

Département du Var

Commune de VIDAUBAN



Plan Local d'Urbanisme

Révision n°1

2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Orientations générales du PADD débattues en Conseil Municipal le 28 février 2020 et le 22 novembre 2022



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

Sommaire

Introduction.....	page 3
1. Les orientations générales du PADD.....	page 6
2. Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	page 14

INTRODUCTION

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 n°1 approuvée le 15 décembre 2015
- d'une modification n°2 approuvée le 11 décembre 2018
- d'une modification simplifiée n°2 approuvée le 23 novembre 2021
- d'une révision dite allégée n°1 approuvée le 23 novembre 2021
- d'une modification simplifiée n°3 approuvée le 3 mai 2022

Par délibération en date du 30 octobre 2018, le Conseil Municipal a prescrit la mise en œuvre d'une procédure de révision de ce PLU, avec pour **principaux 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).*

INTRODUCTION

Le Code de l'Urbanisme précise le contenu et les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) à son article L.151-5 :

comprise entre l'élaboration, la révision ou la modification du plan local d'urbanisme et l'analyse prévue à l'article L. 153-27.»

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il ne peut prévoir l'ouverture à l'urbanisation d'espaces naturels, agricoles ou forestiers que s'il est justifié, au moyen d'une étude de densification des zones déjà urbanisées, que la capacité d'aménager et de construire est déjà mobilisée dans les espaces urbanisés. Pour ce faire, il tient compte de la capacité à mobiliser effectivement les locaux vacants, les friches et les espaces déjà urbanisés pendant la durée

Le PADD est l'expression du projet de territoire et du projet urbain communal. C'est un document prospectif, constitué d'orientations générales pour l'ensemble des thématiques de la planification territoriale et d'objectifs en matière de consommation de l'espace.

C'est une pièce essentielle du PLU, non opposable, mais qui impose toutefois un rapport de cohérence aux autres pièces du dossier de PLU (Orientations d'Aménagement et de Programmation, règlement et zonage).

Le PADD doit faire l'objet d'un débat du Conseil Municipal sur ses orientations générales (article L.153-12 du Code de l'Urbanisme)

INTRODUCTION

Les conclusions du diagnostic territorial et l'analyse de l'application du PLU de 2013 ont 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 orientations 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 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)

1. LES ORIENTATIONS GÉNÉRALE DU PADD

AXE 1 : APAISER LE RYTHME DE DÉVELOPPEMENT DÉMOGRAPHIQUE ET URBAIN

L'analyse des évolutions de la commune au cours des dernières décennies 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 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)

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
1.1. Ralentir le rythme de croissance démographique	- Mettre en place les éléments réglementaires pour assurer une croissance gérée et mesurée, en adéquation avec les ressources du territoire et les capacités des équipements communaux (équipements structurants, voirie, ressource en eau potable, etc...) - Assumer le rôle de second pôle urbain de la Dracénie et l'attractivité du territoire vidaubannais dans son environnement communautaire - Contenir le rythme de la croissance démographique avec comme seuil maximum une population de 14.000 habitants à l'horizon 2030
1.2. Fixer des objectifs de production de logements qui respectent la qualité de vie des habitants actuels	- Plafonner la production de nouveaux logements à 450 unités à l'horizon 2025, en cohérence avec les objectifs fixés par le Programme Local de l'Habitat communautaire - Anticiper sur la production de 300 nouveaux logements sur la période 2025-2030 par la programmation des équipements dans les zones à densifier notamment en promouvant des opérations d'ensemble permettant de conforter les équilibres entre les différents quartiers de l'armature urbaine communale
1.3. Poursuivre la diversification du parc de logements	- Permettre la réalisation sur la commune de l'ensemble du parcours résidentiel avec un parc d'habitat diversifié et répondant à l'ensemble des besoins, notamment des jeunes et des seniors - Inciter à l'émergence de nouvelles opérations de logements locatifs ou d'accessions à la propriété, dans une logique de mixité urbaine et sociale - Favoriser les opérations de renouvellement urbain et les actions de réhabilitation de l'habitat dégradé de certains îlots du centre ville - Favoriser les conditions de production de 285 logements sociaux, dans le respect de l'objectif de mixité fixé par le Programme Local de l'Habitat

AXE 2 : PRÉSERVER ET VALORISER LE CADRE DE VIE

L'analyse urbaine statique (état des lieux) et dynamique (évolutions récentes) 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

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
2.1. Se préserver d'une densification non contrôlée	- Apprécier les potentialités de mutation des différents quartiers pavillonnaires de la commune - Interroger sur l'opportunité de ces éventuelles mutations sous le prisme de la préservation des équilibres des quartiers - Limiter ou stopper le développement des quartiers les plus excentrés et les moins équipés pour répondre aux nouveaux objectifs de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain
2.2. Définir de nouveaux outils de gestion de la densité résidentielle	- Refondre localement le corps réglementaire du PLU (emprise au sol, hauteur, prospects, etc...) pour éviter toute surdensification préjudiciable - Renforcer les obligations en matière de limitation de l'imperméabilisation des sols et de gestion du ruissellement des eaux pluviales - Encadrer et limiter les procédures de divisions foncières, notamment sur les tissus résidentiels les plus excentrés et les moins denses
2.3. Maintenir une urbanisation résidentielle fondue dans le paysage et l'environnement	- Protéger les structures paysagères très qualitatives des tissus d'habitat résidentiel : boisements, restanques, trame parcellaire et bâtie, etc... - Imposer des coefficients élevés d'Espaces Verts Protégés (EVP) et définir localement des servitudes paysagères sur les secteurs les plus emblématiques - Définir des prescriptions réglementaires pour une intégration optimale de l'ensemble des constructions (habitations, annexes) et des aménagements (terrassements) dans l'environnement paysager - Conforter les fonctions environnementales des différentes composantes de la «nature en ville»

AXE 3 : PROMOUVOIR L'ÉMERGENCE DE NOUVEAUX QUARTIERS

La révision du PLU **ne projette aucune ouverture à l'urbanisation d'anciennes zones agricoles ou naturelles** telles que définies par le PLU approuvé. Pour 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), la révision du PLU définit en revanche les conditions de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser (zones AU) déjà existantes : la zone AU des Adrets, à vocation dominante d'habitat, la zone AU de Sainte Brigitte, à vocation exclusive d'habitat, et la zone AU de Matheron, à vocation d'activités économiques. L'aménagement de ces zones se fera dans une démarche hautement qualitative afin que ces nouveaux quartiers s'intègrent parfaitement à leur environnement et aux paysages dans lesquels ils s'inscrivent. Elles feront l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques.

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
3.1. Conforter le secteur des Adrets par une mixité urbaine habitat & équipements	- 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 - Programmer de nouveaux équipements pour conforter les fonctions urbaines du quartier : gestion du stationnement et des circulations, aménagement d'un nouveau parc public et de jeux pour enfants - Concilier les impératifs du développement urbain avec les contraintes environnementales et les impératifs de protection paysagère du versant boisé
3.2. Reconsidérer les projets d'urbanisation sur le secteur Sainte Brigitte	- Reconsidérer la superficie d'ouverture à l'urbanisation au regard des nouveaux objectifs de développement démographique et urbain (axe 1) et de limitation de la consommation d'espace (chapitre 2) - Reclassement en zone agricole la partie de zone AU la plus propice au maintien de l'activité agricole, dans une logique de compensation pour les ouvertures à l'urbanisation à vocation de développement économique - Maintenir une réserve foncière pour un développement urbain ultérieur et étudier les conditions d'émergence de ce nouveau quartier (vocation, forme urbaine, etc...)
3.3. Aménager une zone d'activités économiques en entrée de ville Ouest	- Conforter les fonctions économiques de la commune, dans une logique de valorisation de la situation en entrée Ouest de l'agglomération et de l'axe économique du couloir Sud de l'Argens - Valoriser les atouts territoriaux de la commune (desserte viaire, situation de carrefour et d'interface entre le golfe de Saint Tropez et le Haut Var Verdon) - Recomposer fonctionnellement et paysagèrement l'axe historique de la RN7, l'entrée de ville et la Porte Ouest de la Dracénie

AXE 4 : PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE, LES PAYSAGES ET L'ENVIRONNEMENT NATUREL

Du fait de sa configuration territoriale et de sa situation à l'articulation de plusieurs entités paysagères emblématiques du Var (la plaine et le massif des Maures, la vallée de l'Argens...) la commune profite de paysages diversifiés et de grande qualité, mais insuffisamment valorisés. Elle dispose également d'un patrimoine riche et varié, dont une partie fait déjà l'objet d'une protection (site classé des Ponts de l'Argens et de la grotte Saint Michel, monument historique inscrit du château d'Astros) et profite d'un environnement naturel de grande qualité.

Ces paysages et ce patrimoine contribuent activement à l'attractivité touristique de la commune et sont une composante essentielle de l'identité communale. La révision du PLU s'attachera à poursuivre et à compléter l'ensemble des actions visant à les protéger et à les valoriser.

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
4.1. Réaliser un «Plan Paysage et Patrimoine» à l'échelle de l'ensemble de la commune	- Réalisation d'un inventaire de l'ensemble des composantes patrimoniales et paysagères : édifices et constructions, restanques, murs, points de vues, arbres isolés ou en alignements, etc... - Définition, en concertation avec l'ensemble des acteurs (Architecte des Bâtiments de France, associations, etc...) de prescriptions réglementaires de protection à intégrer dans la révision du PLU : protection accrue du centre ville, protection des paysages agrestes et des grandes entités naturelles, etc... - Élaboration d'une charte communale du patrimoine et du paysage au travers d'une démarche concertée et pédagogique de sensibilisation à ce patrimoine commun
4.2. Poursuivre les actions de protection et de réhabilitation du patrimoine architectural et urbain	- Encourager à l'amélioration du cadre bâti du centre ville (ravalement de façades, lutte contre l'habitat dégradé) par la poursuite des initiatives publiques de reconquête progressive du centre ville - Requalifier les espaces publics intra-urbains et valoriser les cheminements piétonniers entre les différentes composantes du centre ville (commerces, équipements, services) - Explorer davantage les potentialités de valorisation touristique (mise en place de circuits guidés en centre ville et d'itinéraires de découverte du territoire et de ses richesses)
4.3. Conforter et valoriser la Trame Verte et Bleue (TVB)	- Poursuivre l'identification et la caractérisation de la Trame Verte et Bleue communale pour définir et hiérarchiser les enjeux - Préserver de toute urbanisation ou de toute artificialisation les espaces naturels les plus significatifs sur le plan environnemental et paysager - Contribuer à la remise en état des continuités écologiques et à la mise en réseau des différentes composantes environnementales (espaces boisés, espaces agricoles, nature en ville, etc...)

AXE 5 : CONCILIER PROTECTION ENVIRONNEMENTALE ET VALORISATION TERRITORIALE

Le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement mettent en évidence :

- un territoire marqué par d'importants enjeux environnementaux (environnement naturel et biodiversité, risques, servitudes, etc...) qui peuvent s'avérer particulièrement contraignants
- une nécessaire transition d'une logique de protection stricte et exclusive à une logique de protection dynamique, dans une démarche de résilience et de valorisation des atouts territoriaux de la commune.

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
5.1. Conforter et dynamiser l'agriculture	- Réalisation, en partenariat avec la Chambre d'Agriculture du Var et la SAFER, d'un diagnostic agricole et d'une définition des projets et des enjeux - Définition à l'échelle communale d'un Plan de Conquête et de Reconquête Agricoles sur des espaces aujourd'hui en friches ou reconquis par les espaces forestiers, dans un objectif de développement du potentiel de production, de gestion intégrée du territoire et de lutte contre le risque incendie - Conciliation des enjeux de conquête ou reconquête agricole avec les enjeux environnementaux et avec les dispositifs réglementaires de prévention des risques (PPRIF)
5.2. Permettre une diversification des activités agricoles	- Valoriser les activités agricoles dans leur multifonctionnalité : production agricole, gestion de l'espace et des paysages, protection contre les risques naturels de feu de forêt ou d'inondation, etc... - Permettre, par des dispositifs réglementaires adaptés et par l'extension des zones irrigables, une diversification de l'activité agricole : vente directe, hébergement touristique, développement des activités en lien avec l'œno-tourisme, etc... - Garantir la pérennité des exploitations agricoles par l'arrêt de tout mitage des espaces agricoles identifiés par le PLU approuvé et par la définition de limites claires entre l'espace agricole et l'espace urbanisé
5.3. Aménager le territoire en intégrant la gestion des risques et la protection de la biodiversité	- Limiter la vulnérabilité des personnes et des biens aux risques inondation et feu de forêt par la poursuite des aménagements et des travaux de prévention et de limitation des aléas - Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement pluvial - Sanctuariser les éléments les plus significatifs de la biodiversité communale (grands ensembles boisés, cours et berges de l'Argens et de l'Aille, etc...) - Se donner les moyens de dissuader les dépôts sauvages dans l'environnement naturel

AXE 6 : POURSUIVRE LE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE EN VALORISANT LES ATOUTS STRATÉGIQUES DE LA COMMUNE

Ville d'appui de l'armature urbaine dracénoise, la commune de Vidauban profite de solides atouts permettant d'ambitionner une poursuite de son développement économique : situation en porte d'entrée de l'axe du «couloir Sud de l'Argens» (axe structurant du développement économique dracénois), situation en interface entre le golfe de Saint Tropez et l'arrière-pays varois, importante population active, etc... La commune souhaite poursuivre la valorisation de ces atouts en confortant le tissu économique présentiel (commerces, services, etc...) et en misant sur une poursuite du développement d'activités en lien étroit avec ses composantes territoriales, notamment ses composantes agricoles.

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
6.1. Développer et diversifier le tissu économique	- Soutenir et développer les activités commerciales, artisanales et de services du centre ville par la poursuite de la requalification de ce dernier (traitement des espaces publics, offre en stationnement public, etc...) - Requalifier les zones d'activités économiques du Plan et de Couan de Can au travers d'une requalification globale des entrées de ville - Soutenir le développement d'une offre commerciale alternative - Valoriser les atouts stratégiques de la commune dans son environnement économique : double situation d'axe de développement économique et de carrefour, fréquentation touristique, etc... - Poursuivre le développement de la fibre optique, vecteur de confortement de l'activité économique
6.2. Conforter les atouts touristiques de la commune	- Permettre un renforcement de l'hébergement touristique, notamment en lien avec la diversification des activités agricoles - Valoriser la situation privilégiée de la commune et renforcer son positionnement touristique d'interface entre la façade littorale et l'arrière-pays - Conforter les activités sportives et de loisirs existantes, dans la diversité de leurs fonctions et de leurs usages : centre équestre, golf, base nature, etc...
6.3. Développer un pôle de recherche et de conseil viticole et agricole sur le quartier Saint Pons	- Pérenniser l'agriculture et notamment la viticulture comme un pilier de l'économie locale au travers de la création d'un véritable pôle agricole articulé autour du Centre du Rosé et de la Chambre d'Agriculture - Profiter de cette dynamique pour recomposer l'entrée de ville Ouest autour d'équipements structurants et en lien avec l'identité agricole forte de la commune - Positionner la commune sur des activités de recherche et d'excellence qui contribueront à son positionnement territorial et à son rayonnement

AXE 7 : ENCOURAGER LES CIRCULATIONS DOUCES PAR UN MAILLAGE DE CHEMINEMENTS PIÉTONNIERS ET CYCLABLES

Le centre ville étant aujourd'hui délivré 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.

ORIENTATIONS	OBJECTIFS & ACTIONS
7.1. Structurer le maillage des cheminements à partir des axes forts du territoire (RN7 & Argens)	- Finaliser le réaménagement de l'entrée de ville Ouest en poursuivant le tronçon récemment finalisé en bordure de la RN7 par un nouveau tronçon en bordure de l'avenue du Président Wilson - Valoriser le cheminement en bordure d'Argens liaisonnant le parc de loisirs à la base nautique et au parc aventure, en s'appuyant sur l'axe structurant de la Trame Verte et Bleue (TVB) communale - Connecter les cheminements existants et futurs aux itinéraires de la Vigne à Vélo et de l'EuroVélo 8, via les routes de Lorgues et de Taradeau
7.2. Organiser des cheminements intra-urbains de liaisons entre les équipements structurants	- Prolonger le cheminement existant en bordure du boulevard Coua de Can vers les équipements sportifs (stade, tennis, base nautique) et au delà vers les quartiers résidentiels de Taradeau - Aménager un nouvel axe de circulation douce (piétonne & cyclable) en bordure du boulevard des Vallons afin de relier les équipements scolaires et l'ensemble du quartier au centre ville - Conforter les aménagements bordants l'avenue de la Résistance (RD48) par un maillage du quartier des Clos jusqu'en piémont de la colline Sainte Brigitte
7.3. Apaiser les circulations automobiles	- Poursuivre les réaménagements viaires sur l'ensemble des quartiers en privilégiant des profils de voiries et des aménagements spécifiques assurant une cohabitation harmonieuse entre circulations automobiles et modes doux - Sécuriser les points noirs routiers (secteurs accidentogènes) et résorber les conflits d'usages entre flux routiers et flux piétons ou cyclistes - Mettre en place une signalétique spécifique afin de garantir une parfaite lisibilité des itinéraires et des cheminements et pour encourager les déplacements dans des modes alternatifs à l'automobile

2. LES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

1. RAPPELS CHRONOLOGIQUES DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

La définition d'objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain s'inscrit dans une démarche prospective qui suppose en préalable une analyse rétrospective des évolutions enregistrées au cours des dernières décennies.

A cet effet, différentes méthodes d'analyse peuvent être utilisées.

La première consiste en une analyse de l'évolution de la «tâche urbaine» au cours des dernières décennies. Élaborée à partir d'une analyse rétrospective des unités foncières bâties des matrices cadastrales associée à un Système d'Information Géographique (SIG), elle permet de reconstituer, au fil du temps, l'évolution spatiale de l'enveloppe urbaine communale.

Cette analyse est présentée planches ci-après sur la base :

- d'une période de presque 70 ans (1950-2017)
- sur un support de huit cartographies successives

Elle fait apparaître :

1/ Des évolutions peu significatives sur la période 1950-1970. La commune enregistre alors une quasi stabilité démographique (2658 habitants en 1946, 2583 habitants en 1954, 2611 habitants en 1962, 2757 habitants en 1968) et une faible diffusion spatiale de l'urbanisation.

2/ L'amorce d'un développement démographique et urbain au cours des années 1970. La population communale passe ainsi de 2757 habitants en 1968 à 2930 en 1975 et à 3805 habitants en 1982, soit des taux de variation annuelle de population de +0,9% sur la période 1968-1975 et +3,8% sur la période 1975-1982. Le parc de logements passe de 1156 unités en 1968 à 1439 unités en 1975 et à 1801 unités en 1982.

Cette période marque aussi le début d'une diffusion spatiale de l'habitat,

en première périphérie du centre historique mais aussi sur des espaces plus excentrés (Chaume, Jas de Parète, Jas d'Aille). L'amorce de cette diffusion spatiale de l'urbanisation s'est principalement opérée au détriment de terrains agricoles

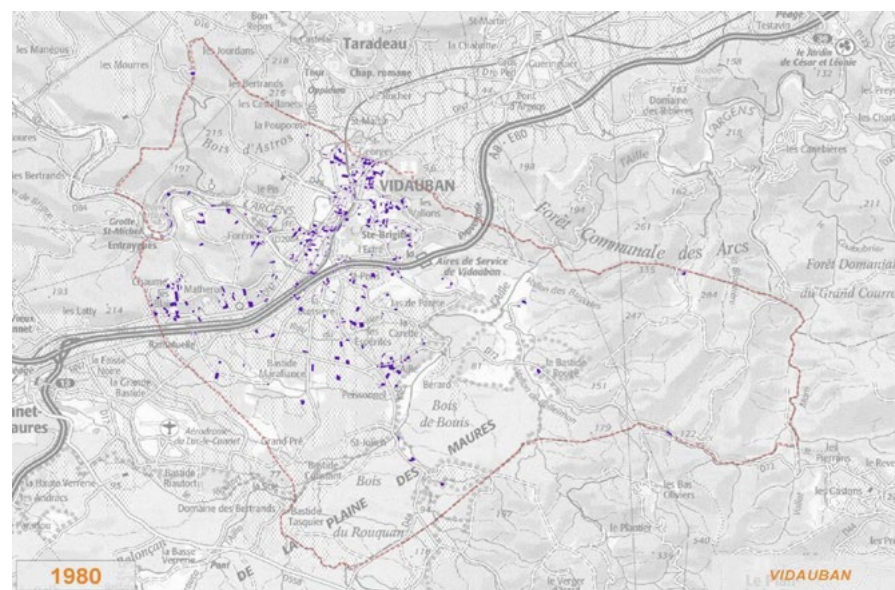
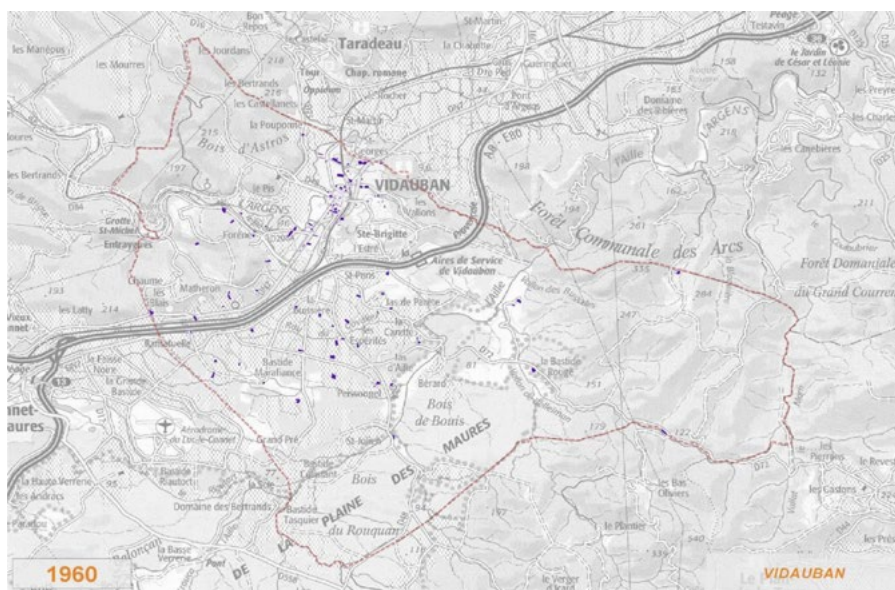
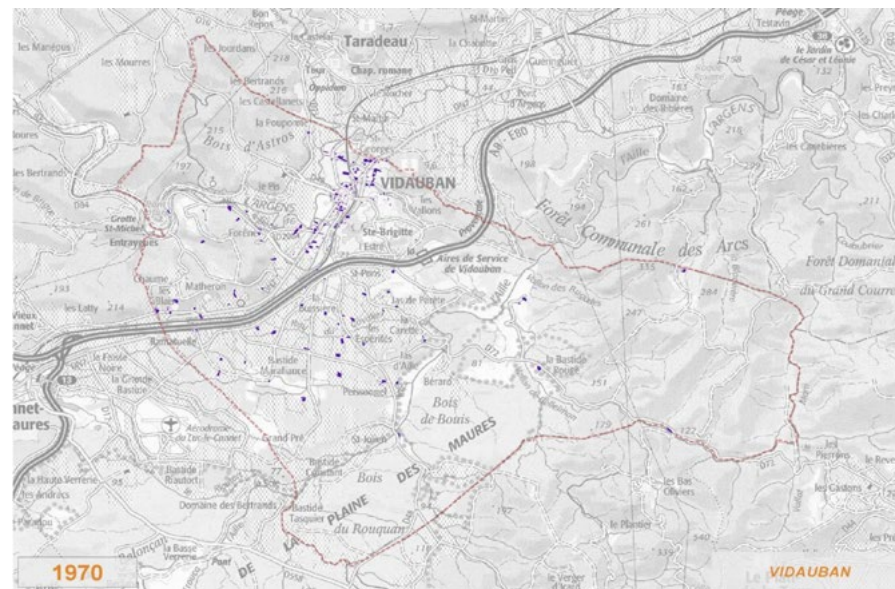
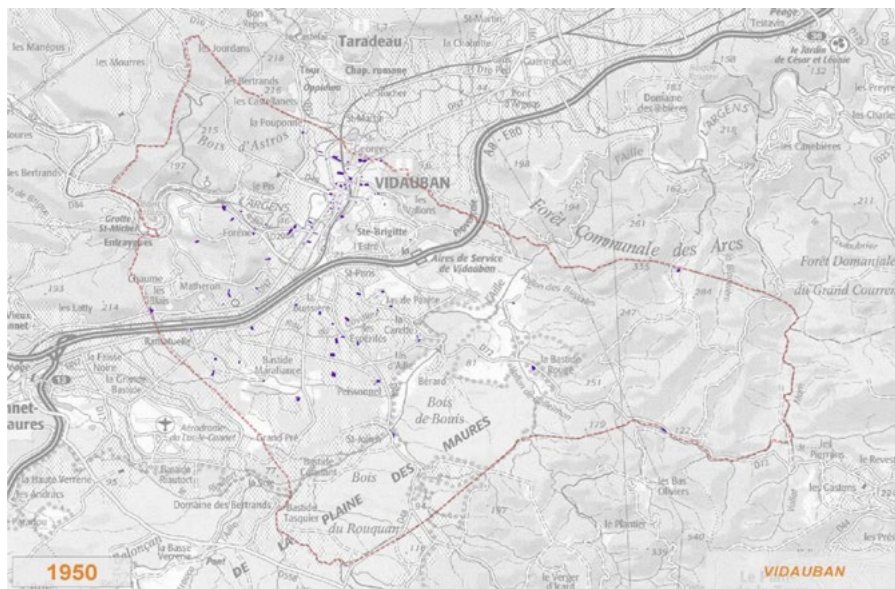
3/ L'accélération et la poursuite de ces dynamiques de développement au cours des années 1980, 1990 et 2000. La population passe successivement de 3805 habitants en 1982 à 5460 habitants en 1990, à 7311 habitants en 1999 et à 9750 en 2008, avec des taux de variation annuelle qui restent très élevés (+4,6% entre 1982 et 1990, +3,3% entre 1990 et 2008). Le parc de logements passe de 1801 unités en 1982 à 2755 unités en 1990, 3846 unités en 1999 et 5054 unités en 2008.

Cette période marque tant le confortement de l'enveloppe urbaine autour du noyau historique qu'une poursuite de la diffusion spatiale de l'habitat, avec l'émergence ex nihilo de nouveaux quartiers (exemple de Ramatuelle), toujours principalement au détriment des zones agricoles.

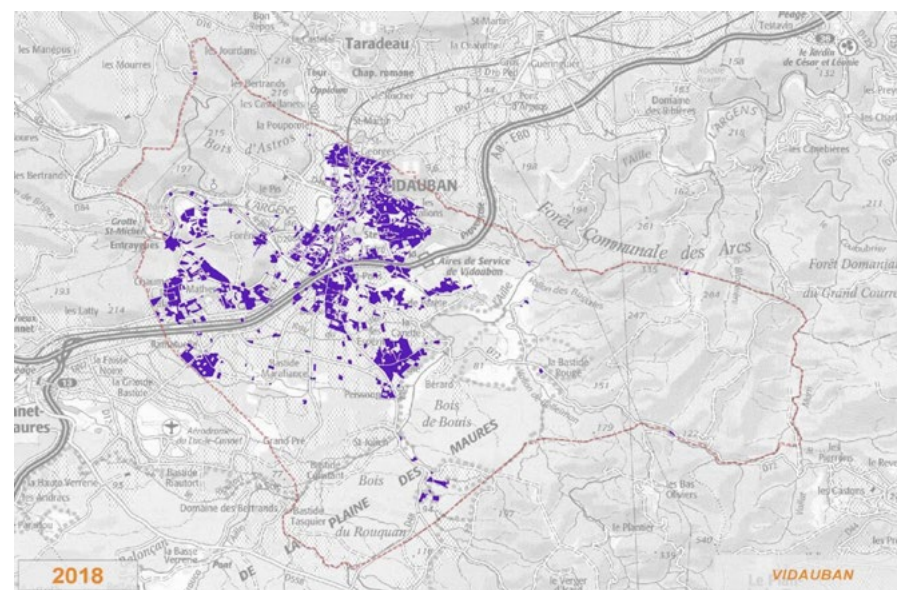
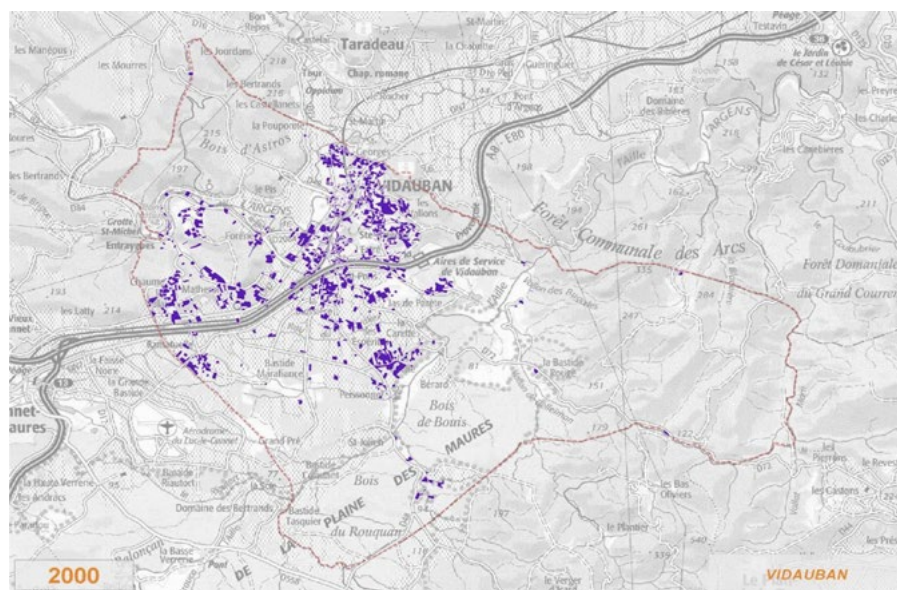
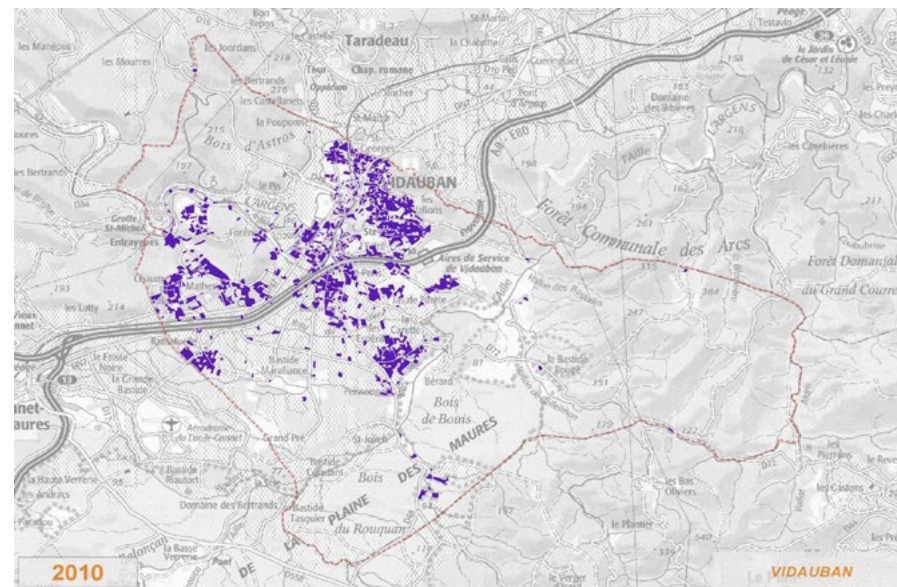
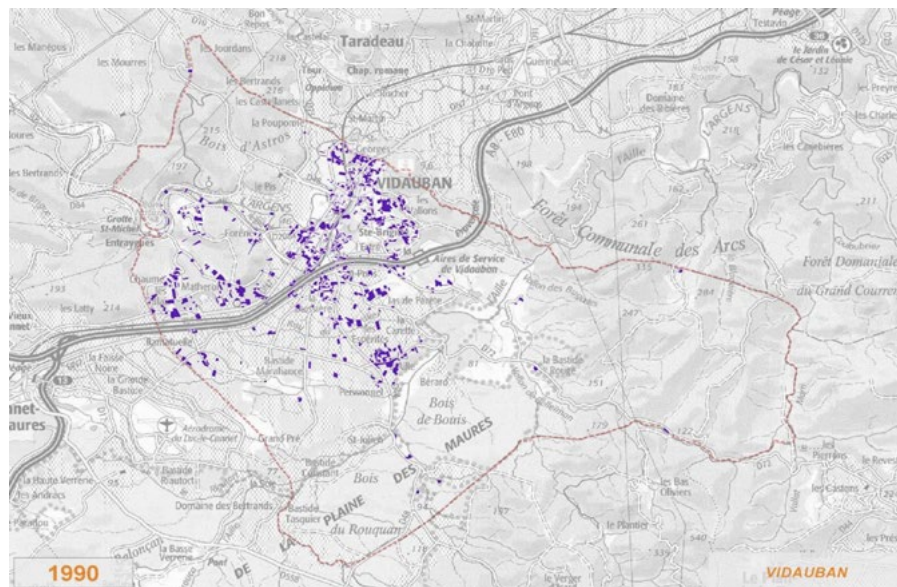
4/ La persistance d'une dynamique de développement au cours de la période récente (années 2010), mais avec un infléchissement net du rythme. La population communale passe ainsi de 9750 habitants en 2008 à 10.928 habitants en 2013 et à 12.616 habitants en 2019, avec un taux de variation annuelle stabilisé à +2,4% (taux qui reste élevé mais sensiblement inférieur à celui des décennies précédentes). Le parc de logement suit une tendance comparable (5054 logements en 2008, 5650 logements en 2013 et 6660 logements en 2019).

Cette période récente marque aussi un infléchissement net dans la diffusion spatiale de l'habitat, avec une dynamique de confortement, de remplissage et de densification des différentes composantes de l'enveloppe urbaine.

1. RAPPELS CHRONOLOGIQUES DE LA CONSOMMATION D'ESPACE



1. RAPPELS CHRONOLOGIQUES DE LA CONSOMMATION D'ESPACE



1. RAPPELS CHRONOLOGIQUES DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'analyse historique présentée ci-avant met en exergue des dynamiques qui ne sont pas propres à la commune de Vidauban.

L'analyse comparative présentée ci-contre avec des communes comparables de la Dracénie (Les Arcs, Lorgues, Draguignan) ou de l'axe route nationale 7 / autoroute A8 (Le Luc, Brignoles) met en effet en évidence d'importantes similitudes dans les évolutions avec notamment :

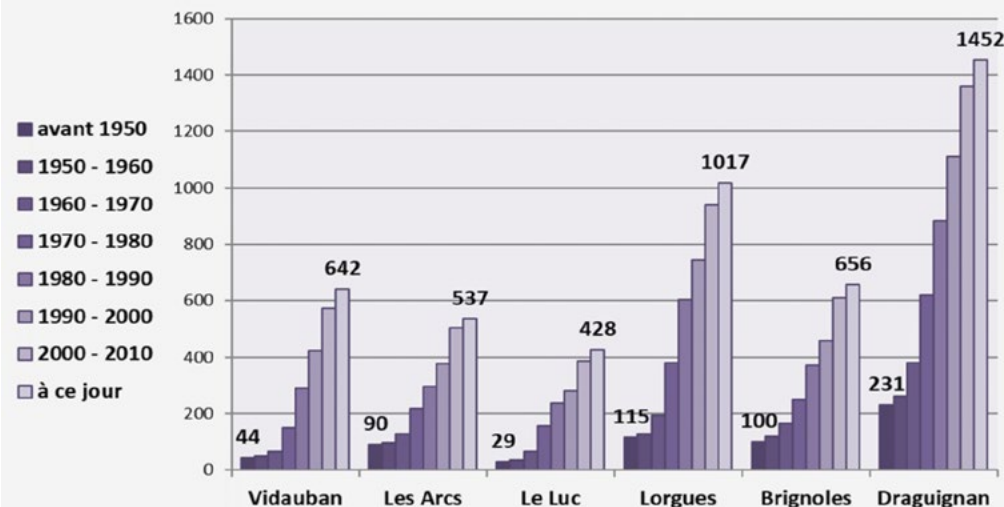
- des consommations foncières importantes sur toutes les communes
- des rythmes dans les dynamiques comparables : stabilité au cours des années 1950-1960, amorce du développement au cours des années 1970, accélération du développement des années 1980 aux années 2010, ralentissement du développement au cours des années récentes.

Contrairement à une idée reçue et très largement répandue, ce n'est donc pas tant la période récente qui est marquée par un important développement démographique et urbain consommateur d'espace mais bien davantage les décennies immédiatement précédentes, notamment les années 1980-1990 et le début des années 2000 lorsque les communes étaient couvertes par les Plans d'Occupation des Sols (POS) antérieurs aux actuels PLU et qui offraient des possibilités d'urbanisation sensiblement plus importantes.

À titre d'exemples, on rappellera :

- que le POS de Vidauban comptait 932,5 hectares de zones constructibles, zones réduites à 763,3 hectares dans le PLU
- que le POS de Draguignan comptait 2851 hectares de zones constructibles, zones réduites à 1403 hectares dans le PLU
- que le POS de Lorgues comptait 1515 hectares de zones constructibles, zones réduites à 637 hectares dans le PLU
- etc....

Une croissance très rapide des emprises foncières liées au logement entre 1950 et 2017 (en ha)



1. RAPPELS CHRONOLOGIQUES DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Une deuxième méthode d'analyse repose sur l'analyse comparative des banques de données de l'occupation du sol pour les années 1999, 2006 et 2014.

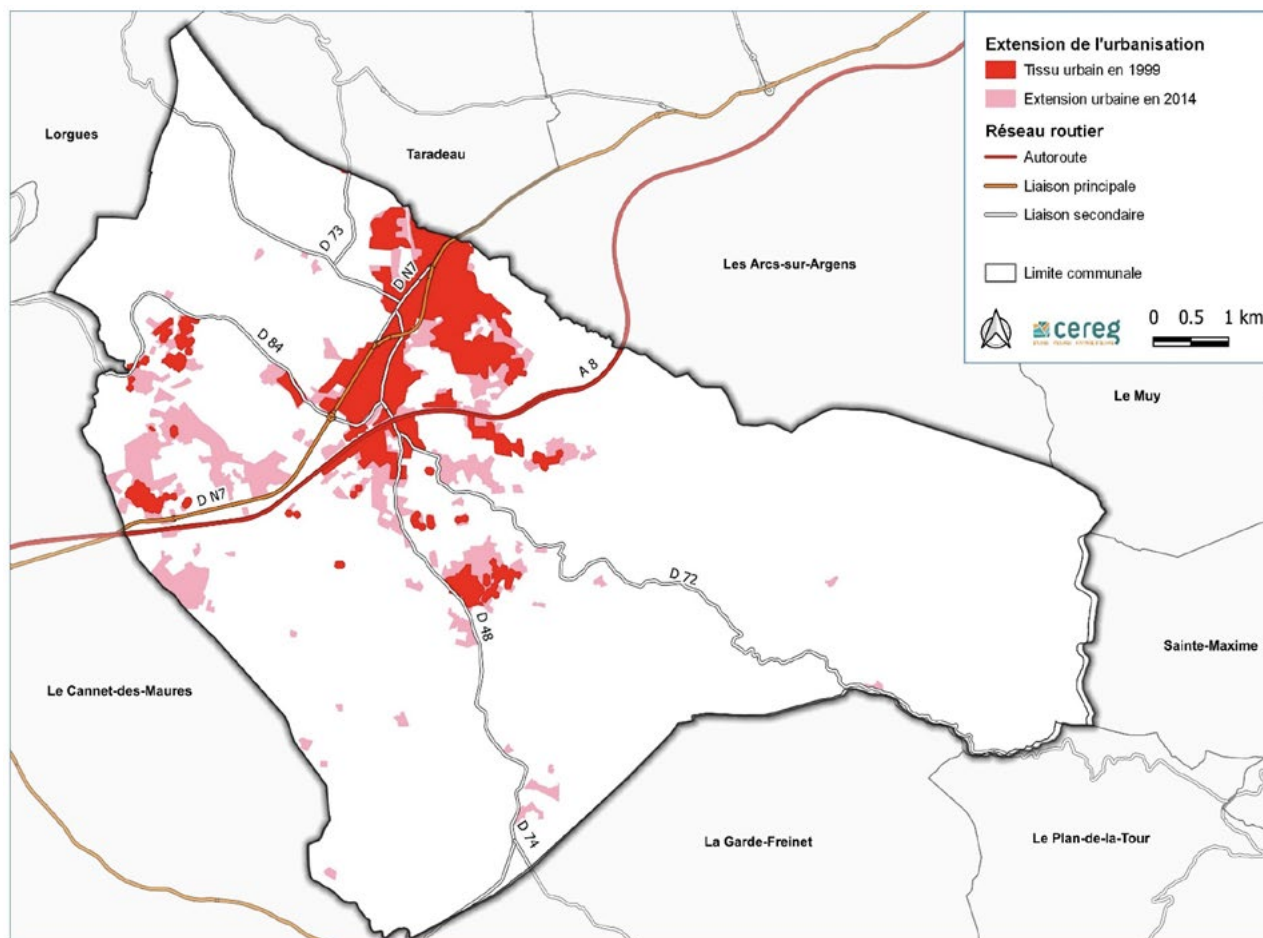
Cette méthode permet dans un premier temps d'apprécier l'extension spatiale de l'urbanisation sur un pas de temps de 15 ans, entre 1999 et 2014 (carte ci-contre).

Elle confirme l'analyse précédente avec notamment :

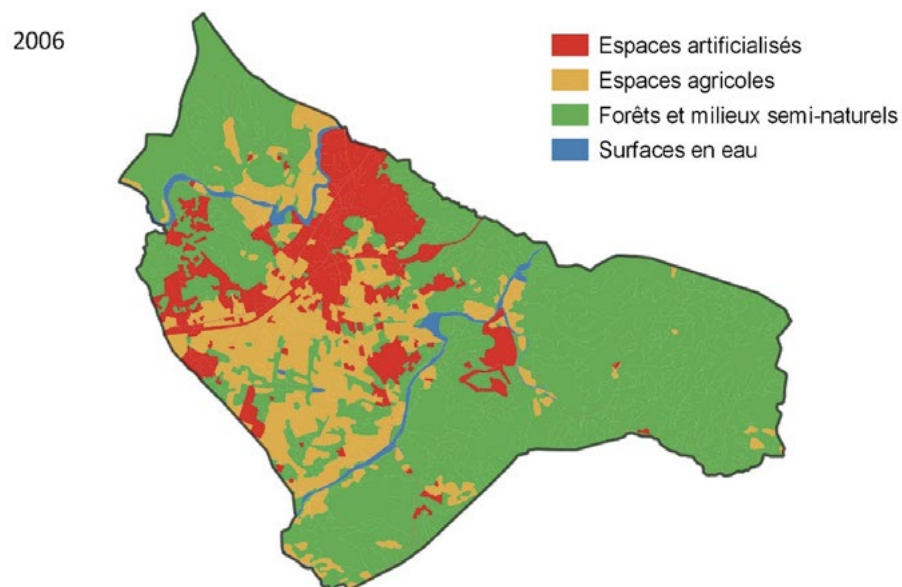
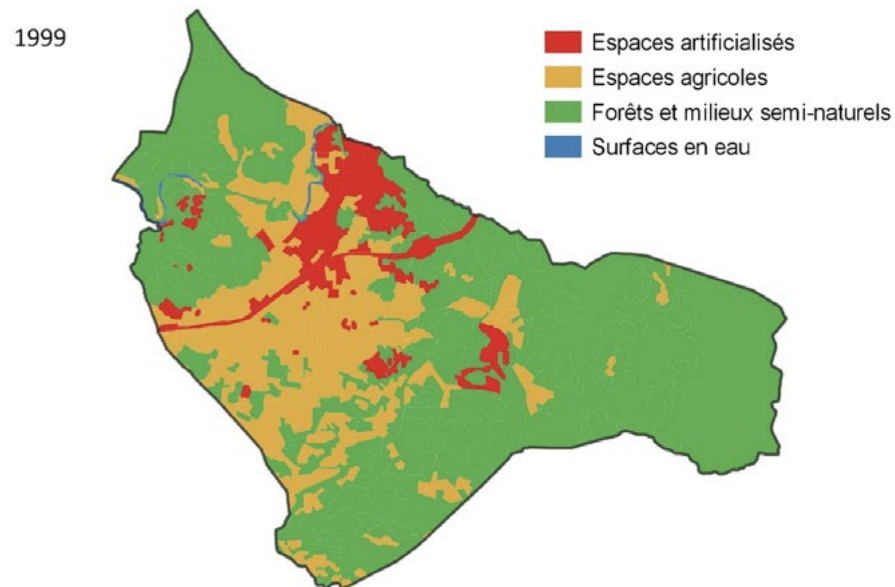
- une **importante extension des espaces artificialisés** qui passent de 628,9 hectares en 1999 à 1069,4 hectares en 2014, soit un **rythme annuel moyen de quasiment 30 hectares d'artificialisation**

- une **importante diffusion spatiale de l'urbanisation sur des secteurs excentrés** : Chaume, Ramatuelle, Jas d'Aille, le Défens, etc...

- une **extension et une diffusion spatiale de l'habitat qui s'est opérée au détriment des espaces agricoles beaucoup plus qu'au détriment des espaces naturels**. Les espaces agricoles passent ainsi de 1858,1 hectares en 1999 à 1437,1 hectares en 2014 (diminution de 22%) tandis que les espaces naturels passent de 5132,5 hectares en 1999 à 4975,2 hectares en 2014 (diminution de 3%)



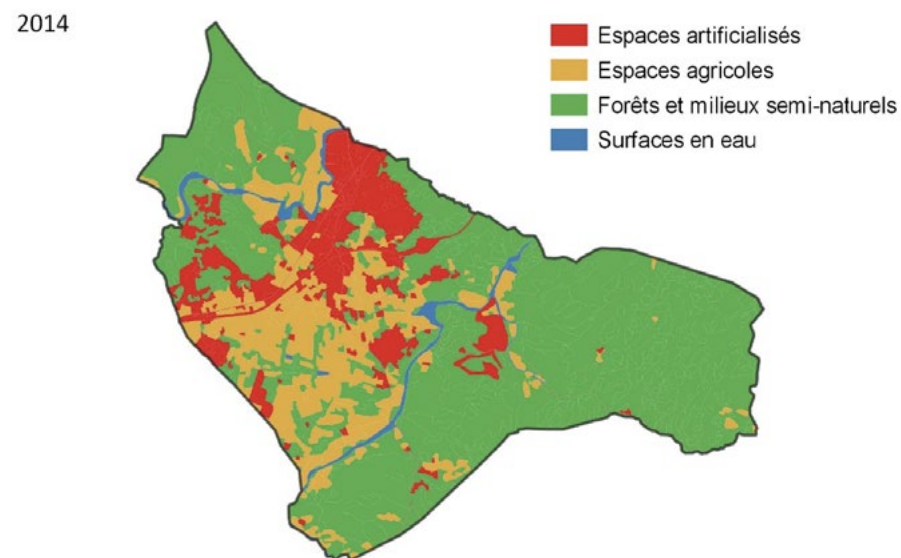
1. RAPPELS CHRONOLOGIQUES DE LA CONSOMMATION D'ESPACE



Une analyse plus fine des deux séquences successives 1999-2006 et 2006-2014 (cartes ci-contre et ci-dessous) fait toutefois apparaître deux rythmes bien distincts dans la consommation d'espace et la diffusion spatiale de l'urbanisation, qui confirment les analyses précédentes :

- un **rythme très élevé sur la période 1999-2006**. C'est notamment au cours de cette période que l'urbanisation se diffuse massivement sur les espaces excentrés de Chaume, de Ramatuelle, du Défens, etc....

- un **rythme sensiblement moins soutenu sur la période 2006-2014** lors de laquelle on note davantage un remplissage des différentes poches urbaines qu'une dynamique de diffusion spatiale de l'habitat.



2. LES NOUVEAUX OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

L'obligation faite au PLU de fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain existe depuis le Grenelle de l'Environnement de 2010.

Cette obligation a été reformulée à l'occasion de la loi Climat et Résilience d'août 2021 puisque désormais le PADD doit : *«pour la réalisation des objectifs de réduction d'artificialisation des sols mentionnés aux articles L. 141-3 et L. 141-8 ou, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, en prenant en compte les objectifs mentionnés à la seconde phrase du deuxième alinéa de l'article L. 4251-1 du code général des collectivités territoriales, ou en étant compatible avec les objectifs mentionnés au quatrième alinéa du I de l'article L. 4424-9 du même code, à la seconde phrase du troisième alinéa de l'article L. 4433-7 dudit code ou au dernier alinéa de l'article L. 123-1 du présent code, et en cohérence avec le diagnostic établi en application de l'article L. 151-4, le projet d'aménagement et de développement durables fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»*

Cette nouvelle formulation s'inscrit dans l'objectif de la Zéro Artificialisation Nette (ZAN) à échéance 2050 et pour la déclinaison duquel il a été défini une «trajectoire» à échéance 2031 de diminution de 50% de la consommation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (ENAF) par rapport au rythme de consommation constaté sur les dix années précédant la promulgation de la loi.

Elle a été précisée au travers du décret du 29 avril 2022 relatif aux objectifs et aux règles générales en matière de gestion économe de l'espace et de lutte contre l'artificialisation.

La note de présentation du décret précise notamment :

- que pour la première tranche de dix années, (c'est à dire 2021-2031) le rythme d'artificialisation est traduit par un objectif de réduction de la consommation

des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à la consommation réelle de ces espaces observée au cours des dix années précédentes (c'est à dire 2011-2021).

- que pour la première tranche de dix années, le rythme de consommation d'espace ne peut dépasser la moitié de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers observée au cours des dix années précédant la date du 22 août 2021.

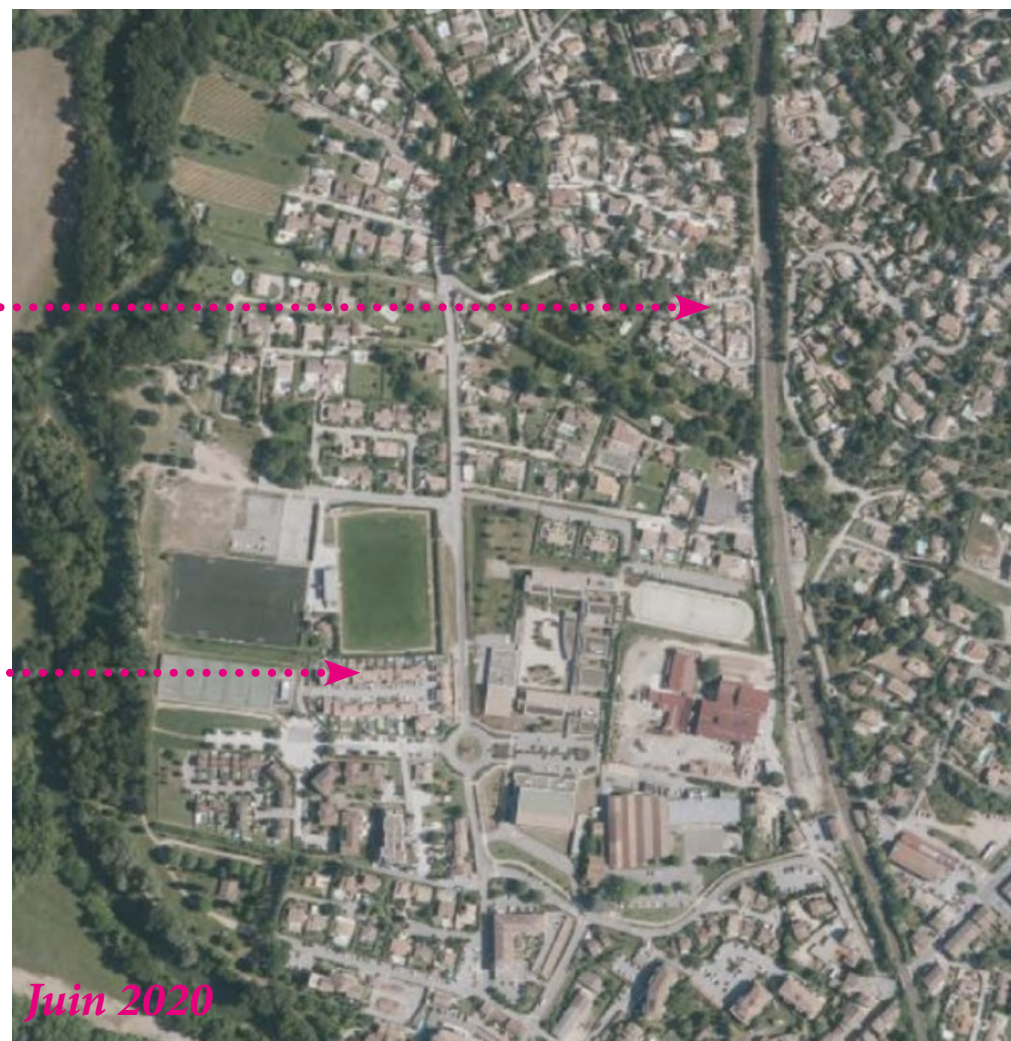
- que le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) s'effectue au regard, non pas des zonages du document d'urbanisme (en comptabilisant, par exemple, les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la consommation réelle observée, c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements, etc., réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière.

- que la définition permet de préciser que seules l'extension ou la création de nouveaux espaces urbanisés sur des espaces initialement vierges de toute urbanisation (c'est à dire situés en dehors de l'enveloppe urbaine de 2011) est prise en compte, ceci afin non pas de mesurer l'artificialisation des sols en tant que tel, mais de quantifier les phénomènes d'étalement urbain et de mitage des espaces, aux différentes échelles concernées.

Ces nouveaux objectifs doivent être déclinés au travers des documents de planification supra-communaux que sont les Schémas Régionaux d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) et les Schémas de Cohérences Territoriales (SCOT). Dans l'attente de cette déclinaison, les PLU doivent fixer des objectifs compatibles avec la trajectoire définie.

2. LES NOUVEAUX OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Pour décliner les nouveaux objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain, il a 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.

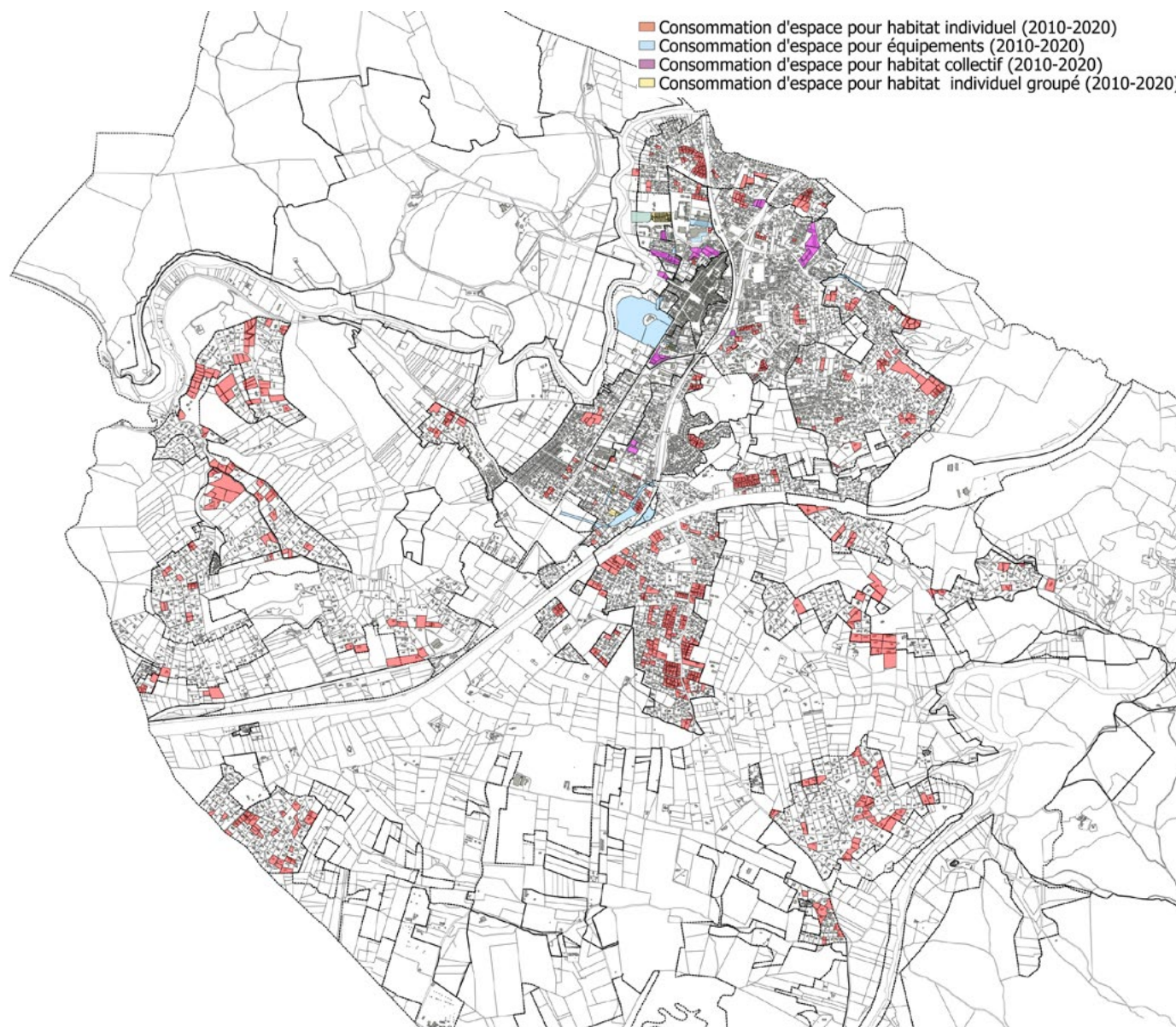


2. LES NOUVEAUX OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

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 (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

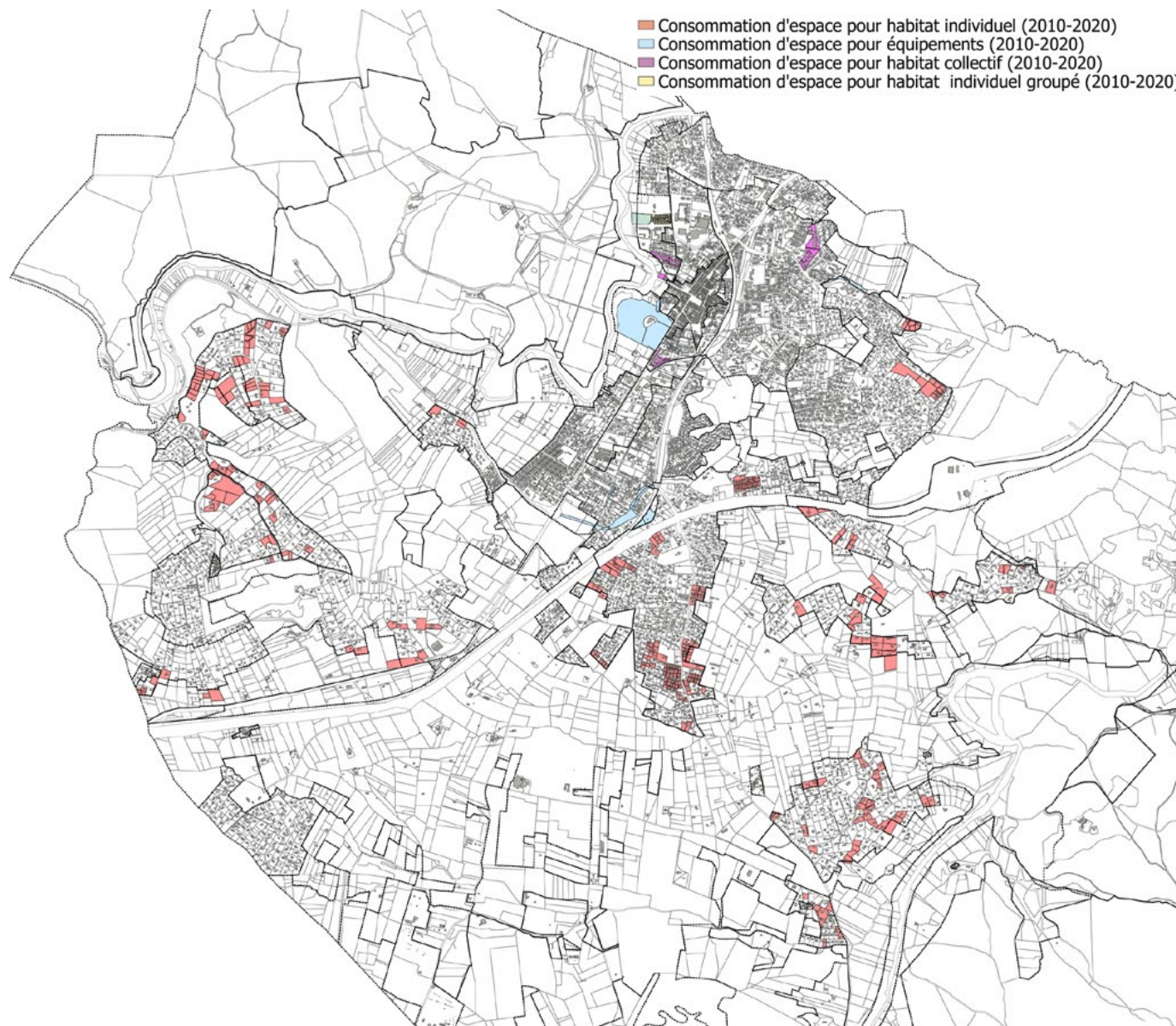


2. LES NOUVEAUX OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

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.

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



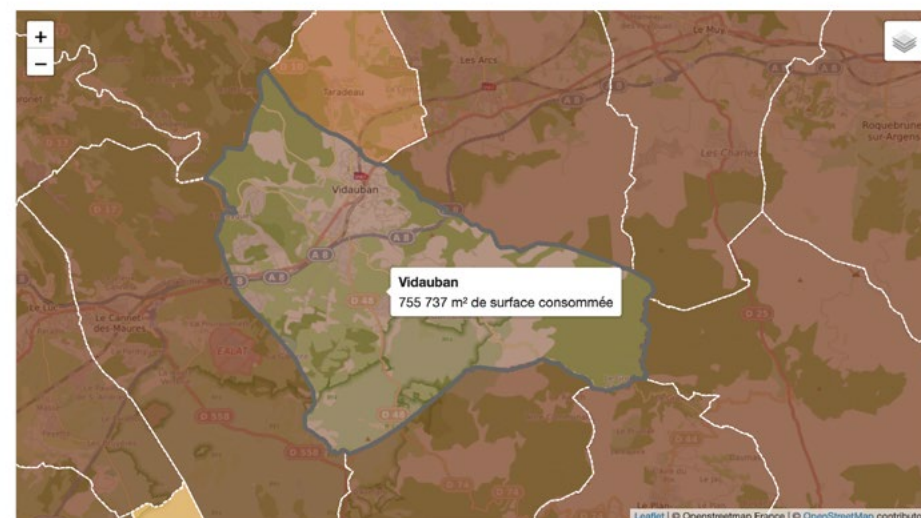
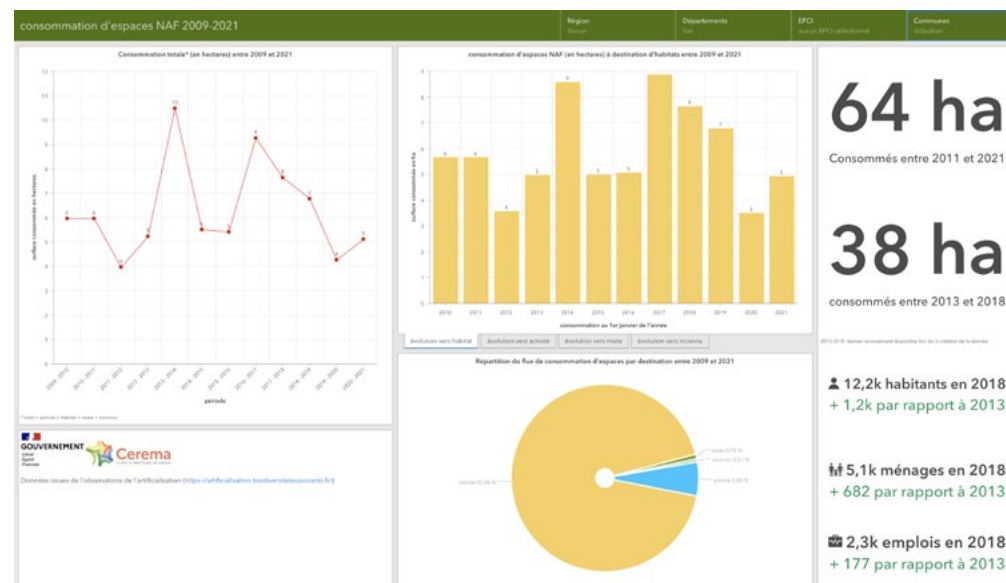
2. LES NOUVEAUX OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

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



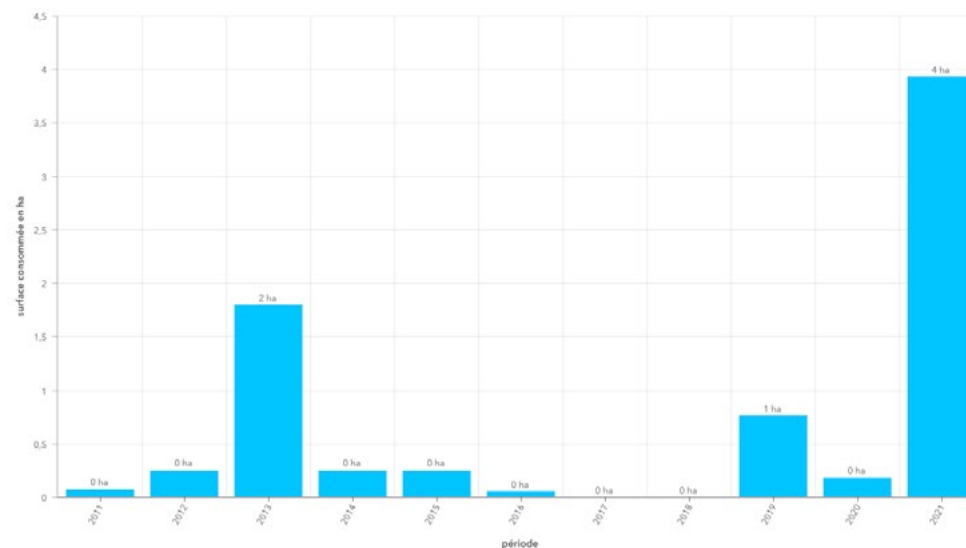
2. LES NOUVEAUX OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

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**.

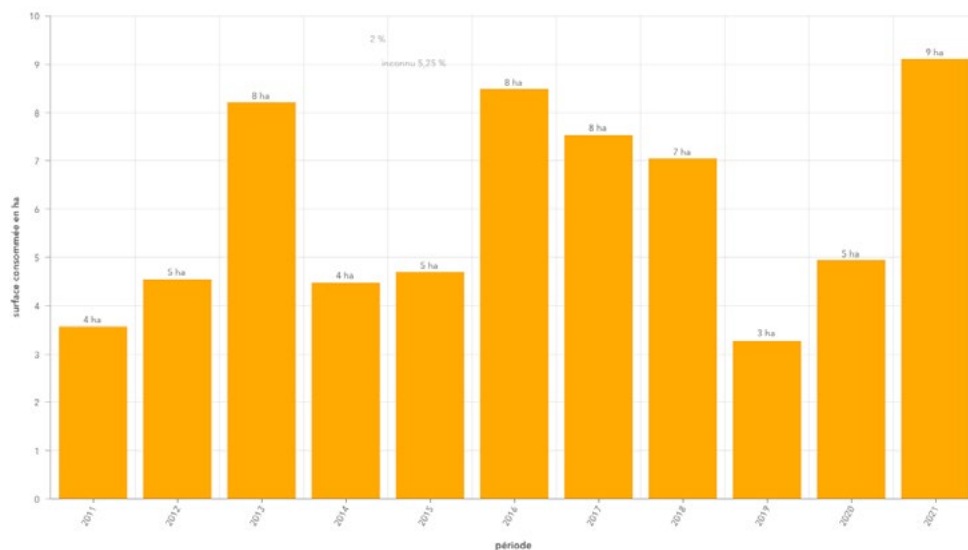
Ces données sont basées sur les fichiers fonciers CEREMA labellisés par le Ministère de la Transition Écologique et de la Cohésion des Territoires (cf à ce sujet le fascicule édité en décembre 2023 «Zéro Artificialisation Nette : définir et observer la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers 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 :

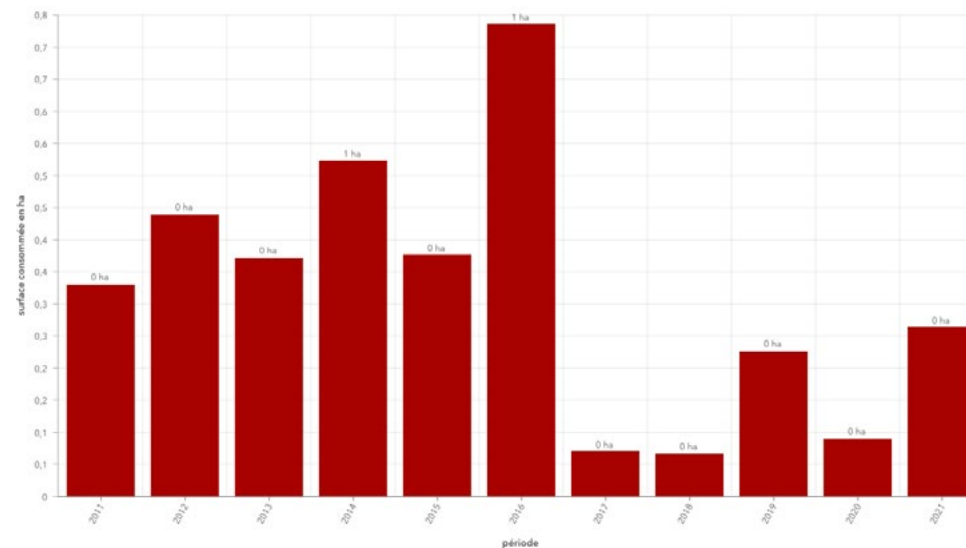
consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination d'activités entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022



Consommation d'espace NAF (en ha) à destination d'habitat entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022



consommation d'espaces NAF (en hectares) à destination infrastructures entre le 1er janvier 2011 et le 1er janvier 2022

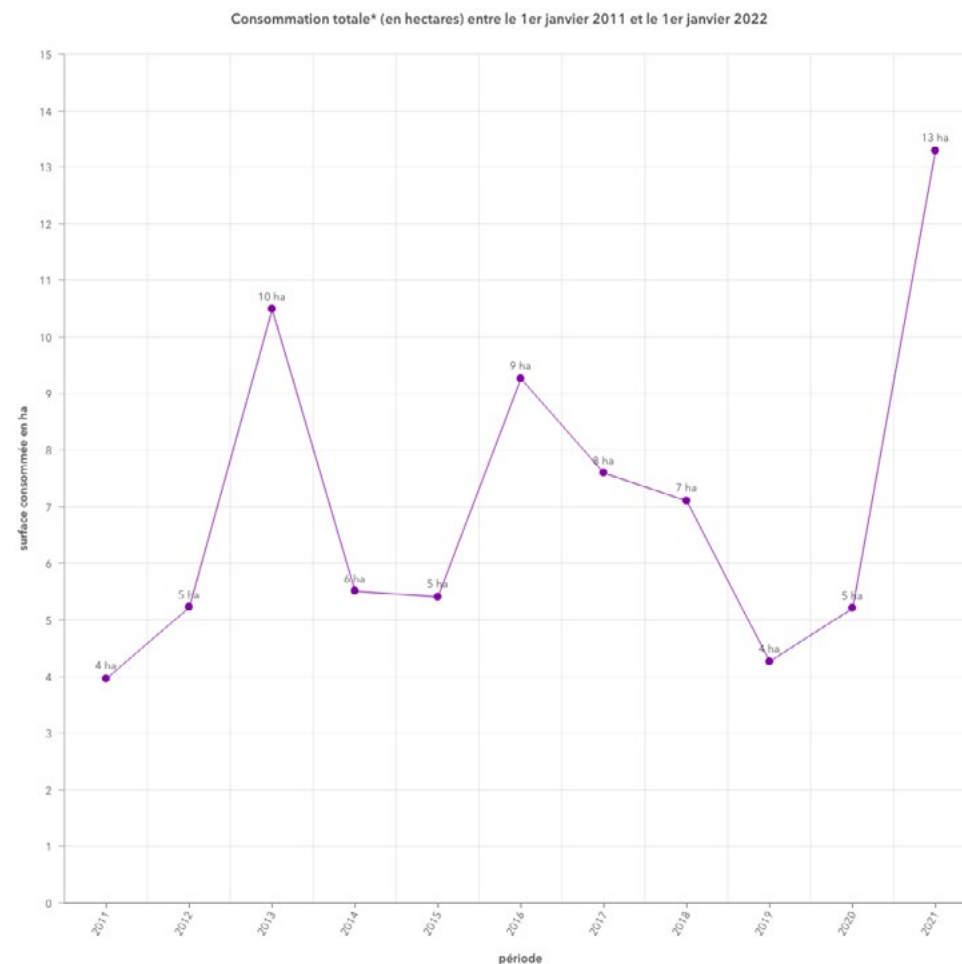


2. LES NOUVEAUX OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

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

2. LES NOUVEAUX OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACE

Sur cette base analytique d'une consommation de 75 hectares pour la période 2011-2021, la déclinaison sur la commune de Vidauban de la trajectoire de réduction de la consommation d'espace issue de la loi Climat et Résilience est illustrée par le graphique ci-contre. Ainsi :

- à échéance 2031 la réduction de 50% de la consommation enregistrée sur la période 2011-2021 conduit à une limitation de consommation de 37,5 hectares (50% de 75 hectares)

- pour la période 2031-2035 (2035 étant l'horizon de référence du PLU), la poursuite de la trajectoire conduit à une limitation de consommation de 27 hectares

- **pour respecter la trajectoire Zéro Artificialisation Nette (ZAN) fixée par la loi Climat et Résilience, le PADD fixe donc l'objectif d'une limitation de consommation d'espace en extension de 64,5 hectares maximum à échéance 2035. Il appartient au PLU de respecter cet objectif dans la déclinaison réglementaire (zonage, règlement & OAP) des orientations générales fixées par le PADD.**

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 un rythme 6,5 fois inférieur au rythme que l'on a pu précédemment observer sur la période 1999-2014 (30 hectares de moyenne annuelle)

