

**COMMUNE D'AIGUINES**

**Département du Var**



**Réalisé par**

**G2C environnement**

**Agence Sud-Est**

Parc d'Activités Point Rencontre

2 avenue Madeleine Bonnaud

13770 VENELLES

# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

*DOSSIER D'APPROBATION - 2020*

---

**TOME 1 : RAPPORT DE PRESENTATION**

**1.2 : JUSTIFICATIONS DES CHOIX ET EVALUATION  
ENVIRONNEMENTALE**



# Sommaire

<b>PREAMBULE</b> .....	<b>1</b>
1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'ELABORATION DU PLU.....	2
2. DEMARCHE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE .....	2
<i>Contexte réglementaire</i> .....	2
<i>Le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement</i> .....	3
<i>Une évaluation environnementale fondée sur des outils à la fois stratégiques et opérationnels</i> .....	3
<i>Une démarche environnementale de co-construction itérative</i> .....	4

## Notice de lecture :

*Le présent document a deux objectifs :*

- *Justifier les choix effectués dans la construction du projet de Plan Local d'Urbanisme*
- *Evaluer les incidences du projet sur l'environnement (évaluation environnementale)*

*L'évaluation environnementale et les justifications sont deux exercices corrélés, ce qui justifie de les traiter ensemble.*

*Cependant, afin de faciliter la lecture, les parties du document qui correspondent plus spécifiquement à l'évaluation environnementale sont titrées en vert dans le document.*



# PREAMBULE

---



## 1. RAPPEL DES OBJECTIFS DE L'ÉLABORATION DU PLU

La commune d'Aiguines disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 9 février 2002.

Ce document a été partiellement annulé par le tribunal administratif de Nice en juin 2005 suite à la requête d'une association de protection de l'environnement. L'annulation concerne des secteurs des zones NDa, NDb, NDc et NB, ainsi que l'article autorisant l'installation d'habitations légères de loisirs en zone NDa.

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été lancée par délibération du conseil municipal le **14 novembre 2008**.

En parallèle, une révision simplifiée du POS est lancée et approuvée au cours de l'année 2009.

Cependant, selon les dispositions de la loi ALUR, le POS est caduc depuis le 27 mars 2017.

La commune d'Aiguines est donc soumise au **Règlement National d'Urbanisme** au moment de l'arrêt du projet de PLU.

Les objectifs de l'élaboration du PLU exprimés dans la **délibération de prescriptions** sont :

- Favoriser le renouvellement urbain
- Préserver la qualité architecturale et l'environnement
- Permettre un développement harmonieux de la commune

Ces objectifs ont été complétés par une **délibération complémentaire du 2 décembre 2016** :

- Prendre en compte les dispositions des dernières lois en matière d'urbanisme : loi solidarité et renouvellement urbain (SRU) de 2000, loi Urbanisme et Habitat de 2003, loi engagement national pour l'environnement (ENE) de 2010, loi Grenelle II de 2010, loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové » (ALUR) de 2014, loi d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la Forêt (LAAF) de 2014 et enfin la loi pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques
- Permettre un développement maîtrisé de l'urbanisation située en continuité de l'enveloppe urbaine existante
- Élaborer une dynamique économique durable
- Prendre en compte les milieux naturels, les sites, les paysages remarquables ainsi que le patrimoine communal remarquable
- Traiter qualitativement les entrées de la commune, d'un point de vue paysager et fonctionnel
- Valoriser les espaces agricoles à fort potentiel agronomique
- Anticiper les besoins en termes d'équipements structurants nécessaire à l'accroissement de la population

## 2. DEMARCHE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

### Contexte réglementaire

Les documents d'urbanisme soumis à la réalisation d'une évaluation environnementale sont définis par les articles L.121-10 (modifié par les lois Grenelle 2 et ALUR), R.121-14 et R.121-16 (modifiés par le décret 2012-995 du 23/08/2012) du Code de l'Urbanisme.

L'article R.121-14 du Code de l'Urbanisme stipule :

« [...] ;

II. — Font également l'objet d'une évaluation environnementale les documents d'urbanisme suivants, à l'occasion de leur élaboration :

1° Les plans locaux d'urbanisme dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000 ;

2° Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article [L. 321-2](#) du code de l'environnement ;

3° Les plans locaux d'urbanisme situés en zone de montagne qui prévoient la réalisation d'une unité touristique nouvelle soumise à autorisation en application de [l'article L. 145-11](#).

[...] »



**Le PLU d'Aiguines est donc soumis à l'obligation de réaliser une évaluation environnementale pour deux raisons :**

- Le territoire est traversé par deux **périmètres Natura 2000** :
  - Un site lié à la Directive Habitat : le Zone Spéciale de Conservation (ZSC) : « Grand Canyon du Verdon-Plateau de la Palud »
  - Un site lié à la Directive Oiseaux : la Zone de Protection Spéciale (ZPS) : « Verdon »
- La commune est riveraine d'un plan d'eau intérieur d'une superficie de plus de 1 000 hectares : il s'agit donc d'une commune littorale.

La commune d'Aiguines est par ailleurs située en zone de montagne mais le projet de PLU ne prévoit pas la réalisation d'une unité touristique nouvelle.

### **Le diagnostic du territoire et l'état initial de l'environnement**

L'article R.123-2-1 du Code de l'Urbanisme fixe les éléments devant figurer au sein du rapport de présentation d'un PLU comportant une évaluation environnementale. Il comprend notamment :

- Un exposé du diagnostic territorial prévu au deuxième alinéa de l'article L.123-2-1 du Code de l'Urbanisme (cf. Tome 1, pièce 1.1 Diagnostic territorial et Etat initial de l'environnement, 1ère partie)
- Une analyse de l'Etat Initial de l'Environnement (cf. Tome 1, pièce 1.1 Diagnostic territorial et Etat initial de l'environnement, 2ème partie)

Ces deux parties constituent la base de la réflexion sur la mise en place du PLU. Les principaux enjeux identifiés découlent d'une analyse de l'ensemble des composantes du territoire.

### **Une évaluation environnementale fondée sur des outils à la fois stratégiques et opérationnels**

Le rapport de présentation expose le diagnostic du projet de PLU mais également l'évaluation environnementale. Celle-ci permet de s'assurer que l'environnement est effectivement pris en compte afin de garantir un développement équilibré du territoire.

Une prise en compte insuffisante de l'environnement peut en effet conduire à des situations critiques. L'intégration de la dimension environnementale dans la planification spatiale est aujourd'hui un élément incontournable de la mise en œuvre du développement durable.

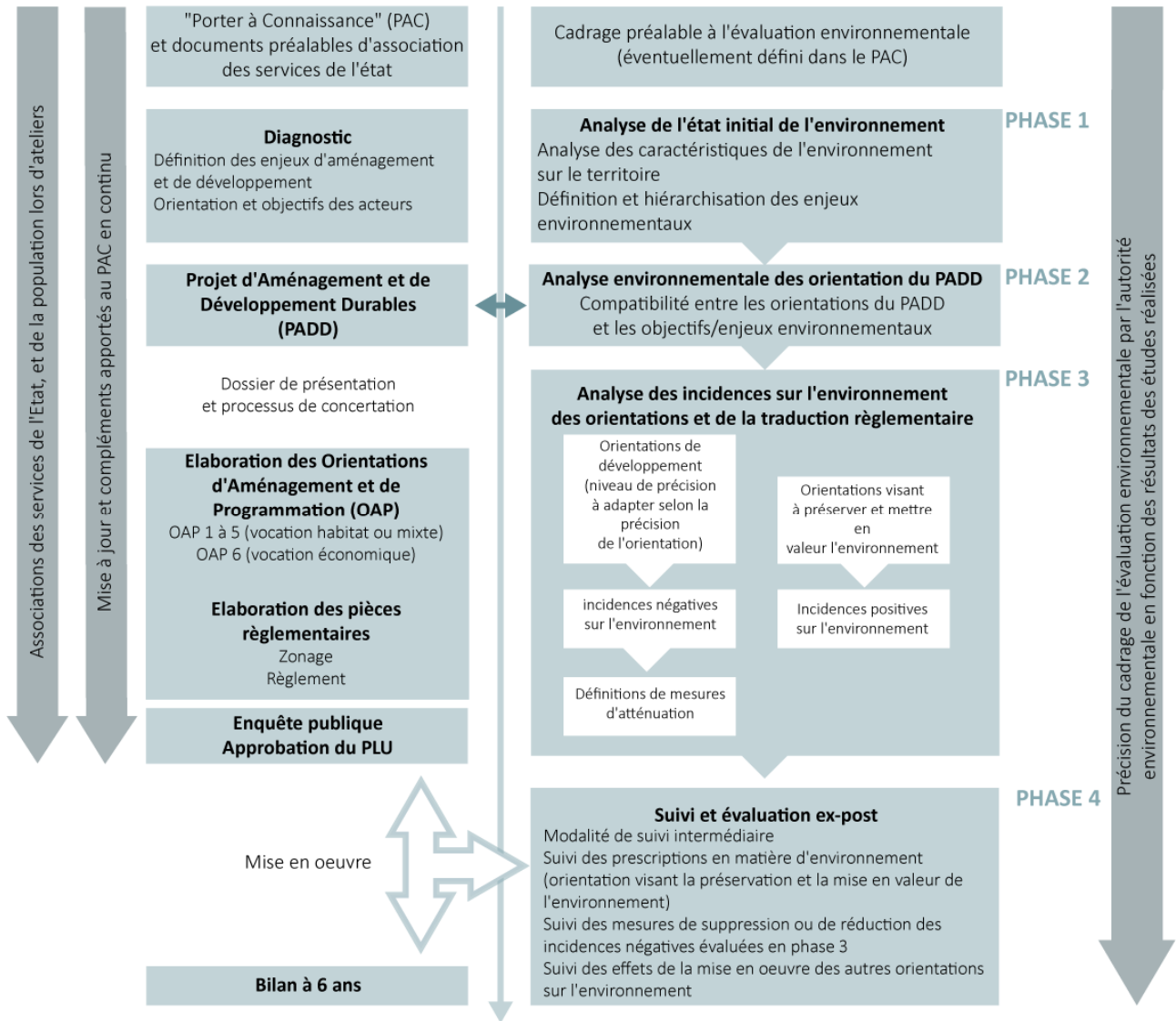
Dans son élaboration concrète, l'évaluation environnementale doit avant toute chose permettre la mise en relief des problématiques environnementales, selon une vision prospective et une double approche : de l'espace et des usages du territoire.

Afin de répondre à cet objectif, il a été défini des outils d'évaluation visant à intégrer les composantes environnementales dans les critères de décisions et d'évaluer les incidences du projet.

Ces outils reposent sur la définition d'outils d'évaluation :

- Le scénario « fil de l'eau » qui prolonge les tendances d'évolution constatées et permet d'évaluer leurs effets éventuels sur l'environnement : il sera un point de comparaison pour élaborer l'évaluation environnementale.
- Une analyse des enjeux environnementaux du territoire de projet présenté dans le PADD.

Ainsi, l'ensemble des orientations et grands principes du projet de PLU ont pu être travaillés au regard de chacun des enjeux environnementaux déjà identifiés et qui orientent le scénario « fil de l'eau ». Ce triptyque enjeux hiérarchisés, scénario « fil de l'eau » et matrice d'analyse constitue le cœur de l'évaluation environnementale du PLU.



## Une démarche environnementale de co-construction itérative

Afin de jouer pleinement son rôle d'outil d'aide à la décision, l'évaluation environnementale doit être évolutive.

En effet, si ce document alimente le diagnostic et éclaire les choix d'aménagement, il est également réinterrogé au fil de l'élaboration du projet. La méthode retenue entre dans une logique de co-construction itérative et continue. Elle vise à intégrer les enjeux environnementaux dans le PLU le plus en amont possible ainsi qu'à expliciter et à rendre lisible au public les choix opérés et les orientations retenues au regard de leurs éventuelles incidences sur l'environnement. Au fur et à mesure, chaque orientation proposée dans le PADD et les OAP a fait l'objet de cette analyse croisée. Cet exercice a permis d'identifier en continu les éléments de projet en contradiction avec les enjeux environnementaux, ceux nécessitant d'être retravaillés et ceux allant vers une amélioration attendue de l'environnement. Pour cette raison, l'évaluation environnementale est indissociable des justifications des choix du PLU.

La méthode doit également être transversale. Il s'agit plus d'une analyse de fonctionnement qu'une description. Le but n'est pas de fournir un état des lieux exhaustif de toutes les questions environnementales, mais de cibler les enjeux environnementaux et de les hiérarchiser en raison de plusieurs critères dont « la marge de manœuvre du PLU » qui caractérise réellement les capacités de la commune à engager des actions pouvant apporter une plus-value environnementale.



# PARTIE 1 : EXPOSE DES CHOIX ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PADD

---



## 1. L'ÉLABORATION D'UN PROJET COMMUNAL : LE PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document de synthèse exprimant les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme qui concernent l'organisation du territoire communal, aussi bien pour les espaces urbanisés ou à urbaniser, que pour l'environnement naturel, agricole et pour les paysages.

Conformément au Code de l'Urbanisme, modifié par la loi ALUR du 24 mars 2014 :

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

*Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

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

Le PADD se base sur l'équilibre des trois piliers du développement durable :

- **Préservation de l'environnement ;**
- **Développement économique ;**
- **Réponse aux besoins sociaux de la population locale.**

Par ailleurs, le projet de développement communal respecte les dispositions des lois Montagne et Littoral s'imposant au territoire d'Aiguines.

En réponse à ces objectifs, le rôle du PADD d'Aiguines est de favoriser un développement équilibré respectant l'environnement et les paysages et permettant une croissance démographique suffisante de l'ordre de **1,8% par an** et le maintien du dynamisme économique local.

Après un long processus de construction, le PADD a été présenté et débattu en conseil municipal lors de la séance du 22 septembre 2017, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'Aiguines s'appuie sur 3 « orientations-cadres » :**

### **1 → Pour un développement compatible avec le site exceptionnel du lac de Sainte-Croix**

Le territoire communal s'inscrit dans un site naturel d'exception, en bordure du lac de Sainte-Croix et longé au Nord par les Gorges du Verdon. La préservation de cet environnement naturel et des paysages est au cœur du projet de développement d'Aiguines et en ce sens, la commune s'engage sur les objectifs suivants :

- ❖ **Le respect des dispositions des lois Montagne/Littoral, et la modération de la consommation d'espace**  
Programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant : densification du village et confortement du quartier de Champerlan à partir des entités urbaines préexistantes.  
Constituer un hameau nouveau intégré à l'environnement au quartier Champerlan (**2,36ha**) en partie sous maîtrise foncière communale et dans un secteur propice : secteur plat, de taille restreinte, sans covisibilité avec le lac et bénéficiant d'un masque végétal.  
L'enjeu est de **concilier préservation de l'environnement communal** - espaces naturels et paysages - **et développement urbain**. En effet, par rapport au POS, le PLU réduira de près de 10 ha l'enveloppe constructible. La consommation d'espace sera limitée au seul hameau nouveau et donc maintenue à moins de 2,4 ha.
- ❖ **La prise en compte des perspectives paysagères remarquables dans les choix de développement :**  
Préserver les vues sur le village et son château, principalement depuis les principaux axes de circulation de la commune, ainsi que les covisibilités avec le lac de Sainte-Croix et la rive opposée.



- ❖ **Le maintien des coupures d'urbanisation agricoles ou naturelles**, et notamment le verger de chênes truffiers séparant le village du quartier de Champerlan, ou encore les espaces agricoles ou naturels entre le village et le lac.
- ❖ **La protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue sur le territoire** composée d'espaces naturels d'intérêt écologique comme les grands ensembles boisés, les rives du lac et les Gorges du Verdon, ainsi que de corridors terrestres et aquatiques (cours d'eau, cordons boisés...) nécessaires à la biodiversité et au fonctionnement des écosystèmes.
- ❖ **La préservation des espaces agricoles d'intérêt paysager**, qui maintiennent l'ouverture des paysages et la mise en valeur du village depuis le lac et la rive opposée.
- ❖ **L'intégration des risques naturels inhérents au territoire communal**, en vue de garantir la sécurité des personnes et des biens

## **2 → Pour une préservation de la qualité du cadre de vie et de l'identité rurale d'Aiguines**

La commune d'Aiguines, et son village en particulier, bénéficie d'un cadre de vie de qualité, marqué par une identité rurale forte et un dynamisme villageois propre (commerces, équipements, artisanat...). Dans l'objectif de maintenir cette qualité, la commune décide d'appuyer son projet de développement sur :

- ❖ **La programmation d'un développement démographique suffisant en vue d'asseoir la centralité d'Aiguines**, comme entité urbaine proposant une offre en commerces, services, équipements et activités économiques adaptée au regard de sa taille et répondant aux besoins de ses habitants. En ce sens, la commune projette une population maximum de l'ordre de **340 habitants à l'horizon 2025 – soit une croissance de +1,8 %/an.**
- ❖ **Une maîtrise du développement de la commune et une diversification du parc de logements communal** pour une meilleure adéquation de l'offre en logements avec la structure et les besoins de la population actuelle et future (développement de l'offre locative...) via notamment une maîtrise foncière communale de certains secteurs ouverts à l'urbanisation, l'obligation de réaliser des opérations d'ensemble (zones A Urbaniser de Champerlan) et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation (hameau nouveau intégré à l'environnement de Champerlan).
- ❖ **Un développement urbain en lien avec le village** – pôle administratif, commercial et d'équipements - et sa vie économique et sociale. La commune décide de favoriser les liaisons transversales, notamment douces, entre le cœur de village et les quartiers existants ou projetés (quartier de Champerlan).
- ❖ **La poursuite du maillage d'espaces publics dans les zones d'urbanisation future** (quartier de Champerlan).
- ❖ **La préservation de la qualité architecturale et urbaine du cœur de village et du hameau du Pont.**  
Garantir l'intégration des futures constructions dans :
  - leur environnement bâti : prise en compte et respect des typologies traditionnelles et encadrement de la constructibilité selon les secteurs
  - leur environnement naturel ou agricole : identification/préservation des éléments d'intérêt paysager et/ou patrimonial
- ❖ **Le maintien du patrimoine bâti, tant au sein des espaces agricoles que naturels**, en permettant la réhabilitation/reconversion des corps de ferme et des bâtiments traditionnels d'intérêt patrimonial (Petite et Grande Forêt, Fermes de Maunard ou des Cavaliers, Domaine de Chanteraine...).

## **3 → Pour le maintien d'une dynamique communale et l'encadrement de l'économie touristique**

Le village d'Aiguines bénéficie d'un dynamisme économique, et notamment commercial et artisanal, propre et d'une offre satisfaisante en équipements publics, qu'il convient de maintenir et conforter. Par ailleurs l'attractivité touristique liée à la proximité du lac et des Gorges du Verdon a entraîné un fort développement des activités et structures d'hébergement touristiques sur la commune, nécessitant un encadrement en vue de concilier, pour



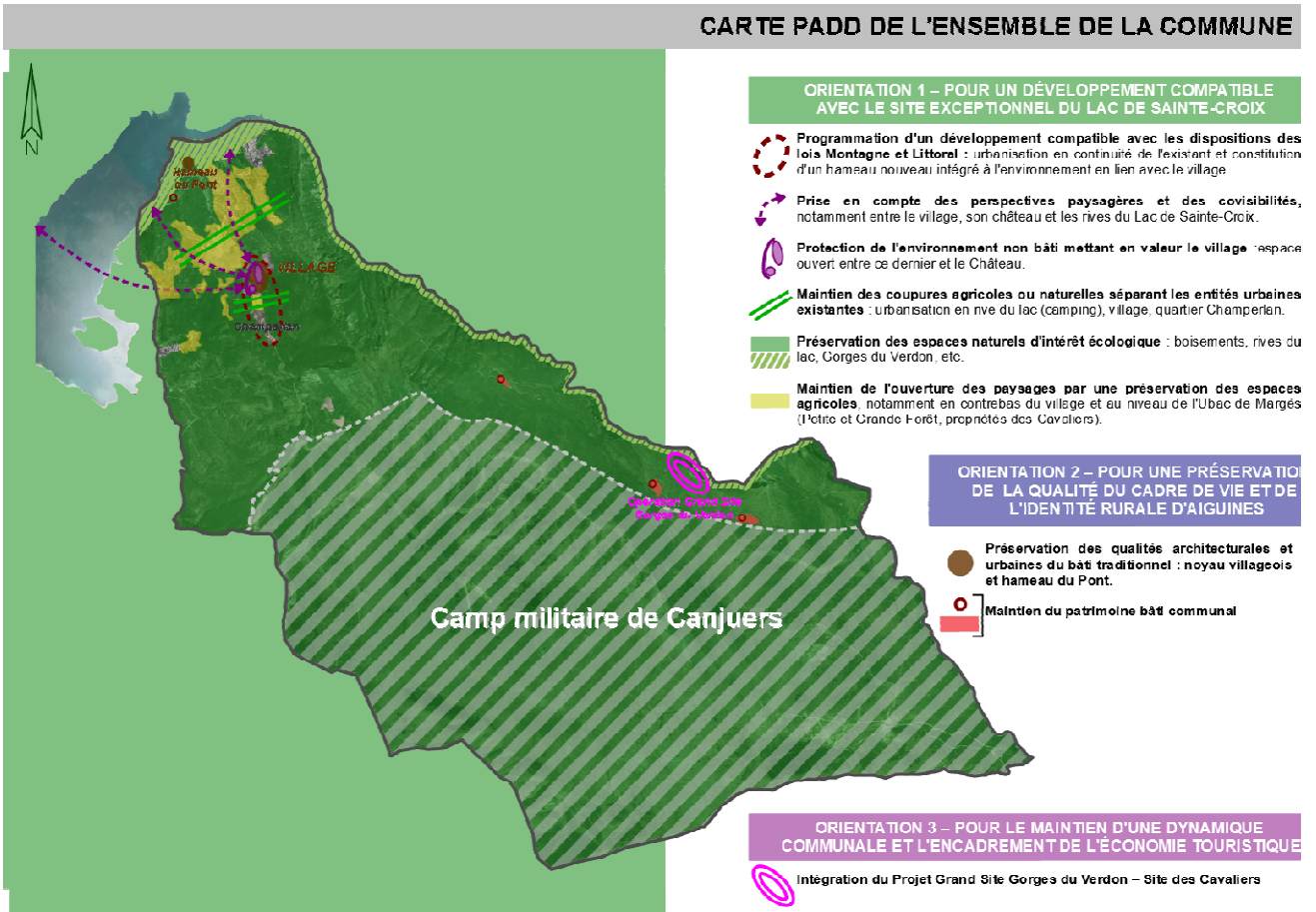
l'avenir, la préservation de l'environnement et la pérennisation des activités existantes. Ainsi, la commune opte, à travers son projet de développement, pour :

- ❖ **Un confortement de la centralité et du dynamisme propre au village d'Aiguines** : à travers notamment une mixité des fonctions, un possible renforcement de l'offre commerciale au niveau du village, une poursuite de l'accroissement de la part des résidences principales sur les résidences secondaires...
- ❖ **Un développement démographique visant une population maximale de l'ordre de 340 habitants en 2025.** En effet, ce niveau de population est jugé nécessaire pour asseoir la centralité d'Aiguines, comme entité urbaine propre, et maintenir son offre en commerces, services, équipements et activités économiques.
- ❖ **Un maintien du dynamisme économique communal** en permettant à de nouveaux artisans de s'installer sur la commune et en répondant aux besoins des artisans actuels. En ce sens, la commune souhaite planifier la requalification du secteur « Clos du Défends ». Ce projet présente un double enjeu : aménager qualitativement cet espace aujourd'hui fortement dégradé et réaliser des bâtiments de stockage pour les artisans implantés au niveau du cœur de village.
- ❖ **Un renforcement de l'offre en équipements publics, la réalisation d'équipements techniques** (stations d'épuration au niveau du hameau du Pont et du quartier de Champerlan, raccordement de ce quartier au réseau d'assainissement...) et **l'amélioration du réseau de connexion numérique avec les projets de haut débit en 2019 et la fibre en 2023.**
- ❖ **Une préservation du potentiel agricole marchand de la commune et une possible reconquête des terres agricoles sur les espaces boisés**, notamment en contrebas du village et au niveau de l'Ubac de Margès, en lien avec les projets du Conservatoire du Littoral (Petite et Grande Forêt, propriétés des Cavaliers). De plus, la commune souhaite permettre et faciliter la diversification des exploitations agricoles (agritourisme, vente de produits à la ferme...).
- ❖ **Un encadrement des activités touristiques**, notamment en bordure du lac, ainsi qu'un maintien/développement des structures d'hébergement existantes (campings) et une amélioration de leur intégration paysagère.
- ❖ **Une canalisation / organisation de la fréquentation touristique, tant au niveau du Lac de Sainte-Croix que des Gorges du Verdon** (intégration de l'Opération Grand Site) dans un objectif de préservation de l'environnement.

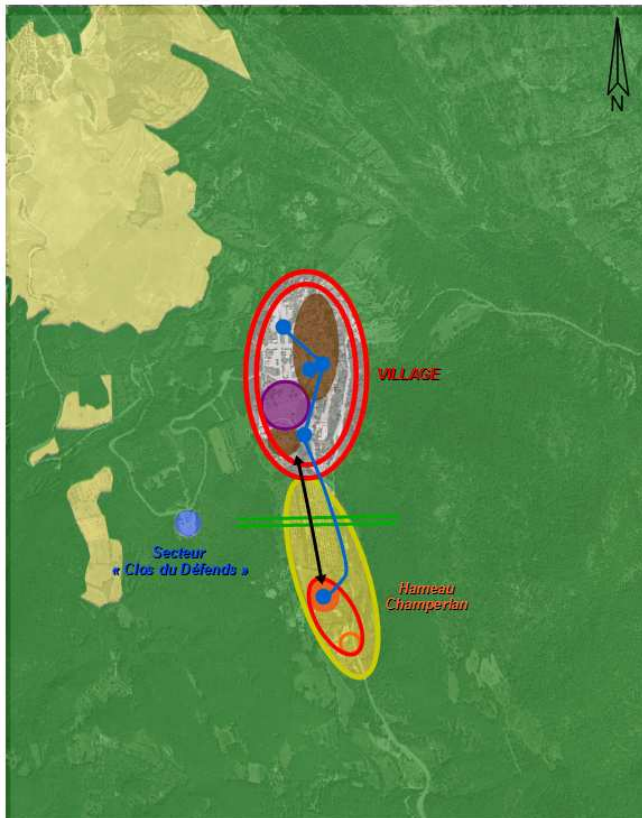
#### Carte 1 du PADD : échelle communale



## CARTE PADD DE L'ENSEMBLE DE LA COMMUNE

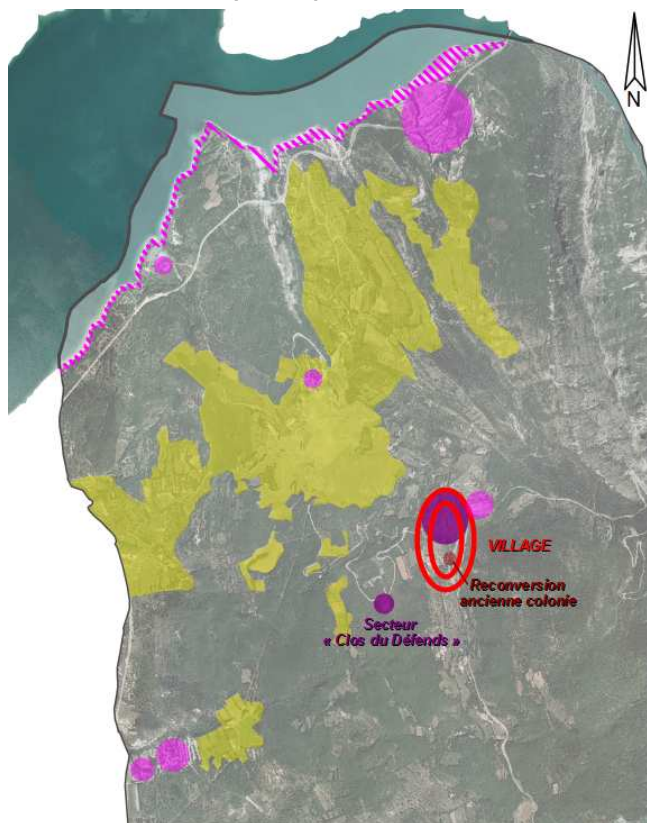


Carte 2 du PADD : Zoom sur le village et le hameau Champerlan










### Carte 3 du PADD : Dynamique communale dans le secteur nord



#### ORIENTATION 3 – POUR LE MAINTIEN D'UNE DYNAMIQUE COMMUNALE ET L'ENCADREMENT DE L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE

-  **Confortement de la centralité et de la dynamique propre au village d'Aiguines** : développement de l'offre commerciale, mixité des fonctions, mise en adéquation de l'offre en équipements avec le niveau de population actuel et projeté...
-  **Renforcement du tissu artisanal** : permettre à de nouveaux artisans de s'implanter sur la commune et répondre aux besoins de stockage des artisans actuels par l'aménagement de secteur « Clos du Défens », aujourd'hui fortement dégradé.
-  **Préservation et reconquête du potentiel agricole marchand** de la commune, principalement en contrebas du village, et **diversification des exploitations agricoles** (agritourisme, vente directe à la ferme...)
-  **Encadrement des activités touristiques**, notamment en bordure du lac, dans un objectif de préservation de l'environnement.
-  **Maintien/développement des structures d'hébergement touristiques existantes** (campings) - dans le respect des milieux naturels et des paysages - et amélioration de leur intégration paysagère.



## 2. LES ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

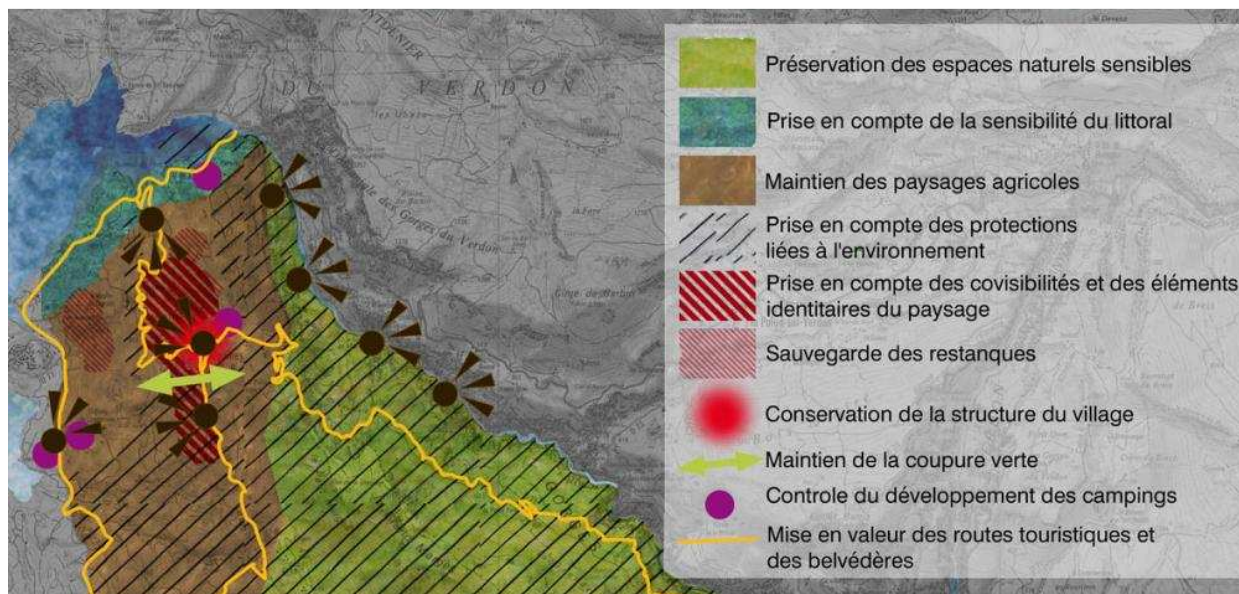
Les enjeux synthétisés sur la base du diagnostic complet (diagnostic socio-économique et diagnostic physique-état initial de l'environnement), ainsi que la cartographie de ces derniers ont servis de base pour concevoir ce Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU.

### 2.1. Synthèse des enjeux du territoire communal

Cadre	Déclinaison des enjeux
Respect de la loi Montagne et de la Loi Littoral	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Confortement des urbanisations existantes</li> <li>➤ Limitation de l'étalement urbain</li> <li>➤ Protection des coupures d'urbanisation</li> </ul>
Conservation de la structure du village	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limitation de l'étalement urbain et préservation du cadre paysager</li> <li>➤ Prise en compte des covisibilités</li> <li>➤ Préservation de la structure « ramassée » et étagée</li> <li>➤ Respect de l'identité architecturale et urbaine</li> <li>➤ Lutte contre le mitage à proximité du village</li> </ul>
Équilibre de la structure de la population et du parc de logements	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Poursuite de l'augmentation de la part des résidences principales et croissance raisonnée</li> <li>➤ Diversification du parc de logements et accueil d'une population plus jeune</li> </ul>
Un équilibre territorial	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mixité des fonctions</li> <li>➤ Viabilité des commerces de proximité</li> <li>➤ Planification des besoins en équipements notamment en matière d'assainissement</li> </ul>
Préservation des espaces naturels sensibles	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conservation du caractère naturel du plateau</li> <li>➤ Gestion du risque incendie</li> <li>➤ Préservation de la diversité des espaces naturels</li> </ul>
Sauvegarde des paysages agricoles	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Maintien des reliquats d'agriculture</li> <li>➤ Sauvegarde des terrasses et de la structure de ces espaces</li> <li>➤ Lutte contre l'enfrichement des anciennes parcelles agricoles</li> </ul>
Maintien et mise en valeur des points de vue remarquables	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en valeur des routes touristiques et des belvédères</li> <li>➤ Préservation des fenêtres visuelles vers le lac depuis le village</li> <li>➤ Préservation des vues sur le village depuis l'espace rural</li> <li>➤ Préservation des éléments patrimoniaux</li> </ul>
Prise en compte de la sensibilité du littoral	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en valeur du bord du lac</li> <li>➤ Contrôle du développement des campings et de leur intégration paysagère</li> <li>➤ Prise en compte du risque d'inondation en cas de rupture de barrage</li> </ul>



CARTE DES ENJEUX GENERAUX DU TERRITOIRE



2.2. Analyse synthétique de l'état initial de l'environnement

En préalable à l'élaboration du PLU, un état initial de l'environnement (diagnostic physique) a été réalisé sur les principales composantes de l'environnement.

La définition du terme « environnement » est souvent limitée aux milieux naturels, à la biodiversité et associée uniquement à la notion d'écologie. Toutefois, l'environnement doit être appréhendé de manière plus globale, car ce dernier intègre l'ensemble des composantes entourant l'Homme et ses activités.

Le tableau suivant expose les différentes composantes de l'environnement, qui seront employées dans le cadre de l'évaluation environnementale du PLU. Il résume également, pour chacune de ces composantes, les principaux enjeux identifiés pour Aiguines.

Composante	Enjeux pour le PLU	Intensité	Partage au niveau supra-communal ou intercommunal
RESSOURCE EN EAU	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planifier un développement urbain en cohérence les réseaux et les équipements actuels ou projetés et les ressources en eau</li> <li>➤ Limiter les occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité des eaux</li> <li>➤ Intégrer les normes réglementaires et principes imposés par la directive cadre Loi sur l'eau</li> <li>➤ Intégrer les préconisations et normes du SDAGE et du SAGE et être compatible avec celles-ci</li> </ul>	<b>Fort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE), transcrit la directive cadre sur l'eau le 23 octobre 2000.</li> <li>✓ Le Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux SAGE du Verdon</li> </ul>
ENERGIE ET CLIMAT	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Inciter à l'amélioration des performances énergétiques dans les constructions</li> <li>➤ Poursuivre l'attractivité des liaisons douces sur le territoire</li> </ul>	<b>Faible</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le Schéma éolien de la Charte du Parc Naturel du Verdon</li> </ul>



Composante	Enjeux pour le PLU	Intensité	Partage au niveau supra-communal ou intercommunal
<b>SOLS ET TOPOGRAPHIE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols</li> <li>➤ Respecter tant que possible la topographie naturelle et l'intégration des constructions</li> <li>➤ Limiter l'assainissement autonome non conforme au regard d'une aptitude du sol</li> <li>➤ Limiter la pression sur les terrains agricoles et naturels</li> </ul>	<b>Moyen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ La Charte du Parc Naturel du Verdon</li> </ul>
<b>RISQUES, POLLUTIONS ET NUISANCES</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Intégrer les normes réglementaires et principes imposés par la présence des risques inondation, rupture de barrage, feu de forêt, sismicité et mouvement de terrain</li> <li>➤ Planifier un développement urbain en cohérence (localisation et la capacité) avec la voirie, les réseaux et les équipements actuels ou projetés et les ressources naturels</li> </ul>	<b>Fort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE), transcrit la directive cadre sur l'eau le 23 octobre 2000.</li> <li>✓ Le Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux du Verdon (SAGE)</li> </ul>
<b>BIODIVERSITE</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conserver et valoriser les espaces naturels remarquables, notamment dans les ZNIEFF et site Natura 2000.</li> <li>➤ Préserver les terres agricoles et de nature plus ordinaire pour leur valeur écologique notamment en intégrant les prescriptions dues aux lois Littoral et Montagne</li> <li>➤ Préserver les espaces du corridor écologique et conforter la trame verte dans les futures zones urbanisées</li> <li>➤ Préserver la biodiversité aquatique (Lac, rivière, cours d'eau)</li> <li>➤ Eviter les aménagements à proximité des espaces d'intérêts écologiques ayant des incidences négatives</li> </ul>	<b>Fort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Loi littoral</li> <li>✓ Loi Montagne</li> <li>✓ La Charte du Parc Naturel Régional du Verdon</li> <li>✓ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (en cours)</li> </ul>



Composante	Enjeux pour le PLU	Intensité	Partage au niveau supra-communal ou intercommunal
<b>PAYSAGE, PATRIMOINE ET OCCUPATION DU SOL</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en valeur des routes touristiques et des belvédères</li> <li>➤ Préservation des cônes de vue (vers le lac depuis le village, sur le village depuis l'espace rural) notamment en intégrant les prescriptions des lois Littoral et Montagne</li> <li>➤ Préservation les éléments patrimoniaux naturels et bâtis</li> <li>➤ Préserver les milieux naturels et agricoles pour leur valeur paysagère</li> <li>➤ Assurer l'intégration paysagère environnementale et architecturale des futures zones urbanisées</li> <li>➤ Préserver la qualité paysagère des espaces et jardins publics</li> <li>➤ Limiter l'étalement urbain des zones d'habitats diffus et privilégier la concentration autour du village</li> <li>➤ Préserver les zones agricoles en exploitation ou ayant un potentiel agronomique.</li> </ul>	<b>Fort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Loi Montagne</li> <li>✓ Loi Littoral</li> <li>✓ Charte du Parc Naturel Régional du Verdon (Paysages du lac de Sainte-Croix, Paysages karstiques du Verdon, et Paysages du Haut-Var)</li> <li>✓ Schéma Régional de Cohérence Ecologique (en cours)</li> </ul>
<b>GESTION DU MILIEU HUMAIN (réseaux, équipements et gestion des déchets)</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planifier un développement urbain en cohérence (localisation et la capacité) avec la voirie, les réseaux et les équipements actuels ou projetés et les ressources naturels.</li> <li>➤ Encadrer les assainissements autonomes pour leur conformité à l'aptitude du sol dans les futures zones urbanisées</li> </ul>	<b>Moyen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Schéma Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés</li> <li>✓ SIVOM du Haut Var</li> </ul>

L'analyse des composantes environnementale dans l'état initial sert dans un deuxième temps à évaluer les incidences du PLU sur l'environnement.

L'évaluation environnementale passe par l'analyse comparée des incidences d'un scénario dit « fil de l'eau », dans lequel les tendances actuelles se poursuivent, et du projet de PLU.



## 3. UN DEVELOPPEMENT URBAIN COHERENT AVEC LES BESOINS ET ENJEUX

### 3.1. Planifier un développement urbain mesuré et cohérent

Le diagnostic socio-économique (Tome 1.1, partie I) a révélé une augmentation continue de la population depuis 1975.

La croissance démographique de l'ordre de 1,9% par an au tournant des années 2000 semble cependant s'être légèrement ralentie au cours de la dernière période intercensitaire passant à 1,1% par an en moyenne entre 2007 et 2012. La croissance est principalement due à l'arrivée de nouveaux habitants venant s'ajouter à une population résidente stable. La structure de la population est caractérisée par une prédominance des classes âgées et des petits ménages.

Parallèlement, la production de logement est également ralentie depuis 2007-2008, malgré une baisse continue du nombre d'occupants par logement.

De plus, la construction de logements n'a pas corrélativement pour effet d'accroître le parc de logements. Les quatre phénomènes suivants sont susceptibles de consommer une partie du parc de logement, ou au contraire de réinjecter des logements dans ce parc :

- le renouvellement,
- le desserrement,
- la variation du parc de logements vacants,
- la variation du parc de résidences secondaires.

Sur la commune d'Aiguines, les tendances actuelles impliquent une consommation « naturelle » du parc (Voir Tome1.Diagnostic, p.24). Ainsi, sur la période 2007-2012, les différents mécanismes de consommation et réinjection ont entraîné la **disparition de 8 logements**.

Dans le même temps 15 logements neufs ont été réalisés. **Le gain réel en logement est donc de 7 logements pour la période 2007-2012. Ces 7 logements ont permis d'accueillir 14 personnes supplémentaires.**

Une autre caractéristique décisive du parc de logements sur Aiguines est la part importante des résidences secondaires : 43,5% en 2012. Si le tourisme est un atout important pour l'économie d'Aiguines, une part trop importante de résidences secondaires entraîne une saisonnalité marquée, difficile à gérer pour les commerces et services notamment.

Ces constats ont permis à la commune de positionner ces objectifs en faveur de l'attractivité résidentielle de la commune et la diversification du parc de logements.

#### Variation des mécanismes de consommation du parc à l'horizon 2025

Les phénomènes de consommation de réinjection de logements ont été pris en compte dans les projections démographique à l'horizon 2025 en formulant les hypothèses d'évolution présentées ci-après.

Les hypothèses de desserrement sont formulées à partir des tendances générales d'évolution de la taille des ménages. Il s'agit en effet d'un phénomène culturel que le PLU prend simplement en compte sans chercher à le modifier.

##### Le desserrement

Les deux hypothèses suivantes sont formulées :

**Hypothèse 1 – Desserrement à 2 personnes par ménage** *Maintien du taux de 2011*

**Hypothèse 2 – Desserrement nuancé à 1,9 personne par ménage** *Poursuite de la baisse du taux d'occupation des logements*

Le taux de résidences secondaire est abaissé car la mise en œuvre du PLU doit notamment permettre d'accroître la part de la population permanente :

**Hypothèse : Un taux à 41% de résidences secondaires en 2025** *Poursuite de la baisse observée en cohérence avec l'objectif communal d'accroissement de la population permanente*

De même, la mise en œuvre du PLU doit permettre de conforter le village d'Aiguines et donc de réduire le taux de logements vacants.



**Hypothèse : Un taux à 10% de logements vacants en 2025. Légère baisse par rapport à 2011**

En ce qui concerne le renouvellement, au vu de l'ancienneté du parc de logements sur la commune, on considère que le nombre de logements démolis, abandonnés ou affectés à un autre usage restera supérieur au nombre de logements renouvelés.

**Hypothèse : Poursuite d'un renouvellement négatif mais moindre – 0,20%/an** Projection réaliste au regard de l'ancienneté du parc de logements

**Projections démographiques et besoins en logement**

Le projet initial de la commune consistait en un développement démographique soutenu de l'ordre de 3,3% par an. Ce premier projet entraînait un besoin de réalisation de 106 à 125 logements supplémentaires.

Cette projection a dû être abandonnée pour deux raisons principales :

1. Le taux de croissance envisagé était très supérieur aux dynamiques actuelles sur la commune
2. Le nombre de logements à construire est trop fort au vu des contraintes sur la commune (potentiel de densification faible et lois montagne et littoral limitant les possibilités d'extension)

Différentes hypothèses de croissances, revues à la baisse, ont donc été formulées afin de mesurer les besoins en matière de logements pour chacune d'elle :

	HYPOTHESE 1 1,1%	HYPOTHESE 2 1,8%	HYPOTHESE 3 1,9%
<b>Population 2025</b>	<b>310 habitants</b> 41 de plus qu'en 2012	<b>339 habitants</b> 70 de plus qu'en 2012	<b>344 habitants</b> 75 de plus qu'en 2012
<b>Besoin total en logements à l'horizon 2025</b>	Entre 325 et 340 logements en 2025 <b>Entre 19 et 34 logements de plus qu'en 2012</b>	Entre 355 et 371 logements en 2025 <b>Entre 49 et 65 logements de plus qu'en 2012</b>	Entre 360 et 376 logements en 2025 <b>Entre 54 et 70 logements de plus qu'en 2012</b>
<i>Dont résidences principales supplémentaires (49% du parc total)</i>	<i>Entre 23 et 31</i>	<i>Entre 38 et 46</i>	<i>Entre 40 et 45</i>
<i>Dont résidences secondaires supplémentaires (41% du parc total)</i>	<i>Entre 0 et 6</i>	<i>Entre 13 et 19</i>	<i>Entre 14 et 21</i>
<i>Dont logements vacants induits (10% du parc total)</i>	<i>Réinjection de 4 à 3 logements dans le parc</i>	<i>Réinjection de 1 à 0 logements dans le parc</i>	<i>Réinjection de 1 logement dans le parc ou création d'un logement vacant supplémentaire</i>
<b>Nombre de logements construits sur la période 2012-2015</b>	4		
<b>Besoins en logements à l'horizon 2025, Déduction faite des logements construits entre 2012 et 2015</b>	Entre 15 et 30 logements de plus qu'en 2012	Entre 45 et 61 logements de plus qu'en 2012	Entre 50 et 66 logements de plus qu'en 2012

Le choix communal s'est porté sur l'hypothèse n°2, qui correspond à un retour à une croissance démographique plus proche des dynamiques en place au début des années 2000. Cette croissance à 1,8% est garante du dynamisme communale et du bon fonctionnement des commerces et services. Les besoins en logements qu'elle entraîne sont par ailleurs suffisants pour planifier un véritable projet de développement urbain partagé entre la densification des tissus existants et la constitution d'un hameau nouveau intégré à l'environnement. Enfin, la croissance projetée est en accord avec les capacités de la station d'épuration.



Ce choix a permis d'afficher dans le PADD l'objectif **340 habitants à l'horizon 2025 – soit une croissance de +1,8 %/an.**

### Dents creuses et potentiel foncier : la « capacité d'accueil » du territoire d'Aiguines

Afin de calculer le potentiel des zones d'urbanisation future à mettre en place dans le futur PLU, il a été nécessaire d'évaluer le potentiel déjà présent dans les zones urbaines actuelles.

**Les étapes d'identification des espaces interstitiels** (dents creuses et potentiels de division parcellaires) **sont les suivants :**

- Délimitation d'entités urbaines en cohérence avec l'analyse de la morphologie urbaine actuelle ;
- Définition de densités cibles par entité urbaine et définition des tailles des terrains cibles à identifier comme potentiel foncier, en cohérence avec l'objectif de densification fixé ;
- Repérage exhaustif des terrains urbanisables dans chaque entité urbaine au regard des critères fixés pour l'entité ;
- Calcul d'un potentiel de logements théorique par terrain identifié selon la densité cible (scénario PLU) et selon la densité actuelle (scénario « fil de l'eau »).

**Le potentiel de logement théorique calculé est ensuite pondéré selon trois niveaux de probabilité :**

**Niveau 1 :** le projet a 90% de chance de se réaliser (parcelles entières, terrains accessibles, une topographie et une configuration optimale)

**Niveau 2 :** le projet a 60% de chance de se réaliser (division parcellaire et/ou les espaces où l'occupation du sol limite la densification.)

**Niveau 3 :** le projet a 20% de chance de se réaliser (terrain de surface suffisante mais présentant des difficultés d'accès, une topographie difficile et/ou une occupation de sol constituant un obstacle à l'urbanisation à moyen terme (type potager, serres, espace planté de vignes ou verger...)).

---



**Localisation des dents creuses de la tache urbaine du village sur la période 2003-2015**

Opportunité	Surface	Typologie actuelle	Typologie projetée	Potentiel selon typologie actuelle	Potentiel selon typologie projetée
<b>ENTITE A - CENTRE ANCIEN</b>					
<p><b>1 – RD 19</b></p>	121 m <sup>2</sup>	Maison de village – individuel mitoyen  (130 logts/ha – parcelles 70 à 80 m <sup>2</sup> )	Maison de village – individuel mitoyen  (130 logts/ha – parcelles 70 à 80 m <sup>2</sup> )	1 logement  <b>Avec une probabilité de 60%</b>  (Jardin privé)	1 logement  <b>Avec une probabilité de 60%</b>  (Jardin privé)
<p><b>2 - Rue de l'Aréna</b></p>	95 m <sup>2</sup>	Maison de village – individuel mitoyen  (130 logts/ha – parcelles 70 à 80 m <sup>2</sup> )	Maison de village – individuel mitoyen  (130 logts/ha – parcelles 70 à 80 m <sup>2</sup> )	1 logement  <b>Avec une probabilité de 90%</b>  (dent creuse)	1 logement  <b>Avec une probabilité de 90%</b>  (dent creuse)
<p><b>3 - Rue de l'Aréna</b></p>	224 m <sup>2</sup>	Maison de village – individuel mitoyen  (130 logts/ha – parcelles 70 à 80 m <sup>2</sup> )	Maison de village – individuel mitoyen  (130 logts/ha – parcelles 70 à 80 m <sup>2</sup> )	1 logement  <b>Avec une probabilité de 60%</b>  (dent creuse)	1 logement  <b>Avec une probabilité de 60%</b>  (dent creuse)
<p><b>4 – Extrémité Nord du village</b></p>	527 m <sup>2</sup>	Maison de village – individuel mitoyen  (130 logts/ha – parcelles 70 à 80 m <sup>2</sup> )	Maison de village – individuel mitoyen  (130 logts/ha – parcelles 70 à 80 m <sup>2</sup> )	3 logements  <b>Avec une probabilité de 60%</b>  (dent creuse)	3 logements  <b>Avec une probabilité de 60%</b>  (dent creuse)
<b>Total Entité A</b>	<b>967 m<sup>2</sup></b>			<b>Environ 4 logements</b>	<b>Environ 4 logements</b>



Opportunité	Surface m <sup>2</sup> / ha	Typologie actuelle	Typologie projetée	Nbre de logts selon typologie actuelle	Nbe de logts selon typologie projetée
<b>ENTITE A' - FERRAGE</b>					
<b>1 – Rue des jardins</b> 	558 m <sup>2</sup>	Maison de village individuel mitoyen  (37 logts/ha – parcelles d'environ 270 m <sup>2</sup> )	Maison de village individuel mitoyen  (80 logts/ha – parcelles 120 à 130 m <sup>2</sup> )	2 logements  <b>Avec une probabilité à 20% (terrain très escarpé)</b>	Environ 4 logements  <b>Avec une probabilité à 20% (terrain très escarpé)</b>
<b>2 - Lotissement des Ferrages</b> 	589 m <sup>2</sup>	Maison de village individuel mitoyen  (37 logts/ha – parcelles d'environ 270 m <sup>2</sup> )	Maison de village individuel mitoyen  (80 logts/ha – parcelles 120 à 130 m <sup>2</sup> )	2 logements  <b>Avec une probabilité de 90% (dent creuse)</b>	Environ 4 logements  <b>Avec une probabilité de 90% (dent creuse)</b>
<b>Total Entité A'</b>	<b>1 147 m<sup>2</sup></b>			<b>Environ 2 logements</b>	<b>Environ 4 logements</b>



**Localisation des dents creuses de la tache urbaine de Champerlan sur la période 2003-2015**

Opportunité	Surface m <sup>2</sup> / ha	Typologie actuelle	Typologie projetée	Nbre de logts selon typologie actuelle	Nbre de logts selon typologie projetée
<b>ENTITE B - CHAMPERLAN</b>					
<b>6 – Ouest du Chemin de l'Estay</b> 	996 m <sup>2</sup>	Maison individuelle  (8 logts/ha – parcelles de 1200 à 1250 m <sup>2</sup> )	Maison individuelle  (20 logts/ha – parcelles d'environ 500 m <sup>2</sup> )	1 logement  <b>Avec une probabilité de 90% (dent creuse)</b>	1 à 2 logements  <b>Avec une probabilité de 90% (dent creuse)</b>
<b>7 – Ouest de la RD</b> 	639 m <sup>2</sup>	Maison individuelle  (8 logts/ha – parcelles de 1200 à 1250 m <sup>2</sup> )	Maison individuelle  (20 logts/ha – parcelles d'environ 500 m <sup>2</sup> )	0 logement  <b>Avec une probabilité de 90% (dent creuse)</b>	1 logement  <b>Avec une probabilité de 90% (dent creuse)</b>
<b>Total Entité B</b>	<b>1635 m<sup>2</sup></b>			<b>Environ 1 logement</b>	<b>Environ 2 logements</b>

**Tableau récapitulatif**

Entité	Nombre de site	Surface totale	Nombre de logements selon densités actuelles et après pondération (scénario fil de l'eau)	Nombre de logements selon densités projetées et après pondération (scénario PLU)
A – CENTRE ANCIEN	3	440 m <sup>2</sup> 0,04 ha	Environ 4	Environ 4
A' - FERRAGE	2	1 147 m <sup>2</sup> 0,11 ha	Environ 2	Environ 4
B' - CHAMPERLAN	2	1 635 m <sup>2</sup> 0,16 ha	Environ 1	Environ 2
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>3 748 m<sup>2</sup></b> <b>0,37 ha</b>	<b>Environ 7 logements</b>	<b>Environ 10 logements</b>



Les possibilités de développement du village d'Aiguines sont très limitées compte tenu des contraintes géographiques, topographiques et environnementales auxquelles la commune est soumise.

**La loi Littoral limite de plus le développement urbain de la manière suivante :** Dans les espaces proches du rivage l'urbanisation peut se réaliser en continuité des villages et agglomérations existants, ou sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.

La réponse aux besoins en logements pour le développement communal ne pourra se réaliser en totalité au niveau du village d'Aiguines. La recherche d'un site pour la structuration d'un hameau nouveau intégré à l'environnement apparaît indispensable.

La capacité d'accueil de ce hameau sera déterminante pour la définition de l'objectif de croissance que se fixe la commune.

**La commune souhaite atteindre une population d'environ 340 habitants en 2025.**

Cela correspond au taux de croissance de 1,8%/ an (hypothèse moyenne), **soit un objectif de 339 habitants à l'horizon 2025.**

Ce taux de croissance apparaît cohérent car inférieur au taux observé entre 1999 et 2007 (+1,9%/an), mais plus ambitieux que celui observé entre 2007 et 2012 (+1,1%).

La commune devra assurer en conséquence de la réalisation des logements nécessaires au maintien de la population actuelle comme au logement des nouveaux arrivants :

	HYPOTHESE 2
	1,8%
<b>Population 2025</b>	<b>339 habitants</b>
	70 de plus qu'en 2012
<b>Besoins en logements à l'horizon 2025,</b> <i>Déduction faite des logements construits entre 2012 et 2015</i>	<b>Entre 45 et 61 logements de plus qu'en 2012</b>
<b>Potentiel de densification</b>	<b>10</b>
<b>Logements à réaliser en extension</b>	<b>Entre 35 et 51 logements</b>

### 3.2. Répondre aux besoins en logements

#### Planifier le nouveau secteur de développement de la commune d'Aiguines

Étant données les contraintes du territoire d'Aiguines et le contexte de la loi littorale, la construction des nouveaux logements doit se faire sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

Les enveloppes urbaines existantes permettant de projeter la construction **d'environ 10 logements en densification**, il reste **entre 35 et 51 logements à construire en extension**. Avec un objectif de densité autour de 20/25 logements à l'hectare, la superficie nécessaire pour l'extension du village est d'environ **2 à 2,5 hectares**.

Plusieurs sites ont été étudiés pour l'implantation de ce hameau nouveaux. Le secteur de font d'Eilenc au nord-ouest du village a notamment été étudié avant d'être abandonné au profit du secteur de Champerlan au sud du village en raison d'enjeux écologiques et paysagers trop importants. Le PADD débattu en conseil municipal en septembre 2017 identifie bien la constitution d'un hameau dans ce secteur.

Le secteur désigné dans le PADD pour l'implantation de ces nouveaux logements est le secteur de Champerlan. Ce secteur avait été classés en zone UB dans le dernier POS et une quinzaine de bâtiments (logements) y sont déjà présents.

Séparé du cœur de village par un champ de chênes truffiers et à l'abri des covisibilités, le site possède toutes les qualités nécessaires pour la constitution d'un hameau nouveau intégré à l'environnement au sens de la loi littoral.

**Ce hameau nouveau permet de répondre aux besoins en logements avec la construction d'une quarantaine de logements, en deux phases.**

L'étude pour l'implantation du projet de Hameau Nouveaux a donné lieu à la rédaction d'une Orientation d'Aménagement et de Projet. Le dossier, présenté à la Commission Départementales de la Nature, des Paysages et



des sites, expose l'intégralité des justifications de l'urbanisation de ce site. Il est repris dans la troisième partie du présent document : *Justification et évaluation du projet de hameau nouveau*.

La liaison avec le cœur de village se fera avec la poursuite du maillage des espaces publics jusqu'au nouveau hameau, actée dans le PADD. Un cheminement piéton à travers le champ de chênes truffiers est envisagé

### Adapter les typologies de logements aux besoins et objectifs

Vis-à-vis des enjeux identifiés dans le diagnostic, la commune d'Aiguines souhaite diversifier son parc de logements en vue d'accueillir plus de résidents principaux et une plus grande part de jeunes ménages. Cet objectif est affirmé dans l'axe 2 du PADD, deuxième point :

**« Une maîtrise du développement de la commune et une diversification du parc de logements communal pour une meilleure adéquation de l'offre en logements avec la structure et les besoins de la population actuelle et future (développement de l'offre locative...) via notamment une maîtrise foncière communale de certains secteurs ouverts à l'urbanisation, l'obligation de réaliser des opérations d'ensemble (zones A Urbaniser de Champerlan) et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation (hameau nouveau intégré à l'environnement de Champerlan). »**

Cette diversification passe donc avant tout par la nouvelle offre en logement développée dans le hameau nouveau. La réalisation d'une majorité de T3, plus adaptés à la résidence principale sera recherchée.

### 3.3. Adapter l'offre en équipements d'intérêt collectif

La croissance projetée, si elle reste modérée, engendre des besoins en matière d'équipements publics. Dans cette optique, le projet communal prévoit **« un renforcement de l'offre en équipements publics, la réalisation d'équipements techniques et l'amélioration du réseau de connexion numérique »**. Cet objectif est formulé dans l'axe 3 du PADD.

Le système d'assainissement de la commune est notamment à améliorer pour pouvoir accueillir une population nouvelle mais également pour améliorer son fonctionnement à population égale.

Les eaux collectées par le système collectif sont actuellement redirigées vers deux stations d'épuration : au camping du Galetas et au village. La station du village, ancienne et dotée d'une faible capacité doit faire l'objet d'un surdimensionnement.

Le projet de PLU prévoit par ailleurs la création de deux nouvelles stations : une proche du hameau nouveau et une proche du hameau du pont. La réalisation de ces équipements permettra d'améliorer le système d'assainissement d'Aiguines et de réduire l'impact de la commune sur les eaux, même avec une augmentation de la population.

Le renforcement de l'ensemble des équipements de la commune est corrélé au maintien et à l'augmentation de la population résidente à l'année sur la commune. L'augmentation de la part des résidents permanents permet notamment d'atténuer le phénomène de saisonnalité à l'origine de difficultés de gestions des équipements.



## 4. UN EQUILIBRE ENTRE DEVELOPPEMENT URBAIN ET PRESERVATION DES PAYSAGES ET DES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

### 4.1. Projeter une urbanisation encadrée et peu consommatrice d'espaces

En accord avec les lois Grenelle de l'Environnement et en cohérence avec les lois Littorale et Montagne, la municipalité a pensé son développement dans un souci de limitation de l'expansion urbaine sur les surfaces agricoles et naturelles (premier point de l'axe 1).

Pour ce faire, la définition claire des enveloppes urbaines est essentielle. Ainsi, le PADD cite, reconnaît et affirme quatre espaces urbanisés ou artificialisés et à aménager :

- Hameau du Pont est un hameau historique dont la qualité architectural doit être préservée.
- Le cœur de village est un espace à conforter par l'urbanisation des espaces interstitiels et à travers la mixité des fonctions et le maintien des services.
- Le quartier de Champerlan constitue le projet de développement urbain de la ville sous la forme d'un hameau nouveau distinct du cœur de village. Son urbanisation doit notamment permettre de d'augmenter et de diversifier l'offre en logement.
- Le clos du défend est une aire d'activité proche du village à requalifier et conforter.
- Les différentes structures d'hébergement touristiques sur le territoire sont à maintenir tout en améliorant leur intégration paysagère.

L'objectif de croissance à **1,8 %/an** défini par le PADD est raisonné et cohérent : il se situe entre la croissance observée lors de la dernière période intercensitaire (1,1 %/an) et la croissance observée au début des années 2000 (1,9 %/an). Cette croissance doit permettre d'atteindre une population de 340 habitants en 2025 (premier point de l'axe 2).

Pour répondre aux besoins en logements engendrés par cette croissance, la commune entend « **programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant** » (premier point de l'axe 1). Il s'agit de permettre **une densification de l'enveloppe principale** du village et de **conforter le secteur de Champerlan, partiellement construit**.

Le projet communal encourage donc la densification des espaces déjà urbanisés afin de limiter la consommation foncière en extension. Par ailleurs, il respecte la loi Montagne et la loi littorale en imposant un développement urbain en continuité de l'urbanisation existante et sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

L'urbanisation sur le secteur de Champerlan avec la constitution d'un hameau nouveau intégré à l'environnement pourra permettre de réaliser l'objectif de diversification du parc de logements, notamment grâce à une importante maîtrise foncière communale sur les terrains à urbaniser de ce secteur (deuxième point de l'axe 2).

Les deux sites d'extension à vocation d'habitat sont densifiés et structurés grâce à la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation favorisant des formes urbaines et des typologies de bâti moins consommatrices d'espace : habitat individuel et intermédiaire avec une densité de 20 à 25 logements à l'hectare (voir partie 2 : *Justification et évaluation environnementale du projet de hameau nouveau* du présent document).

La consommation d'espace en extension de l'urbanisation se limite donc aux deux secteurs à urbaniser du secteur de Champerlan, soit moins de 2,4ha à l'horizon 2025.



## 4.2. Affirmer la préservation des paysages et de la biodiversité sur le territoire

La commune d'Aiguines s'engage dans son PADD pour la préservation des paysages.

**Les perspectives paysagères** sont prises en compte dans les choix de développement (cinquième point de l'axe 1). Pour le territoire d'Aiguines, il s'agit de protéger en priorité les vues sur le village et son château, principalement depuis les axes de circulation de la commune, ainsi que les covisibilités avec le lac de Sainte-Croix et la rive opposée.

La commune entend préserver **l'ouverture des paysages** par la préservation des espaces agricoles d'intérêt paysager. Ces espaces jouent, en outre, un rôle de mise en valeur du village depuis le lac et la rive opposée. La délimitation des zones agricoles et leur règlement permettent d'assurer la réalisation de cet objectif (cf *Partie 3 Justifications et évaluation environnementale des dispositions réglementaires*)

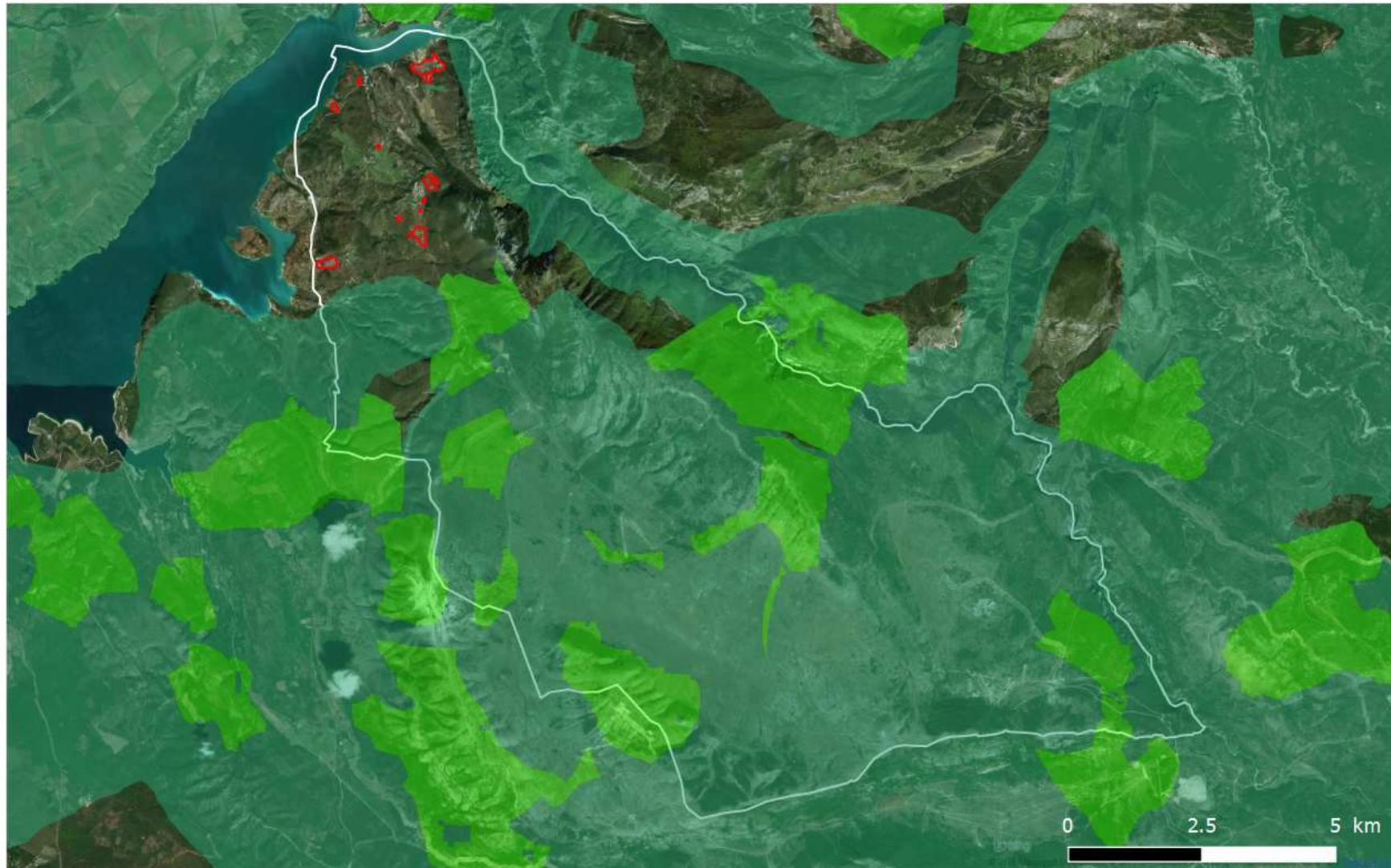
Par ailleurs, le projet communal comporte des objectifs qui vont dans le sens de la **préservation de la biodiversité et des espaces naturels** qui l'abritent.

Ainsi, le projet communal **maintient les coupures d'urbanisation agricoles ou naturelles** (troisième point de l'axe 1). La préservation du verger de chênes truffiers entre le village et le hameau nouveau évite la création d'une longue barrière urbanisée. Par ailleurs, ces chênes ont été identifiés comme devant être protégés par le volet naturel de l'évaluation environnementale en raison de la biodiversité qu'ils peuvent abriter. Les espaces naturels, agricoles et forestiers entre le village et le lac sont également à préserver.

Enfin, le projet communal intègre **la protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue** sur le territoire (cinquième point de l'axe 1). Les principaux espaces naturels d'intérêt écologiques ayant été identifiés sont : les grands ensembles boisés, les rives du lac et les Gorges du Verdon, les corridors terrestres et aquatiques (cours d'eau, cordons boisés...) nécessaires à la biodiversité et au fonctionnement des écosystèmes.

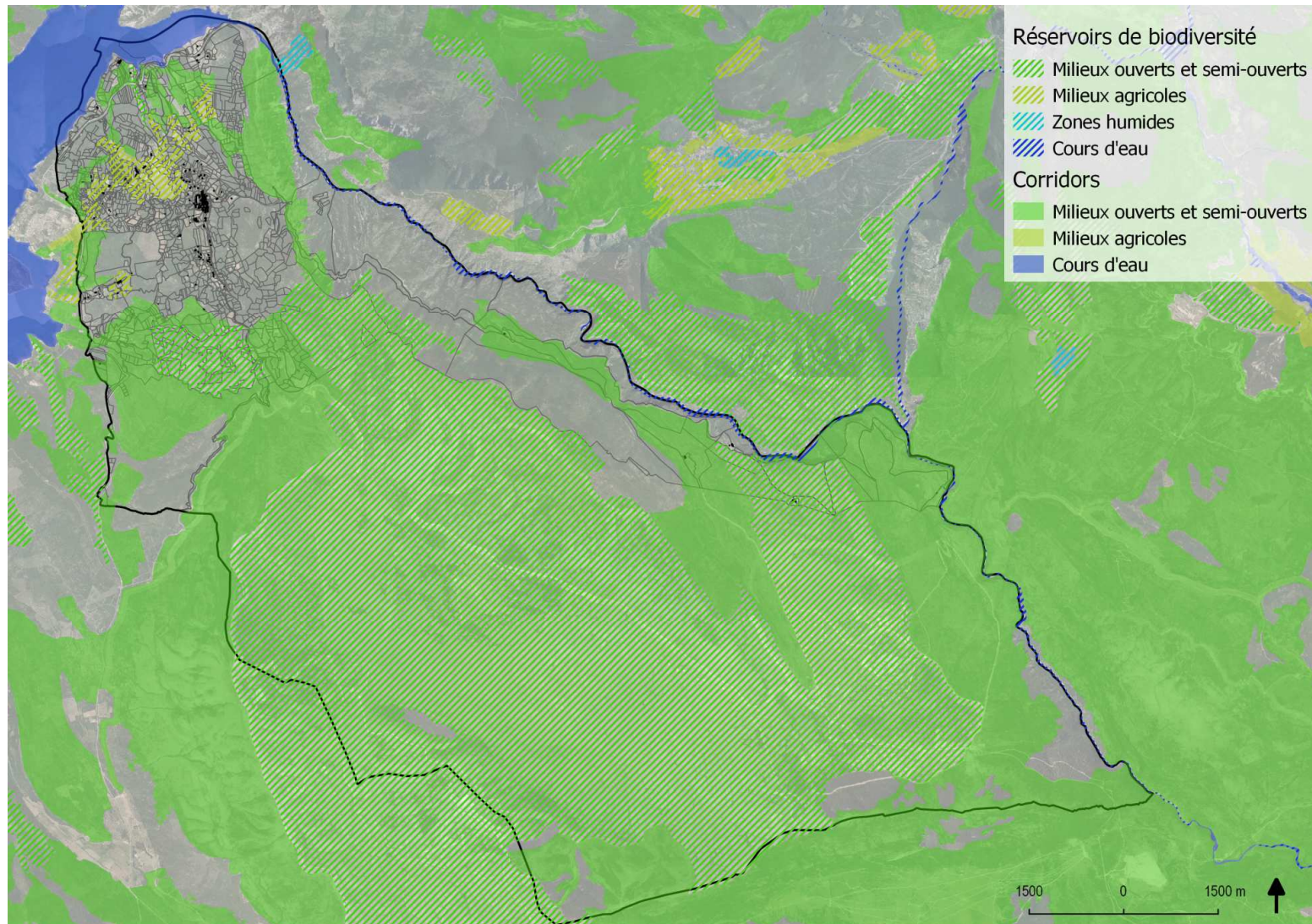


Carte des principales continuités écologiques (SRCE PACA)





**Carte trame verte et bleue du PNR Verdon en cours de constructions**





### **4.3. Prendre en compte les risques naturels**

Le diagnostic physique a permis de mettre en avant la présence de risques naturels significatifs sur la commune. Le risque incendie et le risque inondation par rupture de barrage sont les plus importants. Le risque de mouvement de terrain en raison du phénomène de retrait-gonflement des argiles est également présent avec des intensités faibles et moyennes suivant les secteurs du territoire.

Le PADD engage la commune dans la prise en compte de ces risques inhérents au territoire (sixième point du premier axe).

**En conclusion, le projet de développement d'Aiguines prend en compte les enjeux liés au site exceptionnel du lac de Sainte-Croix (enjeux paysagers, écologiques, loi montagne, loi littoral) et projette un développement urbain modéré et cohérent.**



## 5. MAINTENIR ET CONFORTER LE DYNAMISME ECONOMIQUE DE LA COMMUNE ET LA DIVERSITE DES FONCTIONS

Le diagnostic a mis en avant un certain dynamisme économique sur la commune d'Aiguines. L'économie locale est majoritairement tournée vers le secteur touristique. Les activités commerciales et d'artisanat situées au cœur du village sont également ont une vocation touristique. Les manques identifiés sont plutôt du côté des commerces de première nécessité.

Le diagnostic identifie des enjeux en lien avec la mixité fonctionnelle du village ainsi que la viabilité des commerces de proximité.

Par ailleurs, toujours en lien avec la spécialisation touristique du territoire, les activités agricoles tendent à se diversifier vers l'agritourisme avec notamment la création de campings à la ferme.

### 5.1. Soutenir la vie économique et sociale du village

La vie du village, ses activités, ses commerces et ses services sont des éléments importants du cadre de vie permettant de maintenir et d'améliorer l'attractivité résidentielle de la commune.

Le PADD se positionne donc pour le « **confortement de la centralité et du dynamisme propre au village d'Aiguines** ». Outre la mixité des fonctions et le renforcement de l'offre commerciale au niveau du village, le projet identifie l'augmentation de la population résidente comme levier de l'économie locale.

En effet, une saison creuse trop accentuée est un frein au maintien et au développement d'activités économiques sur le territoire. L'augmentation de la part des résidences principales permettra d'atténuer les inconvénients liés à la saisonnalité des activités touristiques.

Par ailleurs, toujours dans l'optique de favoriser le dynamisme économique, le projet communal prévoit la requalification de la petite aire d'activité du clos du défends en réalisant notamment des bâtiments de stockage pour les artisans implantés au niveau du cœur de village.

Les espaces publics et le cadre de vie sont d'autres éléments pouvant favoriser l'économie locale. Ainsi, les objectifs de l'axe 2 du PADD « **Pour une préservation de la qualité du cadre de vie et de l'identité rurale d'Aiguines** » vont dans le sens d'accompagner la dynamique locale par des aménagements qualitatifs.

La commune opte pour un développement fortement lié à **la vie économique et sociale du village**. **Des liaisons transversales** et notamment piétonnes et cyclistes seront ainsi aménagées entre le cœur du village et les quartiers existants ou en projet (troisième point de l'axe 2 su PADD).

Aiguines prévoit, en outre, de **poursuivre le maillage des espaces publics dans les zones d'urbanisation future** (quatrième point de l'axe 2) et de **préserver la qualité architecturale et urbaine présente sur le territoire** (cinquième point de l'axe 2) : autant d'éléments attractifs qui viennent appuyer l'attractivité résidentielle et économique du territoire.

### 5.2 Encadrer de l'économie touristique

Le tourisme occupe une place centrale dans l'économie locale. Pour maintenir cette attractivité, il s'agit de protéger les éléments naturels et culturels qui font l'intérêt touristique d'Aiguines.

La préservation des paysages, des perspectives et des espaces naturels affirmée dans le premier axe du PADD va dans le sens du maintien de toutes les qualités naturelles et paysagères du site d'Aiguines.

La commune s'engage également pour la protection des éléments culturels bâtis au sein du village et du hameau du pont mais aussi dans les espaces agricoles et naturels à travers les objectifs du deuxième axe.

En ce qui concerne l'intégration des nouvelles constructions, le projet de PLU impose un respect des typologies traditionnelles (cinquième point de l'axe 2) et identifie des éléments de petit patrimoine à préserver : restanques, murets de pierres, alignements d'arbres, arbres isolés remarquables, chênes truffiers... (sixième point de l'axe 2).

Pour le patrimoine bâti existant dans les zones agricoles et naturelles, le PLU entend le maintenir en permettant la réhabilitation des corps de fermes et autres bâtiments traditionnels d'intérêt patrimonial (sixième point de l'axe 2).



## 6. UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES NORMES ET DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

### 6.1. La loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral »

OBLIGATIONS DEFINIES PAR LA LOI LITTORAL	OBJECTIFS DEFINIS AU PADD
<p>Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal ou sous la forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement (<a href="#">Articles L121-8 à L121-12</a>)</p> <p>Urbanisation interdite dans la bande littorale (Articles L121-16 à L121-20)</p>	<p>→ <b>Le respect des dispositions des lois Montagne/Littoral, et la modération de la consommation d'espace</b> : la commune décide de programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant et de constituer un hameau nouveau intégré à l'environnement au quartier Champerlan</p>
<p>Détermination des capacités d'accueil (Article L121-21)</p> <p>Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques (Articles L121-23 à L121-26)</p> <p>Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (Articles L121-13 à L121-15)</p>	<p>→ <b>L'intégration des risques naturels inhérents au territoire communal</b></p> <p>→ <b>La prise en compte des perspectives paysagères remarquables dans les choix de développement</b> : l'objectif est de préserver les vues sur le village et son château, principalement depuis les principaux axes de circulation de la commune, ainsi que les <b>covisibilités avec le lac de Sainte-Croix et la rive opposée.</b></p> <p>→ <b>La protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue sur le territoire</b> composée d'espaces naturels d'intérêt écologique comme les grands ensembles boisés, <b>les rives du lac et les Gorges du Verdon</b>, ainsi que de corridors terrestres et aquatiques nécessaires à la biodiversité et au fonctionnement des écosystèmes.</p> <p>→ <b>La préservation des espaces agricoles d'intérêt paysager</b>, qui maintiennent l'ouverture des paysages et la mise en valeur du village <b>depuis le lac et la rive opposée.</b></p> <p>→ <b>Un encadrement des activités touristiques, notamment en bordure du lac</b>, ainsi qu'un maintien/développement des structures d'hébergement existantes (campings) et une amélioration de leur <b>intégration paysagère.</b></p>
<p>Préservation des coupures d'urbanisation (<a href="#">Article L121-22</a>)</p>	<p>→ <b>Le maintien des coupures d'urbanisation agricoles ou naturelles</b>, et notamment du verger de chênes truffiers séparant le village du quartier de Champerlan, ou encore des espaces agricoles ou naturels entre le village et le lac.</p>

Au regard des orientations récapitulées ici en cohérence avec les enjeux identifiés en application de la Loi Littoral, le PADD de la commune d'Aiguines est compatible avec les dispositions de la Loi Littoral.



## 4.2. La loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite « loi Montagne »

OBLIGATIONS DEFINIES PAR LA LOI MONTAGNE	DISPOSITIONS DEFINIES AU PADD
<p>Principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante                      (<a href="#">Articles L122-5 à L122-6</a>)</p> <p>Exceptions au principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante                      (<a href="#">Article L122-7</a>)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Le respect des dispositions des lois Montagne/Littoral, et la modération de la consommation d'espace</b> : la commune décide de programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant et de constituer <b>un hameau nouveau</b> intégré à l'environnement au quartier Champerlan.</li> </ul>
<p>Capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation                      (<a href="#">Article L122-8</a>)</p> <p>Préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard                      (<a href="#">Article L122-9</a>)</p> <p>Préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières                      (<a href="#">Articles L122-10 à L122-11</a>)</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>L'intégration des risques naturels inhérents au territoire communal</b></li> <li>❖ <b>La prise en compte des perspectives paysagères remarquables dans les choix de développement</b> : l'objectif est de préserver les vues sur le village et son château, principalement depuis les principaux axes de circulation de la commune, ainsi que les covisibilités avec le lac de Sainte-Croix et la rive opposée.</li> <li>❖ <b>La protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue sur le territoire</b> composée d'espaces naturels d'intérêt écologique comme <b>les grands ensembles boisés</b>, les rives du lac et les Gorges du Verdon, ainsi que de corridors terrestres et aquatiques nécessaires à la <b>biodiversité</b> et au fonctionnement des écosystèmes.</li> <li>❖ <b>La préservation des espaces agricoles d'intérêt paysager</b></li> </ul>

Au regard des orientations récapitulées ici en cohérence avec les enjeux identifiés en application de la Loi Montagne, le PADD de la commune d'Aiguines est compatible avec les dispositions de la Loi Montagne.



### 4.3. La Charte du Parc Naturel Régional du Verdon

La charte du Parc Naturel Régional du Verdon est un document d'orientation qui va au-delà du seul champ d'action des PLU. Dans le tableau suivant, les mesures les plus directement liées au PLU ont été sélectionnées afin d'évaluer la cohérence entre le PADD du PLU d'Aiguines et la Charte du Parc Naturel Régional du Verdon.

AXE	MESURE DE LA CHARTE APPLICABLE AU PLU	DISPOSITIONS DEFINIES AU PADD
<b>AXE A</b> <b>POUR UNE TRANSMISSION DES PATRIMOINES</b>	<b>Première orientation : Mettre en place une stratégie de protection et de gestion du patrimoine naturel</b> A.1.2 Protéger et gérer les sites naturels remarquables	❖ <b>La protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue sur le territoire</b> composée d'espaces naturels d'intérêt écologique comme les grands ensembles boisés, les rives du lac et les Gorges du Verdon, ainsi que de corridors terrestres et aquatiques.
	<b>Deuxième orientation : Assurer une gestion intégrée de la ressource en eau</b> A.2.2 Reconquérir et préserver les milieux naturels fragiles inféodés à l'eau A.2.3. Assurer une qualité des cours d'eau permettant la satisfaction des différents usages et préservant les potentialités biologiques A.2.4 Concilier les activités touristiques liées à l'eau avec la préservation des milieux et le respect des autres usages	❖ Un encadrement des activités touristiques, notamment en bordure du lac ❖ <b>Une canalisation / organisation de la fréquentation touristiques, tant au niveau du Lac de Sainte-Croix que des Gorges du Verdon</b> dans un objectif de préservation de l'environnement.
	<b>Troisième orientation : Préserver l'identité des paysages</b> A.3.1. Connaître la richesse culturelle des paysages A.3.2. Révéler la richesse culturelle des paysages A.3.3. Miser sur l'exemplarité des espaces et des équipements publics	❖ <b>La préservation de la qualité architecturale et urbaine du cœur de village et du hameau du Pont.</b> Garantir l'intégration des futures constructions dans leur environnement bâti et leur environnement naturel ou agricole ❖ <b>Le maintien du patrimoine bâti</b> , tant au sein des espaces agricoles que naturels, en permettant la réhabilitation/reconversion des corps de ferme et des bâtiments traditionnels d'intérêt patrimonial ❖ <b>La poursuite du maillage d'espaces publics dans les zones d'urbanisation future</b>
<b>AXE B</b> <b>POUR QUE L'HOMME SOIT AU CŒUR DU PROJET</b>	<b>Première orientation : Favoriser la réappropriation, l'expression et la pratique culturelle</b> B.1.1 Protéger les traces anciennes de l'occupation humaine	❖ La prise en compte des perspectives paysagères remarquables dans les choix de développement. Protéger l'environnement du village et notamment <b>l'ensemble formé par le château, ses jardins et l'espace non bâti entre celui-ci et le noyau villageois.</b> ❖ <b>La préservation de la qualité architecturale et urbaine</b> du coeur de village et du hameau du Pont.



<b>AXE C</b>  <b>POUR UNE VALORISATION DURABLE DES RESSOURCES</b>	<p><b>Première orientation ; contribuer au développement d'une agriculture diversifiée, économiquement viable, écologiquement responsable</b></p> <p>C.1.1 Préserver les espaces agricoles par le renouvellement des exploitations</p> <p>C 1.2. Valoriser les productions agricoles emblématiques</p> <p>C 1.3. Soutenir les démarches de diversification</p> <p>C 1.4 Favoriser les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et du paysage</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Une <b>préservation du potentiel agricole</b> marchand de la commune et une <b>possible reconquête des terres agricoles</b> sur les espaces boisés, notamment en contrebas du village et au niveau de l'Ubac de Margès, en lien avec les projets du Conservatoire du Littoral. De plus, la commune souhaite permettre et faciliter la <b>diversification des exploitations agricoles</b>.</li> <li>❖ <b>La préservation des espaces agricoles d'intérêt paysager</b></li> </ul>
	<p><b>Troisième orientation : Mettre en œuvre une politique de développement touristique durable</b></p> <p>C.3.1 Préserver et protéger l'environnement et les ressources patrimoniales associées au tourisme</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Un <b>encadrement des activités touristiques</b>, notamment en bordure du lac, ainsi qu'un maintien/développement des structures d'hébergement existantes (campings) et une amélioration de leur intégration paysagère.</li> <li>❖ <b>Une canalisation / organisation de la fréquentation touristique</b>, tant au niveau du Lac de Sainte-Croix que des Gorges du Verdon</li> </ul>
	<p><b>Quatrième orientation : Accompagner et Promouvoir un développement économique respectueux du Verdon</b></p> <p>C 4.1 Contribuer au maintien et à la création d'entreprises</p> <p>C 4.2 Soutenir les productions artisanales locales</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Un développement urbain en lien avec le village et sa vie économique et sociale.</b></li> <li>❖ <b>Un confortement de la centralité et du dynamisme propre au village d'Aiguines</b> : à travers notamment une mixité des fonctions, un possible renforcement de l'offre commerciale au niveau du village, une poursuite de l'accroissement de la part des résidences principales sur les résidences secondaires...</li> <li>❖ <b>Un maintien du dynamisme économique communal en permettant à de nouveaux artisans de s'installer sur la commune et en répondant aux besoins des artisans actuels.</b> En ce sens, la commune souhaite planifier la requalification du secteur Clos du Défends.</li> </ul>
	<p><b>Cinquième orientation : Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie</b></p> <p>C 5.1 Développer et diversifier de l'offre de logements à l'année</p> <p>C 5.2 Prévenir les risques de nuisances liés aux activités</p> <p>C 5.3 Contribuer à l'amélioration des dispositifs d'assainissement</p> <p>C 5.4 Promouvoir l'utilisation des énergies renouvelables</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ Une maîtrise du développement de la commune et une <b>diversification du parc de logements</b> communal pour une meilleure adéquation de l'offre en logements avec la structure et les besoins de la population actuelle et future.</li> <li>❖ Un renforcement de l'offre en équipements publics, <b>la réalisation d'équipements techniques</b> (stations d'épuration au niveau du hameau du Pont et du quartier de Champerlan, raccordement de ce quartier au réseau d'assainissement...)</li> <li>❖ Un maintien du dynamisme économique communal en permettant à de nouveaux artisans de s'installer sur la commune et en répondant aux besoins des artisans actuels. En ce sens, la commune souhaite planifier la requalification du secteur « Clos du Défends ». Ce projet présente un double enjeu : aménager qualitativement cet espace aujourd'hui fortement dégradé et <b>réaliser des bâtiments de stockage pour les artisans implantés au niveau du cœur de village.</b></li> </ul>
<b>AXE D</b>  <b>POUR L'EXPERIMEN</b>	<p><b>Première orientation : Promouvoir une qualité d'aménagement</b></p> <p>D1.1 Maîtriser les extensions de l'urbanisation</p> <p>D1.2 Maîtriser les projets d'aménagements</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>❖ <b>Le respect des dispositions des lois Montagne/Littoral, et la modération de la consommation d'espace</b> : programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant et de constituer un hameau nouveau intégré</li> </ul>



	<p>D1.3 Contribuer à la mise en œuvre d'une politique foncière exemplaire</p> <p>D1.4 Mettre en œuvre un outil d'observation du territoire pour le suivi et l'évaluation de la politique du Parc</p>	<p>à l'environnement au quartier Champerlan en partie sous maîtrise foncière communale et dans un secteur propice</p> <ul style="list-style-type: none"><li>❖ <b>Une maîtrise du développement de la commune et une diversification du parc de logements communal</b> pour une meilleure adéquation de l'offre en logements avec la structure et les besoins de la population actuelle et future (développement de l'offre locative...) via notamment une <b>maîtrise foncière communale de certains secteurs ouverts à l'urbanisation</b>, l'obligation de réaliser des opérations d'ensemble et un phasage de l'ouverture à l'urbanisation</li> <li>❖ <b>La préservation de la qualité architecturale et urbaine du cœur de village et du hameau du Pont.</b> L'enjeu est de garantir l'intégration des futures constructions dans :<ul style="list-style-type: none"><li>❖ leur environnement bâti : prise en compte et respect des typologies traditionnelles et encadrement de la constructibilité selon les secteurs</li><li>❖ leur environnement naturel ou agricole : identification/préservation des éléments d'intérêt paysager et/ou patrimonial et encadrement de certaines installations</li></ul></li></ul>
--	--	---



## 7. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PADD

### 7.1 Scénario « fil de l'eau » point de comparaison

#### Besoins en logements à l'horizon 2025

Il existe quatre phénomènes susceptibles de consommer des logements ou de réinjecter des logements dans le parc :

- Le renouvellement des logements,
- Le desserrement des ménages,
- La variation du parc de logements vacants,
- La variation de parc de résidences secondaires.

Le diagnostic (partie 3.4. mécanismes de consommation des logements) révèle que l'ensemble de ces phénomènes a entraîné la consommation de 8 logements sur la période 2006-2011 :

- 8 logements ont été consommés par le renouvellement
- 5 logements ont été consommés en raison du desserrement des ménages (de 2,06 à 1,98)
- 15 résidences principales ont été réinjectées dans le parc (baisse du taux de résidences secondaire)
- 10 logements ont été consommés par l'augmentation du taux de vacance

Dans le scénario « fil de l'eau », on considère que les tendances observées lors de la dernière période intercensitaire (2007-2012) se poursuivent.

Ainsi, on projette :

- Maintien du taux de croissance démographique de l'ordre de 1,1%/an
- Maintien du phénomène de renouvellement de 0,54%/an
- Stabilisation du nombre de personne par ménage à 1,98
- Maintien du taux de logements vacants à 12,1%
- Maintien du taux de résidences secondaires à 43,5%

	DEVELOPPEMENT « AU FIL DE L'EAU » SELON L'EVOLUTION OBSERVEE ENTRE 2006 ET 2012
<b>Population 2025</b>	<b>310 habitants en 2025</b> Soit <b>41 habitants de plus</b> qu'en 2012
<b>Besoins en résidences principales supplémentaires</b> (par rapport à 2012)	<b>31</b>
<b>Résidences secondaires supplémentaires</b> (par rapport à 2012)	<b>31</b>
<b>Logements vacants supplémentaires</b> (par rapport à 2012)	<b>9</b>
<b>Logements réalisés entre 2012 et 2015</b>	<b>- 4</b>
<b>Besoin total</b>	<b>Environ 67 logements supplémentaires</b>



## Consommation d'espace 2015-2025

Le passage en RNU, couplé aux dispositions de la loi montagne, contraint fortement les possibilités de construction dans les espaces agricoles et naturels. La consommation foncière imputable à l'habitat diffus devrait donc être très limitée.

Le potentiel de densification identifié pour le scénario fil de l'eau est d'environ 7 logements à construire sur une surface de 3 748 m<sup>2</sup>.

Il reste donc plus de 60 logements à construire en extension.

L'analyse urbaine (cf Tome 1.1 *Diagnostic*, partie II.4.5. *Développement urbain et consommation foncière*) démontre que l'urbanisation récente en extension de l'enveloppe urbaine s'est faite sur des parcelles de tailles conséquentes (1 200 à 1 400 m<sup>2</sup>). Il y a donc un risque de consommation foncière exponentielle dans le scénario fil de l'eau : de 7,5 à 8,5 ha.

**Tableau récapitulatif de la consommation foncière pour le scénario fil de l'eau et le projet de PLU**

	CONSOMMATION SCENARIO FIL DE L'EAU	CONSOMMATION SCENARIO PLU
Densification	0,4 ha	0,4 ha
Extension	7,5 à 8,5 ha	2 à 2,5 ha
Diffus	Limitée (RNU, loi montagne)	Limitée
<b>TOTAL</b>	<b>7,9 à 8,9 ha</b>	<b>2,4 à 2,9 ha</b>

## 7.2. Principales incidences du scénario de développement fil de l'eau

La méthode d'évaluation des incidences environnementales du scénario fil de l'eau et du projet communal est structurée autour de trois niveaux d'analyse :

- **Incidence positive (+)** où la tendance évolutive ou l'orientation présente une plus-value environnementale. Elle garantit la préservation des composantes environnementales.
- **Incidences positive à conforter (=)** ou présentant un risque où, dans ce cas, l'orientation peut présenter deux types d'incidences :
  - o L'orientation ou la prescription présente des incidences positives qui doivent être maintenues et développées afin d'en assurer leur pérennité.
  - o L'orientation ou la prescription présente des risques d'incidences négatives notables sur l'environnement, où il conviendra d'attacher une attention particulière.
- **Incidence négative (-)** où l'orientation et/ou la prescription du PLU présentent des incidences négatives notables sur une ou plusieurs composantes environnementales qui nécessiteront la mise en place de mesures.

En dernier lieu, une analyse croisée avec les enjeux environnementaux et le scénario « fil de l'eau » est effectuée afin de mesurer le degré de prise en compte du volet environnemental par le projet communal.

En termes de développement urbain le scénario fil de l'eau se caractérise par :

- Une croissance démographique modérée : 1,1%
- Un besoin en résidences principales qui reste important : **+ 31 logements principaux**
- **Maintien d'une forte part de résidences secondaires entraînant des besoins importants de constructions dans cette catégorie : 31 résidences secondaires supplémentaires**
- **9 logements vacants supplémentaires**

On constate que malgré une croissance plus faible, le scénario fil de l'eau entraîne la construction d'environ 67 logements dont seulement 7 en densification. Le scénario du PLU envisage pour sa part la construction d'une quarantaine seulement de logements en extension et de 10 logements en densification.



Le mode de développement du scénario au fil de l'eau associé à l'absence de mesure en faveur de la densification ou de l'urbanisation dans des secteurs privilégiés entraîne une consommation foncière importante et non maîtrisée avec notamment un étalement important autour des enveloppes urbaines avec le maintien des contraintes de la loi montagne/littorale et du RNU pour l'urbanisation en continuité.

### Incidences du scénario fil de l'eau sur les composantes environnementales

COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	TENDANCES EVOLUTIVES	INCIDENCES
Ressource en eaux <b>Enjeu fort</b>	Augmentation du besoin en eau en période estivale en raison du taux important de résidences secondaires	-
	Dégradation potentielle des eaux de surfaces et souterraines	-
Energie et climat <b>Enjeu faible</b>	Croissance de la population hivernale modérée	+
	Augmentation des déplacements motorisés en lien avec l'étalement urbain	-
	Poursuite des pics de consommation énergétique en période estival	-
Sols et topographie <b>Enjeu moyen</b>	Hausse de la pression foncière sur les terres agricoles et naturelles	-
	Augmentation de l'imperméabilisation des sols	-
	Augmentation des besoins en terrassement pour s'adapter à la topographie	-
Risques, pollutions et nuisances <b>Enjeu fort</b>	Croissance de la population permanente modérée	+
	Augmentation des risques inondation et mouvements de terrain due à l'imperméabilisation et aux terrassements	-
	Augmentation de l'exposition de la population au risque feu de forêt en raison de l'étalement urbain	-
Milieux naturels et biodiversité <b>Enjeu fort</b>	Défrichement des boisements autour du village	-
	Augmentation de la fréquentation touristique estivale et des nuisances associées (lumineuses, notamment)	-
Paysage, patrimoine et occupation du sol <b>Enjeu fort</b>	Abandon complet des terres agricoles et fermeture progressive des paysages	-
	Etalement urbain autour du village	-
	Pas d'urbanisation en discontinuité de l'existant (loi montagne)	+
Gestion du milieu humain (réseaux, équipements et gestion des déchets) <b>Enjeu moyen</b>	Augmentation de la production d'eaux usées notamment en période estivale	-
	Coûts importants de développement des réseaux compte tenu de l'étalement urbain induit par ce mode de développement	-

### 7.3. Les incidences notables et prévisibles du projet

En termes de développement le scénario du PLU se caractérise par une croissance de la population résidente plus importante mais un besoin en constructions et un étalement urbain moindre.

Le PLU permet la constitution d'un hameau nouveau intégré à l'environnement dans un secteur propice : faible impact paysager et écologique et proximité du centre.



Par la mise en place d'une OAP, du zonage et du règlement, le PLU permet d'orienter et d'encadrer le développement de la commune de manière à répondre aux enjeux et à limiter les incidences sur l'environnement.

COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	OBJECTIFS DEFINIS AU PADD	INCIDENCES	COMPARAISON SCENARIO FIL DE L'EAU
Ressource en eaux <b>Enjeu fort</b>	<b>Un développement démographique visant une population maximale de l'ordre de 340 habitants en 2025</b> → Augmentation des besoins permanents et atténuation des variations saisonnières	=	=
	<b>Un renforcement de l'offre en équipements publics, la réalisation d'équipements techniques</b> (stations d'épuration au niveau du hameau du Pont et du quartier de Champerlan, raccordement de ce quartier au réseau d'assainissement...)	+	=
	<b>Un encadrement des activités touristiques</b> , notamment en bordure du lac, ainsi qu'un <b>maintien/développement des structures d'hébergement existantes (campings) et une amélioration de leur intégration paysagère.</b> → Maintien de besoins importants en période estivale	=	+
Energie et climat <b>Enjeu faible</b>	<b>Le respect des dispositions des lois Montagne/Littoral, et la modération de la consommation d'espace</b> Programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant → Limitation des déplacements motorisés	+	+
	<b>Un confortement de la centralité et du dynamisme propre au village d'Aiguines</b> : mixité des fonctions, un possible renforcement de l'offre commerciale, poursuite de l'accroissement de la part des résidences principales sur les résidences secondaires. → Limitation des déplacements motorisés	+	+
	<b>La programmation d'un développement démographique suffisant en vue d'asseoir la centralité d'Aiguines</b> : 340 habitants à l'horizon 2025 – soit une croissance de +1,8%/an. → Augmentation globale des besoins énergétiques mais atténuation des différences saisonnières	=	=
	<b>Une maîtrise du développement de la commune et une diversification du parc de logements communal</b> → Formes urbaines plus compactes et moins énergivores	+	+



COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	OBJECTIFS DEFINIS AU PADD	INCIDENCES	COMPARAISON SCENARIO FIL DE L'EAU
Sols et topographie <b>Enjeu moyen</b>	<p><b>Le respect des dispositions des lois Montagne/Littoral, et la modération de la consommation d'espace</b></p> <p>Programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant</p> <p>Constituer un hameau nouveau intégré à l'environnement dans un secteur propice</p> <p>→ Extension urbaine mesurée, limitation de l'étalement urbain</p>	=	+
Risques, pollutions et nuisances <b>Enjeu fort</b>	<p><b>L'intégration des risques naturels inhérents au territoire communal, en vue de garantir la sécurité des personnes et des biens</b></p> <p>→ Pas d'augmentation de l'exposition aux risques</p>	+	+
	<p><b>Un confortement de la centralité et du dynamisme propre au village d'Aiguines</b></p> <p>→ Risque d'augmentation des nuisances compensé par des mesures spécifiques (éclairage urbain, coupures d'urbanisation...)</p>	=	=
	<p><b>Un développement démographique visant une population maximale de l'ordre de 340 habitants en 2025</b></p> <p>→ Augmentation de la part de la population permanente et atténuation des variations saisonnières</p>	=	=
	<p><b>Une canalisation / organisation de la fréquentation touristique, tant au niveau du Lac de Sainte-Croix que des Gorges du Verdon (intégration de l'Opération Grand Site) dans un objectif de préservation de l'environnement.</b></p>	+	+
Milieux naturels et biodiversité <b>Enjeu fort</b>	<p><b>Le maintien des coupures d'urbanisation agricoles ou naturelles, et notamment le verger de chênes truffiers séparant le village du quartier de Champerlan, ou encore les espaces agricoles ou naturels entre le village et le lac.</b></p>	+	+
	<p><b>La protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue sur le territoire</b> composée d'espaces naturels d'intérêt écologique comme les grands ensembles boisés, les rives du lac et les Gorges du Verdon, ainsi que de corridors terrestres et aquatiques</p>	+	+



COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	OBJECTIFS DEFINIS AU PADD	INCIDENCES	COMPARAISON SCENARIO FIL DE L'EAU
Paysage, patrimoine et occupation du sol <b>Enjeu fort</b>	<b>La prise en compte des perspectives paysagères remarquables dans les choix de développement</b> Préserver les vues sur le village et son château, principalement depuis les principaux axes de circulation de la commune, ainsi que les covisibilités avec le lac de Sainte-Croix et la rive opposée.	+	+
	<b>La préservation des espaces agricoles d'intérêt paysager</b> , qui maintiennent l'ouverture des paysages et la mise en valeur du village depuis le lac et la rive opposée.	+	+
	<b>La préservation de la qualité architecturale et urbaine du cœur de village et du hameau du Pont.</b>	+	+
	<b>Le maintien du patrimoine bâti, tant au sein des espaces agricoles que naturels</b>	+	+
	<b>Une préservation du potentiel agricole marchand de la commune et une possible reconquête des terres agricoles sur les espaces boisés</b> , notamment en contrebas du village et au niveau de l'Ubac de Margès, en lien avec les projets du Conservatoire du Littoral	+	+
Gestion du milieu humain (réseaux, équipements et gestion des déchets) <b>Enjeu moyen</b>	<b>Le respect des dispositions des lois Montagne/Littoral, et la modération de la consommation d'espace</b> Programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant Constituer un hameau nouveau intégré à l'environnement dans un secteur propice → Extension urbaine mesurée, limitation de l'étalement urbain	+	+
	<b>Un renforcement de l'offre en équipements publics, la réalisation d'équipements techniques</b> (stations d'épuration au niveau du hameau du Pont et du quartier de Champerlan, raccordement de ce quartier au réseau d'assainissement...) et <b>l'amélioration du réseau de connexion numérique.</b>	+	=



## PARTIE 2 : JUSTIFICATION ET EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DU PROJET DE HAMEAU NOUVEAU

---



## PREAMBULE

### **Contexte communal au regard des lois Littoral et Montagne**

En tant que commune riveraine d'un plan d'eau intérieur d'une superficie de plus de 1000 ha (le Lac de Sainte Croix), la commune d'Aiguines est soumise à la loi Littoral. Elle fait également partie du Massif des Alpes du Sud, où s'appliquent les dispositions d'urbanisme portées par la loi Montagne.

#### **→ Au titre de la loi Littoral :**

L'article L 121-8 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement. »

L'article L 121-13 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. (...) »

L'article L 121-13 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement. »

De plus, l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme prévoit que :

« Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. (...) »

#### **→ Au titre de la loi Montagne :**

L'article L 122-10 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. (...) »



L'article L 122-9 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard. (...) »

L'article L 122-5 du Code de l'Urbanisme dispose que :

« L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

Les dispositions de l'article L122-5 ne s'appliquent pas dans les cas suivants :

Article L 122-7 du Code de l'Urbanisme :

« Les dispositions de l'article L. 122-5 ne s'appliquent pas lorsque le schéma de cohérence territoriale ou le plan local d'urbanisme comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels. L'étude est soumise à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Le plan local d'urbanisme ou la carte communale délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude. En l'absence d'une telle étude, le plan local d'urbanisme ou la carte communale peut délimiter des hameaux et des groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel et après accord de la chambre d'agriculture et de la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites, des zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées, si le respect des dispositions prévues aux articles L 122-9 et L 122-10 ou la protection contre les risques naturels imposent une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante. (...) »



## 1. OBJECTIFS DEMOGRAPHIQUE ET BESOINS EN LOGEMENTS DEFINIS DANS LE CADRE DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

### Un objectif démographique mesuré pour une croissance maîtrisée

	HYPOTHESE 1 1,1%	HYPOTHESE 2 1,8%	HYPOTHESE 3 1,9%
<b>Population 2025</b>	<b>310 habitants</b> 41 de plus qu'en 2012	<b>339 habitants</b> 70 de plus qu'en 2012	<b>344 habitants</b> 75 de plus qu'en 2012
<b>Besoin total en logements à l'horizon 2025</b>	Entre 325 et 340 logements en 2025 <b>Entre 19 et 34 logements de plus qu'en 2012</b>	Entre 355 et 371 logements en 2025 <b>Entre 49 et 65 logements de plus qu'en 2012</b>	Entre 360 et 376 logements en 2025 <b>Entre 54 et 70 logements de plus qu'en 2012</b>
<i>Dont résidences principales supplémentaires (49% du parc total)</i>	<i>Entre 23 et 31</i>	<i>Entre 38 et 46</i>	<i>Entre 40 et 45</i>
<i>Dont résidences secondaires supplémentaires (41% du parc total)</i>	<i>Entre 0 et 6</i>	<i>Entre 13 et 19</i>	<i>Entre 14 et 21</i>
<i>Dont logements vacants induits (10% du parc total)</i>	<i>Réinjection de 4 à 3 logements dans le parc</i>	<i>Réinjection de 1 à 0 logements dans le parc</i>	<i>Réinjection de 1 logement dans le parc ou création d'un logement vacant supplémentaire</i>
<b>Nombre de logements construits sur la période 2012-2015</b>	<b>4</b>		
<b>Besoins en logements à l'horizon 2025, Déduction faite des logements construits entre 2012 et 2015</b>	<b>Entre 15 et 30 logements de plus qu'en 2012</b>	<b>Entre 45 et 61 logements de plus qu'en 2012</b>	<b>Entre 50 et 66 logements de plus qu'en 2012</b>

La méthode développée prend en compte que la baisse du taux de résidences secondaires, du taux de vacance ainsi que le renouvellement urbain va permettre de répondre, en partie, au besoin en logements. Les chiffres affichés correspondent à ce qu'il reste à construire après déduction de ces logements « réinjectés dans le parc » (voir partie 3 « un développement urbain cohérent avec les besoins et enjeux »)



## **Compatibilité du potentiel foncier avec l'objectif démographique fixé par la commune**

**=> Enjeu de mise en cohérence de l'objectif démographique avec les potentiels de développement**

### **Projet initial de la commune : Hypothèse de développement soutenue (3,3%/an) :**

Besoins en logements à horizon 2025 : **entre 106 et 125 logements supplémentaires**

Environ 20 à 26 logements réalisables au niveau du village (sans pondération)

**114 à 120 logements à réaliser hors village**

#### **Mais :**

=> un taux de croissance très important, et **très supérieur à la dynamique actuellement observée**

=> **une centaine de logements à réaliser à Champerlan**

=> un nombre de logements qui **ne paraît pas compatible avec la notion de hameau nouveau**

### **D'où un repositionnement de l'hypothèse de croissance démographique : Hypothèse de développement moyenne (1,8%/an) :**

Besoins en logements à horizon 2025 : **entre 45 et 61 logements supplémentaires**

10 logements réalisables au niveau du village (avec pondération)

**35 à 51 logements à réaliser hors village**

=> un taux de croissance intermédiaire, entre la dynamique actuelle (1,1 %/an 2007-2012) et la croissance passée (1,9 %/an 1999-2007).

=> un taux de croissance en accord avec les capacités de la station d'épuration

=> un besoin en logements d'avantage compatible avec la forme de hameau traditionnel.

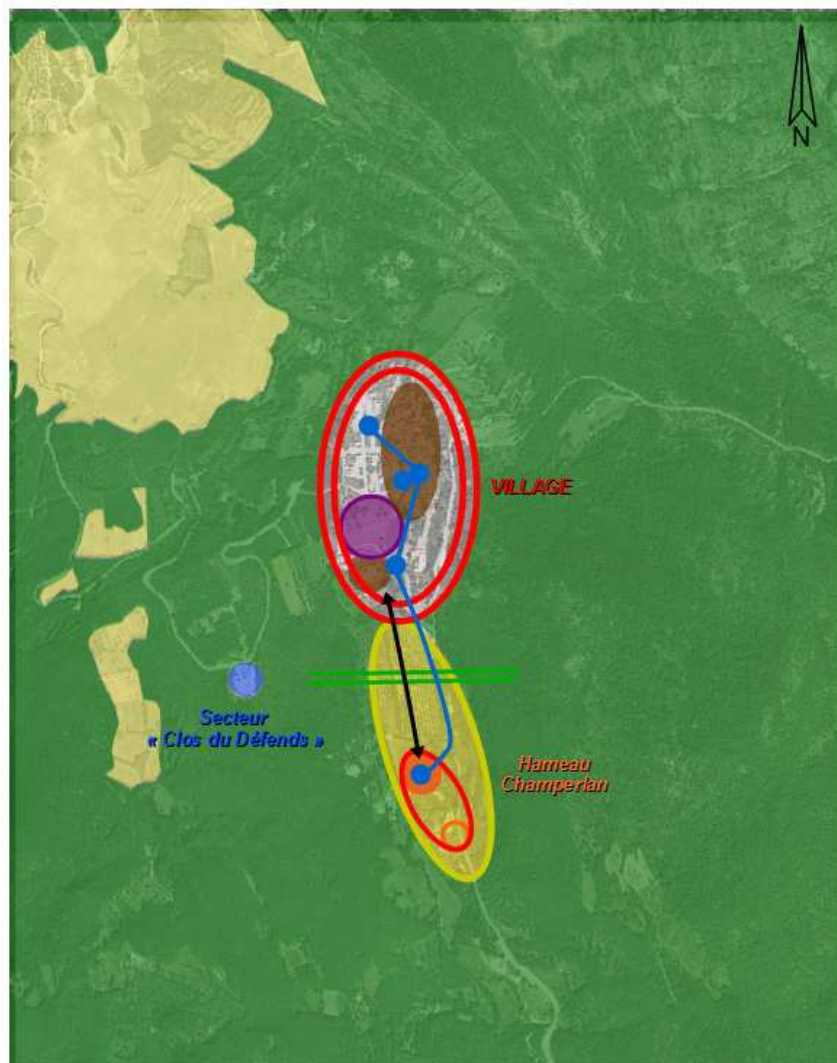
#### **A titre de comparaison :**

*Lotissement des Ferrages réalisé en continuité du village :*

*35 logements de type maison individuelle – 2 petits collectifs*










## Extrait du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU de la commune d'Aiguines : Carte PADD – Zoom sur le secteur du village











### ORIENTATION 1 – POUR UN DÉVELOPPEMENT COMPATIBLE AVEC LE SITE EXCEPTIONNEL DU LAC DE SAINTE-CROIX

Programmation d'un développement compatible avec les dispositions des lois Montagne et Littoral :

-  - Confortement du village - espaces interstitiels.
-  - Constitution d'un hameau nouveau intégré à l'environnement en lien avec le village, au Sud de celui-ci, dans un secteur adapté (surface restreinte, sans covisibilité avec le lac, à proximité du village).
-  - Programmation d'une zone d'extension court/moyen terme – Quartier Champerlan.

-  Protection de l'environnement non bâti mettant en valeur le village : espace ouvert entre ce dernier et le Château.
-  Maintien des coupures agricoles ou naturelles séparant les entités urbaines existantes.
-  Préservation des espaces naturels d'intérêt écologique : boisements, rives du lac, Gorges du Verdon, etc.
-  Maintien de l'ouverture des paysages par une préservation des espaces agricoles.

### ORIENTATION 2 – POUR UNE PRÉSERVATION DE LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE ET DE L'IDENTITÉ RURALE D'AIGUINES

-  Programmation d'un développement démographique suffisant pour asseoir la centralité d'Aiguines et maintenir son offre en équipements, services, activités économiques et notamment commerciales...
-  Planification d'un développement urbain en lien avec le cœur du village, centre d'équipements et lieu de vie économique et sociale : connexion, notamment douce, entre les différents quartiers existants et projetés (hameau nouveau intégré à l'environnement au sud) et le village.
-  Poursuite d'un maillage d'espaces publics dans les secteurs d'urbanisation future
-  Préservation des qualités architecturales et urbaines du noyau villageois
-  Restructuration du bâti existant – Quartier Champerlan.
-  Revalorisation des espaces dégradés - secteur Clos du Défends.
-  Protection des éléments d'intérêt paysager et patrimonial : restanques, murets de pierre, parcelles de chênes truffiers...
-  Maintien du patrimoine bâti agricole : corps de fermes, bâti traditionnel...



## 2. LA NECESSITE DE PROGRAMMER LA CREATION D'UN HAMEAU NOUVEAU INTEGRE A L'ENVIRONNEMENT AU TITRE DES ARTICLES L121-8, L122-5 ET L122-10 DU CODE DE L'URBANISME

### Une topographie contraignante pour le développement urbain

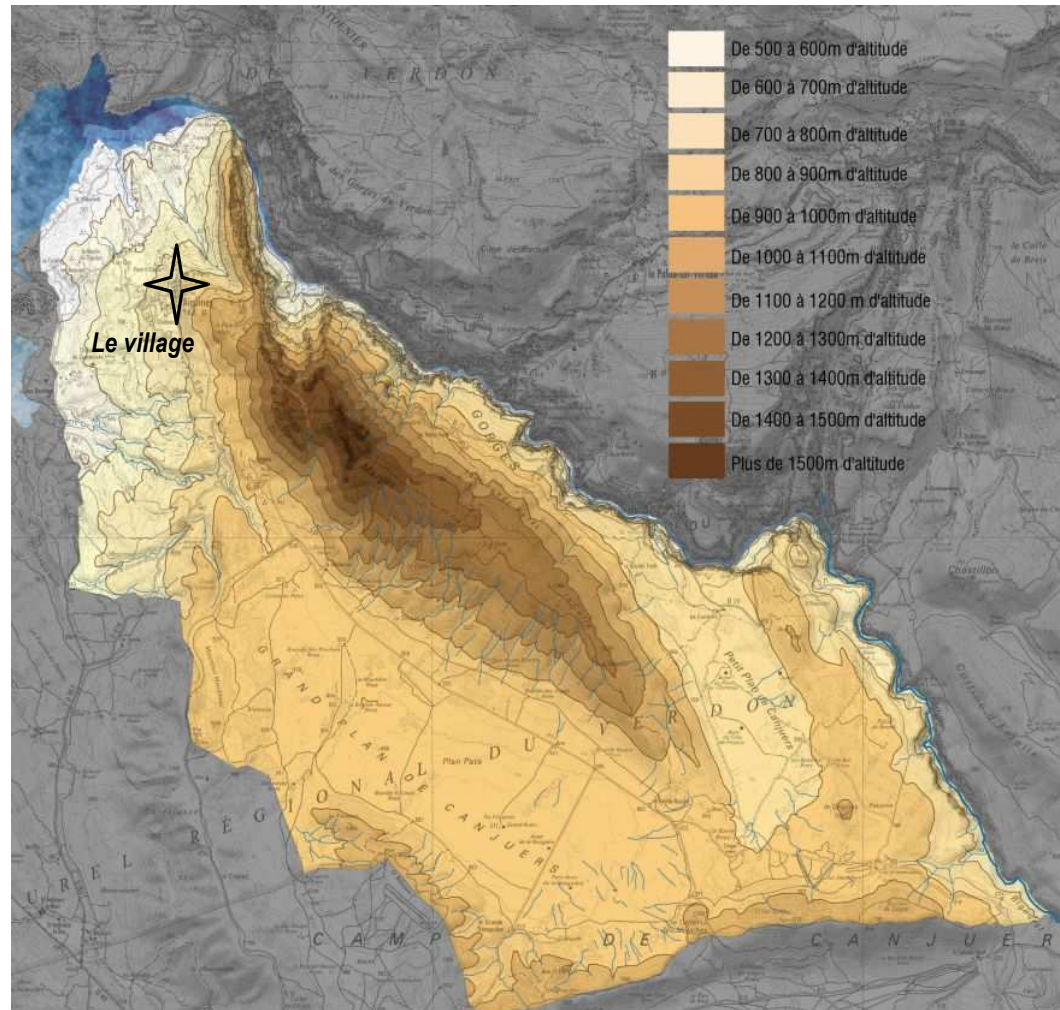
Le territoire communal présente une topographie accidentée produisant à la fois des paysages d'une grande qualité et des contraintes fortes en terme de développement urbain. Le point le plus bas de la commune est le lac de Sainte-Croix (477m d'altitude), le plus haut est le sommet du Grand Margès (1577m), soit plus de 1000 m de dénivelé entre le point le plus haut et le point le plus bas.

Quatre unités topographiques peuvent être définies :

- **Les hauts plateaux calcaires** dépassant souvent 1000m d'altitude (situés sur le territoire du camp militaire).
- **Le Margès** : longue barre calcaire orientée Nord-Nord-Ouest/Sud-Sud-Est, surmontée de crêtes dont le versant Nord est formé par le côté varois du Grand Canyon du Verdon. Les pentes sont souvent supérieures à 50% et peuvent atteindre la verticale dans le secteur des falaises.
- **Les gorges** : Le Verdon et son affluent l'Artuby ont formé un canyon de 21 km de long. Le dénivelé est de 500m depuis la rivière jusqu'aux crêtes.
- **Le piémont** : Cette zone a été en partie inondée lors de la création du lac de Sainte-Croix. L'altitude de cette zone s'étend de 477 à 750m. Les pentes y sont plus modérées qu'ailleurs ce qui différencie cette zone des autres.

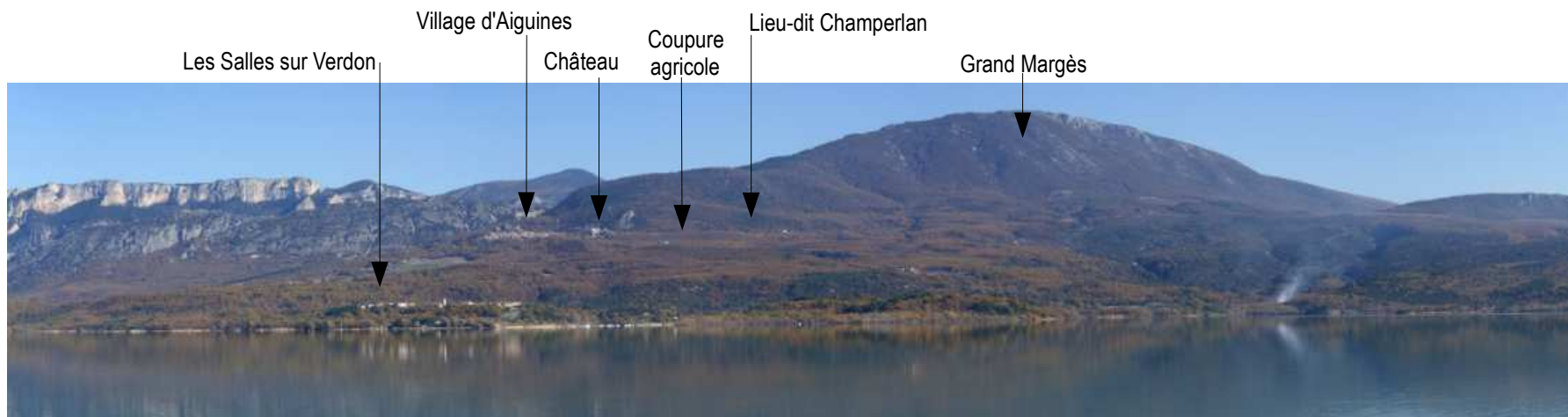
**Le village quant à lui se situe à 817m d'altitude**, à flanc de montagne, accroché au pied du Grand Margès. La topographie accidentée dans laquelle il s'inscrit limite de fait ses possibilités de développement.

Il constitue aussi un point d'appel visuel dans le paysage, ce qui implique des enjeux forts en terme de qualité et d'intégration du développement urbain. Il bénéficie également de vues très intéressantes sur le lac et le relief alentour.





### *Une urbanisation enserrée dans un écrin naturel et paysager à préserver*



*La commune d'Aiguines : vue depuis la rive opposée du Lac de Sainte Croix (commune de Sainte Croix du Verdon)*

De part sa situation et son inscription dans la topographie et le paysage communal, le village d'Aiguines se trouve en **situation de forte covisibilité avec le Lac**. A l'inverse, le lieu-dit Champerlan est dans une très moindre mesure concerné par cette relation de covisibilité. C'est pourquoi il serait intéressant d'y localiser le futur site d'urbanisation de la commune.

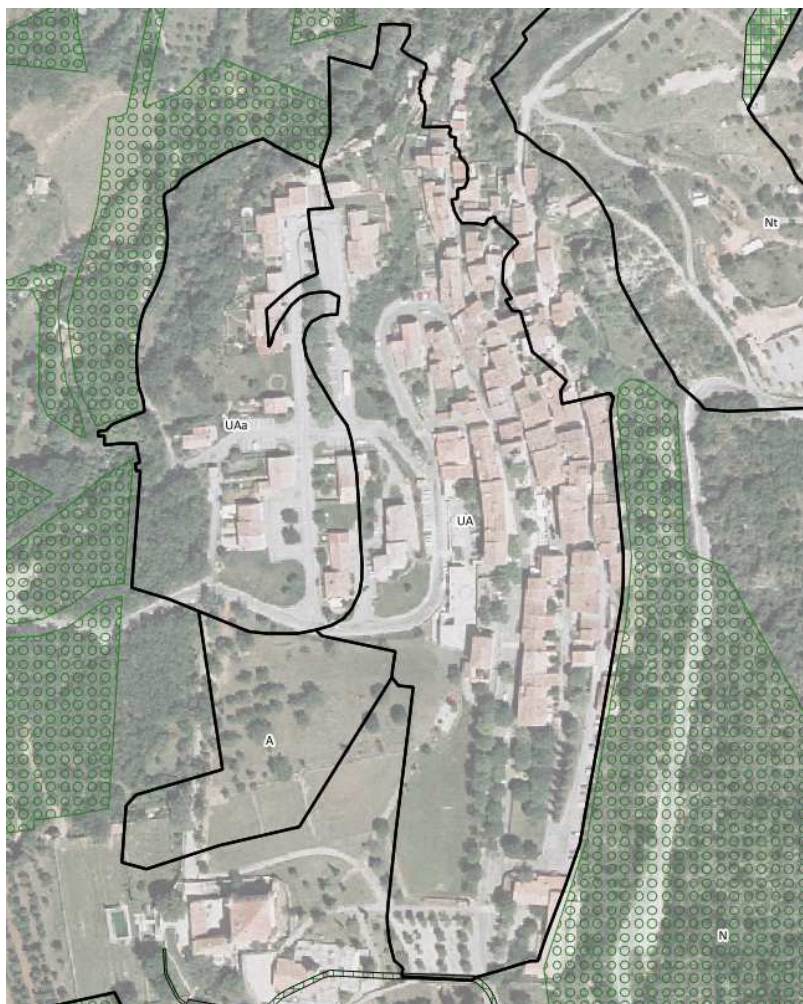
**Le village d'Aiguines et le lieu-dit Champerlan sont entourés d'espaces à préserver à plusieurs titres :**

- **Espaces naturels et fortement boisés d'intérêt écologique et paysager relevant du classement en espaces remarquables du littoral** au titre de l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme
- **Espaces agricoles à valeur paysagère particulière**
- **Site de valeur patrimoniale et paysagère** (château)

Le projet de PLU prend à la fois en compte l'impossibilité de développer l'urbanisation sur certains sites en raison de la topographie (notamment autour du village) mais prévoit également un classement adapté à la préservation de l'écrin paysager et naturel et des espaces agricoles.



## **Le village : un site contraint avec des possibilités de développement limitées**



**Projet de zonage du PLU d'Aiguines – le village**

### **Un zonage adapté aux enjeux de reconnaissance de l'existant et de préservation de l'écrin naturel et paysager :**

- Le village fait l'objet d'un zonage UA visant à reconnaître le cœur de village et son extension récente, le hameau des Ferrages (secteur UAa)
- Le camping existant fait l'objet d'un zonage Nt visant à reconnaître strictement son emprise actuelle

La topographie boisée de la zone Naturelle à l'Est du village empêche toute possibilité d'extension. Les boisements et espaces naturels remarquables présents à l'Ouest et au Nord nécessitent une protection au titre de la loi Littoral qui empêche également d'envisager une extension urbaine dans ces secteurs.

### **Au Sud, des espaces à enjeux déjà aménagés ou à dominante agricole font l'objet d'un zonage visant à préserver leurs caractéristiques actuelles :**

- Protection du château et de ses alentours par un zonage N
- Préservation de la coupure agricole entre le village et le lieu-dit Champerlan : champ de chênes truffiers classé en Ap afin de préserver la structure du verger

### **Le village s'inscrit de plus dans des espaces naturels et boisés relevant du classement en Espaces Remarquables du littoral au titre de l'article L 121-23 du Code de l'Urbanisme :**

- Boisements remarquables en covisibilité avec le lac, et constituant une continuité boisée d'intérêt paysager

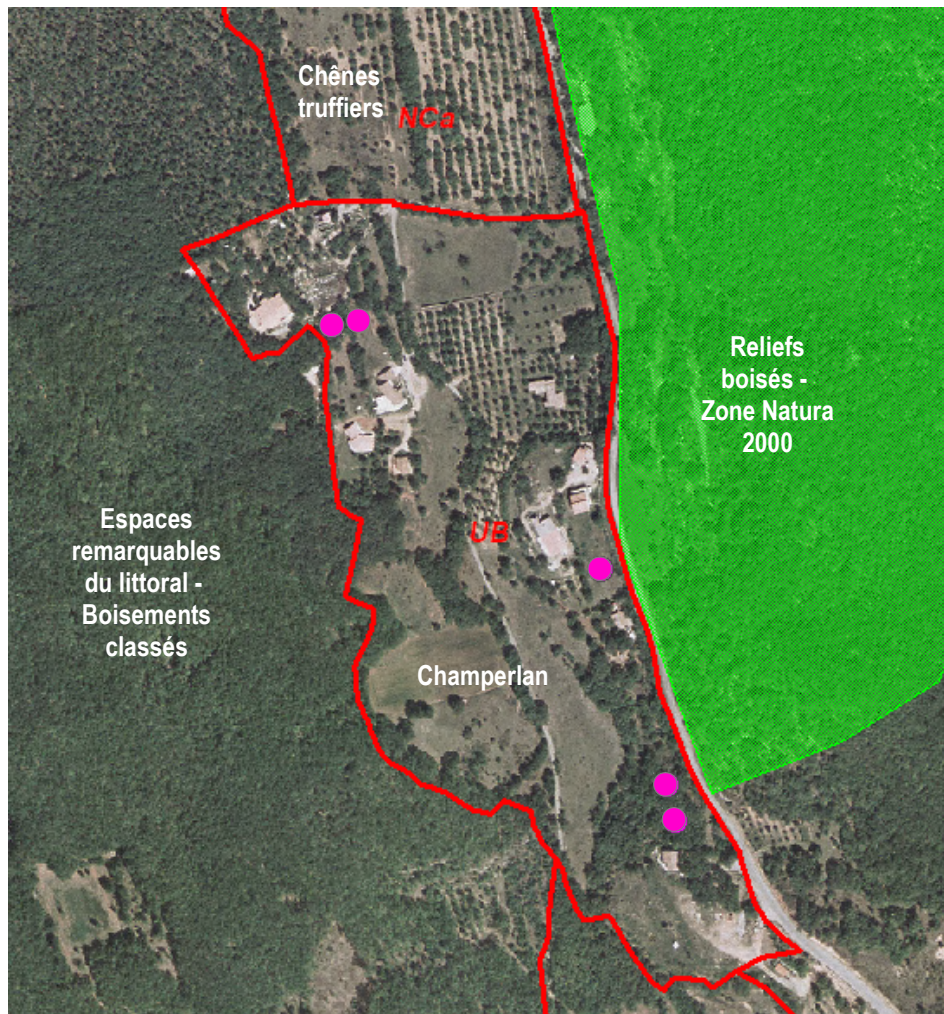
**-> Il ressort de l'analyse des possibilités de développement en continuité directe de l'urbanisation au niveau du village.**

**Le potentiel foncier du village (estimé en partie I) est très réduit : environ 3748m<sup>2</sup> pour 10 logements (selon méthode avec pondération).**

**Il est nécessaire d'identifier d'autres sites de développement de l'urbanisation afin de répondre à l'objectif démographique fixé par la commune.**



## Lieu-dit Champerlan : une opportunité de structuration d'un site d'urbanisation secondaire



Zonage du POS d'Aiguines – site de Champerlan

### POS et historique du développement urbain du site :

Le quartier Champerlan s'organise au Sud du village, après la coupure agricole constituée par le verger de chênes truffiers.

Il est, comme le village, entouré d'espaces boisés constituant des Espaces Remarquables du littoral au titre de la loi Littoral et d'une topographie boisée à l'Est.

**Il réunit toutefois des atouts nombreux qui justifient son identification en zone Urbaine Ub du POS actuel.**

Aujourd'hui, le quartier compte une douzaine de constructions diffuses, pour la plupart récentes. Contrairement au village, le site présente des disponibilités foncières facilement valorisables pour le développement de l'urbanisation, dans une logique de structuration de l'existant :

- Une topographie relativement plane et facilement aménageable
- Une occupation du sol non boisée, hors zone Natura 2000
- Une configuration de clairière, entourée d'un cordon boisé qui limite les **covisibilités**, notamment avec le Lac de Sainte Croix
- Une **proximité des zones d'habitat** par rapport au centre du village : le quartier se situe déjà à une distance moyenne de 800m du centre village.
- Une **desserte existante en eau potable** et un **développement du réseau d'assainissement en projet**

➔ Compte tenu de ses caractéristiques, le site de Champerlan apparaît ainsi particulièrement favorable pour programmer une urbanisation future complémentaire à celle qui est possible au sein du village (dents creuses) afin de répondre à l'objectif démographique que se fixe la commune.



## Les enjeux de l'urbanisation du site de Champerlan

### → Concevoir un hameau nouveau intégré à l'environnement

La commune d'Aiguines étant soumise à la loi Littoral, la situation du site de Champerlan en discontinuité du village impose d'envisager **un développement sous forme de hameau nouveau intégré** à l'environnement au sens de l'article L 121-8 du Code de l'Urbanisme : « *L'extension de l'urbanisation se réalise soit en continuité avec les agglomérations et villages existant, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement.* »

Les caractéristiques du hameau nouveau doivent être définies localement en fonction des caractéristiques traditionnelles locales de ce type d'urbanisation (une analyse suit dans le présent dossier).

En cohérence avec les caractéristiques des hameaux traditionnels, une **zone de taille et de capacité d'accueil limitée** doit être définie au plan de zonage.

### → Concilier notion de « hameau nouveau », réponse à l'objectif de logements et intégration de l'existant

Compte tenu du manque de potentiel foncier pour envisager un développement en continuité du village d'Aiguines, le site de Champerlan, au vu de ses caractéristiques, devient le **site privilégié du développement communal**. Le **nombre de logements à réaliser sur le site apparaît ainsi significatif : de l'ordre d'une quarantaine de logements**.

De plus, la dispersion des constructions existantes sur le site crée un enjeu d'inscription cohérente du futur hameau par rapports aux habitations actuelles.

**Ainsi, le projet de création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement sur le site de Champerlan devra relever de multiples défis :**

- permettre un **développement suffisant**, à même de répondre aux besoins en logements nécessaires au développement de la commune,
- **en répondant aux caractéristiques de taille et de morphologie d'un hameau traditionnel**
- **en s'intégrant dans son environnement naturel** (boisements, topographie, traitement paysager)
- tout en prenant en compte les constructions existantes afin d'assurer leur intégration optimale au projet de hameau nouveau

Afin de garantir une organisation urbaine cohérente et le respect des formes urbaines caractéristiques d'un hameau, **l'urbanisation sera conditionnée au respect d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)** détaillée, traduisant les principes urbains et d'intégration paysagère issus de l'étude réalisée dans le présent dossier.

Un **zonage et un règlement adaptés** seront rédigés en cohérence avec les principes de cette OAP.



### 3. DIAGNOSTIC DU PERIMETRE D'ETUDE

#### Occupation du sol et topographie

- Une **zone en discontinuité avec le village** : un vaste verger de chênes truffiers constitue une coupure nette entre le village et le site
- Une **ambiance rurale marquée** : la zone comprend **plusieurs vergers** chênes truffiers et des espaces enherbés (résidus de pâturages). On trouve également plusieurs éléments de petit patrimoine type murets, restanques, cabanon... marqueurs de cette identité rurale.
- **Mais une absence d'activité agricole significative** : aucune zone de culture n'a été déclarée par des exploitants au Registre Parcellaire Graphique depuis 2007 sur le site.
- Une **forte présence végétale** : le site s'inscrit au sein de **boisements denses** et est entièrement entouré de **cordons boisés limitant les covisibilités avec et depuis le site**. Au sein du site, les bords de chemins et limites de parcelles sont également fortement boisées.
- Une **topographie marquée** : la zone se développe en **contrebas de la D19** et s'organise d'abord en **plusieurs restanques** avant de se développer en un **vaste replat à l'Est du chemin communal**. La **pointe Sud du site** présente une **topographie boisée plus accidentée**.






#### LÉGENDE

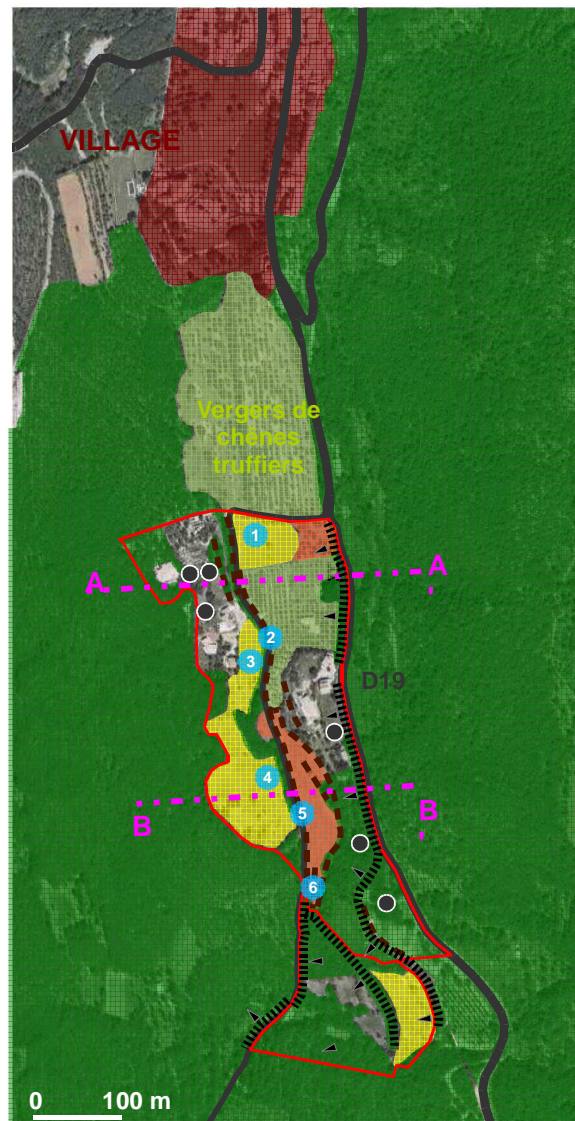
 Limite de la zone d'étude (zones Ub et Uba du POS)

#### SITE

- |  |                         |   |                        |
|--|-------------------------|---|------------------------|
|    | Voie de desserte        |  | Escarpements           |
|    | Sens de la pente        |  | Terrasses / restanques |
|  | Nouvelles constructions |   |                        |

#### OCCUPATIONS DU SOL

- |  |   |
|--|---|
|  | Village                                       |
|  | Verger de chênes truffiers                    |
|  | Espaces en herbe (pâture,...)                 |
|  | Espaces mixtes (en herbe / boisements lâches) |
|  | Espaces boisés denses et alignements d'arbres |

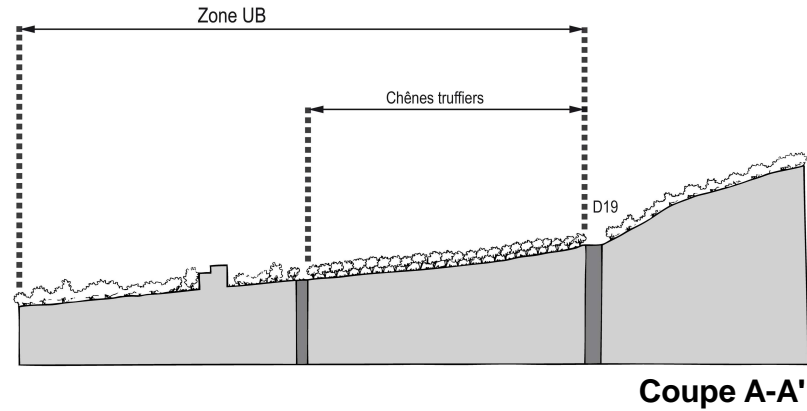




## Occupation du sol et topographie



*Pâture située en entrée Nord de la zone ( terrain communal)*



La pâture située en entrée de zone présente une topographie plane facilitant un possible aménagement. Son positionnement en entrée de zone en fait également un site stratégique. Plus loin une pâture centrale bordée d'un chemin boisé constitue une zone d'articulation est de transition au coeur du site d'études. Au delà, on passe dans la partie Sud de la zone, qui présente une topographie et une organisation sensiblement différentes.



*Chemin communal desservant la zone*



*Pâture occupant une position centrale au sein de la zone d'étude*



## Des enjeux écologiques faibles

### Extrait du Volet Naturel de l'évaluation environnementale du PLU :

Le site est bordé par les 2 zones Natura 2000 qui concernent le territoire communal :

- ZSC Grand Canyon du Verdon- Plateau de la Palud »
- ZPS « Verdon »

Toutefois le site n'est **pas directement compris dans une zone Natura 2000** (séparation par la RD 19 qui crée une discontinuité forte).

Les habitats identifiés sur le site d'étude ne présentent **pas d'enjeu local de conservation**

Enjeux identifiés pour l'urbanisation :

- **traitement paysager et préservation des franges boisées**
- **Densification autour de l'existant**
- **Maintien de la qualité des eaux de ruissellement**

Zone du Quartier de Champerlan
Description de l'habitat naturel
La zone considérée est constituée d'une mosaïque de pelouses sèches et de forêts de chênes pubescents (naturelles et plantées).
Enjeux écologiques
<p><b>Intégration paysagère :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Traitement paysager pour assurer l'intégration des nouvelles habitations dans le paysage.</li> <li>• Densification autour de l'existant.</li> </ul> <p><b>Qualité des eaux :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Maintien de la qualité des eaux de ruissellement liée à l'imperméabilisation des surfaces lors de l'urbanisation.</li> </ul> <p><b>Conservation des habitats, de la faune et de la flore :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préservation des sites Natura 2000.</li> <li>• Habitat d'intérêt communautaire : Pelouses sèches semi-naturelles et faciès d'embuissonnement sur calcaires (<i>festuco-brometalia</i>) [prioritaire si sites d'orchidées remarquables] ne présentant pas d'enjeu local de conservation.</li> </ul>
Incidences du projet d'aménagement
<p><b>Le projet d'aménagement n'a pas d'incidences notables sur l'environnement naturel.</b></p> <p><b>Se situant en dehors des sites Natura 2000, le projet d'aménagement n'aura pas d'incidences sur lesdits sites.</b></p> <p>Des mesures favorisant une intégration écologique optimale peuvent d'ores et déjà être mises en place (cf. ci-dessous).</p>
Orientations et recommandations pour optimiser l'intégration écologique
<p>Le traitement écopaysager permettant de préserver les franges boisées est de nature à assurer une bonne intégration paysagère de l'aménagement dans le secteur.</p> <p>Une attention devra être portée à la préservation de la qualité des eaux de ruissellements. Des systèmes de récupération et d'épuration des eaux pluviales lors de l'aménagement de la zone à urbaniser devront être envisagés.</p> <p>Afin de limiter l'imperméabilisation des surfaces urbanisées, des revêtements adaptés pourront être utilisés.</p>

## Risques

Toute la commune est concernée par un **risque sismique faible** et un **risque retrait et gonflement des argiles moyen à faible**.

La commune d'Aiguines est également soumise à un risque d'inondation par débordement de cours d'eau (Artuby) et un risque rupture de barrage, mais du fait de son implantation et de sa topographie le site d'étude n'est pas concerné par ces risques.

Les nombreux massifs forestiers induisent également un **risque feux de forêt** sur la commune. Le **massif du Margès**, bordant le site d'étude est concerné par ce risque.



## Paysage et covisibilités lointaines

De part son environnement boisé et sa topographie, le site d'étude présente peu de covisibilités avec son environnement. La zone d'études se trouve sur un replat en contrebas de la RD 19. La crête sur laquelle elle se situe s'inscrit dans une succession de crêtes secondaires entrecoupées de vallons d'écoulement des eaux. Cette topographie vallonnée isole naturellement le site d'étude des covisibilités lointaines depuis la RD 19. Seules les constructions situées directement en bordure de départementale sont visibles depuis celle-ci.

Le site est également entouré de boisements denses qui constituent un masque végétal assurant son intégration paysagère.

### Covisibilités lointaines depuis la RD 19

Site d'étude



Accès au quartier depuis la RD 19 (par le village) : aucune visibilité sur le site



Vue lointaine : seule une serre située au niveau de la dernière construction existante est perceptible



Après une succession de vallons : le site d'étude est complètement isolé par la topographie vallonnée



## *Covisibilités depuis le lac*



Depuis la rive opposée du lac de Sainte Croix, seules 2 des constructions situées en bordure de RD 19 (soit en limite haute du site d'études) sont perceptibles. L'environnement boisé et la topographie vallonnée de l'ensemble du versant dominant le lac préservent le quartier Champerlan des covisibilités depuis l'autre rive du lac de Sainte Croix.



### Paysage et covisibilités au sein du site

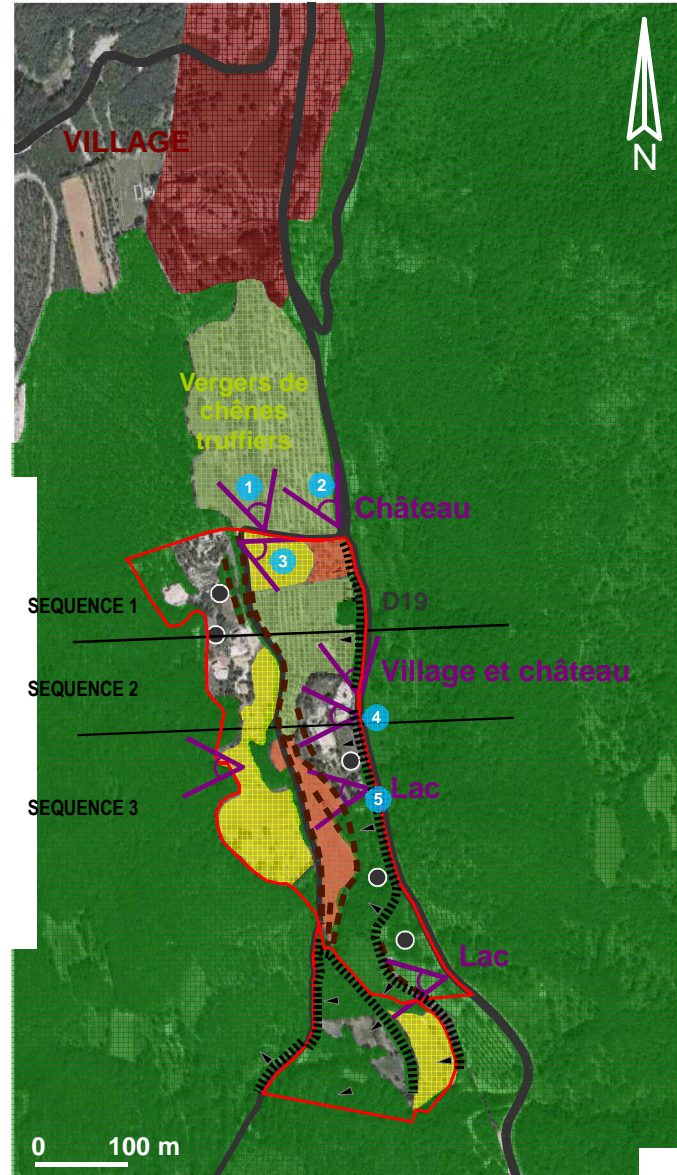
Le site d'étude peut être scindé en **3 séquences paysagères distinctes** :

- L'**entrée de zone**, constituée d'une pâture et de 2 parcelles en partie plantée (chênes truffiers) présentant une **topographie en pente douce**.
- **Une zone d'articulation/ transition** constituée de la pâture centrale bordée par le chemin boisé
- La **zone Sud** à la **topographie plus marquée**, et à l'ambiance plus boisée, qui est aussi la zone qui regroupe les principales zones encore pâturées.

Les principales covisibilités depuis le site se situent **au niveau de la RD 19** : **vues sur les constructions qui se situent directement en bordure de la voie**, quelques **percées dans les boisements** de la zone d'études qui offrent des **perspectives remarquables** sur le village et le château.

Au sein de la zone : les **covisibilités depuis** la D19 sur les espaces situés en contrebas sont quasi inexistantes compte tenu de l'épaisseur du masque végétal bordant la départementale.

Sur le replat en contrebas : **peu de percées visuelles** vers l'environnement du site de part sa configuration de clairière entourée de boisements, **éléments paysagers remarquables** : murets de pierre, alignements d'arbres, restanques, ...



**LÉGENDE**  
 ↙ Perspectives remarquables / covisibilités



## Morphologie urbaine

La zone est constituée de 2 entités urbaines différenciées :

- une entité au Nord-Ouest de la zone, formée par le groupement de maisons récentes en contrebas de la RD 19
- une entité à l'Est de la zone, en hauteur le long de la D19, formée par l'alignement des constructions existantes

La zone est caractérisée par :

- une prédominance d'habitations – majorité de résidences principales
- une construction à usage d'activités au Nord de la zone ①
- un cabanon au coeur de la zone ②










Les 2 entités urbaines qui forment le quartier de Champerlan trouvent un point d'articulation autour du pré central qui accueille le cabanon ancien.

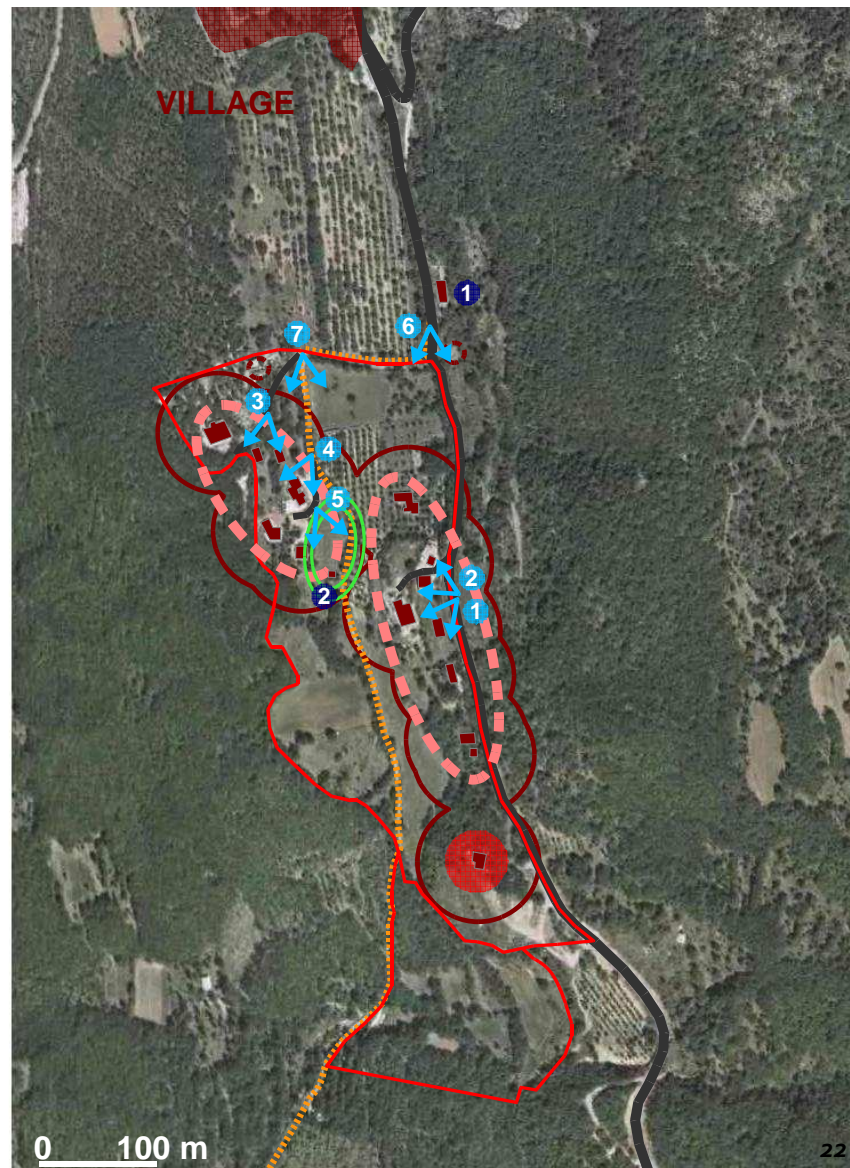
En effet, les constructions de l'entité Nord-Ouest s'organisent pour partie autour de cet espace qui est, de plus, bordé par le chemin central de desserte du quartier. Quelques maisons situées au sein de l'entité Est (RD 19) disposent également d'un accès bas au niveau de ce chemin de desserte, qui constitue l'axe de structuration naturel du quartier Champerlan.

### LÉGENDE

 Limite de la zone d'étude (zones Ub et Uba du POS)

### URBANISATION

-  Village
-  Voie de desserte
-  Construction existante
-  Ruines
-  25 m de diamètre autour des constructions
-  50 m de diamètre autour des constructions
-  Entités urbaines identifiées
-  chemin structurant du quartier Champerlan
-  Espace central d'articulation





## **Morphologie urbaine**

Les constructions existantes présentent majoritairement une **typologie pavillonnaire** :

- Maison individuelle, pas de mitoyenneté
- Hauteur des constructions : R à R+1
- Faîtage orienté Nord-Ouest/Sud-Est

On constate une **bonne intégration des constructions** du fait d'une **présence végétale importante et entretenue aux abords des habitations**.

:  
le du site.



**Constructions récentes, de type pavillonnaire et une forte présence végétale**




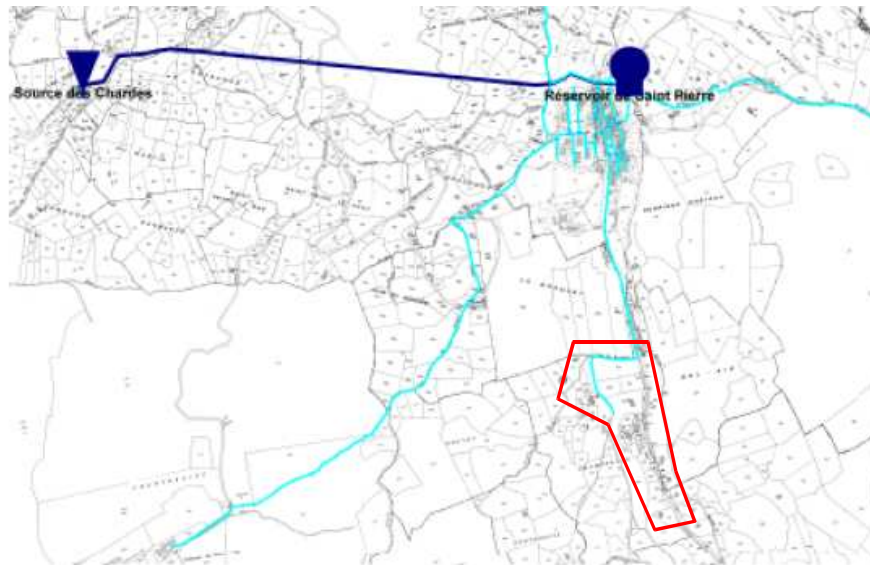
**Cabanon au coeur de la zone  
Espace central d'articulation/ transition**



## Accès et réseaux

- **Voirie** : Accès à la zone d'études depuis la D19 à l'Est, puis par une voie communale relativement étroite traversant la zone en son milieu, selon un axe Nord-Sud. Le carrefour sur la RD 19 est actuellement peu fonctionnel et manque de visibilité.
- La zone est desservie par un réseau collectif d'**Alimentation en Eau Potable**. La couverture par les ouvrages de **défense incendie apparaît suffisante**.
- Il n'existe **pas de réseau d'assainissement collectif**, mais le **raccordement sera possible** selon le Schéma Directeur d'Assainissement,
- La commune envisage la **réalisation d'une mini station d'épuration** qui permettrait d'assurer le traitement des eaux usées de **l'ensemble des constructions** (existantes et futures) du quartier Champerlan. Il conviendra alors de veiller tout particulièrement à l'intégration paysagère de cette mini station d'épuration dans son environnement.

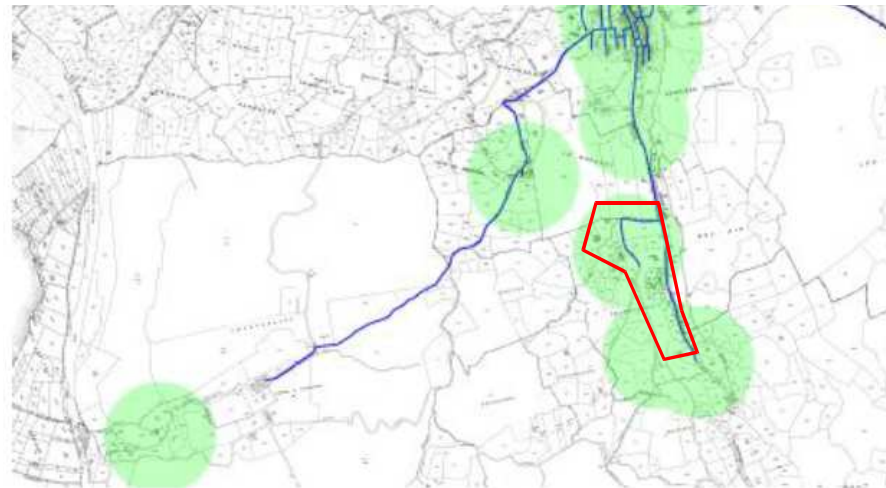
 zone d'étude



**Plan d'ensemble du réseau AEP d'Aiguines**



**Les deux principales voies de desserte :  
 D19 en haut et voie communale centrale en bas**



**Zones de couverture des ouvrages de défense incendie**  
 Sources : diagnostic PLU












Sources : diagnostic PLU









## Synthèse des contraintes et enjeux du site

 Limite de la zone d'étude zone ( zones Ub et Uba du POS)





### OCCUPATIONS DU SOL

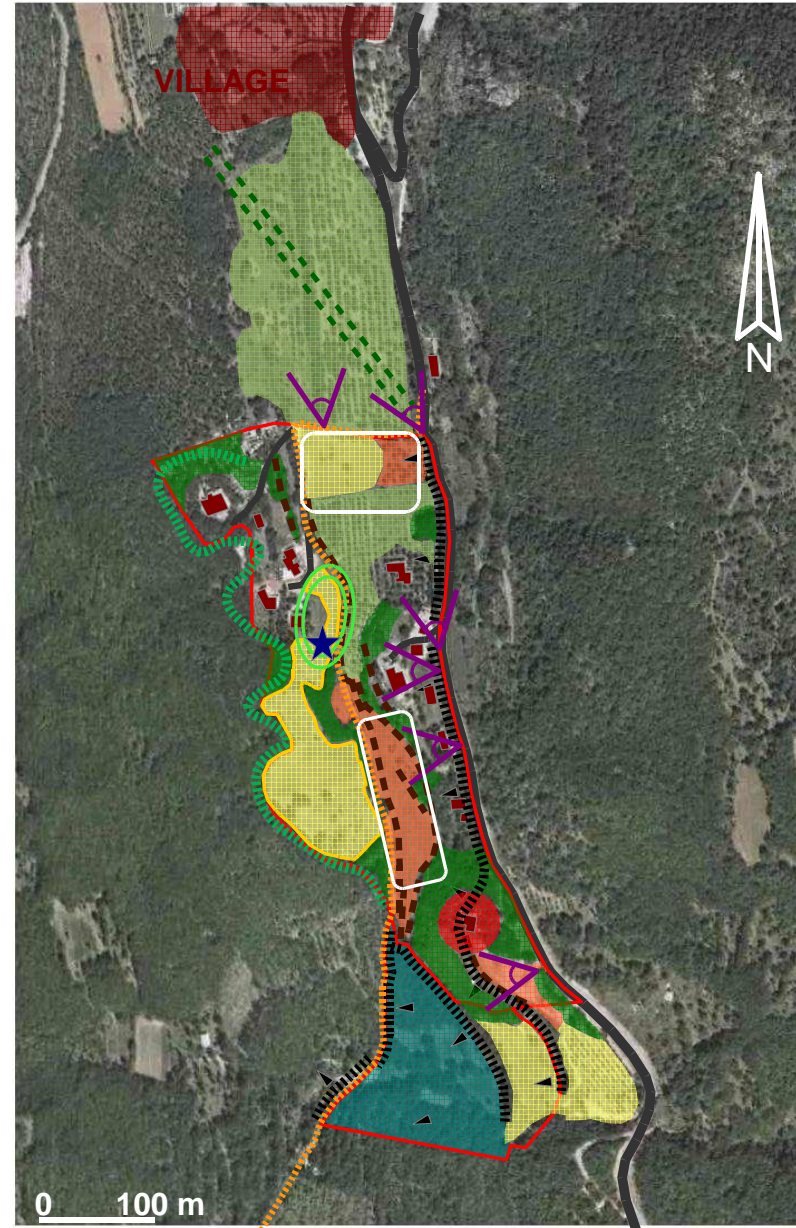
-  Village
-  Verger de chênes truffiers
-  Coupure verte entre le village et Champerlan à préserver
-  Espaces en herbe (pâturage,...)  principale zone de pâturage à maintenir
-  Espaces mixtes (en herbe / boisements lâches)
-  Espaces boisés denses et alignements d'arbres : boisements à préserver
-  Fanges boisés à maintenir
-  Espaces bâti (25 m autour des constructions existantes)

### Le SITE : respecter la topographie et les éléments identitaires

-  Escarpements  Sens de la pente
-  Terrasses / restanques présentant un enjeu de conservation
-  Zone de topographie plus accidentée : non adaptée à l'urbanisation
-  Principaux points de vue à préserver  Cabanon agricole à préserver

### URBANISATION

-  Constructions existantes
-  Chemin de desserte du quartier Champerlan à aménager
-  Espace central de transition à préserver
-  Zones privilégiées pour le développement d'un hameau nouveau intégré à l'environnement s'inscrivant en cohérence avec le bâti existant et la physionomie du site





## Synthèse des contraintes et enjeux du site

Le diagnostic du site de projet, permet d'identifier **2 zones privilégiées dont les caractéristiques permettent d'envisager l'implantation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement**. Le choix de ces sites est justifié par les enjeux suivants au sein du site d'étude :

- Privilégier les zones de topographie adaptée et isolée des covisibilités extérieures
- Préservation de l'espace central d'articulation : pâture + cabanon
- Maintien des principales pâtures situées en partie Ouest du site d'étude

**Zones 1 => Terrains situés en entrée Nord du site** : parcelle communale n°361 et parcelles 753, 786, 360 (pour partie) partiellement cultivées de chênes :

- Situés à proximité du carrefour de la RD 19 ces terrains sont **accessibles** et bénéficient comme l'ensemble de la zone, d'une **desserte en eau potable et d'une défense incendie suffisante**.
- La topographie en pente douce présente des facilités pour le développement de l'urbanisation.
- La zone n'est **pas concernée par les covisibilités lointaines** de par sa topographie et sa localisation : en contrebas de la RD 19, entourée d'un cordon boisé et isolé des covisibilités avec le lac par la zone mixte urbanisation/ boisement située au Nord-Ouest du site.
- Située en entrée de site, la zone présente toutefois des enjeux forts d'intégration paysagère.



**Zone 2 => Terrain au sud du site** : parcelle n°368 (pour partie) en terrasses et située en bordure Sud-Est du chemin de desserte central :

- Ce terrain en partie boisé est composé de **2 terrasses, dont une plus large** qui se développe en bordure de voie, sa topographie légèrement plus marquée que sur le premier site reste toutefois **facile d'accès et aménageable**.
- Il bénéficie comme l'ensemble de la zone, d'une **desserte en eau potable et d'une défense incendie suffisante**.
- La zone n'est pas concernée par les covisibilités lointaines de par sa topographie et sa localisation : en contrebas de la RD 19, entourée d'un cordon boisé notamment de part et d'autre du chemin de desserte





## Un site adapté aux dispositions des lois Montagne et Littoral

Les 2 zones de projet identifiées, outre leurs caractéristiques géographiques et topographiques favorables au développement d'une urbanisation future, réunissent les conditions permettant de répondre favorablement aux enjeux fixés par la loi Littoral et la loi Montagne.

### → Au regard de la loi Littoral :

Compte tenu de l'impossibilité démontrée de prévoir un développement suffisant et cohérent en continuité de l'urbanisation, au regard notamment de la configuration des lieux, il apparaît nécessaire de programmer un développement complémentaire du village. Le site Champerlan, situé en discontinuité du village, apparaît particulièrement opportun. Conformément aux dispositions de la Loi Littoral, cette urbanisation prendra la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement au titre de l'article L 121-8 du Code de l'Urbanisme. Ce hameau doit se réaliser en dehors des espaces remarquables du littoral, des coupures d'urbanisation et de la bande littorale des 100m.

Chacun des sites identifiés apparaissent particulièrement propices à la réalisation d'un hameau nouveau, car on peut considérer, au regard du diagnostic du site, qu'il ne constitue pas un Espace Remarquable du Littoral au titre de l'article L 121-23 du Code de l'urbanisme :

- il s'agit de **clairières non boisées et non cultivées**. Les pâtures existantes sont actuellement quasi inutilisées.
- les sites présentent **des enjeux écologiques faibles** et ne se situent dans **aucun périmètres de protection environnementale**
- les sites ne présentent par ailleurs **aucune covisibilité avec le lac du fait de la topographie et de la présence de franges boisées** denses à conserver.
- la **présence d'une urbanisation diffuse** (une douzaine de construction) permet d'inscrire le site Champerlan dans son ensemble dans un **contexte déjà artificialisé** qui exclu de fait la notion d'espace remarquable (voirie, réseau d'eau potable...) - inscription en zone Ub du POS actuel
- le site se situe **au-delà d'une coupure d'urbanisation** clairement identifiée, constituée d'une vaste verger de chênes truffiers à préserver
- étant situé à plus de 3 kms du lac, il est de fait situé **hors de la bande des 100 m**.

### → Au regard de la loi Montagne :

Le projet **ne remet pas en cause les équilibres agricoles, pastoraux et forestiers** sur la commune compte tenu de l'occupation du sol actuelle (clairières non boisées et non cultivées), de l'absence d'enjeux écologiques avérés, et de la surface très réduite des sites de projet potentiels identifiés.

Pour rappel :

*Surface du site d'études : 11,4 ha*

*Surface des zones de projet potentielles : 2,4 ha au total soit :*

- Site 1 : 1,9 ha
- Site 2 : 0,5 ha

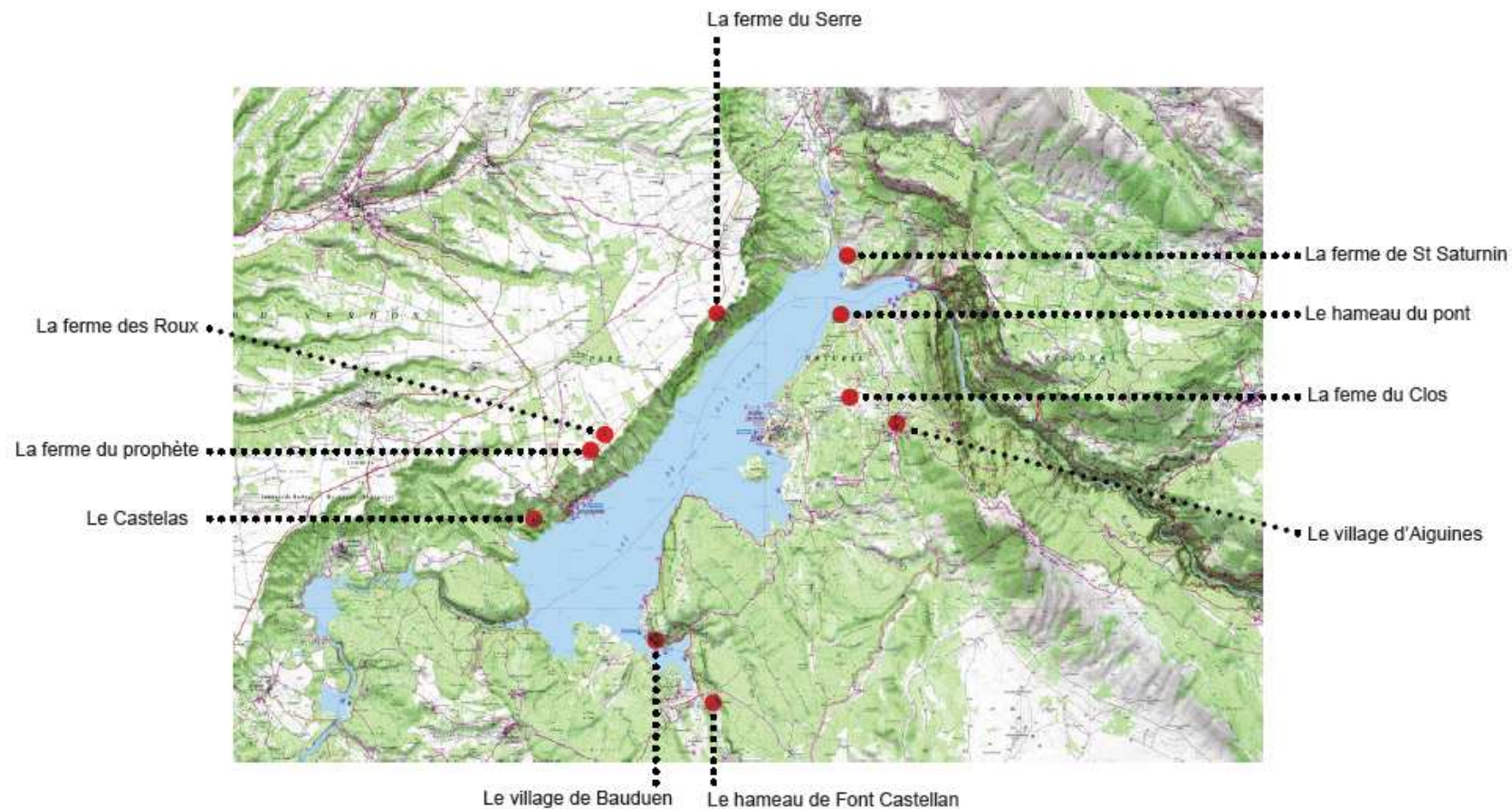
*Les zones Naturelles (N) et Agricoles (A) représentent respectivement 11 231 ha et 399 ha. Ainsi les zones de projet potentielles représentent respectivement :*

- Site 1 : 0,02% des zones Naturelles et 0,5% des zones Agricoles
- Site 2 : moins de 0,01% des zones Naturelles et 0,1% des zones Agricoles



## 4. DEFINITION DE LA NOTION DE HAMEAU AUTOUR DU LAC DE SAINTE CROIX

### *Les possibles sources d'inspirations autour du Lac de Sainte Croix*





## *Les possibles sources d'inspirations autour du Lac de Sainte Croix*

Pour respecter au mieux le patrimoine paysager et architectural existant, le projet de hameau nouveau trouvera dans une dizaine de regroupements bâtis à proximité directe du lac, un guide dans la définition d'une notion de hameau autour du lac de Ste Croix. Bien que ces regroupements ne soient pas tous des hameaux, ils constituent une source d'inspiration sur des détails architecturaux, une imbrication avec les espaces naturels, un rapport au paysage, etc. qui serviront le respect de l'environnement et du patrimoine entourant le projet.



les pentes et les décochés de toits du hameau du pont



une fenêtre sur le paysage créée par les bâtiments



l'organisation du bâti au Castellàs



*L'exemple du hameau du Pont sur la commune d'Aiguines*



Quelques photos du hameau du pont



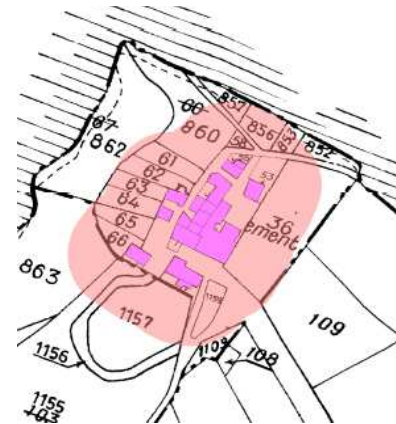
### L'exemple du hameau du Pont sur la commune d'Aiguines

Le hameau du Pont présente toutes les caractéristiques d'un **hameau traditionnel ayant préservé son caractère rural** et témoigne du passé historiquement agricole de la commune d'Aiguines.

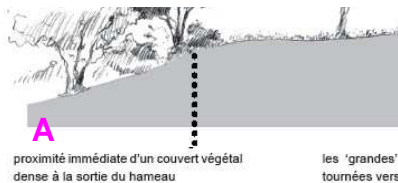
Le bâti est ancien, constitué de **maisons individuelles accolées, type maisons de village** (hauteur R+1) auxquelles s'adossent ponctuellement quelques granges et cabanons. La quasi totalité du bâti existant à été transformé à usage d'habitat.

La bonne intégration du bâti à l'environnement est assurée par une **inscription du bâti dans la pente** et une **végétalisation importante** des abords constructions, qui assure la transition avec l'environnement boisé du hameau.

Si la plupart des habitations disposent d'un espace privatif, on observe par ailleurs une **imbrication fréquente des espaces privés et collectifs** : aménagement et végétalisation de l'espace collectif par l'initiative privée (voiries, chemins, espaces de stationnement), ouverture des espaces privatifs sur l'espace collectif (clôtures basses, voire absence de clôtures...)



- Bâti
- Continuité d'urbanisation au sens des lois Montagne et Littoral (périmètre de 25 m autour du bâti)



proximité immédiate d'un couvert végétal dense à la sortie du hameau

les 'grandes' parcelles de jardins sont tournées vers l'extérieur du hameau

imbrication de l'espace public/privé

système de voirie piétonne

diversité de revêtement de sols

qualité de finition des bâtiments

système de voirie piétonne

différence d'orientation du bâti

diversité des revêtements de façades

jeux de décrochés d'une toiture à l'autre

volumes d'habitat variés

proximité du parcellaire agricole

habitations inscrites dans la pente

voirie voiture / piéton confondue

**Tache urbaine à vocation principale de logements : environ 0,8 ha**  
 Nombre de logements estimé : 15  
 Soit une densité d'environ 18 logements/ha



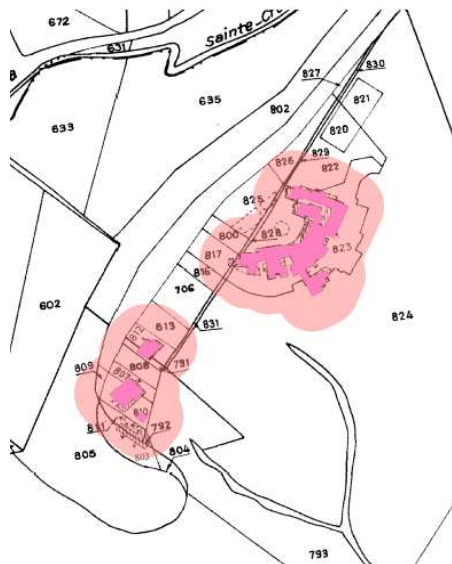
### L'exemple du hameau du Castellans sur la commune de Sainte Croix du Verdon




Créé dans les années 70, le hameau a fait l'objet d'une conception particulièrement soignée. Sa **morphologie, calquée sur celle du village** donne au hameau une **silhouette villageoise parfaitement intégrée à l'environnement**.

Il est constitué d'un **bâti dense organisé autour d'un espace public central**. Les passages et courettes sont nombreux. Le bâti s'implante en limite de voie ou d'espace public. Les **maisons mitoyennes s'imbriquent avec les logements collectifs**. Comme dans le village, le hameau étant construit sur des terrains en pente, les constructions s'élèvent sur **2 étages** au niveau de la place centrale et peuvent atteindre une hauteur de **R+ 3** au niveau de la voie située en contrebas.

Le hameau comporte aujourd'hui une **majorité de résidences secondaires**. On y trouve également **1 pizzeria**. Au Sud du hameau, en discontinuité de la tache urbaine, se trouvent **2 constructions isolées : une auberge et une maison d'habitation**.



**Tache urbaine à vocation principale de logements : environ 1 ha**  
**Nombre de logements estimé : 60 (source : bilan des réalisations de la ZAC)**  
**Soit une densité d'environ 60 logements/ ha**

-  Bâti
-  Continuité d'urbanisation au sens des lois Montagne et Littoral (périmètre de 25 m autour du bâti)





## Typologie d'un hameau nouveau intégré à l'environnement au sens de la loi Littoral

La loi Littoral ne donne **pas de définition précise** du hameau nouveau intégré à l'environnement. Toutefois, plusieurs guides techniques et éléments de jurisprudence précisent cette notion..

### → Des principes de localisation clairs

Il peut être construit **sur un site vierge ou à partir de quelques constructions existantes**. Sa création suppose un travail de composition urbaine précisant l'implantation, le volume et l'architecture des constructions, ainsi que l'aménagement des espaces extérieurs dans un enjeu d'intégration paysagère. Le projet sera traduit dans les OAP et le règlement du PLU.

En tout état de cause, les hameaux nouveaux ne sont autorisés **ni dans les espaces remarquables du littoral, ni dans les coupures d'urbanisation, ni dans la bande littorale**. Le projet de hameau nouveau ne doit en aucun cas générer de mitage.

### → Une morphologie à adapter aux traditions locales

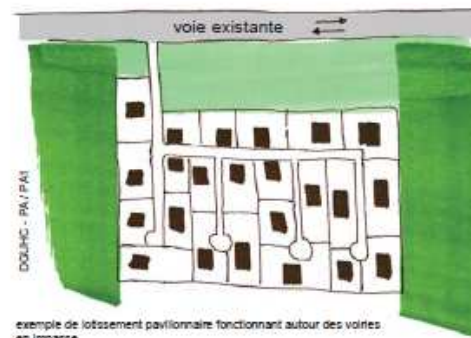
La taille et le type d'organisation des hameaux dépendent des traditions et du contexte local et aucune définition générale et nationale ne peut y être apportée.

**La morphologie de hameau est traditionnellement caractérisé par :**

- un **petit groupe d'habitation** pouvant comprendre d'autres types de constructions,
- **isolé et distinct du bourg**,
- une **organisation spatiale relativement modeste mais dont la structure est clairement identifiée**

De manière générale il est admis que la taille du hameau doit être inférieure à celle de la principale entité urbaine de la commune, sans qu'un seuil minimum ou maximum de construction soit précisé par la loi. Toutefois, une moyenne de 15 à 20 constructions est généralement admise.

### ► Ce n'est pas un hameau nouveau



Un lotissement pavillonnaire isolé, de conception banale et sans relation avec le contexte paysager dans lequel il s'inscrit, ne peut pas être considéré comme un hameau nouveau au sens de la loi Littoral.

Par exemple, c'est particulièrement le cas des lotissements construits autour de voiries en impasse.

Sources : Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral - Ministère des transports, de l'équipement, du tourisme et de la mer – juillet 2006



## **Principes de morphologie urbaine pour le hameau nouveau de Champerlan**

Les sources d'inspirations locales présentées plus haut laissent un large champ d'interprétation à la notion locale de hameau : du groupement rural de très petite taille, à l'opération d'habitat intermédiaire d'une soixantaine de logements, du chemin rural aux venelles piétonnes aménagées, ... Elles présentent toutefois des caractéristiques communes dans la compacité du bâti, l'adaptation à la topographie et l'intégration paysagère.

Des principes urbains pour la création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, adaptés aux enjeux de la commune d'Aiguines et aux spécificités du site de Champerlan, et issus du croisement des dispositions de la loi Littoral et des exemples locaux sont proposés ici.

	<b>Caractéristiques</b>	<b>Implications</b>
<b>Le tissu urbain</b>	<b>Taille</b>	Taille modeste des bâtiments en hauteur (R+1 maximum) et en emprise au sol. Nombre de construction réduit au regard de la taille du village, mais enjeu de réponse aux besoins en logements de la commune qui ne peuvent être satisfaits en continuité de l'urbanisation existante : <b>une quarantaine de logements nécessaires – Priorité au développement du site Nord et développement au Sud dans une deuxième phase.</b>
	<b>Regroupement des constructions</b>	Un tissu urbain dense et compact, de type villageois : maisons de village, individuel groupé <b>20 à 25 logements/ha.</b>
	<b>Trame urbaine</b>	Une organisation interne clairement identifiée, structurée à partir de plusieurs <b>espaces collectifs</b> . Morphologie en appui sur les <b>éléments structurant et/ ou identitaires</b> du site (topographie, terrasses, boisements...) - Préservation des marqueurs de l'identité rurale.
	<b>Présence d'espaces non bâtis</b>	Articulation des espaces privés et publics avec prédominance de l'espace public – végétalisation. => Préservation des franges boisés du site pour maintenir une intégration paysagère optimale.
<b>La destination des constructions</b>	<b>Logement</b>	La vocation principale du hameau est l'habitat, la typologie des logements devra être particulièrement adaptée à la résidence principale : <b>prédominance de T3.</b>
	<b>Autres usages</b>	Le hameau permettra l'implantation d'activités complémentaires et compatibles avec la vocation d'habitat (type bureaux, services...).
<b>Les équipements et voirie</b>	<b>Réseaux</b>	Une mini station d'épuration sera créé pour accompagner le développement du hameau nouveau, mais également de l'ensemble des constructions (existantes et futures) du quartier Champerlan.
	<b>Voirie et cheminements doux</b>	Le hameau ne doit pas être enclavé : aménagement de l'accès depuis la RD 19 à prévoir, création d'une liaison piétonne avec le village. Circulations interne : calibrage adapté de la voirie, généralisation des bouclages, cheminements piétons et partagés. Prise en compte des besoins en stationnements : au moins 1 place de stationnement collectif par logement + stationnements privatifs



## 5. PROJET D'UN HAMEAU NOUVEAU INTEGRE A L'ENVIRONNEMENT SUR LE SITE DE CHAMPERLAN

### *Atouts paysagers et opportunités du site*

**Les terrains situés en entrée Nord du site de Champerlan** (parcelle communale n°361 et parcelles n°753 et 786 partiellement cultivées de chênes, ainsi que la n°360 pour partie) présentent des caractéristiques favorables à l'implantation d'un hameau nouveau.

La **topographie en pente douce** permet des facilités pour le développement de l'urbanisation.

De plus, la zone n'est **pas concernée par les covisibilités lointaines** de par sa topographie et sa localisation : en contrebas de la RD 19, entourée d'un cordon boisé et isolée des vues depuis le lac de Sainte Croix par la zone mixte urbanisation/ boisement située à l'Ouest du site.

Une **liaison piétonne** est potentiellement envisageable **entre ce site et le village, le long de la RD19** ou à travers la truffière.

Le **patrimoine végétal existant** est un **support important pour la structure du hameau nouveau et son intégration paysagère** : les lisières boisées en bordure de voirie dissimuleront les nouvelles constructions, les chênes truffiers et arbres isolés pourront voir leur fonction évoluer dans le projet en devenant des éléments d'appui pour la création d'espaces publics par exemple.

Mais située en entrée de site, la zone pressentie pour le hameau nouveau présente toutefois des **enjeux forts d'intégration paysagère** auxquels des techniques d'aménagement et d'architecture vont permettre de répondre.

**L'objectif est une inscription de ce noyau urbain en cohérence avec le bâti existant et la physionomie du site.**

*Vue sur le site d'implantation du hameau nouveau depuis l'extrémité Nord-Est : pente douce et patrimoine végétal important*







## **Contraintes d'aménagement**

Les principales problématiques du site de Champerlan en vue de son urbanisation sous la forme d'un hameau nouveau relèvent des **accès et circulations véhicules**.

En effet, le **carrefour entre la RD et le chemin d'accès** au site est actuellement peu fonctionnel. En provenance ou en direction du Sud, le virage à effectuer présente un angle trop serré. Il s'agira d'un point primordial à aménager et sécuriser, avec les contraintes d'un talus important. Cependant, la commune a d'ores et déjà anticipé ce réaménagement par la mise en place d'emplacements réservés dans le cadre de son Plan Local de l'Urbanisme et d'échanges avec les services de la DDTdu Var.

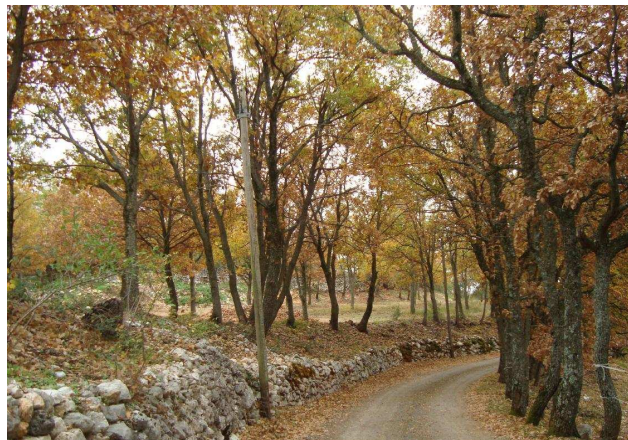
Par ailleurs, la voirie actuelle longeant le site de projet est d'une largeur réduite, rendant le **croisement des véhicules difficile voire impossible** sur certains tronçons. **Le projet de hameau nouveau devra intégrer cette contrainte par un plan de circulation adapté**, partant du principe que l'élargissement de la voie est rendu quasi impossible du fait des restanques existantes (différence de niveau entre le terrain à construire et la circulation) mais aussi des franges boisées intéressantes à préserver. De plus, cette voie d'accès est sans issue, ne permettant pas un bouclage avec la RD19. Cette contrainte se cumule avec les précédentes et confirme la nécessité d'une réflexion fine sur les circulations dans le futur projet.

A proximité du site de projet, du bâti délabré dévalorise le paysage naturel dans lequel il s'inscrit. Il s'agit d'un point noir visuel que le projet cherchera à dissimuler.

*Carrefour d'accès au site de Champerlan dont la configuration est problématique*



*Voirie étroite entre une restanque et un alignement d'arbres*

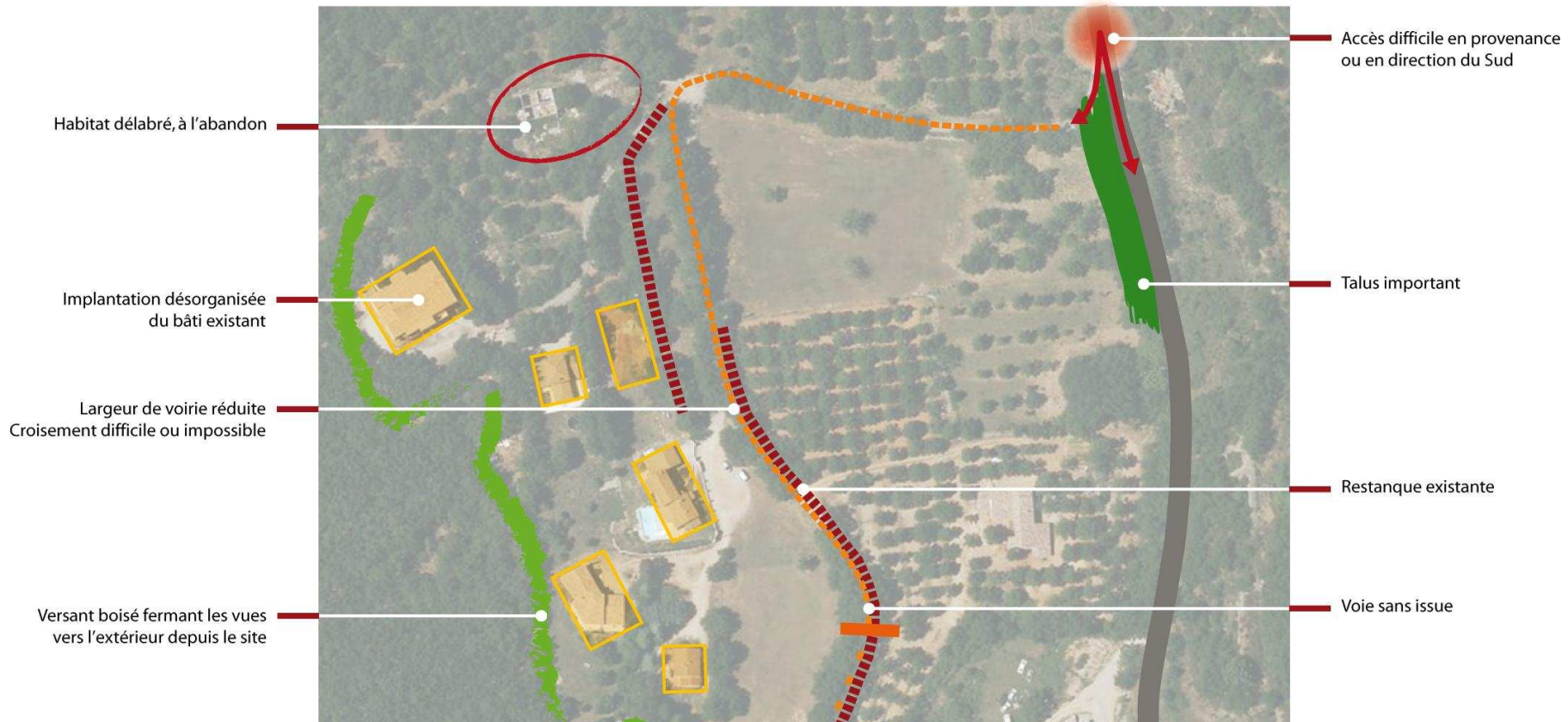


*Bâti délabré en bordure de site*





## Contraintes d'aménagement

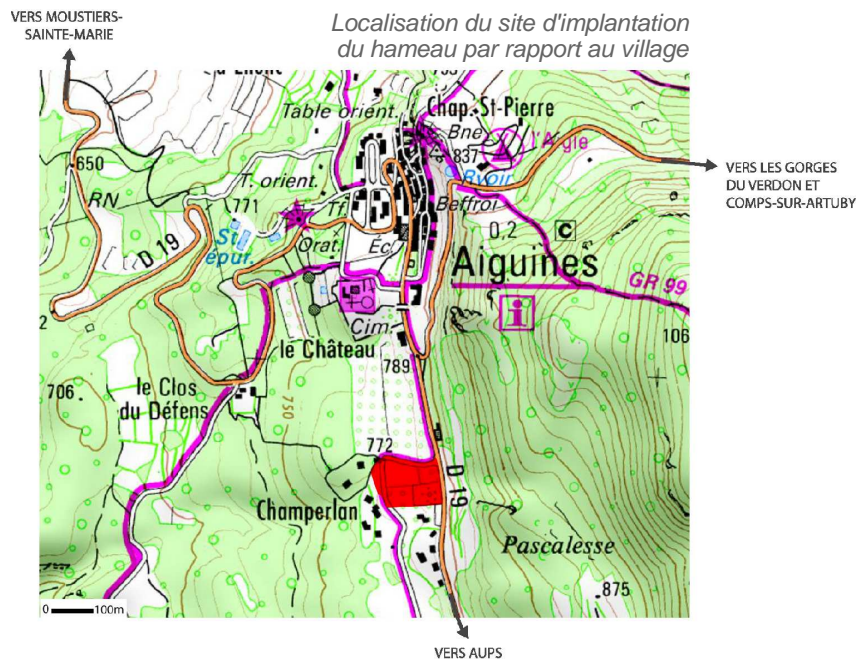




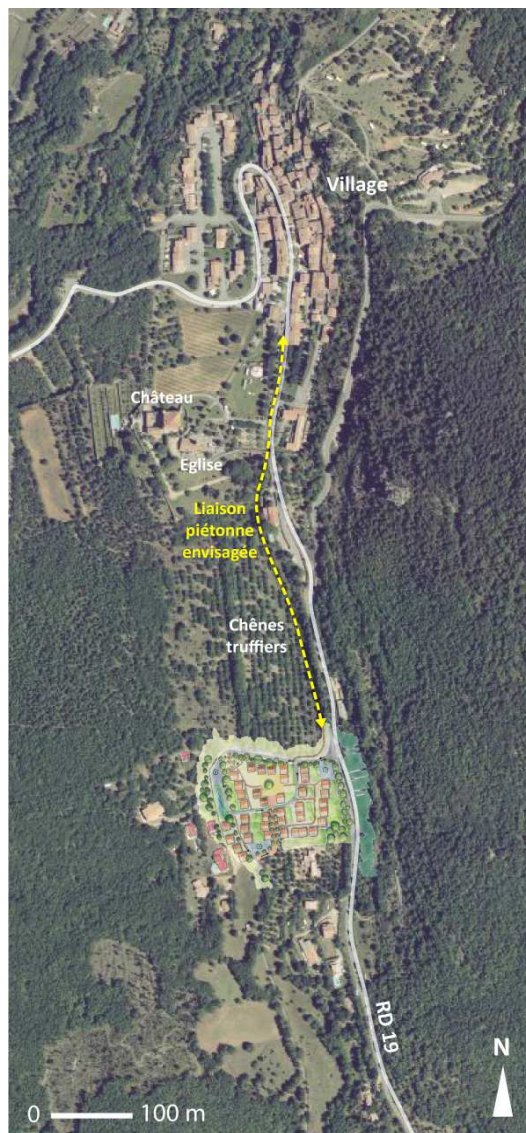
## Insertion d'un exemple de projet

S'insérant dans une clairière existante, le hameau nouveau intégré à l'environnement proposera **une forme et une taille de bâti inspirées du centre-village** ainsi que des hameaux existants autour du lac de Sainte Croix.

Ce site est idéal de par sa forme, sa proximité au centre et sa faible visibilité depuis le lac et le village d'Aiguines. En effet, le couvert végétal dense qui cerne le site permet de filtrer les vues depuis l'extérieur. Il s'agira de préserver au maximum cette végétation, et notamment l'espace planté de chênes truffiers séparant le village du secteur de Champerlan. Cette transition paysagère et coupure visuelle entre les deux entités pourra être le support d'une future liaison piétonne entre ces deux sites urbanisés.



Insertion du projet proposé et lien avec le village



Pour approfondir ce travail d'étude d'implantation d'un hameau nouveau intégré à l'environnement, le parti pris a été de proposer «une forme d'aménagement».

*Cette forme n'est pas un projet d'aménagement de la zone.*

Il s'agit d'une «pré-esquisse», outil permettant de tester et visualiser la faisabilité et la cohérence des différentes caractéristiques issue de l'étude du hameau du Pont tentant de définir la notion de hameau.

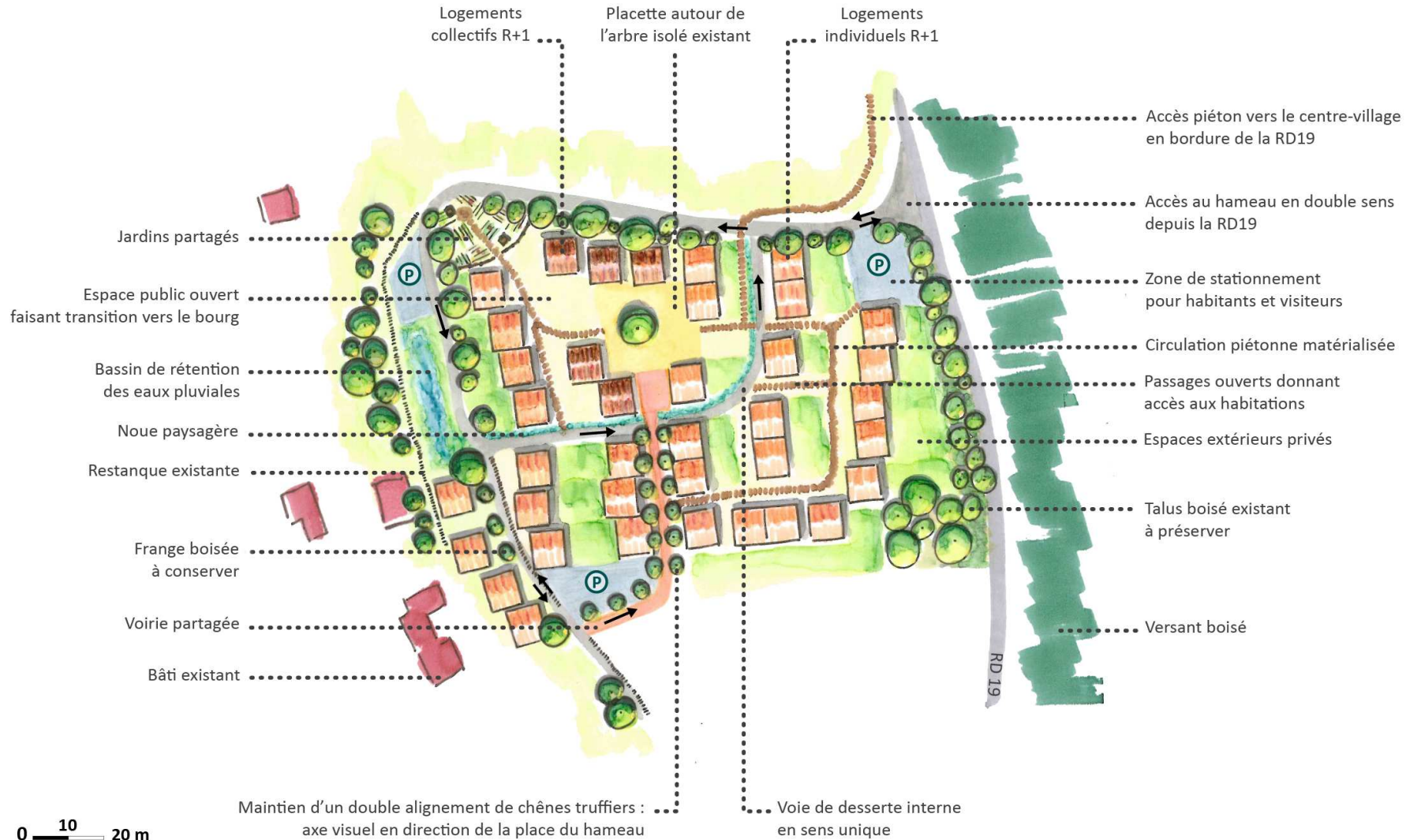
Cette pré-esquisse permettra ensuite l'élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (instituée dans le cadre du PLU d'Aiguines).



**Hameau**

**Champerlan :**

**Pré-esquisse**





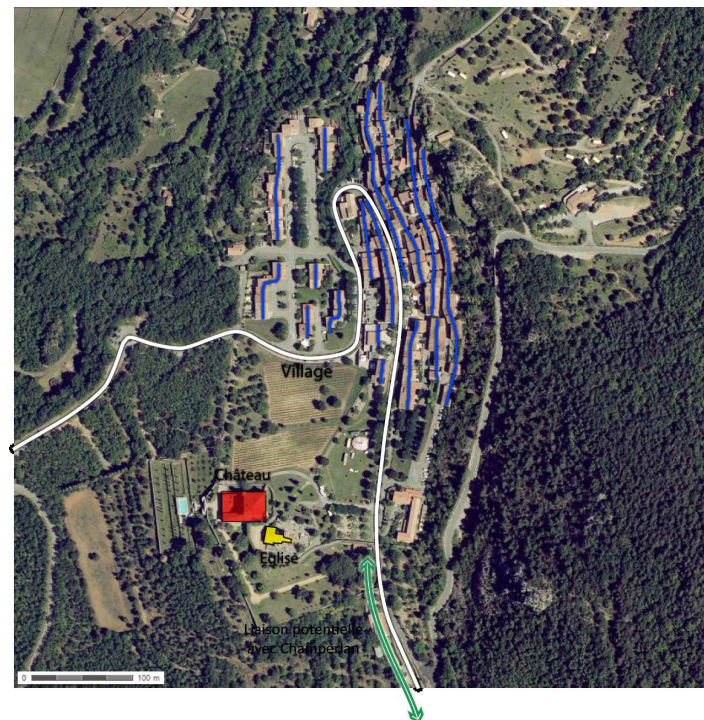
## Principe d'ordonnancement, formes et volumes

Pour éviter un « effet de lotissement » et une impression d'uniformité, les constructions devront proposer **des formes et des volumes variés**, à l'image de la diversité du bâti du centre ancien.

Dans cette optique, les constructions présenteront une mixité de volumes permettant d'accueillir une, deux voire trois habitations ainsi que d'éventuels commerces de proximité en rez-de-chaussée. Pour reprendre la morphologie du village, les volumes les plus importants se trouveront au centre du hameau, autour d'un espace public ouvert tandis que les extrémités du site proposeront des habitations individuelles au volume plus restreint. **Ce gradient de densité et de volumétrie du bâti permettront la distinction d'un cœur de hameau et, de fait, de donner de la lisibilité à son organisation spatiale.**

L'alignement devra également être mis en question pour respecter au mieux la topographie existante. En revanche, des **jeux de décrochés** permettront d'atténuer la linéarité souvent induite par une typologie dense.

Implantation linéaire du bâti dans le village



Maisons individuelles du lotissement de la Ferrage, à l'Ouest du village



Bâti dense et imbriqué du cœur de village





### Principe d'ordonnancement, formes et volumes

Petit collectif en R+1  
au Nord et Sud de  
l'espace public

Maisons individuelles  
en R+1 intercalées  
avec jardin privé





## *L'inscription dans la pente*

Le site convoité pour le projet de hameau nouveau présente une topographie douce avec une pente de l'Est vers l'Ouest.

L'implantation du bâti sera réfléchi de manière à reprendre l'organisation du centre-village mais aussi et surtout à **épouser au mieux le modelé du terrain existant**. L'insertion dans le site en sera d'autant plus réussie et les coûts de réalisation optimisés par des terrassements limités.

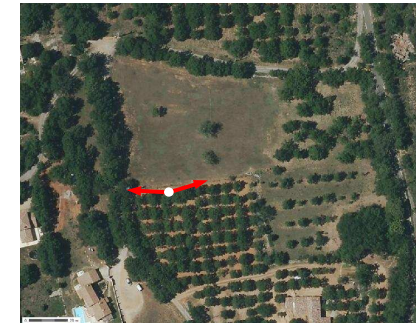
Aussi, les habitations seront disposées en **rangées Nord-Sud** et leur hauteur, tout comme leur positionnement intercalé, permettra d'optimiser les vues d'un rang à l'autre depuis le haut vers le bas du site.

Là où la topographie se fait plus marquée, des **jeux de niveau par des escaliers en pas d'ânes ou des gradines** permettront des transitions douces d'un endroit à l'autre.

*Exemple de gradine*



*Localisation de la prise de vue*

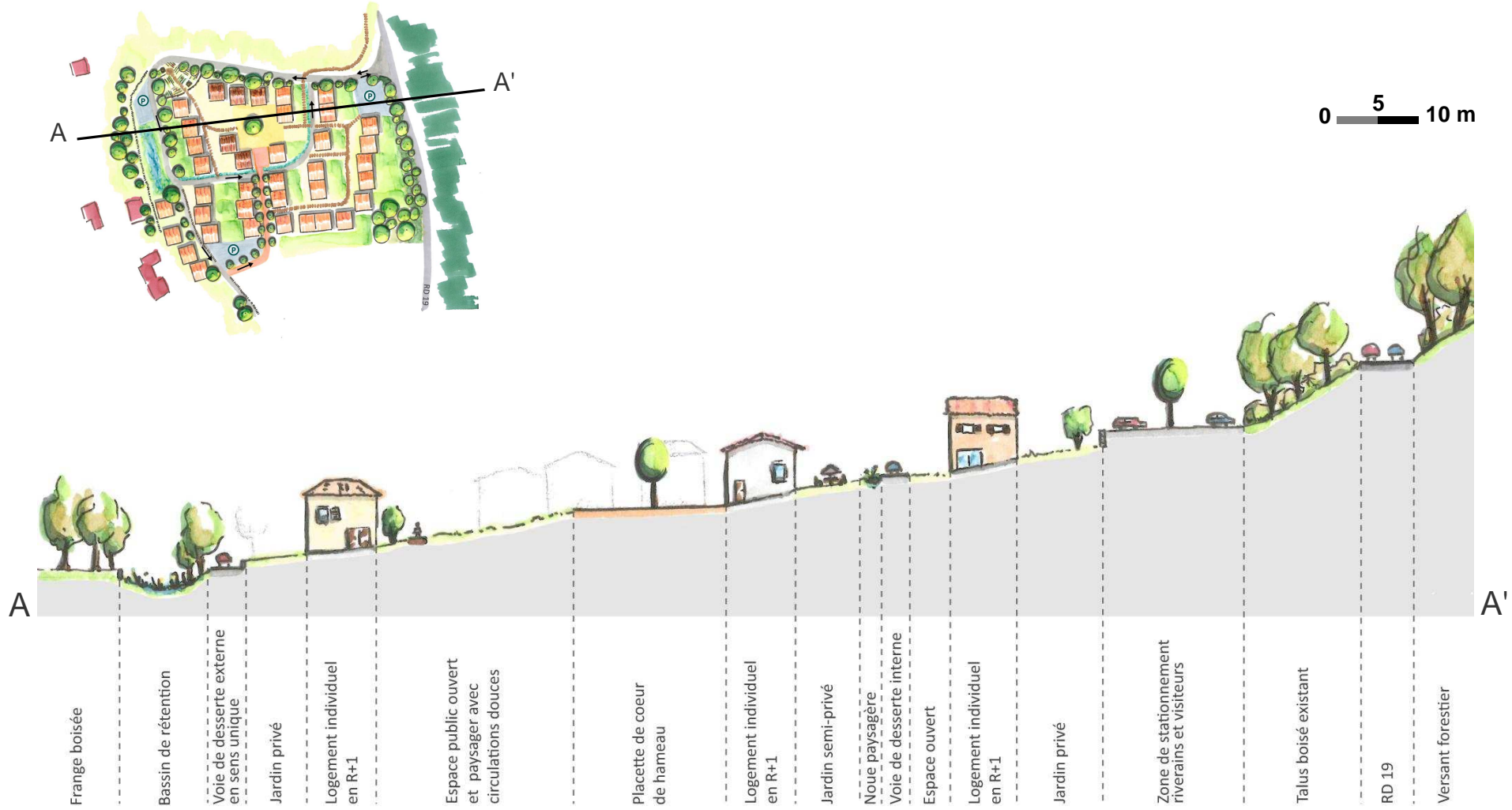


*Panorama montrant la pente douce Est-Ouest du terrain*





### L'inscription dans la pente : coupe de principe Ouest-Est





## La trame végétale

L'espace choisi pour la création de ce hameau nouveau possède un écrin végétal qu'il s'agira de préserver pour limiter l'impact visuel des futures constructions, et ainsi assurer une intégration à son environnement.

Pour renforcer la connexion entre bâtiments et nature, le **travail des lisières** avec la chênaie pubescente existante entre le site de Champerlan et le vieux village devra être soigné. On peut imaginer un départ de **chemin à travers la forêt** rejoignant le village.

En outre, la vue vers l'église et le château d'Aiguines constitue de plus un **point d'appel fort** depuis Champerlan, incitant à emprunter cette direction.

*Axe visuel vers l'église et le château*



*Exemple de chemin pédestre pouvant être mis en œuvre dans le projet entre le hameau et le village*



*Croquis du cheminement piéton à créer en direction du bourg*



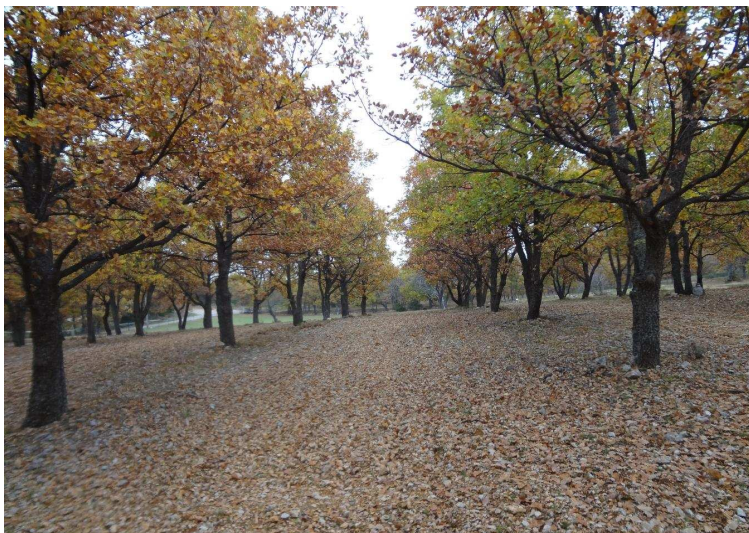


## La trame végétale

Pour conserver l'esprit du lieu et une partie de ce patrimoine végétal, **un double alignement de chênes truffiers pourra être maintenu**, et servir d'axe principal de l'intention de projet.

Cela permettra de marquer l'entrée dans le hameau nouveau et d'orienter les vues vers l'espace public.

*Double alignement de chênes truffiers pouvant être maintenu dans le projet et croquis d'ambiance de la proposition d'aménagement*





## La trame végétale

Les **franges boisées** du site, en bordure de voirie, constituées de chênes et autres espèces forestières, seront majoritairement conservées.

L'espace public pourra s'organiser autour d'un **arbre isolé** existant si son état phytosanitaire le permet, ou bien d'un nouveau sujet au port imposant replanté en lieu et place.

Des **arbres isolés** ou des **bosquets** pourront être plantés à proximité des constructions ainsi que sur les parkings pour limiter leur visibilité depuis les points hauts.

*Frange boisée située au Nord du site d'implantation*



*Arbre central pouvant être maintenu dans le projet comme élément central de la place du hameau*



*Exemple d'aménagement autour de l'arbre central*





## La trame végétale

Franges boisées conservées  
en bordure de voirie

Arbre isolé structurant la  
place du cœur de hameau

Bosquets d'arbres maintenus  
à l'Est et Ouest du terrain  
permettant d'intégrer le projet

Double alignement de chênes  
truffiers conservé et encadrant  
la voirie partagée, axe principal  
donnant sur la place publique





## *Les jardins et espaces extérieurs semi-privés*

Le travail sur l'articulation entre architecture et espaces extérieurs, logis et jardins, espaces publics et privés est une des caractéristiques les plus importantes des hameaux.

Ce point devra être mis en scène par le projet pour proposer des espaces clairement publics et privés, mais aussi des lieux où les deux fonctions pourront se mêler à l'envie. Que l'espace extérieur soit une rue, un chemin, un jardin, une terrasse, un balcon, un potager,...

**L'imbrication entre public et privé sera une des conditions sinequanone de réussite de l'intégration** de ce projet de hameau nouveau.



*Exemples de terrasses aménagées et de rez de jardins privés devant le bâti*



*Exemple d'espace semi-privé entre les habitations*





## Les espaces publics et circulations douces

Lien piéton vers le centre-  
village en bordure de la RD19

Jardins partagés

Espace public ouvert

Placette centrale  
de cœur de hameau

Passage ouvert donnant  
accès aux habitations

Circulation piétonne

Voie partagée  
véhicules/modes doux



## Les espaces publics

Les espaces publics sont rassemblés au Nord-Ouest du site de projet. Une zone plus centrale qui s'organise autour d'un arbre isolé existant offre un **espace ouvert de jeu pour les plus petits et de détente/promenade pour les plus grands**. Entouré d'un bâti plus volumineux (petit collectif en R+1) éventuellement associé à des activités économiques, cet espace a une vocation de « **place** » de **cœur de hameau, à la fois sécurisante et vivante**.

En prolongement de cet espace, le coin Nord-Ouest du site est lui aussi laissé ouvert avec une circulation piétonne appelant au lien avec le village. Cette zone, plus proche des cordons boisés entourant le site d'urbanisation mais aussi du verger de chênes truffiers au Nord, pourrait être exploitée par les habitants du hameau via des **jardins partagés**. Ce type d'initiative collective permettrait de fédérer les habitants autour d'un projet commun et de conférer au hameau nouveau sa **dimension sociale**.

Au niveau paysager, ce pourrait être une **transition douce entre l'urbain et le naturel**.



*Exemple de mobilier urbain autour de l'arbre isolé central*

*Exemple d'espace vert public ouvert et paysager avec circulation piétonne*



*Exemple de jardin partagé*



*Exemple de placette aménagée en cœur de hameau*





*Exemples de revêtements de sol pour les circulations douces internes au hameau*

Le respect de l'usage et du savoir-faire des sols minéraux « méditerranéens » sera un point décisif de la qualité d'intégration de ce hameau nouveau.

Les formes traditionnelles telles que les **calades** ou les **pavages** viennent naturellement à l'esprit, mais des réinterprétations plus contemporaines de ces sols peuvent être envisagées.

Bien qu'il soit considéré comme un matériau moins noble que les pierres, le **béton proposant une finition de qualité** peut être une alternative possible moins onéreuse.

Les circulations piétonnes peuvent proposer, notamment en liaison avec les espaces naturels alentours, des **passages végétalisés**, en adéquation avec le milieu dans lequel vient s'inscrire ce noyau urbain.





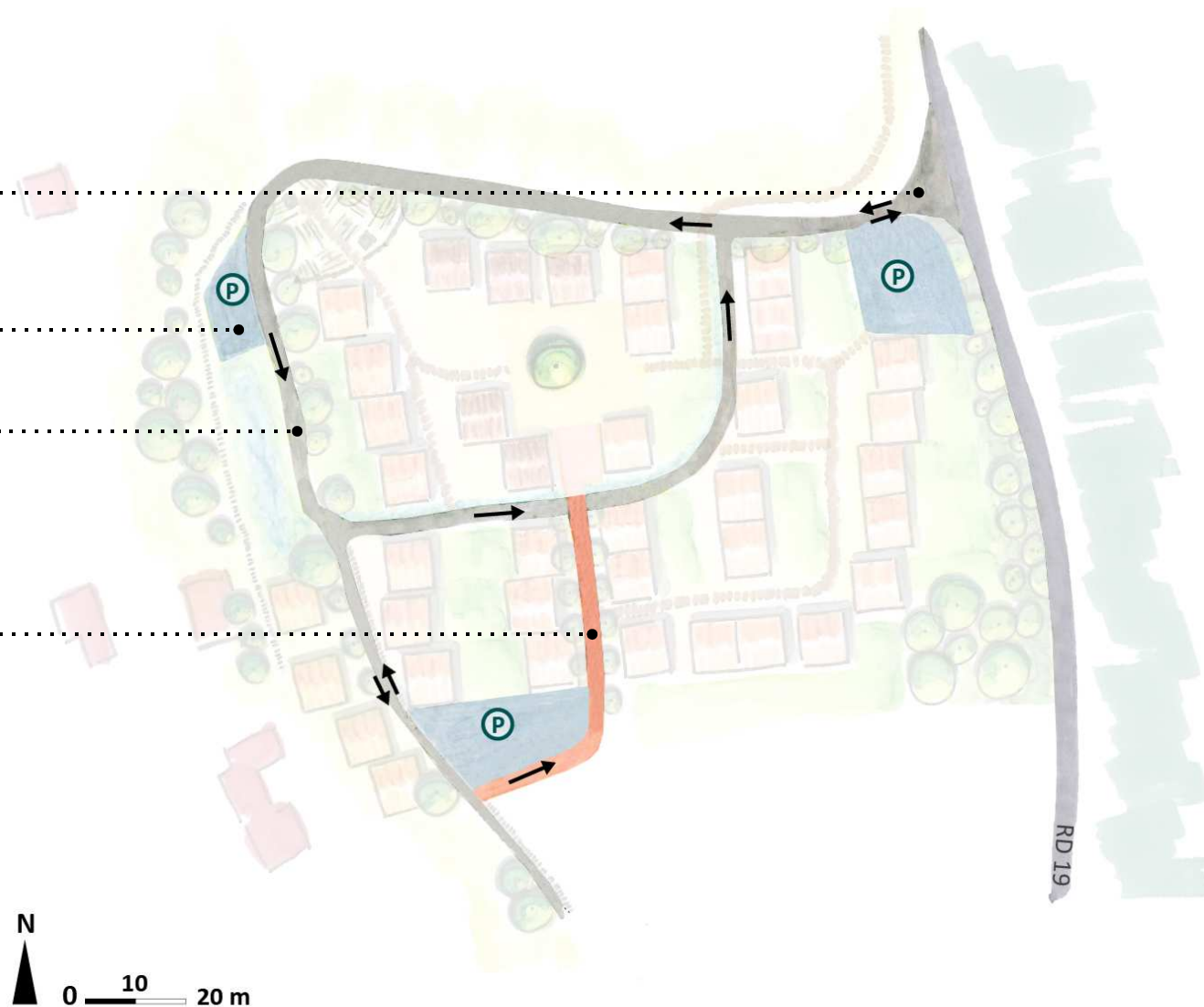
## Les voies de circulation et zones de stationnement

Accès en double sens  
depuis la RD19

Parkings végétalisés  
pour habitants et visiteurs

Desserte véhicules  
en sens unique

Voie partagée  
véhicules/modes doux





## Les voies de circulation et zones de stationnement

L'intégration des voiries et des stationnements sera à travailler tout particulièrement.

Cette intégration passera en premier lieu par les revêtements choisis. Aussi, les possibilités de **sols végétalisés**, partiellement ou totalement, de **revêtements poreux** permettant l'infiltration d'une partie des eaux pluviales, de l'utilisation de matériaux proposant un choix et une **qualité supérieure de textures et de couleurs** seront à étudier.

Mais l'intégration de ces trames viaires dans le projet lui-même de hameau nouveau nécessitera une réflexion sur la **typologie des voiries proposées**. Si bon nombre des circulations devront être réservées à la déambulation piétonne au sein du hameau, d'autres pourront être aménagées de manière partagée. La desserte véhicules pourra être accompagnée de **voies cyclables et piétonnes** ou encore prendre la forme d'une **voie mixte** sur laquelle tous les types de circulation cohabitent, incitant naturellement à une vitesse très réduite des véhicules, en sus de la signalisation mise en place.

Le choix des revêtements permettra de marquer les circulations véhicules, cycles et piétones ou encore les voies partagées. Cette matérialisation favorisera la **sécurité des usagers**. Pour exemple, les espaces de traversée de voirie pourront être marqués par des plateaux traversants de couleur et du mobilier urbain appelant la vigilance des automobilistes.

Exemples de zones de stationnement végétalisées



Exemple de voie mixte avec piste cyclable et circulation piétonne

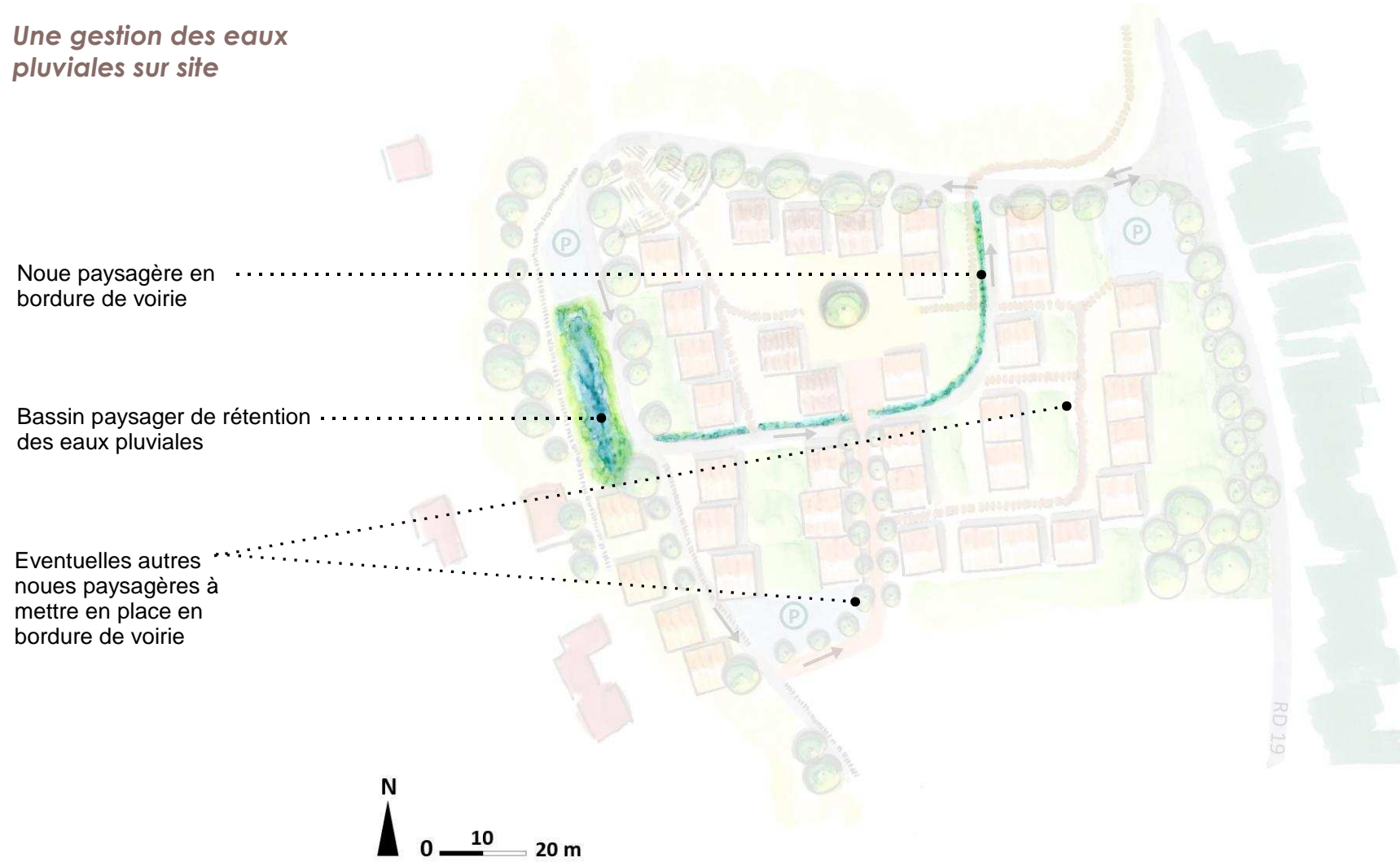


Exemple de marquage au sol et de mobilier urbain pour les zones de traversée piétonne





## Une gestion des eaux pluviales sur site





## Une gestion des eaux pluviales sur site

En plus d'un **travail sur des revêtements de sol poreux et sur une surface infiltrante majoritaire**, la gestion des eaux pluviales pourra s'effectuer à l'échelle du site, par différents **systèmes de récupération et d'infiltration**.

Au cœur du hameau, les eaux de ruissellement pourront être collectées grâce à des **noues paysagères** longeant les principales voiries/circulations douces dont la fonction sera autant technique qu'esthétique.

L'eau récoltée par ces noues sera en partie éliminée par infiltration et l'eau résiduelle sera menée jusqu'à un **bassin de rétention en point bas** du secteur de Champerlan. Ce bassin pourra en effet s'insérer au niveau d'une dépression naturelle d'ores et déjà présente sur le site. Cette zone humide végétalisée pourra constituer un atout paysager et écologique à proximité du hameau nouveau.

Schéma de principe et exemple de noue paysagère pour la collecte des eaux pluviales



les noues champêtres :  
récupération et tamponnement des eaux pluviales le long des circulations

Exemple de bassin de rétention des eaux pluviales

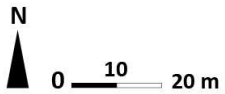
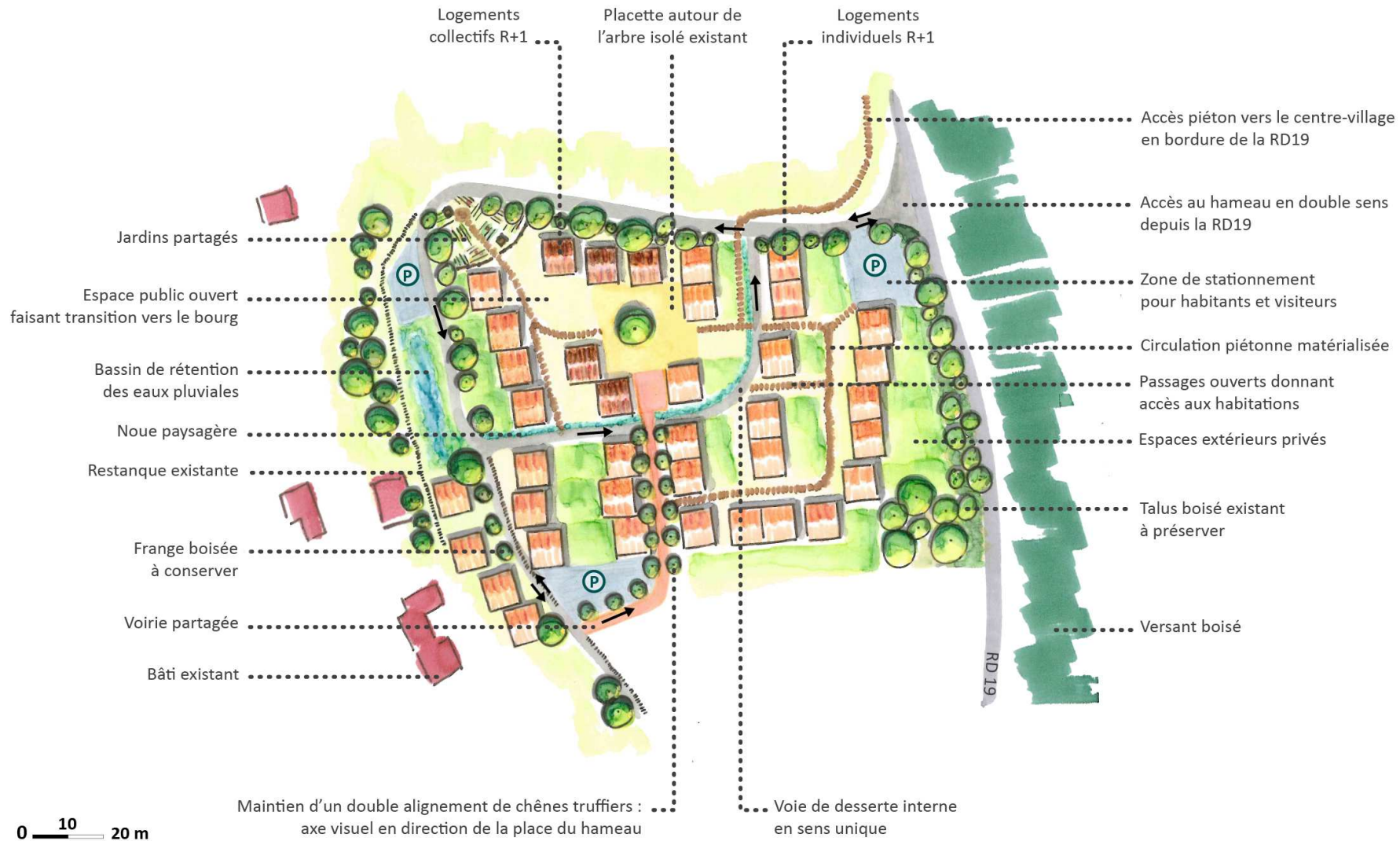


Dépression existante en contrebas du terrain de projet, côté Ouest, pouvant servir à la rétention des eaux de ruissellement résultant du hameau nouveau





## Quartier Champerlan – Partie Nord – Pré-esquisse





### ***Insertion de la zone 1AU en partie Sud du quartier***

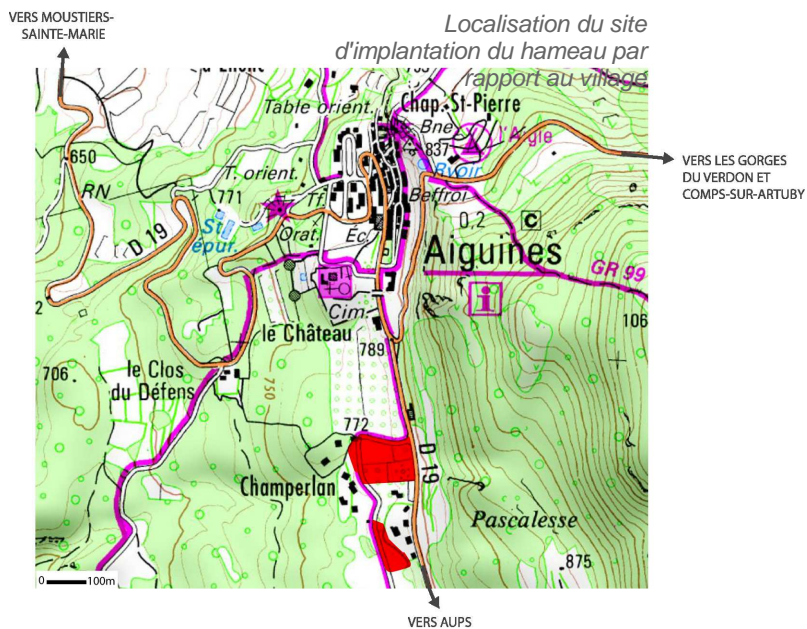
Un second site d'urbanisation est programmé au Sud du quartier Champerlan. Une réflexion autour de ce second site apparaît nécessaire pour deux raisons :

- L'urbanisation de ce secteur s'avère primordiale pour répondre au besoin en nouvelles constructions induit par le taux de croissance fixé par la commune dans le cadre de son PLU,
- La réflexion autour du devenir du quartier Champerlan nécessite une vision d'ensemble du quartier, qui passe par l'intégration au projet du bâti existant, mais également par le traitement de chacune des franges du quartier.

En cohérence avec le projet de hameau nouveau, l'objectif pour le secteur Sud est de reprendre les mêmes codes/orientations d'aménagement que celles qui ont été définies pour le projet de hameau nouveau, et notamment :

- Insertion dans la topographie du site avec préservation des restanques et inscription du bâti dans la pente,
- Bâti de volume modeste et implantation dans la logique de l'existant,
- Préservation des masques végétalisés,
- Réflexion autour de la circulation des véhicules et de piétons.

*Insertion du projet proposé et lien avec le village*





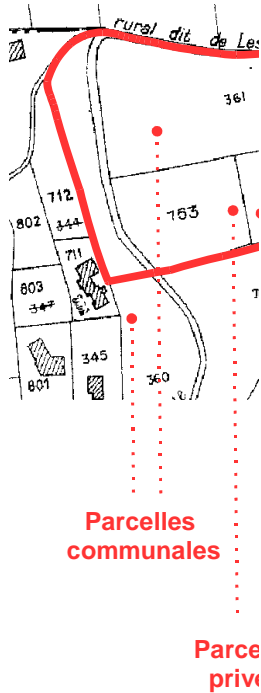
### Quartier Champerlan - Partie Sud – Pré-esquisse





## 6. TRADUCTION REGLEMENTAIRE : L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

### Contexte foncier



Pour l'instant seules les parcelles correspondant à la moitié Nord du hameau nouveau (n°361), ainsi que la parcelle à l'Ouest du chemin Champerlan (n°361) appartiennent à la commune. Les deux parcelles qui constituent la partie Sud du projet de hameau nouveau sont privées (n°753 et 786).

En réponse à cette problématique de maîtrise foncière sur ce secteur, **le projet propose un phasage en deux étapes**. La première phase (Nord) pourra donc être réalisée de façon **indépendante**. Son fonctionnement général a été étudié de sorte à pouvoir être autonome, notamment en termes de voirie et de gestion des eaux pluviales.



## OAP Champerlan : Secteur Nord



RD 19

Chemin existant

Restanques à préserver

★ Mini station d'épuration à réaliser

### HAMEAU CHAMPERLAN (nord)

Emprise du projet (parcelles n°361, 753, 786 et 360 pour partie)

Principe d'implantation du bâti  
Individuel et intermédiaire - R+1  
Densité de 20 à 25 lgts/ha

Espaces publics ouverts

Liaison piétonne avec le village

Franges végétales / bosquet à maintenir

Alignements de châtaie à préserver

Carrefour à réaménager

Voirie à double sens  
Desserte du quartier Champerlan

Voirie à sens unique  
Desserte interne du quartier Champerlan

Voirie partagée

Cheminements doux

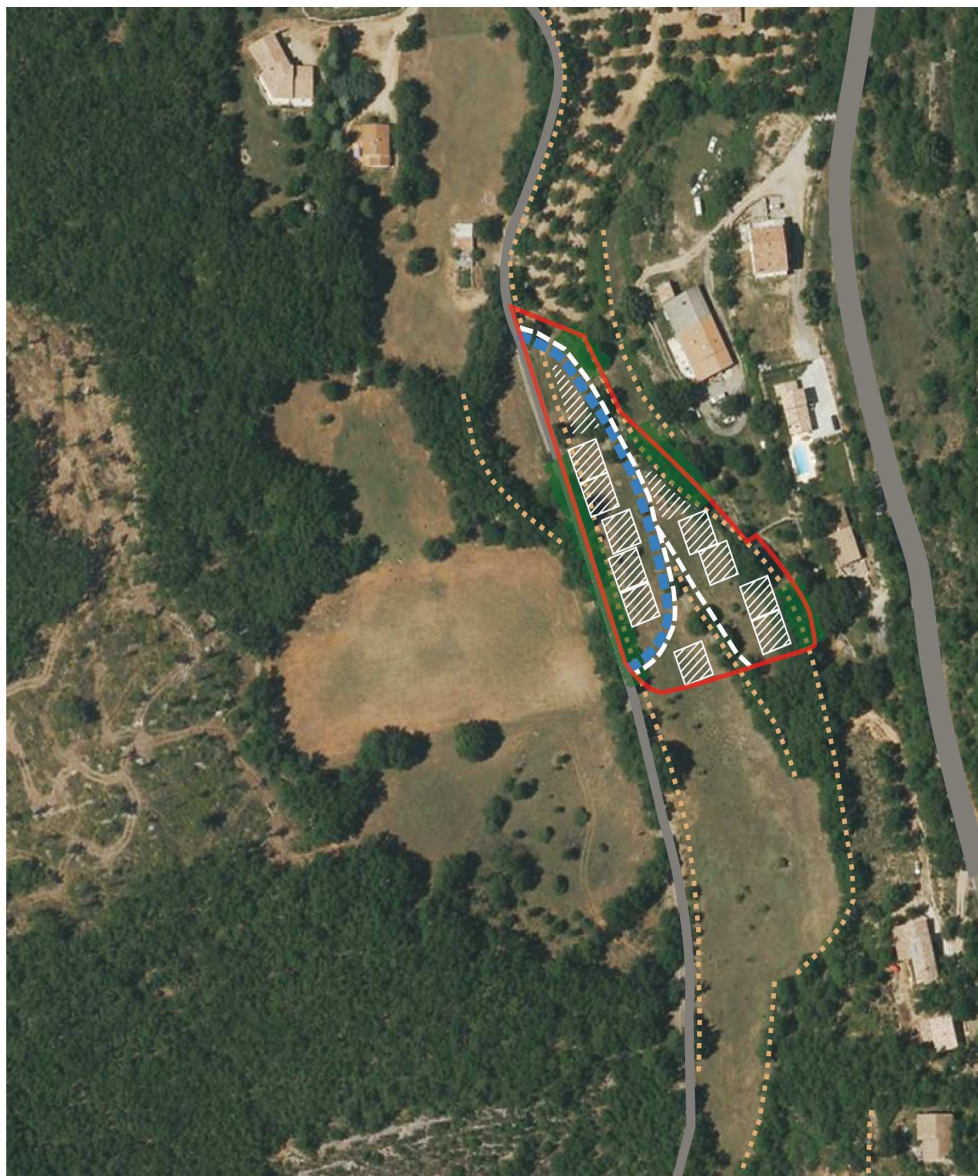
Servitude de passage

Emplacements de parking

Bassin paysager de rétention des  
eaux pluviales



## OAP Champerlan : Secteur Sud



RD 19  
Chemin existant  
Restanques à préserver

### Hameau Champerlan (sud)

Emprise du projet (parcelle n°368 pour partie)

Principe d'implantation du bâti  
Individuel - R+1  
Densité de 20 à 25 lgts/ha

Voie à sens unique  
Desserte interne du quartier Champerlan

Cheminements doux

Franges végétales / bosquets à maintenir



OAP Champerlan : Vue d'ensemble



- RD 19
- Chemin existant
- Restanques à préserver
- Mini station d'épuration à réaliser

### HAMEAU CHAMPERLAN (nord)

- Emprise du projet (parcelles n°361, 753, 786 et 360 pour partie)
- Principe d'implantation du bâti individuel et intermédiaire - R+1 Densité de 20 à 25 lgts/ha
- Espaces publics ouverts
- Liaison piétonne avec le village
- Franges végétales / bosquet à maintenir
- Alignements de chênaie à préserver
- Carrefour à réaménager
- Voie à double sens  
Desserte du quartier Champerlan
- Voie à sens unique  
Desserte interne du quartier Champerlan
- Voie partagée
- Cheminement doux
- Servitude de passage
- Emplacements de parking
- Bassin paysager de rétention des eaux pluviales

### Hameau Champerlan (sud)

- Emprise du projet (parcelle n°368 pour partie)
- Principe d'implantation du bâti individuel - R+1 Densité de 20 à 25 lgts/ha
- Voie à sens unique  
Desserte interne du quartier Champerlan
- Cheminement doux
- Franges végétales / bosquet à maintenir



## 1. PRINCIPES GENERAUX DU ZONAGE ET DU REGLEMENT DU PLU

L'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'inscrit dans le respect des évolutions législatives en tenant compte des lois Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), Urbanisme et Habitat (UH), Engagement National pour l'Environnement (ENE – Grenelle), Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la forêt (LAAF).

La notion de projet est plus clairement affirmée avec la réalisation d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Pièce maîtresse du PLU, ce PADD établit les grandes orientations de développement retenues par la commune pour les 10 ans à venir. Ces orientations sont ensuite traduites au sein des pièces réglementaires du PLU.

La commune d'Aiguines disposait d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 9 février 2002.

Ce document a été partiellement annulé par le tribunal administratif de Nice en juin 2005 suite à la requête d'une association de protection de l'environnement. L'annulation concerne des secteurs des zones NDa, NDb, NDc et NB, ainsi que l'article autorisant l'installation d'habitations légères de loisirs en zone NDa.

La procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) a été lancée par délibération du conseil municipal le **14 novembre 2008**.

En parallèle, une révision simplifiée du POS est lancée et approuvée au cours de l'année 2009.

Cependant, selon les dispositions de la loi ALUR, le POS est caduc depuis le 27 mars 2017.

La commune d'Aiguines est donc soumise au **Règlement National d'Urbanisme** au moment de l'arrêt du projet de PLU.

**La commune doit donc se doter d'un document d'urbanisme élaboré spécifiquement pour son territoire et tenant compte des enjeux locaux d'aménagement et de protection de l'environnement.**

Le PLU de la commune d'Aiguines répartit le territoire communal en 4 types de zones distinctes, définies par le Code de l'Urbanisme :

- **les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter (R.151-18 du Code de l'Urbanisme).
  
- **les zones à urbaniser (AU)**, correspondent à des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à plus ou moins long terme (R151-20 du Code de l'Urbanisme).
  
- **les zones agricoles (A)**, correspondant aux secteurs agricoles de la commune, protégés en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (R.151-22/23 du Code de l'Urbanisme).
  
- **les zones naturelles et forestières (N)**, correspondant aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels (R.151-24/25 du Code de l'Urbanisme).

Au sein des zones agricoles et naturelles, certains sous-secteurs, de petites tailles, sont définis en tant que Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) : des constructions habituellement interdites en zone agricole et naturelle y sont autorisées dans les limites définies par le règlement.



Différentes zones et sous-secteurs sont distingués au sein de chacune de ces 4 catégories de zones, en cohérence avec leurs caractéristiques et/ou leurs vocations spécifiques :

Types de zones	Zones / Sous-secteurs correspondants au PLU	Typologies urbaines / Caractéristiques des espaces
<b>Zones urbaines</b>	Zone UA	Village et Hameau du Pont
	Sous-secteur UAa	Ouest cœur du village - secteur des Ferrages
	Sous-secteur UAb	Hameau du Pont
	Zone UB	Sud du village - habitat pavillonnaire de Champerlan
	Zone Us	Sud-Ouest du village - Clos du Défends
	Zone Ut	Sud du village - Structure d'hébergement touristique
<b>Zones à urbaniser</b>	Zone 1 AU	Quartier Champerlan - vocation principale d'habitation
<b>Zones agricoles</b>	Zone A	Espaces dédiés aux activités agricoles
	Sous-secteur Ap	Espaces agricoles d'intérêt paysager
	Sous-secteur At (STECAL)	Aire naturelle - secteur Maunard
<b>Zones naturelles</b>	Zone N	Espaces naturels à protéger
	Sous-secteur Nm	Emprise du camp militaire de Canjuers
	Sous-secteur N 1	Espaces remarquables du littoral - à proximité du lac de Ste Croix - et de l'Aigle - au Nord-Est du village.
	Sous-secteur Npc	Périmètres de protection rapprochée des captages
	Sous-secteur Nst	Stations d'épuration
	Sous-secteur Nt (STECAL)	Campings du Galetas, de l'Aigle, de Chanteraine et des Bastides du lac

Chaque zone/sous-secteur est soumis à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement. A chacun d'entre eux, correspond un règlement de 14 articles qui définit les règles d'occupation du sol.

Par ailleurs, le zonage du PLU respecte et traduit spatialement les orientations-cadres retenues au sein du PADD et définies précédemment :

1. Pour un développement compatible avec le site exceptionnel du lac de Sainte-Croix
2. Pour une préservation de la qualité du cadre de vie et de l'identité rurale d'Aiguines
3. Pour le maintien d'une dynamique communale et l'encadrement de l'économie touristique

Cette nouvelle traduction spatiale prend notamment en compte les dispositions des lois Littoral et Montagne, qui ont présidées à l'élaboration du projet communal, et avec lesquelles le plan de zonage du PLU est ainsi rendu compatible.

## 2. LES DISPOSITIONS GENERALES

Les dispositions générales du règlement sont composées d'articles applicables à toutes les zones du territoire communal (sauf dispositions contraires). Ces articles précisent les modalités d'application du règlement et des règles propres à chaque zone ou à chaque élément graphique.

L'article 1 précise que le PLU s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

L'article 2 détaille la répartition du territoire en plusieurs zones délimitées sur les documents graphiques. Ces zones sont réparties en 4 grands domaines : les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles.

L'article 3 précise la portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation du sol.



L'article 4 définit les conditions d'accord de permis de construire relatifs aux constructions non conforme au règlement de la zone dans laquelle elle se trouve.

L'article 5 autorise sous conditions les adaptations mineures pouvant être apportées aux dispositions du règlement.

L'article 6 définit les obligations en matière de préservation des éléments paysagers et de patrimoine.

L'article 7 concerne les règles relatives à la protection des boisements sous la forme d'espaces boisés classés au titre des articles L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme.

L'article 8 précise les modalités de la prise en compte des risques.

L'article 9 contient la règle générale d'adaptation des constructions au terrain naturel.

L'article 10 explicite les modalités de mesure pour la hauteur maximale des constructions.

L'article 11 est un lexique des termes définis par le règlement.

### 3. EXPOSE DES CHOIX DE DELIMITATIONS DE ZONES ET DES REGLES QUI S'Y APPLIQUENT

La commune ne dispose pas, à ce jour, de document d'urbanisme local en vigueur. Les choix de délimitation de zones et les règles qui s'y appliquent sont donc d'abord justifiés vis-à-vis de la morphologie locale et de la législation nationale. Les évolutions de zonage par rapport au POS sont néanmoins pointées et expliquées dans la mesure où l'élaboration du PLU s'est faite alors que le POS était encore applicable.

#### 2.1. Les zones urbaines et leur règlement

##### La zone UA

###### Caractère de la zone

La zone **UA** correspond au village d'Aiguines et au hameau du Pont. Il s'agit de zones urbanisées selon une architecture compacte et traditionnelle. La plupart des constructions sont anciennes à l'exception d'un lotissement construit dans les années 90 sous le village. Ces constructions respectent cependant des formes urbaines proches de l'architecture traditionnelle : maisons villageoises en bande.

###### Objectifs de classement

Le projet communal a inscrit comme objectifs la préservation de la qualité architecturale et urbaine du cœur de village et du hameau du Pont et le confortement de la centralité et du dynamisme propre au village d'Aiguines.

Le PLU encadre donc strictement l'architecture du village et du hameau du pont et permet une certaine mixité fonctionnelle dans le village.

###### Le zonage

Dans le projet de PLU, la zone UA recouvre une surface d'environ **7,7 ha** soit **0,07 %** du territoire communal.

Elle comprend les **sous-secteurs UAa** (secteur des Ferrages, à l'Ouest du cœur de village), **UAb** (hameau du Pont).

Les limites de zones sont fixées sur les limites des parcelles des constructions, le plus souvent mitoyennes, appartenant aux enveloppes denses du village et du hameau. Ce découpage permet de marquer une limite resserrée autour de l'urbanisation existante et de lutter contre le risque d'étalement de ces entités.

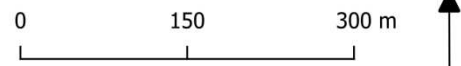
###### Extraits du plan de zonage du PLU



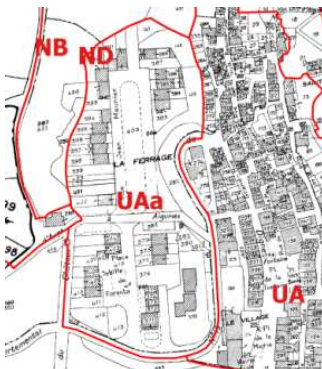
- Zones du PLU
- Limite de la bande des 100 m
- Patrimoine bâti remarquable
- Emplacements réservés
- Espaces Boisés Classés
- Espace verts protégés (ou à planter)
- Bande d'implantation des constructions
- Espaces proches du rivage (loi littoral)

**CADASTRE**

- Parcelles
- Bâtiments

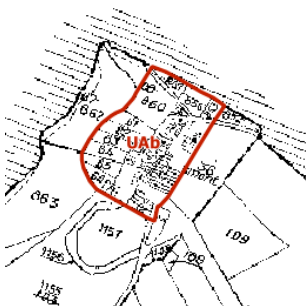


**Extrait du zonage du POS**



Le zonage du PLU est très proche de celui du POS hormis les modifications suivantes :

- ajustement minime de la zone UAa ;
- réduction de la zone du hameau du pont aux strictes limites du bâti ;
- intégration de la parcelle 32 (section C) à la zone UA.



**Le règlement**

Le PLU induit une différenciation entre le village (zone UA et UAa), vouée à évoluer et accueillir des logements, commerces, services et certaines activités artisanales, et le hameau du Pont (Zone UAb) qui reste un site patrimonial périphérique à préserver.



Ainsi, les règles des secteurs UA et UAa permettent de réaliser des constructions à vocation mixte (habitat, équipements publics, commerces, services, artisanat non bruyant...). Seules les destinations jugées incompatibles avec l'habitat sont interdites.

En revanche, la zone UAb ne permet aucune modification des volumes existants.

Dans l'ensemble de la zone UA, le règlement impose une architecture de type traditionnelle (respect de la palette de couleur, toits à deux pentes, génoises, etc...). Il impose par ailleurs le maintien d'une densité importante, voire une densification, dans la continuité de l'existant. Ainsi l'emprise au sol des constructions peut aller jusqu'à 70% de l'unité foncière.

Dans le village ancien, l'implantation est règlementée de manière à conserver le style compact du village : implantation à l'alignement de la voie et d'une limite séparative à l'autre dans une bande de 15 mètres depuis l'emprise de la voie.

La zone UAa permet de prendre en compte une architecture différente dans la partie la plus récente du village (le lotissement). L'implantation des constructions en limite d'emprise publique n'y étant pas systématique, une implantation en continuité du bâti existant est demandée.

Dans la partie ancienne du centre, déjà très dense (130 logements à l'hectare), les règles établies n'entraînent pas de modification significative de la densité. En revanche, la réglementation pour le lotissement des Ferrage permet une certaine densification de cet espace.

## La zone UB

### Caractère de la zone

La zone **UB** correspond au secteur d'habitat pavillonnaire de Champerlan, à environ 375 mètres de la limite sud du village. Il s'agit d'un secteur d'habitat diffus relativement récent. En majorité des résidences principales, les maisons s'intègrent bien dans leur environnement en raison d'une présence végétale importante.

Ce secteur est séparé du centre villageois par un champ de chênes truffiers.

### Objectifs de classement

Le classement UB répond aux objectifs du PADD de respect des lois Montagne et littoral, de modération de la consommation d'espace et de développement urbain en confortement de l'existant sur le quartier de Champerlan.

Le règlement permet en outre d'atteindre la densité cible fixée lors de l'étude de densification sur le secteur de Champerlan : une densité de 20 logements à l'hectare pourrait être atteinte sur le secteur contre seulement 8 logements à l'hectare actuellement.

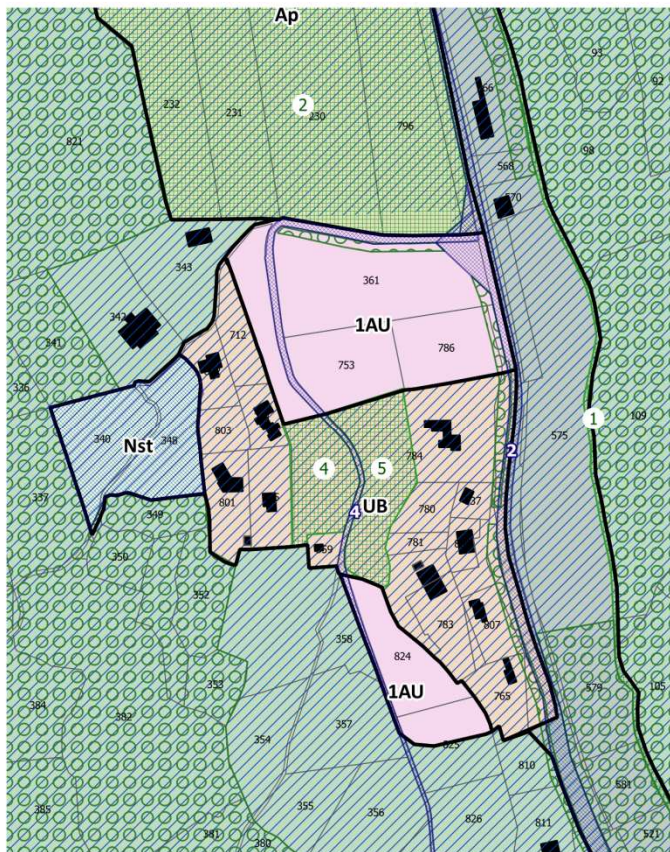
### Le zonage

Dans le projet de PLU, la zone UB recouvre une surface d'environ **3,38 ha** soit **0,03 %** du territoire communal.

Les limites ont été fixées sur les limites des parcelles du groupe de construction central. Deux maisons situées au nord ouest du secteur ont été exclues en raison de l'insuffisance des réseaux dans ce secteur. La volonté communale a été de concentrer toute l'urbanisation future dans les deux zones 1AU définies au nord et au sud du groupe de constructions existantes.

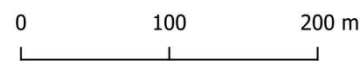


### Extrait du plan de zonage du PLU

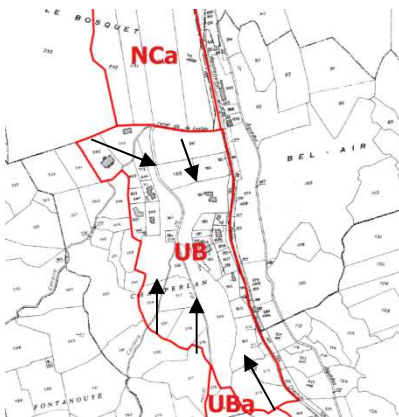


- Zones du PLU
- Limite de la bande des 100 m
- Patroline bâti remarquable
- Emplacements réservés
- Espaces Boisés Classés
- Espace verts protégés (ou à planter)
- Bande d'implantation des constructions
- Espaces proches du rivage (loi littoral)

- CADASTRE
- Parcelles
  - Bâtiments



### Extrait du zonage du POS



**Réduction significative du périmètre de l'ancienne zone UB du POS :** à l'inverse du POS, le PLU ne vise que les habitats pavillonnaires existants du secteur de Champerlan et exclue du périmètre des constructions éloignées ou pour lesquelles l'apport des réseaux est problématique.

De même, le sous secteur UBa, à l'extrémité sud de la zone a été supprimé afin de stopper le mitage de cet espace naturel.

### Le règlement

Le classement en zone urbaine de ce secteur induit une interdiction des destinations liées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt ou à l'exploitation agricole. Les carrières et les usages de camping sont également interdits.

À l'inverse du centre villageois, le quartier de Champerlan n'a pas vocation à accueillir une grande mixité fonctionnelle, les commerces et les bureaux ne sont donc pas permis. Les constructions destinées à l'artisanat n'entraînant pas de nuisances incompatibles avec la vocation d'habitat sont admises.

En matière de formes urbaines, le règlement impose des reculs par rapport aux voies et aux limites séparatives. L'objectif est de respecter l'implantation des constructions existantes, de limiter les nuisances liées aux voies et les vis-à-vis. La densification du secteur est cependant encouragée avec une limite maximum d'emprise au sol à 50% de l'unité foncière et une limite de hauteur fixée à 10 mètres au faîtage (R+1+combles). Les toitures et façades sont



règlementées de la même manière que dans le centre ancien : toitures à deux pans, respect de la palette de couleurs, surfaces pleines dominantes, etc...

## La zone US

### Caractère de la zone

La zone **US** correspond au secteur du Clos du défend au sud-ouest du village. Cette zone propice au développement d'activités est actuellement partiellement désaffectée. Deux logements, liés aux activités présentes sont également présents.

### Objectifs de classement

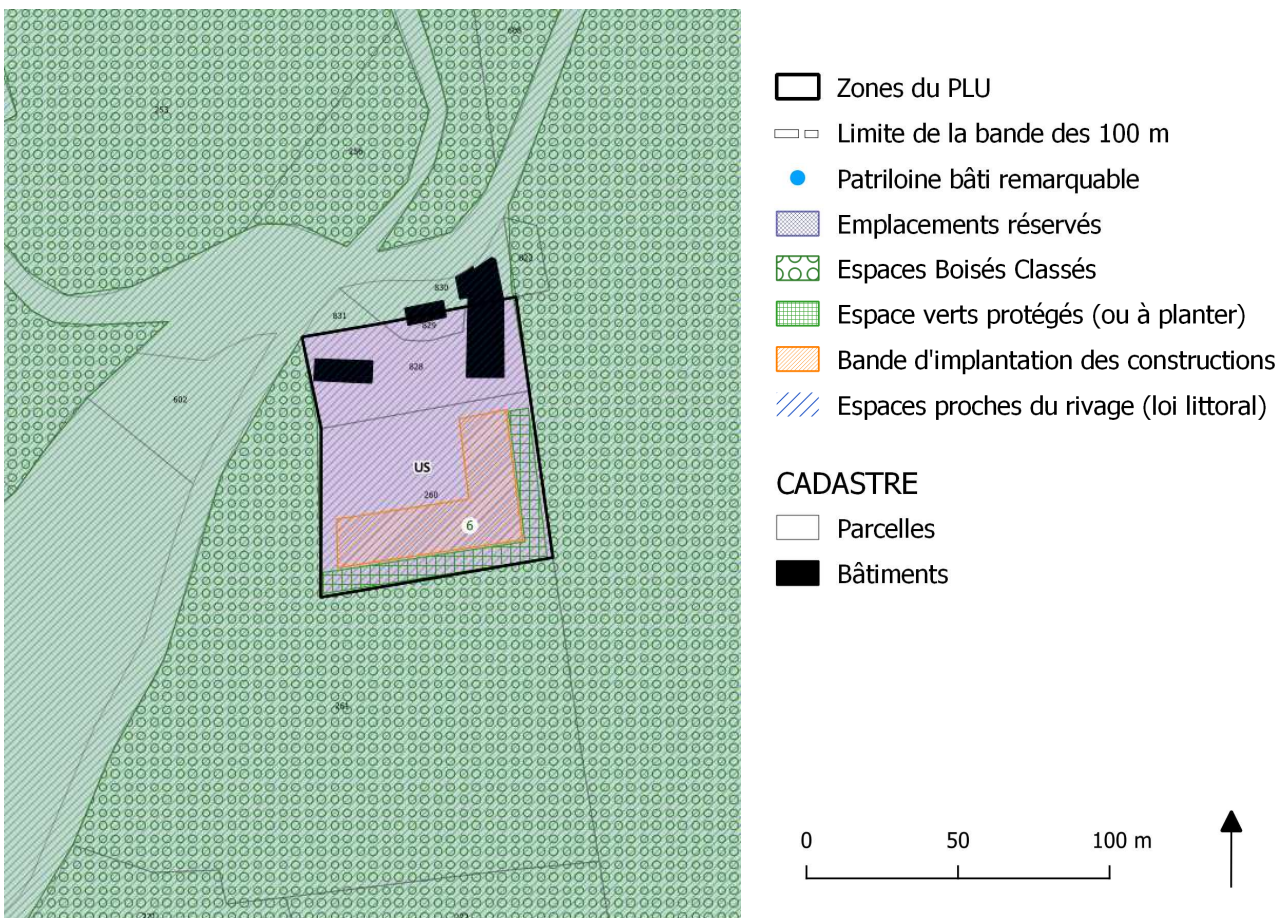
Le projet communal prévoit la requalification de cet espace pour permettre notamment la construction de hangars destinés aux artisans du centre villageois. La requalification de cette zone rentre dans la logique de maintien et confortement du dynamisme économique sur la commune.

### Le zonage

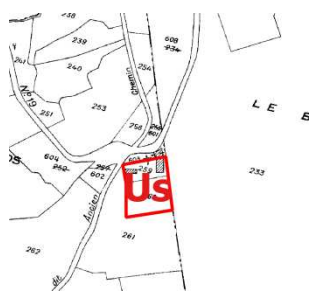
La zone US est très réduite : **4020 m<sup>2</sup>** ou **0,003 %** du territoire communal.

Les limites ont été fixées à l'alignement de la voie au nord et sur les limites des parcelles où s'implantent les constructions sur le reste du secteur.

### Extraits du plan de zonage du PLU



### Extrait du zonage du POS



Le périmètre est exactement identique à celui du POS.



### Le règlement

En accord avec la vocation de la zone, le règlement autorise les constructions à usage de stockage liées à des activités artisanales ainsi que les locaux accessoires à usage commercial ou de bureaux sur une surface limitée et les logements liés aux activités artisanales autorisées.

L'implantation des nouvelles constructions est encadrée par la définition la bande d'implantation au plan de zonage. Cette bande englobe notamment une ruine présente au nord du site ; l'objectif est de rénover cette partie désaffectée du site. La hauteur est limitée à 9m au faîtage.

L'aspect architectural est moins règlementé que dans les autres zones urbaines, un accord avec le paysage et les constructions existantes est néanmoins requis.

### La zone UT

#### Caractère de la zone

La zone UT concerne une structure d'hébergement touristique située au sud du village à proximité du château et de l'école de tournage.

#### Objectifs de classement

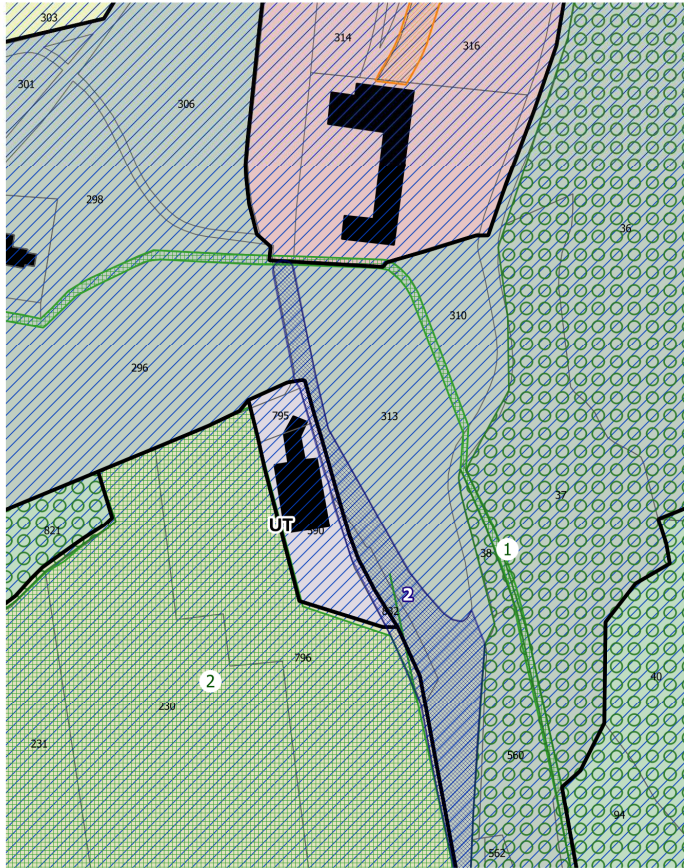
Ce classement répond à l'objectif de maintien et développement des structures touristiques existantes (axe 3 du PADD).









#### Le zonage

La zone UT est très réduite : **1700 m<sup>2</sup>** ou **0,001 %** du territoire communal. Elle englobe les deux parcelles sur lesquelles s'implante la maison d'hôte.



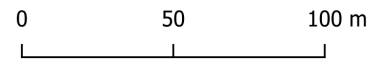
**Extraits du plan de zonage du PLU**



-  Zones du PLU
-  Limite de la bande des 100 m
-  Patrimoine bâti remarquable
-  Emplacements réservés
-  Espaces Boisés Classés
-  Espace verts protégés (ou à planter)
-  Bande d'implantation des constructions
-  Espaces proches du rivage (loi littoral)

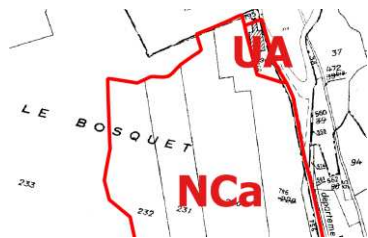
**CADASTRE**

-  Parcelles
-  Bâtiments





### Extrait du zonage du POS



Création de la zone UT à vocation touristique sur le même périmètre que l'ancienne zone UA du POS : cela permet d'encadrer les activités touristiques et de maintenir ou développer des structures d'hébergement. L'enjeu est de concilier préservation de l'environnement et pérennisation des structures touristiques existantes.

### Le règlement

Conformément à la vocation de la zone, le règlement autorise principalement les constructions et installations nécessaires à la structure d'hébergement touristique ainsi que son extension, aménagement et restauration.

Comme dans les autres quartiers d'Aiguines, le règlement requiert le respect d'une architecture de traditionnelle (toitures à deux pans, palette de couleurs, surfaces pleines dominantes, etc...)

## 2.2. La zone à urbaniser et son règlement

### Caractère de la zone

La zone 1AU correspond au secteur à urbaniser, à vocation principale d'habitation, situé au niveau du quartier de Champerlan. La zone est donc actuellement non construite et composée d'espaces en herbe et de boisements clairsemés.

### Objectifs de classement

Ce classement répond à l'objectif de développement démographique d'Aiguines. En effet, afin d'augmenter sa population résidente de 1,8%, une quarantaine de logements doivent être construits en extension des enveloppes urbaines existantes.

Le PADD identifie le quartier de Champerlan comme le secteur de développement résidentiel d'Aiguines avec la constitution d'un hameau nouveau.

La commune cherche à conforter ce quartier à partir des entités urbaines préexistantes mais souhaite également intégrer ce hameau nouveau à l'environnement du quartier. L'objectif est ici de **concilier préservation de l'environnement et développement urbain** avec notamment la poursuite du maillage d'espaces publics.

### Le zonage

La zone 1AU s'étend sur une surface de **2,36 ha** soit **0,02%** du territoire communal. Ces limites ont été définies lors de l'étude pour la constitution d'un hameau nouveau.

Il s'agit de deux sites au nord et au sud des constructions existantes du quartier de Champerlan.

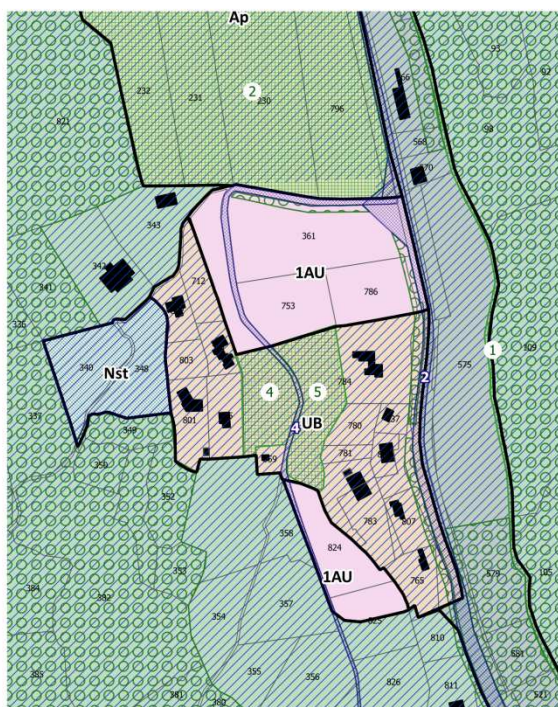
Actuellement libres de constructions, les deux sites en pente douce sont composés d'espaces en herbe et de boisements clairsemés. Situés en contre bas de la route et des constructions, les sites sont par ailleurs protégés des covisibilités.

Les caractéristiques topographiques, la composition des sites, l'accès et le raccordement aux réseaux ont été des éléments décisifs pour déterminer les contours de la zone 1AU.

Le site nord a, en outre, l'avantage d'être sous maîtrise foncière communale.

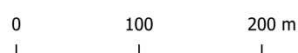


### Extrait du plan de zonage du PLU

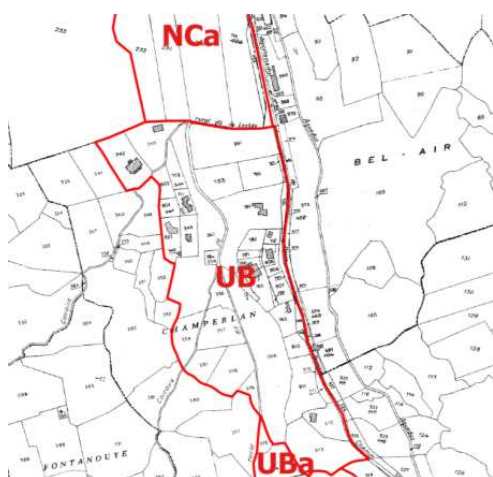


- Zones du PLU
- Limite de la bande des 100 m
- Patrimoine bâti remarquable
- Emplacements réservés
- Espaces Boisés Classés
- Espace verts protégés (ou à planter)
- Bande d'implantation des constructions
- Espaces proches du rivage (loi littoral)

- CADASTRE
- Parcelles
  - Bâtiments



### Extrait du zonage du POS



Réduction significative du périmètre de l'ancienne zone UB du POS et mise en place de deux zones 1 AU pour la création d'un hameau nouveau dans le quartier Champerlan.

### Le règlement

Les constructions nouvelles à usage d'habitation sont encadrées par l'OAP rédigée à la suite de l'étude pour le hameau nouveau. Comme dans le centre villageois, une certaine mixité fonctionnelle est permise sous condition :

- l'artisanat est autorisé sous réserve de compatibilité avec la vocation résidentielle de la zone ;
- les commerces sont autorisés dans une limite de 150 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher ;
- les bureaux sont autorisés dans la limite de 80 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher.

Les règles d'implantation définies permettent d'obtenir une densité légèrement plus importante que dans la zone UB avec notamment la possibilité de construire sur les limites séparatives (mitoyenneté). L'objectif est d'atteindre une densité nette de 21 logements à l'hectare. Le hameau nouveau détermine un emplacement préférentiel pour des logements de type « petit collectif » ou intermédiaire en R+1 autour d'un espace central.

En ce qui concerne l'aspect extérieur des constructions, le règlement de la zone 1AU est plus souple que celui des zones urbaines du centre du village (UA) et de Champerlan (UB) : une architecture plus moderne, avec des toits terrasses est par exemple autorisée à conditions de respecter la palette de couleurs déposée en mairie.



## 2.3. Les zones agricoles et leur règlement

### La zone A

#### Caractère de la zone

Le terroir de la commune d'Aiguines a été progressivement abandonné par les agriculteurs. Cependant, la zone A permet d'identifier les espaces encore marqués par une activité agricole passées et/ou propice à la reprise d'une activité agricole.

La zone A comprend trois sous-secteurs : Ap, At et A1.

#### Objectif de classement

Le classement répond aux objectifs de préservation et reconquête du potentiel agricole marchand de la commune. La commune souhaite par ailleurs faciliter la diversification des exploitations agricoles et le maintien du patrimoine bâti au sein des espaces agricoles et permettant la réhabilitation/reconversion des corps de ferme et des bâtiments traditionnels d'intérêt patrimonial.

#### Le zonage

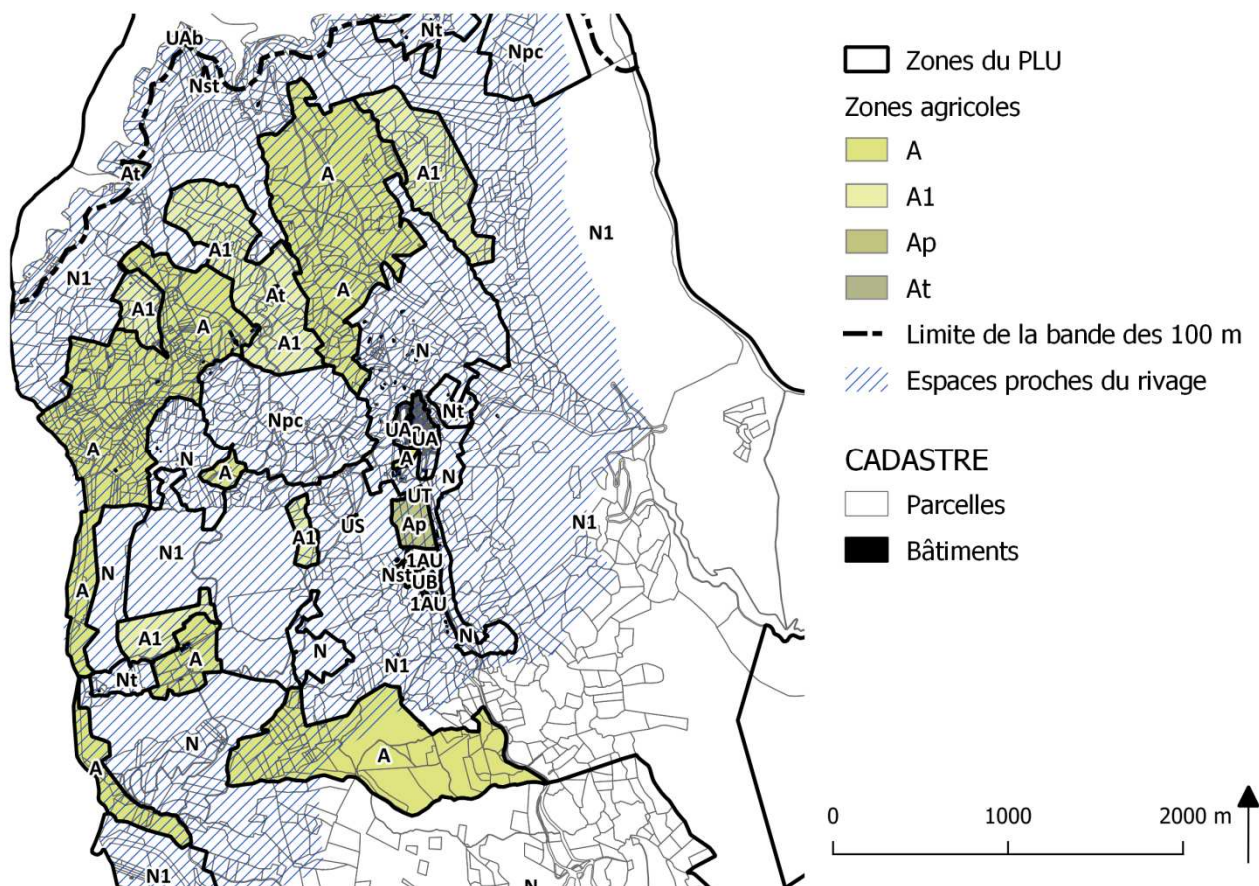
En incluant les sous secteurs, **388 ha** sont classés en zone agricoles, soit **3,33%** du territoire communal.

La zone A hors sous secteurs Ap, At et A1 représente une surface de **284 ha** soit **2,44 %** du territoire communal.

La zone A la plus conséquente se situe entre le centre villageois et le lac de Sainte-Croix. Les autres zones sont de taille plus réduite et sont réparties à l'ouest et au sud du village. Trois zones de petites tailles ont par ailleurs été dessinées dans la zone de la corniche au dessus des gorges du verdon.

#### Extrait du plan de zonage du PLU

La zone agricole et ses sous-secteurs







Dans l'ensemble des zones où des constructions sont permises, des règles de reculs doivent s'appliquer, ainsi que des règles de hauteur et des prescriptions architecturales. Les formes urbaines vont dans le sens de la simplicité et de la continuité avec l'existant. Les constructions à usage d'habitation doivent en outre respecter la palette de couleurs de la commune. Dans le cas où des réseaux publics communaux pour l'eau potable et l'assainissement existaient, le raccordement est obligatoire, sinon des dispositifs individuels peuvent être réalisés.

## Le sous-secteur Ap

### Caractère de la zone

La zone Ap désigne une zone agricole faisant l'objet d'une protection particulièrement stricte : il s'agit du champ de chènes truffiers entre le centre villageois et le quartier de Champerlan.

### Objectif de classement

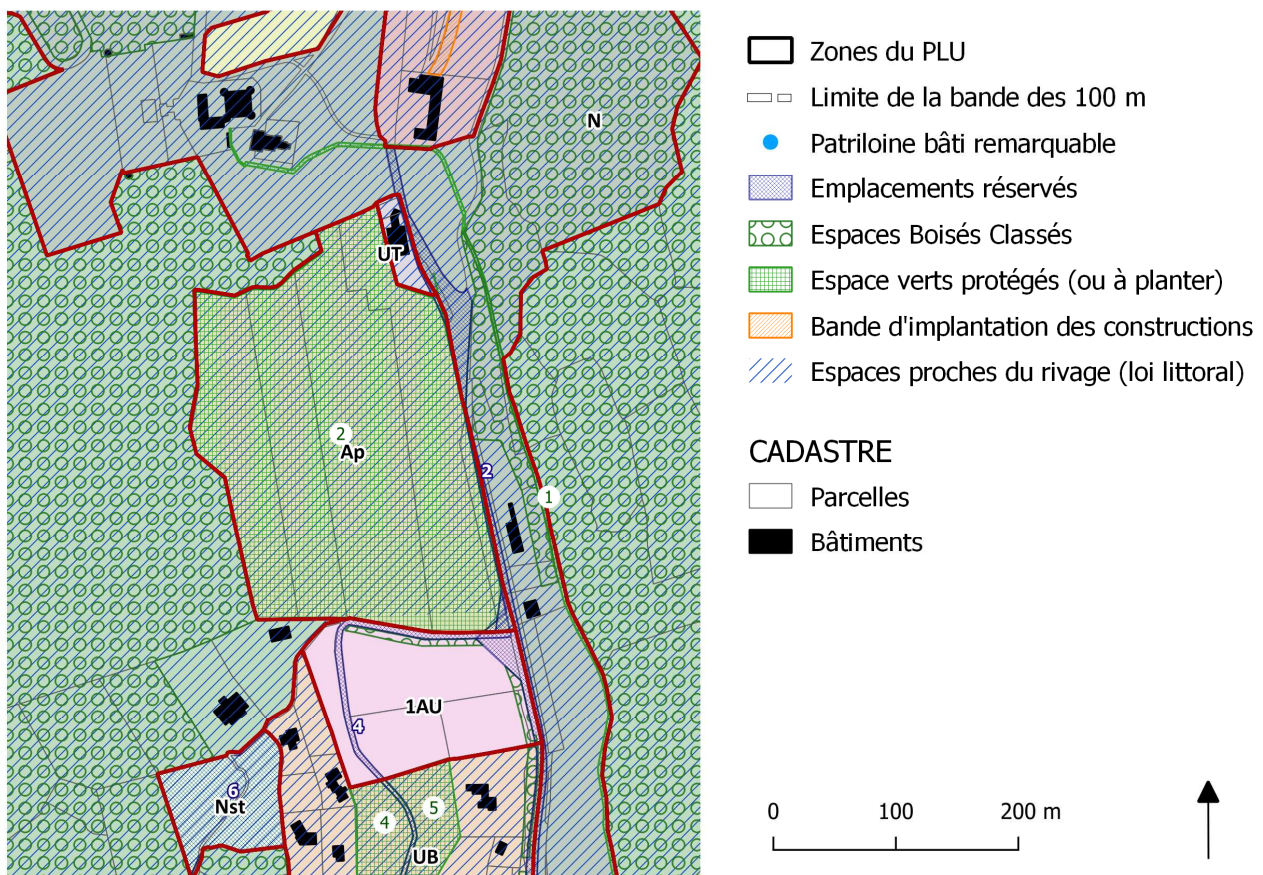
Ce classement intervient en accord avec l'objectif communal de préserver les coupures urbaines et en particulier la coupure entre le centre et le futur hameau nouveau. Ce champ est par ailleurs riche d'un point de vue écologique et qualitatif d'un point de vue paysager.

### Le zonage

Le site s'étend sur un ensemble parcellaire de **6,2 ha** soit **0,05%** du territoire communal.

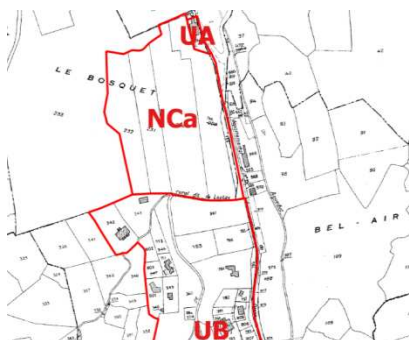
Il est délimité par la route de Champerlan à l'est et au sud. La clôture du château marque la limite nord.

### Extrait du plan de zonage du PLU





### Extrait du plan de zonage du POS



**Création de la zone Ap en substitution de l'ancienne zone NCa du POS** : le but est de préserver cet espace agricole d'intérêt paysager et écologique.

#### Le règlement

En lien avec la vocation de protection de la zone, le règlement n'autorise aucune nouvelles constructions ou installations hormis celles qui sont nécessaires aux services publics.

### Le sous-secteur A1

#### Caractère de la zone

Le sous-secteur A1 est le classement utilisé pour les espaces remarquables du littoral au sens de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme.

#### Objectif de classement

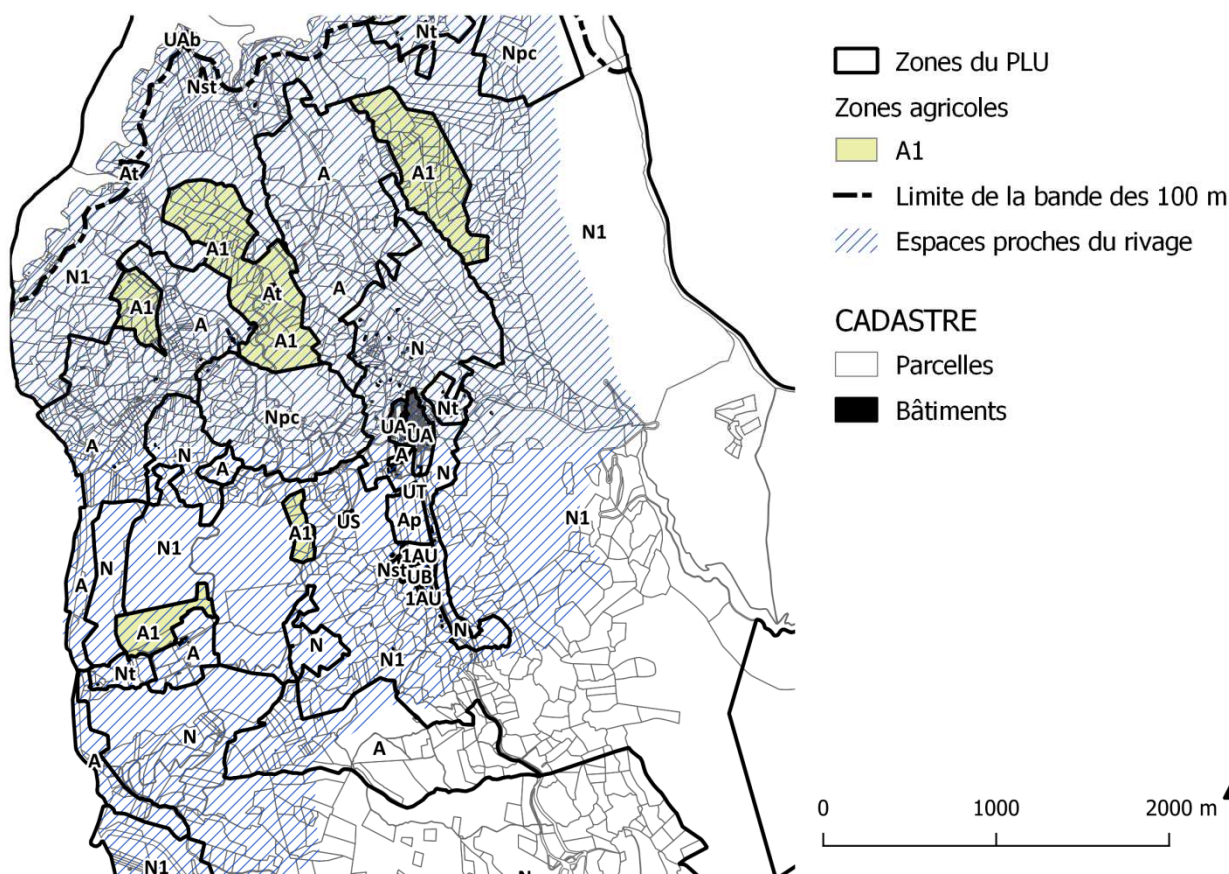
Ce classement intervient, dans le respect de la loi littoral, pour protéger les espaces remarquables du littoral. Il fait écho notamment à la carte de la DDT fourni dans le PAC. Ainsi le zonage proposé par la DDTM a été repris en quasi-totalité : seuls les espaces déjà artificialisé et le hameau nouveau sont extrait du zonage. La zone N1 classe les espaces remarquables à caractère naturel, la zone A1 classe les espaces remarquables à caractère agricole. Dans ces deux zones uniquement certains aménagements légers sont permis.

#### Le zonage

Elle est composée de six secteurs dont la surface totale est de **97 ha** soit **0,8%** du territoire d'Aiguines.



### Extrait du plan de zonage du PLU



### Les Secteurs de Taille et de Capacité Limitées At

#### Caractère de la zone

Le sous-secteur At désigne deux sites agricoles à vocation touristique : « aires naturelles » de camping. Il s'agit d'un Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL) autorisant les constructions et aménagements nécessaires aux activités de camping existantes, selon des limites strictes fixées par le règlement.

#### Objectif de classement

Le classement entre dans une logique de maintien et le développement des activités touristiques et notamment agritouristiques sur le territoire.

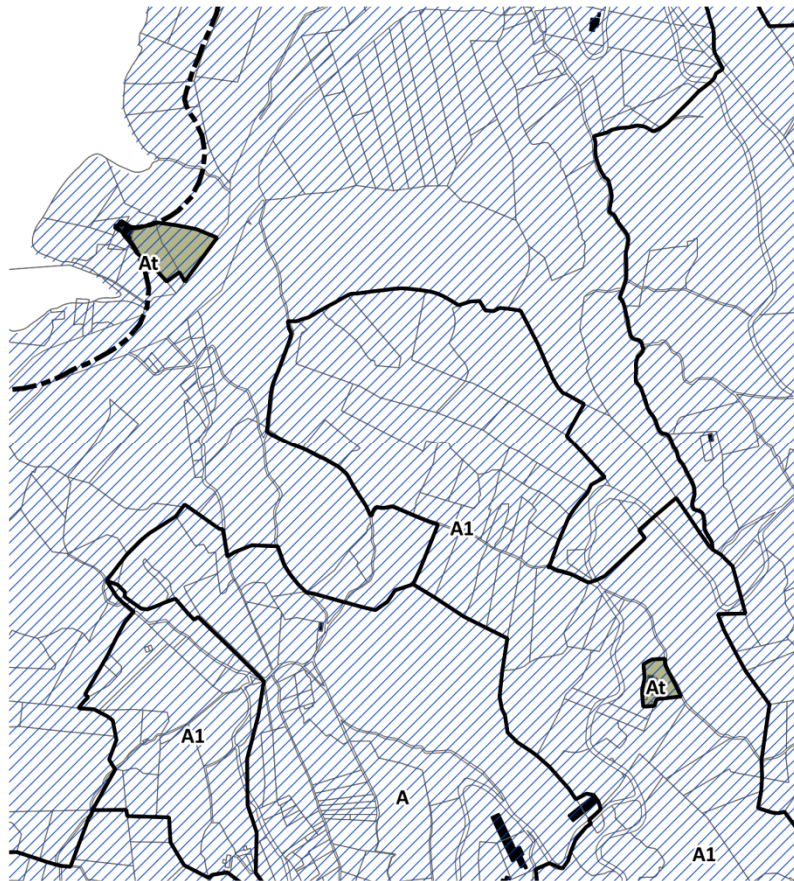
#### Le zonage

Les deux sites représentent une surface totale de **0,9 ha** soit **0,007 %** du territoire communal.

Les contours ont été dessinés au plus près des activités (campings à la ferme) existantes.



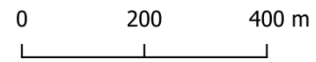
**Extrait du plan de zonage du PLU**



- Zones du PLU
- Secteur At
- Limite de la bande des 100 m
- Espaces proches du rivage

**CADASTRE**

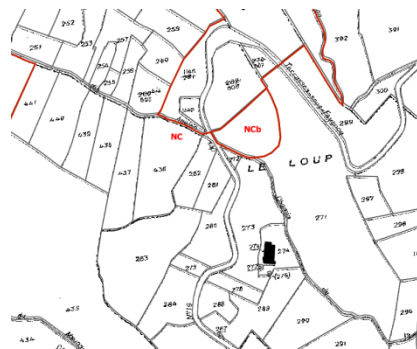
- Parcelles
- Bâtiments



**Extraits de zonage du POS**



**Modification de zonage des fermes-campings de Maunard (zone NDb au POS) et de la ferme-camping du Clos (zone NC au POS) en zone At :** permet le maintien du patrimoine bâti mais également la possibilité de réhabilitation ou de reconversion des corps de ferme et des bâtiments traditionnels d'intérêt patrimonial.



**Le règlement**

Dans les STECAL At le règlement autorise uniquement les extensions des constructions et installations nécessaires à l'aire naturelle abritant un camping et fixe les limites de capacité et de taille suivantes :

- 25 emplacements de camping par site maximum



- emprise des extensions de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher ET d'emprise au sol au maximum par site
- hauteur maximum fixée à 11 mètres au faîtage

## 2.4. Les zones naturelles et leur règlement

### La zone N

#### Caractère de la zone

La zone **N** désigne les espaces naturels du territoire à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. La zone **N** comprend 5 sous secteurs : **Nm, N1, Npc, Nt** et **Nst**.

#### Objectif de classement

Le classement en zone naturelle répond aux objectifs du projet communal de modération de la consommation et du mitage des espaces naturels. Il permet en outre de protéger les perspectives paysagères remarquables, de maintenir les coupures d'urbanisations naturelles, de protéger les éléments constitutifs de la trame verte et bleue et d'intégrer les risques naturels inhérents au territoire.

En outre, le classement est institué avec la volonté de maintenir le bâti d'intérêt patrimonial présent au sein des espaces naturels.

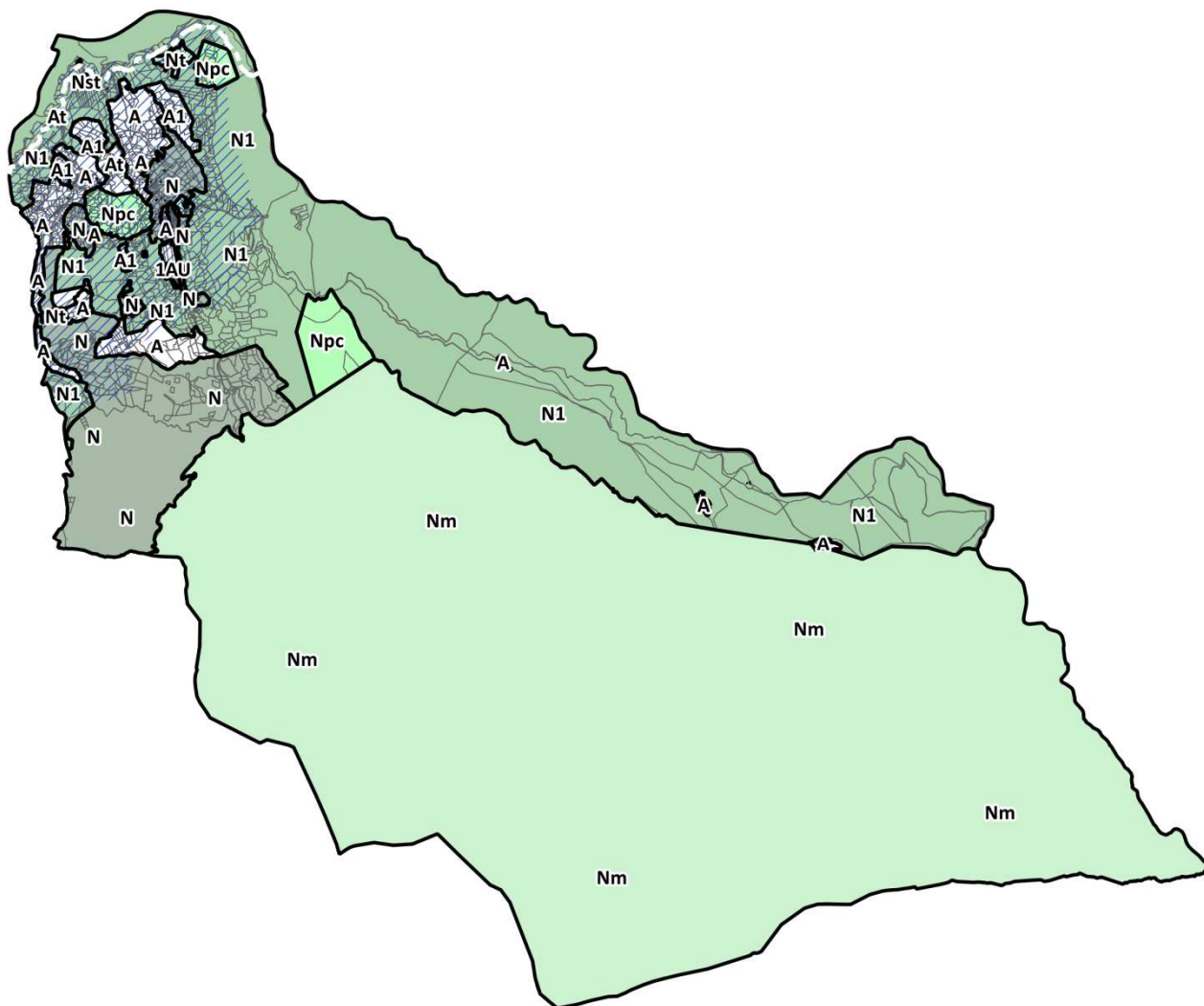
#### Le zonage

Le territoire communal est très majoritairement classé en zone naturelle : l'ensemble de la zone naturelle en incluant les sous secteurs représente **11 250 ha** soit **96,6%** du territoire communal.

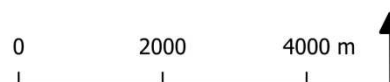
Hors sous-secteurs, la zone N recouvre **788 ha** ou **6,8 %** de la commune.



Extrait du plan de zonage du PLU



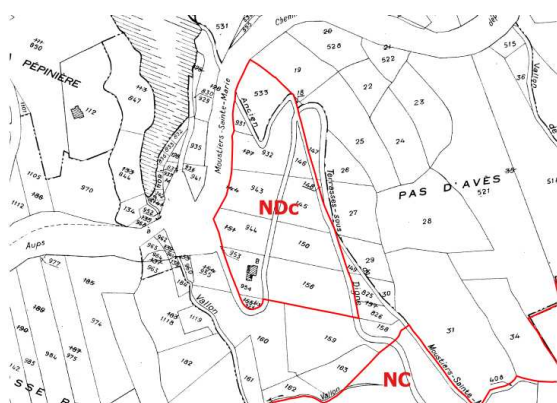
- |                  |                              |
|------------------|------------------------------|
| Zones du PLU     | Limite de la bande des 100 m |
| Zones naturelles | Espaces proches du rivage    |
| N                | <b>CADASTRE</b>              |
| N1               | Parcelles                    |
| Nm               | Bâtiments                    |
| Npc              |                              |
| Nst              |                              |
| Nt               |                              |







Les secteurs N (hors sous secteurs) sont principalement situés sur l'ancienne zone ND du POS : espaces naturels à protéger.



**Suppression de la zone NDC du POS : reclassement du secteur en zone N au PLU.**

### Le règlement

Dans la zone N, hors sous-secteurs et donc en dehors de la bande littorale des 100 m, le règlement favorise le maintien des activités agrosylvopastorales. Dans cette optique, les constructions et installations liées et nécessaires à ces activités (existante à la date d'approbation du PLU) sont autorisées.

Bien que l'activité agricole soit actuellement inexistante sur ces zones naturelles, les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées sous conditions. Le projet communal est de favoriser une éventuelle reprise agricole.

En dehors de ces destinations, la zone naturelle est inconstructible et protégée. Seul l'aménagement et la restauration, au sein des volumes existants, sont autorisés.

Enfin, en accord avec les objectifs du PNR du Verdon et en lien avec l'opération grand site des gorges du Verdon, les aménagements publics à vocation touristique et culturelle sont autorisés sur le secteur de La Petite Forêt.

Dans l'ensemble des zones où des constructions sont permises, des règles de reculs doivent s'appliquer, ainsi que des règles de hauteur et des prescriptions architecturales. Dans le cas où des réseaux publics communaux pour l'eau potable et l'assainissement existent, le raccordement est obligatoire, sinon, des dispositifs individuels peuvent être réalisés. Les carrières ne sont autorisées qu'au sein de la zone Nm concernant le camp militaire de Canjuers.

### Le secteur particulier Nm

#### Caractère de la zone

La zone Nm encadre la constructibilité sur l'emprise du camp militaire de Canjuers au sud de la commune dans lequel sont autorisées les constructions dédiées à l'activité militaire.

#### Objectif de classement

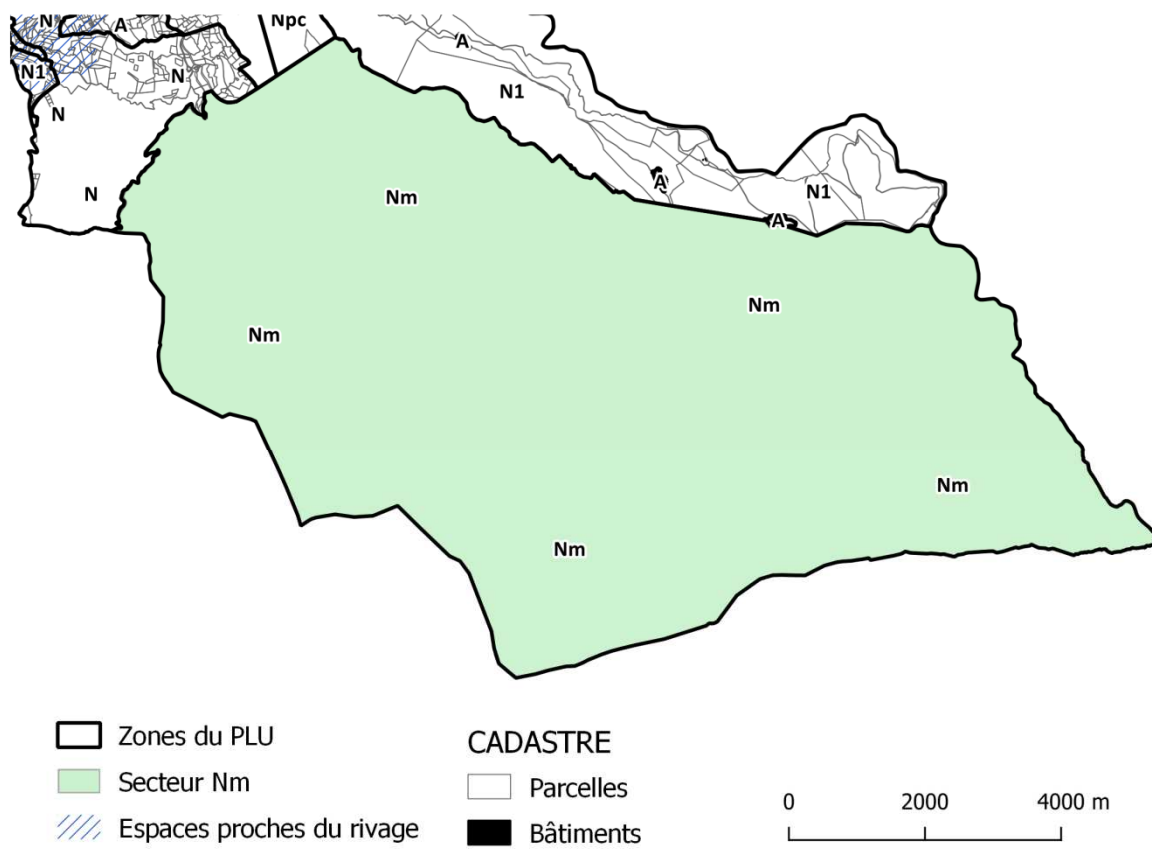
L'objectif de ce classement est d'affirmer le caractère naturel de cet espace tout en permettant les activités liées à la Défense Nationale.

#### Le zonage

La zone Nm occupe une grande part du territoire communal : **7655 ha** soit **65,7%** du territoire. Sa délimitation suit le découpage de la zone militaire.



### Extrait du plan de zonage du PLU



***Ce secteur est entièrement situé en dehors de la bande littorale des 100 m.***

#### Le règlement

En accord avec les objectifs du classement, les carrières et les nouvelles constructions et installations nécessaires aux activités de la Défense Nationale et aux services publics sont autorisées.

Les limites fixées pour les constructions et installations militaires sont les suivantes :

- emprise au sol totale limitée à 0,5% de la superficie totale de la zone
- hauteur des constructions limitées à 11 mètres au faîtage à l'exception des installations de type pylône/antenne dédiées à l'activité de défense.

#### Le sous-secteur N1

##### Caractère de la zone

Le sous-secteur N1 est le classement utilisé pour les espaces remarquables du littoral au sens de l'article L121-23 du Code de l'Urbanisme.

##### Objectif de classement

Ce classement intervient, dans le respect de la loi littoral, pour protéger les espaces remarquables du littoral. Il fait écho notamment à la carte de la DDT fourni dans le PAC. Ainsi le zonage proposé par la DDTM a été repris en quasi-totalité : seuls les espaces déjà artificialisé et le hameau nouveau sont extrait du zonage. La zone N1 classe les espaces remarquables à caractère naturel, la zone A1 classe les espaces remarquables à caractère agricole. Dans ces deux zones uniquement certains aménagements légers sont permis.

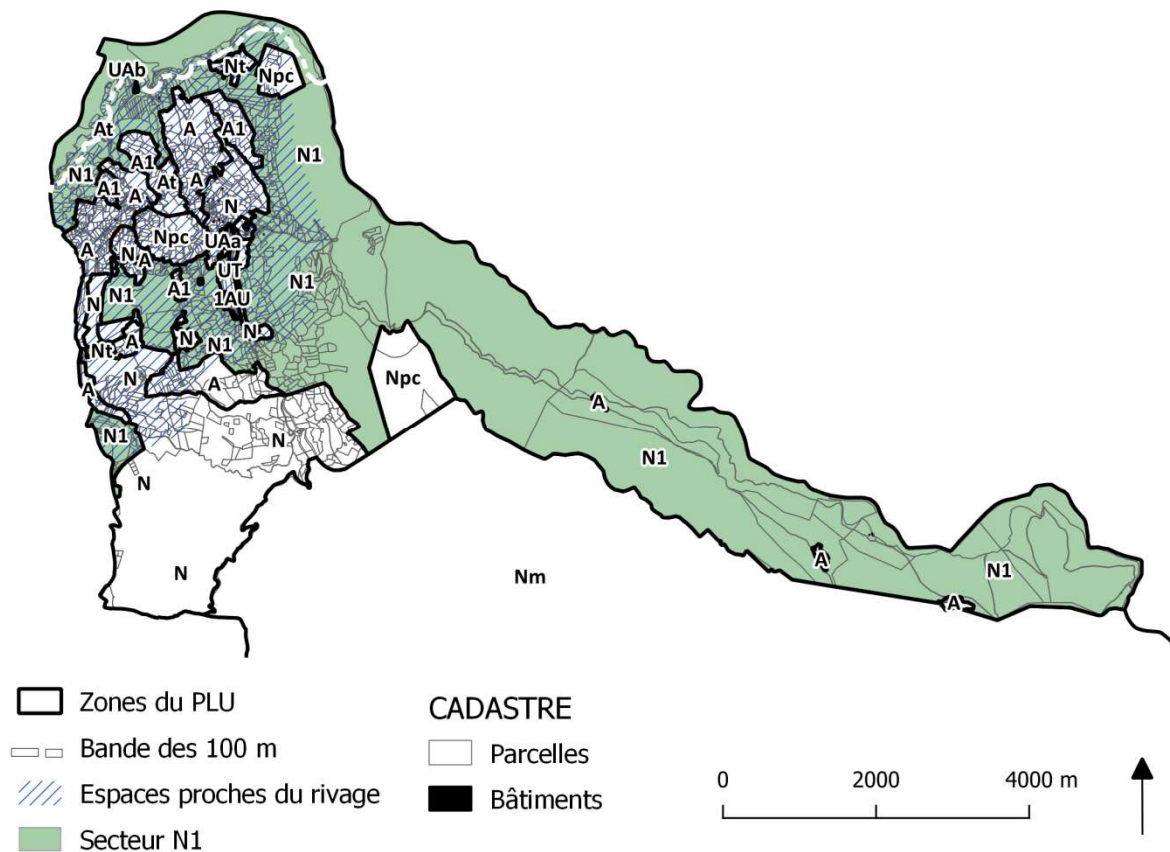
Il est à noter que les périmètres de protection rapprochée des captages (Npc) empiètent sur les espaces remarquables du littoral. La zone Npc étant inconstructible et restrictive en matière d'utilisation du sol, cela ne pose pas de problème du point de vue de la protection des espaces remarquables du littoral.



### Le zonage

Elle est composée de deux secteurs dont la surface totale est de **514 ha** soit **4,41%** du territoire d'Aiguines.

### Extrait du plan de zonage du PLU



**La bande littorale des 100 m est entièrement comprise dans le secteur N1.**

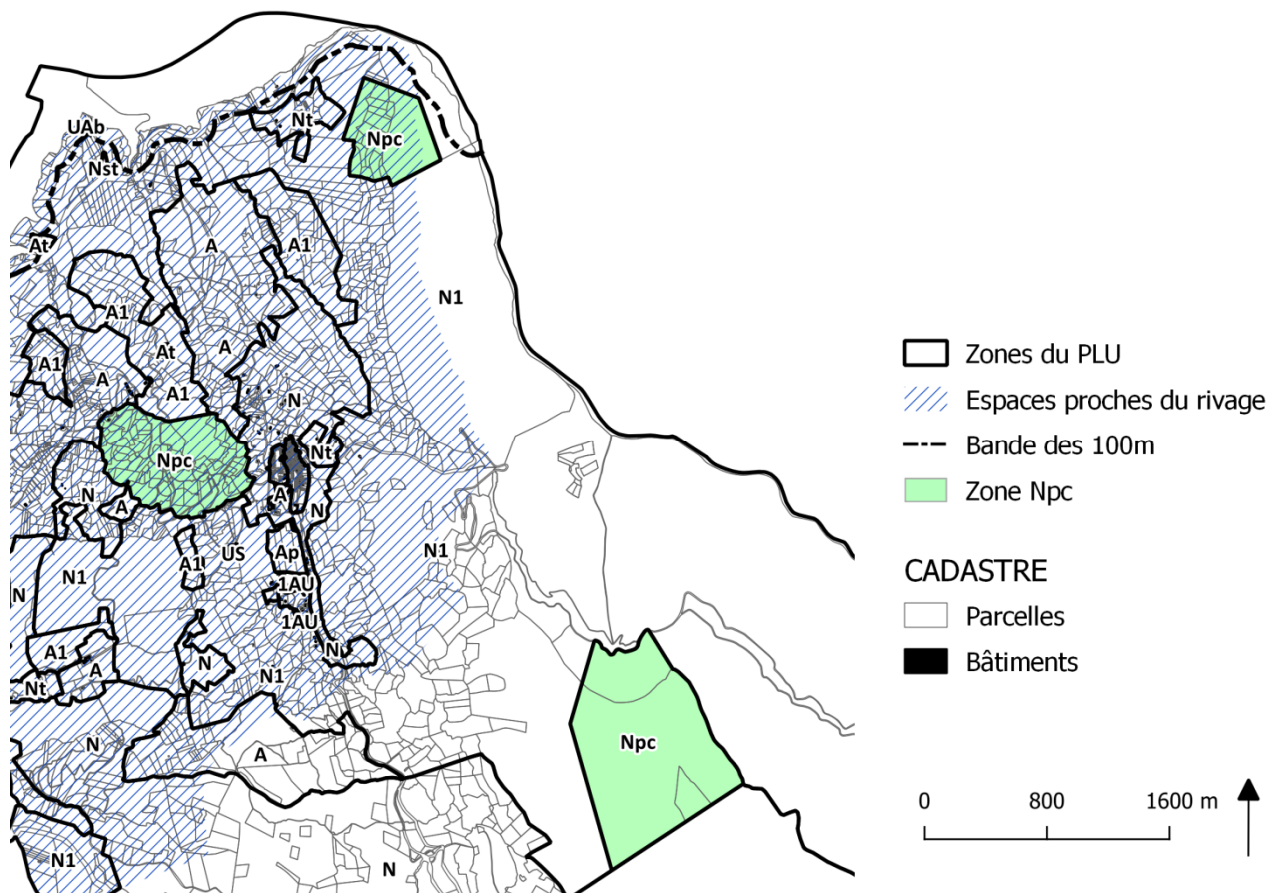




### Le zonage

Elle est composée de trois secteurs dont la surface totale est de **184,15 ha** soit 1,6% du territoire d'Aiguines.

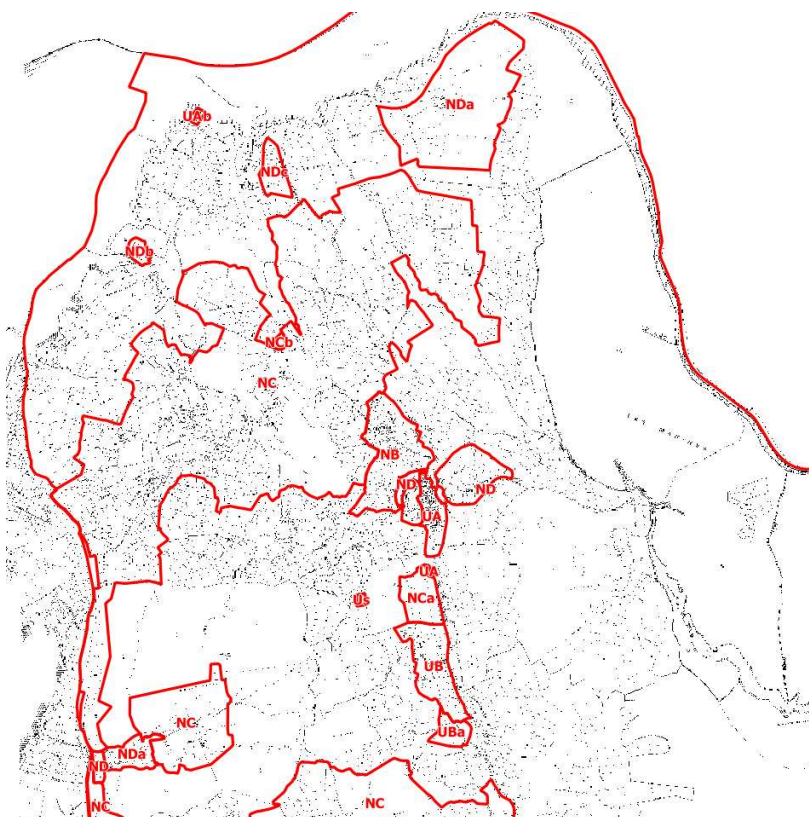
### Extrait du plan de zonage du PLU



*Ce secteur est entièrement situé en dehors de la bande littorale des 100 m.*



### Extraits du plan de zonage du POS



Le POS ne comportait pas de zonage équivalent. Les secteurs concernés étaient classés principalement en zone ND (naturelle) et NC (agricole).

### Les Secteurs de Tailles et de Capacités Limitées Nt

#### Caractère de la zone

Les sous-secteurs Nt règlementent l'aménagement des campings en zone naturelle. Il s'agit de Secteurs de Tailles et de Capacités Limitées (STECAL) dans lesquels sont autorisés des aménagements et extensions des constructions nécessaires aux campings existants.

#### Objectif de classement

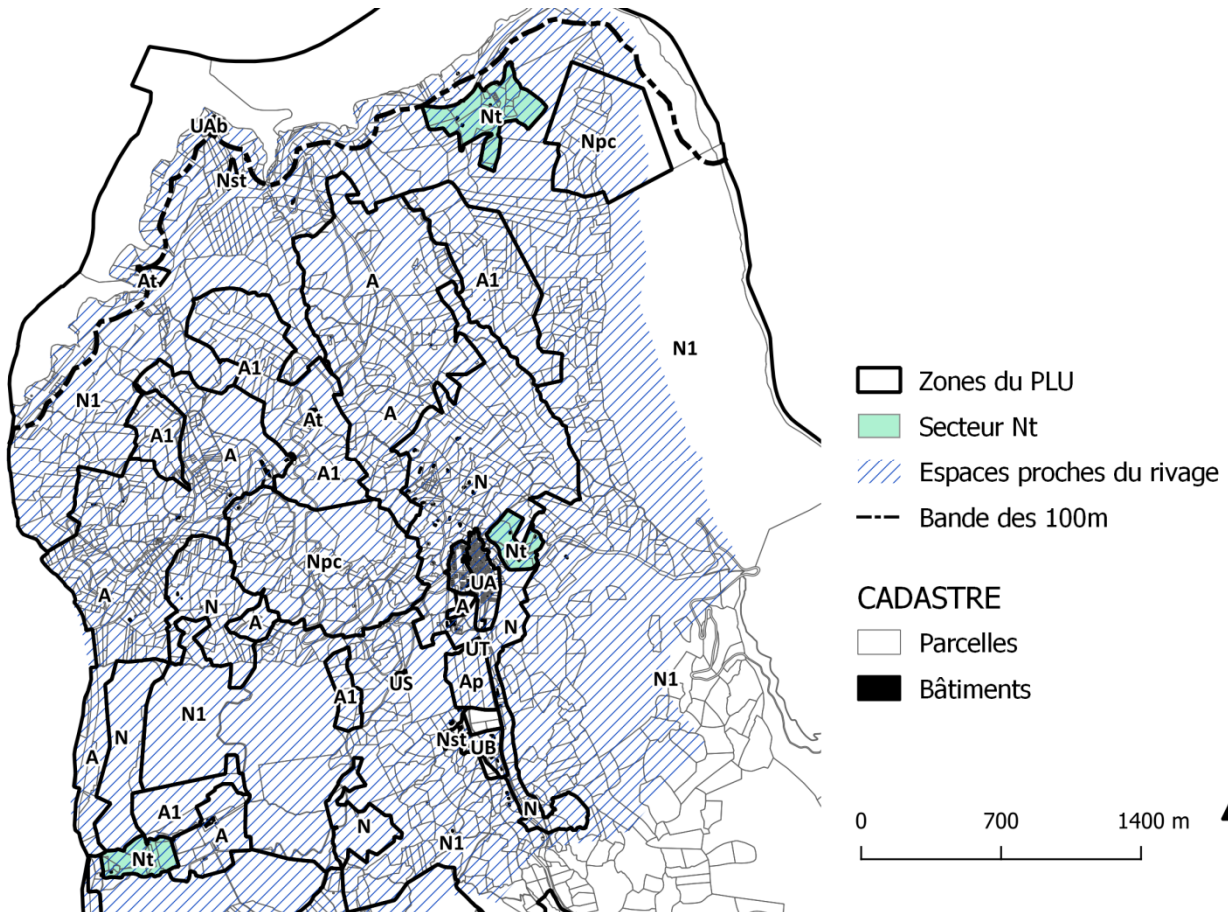
L'objectif de ce classement est de reconnaître et pérenniser les campings existants dans le respect du caractère naturel des sites dans lesquels ils s'inscrivent.

#### Le zonage

Les trois secteurs de 4 à 12 ha chacun représentent une surface totale de **23,6 ha** soit **0,2%** de la surface communale. Les limites de zones ont été placées de manière resserrée autour des activités existantes afin de limiter l'extension des campings.

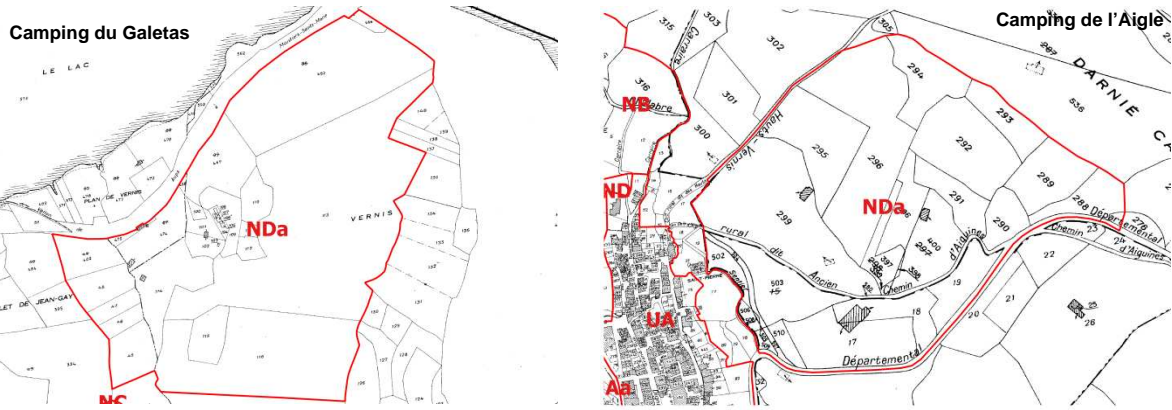


**Extrait du plan de zonage du PLU**

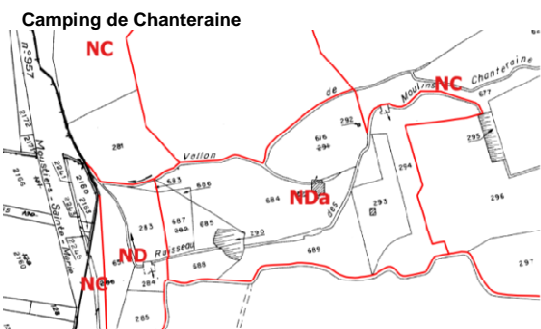


*Ce secteur est entièrement situé en dehors de la bande littorale des 100 m.*

**Extraits de zonage POS**



l'Aigle et du Galetas étaient classés dans de larges zones NDA au POS : plus de 40 ha autour du camping du Galetas et 9 ha autour du camping de l'Aigle. Ces zones ont été fortement réduites dans le PLU afin d'éviter une extension trop importante des campings en cohérence avec les enjeux paysagers liés au lac de Sainte-Croix.



Le zonage NDA du POS au niveau du camping de Chanteraine était plus réduit (environ 4 ha), la création du sous-secteur Nt a donné lieu à une extension d'un hectare de la zone dédiée au camping.



### Le règlement

En accord avec sa vocation, le sous secteur Nt autorise les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation des campings existants selon les limites suivantes :

- surface de plancher ET emprise au sol de l'extension limitée à :
  - o 30% de la surface de plancher ET de l'emprise au sol des bâtiments existant
  - o 150m<sup>2</sup> de surface de plancher ET d'emprise au sol en extension.
- hauteur limitée à 9 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit.

### Le sous-secteur Nst

#### Caractère de la zone

Le sous secteur Nst concerne deux sites dédiés à l'implantation de nouvelles stations d'épuration.

#### Objectif de classement

Ce classement permet la réalisation de stations d'épurations nécessaires au bon fonctionnement du système d'assainissement de la commune pour la population actuelle et future.

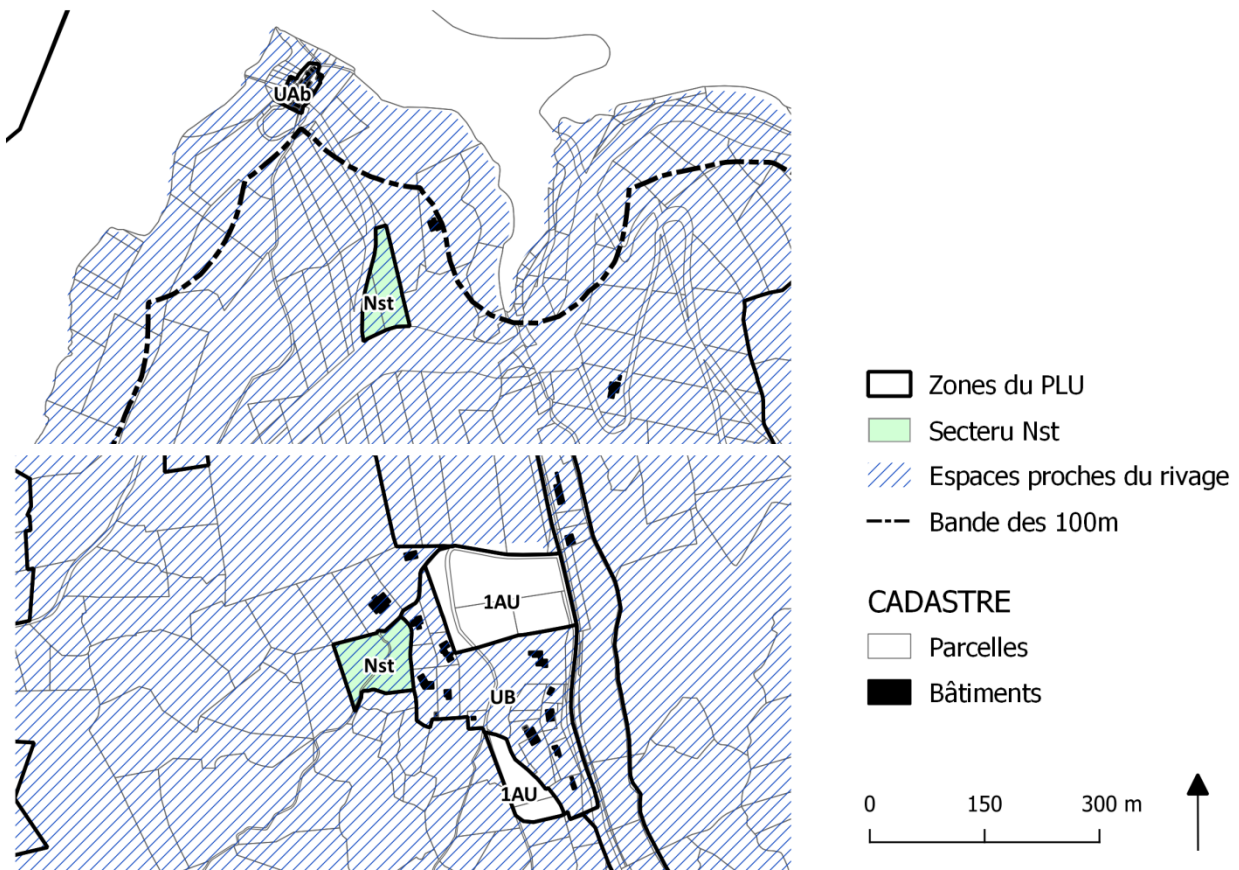
#### Le zonage

Les deux secteurs de 5 400m<sup>2</sup> et 7 400 m<sup>2</sup> représentent une surface totale de **1,28 ha** soit **0,01%** du territoire communal.

Ils sont situés :

- à proximité immédiate du quartier de Champerlan ;
- au nord de la commune, à 250 m au sud du Hameau du pont.

#### Extrait du plan de zonage du PLU





### Extraits de zonage du POS



**Création de deux secteurs Nst** au sein de l'ancienne zone naturelle ND du POS pour permettre la réalisation d'équipements techniques (stations d'épurations de petite taille).

### Le règlement

En accord avec la vocation de la zone, le règlement autorise les aménagements, installations et constructions nécessaires aux stations d'épuration existantes et à venir.



### 3.2. Synthèse d'évolution des surfaces

Le tableau suivant synthétise les surfaces en hectares correspondant aux différentes zones et sous-secteurs définis au sein du POS et du PLU :

POS		PLU		EVOLUTION
Dénomination zone	Surface en ha	Dénomination zones	Surfaces en ha	
<b>Zones urbaines</b>				
UA	5,1	UA	5,2	
UAa	2,4	UAa	2,4	
UAb	0,5	UAb	0,2	
UB	11,4	UB	3,4	
UBa	3,1	US	0,4	
Us	0,4	UT	0,2	
<b>Total zones U</b>	<b>23</b>	<b>Total zones U</b>	<b>11,8</b>	<b>-11,2</b>
<b>Zones A Urbaniser</b>				
		1 AU	2,3	
<b>Total zones NA</b>	<b>0</b>	<b>Total zones AU</b>	<b>2,3</b>	<b>+2,3</b>
<b>Zones Agricoles</b>				
NC	395	A	283,8	
NCa	6,2	Ap	6,2	
NCb	0,6	At	1,2	
		A1	97,1	
<b>Total zones NC</b>	<b>401,8</b>	<b>Total zones A</b>	<b>388,3</b>	<b>-13,5</b>
<b>Zones Naturelles</b>				
ND	3 494	N	787,5	
NDa	56	N1	2598,4	
NDb	1,4	Npc	184,1	
NDc	4	Nm	7655	
NB	17	Nst	1,3	
Camps militaire de Canjuers	7655	Nt	23,1	
<b>Total zones ND et NB</b>	<b>11 227</b>	<b>Total zones N</b>	<b>11 249,4</b>	<b>+22,4</b>
<b>TOTAL</b>	<b>11 652</b>	<b>TOTAL</b>	<b>11 652</b>	



## 5. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES PORTEES AU PLAN DE ZONAGE

### 4.1. Les emplacements réservés (ER)

Le PLU d'Aiguines définit 7 emplacements réservés :

- ▶ 5 ER portent sur des voies dont 3 bénéficieront au département et 2 à la commune :
  - Voirie D71 (7 mètres de largeur) : 17 554m<sup>2</sup>
  - Voirie D19 (7 mètres de largeur) : 16 619m<sup>2</sup>
  - Voirie D19 (7 mètres de largeur) : 34 604m<sup>2</sup>
  - Chemin de Champerlan (6 mètres de largeur) : 5 841m<sup>2</sup>
  - Chemin des Fondues (6 mètres de largeur) : 7 961m<sup>2</sup>
  
- ▶ 2 ER pour la création de 2 stations d'épuration :
  - Mini-station d'épuration à l'Ouest de Champerlan : 7 396m<sup>2</sup>
  - Station d'épuration au lieu-dit la Pépinière : 5 327m<sup>2</sup>

L'ensemble des emplacements réservés représente sur une superficie de 95 302m<sup>2</sup>.

### 4.2. Les Espaces Boisés Classés (EBC)

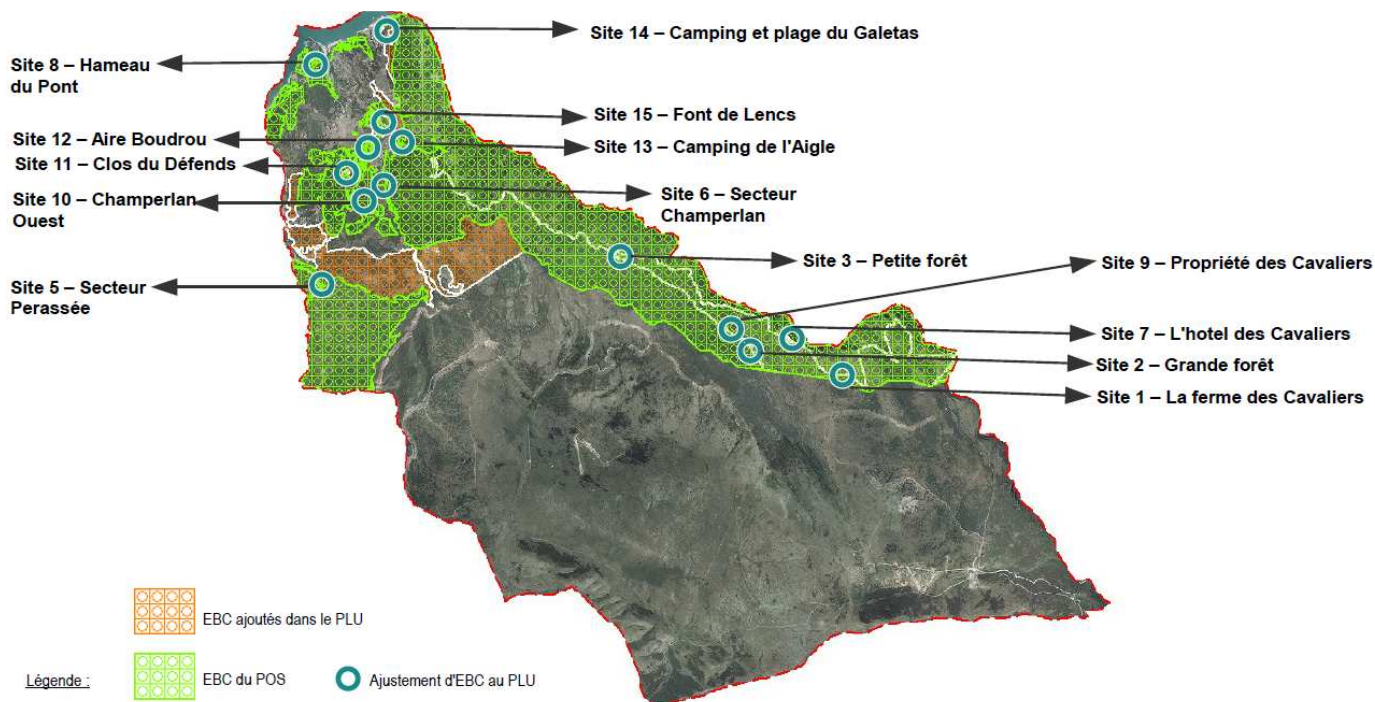
En accord avec les objectifs de préservation du paysage et des éléments constitutif de la trame verte et bleue, les espaces boisés remarquables de la commune sont classés en EBC, conformément à l'article L.121-27 du Code de l'urbanisme.

Au total, **3 076,59 hectares** d'espaces boisés sont classés en EBC. Les EBC de la commune couvrent ainsi environ **26%** du territoire communal et se localisent à l'Est et au Sud de la commune ainsi qu'aux abords du Lac de Sainte-Croix.

L'essentiel des boisements était déjà classé au POS.

Le PLU conserve principalement les EBC du POS en opérant cependant les ajustements suivants :

- Suppressions pour reconnaître des aménagements ou une urbanisation existante ;
- Suppression pour permettre la réalisation de projets d'intérêt général,
- Extension en lien avec le nouveau zonage pour reconnaître le caractère boisé.



Le dossier de présentation des ajustements des Espaces Boisés Classés opérés dans le cadre du projet de PLU ainsi qu'un rapport complémentaire, tout deux présentés devant la commission des sites, sont annexés au présent rapport de présentation.

### 4.3. Les éléments de paysages protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme

En accord avec les objectifs de préservation du paysage et des éléments constitutifs de la trame verte et bleue, le PLU identifie des éléments végétaux à protéger en plus des EBC.

D'après le code de l'urbanisme (article L151-23) :

*« le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.*

*Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »*

Cette identification dans le cadre du PLU est moins contraignante qu'un classement en EBC mais permet à la commune de fixer des règles de préservation (ou de création) pour ces espaces.

Ainsi, 6 éléments représentant une surface totale de **7,9 ha** sont repérés au plan de zonage et identifiés par une liste dans le règlement du PLU qui fixe également les dispositions à respecter.



#### 4.4. Petit patrimoine bâti protégé au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme

Le PLU identifie des éléments bâtis remarquables de la commune afin de répondre à un enjeu de préservation du patrimoine identitaire local.

D'après le code de l'urbanisme (article L151-19) :

*« le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »*

Ainsi, 12 éléments sont repérés au plan de zonage et identifiés par une liste dans le règlement du PLU.

#### 4.5. Changement de destination

Selon le code de l'urbanisme (article L151-11), le règlement dans les zones agricoles ou naturelles peut :

*« Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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. Le 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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »*

Ainsi, le PLU identifie 7 éléments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, au sein des volumes existants, à la date d'approbation du PLU. Ces éléments sont listés en annexe du règlement et repérés au plan de zonage.

#### 4.6. Bande d'implantation

Une bande d'implantation des constructions a été définie dans la zone Us, de manière identique à ce qui avait été défini lors de la modification simplifiée du POS en 2009.

L'établissement de la zone d'implantation vise à organiser la construction de bâtiments de stockage à vocation artisanale prévue dans cette zone. Il s'agit de requalifier un espace aujourd'hui désaffecté. Ce projet est lié à l'objectif de maintien du dynamisme économique local.

#### 4.7. Dispositions relevant de la loi Littoral

##### Les espaces proches du rivage

Ces espaces peuvent être définis selon les critères suivants :

- La **distance au rivage**, qui tient compte des éléments de relief et de paysage qui délimitent l'ambiance « lacustre »
- La **covisibilité, appréciée du rivage ou de l'intérieur des terres**
- La **nature de l'espace, urbanisé ou à dominante naturelle** qui sépare la zone concernée du rivage.

(Source : Planifier l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral – juillet 2006 – ministère de l'écologie et du développement durable)

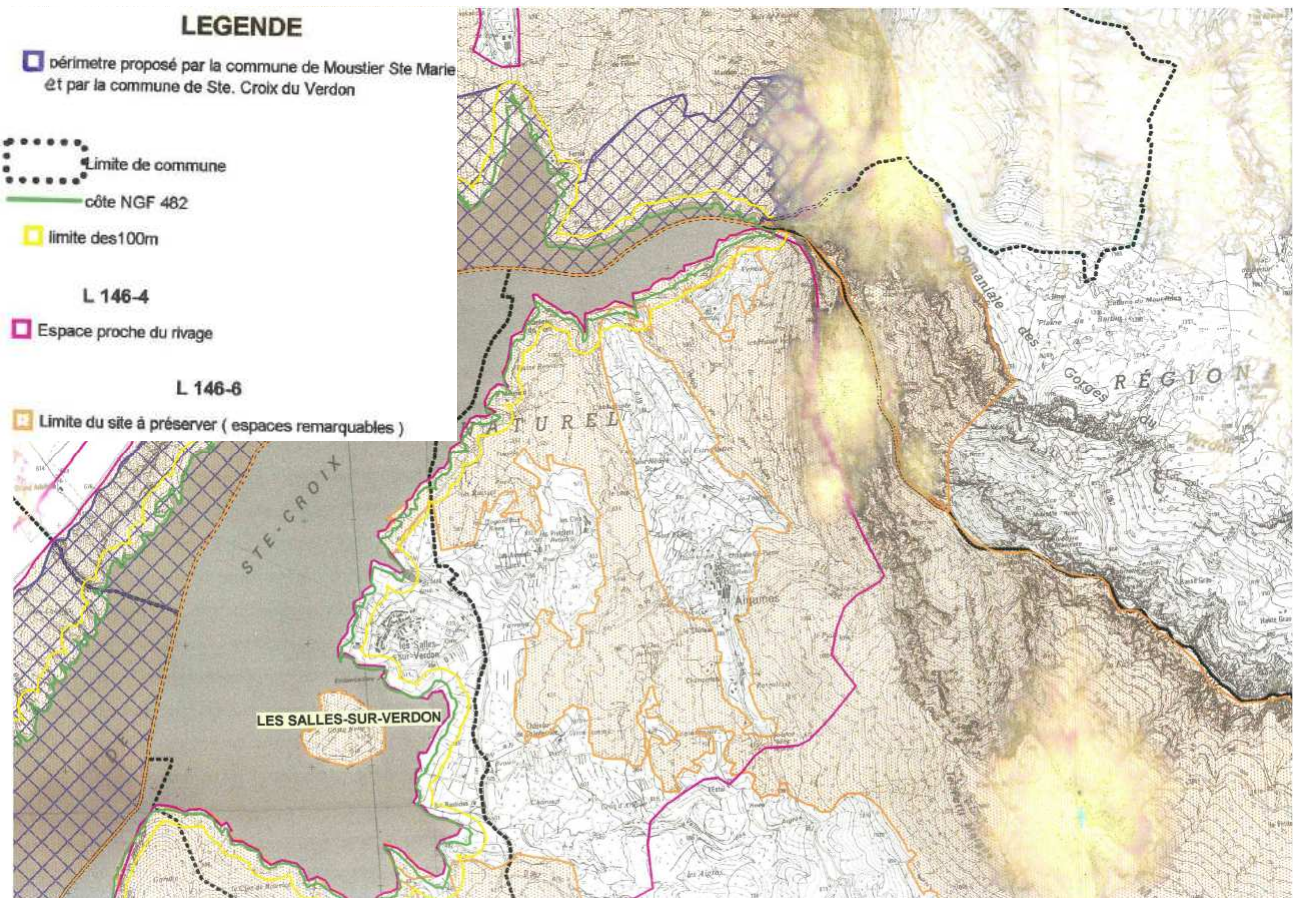
Extrait de l'article L.121-13 du Code de l'Urbanisme :

*« L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L. 321-2 du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le plan local d'urbanisme, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. »*



Au vu des critères de définition, les espaces proches du rivage de la commune d'Aiguines peuvent être délimités en s'appuyant sur des **critères de covisibilités** entre la commune et le lac.

Une première délimitation avait été fournie par la DDTM sur le périmètre du lac de Sainte-Croix en 2006 :

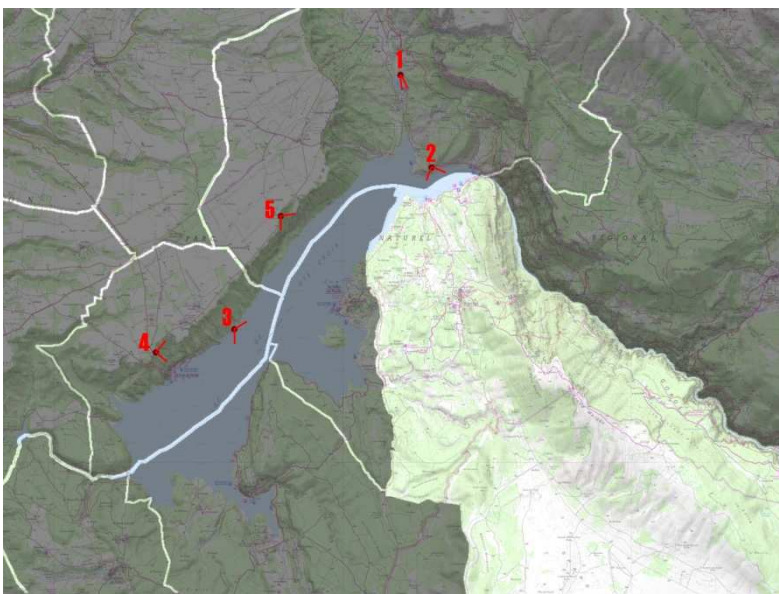


Le périmètre proposé par la DDT en 2006 a été affiné par un repérage visuel in situ, présenté ci-dessous :

Les points de vue répertoriés ne sont pas exhaustifs. Ils mettent en avant les principaux points de vue sur la commune d'Aiguines depuis la rive opposée du lac, depuis les principales voies d'accès carrossables et les cœurs de villages bordant le lac.

Les observations in situ se sont appuyées sur un repérage visuel, confirmé par une étude cartographique, photographique et de modélisation topographique du territoire.

Localisation des points de vue panoramiques :





[1] Venant de Moustier par la D957.

Aiguines se présente comme le premier village visible bordant le lac. Le centre du village et le château surplombent tout un pan de la commune orienté vers le Nord qui s'offre à la vue au fur et à mesure de l'approche du lac.



[2] Vue sur le front nord de la commune jusqu'aux gorges

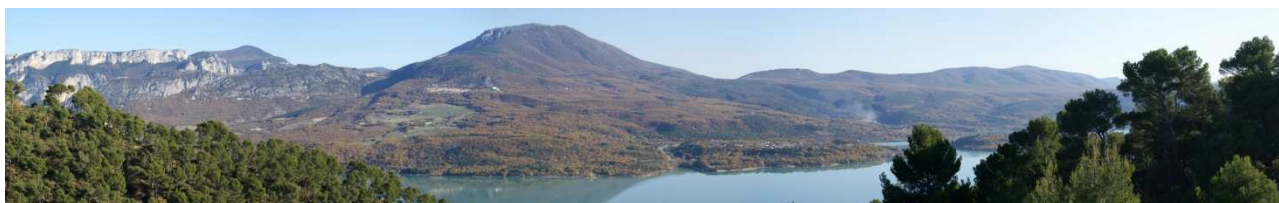
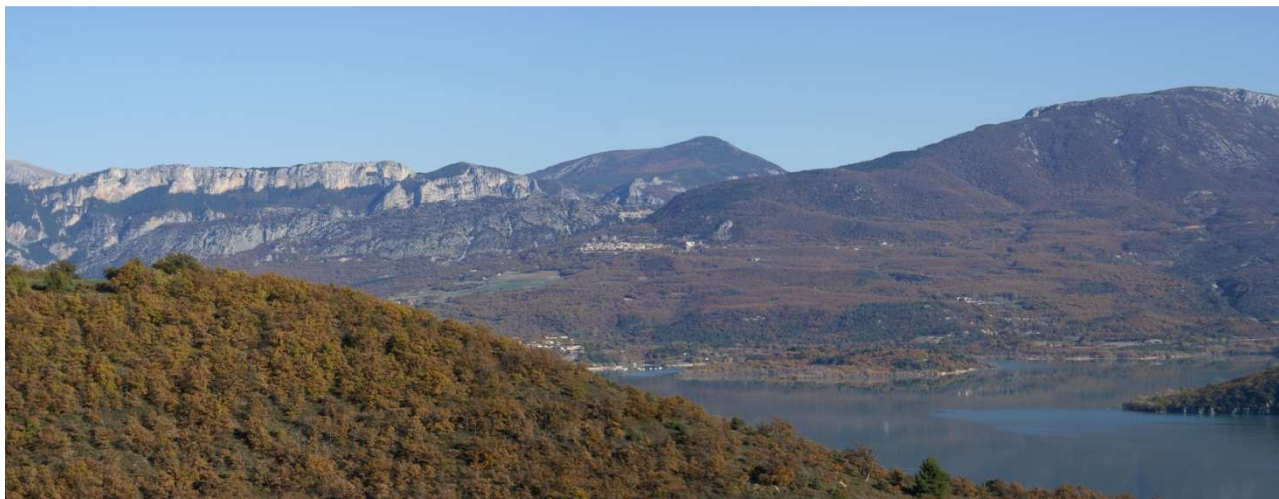


[3] Depuis les bords du lac, sur la commune de Ste Croix du Verdon.

Le relief et l'ouverture visuelle permettent une vision nette d'une grande partie de la commune : une grande partie du pan Ouest de la commune, depuis les berges du lac, jusqu'aux lignes de crêtes est visible. Les replats sont, en revanche, invisibles.



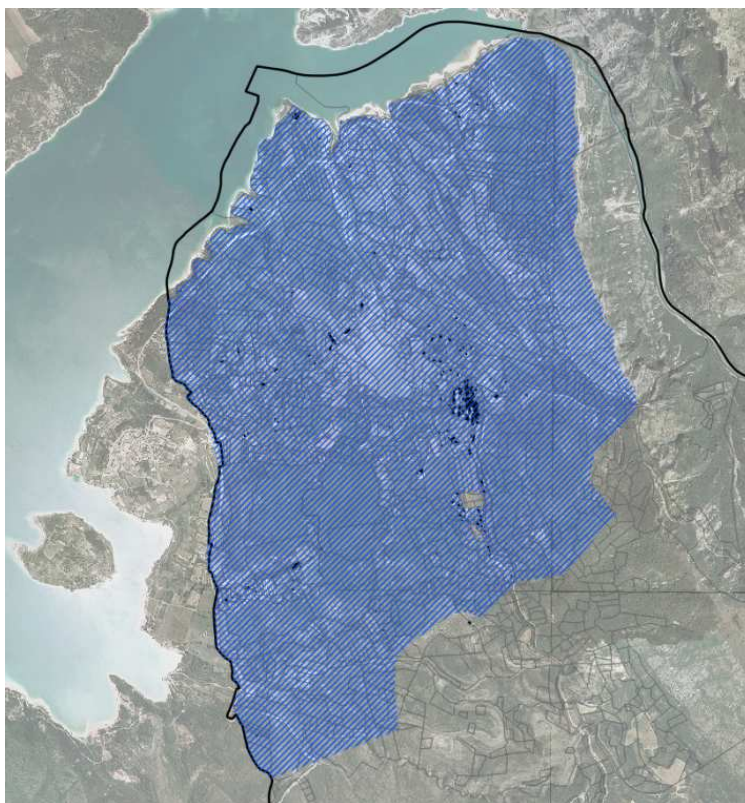
[4] & [5] Depuis la table d'orientation, sur la commune de Ste Croix du Verdon, une route longe le plateau de Valensole. Ce travelling semble offrir, depuis les berges jusqu'aux lignes de crêtes une vue sur l'ensemble du pan Ouest de la commune. Là encore, quelques replats au même niveau que le plateau de Valensole et au dessus restent invisibles.



Les gorges du Verdon sont séparées des berges du lac par une imposante crête, par conséquent, elles ne font pas partie de l'environnement du rivage et sont exclues du périmètre des espaces proches du rivage.

Situé sur un replat, invisible depuis les berges du lac, le secteur de Champerlan où s'implantera le hameau nouveau n'est pas considéré comme appartenant aux espaces proches du rivage.

#### **Délimitation des espaces proches du rivage au sens du PLU d'Aiguines**



La limite des espaces proches du rivage au titre de l'article L 121-13 du Code de l'Urbanisme est reportée à titre indicatif au plan de zonage.



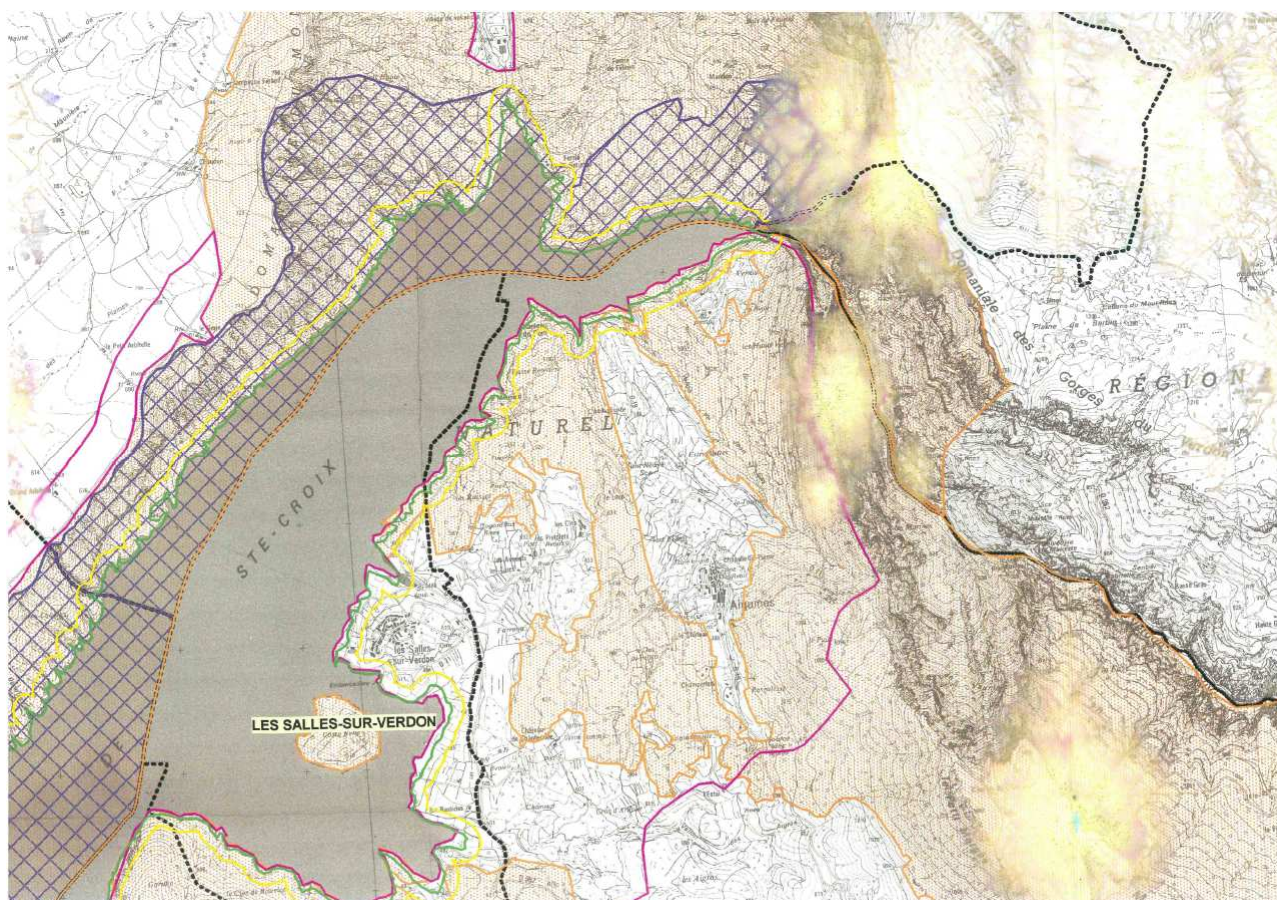
## Les espaces remarquables du littoral (L121-23 à 26 et L121-50)

L'article L121-23 du code de l'urbanisme dispose que les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques.

Ces espaces sont inconstructibles, seules quelques exceptions, limitativement énumérées, étant prévues.

La qualification d'espaces remarquables ne devant s'appliquer qu'aux espaces naturels les plus remarquables, les zones urbanisées ou altérées par l'activité humaine ne peuvent être qualifiées d'espaces remarquables et caractéristiques (CE, 29 juin 1998, n°160256).

Une première délimitation avait été fournie par la DDTM sur le périmètre du lac de Sainte-Croix en 2006 :



Le PLU reprend ce zonage et classe les espaces concernés en N1 lorsqu'il s'agit d'espace à caractère naturel et en A1 lorsqu'il s'agit d'espace à caractère agricole. Une partie du périmètre est classé en Npc en raison de la présence de captages d'eau potable. La zone Npc étant inconstructible, cela n'est pas incompatible avec la notion d'espace remarquable du littoral.

Les espaces artificialisés existants à la date d'approbation du PLU, notamment les campings et les aires naturelles de campings ont été extrait de ce zonage.

Les terrains classés en 1AU pour la création d'un hameau nouveau à Champerlan ne sont pas concernés par le zonage délimité par la DDTM.



## La bande des 100m

L'article L 121-16 du Code de l'Urbanisme dispose que :

*« En dehors des espaces urbanisés, les constructions ou installations sont interdites sur une bande littorale de cent mètres à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article L.321-2 du code de l'environnement. ».*

L'article L 121-17 du Code de l'Urbanisme dispose que :

*« L'interdiction prévue à l'article L. 121-16 ne s'applique pas aux constructions ou installations nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau. La dérogation prévue au premier alinéa est notamment applicable, dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L. 321-2 du code de l'environnement, à l'atterrage des canalisations et à leurs jonctions, lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L. 121-4 du code de l'énergie. Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental. L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1° de l'article L. 323-11 du même code est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent alinéa. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.*

*La réalisation des constructions, installations, canalisations et jonctions mentionnées au présent article est soumise à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. »*

L'article L 121-19 du Code de l'Urbanisme dispose que :

*« Le plan local d'urbanisme peut porter la largeur de la bande littorale mentionnée à l'article L. 121-16 à plus de cent mètres, lorsque des motifs liés à la sensibilité des milieux ou à l'érosion des côtes le justifient. »*

Le PLU d'Aiguines, se base, conformément à l'article L121-16 du code de l'urbanisme sur côte des plus hautes eaux du Lac de Sainte-Croix déterminée par le décret du 24/08/1973, soit la la côte NGF 481,7, pour délimiter la bande des 100 mètres. Cette bande est inconstructible dans les conditions fixées à l'artcile L121-16 du code de l'urbanisme.

**A titre indicatif, la distance de 100m par rapport à la côte 481,7 est matérialisée par un pointillé au plan de zonage.**



## 6. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACE ET DISPOSITIONS EN FAVEUR DE LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

### 6.1 Rappel du projet communal

En accord avec les lois Grenelle de l'Environnement et en cohérence avec les lois Littoral et Montagne, la municipalité a pensé son développement dans l'optique de limiter l'expansion urbaine sur les surfaces agricoles et naturelles (premier point de l'axe 1).

Pour ce faire, la définition claire des enveloppes urbaines est essentielle. Ainsi, le PADD reconnaît et affirme quatre espaces urbanisés ou artificialisés et à aménager :

- Hameau du Pont est un hameau historique dont la qualité architectural doit être préservée.
- Le cœur de village est un espace à conforter par l'urbanisation des espaces interstitiels et à travers la mixité des fonctions et le maintien des services.
- Le quartier de Champerlan constitue le projet de développement du village sous la forme d'un hameau nouveau distinct du cœur de village. Son urbanisation doit notamment permettre de d'augmenter et de diversifier l'offre en logement.
- Le clos du défend est une aire d'activité proche du village à requalifier et conforter.
- Les différentes structures d'hébergement touristiques sur le territoire sont à maintenir tout en améliorant leur intégration paysagère.

L'objectif de croissance à **1,8 %/an** défini par le PADD est raisonné et cohérent : il se situe entre la croissance observée lors de la dernière période intercommunale (1,1 %/an) et la croissance observée au début des années 2000 (1,9 %/an). Cette croissance doit permettre d'atteindre une population de 340 habitants en 2025 (premier point de l'axe 2).

Pour répondre au besoin de construction de logements engendré par cette croissance, la commune entend « **programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant** » (premier point de l'axe 1). Il s'agit de permettre **une densification de l'enveloppe principale** du village et de **conforter le secteur de Champerlan, partiellement construit**.

Le projet communal encourage donc la densification des espaces déjà urbanisés afin de limiter la consommation foncière en extension. Par ailleurs, il respecte la loi Montagne et la loi littorale en imposant un développement urbain en continuité de l'urbanisation existante et sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement.

L'urbanisation sur le secteur de Champerlan par la constitution d'un hameau nouveau intégré à l'environnement pourra permettre de réaliser l'objectif de diversification du parc de logements, notamment grâce à une importante maîtrise foncière communale sur les terrains à urbaniser de ce secteur (deuxième point de l'axe 2).

Les deux sites d'extension à vocation d'habitat sont densifiés et structurés grâce à la mise en place d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation favorisant des formes urbaines et des typologies de bâti moins consommatrices d'espace : habitat individuel et intermédiaire avec une densité de 20 à 25 logements à l'hectare (voir partie 2 : *Justification et évaluation environnementale du projet de hameau nouveau* du présent document).

### 6.2. Dispositions réglementaires favorisant la densification des espaces bâtis

L'analyse du potentiel de densification et de mutation des espaces bâtis de la commune d'Aiguines, réalisée dans le cadre du diagnostic communal, est rappelée dans la partie 1 3.1 – Planifier un développement urbain mesuré et cohérent.

Le rapport de présentation expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers conformément au Code de l'Urbanisme.



### Rappel méthodologique

**Les étapes d'identification des espaces interstitiels (dents creuses et potentiels de division parcellaires) sont les suivantes :**

- Délimitation d'entités urbaines en cohérence avec l'analyse de la morphologie urbaine actuelle ;
- **Définition de densités cibles par entité urbaine et définition des tailles des terrains cibles à identifier comme potentiel foncier, en cohérence avec l'objectif de densification affiché ;**
- Repérage exhaustif des terrains urbanisables dans chaque entité urbaine au regard des critères fixés pour l'entité ;
- Calcul d'un potentiel de logements théorique par terrain identifié selon la densité cible (scénario PLU) et selon la densité actuelle (scénario « fil de l'eau »).

**Le potentiel de logement théorique calculé est ensuite pondéré selon trois niveaux de probabilité :**

**Niveau 1 :** le projet a 90% de chance de se réaliser (parcelles entières, terrains accessibles, une topographie et une configuration optimale)

**Niveau 2 :** le projet a 60% de chance de se réaliser (division parcellaire et/ou les espaces où l'occupation du sol limite la densification).

**Niveau 3 :** le projet a 20% de chance de se réaliser (terrain de surface suffisante mais présentant des difficultés d'accès, une topographie difficile et/ou une occupation de sol constituant un obstacle à l'urbanisation à moyen terme (type potager, serres, espace planté de vignes ou verger...)).



**Localisation des dents creuses de la tache urbaine du village sur la période 2003-2015**

Opportunité	Surface	Typologie actuelle	Typologie projetée	Potentiel selon typologie actuelle	Potentiel selon typologie projetée
<b>ENTITE A - CENTRE ANCIEN</b>					
<p><b>1 – RD 19</b></p>	121 m <sup>2</sup>	Maison de village – individuel mitoyen  (130 logts/ha – parcelles 70 à 80 m <sup>2</sup> )	Maison de village – individuel mitoyen  (130 logts/ha – parcelles 70 à 80 m <sup>2</sup> )	1 logement  <b>Avec une probabilité de 60%</b>  (Jardin privé)	1 logement  <b>Avec une probabilité de 60%</b>  (Jardin privé)
<p><b>2 - Rue de l'Aréna</b></p>	95 m <sup>2</sup>	Maison de village – individuel mitoyen  (130 logts/ha – parcelles 70 à 80 m <sup>2</sup> )	Maison de village – individuel mitoyen  (130 logts/ha – parcelles 70 à 80 m <sup>2</sup> )	1 logement  <b>Avec une probabilité de 90%</b>  (dent creuse)	1 logement  <b>Avec une probabilité de 90%</b>  (dent creuse)
<p><b>3 - Rue de l'Aréna</b></p>	224 m <sup>2</sup>	Maison de village – individuel mitoyen  (130 logts/ha – parcelles 70 à 80 m <sup>2</sup> )	Maison de village – individuel mitoyen  (130 logts/ha – parcelles 70 à 80 m <sup>2</sup> )	1 logement  <b>Avec une probabilité de 60%</b>  (dent creuse)	1 logement  <b>Avec une probabilité de 60%</b>  (dent creuse)
<p><b>4 – Extrémité Nord du village</b></p>	527 m <sup>2</sup>	Maison de village – individuel mitoyen  (130 logts/ha – parcelles 70 à 80 m <sup>2</sup> )	Maison de village – individuel mitoyen  (130 logts/ha – parcelles 70 à 80 m <sup>2</sup> )	3 logements  <b>Avec une probabilité de 60%</b>  (dent creuse)	3 logements  <b>Avec une probabilité de 60%</b>  (dent creuse)
<b>Total Entité A</b>	<b>967 m<sup>2</sup></b>			<b>Environ 4 logements</b>	<b>Environ 4 logements</b>



Opportunité	Surface m <sup>2</sup> / ha	Typologie actuelle	Typologie projetée	Nbre de logts selon typologie actuelle	Nbre de logts selon typologie projetée
<b>ENTITE A' - FERRAGE</b>					
<p><b>1 – Rue des jardins</b></p>	558 m <sup>2</sup>	<p>Maison de village individuel mitoyen</p> <p>(37 logts/ha – parcelles d'environ 270 m<sup>2</sup>)</p>	<p>Maison de village individuel mitoyen</p> <p>(80 logts/ha – parcelles 120 à 130 m<sup>2</sup>)</p>	<p>2 logements</p> <p><b>Avec une probabilité à 20% (terrain très escarpé)</b></p>	<p>Environ 4 logements</p> <p><b>Avec une probabilité à 20% (terrain très escarpé)</b></p>
<p><b>2 - Lotissement des Ferrages</b></p>	589 m <sup>2</sup>	<p>Maison de village individuel mitoyen</p> <p>(37 logts/ha – parcelles d'environ 270 m<sup>2</sup>)</p>	<p>Maison de village individuel mitoyen</p> <p>(80 logts/ha – parcelles 120 à 130 m<sup>2</sup>)</p>	<p>2 logements</p> <p><b>Avec une probabilité de 90% (dent creuse)</b></p>	<p>Environ 4 logements</p> <p><b>Avec une probabilité de 90% (dent creuse)</b></p>
<b>Total Entité A'</b>	<b>1 147 m<sup>2</sup></b>			<b>Environ 2 logements</b>	<b>Environ 4 logements</b>



**Localisation des dents creuses de la tache urbaine de Champerlan sur la période 2003-2015**

Opportunité	Surface m <sup>2</sup> / ha	Typologie actuelle	Typologie projetée	Nbre de logts selon typologie actuelle	Nbe de logts selon typologie projetée
<b>ENTITE B - CHAMPERLAN</b>					
<p><b>6 – Ouest du Chemin de l'Estay</b></p>	996 m <sup>2</sup>	Maison individuelle  (8 logts/ha – parcelles de 1200 à 1250 m <sup>2</sup> )	Maison individuelle  (20 logts/ha – parcelles d'environ 500 m <sup>2</sup> )	1 logement  <b>Avec une probabilité de 90% (dent creuse)</b>	1 à 2 logements  <b>Avec une probabilité de 90% (dent creuse)</b>
<p><b>7 – Ouest de la RD</b></p>	639 m <sup>2</sup>	Maison individuelle  (8 logts/ha – parcelles de 1200 à 1250 m <sup>2</sup> )	Maison individuelle  (20 logts/ha – parcelles d'environ 500 m <sup>2</sup> )	0 logement  <b>Avec une probabilité de 90% (dent creuse)</b>	1 logement  <b>Avec une probabilité de 90% (dent creuse)</b>
<b>Total Entité B</b>	<b>1635 m<sup>2</sup></b>			<b>Environ 1 logement</b>	<b>Environ 2 logements</b>



### Tableau récapitulatif

Entité	Nombre de site	Surface totale	Nombre de logements selon densités actuelles et après pondération (scénario fil de l'eau)	Nombre de logements selon densités projetées et après pondération (scénario PLU)
A – CENTRE ANCIEN	3	440 m <sup>2</sup> 0,04 ha	Environ 4	Environ 4
A' - FERRAGE	2	1 147 m <sup>2</sup> 0,11 ha	Environ 2	Environ 4
B' - CHAMPERLAN	2	1 635 m <sup>2</sup> 0,16 ha	Environ 1	Environ 2
<b>TOTAL</b>	<b>7</b>	<b>3 748 m<sup>2</sup></b> <b>0,37 ha</b>	<b>Environ 7 logements</b>	<b>Environ 10 logements</b>

Les possibilités de développement du village d'Aiguines sont très limitées compte tenu des contraintes géographiques, topographiques et environnementales auxquelles la commune est soumise. Il est estimé qu'environ 10 logements pourraient être construits en densification des espaces urbanisés.

Pour arriver à ces 10 logements, les densités cibles suivantes ont été définies :

- Village historique (entité A) : densité cible égale à la densité actuelle : **130 logements à l'hectare.**
- Lotissement Ferrage (entité A') : densité cible environ deux fois supérieure à la densité actuelle (37 logements à l'hectare) : **80 logements à l'hectare.**
- Champerlan (entité B) : densité cible plus de trois fois supérieure à la densité actuelle (8 logements à l'hectare) : **20 logements à l'hectare**

Le hameau du pont n'a pas été intégré à l'étude de densification du fait de l'absence de dents creuses sur ce secteur et de la volonté communale de préserver l'enveloppe bâtie dans son état actuel.

Les zones UA, UAa et UB ont été définies sur les trois entités à densifier dans l'optique d'atteindre les densités cibles fixées.

### Secteur UA

Le secteur UA définit l'enveloppe historique du village. La densité actuelle étant déjà très élevée : environ 130 logements à l'hectare, la densité cible a été fixée au même niveau.

Principales dispositions réglementaires de la zone UA visant à favoriser la densification du tissu urbain :

Article	Disposition concernée	Justification au regard de l'enjeu de densification
Article UA 6	Les constructions doivent s'implanter à l'alignement des voies et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.	L'implantation à l'alignement de la voie permet d'optimiser le foncier disponible en évitant la perte liée à un éventuel recul.
Article UA 7	En bordure des voies, sur une profondeur de 15 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent s'implanter d'une limite séparative latérale à l'autre.	L'implantation d'une limite séparative à l'autre selon un front bâti continu permet d'optimiser le foncier disponible en évitant la perte liée à un éventuel recul. Cette implantation est celle des constructions existantes dans le village et permet de maintenir la densité actuelle.
Article UA 8	Il n'est pas imposé de distance minimale entre les constructions implantées sur une même propriété.	Cette disposition contribue également à une optimisation du foncier dans la mesure où les constructions sur une même parcelle peuvent être accolées (annexes accolées à la construction



		principale par exemple).
Article UA 9	Le coefficient d'emprise au sol maximal applicable est fixé à 70% de l'unité foncière.	L'emprise au sol maximum est élevée, en cohérence avec la morphologie actuelle du village, afin de permettre la construction sur des parcelles villageoises de taille réduite.
Article UA 10	La hauteur des constructions ne doit en aucun cas dépasser 12m au faîtage et 10 m à l'égout dans la zone UA.	La hauteur maximale des constructions prévues correspond à une hauteur de R+2+combles, en accord avec la typologie du bâti actuel.

### Secteur UAa

Le secteur UAa correspond au lotissement des Ferrages à l'ouest du village. L'étude de densification prévoit une densité cible de 80 logements à l'hectare soit une densité environ deux fois supérieure à la densité actuelle.

Principales dispositions règlementaires du secteur UAa visant à favoriser la densification du tissu urbain :

Article	Disposition concernée	Justification au regard de l'enjeu de densification
Article UA 6	Les constructions doivent s'implanter dans la continuité du bâti existant.	Le bâti existant dans le secteur UAa est s'implante alternativement à l'alignement de l'emprise publique ou selon un front bâti en recul vis-à-vis de celle-ci. La disposition permet d'éviter d'autres types d'implantation plus consommatrice d'espace.
Article UA 7	Les constructions doivent s'implanter dans la continuité du bâti existant.	La plupart des constructions existantes s'implantent d'une limite séparative à l'autre dans le lotissement des Ferrages. Cette implantation permet d'optimiser le foncier en évitant les reculs par rapport aux limites séparatives.
Article UA 8	Il n'est pas imposé de distance minimale entre les constructions implantées sur une même propriété.	Cette disposition contribue également à une optimisation du foncier dans la mesure où les constructions sur une même parcelle peuvent être accolées (annexes accolées à la construction principale par exemple).
Article UA 9	Le coefficient d'emprise au sol maximal applicable est fixé à 70% de l'unité foncière.	L'emprise au sol maximum est élevée, en cohérence avec la morphologie actuelle du village, afin de permettre la construction sur des parcelles villageoises de taille réduite.
Article UA 10	La hauteur des constructions ne doit en aucun cas dépasser 9m au faîtage et 7 m à l'égout dans la zone UA.	La hauteur maximale des constructions prévues correspond à une hauteur de R+1+combles, ce qui favorise la densité tout en prenant en compte les hauteurs existantes dans le secteur afin de ne pas créer de discontinuités importantes.

### Secteur UB

La zone UB correspond au secteur d'habitat pavillonnaire de Champerlan, au Sud du village. Il a été prévu une densification de ce secteur avec pour but d'atteindre la densité cible de 20 logements à l'hectare, plus de trois supérieure à la densité actuelle.

Article	Disposition concernée	Justification au regard de l'enjeu de densification
Article UB 6	Les constructions doivent s'implanter en respectant : <ul style="list-style-type: none"> <li>- un recul minimum de 20 m de l'axe de la D19</li> <li>- un recul minimum de 5 m par rapport</li> </ul>	Outre le recul imposé par rapport à la D19, le recul de 5m par rapport aux autres voies permet d'encourager une optimisation du foncier par rapport aux parcelles actuellement construites où des reculs très importants sont observés. A terme, cette disposition pourrait permettre aux



	à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.	propriétaires de grandes parcelles de vendre une partie de leur terrain afin d'y implanter une nouvelle construction.
Article UB 7	Les constructions doivent s'implanter en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction (ou à l'acrotère des toitures-terrasses), avec un minimum de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines, qui doivent s'implanter avec un recul minimal de 3 m par rapport aux limites séparatives.	Le recul de 4m permet d'optimiser le foncier tout en respectant une certaine distance vis-à-vis des constructions voisines, en accord avec la typologie d'habitat existant : individuel isolé. A terme, cette disposition pourrait permettre aux propriétaires de grandes parcelles de vendre une partie de leur terrain afin d'y implanter une nouvelle construction.
Article UB 8	Il n'est pas imposé de distance minimale entre les constructions implantées sur une même propriété.	Cette disposition contribue également à une optimisation du foncier dans la mesure où les constructions sur une même parcelle peuvent être accolées (annexes accolées à la construction principale par exemple).
Article UB 9	Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 50% de l'unité foncière.	Le coefficient d'emprise au sol maximal est très supérieur au coefficient moyen observé sur le secteur. Cette disposition permet une densification raisonnée du secteur.
Article UB 10	La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage et 8 m à l'égout.	La hauteur maximale des constructions prévues correspond à une hauteur de R+1+combles, ce qui favorise la densité tout en tenant compte des hauteurs existantes dans le secteur et de la problématique d'intégration paysagère des constructions.

### 6.3. Encadrement réglementaire de la consommation d'espace non bâtis

La consommation d'espaces non bâti ne pourra se faire qu'à travers l'urbanisation des secteurs 1AU correspondants au hameau nouveau intégré à l'environnement.

Outre l'OAP, les dispositions réglementaires de la zone 1AU, permettent d'atteindre un objectif de densité nette d'environ 21 logements à l'hectare :

Article	Disposition concernée	Justification au regard de l'enjeu de densification
Article 1AU 6	Les constructions doivent s'implanter en respectant : - un recul minimum de 20 m de l'axe de la D19. - un recul minimum de 2 m par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.	Outre le recul imposé par rapport à la D19, le recul de 2m par rapport aux autres voies permet d'optimiser le foncier pour atteindre une densité de 20 à 25 logements à l'hectare.
Article 1AU 7	Les constructions doivent s'implanter : - Soit sur une des limites séparatives avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 m, par rapport à la limite séparative opposée, - Soit en respectant un recul minimal par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction, avec un minimum de 4 m.	Par rapport au règlement de la zone UB, la zone 1AU offre la possibilité aux constructions de s'implanter sur l'une des limites séparatives. Cela permet donc la construction de maisons mitoyennes 2 par 2 et encourage les formes d'habitat intermédiaires ou de petit collectif.
Article 1AU 8	Il n'est pas imposé de distance minimale entre	Cette disposition contribue également à une



	les constructions implantées sur une même propriété.	optimisation du foncier dans la mesure où les constructions sur une même parcelle peuvent être accolées (annexes accolées à la construction principale par exemple).
Article 1AU 9	Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 80%.	Ce coefficient élevé permet d'optimiser l'utilisation du foncier et d'atteindre l'objectif de densité.
Article 1AU 10	La hauteur des constructions est limitée à 10 m au faîtage et 8 m à l'égout.	La hauteur maximale des constructions prévues correspond à une hauteur de R+1+combles, ce qui favorise la densité tout en tenant compte des hauteurs existantes dans le secteur et de la problématique d'intégration paysagère des constructions.

#### 6.4. Evolution des limites constructibles

Actuellement règlementée par le RNU, la loi littorale et la loi montagne, la constructibilité sur la commune est très fortement contrainte et tend à rendre impossible toute évolution des enveloppes urbaines existantes.

Etant donné que le processus d'élaboration du PLU a été initié dans une période où le POS était encore en vigueur, une analyse des déclassements/reclassements des zones agricoles et naturelles est nécessaire :

Déclassement de zones NC/ND du POS en zone U/AU au PLU		Reclassement de zones U/ NA/NB du POS en zones A/N au PLU	
Reclassement de zone agricole du POS en zone U/AU au PLU	0 ha	Reclassement de zones U/NA/NB du POS en zone agricole au PLU	0,05 ha
Reclassement de zone naturelle du POS en zone U/AU au PLU	0 ha	Reclassement de zones U/NA/NB du POS en zone naturelle au PLU	25,8 ha
<b>Total</b>	<b>0 ha</b>		<b>25,75 ha</b>

Le PLU permet de reclasser plus de 25 ha de zones constructibles au POS en zones agricoles et naturelles au PLU. Les limites constructibles du PLU sont donc beaucoup plus restreintes que celles de l'ancien POS aujourd'hui inapplicable.



## 7. UN PROJET COMPATIBLE AVEC LES NORMES ET DOCUMENTS SUPRA COMMUNAUX

### 4.1. La loi du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral, dite « loi Littoral »

Obligations définies par la loi Littoral	Objectifs définis au PADD	Dispositions règlementaires du PLU
<p>Extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées sur l'ensemble du territoire communal ou sous la forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement <b>(Articles L121-8 à L121-12)</b></p> <p>Urbanisation interdite dans la bande littorale (Articles L121-16 à L121-20)</p>	<p>→ <b>Le respect des dispositions des lois Montagne/Littoral, et la modération de la consommation d'espace</b> : la commune décide de programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant et de constituer un hameau nouveau intégré à l'environnement au quartier Champerlan</p>	<p>Zones 1AU sous la forme d'un hameau nouveau intégré à l'environnement et OAP.</p> <p>Pas de zones constructibles dans la bande littorale.</p>
<p>Détermination des capacités d'accueil <b>(Article L121-21)</b></p> <p>Préservation des espaces remarquables ou caractéristiques et des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques <b>(Articles L121-23 à L121-26)</b></p> <p>Extension de l'urbanisation limitée, justifiée et motivée dans les espaces proches du rivage (Articles L121-13 à L121-15)</p>	<p>→ <b>L'intégration des risques naturels inhérents au territoire communal</b></p> <p>→ <b>La prise en compte des perspectives paysagères remarquables dans les choix de développement</b> : l'objectif est de préserver les vues sur le village et son château, principalement depuis les principaux axes de circulation de la commune, ainsi que les <b>covisibilités avec le lac de Sainte-Croix et la rive opposée.</b></p> <p>→ <b>La protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue sur le territoire</b> composée d'espaces naturels d'intérêt écologique comme les grands ensembles boisés, <b>les rives du lac et les Gorges du Verdon</b>, ainsi que de corridors terrestres et aquatiques nécessaires à la biodiversité et au fonctionnement des écosystèmes.</p> <p>→ <b>La préservation des espaces agricoles d'intérêt paysager</b>, qui maintiennent l'ouverture des paysages et la mise en valeur du village <b>depuis le lac et la rive opposée.</b></p> <p>→ <b>Un encadrement des activités touristiques, notamment en bordure du lac</b>, ainsi qu'un maintien/développement des structures d'hébergement existantes (campings) et une amélioration de leur <b>intégration paysagère.</b></p>	<p>La capacité d'accueil résidentielle prévue dans le PLU par l'intermédiaire des zones urbaines et à urbaniser permet de limiter l'impact sur les espaces naturels et milieux remarquables du littoral et les espaces agricoles.</p> <p>L'extension urbaine au sein des espaces proches du rivage, par l'intermédiaire des zones 1AU, est limitée, justifiée et motivée.</p> <p>Le zonage a été défini de manière à limiter la fréquentation touristique, notamment en bordure du littoral. Cela passe par une réduction significative des zones naturelles indicées pour les campings.</p> <p>La zone N1 a été définie pour protéger les espaces remarquables du littoral.</p> <p>Les zones naturelles recouvrent 96% du territoire.</p> <p>Plus de 3 000 ha d'EBC renforcent la protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.</p>



<p><b>Préservation des coupures d'urbanisation</b> <b>(Article L121-22)</b></p>	<p>→ <b>Le maintien des coupures d'urbanisation agricoles ou naturelles</b>, et notamment du verger de chênes truffiers séparant le village du quartier de Champerlan, ou encore des espaces agricoles ou naturels entre le village et le lac.</p>	<p>Les coupures d'urbanisation sont assurées par le zonage qui classe en zone naturelle ou agricole pas loin de 99% du territoire.</p> <p>Par ailleurs, les espaces boisés classés et les espaces verts à protéger définis dans le PLU renforcent la protection de ces coupures. Le verger de chênes truffiers entre le village et le quartier de Champerlan est notamment protégé par la définition d'une zone agricole protégée (Ap) et d'un espace vert protégé.</p>
---	--	---

Au regard des orientations récapitulées ici et en cohérence avec les enjeux identifiés en application de la Loi Littoral, le PLU de la commune d'Aiguines est compatible avec les dispositions de la Loi Littoral.

#### 4.2. La loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne, dite « loi Montagne »

Obligations définies par la loi Montagne	Dispositions définies au PADD	Dispositions règlementaires
<p><b>Principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante</b> <b>(Articles L122-5 à L122-6)</b></p>	<p>→ <b>Le respect des dispositions des lois Montagne/Littoral, et la modération de la consommation d'espace</b> : la commune décide de programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant et de constituer un hameau nouveau intégré à l'environnement au quartier Champerlan.</p>	<p>Constitution d'un hameau nouveau intégré à l'environnement en continuité de l'urbanisation existante au niveau du quartier de Champerlan.</p>
<p><b>Capacité d'accueil des espaces destinés à l'urbanisation</b> <b>(Article L122-8)</b></p> <p><b>Préservation des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard</b> <b>(Article L122-9)</b></p> <p><b>Préservation des terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières</b> <b>(Articles L122-10 à L122-11)</b></p>	<p>→ <b>L'intégration des risques naturels inhérents au territoire communal</b></p> <p>→ <b>La prise en compte des perspectives paysagères remarquables dans les choix de développement</b></p> <p>→ <b>La protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue sur le territoire</b></p> <p>→ <b>La préservation des espaces agricoles d'intérêt paysager</b></p>	<p>La capacité d'accueil résidentielle prévue dans le PLU par l'intermédiaire des zones urbaines et à urbaniser permet de limiter l'impact sur les espaces naturels et milieux caractéristiques montagnards et les espaces agricoles.</p> <p>Le zonage a été défini de manière à encadrer la fréquentation touristique sur l'ensemble du territoire. Cela passe par une réduction significative des zones naturelles indicées pour les campings.</p> <p>Les zones agricoles ont été étendues sur de nouveaux secteurs afin de permettre le maintien et la reprise agricole sur le territoire.</p> <p>Plus de 3 000 ha d'EBC renforcent la protection des éléments constitutifs de la trame verte et bleue.</p>

Au regard des orientations récapitulées ici en cohérence avec les enjeux identifiés en application de la Loi Montagne, le PLU de la commune d'Aiguines est compatible avec les dispositions de la Loi Montagne.



### 4.3. La Charte du Parc Naturel Régional du Verdon

La charte du Parc Naturel Régional du Verdon est un document d'orientation qui va au-delà du seul champ d'action des PLU. Dans le tableau suivant, les mesures les plus directement liées au PLU ont été sélectionnées afin d'évaluer la cohérence entre le PLU d'Aiguines et la Charte du Parc Naturel Régional du Verdon.

Axe	Mesure de la charte applicable au PLU	Dispositions définies au PADD	Dispositions règlementaires
AXE A POUR UNE TRANSMISSION DES PATRIMOINES	<p><b>Première orientation : Mettre en place une stratégie de protection et de gestion du patrimoine naturel</b></p> <p>A.1.2 Protéger et gérer les sites naturels remarquables</p>	→ <b>La protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue sur le territoire.</b>	Conservation de l'essentiel des EBC définis au POS et ajout de nouveaux.
	<p><b>Deuxième orientation : Assurer une gestion intégrée de la ressource en eau</b></p> <p>A.2.2 Reconquérir et préserver les milieux naturels fragiles inféodés à l'eau</p> <p>A2.3. Assurer une qualité des cours d'eau permettant la satisfaction des différents usages et préservant les potentialités biologiques</p> <p>A.2.4 Concilier les activités touristiques liées à l'eau avec la préservation des milieux et le respect des autres usages</p>	<p>→ Un encadrement des activités touristiques, notamment en bordure du lac</p> <p>→ <b>Une canalisation / organisation de la fréquentation touristiques, tant au niveau du Lac de Sainte-Croix que des Gorges du Verdon</b></p>	<p>Classement en zone N1 inconstructible du Vallon des Aigras et de Malvallon.</p> <p>Définition de STECAL en zone N pour reconnaître les activités de campings existantes et limiter leur extension.</p>
	<p><b>Troisième orientation : Préserver l'identité des paysages</b></p> <p>A 3.1. Connaître la richesse culturelle des paysages</p> <p>A.3.2. Révéler la richesse culturelle des paysages</p> <p>A.3.3. Miser sur l'exemplarité des espaces et des équipements publics</p>	<p>→ La préservation de la qualité architecturale et urbaine du cœur de village et du hameau du Pont.</p> <p>→ <b>Le maintien du patrimoine bâti</b>, tant au sein des espaces agricoles que naturels, en permettant la réhabilitation/reconversion des corps de ferme et des bâtiments traditionnels d'intérêt patrimonial</p> <p>→ <b>La poursuite du maillage d'espaces publics dans les zones d'urbanisation future</b></p>	<p>Dispositions du règlement en faveur de la préservation de l'identité architecturale locale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Articles 6, 7 et 10 des zones urbaines</li> <li>- Articles 11 pour l'ensemble des zones</li> </ul> <p>Identifications des éléments bâtis à protéger au titre de l'article L151-19</p>



<p>AXE B POUR QUE L'HOMME SOIT AU CŒUR DU PROJET</p>	<p><b>Première orientation : Favoriser la réappropriation, l'expression et la pratique culturelle</b> B.1.1 Protéger les traces anciennes de l'occupation humaine</p>	<p>→ La prise en compte des perspectives paysagères remarquables dans les choix de développement. Protéger l'environnement du village et notamment <b>l'ensemble formé par le château, ses jardins et l'espace non bâti entre celui-ci et le noyau villageois.</b></p> <p>→ <b>La préservation de la qualité architecturale et urbaine</b> du coeur de village et du hameau du Pont.</p>	
<p>AXE C : POUR UNE VALORISATION DURABLE DES RESSOURCES</p>	<p><b>Première orientation ; contribuer au développement d'une agriculture diversifiée, économiquement viable, écologiquement responsable</b> C.1.1 Préserver les espaces agricoles par le renouvellement des exploitations C.1.2. Valoriser les productions agricoles emblématiques C.1.3. Soutenir les démarches de diversification C.1.4 Favoriser les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement et du paysage</p>	<p>→ Une <b>préservation du potentiel agricole</b> marchand de la commune et <b>une possible reconquête des terres agricoles</b> sur les espaces boisés, notamment en contrebas du village et au niveau de l'Ubac de Margès, en lien avec les projets du Conservatoire du Littoral. De plus, la commune souhaite permettre et faciliter la <b>diversification des exploitations agricoles.</b></p> <p>→ <b>La préservation des espaces agricoles d'intérêt paysager</b>, qui maintiennent l'ouverture des paysages et la mise en valeur du village depuis le lac et la rive opposée.</p>	<p>Les zones agricoles ont été étendues sur de nouveaux secteurs afin de permettre le maintien et la reprise agricole sur le territoire. Le secteur Ap protège le champ de chênes truffiers entre le village et Champerlan.</p> <p>Le règlement de la zone agricole permet la diversification des activités agricoles vers l'agritourisme et la commercialisation sur place des produits.</p>
	<p><b>Deuxième orientation : Promouvoir une gestion multifonctionnelle des espaces forestiers</b> C.2.1 Connaître le patrimoine forestier pour une gestion durable</p>		<p>Classement en zone N et N1 de la plupart des espaces forestiers de la commune.</p> <p>Conservation de l'essentiel des EBC définis au POS et ajout de nouveaux.</p>
	<p><b>Troisième orientation : Mettre en œuvre une politique de développement touristique durable</b> C.3.1 Préserver et protéger l'environnement et les ressources patrimoniales associées au tourisme</p>	<p>→ Un <b>encadrement des activités touristiques</b>, notamment en bordure du lac, ainsi qu'un maintien/développement des structures d'hébergement existantes (campings) et une amélioration de leur intégration paysagère.</p> <p>→ <b>Une canalisation / organisation de la fréquentation touristique</b>, tant au niveau du Lac de Sainte-Croix que des Gorges du Verdon</p>	<p>Réduction de l'emprise des zones naturelles indicées à vocation de camping.</p>



	<p><b>Quatrième orientation : Accompagner et Promouvoir un développement économique respectueux du Verdon</b></p> <p>C 4.1 Contribuer au maintien et à la création d'entreprises</p> <p>C 4.2 Soutenir les productions artisanales locales</p>	<p>→ <b>Un développement urbain en lien avec le village et sa vie économique et sociale.</b> La commune décide de favoriser les liaisons transversales, notamment douces, entre le cœur de village et les quartiers existants ou projetés (quartier de Champerlan).</p> <p>→ <b>Un confortement de la centralité et du dynamisme propre au village d'Aiguines :</b> à travers notamment une mixité des fonctions, un possible renforcement de l'offre commerciale au niveau du village, une poursuite de l'accroissement de la part des résidences principales sur les résidences secondaires...</p> <p>→ <b>Un maintien du dynamisme économique communal en permettant à de nouveaux artisans de s'installer sur la commune et en répondant aux besoins des artisans actuels.</b> En ce sens, la commune souhaite planifier la requalification du secteur « Clos du Défends ».</p>	<p>Zone d'activités spécifique pour la construction de bâtiments de stockage à vocation artisanale au Clos du Défend.</p> <p>Un règlement en faveur de la mixité fonctionnelle dans le cœur du village afin de maintenir et développer la vie économique et sociale du village.</p> <p>Un règlement qui favorise la diversification des activités agricoles et la commercialisation sur place.</p>
	<p><b>Cinquième orientation : Contribuer à l'amélioration de la qualité de vie</b></p> <p>C 5.1 Développer et diversifier de l'offre de logements à l'année</p> <p>C 5.2 Prévenir les risques de nuisances liés aux activités</p> <p>C 5.3 Contribuer à l'amélioration des dispositifs d'assainissement</p>	<p>→ Une maîtrise du développement de la commune et une <b>diversification du parc de logements</b> communal pour une meilleure adéquation de l'offre en logements avec la structure et les besoins de la population actuelle et future.</p> <p>→ Un renforcement de l'offre en équipements publics, <b>la réalisation d'équipements techniques</b> (stations d'épuration au niveau du hameau du Pont et du quartier de Champerlan, raccordement de ce quartier au réseau d'assainissement...)</p>	<p>Constitution du hameau nouveau intégré à l'environnement avec des typologies de logements spécifiquement dédiées aux habitants à l'année.</p> <p>Création de deux zones Nst et d'emplacements réservés dédiés à la construction de deux nouvelles stations d'épuration.</p>



<p><b>AXE D : POUR L'EXPERIMENTATION DE RELATIONS NOUVELLES ENTRE TERRITOIRES</b></p>	<p><b>Première orientation : Promouvoir une qualité d'aménagement</b></p> <p>D1.1 Maîtriser les extensions de l'urbanisation</p> <p>D1.2 Maîtriser les projets d'aménagements</p> <p>D1.3 Contribuer à la mise en œuvre d'une politique foncière exemplaire</p>	<p>→ <b>Le respect des dispositions des lois Montagne/Littoral, et la modération de la consommation d'espace</b> : développement de l'urbanisation en confortement de l'existant et création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement</p> <p>→ <b>Une maîtrise du développement de la commune et une diversification du parc de logements communal</b> pour une meilleure adéquation de l'offre en logements avec la structure et les besoins de la population actuelle et future (développement de l'offre locative...)</p> <p>→ <b>La préservation de la qualité architecturale et urbaine du cœur de village et du hameau du Pont.</b> L'enjeu est de garantir l'intégration des futures constructions dans leur environnement bâti et leur environnement naturel ou agricole.</p>	<p>Hameau nouveau intégré à l'environnement et OAP pour maîtriser et encadrer l'extension de l'urbanisation sur la commune.</p> <p>Typologies de logements diversifiées dans le hameau nouveau.</p> <p>Dispositions du règlement en faveur de la préservation de l'identité architecturale locale :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Articles 6, 7 et 10 des zones urbaines</li> <li>- Articles 11 pour l'ensemble des zones</li> </ul>
---	---	--	---



#### 4.4. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée et le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Verdon

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) « Rhône Méditerranée 2016-2021 », entré en vigueur le 21 décembre 2015, a pour objectif d'assurer une gestion équilibrée de la ressource en eau à l'échelle du bassin.

Le SDAGE Rhône Méditerranée 2016-2021 comprend :

**Les objectifs assignés aux masses d'eau** : 66% des eaux superficielles visent le bon état écologique d'ici à 2021 (objectif atteint à hauteur de 52,5%) - 76,6% en 2021 - 100% à l'horizon 2027.

##### 9 orientations fondamentales :

0. S'adapter aux effets du changement climatique
1. Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
2. Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
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
4. Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
5. Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
6. Préserver et restaurer le fonctionnement des milieux aquatiques et des zones humides
7. Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
8. Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

##### Un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Verdon » a par ailleurs été élaboré.

Le SAGE Verdon se décline autour de 5 enjeux :

- 1 – Fonctionnement des cours d'eau : rechercher un fonctionnement hydromorphologique et biologique permettant la satisfaction des différents usages, la préservation des milieux et la gestion des risques
- 2 – Patrimoine Naturel : Préserver et valoriser le patrimoine naturel, exceptionnel mais fragile soumis à de nombreuses contraintes
- 3 – Ressource : aller vers une gestion solidaire de la ressource

	Mise en compatibilité des documents d'urbanisme
<b>Enjeu 1 : fonctionnement des cours d'eau</b>	Rétablir un lit plus naturel et plus large permettant de restaurer la dynamique des cours d'eau Limiter le développement des activités dans les zones vulnérables au risque d'inondation
<b>Enjeu 2 : Patrimoine Naturel</b>	Préserver la ripisylve : par exemple par le classement en EBC ou en application de l'art. L 123-1-5 du Code de l'urbanisme
<b>Enjeu 3 : Ressource</b>	Justifier de l'adéquation entre la maîtrise de l'urbanisation et le volume d'eau potable disponible
<b>Enjeu 4 : Qualité</b>	Respect des périmètres de protection sanitaire autour des captages
<b>Enjeu 5 : Activité de loisirs</b>	/

4 – Qualité : assurer une qualité des eaux permettant la satisfaction des différents usages et préservant les potentialités biologiques

5 – Activités de loisirs : concilier les activités touristiques liées à l'eau avec les autres usages et la préservation des milieux

Le PLU doit être compatible avec le SAGE. Cela passe notamment par l'intégration des mesures suivantes.

Les dispositions réglementaires du PLU sont compatibles avec les orientations du SDAGE et du SAGE, au travers notamment :



- Du classement en zone **N1 (Espaces Remarquables du Littoral)** des principaux axes d'écoulement situés au sein des pentes boisées.
- Un développement urbain défini en cohérence avec la ressource en eau du territoire et avec la desserte en assainissement (enjeu de limiter les risques de pollution des milieux aquatiques/naturels)

Concernant la prise en compte des protections spécifiquement liées au lac de Sainte Croix :

- Sur le plan de zonage est tracée à titre indicatif de la distance de 100 m à compter de la limite des plus hautes eaux du lac (côte NGF 481,7). Les interdictions applicables en dehors des espaces urbanisés dans la bande des 100m sont rappelées en article 3 des dispositions générales.
- Dans les servitudes d'utilité publiques, sont joints les arrêtés préfectoraux de protection des aires d'alimentation en eau potable ainsi qu'un plan des périmètres de protection associés.

#### 4.5. Le Plan de Gestion des Risques Inondation (PGRI)

La gestion des risques d'inondation s'inscrit notamment dans le cadre de la directive européenne 2007/60/CE, dite « directive inondation ». Celle-ci a été transposée en droit Français dans la loi LENE du 13 juillet 2010 et dans le décret n°2011-227 du 2 mars 2011, relatifs à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation.

Les Plans de Gestion des Risques Inondation (P.G.R.I) représentent les outils de mise en œuvre de la direction inondation. Le PGRI Rhône Méditerranée 2016-2021 a été arrêté par le préfet coordonnateur du bassin le 7 décembre 2015.

Le PGRI est opposable à toutes les décisions administratives prises dans le domaine de l'Eau, aux PPR inondation ainsi qu'aux documents d'urbanisme dans un rapport de compatibilité. La directive prévoit l'actualisation du PGRI tous les 6 ans, suivant le même calendrier que le SDAGE. Cette actualisation vise un processus d'amélioration continue des connaissances et d'adapter autant que besoin, la stratégie portée par le PGRI.

La commune d'Aiguines ne fait pas partie d'un Territoire à Risques Important d'Inondation (TRI) identifié par le PGRI, qui fixe des objectifs locaux sur le territoire. Néanmoins, le projet communal doit être compatible avec les grands objectifs du PGRI.

Le projet communal intègre des objectifs pour limiter l'exposition des populations aux risques et assurer la sécurité des personnes et des biens.

Les dispositions règlementaires du PLU sont compatibles avec les orientations du PGRI, au travers notamment :

- Du classement en zone naturelle (N) ou agricole (A) des cours d'eau principaux et vallons (Aigras, Malvallon, Jean Gay).
- D'un coefficient de pleine terre à préserver dans les secteurs urbains périphériques afin de favoriser l'infiltration des eaux à la parcelle et réduire les conséquences de l'imperméabilisation des sols.

#### 4.6. Les documents supra-communaux que le PLU doit prendre en compte

##### Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) PACA

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) de la Région PACA a été approuvé le 26 novembre 2014.

Les dispositions du PLU d'Aiguines sont cohérentes avec l'enjeu de **préserver les espaces d'intérêt écologique et les continuités écologiques** identifiées sur son territoire. En effet :

- Les **espaces naturels et agricoles de la commune** sont classés en **zones N et A au sein du PLU**, auxquelles une **réglementation visant leur préservation** est associée (zones A/N et sous-secteurs Ap).
- Les **Espaces Remarquables du Littoral** font l'objet d'un **zonage N1 et A1 strict** et d'un **règlement limitatif** qui n'autorise que les **aménagements légers pointés** à l'article R 121-5 du Code de l'Urbanisme.
- Les **trames vertes et bleu identifiées sur le territoire communal** sont classées en **zone N ou N1 avec une protection renforcée par l'intermédiaire des EBC**.
- Les **boisements** les plus significatifs de la commune (notamment ceux situés au sein de la zone N1) sont classés en **EBC**, ou de manière complémentaire, pour le couvert végétal présentant un enjeu de gestion



spécifique aux abords des zones urbaines en **éléments de patrimoine végétal remarquable** identifiés au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme.

- Sur le **plan de zonage** est tracée à titre indicatif de la **distance de 100 m à compter de la limite des plus hautes eaux du lac (côte NGF 481,7)**. Les **interdictions applicables** en dehors des espaces urbanisés dans la bande des 100m sont rappelées en article 3 des dispositions générales

Au travers du zonage et du règlement associé, les **continuités écologiques existantes sont donc maintenues et protégées**.

**En conclusion, les cadre réglementaire du PLU d'Aiguines est cohérent avec l'enjeu de préserver les espaces d'intérêt écologique ainsi que les continuités écologiques de la commune, porté par le SRCE PACA.**

### Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE)

Les Schémas Régionaux du Climat, de l'Air et de l'Énergie sont élaborés en application de la loi Grenelle 2 et remplacent le Plan Régional de la Qualité de l'Air (PRQA). Le SRCAE de la région PACA a été approuvé par le conseil régional lors de la séance du 28 juin 2013 et arrêté par le préfet de région le 17 juillet 2013.

Il permet de définir à l'horizon 2020-2030-2050, les grandes orientations et objectifs régionaux en matière de maîtrise de l'énergie, de développement des énergies renouvelables, de baisses des émissions de gaz à effet de serre et de polluants, et d'adaptation au changement climatique, afin de contribuer à l'atteinte des objectifs nationaux et internationaux.

Document d'orientation stratégique, le SRCAE sera décliné de manière opérationnelle dans différents plans d'action, en fonction des territoires auxquels ils s'appliquent.

Le Schéma Régional Éolien constitue un des volets du SRCAE auquel il est annexé.

Suite à la loi Grenelle II en 2010, chaque région doit établir un Schéma Régional Éolien afin d'identifier les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne compte tenu du potentiel éolien, des servitudes, des règles de protection des espaces naturels, du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales.

Le projet de développement de la commune d'Aiguines prend en compte le SRCAE.

### Le Plan Climat Énergie du département du Var (PCE)

La loi relative à la mise en œuvre du Grenelle de l'Environnement (dite loi Grenelle 1) stipule que « l'État incitera les régions, les départements et les communes et leurs groupements de plus de 50 000 habitants à établir, en cohérence avec les documents d'urbanisme, des plans climat-énergie territoriaux avant 2012 ».

Promulguée le 12 juillet 2010, la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite « Grenelle 2 », est un texte d'application et de territorialisation du Grenelle de l'Environnement et de la loi Grenelle 1. Pour poursuivre l'objectif de réduction des émissions de gaz à effet de serre, le Grenelle de l'Environnement renforce les mesures d'économies d'énergie et soutient le développement des énergies renouvelables.

Dans ce contexte, le Conseil Général du Var a choisi de réaliser son Agenda 21 départemental, dont le volet « énergie » correspond au Plan Climat Énergie, actuellement en cours d'élaboration. Le premier axe d'intervention du Conseil Général concerne la sécurisation de l'approvisionnement électrique du Département, qui fait l'objet d'un Contrat d'Objectifs Ministériel (COM).

Le Plan Climat Énergie du Var répondra aux objectifs suivants :

- Réduire les émissions de gaz à effet de serre à l'échelle du territoire varois,
- Améliorer la qualité de l'air,
- Valoriser les ressources locales et renouvelables,
- Améliorer l'autonomie électrique et l'efficacité énergétique du territoire,
- S'adapter aux effets du changement climatique.

Le projet de développement de la commune d'Aiguines prend en compte les objectifs du PCE.



## Le Plan Régional Santé Environnement (PRS)

Afin de mieux prendre en compte l'impact de l'environnement sur la santé, des objectifs pluriannuels ont été définis et des plans d'actions stratégiques ont été prévus. Parmi ceux-ci figure le Plan National Santé Environnement (PNSE), ayant pour vocation de répondre aux enjeux sanitaires liés à l'exposition de la population à certaines pollutions de l'environnement, sur le territoire français. Reposant d'une part sur un état des lieux de la situation sanitaire et environnementale dans la région, et d'autre part, sur les préconisations et objectifs précisés par le PNSE, le Plan Régional Santé Environnement (PRSE) définit et hiérarchise les actions devant être déclinées en région Provence-Alpes-Côte d'Azur

Le PRSE de la région Provence Alpes Côtes d'Azur pour la période 2009-2013 a été validé le 29 juin 2010 par le Groupe Régional Santé Environnement (GRSE) qui est en charge de sa gouvernance. Le PRSE 2009-2013 de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur définit 3 grands enjeux :

- Sécuriser et garantir l'accès de tous à une ressource de qualité afin de réduire les effets sanitaires liés aux différents usages de l'eau.
- Réduire et contrôler les expositions à la pollution atmosphérique ayant un impact sur la santé.
- Favoriser la connaissance, la recherche, l'information et l'éducation sur les risques sanitaires actuels et émergents liés à l'environnement.

## Les Plans de Prévention et de Gestion des Déchets (PPGD)

Les Plans de Prévention et de Gestion des Déchets sont un outil de planification à long terme, à l'échelle d'un département. L'objet de ces plans est de coordonner l'ensemble des actions qui sont entreprises tant par les pouvoirs publics que par les organismes privés, en vue d'assurer la réalisation des objectifs définis par les plans, conformément à la réglementation.

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 et le décret n°2011-828 paru le 11 juillet 2011 complètent et modifient le cadre juridique relatif à la planification de la gestion des déchets. Ces objectifs sont les suivants (article L541-14 du Code de l'environnement) :

- prévenir et réduire la production et la nocivité des déchets, ainsi que diminuer les incidences globales de l'utilisation des ressources et améliorer l'efficacité de leur utilisation ;
- traiter les déchets selon la hiérarchie suivante :
  - o la préparation en vue de la réutilisation,
  - o le recyclage,
  - o toute autre utilisation, dont la valorisation énergétique,
  - o l'élimination ;
- gérer les déchets sans mettre en danger la santé humaine et sans nuire à l'environnement ;
- organiser le transport des déchets et le limiter en distance et en volume ;
- assurer l'information du public sur les effets pour l'environnement et la santé publique des opérations de production et d'élimination des déchets, sous réserves des règles de confidentialité prévues par la loi, ainsi que sur les mesures destinées à en prévenir ou à en compenser les effets préjudiciable

Cette gestion est déclinée sous la forme de deux plans : le Plan de Prévention et de Gestion des Déchets Non Dangereux (PPGDND) et le Plan Départemental de Prévention et de Gestion des Déchets du BTP (PDPGDBTP).

## Le Schéma Départemental des Carrières

Le département du Var dispose d'un schéma départemental des carrières, approuvé par le préfet le 7 mars 2011, qui sert d'outil de décision pour une utilisation rationnelle des gisements de minéraux et pour la préservation de l'environnement.

Il définit les conditions générales d'implantation des carrières dans le département. Il prend en compte l'intérêt économique national, les ressources et les besoins en matériaux du département et des départements voisins, la protection des paysages, des sites et des milieux naturels sensibles, la nécessité d'une gestion équilibrée de l'espace, tout en favorisant une utilisation économe des matières premières. Il fixe les objectifs à atteindre en matière de remise en état et de réaménagement des sites. Les autorisations d'exploitation de carrières délivrées en application du présent titre doivent être compatibles avec ce schéma. Il est approuvé, après avis du conseil général, par le préfet



(Textes réglementaires : décret du 11/07/1994 relatif au Schéma Départemental des Carrières et circulaire des ministères de l'environnement et de l'industrie en date du 11 janvier 1995).

Il comporte :

- un inventaire des ressources ;
- une analyse des besoins du département ;
- une analyse des modes d'approvisionnement et de transport ;
- un examen de l'impact des carrières existantes ;
- un inventaire des données environnementales ;
- des orientations et des objectifs visant à réduire l'impact des extractions sur l'environnement et à privilégier une utilisation rationnelle des matériaux ;
- des orientations et des objectifs pour la remise en état des carrières en fin d'exploitation.



## 8. EVALUATION ENVIRONNEMENTALE DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

Dans la première partie du présent rapport, l'évaluation environnementale s'est concentré sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, dans cette partie la mise en œuvre du projet est évaluée.

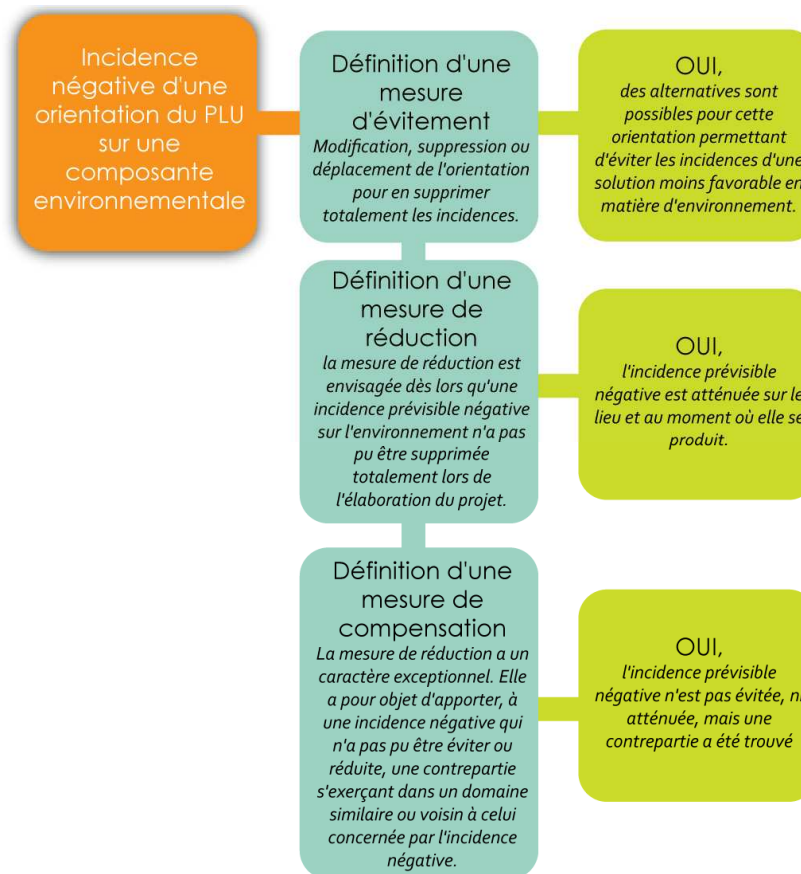
Pour chacune des composantes environnementales, les incidences du projet sont rappelées et les mesures réglementaires d'évitement, de réduction et de compensation sont présentées.

La démarche dite « éviter – réduire – compenser » (ERC) les impacts sur l'environnement s'applique à l'ensemble des thématiques de l'environnement et de manière proportionnée aux enjeux. Elle s'inscrit dans une démarche progressive et itérative propre à l'évaluation environnementale.

La démarche est guidée par une recherche systématique de l'impact résiduel le plus faible possible, voire nul. Si des impacts ont été démontrés, il s'agit de mettre en œuvre les mesures permettant en premier lieu d'éviter au maximum d'impacter l'environnement, puis dans un second temps de réduire au maximum les impacts qui ne peuvent pas être évités. Finalement, s'il y a un impact résiduel significatif, alors le projet devra les compenser « en nature » en réalisant des actions compensatoires par rapport aux effets attendus.

- **Mesure d'évitement** : modification, suppression ou déplacement d'une orientation pour en supprimer totalement les incidences
- **Mesure de réduction** : adaptation de l'orientation pour en réduire ses impacts
- **Mesures compensatoires** : elles doivent être considérées comme le recours ultime quand il est impossible d'éviter ou réduire au minimum les incidences. Elles doivent rétablir un niveau de qualité équivalent à la situation antérieure.

En complément des mesures prescriptives, les documents d'urbanisme peuvent comporter des recommandations pour des questions ne relevant pas du code de l'urbanisme. Elles pourront être clairement distinguées des mesures à valeurs prescriptives





## 8.1. La ressource en eau

### Rappel de l'enjeu

Enjeux pour le PLU	Intensité	Partage au niveau supra-communal ou intercommunal
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planifier un développement urbain en cohérence avec les réseaux et les équipements actuels ou projetés et les ressources en eau</li> <li>➤ Limiter les occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité des eaux</li> <li>➤ Intégrer les normes réglementaires et principes imposés par la directive cadre Loi sur l'eau</li> <li>➤ Intégrer les préconisations et normes du SDAGE et du SAGE et être compatible avec celles-ci</li> </ul>	<b>Fort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE), transcrit la directive cadre sur l'eau le 23 octobre 2000.</li> <li>✓ Le Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux SAGE du Verdon</li> </ul>

### Rappel des incidences du projet

COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	OBJECTIFS DEFINIS AU PADD	INCIDENCES	COMPARAISON SCENARIO FIL DE L'EAU
Ressource en eaux <b>Enjeu fort</b>	<b>Un développement démographique visant une population maximale de l'ordre de 340 habitants en 2025</b> → Augmentation des besoins permanents et atténuation des variations saisonnières	=	=
	<b>Un renforcement de l'offre en équipements publics, la réalisation d'équipements techniques</b> (redimensionnement de la station d'épuration du village, stations d'épuration au niveau du hameau du Pont et du quartier de Champerlan, raccordement de ce quartier au réseau d'assainissement...)	+	=
	<b>Un encadrement des activités touristiques</b> , notamment en bordure du lac, ainsi qu'un <b>maintien/développement des structures d'hébergement existantes (campings) et une amélioration de leur intégration paysagère.</b> → Maintien de besoins importants en période estivale	=	+



### Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

PIECES CONCERNEES	MESURES	
	Evitement	Réduction
Dossier Hameau Nouveau - OAP	<p>Gestion des eaux pluviales sur le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- création d'un bassin paysager de rétention des eaux pluviales et d'une noue paysagère en bordure de voirie.</li> <li>- mise en place de sols végétalisés et de revêtements poreux permettant l'infiltration d'une partie des eaux pluviales</li> </ul>	<p>Maintien de franges végétales en pleine terre</p>
Zonage/Règlement	<p>Définition d'un secteur d'extension sur une surface réduite (2,3 ha), à distance des cours d'eau principaux et du lac et à proximité des réseaux publics d'eau potable et d'assainissement existants.</p> <p>Classement en zone naturel de plus de 95 % de la surface communale.</p> <p>Les aménagements et l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux quelque soit la zone.</p> <p>Obligation systématique de raccordement au réseau public d'eau potable dans la zone à urbaniser et urbaines.</p> <p>Obligation systématique de raccordement au réseau public d'assainissement (eaux usées) dans la zone à urbaniser et dans la zone UA.</p>	<p>Obligation de raccordement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe en zone UB, US et UT et dans l'ensemble de la zone agricole et de la zone naturelle.</p> <p>Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau dans l'ensemble des zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles).</p> <p>Deux zones Nst et emplacements réservés associés pour la réalisation de deux nouvelles petites stations d'épuration.</p> <p>Définition de STECAL en zone N pour reconnaître les activités de campings existantes et limiter leur extension, notamment en bordure du lac de Sainte Croix.</p>

## 8.2. Energie et climat

### Rappel de l'enjeu

Enjeux pour le PLU	Intensité	Partage au niveau supra-communal ou intercommunal
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Inciter à l'amélioration des performances énergétiques dans les constructions</li> <li>➤ Poursuivre l'attractivité des liaisons douces sur le territoire</li> </ul>	<b>Faible</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le Schéma éolien de la Charte du Parc Naturel du Verdon</li> </ul>



## Rappel des incidences du projet

COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	OBJECTIFS DEFINIS AU PADD	INCIDENCES	COMPARAISON SCENARIO FIL DE L'EAU
Energie et climat Enjeu faible	<b>Le respect des dispositions des lois Montagne/Littoral, et la modération de la consommation d'espace</b> Programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant → Réduction des déplacements motorisés	+	+
	<b>Un confortement de la centralité et du dynamisme propre au village d'Aiguines :</b> mixité des fonctions, un possible renforcement de l'offre commerciale, poursuite de l'accroissement de la part des résidences principales sur les résidences secondaires. → Réduction des déplacements motorisés	+	+
	<b>La programmation d'un développement démographique suffisant en vue d'asseoir la centralité d'Aiguines :</b> 340 habitants à l'horizon 2025 – soit une croissance de +1,8%/an. → Augmentation globale des besoins énergétiques mais atténuation des différences saisonnières	=	=
	<b>Une maîtrise du développement de la commune et une diversification du parc de logements communal</b> → Formes urbaines plus compactes et moins énergivores	+	+

## Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

PIECES CONCERNEES	MESURES	
	EVITEMENT	REDUCTION
Dossier Hameau Nouveau - OAP		Favoriser une typologie de logements de tailles raisonnées (T3) dans des formes compactes (individuel et intermédiaire) Aménagement de liaisons piétonnes avec le village et au sein du quartier.
Zonage/Règlement	Réglementation des implantations et emprises au sol en faveur d'une densification des zones urbaines et de la constitution d'un tissu urbain compact dans le secteur d'extension	Possibilité d'installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables et d'installation de production de chaleur sur les toits des bâtiments agricoles (zone A et N) et sur les nouvelles constructions de la zone AU. Mixité fonctionnelle (habitat, commerces, artisanat) permise dans les zones urbaines et à urbaniser. Définitions des zones à urbaniser de taille limitée (2,3 ha), en continuité de constructions existantes et accessibles à pied depuis le centre villageois.





### 8.3. Sols et topographie

#### Rappel de l'enjeu

ENJEUX POUR LE PLU	INTENSITE	PARTAGE AU NIVEAU SUPRA-COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols</li> <li>➤ Respecter tant que possible la topographie naturelle et l'intégration des constructions</li> <li>➤ Limiter l'assainissement autonome non conforme au regard d'une aptitude du sol</li> <li>➤ Limiter la pression sur les terrains agricoles et naturels</li> </ul>	<b>Moyen</b>	✓ La Charte du Parc Naturel du Verdon

#### Rappel des incidences du projet

COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	OBJECTIFS DEFINIS AU PADD	INCIDENCES	COMPARAISON SCENARIO FIL DE L'EAU
Sols et topographie <b>Enjeu moyen</b>	<p><b>Le respect des dispositions des lois Montagne/Littoral, et la modération de la consommation d'espace</b></p> <p>Programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant</p> <p>Constituer un hameau nouveau intégré à l'environnement dans un secteur propice</p> <p>→ Extension urbaine mesurée, limitation de l'étalement urbain</p>	=	+

#### Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

PIECES CONCERNEES	MESURES	
	EVITEMENT	REDUCTION
Dossier Hameau Nouveau - OAP	Respect de la topographie naturelle du site en conservant notamment le talus boisé existant en bordure de la RD19.	
Zonage/Règlement	<p>Classement en zone naturelle ou agricole de près de 99% de la surface communale.</p> <p>Obligation de raccordement au réseau public d'assainissement dans le village, dans le hameau nouveau de Champerlan et de partout où le réseau existe.</p>	<p>Deux zones Nst et emplacements réservés associés pour la réalisation de deux nouvelles petites stations d'épuration.</p> <p>Zone 1AU (hameau nouveau) délimitée sur un site dont la topographie en pente douce est propice à la construction.</p>



## 8.4. Risques, pollutions et nuisances

### Rappel de l'enjeu

ENJEUX POUR LE PLU	INTENSITE	PARTAGE AU NIVEAU SUPRA-COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Intégrer les normes réglementaires et principes imposés par la présence des risques inondation, rupture de barrage, feu de forêt, sismicité et mouvement de terrain</li> <li>➤ Planifier un développement urbain en cohérence (localisation et la capacité) avec la voirie, les réseaux et les équipements actuels ou projetés et les ressources naturelles</li> </ul>	<b>Fort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE), transcrit la directive cadre sur l'eau le 23 octobre 2000.</li> <li>✓ Le Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux du Verdon (SAGE)</li> </ul>

### Rappel des incidences du projet

COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	OBJECTIFS DEFINIS AU PADD	INCIDENCES	COMPARAISON SCENARIO FIL DE L'EAU
Risques, pollutions et nuisances Enjeu fort	<b>L'intégration des risques naturels inhérents au territoire communal, en vue de garantir la sécurité des personnes et des biens</b> → Pas d'augmentation de l'exposition aux risques	+	+
	<b>Un confortement de la centralité et du dynamisme propre au village d'Aiguines</b> → Risque d'augmentation des nuisances compensé par des mesures spécifiques (éclairage urbain, coupures d'urbanisation...)	=	=
	<b>Un développement démographique visant une population maximale de l'ordre de 340 habitants en 2025</b> → Augmentation de la part de la population permanente et atténuation des variations saisonnières	=	=
	<b>Une canalisation / organisation de la fréquentation touristique, tant au niveau du Lac de Sainte-Croix que des Gorges du Verdon</b> (intégration de l'Opération Grand Site) dans un objectif de préservation de l'environnement.	+	+



### Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

PIECES CONCERNEES	MESURES	
	EVITEMENT	REDUCTION
Dossier Hameau Nouveau - OAP		<p>Principes de compacité du bâti et de création/ aménagement d'espaces publics de nature à participer à la gestion de l'interface forêt/ habitat et de préservation des axes d'écoulement.</p> <p>Principes de gestion des eaux pluviales intégrés au projet : noue paysagère, bassin de rétention.</p> <p>Mise en place de sols végétalisés et de revêtements poreux.</p>
Zonage/Règlement	<p>Site d'extension accessible à pied depuis le village.</p> <p>Classement en zone naturelle ou agricole de tous les secteurs soumis à des aléas fort ou moyen (tous risques confondus).</p>	<p>Réglementation permettant les interventions et aménagements nécessaires à la lutte contre le risque incendie (débroussaillage, pistes DFCI, installation de citernes...).</p> <p>Définition de STECAL en zone N pour reconnaître les activités de campings existantes et limiter leur extension, notamment en bordure du lac de Sainte Croix.</p>

### 8.5. Milieux naturels et biodiversité

La composante milieux naturels et biodiversité fait l'objet d'une étude plus approfondie dans le processus d'évaluation environnementale. Ainsi, l'évaluation environnementale généraliste intégrée aux justifications dans le rapport de présentation est complétée par un « volet naturel » annexé au rapport de présentation. Ce volet naturel comporte notamment une étude écologique approfondie des sites potentiellement impactés par le PLU et une étude des incidences du projet sur les sites Natura 2000.

#### Rappel de l'enjeu

ENJEUX POUR LE PLU	INTENSITE	PARTAGE AU NIVEAU SUPRA-COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conserver et valoriser les espaces naturels remarquables, notamment dans les ZNIEFF et <b>site Natura 2000</b>.</li> <li>➤ Préserver les terres agricoles et de nature plus ordinaire pour leur valeur écologique notamment en intégrant les prescriptions dues aux lois Littoral et Montagne</li> <li>➤ Préserver les espaces du corridor écologique et conforter la trame verte dans les futures zones urbanisées</li> <li>➤ Préserver la biodiversité aquatique (Lac, rivière, cours d'eau)</li> <li>➤ Eviter les aménagements à proximité des espaces d'intérêts écologiques ayant des incidences négatives</li> </ul>	<b>Fort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Loi littoral</li> <li>✓ Loi Montagne</li> <li>✓ La Charte du Parc Naturel Régional du Verdon</li> <li>✓ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique</li> </ul>



## Rappel des incidences du projet

COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	OBJECTIFS DEFINIS AU PADD	INCIDENCES	COMPARAISON SCENARIO FIL DE L'EAU
Milieux naturels et biodiversité <b>Enjeu fort</b>	<b>Le maintien des coupures d'urbanisation agricoles ou naturelles</b> , et notamment le verger de chênes truffiers séparant le village du quartier de Champerlan, ou encore les espaces agricoles ou naturels entre le village et le lac.	+	+
	<b>La protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue sur le territoire</b> composée d'espaces naturels d'intérêt écologique comme les grands ensembles boisés, les rives du lac et les Gorges du Verdon, ainsi que de corridors terrestres et aquatiques	+	+

## Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

PIECES CONCERNEES	MESURES	
	EVITEMENT	REDUCTION
Dossier Hameau Nouveau - OAP	<b>Secteur d'extension situé à distance des sites Natura 2000</b>	Conservation d'une trame végétale (franges boisées, alignement de chêne, bosquet et arbre isolé) au cœur du quartier. Principe de compacité du bâti limitant la consommation d'espaces naturels et aménagements nécessaires à la viabilisation limitant les incidences sur le milieu naturel. Définition du projet d'extension sur une surface réduite (2,3ha)
Zonage/règlement	Classement en zone naturelle de plus de 95% de la surface communale et de l'essentiel de la trame verte et bleue. Les sous-secteurs de la zone N ont été réduits et leur réglementation encadre fortement les possibilités d'aménagement des zones en fonction des usages actuels. Délimitation d'EBC sur plus de 3 000 ha soit 26% du territoire communal en incluant l'essentiel des boisements importants. Instauration d'une protection plus stricte pour les espaces remarquables du littoral avec la création de sous-secteurs N1 et A1. <b>Aucun site impacté par le PLU sur les périmètres des sites Natura 2000</b>	Délimitation d'un Espaces Verts Protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et d'une zone agricole protégée entre le quartier de Champerlan et le centre villageois pour préserver la coupure d'urbanisation. Articles 9 et 13 des zones U/AU redéfinis afin de limiter l'imperméabilisation des sols et l'emprise des constructions et/ou de garantir le maintien d'un pourcentage minimum d'espaces plantés/végétalisés au sein des tissus bâtis.



## 8.6. Paysage, patrimoine et occupation du sol

### Rappel de l'enjeu

ENJEUX POUR LE PLU	INTENSITE	PARTAGE AU NIVEAU SUPRA-COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en valeur des routes touristiques et des belvédères</li> <li>➤ Préservation des cônes de vue (vers le lac depuis le village, sur le village depuis l'espace rural) notamment en intégrant les prescriptions des lois Littoral et Montagne</li> <li>➤ Préservation des éléments patrimoniaux naturels et bâtis</li> <li>➤ Préserver les milieux naturels et agricoles pour leur valeur paysagère</li> <li>➤ Assurer l'intégration paysagère environnementale et architecturale des futures zones urbanisées</li> <li>➤ Préserver la qualité paysagère des espaces et jardins publics</li> <li>➤ Limiter l'étalement urbain des zones d'habitats diffus et privilégier la concentration autour du village</li> <li>➤ Préserver les zones agricoles en exploitation ou ayant un potentiel agronomique.</li> </ul>	<b>Fort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Loi Montagne</li> <li>✓ Loi Littoral</li> <li>✓ Charte du Parc Naturel Régional du Verdon (Paysages du lac de Sainte-Croix, Paysages karstiques du Verdon, et Paysages du Haut-Var)</li> <li>✓ Schéma Régional de Cohérence Ecologique (en cours)</li> </ul>

### Rappel des incidences du projet

COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	OBJECTIFS DEFINIS AU PADD	INCIDENCES	COMPARAISON SCENARIO FIL DE L'EAU
Paysage, patrimoine et occupation du sol <b>Enjeu fort</b>	<b>La prise en compte des perspectives paysagères remarquables dans les choix de développement</b> Préserver les vues sur le village et son château, principalement depuis les principaux axes de circulation de la commune, ainsi que les covisibilités avec le lac de Sainte-Croix et la rive opposée.	+	+
	<b>La préservation des espaces agricoles d'intérêt paysager</b> , qui maintiennent l'ouverture des paysages et la mise en valeur du village depuis le lac et la rive opposée.	+	+
	<b>La préservation de la qualité architecturale et urbaine du cœur de village et du hameau du Pont.</b>	+	+
	<b>Le maintien du patrimoine bâti, tant au sein des espaces agricoles que naturels</b>	+	+



	<p><b>Une préservation du potentiel agricole marchand de la commune et une possible reconquête des terres agricoles sur les espaces boisés</b>, notamment en contrebas du village et au niveau de l'Ubac de Margès, en lien avec les projets du Conservatoire du Littoral</p>	+	+
--	---	---	---

### Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

PIECES CONCERNEES	MESURES	
	EVITEMENT	REDUCTION
Dossier Hameau Nouveau - OAP	<p>Respect de l'usage et du savoir faire des sols minéraux méditerranéens.</p>	<p>Formes et volumes variés des constructions à l'image de la diversité du bâti dans le centre ancien et implantation du bâti de manière à épouser au mieux le modelé du terrain existant.</p> <p>Maintien d'un double alignement de chênes truffiers pour servir d'axe principal.</p> <p>Espace public central organisé autour d'un arbre isolé et aménagement de jardins partagés matérialisant une transition douce entre l'urbain et le naturel.</p>
Zonage/règlement	<p>Redéfinition cohérente des limites de la zone agricole en tenant compte de l'occupation des sols (actuelle ou passée).</p> <p>Création d'un sous-secteur Ap et définition d'un espace vert protégé sur le champ de chênes truffiers séparant le village du quartier de Champerlan afin d'en préserver les qualités paysagères.</p> <p>Article 11 du règlement des zones définissant les principes d'aspect extérieur des constructions basés sur l'architecture traditionnelle existante.</p> <p>Classement en zone naturelle de plus de 95% de la surface communale et de l'essentiel de la trame verte et bleue. Les sous-secteurs de la zone N ont été réduits et leur réglementation encadre fortement les possibilités d'aménagement des zones en fonction des usages actuels.</p> <p>Délimitation d'EBC sur plus de 3 000 ha soit 26% du territoire communal.</p> <p>Instauration d'une protection plus stricte pour les espaces remarquables du littoral avec la création d'un sous-secteur N1.</p>	<p>Règlement de la zone Agricole (A) actualisé afin de n'autoriser que les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles. Sont notamment admis l'habitation de l'exploitant et la diversification des exploitations (agritourisme, vente directe à la ferme...). L'extension mesurée des habitations existantes, non liées à une activité agricole, est toutefois autorisée, en cohérence avec les dispositions de la loi LAAAF du 13 octobre 2014.</p> <p>Dans l'ensemble des zones urbaines, définitions de règles d'implantation en continuité de l'implantation existante.</p>



## 8.7. Gestion du milieu humain (réseaux, équipements et gestions des déchets)

### Rappel de l'enjeu

ENJEUX POUR LE PLU	INTENSITE	PARTAGE AU NIVEAU SUPRA-COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planifier un développement urbain en cohérence (localisation et la capacité) avec la voirie, les réseaux et les équipements actuels ou projetés et les ressources naturelles.</li> <li>➤ Encadrer les assainissements autonomes pour leur conformité à l'aptitude du sol dans les futures zones urbanisées</li> </ul>	<b>Moyen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Schéma Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés</li> <li>✓ SIVOM du Haut Var</li> </ul>

### Rappel des incidences du projet

COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	OBJECTIFS DEFINIS AU PADD	INCIDENCES	COMPARAISON SCENARIO FIL DE L'EAU
Gestion du milieu humain (réseaux, équipements et gestion des déchets)  <b>Enjeu moyen</b>	<b>Le respect des dispositions des lois Montagne/Littoral, et la modération de la consommation d'espace</b> Programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant Constituer un hameau nouveau intégré à l'environnement dans un secteur propice → Extension urbaine mesurée, limitation de l'étalement urbain	+	+
	<b>Un renforcement de l'offre en équipements publics, la réalisation d'équipements techniques</b> (stations d'épuration au niveau du hameau du Pont et du quartier de Champerlan, raccordement de ce quartier au réseau d'assainissement...) et <b>l'amélioration du réseau de connexion numérique.</b>	+	=



### Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

PIECES CONCERNEES	MESURES	
	EVITEMENT	REDUCTION
Dossier Hameau Nouveau - OAP	Urbanisation en continuité de l'existant : accessibilité des réseaux urbains	
Zonage/règlement		<p>Obligation de raccordement aux réseaux urbains lorsqu'ils existent et encadrement de l'usage de systèmes d'assainissement autonomes et de sources privées.</p> <p>Mise en place du sous-secteur spécifique Nst et de deux emplacement réservés pour la réalisation de deux petites stations d'épuration supplémentaire afin d'améliorer le fonctionnement du système d'assainissement communal</p>



## 10. DISPOSITIF DE SUIVI

Les résultats de la mise en œuvre du PLU devront faire l'objet d'une analyse, dans un délai de 6 ans au plus tard après son approbation.

Pour cela, il est nécessaire de définir des indicateurs permettant d'apprécier les incidences du PLU. Le suivi de ces indicateurs permettra de proposer des adaptations au plan afin de remédier à des difficultés rencontrées ou encore de modifier le PLU en vue de faciliter la mise en œuvre des projets souhaités.

La mise en œuvre d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative du PLU. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme.

Les indicateurs présentés constituent une trame pour la mise en œuvre d'un tableau de bord. Ils pourront être développés et affinés en fonction des besoins.

### Liste des indicateurs environnementaux du PLU

Thématiques	ID	NOM	Services
Risques sanitaires majeurs	1	Analyse des arrêtés de catastrophes naturelles sur les différents risques : récurrence, évolution de la vulnérabilité des biens et populations exposées	Commune DDTM
	2	Nombre de permis de construire dans les zones à risque d'inondation	
Eau	3	Suivi de la qualité des eaux	Intercommunalité, Agence de l'eau ONEMA  Syndicat des eaux
	4	Suivi des évolutions des consommations et des prélèvements	
	5	Suivi des évolutions de l'organisation de l'assainissement autonome	
	6	Suivi quantitatif de la ressource en eau souterraine	
Patrimoine écologique	7	Analyse de l'évolution des périmètres de protection et des espèces à statut identifiées	INPN DREAL
	8	Évolution du nombre d'espèces (protégées ou non) pour chaque milieu naturel spécifique ou remarquable identifiés	DREAL
Paysage	9	Nombre de logements produits depuis l'approbation du projet	Commune
	10	Typologie des logements réalisés en termes de forme urbaine	
	11	Suivi des éléments ponctuels du paysage à protéger au titre du Code l'Urbanisme	
	12	Suivi des espaces boisés classés (EBC)	
Sol et sous-sol	13	Suivi de l'occupation du sol et évolution des espaces artificialisés	Agreste Chambre d'Agriculture
	14	Suivi de l'évolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	



	15	Suivi du nombre d'exploitants agricoles	
Climat-Energie	16	Evolution de l'énergie renouvelable produite (thermique ou solaire)	DREAL ADEME Association AirPACA
	17	Evolution de la consommation énergétique	
Patrimoine	18	Suivi de la qualité et du maintien des éléments patrimoniaux répertoriés à protéger au titre du Code de l'Urbanisme	Commune
Déchets ménagers et assimilés	19	Suivi quantitatif des déchets ménagers et assimilés	ADEME SINOE Intercommunalité et commune
	20	Suivi des capacités de valorisation et de recyclage	
Nuisances et mobilité	21	Suivi qualitatif de la pollution lumineuse	Association Avex Commune Conseil Départemental
	22	Evolution du nombre de permis de construire dans les zones à proximité des grands axes de circulation bruyant	
	23	Evolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les principaux axes de circulations	
Pollution de l'air	24	Suivi de l'évolution de la qualité de l'air et des émissions de Gaz à Effet de Serre	ADEME Association AirPACA





## RESUME NON TECHNIQUE

---



## 1. RAPPEL DU CONTEXTE

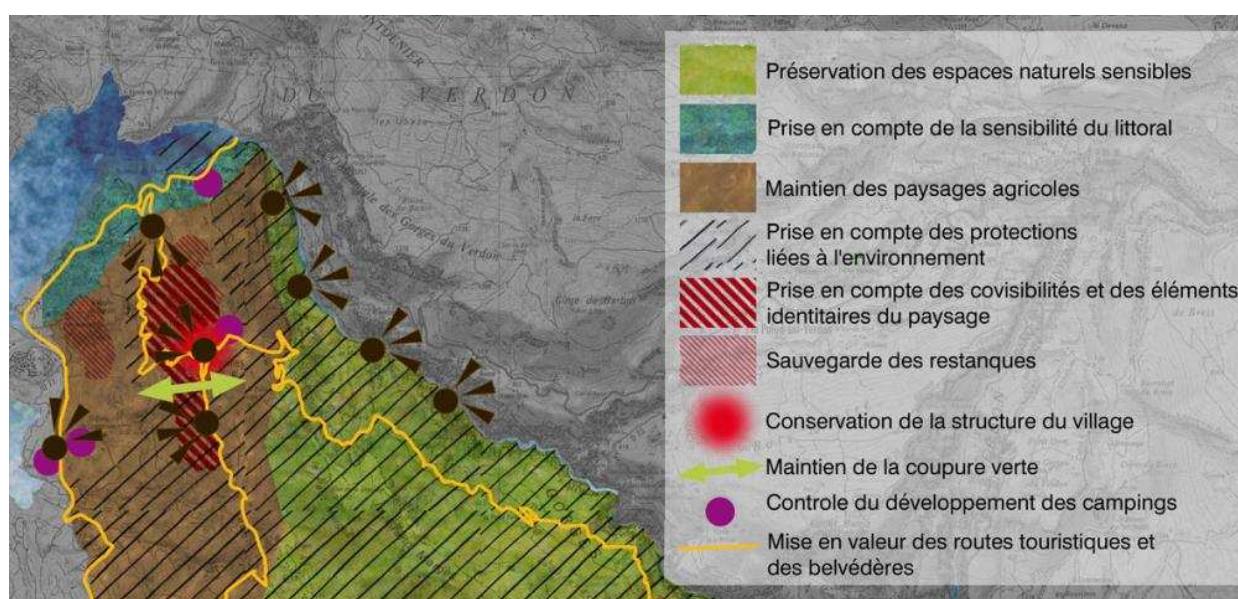
La commune d'Aiguines est marquée par un paysage contrasté : entre reliefs, végétation, milieux secs et milieux humides, Aiguines se compose de 5 entités paysagères principales :

- Les gorges du Verdon
- Les massifs
- Les hauts plateaux
- Le versant de la montagne
- Le littoral

La commune est essentiellement composée d'espaces boisés qui longent le littoral et la limite Nord.

Les deux principaux espaces urbanisés s'inscrivent dans un relief accidenté : le village perché et le hameau du Pont plus récent situé aux abords du Lac de Sainte-Croix.

CARTE DES ENJEUX GENERAUX DU TERRITOIRE



Les principaux enjeux sur la ressource en eau sont les suivants :

La ressource en eau sur le territoire communal est importante : lac de Sainte-Croix au Nord-Ouest, Verdon au Nord-Est, Artuby au Sud-Est, multitude de petits cours d'eau partant des sommets pour aller vers le Sud de la commune... Ces éléments du système hydrographique sont responsables de la grande diversité des paysages grâce à l'établissement d'une végétation variée et d'une multitude de vallons.

Par ailleurs, il existe un périmètre de protection de la qualité des eaux autour du lac de Sainte-Croix. Dans le périmètre rapproché (une bande de 50 mètres le long des rivages) tous les travaux en dehors des travaux d'entretien de la retenue sont interdits, de même que toute construction autre que les reconstructions à l'identique de l'habitat groupé.

Les enjeux identifiés dans le PLU sont donc de :

- **Planifier un développement urbain en cohérence avec les réseaux et les équipements actuels ou projetés et les ressources en eau**, afin de limiter les risques de pollution de la ressource en eau
- **Limiter les occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité des eaux**, en privilégiant une urbanisation à distance des cours d'eau principaux et du lac et à proximité des réseaux publics d'eau potable et d'assainissement existant
- **Intégrer les normes réglementaires et les principes imposés par la directive cadre Loi sur l'eau**
- **Intégrer les préconisations et normes du SDAGE et être compatible avec celles-ci**

Les principaux enjeux concernant l'énergie et le climat sont les suivants :



Entre un climat méditerranéen et montagnard, la commune bénéficie d'une grande richesse végétale et paysagère.

En lien avec les objectifs internationaux en matière énergétique et climatique, les enjeux du PLU sont :

- **Inciter à l'amélioration des performances énergétiques dans les constructions**
- **Poursuivre l'attractivité des liaisons douces sur le territoire**

Les principaux enjeux sur les sols et la topographie sont les suivants :

---

La topographie, à l'origine des paysages caractéristiques d'Aiguines et de son attractivité touristique, représente également une contrainte importante pour la commune liées aux pentes et aux covisibilités. Elle est par ailleurs située dans la zone d'application de la Loi Montagne.

Afin de limiter les impacts sur les sites et la topographie, les enjeux mis en évidence sont de :

- **Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols**
- **Respecter tant que possible la topographie naturelle et l'intégration des constructions**
- **Limiter l'assainissement autonome non conforme au regard d'une aptitude du sol**
- **Limiter la pression sur les terrains agricoles et naturels**

Les principaux enjeux sur les risques, pollutions et nuisance sont les suivants :

---

La commune est soumise au risque inondation le long de l'Artuby au Sud-Est de la commune. De plus, elle est soumise à un risque de rupture de barrage dû à sa proximité avec les Gorges du Verdon et le littoral du Lac de Sainte-Croix. Elle est également confrontée au risque feux de forêt à l'Est (massifs Grande forêt, crête des Vernis, du petit Margis), au Sud-Ouest (secteur Maucrouit), à l'Ouest (ravins Grande Gorge et Banquets).

Le risque mouvement de terrain Retrait-Gonflement des argiles et le risque sismique sont faibles.

**Les enjeux identifiés dans le PLU sont donc :**

- **Intégrer les normes règlementaires et principes imposés par la présence des risques inondation, rupture de barrage, feu de forêt, sismicité et mouvement de terrain**
- **Planifier un développement urbain en cohérence (localisation et la capacité) avec la voirie, les réseaux et les équipements actuels ou projetés et les ressources naturelles**

Les principaux enjeux liés à la biodiversité sont les suivants :

---

Plusieurs périmètres de protection de la biodiversité sont localisés sur la commune, qui est caractérisée par une faune et une flore remarquables.

La commune est concernée par **7 Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II**, qui sont des zones d'inventaire de la biodiversité (identification des espèces végétales et de la faune remarquable) :

- « **Plans de Canjuers** » Type I
- « **Grand et Petit Margès** » Type I
- « **Grand Canyon du Verdon et plateaux de sa bordure Nord** » Type I
- « **Collines d'Estelle, bois de Sionet de Fayet** » Type I
- « **Canyon de l'Artuby** » Type I
- « **Lac de Sainte-Croix et ses rives** » Type II
- « **L'Artuby** » Type II

La commune compte également **deux ZNIEFF géologiques** :

- « **Gisement fossilifère du Pont** »
- « **Le Portlandien du Petit Plan de Canjuers** »

La commune est aussi concernée par des périmètres de protection plus stricts que sont les **zones Natura 2000** :



- Le site d'importance Communautaire (SIC) « **Grand Canyon du Verdon-Plateau de la Palud** », caractérisé par une diversité écologique et spécifique remarquable, dont 18 espèces de chiroptères
- Le site éligible « **Grand Canyon du Verdon-Plateau de la Palud - Plan d'Estelle - Plateau au sud d'Aiguines - Plateau de Canjuers** », caractérisé par une grande diversité de milieux
- La zone de protection spéciale (ZPS) « **Verdon** », très attractif pour les grands rapaces nichant le plus souvent dans les falaises et prospectant les vastes espaces alentours pour s'alimenter

Par ailleurs, l'ensemble du territoire de la commune est inscrit dans le périmètre du **Parc National du Verdon**.

Ces différents périmètres couvrent l'intégralité du territoire, traduisant une richesse naturelle exceptionnelle.

**Dans le PLU, les enjeux sont les suivants :**

- **Conserver et valoriser les espaces naturels remarquables**, notamment dans les ZNIEFF et site Natura 2000
- **Préserver les terres agricoles et de nature plus ordinaire pour leur valeur écologique notamment en intégrant les prescriptions dues aux lois Littoral et Montagne**
- **Préserver les espaces du corridor écologique et conforter la trame verte dans les futures zones urbanisées**
- **Préserver la biodiversité aquatique** (Lac, rivière, cours d'eau)
- **Eviter les aménagements à proximité des espaces d'intérêt écologique ayant des incidences négatives**

Les principaux enjeux liés au paysage, patrimoine et occupation du sol sont les suivants :

---

Le paysage de la commune se compose de 5 entités distinctes :

- Les gorges du Verdon
- Les massifs
- Les hauts plateaux
- Le versant de la montagne
- Le littoral

Tant le village que le hameau du Pont conservent des éléments de patrimoine forts.

Le patrimoine du village se révèle par son organisation traditionnelle de village perché aux maisons orientées vers le Lac et le grand paysage, mais aussi par des éléments de petit patrimoine tels que d'anciens encadrements de portes, les jardins en terrasses, les multiples escaliers... Par ailleurs, la délimitation franche entre le village et les espaces boisés qui l'entourent est une caractéristique paysagère à préserver en évitant notamment le développement de l'habitat diffus.

Le hameau du Pont est constitué de 16 constructions traditionnelles en bordure du Lac.

L'ensemble « Château-Eglise-Cimetière et leurs abords » et les « Gorges du Verdon » correspondent à des sites inscrits et le jardin en terrasse du Château est classé en tant que Monument Historique.

Par ailleurs, les paysages agricoles ont une grande valeur patrimoniale et identitaire pour la commune (restanques, perspectives, contrastes entre paysage fermé et ouvert) mais la déprise agricole les sensibilise.

**Au regard des éléments patrimoniaux et de paysage, les enjeux du PLU sont :**

- **Mise en valeur des routes touristiques et des belvédères**
- **Présentation des cônes de vue (vers le lac depuis le village, sur le village depuis l'espace rural) notamment en intégrant les prescriptions des lois Littoral et Montagne**
- **Préserver les éléments patrimoniaux naturels et bâtis**
- **Préserver les milieux naturels et agricoles pour leur valeur paysagère**
- **Assurer l'intégration paysagère environnementale et architecturale des futures zones urbanisées**
- **Préserver la qualité paysagère des espaces et jardins publics**
- **Limiter l'étalement urbain des zones d'habitats diffus et privilégier la concentration autour du village**
- **Préserver les zones agricoles en exploitation ou ayant un potentiel agronomique**



Les principaux enjeux liés à la gestion du milieu humain sont les suivants :

La commune souhaitant atteindre une population allant jusqu'à 340 habitants d'ici 2025, elle doit assurer une production de logements suffisante pour répondre aux besoins de la population actuelles et future notamment en :

- **Planifiant un développement urbain en cohérence (localisation et capacité) avec la voirie, les réseaux et les équipements actuels ou projetés et les ressources naturelles**
- **Encadrant les assainissements autonomes** pour leur conformité à l'aptitude du sol dans les futures zones urbanisées

## 2. SYNTHÈSE DES EFFETS ET MESURES

### 2.1. Ressource en eau

Les actions générées par le PLU d'Aiguines n'engendrent pas d'impacts négatifs dans la mesure où elles visent à concilier préservation du milieu hydraulique (lacs, respect des périmètres de protection établis autour des captages d'eau potable...).

Au cours des prochaines années, il conviendra également d'assurer une ressource en eau en quantité suffisante, répondant aux besoins de la population. Le projet du PLU envisage une croissance démographique atteignant les 340 habitants en 2025. De fait, les **besoins en eau potable et en assainissement augmenteront, mais dans des niveaux mesurés et de manière progressive**. Par ailleurs, cela implique un renforcement de l'offre en équipements publics, et la réalisation d'équipements techniques (redimensionnement de la station d'épuration du village, stations d'épuration au niveau du hameau du Pont et du quartier de Champerlan, raccordement de ce quartier au réseau d'assainissement...). Enfin, le développement démographique attendu **permettra d'atténuer les variations saisonnières sur la ressource en eau**, bien qu'un maintien de besoins importants en période estivale soit prévisible du fait du **confortement des structures d'hébergement existantes**.

Afin de répondre aux objectifs de l'évaluation environnementales, des mesures d'évitement et de réductions sont mises en place. En l'absence d'impact négatif significatif, aucune mesure de compensation n'est nécessaire.

La principale **mesures d'évitement** réside dans le choix d'une extension urbaine très limitée, à distance des cours d'eau principaux et du lac et à proximité des réseaux publics d'eau potable et d'assainissement. Le règlement permet en outre d'interdire les aménagements ou les clôtures pouvant faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Afin de **réduire** l'impact sur la ressource en eau, le PLU prévoit notamment les emplacements réservés pour la réalisation de deux petites stations d'épuration. Les obligations de raccordements aux réseaux publics de partout où ils existent permet en outre de réduire les risques d'altération de la ressource.

### Rappel de l'enjeu

ENJEUX POUR LE PLU	INTENSITE	PARTAGE AU NIVEAU SUPRA-COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planifier un développement urbain en cohérence avec les réseaux et les équipements actuels ou projetés et les ressources en eau</li> <li>➤ Limiter les occupations du sol susceptibles de nuire à la qualité des eaux</li> <li>➤ Intégrer les normes réglementaires et principes imposés par la directive cadre Loi sur l'eau</li> <li>➤ Intégrer les préconisations et normes du SDAGE et du SAGE et être compatible avec celles-ci</li> </ul>	<b>Fort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE), transcrit la directive cadre sur l'eau le 23 octobre 2000.</li> <li>✓ Le Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux SAGE du Verdon</li> </ul>



### Rappel des incidences du projet

COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	OBJECTIFS DEFINIS AU PADD	INCIDENCES	COMPARAISON SCENARIO FIL DE L'EAU
Ressource en eaux <b>Enjeu fort</b>	<b>Un développement démographique visant une population maximale de l'ordre de 340 habitants en 2025</b> → Augmentation des besoins permanents et atténuation des variations saisonnières	=	=
	<b>Un renforcement de l'offre en équipements publics, la réalisation d'équipements techniques</b> (stations d'épuration au niveau du hameau du Pont et du quartier de Champerlan, raccordement de ce quartier au réseau d'assainissement...)	+	=
	<b>Un encadrement des activités touristiques</b> , notamment en bordure du lac, ainsi qu'un <b>maintien/développement des structures d'hébergement existantes (campings) et une amélioration de leur intégration paysagère.</b> → Maintien de besoins importants en période estivale	=	+



### Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

PIECES CONCERNEES	MESURES	
	EVITEMENT	REDUCTION
Dossier Hameau Nouveau - OAP	<p>Gestion des eaux pluviales sur le site :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- création d'un bassin paysager de rétention des eaux pluviales et d'une noue paysagère en bordure de voirie.</li> <li>- mise en place de sols végétalisés et de revêtements poreux permettant l'infiltration d'une partie des eaux pluviales</li> </ul>	<p>Maintien de franges végétales en pleine terre</p>
Zonage/Règlement	<p>Définition d'un secteur d'extension sur une surface réduite (2,3 ha), à distance des cours d'eau principaux et du lac et à proximité des réseaux publics d'eau potable et d'assainissement existants.</p> <p>Classement en zone naturel de plus de 95 % de la surface communale.</p> <p>Les aménagements et l'implantation des clôtures ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux quelque soit la zone.</p> <p>Obligation systématique de raccordement au réseau public d'eau potable dans la zone à urbaniser et urbaines.</p> <p>Obligation systématique de raccordement au réseau public d'assainissement (eaux usées) dans la zone à urbaniser et dans la zone UA.</p>	<p>Obligation de raccordement au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe en zone UB, US et Ut et dans l'ensemble de la zone agricole et de la zone naturelle.</p> <p>Lorsqu'il existe un réseau public spécifique apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain doivent garantir leur évacuation dans ledit réseau dans l'ensemble des zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles).</p> <p>Deux zones Nst et emplacements réservés associés pour la réalisation de deux nouvelles petites stations d'épuration.</p> <p>Définition de STECAL en zone N pour reconnaître les activités de campings existantes et limiter leur extension, notamment en bordure du lac de Sainte Croix.</p>



## 2.2. Energie et climat

Concernant le volet énergie et climat, compte tenu du développement urbain très modéré projeté par la commune, les incidences prévisibles sont faibles. De plus, cette incidence potentielle est réduite par une orientation visant à diminuer la dépendance à l'automobile par une réduction des déplacements motorisés et par la **poursuite de l'attractivité des liaisons douces sur le territoire**, il s'agit de programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant, dans le respect des Lois Montagne et Littoral. Cela permettra par ailleurs de conforter la centralité et du dynamisme propre au village d'Aiguines par le **regroupement de l'habitat**.

La programmation d'un développement démographique en vue d'asseoir la centralité d'Aiguines (340 habitants à l'horizon 2025) implique une **augmentation globale des besoins énergétiques**. Cependant, le développement démographique permettra une **atténuation des différences saisonnières**. Il conviendra cependant **d'inciter à l'amélioration des performances énergétiques dans les constructions** notamment en autorisant les **installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables et d'installation de production de chaleur** sur les toits des bâtiments agricoles (zone A et N) et sur les nouvelles constructions de la zone AU.

### Rappel de l'enjeu

Enjeux pour le PLU	Intensité	Partage au niveau supra-communal ou intercommunal
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Inciter à l'amélioration des performances énergétiques dans les constructions</li> <li>➤ Poursuivre l'attractivité des liaisons douces sur le territoire</li> </ul>	<b>Faible</b>	✓ Le Schéma éolien de la Charte du Parc Naturel du Verdon

### Rappel des incidences du projet

COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	OBJECTIFS DEFINIS AU PADD	INCIDENCES	COMPARAIS ON SCENARIO FIL DE L'EAU
Energie et climat <b>Enjeu faible</b>	<b>Le respect des dispositions des lois Montagne/Littoral, et la modération de la consommation d'espace</b>  Programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant → Réduction des déplacements motorisés	+	+
	<b>Un confortement de la centralité et du dynamisme propre au village d'Aiguines</b> : mixité des fonctions, un possible renforcement de l'offre commerciale, poursuite de l'accroissement de la part des résidences principales sur les résidences secondaires. → Réduction des déplacements motorisés	+	+
	<b>La programmation d'un développement démographique suffisant en vue d'asseoir la centralité d'Aiguines</b> : 340 habitants à l'horizon 2025 – soit une croissance de +1,8%/an. → Augmentation globale des besoins énergétiques mais atténuation des différences saisonnières	=	=
	<b>Une maîtrise du développement de la commune et une diversification du parc de logements communal</b> → Formes urbaines plus compactes et moins énergivores	+	+



## Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

PIECES CONCERNEES	MESURES	
	EVITEMENT	REDUCTION
Dossier Hameau Nouveau - OAP		Favoriser une typologie de logements de tailles raisonnées (T3) dans des formes compactes (individuel et intermédiaire) Aménagement de liaisons piétonnes avec le village et au sein du quartier.
Zonage/Règlement	Réglementation des implantations et emprises au sol en faveur d'une densification des zones urbaines et de la constitution d'un tissu urbain compact dans le secteur d'extension	Possibilité d'installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables et d'installation de production de chaleur sur les toits des bâtiments agricoles (zone A et N) et sur les nouvelles constructions de la zone AU. Mixité fonctionnelle (habitat, commerces, artisanat) permise dans les zones urbaines et à urbaniser. Définitions des zones à urbaniser de taille limitée (2,3 ha), en continuité de constructions existantes et accessibles à pied depuis le centre villageois.

### 2.3. Sols et topographie

L'extension de l'urbanisation en confortement de l'existant sur des **surfaces réduites** permet de **limiter l'étalement urbain et l'artificialisation des sols sur la commune** à des sites où la topographie naturelle permet la meilleure intégration des constructions, sur des topographies en pente douce notamment.

L'enjeu est de limiter la pression sur les terrains agricoles et naturels notamment par le classement **en zone naturelle ou agricole de près de 99% de la surface communale**. Afin d'éviter que les habitations nouvelles aient un système d'assainissement autonome non conforme vis-à-vis de l'aptitude du sol le règlement prévoit l'obligation de raccorder les constructions au réseau public partout où il existe.

#### Rappel de l'enjeu

ENJEUX POUR LE PLU	INTENSITE	PARTAGE AU NIVEAU SUPRA-COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Limiter l'imperméabilisation et l'artificialisation des sols</li> <li>➤ Respecter tant que possible la topographie naturelle et l'intégration des constructions</li> <li>➤ Limiter l'assainissement autonome non conforme au regard d'une aptitude du sol</li> <li>➤ Limiter la pression sur les terrains agricoles et naturels</li> </ul>	<b>Moyen</b>	✓ La Charte du Parc Naturel du Verdon

#### Rappel des incidences du projet

COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	OBJECTIFS DEFINIS AU PADD	INCIDENCES	COMPARAISON SCENARIO FIL DE L'EAU



Sols et topographie <b>Enjeu moyen</b>	<p><b>Le respect des dispositions des lois Montagne/Littoral, et la modération de la consommation d'espace</b></p> <p>Programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant</p> <p>Constituer un hameau nouveau intégré à l'environnement dans un secteur propice</p> <p style="padding-left: 40px;">→ Extension urbaine mesurée, limitation de l'étalement urbain</p>	=	+
---	--	---	---

### Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

PIECES CONCERNEES	MESURES	
	EVITEMENT	REDUCTION
Dossier Hameau Nouveau - OAP	Respect de la topographie naturelle du site en conservant notamment le talus boisé existant en bordure de la RD19.	
Zonage/Règlement	Classement en zone naturelle ou agricole de près de 99% de la surface communale.  Obligation de raccordement au réseau public d'assainissement dans le village, dans le hameau nouveau de Champerlan et de partout où le réseau existe.	Deux zones Nst et emplacements réservés associés pour la réalisation de deux nouvelles petites stations d'épuration.  Zone 1AU (hameau nouveau) délimitée sur un site dont la topographie en pente douce est propice à la construction.

## 2.4. Risques pollution et nuisances

Le projet de développement de la commune prend en compte les risques et aléas inhérents au territoire d'Aiguines, et aucune augmentation de l'exposition aux risques n'est à craindre dans la mesure où seront **classés en zone naturelle ou agricole tous les secteurs soumis à des aléas forts ou moyens** (tous risques confondus).

Le fait de resserrer l'urbanisation autour des sites déjà urbanisés et sur des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, permet notamment de **limiter l'exposition des résidents au risque feux de forêt**. Par ailleurs la réglementation du PLU permet les interventions et les aménagements nécessaires à la lutte contre le risque incendie.

Malgré un risque limité d'augmentation des nuisances (notamment sonores), elles seront réduites par des **mesures spécifiques telles que la mise en place d'un éclairage urbain, des coupures dans l'urbanisation**.

Le cadre réglementaire du PLU incite également à une **limitation de l'imperméabilisation des sols, à une meilleure gestion des eaux pluviales et la préservation des axes d'écoulements des eaux pluviales par l'aménagement d'espaces publics de nature pouvant participer à la gestion de l'interface forêt/habitat**.



### Rappel de l'enjeu

ENJEUX POUR LE PLU	INTENSITE	PARTAGE AU NIVEAU SUPRA-COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Intégrer les normes réglementaires et principes imposés par la présence des risques inondation, rupture de barrage, feu de forêt, sismicité et mouvement de terrain</li> <li>➤ Planifier un développement urbain en cohérence (localisation et la capacité) avec la voirie, les réseaux et les équipements actuels ou projetés et les ressources naturelles</li> </ul>	<b>Fort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Le Schéma Directeur d'aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE), transcrit la directive cadre sur l'eau le 23 octobre 2000.</li> <li>✓ Le Schéma d'aménagement et de Gestion des Eaux du Verdon (SAGE)</li> </ul>

### Rappel des incidences du projet

COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	OBJECTIFS DEFINIS AU PADD	INCIDENCES	COMPARAISON SCENARIO FIL DE L'EAU
Risques, pollutions et nuisances <b>Enjeu fort</b>	<b>L'intégration des risques naturels inhérents au territoire communal, en vue de garantir la sécurité des personnes et des biens</b> → Pas d'augmentation de l'exposition aux risques	+	+
	<b>Un confortement de la centralité et du dynamisme propre au village d'Aiguines</b> → Risque d'augmentation des nuisances compensé par des mesures spécifiques (éclairage urbain, coupures d'urbanisation...)	=	=
	<b>Un développement démographique visant une population maximale de l'ordre de 340 habitants en 2025</b> → Augmentation de la part de la population permanente et atténuation des variations saisonnières	=	=
	<b>Une canalisation / organisation de la fréquentation touristique, tant au niveau du Lac de Sainte-Croix que des Gorges du Verdon (intégration de l'Opération Grand Site) dans un objectif de préservation de l'environnement.</b>	+	+



## Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

PIECES CONCERNEES	MESURES	
	EVITEMENT	REDUCTION
Dossier Hameau Nouveau - OAP		Principes de compacité du bâti et de création/ aménagement d'espaces publics de nature à participer à la gestion de l'interface forêt/ habitat et de préservation des axes d'écoulement. Principes de gestion des eaux pluviales intégrés au projet : noue paysagère, bassin de rétention. Mise en place de sols végétalisés et de revêtements poreux.
Zonage/Règlement	Site d'extension accessible à pied depuis le village. Classement en zone naturelle ou agricole de tous les secteurs soumis à des aléas fort ou moyen (tous risques confondus).	Réglementation permettant les interventions et aménagements nécessaires à la lutte contre le risque incendie (débroussaillage, pistes DFCl, installation de citernes...) Définition de STECAL en zone N pour reconnaître les activités de campings existantes et limiter leur extension, notamment en bordure du lac de Sainte Croix.

### 2.5. Milieux naturels et biodiversité

A travers ses orientations, le PADD permet de prendre en compte les contraintes liées à la biodiversité (milieux naturels et espèces végétales et animales). Il y a donc un **objectif fort de maintien / préservation de la biodiversité** en développant :

- Un secteur d'extension **situé à distance des sites Natura 2000** et de surface réduite, il s'agira également **d'éviter les aménagements à proximité des autres espaces d'intérêts écologiques ayant des incidences négatives**
- La délimitation **d'espaces boisés classés sur 26% du territoire communal** afin de **préserver les espaces du corridor écologique**
- Des espaces publics naturels afin de **conforter la trame verte dans la future zone urbanisée**
- **L'instauration d'une protection plus stricte pour les espaces remarquables du littoral** pour **préserver la biodiversité aquatique**



## Rappel de l'enjeu

ENJEUX POUR LE PLU	INTENSITE	PARTAGE AU NIVEAU SUPRA-COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conserver et valoriser les espaces naturels remarquables, notamment dans les ZNIEFF et <b>site Natura 2000</b>.</li> <li>➤ Préserver les terres agricoles et de nature plus ordinaire pour leur valeur écologique notamment en intégrant les prescriptions dues aux lois Littoral et Montagne</li> <li>➤ Préserver les espaces du corridor écologique et conforter la trame verte dans les futures zones urbanisées</li> <li>➤ Préserver la biodiversité aquatique (Lac, rivière, cours d'eau)</li> <li>➤ Eviter les aménagements à proximité des espaces d'intérêts écologiques ayant des incidences négatives</li> </ul>	<b>Fort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Loi littoral</li> <li>✓ Loi Montagne</li> <li>✓ La Charte du Parc Naturel Régional du Verdon</li> <li>✓ Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique</li> </ul>

## Rappel des incidences du projet

COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	OBJECTIFS DEFINIS AU PADD	INCIDENCES	COMPARAISON SCENARIO FIL DE L'EAU
Milieux naturels et biodiversité  <b>Enjeu fort</b>	<b>Le maintien des coupures d'urbanisation agricoles ou naturelles</b> , et notamment le verger de chênes truffiers séparant le village du quartier de Champerlan, ou encore les espaces agricoles ou naturels entre le village et le lac.	+	+
	<b>La protection des éléments constitutifs de la Trame Verte et Bleue sur le territoire</b> composée d'espaces naturels d'intérêt écologique comme les grands ensembles boisés, les rives du lac et les Gorges du Verdon, ainsi que de corridors terrestres et aquatiques	+	+



## Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

PIECES CONCERNEES	MESURES	
	EVITEMENT	REDUCTION
Dossier Hameau Nouveau - OAP	<b>Secteur d'extension situé à distance des sites Natura 2000</b>	<p>Conservation d'une trame végétale (franges boisées, alignement de chêne, bosquet et arbre isolé) au cœur du quartier.</p> <p>Principe de compacité du bâti limitant la consommation d'espaces naturels et aménagements nécessaires à la viabilisation limitant les incidences sur le milieu naturel.</p> <p>Définition du projet d'extension sur une surface réduite (2,3ha)</p>
Zonage/règlement	<p>Classement en zone naturelle de plus de 95% de la surface communale et de l'essentiel de la trame verte et bleue. Les sous-secteurs de la zone N ont été réduits et leur réglementation encadre fortement les possibilités d'aménagement des zones en fonction des usages actuels.</p> <p>Délimitation d'EBC sur plus de 3 000 ha soit 26% du territoire communal en incluant l'essentiel des boisements importants.</p> <p>Instauration d'une protection plus stricte pour les espaces remarquables du littoral avec la création d'un sous-secteur N1.</p> <p><b>Aucun site impacté par le PLU sur les périmètres des sites Natura 2000</b></p>	<p>Délimitation d'un Espaces Verts Protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme et d'une zone agricole protégée entre le quartier de Champerlan et le centre villageois pour préserver la coupure d'urbanisation.</p> <p>Articles 9 et 13 des zones U/AU redéfinis afin de limiter l'imperméabilisation des sols et l'emprise des constructions et/ou de garantir le maintien d'un pourcentage minimum d'espaces plantés/ végétalisés au sein des tissus bâtis</p>

### 2.6. Paysage, patrimoine et occupation du sol

Le projet d'urbanisation sur le territoire d'Aiguines (aménagement d'un hameau nouveau, densification du tissu urbain actuel, réalisation d'aménagements et d'équipements d'intérêt collectif supplémentaires...) a des incidences **sur les paysages, tant urbains que naturels et dans une moindre mesure agricoles.**

Les incidences négatives seront évitées et réduites du fait de :

- **La prise en compte des perspectives paysagères remarquables dans les choix de développement**, notamment en préservant les vues sur le village et son château depuis les principaux axes de circulation de la commune ainsi que les covisibilités avec le Lac de Sainte-Croix et la rive opposée
- **La préservation des espaces agricoles d'intérêt paysager, qui maintiennent l'ouverture des paysages et la mise en valeur du village depuis le lac et la rive opposée**
- **La préservation de la qualité architecturale et urbaine du cœur de village et du hameau du Pont**
- **Le maintien du patrimoine bâti**, tant au sein des espaces agricoles que naturels
- **Une préservation du potentiel agricole marchand** de la commune et une **possible reconquête des terres agricoles sur les espaces boisés**, notamment en contrebas du village

De plus, l'ensemble des atouts paysagers de la commune ont été préservés par **un panel diversifié et complémentaire de dispositions réglementaires** : redéfinition des zones A/N en fonction du potentiel



agricole/naturel global de la commune et en cohérence avec les dispositions des lois Montagne et Littoral mais aussi en tenant compte de l'occupation des sols (actuelle ou passée), **création d'un sous-secteur Ap et définition d'un espace vert protégé** sur le champ de chêne truffiers séparant le village du quartier de Champerlan afin d'en préserver les qualités paysagères.

### Rappel de l'enjeu

ENJEUX POUR LE PLU	INTENSITE	PARTAGE AU NIVEAU SUPRA-COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Mise en valeur des routes touristiques et des belvédères</li> <li>➤ Préservation des cônes de vue (vers le lac depuis le village, sur le village depuis l'espace rural) notamment en intégrant les prescriptions des lois Littoral et Montagne</li> <li>➤ Préservation des éléments patrimoniaux naturels et bâtis</li> <li>➤ Préserver les milieux naturels et agricoles pour leur valeur paysagère</li> <li>➤ Assurer l'intégration paysagère environnementale et architecturale des futures zones urbanisées</li> <li>➤ Préserver la qualité paysagère des espaces et jardins publics</li> <li>➤ Limiter l'étalement urbain des zones d'habitats diffus et privilégier la concentration autour du village</li> <li>➤ Préserver les zones agricoles en exploitation ou ayant un potentiel agronomique.</li> </ul>	<b>Fort</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Loi Montagne</li> <li>✓ Loi Littoral</li> <li>✓ Charte du Parc Naturel Régional du Verdon (Paysages du lac de Sainte-Croix, Paysages karstiques du Verdon, et Paysages du Haut-Var)</li> <li>✓ Schéma Régional de Cohérence Ecologique (en cours)</li> </ul>

### Rappel des incidences du projet

COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	OBJECTIFS DEFINIS AU PADD	INCIDENCES	COMPARAISON SCENARIO FIL DE L'EAU
Paysage, patrimoine et occupation du sol  <b>Enjeu fort</b>	<b>La prise en compte des perspectives paysagères remarquables dans les choix de développement</b>  Préserver les vues sur le village et son château, principalement depuis les principaux axes de circulation de la commune, ainsi que les covisibilités avec le lac de Sainte-Croix et la rive opposée.	+	+
	<b>La préservation des espaces agricoles d'intérêt paysager,</b> qui maintiennent l'ouverture des paysages et la mise en valeur du village depuis le lac et la rive opposée.	+	+
	<b>La préservation de la qualité architecturale et urbaine du cœur de village et du hameau du Pont.</b>	+	+
	<b>Le maintien du patrimoine bâti, tant au sein des espaces agricoles que naturels</b>	+	+
	<b>Une préservation du potentiel agricole marchand de la commune et une possible reconquête des terres agricoles sur les espaces boisés,</b> notamment en contrebas du village et au niveau de l'Ubac de Margès, en lien avec les projets du Conservatoire du Littoral	+	+



## Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

PIECES CONCERNEES	MESURES	
	EVITEMENT	REDUCTION
Dossier Hameau Nouveau - OAP	Respect de l'usage et du savoir faire des sols minéraux méditerranéens.	<p>Formes et volumes variés des constructions à l'image de la diversité du bâti dans le centre ancien et implantation du bâti de manière à épouser au mieux le modelé du terrain existant.</p> <p>Maintien d'un double alignement de chênes truffiers pour servir d'axe principal.</p> <p>Espace public central organisé autour d'un arbre isolé et aménagement de jardins partagés matérialisant une transition douce entre l'urbain et le naturel.</p>
Zonage/règlement	<p>Redéfinition cohérente des limites de la zone agricole en tenant compte de l'occupation des sols (actuelle ou passée).</p> <p>Création d'un sous-secteur Ap et définition d'un espace vert protégé sur le champ de chênes truffiers séparant le village du quartier de Champerlan afin d'en préserver les qualités paysagères.</p> <p>Article 11 du règlement des zones définissant les principes d'aspect extérieur des constructions basés sur l'architecture traditionnelle existante.</p> <p>Classement en zone naturelle de plus de 95% de la surface communale et de l'essentiel de la trame verte et bleue. Les sous-secteurs de la zone N ont été réduits et leur réglementation encadre fortement les possibilités d'aménagement des zones en fonction des usages actuels.</p> <p>Délimitation d'EBC sur plus de 3 000 ha soit 26% du territoire communal.</p> <p>Instauration d'une protection plus stricte pour les espaces remarquables du littoral avec la création d'un sous-secteur N1.</p>	<p>Règlement de la zone Agricole (A) actualisé afin de n'autoriser que les constructions et installations liées et nécessaires aux activités agricoles. Sont notamment admis l'habitation de l'exploitant et la diversification des exploitations (agritourisme, vente directe à la ferme...). L'extension mesurée des habitations existantes, non liées à une activité agricole, est toutefois autorisée, en cohérence avec les dispositions de la loi LAAAF du 13 octobre 2014.</p> <p>Dans l'ensemble des zones urbaines, définitions de règles d'implantation en continuité de l'implantation existante.</p>



## 2.7. Gestion du milieu humain

La croissance démographique projetée dans le PADD (1,8%) engendre des besoins supplémentaires en ce qui concerne la gestion du milieu humain (réseaux, équipements et gestion des déchets).

Le PLU met en place des mesures permettant de réduire l'impact du développement :

- La **limitation de l'étalement urbain** par le respect des dispositions des lois Montagne et Littoral en matière de programmation d'un développement de **l'urbanisation en confortement de l'existant et en constituant un hameau nouveau intégré à l'environnement dans un secteur propice**
- Un **renforcement de l'offre en équipements publics, la réalisation d'équipements techniques et l'amélioration du réseau de connexion numérique** notamment par la réalisation de deux petites stations d'épuration supplémentaires visant à améliorer le fonctionnement du système d'assainissement communal.

### Rappel de l'enjeu

ENJEUX POUR LE PLU	INTENSITE	PARTAGE AU NIVEAU SUPRA-COMMUNAL OU INTERCOMMUNAL
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Planifier un développement urbain en cohérence (localisation et la capacité) avec la voirie, les réseaux et les équipements actuels ou projetés et les ressources naturelles.</li> <li>➤ Encadrer les assainissements autonomes pour leur conformité à l'aptitude du sol dans les futures zones urbanisées</li> </ul>	<b>Moyen</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Schéma Départemental d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés</li> <li>✓ SIVOM du Haut Var</li> </ul>

### Rappel des incidences du projet

COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES	OBJECTIFS DEFINIS AU PADD	INCIDENCES	COMPARAISON SCENARIO FIL DE L'EAU
Gestion du milieu humain (réseaux, équipements et gestion des déchets) <b>Enjeu moyen</b>	<b>Le respect des dispositions des lois Montagne/Littoral, et la modération de la consommation d'espace</b>  Programmer un développement de l'urbanisation en confortement de l'existant  Constituer un hameau nouveau intégré à l'environnement dans un secteur propice → Extension urbaine mesurée, limitation de l'étalement urbain	+	+
	<b>Un renforcement de l'offre en équipements publics, la réalisation d'équipements techniques</b> (stations d'épuration au niveau du hameau du Pont et du quartier de Champerlan, raccordement de ce quartier au réseau d'assainissement...) et <b>l'amélioration du réseau de connexion numérique.</b>	+	=



### Mesures d'évitement, de réduction ou de compensation

PIECES CONCERNEES	MESURES	
	EVITEMENT	REDUCTION
Dossier Hameau Nouveau - OAP	Urbanisation en continuité de l'existant : accessibilité des réseaux urbains	
Zonage/règlement		<p>Obligation de raccordement aux réseaux urbains lorsqu'ils existent et encadrement de l'usage de systèmes d'assainissement autonomes et de sources privées.</p> <p>Mise en place du sous-secteur spécifique Nst et de deux emplacement réservés pour la réalisation de deux petites stations d'épuration supplémentaire afin d'améliorer le fonctionnement du système d'assainissement communal</p>

## 3. DISPOSITIF DE SUIVI

Les résultats de la mise en œuvre du PLU devront faire l'objet d'une analyse, dans un délai de 6 ans au plus tard après son approbation.

Pour cela, il est nécessaire de définir des indicateurs permettant d'apprécier les incidences du PLU. Le suivi de ces indicateurs permettra de proposer des adaptations au plan afin de remédier à des difficultés rencontrées ou encore de modifier le PLU en vue de faciliter la mise en œuvre des projets souhaités.

La mise en œuvre d'un dispositif de suivi est une étape clé dans la démarche évaluative du PLU. En effet, c'est ce suivi qui permettra de conduire le bilan du document d'urbanisme tout au long de sa durée tel que le prévoit le Code de l'Urbanisme.

Les indicateurs présentés constituent une trame pour la mise en œuvre d'un tableau de bord. Ils pourront être développés et affinés en fonction des besoins.



## Liste des indicateurs environnementaux du PLU

Thématiques	ID	NOM	Services
Risques sanitaires majeurs	1	Analyse des arrêtés de catastrophes naturelles sur les différents risques : récurrence, évolution de la vulnérabilité des biens et populations exposées	Commune DDTM
	2	Nombre de permis de construire dans les zones à risque d'inondation	
Eau	3	Suivi de la qualité des eaux	Intercommunalité, Agence de l'eau ONEMA  Syndicat
	4	Suivi des évolutions des consommations et des prélèvements	
	5	Suivi des évolutions de l'organisation de l'assainissement autonome	
	6	Suivi quantitatif de la ressource en eau souterraine	
Patrimoine écologique	7	Analyse de l'évolution des périmètres de protection et des espèces à statut identifiées	INPN DREAL
	8	Évolution du nombre d'espèces (protégées ou non) pour chaque milieu naturel spécifique ou remarquable identifiés	
Paysage	9	Nombre de logements produits depuis l'approbation du projet	Commune
	10	Typologie des logements réalisés en termes de forme urbaine	
	11	Suivi des éléments ponctuels du paysage à protéger au titre du Code l'Urbanisme	
	12	Suivi des espaces boisés classés (EBC)	
Sol et sous-sol	13	Suivi de l'occupation du sol et évolution des espaces artificialisés	Agreste Chambre d'Agriculture
	14	Suivi de l'évolution de la Surface Agricole Utile (SAU)	
	15	Suivi du nombre d'exploitants agricoles	
Climat-Energie	16	Evolution de l'énergie renouvelable produite (thermique ou solaire)	DREAL ADEME Association AirPACA
	17	Evolution de la consommation énergétique	
Patrimoine	18	Suivi de la qualité et du maintien des éléments patrimoniaux répertoriés à protéger au titre du Code de l'Urbanisme	Commune
Déchets ménagers et assimilés	19	Suivi quantitatif des déchets ménagers et assimilés	ADEME SINOE Intercommunalité et commune
	20	Suivi des capacités de valorisation et de recyclage	
Nuisances mobilité et	21	Suivi qualitatif de la pollution lumineuse	Association Avex Commune Conseil Départemental
	22	Evolution du nombre de permis de construire dans les zones à proximité des grands axes de circulation bruyant	
	23	Evolution du nombre moyen de véhicules par jour sur les principaux axes de circulations	
Pollution de l'air	24	Suivi de l'évolution de la qualité de l'air et des émissions de Gaz à Effet de Serre	ADEME Association AirPACA