones Nb en zone naturelle). Le zonage et le règlement ont ainsi été mis en adéquation avec les besoins estimés pour l'habitat individuel.

- inversement, l'étude d'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces urbanisés a conclu à des disponibilités foncières en terrains non construits dans les zones d'habitat collectif (zones UB) inférieures aux besoins en matière de développement collectif. En conséquence, le PLU révisé réserve un secteur d'extension urbaine sur le secteur des Adrets (zone 1AUh), secteur assorti d'une OAP programmant une opération d'habitat assortie de mixité sociale. En outre, le PLU révisé crée un secteur spécifique de renouvellement urbain (secteur UBb) et des emplacements réservés de mixité sociale avec un corps de règles incitatif pour la densification. Le zonage et le règlement ont ainsi été mis en adéquation avec les besoins estimés pour l'habitat collectif.

- pour répondre aux besoins en matière de développement économique, le PLU révisé identifie d'une part un secteur d'extension urbaine sur le secteur Matheron (zone 1AUe, assortie d'une OAP) et d'autre part des sous secteurs de zone UBd situés au sein de l'enveloppe urbaine existante.

- le PLU révisé prévoit une consommation d'espace en extension qui se limite à 29,42 hectares, dont 22,25 hectares pour la zone 1AUe de Matheron (développement économique), 2,81 hectares pour la zone 1AUh des Adrets (développement de l'habitat et renforcement de la mixité sociale), et 4,36 hectares pour la zone 2AU. **La consommation d'espace autorisé par le PLU révisé est donc très largement inférieure à l'objectif maximum de consommation d'espace fixé par le PADD (64,5 hectares) en application de la trajectoire définie par l'application de la loi Climat et Résilience et de l'objectif de Zéro Artificialisation Nette (ZAN).**

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

3.7. Évolutions des emplacements réservés

Tous les emplacements réservés du PLU approuvé ayant été réalisés ou qui ne sont plus d'actualité ont été supprimés au travers de la révision du PLU.

Un total de 34 emplacements réservés figurant déjà dans le PLU ont été maintenus et renumérotés de 1 à 34. Ils concernent principalement des élargissements ou des créations de voiries.

Par ailleurs, 10 nouveaux emplacements réservés sont positionnés sur le PLU et numérotés 35 à 44.

La destination, la localisation et la surface (ou l'emprise) de ces nouveaux emplacements réservés sont précisés ci-contre et planche ci-après.

N°	Destination	Localisation	Bénéficiaire	Superficie et/ ou Emprise
ER 35	Aménagement d'un carrefour giratoire	RDN7	Département	1256 m²
ER 36	Aménagement d'une contre-allée	Matheron	Commune	8 mètres
ER 37	Aménagement d'un emplacement de containers ordures ménagères	Rue de la République	Commune	50 m2
ER 38	Aménagement d'un emplacement de containers ordures ménagères	Chemin du Rey d'Agneau / Chemin de la Futaie	Commune	100 m2
ER 39	Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux	Chemin du cimetière	Commune	4283 m2

3. Justification des choix retenus en matière de dispositions réglementaires et de zonage

N°	Destination	Localisation	Bénéficiaire	Superficie et/ ou Emprise
ER 40	Emplacement réservé pour la réalisation d'un programme de logements comprenant un minimum de 50% de logements locatifs sociaux	Le Castellet	Commune	2491 m2
ER 41	Extension du parking de l'école Henri Michel	Boulevard des Vallons	Commune	1268 m2
ER 42	Aménagement d'un équipement public	RD 48 / Stade Maurel	Commune	12.820 m2
ER 43	Aménagement d'un équipement public	RDN7 / Escarayol	Commune	860 m2
ER 44	Aménagement d'une piste cyclable «La vigne à vélo»	RD 48 & RD 73	DPVA	6 mètres

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

4.1. Compatibilité avec le Schéma Régional d'Aménagement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET)

Le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) porte la stratégie régionale pour un aménagement durable et attractif du territoire. À cette fin, il définit des objectifs et des règles à moyen et long terme (2030 et 2050) à destination des acteurs publics de la région. Les documents d'urbanismes doivent être compatibles avec le SRADDET.

Le tableau suivant justifie la compatibilité du PLU de Vidauban avec les lignes directrices, les axes stratégiques, les orientations et les objectifs déclinés dans le SRADDET.

Ligne directrice 1 — Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional	
Axe 1 : Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique	
Orientation 1 : Un territoire connecté et plus accessible au niveau national, européen et international	
Objectif 1 — Conforter les portes d'entrée du territoire régional	La commune de Vidauban bénéficie d'une desserte par le réseau RER, d'une gare, et de la proximité avec la gare TGV des Arcs. Le projet de PLU révisé encourage un recentrage de l'urbanisation afin de favoriser l'accessibilité à la gare et l'usage du train.
Orientation 2 : Des pôles d'excellence économiques, universitaires, culturels et touristiques porteurs du rayonnement régional	
Objectif 4 — Renforcer les grands pôles économiques, touristiques et culturels	Le projet de zone d'activités économiques Matheron a pour objet de renforcer l'économie locale, sur l'axe stratégique RDN7/A8/axe Sud de la Dracénie
Objectif 5 — Définir et déployer la stratégie régionale d'aménagement économique A- Fixer des objectifs de densification, de réhabilitation et de modernisation des Zones d'activités économiques existantes (ZAE) B- Privilégier la requalification des zones d'activités économiques existantes à l'extension ou à la création de nouvelles zones, celles-ci étant réservées prioritairement à l'implantation d'activités productives incompatibles avec le tissu urbain C- Organiser et optimiser l'accessibilité des zones d'activités économiques en transports en commun et en modes actifs, et/ou par un ou plusieurs modes de déplacements alternatifs à l'autosolisme	La zone d'activités de la Condamine n'offre que très peu voire pas de possibilité de densification du fait de sa structuration, de sa taille limitée, des implantations déjà existantes et des contraintes d'inondabilité. Le projet de zone d'activités économiques Matheron vise l'implantation d'activités productives (artisanat, industrie, bureaux, etc...) et interdit les implantations de commerces alimentaires. Le projet qui fait l'objet d'une OAP s'accompagne d'un projet d'extension de la desserte en transport collectif.

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

Ligne directrice 1 — Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional	
Axe 1 : Renforcer le rayonnement du territoire et déployer la stratégie régionale de développement économique	
Orientation 3 : La dimension européenne de la Région confortée au coeur du bassin méditerranéen, des projets collaboratifs renforcés avec les territoires frontaliers	
Objectif 7 — Consolider les liaisons avec les territoires limitrophes et renforcer l'arc Méditerranéen	La commune de Vidauban bénéficie déjà de très bonnes liaisons avec les communes limitrophes (axe RDN7) et avec les territoires voisins (axe A8, axe ferroviaire) Le projet de PLU vise à valoriser sa position stratégique.
Axe 2 : Concilier attractivité et aménagement durable du territoire	
Orientation 1 : Un modèle d'aménagement durable et intégré à construire	
Objectif 10 — Améliorer la résilience du territoire face aux risques et au changement climatique, garantir l'accès à tous à la ressource en eau A- S'assurer de la disponibilité de la ressource en eau à moyen et long terme dès le début du projet de planification territoriale en : - intégrant la solidarité amont/aval à l'échelle des bassins versants dans la définition des objectifs relatifs à la protection et à la gestion de l'eau - optimisant l'utilisation des ressources locales, avant le recours à de nouveaux investissements hydrauliques B- Intégrer une démarche de réduction de la vulnérabilité du territoire en anticipant le cumul et l'accroissement des risques naturels C- Éviter et réduire l'imperméabilisation des sols en adaptant les pratiques en matière d'urbanisation	Les ressources en eau sont à ce jour jugées suffisantes pour répondre aux besoins de l'augmentation des besoins (habitants et activités). La commune est soumise à divers risques naturels (feux de forêt, inondation…) et au risque de transport de matières dangereuses. Le PLU intègre ces risques (PPRI, PPRIF) et met en oeuvre des mesures pour limiter la constructibilité dans les espaces qui y sont soumis ou renvoie aux textes réglementaires le cas échéant (normes d'isolement acoustique, PEB…). En matière d'imperméabilisation, le PLU veille à favoriser une limitation de la consommation d'espace en programmant des opérations d'ensemble, plus denses qu'une urbanisation pavillonnaire, et fixe des normes pour la rétention des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

Ligne directrice 1 — Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional	
Axe 2 : Concilier attractivité et aménagement durable du territoire	
Orientation 1 : Un modèle d'aménagement durable et intégré à construire	
Objectif 11 — Déployer des opérations d'aménagement exemplaires A- Définir pour les opérations d'aménagement et de construction de orientations et des objectifs B- Définir pour les opérations de rénovation du bâti des critères de performance énergétique atteignant le niveau réglementaire BBC Énergétique rénovation ou le niveau passif et de performance environnementale dans le respect de la qualité patrimoniale et architecturale du bâti	L'exemplarité en matière de performance environnementale est promue sur chacune des opérations envisagées par le PLU, tant dans la recherche de l'intensification urbaine que du confortement de la ville. Les OAP concrétisent ces objectifs notamment au travers des formes urbaines choisies, de la trame verte, des modes actifs, etc.
Objectif 12 — Diminuer la consommation totale d'énergie primaire de 27 % en 2030 et de 50 % en 2050 par rapport à 2012 A- Favoriser le développement de solutions énergétiques en réseaux (de chaleur, de froid…), en privilégiant les énergies renouvelables et de récupérations. B- Prévoir et intégrer des dispositifs de production d'énergies renouvelables et de récupération, notamment de la chaleur fatale, dans tous les projets de création ou d'extension de zones d'activités économiques C- Prévoir et assurer la réhabilitation énergétique de 50 % du parc de logement ancien (construits avant 1975) à horizon 2050 en réalisant des réhabilitations de niveau réglementaire BBC Énergétique Rénovation ou de niveau passif. L'effort en matière de réhabilitation énergétique devra également porter sur le parc d'équipements publics et bâtiments tertiaires.	Le règlement du PLU définit des objectifs de performance environnementale renforcés, notamment sur les secteurs de projets (zone AU)
Objectif 13 — Faire de la biodiversité et de sa connaissance un levier de développement et d'aménagement innovant	Les orientations en faveur de la trame verte et bleue et leurs déclinaisons réglementaires participent pleinement à cet objectif. Cela se décline dans le règlement (définition des coefficients d'espaces libres, etc...) et à travers les OAP.

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

Ligne directrice 1 — Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional	
Axe 2 : Concilier attractivité et aménagement durable du territoire	
Orientation 1 : Un modèle d'aménagement durable et intégré à construire	
Objectif 14 — Préserver les ressources en eaux souterraines, les milieux aquatiques et les zones humides A- Identifier et sécuriser les secteurs vulnérables des ressources stratégiques ou zones potentielles B- Protéger les espaces à enjeux pour la ressource en eau, en particulier les aires d'alimentation de captage ne bénéficiant d'aucune protection réglementaire ou celles à l'étude	Le zonage du PLU prévoit le classement des cours d'eau de l'Aille et de l'Argens en zone N ou A ainsi que la majorité des cours d'eau et vallons qui parcourent la commune. Les ripisylves de certains tronçons de cours d'eau font également l'objet d'une protection avec d'Espaces Boisés Classés. Le PLU est également compatible avec le SDAGE et ses objectifs concernant les milieux aquatiques et les zones humides.
Objectif 15 — Préserver la biodiversité et les fonctionnalités économiques des milieux terrestres, littoral et marin	La révision du PLU permet d'étendre les zones naturelles et agricoles qui couvrent la très grande majorité du territoire communal. Une large partie de ce dernier bénéficie d'une protection forte (Réserve Naturelle de la Plaine des Maures, etc...) Les zones AU les plus sensibles d'un point de vue environnemental sont reclassées en zone naturelle ou agricole
Axe 3 : Conforter la transition environnementale et énergétique : vers une économie de la ressource	
Orientation 1 : Vers un nouveau référentiel de production et de consommation, vers une société post-carbone	
Objectif 18 — Accompagner la transition vers de nouveaux modes de production et de consommation agricoles et alimentaires Prendre en compte la capacité du territoire à répondre aux enjeux d'agriculture de proximité et d'alimentation locale et définir des objectifs dédiés	Pas à l'échelle du PLU
Objectif 19 — Augmenter la production d'énergie thermique et électrique en assurant un mix énergétique diversifié pour une région neutre en carbone à l'horizon 2050	Pas à l'échelle du PLU
Objectif 20 — Accompagner le développement de « territoires intelligents » avec des services numériques utiles aux habitants, aux visiteurs et aux entreprises	Pas à l'échelle du PLU

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

Ligne directrice 1 — Renforcer et pérenniser l'attractivité du territoire régional	
Axe 3 : Conforter la transition environnementale et énergétique : vers une économie de la ressource	
Orientation 2 : Améliorer la qualité de l'air et contribuer au développement de nouvelles pratiques de mobilité	
Objectif 21 — Améliorer la qualité de l'air et préserver la santé de la population Mettre en oeuvre un urbanisme favorable à la santé en prenant notamment en compte : - L'environnement sonore, - La pollution atmosphérique, - Les sites et sols pollués, - Les rayonnements non-ionisants.	Le PLU s'est basé sur la connaissance des sols pollués (Basol et Basias). Le projet de zone d'activités économiques Matheron a pris en compte les nuisances et les pollutions dans sa conception. Il maintient des règles de recul importantes par rapport aux axes à grande circulation.
Objectif 22 — Contribuer au déploiement de modes de transport propres et au développement des nouvelles mobilités A. Contribuer à la mise en oeuvre au niveau local du Schéma régional des véloroutes et voies vertes et connecter les itinéraires à un maillage local B. Mettre en oeuvre un réseau d'infrastructures d'avitaillement pour carburants alternatifs favorisant les transports collectifs et de marchandises à faibles émissions et l'intermodalité	Le PLU révisé inscrit un nouvel emplacement réservé au titre du projet «La vigne à vélo», emplacement réservé qui bénéficie de connexions avec le réseau de mobilités douces déjà existant sur la commune.
Objectif 23 — Faciliter tous les types de reports de la voiture individuelle vers d'autres modes plus collectifs et durables	Le PLU révisé encourage le recentrage de l'urbanisation par une limitation de la constructibilité dans les secteurs les plus excentrés. Ses secteurs de projets (zones AU) ont été choisis du fait de leur potentialités de raccordement au réseau de transport collectif et aux modes de circulation doux.
Orientation 3 : Prévention et gestion des déchets : vers une économie circulaire plurielle	
Objectif 24 — Décliner des objectifs quantitatifs régionaux de prévention, recyclage et valorisation des déchets	Pas à l'échelle du PLU
Objectif 25 — Planifier les équipements de prévention et de gestion des déchets dans les documents d'urbanisme	Le PLU révisé identifie 2 nouveaux emplacements réservés pour l'implantation de points d'apport volontaire
Objectif 26 : — Favoriser le recyclage, l'écologie industrielle et l'économie circulaire	Le PLU révisé identifie 2 nouveaux emplacements réservés pour l'implantation de points d'apport volontaire

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

Ligne directrice 2 — Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau	
Axe 1 : Structurer l'organisation du territoire en confortant les centralités	
Orientation 3 : Des centres urbains réinvestis pour juguler l'étalement urbain, favoriser la proximité et le lien social	
Objectif 36 — Réinvestir les centres-villes et centres-bourgs par des stratégies intégrées A. Prioriser l'implantation des activités commerciales, tertiaires et artisanales au sein des centres-villes et des centres de quartier, en évitant les implantations en périphérie B. Viser un développement commercial respectant l'équilibre centre/périphérie et maîtrisant la consommation d'espace et en cohérence avec les territoires limitrophes	Le PLU identifie un périmètre de protection du commerce de proximité avec l'interdiction des changements de destination des rez de chaussée commerciaux du centre ville. Pour éviter tout effet concurrentiel, le projet de zone d'activités économiques de Matheron interdit les commerces alimentaires.
Objectif 37 — Rechercher la qualité des espaces publics et favoriser la nature en ville Favoriser la nature en ville en développant les espaces végétalisés et paysagers par la définition d'orientations et d'objectifs favorables à la biodiversité en ville et à l'adaptation au changement climatique	Le PLU révisé maintient des coefficients d'espaces libres et des coefficients d'espaces verts de pleine terre. les OAP des secteurs à enjeux fixent des orientations précises en matière d'intégration et valorisation paysagère.
Axe 2 : Mettre en cohérence l'offre de mobilité et la stratégie urbaine régionale	
Orientation 1 : Une intermodalité facilitée pour simplifier la vie du voyageur	
Objectif 39 — Fluidifier l'intermodalité par l'optimisation des pôles d'échanges multimodaux	Le projet de zone d'activités économiques de Matheron intègre dans son OAP la réalisation d'un parking relais
Objectif 41 — Déployer une offre régionale de transports en commun adaptée aux territoires, selon trois niveaux d'intensité urbaine	Pas à l'échelle du PLU
Objectif 45 — Arrêter un schéma d'itinéraires d'intérêt régional contribuant à un maillage performant entre les polarités régionales	Pas à l'échelle du PLU

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

Ligne directrice 2 — Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau	
Axe 3 : Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques	
Orientation 1: Les grands équilibres préservés et une organisation du territoire plus rationnelle	
Objectif 47 — Maîtriser l'étalement urbain et promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace A- Déterminer des objectifs chiffrés de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, à l'échelle du SCoT, ou à défaut du PLU, divisant au moins par 2 le rythme de consommation des espaces agricoles, naturels et forestier à l'horizon 2030. La cohérence avec le développement démographique du territoire est à rechercher. B- Prioriser la mobilisation du foncier à l'intérieur des enveloppes urbaines existantes et privilégier des extensions urbaines répondant aux critères suivants : - Urbanisation prioritairement dans le prolongement de l'urbanisation répondant aux critères existants ; - Diversité et densification adaptée des formes urbaines ; - Qualité urbaine, architecturale et paysagère, avec une attention particulière pour les entrées de ville ; - Préservation des sites Natura 2000 ; - Évitement de l'urbanisation linéaire en bord de route	Le PADD intègre les objectifs de la loi Climat et Résilience et fixe des objectifs chiffrés de modération de consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain. L'objectif du PLU est une limitation d'une consommation d'espace en extension de 64,5 hectares maximum à échéance 2035. Cet objectif traduit une modération très significative de la consommation d'espace et un important engagement de lutte contre l'étalement urbain puisque cette «enveloppe» de 64,5 hectares : - ne représente que 8,6% des zones constructibles identifiées par le PLU de 2013 - correspond à un rythme annuel moyen de 4,6 hectares, soit 6,5 fois inférieur au rythme que l'on a pu précédemment observer sur la période 1999-2014 (30 hectares de moyenne annuelle). Pour répondre à cet objectif du PADD, le PLU révisé : - réduit de 197,55 hectares les zones ouvertes à l'urbanisation à destination d'habitat (-26,3%) - réduit de 20,80 hectares les zones à urbaniser (-41,4%) - étend les zones agricoles de 56,63 hectares (+2,63%) et les zones naturelles de 86,7 hectares (+1,9%) - priorise l'urbanisation dans les espaces les plus proches des centralités urbaines - encourage la mixité des formes urbaines - fixe des prescriptions précises en matière de traitement et de valorisation des entrées de ville (cf étude «entrée de ville» annexée au PLU

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

Ligne directrice 2 — Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau	
Axe 3 : Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques	
Orientation 1: Les grands équilibres préservés et une organisation du territoire plus rationnelle	
Objectif 48 — Préserver le socle naturel, agricole et paysager régional Trame verte (à préserver) : – Maintenir la biodiversité et la trame écologique du territoire ; – Préserver l'accès aux espaces de nature. Espaces agricoles : – Préserver le potentiel de production agricole régional ; – Assurer la préservation d'espaces agricoles à proximité des villes ; – Faire monter en gamme l'agriculture régionale et l'accompagner dans des démarches de protection/labellisation.	Le PLU révisé ne déclasse aucun terrain en zone agricole ou naturelle en vue d'une ouverture à l'urbanisation. A l'inverse, il reclasse en zone naturelle ou agricole des secteurs auparavant destinés à l'urbanisation. Le PLU étend les périmètres des zones agricoles et naturelles. Il définit un secteur pour la création d'un pôle agricole de renommée internationale (Maison du Rosé).
Objectif 49 — Préserver le potentiel de production agricole régional A- Éviter l'ouverture à l'urbanisation et le déclassement des surfaces agricoles équipées à l'irrigation pour atteindre zéro perte de surfaces agricoles équipées à l'irrigation à l'horizon 2030 ; B- Identifier les espaces agricoles à enjeux et à potentiel sur la base d'un ou des critères suivants : - Potentiel agronomique ou valeur économique ; - Potentiel d'agriculture urbaine et périurbaine ; - Cultures identitaires ; - Productions labellisées ; - Espaces pastoraux.	Le PLU étend le périmètre des zones agricoles de 56,63 hectares. Cette extension se fait : - via le déclassement de zones auparavant classées en zones naturelles et bénéficiant de bonnes potentialités (aire AOP, réseau d'irrigation) - via le reclassement en zone agricole de la zone 1AU de Sainte Brigitte. Le PLU identifie les zones agricoles situées dans le périmètre de la Réserve Naturelle de la Plaine des Maures et y fixe des prescriptions réglementaires spécifiques.

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

<table>
<tr><th colspan="2">Ligne directrice 2 — Maîtriser la consommation de l'espace, renforcer les centralités et leur mise en réseau</th></tr>
<tr><td colspan="2">Axe 3 : Reconquérir la maîtrise du foncier régional et restaurer les continuités écologiques</td></tr>
<tr><td colspan="2">Orientation 2 : Les continuités écologiques restaurées</td></tr>
<tr><td>Objectif 50 — Décliner la Trame verte et bleue régionale et assurer la prise en compte des continuités écologiques et des habitats dans les documents d'urbanisme et les projets de territoire
A- Identifier et préciser à une échelle appropriée les continuités écologiques (réservoirs de biodiversité et corridors), en s'appuyant sur la Trame vert et bleue régionale, et en assurant la cohérence avec les territoires voisins et transfrontaliers ;
B- Identifier les sous-trames présentes sur le territoire et justifier leur prise en compte pour transcrire les objectifs régionaux de préservation et de remise en état des continuités écologiques et mettre en oeuvre les actions adaptées. Cette règle s'applique notamment aux :
- Sous-trame forestière ;
- Sous-trame des milieux semi-ouverts ;
- Sous-trame des milieux ouverts ;
- Continuités écologiques aquatiques : zones humides et eaux courantes ;
- Sous-trame du littoral.
C- Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau et des zones humides. ;
D- Améliorer la transparence des infrastructures linéaires au regard de la fonctionnalité écologiques, en particulier dans les 19 secteurs prioritaires identifiés.</td><td>L'état initial de l'environnement met en exergue les sensibilités écologiques du territoire ainsi que les différents périmètres de protections qui existent sur le territoire communal, à savoir : 5 ZNIEFF, 3 Sites Natura 2000 (1 ZPS et 2 ZSC), 1 PIG et 1 Réserve Naturelle Nationale, des protections foncières, 1 PNA Tortue d'Hermann, 1 inventaire des zones humides, etc...
Tous ces secteurs sont protégés au travers de la révision du PLU et les espaces les plus emblématiques font l'objet de zonages particuliers (zone Ar, zone Nr, zone Nt) et de prescriptions réglementaires adaptées.
Les zones naturelles et agricoles recouvrent respectivement 62% et 29% du territoire communal.</td></tr>
</table>

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

Ligne directrice 3 — Conjuguer égalité et diversité des territoires solidaires et accueillants	
Axe 1 : Cultiver les atouts, compenser les faiblesses, réaliser le potentiel économique et humain de tous les territoires	
Orientation 1 : Des trajectoires de développement pour tous les territoires	
Objectif 52 — Contribuer collectivement à l'ambition démographique régionale Contribuer à l'ambition démographique régionale en priorisant l'accueil de la croissance démographique dans les trois niveaux de centralité définis par le SRADDET, en cohérence avec les objectifs démographiques par espace	Le projet de PLU repose sur un scénario d'évolution démographique qui marque une rupture très nette avec la très forte croissance démographique et urbaine des dernières décennies. Alors que la commune a connu un rythme annuel de croissance démographique de 2,4% sur la dernière décennie, elle se fixe un objectif de limitation du rythme annuel de croissance de 0,8%.
Objectif 55 — Structurer les campagnes urbaines et veiller à un développement harmonieux des territoires sous pression	La révision du PLU a été l'occasion d'affiner les grandes ambitions du territoire en renforçant la centralité ainsi que la place des paysages et de l'environnement dans le cadre de vie des habitants.
Orientation 2 : Pour la réalisation du potentiel économique et humain de tous les territoires	
Objectif 57 — Promouvoir la mise en tourisme des territoires	La commune affiche sa volonté de poursuivre le développement touristique, notamment au travers de la promotion d'un tourisme vert en lien avec l'agriculture et les forces vives du territoires : changements de destination pour le développement de l'oenotourisme, itinéraire de la vigne à vélo, etc...
Objectif 58 — Soutenir l'économie de proximité	Le PLU identifie un périmètre de sauvegarde du commerce de proximité sur le centre ville.

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

Ligne directrice 3 — Conjuguer égalité et diversité des territoires solidaires et accueillants	
Axe 2 : Soutenir les territoires et les populations pour une meilleure qualité de vie	
Orientation 1 : Une stratégie d'accès au logement et la réduction des inégalités	
Objectif 59 — Permettre aux ménages d'accéder à un logement adapté à leurs ressources et de réaliser un parcours résidentiel conforme à leurs souhaits Consacrer au minimum 50 % de la production totale de logements du territoire de projet à une offre de logement abordable à destination des jeunes et des actifs. Cette production sera localisée en priorité dans les trois niveaux de centralités et réalisée prioritairement par le renouvellement urbain et la réhabilitation.	Le PLU encourage et impose la mixité de l'habitat au travers : - d'un périmètre de mixité sociale de 30% sur l'ensemble de la zone UB - d'un périmètre de mixité sociale de 50% sur la zone 1AUh d'extension urbaine - d'emplacements réservés pour la mixité sociale - de la possibilité de bonus de densité pour les opérations d'habitat social
Objectif 60 — Rénover le parc de logements existant, massifier la rénovation énergétique des logements et revitaliser les quartiers dégradés	Le règlement autorise l'utilisation de matériaux renouvelables, les procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre et l'installation de dispositifs favorisant la production d'énergie renouvelable.
Objectif 61 — Promouvoir la mixité sociale et intergénérationnelle, la prise en compte des jeunes et de nouveaux besoins liés au vieillissement de la population	Cf réponse objectif 59
Orientation 2 : Une cohésion sociale pour une meilleure qualité de vie en Région	
Objectif 63 — Faciliter l'accès aux services	Le PLU encourage le recentrage de l'urbanisation, à proximités des équipements et services. Il délimite un secteur de renouvellement urbain au contact immédiat du centre ville pour la création d'une résidence service destinée aux seniors.
Objectif 64 — Déployer les potentialités des établissements de formation	Pas à l'échelle du PLU

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

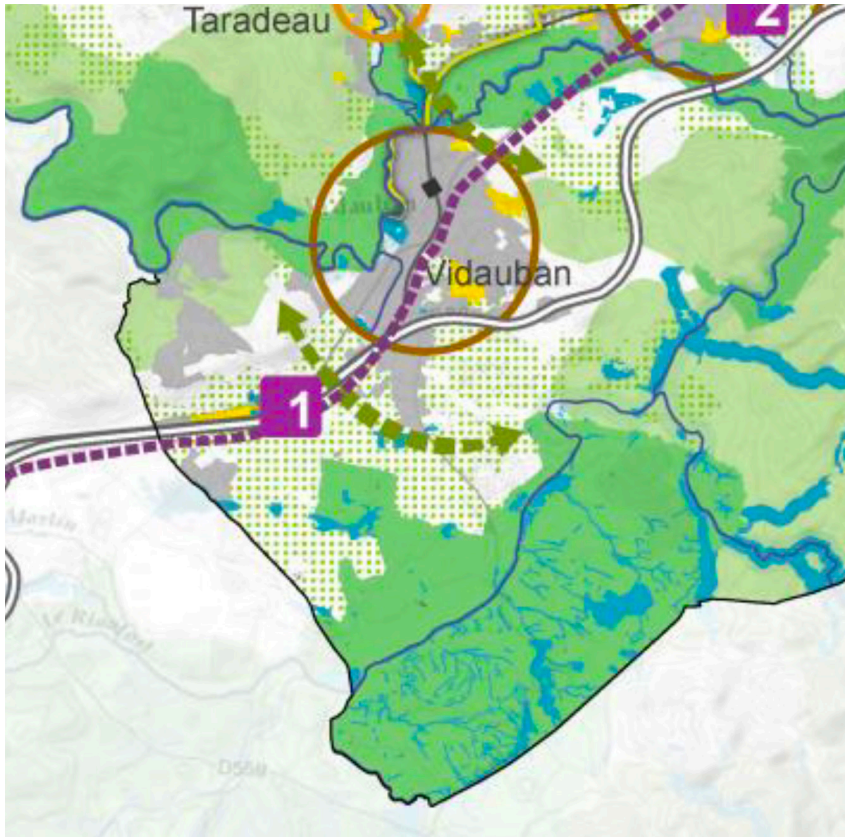
Ligne directrice 3 — Conjuguer égalité et diversité des territoires solidaires et accueillants	
Axe 3 : Développer échanges et réciprocités entre territoires	
Orientation 1 : Des atouts diversifiés, des interdépendances, des coopérations	
Objectif 65 — Refonder le pacte territorial de l'eau, de l'énergie et des solidarités environnementales pour donner à chaque territoire les capacités de son développement	Pas à l'échelle du PLU
Objectif 66 — S'accorder sur une stratégie cohérente des mobilités avec les AOMD et définir les modalités de l'action Organiser un dialogue permanent entre les Autorités Organisatrices de Mobilité Durable	Pas à l'échelle du PLU
Orientation 2 : Connaissance, solidarités et dialogue comme leviers de la coopération	
Objectif 67 — Consolider l'ingénierie de la connaissance territoriale pour renforcer la mise en capacité des territoires	Pas à l'échelle du PLU
Objectif 68 — Rechercher des financements innovants pour pérenniser le développement des transports collectifs Établir de nouveaux équilibres économiques pour le financement des infrastructures et des services de transport et assurer leur conformité avec la stratégie régionale de chef de file de l'intermodalité	Pas à l'échelle du PLU

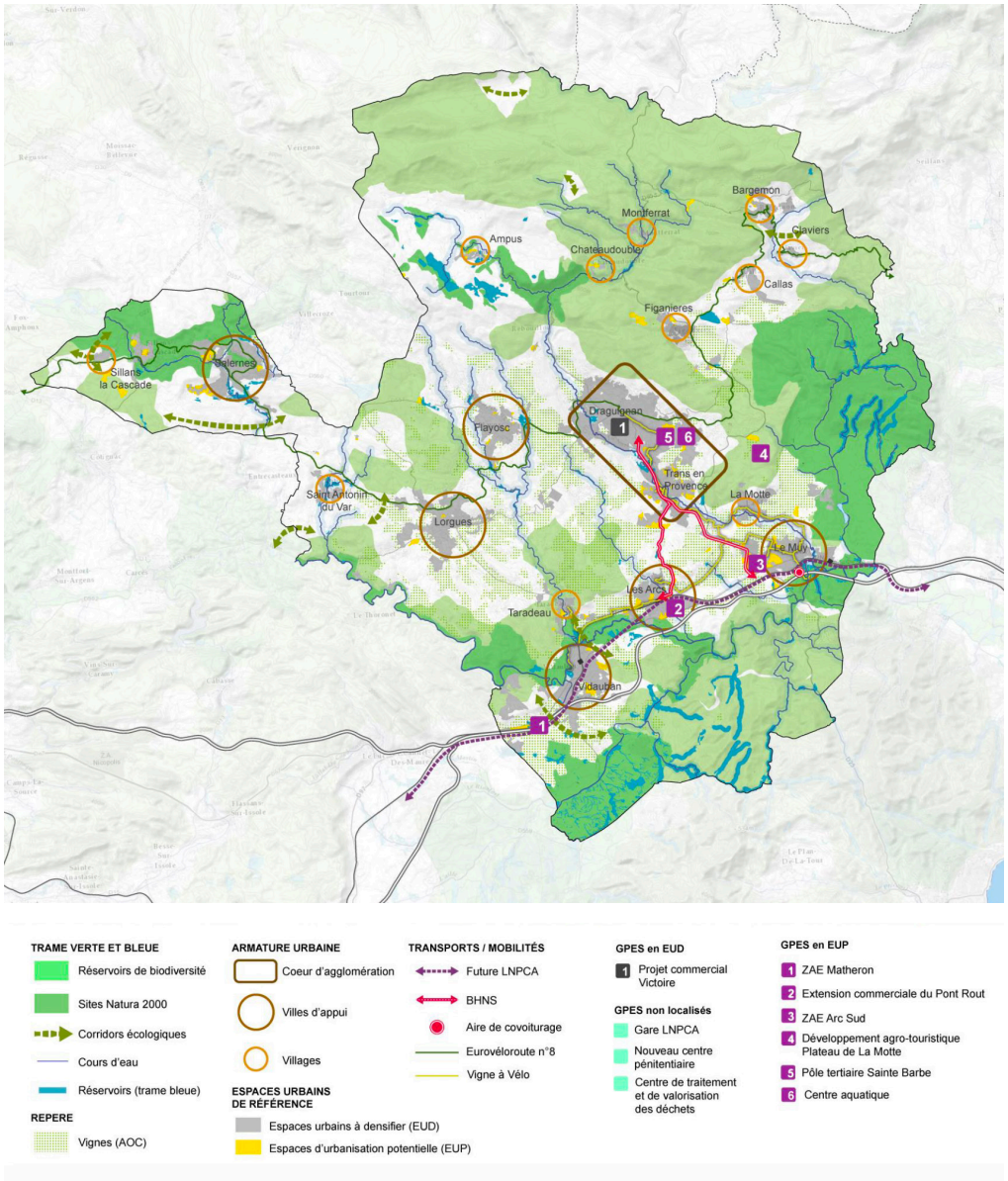
4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

4.2. Compatibilité avec le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon

Le SCoT de la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon (DPVA) a été approuvé le 12 décembre 2019.

Ce document comporte notamment un diagnostic & état initial de l'environnement, un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) débattu par le Conseil Communautaire en novembre 2015, et un Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) dont la carte de synthèse est présentée ci-contre / ci-dessous.





4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

Le DOO du SCoT :

- définit la Trame Verte et Bleue du territoire

- caractérise et hiérarchise l'armature urbaine du territoire

- identifie les espaces urbains de référence

- localise des projets en matière de circulations et de mobilités

- localise les projets structurants

Dans le SCoT, la commune de Vidauban est identifiée comme une ville d'appui et la zone d'activités économiques de Matheron est identifiée comme Grand Projet d'Équipement Structurant.

Le 25 février 2020, le Préfet du Var a suspendu le caractère exécutoire du SCoT. Dans cette décision de suspension, le Préfet concluait :

«*Le SCoT approuvé constitue l'aboutissement d'une démarche partenariale large qui a permis de définir et de partager l'ambition et les projets du territoire. C'est un document de grande qualité mais, bien que des efforts importants aient été fournis, je me dois de constater qu'à défaut d'avis du Comité de Massif, il n'est pas en conformité avec la loi Montagne et ne démontre pas suffisamment une consommation économe de l'espace.*»

Le SCoT a donc été suspendu sur un vice de forme et sur une insuffisante démonstration d'une consommation économe de l'espace.

Depuis lors, un nouveau projet de SCoT a été arrêté en décembre 2022.

La démonstration de la compatibilité du PLU de Vidauban présentée planches ci-après est basée sur les 15 orientations du DOO du SCoT approuvé.

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

Orientation 1 - Principe d'équilibre des usages de l'espace ***72 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont préservés par le SCOT.***
Le PLU révisé : - étend les zones agricoles de 56,63 hectares (+2,63%) et les zones naturelles de 86,7 hectares (+1,9%) - préserve, à l'échelle de la commune de Vidauban 4684,52 hectares de zones naturelles et 2201,67 hectares de zones agricoles, correspondant à 91% de la superficie du territoire communal
Orientation 2 – Principe de l'équité territoriale des politiques publiques de développement et d'aménagement ***Équilibrer le mieux possible entre les 3 niveaux de l'armature urbaine, la répartition des investissements, équipements et services d'initiative privée.***
La commune de Vidauban entérine son rôle et ses fonctions de ville d'appui : perspectives de développement démographique (2ème commune de la Dracénie), développeemnt urbain, mixité sociale de l'habitat, développement économique, etc...
Orientation 3 – Les espaces urbains de référence : espaces urbains à densifier et espaces d'urbanisation potentielle ***Les espaces urbains de référence concernent au total quelque 65000 hectares. Ils se composent de deux sous-ensembles, les espaces urbains à densifier (EUD) et les espaces d'urbanisation potentielle (EUP).***
Le PLU révisé : - respecte pour la définition de son enveloppe urbaine les espaces urbains à densifier et les espaces d'urbanisation potentielle définis par le SCOT - reclasse en zone naturelle des espaces d'habitat de faible densité et à forte dominante naturelle non inclus dans les espaces urbains à densifier
Orientation 4 – Les objectifs chiffrés, par secteur géographique, de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
Le PLU révisé : - fixe un objectif de consommation d'espace 6,5 fois inférieur au rythme que l'on a pu précédemment observer sur la période 1999-2014 - réduit de 197,55 hectares les zones ouvertes à l'urbanisation à destination d'habitat (-26,3%) - réduit de 20,80 hectares les zones à urbaniser (-41,4%)
Orientation 5 – Les extensions urbaines potentielles – Une catégorie spatiale exceptionnelle
Le PLU révisé identifie des secteurs d'extensions urbaines identifiés par le SCoT
Orientation 6 – Les lisières urbaines et entrées de ville : nature, agriculture, paysage et urbanisation
Le PLU révisé intègre une étude spécifique sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère en entrée de ville. Les deux secteurs de projet en entrée de ville (zone d'activités économiques de Matheron et Pôle Agricole font l'objet d'une OAP définissant des prescriptions réglementaires adaptées aux enjeux en présence.

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

Orientation 7 - La prévention des risques naturels
La commune de Vidauban est d'ores et déjà concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) et un Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF). Ces documents sont pleinement intégrés dans le PLU révisé. Par ailleurs le PLU révisé réduit l'exposition aux risques des biens et des personnes par la limitation de l'urbanisation dans les secteurs les plus exposés.
Orientation 8 - La protection de la ressource en eau et du sous-sol
Le PLU révisé fait le choix d'un scénario prospectif maîtrisé et raisonné en adéquation avec une gestion économe et durable des ressources.
Orientation 9 - Les espaces naturels et forestiers
Le PLU révisé ne déclasse aucun terrain de zone naturelle en vue d'une ouverture à l'urbanisation. A l'inverse, il étend les zones naturelles et forestières de 99,78 hectares, notamment par reclassement en zone naturelle d'espaces auparavant ouverts ou destinés à l'urbanisation.
Orientation 10 - Les espaces agricoles
Le PLU révisé ne déclasse aucun terrain de zone agricole en vue d'une ouverture à l'urbanisation. A l'inverse, il étend les zones agricoles de 45,66 hectares, notamment par reclassement en zone agricole d'espaces auparavant ouverts ou destinés à l'urbanisation.
Orientation 11 - Les continuités écologiques / La Trame Verte et Bleue
Les continuités écologiques et la Trame Verte et Bleue sont pleinement intégrés dans la révision du PLU : classements en zones naturelles et agricoles, Espaces Boisés Classés, OAP sectorielles, OAP thématique relative au respect des continuités écologiques, etc....
Orientation 12 - Les grands projets d'équipements et de service
La commune de Vidauban est concernée par un grand projet identifié par le SCoT, la zone d'activités économiques de Matheron. Ce projet est pleinement intégré dans le PLU révisé.
Orientation 13 - La politique de l'habitat
Le choix du scénario prospectif maîtrisé et raisonné conduit à limiter les besoins en logement. En corollaire, le PLU poursuit les actions en faveur de la mixité sociale de l'habitat avec notamment un périmètre de mixité sociale de 30% sur l'ensemble de la zone UB, un périmètre de mixité sociale de 50% sur la zone 1AUh d'extension urbaine, des emplacements réservés pour la mixité sociale, la possibilité de bonus de densité pour les opérations d'habitat social.

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

Orientation 14 - La cohérence entre les politiques de transport et d'urbanisation
Le PLU réduit les possibilités d'urbanisation sur les secteurs les plus excentrés pour privilégier les proximité avec les centralités urbaines et limiter les besoins en transport et déplacements. Il choisit des secteurs de développement urbain pouvant faire l'objet d'une desserte par les transports en commun et encourage les mobilités douces grâce à des relations de proximité et à des projets ciblés (exemple de la vigne à vélo).
Orientation 15 - Localisations préférentielles des zones d'activités économiques et des équipements commerciaux et artisanaux
La zone d'activités économiques de Matheron, identifiée comme zone d'enjeu à l'échelle communautaire (développement économique sur l'Axe Sud du SCoT), est pleinement intégrée dans la révision du PLU.

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

4.3. Compatibilité avec le Programme Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon

Le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 de la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon a été approuvé en juillet 2019 et a précisé les orientations suivantes :

- Orientation 1 : Réhabiliter et revitaliser les centres villes et centres-bourgs
- Orientation 2 : Produire 875 nouveaux logements par an, dont 45% sociaux en locatif et en accession
- Orientation 3 : Préciser et mettre en oeuvre un plan d'actions foncières, pour maintenir une capacité du territoire à maîtriser son développement, durant et au-delà du PLH
- Orientation 4 : Améliorer l'habitat existant et travailler aux équilibres sociaux au sein de l'agglomération
- Orientation 5 : Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et en hébergement
- Orientation 6 : Suivre et évaluer la mise en oeuvre du PLH

Outre ces orientations, le PLH fixait des objectifs quantitatifs de production de logement et de mixité de l'habitat, synthétisés dans les tableaux ci-après.

Objectifs de construction de logements, et perspectives post PLH, en volume total de logements

	Communes	Objectifs du PLH - en nb de logements sur 6 ans						Précision sur la construction de log. Sociaux		Perspectives déjà identifiées au-delà du PLH	
		Objectifs proposés HORS DIFFUS	Production DIFFUSE (permis individuels)	Objectifs TOTAUX proposés pour le PLH	Dont locatif et accession aidés			Locatif social (85% de l'offre social à venir)	Accession sociale SRU "Loi ELAN" (PSLA et OFS/BRS, 15 %)	Potentialités identifiées avec les communes	Dont locatif et accession aidés
					Nb	Taux hors diffus	Taux avec diffus				
Cœur d'Agglomération	Draguignan *	880	60	940	520	59%	55%	*442*	*78*	230	122
	Trans en Provence *	250	30	280	132	53%	47%	*112*	*20*	450	230
	Sous total cœur d'agglo	***1 130***	***90***	***1 220***	***645***	***57%***	***53%***	***548***	***97***	***680***	***352***
Villes d'Appui	Les Arcs sur Argens	670	70	740	295	44%	40%	*251*	*44*	440	200
	Flayosc	350	60	410	250	71%	61%	*213*	*38*	230	115
	Le Muy	750	45	795	398	53%	50%	*338*	*60*	870	340
	Lorgues *	650	50	700	380	58%	54%	*323*	*57*	150	90
	Salernes *	280	30	310	150	54%	48%	*128*	*23*	100	35
	Vidauban *	400	50	450	170	43%	38%	*145*	*26*	100	50
	Sous total Villes d'appui	***3 100***	***305***	***3 405***	***1 643***	***53%***	***48%***	***1 397***	***246***		

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

Objectifs de construction de logements en moyenne annuelle, et mise en perspective avec les dynamiques récentes de construction

	Communes	Construction - Ryhme annuel récents et objectifs du PLH						
		1999-2008 **	2009-2013 **	2014-2016 **	PLH 2019-2024 Nb de log.	PLH 2019-2024 dont social (locatif et accession) Nb	Taux hors diffus	Taux avec diffus
Cœur d'Agglomération	Draguignan *	175	359	101	157	87	59%	55%
	Trans en Provence *	39	35	83	47	22	53%	47%
	Sous total cœur d'agglo	*213*	*394*	*185*	*203*	*108*	*57%*	*53%*
Villes d'Appui	Les Arcs sur Argens *	54	43	64	123	49	44%	40%
	Flayosc *	29	17	12	68	42	71%	61%
	Le Muy *	148	34	36	133	66	53%	50%
	Lorgues *	102	26	38	117	63	58%	54%
	Salernes *	40	56	32	52	25	54%	48%
	Vidauban *	116	92	145	75	28	43%	38%
	Sous total Villes d'appui	*488*	*269*	*327*	*568*	*274*	*53%*	*48%*

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

Pour la période 2019-2024, le Programme Local de l'Habitat approuvé en 2019 prévoyait donc un ralentissement sensible et significatif du rythme de production d'habitat sur la commune de Vidauban, avec une division quasiment par deux du rythme par rapport à la période de référence immédiatement antérieure (de 145 logements par an sur la période 2014-2016 à 75 logements par an sur la période 2019-2024).

Le choix du scénario d'une croissance maîtrisée et raisonnée avec un ralentissement du rythme de croissance démographique (0,8%) et d'un ralentissement dans la production de logements (perspective 61 logements par an en moyenne) est donc en parfaite compatibilité avec le PLH puisqu'il s'inscrit dans les tendances définis par ce dernier et les poursuit sur un laps de temps plus long (horizon 2030-2035).

Parallèlement la commune a poursuivi sa politique en faveur de la mixité sociale de l'habitat. Pour rappel, en 2008, la commune comptait 392 logements sociaux, elle en comptait ensuite 426 en 2011, 502 en 2014, 541 en 2017 et 680 en 2021.

Cette mixité sociale de l'habitat pourra être poursuivie au travers de la mise en oeuvre du PLU révisé du fait :
- du maintien d'un périmètre de mixité sociale de 30% sur l'ensemble de la zone UB
- de la création d'un périmètre de mixité sociale de 50% sur la zone 1AUh d'extension urbaine
- de la création d'emplacements réservés pour la mixité sociale
- du maintien de la possibilité de bonus de densité pour les opérations d'habitat social.

La mobilisation de ces différents outils garantit la compatibilité du PLU avec le PLH.

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

4.4. Compatibilité avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE)

Le SDAGE Rhône-Méditerranée 2022-2027 et son programme de mesures ont été adoptés par le Comité de Bassin, le 18 mars 2022. Il fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales à respecter. Le tableau ci-après résume la compatibilité de la révision du PLU avec le SDAGE.

ORIENTATIONS	COMPATIBILITÉ
OF0 : s'adapter aux effets du changement climatique	
Prendre en compte l'évolution à long terme causée par le changement climatique	Le PLU révisé prend la mesure des évolutions liées aux changements climatiques en particulier pour les risques (PPRIF & PPRI) et par un scénario de croissance maîtrisé et raisonné.
Tout aménagement doit respecter l'objectif de non-dégradation pour ménager la résilience des milieux aquatiques	Le PLU révisé intègre l'ensemble des prescriptions du PPRI approuvé en 2014.
OF 1 : Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité	
Élaborer tout projet susceptible d'impacter les milieux aquatiques en visant la non-dégradation de ceux-ci	Le PLU révisé promeut le respect des milieux aquatiques par leurs classements en zone agricole ou naturelle et vise la limitation de l'artificialisation et de l'imperméabilisation des sols par des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.
OF 2 : Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non-dégradation des milieux aquatiques	
Évaluer et suivre les impacts des projets	Le PLU révisé fait l'objet d'une évaluation environnementale qui aborde la thématique de l'eau. Les incidences sur l'eau sont donc explicitées.
Contribuer à la mise en oeuvre du principe de non-dégradation via les SAGE et contrats de milieu	Vidauban n'est concerné ni par un SAGE ni par un contrat de milieu
OF 3 : Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement	
En dehors des actions du PLU	
OF 4 : Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau	
Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau	Le scénario démographique choisi permet de maîtriser le développement démographique et donc de limiter l'expansion du tissu urbain
Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement	Le PLU révisé favorise la création d'espaces verts plantés dans son règlement et impose une bonne gestion et valorisation des eaux pluviales.
Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés	Le PLU révisé intègre l'ensemble des prescriptions du PPRI approuvé en 2014.
S'appuyer sur des schémas «eau potable», «assainissement» et «pluvial» à jour	La commune dispose de schémas directeur d'assainissement, de pluvial et d'alimentation en eau potable.

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

ORIENTATIONS	COMPATIBILITÉ
OF 5 : Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé	
Intégrer la recherche de l'adéquation entre le développement des agglomérations et les infrastructures de dépollution à tout projet d'aménagement	Les projets d'aménagement doivent faire l'objet d'un système de gestion des eaux pluviales qui doit garantir la limitation du ruissellement des polluants dans le milieu naturel. Les zones urbaines sont dotées d'un système d'assainissement collectif.
S'assurer que les SCoT, les PLU et les projets d'aménagement nouveaux susceptibles d'être à l'origine de nouvelles pressions polluantes respectent les réglementations sectorielles (directive ERU, installations classées, directive baignade, directive sur les eaux conchylicoles…)	Le PLU révisé ne prévoit de projet potentiellement polluant et axe son développement sur la construction maîtrisée d'habitat.
Procéder à la délimitation des secteurs où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et maîtriser le débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement	Les coefficients d'espaces libres définis dans chacune des zones du PLU hors centre ville, les éventuels coefficients de pleine terre, les prescriptions sur la gestion de l'eau pluviale et la limitation de l'imperméabilisation participent à la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales.
Donner une priorité forte à la réduction de l'imperméabilisation des sols, en favorisant l'infiltration et la rétention à la source	
Prévoir en zone urbaine des objectifs de compensation de l'imperméabilisation nouvelle. (Valeur guide de compensation à 150% du volume généré par la surface nouvellement imperméabilisée pour une pluie de référence d'une occurrence au moins décennale, dans la limite des conditions techniques locales et notamment de la capacité d'infiltration des sols). Cette compensation peut être réalisée par la création de dispositifs d'infiltration ou de rétention d'eau	Le règlement du PLU comporte une disposition générale spécifique sur la gestion des eaux pluviales.
Viser l'objectif d'une transparence hydraulique totale des rejets d'eaux pluviales pour les nouvelles constructions, dans les secteurs urbains les plus sensibles (problème d'inondation, érosion...), C'est-à-dire de limiter les débits de fuite jusqu'à une pluie centennale au débit biennal issu du ruissellement sur la surface aménagée avant aménagement	Le règlement du PLU comporte une disposition générale spécifique sur la gestion des eaux pluviales.
Éviter prioritairement et minimiser dans un second temps les impacts potentiels du développement de l'urbanisation et des activités économiques sur la qualité et la quantité de la ressource en eau destinée à la production d'eau potable	Le PLU révisé mise sur une maîtrise de la croissance démographique pour limiter le besoin en surface constructible mais aussi en fonction de la ressource en eau disponible.
OF 6 : Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides	
Affiner et intégrer les espaces de bon fonctionnement des milieux présents dans les PADD	La protection et la valorisation de la Trame Bleue est intégrée dans les dispositions du PADD. Le PLU révisé mise sur une maîtrise de la croissance démographique pour limiter le besoin en surface constructible mais aussi en fonction de la ressource en eau disponible.
Établir des règles d'occupation du sol et intégrer les servitudes d'utilité publique éventuelles pour les préserver durablement et/ou les reconquérir même progressivement	
La contribution de ces milieux alluviaux à la trame verte et bleue formalisée dans les schémas de cohérence écologique (SRCE) rend nécessaire leur restauration sur des linéaires significatifs pour constituer des corridors d'interconnexion entre les réservoirs biologiques et d'autres tronçons de cours d'eau	

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

ORIENTATIONS	COMPATIBILITÉ
OF 7 : Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir	
Prendre en compte dans les SCoT et PLU les objectifs fixés par le PGRE (volumes prélevables par usage, débit objectif d'étiage et niveau piézométrique d'alerte notamment) ainsi que les règles de partage de l'eau	Le scénario de développement retenu est compatible avec la ressource en eau
Les projets de SCoT ou PLU : - S'appuient sur une analyse des impacts sur l'eau et les milieux aquatiques dans le respect de l'objectif de non-dégradation des masses d'eau et des milieux naturels concernés ; - S'appuient sur une analyse de l'adéquation entre les aménagements envisagés, les équipements existants et la prévision de besoins futurs en matière de ressource en eau afin d'évaluer l'adéquation besoins-ressources des projets, en tenant compte des études sur les volumes prélevables et des plans de gestion de la ressource en eau lorsqu'ils existent ainsi que des éléments prospectifs	
Une urbanisation nouvelle ne peut être autorisée sans avoir vérifié au préalable la disponibilité suffisante de la ressource en eau.	
OF 8 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
Préserver les zones inondables comme élément de conservation du libre écoulement des eaux participant à la protection contre les inondations ;	Le PLU révisé intègre l'ensemble des prescriptions du PPRI approuvé en 2014.
Préserver les champs d'expansion de crues (zones inondables non urbanisées, peu urbanisées et peu aménagées dans le lit majeur et qui contribuent au stockage ou à l'écrêtement des crues) de l'urbanisation sur l'ensemble des cours d'eau du bassin.	
Prendre des mesures, pour limiter les ruissellements à la source, y compris dans des secteurs hors risques mais dont toute modification du fonctionnement pourrait aggraver le risque en amont ou en aval.	Le règlement du PLU comporte une disposition générale spécifique sur la gestion des eaux pluviales.

4. Articulation du PLU avec les plans et programmes de référence

4.5. Compatibilité avec le Plan de Gestion des Risques Inondations (PGRI)

Le plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en oeuvre de la directive inondation.
Il vise à :
- Encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- Définir des objectifs priorisés pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Importants (TRI) d'inondation du bassin Rhône-Méditerranée.

Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes.
Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des TRI, les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires :
- Le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation
- La gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- L'amélioration de la résilience des territoires exposés
- L'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation
- Le développement et le partage de la connaissance.

La commune de Vidauban est comprise dans le Territoire à Risque Important d'Inondation de l'Est Var.
Ce dernier fixe les Grands Objectifs (GO) suivants :

GO 1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés à l'inondation.
- Améliorer la connaissance de la vulnérabilité du territoire ;
- Réduire la vulnérabilité des territoires ;
- Respecter les principes d'un aménagement du territoire adapté aux risques d'inondations

Le PLU révisé intègre l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le PPRI approuvé en 2014

GO 2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques
- Agir sur les capacités d'écoulement ;
- Prendre en compte les risques torrentiels ;
- Assurer la performance des ouvrages de protection.

Le PLU révisé intègre l'ensemble des prescriptions réglementaires définies dans le PPRI approuvé en 2014. Les axes d'écoulements sont préservés par leur classement en zone agricole ou naturelle.

GO 3 : Améliorer la résilience des territoires exposés
- Agir sur la surveillance et la prévision ;
- Se préparer à la crise et apprendre à mieux vivre avec les inondations ;
- Développer la conscience du risque des populations par la sensibilisation, le développement de la mémoire du risque et la diffusion de l'information.

GO 4 : Organiser les acteurs et les compétences
- Favoriser la synergie entre les différentes politiques publiques ;
- Garantir un cadre de performance pour la gestion des ouvrages de protection ;
- Accompagner la mise en place de la compétence « GEMAPI ».

GO 5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation
- Développer la connaissance sur les risques d'inondation ;
- Améliorer le partage de la connaissance.

Ces trois derniers objectifs ne sont pas du ressort du PLU.

5. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

En application de l'article R151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU identifie les indicateurs qui permettront notamment de réaliser l'analyse du PLU prévue au titre de l'article L153-27, dans les 9 ans à compter de l'approbation de celui-ci.
Ces indicateurs sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Critères à analyser	Indicateurs à apprécier	Modalités d'analyse
Démographie	Évolution de la population communale Évolution de la structure démographique Évolution de la structure des ménages Évolution de la population active et des lieux d'emploi	Sources INSEE Analyse des effectifs scolarisés sur la commune Enquête de déplacement domicile/travail
Logement	Évolution du nombre de logement Évolution de la structure du parc de logement Évolution du parc social Évolution du marché du logement	Sources INSEE Sources PLH Communauté d'Agglomération Observatoire de l'Habitat Sources SITADEL
Économie	Évolution de l'activité économique sur la commune Analyse des créations d'entreprises Fonctionnement de l'économie touristique	Sources INSEE / Chambre de Commerce et d'Industrie / Chambre des Métiers / Communauté d'Agglomération
Agriculture	Évolution de la Surface Agricole Utilisée Évolution des productions agricoles Évolution des aires AOP Évolution de l'emploi agricole Évolution du foncier agricole	Sources recensement agricole / Chambre d'Agriculture / INAO / SAFER
Transport et déplacement	Évolution des flux de circulation Analyse de l'accidentologie Analyse de l'usage des transports en commun Analyse de l'évolution de la capacité en stationnement	Sources Conseil Départemental / Communauté d'Agglomération / Commune
Eaux	Évolution de la consommation d'eau potable Évolution de la production d'eaux usées État des réseaux Fonctionnement de l'assainissement individuel Analyse des eaux de surface	Sources sociétés fermières / SPANC / ARS / Communauté d'Agglomération
Occupation du sol	Évolution de la consommation du sol Évolution des typologies d'occupations du sol Analyse des surfaces mobilisables disponibles	Sources Commune / Communauté d'Agglomération

5. Indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan

Critères à analyser	Indicateurs à apprécier	Modalités d'analyse
Paysages et patrimoine	Protection et valorisation des paysages Nombre d'éléments identifiés par des dispositifs de protection L.151-19 & L.151-23 du Code de l'Urbanisme Préservation des éléments protégés	Sources Commune / DREAL / UDAP
Biodiversité et milieux naturels	Évolution de l'occupation du sol Parties du territoire bénéficiant de protections réglementaire ou de périmètres d'inventaire Nombre et nature des projets d'aménagement dans des espaces naturels	Sources Commune / DREAL / DDTM / CEN PACA
Climat, air, énergie	Quantité de gaz à effet de serre émise en un an sur la commune Part relative de projets intégrant des obligations de qualité énergétique des bâtiments Nombre de projets d'énergies renouvelables sur le territoire communal Puissance potentielle théorique de production par énergie renouvelable sur la commune Quantité annuelle d'oxyde d'azote (NOx) émise Quantité annuelle de CO2 émise Quantité annuelle de particules en suspension (PM) émise	Sources Commune / DPVA / DDTM / ATMO PACA
Nuisances	Nombre de logements exposés aux nuisances sonores Nombre d'aménagements réalisés ou part relative annuelle de projets intégrant des obligations de réduction des nuisances sonores	Sources Commune / DDTM / DREAL
Risques	Nombre de logements exposés à un risque Nombre de logements exposés à l'aléa incendie Nombre de logements exposés à l'aléa inondation Nombre de transports de marchandises dangereuses	Sources Commune / DDTM / DREAL

Chapitre 3



Évaluation environnementale du PLU



1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

La mise en application du PLU aura *de facto* des impacts sur le territoire communal.

Ceux-ci peuvent être positifs, via une meilleure gestion des besoins, des ressources et une forte prise en compte environnementale, mais peuvent également s'avérer négatifs sur certains aspects, et notamment lorsqu'il s'agit de consommation foncière, de dispositions prévues insuffisantes, voire nuls sur certains aspects.

Afin de mieux cerner ces impacts, quels qu'ils soient, l'étude suivante recense les conséquences qui découlent de l'application des dispositions du PLU, et notamment celles liées à tout type de production urbaine.

L'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme, modifié par décret n°2021-1345 du 13 octobre 2021, prévoit que les PLU font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

(....)

2° De leur révision :

(....)

b) Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune décide de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

(....)

La révision du PLU ayant pour effet de modifier les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, le projet de PLU est donc soumis à une évaluation environnementale.

Il s'agit d'examiner dans cette partie :

- les incidences thématiques sur l'environnement au regard des enjeux du territoire et de ses perspectives d'évolution : effets du PADD, incidences du zonage et du règlement.

- les incidences sur les sites susceptibles d'être touchés par la révision du PLU

- les incidences prévisibles sur le réseau Natura 2000

1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

1.1. Les incidences du PADD sur l'environnement.

Les orientations générales du PADD constituent le projet de territoire à l'horizon 2030/2035.
Elles reposent sur sept axes stratégiques :

Axe 1 : apaiser le rythme de développement démographique et urbain (pour un urbanisme maîtrisé)

Axe 2 : préserver et valoriser le cadre de vie (pour un urbanisme harmonieux)

Axe 3 : promouvoir l'émergence de nouveaux quartiers pour répondre aux besoins d'habitat et de développement économique (pour un urbanisme fonctionnel)

Axe 4 : protéger et valoriser le patrimoine, les paysages et l'environnement naturel (pour un urbanisme respectueux de l'identité communale)
Axe 5 : concilier les objectifs de protections environnementales avec la valorisation du territoire communal (pour un projet de territoire solidaire)

Axe 6 : poursuivre le développement économique en valorisant les atouts stratégiques de la commune (pour une ville active)

Axe 7 : encourager les circulations douces par un maillage de cheminements piétonniers et cyclables (pour une ville mobile)

Ces sept axes stratégiques se déclinent en orientations, en objectifs et en actions.
Le PADD s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire et dans le respect des grands enjeux environnementaux de la commune et de ses alentours.

Le patrimoine naturel, paysager, urbain et historique sont mis en avant et se déclinent dans un double objectif :
- de préservation et de valorisation des atouts du territoire communal
- de maîtrise ou d'amélioration des faiblesses du territoire communal

Le cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable est dorénavant intégré au code de l'environnement et pris en compte par le code de l'urbanisme. Il définit cinq finalités du développement durable et invite à renouveler les modes de savoir-faire.
Chacune de ces finalités renvoie à des enjeux en termes d'urbanisme et de gestion des territoires, enjeux susceptibles d'être pris en considération dans le PLU, à savoir :
- Finalité 1 : Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère
- Finalité 2 : Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources
- Finalité 3 : Épanouissement de tous les êtres humains
- Finalité 4 : Cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations
- Finalité 5 : Un développement suivant des modes de production et de consommation responsables

Pour la révision du PLU, au regard des orientations retenues pour le PADD, la prise en compte du Développement Durable et de ses finalités est évaluée dans le tableau ci-après.

Elle s'appuie sur les principaux «domaines d'actions» répondant aux finalités du cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable et pouvant être traduits dans le PLU.

1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Axe	**Actions**	F1 : Énergie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
AXE 1 : APAISER LE RYTHME DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN	*1.1. Ralentir le rythme de croissance démographique*	XX	XX	XXX	XXX	XXX
	1.2. Fixer des objectifs de production de logements qui respectent la qualité de vie des habitants actuels	XX	XX	XXX	XXX	XXX
	1.3. Poursuivre la diversification du parc de logements	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX
		7/9	7/9	9/9	9/9	9/9

Niveau de prise en compte	
Forte	XXX
Modérée	XX
Faible	X
Absence	

1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Axe	**Actions**	F1 : Énergie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
AXE 2 : PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE	*2.1. Se préserver d'une densification non contrôlée*	XXX	XX	XXX	XXX	XX
	2.2. Définir de nouveaux outils de gestion de la densité résidentielle	XX	XX	XXX	XXX	XX
	2.3. Maintenir une urbanisation résidentielle fondue dans le paysage et l'environnement	XX	XXX	XXX	XX	XX
		7/9	7/9	9/9	8/9	6/9

Niveau de prise en compte	
Forte	XXX
Modérée	XX
Faible	X
Absence	

1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Axe	**Actions**	F1 : Énergie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
AXE 3 : PROMOUVOIR L'ÉMERGENCE DE NOUVEAUX QUARTIERS	*3.1. Conforter le secteur des Adrets par une mixité urbaine habitat / équipements*	XX	X	XXX	XXX	XX
	3.2. Reconsidérer les projets d'urbanisation sur le secteur Sainte Brigitte	XXX	XXX	XXX	XX	XXX
	3.3. Aménager une zone d'activités économiques en entrée de ville Ouest	XX	X	XX	XX	XXX
		7/9	5/9	8/9	7/9	8/9

Niveau de prise en compte	
Forte	XXX
Modérée	XX
Faible	X
Absence	

1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Axe	**Actions**	F1 : Énergie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
AXE 4 : PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE, LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL	*4.1. Réaliser un «Plan Paysage et Patrimoine» à l'échelle de l'ensemble de la commune*	X	XXX	XXX	XX	XX
	4.2. Poursuivre les actions de protection et de réhabilitation du patrimoine architectural et urbain	X	XXX	XXX	XX	XX
	4.3. Conforter et valoriser la Trame Verte et Bleue (TVB)	XXX	XXX	XXX	XX	XXX
		5/9	9/9	9/9	6/9	7/9

Niveau de prise en compte	
Forte	XXX
Modérée	XX
Faible	X
Absence	

1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Axe	**Actions**	F1 : Énergie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
AXE 5 : CONCILIER PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION TERRITORIALE	*5.1. Conforter et dynamiser l'agriculture*	XXX	XXX	XXX	XX	XXX
	5.2. Permettre une diversification des activités agricoles	XXX	XXX	XXX	XX	XXX
	5.3. Aménager le territoire en intégrant la gestion des risques et la protection de la biodiversité	XXX	XXX	XXX	XX	XXX
		9/9	9/9	9/9	6/9	9/9

Niveau de prise en compte	
Forte	XXX
Modérée	XX
Faible	X
Absence	

1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Axe	**Actions**	F1 : Énergie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
AXE 6 : POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EN VALORISANT LES ATOUTS STRATÉGIQUES DE LA COMMUNE	*6.1. Développer et diversifier le tissu économique*	XX	XX	XXX	XX	XXX
	6.2. Conforter les atouts touristiques de la commune	XX	XX	XXX	XX	XXX
	6.3. Développer un pôle de recherche et de conseil viticole et agricole sur le quartier Saint Pons	XX	XX	XX	X	XXX
		6/9	6/9	8/9	5/9	9/9

Niveau de prise en compte	
Forte	XXX
Modérée	XX
Faible	X
Absence	

1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Axe	**Actions**	F1 : Énergie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
AXE 7 : ENCOURAGER LES CIRCULATIONS DOUCES PAR UN MAILLAGE DE CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS ET CYCLABLES	*7.1. Structurer le maillage des cheminements à partir des axes forts du territoire (RN7 & Argens)*	XXX	XX	XXX	XXX	XXX
	7.2. Organiser des cheminements intra-urbains de liaisons entre les équipements structurants	XXX	XX	XXX	XXX	XXX
	7.3. Apaiser les circulations automobiles	XXX	XX	XXX	XXX	XXX
		9/9	6/9	9/9	9/9	9/9

Niveau de prise en compte	
Forte	XXX
Modérée	XX
Faible	X
Absence	

1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

	FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Axes	F1 : Énergie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
AXE 1 : APAISER LE RYTHME DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN	7	7	9	9	9
AXE 2 : PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE	7	7	9	8	6
AXE 3 : PROMOUVOIR L'ÉMERGENCE DE NOUVEAUX QUARTIERS	7	5	8	7	8
AXE 4 : PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE, LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL	5	9	9	6	7
AXE 5 : CONCILIER PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION TERRITORIALE	9	9	9	6	9
AXE 6 : POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE EN VALORISANT LES ATOUTS STRATÉGIQUES DE LA COMMUNE	6	6	8	5	9
AXE 7 : ENCOURAGER LES CIRCULATIONS DOUCES PAR UN MAILLAGE DE CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS ET CYCLABLES	9	6	9	9	9
TOTAL	50/63	49/63	61/63	50/63	57/63

1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

La prise en compte dans le PADD des finalités du développement durable est donc très forte sur les thématiques de la qualité de vie et d'une production et d'une consommation responsables, et forte sur les thématiques de l'énergie/climat, biodiversité/ressources et cohésion sociale.

Cette hiérarchisation s'explique logiquement par l'objet même du Plan Local d'Urbanisme, document de planification et d'administration du droit des sols (article L.101-3 du Code de l'Urbanisme : «*la réglementation de l'urbanisme régit l'utilisation qui est faite du sol, en dehors des productions agricoles, notamment* ***la localisation, la desserte, l'implantation et l'architecture des constructions***»).

Elle s'explique également par le fait que la biodiversité relève de nombreux autres documents d'inventaire et de protection (ZNIEFF, Natura 2000...) et est abondamment déclinée au travers de documents de rang supérieur au PLU, et que la thématique de l'énergie relève d'abord d'une politique générale et de comportements individuels et collectifs sur lesquels le PLU n'a que peu d'incidences.

A l'échelle locale de Vidauban, commune au territoire à dominante naturelle et agricole mais inscrit dans une dynamique résidentielle importante, cette hiérarchisation s'explique par :

- l'objectif premier de la révision du PLU, à savoir la maîtrise du développement communal pour une préservation du cadre de vie et le bien être de ses habitants

- l'existence de multiples protections (Natura 2000, Réserve Naturelle de la Plaine des Maures....) qui s'imposent déjà de fait au territoire

- la volonté communale de préservation et de valorisation de son environnement naturel et de ses paysages qui sont la base même de son attractivité résidentielle et touristique

- la prise de conscience progressive de la nécessité de rompre avec la logique d'une exclusivité d'un développement par poursuite de l'étalement urbain (logique du POS) pour privilégier un recentrage de l'urbanisation et une diversification de l'habitat.

1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

1.2. Les incidences de la révision du PLU sur la consommation des sols.

1.2.1 - Enjeux :

Située sur un axe de circulation important et dans l'aire d'attractivité de grands bassins d'emplois (la Dracénie, l'aire Toulonnaise, l'Est Var...), et bénéficiant en outre d'une forte attractivité touristique, la commune de Vidauban a connu au cours des dernières décennies un développement démographique et urbain important. Ce développement s'est principalement opéré sous forme d'habitat pavillonnaire au sein de vastes secteurs ouverts à l'urbanisation par les documents antérieurs (POS). Il en a résulté un important étalement urbain, qui s'est opéré sur un laps de temps finalement assez court.
Au travers de la révision de son PLU, la commune affiche sa volonté d'un développement à un rythme mieux maîtrisé tout en recentrant son urbanisation autour des polarités urbaines par une limitation de l'urbanisation dans les secteurs les plus excentrés.
Le tableau ci-dessous synthétise l'évolution des différentes typologies de zones du PLU.

PLU APPROUVE		PLU RÉVISÉ		ÉVOLUTION Hectares	ÉVOLUTION %
Zones constructibles à vocation d'habitat (UA, UB, UBa, UCa, UCb, UD, UF, UFa, Nb,Nh)	750,37 ha	Zones constructibles à vocation d'habitat (UA, UBa, UBb, UBe, UCa, UCb, UD, UDa, UFa,Nh)	552,82 ha	- 197,55 ha	- 26,3%
		Zone d'équipements publics (UBc)	18,58 ha	+18,58 ha	+ 100%
		Zone urbaine «achevée» (UFb)	58,8 ha	+ 58,86 ha	+100%
Zones à urbaniser (1AU)	50,23 ha	Zones à urbaniser (1AUe, 1AUh, 2AU)	29,43 ha	- 20,80 ha	- 41,4%
Zones à vocation de services (aire autoroute UH et aire accueil gens du voyage UG)	27,79 ha	Zones à vocation de services (aire autoroute UH et aire accueil gens du voyage UG)	27,79 ha	/	/
Zones activités économiques (UE & UZ)	19,18 ha	Zone activités économiques (UBd, UE)	16,67 ha	- 2,50 ha	- 13%
Zones de tourisme et de loisirs (NL1 & NL2)	25,84 ha	Zones de tourisme et de loisirs (NL1 & NL2)	25,84 ha	/	/
Zones agricoles (A, Ar, Aeq, Apa)	2145,05 ha	Zones agricoles (A, Ar, Aeq, Apa)	2201,68 ha	+ 56,63 ha	+ 2,63%
Zones naturelles (N, Ng, Nr, Nt)	4566,70 ha	Zones naturelles (N, Ng, Np, Nr, Nt)	4653,4 ha	+ 86,7 ha	+1,9%
Total	7585 ha		7585 ha		

1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

1.2.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

La révision du PLU se traduit par une diminution surfacique très significative des zones constructibles à vocation d'habitat qui sont réduites de près de 200 hectares (- 26,3%), soit par reclassement en zone naturelle sur des secteurs à dominante naturelle (faible densité, insuffisance des réseaux), soit par reclassement en zone urbaine dite «achevée» UFb (zones urbaines équipées mais sensibles du fait notamment de la sensibilité paysagère, des risques naturels et des potentialités de surdensification par divisions foncières). Cette réduction des zones ouvertes à l'urbanisation s'opère sur les secteurs les plus excentrés de la commune et les plus sensibles sur le plan environnemental/paysager/risques naturels.
La révision du PLU se traduit également par une diminution surfacique très significative des zones à urbaniser (zones AU) qui sont réduites de plus de 20 hectares (- 41,4%), soit au profit de zones agricoles (secteur Sainte Brigitte), soit au profit de zones naturelles (secteur les Adrets).
En corollaire de ces réductions, le PLU révisé étend significativement les périmètres des zones agricoles (+ 56,63 hectares) et des zones naturelles (+ 86,7 hectares).

Ces évolutions surfaciques traduisent très concrètement les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixés par le PADD.

Incidences potentiellement négatives

Pour répondre aux nécessaires besoins de développement de l'habitat et de l'économie locale, le PLU révisé confirme la perspective d'urbanisation des zones à urbaniser des Adrets (vocation habitat) et de Matheron (vocation activités économiques). En ce qui concerne la zone des Adrets, la perspective d'urbanisation ne concerne toutefois que 2,8 hectares sur les 12,47 hectares initialement envisagés, soit seulement 22,5% de l'enveloppe foncière initiale.

1.2.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

L'ouverture à l'urbanisation confirmée sur le secteur Matheron est compensée par :

- le reclassement de la majeure partie de l'ancienne zone à urbaniser 1AU de Sainte Brigitte en zone agricole

- le reclassement de friches agricoles classées en zones naturelles dans le PLU approuvé en zones agricoles dans le PLU révisé, dans la logique du Plan de reconquête des zones agricoles porté par la Chambre d'Agriculture du Var.

- par des droits de plantation transférés sur la commune voisine des Arcs

L'ouverture à l'urbanisation confirmée sur le une partie du secteur Les Adrets est compensée par :

- le reclassement de plus de 12 hectares de terrains classés en zone à urbaniser en zone naturelle protégée Nt, sur le site même des Adrets

- par des reclassements localisés de zones urbaines U en zone naturelle (secteur Ramatuelle, secteur Chaume, secteur Garduère)

- par le reclassement de l'ensemble du périmètre des anciennes zones «naturelles constructibles» Nb (112 hectares) en zone naturelle où seule l'extension limitée des constructions existantes est autorisée.

1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

1.3. Les incidences de la révision du PLU sur la biodiversité et les milieux naturels.

1.3.1 - Enjeux :

La commune de Vidauban présente des enjeux particulièrement forts en matière de biodiversité et de milieux naturels du fait notamment de son étendue (plus de 7500 hectares) et de sa géographie (interface Provence calcaire & massif des Maures), enjeux consacrés par de multiples périmètres d'inventaires et dispositifs de protection (ZNIEFF, Natura 2000, Réserve Naturelle de la Plaine des Maures, etc....).
La préservation de la biodiversité de ces milieux naturels est un des enjeux forts de la révision du PLU.

1.3.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Outre une évolution vers une réduction quantitative importante des zones ouvertes à l'urbanisation décrite en point 1.2 ci-avant, le PLU révisé annule dans une logique qualitative toute possibilité d'extension de l'urbanisation dans des secteurs particulièrement sensibles sur le plan de la biodiversité.
Ainsi, le PLU révisé reclasse en zone naturelle :
- plus de 10 hectares de zone à urbaniser 1AU située dans la zone de sensibilité majeure pour la Tortue d'Hermann (quartier les Adrets)
- près de 1 hectare de zone urbaine UD située dans la zone de sensibilité majeure pour la Tortue d'Hermann (quartier Ramatuelle)
- plus de 25 hectares de zone constructible Nb située dans la zone de sensibilité notable pour la Tortue d'Hermann (dont 14,6 hectares sur le quartier Font Chaude / Pourcieux, 7,6 hectares sur le quartier Jas de Parète et 3 hectares sur le quartier l'Estré)
- 5,6 hectares de zone constructible UD située dans la zone de sensibilité notable pour la Tortue d'Hermann (quartier Chaume).

Par ailleurs :
- le PLU révisé ne déclasse aucun terrain situé en zone naturelle dans le PLU approuvé en vue d'une ouverture à l'urbanisation
- le PLU révisé maintient l'ensemble des dispositifs de protection sur les espaces emblématiques pour la biodiversité (zonage N, zonage Nt, zonage Nr, EBC sur la ripisylve de l'Argens, etc....)

Incidences potentiellement négatives

Pour répondre aux nécessaires besoins de développement de l'habitat et de l'économie locale, le PLU révisé confirme la perspective d'urbanisation de secteurs aujourd'hui non urbanisés : secteur des Adrets et secteur Matheron.
Toutefois, en ce qui concerne la zone de Matheron, le bureau d'études Symbiodiv a conclu au terme de son expertise du secteur :
«*Le projet s'est toutefois attaché à sélectionner un site dégradé, dans un secteur déjà enclavé entre l'autoroute, la voie ferrée et la nationale 7, nationale particulièrement importante en terme de trafic routier.* ***Ainsi, le choix du site*** *à déclasser,* ***en dehors d'un milieu naturel intact, permet déjà, au vu de la biodiversité particulièrement remarquable de la commune, de réduire les incidences du déclassement sur celle-ci****.*»
Par ailleurs, en ce qui concerne la zone des Adrets, le bureau d'études Symbiodiv a mené une expertise sur l'ensemble du périmètre de la zone AU telle que délimitée par le PLU approuvé de 2013 (12,4 hectares). Au terme de cette expertise il a conclu sur la qualité du milieu naturel en présence (zone de transit, présence d'espèces protégées, etc...) mais a également précisé que «*la dynamique de fermeture de certains secteurs entraîne une plus faible détectabilité pour certaines espèces (Tortue d'Hermann notamment), ainsi qu'une perte d'attractivité pour d'autres espèces, en particulier celles de milieux semi-ouverts*». Dès lors, le choix a été fait de n'envisager une ouverture à l'urbanisation que sur une partie limitée de la zone (22,5%) et située au contact immédiat d'espace déjà très largement anthropisés et artificialisés.

1.3.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Les ouvertures à l'urbanisation sur les secteurs de projets (Matheron & les Adrets) s'inscrivent dans le cadre d'opération d'aménagement global permettant de définir en phase opérationnelle l'ensemble des mesures d'évitement, de réduction et de compensation des effets potentiellement négatifs, notamment au travers de leurs études

1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

d'impacts. Par ailleurs le PLU a d'ores et déjà intégré les principales mesures au travers notamment de la définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation retenues pour chacun des deux secteurs. En outre, et comme cela a déjà été précisé ci-avant les ouvertures à l'urbanisation envisagées sont très largement compensées par des reclassements en zone naturelle protégée d'importants secteurs aujourd'hui ouverts à l'urbanisation et particulièrement sensibles et riches en matière de biodiversité.

1.4. Les incidences de la révision du PLU sur les risques et les nuisances.

1.4.1 - Enjeux :

Le territoire de la commune de Vidauban est particulièrement contraint par les risques, avec notamment un important risque inondation (Argens, Aille et leurs affluents) et de vastes secteurs boisés exposés au risque incendie de forêt. La prise en compte de ces risques est d'ores et déjà consacrée par les plans de prévention des risques inondation (approuvé en 2014) et incendie de forêt (approuvé en 2015) qui sont pleinement intégrés dans le PLU.
La commune est également impactée par des nuisances, notamment des nuisances sonores liées aux voies à grande circulation (RDN7 et A8) et à la proximité de l'aérodrome du Cannet des Maures.

1.4.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Le PLU réduit spatialement les possibilités d'urbanisation, notamment sur les secteurs les plus excentrés et particulièrement exposés au risque feu de forêt. Ainsi sur les secteurs de Chaume, de la Carrère, de Jas d'Aille, etc... de vastes superficies ouvertes à l'urbanisation par le PLU approuvé sont reclassées dans des zonages n'admettant aucune extension de l'urbanisation (reclassements en zone naturelle ou en zone urbaine dite achevée UFb). Ce choix permet de ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés au risque feu de forêt.
Le PLU révisé limite aussi les possibilités de densification sur le quartier de Ramatuelle, quartier particulièrement exposé aux nuisances sonores.
Le PLU édicte des prescriptions relatives à la limitation de l'artificialisation et de l'imperméabilisation (coefficients d'espaces libres, coefficients d'espaces de pleine terre)afin de limiter les risques de ruissellement.

1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

Incidences potentiellement négatives

Dans la mesure où il autorise une croissance démographique même limitée, le PLU génère obligatoirement et arithmétiquement un accroissement de la vulnérabilité des personnes et des biens, aux risques et nuisances.
L'imperméabilisation des sols est susceptible d'engendrer des ruissellements complémentaires participant ponctuellement à l'augmentation du risque inondation.
Le projet de zone d'activités économiques de Matheron est situé dans un secteur exposé au bruit.

1.4.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Afin de limiter les effets potentiels du ruissellement urbain, le PLU maintient des coefficients d'emprise au sol des constructions limités et assortis de coefficients d'espace libre élevés.
La révision du PLU permet d'introduire de nouvelles dispositions réglementaires relative à la gestion des eaux pluviales.
Sur le secteur de Matheron, le PLU maintient l'obligation de respecter des marges de recul par rapport à la RDN7 et à l'autoroute A8. De plus, sur l'ensemble des secteurs impactés par les nuisances sonores toute construction doit respecter les normes d'isolation acoutisque en vigueur.

1.5. Les incidences de la révision du PLU sur les paysages et le patrimoine.

1.5.1 - Enjeux :

La commune de Vidauban profite, de par son étendue et de ses caractéristiques géographiques de paysages diversifiés et souvent très qualitatif. Elle dispose également d'un patrimoine important et diversifié patrimoine urbain, patrimoine rural, etc...
Elle souffre toutefois localement de certaines dévalorisations paysagères (paysages parfois chaotiques d'entrée de ville, insuffisante mise en valeur, banalisation architecturale, abandon de la gestion paysagère, etc...)

1.5.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Le PLU révisé maintient les équilibres entre les zones agricoles et les zones naturelles, qui composent la toile de fond paysagère de la commune. Il maintient les dispositifs de protection paysagère localisée (EBC sur la ripisylve de l'Argens ou sur la colline Sainte Brigitte dominant le centre urbain et à forte valeur de point d'appel visuel, etc...)
Il comporte une étude d'entrée de ville définissant des prescriptions relatives à la valorisation paysagère de ces espaces d'enjeux
Le règlement d'urbanisme est complété par de nouvelles dispositions générales relatives à l'aspect extérieur des constructions : couleur des enduits, intégration des dispositifs techniques, préservation des restanques, traitement paysager des souténements, traitement des clôtures, intégration paysagère des piscines, etc....
Sur certaines zones d'enjeux paysagers (Chaume), il redéfinit certaines règles notamment en matière de hauteur et de volume des constructions pour stopper la banalisation architecturale et stoppe localement toute nouvelle possibilité d'urbanisation
Les OAP définies sur les secteurs d'enjeux intègrent des principes d'intégration paysagère dans les principes d'aménagement et dans les prescriptions s'imposant aux projets.

1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

Incidences potentiellement négatives

La création d'une zone d'activités économiques sur le secteur Matheron, en bordure de la RDN7 et en situation d'entrée sur le territoire / entrée de ville viendra urbaniser et artificialiser un secteur aujourd'hui à dominante naturelle et agricole mais toutefois déjà dégradé par des constructions mal intégrées au site.

1.5.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Les réflexions menées sur les sites de projets urbains ont permis de définir des principes d'aménagement et des règles destinés à assurer une bonne intégration paysagère des projets : maintien de marges de recul, réflexions sur les implantations des constructions et sur leurs volumes, préservation de cône de vues et d'axes de porosité visuelle. Ces principes sont définis au travers des OAP et ont valeur réglementaire.
Ces réflexions seront poursuivies au delà de la révision du PLU par la mise en oeuvre d'un Règlement Local de Publicité.

1.6. Les incidences de la révision du PLU sur l'espace agricole

1.6.1 - Enjeux :

La commune de Vidauban est une vaste commune agricole sur laquelle l'agriculture a pâti au cours des dernières décennies du fait d'un important développement et étalement urbain qui a consommé beaucoup de terres agricoles et a eu des effets secondaires préjudiciables (friches anticipatrices, renchérissement du foncier agricole, effets concurrentiels et difficultés d'installation des jeunes agriculteurs, etc...).
Le PADD avait pris l'engagement de ne procéder via la révision du PLU à aucun déclassement de zone agricole au profit d'une ouverture à l'urbanisation.

1.6.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

Le PLU révisé respecte l'engagement du PADD avec aucun déclassement de zone agricole identifiée dans le PLU approuvé au profit d'une ouverture à l'urbanisation.
Le PLU révisé augmente la superficie des zones agricoles de plus de 45 hectares, avec notamment un reclassement en zone agricole de la majorité du périmètre de la zone à urbaniser qui avait été identifiée sur le secteur Sainte Brigitte.
Le PLU révisé actualise le règlement d'urbanisme en permettant une diversification des constructions potentiellement autorisées en zone agricole avec notamment la possibilité de constructions destinées à la vente des productions agricoles et l'identification de possibles changements de destinations afin de diversifier et donc de conforter l'activité agricole.
Le PLU révisé autorise l'émergence d'un véritable pôle agricole qui participera activement à la dynamisation de l'activité agricole et à sa renommée.

Incidences potentiellement négatives

La création d'une zone d'activités économiques sur le secteur Matheron va consommer des terrains à potentiel agricole (aire AOP, réseau d'irrigation) mais très contraints par

1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

leur situation engoncée entre deux axes routiers à forte circulation (RDN7 et autoroute A8).

1.6.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

La création d'une zone d'activités économiques sur le secteur Matheron relève d'un intérêt communautaire (zone inscrite dans le SCOT de la Communauté d'Agglomération) et d'un intérêt communal. Une étude d'impact agricole a été réalisée et a permis de définir plusieurs mesures compensatoires : reclassement en zone agricole de la majeure partie du périmètre de la zone à urbaniser de Sainte Brigitte, reclassement en zone agricole de terrains communaux à haut potentiel agronomique mais auparavant classés en zone naturelle sur le secteur de Font Chaude, transfert des droits de plantation sur un domaine agricole situé sur la commune voisine des Arcs sur Argens.

1.7. Les incidences de la révision du PLU sur la ressource en eau.

1.7.1 - Enjeux :

Les principaux enjeux en matière de préservation de la ressource en eau sont liés au bon fonctionnement de l'assainissement collectif et au bon raccordement à ce dernier, au bon fonctionnement des dispositifs d'assainissement individuel, à la limitation des prélèvements directs de la ressource et à la protection de la qualité de cette dernière.

1.7.2 - Incidences du zonage et du règlement :

Incidences positives

La révision du PLU se base sur un objectif de croissance démographique maîtrisée et raisonnée très sensiblement inférieure aux rythmes que la commune a pu connaître au cours des dernières décennies. Cette modération du rythme de croissance permettra de limiter les besoins automatiquement générés en matière de consommation d'eau et de rejets d'effluents.
L'urbanisation est stoppée dans tous les secteurs non desservis par l'assainissement collectif.
La révision du PLU encourage une diversification de l'habitat vers des modes moins consommateurs d'eau (moins de jardins, moins de piscines...)

Incidences potentiellement négatives

Les objectifs de croissance démographique même modérés impliquent corrélativement une augmentation des besoins en eau potable et en assainissement et exercent ainsi une pression accrue sur la ressource en eau et potentiellement sur la qualité de la ressource.
L'augmentation des surfaces imperméabilisées induite par le projet du PLU engendrera un accroissement d'éléments polluants contenus dans les eaux de pluie et de ruissellements collectées sur des surfaces imperméabilisées (voiries, trottoirs et parking) et donc un risque de pollution du milieu naturel.

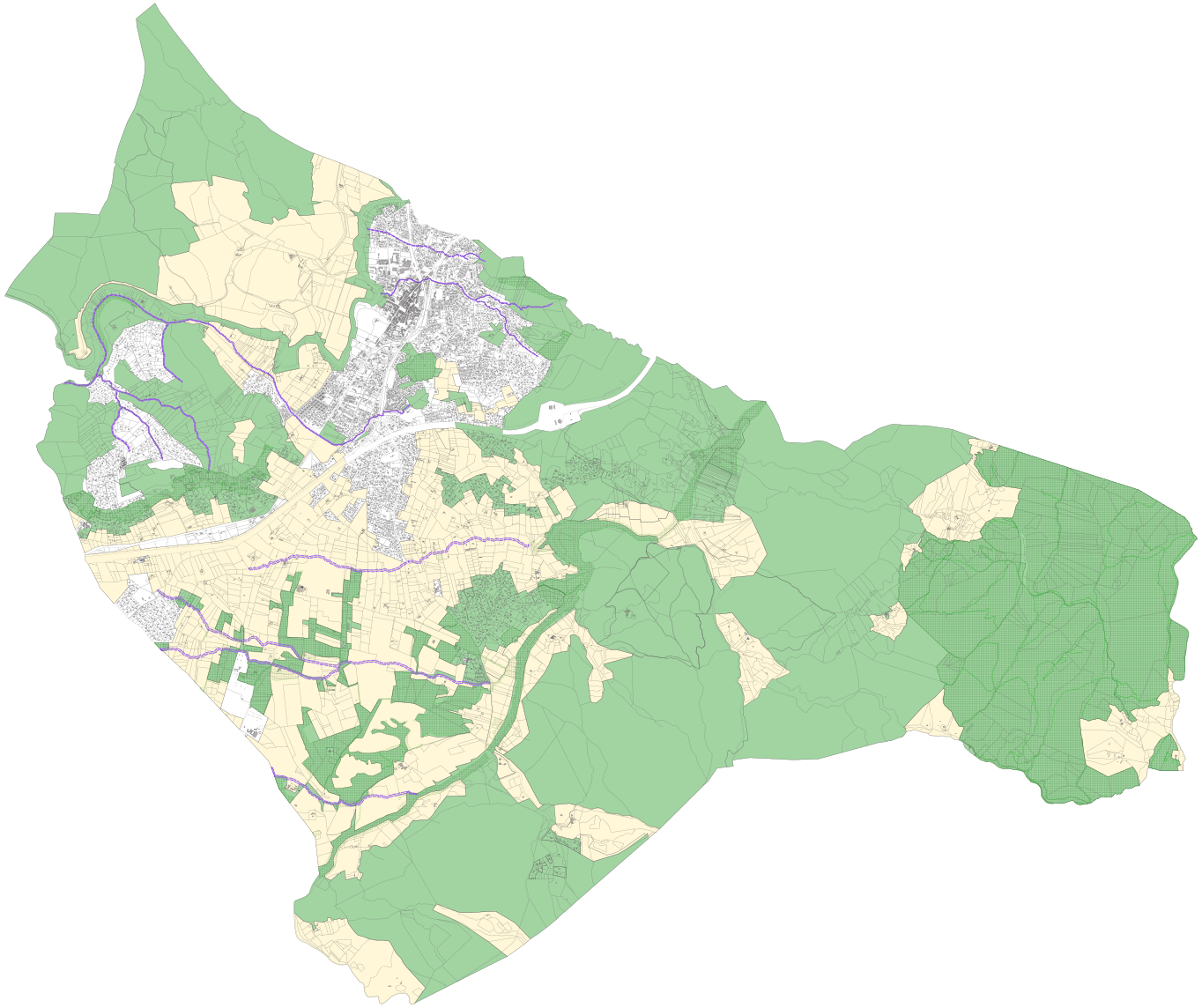
1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

1.7.3 - Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Le PLU révisé fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain qui permettront une limitation de l'artificialisation des sols.
Le règlement du PLU impose dans ses orientations générales des prescriptions précises en matière de gestion des eaux pluviales.
La définition des projets sur les secteur d'OAP a été accompagnée d'études hydrauliques permettant de dimensionner et de pré-localiser les ouvrages de rétention à réaliser.

1. Évaluation thématique des incidences du PLU sur l'environnement

1.8. Carte de synthèse des protections des continuités écologiques



2. Évaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

2.1. Localisation des sites.

Au titre de l'évaluation environnementale, le PLU analyse les perspectives d'évolution de l'état initial de l'environnement en exposant, notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du plan.

Les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du PLU sont les secteurs sur lesquels la révision du PLU se traduit par des évolutions significatives en termes de possibilités d'évolutions.

Dans le cadre de la présente révision, deux secteurs ont été identifiés comme pouvant être touchés de manière notable par la mise en œuvre du plan (cf ci-contre) :

1/ La zone 1AUe de Matheron, en entrée de territoire / entrée de ville Ouest

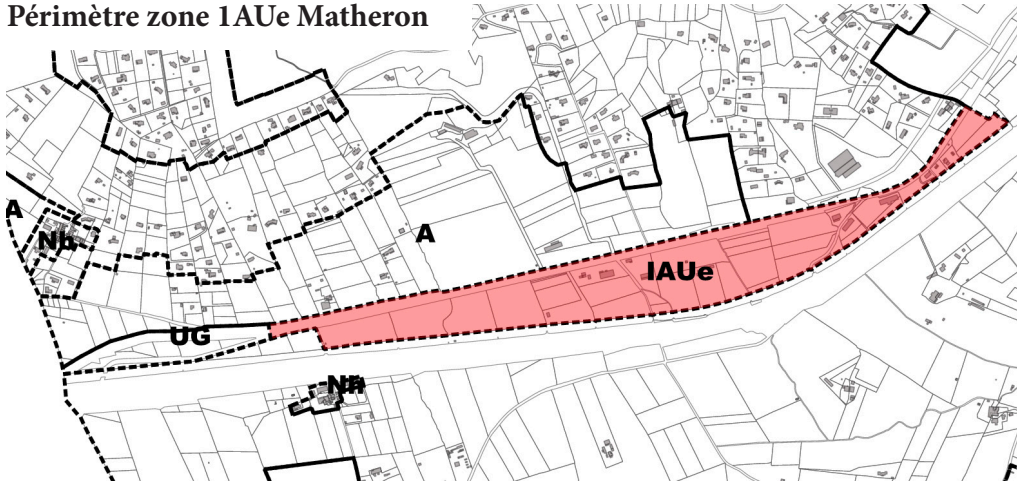
2/ La zone 1AUh des Adrets

Chacune de ces deux zones fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation

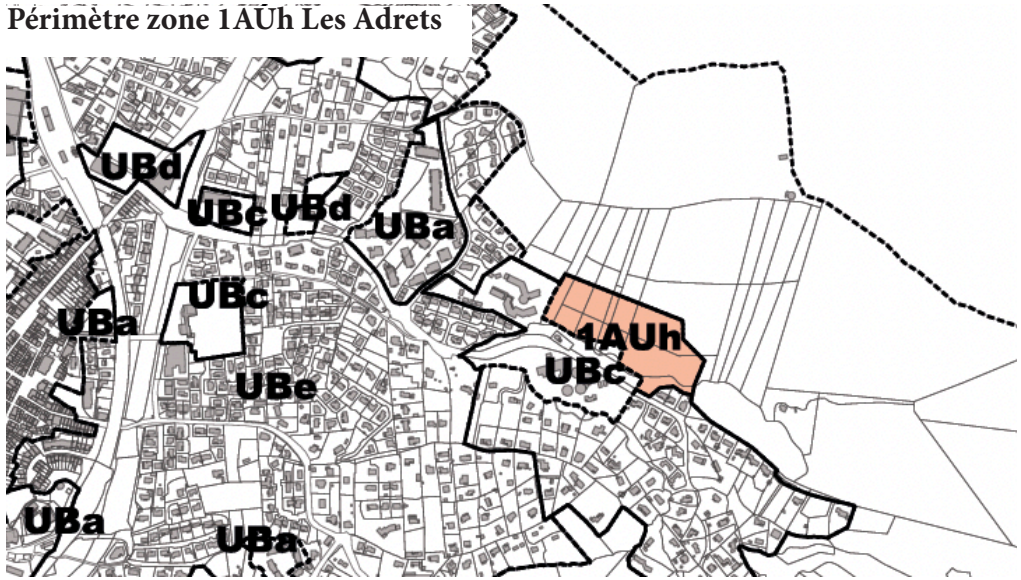
Le troisième secteur d'OAP correspondant à la zone Apa destinée au pôle agricole a d'ores et déjà fait l'objet d'une évaluation environnementale au travers de la révision allégée du PLU approuvée en novembre 2021. Ce secteur n'est donc pas repris dans la présente analyse.

Ces secteurs sont analysés ci-après au regard de différents critères (environnementaux, paysagers, écologiques, etc…). Au regard des éventuelles incidences négatives préssenties sur l'état initial de l'environnement, sont également présentées les mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan.

Périmètre zone 1AUe Matheron



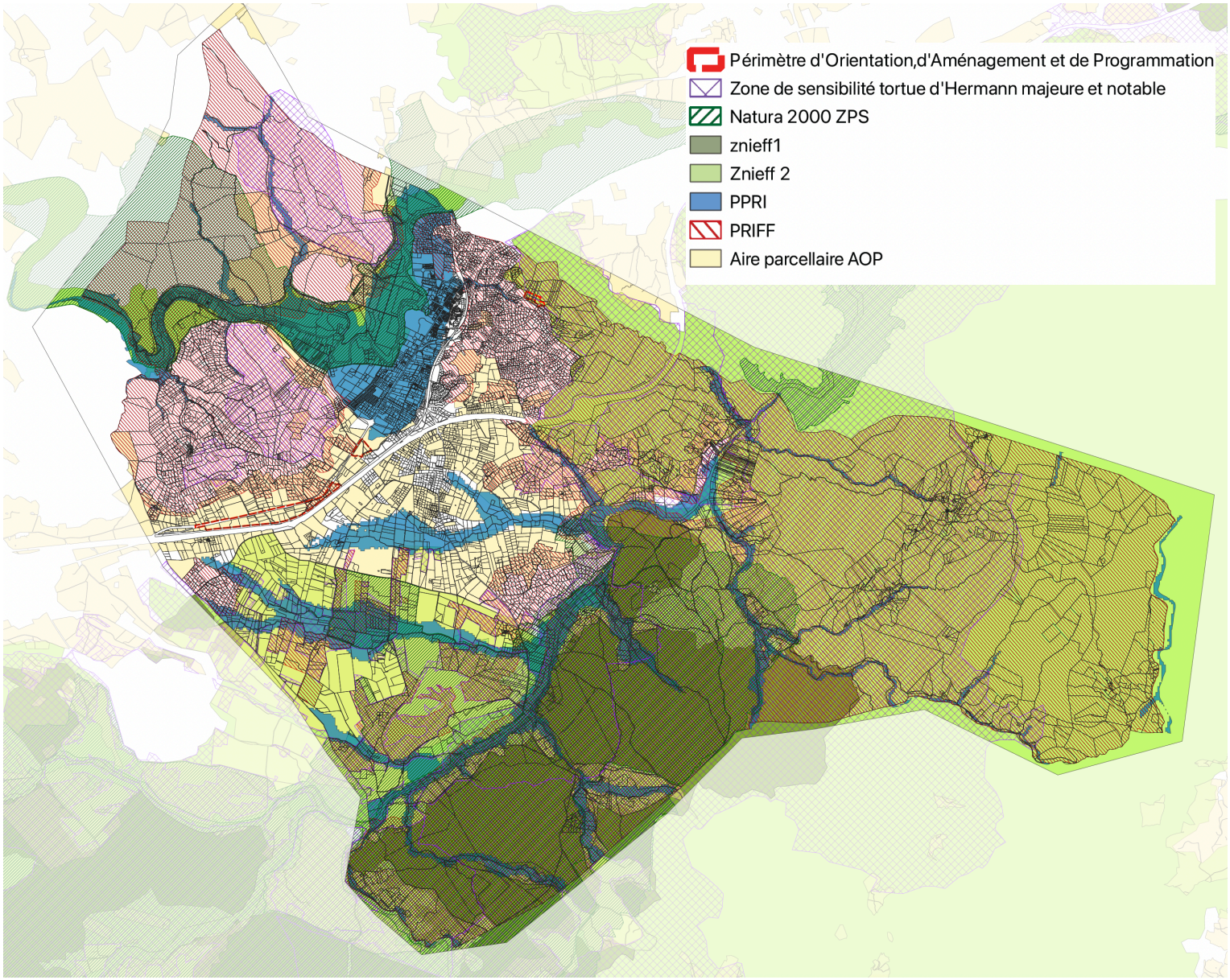
Périmètre zone 1AUh Les Adrets



2. Évaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

2.2. Situation des sites au regard des données de l'état initial de l'environnement

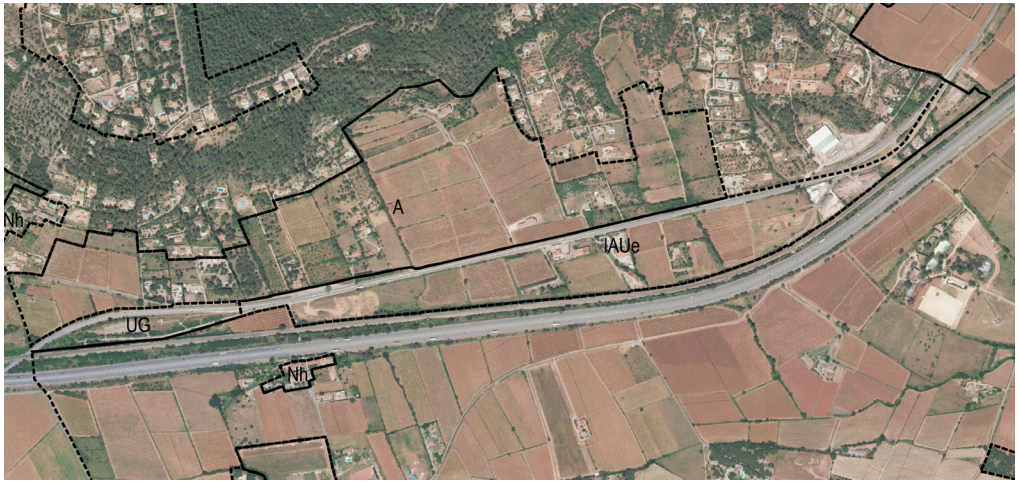
La cartographie ci-contre présente une localisation des différents périmètres d'OAP au regard des différents périmètres d'inventaire, de protection ou de prescriptions existants sur la commune de Vidauban.
Il ressort de cette cartographie qu'à l'exception des tracés de l'autoroute A8, de la voie ferrée et de très rares terrains épars sur la commune notamment au niveau du centre ville, aucun secteur ne se trouve libre de contrainte d'inventaire, de protection ou de prescriptions.
De nombreux secteurs sont en outre concernés par plusieurs couches superposées de ces contraintes.



2. Évaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

2.3. Secteur 1 : zone 1AUe de Matheron

La zone 1AUe de Matheron se situe en entrée de territoire Ouest. Elle correspond à une étroite bande de terrains s'étirant d'Ouest en Est sur une surface de 22,2 hectares située entre la RDN7 au Nord et le double axe ferroviaire & autoroute A8 au Sud.
Cette zone était déjà identifiée comme destinée à la création d'une zone d'activités économiques dans le PLU approuvé en 2013 par un zonage 1AU, à l'exception de sa partie Est qui était identifiée dans une zone UZ à vocation d'activités économique.
Cette zone est également identifiée dans le Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon comme un espace prioritaire et privilégié de développement économique.
Cette zone a fait l'objet de nombreuses études préalables : études environnementales menées par les bureaux d'études Cereg et Symbiodiv, études paysagères menées par les bureaux d'études Cereg et Bioméo, études hydrauliques menées par le bureau d'études Cereg, études de circulation menées par le bureau d'études Trans Mobilités, étude d'impact agricole menée par le bureau d'études Cetiac, etc....
Ces diverses études ont permis la définition d'une OAP dont les principes d'aménagement intègrent l'ensemble des composantes environnementales.



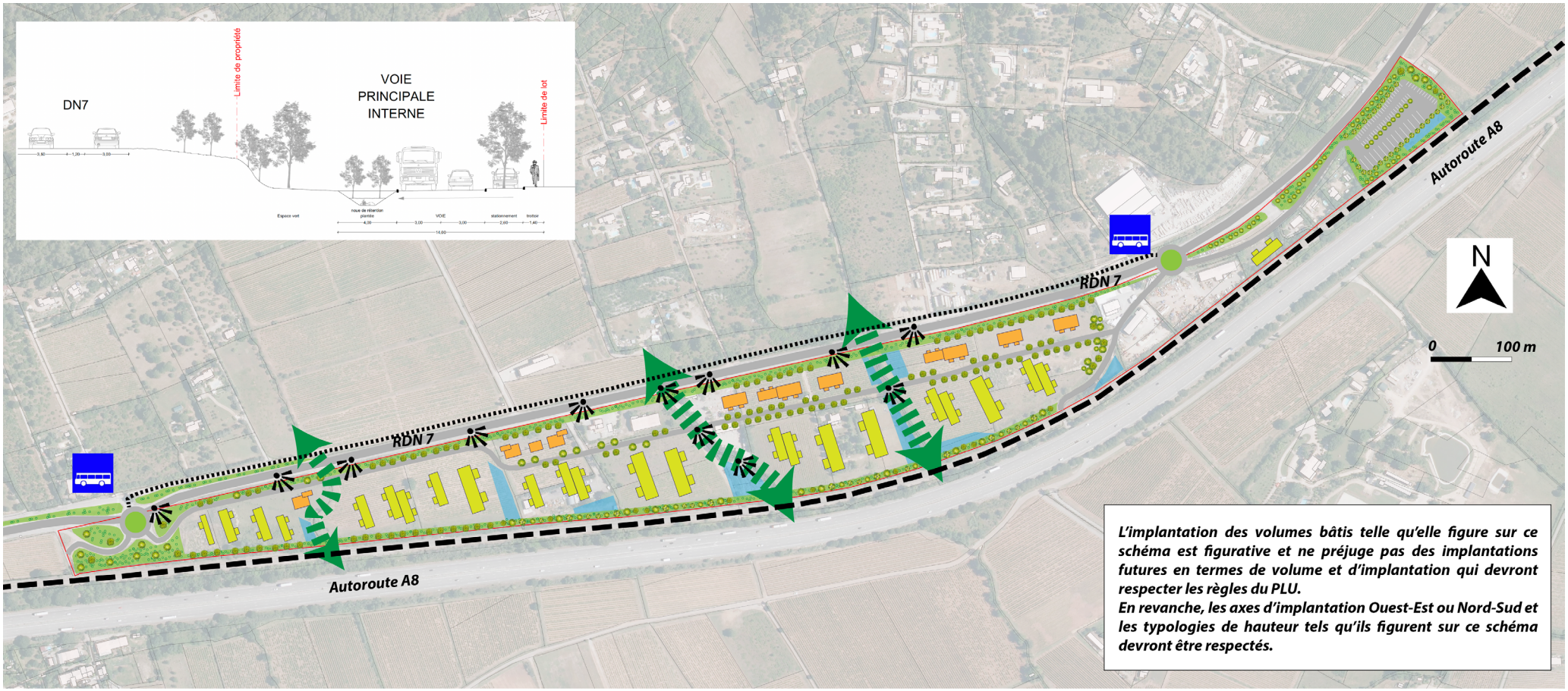
Thématique	Description de l'état initial
Occupation du sol	Le secteur couvre des terrains en friches agricoles, des terrains occupés par des activités économiques existantes ou en friches, et quelques terrains toujours à vocation viticole.
Paysage et patrimoine	Situé dans l'unité paysagère de la plaine des Maures, le secteur est bordé au Nord par l'unité paysagère des coteaux de Matheron et au Sud par la vaste plaine des Maures. Les limites physiques des infrastructures routières au Nord (RDN7) et au Sud (A8) le cloisonnent étroitement. Le secteur est perceptible principalement depuis le tracé de la RDN7 (effets d'écrans depuis l'A8)
Biodiversité	Le secteur correspond à une nature ordinaire de friche sans enjeux de biodiversité spécifiques. Il est situé hors périmètre d'inventaire ou de protection spécifique. Des corridors de déplacement ont été identifiés sur des vallons Nord-Sud parsemant le périmètre de projet.
Risques et nuisances	Le secteur n'est pas impacté par le risque inondation et n'est que très peu impacté (uniquement sa frange Est) par un risque faible à modéré de risque incendie. Il est en revanche impacté par les nuisances sonores des axes de circulation (RDN7, A8, voie ferrée).
Circulations et déplacements	Le secteur est bordé au Nord par la RDN7. Un giratoire déjà existant sur sa frange Ouest est destiné à sa desserte viaire. Le secteur est tangenté au Sud par les tracés de la voie ferrée Paris-Vintimille et par l'autoroute A8.
Réseaux divers	Le secteur est raccordable au réseau d'alimentation en eau potable et au réseau collectif d'assainissement (raccordé à la station d'épuration de Ramatuelle). Le déploiement du réseau fibre optique est en cours.

2. Évaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

Thématique	Impacts prévisibles	Mesures d'évitement ou de réduction définies par le PLU
Occupation du sol	- Artificialisation du site - Réduction d'espaces à potentialités agricoles	- Le règlement du PLU limite l'emprise au sol des constructions à 50% et impose des coefficients de pleine terre - L'OAP impose un programme de végétalisation - Le PLU révisé reclasse la majeure partie de la zone AU Sainte Brigitte à vocation d'habitat en zone agricole
Paysage et patrimoine	- Impacts visuels des nouvelles constructions - Fermeture des cônes de vues	- La hauteur des constructions et leurs implantations sont adaptées à la sensibilité paysagère du secteur et à la préservation des vues les plus intéressantes - L'OAP prévoit le maintien des cônes de vues - L'OAP et le règlement du PLU maintiennent des marges de recul par rapport aux voies à grande circulation
Trame verte et bleue	- Artificialisation du site - Réduction d'espaces à dominante naturelle et propices aux circulations (vallons)	- Le règlement impose des règles en matière de protection des espaces libres (coefficients de pleine terre) - L'OAP programme la réalisation de trames végétales linéaires et structurantes sur l'ensemble du secteur et de sa périphérie - L'OAP impose une préservation et une valorisation des continuités environnementales sur les différents axes Nord-Sud des vallons - L'OAP évite les zones de sensibilité environnementale
Assainissement des eaux usées	- Augmentation des effluents à traiter	- La station d'épuration de Ramatuelle dispose d'une marge de capacité suffisante pour traiter l'augmentation des effluents

Thématique	Impacts prévisibles	Mesures d'évitement ou de réduction définies par le PLU
Risques et nuisances	- Exposition de personnes aux nuisances sonores	- Traitement qualitatif de l'axe de la RDN7 pour ralentir les flux routiers (nouveau giratoire à réaliser) et limiter les nuisances sonores - Respect des normes d'isolement acoustique imposé par les dispositions générales du règlement d'urbanisme
Circulations et déplacements	- L'urbanisation du secteur va générer de nouveaux flux de circulation et des besoins en stationnement et mobilités	- Le projet prévoit la création d'un nouveau giratoire permettant une double desserte de la zone (par l'Ouest et par l'Est) - Le projet prévoit la création d'une voie de desserte interne, sans aucune connexion directe avec la RDN7 - Le projet prévoit la création d'un parking relais - Le projet est accompagné par un programme de sécurisation de l'axe RDN7 (contre-allée au Nord pour supprimer les piquages directs) - Le projet est accompagné par un programme d'extension du réseau de transport en commun
Imperméabilisation des sols et ruissellement	- Artificialisation et imperméabilisation des sols - Augmentation des flux de ruissellement pluvial	- La réalisation d'un projet d'ensemble sera soumise aux dispositions de la loi sur l'eau avec la nécessaire définition d'une gestion approprié des eaux pluviales - L'OAP impose une gestion intégrée des eaux pluviales et pré-positionne les ouvrages de rétention des eaux pluviales
Gestion des déchets	- Augmentation de la production de déchets	- Gestion de la collecte sélective organisée dans le cadre de l'opération d'aménagement

2. Évaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement



Préservation et valorisation des cônes de vues

Préservation et valorisation des continuités environnementales

Rétention eaux pluviales

Voie de desserte interne traitée en mail arboré (cf coupe)

Espaces verts et noues paysagères (cf coupe)

Aménagement d'une aire de stationnement et co-coiturage (voiture & poids lourds)

Constructions en R+1 (6 mètres)

Constructions en R+2 (9 mètres)

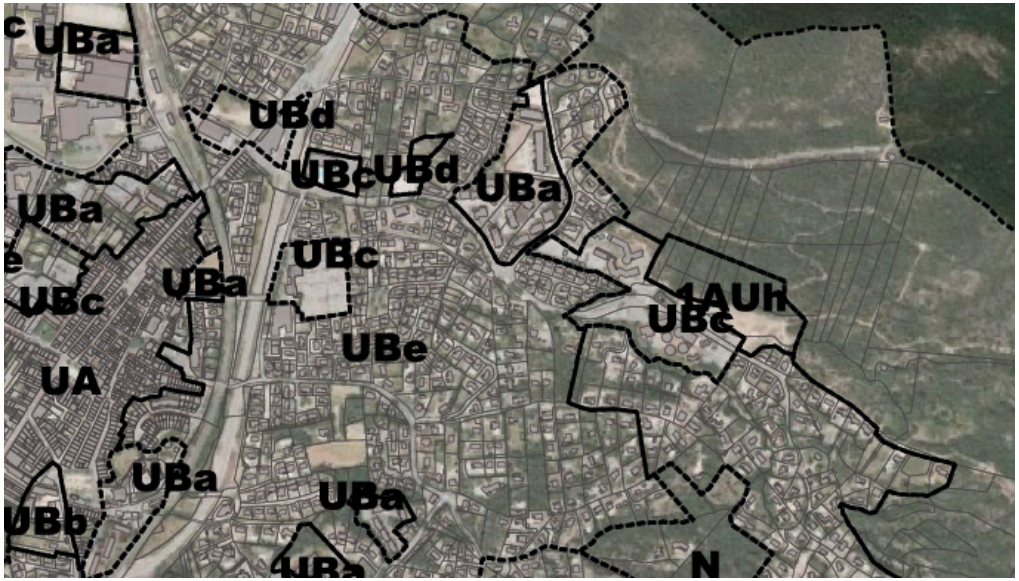
Point d'arrêt transport collectif

Aménagement d'une contre-allée en bordure Nord de la RN7 pour suppression des connexions directes à la RDN7

2. Évaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

2.4. Secteur 2 : zone 1AUh des Adrets

La zone 1AUe des Adrets se situe au Nord du boulevard des Vallons, axe majeur de desserte des extensions urbaines Est de la commune. Elle couvre une surface de 2 hectares en continuité des espaces urbanisés et au contact immédiat d'équipements structurants (vaste parking, groupes scolaires)
Cette zone était déjà identifiée comme destinée à une urbanisation à vocation d'habitat dans le PLU approuvé en 2013 par un zonage 1AU mais son périmètre est fortement réduit au regard des contraintes environnementales et paysagères.
Elle est destinée à répondre aux nécessaires besoins en matière d'habitat, en particulier d'habitat social et de diversification de typologies de logements.
Cette zone a fait l'objet de nombreuses études préalables : études environnementales menées par les bureaux d'études Cereg et Symbiodiv, études paysagères menées par les bureaux d'études Cereg et Bioméo, études hydrauliques menées par le bureau d'études Cereg, etc...
Ces diverses études ont permis la définition d'une OAP dont les principes d'aménagement intègrent l'ensemble des composantes environnementales.



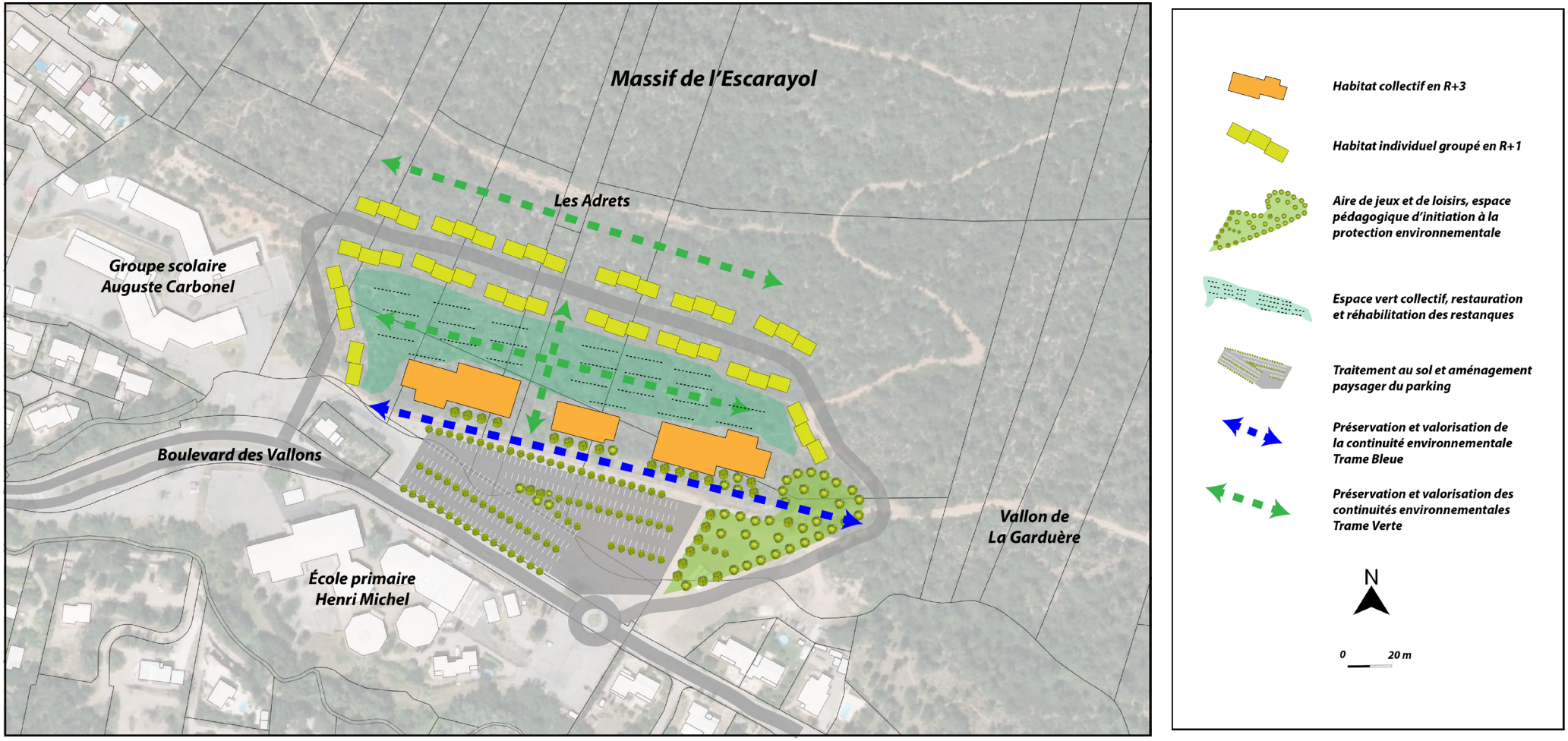
Thématique	Description de l'état initial
Occupation du sol	Le secteur couvre d'anciens terrains à vocation agricole en déshérence depuis de nombreuses années et qui ont fait l'objet d'une reconquête forestière spontanée. Il est au contact immédiat d'espaces artificialisés et d'une urbanisation dense.
Paysage et patrimoine	Le secteur se présente sous la forme d'un versant de pente moyenne correspondant à la partie basse du massif de l'Escarayol. Il est assez peu perceptible dans le grand paysage (perceptions lointaines) mais offre une physionomie d'espace naturel boisé en perceptions proches (depuis le boulevard des Vallons).
Biodiversité	Le secteur se situe dans une zone de forte sensibilité environnementale avec notamment une sensibilité majeure à la présence de Tortue d'Hermann et un corridor écologique sur le massif de l'Escarayol. Il est toutefois en voie de fermeture (reconquête forestière) et au contact immédiat d'espaces urbanisés, artificialisés et très fréquentés (secteur de promenade)
Risques et nuisances	Le secteur n'est pas impacté par le risque inondation. Du fait de son actuelle couverture boisée, il est en revanche impacté par le risque feu de forêt avec un niveau d'aléa modéré à fort qui n'est pas rédhibitoire pour le projet d'urbanisation mais qui est limitatif (interdiction d'établissement recevant du public, etc....).
Circulations et déplacements	Le secteur est bien desservi par le boulevard des Vallons (axe structurant du développement urbain Est) qui permet une connexion rapide au centre ville. Un projet de liaison douce en site propre est en cours d'étude. Le secteur bénéficie déjà d'une desserte par le réseau de transport collectif, aujourd'hui limitée au seul transport scolaire mais qui pourrait être renforcée au regard du calibrage du boulevard des Vallons.
Réseaux divers	Le secteur est situé à proximité immédiate des réseaux d'alimentation en eau potable, d'assainissement collectif et de pluvial. Le déploiement du réseau fibre optique est en cours. L'espace forestier bénéficie en outre d'une bonne protection incendie par un réseau de piste DFCI.

2. Évaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement

Thématique	Impacts prévisibles	Mesures d'évitement ou de réduction définies par le PLU
Occupation du sol	- Artificialisation du site - Réduction d'espaces à vocation naturelle	- Le règlement du PLU limite l'emprise au sol des constructions à 50% et impose des coefficients de pleine terre - L'OAP prévoit la création d'un espace vert collectif sur l'ensemble des espaces non dévolus à l'habitat, avec une réhabilitation des restanques et une réouverture du milieu
Paysage et patrimoine	- Impacts visuels des nouvelles constructions - Fermeture des cônes de vues sur le massif	- Aucune urbanisation n'est envisagée au dessus de la côte altimétrique 100 NGF correspondant à la limite actuelle de l'urbanisation - La hauteur des constructions et leurs implantations sont adaptées à la sensibilité paysagère du secteur et à la préservation des vues les plus intéressantes - L'OAP prévoit le maintien des cônes de vues
Trame verte et bleue	- Artificialisation du site - Réduction d'espaces à dominante naturelle et propices aux circulations	- L'urbanisation n'est envisagée que sur la partie basse du site pour préserver le massif et les corridors écologiques afférents. - Le règlement impose des règles en matière de protection des espaces libres (coefficients de pleine terre) - L'OAP impose une préservation et une valorisation des continuités environnementales de la Trame Verte et Bleue - L'OAP évite les zones de forte sensibilité environnementale (relevés d'inventaire) pour y créer un espace vert à vocation pédagogique à l'environnement naturel
Assainissement des eaux usées	- Augmentation des effluents à traiter	- La station d'épuration dispose d'une marge de capacité suffisante pour traiter l'augmentation des effluents

Thématique	Impacts prévisibles	Mesures d'évitement ou de réduction définies par le PLU
Risques et nuisances	- Exposition de personnes au risque incendie	- Le projet prévoit la création d'une voie de desserte ceinturant le projet et permettant une bonne circulation des moyens de protection. - Le projet sera accompagné par une extension du réseau de desserte incendie
Circulations et déplacements	- L'urbanisation du secteur va générer de nouveaux flux de circulation et des besoins en stationnement et mobilités	- Le parking existant dispose déjà d'une bonne capacité qui sera renforcée via un programme de réorganisation fonctionnelle (circulations et stationnement) et par un accompagnement / traitement paysager - Le boulevard des Vallons offre déjà de bonne capacité de desserte et de circulation. Il peut accepter un renforcement des flux automobiles et est propice à une extension du réseau de transport en commun - La proximité avec le centre ville permet une desserte par les modes doux et un projet de liaison en site propre vers le centre ville est déjà à l'étude.
Imperméabilisation des sols et ruissellement	- Artificialisation et imperméabilisation des sols - Augmentation des flux de ruissellement pluvial	- La réalisation d'un projet d'ensemble sera soumise aux dispositions de la loi sur l'eau avec la nécessaire définition d'une gestion approprié des eaux pluviales - L'OAP impose une gestion intégrée des eaux pluviales et la réhabilitation/valorisation de l'axe d'écoulement naturel du vallon en piémont de versant
Gestion des déchets	- Augmentation de la production de déchets	- Gestion de la collecte sélective organisée dans le cadre de l'opération d'aménagement

2. Évaluation spatialisée des incidences du PLU sur l'environnement



3. Évaluation des incidences Natura 2000

3.1. Le contexte réglementaire Natura 2000 et les documents d'urbanisme.

Les zones Natura 2000 constituent un réseau de sites écologiques à l'échelle Européenne. Ces zones ont deux objectifs majeurs qui sont :

- la préservation de la diversité biologique.
- la valorisation du patrimoine naturel de nos territoires.

Les zones Natura 2000 forment un maillage qui se veut cohérent à travers toute l'Europe, afin que cette démarche favorise la bonne conservation des habitats naturels et des espèces.

Les textes les plus importants qui encadrent cette initiative sont les directives «Oiseaux» (1979) et «Habitats», faune, flore (1992). Ces deux directives sont les éléments clefs de la création des zones Natura 2000.

La directive Oiseaux/ ZPS permet ainsi de :
• Répertorier les espèces et sous-espèces menacées.
• Classer à l'échelle Européenne plus de 3000 zones qui ont un intérêt particulièrement fort pour l'avifaune.
• Délimiter les Zones de Protection Spéciales (ZPS).

La directive Habitats, faune, flore/ ZSC permet quant à elle de :
• Répertorier les espèces animales, végétales qui présentent un intérêt communautaire.
• Classer à l'échelle Européenne plus de 200 types d'habitats naturels, 200 espèces animales et 500 espèces végétales.
• Délimiter les Zones de Spéciales de Conservations (ZSC).

En outre, le Code de l'environnement consacre une section particulière aux sites Natura 2000 qui précise le cadre général de désignation et de gestion de ces zones (art L. 414.1 à L. 414.7 du Code de l'Environnement).
Les récentes évolutions législatives et réglementaires ont renforcé la prise en compte des enjeux environnementaux dans les documents d'urbanisme, en élargissant :
- d'une part, le champ des plans et programmes, en particulier les documents d'urbanisme soumis à Évaluation Environnementale,
- et d'autre part, le champ des études d'incidences Natura 2000.

Le Décret du 9 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 élargit le champ des opérations soumises à études d'incidences citées aux articles L414-4 et R414-19 du Code de l'Environnement. Il impose aux documents d'urbanisme soumis à évaluation environnementale de réaliser une étude d'incidences Natura 2000.

Dans ce cadre, la révision du PLU de Vidauban doit comporter une étude d'évaluation des incidences sur le réseau Natura 2000.

L'article R414-23 du Code de l'Environnement en précise le contenu :

« (…) Cette évaluation est proportionnée à l'importance du document ou de l'opération et aux enjeux de conservation des habitats et des espèces en présence.

I - Le dossier comprend dans tous les cas :

1° Une présentation simplifiée du document de planification, ou une description du programme, du projet, de la manifestation ou de l'intervention, accompagnée d'une carte permettant de localiser l'espace terrestre ou marin sur lequel il peut avoir des effets et les sites Natura 2000 susceptibles d'être concernés par ces effets ; (…);
2° Un exposé sommaire des raisons pour lesquelles le document de planification, le programme, le projet, la manifestation ou l'intervention est ou non susceptible d'avoir une incidence sur un ou plusieurs sites Natura 2000 ; dans l'affirmative, cet exposé précise la liste des sites Natura 2000 susceptibles d'être affectés, (…)

II - Dans l'hypothèse où un ou plusieurs sites Natura 2000 sont susceptibles d'être affectés, le dossier comprend également une analyse des effets temporaires ou permanents, directs ou indirects, que le document de planification, le programme ou le projet, la manifestation ou l'intervention peut avoir,

III - S'il résulte de l'analyse mentionnée au II que le document de planification, ou le programme, projet, manifestation ou intervention peut avoir des effets significatifs

3. Évaluation des incidences Natura 2000

dommageables, pendant ou après sa réalisation ou pendant la durée de la validité du document de planification, sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier comprend un exposé des mesures qui seront prises pour supprimer ou réduire ces effets dommageables.

IV - Lorsque, malgré les mesures prévues au III, des effets significatifs dommageables subsistent sur l'état de conservation des habitats naturels et des espèces qui ont justifié la désignation du ou des sites, le dossier d'évaluation expose, en outre :
1° La description des solutions alternatives envisageables, les raisons pour lesquelles il n'existe pas d'autre solution que celle retenue (…)
2° La description des mesures envisagées pour compenser les effets dommageables (…)
3° L'estimation des dépenses correspondantes et les modalités de prise en charge des mesures compensatoires, (…). »

Le présent rapport constitue l'étape préliminaire correspondant au I) 1° et 2° de l'article R414-23 du Code de l'Environnement (cité ci-dessus).
Les étapes suivantes de l'évaluation des incidences sont engagées, seulement si le projet de PLU est susceptible d'affecter les sites du réseau Natura 2000.
La réalisation de cette étude d'évaluation des incidences Natura 2000 ne dispensera en aucun cas les porteurs de projet soumis à la réalisation d'une étude spécifique et détaillée.

3.2. Présentation des sites Natura 2000

Les sites présentés ci-après sont situés la commune de Vidauban (cf cartographie planche ci-après). Au total, ce sont deux ZSC et une ZPS qui sont concernées par cette étude des incidences Natura 2000 :

- ZSC FR9301622 LA PLAINE ET LE MASSIF DES MAURES
- ZPS FR9310110 LA PLAINE DES MAURES
- ZSC FR9301626 VAL D'ARGENS

1. La Zone Spéciale de Conservation n° FR 9301622 La plaine et le massif des Maures

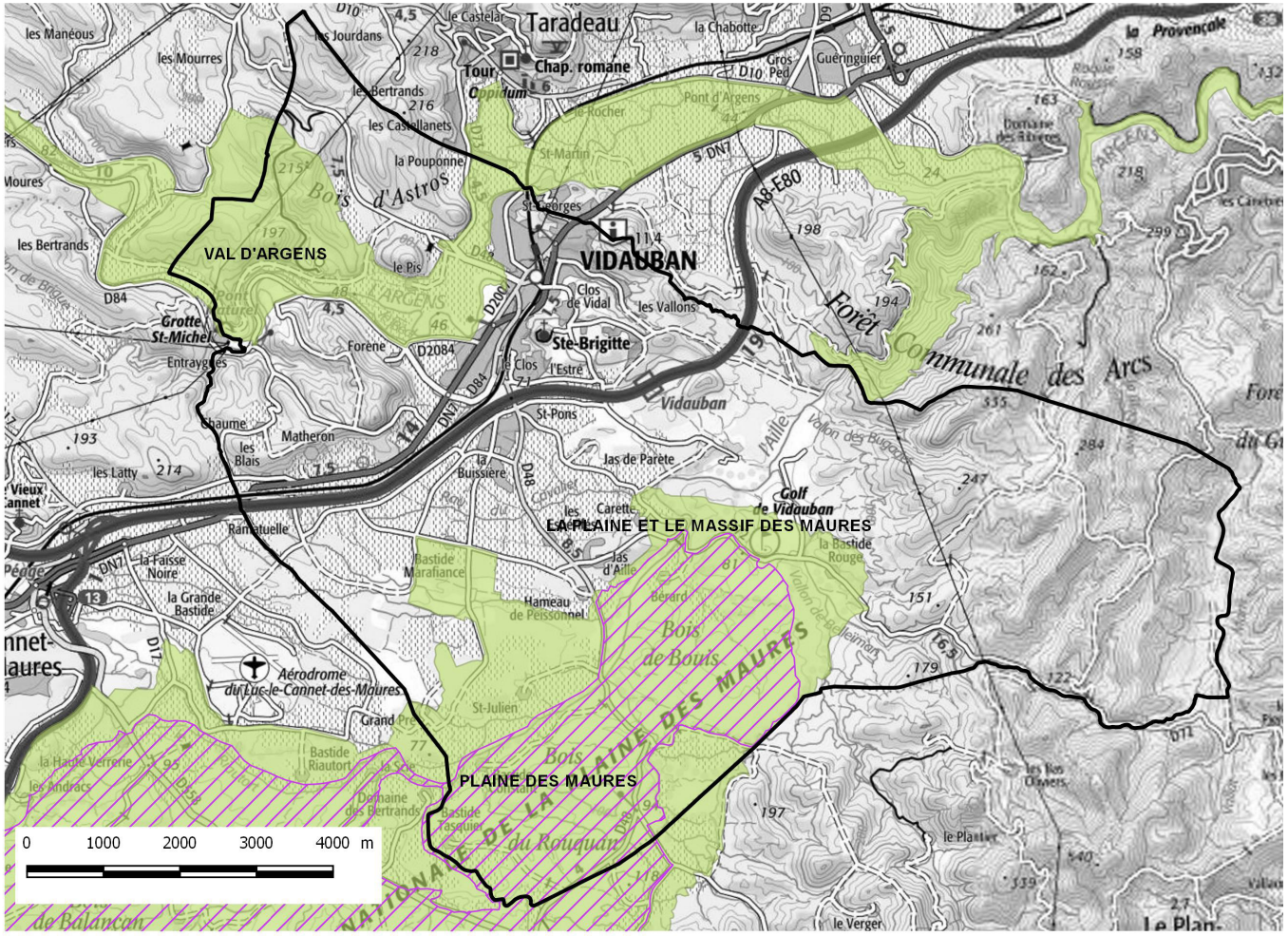
Caractéristiques :

Le massif des Maures est caractérisé par un ensemble forestier exceptionnel sur les plans biologique et esthétique. La plaine des Maures comporte, elle, une palette de milieux hygrophiles temporaires méditerranéens, dont l'habitat prioritaire « mares temporaires méditerranéennes ». La diversité et la qualité des milieux permettent le maintien d'un cortège très intéressant d'espèces animales d'intérêt communautaire et d'espèces végétales rares. Ce site constitue un important bastion pour deux espèces de tortues : la Tortue d'Hermann et la Cistude d'Europe. La ZSC « la plaine et le massif des Maures » compte 19 habitats naturels d'intérêt communautaire dont 3 prioritaires : parcours substeppiques de graminées et annuelles du Thero-Brachypodietea, mares temporaires méditerranéennes et forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae). Elle est également concernée par 2 espèces de reptiles d'intérêt communautaire, 7 espèces d'invertébrés dont 2 prioritaires (Barbot et Ecaille chinée), 8 espèces de chiroptères et 2 espèces de poissons. Le DOCOB de cette ZSC est réalisé et est porté par l'Office National des Forêts du Var.

Vulnérabilité sur ce site :

La qualité esthétique, biologique et hydrologique de cet espace dépend directement des pressions anthropiques qui agissent directement sur la qualité des eaux. Ainsi le

3. Évaluation des incidences Natura 2000



LEGENDE

Zone de Protection Spéciale (ZPS) - Directive "Oiseaux"

Zones Spéciales de Conservation (ZSC) - Directive "Habitats"

3. Évaluation des incidences Natura 2000

maintien de la richesse biologique est directement influencé par le respect de ce site remarquable.
Par la présence prépondérante du massif forestier, les incendies estivaux sont particulièrement importants et destructeurs.

Liste des habitats et des espèces :

Cf tableaux ci-contre et planche ci-après.

Liste des habitats naturels ayant justifié la désignation de la ZSC « La Plaine et le massif des maures »

Habitats naturels présents	*% couverture dans la ZSC*	*SR*
Forêts à Quercus suber	30 %	B
Forêts à Quercus ilex et Quercus rotundifolia	20 %	B
Pinèdes méditerranéennes de pins mésogéens endémiques	10 %	B
Landes sèches européennes	10 %	C
Forêts de Castanea sativa	3 %	B
Dunes fixées du littoral du Crucianellion maritimae	3 %	B
Fourrés thermoméditerranéens et prédésertiques	2 %	B
Parcours substeppiques de graminées et annuelles du Thero-Brachypodietea*	2 %	C
Matorrals arborescents à Juniperus spp.	1 %	C
Phryganes ouest-méditerranéennes des sommets de falaises (Astralago-Plantaginetum subulatae)	1 %	B
Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba	1 %	C
Forêts à Olea et Ceratonia	1 %	A
Pentes rocheuses siliceuses avec végétation chasmophytique	1 %	C
Mares temporaires méditerranéennes*	1 %	B
Forêts alluviales à Alnus glutinosa et Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)*	1 %	C
Eaux oligotrophes très peu minéralisées sur sols généralement sableux de l'ouest méditerranéen à Isoetes spp.	1 %	B
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition	1 %	C
Taillis de Laurus nobilis	1 %	A
Roches siliceuses avec végétation pionnière du Sedo-Scleranthion ou du Sedo albi-Veronicion dillenii	1 %	C
Rivières intermittentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion	1 %	B

*Les habitats signalés d'un astérisque sont des **habitats prioritaires**, c'est-à-dire en danger de disparition sur le territoire européen des Etats membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.
SR = Superficie relative : superficie du site couverte par le type d'habitat naturel par rapport à la superficie totale couverte par ce type d'habitat naturel sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cet habitat (15 à 100%); B=site très important pour cet habitat (2 à 15%); C=site important pour cet habitat (inférieur à 2%).

3. Évaluation des incidences Natura 2000

Liste des espèces ayant justifié la désignation de la ZSC « la plaine et le massif des maures »

Espèces	Statut	PR
Amphibiens et reptiles		
Cistude d'Europe (*Emys orbicularis*)		C
Tortue d'Hermann (*Testudo hermanni*)		B
Insectes		
Barbot (*Osmoderma eremita*)*		C
Cordulie à corps fin (*Oxygastra curtisii*)		C
Damier de la Succise (*Euphydryas aurinia*)		C
Ecaille chinée (*Callimorpha quadripunctaria*)*		C
Grand capricorne (*Cerambyx cerdo*)		C
Lucane cerf-volant (*Lucanus cervus*)		C
Taupin violacé (*Limoniscus violaceus*)		C
Mammifères		
Grand Murin (*Myotis myotis*)	Etape migratoire.	C
Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrum-equinum*)	Hivernage. Etape migratoire.	C
Minioptère de Schreibers (*Miniopterus schreibersi*)	Etape migratoire.	C
Petit Murin (*Myotis blythii*)	Etape migratoire.	C
Petit Rhinolophe (*Rhinolophus hipposideros*)	Reproduction. Etape migratoire.	C
Vespertilion à oreilles échancrées (*Myotis emarginatus*)	Reproduction. Etape migratoire.	C
Vespertilion de Bechstein (*Myotis bechsteini*)	Etape migratoire.	C
Vespertilion de Capaccini (*Myotis capaccinii*)	Reproduction. Etape migratoire.	C
Grand Murin (*Myotis myotis*)	Etape migratoire.	C
Grand Rhinolophe (*Rhinolophus ferrum-equinum*)	Hivernage. Etape migratoire.	C
Poissons		
Barbeau méridional (*Barbus meridionalis*)		C
Blageon (*Leuciscus souffia*)		C

*Les espèces signalées d'un astérisque sont des **espèces prioritaires**, c'est-à-dire en danger de disparition sur le territoire européen des États membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.
PR = Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

2. La Zone de Protection Spéciale n° FR 9310110 « Plaine des Maures»

Caractéristiques :

La richesse biologique est très liée à la diversité des milieux présente sur la plaine des Maures. Les enjeux majeurs, sur cette zone, se situent dans le domaine des habitats naturels, de la flore, de l'entomofaune (endémiques propres à la Provence cristalline) et de l'herpétofaune (Tortue d'Hermann Testudo hermanni et Cistude d'Europe Emys orbicularis). L'avifaune présente surtout un intérêt pour les espèces macroinsectivores de milieux ouverts ou semi-ouverts : Rollier, Pies-grièches écorcheur, à tête rousse, méridionale et pie-grièche à poitrine rose Lanius minor observée ponctuellement. La ZPS est un terrain de chasse privilégié pour les rapaces dont certains nichent dans le massif des Maures (Bondrée apivore, Circaete, Aigle royal).

La présence d'un lac de grande superficie (lac des Escarcets, 14 ha), dont la qualité de l'eau est de bonne qualité, et la végétation associée des zones humides (roselière, ripisylve) bien représentée, constitue un atout majeur du site pour l'avifaune. Des oiseaux rares tels que le Blongios nain, le Martin-pêcheur ont été recensés sur ce lac.

D'autre part, la mosaïque constituée par les formations basses et claires de maquis et de pelouses sur lithosol sableux parsemée d'îlots boisés accueille de nombreuses autres espèces d'oiseaux, et en particulier l'Engoulevent d'Europe, l'Alouette lulu, la Fauvette pitchou, la Pie-grièche écorcheur et le Bruant ortolan.

Les milieux naturels de la plaine des Maures sont dominés par des landes, du maquis haut et des forêts de chêne liège semi-ouvertes ou en mélange avec des pinèdes. On y trouve également des formations arbustives en mosaïque avec des dalles de grès, de pelouses sèches et de pelouses temporairement humides. L'espace agricole est dominé par du vignoble, en petites parcelles gérées traditionnellement ou en grandes parcelles gérées intensivement et qui sont défavorables aux espèces patrimoniales.

22 espèces d'oiseaux (liste page ci-après) d'intérêt communautaire sont potentiellement

3. Évaluation des incidences Natura 2000

présentes sur la commune de Vidauban, dont 14 inscrites en annexe I, c'est-à-dire qui font l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.

Le Documents d'Objectifs (DOCOB) de cette ZPS est réalisé et est porté par l'Office National des Forêts du Var.

Vulnérabilité sur ce site :

La qualité esthétique, biologique et hydrologique de cet espace dépend directement des pressions anthropiques qui agissent directement sur la qualité des eaux. Ainsi le maintien de la richesse biologique est directement influencé par le respect de ce site remarquable.
Par la présence prépondérante du massif forestier, les incendies estivaux sont particulièrement importants et destructeurs.

Liste des habitats et des espèces :

Cf tableau ci-contre

Liste des espèces d'oiseaux ayant justifié la désignation de la ZPS « Plaine des Maures »

Espèces	*Statut dans la ZPS*
Aigle royal (*Aquila chrysaetos*)(3)	Résidente.
Alouette lulu (*Lullula arborea*)(3)	Résidente.
Bécasse des bois (*Scolopax rusticola*)	Hivernage.
Blongios nain (*Ixobrychus minutus*)(3)	Reproduction.
Bondrée apivore (*Pernis apivorus*)(3)	Reproduction.
Bruant ortolan (*Emberiza hortulana*)(3)	Reproduction.
Circaète Jean-le-blanc (*Circaetus gallicus*)(3)	Reproduction.
Coucou geai (*Clamator glandarius*)	Reproduction.
Engoulevent d'Europe (*Caprimulgus europaeus*)(3)	Reproduction.
Fauvette orphée (*Sylvia hortensis*)	Reproduction.
Fauvette passerinette (*Sylvia cantillans*)	Reproduction.
Fauvette pitchou (*Sylvia undata*)(3)	Résidente.
Guêpier d'Europe (*Merops apiaster*)	Reproduction.
Hirondelle rousseline (*Hirundo daurica*)	Reproduction.
Martin-pêcheur d'Europe (*Alcedo atthis*)(3)	Résidente.
Milan noir (*Milvus migrans*)(3)	Reproduction.
Petit-duc scops (*Otus scops*)	Reproduction.
Pie-grièche à poitrine rose (*Lanius minor*)(3)	Etape migratoire.
Pie-grièche à tête rousse (*Lanius senator*)	Reproduction.
Pie-grièche écorcheur (*Lanius collurio*)(3)	Reproduction.
Pipit rousseline (*Anthus campestris*)(3)	Reproduction.
Rollier d'Europe (*Coracias garrulus*)(3)	Reproduction.

(3) Espèces inscrites à l'annexe I : espèces faisant l'objet de mesures de conservation spéciale concernant leur habitat, afin d'assurer leur survie et leur reproduction dans leur aire de distribution.

3. Évaluation des incidences Natura 2000

3. La Zone Spéciale de Conservation n° FR 9301626 « Val d'Argens »

Caractéristiques :

L'Argens, principale rivière du Var, prend sa source à l'ouest du département. Elle draine un système karstique et présente un régime permanent, lent, avec des eaux froides. Ce fonctionnement contraste fortement avec les régimes torrentiels, qui caractérisent la plupart des rivières de la région méditerranéenne. Les ripisylves forment de belles forêts galeries diversifiées et le bon état de conservation général du bassin versant permet le développement d'une grande diversité d'habitats et de peuplements, caractérisés par la présence de nombreuses espèces floristiques et faunistiques remarquables.

Le Val d'Argens présente un fort intérêt pour la préservation des chauves-souris. Diverses espèces sont présentes, dont certaines en effectifs importants. Le site accueille ainsi la colonie de reproduction la plus importante de France pour le Vespertilion de Capaccini, ainsi que des colonies d'importance régionale pour le Minioptère de Schreibers et le Vespertilion à oreilles échancrées.

La rivière abrite diverses espèces aquatiques, dont certains poissons d'intérêt communautaire. Plusieurs invertébrés d'intérêt communautaire y sont potentiels : la Cordulie à corps fin, l'Agrion de Mercure, le Damier de la Succise, la Laineuse du Prunellier, l'Ecaille chinée, le Barbot.

La ZSC « Val d'Argens » compte 8 habitats naturels communautaires dont un prioritaire : Sources pétrifiantes avec formation de travertins (Cratoneurion). Elle est également concernée par 2 espèces de reptiles d'intérêt communautaire, 3 espèces d'invertébrés, 8 espèces de chiroptères et 5 espèces de poissons (cf listes page suivante).

Le DOCOB de cette ZSC a été réalisé et est porté par le Conseil Départemental du Var.

Vulnérabilité :

Le groupe faunistique le plus vulnérable est aussi le plus emblématique de la zone. Les chiroptères, par leur comportement colonial, sont fortement vulnérables à la dégradation de leur gîte. Cela affecte leur capacité de reproduction, d'élevage et de nourrissage des individus. Des actions préventives et destinées au public sont donc en cours de réalisation afin de sensibiliser les promeneurs sur les sensibilités de ce groupe et son importance dans l'équilibre environnemental.
L'urbanisation et les pollutions diffuses via les voies aquatiques, aériennes et terrestres tendent à sensibiliser les espèces les plus vulnérables, telles des bio-indicateurs, comme les chiroptères, l'ichtyofaune et l'avifaune.

Liste des habitats et des espèces :

Cf tableaux planche ci-après

3. Évaluation des incidences Natura 2000

Liste des espèces ayant justifié la désignation de la ZSC « Val d'Argens »		
Espèces	*Statut*	*PR*
Mammifères		
Grand Murin (Myotis myotis)	Etape migratoire.	C
Grand Rhinolophe (Rhinolophus ferrumequinum)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.	C
Minioptère de Schreibers (Miniopterus schreibersii)	Reproduction. Etape migratoire.	B
Myotis capaccinii (Myotis capaccinii)	Reproduction. Etape migratoire.	A
Petit Murin (Myotis blythii)	Reproduction. Etape migratoire.	B
Petit Rhinolophe (Rhinolophus hipposideros)	Reproduction. Hivernage. Etape migratoire.	C
Vespertilion à oreilles échancrées (Myotis emarginatus)	Reproduction. Etape migratoire.	B
Vespertilion de Bechstein (Myotis bechsteinii)	Etape migratoire.	C
Amphibiens et reptiles		
Cistude d'Europe (Emys orbicularis)		C
Tortue d'Hermann (Testudo hermanni)		D
Invertébrés		
Ecrevisse à pattes blanches (Austropotamobius pallipes)		D
Grand capricorne (Cerambyx cerdo)		D
Lucane cerf-volant (Lucanus cervus)		D
Poissons		
Alose feinte (Alosa fallax)	Résidente. Etape migratoire.	D
Barbeau méridional (Barbus meridionalis)		C
Blageon (Leuciscus souffia)		C
Lamproie de rivière (Lampetra fluviatilis)	Résidente. Etape migratoire.	D
Lamproie marine (Petromyzon marinus)	Résidente. Etape migratoire.	D

*Les espèces signalées d'un astérisque sont des **espèces prioritaires**, c'est-à-dire en danger de disparition sur le territoire européen des États membres et pour la conservation desquels l'Union européenne porte une responsabilité particulière.
PR = Population relative : taille et densité de la population de l'espèce présente sur le site par rapport aux populations présentes sur le territoire national (en %). A=site remarquable pour cette espèce (15 à 100%); B=site très important pour cette espèce (2 à 15%); C=site important pour cette espèce (inférieur à 2%); D=espèce présente mais non significative.

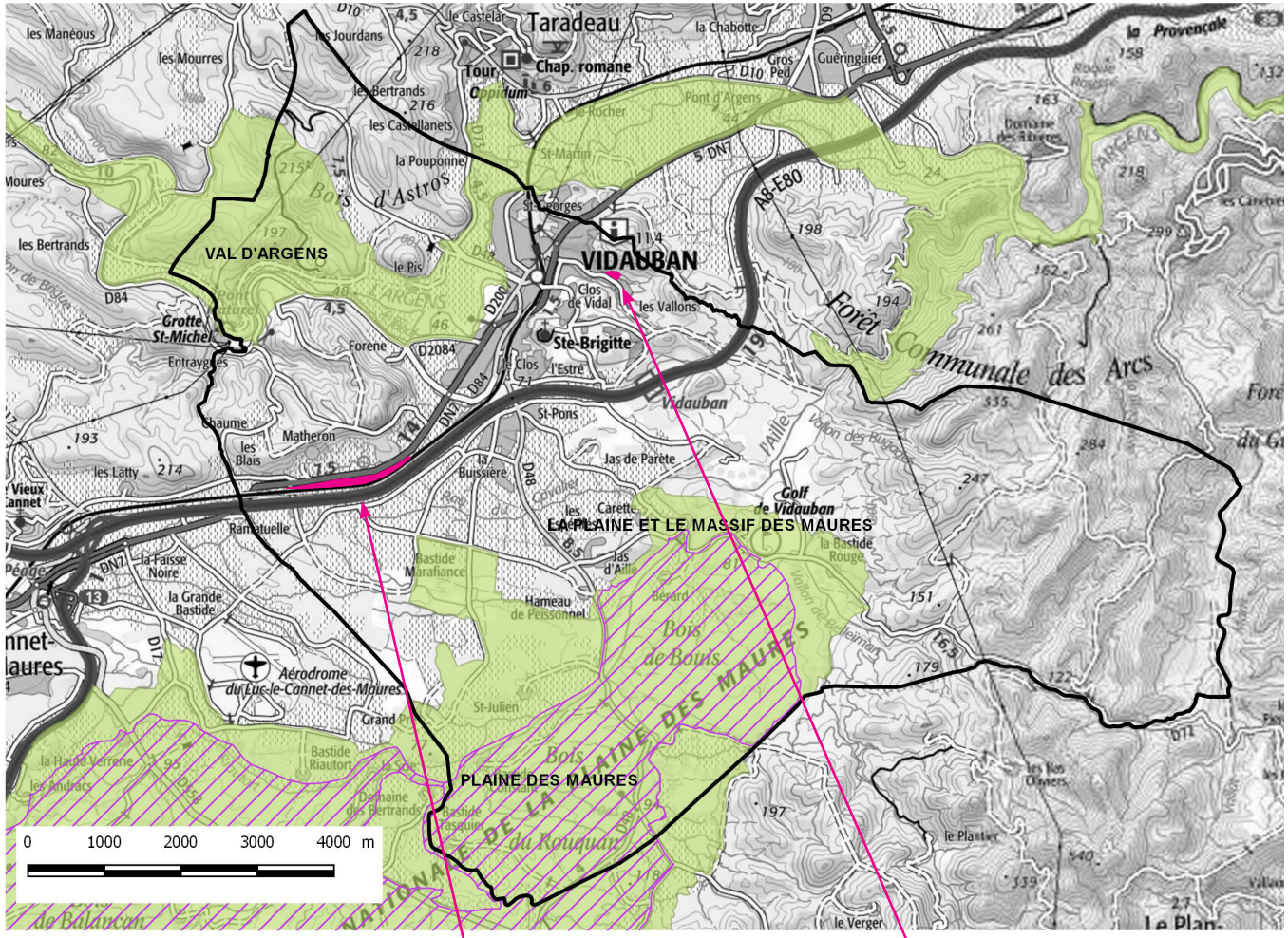
Liste des habitats naturels ayant justifié la désignation de la ZSC « Val d'Argens »		
Habitats naturels présents	*% couverture dans la ZSC*	*SR*
Forêts-galeries à Salix alba et Populus alba	10 %	C
Lacs eutrophes naturels avec végétation du Magnopotamion ou Hydrocharition	1 %	
Rivières des étages planitiaire à montagnard avec végétation du Ranunculion fluitantis et du Callitricho-Batrachion	1 %	
Rivières permanentes méditerranéennes du Paspalo-Agrostidion avec rideaux boisés riverains à Salix et Populus alba	1 %	C
Prairies humides méditerranéennes à grandes herbes du Molinio-Holoschoenion	1 %	C
Mégaphorbiaies hygrophiles d'ourlets planitiaires et des étages montagnard à alpin	1 %	C
Prairies maigres de fauche de basse altitude (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)	1 %	C
Sources pétrifiantes avec formation de travertins (Cratoneurion)*	1 %	C

3. Évaluation des incidences Natura 2000

3.3. Localisation des secteurs de projet par rapport aux sites Natura 2000

La cartographie ci-contre localise les sites de projet de la zone 1AUe de Matheron et de la zone 1AUh des Adrets par rapport aux périmètres Natura 2000.

Chacun des deux sites est situé à une distance d'environ 1300 mètres et s'en trouve en outre séparé par des axes d'infrastructures routières particulièrement importants (RDN7 et autoroute A8).



3. Évaluation des incidences Natura 2000

3.4. Analyse des incidences sur les sites Natura 2000

3.4.1. Analyse des incidences sur les Zones Spéciales de Conservation (Directive Habitats)

L'usage impose de classer les secteurs de projets selon 3 catégories distinctes :

- La catégorie 1 correspond aux secteurs de projets compris en totalité ou en partie au sein d'une Zone Spéciale de Conservation. Ces secteurs de projets sont logiquement les secteurs les plus susceptibles d'impacter les habitats et les espèces d'intérêt communautaire.

- La catégorie 2 correspond aux secteurs de projets localisés à moins de 500 mètres d'une Zone Spéciale de Conservation. En raison de leur relative proximité, ces secteurs de projet sont potentiellement susceptibles d'entraîner des incidences, notamment indirectes sur les sites Natura 2000.

- La catégorie 3 correspond aux secteurs de projets localisés à plus de 500 mètres d'une Zone Spéciale de Conservation. Au regard de la distance relativement grande entre les secteurs de projets et les sites Natura 2000, ces secteurs sont peu susceptibles d'entraîner des incidences significatives sur les sites Natura 2000.

Les deux secteurs de projet de la zone 1AUe de Matheron et de la zone 1AUh des Adrets appartiennent à la catégorie 3, avec une distance de plus de 500 mètres des sites Natura 2000.
Cette distance significative implique une absence d'impact négatif significatif sur les habitats naturels et les espèces ayant entraîné la désignation de ces ZSC.

De plus :
- la zone 1AUe de Matheron est occupée par des milieux agricoles et anthropiques et ne correspondent pas à des habitats d'intérêt communautaire
- la zone 1AUh des Adrets est localisée sur une petite surface en continuité directe de l'urbanisation existante

La distance et l'occupation du sol permettent donc de garantir l'absence d'impact négatif significatif sur l'ensemble des habitats naturels et des espèces ayant entraîné la désignation des ZSC.

Les projets d'aménagements prévus par le projet de PLU n'entraîneront pas d'impacts négatifs susceptibles de porter atteinte à ces ZSC. Ces projets n'engendreront :
- aucun rejet significatif sur des habitats d'intérêt communautaire ;
- aucune piste de chantier ou de circulation significative ;
- aucune rupture de corridors écologiques significative (maintien des fonctions de corridor écologique du massif de l'Escarayol par le reclassement de la majeure partie de la zone 1AU initiale en zone naturelle) ;
- aucune émission de poussières ou vibrations significative ;
- aucune pollution significative ;
- aucune perturbation d'espèces significative ;
- aucune nuisance sonore significative.

En l'état, l'urbanisation de ces secteurs de projets n'entraînera aucune incidence directe significative susceptible de remettre en cause l'état de conservation des espèces ou des habitats ayant entraîné la désignation des Zones Spéciales de Conservation.

En effet :

1/ Sur le secteur de Matheron, cette assertion est confirmée par l'expertise menée par le cabinet Symbiodiv qui précise :

«*Hormis pour la Tortue d'Hermann, l'aménagement sur une partie de la zone d'étude ne serait pas de nature à avoir une incidence significative sur les espèces ou les habitats d'intérêt communautaire ayant permis la désignation du site NATURA 2000. La zone d'étude n'a pas de liens fonctionnels avec ce site. Bien que des espèces d'intérêt communautaire puissent être observées au niveau de la zone d'étude, les habitats et leur état de conservation ne constituent pas des milieux très favorables pour le développement des espèces d'intérêt communautaire ayant permis la désignation de ces sites NATURA 2000. Au vu du faible nombre d'individus concernés (5 au plus), ces incidences ne seront pas significatives sur la site Natura 2000 concerné.*»

3. Évaluation des incidences Natura 2000

2/ Sur le secteur des Adrets cette assertion est également confirmée par l'expertise menée par le cabinet Symbiodiv qui précise dans son tableau de synthèse reproduit ci-dessous que le projet n'est susceptible de développer de développer un lien écologique fort qu'avec la seule zone de protection du Val d'Argens (FR9301626), et non avec la zone de protection de la Plaine et du Massif des Maures (FR9301622) avec laquelle l'intensité du lien écologique est qualifiée de faible.

Tableau 4 - Périmètres du patrimoine naturel

Périmètre réglementaires			
Type	Intitulé	Distance de la zone d'étude	Intensité du lien écologique
RNN	FR3600171 « Réserve Naturelle Nationale de la Plaine des Maures»	2.6 km au sud	Faible
Périmètre Natura 2000			
Type	Intitulé	Distance de la zone d'étude	Intensité du lien écologique
ZSC	FR9301626 « Val d'Argens »	850m au nord	Forte
ZSC	FR9301622 « La Plaine et le Massif des Maures »	2.7 km au sud	Faible
ZPS	FR9310110 « Plaine des Maures »	3 km au sud	Faible
Autres périmètres de gestion concertée			
Type	Intitulé	Distance de la zone d'étude	Intensité du lien écologique
ENS	N°004P01 « Balade en Réal »	4.3 km au nord est	Faible
ENS	N°004P04 « La Magdeleine »	2.5 km au nord est	Faible

Or :
- la zone de protection de la Plaine et du Massif des Maures (FR9301622) a notamment été désignée à cette fin au regard des impératifs de protection de la Tortue d'Hermann. Le projet sur la zone des Adrets n'ayant qu'un lien écologique d'intensité faible avec ces périmètres, il est possible d'en conclure que ce projet n'aura pas d'incidences sur cette espèce en ce qu'elle a été un élément clef de l'identification et de la protection de ce périmètre Natura 2000

- le projet a été évalué en vue d'une minimisation maximale de ses incidences écologiques avec notamment une réduction du périmètre de la zone AU initiale (sur toute sa partie Nord pour préserver le corridor écologique du massif de l'Escarayol assurant les connexions écologiques avec la zone de protection du Val d'Argens), et avec l'intégration dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de dispositions assurant une protection des continuités écologiques de la Trame Verte

3.4.2. Analyse des incidences sur les Zones de Protection Spéciale (Directive Oiseaux)

Les deux secteurs de projet sont situés à plus de 4 kilomètres de la Zone de Protection Spéciale (site Natura 2000 – Directive Oiseaux). Ils en sont en outre séparés par d'importantes coupures notamment l'autoroute A8.

L'urbanisation et les nuisances sur les secteurs de projets sont fortes et impliquent d'ores et déjà un dérangement significatif des espèces d'intérêt communautaire et une coupure des connexions écologiques directes avec les milieux fonctionnels du site Natura 2000.

Ces nuisances, l'urbanisation et la fréquentation humaine rendent donc les périmètres des secteurs de projets peu attractifs, voire répulsifs pour la majorité des espèces visées.

En outre, la commune de Vidauban compte (et est bordée par) de très vaste espaces agro-naturels fonctionnels et attractifs d'un point de vue écologique et moins soumis aux pressions anthropiques. Ces milieux seront davantage favorables et utilisés par l'avifaune d'intérêt communautaire que les périmètres des secteurs de projets.

L'urbanisation envisagée pourra donc impliquer seulement un dérangement ponctuel de certaines espèces, mais ne remettra pas en cause la conservation de ces espèces d'intérêt communautaire.

En outre, dans le cadre de la mise en oeuvre opérationnelle des projets leurs études d'impact intégreront :
- la préservation des éléments fonctionnels d'un point de vue écologique et favorables aux espèces faunistiques potentiellement présents comme les haies, alignements

3. Évaluation des incidences Natura 2000

d'arbres, arbres isolés, zones de fourrés, bosquets…
- l'évitement de toute pollution ou impact direct et indirect des habitats naturels en phase travaux
- un démarrage des travaux/chantiers en dehors des périodes de reproduction et de nidification des différentes espèces d'oiseaux visées par la Directive oiseaux.

Dès lors, le projet de PLU n'entraînera donc aucune incidence directe significative susceptible de remettre en cause l'état de conservation des espèces d'intérêt communautaire ayant entraîné la désignation du site Natura 2000 de la ZPS de la Plaine des Maures.

Chapitre 4

Méthodologie de l'évaluation environnementale et résumé non technique



1. Méthodologies utilisées pour la révision du PLU et l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale, rendue obligatoire par le décret du 27 mai 2005 relatif à l'évaluation des incidences des documents d'urbanisme sur l'environnement, permet d'intégrer, dès le début de la révision du PLU, une réflexion poussée sur l'environnement (considéré au sens large), qui doit également se révéler force de proposition en termes de projet.

L'évaluation environnementale d'un PLU n'est pas une étude d'impact à vocation opérationnelle. L'objectif de la démarche est d'évaluer un cadre global : la stratégie de développement d'un territoire, dans un contexte territorial donné, et non simplement une action (ou un ouvrage) unique et figée.

L'évaluation environnementale s'apparente à une analyse non technique permettant d'identifier la compatibilité entre les enjeux environnementaux du territoire et les orientations stratégiques fixées pour son développement.

Les outils sont donc eux aussi été adaptés : plus que des investigations techniques ciblées, la mission requiert une démarche de réflexion, d'analyse et de synthèse.

1.1. Élaboration de l'état initial de l'environnement

Il s'agit dans un premier temps de dresser un état initial de l'environnement stratégique et transversal, c'est-à-dire non encyclopédique mais visant les problèmes principaux pouvant se poser sur le territoire et leurs interrelations réciproques.

Ces études préalables permettent de dégager les atouts et faiblesses du territoire ainsi que les opportunités et problèmes auxquels il est soumis, autour de différents axes thématiques. Il est ensuite possible d'identifier les enjeux thématiques auxquels le projet de PLU doit répondre.

Un travail de synthèse et d'analyse est mené sur les caractéristiques du territoire, identifiées à travers les différentes données disponibles (biodiversité, transports, assainissement, déchets…). Des réunions de travail et d'échange de données associent le maître d'ouvrage, les services techniques et personnes ressources concernées, les Personnes Publiques Associées.

Ces éléments ont été complétés et enrichis par :
- de nombreuses visites de terrain sur l'ensemble du territoire puis sur les sites concernés par une évolution significative de leurs caractéristiques. Ces visites de terrain sont essentielles puisqu'elles permettent d'appréhender très concrètement le territoire et ses diverses composantes (humaines, physiques, fonctionnelles, etc...)
- l'analyse de diverses études et rapports antérieurs existants,
- des dires d'experts sur les sites susceptibles d'être impactés par la révision du PLU

1.2. Élaboration du PADD

L'ensemble des réflexions durant les phases de diagnostic et d'état initial de l'environnement ont contribué à la formalisation du document stratégique qu'est le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Ce dernier est le fruit de nombreuses réunions de travail au travers desquelles ont émergé progressivement et de manière itérative les différentes composantes du projet communal qui est traduit dans le projet de territoire du PADD.
Cette approche doit d'abord et avant tout relever d'une démarche d'analyse sensible du territoire et de ses enjeux (le territoire vécu), et non d'une approche exclusivement comptable.

1.3. Phase de traduction réglementaire du PADD : zonage, règlement, OAP...

Cette phase de travail a pour objectif de traduire les enjeux environnementaux et les orientations retenues au travers du PADD dans le zonage, le règlement, et les Orientations d'Aménagement et de Programmation.
Elle donne également lieu à de nombreuses réunions de travail du groupe de travail PLU (élus, techniciens) et est menée de manière itérative, zone par zone, règle par règle. Il s'agit au travers de cette phase de définir un zonage et des prescriptions réglementaires

1. Méthodologies utilisées pour la révision du PLU et l'évaluation environnementale

cohérents avec les orientations du PADD et le scénario de développement retenu par la commune. Chaque choix réglementaire est donc apprécié au regard des incidences de l'application des règles sur les évolutions futures de l'ensemble des composantes territoriales de la commune. Dans le cadre de cette phase sont également définies des prescriptions thématiques sur de nombreux et divers sujets.

1.4. Analyse des incidences

L'objectif de cette analyse est d'apprécier les incidences potentielles sur le milieu, consécutives à la mise en oeuvre du document d'urbanisme. Toutefois, le PLU étant un document de planification et non un projet opérationnel, toutes les incidences sur l'environnement ne sont pas connues précisément à ce stade, et seules les études d'impact propres à chaque projet traiteront dans le détail des effets sur l'environnement.

L'analyse des incidences du PLU est effectuée en confrontant la politique de développement choisie par la commune (orientations du PADD) et la traduction réglementaire qui en découle (zonage, règlement, prescriptions thématiques spécifiques…) pour chacun des thèmes analysés l'état initial de l'environnement, et du niveau de sensibilité qu'il présente.

Il s'agit d'apprécier les conséquences du développement attendu sur le territoire et les incidences négatives possibles sur l'environnement. Ces incidences peuvent être liées à des pressions déjà existantes sur le territoire, mais qui se trouveront accentuées par la mise en oeuvre de la révision du PLU ou bien à des pressions nouvelles résultant des choix stratégiques du PLU.

Cette « approche thématique » permet d'apprécier l'incidence des actions du PLU sur l'ensemble des problématiques environnementales générales, traitées dans l'état initial de l'environnement (patrimoine naturel, paysage, consommation d'espace, gestion de la ressource en eau, risques, énergie, etc...).

Elle est ensuite complétée par une « approche spatialisée » qui se concentre sur les sites concernés par une évolution significative de leurs caractéristiques avec la mise en oeuvre de la révision du PLU. Cette étape s'applique à apprécier la transformation des zones impactées, à partir du croisement de leurs caractéristiques spécifiques avec les caractéristiques de l'aménagement envisagé.

2. Résumé non technique

2.1. Résumé non technique du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement.

La commune de Vidauban a connu au cours des dernières décennies des mutations importantes liées notamment :
- à un important essor démographique et urbain du fait de son développement endogène et de sa situation à la croisée de plusieurs bassins d'emplois/bassins de vie
- au développement de ses équipements structurants qui contribuent à son attractivité résidentielle et touristique
- à des premiers documents d'urbanisme (POS) ayant ouvert de très vastes espaces à l'urbanisation
- aux évolutions territoriales corollaires de ces mutations (déprise de l'agriculture, étalement urbain, etc...)

La population de la commune a ainsi été multipliée par 4 en moins de cinquante ans et la «tâche urbaine» s'est diffusée sur plus de 700 hectares, dans une dynamique de périurbanisation rapide et intense. Il en résulte aujourd'hui une spécialisation résidentielle de la commune avec notamment une nette prédominance de l'habitat pavillonnaire, des déplacements domicile-travail importants, des évolutions sociétales, etc...

Pour autant, la commune a conservé de très vastes espaces naturels qui couvrent plus de 60% de son vaste territoire et de vastes espaces agricoles qui en couvrent près de 30%. Ces espaces naturels et agricoles sont largement emblématiques de la commune sur le plan des compositions paysagères, du patrimoine, de la biodiversité, des fonctions productives, des fonctions de loisirs, etc....

La commune est également très marquée par les risques naturels avec notamment le risque inondation et le risque feu de forêt qui affectent une très large partie de son territoire.

Si le PLU approuvé en 2013 a apporté à la commune des avancées significatives avec notamment une diversification de son parc d'habitat, il a aussi poursuivi les dynamiques antérieures, avec notamment un développement démographique et urbain important (le plus élevé du territoire de la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon) et une spécialisation résidentielle qui se confirme (fuite des actifs).

Dans ce contexte, la commune a initié une révision de son PLU avec pour objectif central de mieux maîtriser son développement, tant quantitativement que qualitativement.

2.2. Résumé non technique de la justification des choix du Plan Local d'Urbanisme.

La poursuite de cet objectif a dans un premier temps été entreprise au travers de la définition d'un nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui repose sur sept axes stratégiques :
- Axe 1 : apaiser le rythme de développement démographique et urbain (pour un urbanisme maîtrisé)
- Axe 2 : préserver et valoriser le cadre de vie (pour un urbanisme harmonieux)
- Axe 3 : promouvoir l'émergence de nouveaux quartiers pour répondre aux besoins d'habitat et de développement économique (pour un urbanisme fonctionnel)
- Axe 4 : protéger et valoriser le patrimoine, les paysages et l'environnement naturel (pour un urbanisme respectueux de l'identité communale)
- Axe 5 : concilier les objectifs de protections environnementales avec la valorisation du territoire communal (pour un projet de territoire solidaire)
- Axe 6 : poursuivre le développement économique en valorisant les atouts stratégiques de la commune (pour une ville active)
- Axe 7 : encourager les circulations douces par un maillage de cheminements piétonniers et cyclables (pour une ville mobile)

Ces sept axes stratégiques et leurs déclinaisons ont été définis en cohérence et en compatibilité avec :
- les documents de planification supra-communaux, notamment le SRADDET PACA, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon et le Programme Local de l'Habitat (PLH)
- les objectifs assignés à la révision du PLU tels qu'ils avaient été fixés lors de la délibération de prescription de 2018

2. Résumé non technique

Ces axes stratégiques et leurs objectifs ont ensuite été traduits sous forme de déclinaison réglementaire au travers du zonage et du règlement définis pour l'ensemble de la commune, et au travers des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour certains secteurs d'enjeux particuliers.

Le zonage et le règlement ont été profondément remaniés par rapport au PLU approuvé.

Ils identifient :
- quinze typologies de zones urbaines, distinguées en fonction des objectifs d'aménagement poursuivis (confortement de la centralité, maîtrise des équilibres résidentiels, préservation du cadre de vie, vocation économique, etc...), et de leurs règles spécifiques (destination des constructions autorisées/interdites, densité, hauteur, prospects, etc....)
- trois typologies de zones à urbaniser
- des zones agricoles et des zones naturelles, avec un certain nombre de secteurs distingués au regard de leurs vocations spécifiques.

Sont également traités par le PLU avec une représentation graphique et des dispositions réglementaires afférentes : les risques naturels, la protection du patrimoine et du paysage, les objectifs de mixité sociale, les emplacements réservés, etc...

La révision du PLU se traduit notamment par :

- une réduction significative des espaces ouverts à l'urbanisation, dans une logique de maîtrise du développement, de recentrage de l'urbanisation et de limitation de l'étalement urbain, de prise en compte des risques, de préservation paysagère, etc... Ces espaces ouverts à l'urbanisation sont spatialement réduits de 26,3%.

- une réduction significative des zones à urbaniser qui sont spatialement réduites de 41,4% et qui sont recentrées sur deux projets, un projet de développement économique sur le secteur Matheron et un projet d'habitat sur le secteur des Adrets. Ces deux projets font l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation spécifiques.

- une augmentation des zones agricoles et naturelles qui sont respectivement augmentées de 56,63 hectares et de 86,7 hectares.

2.3. Résumé non technique de l'évaluation environnementale du Plan Local d'Urbanisme.

L'évaluation environnementale a été continue et transversale tout au long de la procédure de révision, avec notamment en amont la réalisation d'un état initial des différentes composantes environnementales qui a permis :
- l'analyse comparative des forces et faiblesses de l'environnement communal
- la définition des enjeux environnementaux s'imposant à la révision du PLU
- la définition de la trame verte et bleue communale.

Les enjeux environnementaux et la trame verte et bleue ont ensuite été le cadre référentiel permanent pour la définition des orientations et des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, qu'il s'agissent d'orientations thématiques ou d'objectifs spatialisés.
En cohérence avec ces orientations et objectifs, la traduction règlementaire du projet a également été réalisée sous le prisme permanent de la réponse aux enjeux environnementaux dans toute leur diversité : consommation des sols, biodiversité, risques, paysages, patrimoine, etc....
Cette démarche a permis, in fine, d'apprécier comparativement les incidences positives de la révision du PLU et les éventuelles incidences négatives, et de définir les mesures destinées à éviter, réduire ou compenser ces dernières.
Parallèlement à la procédure de révision du PLU, de nombreuses études ont été menées sur les sites ou secteurs présentant des enjeux particuliers et ont mobilisé de nombreux spécialistes pluridisciplinaires (architectes, paysagistes, écologues, ornithologues, etc...). Ces études ont permis des analyses fines des sites et secteurs, puis la définition des enjeux en présence et des partis d'aménagement retenus pour répondre au mieux à ces enjeux. Ces partis d'aménagement ont fait l'objet d'une traduction sous forme d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui a portée règlementaire et qui s'impose donc à la mise en oeuvre des futurs projets.

Au terme de la démarche, il apparaît qu'au regard des objectifs poursuivis au travers de la révision du PLU (maîtrise du rythme de développement démographique et urbain, recentrage de l'urbanisation, etc....), cette dernière induit des incidences très limitées sur les différentes composantes environnementales de la commune.

Chapitre 5



Modalités de prise en compte de l'avis de la MRAE



La commune de Vidauban a par délibération du 28 mars 2023 arrêté le projet de révision de son Plan Local d'Urbanisme.
Au titre de l'évaluation environnementale des plans et programmes, le dossier a été notifié à la DREAL PACA qui en a accusé réception le 3 avril 2023 et qui disposait d'un délai de trois mois pour rendre son avis.
La Mission Régionale d'Autorité Environnementale Provence Alpes Côte d'Azur a rendu son avis le 29 juin 2023 en formulant treize recommandations. La prise en compte par la commune de chacune de ces treize recommandations est formulée dans le tableau ci-après.

Recommandations	***Réponses apportées***
Recommandation n°1 : compléter le dispositif de suivi du plan afin de le rendre pleinement opérationnel.	L'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme précise que le rapport de présentation identifie les indicateurs nécessaires à l'analyse des résultats de l'application du plan (qui est faite a posteriori) mais ne fait nullement référence à un état de référence ou à des objectifs chiffrés. En conséquence, le dossier n'a pas à être complété sur ce point. Il a en revanche été complété par la définition d'indicateurs sur la thématique manquante évoquée dans l'avis MRAE (biodiversité).
Recommandation n°2 : préciser la consommation d'espace prévue par le PLU révisé à l'horizon 2035 sur la base d'une analyse quantitative basée sur des critères objectifs (définition de l'enveloppe urbaine et potentiel de densification) ; justifier la nécessité d'ouverture du secteur des Adrets pour satisfaire le besoin en logements.	Le PADD et le rapport de présentation du PLU comportent déjà une analyse fine de la consommation des espaces sur différentes temporalités, depuis les années 1950. Cette analyse permet d'apprécier l'évolution quantitative et qualitative de l'enveloppe urbaine, au fil du temps. Le rapport de présentation comporte en outre une longue analyse (page 59 à 94) des capacités de densification et de mutation des différentes composantes de l'armature urbaine communale (centre ville, extensions Ouest, extensions Est, tissus de deuxième périphérie pavillonnaire, tissus résidentiels excentrés, secteurs à vocation économique). Cette analyse repose sur de multiples critères (fonctionnement urbain, structuration foncière, risques, situation dans l'armature urbaine communale, desserte par les équipements, sensibilité paysagère, etc.... Ces analyses mettent en exergue les points suivants : - d'une manière générale, une faible capacité de densification, notamment sur les espaces du centre ville et de sa proche périphérie, les tissus urbains étant d'ores et déjà constitués et n'offrant que très peu de disponibilités foncières résiduelles - d'une manière également générale, une faible capacité de mutation, les différents tissus urbains à l'exception de l'hypercentre étant de constitution récente (schématiquement les trente dernières années) et n'offrant dès lors pas de possibilité de renouvellement urbain. - le mode de développement des dernières décennies, à un rythme très rapide et sous forme de développement pavillonnaire majoritaire, a conduit à la constitution d'une trame urbaine très peu propice à la densification. Le réseau viaire notamment, très majoritairement constitué de chemins de gabarits réduits et d'impasses et en outre impacté par des effets de coupures urbaines (la voie ferrée, la voie de contournement du centre ville), n'offre le plus souvent pas de possibilités significatives de développement de circulations et de déplacement. Il est en outre quasiment toujours inadapté à un éventuel développement des transports collectifs. - la commune est très fortement impactée par des risques (risque inondation notamment sur toute la frange Ouest du centre ville) et par des ruptures physiques (axe ferroviaire, voie de contournement) qui viennent participer à la limitation des capacités de densification/mutation. - le mode de développement par étalement urbain progressif conduit aujourd'hui à une situation de dilution spatiale de l'habitat et de fréquent éloignement par rapport aux aménités urbaines du centre ville (les commerces, les services, les équipements, etc...). - paradoxalement, les espaces offrant le plus de potentialités théoriques de densification, soit par remplissage de «dents creuses» dans le tissu urbain constitué soit par intensification urbaine par mutabilité de la trame foncière, sont aussi les plus excentrés. - d'une manière générale, les tissus urbains de Vidauban sont davantage propices à une intensification urbaine qu'à une densification au sens strict du terme. Les objectifs de modération de consommation d'espace sont donc d'ores et déjà pleinement justifiés. Pour répondre à la recommandation de la MRAE, un argumentaire spécifique a été développé dans le chapitre 2 du présent rapport de présentation (justification des dispositions du PLU), tome 3 (justification des choix retenus en matière de zonage et de règlement), titre 3.6 (adéquation des choix avec les objectifs communaux)

Recommandations	Réponses apportées
Recommandation n°3 : préciser et cartographier les enjeux relatifs à la Tortue d'Hermann à l'échelle du territoire communal.	Pour répondre à la recommandation de la MRAE, la carte de la sensibilité Tortue d'Hermann a été précisée à différents niveaux d'échelle.
Recommandation n°4 : préciser les modalités d'ouverture à l'urbanisation des secteurs de projet du PLU révisé au regard de la protection de la biodiversité, et notamment de reconsidérer le choix de localisation du secteur des Adrets qui présente des enjeux très forts vis-à-vis de la Tortue d'Hermann.	Le rapport de présentation du PLU révisé comporte de nombreuses explications et justifications sur les secteurs de projets, au regard de multiples critères (fonctionnement urbain, besoins de développement, sensibilité paysagère, sensibilité aux risques, sensibilité environnementale, etc....). En outre, la mise en œuvre opérationnelle des projets sera accompagnée de compléments d'études (études d'impacts, etc...) qui apporteront tous les compléments utiles. En ce qui concerne le site des Adrets, le PLU révisé a très sensiblement réduit l'enveloppe spatiale du projet, au regard notamment des considérations environnementales et paysagères, mais ce secteur à proximité immédiate de nombreux équipements publics et dans un environnement d'ores et déjà très largement artificialisé apparaît stratégique pour les besoins en habitat de la commune, notamment en matière de mixité sociale.
Recommandation n°5 : préciser et cartographier les mesures de protection réglementaire du réseau de continuité écologique communal.	Le rapport de présentation a été complété par une cartographie de synthèse de l'ensemble des mesures de protection des continuités écologiques.
Recommandation n°6 : approfondir l'analyse des incidences du PLU révisé sur la continuité écologique au niveau du secteur de projet « Matheron » et intégrer les mesures de réduction d'impact dans l'OAP concernée.	La porosité écologique de la plaine agricole est d'ores et déjà altérée par les importants axes de circulation transversaux (RDN7, voie ferrée, autoroute A8) et l'OAP intègre déjà des axes de préservation et de valorisation des continuités environnementales. La disposition réglementaire imposant des prescriptions relatives à la préservation de ces continuités de l'OAP a été renforcée.
Recommandation n°7 : préciser le niveau d'impact du PLU révisé sur Natura 2000 sur la base d'une analyse plus approfondie des incidences sur la Tortue d'Hermann.	L'évaluation des incidences Natura 2000 a été complétée par un complément d'analyse.
Recommandation n°8 : présenter un bilan besoins-ressources exhaustif, précis et chiffré, et évaluer l'impact de la révision du PLU sur les capacités de production et de distribution d'eau potable.	Le rapport de présentation a été complété sur cette question.
Recommandation n°9 : justifier par des données chiffrées que les stations d'épuration sont dimensionnées pour accueillir 1 602 habitants supplémentaires et démontrer que l'état du réseau est adapté à cet effet ; préciser l'aptitude des sols à l'assainissement autonome sur les secteurs urbanisables non raccordés.	Le rapport de présentation a été complété sur ces questions.

Recommandations	Réponses apportées
Recommandation n°10 : compléter l'état initial et l'analyse des incidences du PLU révisé en matière d'ambiance sonore et de pollution de l'air, afin de proposer, le cas échéant, les mesures les plus adaptées de réduction des nuisances sur les populations exposées.	Le rapport de présentation n'a pas pu être complété sur ces questions, faute de données fiables disponibles.
Recommandation n°11 : préciser la cohérence opérationnelle entre les secteurs urbains prévus par le PLU révisé et la trame actuelle ou à venir des transports en commun et des modes actifs de déplacement.	Les deux principaux secteurs de projet (Matheron & les Adrets) ont été retenus au regard entre autres de leur potentialités de desserte par les transports en commun. En ce qui concerne spécifiquement les Adrets, un axe doux de desserte depuis le centre ville est en cours d'aménagement. En ce qui concerne le secteur Matheron, l'OAP prévoit expressément une desserte par les transports en commun.
Recommandation n°12 : quantifier les émissions de GES induites par le PLU révisé et comparer ce chiffre aux objectifs de réduction du SRADDET et de la SNBC.	Le rapport de présentation n'a pas pu être complété sur ces questions, faute de données fiables disponibles.
Recommandation n°13 : préciser les mesures envisagées pour l'adaptation du territoire au changement climatique.	Les phénomènes météorologiques intenses, notamment pluviométriques, sont d'ores et déjà pleinement intégrés au travers notamment du Plan de Prévention du Risque Inondation et du Schéma Directeur des eaux pluviales.