

2- Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PLU de Belgentier

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme*

PLU approuvé le 20 février 2006
Modification n°1 du PLU approuvée le 12 octobre 2009
Modification n°2 approuvée le 4 juin 2012

Révision du PLU prescrite le 6 octobre 2014
Révision du PLU arrêtée le 6 février 2017
Révision du PLU approuvée le





Le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** est l'expression d'un projet de territoire, s'inspirant des préoccupations d'ordre social, économique et environnemental.

- Il exprime la **vision stratégique** du développement communal
- Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme concernant :
 - **l'habitat** et le développement urbain
 - l'équipement commercial et le **développement économique**
 - les **transports et les déplacements** et le développement des **communications numériques**
 - les **espaces naturels, agricoles et forestiers** et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques



Le PADD de la commune de Belgentier peut s'exprimer au travers de 3 grandes orientations :

ORIENTATION 1 : MENAGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS

Un lien à la nature renouvelé

ORIENTATION 2 : CONFORTER LE VILLAGE DANS SA FONCTION DE PÔLE COMMUNAL DE PROXIMITÉ

Une centralité affirmée

ORIENTATION 3 : PRESERVER ET PROMOUVOIR LA QUALITE DU CADRE DE VIE

Une identité rurale assumée



ORIENTATION 1 : MÉNAGER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS

Un lien à la nature renouvelé

Territoire de reliefs boisés entaillés par la vallée du Gapeau, Belgentier se distingue par la qualité de ses grands paysages et la richesse de ses patrimoines naturels qui a justifié de nombreuses mesures d'inventaires et de protection.

La trame verte et bleue est omniprésente, et les fonctionnalités écologiques identifiées sur le territoire sont essentiellement constituées par :

- **le Gapeau** et l'important réseau de cours d'eau qui creuses les vallons,
- **les massifs boisés**, qui forment un écrin autour du village de Belgentier et des vallées,
- **les espaces agricoles** de fonds de vallées et d'interface avec les espaces boisés.



ORIENTATION 1 : MÉNAGER ET VALORISER LE LIEN À LA NATURE

Un lien à la nature renouvelé

Objectif 1-1 : Protéger la richesse patrimoniale des milieux naturels

→ Reconnaître les mesures d'inventaires et de protection écologiques qui disent la richesse des milieux

Les reconnaissances de la richesse des milieux naturels couvre une part importante du territoire (plus de 60 %) : réseau Natura 2000 (ZSC « Mont de Caume, Mont Faron, forêt domaniale de Morières », ZPS « Falaise du Mont Caume »), ZNIEFF de type II (« Plateau de Siou-Blanc – Forêt domaniale des Morières », « Barres de Cuers et collines de Néoules », « Collines de Cuers et grotte de Truébis), Espaces Naturels Sensibles (Parc de Peiresc, Camp Long, Les Esclaouveoux), Arrêté de Protection des Biotopes projet de Parc Naturel Régional du Massif de Sainte-Baume...



ORIENTATION 1 : MÉNAGER ET VALORISER LE LIEN À LA NATURE

Un lien à la nature renouvelé

Objectif 1-1 : Protéger la richesse patrimoniale des milieux naturels

→ Identifier, protéger et révéler la Trame Verte et Bleue (TVB)

La protection de la trame verte et bleue repose sur celle des grands réservoirs de biodiversité et le maintien ou la restauration des continuités écologiques.

- de pérenniser les continuités existantes ou de les restaurer
- d'assurer les continuités écologiques en milieu urbain par la protection et/ou la création d'une trame verte et bleue permettant la diffusion de la nature dans les espaces urbanisés

→ Protéger la vallée du Gapeau (corridor aquatique) et sa richesse patrimoniale

- Pérenniser la continuité du corridor aquatique et restaurer sa qualité en aval du village par une protection stricte de la vallée en tant qu'espaces naturels à haute valeur de la commune par :
 - l'identification de la ripisylve le long du Gapeau, pour leur rôle dans le maintien des berges et sa fonction d'habitat pour de nombreuses espèces d'oiseaux
 - la protection du fond de vallée composé d'une mosaïque de prairies, jardins, vergers, etc., favorable à la biodiversité
 - la valorisation des berges du cours d'eau comme espace de promenade, au cœur duquel le parc Peiresc

→ Protéger les massifs boisés, réservoirs de biodiversité, et leurs continuités écologiques

- Préserver les boisements forestiers qui forment un amphithéâtre autour du centre-village
- Protéger les connexions de part et d'autre de la RD 554, au Nord et au Sud de la commune
- Protéger les espaces agricoles résiduels, porteurs d'une biodiversité ordinaire



ORIENTATION 1 : MÉNAGER ET VALORISER LE LIEN À LA NATURE

Un lien à la nature renouvelé

Objectif 1-1 : Protéger la richesse patrimoniale des milieux naturels

→ Prolonger la trame verte au cœur du village et des hameaux

- Protéger les espaces à forte valeur écologique dans les parties urbanisées ou en périphérie (Parc Peiresc, Les Esclaouveaux...)
- Identifier et protéger des espaces de nature au sein du centre-village et des hameaux (oliveraies, arbres remarquables, petits boisements, etc.)



ORIENTATION 1 : MÉNAGER ET VALORISER LE LIEN À LA NATURE

Un lien à la nature renouvelé

Objectif 1-1 : Protéger la richesse patrimoniale des milieux naturels

→ Protéger la ressource en eau

- Assurer la protection de la ressource en eau (captage et usine de potabilisation)
- Poursuivre la mise en place du réseau public d'assainissement et veiller à la qualité des dispositifs d'assainissement autonomes dans les secteurs non desservis, et notamment dans le secteur de l'Escride/ La Foux
- Intégrer la gestion des eaux pluviales dans les aménagements futurs



ORIENTATION 1 : MÉNAGER ET VALORISER LE LIEN À LA NATURE

Un lien à la nature renouvelé

Objectif 1-2 : Révéler la qualité paysagère et valoriser les interfaces entre les espaces bâtis et les espaces naturels et agricoles

→ Maintenir les vues et perspectives sur les grands paysages

- Préserver les ambiances naturelles des entrées Nord et Sud de la commune, à partir de la RD 554 (aménagements paysagers, protection des alignements d'arbres, etc.)
- Préserver, à terme, les vues sur le village de Belgentier à partir de la future voie de contournement
- Mettre en valeur la qualité patrimoniale du village dans l'aménagement de sa traversée
- Préserver et mettre en valeur les vues sur les grands ensembles naturels, et notamment le plateau de Siou Blanc et la barre de Cuers, depuis les vallons et la RD 554
- Protéger les co-visibilités entre espaces urbains et espaces naturels : l'urbanisation est d'autant plus marquante qu'elle s'est diffusée dans les vallons, il convient de marquer les limites urbaines en prenant en compte notamment le relief dans la localisation des nouvelles implantations



ORIENTATION 1 : MÉNAGER ET VALORISER LE LIEN À LA NATURE

Un lien à la nature renouvelé

Objectif 1-2 : Révéler la qualité paysagère et valoriser les interfaces entre les espaces bâtis et les espaces naturels et agricoles

→ Définir des limites claires à l'urbanisation et préserver les coupures

- Maîtriser les extensions de l'urbanisation en dehors des parties urbanisées
- Maintenir les coupures d'urbanisation entre les espaces bâtis et notamment les espaces de respiration perceptibles le long de la vallée du Gapeau, à partir de la RD 554
- Préserver des espaces de respiration, naturels ou agricoles, au sein des espaces bâtis (reconquête agricole, protection de restanques au cœur des espaces bâtis, etc.)



ORIENTATION 1 : MÉNAGER ET VALORISER LE LIEN À LA NATURE

Un lien à la nature renouvelé

Objectif 1-3 : Protéger et promouvoir les richesses agricoles

→ Préserver les espaces agricoles

- Préserver les terres agricoles de façon à favoriser leur reprise, voire leur reconquête (...), en identifiant dans le PLU les espaces dédiés à l'agriculture
- Sauvegarder les terres agricoles du mitage et éviter le phénomène de « cabanisation »

→ Maintenir et promouvoir les productions agricoles locales

- Mettre en valeur les productions locales, et en premier lieu la production oléicole portée par la coopérative située dans le centre-village
- Identifier et protéger des éléments patrimoniaux qui témoignent de l'histoire agricole de la commune (oliveraies, restanques, etc.)



ORIENTATION 1 : MÉNAGER ET VALORISER LE LIEN À LA NATURE

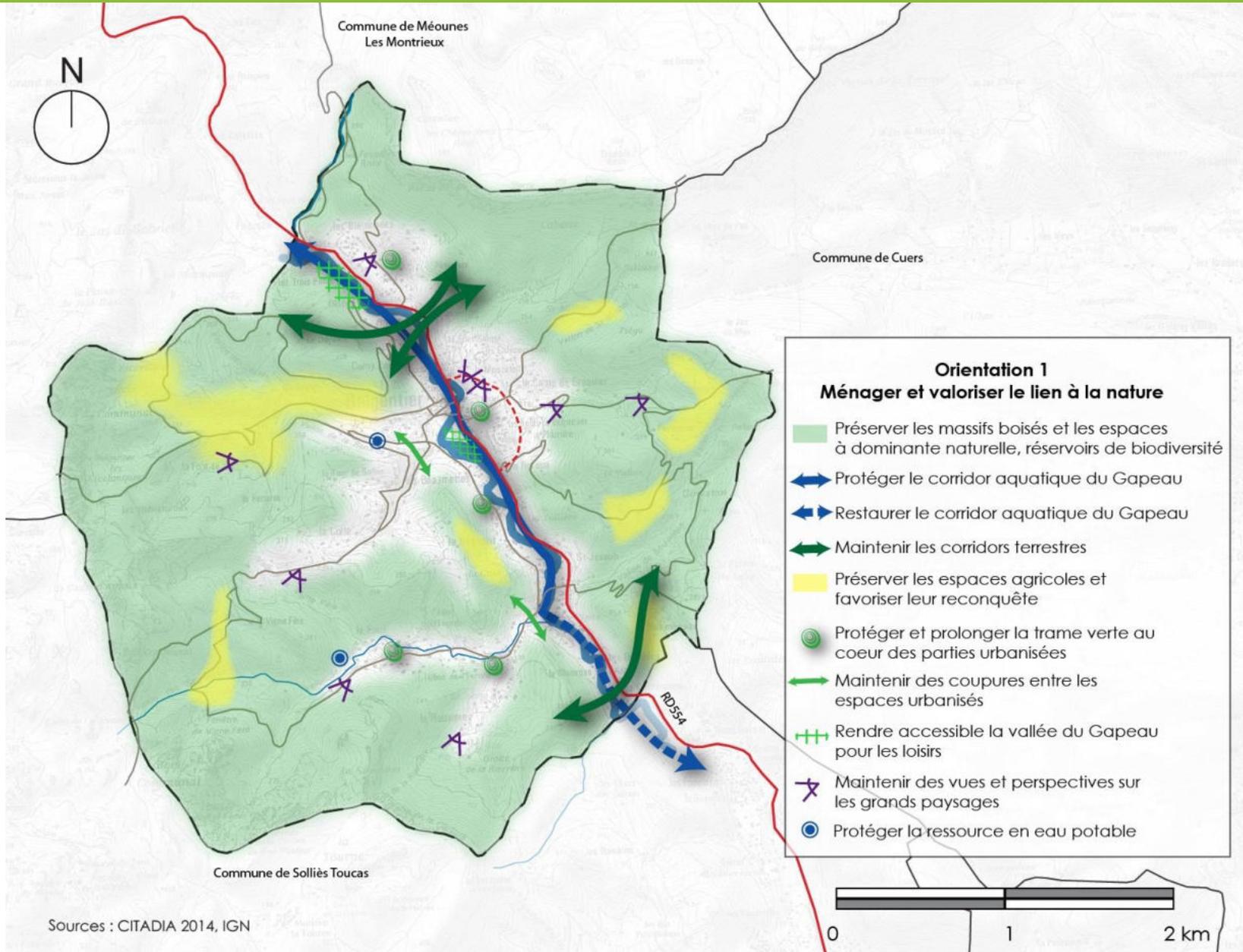
Un lien à la nature renouvelé

Objectif 1-4 : Favoriser et accompagner la découverte du territoire

Les espaces naturels de la commune sont propices aux activités de loisirs (randonnée dans les bois et la vallée, pêche dans le Gapeau...).

→ Structurer et accompagner la découverte du territoire afin de sensibiliser les habitants et visiteurs à la richesse paysagère et patrimoniale du territoire

- Rendre accessible la vallée du Gapeau en respectant le site : Parc Peiresc, espace de loisirs et stationnement aux Trois Ponts...
- Mise en place de bandes multi-fonctionnelles le long de la RD 554 (Conseil Départemental), d'une halte vélo ?
- Développer les itinéraires de découverte du territoire et permettre des déplacements doux en toute sécurité sur les voies desservant les hameaux (liaison avec les sentiers maillant les massifs boisés notamment)





ORIENTATION 2 : CONFORTER LE VILLAGE DANS SA FONCTION DE PÔLE COMMUNAL DE PROXIMITÉ

Une centralité affirmée

Le village de Belgentier est coupé par la RD 554 qui supporte un trafic important de desserte locale et de passage. Malgré cette rupture, le centre-village reste un lieu de vie grâce notamment à la qualité des commerces, services et équipements qu'il regroupe.

Avant même que la voie de contournement par l'Est ne soit réalisée, les choix d'aménagement pourront avoir pour objectif de :

- **sécuriser sa traversée** et réduire les nuisances générées par le trafic,
- **renforcer la centralité** et le dynamisme du centre-village,
- **améliorer la desserte** des hameaux de façon à mieux les connecter au centre-village.



ORIENTATION 2 : CONFORTER LE VILLAGE DANS SA FONCTION DE PÔLE COMMUNAL DE PROXIMITÉ
Une centralité affirmée

Objectif 2-1 : Pacifier la traversée du village : un centre-village accessible et agréable

→ Améliorer et apaiser la traversée du village

- Anticiper la future voie de contournement qui délestera le centre-village du trafic actuel et modifiera ses accès
- Redonner la primauté aux circulations douces et piétonnes dans le centre-village, par exemple, par la création d'une zone de rencontre
- Atténuer la rupture marquée par la RD 554 et sécuriser son franchissement
- Améliorer l'offre en stationnement (place E. Arnaud, secteur Rouveirede, etc.)
- Traiter les entrées du village de façon à calmer la vitesse et atténuer l'impact de l'automobile dans sa traversée



ORIENTATION 2 : CONFORTER LE VILLAGE DANS SA FONCTION DE PÔLE COMMUNAL DE PROXIMITÉ

Une centralité affirmée

Objectif 2-1 : Pacifier la traversée du village : un centre-village accessible et agréable

→ Améliorer la desserte du territoire et embellir les espaces publics

- Traiter les espaces publics du centre-village et révéler, par des aménagements, des espaces de convivialité : un programme d'embellissement des espaces publics contribuerait à renforcer l'identité de commune
- Améliorer la desserte des hameaux notamment par :
 - . la sécurisation des voies et des carrefours (La Rouvière, L'Escride, Pétégoux, Ferrantu, etc.)
 - . l'aménagement de liaisons (en particulier entre le chemin de Ferrantu et le village)



ORIENTATION 2 : CONFORTER LE VILLAGE DANS SA FONCTION DE PÔLE COMMUNAL DE PROXIMITÉ

Une centralité affirmée

Objectif 2-2 : Renforcer l'animation et l'attractivité du village

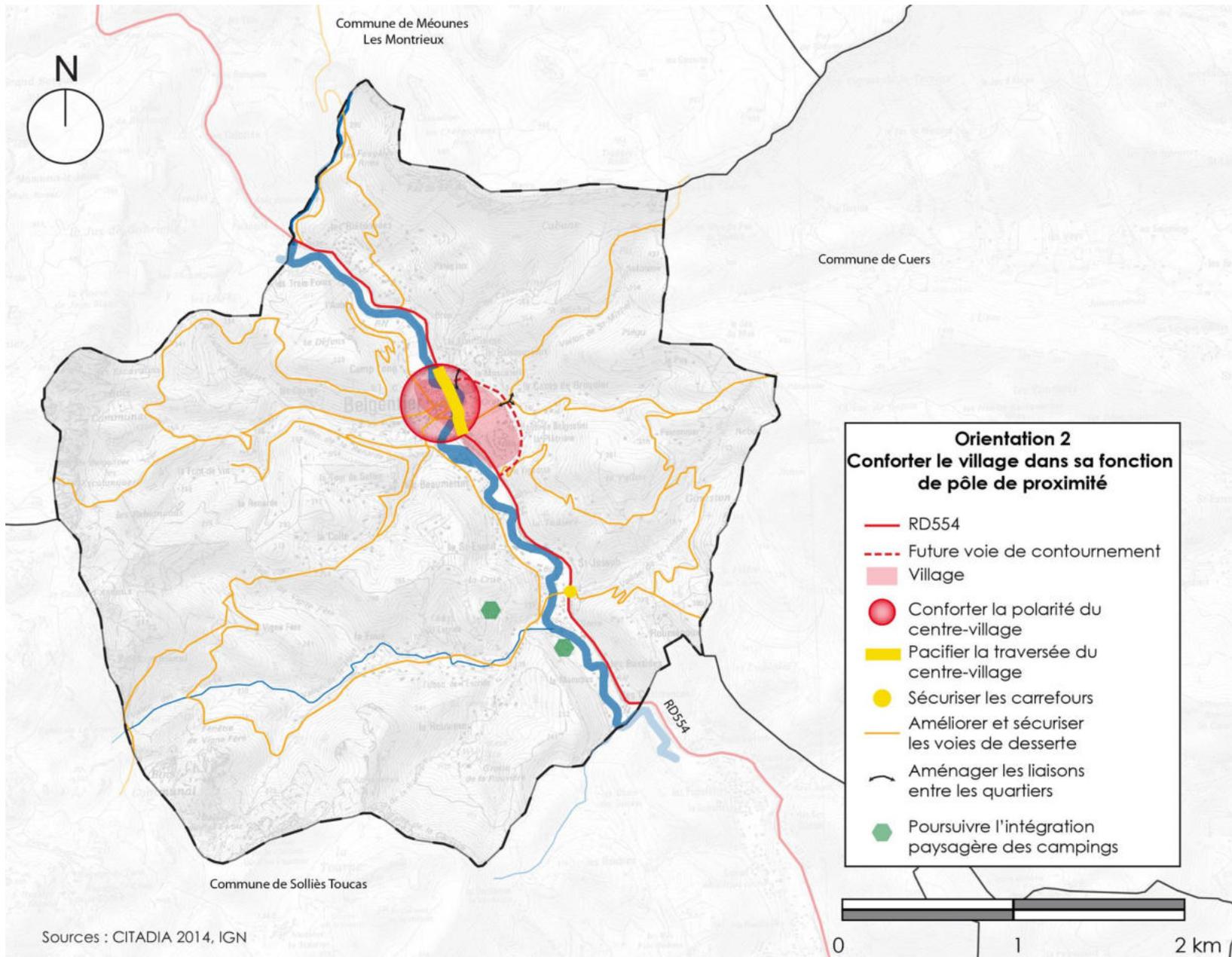
→ Conforter les activités économiques de proximité

- Faciliter la création de commerces et services dans le centre-village, en synergie avec ceux existants : reconquérir les ruelles
- Poursuivre l'accueil d'artisanat compatible avec les quartiers d'habitat

→ Poursuivre l'amélioration des équipements publics (aménagement d'une salle multisports dans le bâtiment L. Arnaud, réorganisation du stationnement du terrain de sports, etc.)

→ Renforcer l'attractivité touristique de Belgentier

- Favoriser le développement de l'hébergement touristique de qualité (résidences secondaires, chambres d'hôtes, ...) : la valorisation du bâti existant permettra ainsi de conforter le « tourisme vert » dans la commune
- Assurer l'insertion paysagère des campings existants



Sources : CITADIA 2014, IGN



ORIENTATION 3 : PRÉSERVER ET PROMOUVOIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Une identité rurale assumée

Le cadre paysager de la commune et sa desserte par la RD 554 qui la rapproche des bassins d'emplois de l'agglomération toulonnaise et de Hyères notamment en font une commune résidentielle attractive. Au cours des 4 dernières décennies, la population a ainsi été multipliée par plus de 4 et l'urbanisation s'est étendue dans les vallons, grignotant progressivement les espaces agricoles.

Elus et habitants souhaitent **conserver l'identité villageoise et rurale de la commune**, ce qui implique un ralentissement de la croissance démographique.



ORIENTATION 3 : PRÉSERVER ET PROMOUVOIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Une identité rurale assumée

Objectif 3-1 : Maîtriser et organiser le développement urbain

→ Maîtriser la croissance démographique

Après avoir connu une croissance démographique élevée entre 2006 et 2011 (+2,2%/ an, soit +258 habitants), la commune fait le choix de modérer sa croissance démographique.

Un rythme de croissance annuel de 0,6% permettrait à la commune d'atteindre 2 650 à 2700 habitants en 2026.

→ Bien accueillir les nouveaux habitants

La réalisation de l'objectif démographique implique la construction d'une centaine de logements :

- 1/4 des logements créés serviront à maintenir la population actuelle, compte tenu notamment de la réduction de la taille des ménages ;
- 3/4 des logements créés seront nécessaires pour accueillir les habitants supplémentaires.

Les choix retenus pour l'accueil des nouveaux logements repose sur l'accueil d'habitants dans le village et des hameaux (comblement de dents creuses) tout en veillant à la préservation de leur identité.

Ces choix permettront d'assurer une offre en logements diversifiée et intégrant de la mixité.



ORIENTATION 3 : PRÉSERVER ET PROMOUVOIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Une identité rurale assumée

Objectif 3-1 : Maîtriser et organiser le développement urbain

→ Des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La maîtrise de l'urbanisation et de la consommation d'espace en résultant, s'entendent comme un équilibre fragile entre protection des espaces (naturels et agricoles) et nécessités liés au développement urbain.

La définition d'objectifs de modération de cette consommation s'inscrit comme un outil permettant d'arbitrer les choix établis dans le PADD et de faire cohabiter des enjeux opposés.

Pour y parvenir, deux types d'objectifs sont proposés :

- **des objectifs quantitatifs**, visant à adapter le potentiel des réserves foncières aux besoins identifiés : **une moindre consommation d'espace et des capacités d'accueil adaptées ;**
- **des objectifs qualitatifs**, visant à préciser les modalités de mise en œuvre des précédentes orientations: **un coup d'arrêt à l'étalement urbain.**



ORIENTATION 3 : PRÉSERVER ET PROMOUVOIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Une identité rurale assumée

Les objectifs quantitatifs : une moindre consommation d'espace et des capacités d'accueil adaptées

Les objectifs de modération de la consommation d'espace résultent des choix retenus en matière de croissance démographique et de l'estimation des besoins en logements qui en découle : ainsi, la production d'une centaine de logements contribuant à une croissance démographique maîtrisée nécessitera environ 8 ha.

La révision du PLU s'accompagne ainsi d'une réduction sensible :

- des surfaces constructibles disponibles pour l'habitat, passant de 50 ha à 11,5 ha, y compris le phénomène de rétention foncière,
- de la surface moyenne par logement, passant de 1 600 m² selon les règles du PLU de 2006, à 900 m² selon les choix retenus dans le présent PLU (collectif, groupé et individuel confondu).

Les objectifs qualitatifs : un coup d'arrêt à l'étalement urbain

Les choix retenus en termes de localisation reposent sur :

- le recentrage de l'accueil des nouvelles constructions dans le village en optimisant l'aménagement des espaces libres (élaboration d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation recherchant à recréer la compacité du centre-village, suppression du COS, etc) ;
- la définition de limites urbaines claires pour les hameaux où l'accueil des nouvelles constructions se réalisera par comblement des dents creuses.



ORIENTATION 3 : PRÉSERVER ET PROMOUVOIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE
Une identité rurale assumée

Objectif 3-2 : Promouvoir un urbanisme durable respectueux du cadre de vie

→ Valoriser les ambiances paysagères

- Préserver une trame verte dans le village et les différents quartiers (oliveraies, parcs et jardins, arbres remarquables, etc.)
- Maintenir le caractère rural des voies desservant les différents secteurs : adapter les voies de desserte (élargissements, sécurisation de carrefours, etc.) en veillant à leur requalification paysagère

→ Intégrer les nouveaux quartiers

- Favoriser la réalisation d'opérations conciliant compacité et qualité de vie au cœur du village
- Relier les quartiers nouveaux au centre-village

→ Promouvoir l'économie d'énergie et le recours aux énergies renouvelables à l'échelle individuelle ou collective

- Rechercher l'intégration des dispositifs d'énergies renouvelables dans le patrimoine bâti et les paysages
- Poursuivre les engagements de la Charte de Développement Durable de l'Espace Public (éclairage public...)



ORIENTATION 3 : PRÉSERVER ET PROMOUVOIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Une identité rurale assumée

Objectif 3-2 : Promouvoir un urbanisme durable respectueux du cadre de vie

→ Assurer un développement urbain cohérent avec la capacité des réseaux

- Assurer le développement des communications numériques en prenant en compte les projets de desserte du village par la fibre optique, par une programmation en amont de la desserte très haut débit des nouvelles opérations de construction et d'aménagement

→ Protéger et valoriser le patrimoine bâti

- Préserver la qualité urbaine et architecturale du centre ancien
- Identifier les ensembles bâtis à réhabiliter
- Protéger les éléments de patrimoines emblématiques (château de Peiresc, ancienne chapelle, bastides, bâtiments d'intérêt patrimonial et/ou historique, etc.) et vernaculaires (lavoirs, sources, calades, cabanons etc.)



ORIENTATION 3 : PRÉSERVER ET PROMOUVOIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Une identité rurale assumée

Objectif 3-3 : Prendre en compte et limiter les risques et les nuisances

→ Protéger les habitants des risques naturels

- Prendre en compte les risques d'inondation :
 - . préserver les champs d'expansion des crues de la vallée du Gapeau, de façon à ne pas aggraver le risque en aval du cours d'eau
 - . interdire les nouvelles constructions qui conduiraient à augmenter la population directement exposée
 - . maîtriser les risques d'inondations par ruissellement pluvial en limitant l'impact des nouvelles constructions sur les surfaces imperméabilisées
- Eviter d'augmenter la population exposée au risque de feux de forêt dans les quartiers situés à l'interface des massifs boisés :
 - . conserver et créer des espaces tampons entre les espaces bâtis et les espaces forestiers, favoriser la reconquête agricole à l'interface habitat/ forêt (coupe-feu)
 - . améliorer la défense incendie et la voirie afin de faciliter l'intervention des services de secours : si tous les secteurs d'habitat de la commune sont concernés, les secteurs des Blétonèdes, de La Colle, de Tour d'Olivier et Tour de Salles le sont plus particulièrement en raison de l'étroitesse de leurs voies d'accès qui ne permet pas d'assurer une intervention sécurisée des services de secours
- Interdire les nouvelles constructions sur la cavité souterraine de la Platrière (risque d'effondrement et d'affaissement)



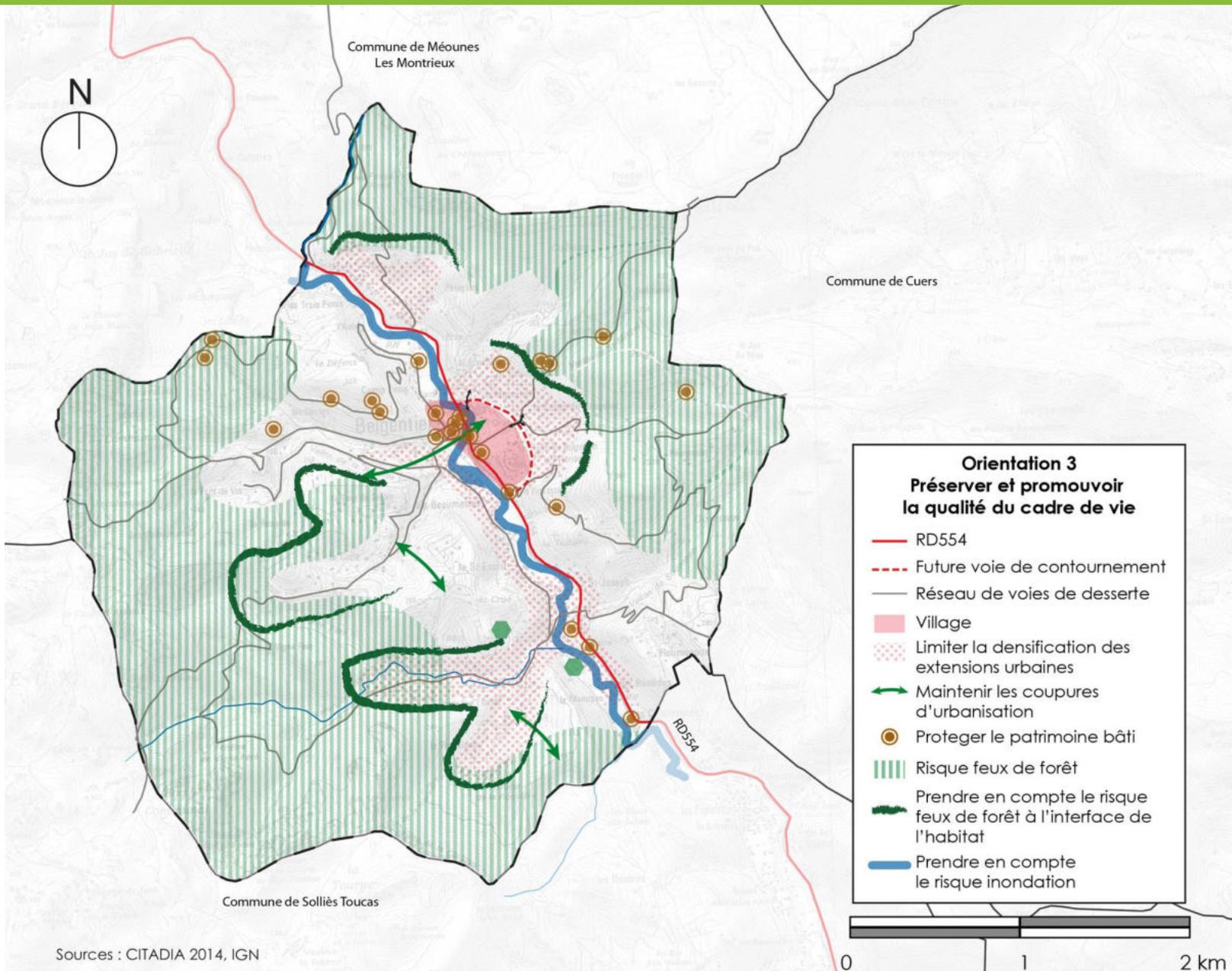
ORIENTATION 3 : PRÉSERVER ET PROMOUVOIR LA QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Une identité rurale assumée

Objectif 3-3 : Prendre en compte et limiter les risques et les nuisances

→ Protéger les habitants des nuisances

- Prendre en compte les prescriptions d'isolement acoustique le long de la RD 554
- Intégrer des mesures destinées à limiter et réduire les nuisances sonores liées à la future voie de contournement (la réalisation de cette voie aura pour incidence directe de réduire les nuisances liées au trafic au cœur du village)



Orientation 3
Préserver et promouvoir
la qualité du cadre de vie

- RD554
- - - Future voie de contournement
- Réseau de voies de desserte
- Village
- Limiter la densification des extensions urbaines
- ↔ Maintenir les coupures d'urbanisation
- Protéger le patrimoine bâti
- Risque feux de forêt
- Prendre en compte le risque feux de forêt à l'interface de l'habitat
- Prendre en compte le risque inondation



Sources : CITADIA 2014, IGN