



# PLAN LOCAL D'URBANISME LA GARDE-FREINET

## 2 - PADD

*Débatu en conseil municipal le 25/05/2016*

## SOMMAIRE

<b>Partie 1 : préambule</b> .....	<b>3</b>
1. Qu'est-ce que le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ? .....	4
2. Rappel du contexte réglementaire .....	4
3. Présentation du projet communal .....	6
4. Perspectives d'évolution démographique et besoins résidentiels .....	7
<b>Partie 2 : Orientations et objectifs</b> .....	<b>9</b>
1. Orientation° 1 : Assurer un développement urbain réfléchi et raisonné .....	10
2. Orientation n° 2 : Renforcer et développer l'activité commerciale, touristique et agricole sur la commune .....	12
3. Orientation n° 3 : Maintenir et améliorer le cadre de vie communal .....	13
<b>Partie 3 : Objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain</b> .....	<b>15</b>

# **PARTIE 1 : PREAMBULE**

## 1. QU'EST-CE QUE LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES ?

Pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme, vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Le PADD est une pièce obligatoire du PLU qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune. Il est imposé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (SRU) de décembre 2000. Les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR ont élargi son champ d'application au regard des principes du développement durable en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques...

Si le PADD n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme, le règlement et les orientations d'aménagement doivent être cohérents avec celui-ci.

## 2. RAPPEL DU CONTEXTE REGLEMENTAIRE

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000) ;
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003) ;
- Lois Grenelle 1 et 2 ;
- Loi ALUR.

Le PADD a pour fonction exclusive de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU. Son contenu est défini aux articles L123-1 et R123-3 du Code de l'Urbanisme.

**L'article R 123-1** du Code de l'Urbanisme précise que :

*« Le plan local d'urbanisme comprend :*

- *un rapport de présentation ;*
- *un projet d'aménagement et de développement durables ;*
- *des orientations d'aménagement et de programmation, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-4 ;*
- *un règlement ;*
- *le cas échéant, le ou les plans de secteurs prévus par l'article L. 123-1-1-1.*

*Chacun de ces documents peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. Le plan local d'urbanisme est accompagné d'annexes. »*

**L'article L 101-1** du Code de l'Urbanisme dispose que :

*« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.*

*Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.*

*En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L. 101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »*

**L'article L 101-2** du Code de l'Urbanisme expose que les Plans Locaux d'Urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer :

1. « *L'équilibre entre :*
  - a) *Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;*
  - b) *Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;*
  - c) *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 ;*
  - d) *La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;*
  - e) *Les besoins en matière de mobilité ;*
2. *La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*
3. *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 ;*
4. *La sécurité et la salubrité publiques ;*
5. *La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*
6. *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 ;*
7. *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. »*

**L'article L 151-5** prévoit que :

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

1. *Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*
2. *Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

### 3. PRESENTATION DU PROJET COMMUNAL

Par la délibération de prescription de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme du 28 janvier 2015, la commune de La Garde-Freinet a défini le cadre et les objectifs de la révision de son document d'urbanisme. Plusieurs objectifs ont été définis, en lien avec la maîtrise d'un développement urbain équilibré prenant en compte les contraintes liées aux risques naturels :

- Elaborer un document d'urbanisme conforme au droit en vigueur, juridiquement fiable, eu égard aux évolutions récentes de la législation ;
- Renforcer la centralité du village, en dynamisant son attractivité commerciale et artisanale ;
- Faciliter la reconstitution foncière agricole par la réalisation d'un projet sylvicole et pastoral ;
- Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation et de la croissance démographique communale ;
- Protéger l'environnement et prendre en compte notamment les risques de feux de forêts dans l'aménagement du territoire communal ;
- Conforter les hameaux existants.

Ces objectifs ont été confirmés par le diagnostic qui a mis en exergue les enjeux suivants :

En termes de dynamiques de la population et de l'habitat :

- Maintien de l'attractivité résidentielle de la commune ;
- Gestion de l'arrivée de nouveaux résidents (en terme d'équipements, de logements, d'infrastructures...);
- Adéquation entre production de logements et caractéristiques de la population de manière à répondre à tous les besoins : diversification du parc de logements, anticipation des besoins en logements des personnes âgées et des populations plus jeunes, prise en compte de la baisse du nombre de personnes par ménages, prise en compte des niveaux de revenus ...
- Diminution du taux de vacance du parc de logements.

En termes de dynamiques économiques :

- Maintien et développement des activités liées au tourisme ;
- Préservation des espaces agricoles ;
- Diversification des activités.

En termes de prise en compte et de préservation de l'environnement :

- Préservation des espaces naturels remarquables ;
- Préservation des continuités écologiques d'espaces ouverts ;
- Préservation des vues remarquables ;
- Préservation des éléments de patrimoine vernaculaire et des hameaux ;
- Limitation de l'étalement urbain ;
- Préservation la ressource en eau ;
- Diversification de la production d'énergie ;
- Gestion des risques feux de forêt.

Ces enjeux et objectifs traduisent le souhait et la nécessité pour la commune de préserver son cadre et sa qualité de vie qui fondent son attractivité.

Les 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 qu'il convient de mettre en œuvre pour répondre à ces enjeux et objectifs peuvent s'exprimer à travers trois axes majeurs :

- Assurer un développement urbain et résidentiel réfléchi et raisonné ;
- Renforcer et développer l'activité commerciale, touristique et agricole sur la commune ;
- Maintenir et améliorer le cadre de vie communal.

Ceux-ci sont détaillés sous forme d'orientations et d'objectifs dans les pages suivantes, conformément aux dispositions établies par le Code de l'Urbanisme.

## 4. PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS RESIDENTIELS

Plusieurs scénarios de développement démographiques ont été envisagés selon différents critères :

- Scénario 1 : une croissance tendancielle basé sur le taux d'évolution annuel calculé entre 1999 et 2013 ;
- Scénario 2 : une croissance ralentie / scénario basé sur le taux d'évolution annuel calculé entre 2006 et 2012 ;
- Scénario 3 : une croissance maîtrisée / scénario basé sur la croissance démographique souhaité par le SCoT ;
- Scénario 4 : une croissance importante / scénario établi au regard des évolutions démographiques tendancielle entre 1999 et 2006

	Population sans doubles comptes	Population	Population estimée	Taux variation annuel	Population projetée à horizon	Accroissement estimé entre 2016-2027 (en nombre d'habitants)	Taille des ménages constatées en	Taille des ménages projetée en	Evolution de la taille des ménages si -0,40%	Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique	Besoins en logements pour la diminution de la taille des ménages	Besoins en résidences principales à l'horizon 2027	Besoins en résidences secondaires à l'horizon 2027 (0,4 RS pour 1RP)	Besoins totaux en logements à l'horizon 2027
	1999	2013	2016		2027		2011	2016	2027					
scénario 1 - Tendanciel	1619	1 833	1 882	0,9	2 075	193	2,10	2,06	1,97	98	40	138	55	193
Scénario 2 – croissance faible	1 619	1 833	1 882	0,4	1 938	56	2,10	2,06	1,97	28	40	69	27	96
scénario 3 - croissance SCoT	1 619	1 833	1 882	1,0	2 107	225	2,10	2,06	1,97	114	40	154	62	216
scénario 4- croissance tendancielle	1 619	1 833	1 882	1,3	2 196	314	2,10	2,06	1,97	159	40	200	80	279

La commune de La Garde Freinet ne dispose pas d'un important potentiel foncier et souhaite préserver la qualité de son cadre de vie, la production agricole et de limiter les risques, tout en maintenant son dynamisme. Le développement doit être à la fois modéré et organisé : l'objectif est de préserver un esprit « village » qui est garant de la typicité et de la qualité de vie de la commune.

C'est la raison pour laquelle la municipalité se fixe pour objectif, à l'horizon 2027, de respecter le scénario n°3 de maîtrise de la croissance.





# **PARTIE 2 : ORIENTATIONS ET OBJECTIFS**

## 1. ORIENTATION° 1 : ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN REFLECHI ET RAISONNE

Objectifs	Action	Mise en œuvre
<b>Maitriser le développement urbain</b>	<b>Conforter le centre villageois dans son rôle de pôle urbain principal</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mobiliser le foncier résiduel et favoriser le renouvellement urbain dans les secteurs peu dense</li> <li>- Autoriser de petites extensions en greffe urbaine</li> <li>- Requalifier les espaces publics pour les rendre plus attractifs et fonctionnels suite au nouveau tracé de la route départementale</li> <li>- Marquer les nouvelles entrées de ville liées à la réalisation de la déviation par un traitement urbain et paysager adapté</li> <li>- Préserver les dynamiques commerciales du centre-villageois</li> </ul>
	<b>Affirmer le caractère urbain des quartiers périphériques jouxtant le centre-villageois</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Densifier de manière équilibrée les quartiers environnants à vocation d'habitat : les Vergers, Refren...</li> <li>- Adapter la trame viaire à la desserte et à la densification de ces quartiers</li> <li>- Améliorer la continuité visuelle et fonctionnelle des quartiers adjacents au centre villageois par des aménagements urbains</li> </ul>
	<b>Valoriser les hameaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et protéger les formes urbaines des hameaux historiques</li> <li>- Permettre aux hameaux de continuer à vivre</li> </ul>
	<b>Stopper l'urbanisation dans les espaces à dominantes agricoles et naturels</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdire les nouvelles habitations dans les secteurs agricoles et naturels, à l'exception de celles en lien avec une exploitation agricole</li> <li>- Permettre l'aménagement et une extension limitée des constructions existantes</li> </ul>
<b>Satisfaire aux nouveaux besoins en matière d'habitat</b>	<b>Développer le parc de taille intermédiaire</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter la production de logements en petits collectifs et en habitat intermédiaire/groupé pour accroître les mobilités résidentielles</li> <li>- Développer le parc de logements pour actifs</li> <li>- Développer le parc locatif</li> </ul>
	<b>Améliorer le parc résidentiel existant</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter la réhabilitation du bâti existant dégradé / vacant, notamment dans le centre-ancien</li> <li>- Promouvoir le développement des économies d'énergie</li> </ul>

**Adapter les équipements**

- Mettre à niveau les infrastructures et superstructures aux besoins actuels (STEP...)
- Anticiper les besoins futurs

**Concilier  
besoins en  
déplacements**

***Répondre aux besoins  
en stationnement***

- Renforcer l'offre en stationnements en périphérie du centre villageois
- Renforcer l'offre en stationnement de part et d'autre de la future déviation
- Prendre en compte les besoins en stationnement dans les nouvelles opérations d'aménagement
- Etudier la possibilité de développer une zone de covoiturage dans le village

***Répondre aux attentes  
de déplacements  
alternatifs***

- Valoriser le patrimoine urbain et naturel par l'aménagement de sentiers de modes doux (piétons et cycles/VTT)

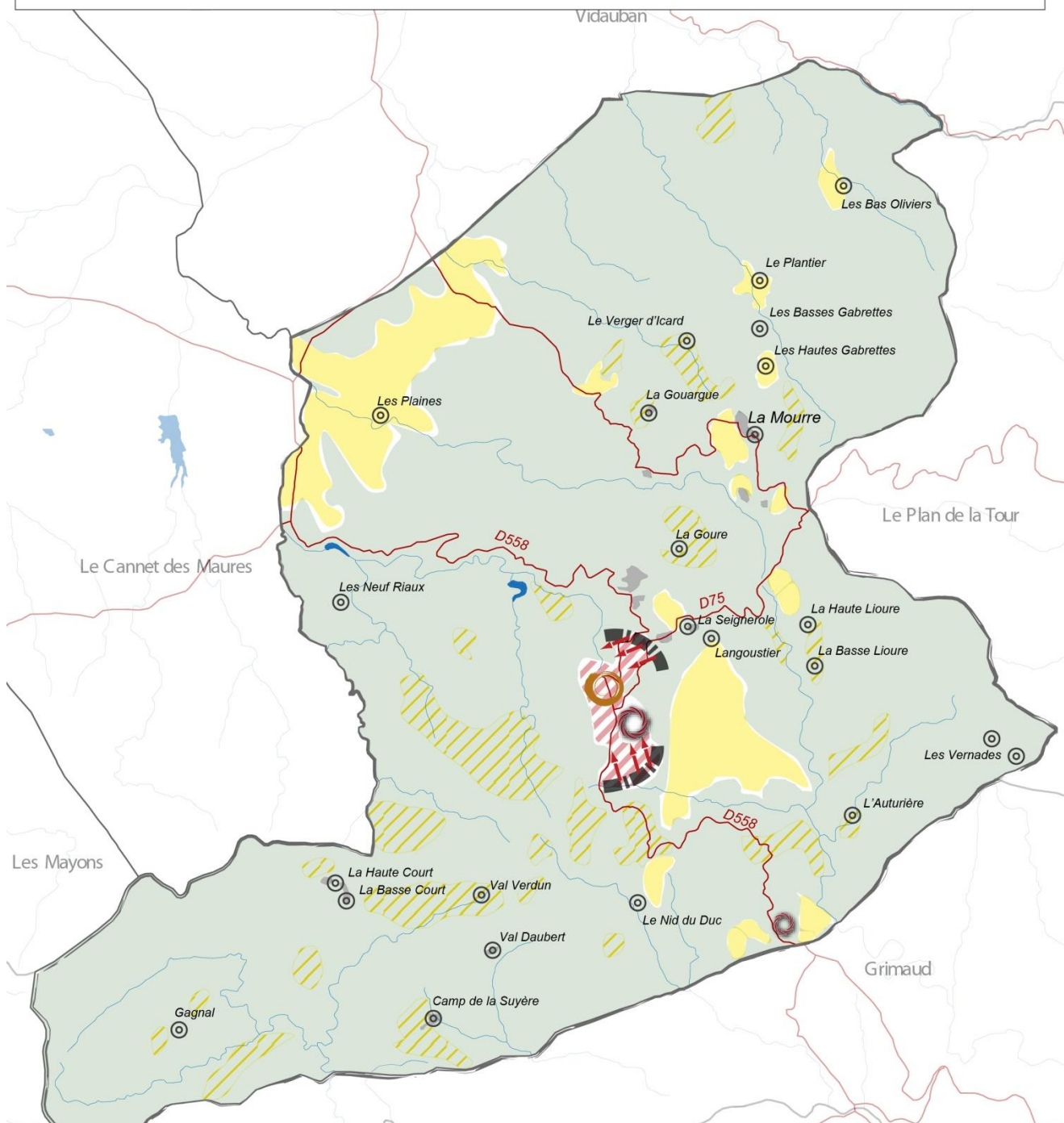
## 2. ORIENTATION N° 2 : RENFORCER ET DEVELOPPER L'ACTIVITE COMMERCIALE, TOURISTIQUE ET AGRICOLE SUR LA COMMUNE

Objectifs	Action	Mise en œuvre
<b>Développer les activités économiques</b>	<b>Maintenir le commerce de proximité</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Préserver et dynamiser le commerce de proximité en protégeant les linéaires commerciaux</li> <li>- Requalifier les espaces publics pour les rendre plus attractifs et fonctionnels suite à la traversée du village par la déviation de la RD558</li> <li>- Créer les aménagements urbains adéquats permettant d'attirer les touristes et personnes de passage dans la communes dans le centre villageois</li> </ul>
	<b>Maintenir l'activité artisanale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Permettre l'installation d'activités artisanales non nuisantes dans le village</li> <li>- Mettre en cohérence des règles d'urbanisme avec les besoins immobiliers des activités artisanales et commerciales</li> </ul>
	<b>Maintenir et favoriser le développement de l'agriculture</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Pérenniser les espaces agricoles exploités (Plan Saint Clément, Plaine des Maures...)</li> <li>- Favoriser la reconquête agricole et le développement de la castanéculture</li> <li>- Favoriser la diversification des activités agricoles : agrotourisme, vente directe, chambres d'hôtes...</li> <li>- Soutenir et mettre en valeur la production locale</li> </ul>
	<b>Favoriser le développement du tourisme</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir et développer l'offre en hébergement longue et moyenne durée sur la commune, notamment le centre de vacances et le camping</li> <li>- Développer un véritable pôle touristique à proximité directe du village en lien avec les équipements existants</li> <li>- Faciliter l'installation de gîtes de groupe</li> <li>- Inciter à la création de structures de tourisme vert (location de vélo, centre équestre...)</li> <li>- Mise en valeur des équipements existants (équipements sportifs, culturels)</li> <li>- Développer des sentiers de randonnée et de VTT</li> </ul>
<b>Assurer le développement des communications numériques</b>		<ul style="list-style-type: none"> <li>- Favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements</li> <li>- Programmer en amont la desserte « très haut débit » (THD) des nouvelles opérations de construction et d'aménagement</li> </ul>





### 3. ORIENTATION N° 3 : MAINTENIR ET AMELIORER LE CADRE DE VIE COMMUNAL

Objectifs	Action	Mise en œuvre
Protéger l'environnement naturel et les paysages	<b>Préserver la trame verte et bleue</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger les grands espaces naturels et agricoles : Plaine et Massif des Maures</li> <li>- Mettre en place des corridors écologiques à travers les espaces urbanisés</li> <li>- Faciliter l'intégration paysagère de l'urbanisation et des constructions, notamment dans la pente</li> </ul>
	<b>Densifier les secteurs déjà urbanisés</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Définir des limites d'urbanisation nette</li> <li>- Densifier prioritairement les secteurs déjà bâtis présentant des densités suffisantes (renouvellement urbain) et favoriser une urbanisation limitée par des opérations de greffes urbaines de qualité</li> </ul>
Protéger et mettre en valeur le patrimoine communal	<b>Préserver les repères identitaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Protéger le patrimoine urbain, architectural et naturel de la commune : « petit patrimoine », Fort Freinet, lavoirs, église, vitraux, oratoire, arbres remarquables, ...</li> </ul>
	<b>Préserver le caractère architectural du centre-historique et des hameaux</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Faciliter la rénovation du bâti (paysage urbain, traitement des façades...)</li> <li>- Affirmer le caractère piéton du centre-villageois</li> <li>- Maintenir les caractéristiques architecturales du bâti communal (prospect, alignement...)</li> <li>- Préserver et revitaliser les hameaux</li> </ul>
Assurer la prévention des risques et des nuisances	<b>Limiter l'exposition des biens et des personnes</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Interdire l'urbanisation dans les secteurs à fort risque, notamment soumis à l'aléa feux de forêt ou conditionner l'urbanisation à la mise en sécurité des espaces</li> <li>- Gérer les problématiques de ruissèlement en imposant la réalisation de dispositifs adaptés</li> </ul>
	<b>Limiter les nuisances sonores</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maintenir les végétaux le long des axes principaux</li> <li>- Limiter l'urbanisation le long des principaux axes de circulation</li> </ul>
	<b>Assurer un meilleur accès aux services d'incendie et de secours</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Elargir les voies dont les accès sont actuellement insuffisant, en priorité dans les quartiers les plus peuplés</li> </ul>


PADD / CARTE DE SYNTHÈSE DES ORIENTATIONS







**ASSURER UN DÉVELOPPEMENT URBAIN RÉFLÉCHI ET RAISONNÉ**

-  Conforter le centre villeagais et son rôle de pôle urbain principal
-  Affirmer le caractère urbain des quartiers périphériques jouxtant le village
-  Satisfaire aux nouveaux besoins en matière d'habitat
-  Valoriser les hameaux

**MAINTENIR AMÉLIORER LE CADRE DE VIE COMMUNAL**

-  Protéger l'environnement naturel et les paysages

**RENFORCER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE**

-  Développer les activités économiques dans le village
-  Favoriser le développement du tourisme : camping, pôle d'équipements touristiques
-  Péreniser les espaces agricoles exploités
-  Favoriser la reconquête agricole et le développement de la castanéiculture

**PARTIE 3 : OBJECTIFS DE  
MODERATION DE LA  
CONSOMMATION DE L'ESPACE ET  
DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT  
URBAIN**

La réduction de la consommation d'espace s'intègre nécessairement dans une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace. Pour cela, le présent PLU, fort des orientations déclinées précédemment, entend d'une part optimiser les espaces déjà urbanisés - ceux qui se prêtent le mieux à une densification ou à du renouvellement urbain – et favoriser des greffes urbaines. Cette politique, qui s'inscrit dans une démarche globale d'aménagement, doit de plus être développée en parallèle du principe d'optimisation des espaces consommés, qui prévaut pour tous les nouvelles opérations d'aménagement.

### **Optimiser les espaces déjà urbanisés**

Le premier objectif consiste à prioriser le développement de la Commune en optimisant les espaces déjà urbanisés, ou prévu de l'être, dans les secteurs qui s'y prêtent le plus : autour du village, où se concentrent logements, activités, loisirs, équipements publics, etc.

### **Favoriser des greffes urbaines judicieuses**

Le processus de renouvellement urbain demeure lent et aléatoire et repose principalement sur l'initiative privée. Cela nécessite que la collectivité prévoie des secteurs de développement pour répondre quantitativement et qualitativement aux besoins en constructions. Le secteur de l'ancien camping présente à ce titre un potentiel attractif.

### **Optimiser la consommation d'espace**

Alors que la consommation foncière liée au POS a majoritairement produit du logement individuel très peu dense, la consommation des nouveaux espaces pour l'urbanisation devra être optimisée par des densités plus importantes.

### **Réduire significativement les zones constructibles.**

Afin d'accompagner ces objectifs qualitatifs, la commune propose de réduire significativement la superficie de ses zones constructibles : **le projet de PLU vise donc à réduire d'au moins 50 % les superficies totales affectées aux zones et au foncier constructibles par rapport au POS.**