

Révision du Plan Local d'Urbanisme

# PLU

## Puget-sur-Argens



Habitat



Environnement



Commerce



Déplacement



Patrimoine



**PUGET  
SUR ARGENS**  
PLUS QU'UN VILLAGE  
MIEUX QU'UNE VILLE

## 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES [ PADD ]

Débatu en conseil municipal le 17/07/2019

## Sommaire

Partie 1 : Préambule .....	3
Partie 2 : Orientations generales .....	7
[ orientation 1 ] Puget-sur-Argens, Ville des proximités, Ville accessible .....	8
[ orientation 2 ] Puget-sur-Argens, Ville active .....	12
[ orientation 3 ] Puget-sur-Argens, Ville nature, Ville jardin .....	15
Partie 3 : Objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain .....	20



1

# Préambule

## I. Le PADD, un document stratégique

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

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

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

## II. Le PADD, un document exigeant

De nombreuses transformations réglementaires radicales sont intervenues depuis plus de dix ans dans les domaines de l'aménagement, de l'urbanisme et de l'environnement. Il s'agit d'un changement de paradigme.

Ainsi, la révision du PLU de Puget-sur-Argens s'inscrit dans un cadre réglementaire renouvelé : lois Grenelle 1 et 2 (2009 et 2010), loi ALUR (2014), ordonnance de 2015...

Le PADD a pour fonction de présenter le projet communal pour les années à venir. Il sera le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figureront dans les autres pièces du dossier de PLU.

Les orientations du PADD abordent ainsi les thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme et de l'aménagement :

- *L'équilibre* entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles, forestières, la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, les besoins en matière de mobilité notamment ;
- *La qualité* urbaine, architecturale, paysagère, notamment des entrées de ville, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti ;
- *La diversification* des aménagements futurs en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction 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 transport et de la gestion des eaux ;
- *La sécurité et la salubrité* publiques, la prévention des risques, pollutions et nuisances de toute nature ;
- *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 et la lutte contre le changement climatique.

## III. Le PADD, un projet pour le territoire pugétois et ses habitants

Commune appartenant à la Diamétrale de centralité de la Communauté d'Agglomération Var Esterel Méditerranée (CAVEM), Puget-sur-Argens a connu un essor démographique (la commune compte aujourd'hui près de 8 000 habitants) qui l'a rapidement fait passer d'un statut de village à celui d'une petite ville.

Poursuivre la croissance démographique observée ces dernières années conduirait la commune à dépasser le seuil de 13 000 habitants à l'horizon 2035. Le SCoT de la CAVEM 2016-2035 estime un accroissement démographique de l'ordre de



Dans les années à venir, la Commune souhaite favoriser l'émergence et la cohérence des projets afin de réduire les ruptures d'aujourd'hui et de (re)trouver :

- l'équilibre entre le confortement de la centralité et la structuration des quartiers en extension ;
- l'équilibre entre la gestion des flux de déplacements et les mobilités au sein de la commune (et de la CAVEM) ;
- l'équilibre entre les filières économiques (zones économiques, agriculture, commerces de proximité, tourisme...);
- l'équilibre entre protection (risques, matrice paysagère et écologique, patrimoines...) et valorisation.

Le PADD de Puget-sur-Argens repose ainsi sur trois grandes ambitions :

- Renforcer sa qualité de ville des proximités et son accessibilité à toutes les échelles (*Orientation 1 - Puget-sur-Argens, Ville des proximités, Ville accessible*) ;
- Conforter sa fonction économique diversifiée (*Orientation 2 - Puget-sur-Argens, Ville active*) ;
- Préserver son environnement et son cadre de vie pour les habitants et pour les visiteurs (*Orientation 3 - Puget-sur-Argens, Ville nature, Ville jardin*).



# Orientations générales

## [ orientation 1 ] Puget-sur-Argens, Ville des proximités, Ville accessible

**1.A >** Conforter la polarité du centre-ville comme point de convergence, accompagner les quartiers périphériques et soigner les transitions : définir le rôle des interfaces et notamment de la 2ème couronne

- Maîtriser la croissance démographique : ne pas dépasser une population de l'ordre de 10 000 habitants à l'horizon 2035
- Favoriser le renouvellement urbain et mobiliser le foncier disponible pour conforter le centre-ville
- Optimiser les espaces disponibles au sein de l'enveloppe urbaine et contenir les extensions en dessinant les futures limites urbaines
- Créer des « contre-points » à la centralité : mettre en valeur des pôles secondaires (équipements publics de « quartier », espace publics majeurs...), offrir une centralité aux quartiers situés au Nord de la ville
- Développer / améliorer les liaisons interquartiers

**1.B >** Assurer le développement d'une offre de logements diversifiée garantissant les parcours résidentiels

- Adapter les typologies de logements aux mutations démographiques communales : favoriser la production de logements de plus petite taille à proximité des équipements et services
- Favoriser une offre adaptée aux différentes populations et génératrice de mixité intergénérationnelle : familles, personnes âgées...
- Développer une offre en logement en faveur des jeunes actifs, et notamment des actifs travaillant sur le territoire communal ou intercommunal
- Promouvoir des opérations de logements en mixité sociale

### 1.C > Poursuivre l'adaptation du niveau d'équipements aux besoins des habitants d'aujourd'hui et de demain

- Veiller à l'adéquation entre les équipements et les choix de développement
- Poursuivre l'aménagement des équipements publics du centre et de sa première couronne
- Compléter l'offre pour s'adapter aux besoins émergents en recherchant un équilibre spatial, envisager un pôle d'équipements fédérateur pour les quartiers situés au Nord de l'A8
- Assurer le développement des communications numériques pour favoriser l'égalité d'accès au numérique dans un objectif d'égalité d'accès à la culture, à l'information et aux services et faciliter le télétravail afin de réduire les déplacements. Programmer en amont la desserte « très haut débit » (THD) des nouvelles opérations de construction et d'aménagement.

### 1.D > Atténuer les ruptures induites par les axes structurants, hiérarchiser le réseau viaire

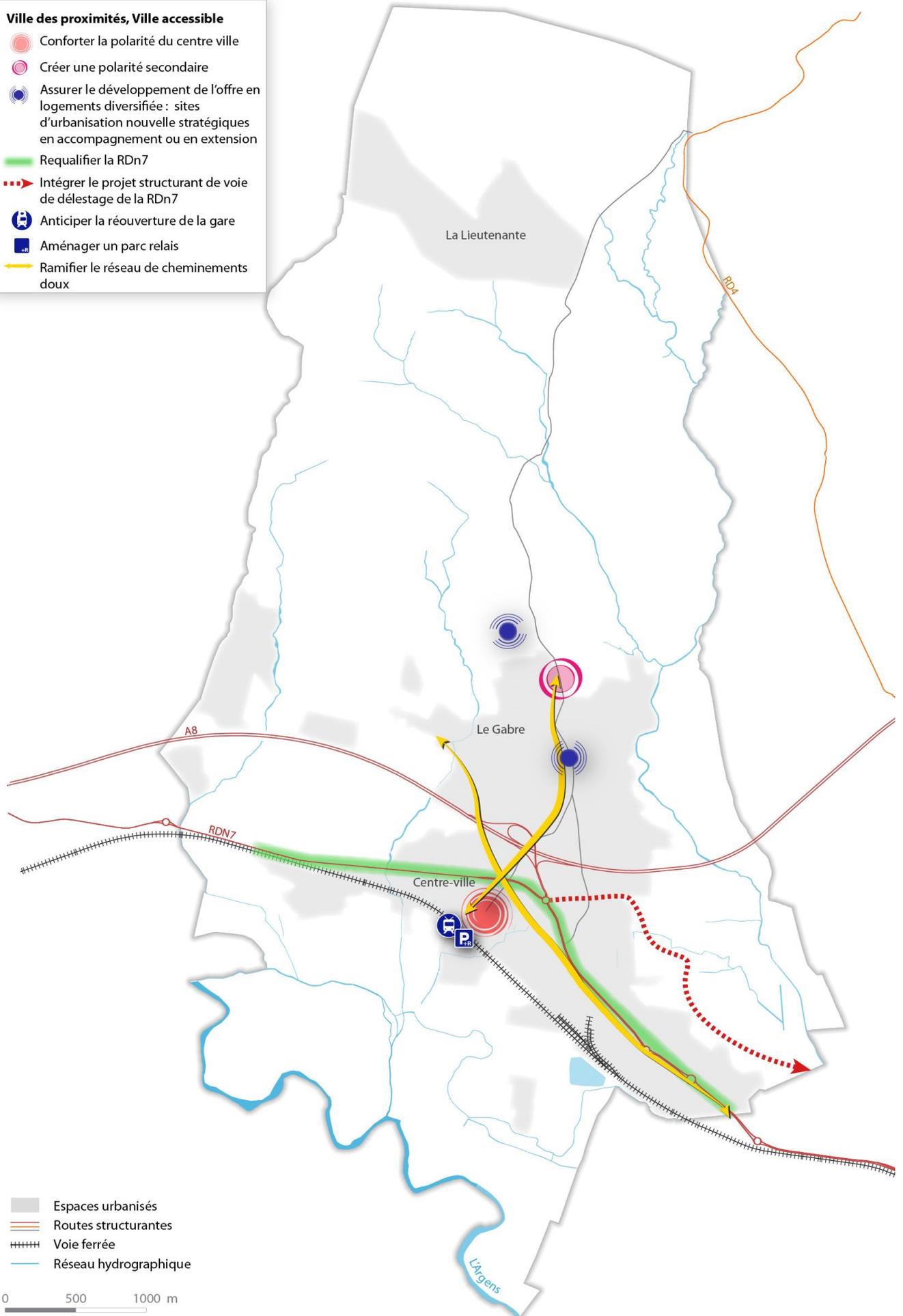
- Requalifier les entrées de villes et valoriser les différentes séquences paysagères des axes structurants
- Intégrer le projet structurant de voie de délestage de la RDn7 comme préalable à la requalification des zones d'activités et de la RDn7, améliorer son franchissement et la lisibilité de ses carrefours avec les voies desservant les différents quartiers
- Requalifier la RDn7 comme boulevard urbain par des aménagements urbains et paysagers structurants
- Concevoir des aménagements de voies qualifiant :
  - . Adapter le traitement des voies de desserte primaire en y intégrant les enjeux du fonctionnement urbain (intégration / sécurisation des déplacements piétons et cyclistes, qualification de l'espace public, lisibilité des transports en commun, etc.)
  - . Maintenir/ restituer les ambiances des voies de desserte locale : adapter les voies de desserte (élargissements, sécurisation de carrefours –Est et Ouest–, etc.) en veillant à leur requalification paysagère

### 1.E > Développer la multimodalité et favoriser les modes actifs

- Améliorer l'efficacité du report modal sur le réseau ferroviaire par la réouverture de la gare de Puget et l'aménagement d'un parc relai (SCoT)
- Assurer la lisibilité de ce pôle et ses liaisons (modes actifs notamment) avec les quartiers d'habitat et les zones économiques
- Poursuivre l'amélioration du jalonnement des aires de stationnement pour conforter leur efficacité
- Favoriser le covoiturage, notamment par la création d'aires efficaces et stratégiques (proximité de l'autoroute et des zones économiques...)
- Faciliter et rationaliser le stationnement des poids lourds, en lien avec l'amélioration gestion logistique
- Améliorer la lisibilité et l'efficacité du réseau de transports en commun
- Ramifier le réseau de cheminements doux (en accompagnement de voies existantes, en création de liaisons, notamment dans les nouveaux quartiers, par les choix de traitement des espaces publics valorisant la place du piéton, etc.). Deux axes structurants sont identifiés : le long de la RDN 7 (vers la zone commerciale), et le long du boulevard du Général Leclerc

**Ville des proximités, Ville accessible**

-  Conforter la polarité du centre ville
-  Créer une polarité secondaire
-  Assurer le développement de l'offre en logements diversifiée : sites d'urbanisation nouvelle stratégiques en accompagnement ou en extension
-  Requalifier la RDn7
-  Intégrer le projet structurant de voie de délestage de la RDn7
-  Anticiper la réouverture de la gare
-  Aménager un parc relais
-  Ramifier le réseau de cheminements doux



## [ orientation 2 ] Puget-sur-Argens, Ville active

### 2.A > Promouvoir un urbanisme économique durable

- Préserver la diversité du tissu économique du territoire : commerces, services, artisanat, industrie...
- Organiser le développement de la zone du Jas Neuf autour d'une double ambition : structurer la zone en intégrant la future voie de délestage de la RDn7 Puget-Fréjus et engager une démarche d'urbanisme durable
- S'engager pour un renouveau architectural et environnemental des zones économiques situées le long de la RDn7 (en lien avec la requalification de cette dernière) dès lors que la voie de délestage sera fonctionnelle
- Améliorer la desserte des zones d'activités existantes, notamment par une requalification des voies et espaces publics qui les structurent, par une réflexion sur le stationnement, une meilleure intégration des écomobilités (transports en commun, modes actifs...)

### 2.B > Consolider l'attractivité du centre-ville

*En complément des actions en faveur de l'accessibilité et de la qualité architecturale et urbaine du centre-ville :*

- Permettre et inciter au regroupement des commerces, notamment en définissant un périmètre de diversité commerciale pertinent
- Proposer une offre commerciale de proximité, complémentaire à celle des zones commerciales

### 2.C > Conforter l'agriculture

- Préserver des espaces agricoles de la pression foncière pour permettre le maintien, l'implantation ou la reconquête agricole et gérer les centres équestres
- Valoriser les cultures à forte valeur ajoutée (reconquête en AOC viticole notamment) et favoriser la diversification des productions locales adaptées aux besoins locaux et complémentaires (circuits-courts)
- Permettre le maintien des exploitations existantes et l'installation de nouvelles exploitations, notamment dans la plaine de l'Argens (conduire la réflexion autour d'un « hameau agricole »)

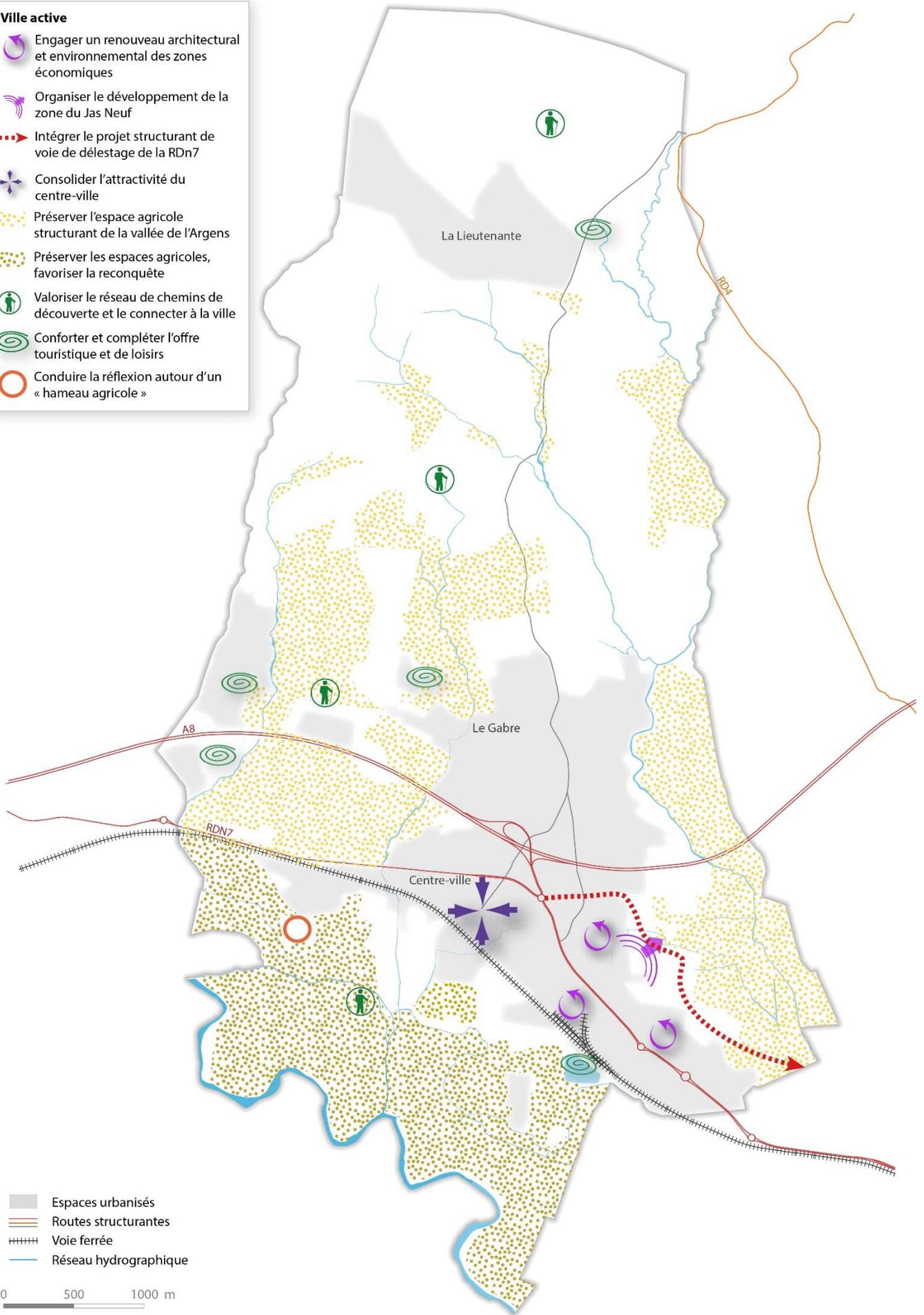
**2.D** > Promouvoir un tourisme durable, complémentaire du tourisme balnéaire et résonnant avec la vie quotidienne

*En complément des actions visant à préserver les paysages et les patrimoines :*

- Maintenir et développer une offre d'hébergements touristiques variée, structurée et de qualité, par leur mise en valeur notamment
- Développer l'offre culturelle et d'équipements permettant de répondre aux nouveaux usages (courts séjours, etc.) et d'encourager un tourisme à l'année
- Encourager le développement d'un agrotourisme structuré autour des productions locales, intégrer les projets émergents
- Valoriser l'important réseau de chemins de découverte et sa diversité, améliorer sa lisibilité et le connecter aux chemins piétons et cyclables du quotidien

**Ville active**

-  Engager un renouveau architectural et environnemental des zones économiques
-  Organiser le développement de la zone du Jas Neuf
-  Intégrer le projet structurant de voie de déstagement de la RDn7
-  Consolider l'attractivité du centre-ville
-  Préserver l'espace agricole structurant de la vallée de l'Argens
-  Préserver les espaces agricoles, favoriser la reconquête
-  Valoriser le réseau de chemins de découverte et le connecter à la ville
-  Conforter et compléter l'offre touristique et de loisirs
-  Conduire la réflexion autour d'un « hameau agricole »



## [ orientation 3 ] Puget-sur-Argens, Ville nature, Ville jardin

**3.A** > Préserver la matrice écologique et paysagère, l'écrin pugétois entre massif de l'Estérel et vallée de l'Argens

- Préserver les grands espaces naturels et agricoles, porteurs de diversités écologiques et paysagères : les forêts des Terres Gastes et des Défens, la Basse Vallée de l'Argens
- Maintenir une mosaïque de milieux et de paysages, éviter la banalisation, par exemple par la reconquête d'espaces agricoles
- Protéger la vallée de l'Argens, maintenir/ renforcer sa fonction de corridor aquatique
- Maintenir et conforter les connexions écologiques Nord-Sud en limites Est et Ouest du territoire, notamment en préservant les espaces agricoles et naturels et en protégeant/ renforçant les ripisylves des cours d'eau
- Prolonger la trame verte urbaine en identifiant les espaces de verdure dans les parties urbanisées, en favorisant la diffusion de la nature en ville, etc...
- Préserver la ressource en eau, notamment par la protection des corridors aquatiques et la limitation des risques de pollution (assainissement, limitation du ruissellement urbain, etc.)

**3.B** > Dessiner les lisières urbaines, être attentif aux espaces d'interface

- Donner des limites d'urbanisation claires, programmer les extensions urbaines en veillant à la qualité des lisières urbaines
- (Re)nouer le lien entre les habitants et le contexte paysager, (a)ménager un cadre de vie valorisant et partagé : penser de nouveaux espaces de proximité (jardins partagés, espaces de loisirs de plein air...) propices à la rencontre des habitants et des visiteurs, aux actions collectives...

**3.C** > S'engager pour la qualité urbaine et architecturale / refuser la standardisation

- Respecter les formes urbaines caractéristiques et valoriser la perception de la silhouette du village historique
- Préserver une trame verte dans la ville (parcs et jardins, espaces verts, etc.)
- Préserver le caractère de « cité-jardin » de La Lieutenante

- Sensibiliser les habitants à la qualité patrimoniale et historique en identifiant les éléments de patrimoine bâti et paysager emblématiques, témoins de la ruralité de la commune et vernaculaires (châteaux, maisons, lavoirs, parcs, alignements d'arbres, etc.) et en adoptant des mesures adaptées à leur sauvegarde et leur mise en valeur : protection, maintien des perceptions, préservation de leur écrin paysager, mise en réseau avec les chemins de découvertes, répertoire des sites, etc.
- Accompagner les interventions sur le bâti existant, assurer l'insertion des nouvelles opérations
- Veiller à la qualité de l'urbanisme "du quotidien", au traitement des clôtures qui dessinent l'espace commun...
- Promouvoir des espaces publics plus lisibles et mieux partagés :
  - Poursuivre l'embellissement des espaces publics (réfléchir à une charte/ un référentiel autour de règles simples –cohérence et limitation des types de mobilier urbain, de matériaux...)
  - Veiller au bon dimensionnement des espaces publics

### **3.D** > Favoriser les initiatives durables et économes en énergie

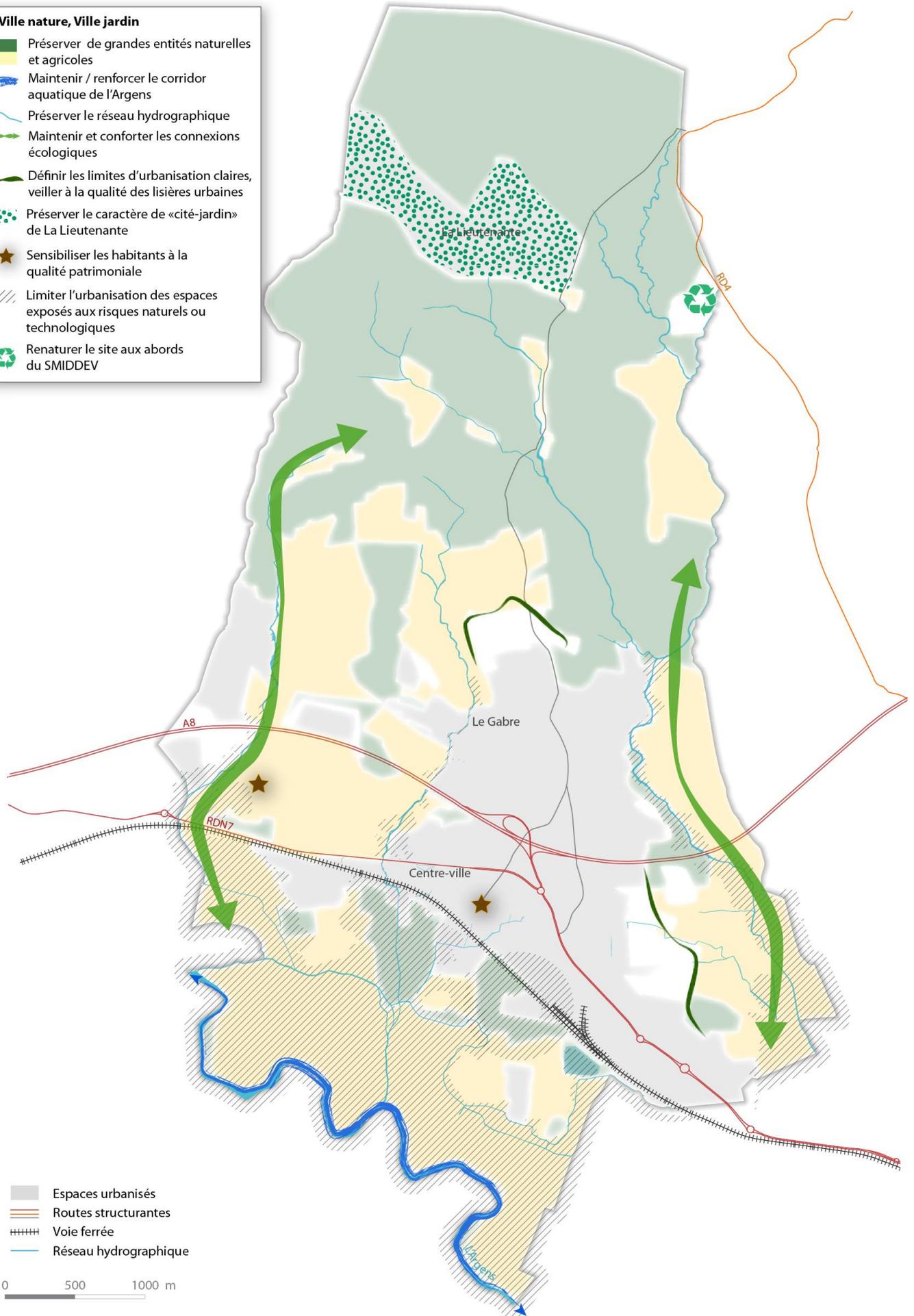
- Favoriser une moindre consommation énergétique à travers le choix des morphologies urbaines, l'utilisation des modes de déplacements doux, l'efficacité énergétique des bâtiments, etc.
- Soutenir les démarches durables (architecture bioclimatique, énergies renouvelables – géothermie, solaire... –, performance énergétique des bâtiments...) tout en veillant à l'intégration urbaine et paysagère des projets

### **3.E** > Assumer des choix responsables face aux risques

- Interdire l'urbanisation dans les zones rouges des Plans de Prévention des Risques et à proximité des ouvrages de transport de gaz naturel haute pression
- Adapter l'urbanisation des espaces exposés aux risques naturels (inondation, incendie de forêt) et technologiques par des aménagements adéquats
- Assurer la sensibilisation des habitants (intégration des plans de prévention des risques, de préconisations, etc.)
- Intégrer les risques inondation et incendie dans les choix d'aménagement : espaces agro-naturels pare-feu, sylviculture, etc.
- Limiter les risques de nuisances associées aux activités
- Prendre en compte les nuisances sonores

**Ville nature, Ville jardin**

-  Préserver de grandes entités naturelles et agricoles
-  Maintenir / renforcer le corridor aquatique de l'Argens
-  Préserver le réseau hydrographique
-  Maintenir et conforter les connexions écologiques
-  Définir les limites d'urbanisation claires, veiller à la qualité des lisières urbaines
-  Préserver le caractère de «cité-jardin» de La Lieutenante
-  Sensibiliser les habitants à la qualité patrimoniale
-  Limiter l'urbanisation des espaces exposés aux risques naturels ou technologiques
-  Renaturer le site aux abords du SMIDDEV



# Synthèse des orientations du PADD

## Ville des proximités, Ville accessible

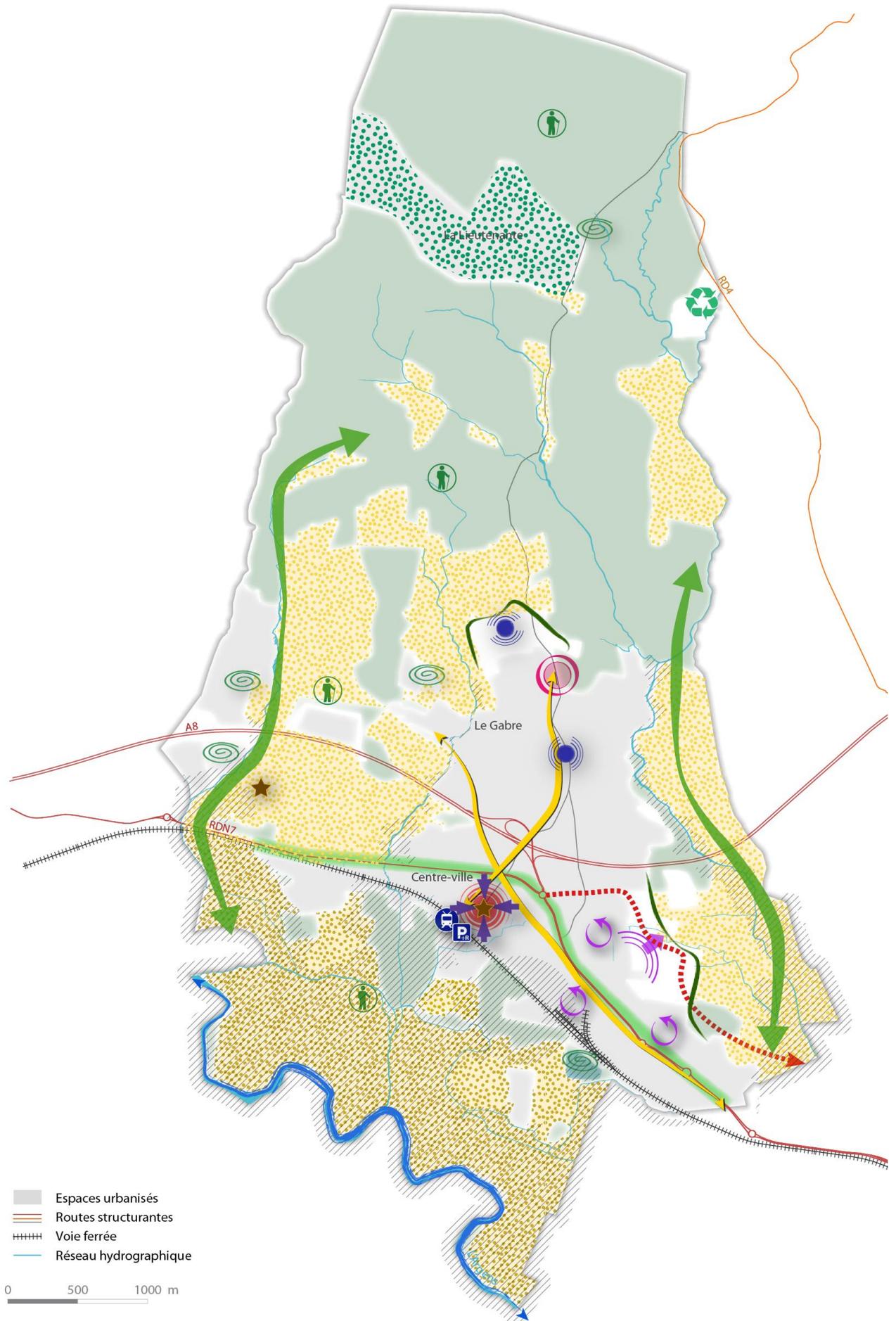
-  Conforter la polarité du centre ville
-  Créer une polarité secondaire
-  Assurer le développement de l'offre en logements diversifiée : sites d'urbanisation nouvelle stratégiques en accompagnement ou en extension
-  Requalifier la RDn7
-  Intégrer le projet structurant de voie de délestage de la RDn7
-  Anticiper la réouverture de la gare
-  Aménager un parc relais
-  Ramifier le réseau de cheminements doux

## Ville active

-  Engager un renouveau architectural et environnemental des zones économiques
-  Organiser le développement de la zone du Jas Neuf
-  Intégrer le projet structurant de voie de délestage de la RDn7
-  Consolider l'attractivité du centre-ville
-  Préserver l'espace agricole structurant de la vallée de l'Argens
-  Préserver les espaces agricoles, favoriser la reconquête
-  Conforter et compléter l'offre touristique et de loisirs

## Ville nature, Ville jardin

-  Préserver de grandes entités naturelles et agricoles
-  Maintenir / renforcer le corridor aquatique de l'Argens
-  Préserver le réseau hydrographique
-  Maintenir et conforter les connexions écologiques
-  Définir les limites d'urbanisation claires, veiller à la qualité des lisières urbaines
-  Préserver le caractère de « cité-jardin » de La Lieutenante
-  Sensibiliser les habitants à la qualité patrimoniale
-  Limiter l'urbanisation des espaces exposés aux risques naturels ou technologiques
-  Renaturer le site aux abords du SMIDDEV





3

Objectifs de modération de  
la consommation d'espace  
et de lutte contre  
l'étalement urbain

La limitation quantitative des réserves foncières destinées à être urbanisées ne peut constituer à elle seule un objectif pour maîtriser la consommation d'espace et l'étalement urbain. Le parti d'aménagement doit permettre de répondre aux besoins de la commune et de ses habitants en termes de logements, d'activités, d'équipements... Il doit aussi respecter les caractéristiques paysagères et morphologiques du tissu urbain. Ainsi, la modération de la consommation d'espace doit nécessairement s'intégrer à une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace.

Pour cela, le PLU, fort des orientations déclinées précédemment, entend, d'une part, optimiser les espaces déjà urbanisés et, d'autre part, réduire la consommation d'espace en dehors de l'enveloppe urbaine.

Les objectifs ci-après s'inscrivent dans ceux définis par le SCoT 2016-2035 qui prévoit sur une période de 20 ans la construction de 2 250 logements pour 900 habitants supplémentaires.

**En matière résidentielle**, compte tenu des opérations réalisées au cours des dernières années (opération Cœur de Village notamment), le potentiel de renouvellement urbain a permis d'identifier des gisements fonciers potentiels avec pour objectif de mobiliser au moins environ 3 ha.

Dans ce contexte, le PADD fixe ainsi pour objectifs :

- la poursuite de la densification des espaces urbanisés du centre-ville et de sa première couronne à l'intérieur de laquelle de petites opérations sont identifiées, notamment en matière de logements locatifs sociaux ;
- la maîtrise et l'accompagnement des extensions urbaines en cours ;

- la mobilisation des espaces libres au sein des quartiers situés au Nord de l'A8 notamment ;
- la limitation des extensions urbaines dont la principale se situe au Nord du quartier du Gabre et impliquera une réflexion en matière d'accueil d'équipements pour répondre à la croissance démographique ;
- la gestion du quartier de La Lieutenante dont les sensibilités écologiques et paysagères et l'esprit du lieu implique une maîtrise de l'urbanisation.

Ainsi, l'optimisation des espaces disponibles permettra de valoriser environ 20 ha au sein de l'enveloppe urbaine (urbanisation nouvelle d'accompagnement), limitant la consommation en extension à environ 30 ha (habitat, équipement, tourisme).

**Dans le domaine économique**, les zones existantes ne présentent que peu de disponibilités. Leur mobilisation représente moins de 5 ha.

La modération de la consommation d'espace repose sur un double objectif ambitieux :

- le renouvellement urbain et architectural des zones d'activités existantes le long de la RDn7 (renouvellement dépendant de la création d'une voie de délestage, préalable à la requalification de la RDn7) : 41 ha ;
- une extension limitée des zones d'activités à l'entrée Est, en lien avec la voie nouvelle vers Fréjus qui sera amorcée dans le cadre de son aménagement (Le Jas Neuf) : 24 ha.

Outre ces objectifs, à l'échelle du PLU, une réduction globale de 10 ha des zones constructibles doit être mise en œuvre.