

Commune de CHATEAUDOUBLE

Place vieille, 83300 CHATEAUDOUBLE

Tel : 04 98 10 51 35 / Fax : 04 94 85 15 49

Email : chateaudouble@wanadoo.fr



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHATEAUDOUBLE (83)



1c. ANNEXE N°2 : ETUDE POUR DEROGATION A L'ARTICLE L.142-4 DU CODE DE L'URBANISME

Dates :

Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé par DCM du 30/07/1986
Révision simplifiée n°1 du POS approuvée par DCM du 14/12/2009
Révision générale du POS / élaboration du PLU prescrite par DCM du 26/02/2015
PLU arrêté par DCM du 19/09/2017
PLU approuvé par DCM du 18/05/2018

DCM : Délibération du Conseil Municipal

DOCUMENT POUR APPROBATION - 18/05/2018



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN
Email : contact@poulain-urbanisme.com



SOMMAIRE

LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME.....	2
LES OBJECTIFS CHIFFRES DU PROJET COMMUNAL (PADD).....	2
<i>Rappel des enjeux mis en évidence dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement.....</i>	<i>2</i>
<i>STRUCTURE DU PADD.....</i>	<i>3</i>
<i>Objectif 1.1 : Préserver l'aspect patrimonial du village et asseoir son rôle sociétal</i>	<i>4</i>
<i>Objectif 1.2 : Structurer l'enveloppe agglomérée aux abords du village dans le respect des enjeux paysagers, écologiques, pluviaux, agricoles et techniques.....</i>	<i>5</i>
LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE	10
<i>EVOLUTION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES</i>	<i>10</i>
<i>EVOLUTION DES ZONES URBANISABLES.....</i>	<i>12</i>
LES SECTEURS SOUMIS A DEROGATION	17
LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISEES (PAU).....	17
LES SITES URBANISABLES AU PLU ET L'ENVELOPPE PAU	18
<i>LE HAMEAU DE REBOUILLON</i>	<i>18</i>
<i>LE VILLAGE ET SES EXTENSIONS</i>	<i>18</i>
LES INCIDENCES DU PROJET	20
INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION EXCESSIVE DE L'ESPACE	20
<i>EVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU</i>	<i>20</i>
<i>LE POTENTIEL URBANISABLE DU PLU.....</i>	<i>23</i>
<i>UNE URBANISATION EN CONTINUITE URBAINE</i>	<i>25</i>
<i>CONCLUSION</i>	<i>26</i>
INCIDENCES SUR LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS.....	26
<i>LES EFFETS SUR L'AGRICULTURE</i>	<i>26</i>
<i>LES EFFETS SUR LES HABITATS NATURELS.....</i>	<i>27</i>
<i>LES EFFETS SUR LA FLORE.....</i>	<i>28</i>
<i>LES EFFETS SUR LA FAUNE.....</i>	<i>28</i>
<i>EFFETS SUR LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES</i>	<i>30</i>
INCIDENCES SUR LA PRESERVATION ET LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES	30
<i>RAPPEL DE LA SITUATION COMMUNALE</i>	<i>30</i>
<i>LES EFFETS DU PLU.....</i>	<i>34</i>
INCIDENCES SUR LES FLUX DE DEPLACEMENTS	35
INCIDENCES SUR LA REPARTITION EQUILIBREE ENTRE EMPLOI, HABITAT, COMMERCE ET SERVICES	36
CONCLUSION	37





LE PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME

LES OBJECTIFS CHIFFRES DU PROJET COMMUNAL (PADD)

RAPPEL DES ENJEUX MIS EN EVIDENCE DANS LE DIAGNOSTIC ET L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Lors de l'analyse de territoire, il est apparu rapidement que le village concentrait les principaux enjeux de développement : Comment y maintenir les équipements collectifs, les commerces, les services, etc. tout en tenant compte des enjeux paysagers, écologiques, pluviaux et techniques ? Le village concentre un maximum d'enjeux.

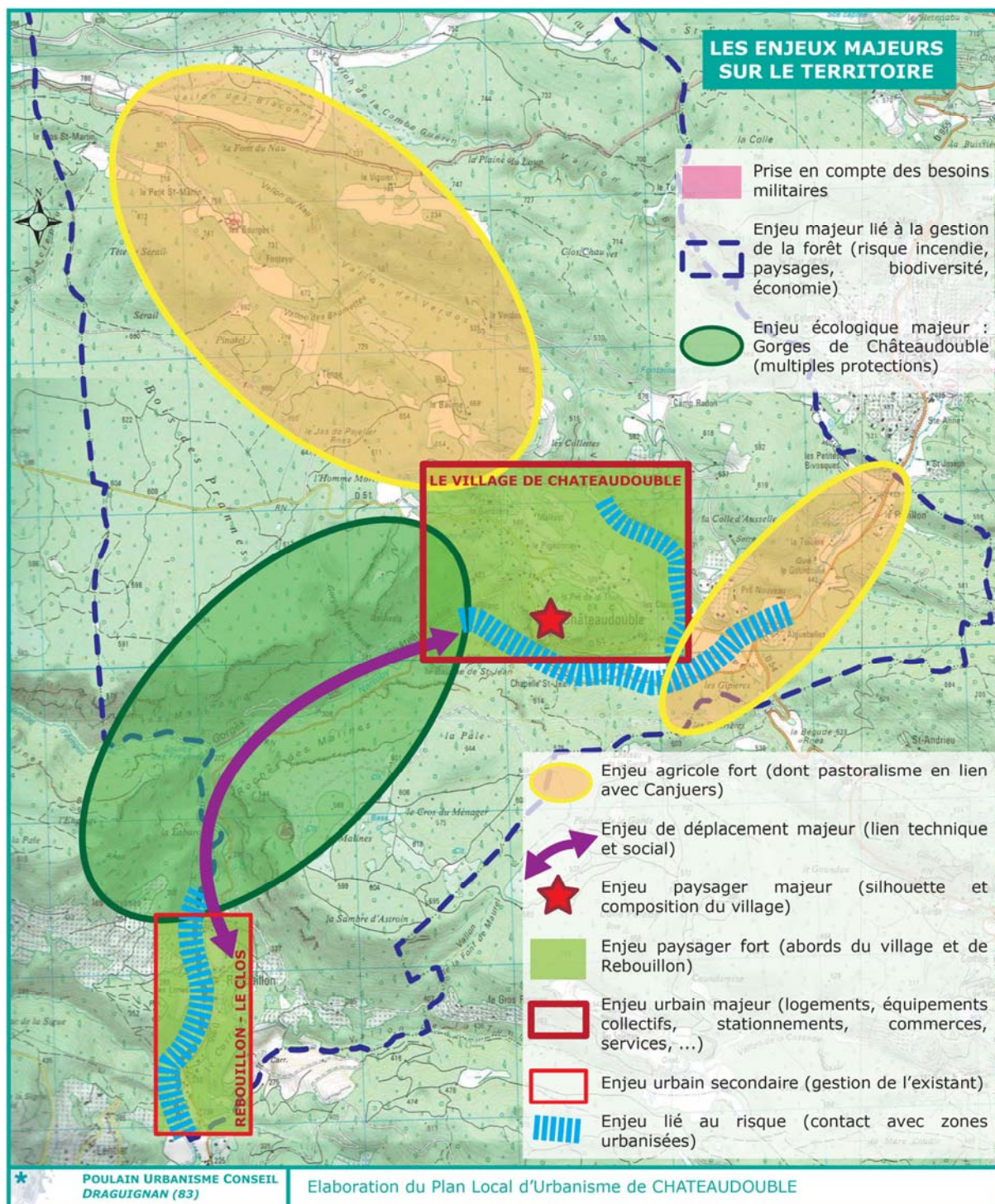
Le hameau de Rebouillon est apparu comme un enjeu urbain secondaire où il est plus question de gestion de l'existant au regard des contraintes environnantes (zones inondables, absence de réseaux collectifs d'assainissement, relief marqué, etc.).

Concernant les enjeux liés aux déplacements, ils se concentrent sur la rupture de la RD 955 qui isole un peu plus le village du reste de l'agglomération et surtout scinde en deux le territoire (Rebouillon est définitivement tourné vers Draguignan comme Lantier sur la commune d'Ampus). Les déplacements piétonniers doivent également être améliorés.

Concernant les enjeux économiques, le diagnostic a mis en évidence une activité touristique quasi-inexistante malgré un fort potentiel. Cette activité doit se développer. L'activité agricole et sylvicole doit également être soutenue. Si les enjeux agricoles majeurs se situent le long des RD 51 et RD 955 (route de Montferrat), les enjeux sylvicoles se trouvent sur les différents plateaux. La question des commerces, services et artisanat doit être traitée avec le développement du village (inutile de prévoir des zones d'activités isolées, le territoire ne s'y prête pas). Bien entendu, les activités existantes tel le camp de Canjuers doivent être prises en compte.

L'enjeu écologique est également présent sur l'ensemble du territoire (avec son corolaire le risque feu de forêt). Il se concentre néanmoins dans les gorges de Châteaudouble (accumulation d'inventaires et protections) et sur la trame bleue du territoire au regard de la fragilité des cours d'eau (par ailleurs concernés par un risque inondation).





Cartographie des enjeux

STRUCTURE DU PADD

En conséquence, le PADD se structure de la manière suivante :

- **Orientation 1 : Conforter la centralité villageoise**
 - Objectif 1.1 : Préserver l'aspect patrimonial du village et asseoir son rôle social
 - Action n°1 : Protéger le patrimoine bâti et paysager dans le village et sur ses abords immédiats





- Action n°2 : Conforter le parc d'équipements collectifs
- Action n°3 : Poursuivre la politique de maintien des commerces, artisans, services et logements dans le village
- Action n°4 : Poursuivre la politique de valorisation des déplacements et d'amélioration du stationnement
- Objectif 1.2 : Structurer l'enveloppe agglomérée aux abords du village dans le respect des enjeux paysagers, écologiques, pluviaux, agricoles et techniques
 - Action n°1 : Répondre aux besoins en matière de logement (notamment pour les jeunes) pour maintenir les équipements, commerces et services sur la commune
 - Action n°2 : Organiser le développement urbain de Châteaudouble à l'ouest et au nord du village pour tenir compte des enjeux locaux
 - Action n°3 : Promouvoir la diversité bâtie et modérer la consommation de l'espace
- **Orientation 2 : Valoriser le territoire en tenant compte de ses nombreux atouts**
 - Objectif 2.1 : Prendre en compte les besoins en matière d'habitat en dehors du village
 - Action n°1 : Répondre aux besoins des habitants du hameau de Rebouillon autant que possible au regard des contraintes et des enjeux liés à ce hameau
 - Action n°2 : Permettre l'amélioration des habitations existantes situées en zones naturelles ou agricoles
 - Objectif 2.2 : Développer une activité économique respectueuse de l'environnement
 - Action n°1 : Développer l'activité touristique de la Commune
 - Action n°2 : Développer l'activité agricole
 - Action n°3 : Valoriser l'activité sylvicole
 - Action n°4 : Tenir compte des activités existantes dans les écarts
 - Objectif 2.3 : Préserver le patrimoine écologique
 - Action n°1 : Préserver l'intégrité des gorges de Châteaudouble
 - Action n°2 : Protéger la trame verte (corridors et réservoirs de biodiversité terrestres)
 - Action n°3 : Protéger les cours d'eau et zones humides locales (trame bleue du territoire)

OBJECTIF 1.1 : PRESERVER L'ASPECT PATRIMONIAL DU VILLAGE ET ASSEoir SON ROLE SOCIETAL

L'enjeu n°1 relevé dans l'analyse territoriale est la nécessité de maintenir une vie dynamique au sein du village. Aujourd'hui, la coupure de la RD 955 éloigne un peu plus le village de Châteaudouble de Draguignan (attractivité moindre auprès des actifs). Cette rupture viaire éloigne également les enfants de Rebouillon du village (scolarisation sur Draguignan) et génère des frais pour la Commune.

A cette difficulté physique s'ajoute un manque de foncier et de programmes immobiliers pour les primo-accédants ou les familles à revenus plus modestes. Ainsi, malgré une





forte intervention de la Commune sur le parc bâti (nombreux appartements communaux loués), de nombreux jeunes quittent le village.

Une perte d'habitants couplée à un flux touristique moindre (avec une RD 955 qui ne permet plus la découverte fortuite du village par les touristes) entraînerait une fermeture des commerces et services sur la commune, des équipements collectifs, etc.

Cependant, l'accueil de nouveaux habitants doit se faire de manière réfléchie. La Commune souhaite préserver ce qui fait son charme et son identité : le caractère patrimonial de son village. Cette qualité a d'ailleurs justifié la définition du site inscrit " Village de Châteaudouble et ses abords ".

Ainsi, le premier objectif de cette orientation vise à préserver l'aspect patrimonial du village et à asseoir son rôle sociétal. Il s'agit d'améliorer les déplacements et de conforter le parc d'équipements collectifs, les commerces, artisans, services et logements tout en protégeant le patrimoine bâti et paysager du village.

Cet objectif s'appuie sur 4 actions majeures :

- Action n°1 : Protéger le patrimoine bâti et paysager dans le village et sur ses abords immédiats
- Action n°2 : Conforter le parc d'équipements collectifs
- Action n°3 : Poursuivre la politique de maintien des commerces, artisans, services et logements dans le village
- Action n°4 : Poursuivre la politique de valorisation des déplacements et d'amélioration du stationnement

OBJECTIF 1.2 : STRUCTURER L'ENVELOPPE AGGLOMEREES AUX ABORDS DU VILLAGE DANS LE RESPECT DES ENJEUX PAYSAGERS, ECOLOGIQUES, PLUVIAUX, AGRICOLES ET TECHNIQUES

° LE PRINCIPE

Cet objectif vise à conforter la centralité du village en poursuivant l'urbanisation à ses abords immédiats. Il s'agit de "concentrer" l'offre en logements à proximité immédiate des commerces, des services, des équipements collectifs, des transports à la demande, etc.

Le développement communal poursuivi se veut raisonné et durable pour tenir compte à la fois de la capacité des réseaux (eaux et viaires notamment) mais aussi des nombreux enjeux locaux (dont paysagers).

L'objectif est donc de structurer l'enveloppe agglomérée aux abords du village dans le respect des enjeux paysagers, écologiques, pluviaux, agricoles et techniques.

Cet objectif s'appuie sur les actions suivantes :

- Action n°1 : Répondre aux besoins en matière de logement (notamment pour les jeunes) pour maintenir les équipements, commerces et services sur la commune
- Action n°2 : Organiser le développement urbain de Châteaudouble à l'ouest et au nord du village pour tenir compte des enjeux locaux
- Action n°3 : Promouvoir la diversité bâtie et modérer la consommation de l'espace





° ACTION N°1 : REpondre aux besoins en matière de logement (notamment pour les jeunes) pour maintenir les équipements, commerces et services sur la commune

Cette action permet de définir les objectifs démographiques de la Commune. Cette dernière a porté la création d'une maison de retraite ces dernières années (dont plusieurs logements sont encore inoccupés) pour répondre aux besoins des personnes âgées. Elle poursuit également la gestion de son parc immobilier qui répond aux besoins d'une population diversifiée qui bénéficie de loyers assez modérés.

Cependant, en dehors de ces actions communales, le parc bâti est dominé par des villas individuelles sur de vastes parcelles ce qui interdit à de nombreux actifs, et en premier lieu aux primo-accédants, d'acquérir un logement sur la commune.

Or, la municipalité de Châteaudouble ne souhaite pas voir se multiplier les résidences secondaires au détriment des résidences comme cela est bien souvent le cas dans de nombreux villages.

L'objectif est d'enrayer la baisse démographique constatée par l'INSEE entre 2007 et 2012 (mais chute quelque peu inexpliquée) et de retrouver une croissance moyenne un peu plus soutenue que celle constatée entre 1999 et 2012 (+1,43%). **La croissance démographique visée est de +1,5%**. En théorie, la population serait de 540 habitants en 2028.

SCENARIO : CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE DE +1,5%		
Année		Population
	2016	452
Année 0	2017	459
Année 1	2018	466
Année 2	2019	473
Année 3	2020	480
Année 4	2021	487
Année 5	2022	494
Année 6	2023	502
Année 7	2024	509
Année 8	2025	517
Année 9	2026	525
Année 10	2027	532
Année 11	2028	540

Pour accueillir préférentiellement des actifs et des jeunes, l'objectif est de proposer des programmes bâtis diversifiés, avec des parcelles moins importantes et parfois des logements individuels groupés (villas mitoyennes).

Cependant, dans la pratique, deux phénomènes doivent être pris en compte :

- Le desserrement des ménages risque de se poursuivre dans les années à venir (départs de jeunes, décès de conjoints, etc.). Cela signifie qu'un même nombre d'habitants en 2018 et en 2028 nécessiteront plus de logements.





- La création de résidences secondaires est une réalité qui va se poursuivre pour partie. Aujourd'hui, quasiment un tiers du parc échappe aux habitants à l'année. Il faut donc prendre en compte ce phénomène.

En tenant compte d'une taille moyenne des ménages de 2,22 personnes par logements (ce qui était le cas en 2012) jusqu'en 2019 puis d'une taille moyenne de 2,10 jusqu'en 2028, le nombre de résidences principales pour la population à l'année est de 257 unités, soit **47 logements de plus** (soit 3,9 logt/an).

BESOINS EN RESIDENCES PRINCIPALES				
Année		Population	Taille moyenne des ménages	Prise en compte du besoin des habitants à l'année
	2016	452	2,22	210
Année 0	2017	459	2,22	207
Année 1	2018	466	2,22	210
Année 2	2019	473	2,22	213
Année 3	2020	480	2,10	228
Année 4	2021	487	2,10	232
Année 5	2022	494	2,10	235
Année 6	2023	502	2,10	239
Année 7	2024	509	2,10	242
Année 8	2025	517	2,10	246
Année 9	2026	525	2,10	250
Année 10	2027	532	2,10	254
Année 11	2028	540	2,10	257
Différentiel				47

° ACTION N°2 : ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN DE CHATEAUDOUBLE A L'OUEST ET AU NORD DU VILLAGE POUR TENIR COMPTE DES ENJEUX LOCAUX

Au regard de la disposition des réseaux et des enjeux paysagers (ne pas briser la silhouette du village depuis les RD 51 et RD 955), il apparaît nécessaire de poursuivre l'urbanisation du village vers le nord, nord-ouest et les lieudits L'Escaillon, La Font Vieille, Saint Clair, Les Ferrages et Le Thouron.

Ce développement urbain devra :

- Permettre la densification de l'enveloppe urbaine lorsque les réseaux eaux et divers sont tous présents ou à proximité immédiate
- Tenir compte des enjeux écologiques au sud de L'Escaillon (proximité d'un site Natura 2000 et d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)
- Tenir compte de l'impact paysager des futures constructions de part et d'autre de la RD 51 (prise en compte du système de restanques, de la silhouette du village) et de la qualité d'entrée de ville sur Fontvieille





- Prendre en compte les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du village
- Tenir compte des écoulements pluviaux existants sur Le Thouron et des extensions nécessaires des réseaux sur Les ferrages
- En cas de rétention foncière des propriétaires classés en zones urbanisables, s'orienter vers les terrains communaux sur Saint Clair (déclassement de terrains urbanisables en contre-partie)
- Se poursuivre vers le nord de la RD 51 dans le futur en cas de besoins en logements et d'extensions concrètes des réseaux d'eau (révision du PLU). Dans ce cas, il faudra tenir compte des forts enjeux paysagers.

° ACTION N°3 : PROMOUVOIR LA DIVERSITE BATIE ET MODERER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE

Pour accueillir des primo-accédants et des familles tout en tenant compte des contraintes liées au territoire, il convient de promouvoir la diversité bâtie (ne pas autoriser que les seules villas) et modérer la consommation foncière (densification de l'enveloppe agglomérée).

Ainsi, cette action repose sur les dispositions suivantes :

- Améliorer les logements existants et ceux à venir : Prise en compte des nouvelles normes en matière d'économie d'énergie et d'isolation, accompagnement des particuliers lors de la réhabilitation des logements les plus anciens, information sur les risques naturels existants sur chaque parcelle, etc. le tout dans le respect du site
- Ne pas réglementer à outrance les règles de constructibilité lorsqu'il n'y a pas d'enjeux paysagers ou autres pour faciliter les projets
- Viser la réhabilitation de 5 logements vacants, soit 22,7% de la vacance constatée par l'INSEE en 2012
- Prévoir la création de 42 nouvelles résidences principales d'ici à 2027 (47 - 5 réhabilitations) dont 25% en semi-groupé (11 unités) et 75% en individuel pur (32 unités) pour diversifiée l'offre
- Créer entre 10 et 11% de logements aidés parmi les résidences principales pour maintenir une mixité sociale sur le territoire tout en tenant compte des réticences des bailleurs sociaux à investir sur les communes rurales. Porter un projet d'ensemble sur les logements sociaux (gestion moins complexe qu'en éclatant les logements dans diverses opérations)
- Prévoir une densité de 25 log/ha pour l'habitat semi-groupé et de 12 logt/ha pour l'individuel pur
- Tenir compte de la réalité du terrain : Relief important qui limite la densification de certains secteurs, forte rétention foncière de certains propriétaires, créations à venir de résidences secondaires et non de résidences principales, etc. d'où un besoin foncier estimé à 4,06 ha environ
- Abandonner les zones naturelles d'urbanisations futures NA et les zones naturelles d'habitat diffus NB inscrites au POS trop éloignées du village (besoin en foncier ne justifiant pas de les préserver pour l'heure)
- Ne pas étendre les zones urbanisables au détriment de zones naturelles ou cultivées du POS à l'exception, soit de parcelles situées en continuité de l'urbanisation et desservies par les réseaux, soit de parcelles communales dans le cadre d'un projet d'intérêt général (lieudit Saint Clair à termes)





BESOINS TOTAL EN LOGEMENTS				
Année	Population	Résidences principales	Résidences secondaires	Besoin total
2028	540	47	12	59

	Réhabilitation d'appartements vacants (22,7% de la vacance)	Création de logements individuels groupés (25% de la production neuve)	Création de logements individuels (75% de la production neuve)
Résidences principales	5	11	32

	Réhabilitation d'appartements	Création de logements individuels groupés	Création de logements individuels
Résidences principales	5	11	32
Résidences secondaires			12
Total logements	5	11	44

BESOIN FONCIER LIE AUX LOGEMENTS		
12 logt/ha pour individuel pur	25 logt/ha pour individuel groupé	Besoin foncier total (m ²)
36 318	4 234	40 552,51

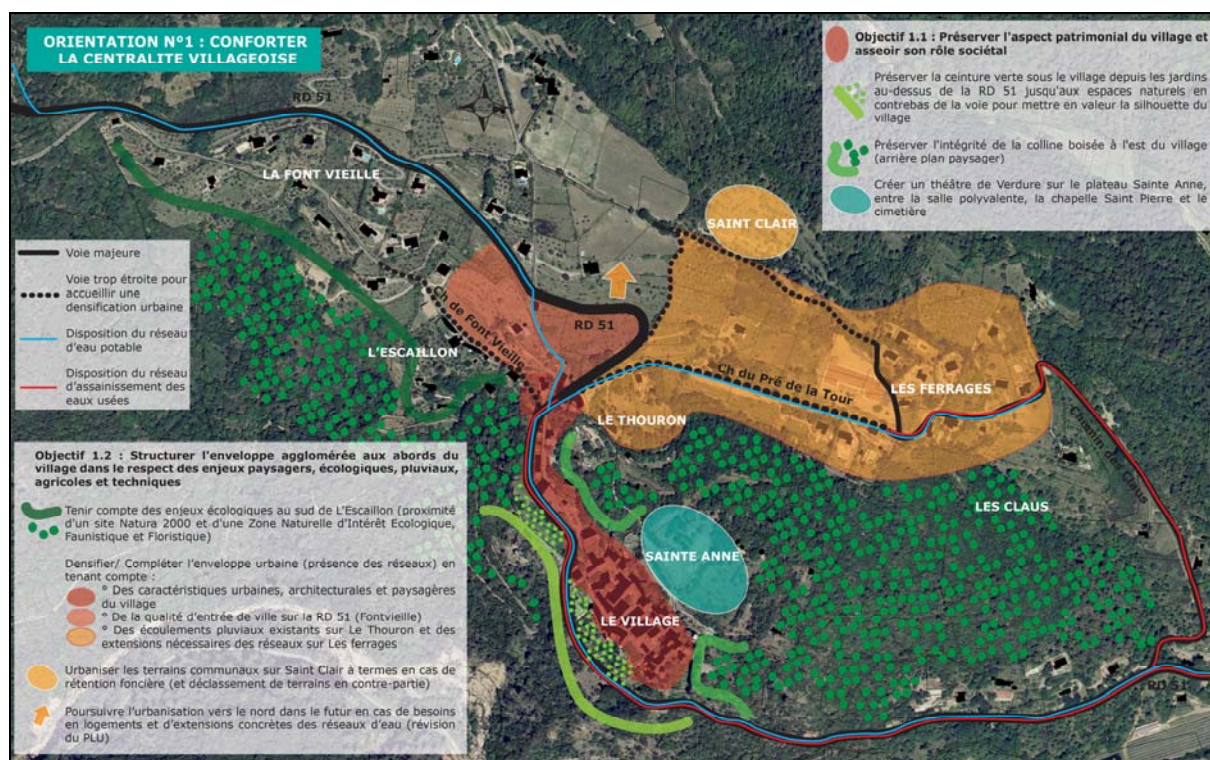


Illustration de l'orientation n°1





LA TRADUCTION REGLEMENTAIRE

EVOLUTION DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Entre le POS et le PLU, la délimitation des zones naturelles et agricoles a quelque peu évolué. Au PLU, le classement en zone naturelle ou agricole s'est avant tout basé sur des visites de terrain et l'analyse des vues aériennes. Le classement se veut au plus près de la réalité.

Au POS, les zones naturelles ND et les secteurs Nc (carrière), Ne (équipements collectifs légers type théâtre de verdure, aire de stationnement, station d'épuration) et Nm (terrains militaires de Canjuers) s'étendent sur un total de 3 755,38 ha, soit 92,62 du territoire. Les zones naturelles couvrent aussi bien les reliefs boisés de la commune que les gorges emblématiques de Châteaudouble.

Comparé au POS aujourd'hui caduque, les zones naturelles sont passées de 3 756,35 ha à 3 755,38 ha, (- 0,97 ha). Cette diminution est essentiellement liée à l'augmentation des zones agricoles entre le POS et le PLU pour tenir compte, notamment, des demandes d'agriculteurs locaux.

SUPERFICIE DES ZONES DU POS CADUQUE DEPUIS FIN MARS 2017			SUPERFICIE DES ZONES DU PLU EN PROJET SUR CHATEAUDOUBLE		
NC	235,05	5,80%	A	281,29	6,94%
Nc	2,07	0,05%			
Ensemble zones NC	237,12	5,85%	Ensemble zones A	281,29	6,94%
ND	1 932,57	47,66%	N	1 927,19	47,53%
NDa	17,78	0,44%	Nc	17,78	0,44%
Non zoné (terrain militaire)	1 806,00	44,54%	Ne	4,41	0,11%
			Nm	1 806,00	44,54%
Ensemble zones ND	3 756,35	92,64%	Ensemble zones N	3 755,38	92,62%
Total zonage POS	4 054,75	100,00%	Total zonage PLU	4 054,75	100,00%

Evolution surfacique des zones agricoles et naturelles entre le POS et le PLU

Pour leur part, les zones agricoles passent de 237,12 ha (5,85 ha) au POS à 281,29 ha au PLU (6,94% du territoire).

En zone N sont seuls autorisés :

- Les exploitations forestières
- Les bâtiments techniques à usage agricole (notamment pour le pastoralisme)
- Les extensions d'habitations, annexes et piscines d'une habitation existante

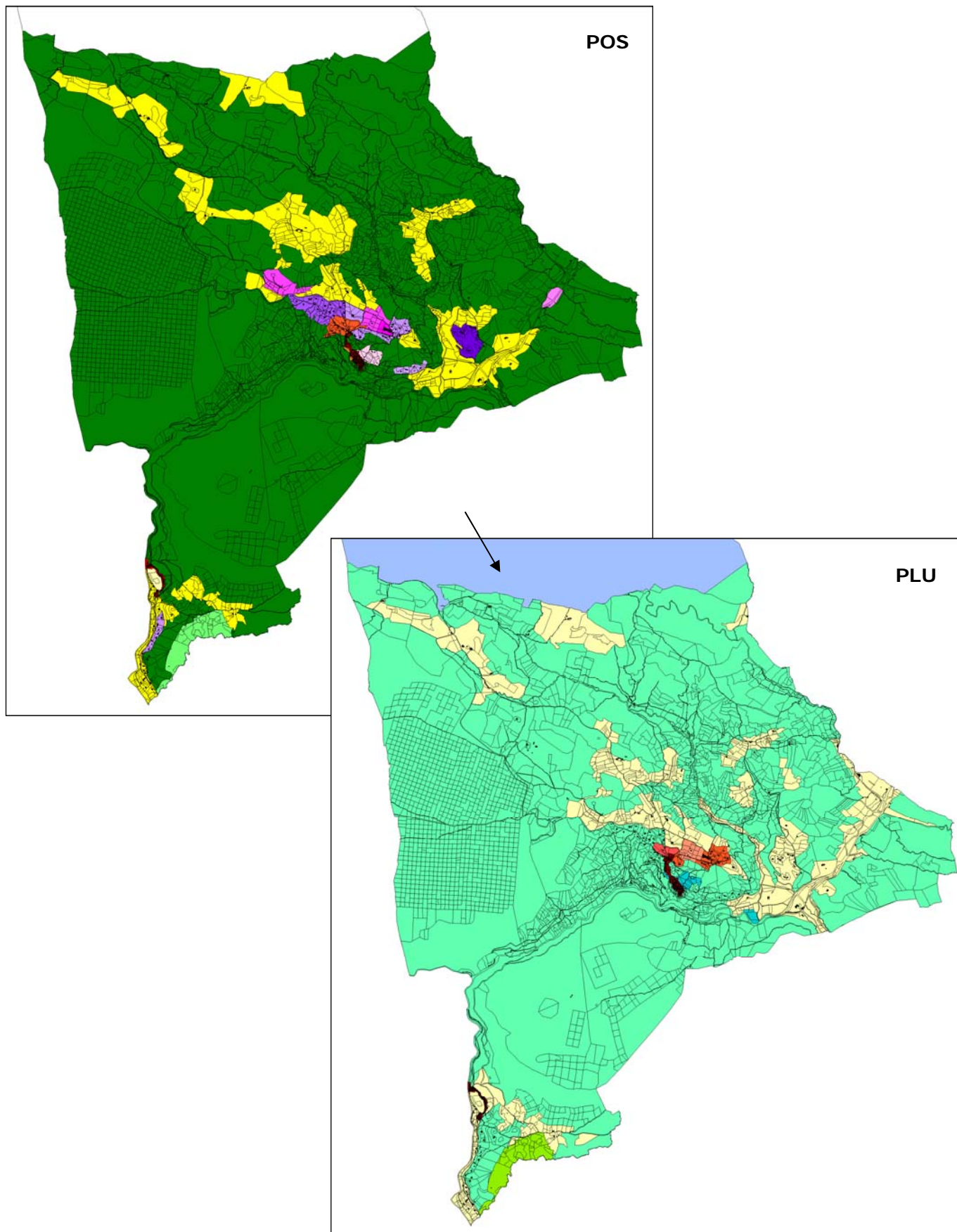
En secteur Nc, seuls sont autorisés les activités et bâtiments nécessaires à l'activité de carrière. Au POS, ce secteur était inscrit en secteur NDa. Ses limites n'ont pas évolué.

En secteur Ne, sont seuls autorisés les aménagements publics et équipements publics légers (théâtre de verdure, aire de stationnement paysager, aire de jeux, terrains sportifs, stations d'épuration, etc.). Des équipements publics fermés (type toilettes, local technique, etc.) sont possibles sans dépasser une surface au sol maximale de 50 m². C'est le seul secteur de taille et de capacité limitées au PLU.

En secteur Nm, seuls sont autorisés les activités et bâtiments nécessaires à l'activité militaire. Les limites de la zone militaire n'ont pas évolué entre les deux documents.

La zone agricole A est une zone cultivable traditionnelle. Y sont possibles les sièges d'exploitation, les bâtiments techniques agricoles, etc. Le règlement s'est reposé sur la charte agricole définie dans le Var.





Evolution générales des zones agricoles (couleurs jaunes) et naturelles (couleurs vertes) entre le POS et le PLU





EVOLUTION DES ZONES URBANISABLES

Entre le POS et le PLU, les zones urbanisables ont fortement chuté, passant de 61,28 ha (1,51%) à 18,08 ha (0,45% du territoire). Cela représente une baisse de 43,20 ha, soit 70,5% des zones constructibles du POS.

SUPERFICIE DES ZONES DU POS CADUQUE DEPUIS FIN MARS 2017			SUPERFICIE DES ZONES DU PLU EN PROJET SUR CHATEAUDOUBLE		
NOM	SUPERFICIE	POURCENTAGE	NOM	SUPERFICIE	POURCENTAGE
UA	2,51	0,06%	UA	4,96	0,12%
UB	1,67	0,04%	UB	6,75	0,17%
UC	5,10	0,13%			
UCa	0,29	0,01%			
Ensemble zones U	9,57	0,24%	Ensemble zones U	11,71	0,29%
INA	11,89	0,29%	AUA	2,19	0,05%
INAA	2,54	0,06%	AUB	4,18	0,10%
INAB	1,52	0,04%			
IINA	3,28	0,08%			
Ensemble zones NA	19,23	0,47%	Ensemble zones AU	6,37	0,16%
NB	11,38	0,28%			
NBa	11,06	0,27%			
NBb	7,55	0,19%			
NBc	2,49	0,06%			
Ensemble zones NB	32,48	0,80%			
Zones constructibles	61,28	1,51%	Zones constructibles	18,08	0,45%

Evolution surfacique des zones constructibles entre le POS et le PLU

Cette réduction drastique a été rendue nécessaire par la prise en compte de plusieurs éléments.

En premier lieu, la loi Alur vise à densifier les zones urbanisables pour limiter la consommation foncière à courts, moyens et longs termes des zones agricoles et naturelles. Il y a aujourd'hui une réelle notion de « rentabilité » des zones constructibles (disparition des outils tels le COS ou la taille minimale des parcelles).

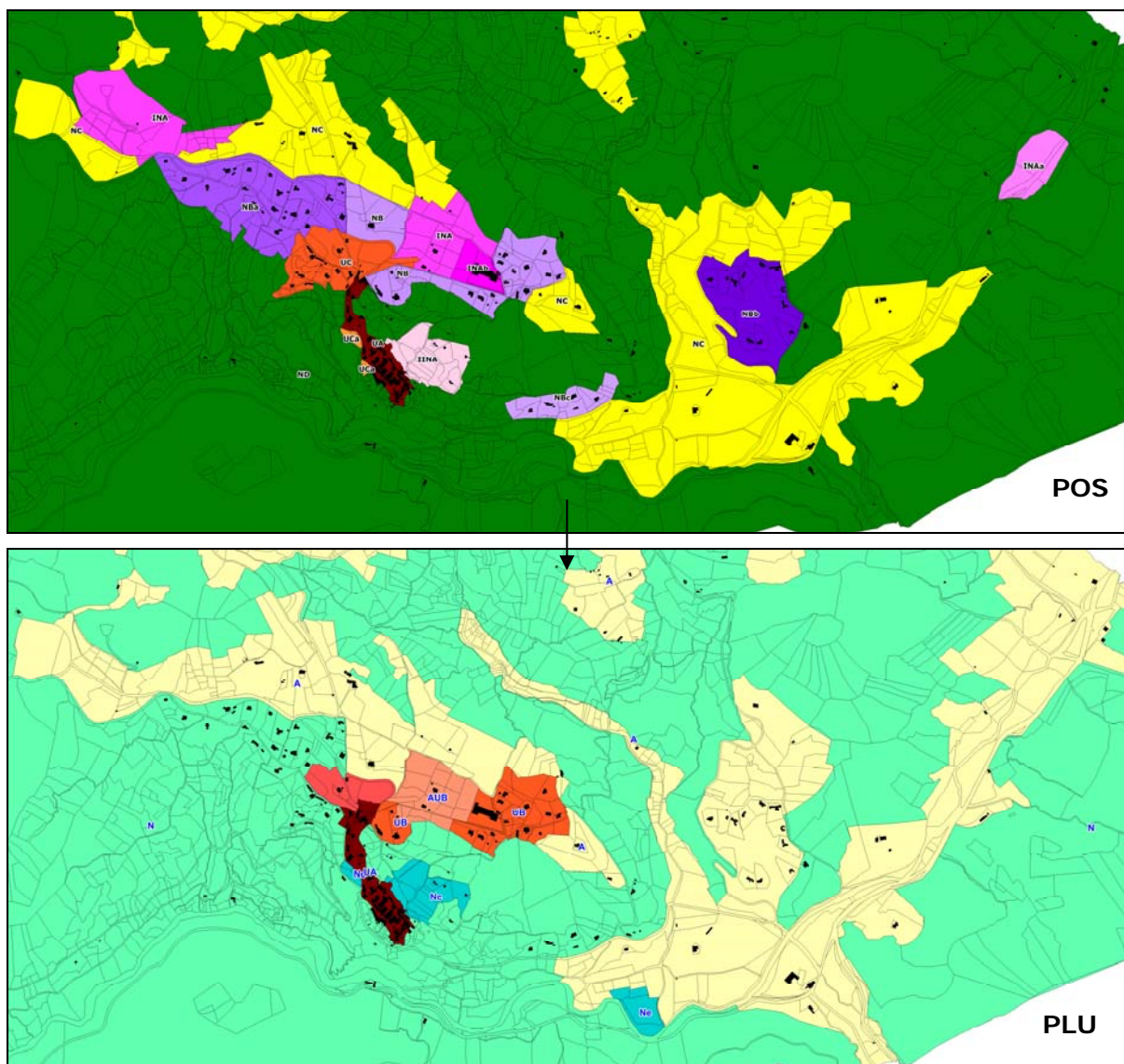
Or, indirectement, densifier des zones constructibles les limitent dans l'espace aux parcelles desservies par l'ensemble des réseaux et notamment le réseau d'assainissement des eaux usées. Impossible en effet de projeter des habitats individuels groupés sur de l'assainissement autonome. De fait, la Commune a privilégié les sites déjà desservis par les réseaux ou proches de ces derniers.

En second lieu, au regard de la Loi Montagne et du projet politique (densifier autour du village pour accroître son rôle sociétal, commercial, artisanal, etc.), les zones urbanisables ont été ciblées autour du village. Les zones trop éloignées ont dû être abandonnées. Une fois les zones urbanisables du PLU consommées, il sera toujours possible d'organiser la poursuite raisonnée de l'urbanisation.

En troisième lieu, les élus souhaitent préserver les abords paysagers du village, notamment la colline Sainte Anne. L'urbanisation la contourne donc, la zone NA du POS étant remplacée par un secteur Ne spécifique à un théâtre de verdure.

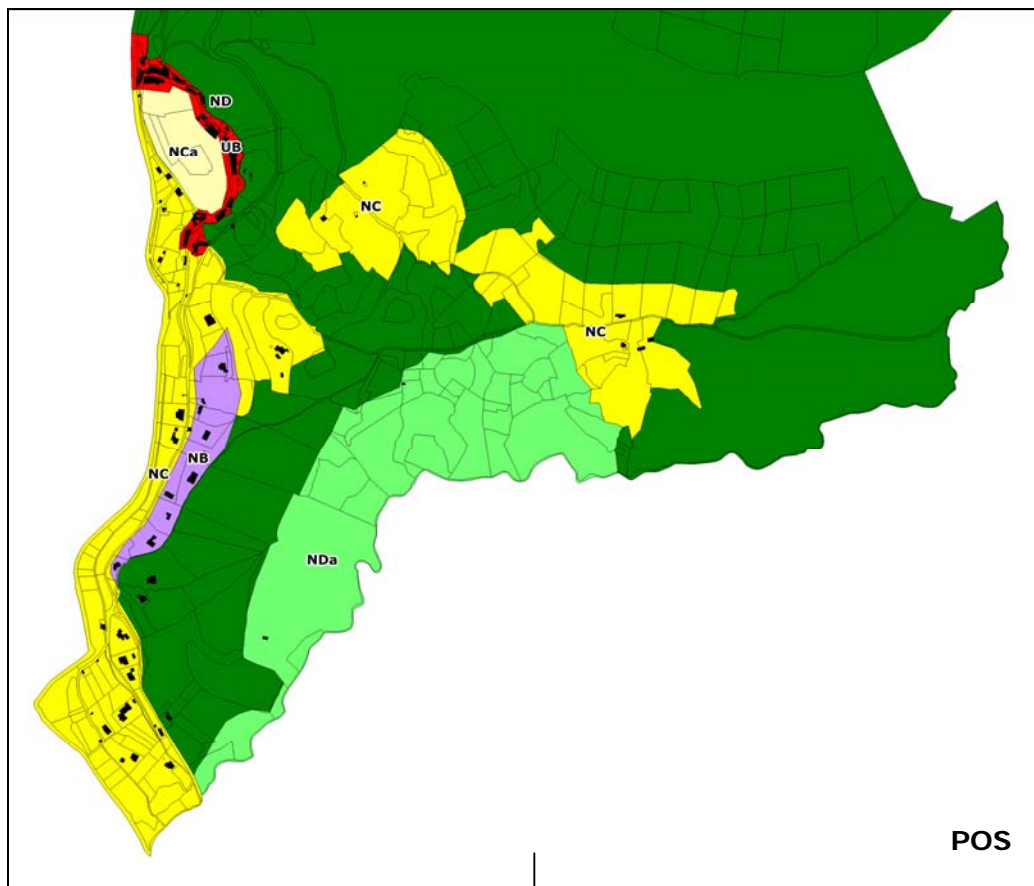
En quatrième point, les enjeux écologiques ont été pris en compte avec un recul des zones constructibles au quartier FontVieille pour tenir compte du site Natura 2000 assez proche.



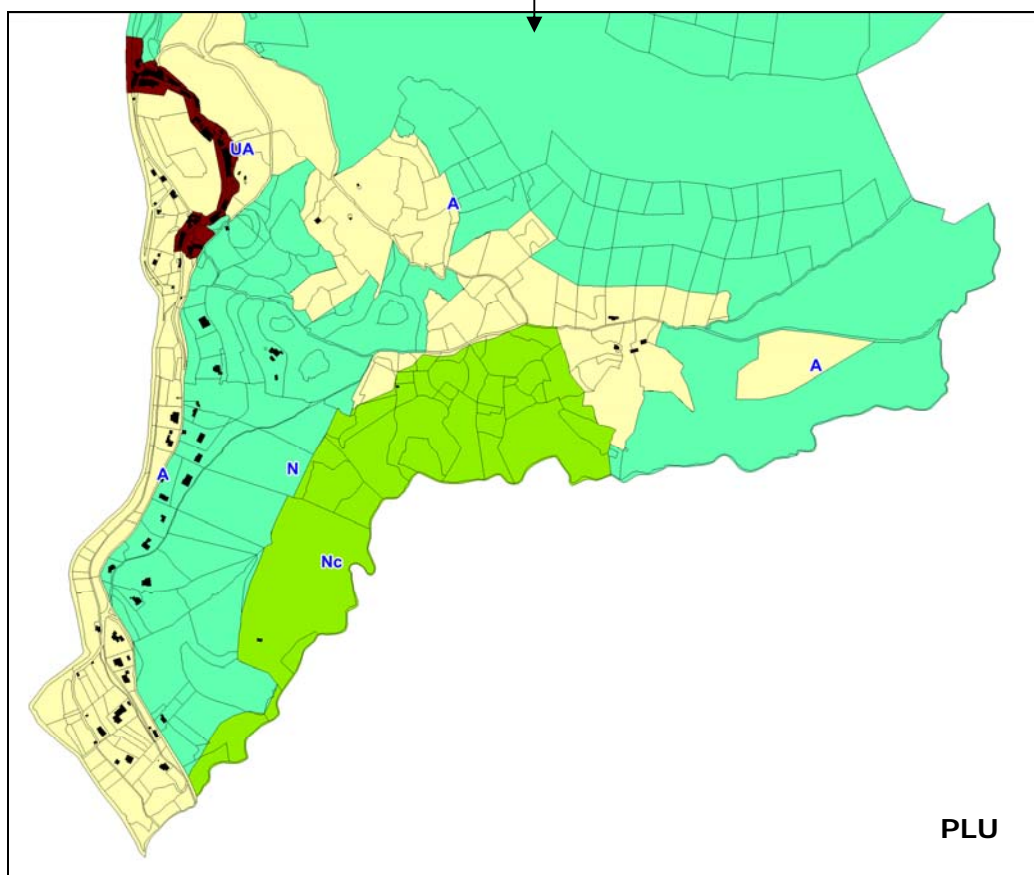


La forte réduction des zones constructibles entre le POS et le PLU au droit du village





POS



PLU

L'évolution de Rebouillon - Les Clos entre le POS et le PLU



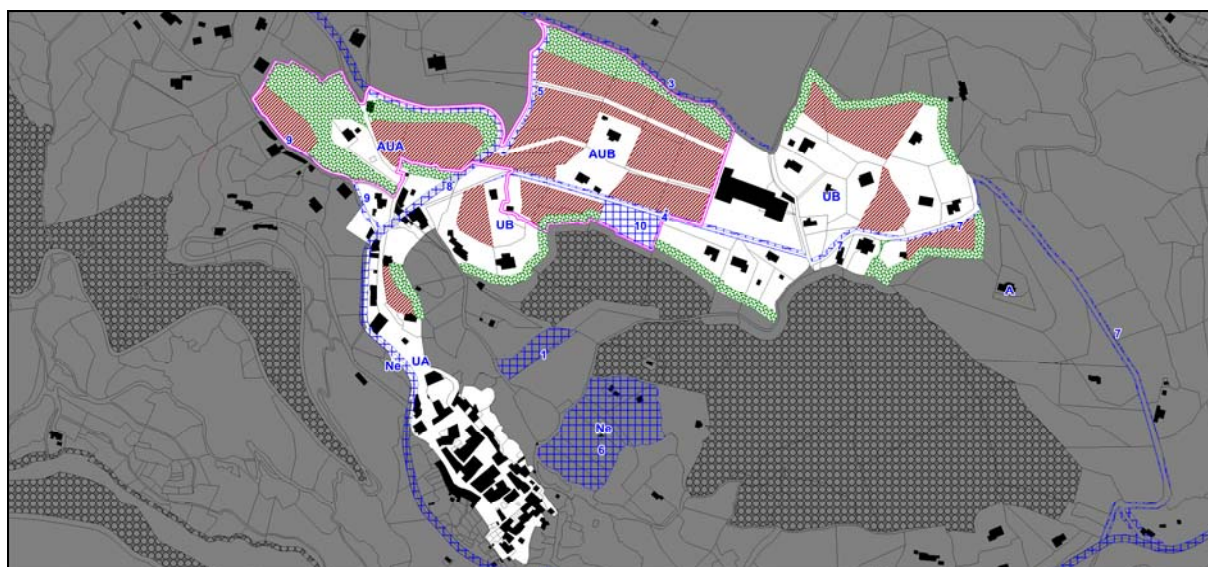


Enfin, le projet urbain de Châteaudouble ne permettait pas de justifier les 28,32 ha de terrains encore constructibles au POS. Le PLU a conduit à leur réduction, les dents creuses dans le nouveau document d'urbanisme étant estimées à 4,32 ha. Il est à craindre que ces espaces consommables ne suffisent pas au regard de la forte rétention foncière menée par des propriétaires mais il n'était pas possible légalement de doubler le nombre d'hectares nécessaires définis au PADD (4,06 ha pour du logement).

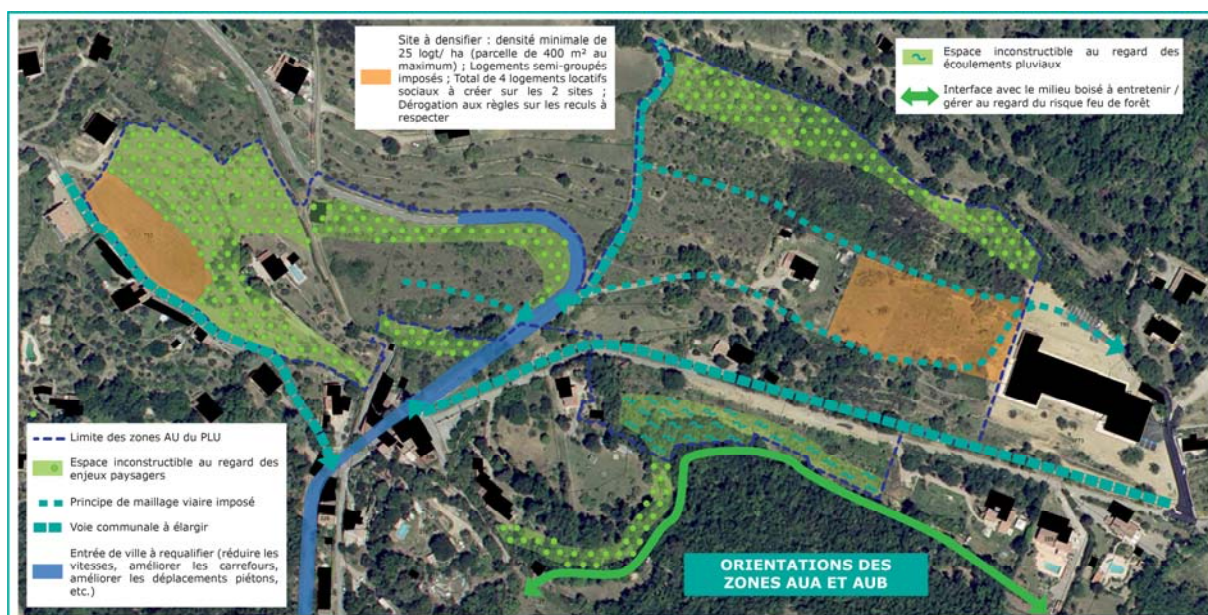
A noter que les objectifs de modération de la consommation foncière du PADD sont parfaitement respectés.

Ainsi, entre le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement, les 11 logements individuels semi-groupés pourront se réaliser dans la partie Ouest de la zone AUA et dans la partie Est de la zone AUB (cf. carte des orientations ci-après).

Les 44 logements individuels pourront se répartir sur les autres parcelles.



Localisation des parcelles non bâties en zones urbanisables du PLU au droit du village

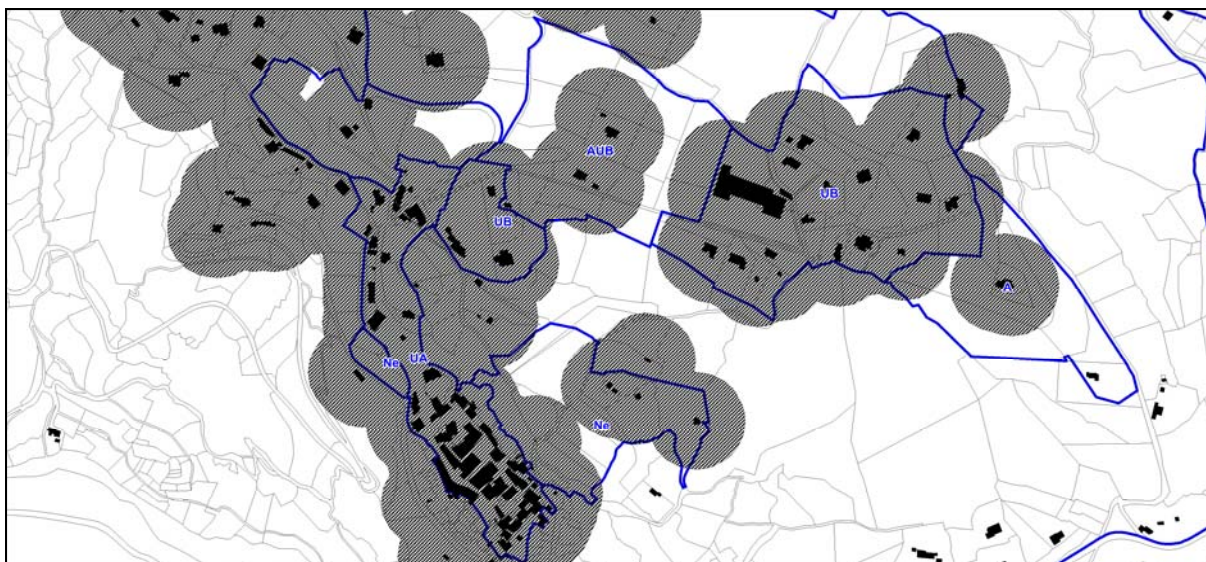


L'orientation d'aménagement des zones AUA et AUB avec en orange les zones d'habitat individuel semi-groupé

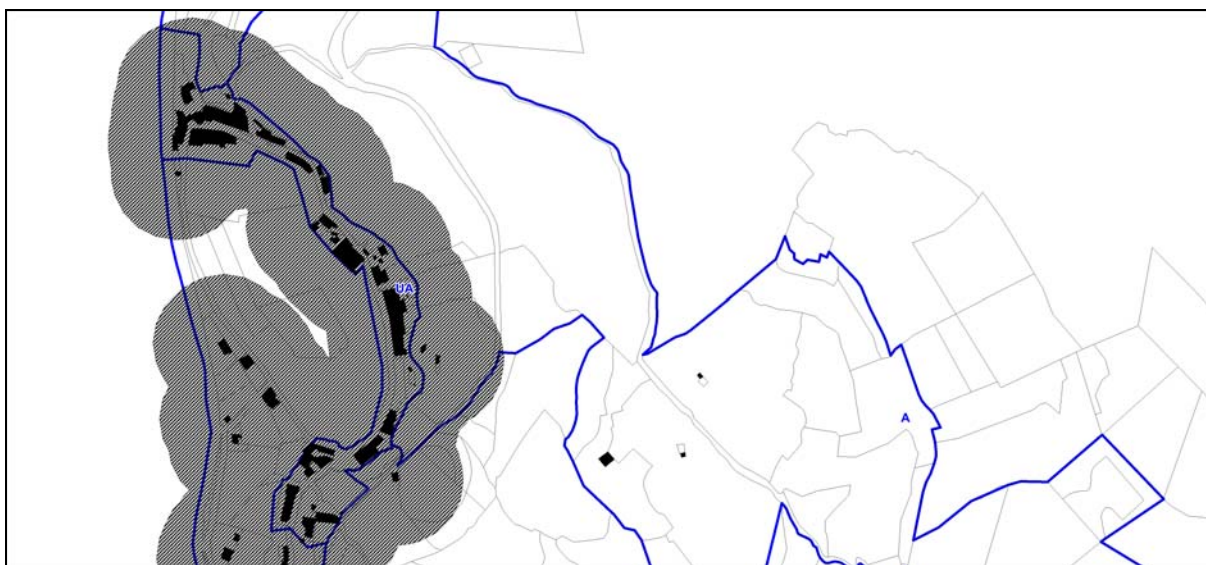




A noter que les zones urbanisables définies au PLU se trouvent dans la continuité de quartiers déjà urbanisés. En tenant compte de reculs de 50 m maximum, toutes les parcelles se trouvent dans la continuité urbaine (pas de dérogation CDNPS à prévoir) et sont constructibles sous le régime RNU. Le plateau Sainte Anne est pour partie constructible sous le régime RNU mais c'est un souhait de la commune de le préserver au PLU.



Cercles de 50 m autour des habitations existantes et report des zones du PLU autour du village
Sur Rebouillon, le constat est encore plus simple puisque la zone UA se limite au hameau existant et ses proches parcelles.



Cercles de 50 m autour des habitations existantes et report des zones du PLU autour de Rebouillon

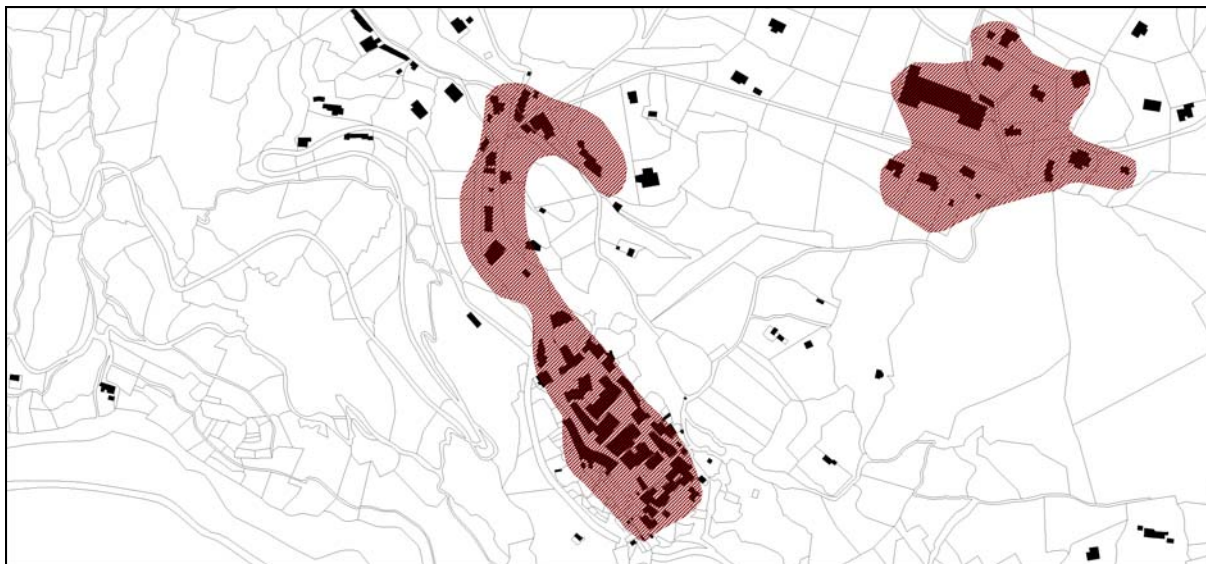




LES SECTEURS SOUMIS A DEROGATION

LES PARTIES ACTUELLEMENT URBANISEES (PAU)

La DDTM 83 a défini l'emprise des parties actuellement urbanisées sur la Commune en se rapprochant au maximum des emprises bâties existantes et proches les unes des autres. Il en résulte les deux parties actuellement urbanisées suivantes :



La PAU sur le village et Pré de la Tour / Ferrages



La PAU sur Rebouillon



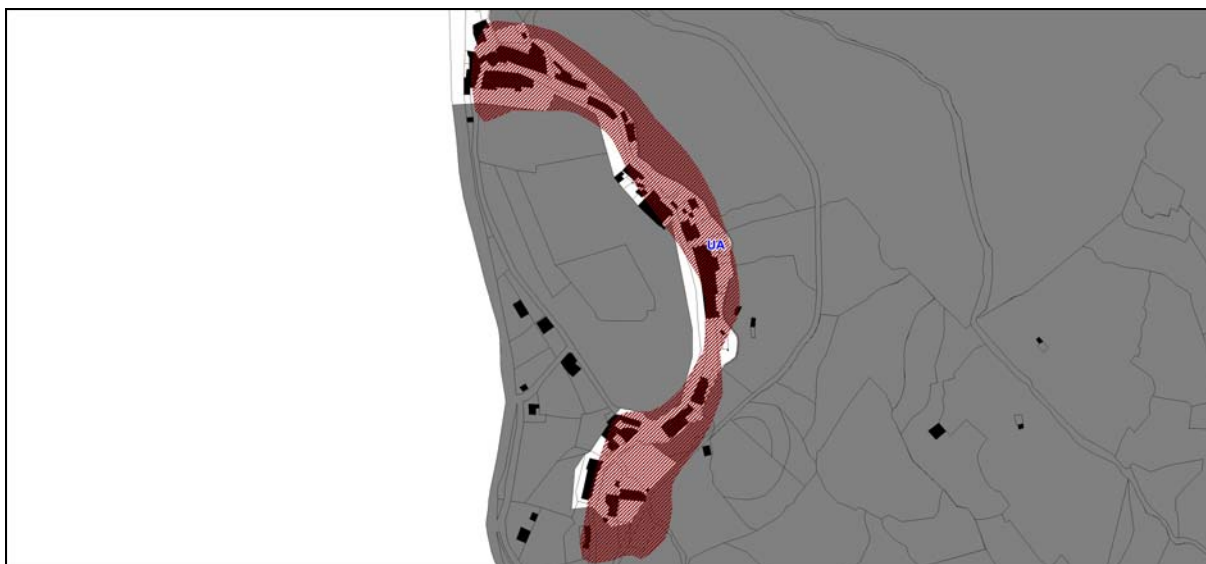


LES SITES URBANISABLES AU PLU ET L'ENVELOPPE PAU

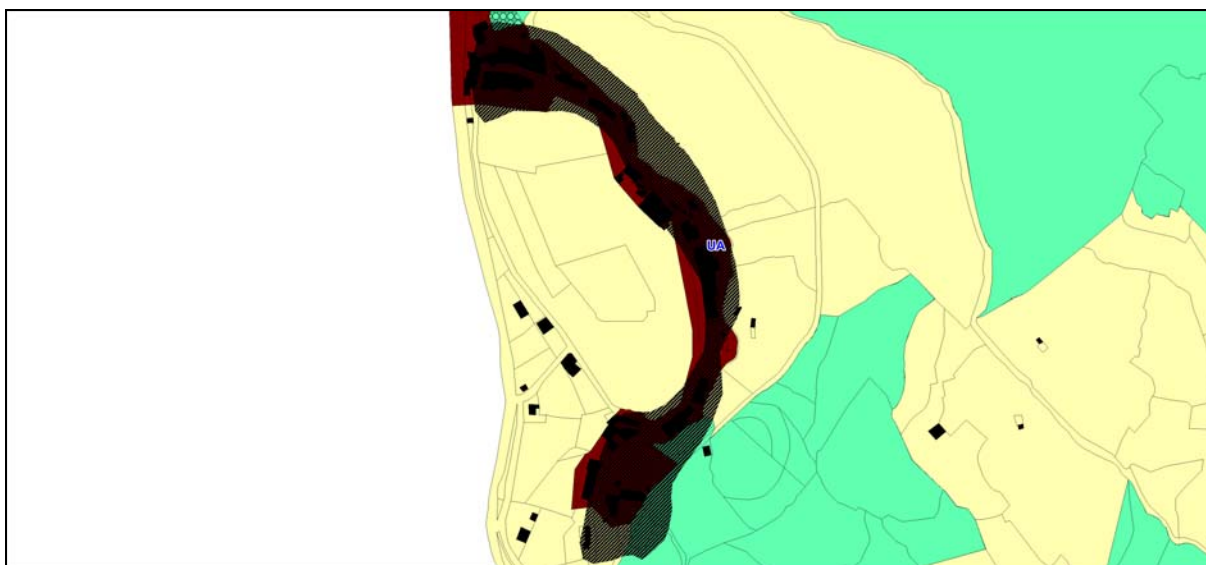
LE HAMEAU DE REBOUILLON

Sur Rebouillon, l'emprise de la zone UA correspond à la PAU. Seules des parties de parcelles, déjà urbanisées et sans potentiel constructible, se trouvent hors PAU (il y a un petit décalage entre les couches d'information).

Il n'y a donc pas nécessité de déroger à l'article L.142-4 du Code de l'Urbanisme sur Rebouillon.



Le PLU (en blanc : zone urbanisable) et la PAU sur Rebouillon (hachuré rouge)



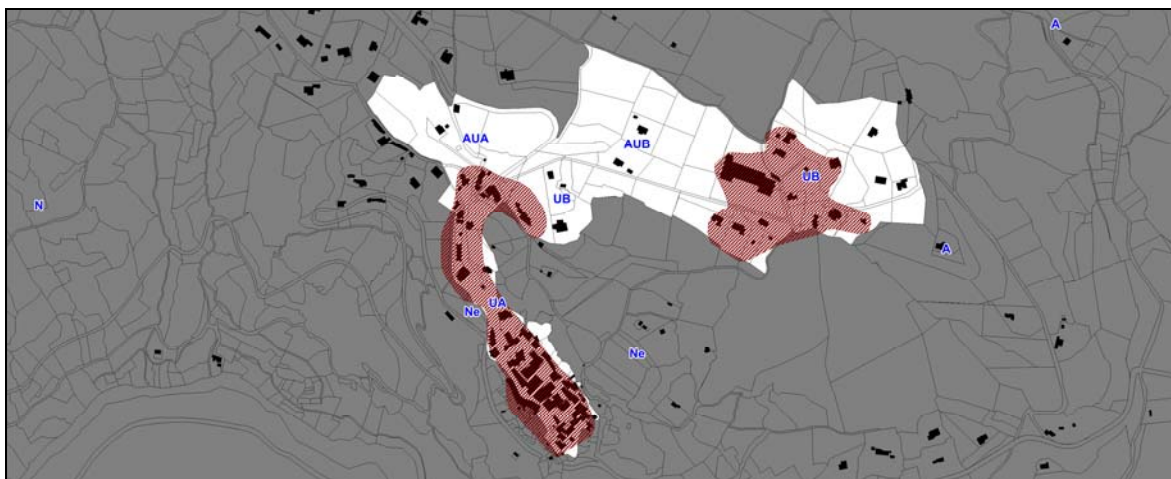
Les zones du PLU et la PAU sur Rebouillon (hachuré noir)

LE VILLAGE ET SES EXTENSIONS

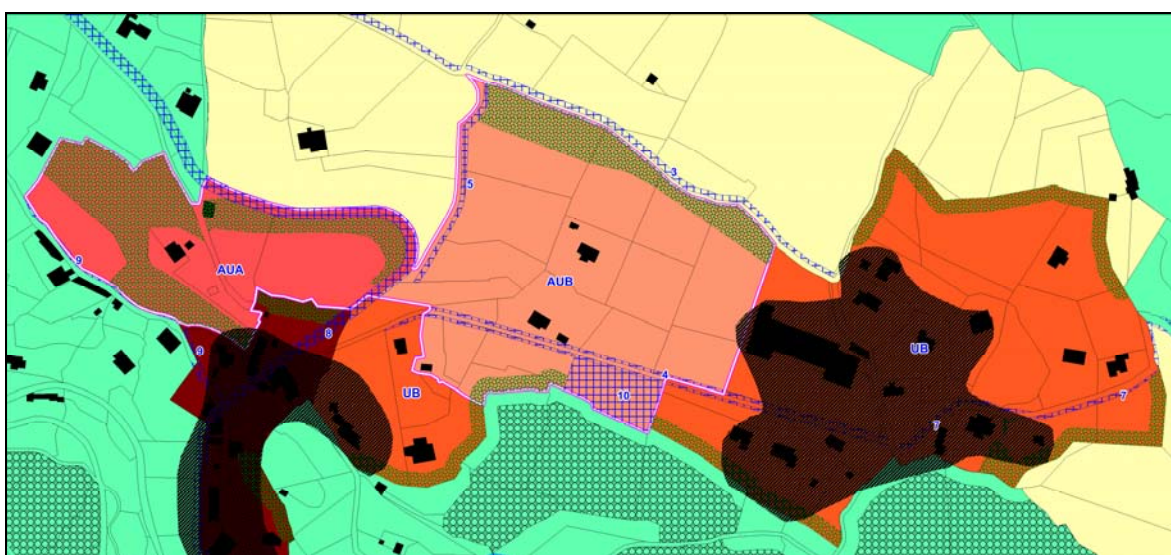
Si la zone UA du village est, en toute logique, intégralement concernée par la PAU, il n'en va pas de même pour les zones UB, AUA et AUB. Ces zones sont en effet faiblement bâties et représentent le potentiel constructible du PLU.

C'est donc la partie nord de l'agglomération (lieudit Pré de la Tour) qui justifie la présente étude de dérogation.



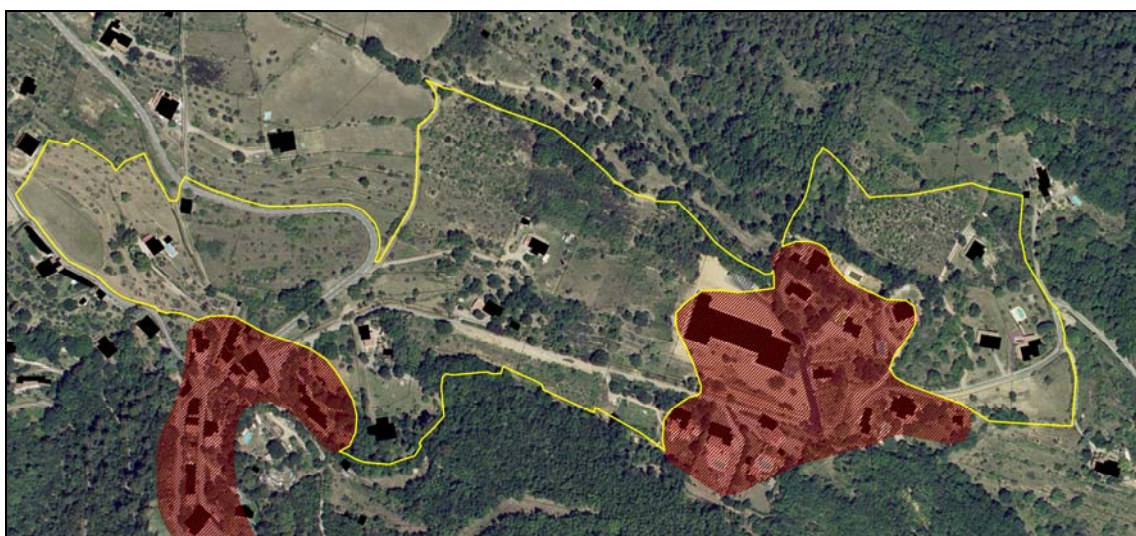


Le PLU (en blanc : zone urbanisable) et la PAU sur le village et ses alentours (hachuré rouge)



Les zones du PLU et la PAU (hachuré noir) au nord du village (lieudit Pré de la Tour)

L'emprise du site soumis à dérogation s'étend sur 10,29 ha. Il englobe la zone AUA, le nord de la zone UA, la zone AUB et une partie des zones UB. Ces 10,29 ha sont pour partie concernés par des emplacements réservés et espaces paysagers inconstructibles.



Emprise du site soumis à dérogation





LES INCIDENCES DU PROJET

INCIDENCES SUR LA CONSOMMATION EXCESSIVE DE L'ESPACE

EVOLUTION ENTRE LE POS ET LE PLU

Entre le POS et le PLU, les zones urbanisables ont fortement chuté, passant de 61,28 ha (1,51%) à 18,08 ha (0,45% du territoire). Cela représente une baisse de 43,20 ha, soit 70,5% des zones constructibles du POS.

SUPERFICIE DES ZONES DU POS CADUQUE DEPUIS FIN MARS 2017			SUPERFICIE DES ZONES DU PLU EN PROJET SUR CHATEAUDOUBLE		
NOM	SUPERFICIE	POURCENTAGE	NOM	SUPERFICIE	POURCENTAGE
UA	2,51	0,06%	UA	4,96	0,12%
UB	1,67	0,04%	UB	6,75	0,17%
UC	5,10	0,13%			
UCa	0,29	0,01%			
Ensemble zones U	9,57	0,24%	Ensemble zones U	11,71	0,29%
INA	11,89	0,29%	AUA	2,19	0,05%
INAA	2,54	0,06%	AUB	4,18	0,10%
INAB	1,52	0,04%			
IINA	3,28	0,08%			
Ensemble zones NA	19,23	0,47%	Ensemble zones AU	6,37	0,16%
NB	11,38	0,28%			
NBA	11,06	0,27%			
NBB	7,55	0,19%			
NBC	2,49	0,06%			
Ensemble zones NB	32,48	0,80%			
Zones constructibles	61,28	1,51%	Zones constructibles	18,08	0,45%

Evolution surfacique des zones constructibles entre le POS et le PLU

Cette réduction drastique a été rendue nécessaire par la prise en compte de plusieurs éléments.

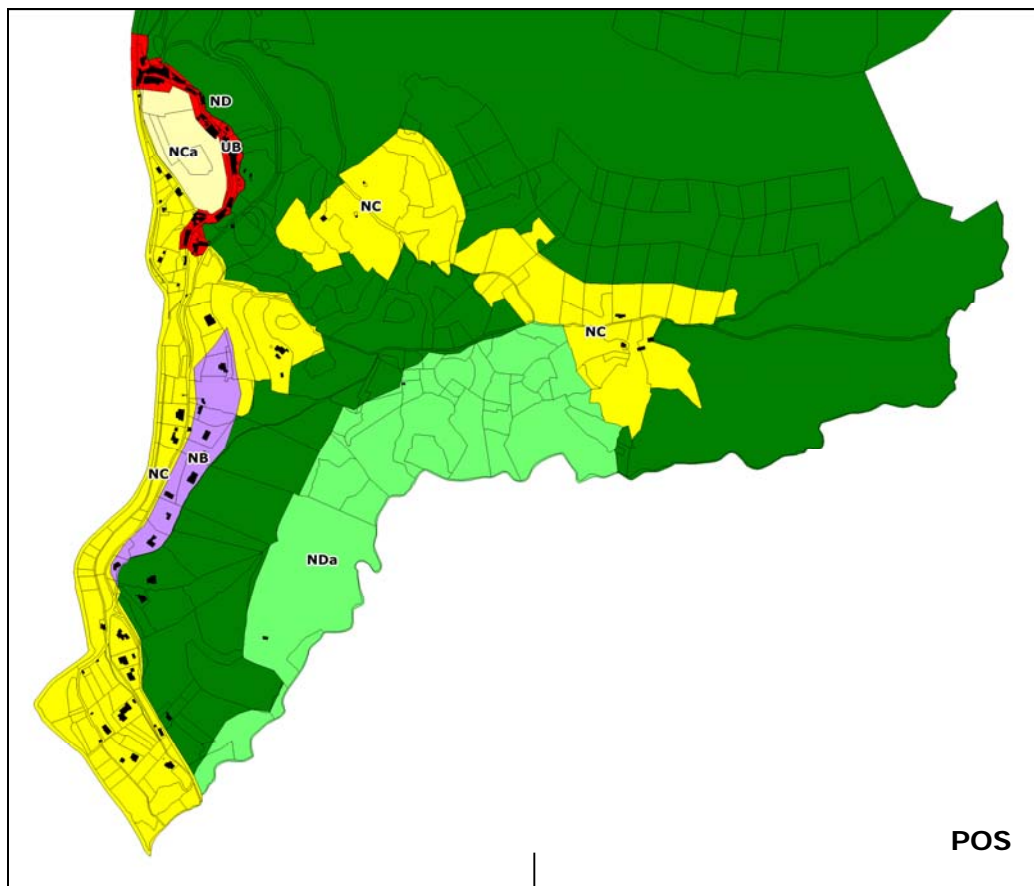
En premier lieu, la loi Alur vise à densifier les zones urbanisables pour limiter la consommation foncière à courts, moyens et longs termes des zones agricoles et naturelles. Il y a aujourd'hui une réelle notion de « rentabilité » des zones constructibles (disparition des outils tels le COS ou la taille minimale des parcelles).

Or, indirectement, densifier des zones constructibles les limitent dans l'espace aux parcelles desservies par l'ensemble des réseaux et notamment le réseau d'assainissement des eaux usées. Impossible en effet de projeter des habitats individuels groupés sur de l'assainissement autonome. De fait, la Commune a privilégié les sites déjà desservis par les réseaux ou proches de ces derniers.

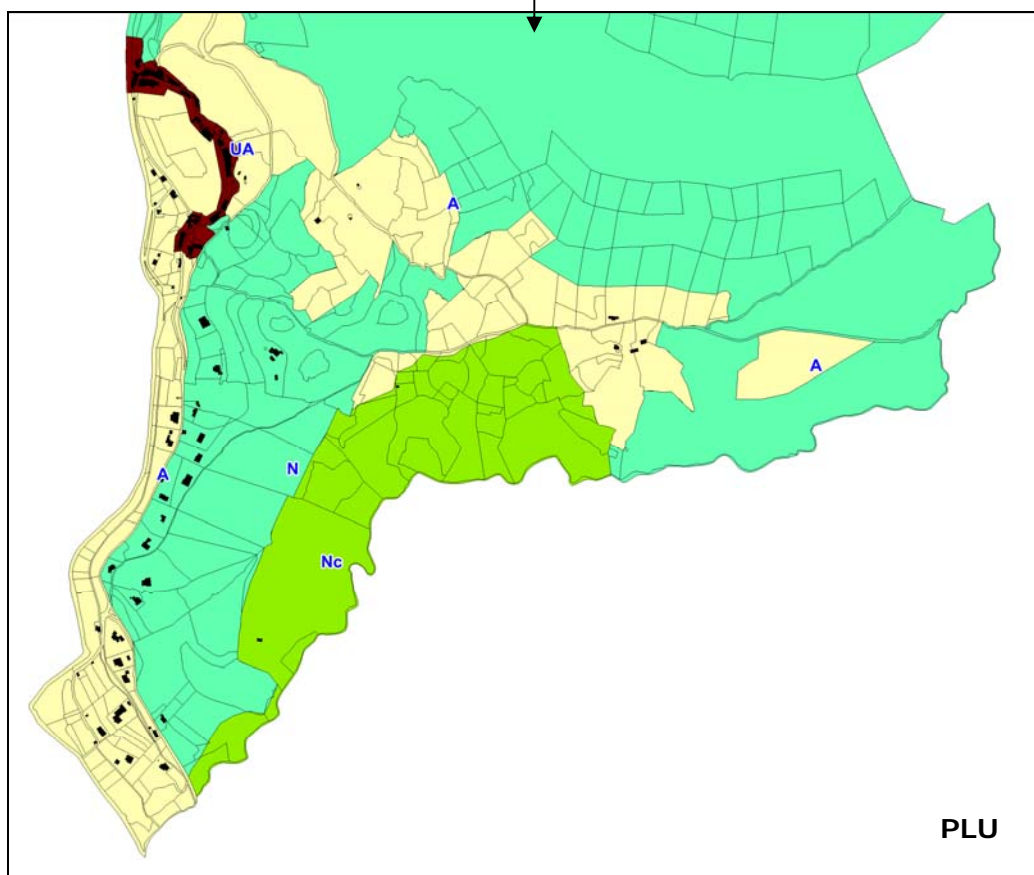
En second lieu, au regard de la Loi Montagne et du projet politique (densifier autour du village pour accroître son rôle sociétal, commercial, artisanal, etc.), les zones urbanisables ont été ciblées autour du village. Les zones trop éloignées ont dû être abandonnées. Une fois les zones urbanisables du PLU consommées, il sera toujours possible d'organiser la poursuite raisonnée de l'urbanisation.

En troisième lieu, les élus souhaitent préserver les abords paysagers du village, notamment la colline Sainte Anne. L'urbanisation la contourne donc, la zone NA du POS étant remplacée par un secteur Ne spécifique à un théâtre de verdure.





POS



PLU

L'évolution de Rebouillon - Les Clos entre le POS et le PLU





Enfin, le projet urbain de Châteaudouble ne permettait pas de justifier les 28,32 ha de terrains encore constructibles au POS. Le PLU a conduit à leur réduction, les dents creuses dans le nouveau document d'urbanisme étant estimées à 4,32 ha. Il est à craindre que ces espaces consommables ne suffisent pas au regard de la forte rétention foncière menée par des propriétaires mais il n'était pas possible légalement de doubler le nombre d'hectares nécessaires définis au PADD (4,06 ha pour du logement).

POTENTIEL FONCIER DES ZONES DU PLU EN PROJET SUR CHATEAUDOUBLE

NOM	SUPERFICIE (ha)	POTENTIEL URBANISABLE (ha)
UA Village	3,22	0,08
UA Rebouillon	1,74	0,08
UB Pré de la Tour	5,69	0,90
UB Le Thouron	1,06	0,18
Zones U	11,71	1,24

AUA Fontvieille	2,19	0,77
AUB Pré de la Tour	4,18	2,31
Zones AU	6,37	3,08

Zones U et AU	18,08	4,32
----------------------	--------------	-------------

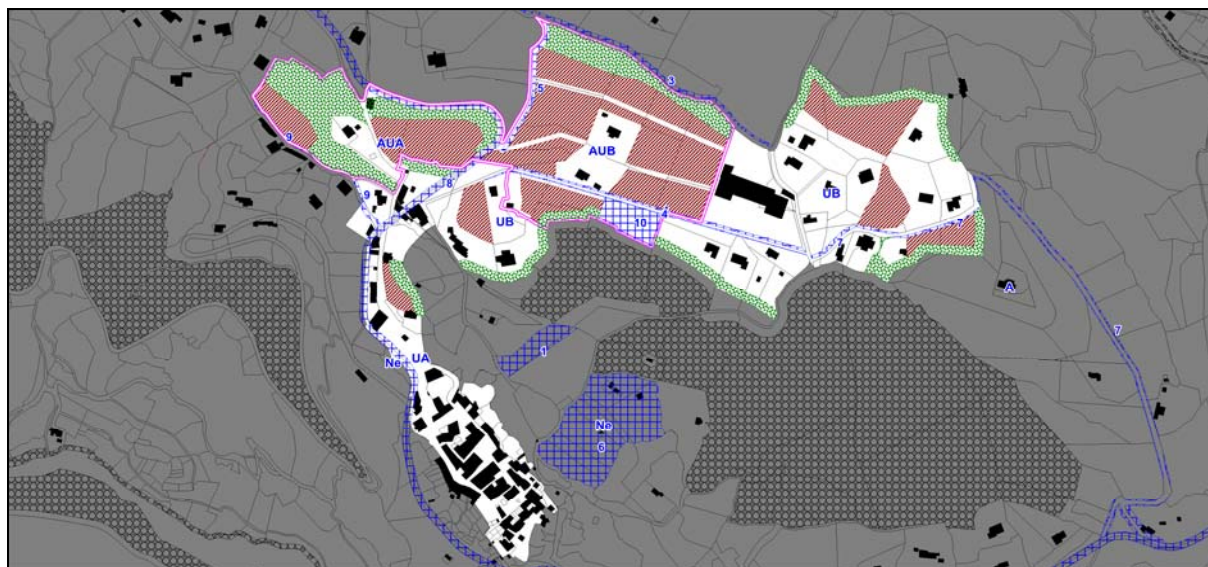
Le potentiel urbanisable du PLU

LE POTENTIEL URBANISABLE DU PLU

Les objectifs de modération de la consommation foncière du PADD sont parfaitement respectés.

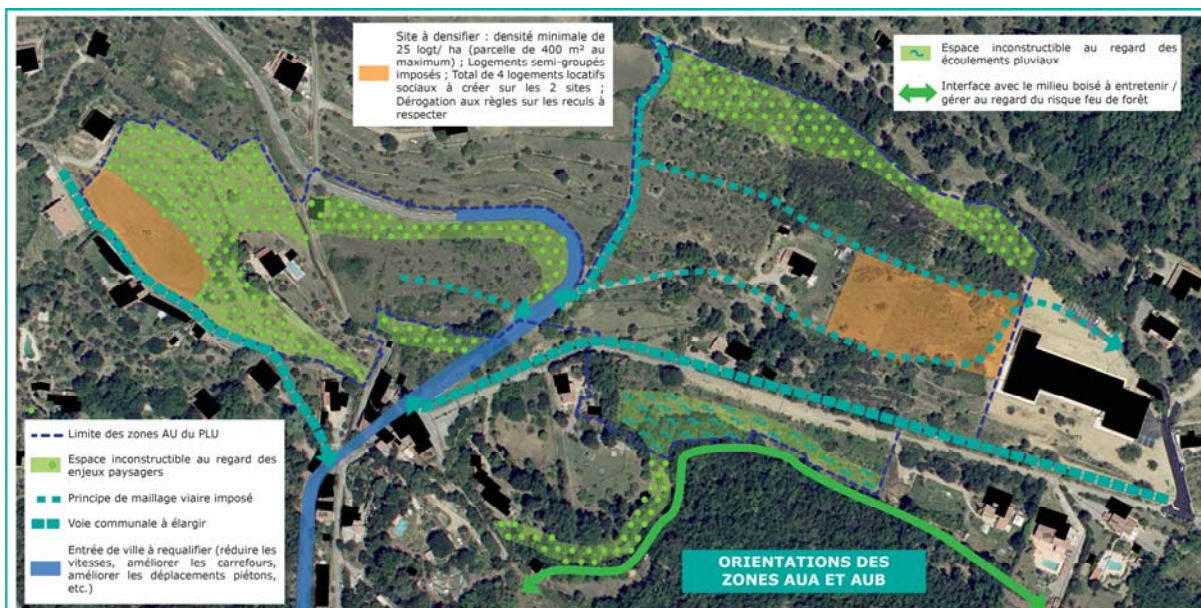
Ainsi, entre le règlement graphique, le règlement écrit et les orientations d'aménagement, les 11 logements individuels semi-groupés pourront se réaliser dans la partie Ouest de la zone AUA et dans la partie Est de la zone AUB (cf. carte des orientations ci-après).

Les 44 logements individuels pourront se répartir sur les autres parcelles.



Localisation des parcelles non bâties en zones urbanisables du PLU au droit du village





L'orientation d'aménagement des zones AUA et AUB avec en orangé les zones d'habitat individuel semi-groupé

Mais en réalité, la configuration des parcelles permet d'espérer au mieux 44 logements (cf. tableau ci-après) et non 55... (plusieurs propriétaires ne souhaiteront pas diviser une parcelle de 800 m² par exemple). Et ce, sans compter la rétention foncière exercée par de nombreux propriétaires.

Si en théorie, le règlement et les orientations d'aménagement du PLU permettent la création des 55 logements, il est à craindre un fort ralentissement de la croissance bâtie sur Châteaudouble dans les années à venir (au souhait de certains propriétaires de ne pas construire s'ajoute l'abandon des zones rurales par les bailleurs sociaux ou les lotisseurs).

POTENTIEL FONCIER DES ZONES DU PLU EN PROJET SUR CHATEAUDOUBLE

NOM	SUPERFICIE (ha)	POTENTIEL URBANISABLE (ha)	POTENTIEL LOGEMENTS	
			SEMI-GROUPES	INDIVIDUELS
UA Village	3,22	0,08	2	0
UA Rebouillon	1,74	0,08		1
UB Pré de la Tour	5,69	0,90		6
UB Le Thouron	1,06	0,18		2
Zones U	11,71	1,24	2	9

AUA Fontvieille	2,19	0,77	5	6
AUB Pré de la Tour	4,18	2,31	6	16
Zones AU	6,37	3,08	11	22

Zones U et AU	18,08	4,32	13	31
----------------------	--------------	-------------	-----------	-----------

Estimation raisonnable du nombre de logements à venir si tous les propriétaires construisent

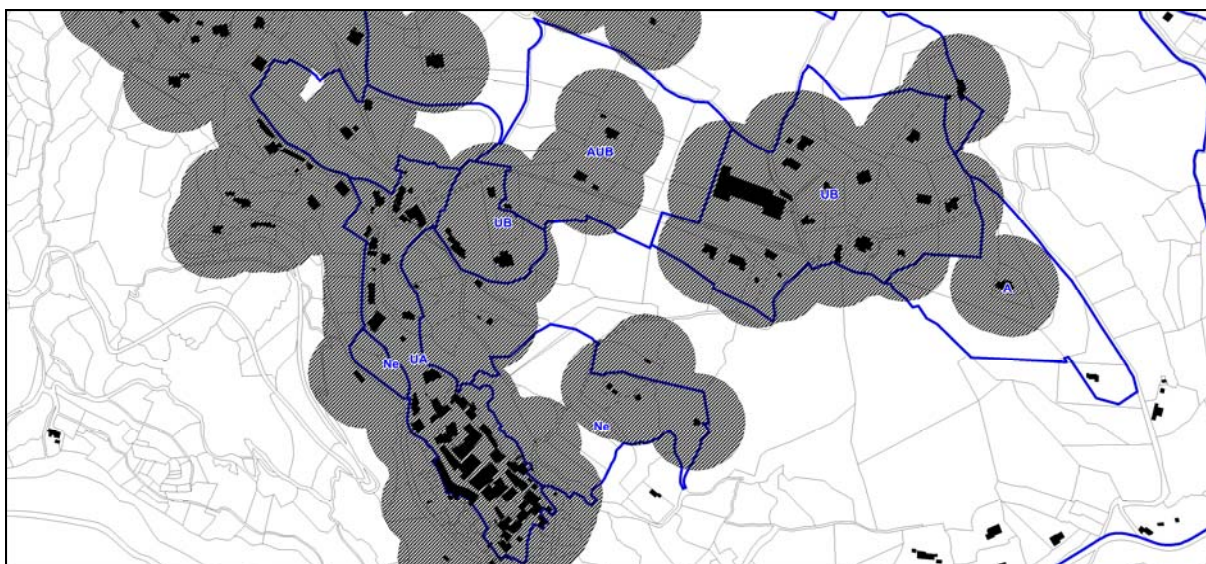




Exemple d'implantations (mais peu crédible au regard des propriétaires actuels) des zones AUA et AUB

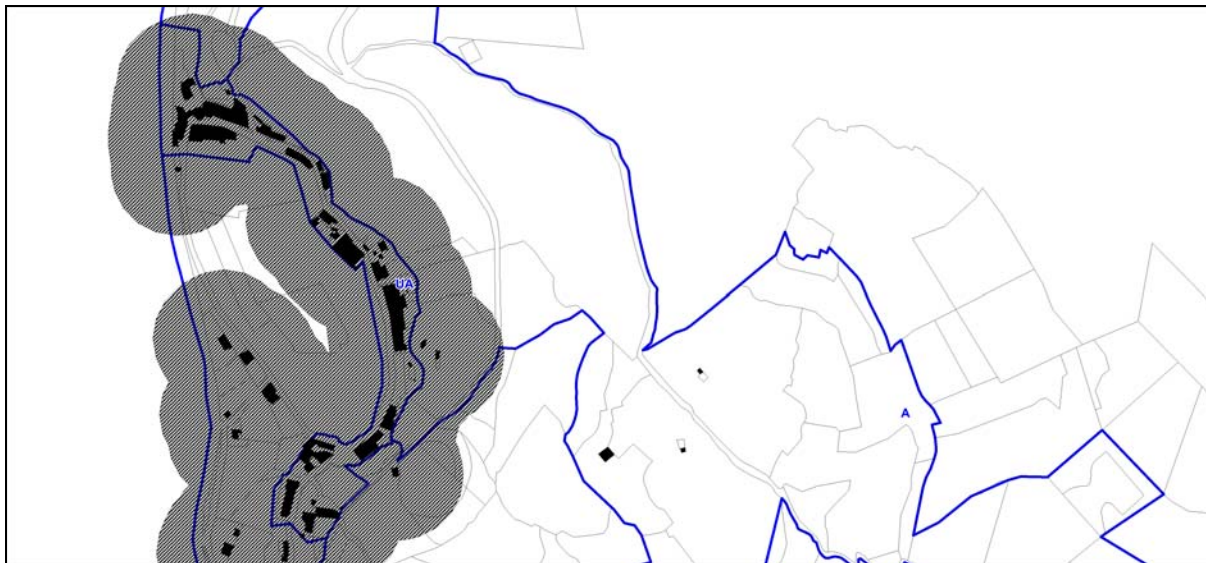
UNE URBANISATION EN CONTINUITÉ URBAINE

A noter que les zones urbanisables définies au PLU se trouvent dans la continuité de quartiers déjà urbanisés. En tenant compte de reculs de 50 m maximum, toutes les parcelles se trouvent dans la continuité urbaine (pas de dérogation CDNPS à prévoir) et sont constructibles sous le régime RNU. Le plateau Sainte Anne est pour partie constructible sous le régime RNU mais c'est un souhait de la commune de le préserver au PLU.



Cercles de 50 m autour des habitations existantes et report des zones du PLU autour du village
Sur Rebouillon, le constat est encore plus simple puisque la zone UA se limite au hameau existant et ses proches parcelles.





Cercles de 50 m autour des habitations existantes et report des zones du PLU autour de Rebouillon

CONCLUSION

En conclusion, le PLU ne génère pas de consommation foncière excessive.

INCIDENCES SUR LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES OU FORESTIERS

LES EFFETS SUR L'AGRICULTURE

L'impact des zones AUA, AUB et UB sur l'activité agricole est jugé faible au regard des éléments suivants :

- Les parcelles urbanisables ne sont pas cultivées à l'exception d'une parcelle en oliveraie qui est intégralement préservée au PLU grâce à un espace paysager inconstructible.
- L'enveloppe urbanisable est encadrée par des limites claires à l'urbanisation, notamment des voies routières. Au-delà, les zones agricoles ont été étendues au PLU (anciennes zones NB du POS aujourd'hui caduque).
- Les parcelles non bâties en zones AUA, AUB et UB sont proches d'habitations ce qui ne pousse pas les agriculteurs à investir ces terrains (risque de contentieux importants).
- Les terrains sont en pentes avec une voirie étroite pour y accéder (l'élargissement des voies sera rendu possible grâce aux projets urbains à venir qui vont payer une partie des équipements).
- Les demandes d'exploitants agricoles lors de la phase de concertation ont concerné, d'une part, le lieudit Le Plan et, d'autre part, les terrains situés au nord de la RD 51 et de la ligne de crête (et non au sud, trop pentus et proches des habitations).

Rappelons par ailleurs que :

- Toute demande d'exploitants agricoles a été prise en compte dans le cadre de la concertation et le projet PLU adapté en conséquence.
- Comparé au POS, les zones agricoles ont été étendues au PLU pour couvrir toute la partie sud du territoire mais aussi des vallons au nord ou encore le lieudit Le Plan.
- La charte agricole du Var a été prise en compte dans le règlement PLU.





LES EFFETS SUR LES HABITATS NATURELS

Les habitats naturels ont été analysés dans les secteurs destinés à l'urbanisation. La carte ci-après rappelle les enjeux définis sur ces habitats.

Le projet de PLU aura pour effet de modifier les habitats naturels des zones sur lesquelles des constructions seront effectuées. A ce stade de l'avancement du projet, les superficies supprimées ne sont pas définies (surfaces bâties, voiries, stationnements, etc.).

En revanche, la superficie de la zone urbanisée est connue. On peut dès lors estimer que près de 4 ha d'habitats naturels à enjeux modérés seront impactés : ils seront transformés en « jardins », pour lesquels les enjeux sont évalués à très faibles.

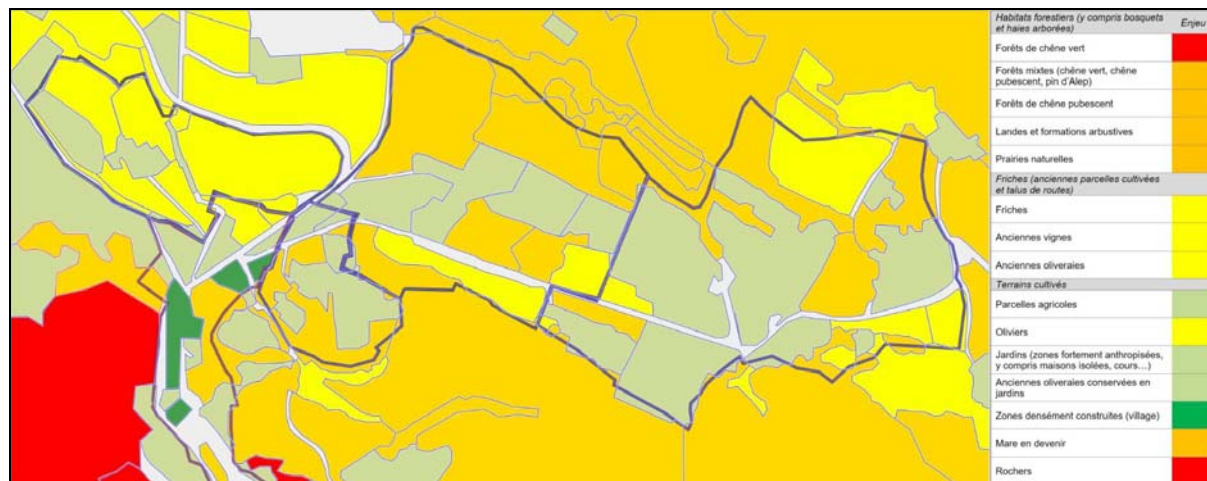
Parmi ces 4 ha, la moitié représente des forêts mixtes à chêne pubescent (*Quercus pubescens*), chêne vert (*Quercus ilex*) et pin d'Alep (*Pinus halepensis*), soit environ 0,05% des surfaces forestières communales. Cet effet est donc très faible.

Il est à noter que les peuplements forestiers impactés sont formés de sujets jeunes, la recolonisation forestière des secteurs à urbaniser étant récente. Par ailleurs, le gros sujet de chêne pubescent (*Quercus pubescens*), porteur de cavités et de bois mort, repéré lors du diagnostic sur la crête du Pré de la Tour, n'est pas situé en zone urbanisable. Son avenir est donc assuré au titre du PLU.

Les autres habitats naturels impactés sont des friches et des zones agricoles, en particulier d'anciennes oliveraies. Ces dernières n'étant plus activement cultivées, les effets du projet seront très faibles. Les plus gros sujets d'oliviers pourront être transplantés dans le cadre des aménagements paysagers.

Aucun habitat naturel d'intérêt communautaire ne sera supprimé.

Globalement, le projet de PLU présente un effet très faiblement négatif par rapport aux habitats naturels.



Hiérarchisation des enjeux des habitats naturels

Légende : Rouge : enjeux forts (habitats de rochers et forêts à chêne vert)

Orange : enjeux modérés (autres types de forêt, landes arbustives et mare en devenir)

Jaune : enjeux faibles (zones en friches et oliveraies)

Vert : enjeux très faibles (secteurs cultivés et zones urbaines)

Contour bleu : limite des zones U et AU du PLU

Attention : les couleurs montrent la hiérarchie relative des habitats naturels les uns par rapport aux autres et non pas une évaluation absolue. Seuls les habitats de chênaie à chêne vert (*Quercus ilex*) et les zones de rochers, figurés en rouge, portent des enjeux élevés.

Les autres habitats portent des enjeux nettement moindres. Les couleurs de la carte ci-dessous ne sont en aucun cas comparables à celles utilisées pour la hiérarchisation des





habitats naturels du Docob Natura 2000. A titre d'exemple, la chênaie à chêne vert est figurée en rouge ici et en orange dans le Docob.

Le projet de PLU n'aura pas d'incidence négative significative sur la ZSC Natura 2000 « Plaine de Vergelin-Fontigon - gorges de Châteaudouble - bois des Clappes » (cf. chapitre 5.1.2 du rapport de présentation pour avoir le détail des habitats, des espèces d'intérêt communautaire, etc.).

LES EFFETS SUR LA FLORE

Le territoire communal présente une grande richesse sur le plan floristique : Une liste de 737 espèces végétales, relevées sur la commune, est disponible sur le site de la base de données en ligne SILENE. Parmi ces espèces végétales relevées, figurent 58 espèces « à statut », c'est-à-dire bénéficiant d'un statut de protection ou révélant le caractère particulier de l'espèce, dont 26 sont protégées.

Plusieurs relevés de végétation ont été effectués lors des visites effectuées les 4 et 7 avril 2016. Les espèces végétales observées ont été relevées dans les différents milieux visités. Toutefois, compte-tenu de la densité de l'échantillonnage disponible, ces relevés restent limités. Ces observations ne prétendent pas être exhaustives mais permettent d'indiquer la tendance et d'éclairer les potentialités des milieux. 151 espèces ont été relevées.

Aucune espèce protégée au titre des législations nationales ou régionales n'a été relevée lors des investigations.

La poursuite de l'urbanisation des zones U du PLU ne générera pas d'effet sur la flore.

Par ailleurs, le Formulaire Standard de Données de la zone Natura 2000 ne fait pas apparaître d'espèce végétale d'intérêt communautaire. De même, aucune espèce végétale de l'Annexe II de la Directive Habitats n'a été répertoriée lors des relevés pour l'élaboration du Docob. 12 espèces patrimoniales ont été recensées sur le périmètre d'étude de la zone.

Globalement, le projet de PLU ne présentera pas d'effet sur la flore.

LES EFFETS SUR LA FAUNE

Globalement, les effets du projet sur les populations d'insectes seront très faibles. Au niveau du Pré de la Tour, trois biotopes présentent un intérêt particulier :

- Les habitats boisés sont favorables aux espèces forestières, en particulier les arbres âgés qui abritent des espèces sapro-xylophages.
- Les prairies naturelles abritent des populations d'insectes d'autant plus abondantes qu'elles ne reçoivent plus de produits phytosanitaires. Elles accueillent des populations d'orthoptères et de papillons.
- Les friches sont des zones d'alimentation des populations d'insectes butineurs comme les papillons. Toutefois, leur caractère éphémère ne leur permet pas de maintenir ce rôle à long terme.

Les populations piscicoles éventuelles concernent la Nartuby. Ce cours d'eau ne sera pas affecté par le projet de PLU.

Les amphibiens sont surtout représentés au niveau de la Nartuby. Ce cours d'eau ne sera pas affecté par le projet de PLU. Les chênaies mixtes apparaissent favorables à la présence d'espèces comme le crapaud commun (*Bufo bufo*) ou la salamandre tachetée (*Salamandra salamandra*), pourvu qu'elles puissent trouver un biotope humide pour leur reproduction. La présence de mares temporaires constitue un avantage. A ce jour, le site en est apparemment démuné. Les populations d'amphibiens sont donc très réduites et le projet de PLU ne restreindra pas de manière significative leur territoire. La Nartuby, sa ripisylve et les vallons latéraux seront protégés. Aucun effet n'est donc à attendre.





Les reptiles sont nombreux sur la commune, en raison de la présence de milieux favorables. En particulier, les milieux bocagers du secteur du Pré de la Tour abritent potentiellement plusieurs espèces. L'urbanisation réduira les habitats favorables aux serpents (réduction des prairies, des lisières et des haies), en raison de la pression anthropique qui s'exerce sur ces espèces dans les zones habitées. Toutefois, dans une proportion faible par rapport aux superficies et aux linéaires existants.

En revanche, les espèces commensales de l'homme, comme le lézard des murailles (*Podacris muralis*), et dans une certaine mesure, des espèces comme le lézard vert (*Lacerta bilineata*) et l'orvet (*Anguis fragilis*) ne seront pas défavorisées (la présence des constructions, d'abris de jardins, de stocks des bois, de haies, etc. permettant de fournir des abris). L'effet global sera faiblement négatif à faiblement positif en fonction des espèces, l'impact global étant neutre à très faiblement négatif.

L'urbanisation ne réduira pas de manière significative les habitats favorables aux oiseaux, en raison :

- du caractère restreint des surfaces aménagées,
- des possibilités d'accueil des zones urbanisées (notamment pour les petites espèces, via les jardins et d'éventuels aménagements favorables (nichoirs, bassins) qui sont faciles à réaliser et obtiennent aisément l'adhésion du public,
- de la proximité des zones AU et des constructions actuelles, qui éloigne déjà les espèces les plus farouches.

L'effet global sera faiblement négatif en fonction des espèces.

Parmi les mammifères, 11 espèces ont été inventoriées. Ces espèces sont communes et largement représentées dans la région. Les espèces emblématiques, comme le chamois (*Rupicapra rupicapra*) ou le loup (*Canis lupus*) se tiennent à distance des zones urbanisées. Le projet de PLU sera sans effet sur elles. Les espèces moins farouches ne seront pas affectées, en raison du caractère limité des superficies modifiées. Les espèces commensales de l'homme seront favorisées. L'effet global sera très faiblement négatif à positif en fonction des espèces.

18 espèces de chiroptères sont recensées sur la commune, parmi lesquelles 7 d'intérêt communautaire. Elles y trouvent une grande diversité de milieux favorables, en termes d'alimentation et d'abri, grâce à la présence de plusieurs grottes et de forêts matures.

La préservation des Gorges de Châteaudouble et leur gestion adaptée constituent les mesures les plus fortes et les plus efficaces pour la préservation de ces espèces. La fermeture de la route réduit drastiquement la fréquentation, le dérangement et les velléités d'aménagement. En revanche, elle pourrait constituer un désavantage en cas d'incendie de forêt.

Les secteurs soumis à urbanisation sont très restreints par rapport à la superficie totale de la commune et au document d'urbanisme précédent. Cette économie d'espace permettra de laisser plus de territoire aux animaux. La nouvelle urbanisation sera située à proximité immédiate des zones déjà construites.

Ils n'abritent pas de constructions traditionnelles (cabanon, etc.). Les arbres les plus âgés, en particulier un très gros sujet, seront préservés car situés en dehors de la zone. L'éclairage des secteurs nouvellement urbanisés sera conçu pour limiter les effets sur ce groupe.

Les effets du projet d'urbanisation autour du village seront donc faibles.

En conclusion, le projet de PLU global générera des effets très faibles sur la faune. Il prévoit notamment la « sanctuarisation » des Gorges de Châteaudouble, préservant ainsi les espèces les plus emblématiques et les plus menacées du territoire : oiseaux et surtout chauves-souris.





Le développement de l'urbanisation sera limité au secteur du Pré de la Tour, ce qui constitue une superficie très réduite dans l'absolu et une part limitée du territoire communal.

Les habitats naturels et habitats d'espèces impactés ne portent pas d'enjeux très élevés : il ne s'agit pas d'habitat d'intérêt communautaire Natura 2000 et la plupart des espèces potentielles sont relativement communes.

Les effets du projet seront donc faiblement négatifs sur la faune.

EFFETS SUR LES FONCTIONNALITES ECOLOGIQUES

Le territoire communal est marqué par la prédominance des espaces naturels. Les zones agricoles sont restreintes. Les zones urbanisées sont extrêmement réduites, ainsi que les zones d'activité (carrière en limite de Draguignan).

Le projet de PLU se limite à un secteur d'enjeu minimal : la périphérie du village historique, déjà en partie urbanisée, anciennement agricole mais où cette activité est réduite au profit de résidences.

Le projet de PLU préserve :

- la très grande majorité du territoire communal ;
- les zones les plus importantes en termes écologiques : les Gorges de Châteaudouble, les forêts matures de chênes (chêne vert – *Quercus ilex*), les mares temporaires, la Nartuby et sa ripisylve, seront préservées de tout aménagement (réduction des projets de document d'urbanisme précédent) ;
- les corridors de circulation de la faune, en particulier la vallée de la Nartuby.

De fait, le projet de PLU n'est pas de nature à modifier les fonctionnalités écologiques du territoire communal.

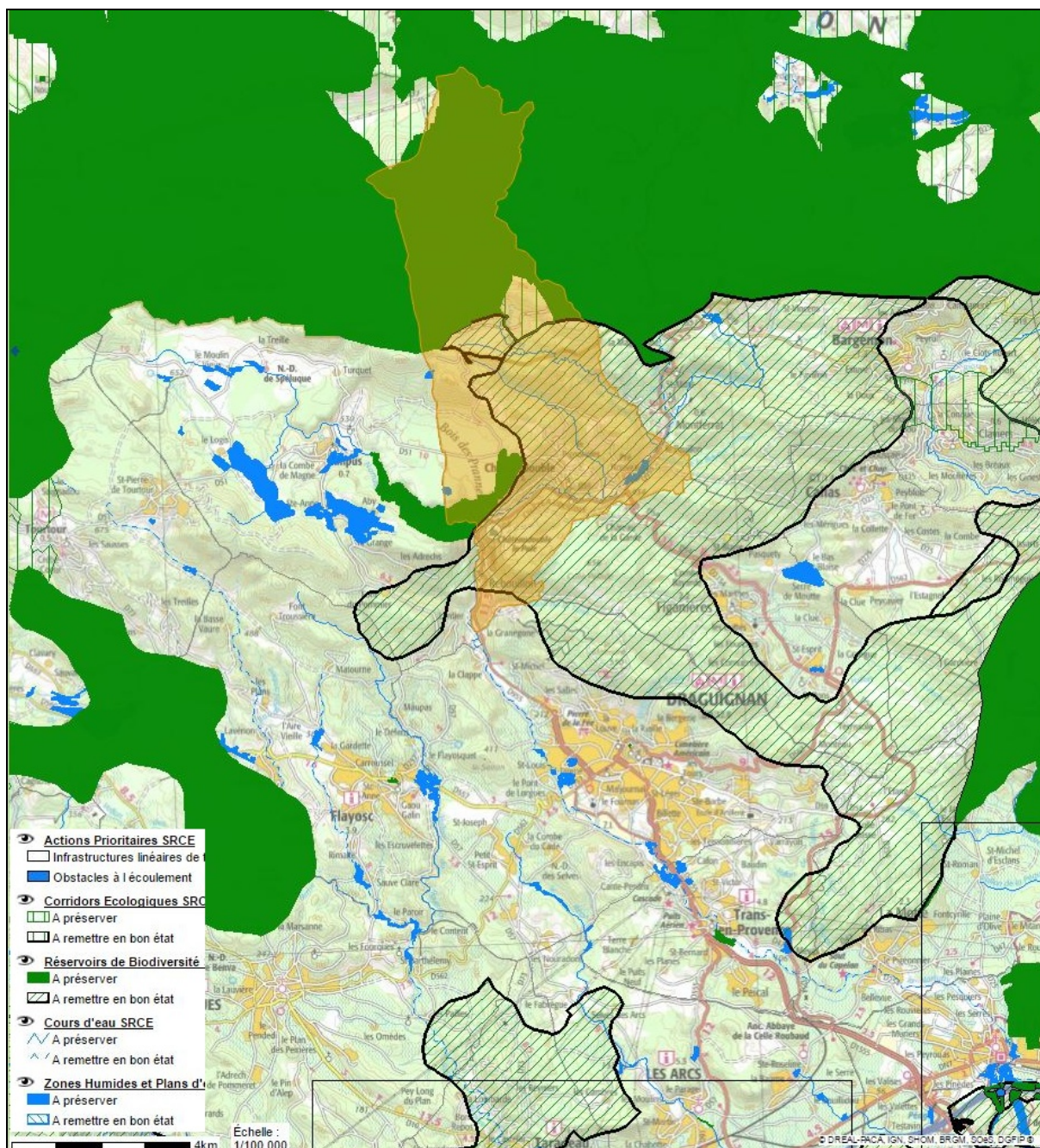
INCIDENCES SUR LA PRESERVATION ET LA REMISE EN ETAT DES CONTINUITES ECOLOGIQUES

RAPPEL DE LA SITUATION COMMUNALE

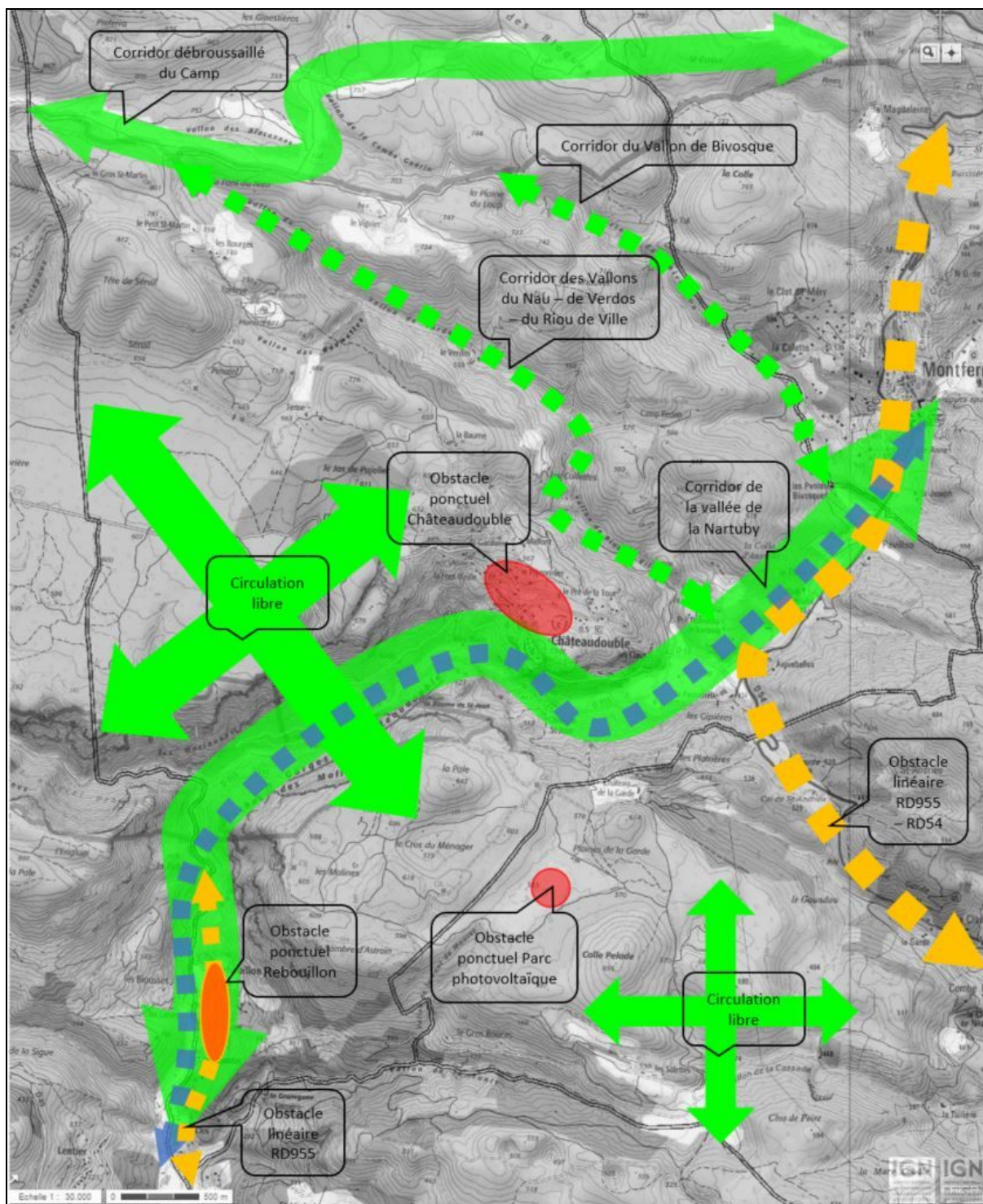
La partie nord de la commune est comprise dans un vaste réservoir de biodiversité « à préserver », c'est-à-dire fonctionnel et en bon état de conservation. Cette partie nord est reliée à un réservoir de biodiversité « à remettre en état », c'est-à-dire pour lequel un effort de la collectivité est nécessaire pour optimiser la conservation des espèces et la préservation des fonctions de corridors écologiques.

Un petit réservoir de biodiversité « à préserver » qui couvre les Gorges de Châteaudouble. Ces zones sont reliées par un secteur de corridor « à préserver ».





Trame Verte (Source : DREAL ; fond : IGN)



Les enjeux liés aux corridors écologiques

Principaux éléments de la Trame Verte et Bleue (R. Coin / fond : IGN) : Les flèches vertes indiquent les zones de déplacement libre et les principaux corridors pour la faune ; Les pointillés orange marquent les routes, qui constituent des obstacles aux déplacements des animaux (principalement terrestres) ; Les ellipses rouges indiquent les secteurs que la faune évite : zone urbaine et parc photovoltaïque.





La Trame Bleue est représentée par la Nartuby et ses affluents, le Vallon de Verdos, le Vallon de Bivosque et le Vallon de Baume Garnier. Ces cours d'eau constituent des réservoirs de biodiversité et assurent une fonction de corridors. On recense également trois zones humides dont une liée à la Nartuby. La Nartuby n'est pas le seul cours d'eau traversant la commune. L'Artuby, au nord, marque la limite communale avec la Trigance (83), sur un linéaire d'environ 2,6 km.



Trame bleue du SRCE (Source : DREAL ; fond : IGN)





LES EFFETS DU PLU

° TRADUCTION

Les documents de gestion (Docob Natura 2000 et SCoT) sont cohérents avec cette approche. Le Docob détaille des couloirs de circulation dans la zone et au-dehors. Le SCoT confirme le caractère naturel de la commune.

Par ailleurs, l'élaboration du PLU a conduit à préciser les corridors de circulation sur le territoire communal. La carte ci-dessus indique la position du projet d'urbanisation sur les cartes du SRCE et sur la carte communale des corridors.

° CONSEQUENCES DU PROJET SUR LA TRAME VERTE

La zone urbaine qui s'est développée à partir du village historique en direction du nord et de l'ouest, occupe un des secteurs de moindre enjeu en termes de déplacement, notamment parce que ce secteur :

- se situe en-dehors dans grands axes de déplacement (notamment la vallée de la Nartuby),
- abrite une mosaïque de milieux, les déplacements pouvant se décaler d'une maille à l'autre,
- est occupé depuis longtemps (anciennement agricole),
- est bordé par des milieux encore très naturels (forêt à chêne vert - Quercus ilex), forêt mixte, vallons et vallée de la Nartuby.

Le secteur du Pré de la Tour, concerné par les opérations d'urbanisme, se localise au sein de ce domaine de moindres enjeux en termes de corridors.

Concernant les réservoirs de biodiversité, le projet de PLU a intégré les actions ci-après :

- une forte réduction des surfaces urbanisables du POS, document d'urbanisme antérieur, au PLU ;
- la préservation des espaces naturels qui occupent une part non négligeable du territoire communal et des zones agricoles qui participent à la biodiversité (entretien des prairies et des zones humides) ;
- la préservation des ripisylves.

Le rôle de réservoir de biodiversité est ainsi préservé.

Concernant les corridors, la carte de présentation des corridors montre que le PLU n'impactera pas les corridors et la perméabilité aux déplacements de la faune.

° CONSEQUENCES DU PROJET SUR LA TRAME BLEUE

Concernant les réservoirs de biodiversité, le PLU ne prévoit pas d'urbanisation au niveau des cours d'eau. Il intègre de plus les prescriptions suivantes :

- Les ripisylves ou vallons secs seront protégées par un recul de 10 m minimum pour tout aménagement et le classement en EBC ou en Espaces Paysagers Inconstructibles. La fonction de la ripisylve vis-à-vis du cours d'eau sera ainsi préservée.
- La libre circulation de l'eau ne sera pas entravée (pas de projet d'équipement dans les cours d'eau).
- Les surfaces urbanisables sont fortement réduites par rapport à celles prévues au POS. L'imperméabilisation des sols et les émissions de polluants (produits phytosanitaires à usage domestique, charge brute des eaux vannes) seront réduites d'autant.





- La qualité des eaux bénéficiera de la généralisation du raccordement au réseau d'assainissement collectif et de la réfection des stations d'épurations. Les risques d'eutrophisation seront ainsi réduits.

Le rôle de réservoirs de biodiversité des cours d'eau sera donc préservé.

Concernant les corridors, ceux de la trame bleue sont constitués essentiellement par les cours d'eau. La protection des ripisylves, l'absence d'aménagement contraignant les cours d'eau et les efforts de préservation de la qualité des eaux de surface (assainissement collectif, réduction des surfaces urbanisables, etc.) permettront de favoriser le rôle de corridor des cours d'eau.

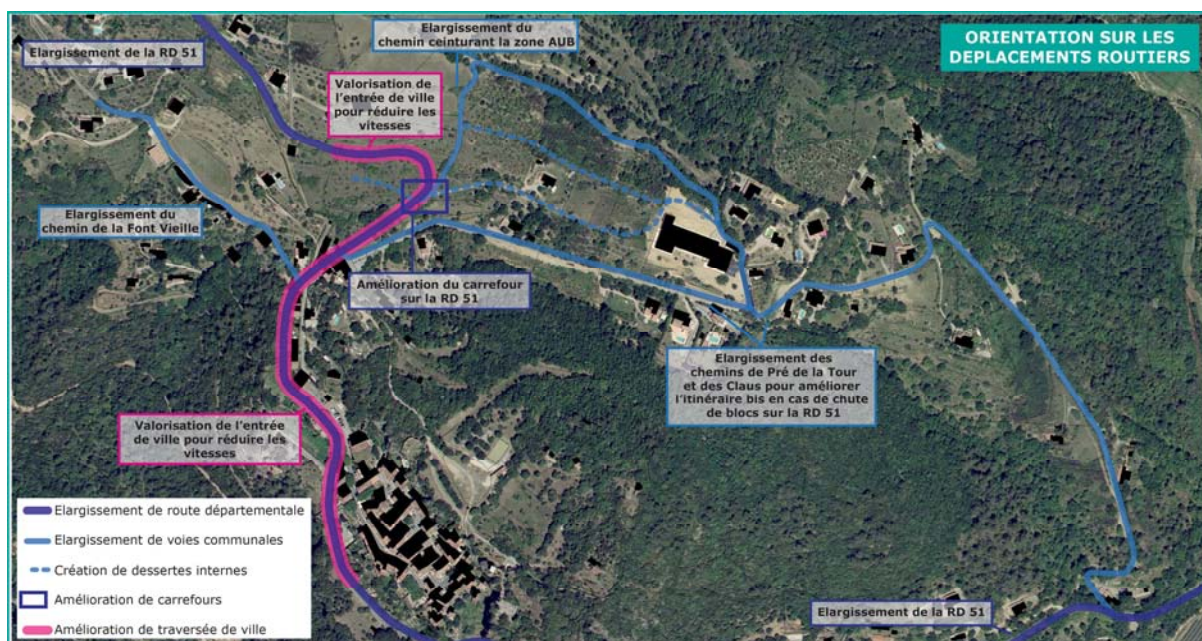
INCIDENCES SUR LES FLUX DE DEPLACEMENTS

Les zones urbanisables soumises au présent dossier de dérogation concernent des sites qui étaient urbanisables au POS et le sont encore au RNU. La continuité de l'urbanisation est réelle. De fait, les actions projetées dans le PLU (élargissement de voirie, amélioration des écoulements pluviaux, etc.) s'inscrivent dans une continuité d'actions.

En effet, le chemin du Pré de la Tour a vocation à devenir une voie structurante (elle accueille déjà les flux de circulation lorsque la RD 51 est fermée) quelque soit le devenir du secteur. De même, au regard des habitations existantes plus en aval, le chemin de Font Vieille devra être élargi dans sa partie amont (resserrement).

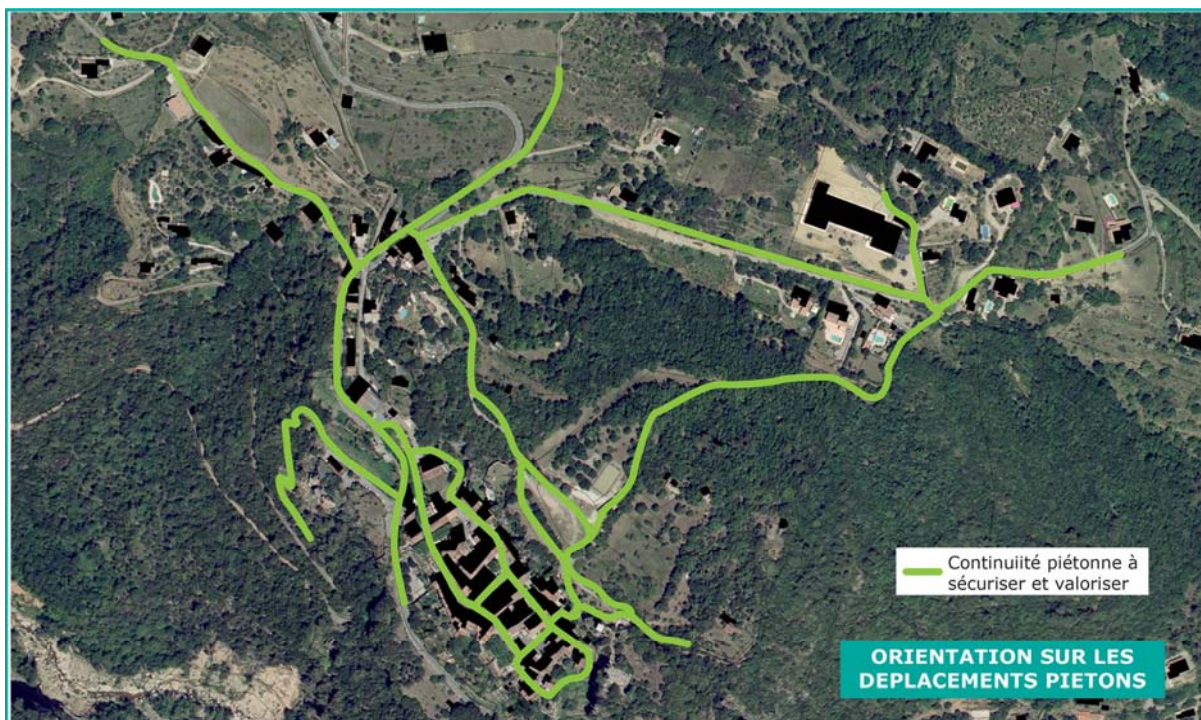
De fait, si le projet va nécessairement augmenter les flux de déplacements (une quarantaine de logements maximum attendue), ces flux s'inscrivent dans une logique de territoire. Il n'y a pas de remise en cause des équilibres présents et à venir.

De plus, la localisation des zones permet d'envisager une augmentation des déplacements doux sur le site au regard de la proximité du village. Ainsi, le projet permettra, à termes, d'améliorer les circulations sur le territoire.



L'orientation d'aménagement concernant les déplacements routiers





L'orientation d'aménagement concernant les déplacements piétons

INCIDENCES SUR LA REPARTITION EQUILIBREE ENTRE EMPLOI, HABITAT, COMMERCES ET SERVICES

Le projet vise à poursuivre l'urbanisation en continuité du village et du quartier Pré de la Tour / Les Ferrages. La vocation de ce site (déjà urbanisable au POS et au RNU pour partie) est confortée.

En termes de destinations, les zones UA, UB, AUA et AUB sont assez semblables puisqu'y sont autorisées : Les habitations nouvelles (logements et hébergements), extensions et annexes ; L'hébergement hôtelier et touristique ; Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ; Les équipements d'intérêt collectif et services publics ; Les bureaux ; Les centres de congrès et d'exposition

La seule distinction est qu'en zone UA, sont autorisés en sus l'artisanat et le commerce de détail, et la restauration sans nuances sonores et olfactives notamment pour les quartiers alentours. Cela permet de répondre à un des objectifs du PADD qui est de renforcer le rôle commercial et artisanal du village (le hameau de Rebouillon, déjà urbanisé, n'a que peu de chances de voir se concrétiser de tels projets, surtout à proximité immédiate de Draguignan).

De fait, le PLU n'a pas d'incidences sur la répartition équilibrée entre l'emploi, l'habitat, les commerces et les services. En densifiant autour du village, il s'agit de conforter les commerces et services installés dans le village.



CONCLUSION

Au vu des éléments décrits ci-avant, le projet d'urbanisation au nord du village de Châteaudouble :

- ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- ne nuit pas à la préservation et la remise en état des continuités écologiques ;
- ne conduit pas à une consommation de l'espace excessive ;
- ne génère pas d'impact excessif sur les flux de déplacements ;
- ne nuit pas à la répartition équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services.

