

COMMUNE DE

La Londe les Maures

2

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



Prescription par DCM	le 28 mars 2002
Arrêt par DCM	le 27 juin 2012
Approbation par DCM	le 19 juin 2013

PREAMBULE

Le Projet aménagement et de Développement Durable (PADD) est un élément essentiel du Plan Local d'urbanisme (PLU). Il doit présenter, sous la forme d'un document simple, court et non technique, le projet de planification urbaine à long terme, tel que retenu par la commune. Véritable pivot dans l'élaboration du PLU, le PADD assure la liaison nécessaire entre le diagnostic territorial préalable et le règlement. Son contenu et sa portée sont définis par les articles L. 123-1 et R. 123-3 du Code de l'urbanisme.

A ce titre, l'article L. 123-1 établit que : « Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune. Ils peuvent, en outre, comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ».

LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT.

L'article R. 123-3 du code de l'urbanisme précise que :

« Le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement ».

Ces objectifs et principes, sont les suivants :

Un principe général d'utilisation de l'espace

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace » (Article L. 110 du code de l'urbanisme).

Un principe d'équilibre et de développement durable du territoire

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :
1°) L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

Un principe de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat

2°) La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transports et de la gestion des eaux.

Un principe d'utilisation économe et équilibrée de l'espace

3°) Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature » (Article L. 121-1 du code de l'urbanisme).

LE PADD DE LA LONDE LES MAURES

Cinq orientations générales d'urbanisme et d'aménagement ont été retenues dans le cadre du PADD communal. Celles-ci sont présentées en pages suivantes.

Par ailleurs, une orientation d'aménagement portant sur le secteur de La Cheylane-Châteauvert, définie dans le cadre d'une cohérence avec les orientations générales du PADD, fait l'objet d'un document spécifique faisant partie intégrante du PLU.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Située dans la zone centrale du littoral varois, bordée à l'ouest par la commune d'Hyères, au Nord par Collobrières, et à l'est par Bormes les Mimosas, la commune de La Londe les Maures se développe sur une superficie de 7 826 hectares et reçoit une population avoisinant aujourd'hui 10 000 personnes. Cette situation privilégiée, sur la façade littorale, à 25 kilomètres de Toulon et 35 kilomètres de Saint – Tropez, est complétée par une richesse naturelle correspondant aux vastes espaces boisés du contrefort occidental du massif des Maures.

L'inscription du territoire communal au sein du littoral varois, et la présence d'axes routiers de première importance (RN 98, RD 559a, RD 88 et RD 42b) confèrent à la commune de La Londe les Maures une position stratégique. Cette situation, appuyée par une identité agricole forte et un cadre de vie préservé en fait une commune résidentielle très prisée.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de La Londe les Maures vise à conforter et à renforcer l'attractivité de l'ensemble du territoire communal pour les prochaines années. A ce titre, il se doit d'apporter une réponse claire et cohérente vis-à-vis des enjeux suivants :

-En premier lieu, La Londe les Maures, souhaite poursuivre sa politique de préservation et de mise en valeur de ses espaces naturels et des activités qui leur sont dévolues, tout en valorisant son patrimoine bâti et son identité paysagère.

-En second lieu, et dans un souci d'équilibre entre la préservation de ses espaces naturels et le développement de son cadre urbain, la commune de La Londe les Maures doit assurer le confortement et la diversification de son économie locale, principalement caractérisée par les activités tertiaires, l'agriculture et le tourisme.

-En troisième lieu, la commune souhaite développer son attractivité urbaine en renforçant la fonction de centralité du village, en poursuivant l'équipement de sa façade littorale, et en localisant des réserves foncières pour l'urbanisation future à l'intérieur de la ville existante ou en périphérie immédiate avec celle-ci.

-En quatrième lieu, la commune doit diversifier et hiérarchiser l'organisation de ses déplacements urbains en poursuivant les opérations de requalification et de développement de ses réseaux primaire (RN 98, RD 559a et RD 88) et secondaire (liaisons inter-quartiers), tout en proposant un maillage cohérent et articulé de nouvelles voies « douces » (piétonniers et pistes cyclables) sur l'ensemble du territoire communal.

-En cinquième lieu, la commune se doit de protéger ses habitants et ses sols de l'ensemble des risques et des nuisances auxquels elle peut être confrontée, en portant une attention particulière sur la prévention des risques d'incendie et d'inondabilité qui sont les plus importants à considérer.

Ces objectifs devront être atteints car ils sont essentiels pour le bon fonctionnement de la commune, le bien être de ses habitants et le développement durable de son territoire.



ORIENTATION 1

- **PRESERVER DURABLEMENT UN CADRE ENVIRONNEMENTAL DE QUALITE**
- **METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER**

1-Préserver durablement un cadre environnemental de qualité

1-1 Préserver les espaces naturels

Il est essentiel de protéger les espaces naturels constitués par le front boisé du massif des Maures, perceptibles depuis la nationale, le littoral, et également visibles depuis les collines boisées du site classé du Cap Bénat.

Les berges du Maravenne, du Pansard et de Valcros, doivent être mises en valeur et entretenues.

La zone de la Brûlade, d'une superficie de 6 ha, doit être conservée comme une coupure non urbanisée entre le Centre Ville et la façade littorale, par un aménagement respectant l'aspect naturel du site.

De même, la coupure d'urbanisation localisée à l'ouest de la Baie des Isles doit être conservée.

Les anciennes zones NB localisées le long de la route de l'Apié, en périphérie du hameau de Notre Dame des Maures, aux Jassons, au Bastidon, au Trapouno et à Valrose doivent être classées en zones naturelles, afin d'éviter le mitage du paysage naturel.

Dans le cadre des plantations et de l'aménagement des espaces libres, il faut utiliser de préférence des essences locales afin de renforcer l'identité méditerranéenne de la commune et de générer des économies d'eau.

1-2 Créer des axes de découverte du massif des Maures et des Salins

Afin de faciliter la découverte de la commune, il convient de créer un réseau de «voies vertes » (circulations piétonnes et cyclables), innervant le territoire communal suivant des axes Nord-Sud, ainsi qu'un chemin longeant le ruisseau de ceinture des Vieux Salins d'Hyères (axe Est-Ouest).

L'ancien trajet du chemin de fer minier pourra être utilisé comme support aux voies vertes.

1-3 Protéger les paysages viticoles

Une des richesses de la commune se situe dans son vignoble qu'il faut protéger. Pour éviter le mitage, il convient de classer en zone agricole, certaines parties d'anciennes zones NB localisées au sein des vallons et des côteaux londais ou en limite de la plaine agricole.

1-4 Protéger les paysages méditerranéens littoraux

Afin de mettre en valeur la façade littorale londaise, des mesures de protection des espaces « d'arrière plages » doivent être mises en œuvre de part et d'autre de la zone portuaire, en mettant l'accent sur les pratiques piétonnes et les loisirs.

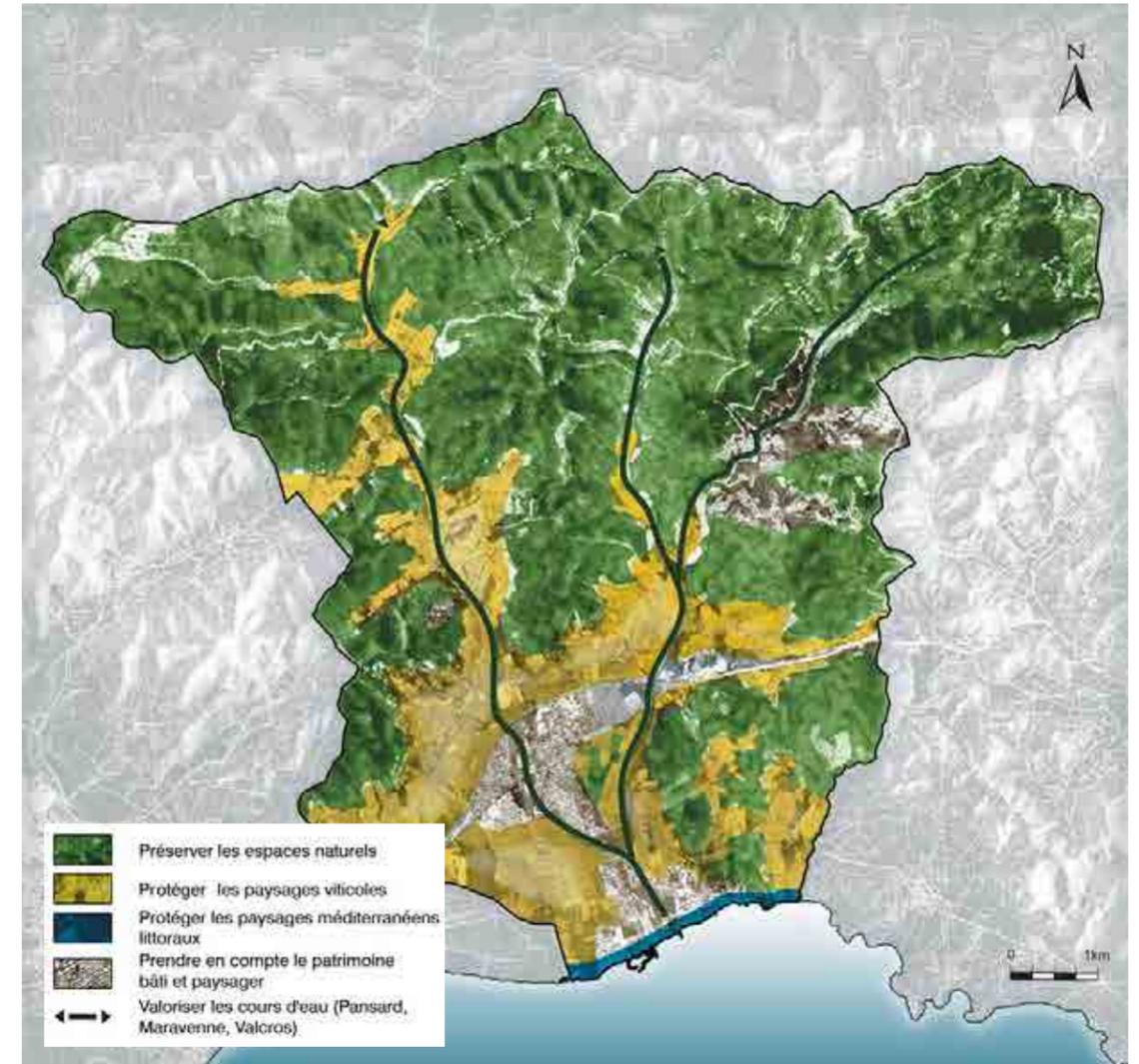
2- Mettre en valeur le patrimoine bâti et paysager

2-1 Prendre en compte le patrimoine bâti et les traces d'activités passées

Aider à la préservation du patrimoine architectural (patrimoine urbain, cité ouvrière, grande halle des Borquettes, etc...) et agricole tels que les bastides et les châteaux .Il en est de même pour le patrimoine villageois (hameau de Notre Dame des Maures) ainsi que pour les éléments identitaires essentiels tels que les puits et les sources.

2-2 Préserver le patrimoine paysager

La végétation remarquable isolée (arbres centenaires, pins du puits de la commune, etc), regroupée ou alignée (allée Schneider, avenue Miramar, platanes et pins entre le rond point de la poste et celui de l'Olympe, etc) doit être mise en valeur et protégée. De même, le patrimoine archéologique communal doit être préservé.



ORIENTATION 2

ACCOMPAGNER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

1- Développer l'activité agricole

Pour développer l'activité viticole et oléicole, il est indispensable de déclasser des Espaces Boisés Classés en zone agricole, tout en limitant l'impact environnemental et paysager que les déboisements pourraient occasionner.

2- Renforcer le potentiel des zones d'activités économiques

2-1 Un projet de technopôle tertiaire sur le site des Borquettes

Dans le cadre d'un projet de technopôle tertiaire sur le site des Borquettes, il est nécessaire de déterminer une réserve foncière permettant la réalisation du projet. Cette opération de renouvellement urbain sera définie comme une zone de mixité fonctionnelle assurant l'équilibre entre l'emploi, l'habitat et les équipements qui leurs sont liés (commerces, services, hôtellerie, équipements et espaces publics).

2-2 Aménagement futur de la zone de Pin Vieux

La zone du Pin Vieux est devenue, de fait, une zone à caractère artisanal, industriel, commercial et de services. Afin d'offrir aux entreprises les meilleures conditions pour y exercer leurs activités (réseaux et en particulier assainissement), il est réservé une zone d'urbanisation future soumise à un aménagement d'ensemble, cette zone exclura la fonction d'habitat, autre que pour les extensions d'habitations existantes et les logements de fonction ou de gardiennage.

2-3 Extension de la zone d'activité des Jassons

La zone d'activité des Jassons sera étendue compte tenu des terrains disponibles qui l'entourent.

2-4 Atténuer l'impact visuel des zones d'activités existantes

Afin de développer l'attractivité des zones d'activités existantes (Pin Vieux, Jassons, Pabourette, Migraniers et la Pompe) il est indispensable d'atténuer leur impact visuel par des mesures d'accompagnement paysager, et de relier au réseau public d'assainissement des eaux usées celles qui ne le sont pas (par extension du réseau existant ou par micro-stations).

3- Consolider le potentiel des zones d'activités touristiques et de loisirs

3-1 Diversifier les activités dans les zones agricoles

Afin de diversifier les activités dans les zones agricoles, certains anciens bâtiments inexploités peuvent être réaffectés pour être utilisés dans le cadre du tourisme vert : gîtes ruraux et chambres d'hôtes.

3-2 Inciter au développement du tourisme vert

L'ouverture de voies « vertes », piétonnes et cyclables, la définition d'un plan de jalonnement adapté et la création de gîtes ou de chambres d'hôtes, participent à l'incitation du développement du tourisme vert.

3-3 Un projet d'aménagement sur le site de l'IRET

Un projet d'aménagement à caractère touristique, de formation et de loisirs sur le site de l'IRET participera au renforcement du potentiel touristique de la commune.

3-4 Réouverture du site de Ginouviers

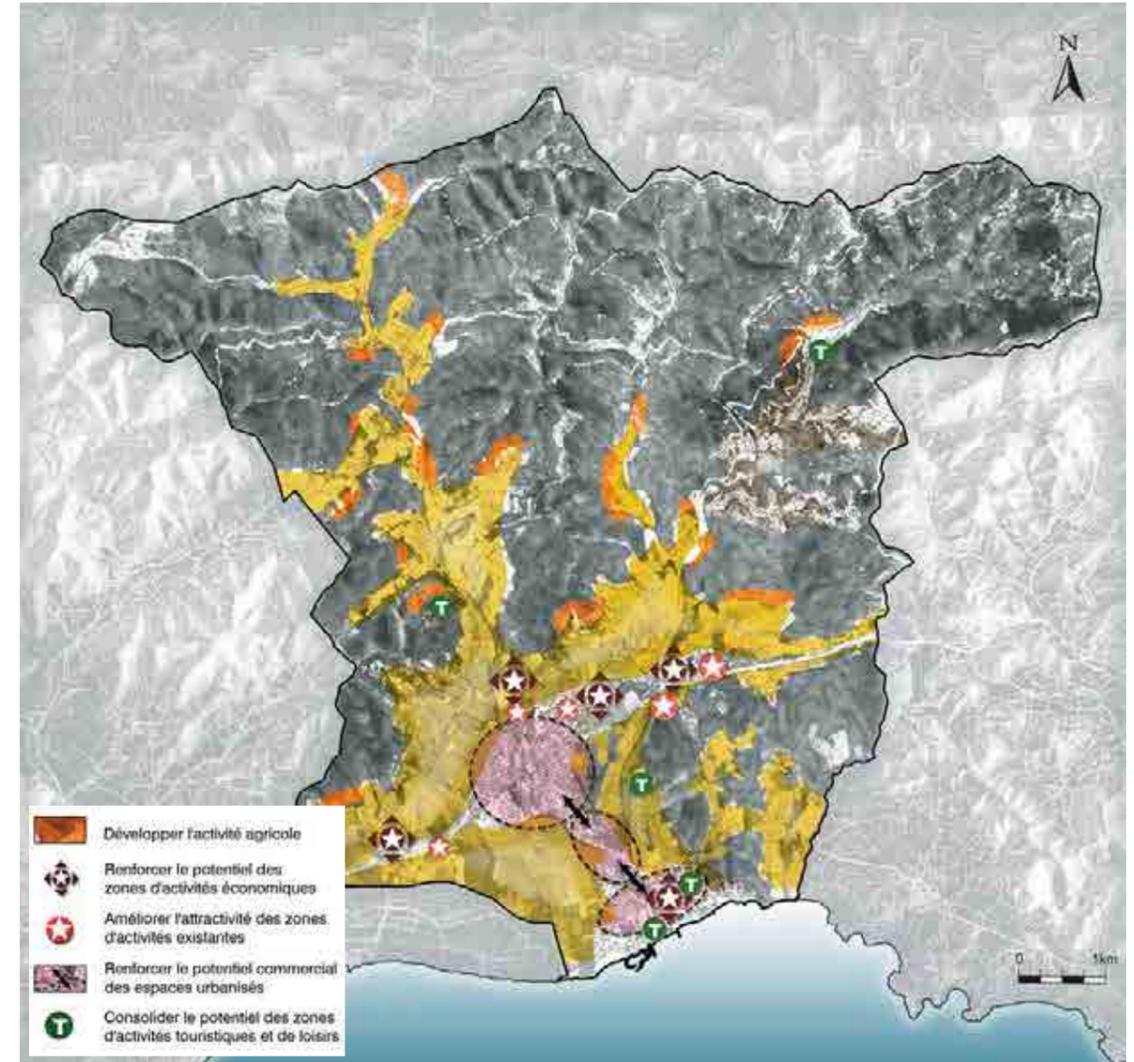
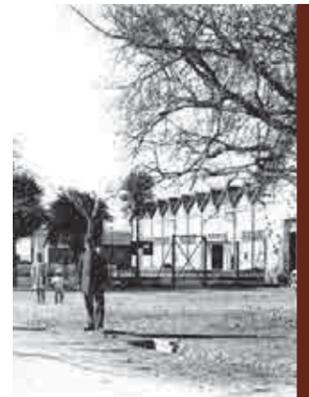
Favoriser la réouverture de l'ancien centre de vacances et du camping sur le site de Ginouviers afin de participer au développement du potentiel d'activités touristiques de la commune.

3-5 Prévoir l'extension du centre de vacances Azureva

Une extension du centre de vacances Azureva participera au développement du potentiel d'activité touristique de la commune.

4- Renforcer le potentiel commercial des espaces urbanisés

Le renforcement de la vocation commerciale de l'espace urbain londais, dans le centre ville, dans les quartiers périphériques, et sur la zone littorale doit être poursuivi. Cet objectif doit être atteint par des opérations de réaménagement d'espaces publics et des mesures réglementaires sol à caractère commercial sur l'ensemble des zones précitées.



ORIENTATION 3

- MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN
- ORGANISER LA VIE SOCIALE DE TOUS LES LONDAIS

1- Limiter l'étalement urbain et favoriser la mixité sociale de l'habitat

1-1 Le nouveau quartier de La Londe sur les sites de la Cheylane et de Châteauvert

Il est indispensable de localiser les réserves foncières pour étendre l'urbanisation en continuité directe avec le Centre Ville, sur les sites de la Cheylane et de Châteauvert. Dans un contexte d'économie d'espace à urbaniser il convient d'organiser sous forme de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) le nouveau quartier de La Londe Les Maures dans le cadre d'une diversité de programmes associant des petits immeubles d'habitat collectif et du logement individuel.

1-2 Le nouveau quartier de la Cheylane-Châteauvert conçu dans le cadre d'une mixité des fonctions urbaines

Ce nouveau quartier sera conçu suivant des critères de mixité urbaine intégrant une vocation principale d'habitat, sans omettre d'autoriser les fonctions commerciales, de bureaux et de services, d'équipements et d'espaces publics qui lui sont liées.

1-3 Le nouveau quartier de la Cheylane-Châteauvert permettra d'assurer une mixité sociale de l'habitat

Ce nouveau quartier, afin d'assurer une mixité sociale de l'habitat, contiendra des réserves foncières pour la réalisation future de logements aidés.

1-4 La détermination de localisations pertinentes pour la réalisation de logements aidés

Le programme de développement d'une politique de logements aidés sera poursuivi par la recherche de localisations pertinentes (par exemple, le long du Bd. Azan ou sur le site de l'actuelle gendarmerie).

2- Structurer le pôle urbain littoral

2-1 Achever la ZAC de la Baie des Isles

L'achèvement de la ZAC de la Baie des Isles devra s'effectuer sans modification de son périmètre ni extension des droits à construire.

2-2 Favoriser le renouvellement urbain sur le site des bormettes

Proposer sur le site des Bormettes une urbanisation future destinée à la réalisation d'un pôle technologique (cf orientation 2 paragraphe 2-1) liée au retour de la DCN sur le site.

2-3 Aménager le site de l'IRET sous la forme d'un aménagement d'ensemble

Proposer sur le site de l'IRET une urbanisation future sous la forme d'un aménagement d'ensemble prenant en compte la totalité du foncier concerné (cf orientation 2 paragraphe 3-2).

3- Limiter l'impact visuel des constructions de Valcros

L'impact paysager des constructions de Valcros est particulièrement important. Il convient de le limiter en recherchant les moyens de créer les conditions de leurs insertion paysagère dans leur environnement collinaire.

4- Assurer l'intégration architecturale et paysagère du site de Ginouviers

Le projet de reconstruction du village de vacances et du camping sera conçu dans le souci d'améliorer la qualité architecturale de l'urbanisation existante, tout en valorisant son intégration dans l'environnement.

5- Préserver la spécificité du hameau de Notre Dame des Maures

Les limites d'urbanisation du hameau de Notre Dame des Maures seront strictement définies, en établissant un règlement préservant la spécificité architecturale du hameau.

6- Organiser la vie sociale de tous les Londaïs

6-1 Développer les équipements sportifs

Construction d'un gymnase destiné aux élèves du collège, mais également utilisable par les associations sportives londaïses. Développement de la base nautique et des terrains de tennis municipaux.

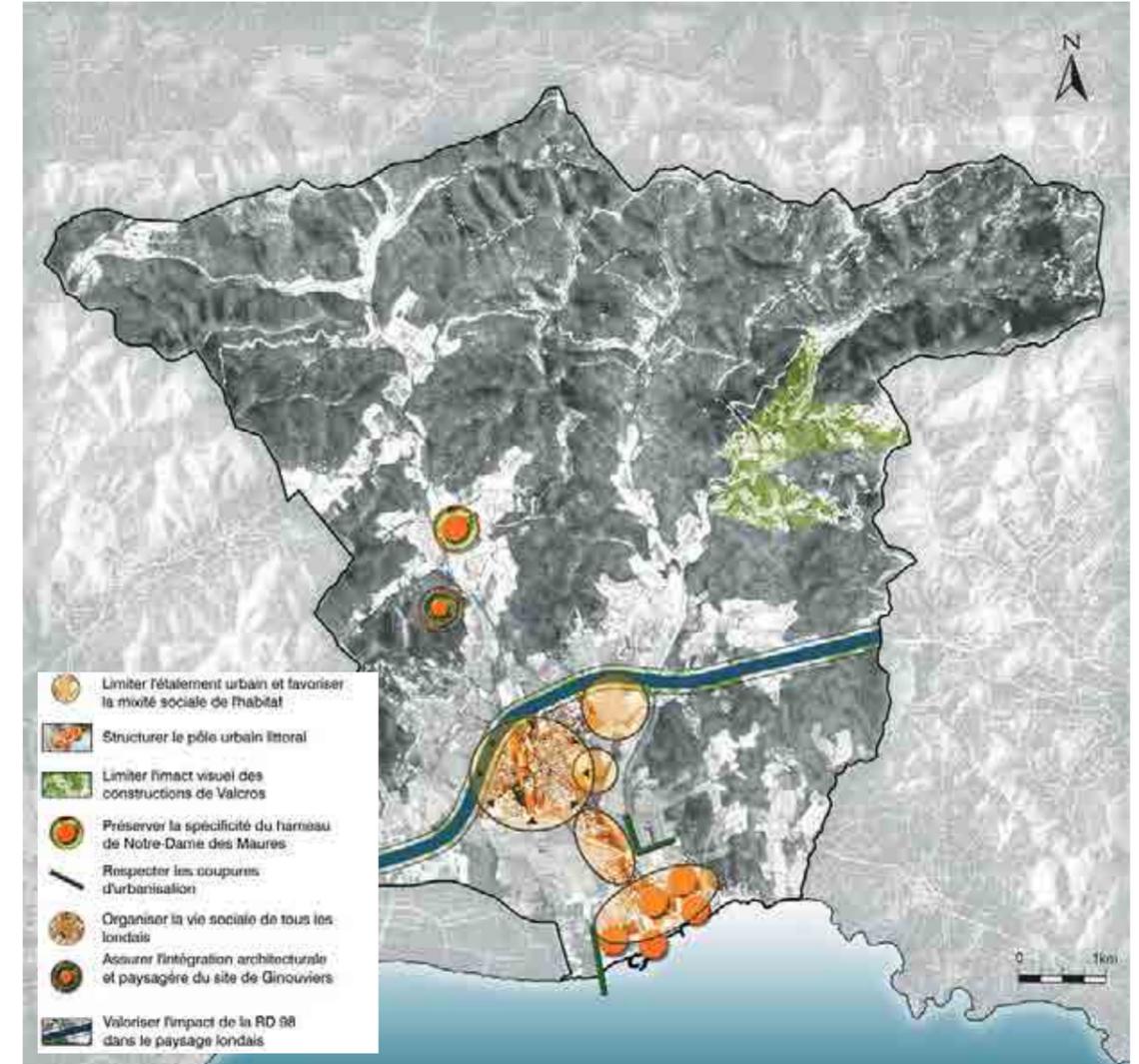
6-2 Prévoir des équipements de proximité (salle de réunion de quartier, aires de jeux, terrains de boules, etc...)

6-3 Agrandir les équipements existants pour la petite enfance et l'adolescence

Développer les capacités d'accueil des crèches et haltes garderies pour les plus petits, ainsi que des Centres de Loisirs Sans Hébergement.

6-4 Réaliser les autres équipements publics nécessaires

Prévoir les autres équipements publics nécessaires : groupe scolaire (maternelle et primaire), gendarmerie, extension du cimetière, réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage.



ORIENTATION 4

DIVERSIFIER ET HIERARCHISER LES EQUIPEMENTS LIES AUX DEPLACEMENTS

1- Désengorger le Centre Ville du flux de circulation à destination du pôle urbain littoral

1-1 A l'Ouest

Les voies existantes de desserte locale seront élargies (chemins du Pansard et du Bastidon) et une voie nouvelle sera créée pour desservir la Baie des Isles.

1-2 A l'Est

Une voie de desserte locale sera ouverte à l'emplacement du chemin Horace Vernet, et sa prolongation sera assurée jusqu'au site des Bormettes.

2- Poursuivre les opérations d'aménagement urbain et valoriser les entrées de ville

2-1 Aménagement de l'entrée de ville Est

La poursuite des opérations d'aménagement urbain sera assurée par la réalisation de carrefours en entrée de ville Est, afin de favoriser la sécurité des usagers.

2-2 Aménagement en Centre Ville

La connexion entre le Centre Ville et le nouveau quartier de Châteauvert sera assurée par des réaménagement de voiries, afin d'améliorer la sécurité des usagers.

2-3 Liaisons inter quartiers

Un meilleur repérage des liaisons inter quartiers sera recherché par des aménagements de la signalétique et des espaces publics qui jalonnent ces axes.

3- Développer les pistes cyclables et les cheminements piétons

3-1 Intégrer le schéma directeur des voies vertes

Le schéma directeur des voies vertes (réseau cyclable et piéton) sera mis en application en prévoyant les réserves foncières nécessaires à sa réalisation. Ces voies vertes permettront de favoriser le développement des modes de transports alternatifs à la voiture, tout en assurant la coexistence sécurisée des réseaux cyclables et piétons avec les automobilistes et en développant les moyens de lutte contre les nuisances aux riverains.

3-2 Prévoir des aménagements pour les piétons et les personnes à mobilité réduite.

A l'occasion de chaque projet de requalification de voirie, seront prévus des aménagements pour les piétons et les personnes à mobilité réduite.

4- Aménager des zones de stationnement

4-1 Optimiser le plan des stationnements existants

La réalisation de nouvelles places de stationnement sera assurée par le réaménagement ponctuel de certains espaces publics, des voies de desserte qui les bordent, et la mise en place d'un nouveau plan de circulation.

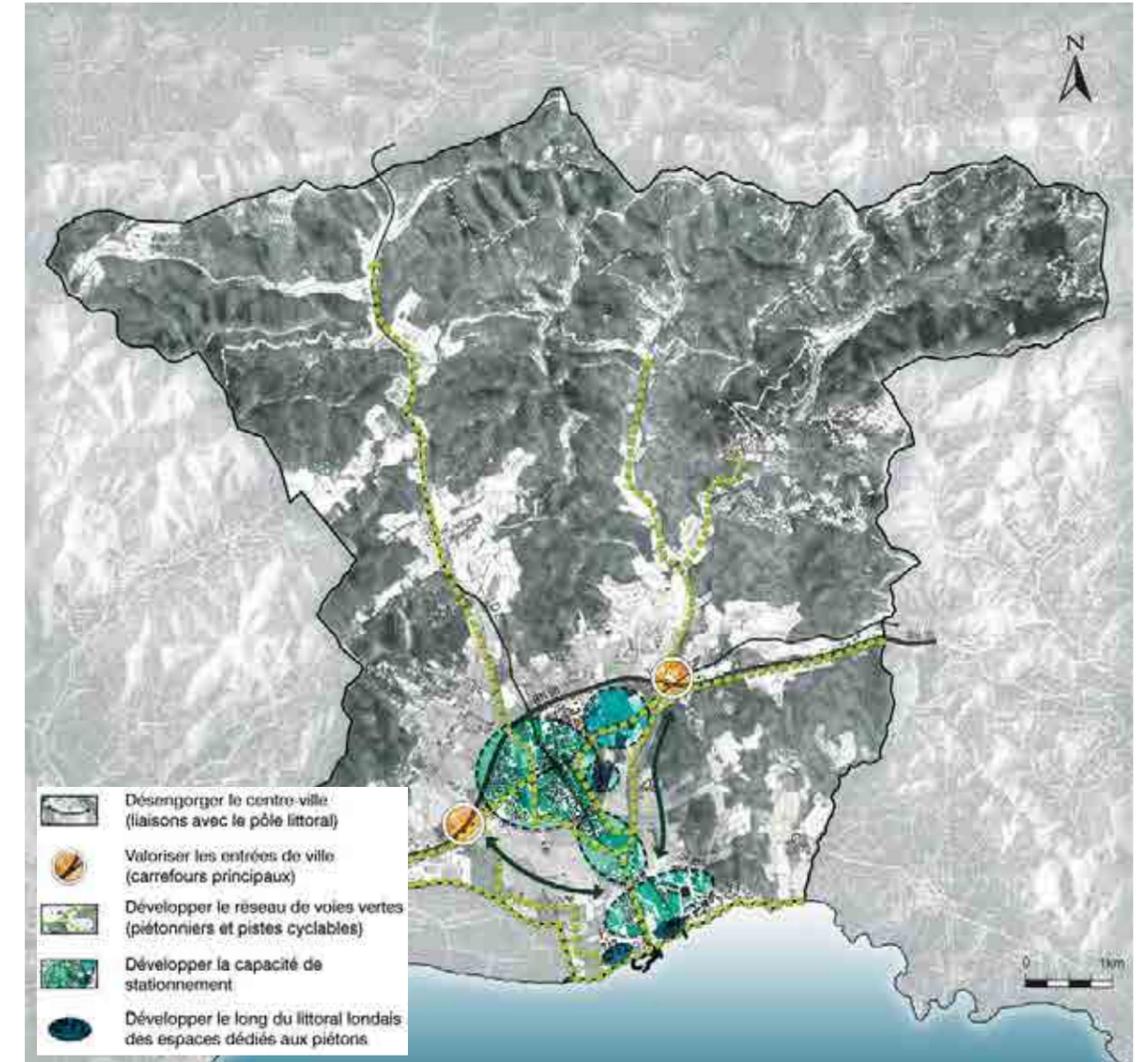
4-2 Créer de nouvelles aires de stationnement

De nouvelles aires de stationnement seront aménagées en des lieux stratégiquement localisés en Centre Ville (parking couvert le long du boulevard Azan), dans les quartiers périphériques et en arrière de la façade littorale Londaise (secteur des Bormettes; etc...).

5- Développer le long du littoral Londais des espaces dédiés aux piétons

Le réaménagement des arrières plages, de part et d'autres des espaces portuaires (port Maravanne et port Miramar) permettra de développer des espaces dédiés aux piétons :

- à l'Ouest, en limite de la ZAC de la Baie des Isles
- à l'Est, en limite du site des Bormettes.



ORIENTATION 5

PREVENIR LES RISQUES ET REDUIRE LES NUISANCES

1- Prendre en compte l'exposition aux risques en zone inondable

1-1 Un respect des textes en vigueur

La prise en compte de l'exposition aux risques en zone inondable passe par le respect de l'ensemble des textes en vigueur qui pose deux principes fondamentaux : la préservation des zones d'expansion des crues et le contrôle strict, voire l'interdiction, de l'extension de l'urbanisation dans les zones d'expansion des crues.

1-2 Une intégration du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation

Le document approuvé du Plan de Prévention des Risques d'Inondation est annexé au dossier de PLU.

1-3 Un renforcement du réseau pluvial

Le renforcement du réseau pluvial sera assuré par des mesures visant à protéger les secteurs exposés contre les précipitations exceptionnelles.

2- Prendre en compte le risque d'incendies

2-1 Une réflexion d'ensemble à l'échelle supra communale

Participer à une réflexion d'ensemble, à une échelle supra communale, afin d'élaborer des mesures de prévention, de contrôle et de lutte contre l'incendie dans le massif des Maures.

2-2 Une intégration du Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt

Prendre en compte le Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt, actuellement en cours d'élaboration, qui, une fois approuvé, sera annexé au PLU.

3- Prendre en compte les risques de mouvements de terrain

La prise en compte des risques de mouvements de terrain sera assurée par la préconisation potentielle d'études géotechniques, pour toute construction nouvelle à implanter dans les secteurs concernés.

4- Prendre en compte le risque lié au transport de matières dangereuses

Les secteurs concernés par la mesure visant à réduire le risque lié au transport de matières dangereuses sont localisés le long de la RN 98 et de la RD 559a.

5- Prendre en compte le risque de rupture de barrage

Une étude du risque de rupture du barrage du Camp Long sera réalisée, en complément de l'étude existante sur le barrage de Valcros.

6- Réduire les nuisances

6-1 Améliorer les rejets de la station d'épuration

Améliorer les rejets de la STEP, localisée dans le quartier des Bormettes, par la mise en place d'une unité de traitement biologique.

6-2 Préserver la qualité de l'air

Faire respecter la réglementation en matière de rejets industriels et de brûlage des déchets.

6-3 Respecter les mesures d'isolation acoustique

Prendre en compte les mesures d'isolation acoustique sur les tronçons concernés le long de la RN 98, de la RD 559a et de la RD 42b.

6-4 Modifier le zonage d'assainissement des eaux usées

Prendre en compte les modifications à apporter sur le zonage d'assainissement des eaux usées, afin que son application future atteste d'une cohérence totale avec le zonage et règlement du PLU.

6-5 Elaborer un Schéma Directeur d'assainissement des eaux pluviales

L'établissement d'un schéma d'assainissement des eaux pluviales favorisera la réduction des dégâts occasionnés par les épisodes pluvieux exceptionnels.

