Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DRACÉNOISE

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DRACÉNOISE

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

Document d'orientation et d'objectifs



DOCUMENT POUR ARRÊT
DÉCEMBRE 2018

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

PRÉAMBULE ***3***

I - LES GRANDS EQUILIBRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE ***4***

1- L'ORGANISATION GÉNÉRALE DE L'ESPACE 4

1.1. LE « BON » ÉQUILIBRE ENTRE LES USAGES DE L'ESPACE 4

1.2. LE MAINTIEN DE L'ÉQUITÉ TERRITORIALE 6

2- LES VOIES ET LES MOYENS D'UNE POLITIQUE DE L'URBANISME ET DE L'AMÉNAGEMENT ÉCONOME EN ESPACE ET EN RESSOURCES NATURELLES. 8

2.1. LA PRIORITÉ À L'INTENSIFICATION URBAINE - LES ESPACES URBAINS DE RÉFÉRENCE 8

2.2. LA CONSOMMATION ÉCONOME DE L'ESPACE ET LA LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN…….. 11

2.3. LA LIMITATION DES EXTENSIONS URBAINES 13

2.4. LE CHANGEMENT DANS LA CONDUITE DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN - LE MÉNAGEMENT DE LA NATURE, DES PAYSAGES ET LA PROTECTION DE L'AGRICULTURE LIÉS À LA RÉALISATION DES PROJETS DE DÉVELOPPEMENT URBAIN 14

3- LA PRÉSERVATION ET LA VALORISATION DES ESPACES ET SITES NATURELS, FORESTIERS, AGRICOLES ET DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 18

3.1. LA PROTECTION DES ESPACES NATURELS, FORESTIERS ET AGRICOLES 18

3.2. LA PRÉSERVATION DE LA BIODIVERSITÉ-. LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES 22

II – LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DES POLITIQUES PUBLIQUES D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT. ***24***

1.LES GRANDS PROJETS D'ÉQUIPEMENT ET DE SERVICES 24

2.LA POLITIQUE DE L'HABITAT 27

3.LES GRANDES ORIENTATIONS DE LA POLITIQUE DES TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS 29

4.LES LOCALISATIONS PRÉFÉRENTIELLES DES ÉQUIPEMENTS COMMERCIAUX ET ARTISANAUX ET DES ZONES D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES 31

5- LE DÉVELOPPEMENT DE L'ÉCONOMIE TOURISTIQUE 35

CARTE DE SYNTHÈSE ***36***

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

PRÉAMBULE

Le document d'orientation et d'objectifs est, après le rapport de présentation et le projet d'aménagement et de développement durables (PADD), la troisième pièce du schéma de cohérence territoriale. Il en rassemble les dispositions normatives permettant la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables.

Ainsi qu'il est prévu à l'article L 142-1 du code de l'urbanisme, doivent, en effet, être compatibles avec le document d'orientation et d'objectifs, les documents qui suivent : à l'échelle communale les plans locaux d'urbanisme et cartes communales et à l'échelle communautaire le programme local de l'habitat (PLH), le plan de déplacements urbains (PDU) et un éventuel schéma de développement commercial.

Cette même relation de compatibilité vaut pour nombre de décisions relatives à l'urbanisme opérationnel : zones d'aménagement différé (ZAD), zones d'aménagement concerté (ZAC), lotissements et constructions d'une surface de plancher supérieure à 5.000 m^2, ainsi que les autorisations d'exploitation commerciale et cinématographique.

Le plan du présent document suit celui défini à la section 3 du chapitre relatif au contenu du schéma de cohérence territoriale, d'abord à l'article L141-5 puis aux sous-sections allant des numéros 1 à 11, comprenant les articles allant du L.141-6 au 141-26.

Le contenu matériel correspondant comprend deux catégories de dispositions : celles qui sont optatives[1], celles qui sont requises. Le document qui suit détermine, évidemment, l'ensemble des orientations requises et, en tant que de besoin, une partie de celles qui sont optatives.

Dans une première partie I, sont portées les orientations relatives à l'organisation générale de l'espace et les grands équilibres au sens de l'article L.141-1-5. Cette première partie travaille dans un univers à deux dimensions en considérant les fonctionnalités propres à chacune des catégories d'espaces du territoire du schéma.

Dans une seconde partie II, sont portées les orientations relatives aux contenus de celles des politiques publiques de développement et d'aménagement qui ont un impact fort sur les armatures urbaines et des transports : le logement, les transports et déplacements, les grands projets d'équipements et de services et enfin, l'équipement commercial et artisanal. En quelque sorte cette seconde partie travaille dans un univers à trois dimensions, où, sur des espaces définis, le SCoT rend possible des programmes et des contenus urbanistiques, donc des m^2.

[1] « *Le document d'orientation et d'objectifs peut ….* », ce qui veut dire qu'il peut ne pas ….

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

I - LES GRANDS EQUILIBRES RELATIFS À L'AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE

Le schéma de cohérence territoriale de la communauté d'agglomération dracénoise s'inscrit évidemment dans l'esprit de l'article L101-2 du code de l'urbanisme qui définit, en particulier, le principe général d'équilibre entre, d'une part, la préservation des espaces naturels ainsi que ceux affectés aux activités agricoles et forestières et l'utilisation économe des espaces naturels et, d'autre part, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé et les besoins en matière de mobilité. Dans cet esprit sont déterminées les orientations qui suivent relatives successivement :

- ✓ À l'organisation générale de l'espace (**1**) ;
- ✓ Aux voies et moyens d'une urbanisation économe en espaces et ressources naturelles (**2**) ;
- ✓ A la préservation et valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers en particulier ceux relevant des continuités écologiques (**3**).

1- L'organisation générale de l'espace

L'organisation générale de l'espace demande d'adopter un double regard sur les politiques publiques d'urbanisme :

- ➢ Un regard urbanistique s'attachant aux multiples fonctionnalités portés par les espaces et déterminant, en conséquence, leur vocation générale et le « bon » équilibre entre leurs usages respectivement urbain, agricole et naturel ;

- ➢ Un regard politique relatif aux conditions permettant d'assurer le maintien d'un niveau satisfaisant d'équité territoriale pour l'ensemble des habitants du territoire du schéma, quelle que soit leur commune de résidence.

1.1. Le « bon » équilibre entre les usages de l'espace

A. Argumentaire

La situation rétro-littorale favorisant l'installation de nombreuses familles à la recherche de meilleures conditions financières de logement, le maintien de la croissance démographique quoiqu'un peu ralentie, et, enfin, la prise de conscience de l'importance stratégique du capital environnemental et paysager du territoire ont été analysés au rapport de présentation. Autant de constats et d'enjeux ayant conduit le projet d'aménagement et de développement durables[2] à mettre en avant deux grandes ambitions quant aux politiques publiques de développement et d'aménagement :

- ✓ L'ambition environnementale vise à mieux harmoniser la relation entre la nature et l'homme, en considérant le développement urbain au regard des volontés 1°) de protection et valorisation des espaces naturels et de la biodiversité, et 2°) de

[2] Auquel il est fait référence en mentionnant, en tant que de besoin, les **Objectifs** qui en constituent la trame

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

préservation du capital foncier nécessaire à la pérennité des activités agricoles, **Objectif 1.**

- ✓ L'ambition économique et sociale vise à porter un projet de développement économique dynamique, équilibré et cohérent - **Objectif 5** – en intensifiant et valorisant les avantages comparatifs déjà à l'œuvre, et en le spécifiant pour chacune des trois grandes composantes de l'armature urbaine du territoire : le Cœur d'agglomération place centrale de rang 1, les Villes d'appui et les Villages.

La poursuite de ces deux ambitions est comparable à l'action de la boussole qui indique la voie à suivre s'agissant des politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme dont les principes ont été définis au projet d'aménagement et de développement durables et y ont été rassemblés sous l'enseigne de l'ambition urbaine : **Objectifs 7 et 8.**

Cette « feuille de route » politique représente un défi dans un espace où l'occupation humaine est déjà dense (proche de 130 hab. /km^2) et où les tendances à la croissance démographique sont avérées, quoique ralenties, pour les années à venir. Il s'agit en effet, en conséquence de **l'Objectif 1** du projet d'aménagement et de développement durables, d'être en capacité à l'horizon 2030 :

- ✓ D'accueillir quelque **13 500** habitants nouveaux, correspondant à un accroissement du nombre de ménages sensiblement inférieur ;
- ✓ D'accroître, en conséquence, le potentiel de logements effectivement disponibles **d'environ 9 950 unités** ;
- ✓ D'offrir des capacités foncières et immobilières de qualité aptes à localiser plusieurs milliers d'emplois supplémentaires.

B. Orientation[3]

O1 - Principe d'équilibre des usages de l'espace

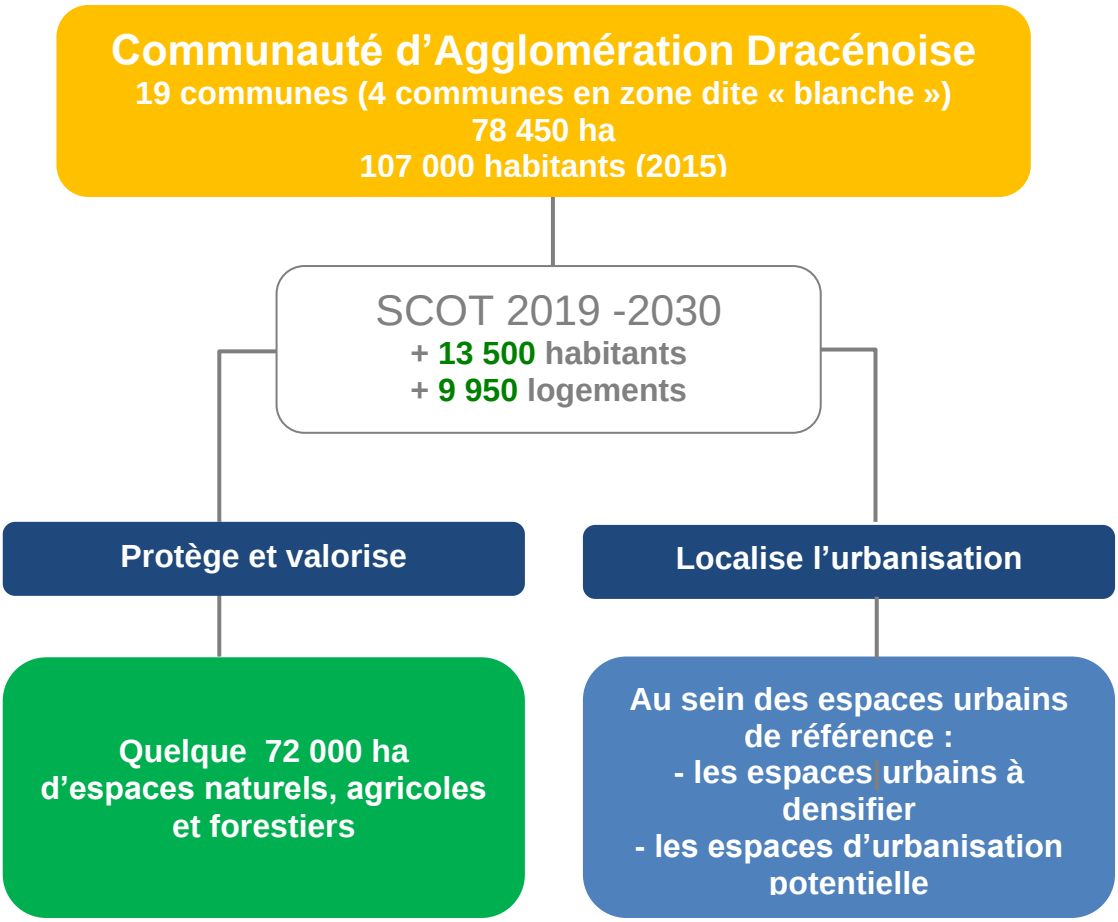
L'application du principe d'équilibre entre le développement urbain et la protection - valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers est assurée comme suit :

- Quelque 72 000 hectares d'espaces naturels, agricoles et forestiers sont préservés dans leurs usages et fonctions actuels ;

- Les développements urbains attendus dans la période des douze années à venir (2019-2030, inclus) sont localisés au sein des espaces urbains de référence définis à l'orientation **O3.**

[3] Le contenu matériel du présent DOO est présenté sous forme d'orientations désignées **O** et numérotées dans l'ordre de leur apparition.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE



Note : données valant pour les dix-neuf communes du territoire du schéma

1.2. Le maintien de l'équité territoriale

A. Argumentaire

Le projet d'aménagement et de développement durables a fortement marqué la volonté de l'auteur du schéma - les élus du conseil communautaire - de préserver l'équilibre territorial prévalant actuellement entre les composantes du territoire du schéma. Equilibre ne veut pas dire égalité indifférenciée entre les dix-neuf communes, mais équité des conditions cadres du développement urbain, social et économique.

En témoignent les argumentaires de **l'Objectif 4** relatif à l'armature urbaine et de **l'Objectif 5** relatif au projet de développement économique**.** Il s'agit bien de maintenir et confirmer, entre les dix-neuf communes, une équivalence satisfaisante quant au développement de chacune d'entre elles.

C'est pourquoi trois catégories de communes ont été reconnues comme cadre géographique des politiques de développement et d'aménagement visant à assurer une

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

équité du développement territorial : le Cœur d'agglomération, les villes d'appui et les villages.

Cette volonté est mise en œuvre en priorité s'agissant de tout ce qui concerne les fondamentaux de la vie collective : équipements et services collectifs de la proximité (éducation, santé, aide sociale, sports et culture), accès aux transports, équipements commerciaux, notamment, soit l'ensemble de ce qui constitue l'économie résidentielle.

S'agissant des équipements et investissements d'initiative privée, relevant notamment de l'économie des loisirs et du tourisme ou des zones d'activités économiques, leurs localisations sont largement réglées par des logiques de marché qui peuvent s'éloigner du principe d'équité territoriale mis en avant par le schéma. Dans cette situation, le projet d'aménagement et de développement durables a néanmoins, dans l'argumentaire de **l'Objectif 5,** posé le principe « *d'un contrat de péréquation concernant les recettes fiscales à attendre des développements économiques à venir* ».

B. Orientation

O2 – Principe de l'équité territoriale des politiques publiques de développement et d'aménagement

L'organisation territoriale selon une armature urbaine en trois catégories hiérarchiques, établie au projet d'aménagement et de développement durables, est le guide de la détermination respectivement de :

- la localisation, l'ampleur et la densité des développements urbains résidentiels avec les services de la proximité qui y correspondent ;
- la structuration du réseau des infrastructures et services de transports des hommes, des marchandises et de l'information ;
- la localisation des principaux équipements et services collectifs ;
- la localisation des investissements correspondant aux lignes d'action du projet de développement économique, fixé au projet d'aménagement et de développement durables.

Par ailleurs, les politiques publiques de développement et d'aménagement viseront, du mieux possible, à équilibrer, entre les trois niveaux de l'armature urbaine, la répartition des investissements, équipements et services d'initiative privée.

La mise en œuvre de ces deux principes généraux d'organisation de l'espace s'appuie sur la définition de deux grands ensembles d'orientations présentées respectivement aux sections **2** et **3**.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

2- Les voies et les moyens d'une politique de l'urbanisme et de l'aménagement économe en espace et en ressources naturelles.

Cette section traite particulièrement de ce qui a trait aux politiques d'urbanisme, comprises comme celles qui concernent les lieux bâtis, de toute nature et pour tous usages.

Dans l'espace des 78.450 hectares du territoire du SCoT, la mise en cohérence de l'ambition environnementale avec l'ambition de développement économique et social conduit à la définition de quatre groupes d'orientations correspondant à autant de politiques publiques d'aménagement et d'urbanisme :

- ✓ La priorité à l'intensification urbaine ;
- ✓ La limitation des extensions urbaines ;
- ✓ La détermination des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace ;
- ✓ Le changement dans la conduite des projets urbains.

2.1. La priorité à l'intensification urbaine - Les espaces urbains de référence

A. Argumentaire

L'**Objectif 8** du PADD a, notamment, fixé deux lignes d'action devant concourir à un urbanisme plus intense et donc économe en espace :

- ✓ Exploiter au mieux les capacités de densification et de mutation urbaine des espaces urbains existants : les espaces urbains à densifier ;
- ✓ Calibrer de manière pertinente, au regard des besoins de développement et d'aménagement résultant des prévisions démographique et économique, les espaces d'urbanisation potentielle.

La mise en œuvre de cet objectif conduit à définir et préciser la notion d'espaces urbains de référence.

A.1.Les espaces urbains de référence - Les espaces urbains à densifier et les espaces d'urbanisation potentielle

Les espaces urbains de référence sont ceux au sein desquels les développements urbains à réaliser dans la période des douze années à venir seront localisés. Ils se composent des espaces urbains à densifier et des espaces d'urbanisation potentielle.

- ✓ Les espaces urbains à densifier sont ceux classés **U** dans les PLU opposables aux tiers, au moment de l'arrêt du présent schéma. La très grande majorité de l'urbanisation y est actuellement localisée : logements, équipements de la proximité, équipements collectifs de portée communale ou d'agglomération et les zones d'activités économiques de toute nature. La localisation de futurs développements urbains dans ces espaces est une manière efficace de ne pas consommer les espaces naturels, forestiers ou agricoles. Au sein de cette catégorie d'espaces, déjà bâtis et donc équipés, existent encore des parcelles ou îlots peu ou non occupés qui

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

sont propices pour y localiser des projets de (re)développement urbain en intensification et mutation urbaine.

✓ Les espaces d'urbanisation potentielle sont ceux classés **AU** dans les PLU opposables aux tiers à la date de l'arrêt du présent schéma. Présentement l'urbanisation y est peu ou pas développée. Ils sont destinés à localiser nombre de projets de développement urbain, venant, dans les enveloppes urbaines que sont les espaces urbains de référence, s'ajouter aux tissus urbains existants.

Un des enjeux importants de tout schéma de cohérence est bien de déterminer et, de fait, limiter la consommation d'espace par l'urbanisation[4]. C'est pourquoi il est particulièrement important qu'il définisse une enveloppe maximale d'espaces d'urbanisation potentielle, ce que s'attachent à réaliser les pages qui suivent.

Au regard des documents d'urbanisme des communes, il convient alors de déterminer leurs modalités de prise en compte pour évaluer leur compatibilité avec le 2ème alinéa de l'**Objectif 8 du PADD :** « *calibrer de manière pertinente, au regard des besoins de développement et d'aménagement résultant des prévisions démographique et économique, les capacités d'accueil des documents d'urbanisme locaux* ».

A.2. Analyse des PLU des communes

Les plans locaux d'urbanisme des communes sont récents : la très grande majorité a été approuvée depuis 2012. Ils sont opposables aux tiers. Ils ont été de bons exemples de la dynamique d'utilisation économe de l'espace : des milliers d'hectares d'espaces précédemment classés NA et NB, n'ont pas été reclassés dans les espaces urbains aujourd'hui reconnus.

L'ensemble des PLU a une grande force juridique et politique, s'agissant des politiques publiques d'urbanisme de chacune de ces communes. C'est pourquoi le schéma de cohérence territoriale, dont le principe d'établissement est celui d'une construction en commun entre la communauté d'agglomération et les communes, les reprend à son compte. Soit alors, au titre du SCoT, quelque 6500 hectares relevant des espaces urbains de référence avec respectivement 5486 hectares classés **U** - et 1004 hectares classés **AU.** Il s'agit donc au sens du SCoT respectivement des espaces à densifier et des espaces d'urbanisation potentielle.

Ainsi, au regard de la surface de la territorialité du schéma - 78450 hectares - une proportion d'à peine 8,5% est considérée comme urbanisée ou urbanisable : proportion d'ensemble faible dans un territoire dont le développement est si marqué.

B. Orientation

[4] En toute rigueur, l'espace pré existe et continue d'exister quel qu'en soit l'usage prédominant : naturel, agricole ou urbain. Il n'est donc pas consommé mais transformé quant à son usage. Par contre il est vrai que le passage d'un usage naturel ou agricole à un usage urbain s'accompagne d'une nécessaire artificialisation des sols qui est largement irréversible (ce qui n'est pas le cas quand un espace agricole devient naturel ou réciproquement). A ce titre l'urbanisation peut être qualifiée, par extension de langage, de « consommation » d'espace.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

O3 – Les espaces urbains de référence : espaces urbains à densifier et espaces d'urbanisation potentielle

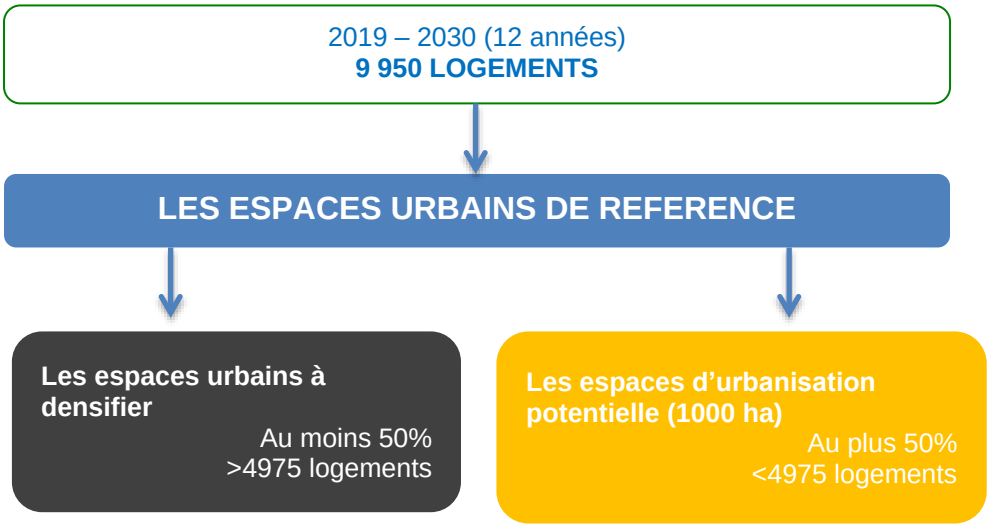
A/ Règle générale

Les développements urbains « tous usages » (logements, équipements de proximité, commerces, activités économiques, services collectifs) seront localisés dans les espaces urbains de référence. Les espaces urbains de référence concernent au total quelque 6 500 hectares. Ils se composent de deux sous-ensembles :

> Les espaces urbains à densifier (EUD) : 5 486 hectares, correspondant aux espaces classés **U** dans les PLU opposables aux tiers ;

> Les espaces d'urbanisation potentielle (EUP) : 1004 hectares, correspondant aux espaces classés **AU** dans les PLU opposables aux tiers.

S'agissant des fonctions habitat et équipements de proximité relevant des quelque **9 950** logements à offrir sur le marché des logements à l'horizon 2030, les urbanisations correspondantes sont localisées selon la répartition suivante : au minimum 50% dans les espaces urbains à densifier ; et au maximum 50% dans les espaces d'urbanisation potentielle.



Les espaces urbains à densifier sont ceux dans lesquels les plans locaux d'urbanisme analysent les capacités de densification et de mutation.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

B/ Modalités d'application : la quadruple conditionnalité

Au sein des espaces d'urbanisation potentielle, les développements urbains sont mis en œuvre en respectant concomitamment les quatre conditions qui suivent :

- Condition d'accessibilité : localisation au plus près des lieux d'échange des réseaux de transports publics existants ou projetés, assurant un bon niveau d'accessibilité. Il n'est pas fixé de distance maximale entre cette desserte en transports publics et les développements urbains envisagés ;
- Condition de proximité : localisation proche de l'urbanisation existante et des services urbains ;
- Condition d'opportunité : au regard de l'économie urbaine et des finances publiques locales en minimisant les coûts d'extension des réseaux ;
- Condition de qualité : s'agissant de la protection de l'environnement et des espaces agricoles, en privilégiant les localisations dans les espaces de moindre valeur écologique : voir les dispositions de l'orientation **O6.**

2.2. La consommation économe de l'espace et la lutte contre l'étalement urbain

L'article L141-6 du code de l'urbanisme demande que soit "*arrêté, par secteur géographique, des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et décrit, pour chacun d'eux, les enjeux qui lui sont propres*".

La détermination des espaces urbains de référence encadre et délimite l'enveloppe des espaces d'urbanisation potentielle, correspondant à l'enveloppe maximale de la consommation économe de l'espace, que le schéma arrête afin de répondre aux besoins de développement et d'aménagement des douze années à venir.

Pour l'ensemble des dix-neuf communes constitutives de la territorialité du schéma, les espaces d'urbanisation potentielle représentent un total de quelque 1000 hectares. C'est bien dans cette enveloppe que le schéma vise à localiser :

- Au plus, 50% des 9950 nouveaux logements à rendre disponibles sur les marchés du logement ;
- Une part significative des investissements en zones d'activités économiques industrielles, commerciales et logistiques correspondant aux objectifs fixés en la matière dans l'ensemble des rubriques de **l'Objectif 5 du PADD.**

Ainsi l'urbanisation rendue possible par le schéma de cohérence territoriale, au sein des espaces d'urbanisation potentielle sera au maximum de 1000 hectares. On ne peut alors manquer de mettre en avant la considérable réduction de la consommation des espaces naturels et agricoles réalisée par le présent schéma : entre 2003 et 2011 (8 années), consommation de l'ordre de 2350 hectares soit 295 hectares/an, à comparer aux 1000 hectares potentiellement consommables de 2019 à 2030 (12 années) correspondant, au maximum, à 83 hectares par an. Soit une diminution selon un coefficient de 3,5 (295/83).

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

O4 – Les objectifs chiffrés, par secteur géographique, de consommation économe de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La détermination des espaces urbains d'urbanisation potentielle au sein des espaces urbains de référence, à l'orientation **O3** conduit à arrêter les objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace suivants :

- Villages : au maximum 220 hectares ;
- Villes d'appui : au maximum 560 hectares ;
- Cœur d'Agglomération : au maximum 220 hectares ;
- Soit un total au maximum 1 000 hectares.

▪ Dans les Villages, la consommation économe d'espace entend répondre :
1°) à la continuation de la progression démographique suscitant des besoins de programmes de logement avec les équipements et services de voisinage associés,
2°) aux réalisations d'équipements, de zones d'activités artisanales et d'investissements correspondant aux **Objectifs 5.3, 5.4 et 5.5** fixés au PADD sachant qu'en particulier **l'Objectif 5.2** rend possible et souhaitable le développement de projets touristiques comprenant une composante hébergement.

▪ Dans les Villes d'appui, la consommation économe d'espace entend répondre :
1°) à la continuation de la progression démographique suscitant des besoins de programmes de logement d'autant plus importants que cette catégorie spatiale est fortement concernée par la volonté et la nécessité de rattrapage, dans les parcs de logement des communes concernées, des proratas de logements locatifs sociaux avec les équipements et services de voisinage associés,
2°) aux réalisations d'équipements, de zones d'activités économiques et d'investissements correspondant notamment aux **Objectifs 5.2, 5.3, 5.4 et 5.5** fixés au PADD, sachant qu'en particulier **l'objectif 5.2** rend possible et souhaitable le développement « à maturité » des équipements commerciaux situées aux Arcs et la réalisation des ZAE Arc Sud du Muy et Matheron à Vidauban.

▪ Dans le Cœur d'Agglomération, où réside plus de 40% de la population et où sont localisés actuellement plus de 50% des emplois de la Dracénie, la problématique est sensiblement différente. C'est ce qui explique et justifie que la surface des espaces d'urbanisation potentielle soit inférieure à 25% du total. En effet :
1°) les besoins de logement et de services associés correspondant à la progression démographique seront satisfaits en majorité par l'accroissement de la densité résidentielle d'ensemble, d'autant que les besoins de rattrapage en logements locatifs sociaux y sont moins marqués ;
2°) les investissements commerciaux, économiques et tertiaires répondant notamment à **l'objectif 5.1** du PADD seront pour l'essentiel localisés ou dans les tissus urbains existants de Draguignan, ou correspondront, à Draguignan et Trans-en-Provence, à la reconfiguration et intensification des ZAE affectées par les PPRI mais aussi préservées par le PAPI. Intensification spatiale et intensification de l'économie urbaine iront de pair

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

dans le Cœur d'Agglomération, d'où en proportion un moindre besoin de consommation économe d'espace.

- Au regard des marges d'incertitude pouvant affecter, pendant les douze années allant jusqu'à 2030, les développements urbains de toute nature s'agissant tant de leur ampleur que de leur localisation, une modification limitée et argumentée des objectifs chiffrés de consommation économe de l'espace est admise entre les trois catégories de l'armature urbaine, sans qu'elle ne puisse, cependant, affecter le total de la surface de la consommation économe de l'espace.

2.3. La limitation des extensions urbaines

A. Argumentaire

Au double regard du caractère récent de nombre des plans locaux d'urbanisme opposables aux tiers et donc de l'ampleur des espaces reconnus urbanisables non encore urbanisés, il apparaît que les besoins en matière d'espaces pour extensions urbaines au-delà de l'enveloppe des quelque 6 500 hectares des espaces urbains de référence sont nécessairement très faibles. De cette circonstance de fait, le document d'orientation et d'objectifs tire une conséquence de droit, correspondant à l'orientation qui suit.

B. Orientation

O5 - Les extensions urbaines potentielles - Une catégorie spatiale exceptionnelle

L'urbanisation tous usages est entièrement localisée dans les espaces urbains de référence. Ce principe général admet exceptionnellement deux modulations qui sont autant de causes justifiées de la reconnaissance de la catégorie spatiale d'espaces d'extensions urbaines.

- Modulation tenant aux circonstances de fait. L'ouverture à l'urbanisation, dans les espaces d'urbanisation potentielle reconnus par le schéma, peut être confrontée à des circonstances de fait tenant soit à l'impossibilité de répondre aux conditions énoncées à l'orientation **O3B/** (conditions d'accessibilité, de proximité, d'opportunité et de qualité) soit à l'épuisement de cette catégorie spatiale.

- Modulation relative aux projets de grands équipements et services (les GPES). Identifiés à l'orientation **O12,** les GPES peuvent, du fait de leur nature, de l'imprévisibilité de leur occurrence et de leur contenu programmatique, ne pas pouvoir être localisés dans les espaces urbains de référence. Si tel est le cas, et ce de manière avérée, ils sont localisés dans les espaces d'extensions urbaines potentielles**.**

Dans cette double circonstance, dûment argumentée, les espaces alors ouverts à l'urbanisation sont considérés comme des espaces d'extension urbaine. A ce titre, ils sont compensés, préférentiellement à l'échelle communale et éventuellement à l'échelle de l'ensemble du territoire du schéma, par l'identification d'une surface au moins égale,

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

soustraite aux espaces urbains de référence et en conséquence classée en espaces naturels ou agricoles. Ainsi, la surface totale des espaces urbains de référence reconnus par le schéma est et sera inchangée à l'horizon 2030, tout comme le total du potentiel de consommation économe de l'espace. Par ailleurs, une évaluation des incidences environnementales et de l'impact sur les activités agricoles est réalisée préalablement à l'engagement des projets de développement urbain correspondants.

Deux dérogations sont prévues à ce principe de compensation :

- Dans le cas de création de nouveaux équipements publics ou d'intérêt collectif (établissement scolaire, de santé, de culture, *etc.*).
- Dans le cadre du projet de ZAE Arc Sud au Muy, pour les emprises aménageables actuellement classées en A et N du PLU de la commune (pour une surface de 30 ha environ).

2.4. Le changement dans la conduite des projets de développement urbain - Le ménagement de la nature, des paysages et la protection de l'agriculture liés à la réalisation des projets de développement urbain.

A. Argumentaire

La planification urbaine, en particulier à l'échelle du schéma de cohérence territoriale, encadre et localise respectivement les projets de (re)développement urbain dans les espaces urbains à densifier et ceux de développement urbain dans les espaces d'urbanisation potentielle. Toutefois, il ne lui revient pas, en général, d'en définir de manière précise tant leurs contenus programmatiques que leurs morphologies.

Cependant, les dispositions - de nature législative - générales relatives aux schémas de cohérence territoriale comme les objectifs fixés au PADD, s'agissant en particulier de l'utilisation économe des espaces naturels, de la minimisation de la consommation des espaces agricoles et de la préservation des espaces et des ressources naturelles, requièrent une conduite renouvelée des projets et notamment de ceux qui seront réalisés dans les espaces d'urbanisation potentielle, par définition consommateurs d'espaces naturels ou agricoles.

Ce renouvellement des pratiques paraît d'autant plus pertinent qu'une urbanisation économe en espace et en ressources naturelles est aussi une voie vers l'efficience économique et financière permettant d'optimiser les investissements et le fonctionnement des services publics à réseaux, comme le ramassage des déchets, l'alimentation en eau potable, l'assainissement collectif des eaux usées, le transport des informations et les transports scolaires.

Entre la volonté de respecter le principe de la « souveraineté » communale en matière d'urbanisme et le souhait de mettre en œuvre les objectifs fixés au PADD, le document d'orientation et d'objectifs se situe dans son rôle en définissant les conditions d'un développement urbain maîtrisé.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

Ces conditions sont de deux ordres : ménager les relations entre la ville et la nature comme l'agriculture conduisant aux orientations **O6, O7** et **O8**, et, promouvoir la ville de toutes les proximités, mot d'ordre qui mènera[5] en particulier aux orientations **O14** et **O15**.

La préservation et valorisation des espaces naturels, agricoles et forestiers constitutifs de l'identité paysagère de la Dracénie et de sa richesse écologique, mais aussi la gestion précautionneuse des ressources naturelles et la diminution de l'exposition aux risques naturels sont les trois piliers de l'ambition environnementale du schéma telle qu'elle a été fixée au projet d'aménagement et de développement durables.

Dans le champ qui est le sien, celui de la définition d'un « bon » équilibre entre urbanisation, utilisation économe de l'espace et sauvegarde de la qualité écologique, urbaine, architecturale et paysagère, le schéma de cohérence territoriale s'attache à répondre à cet enjeu. Il le fait en définissant trois orientations relatives, respectivement, aux lisières urbaines, à la protection contre les risques naturels et à la gestion précautionneuse de la ressource eau.

A.1. Les lisières urbaines - La qualité de l'urbanisation

Dans son **Objectif 8,** le projet d'aménagement et de développement durables a établi la nécessité de considérer, avec une attention particulière, les lieux d'interface entre, d'une part l'urbanisation et, d'autre part, les espaces contigus, tant naturels, forestiers, qu'agricoles. Ces espaces d'interface sont désignés lisières urbaines, généralisant ainsi la notion d'entrée de ville du code de l'urbanisme.

En effet, tout projet de développement urbain est, par définition, un changement d'état pour les biotopes concernés, pour les paysages tel qu'ils préexistaient et pour les exploitations agricoles impactées. Il convient que ce changement d'état soit tel qu'il minimise les impacts négatifs sur l'environnement, le paysage et l'agriculture. C'est en cela que l'on parle d' «inversion du regard». Il ne suffit plus de considérer le projet urbain en soi, mais de le concevoir à partir des impacts qu'il engendre à ses alentours.

A. Orientation

O6 - Les lisières urbaines et entrées de ville : nature, agriculture, paysage et urbanisation.

Les projets de développement urbain sont conçus de façon à protéger et valoriser les espaces représentant les limites avec les espaces agricoles, naturels et forestiers contigus, espaces qui concrétisent la relation entre Ville, Agriculture, Nature. Ils visent, en particulier, à y garantir et développer quatre fonctions importantes :

- Paysagère : celle des entrées de ville en particulier et, par ailleurs, protection des cônes de vue et des sites classés et inscrits, notamment.

[5] voir chapitre II

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

- Ecologique : avec d'une part, l'aspect biodiversité en y définissant si nécessaire les corridors constitutifs des continuités écologiques et, d'autre part, en rendant possible, en tant que de besoin, la réalisation d'ouvrages de collecte des eaux pluviales - les zones d'expansion des crues édictées par le PAPI[6] (ZEC) -, et eaux usées, notamment.

- De qualité urbaine : avec l'intégration d'espaces publics de proximité, de jardins familiaux collectifs et leur contribution à la réduction de l'inconfort thermique dans les espaces urbanisés.

- Agricole : en veillant à éviter l'apparition de zones agricoles enclavées et en y favorisant l'agriculture périurbaine et les circuits courts d'approvisionnement.

A.2. La prévention des risques naturels

A. Argumentaire

Le plan d'aménagement et de développement durables a établi dans son **Objectif 3** que les politiques publiques d'urbanisation minimisent l'exposition aux risques dans les espaces concernés par des aléas forts. Par ailleurs, les dispositions des plans de prévention des risques naturels approuvés, comme il convient s'agissant en la matière de servitudes d'urbanisme, sont reportées directement dans les documents d'urbanisme locaux.

Dans ce contexte, le schéma de cohérence territoriale entend contribuer, à son échelle et dans le cadre de son contenu matériel, à l'objectif général de prévention des risques naturels. Il le fait en traitant des conditions de réalisation des projets de développement urbain, en mettant l'accent sur l'imperméabilisation des sols, et celles des dispositions du PAPI de l'Argens qui rencontrent son contenu matériel.

B. Orientation

O7 – La prévention des risques naturels

1°) Le risque inondation

Le schéma de cohérence territoriale prend à son compte les actions identifiées par le programme d'actions de prévention contre les inondations de l'Argens et de ses affluents (le PAPI éponyme) : en particulier, il acte les zones d'écoulement des eaux (ZEC) qui y ont été définies et localisées et où le développement d'activités compatibles avec leur objet est favorisé.

[6] voir infra l'orientation **O7**

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

Plus généralement des dispositions particulières applicables aux projets de développement urbain préviennent les risques d'aggravation des aléas naturels qui pourraient résulter de l'urbanisation, s'agissant en particulier de la minimisation de l'imperméabilisation des sols et de la réduction des écoulements d'eaux pluviales. Les techniques alternatives de gestion des eaux pluviales sont mises en œuvre de manière active, favorisant l'infiltration «au plus près» et le stockage temporaire des eaux pluviales.

Enfin, le présent schéma encourage la rénovation et la requalification des secteurs aujourd'hui classés dans les PPRI, afin de limiter les friches urbaines et économiques en confirmant ainsi la « résilience » des espaces urbains.

O7 bis - Recommandation

R1 - S'agissant des communes qui n'en sont pas dotées, la réalisation de plans de prévention du risque incendie de forêt (PPRIF) est encouragée.

R2 - S'agissant de l'ensemble du territoire, est encouragée la création de zones agricoles aptes à assurer la fonction de pare-feu.

A.3. La gestion précautionneuse de la ressource eau.

A. Argumentaire

Le rapport de présentation a établi la hiérarchie des enjeux environnementaux et, à ce titre, classé comme un enjeu majeur la « *nécessité de limiter le transfert de polluants des eaux résiduaires urbaines* ».

À cet égard le schéma de cohérence territoriale entend bien se situer dans une relation de compatibilité avec les dispositions du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE). Il le fait en reprenant à son compte celles qui interférent avec son champ matériel en particulier son orientation fondamentale (OF) n°5A relative au raccordement aux réseaux de collecte des eaux usées. Par ailleurs, dans un souci d'économie de la ressource et de mise en avant de solutions plus coopératives de mutualisation entre communes, il entend que soit dorénavant limité le recours aux forages individuels.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

B. Orientation

O8 - La protection de la ressource en eau et du sous-sol

La réalisation des projets de développement urbain de toute nature est conditionnée à l'existence, soit des réseaux d'assainissement des eaux usées, soit de dispositifs d'assainissement autonome conformes à la réglementation en vigueur. De plus, s'agissant de l'alimentation en eau potable**,** les nouveaux forages individuels ne sont autorisés que par exception dûment argumentée**.**

Les mutualisations et maillage de réseaux sont encouragés pour garantir la qualité d'approvisionnement et la diversification de la ressource en eau.

Le SCOT retient également la possibilité de maintenir, ouvrir ou rouvrir les sites d'extraction naturelle.

3 - La préservation et la valorisation des espaces et sites naturels, forestiers, agricoles et des continuités écologiques

Le code de l'urbanisme demande que soient déterminés les espaces et sites naturels, agricoles et forestiers ou urbains à protéger. Le même alinéa demande également de préciser les modalités de protection des espaces nécessaires au maintien de la biodiversité et à la préservation ou remise en état des continuités écologiques.

C'est pourquoi les orientations suivantes traitent successivement des espaces naturels et forestiers, des espaces agricoles puis des continuités écologiques.

Par ailleurs, il importe de noter que les dispositions de la charte du parc naturel régional du Verdon ont, s'agissant de celles d'entre elles qui rencontrent le contenu matériel du schéma, été transposées principalement dans les orientations **O9, O10, O11,** elles-mêmes fondées sur l'orientation **O3** et complétée par **l'O6** relative aux lisières urbaines[7]**.**

3.1. La protection des espaces naturels, forestiers et agricoles

A. Argumentaire

Le projet d'aménagement et de développement durables a établi **- Objectif 1-** la volonté de protéger l'ensemble des espaces naturels, forestiers et agricoles. En cela, il est fidèle au principe « d'inversion » du regard habituel de l'aménageur en considérant de prime abord les espaces naturels, forestiers et agricoles vis-à-vis des espaces urbains, ouverts aux démarches soit de renouvellement soit d'extension.

[7] Se reporter, à cet égard, au rapport de présentation livre III, chapitreII

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

C'est pourquoi l'essentiel de ce qui est analysé à l'échelle du schéma de cohérence territoriale - qui n'est pas celle des plans locaux d'urbanisme - comme espaces respectivement naturels, forestiers et agricoles est protégé et non ouvert - sauf exceptions dûment argumentées - à l'urbanisation.

A1. Les espaces naturels et forestiers

Le rapport de présentation a identifié, à l'échelle du schéma de cohérence territoriale, les principales catégories d'espaces naturels et forestiers relevant de dispositions spécifiques de protection au titre des codes de l'environnement ou de l'urbanisme. Cette catégorie spatiale a été reprise au sein du PADD au titre de l'**Objectif 1 : protéger et valoriser l'ensemble des espaces naturels, agricoles et forestiers.**

Par parallélisme des formes est également considérée, dans le même **Objectif 1** du projet d'aménagement et de développement durables, la catégorie des espaces naturels et forestiers « ordinaires » c'est-à-dire ceux qui ne sont ni des espaces agricoles utilisés ni des espaces relevant de dispositions spécifiques de protection.

Tous contribuent à rendre des services multiples depuis la préservation de la biodiversité, la constitution de grands éléments de paysage et le potentiel de réalisation de lisières urbaines[8] jusqu'à la fourniture de productions à valeur économique. C'est pourquoi le PADD a affirmé, à leur propos, la volonté de l'auteur du schéma *« d'harmoniser les souhaits de la protection avec les volontés de la valorisation et du développement* ».

A2. Les espaces agricoles

S'agissant des espaces agricoles, le schéma de cohérence territoriale situe ses actions dans le cadre de la charte agricole départementale du Var) déclinée et territorialisée dans chaque territoire de SCoT. Plus précisément, il fonde ses orientations sur les fondamentaux socio-économiques de l'agriculture dans le territoire du schéma : 700 exploitations, nombre en diminution sensible ; 9 000 hectares de surface agricole cultivée, en baisse de 700 hectares entre 2003 et 2011[9] ; et quelque 1000 hectares de friches agricoles, dont 450 en aire AOP Côtes de Provence.

Dans ce contexte, l'*harmonisation des souhaits de la protection avec les volontés de la valorisation et du développement* » peut concerner particulièrement les espaces agricoles et ce de deux manières, différentes mais non contradictoires.

D'une part cette volonté amène à considérer que les espaces agricoles actuellement utilisés, ainsi que ceux qui sont potentiellement aptes à porter une activité agricole durable, sont globalement préservés dans leurs usages et vocations : agricole certes, mais aussi comme contributeurs au maintien et développement de la biodiversité et de la qualité paysagère d'ensemble du territoire du schéma de cohérence territoriale.

[8] dans l'esprit de l'orientation **O6**
[9] Largement due à l'aménagement de la zone des Bréguières

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

D'autre part, en cohérence avec l'**Objectif 5.5** du projet d'aménagement et de développement durables, il s'agit, aussi, de faire droit à la possibilité de développer des projets liés à l'économie du tourisme et des loisirs.

C'est dans cet esprit que sont fixées les orientations suivantes concernant respectivement les espaces naturels puis agricoles : **O9 et O10**

B. Orientations

B1/ Les espaces naturels et forestiers.

O9 - Les espaces naturels et forestiers.

Les espaces naturels et forestiers, ainsi que les zones humides, ne sont pas ouverts à l'urbanisation. Les ripisylves et berges des cours d'eau sont classées dans cette catégorie. Leurs vocations environnementale, écologique, paysagère et urbaine, comme coupures à l'urbanisation, sont préservées. À ce titre, ils correspondent à la qualification naturelle **N** au sein des documents locaux d'urbanisme.

Dans ces espaces sont admis les aménagements, constructions et installations légères permettant :
1°/ leur entretien et valorisation avec l'accueil du public et la découverte des sites en y comprenant d'une part les réseaux de circulation selon les modes doux de déplacements et, d'autre part, des développements touristiques légers exceptionnels par leur nature ;

2°/ le développement des industries environnementales : centrales de production d'énergie photovoltaïque, installations de valorisation des filières bois, site d'extraction de matériaux en particulier *;*

3°/ la réalisation des périmètres de captage permettant de garantir la sécurité d'approvisionnement en eau potable pour les communes en situation fragile à cet égard ;

4°/ les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics.

En tout état de cause, la réalisation des installations et équipements correspondants s'accompagnera, de la définition, par le maitre d'ouvrage, des mesures visant à éviter, réduire et en dernier lieu compenser, leurs impacts prévisibles sur l'environnement.

La prospection et l'exploitation du gaz de schiste est rejetée de fait sur l'ensemble du territoire du présent schéma.

Par ailleurs, dans l'ensemble de ces espaces, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ainsi que celles s'inscrivant dans le cadre de projets de développement à la double fonctionnalité : agricole et touristique. Pour ces dernières, la surface de plancher maximale n'est pas fixée.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

De manière générale, la traduction de ces projets en zone naturelle dans les documents d'urbanisme locaux pourra nécessiter la création de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) ou dispositif réglementaire équivalent.

B2/ Les espaces agricoles

O10 - Les espaces agricoles

Les espaces agricoles ne sont pas ouverts à l'urbanisation. En cas de projet agricole avéré contribuant à l'extension des terres agricoles utilisées, le déclassement des espaces boisés classés correspondants est autorisé.

Par ailleurs, dans l'ensemble des espaces agricoles, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ainsi que celles s'inscrivant dans le cadre de projets de développement à la double fonctionnalité : agricole et touristique. Pour ces dernières, la surface de plancher maximale n'est pas fixée.

De manière générale, la traduction de ces projets en zone agricole dans les documents d'urbanisme locaux pourra nécessiter la création de secteurs de taille et capacité d'accueil limitées (STECAL) ou d'un dispositif réglementaire équivalent.

Toute distraction d'espace agricole ouvre droit à l'application du principe de compensation Celui-ci est exercé à l'échelle communale et, le cas échéant, à l'échelle du territoire du schéma. Il est prioritairement surfacique selon un principe de proportionnalité en fonction de l'ancienneté, l'intensité et la qualité des espaces agricoles faisant l'objet de la compensation.

Dans le cas de surfaces agricoles classées en AOP, les modalités de l'application du principe de compensation sont définies quantitativement et qualitativement toujours selon un principe de proportionnalité. Il sera recherché une approche suivant la logique ERC : « Eviter, Réduire, Compenser ».

R10 bis – Recommandation

R1- Les espaces agricoles qui ne sont pas utilisés, les « terres en friche », gardent leur vocation agricole ; leur réintégration dans les processus de production agricole est encouragée. Leur classement, aux PLU, en zone **A** est recommandé.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

3.2. La préservation de la biodiversité - Les continuités écologiques

A. Argumentaire

Le projet d'aménagement et de développement durables a établi **- Objectif 1-** la volonté de préserver la biodiversité, celle-ci étant reconnue comme la première des fonctionnalités des espaces naturels et forestiers, ainsi qu'une fonctionnalité complémentaire s'agissant des espaces agricoles et urbains.

Les continuités écologiques ou trame verte et bleue, sont en effet constituées :

- ✓ D'une part des réservoirs de biodiversité correspondant à un sous-ensemble de ceux des espaces naturels, forestiers et agricoles dont les fonctions écologique et paysagère sont particulièrement importantes.
- ✓ D'autre part de corridors permettant aux composantes floristiques et faunistiques de la biodiversité de circuler, et donc de vivre et de se développer.

L'identification et la cartographie correspondante ont été assurées, à l'échelle régionale, dans le cadre de la démarche d'élaboration du schéma régional de cohérence écologique (SRCE) élaboré conjointement par l'Etat et la Région et approuvé en décembre 2014. Au sens du code de l'urbanisme, ce document est pris en compte par le schéma de cohérence territoriale. Il est résumé au livre II du rapport de présentation.

Le schéma de cohérence territoriale, dans le champ de compétence qui est le sien :

1°) demande qu'à l'échelle des plans locaux d'urbanisme la trame verte et bleue soit complétée et, plus significatif,
2°) veille à ce que les objectifs de préservation de la biodiversité soient effectivement pris en compte y compris dans les espaces urbains de référence, notamment à l'occasion de la conception et réalisation des projets de développement urbain.

Tel est l'esprit de l'orientation qui suit.

B. Orientation

O11 - Les continuités écologiques - La trame verte et bleue

Concernant les réservoirs biologiques l'orientation **O9** s'applique, hors la possibilité d'équipement de production d'énergie renouvelable, ouverte par l'alinéa 2° de cette orientation.
Les espaces agricoles, naturels, forestiers et urbains, localisés en superposition des espaces de la trame verte et bleue sont gérés en respectant les vocations environnementale, écologique, paysagère et urbaine qui y sont privilégiées.

A partir des continuums écologiques identifiés par le schéma régional de cohérence écologique, les corridors écologiques sont complétés aux documents d'urbanisme locaux.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

Les corridors écologiques voient leur fonctionnalité et leur potentiel biologique préservés. Les documents d'urbanisme communaux localisent ceux d'entre eux qui sont d'échelle communale, et définissent les servitudes visant à leur préservation ou remise en bon état.

Les espaces d'urbanisation potentielle, correspondant aux zones **AU** des plans locaux d'urbanisme, intègrent une *orientation d'aménagement et de programmation (OAP)* garantissant la préservation des fonctionnalités des espaces de la trame verte et bleue et des espaces agricoles.

Les ripisylves sont protégées et classées, aux documents d'urbanisme des communes, en zone **N**. Une bande enherbée ou boisée est maintenue le long des cours d'eau traversant les zones urbaines ou à urbaniser, ainsi que les zones agricoles.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

II – LES ORIENTATIONS ET OBJECTIFS DES POLITIQUES PUBLIQUES D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT

Ce second chapitre répond à ce qui est demandé au code de l'urbanisme, respectivement dans ses articles L 122-1-5 alinéa VI relatif aux grands projets d'équipement et de services, L 122-1-7 concernant les objectifs et principes de la politique de l'habitat, L 122-1-8 ayant trait aux grandes orientations de la politique des transports et déplacements et enfin à l'équipement commercial et artisanal correspondant à l'article L 122-1-9.

Equipements et services, habitat, commerces et relation entre urbanisation et réseaux de transport, autant dire que les pages qui suivent ont trait aux grandes lignes du contenu programmatique des opérations de (re)développement urbain. Elles visent, donc, à mettre en œuvre les objectifs correspondant aux ambitions économiques, sociales et urbaines du projet d'aménagement et de développement durables.

1. Les grands projets d'équipement et de services

A. Argumentaire

C'est dans ce contexte que sont ci-dessous identifiés et, dans leur majorité, localisés les grands projets d'équipement et de services que le schéma de cohérence territoriale entend rendre possible dans les années à venir.

Les grands projets d'équipement et de services répondent à deux critères :

- ✓ être « grands », donc ceux dont la fréquentation est *a priori* plus que communale leur conférant ainsi une dimension intercommunale qui va parfois même jusqu'à être à l'échelle de la moitié est du département. À fréquentation importante doit correspondre très bonne accessibilité nécessairement multimodale**.** En cela, ils ne comprennent pas les équipements publics, de portée communale, rendus nécessaires par l'évolution des besoins comme par exemple ceux nécessités par l'évolution de la pyramide des âges.
- ✓ contribuer à la mise en œuvre des **Objectifs 5** du PADD visant à porter un « *projet de développement économique dynamique, équilibré et cohérent ».*

Les grands projets d'équipement et de services ne visent pas les projets :

- d'équipements commercial et artisanal qui relèvent de **l'O15** (Art L141-16 du CU),
- d'équipements et services de transport ; traités dans l'**O14** (Art de L141-13 à L141-15 du CU),
- d'habitat, considérés dans l'**O13** (Art L141-12 du CU).

Si le schéma de cohérence territoriale les rend possible, il ne préjuge, ni de leur contenu programmatique détaillé ni, de leurs conditions de financement.

Dans cet esprit, les grands projets reconnus par le document d'orientation et d'objectifs sont identifiés dans l'orientation qui suit.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

B. Orientation

O12 – Les Grands Projets d'équipements et de services

Le schéma de cohérence territoriale rend possible plusieurs Grands Projets répondant à l'objectif de renforcer le potentiel économique du territoire, d'accroître l'emploi et d'offrir une palette élargie d'équipements d'agglomération :

O12-1- Identification des Grands Projets

A/ A Draguignan, dans le cadre d'une démarche d'ensemble de renforcement du rôle de cœur d'agglomération de la ville de Draguignan, sont identifiés les grands projets suivants :
> dans le centre de la ville, le projet « Victoire » d'équipement respectivement commercial, public et sportif, un pôle d'échange multimodal et, à proximité du centre-ville, le campus universitaire.
> dans la partie Est de la ville, une conjonction de Grands Projets d'échelle communautaire avec respectivement : le centre aquatique et le projet économique de développement tertiaire de Sainte Barbe, orienté prioritairement sur la thématique « sécurité défense » ;

B/ Au Muy, la nouvelle zone d'activités économiques, la ZAE « Arc Sud » située au Nord-Ouest de la commune, en face de l'actuelle zone des Ferrières ;

C/ La ZAE de Matheron et le centre commercial d'entrée de ville ouest à Vidauban ;

D/ Aux Arcs, l'extension du centre commercial du Pont Rout (hypermarché, galerie et zone nord) ;

E/ Le projet de développement agro-touristique du Plateau de La Motte ;

F/ Projet d'infrastructure environnementale. Un équipement de traitement-valorisation des déchets, localisé dans une ZAE existante ou en projet.

G/ Projets d'infrastructures de transports :

- Une aire de covoiturage au droit de l'A8 ;
- Le principe d'une gare dite de Var-est concomitamment à la réalisation de la ligne nouvelle Provence-Côte d'Azur (la LNPCA) ;
- La connexion en transports en commun en site propre entre l'Arc Sud et le cœur d'agglomération avec le pôle d'échange multimodal dans le cœur d'agglomération (*cf.* A/ supra).

H/ Le ScoT n'entend pas s'opposer au projet de création d'un nouveau centre pénitentiaire, localisé, *a priori*, à proximité de la ZAE Arc Sud.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

Dans le cas d'un projet non connu lors de la rédaction du présent schéma, il sera recherché un positionnement préférentiel sur le cœur d'agglomération et les villes d'appui, en cohérence avec l'armature urbaine.

O12-2- Le statut des Grands Projets au regard de l'équilibre entre l'urbanisation et la préservation des espaces agricoles

La majorité d'entre eux sont localisés soit dans les espaces urbains de référence respectivement à densifier, ou d'urbanisation potentielle. Néanmoins, deux d'entre eux sont localisés en dehors des espaces urbains de référence, comme cela est rendu possible par l'orientation **O5**.

1°- Les Grands Projets localisés dans les espaces urbains à densifier.

C'est le cas des Grands Projets classés à la rubrique A/ qui correspondent à une démarche d'ensemble de renforcement du rôle de cœur d'agglomération de la ville de Draguignan.

2°- Les Grands Projets localisés dans les espaces d'urbanisation potentielle.

Aux Arcs, le Grand Projet référencé D/ (extension de la zone commerciale, terrain d'assiette de 6 hectares et surface de vente de 15 000 m² au maximum) est localisé en zone **AU** du PLU de la commune.

A Vidauban, le Grand Projet référencé en rubrique C/ (la ZAE Matheron, terrain d'assiette de 15 hectares) est localisé en zone **AU** du PLU de la commune.

Ils doivent satisfaire au contenu des quatre derniers alinéas de l'orientation **O3. B/ :** conditions d'accessibilité, de proximité, d'opportunité et de qualité. Leur localisation précise et leur programme sont déterminés en prenant en compte les « points de vigilance environnementaux » spécifiés au livre IV du rapport de présentation. Par ailleurs, ils satisfont, en tant que de besoin, aux dispositions de l'orientation **O10** relatives à l'application du principe de compensation relatif aux espaces agricoles.

A La Motte, le Grand Projet référencé en rubrique E/ est localisé en zone **AU** du PLU de la commune. Sa localisation précise et son programme sont déterminés en prenant en compte les « points de vigilance environnementaux » spécifiés au livre IV du rapport de présentation.

Au Muy, le Grand Projet de la « ZAE Arc Sud », d'un terrain d'assiette d'environ 90 hectares, correspondant à la rubrique B/, est en partie seulement localisé dans un espace classé **AU** dans le projet de PLU approuvé. **L'ensemble des 90 hectares de ce projet est reconnu par le présent schéma comme constituant une urbanisation potentielle au sein des espaces urbains de référence. Les emprises actuellement classées en zone A au PLU relèvent des dispositions de l'orientation O5-Les extensions urbaines potentielles.**

3°- Les Grands Projets localisés en superposition d'espaces classés AOP

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

Les projets localisés, en tout ou partie, en superposition d'espaces viticoles classés en AOP se voient appliquer le dernier § de l'orientation **O10.** Tel est notamment le cas du grand projet de la ZAE Arc Sud référencé à la rubrique B/, ainsi que potentiellement du projet d'un nouveau centre pénitentiaire référencé à la rubrique H/.

2. La politique de l'habitat

A. Argumentaire

Le projet d'aménagement et de développement durables affirme, à **l'Objectif 6,** la volonté des élus communautaires de répondre à tous les besoins de logement en prenant en compte, d'abord la prévision démographique, ensuite le souhait de mieux adapter la typologie des logements aux solvabilités des ménages et enfin la nécessité d'établir une proximité satisfaisante entre les programmes résidentiels et leur accessibilité tous modes.

Concomitamment, il est affirmé que cette politique est menée dans le cadre de **l'Objectif 5.4** qui ouvre la possibilité pour chacune des communes de se développer à la hauteur de son positionnement dans l'armature urbaine, s'agissant en particulier de l'économie résidentielle dont l'habitat est une composante importante.

Le L141-12 qui régit le contenu matériel du SCoT, s'agissant de l'habitat, ne demande pas que soient définis les objectifs d'offre de nouveaux logements sociaux et n'évoque pas une quelconque articulation avec les dispositions de la loi SRU. Ce qui est demandé concerne d'abord le cadre général des politiques correspondantes : *« au regard, notamment, de la mixité sociale, en prenant en compte l'évolution démographique et économique et les projets d'équipements et de dessertes en transports collectifs »*. Puis, de manière plus précise il est demandé de préciser :

a) « *les objectifs d'offre de nouveaux logements, répartis, le cas échéant, entre EPCI ou commune ;*

b) « les objectifs de la politique d'amélioration et de la réhabilitation du parc de logements existant public ou privé ».

Tel est le cadre dans lequel s'inscrit l'orientation qui suit, sachant que, dans le cas d'espèce, la répartition territoriale est effectuée au niveau des trois catégories de l'armature urbaine. Sa mise en œuvre est déclinée dans le programme local de l'habitat en cours de réalisation.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

B. Orientations

O13 - La politique de l'habitat

A/ Objectifs d'offre de nouveaux logements disponibles

- L'offre nouvelle de logements sur les marchés correspondants pour les **12** années à venir sera de l'ordre de 9950 logements. Elle se réalise conjointement par des constructions nouvelles et par le retour sur les marchés de logements vacants ou de logements rendus à une vocation locative sociale. Dans ce contexte, la priorité est donnée à la réhabilitation des parcs de logements situés dans les espaces urbains à densifier correspondant aux tissus centraux des villes, bourgs et villages du territoire du présent schéma.

- Cette offre nouvelle est répartie entre les communes relevant des trois catégories de l'armature urbaine, en tenant compte de la volonté et de la nécessité de mieux distribuer dans le territoire du schéma le parc des logements locatifs sociaux. Ce qui concerne, au premier chef, les Villes d'appui, sachant que dans le Cœur d'agglomération les réalisations en la matière ont, dans les années récentes, été nombreuses et importantes. Il en résulte, pour les Villes d'appui, une programmation supérieure à celle correspondant à leur pourcentage dans l'ensemble du parc. Dans ce cadre, la répartition suivante est définie :
  > Cœur d'agglomération : 31% du total soit environ 3 100 logements nouveaux,
  > Villes d'appui : 54 % du total soit environ 5 360 logements nouveaux,
  > Villages : 15 % du total soit environ 1 490 logements nouveaux.

Au regard de la répartition territoriale des logements nouveaux à offrir, la période de temps de la mise en œuvre du schéma est donc une séquence de **transition** où l'impératif d'équilibre social de l'habitat à l'échelle de la territorialité du schéma vient infléchir quelque peu l'armature urbaine, sans la remettre en cause pour l'essentiel.

B/ Conforter la mixité sociale et établir un meilleur équilibre géographique du parc locatif social

Une bonne adaptation aux solvabilités des ménages et la mise en œuvre de la loi du 18 janvier 2013 sur le renforcement des obligations relevant de la loi SRU, sont assurées par l'adaptation de la typologie relative aux secteurs de financement du logement. La proportion des logements locatifs sociaux dans l'offre de nouveaux logements disponibles (par construction neuve ou conventionnement) est adaptée en conséquence à l'échelle des communes concernées. Tel est particulièrement le cas dans les communes relevant de la catégorie des Villes d'appui. Néanmoins, à l'échelle des zones opérationnelles correspondant aux projets de (re)développement urbain, une harmonie satisfaisante entre types de produits logements permettra d'éviter la réalisation de programmes importants, trop uniformes à cet égard. Au regard de la diminution progressive des besoins, liée au ralentissement démographique, l'atteinte des obligations relevant de la loi SRU sera donc progressive, en s'approchant d'ici une dizaine d'années, de l'objectif précisé dans le cadre du PLH des communes concernées.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

C/ Objectifs d'amélioration et de réhabilitation du parc de logements existant

La politique de l'habitat ne peut pas se résumer à la seule programmation d'offres nouvelles. Il est également nécessaire d'améliorer le parc existant représentant en 2017 plus de 50 000 résidences principales, localisées pour l'essentiel dans les espaces urbains à densifier.

Or, précisément, l'orientation **O3** a établi qu'au moins 50% des projets *d'urbanisation résidentielle* devaient être localisés dans les espaces urbains à densifier.

Dans ce contexte, des politiques d'amélioration et réhabilitation du parc existant seront menées. Elles viseront à mettre en œuvre des projets de *redéveloppement* urbain, aptes à remettre dans les circuits des marchés du logement une part substantielle des quelque 6000 logements vacants.

Par ailleurs, l'adaptation des logements, existants ou nouveaux, au vieillissement de la population, ainsi qu'à la diminution du nombre de personnes par logement et aux besoins spécifiques des jeunes est intégrée dans les projets de (re)développement urbain.

3. Les grandes orientations de la politique des transports et déplacements

A. Argumentaire

Réaliser une bonne cohérence entre urbanisation et réseaux de transport tous modes correspond à **l'Objectif 7** du projet d'aménagement et de développement durables visant à mettre en place un « territoire tout à la fois des proximités et des mobilités **».** Proximité**,** pour chacun, des fondamentaux de la vie collective (travail, commerces, éducation, santé, administrations), mobilités parce que la vie contemporaine est l'occasion aussi de pouvoir se déplacer partout afin de bénéficier de l'ensemble des offres qu'une Communauté d'Agglomération, de bientôt 125.000 habitants, met à la disposition de tous.

Ce qui est visé est donc bien, à la fois la ville des courtes distances et la ville de toutes les mobilités. Pour tous, avec la latitude de pouvoir choisir son mode de déplacement y compris les modes les plus efficaces pour la protection de l'environnement et les moins coûteux pour les budgets des familles: les transports collectifs, le covoiturage ainsi que les modes dits actifs : marche à pied ou parcours en vélo.

Mettre en œuvre cet objectif ne veut évidemment pas dire supprimer ou contraindre exagérément les déplacements en automobile, mais veut dire se conformer au groupe d'orientations qui suivent concernant l'ensemble des déplacements et, d'autre part, à ce qu'on peut appeler une régulation appropriée du trafic automobile**.**

B. Orientations

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

O14 - La cohérence entre politiques de transport et d'urbanisation - La régulation du trafic automobile

A/ Développer une offre améliorée de transports publics

Au-delà de ce qui existe actuellement, le schéma de cohérence territoriale définit le principe d'un réseau armature de transports publics.

A ce titre, trois voies d'action sont suivies :

- Établir un réseau de transports collectifs hiérarchisé, organisé à partir de l'axe Draguignan centre - L'Arc Sud où est préservée la possibilité de la mise en place d'une desserte en transports collectifs aux performances de bon niveau en termes de fréquence, rapidité, amplitude de service et confort : BHNS, tramway, train, *etc.* ;

- Maintenir, dans les autres composantes territoriales du territoire, un bon niveau d'offre en modes de transport alternatifs aux mobilités mécanisées individuelles ;

- Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme concernés identifient les itinéraires correspondants et les rendent prioritaires dans la hiérarchie du maillage routier ;

B/ Faciliter les déplacements en modes doux (ou actifs)

Afin de favoriser l'usage du vélo, le réseau dédié à ce mode est développé. Il s'agit en particulier des deux segments suivants : l'Euro vélo route traversant la Dracénie, d'ouest en est, depuis Sillans-la-Cascade vers Fayence en passant par Saint Antonin du Var, Salernes, Lorgues, Flayosc, Draguignan, Figanières, Callas et Claviers ; le segment « Vigne à Vélo » orienté nord-sud depuis Vidauban jusqu'à Draguignan en passant par Taradeau, Les Arcs-sur-Argens, Le Muy et La Motte avec un prolongement au nord vers Châteaudouble, y compris à travers les zones de protection des gorges.

A une moindre échelle, les politiques locales d'urbanisme promeuvent, dans les parties urbanisées de leur territoire, les itinéraires de circulation sûrs et confortables pour ces modes « actifs » : vélo et marche à pied. Sont définis, en particulier, des itinéraires directs vers les centres des communes, les équipements collectifs, les centres d'échange entre modes de transports et les arrêts des réseaux de transports publics. De plus, les aménagements de voirie et plans de circulations contribuent à dissuader l'usage de l'automobile pour de courts trajets de proximité.

Le présent schéma de cohérence territoriale demande que tout aménagement ou requalification de voirie s'accompagne de la réalisation concomitante d'un équipement de piste cyclable. La marche à pied est facilitée et rendue sûre et confortable par l'aménagement de trottoirs et de passages facilitant, pour les piétons, la traversée des voiries les plus circulées.

Cette politique vaut pour les espaces actuellement urbanisés comme pour les projets de développement urbain à venir.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

C/ Développer le covoiturage

La plateforme de covoiturage localisée au Muy, à proximité de l'échangeur n°36 de l'autoroute A8, voit ses fonctionnalités améliorées et renforcées. Elle est complétée par d'autres équipements de même type, localisés aux carrefours les plus importants du réseau routier du territoire.

D/ Développer l'intensification de l'urbanisation autour des transports publics et modes doux (actifs)

Dans l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération, et s'agissant des projets de (re)développement urbain, une forte valorisation du sol urbain et des capacités significatives d'évolution du cadre bâti y sont recherchées. La priorité, dans le temps, est donnée aux localisations qui sont préalablement ou concomitamment desservis par un service de transport public. Cette disposition vaut, en particulier, s'agissant de la desserte de la future ZAE de l'Arc Sud.

4. Les localisations préférentielles des équipements commerciaux et artisanaux et des zones d'activités économiques

Les pages qui suivent considèrent cette problématique de localisation relativement aux équipements commerciaux et artisanaux mais aussi aux zones d'activités économiques (ZAE). Cette extension du propos est d'autant plus justifiée que dans un territoire où l'économie résidentielle est si prépondérante, il est difficile de définir une solution de continuité entre les activités économiques en toute généralité et les activités commerciales et artisanales en particulier.

S'agissant plus précisément des activités commerciales et artisanales, le code de l'urbanisme, en son article L 122-1-9 alinéa 1er, demande au document d'orientation et d'objectifs de définir leurs localisations préférentielles en prenant en compte les considérations d'aménagement du territoire constitutives même de toute planification spatiale : la minimisation des déplacements (mécanisés) nécessaires, le maintien d'une offre commerciale diversifiée de proximité, l'économie dans la consommation d'espace et, enfin, la préservation de l'environnement et des paysages.

Il est vrai que l'alinéa suivant, le 2ème, introduit la possibilité d'implantation d'équipements commerciaux qui, « *du fait de leur importance* », sont susceptibles d'avoir un impact significatif sur l'aménagement du territoire. Autant dire que le législateur a prévu que les politiques publiques en matière d'équipements commerciaux puissent concerner tant les équipements commerciaux de la proximité que ceux dont la logique est celle d'une zone de chalandise étendue à une échelle plus large.

A. Argumentaire

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

Le projet d'aménagement et de développement durables a fait le choix, à l'**Objectif 4,** d'une armature urbaine hiérarchisée devant contribuer à favoriser un développement économique dynamique, cohérent et équilibré.

Cet objectif général doit s'accompagner de la définition des conditions spatiales qui contribueront à l'atteindre, en même temps qu'elles l'encadrent, pour l'optimiser quant à ses conséquences sur l'aménagement, l'environnement et les déplacements.

- S'agissant de l'équipement artisanal, **l'objectif 5.4**. établit que toutes les communes, quelle que soit leur classement dans l'armature urbaine, ont la possibilité de développer des zones d'activités artisanales.

- S'agissant, ensuite, des zones d'activités économiques, les **Objectifs 5.1 et 5.2** ont clairement déterminé une double volonté de l'auteur du schéma. D'une part, celle de faire évoluer et « monter en gamme » les ZAE localisées dans le Cœur d'Agglomération. Une partie d'entre elles sont, en effet, affectées par les dispositions du plan de gestion des risques inondation (le PGRI) dont les impacts négatifs quant à leur développement seront cependant, à terme, atténués et même parfois palliés par les mesures relevant du programme d'actions de prévention contre les inondations (le PAPI). D'autre part, est clairement exprimée la volonté de libérer le potentiel de développement économique du « couloir sud de l'Argens ».

- Enfin, ce qui concerne plus spécifiquement les équipements commerciaux, le document d'objectif et d'orientations entend mettre en œuvre les voies d'action déterminées aux **Objectifs 5.1, 5.2 et 5.4** du projet d'aménagement et de développement durables. À ce titre, le schéma de cohérence territoriale détermine deux principes complémentaires quant à leurs localisations préférentielles :

  a. Principe quant à la proximité. La valeur de proximité entre les équipements commerciaux et l'urbanisation est affirmée par **l'Objectif 5.4**. Elle est satisfaite par l'énoncé de l'orientation qui suit (**O15)** stipulant que les équipements commerciaux doivent être localisés dans les espaces urbains de référence. Donc, à ce titre, ils ne consomment pas d'espace supplémentaire au regard de ce qui a été établi aux orientations **O3 et O4** relatives à la consommation économe de l'espace, et par ailleurs, ainsi localisés, vont contribuer, en fonction de leur taille, à revitaliser les parties urbanisées des communes.

  b. Principe quant à l'aménagement du territoire. Le projet d'aménagement et de développement durables a clairement établi, à **l'Objectif 4**, l'armature urbaine, définie comme guide des localisations des principales composantes de l'urbanisation. Ceci vaut, en particulier, pour les localisations des équipements commerciaux, placées sous l'enseigne respectivement :

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

> D'abord de **l'Objectif 5.1** : « *accroître l'attractivité commerciale du centre-ville de Draguignan* » ;

>Ensuite de **l'Objectif 5.2** : « *porter à maturité le développement des équipements commerciaux situés aux Arcs-sur-Argens* » et « *identifier la future ZAE Arc Sud du Muy comme la localisation potentielle d'ensembles commerciaux thématiques cohérents et attractifs* » ;

> Et enfin, de **l'Objectif 5.4** : « *le maintien du commerce dans les centres bourgs ….sera un préalable indispensable à la vitalité économique et urbaine de toutes les communes* ». Et ce avec une attention particulière au commerce alimentaire considéré par le schéma de cohérence territoriale comme un vecteur d'animation et de dynamisation des centres des communes, au service de toutes les catégories de ménages de la Dracénie.

Ces objectifs et leur mise en œuvre conduisent aux orientations suivantes.

B. Orientation

O15 - Orientation relative aux localisations préférentielles des zones d'activités économiques et des équipements commerciaux et artisanaux.

A/ Les localisations préférentielles des zones d'activités économiques

- Les zones d'activités économiques existantes sont reconnues dans leurs vocations. L'extension et le développement des activités qu'elles portent sont favorisés. Celles qui sont affectées par les dispositions du plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) évoluent d'une part en s'y adaptant, compte tenu des programmes d'action du futur PAPI, et d'autre part en intensifiant la valeur économique et les chiffres d'affaires, rapportés à leur emprise spatiale.
La zone Saint-Hermentaire à Draguignan est repérée comme site d'accueil préférentiel (mais non exclusive) pour la thématique « équipement de la maison ».

- Le centre-ville de Draguignan est la localisation préférentielle pour le développement du cœur d'agglomération. Y sont retenus les thématiques alimentaire, équipement de la personne, loisirs et culture, notamment.

- L'axe Draguignan – Trans localisé entre le giratoire du Gamlitz à Trans-en-Provence et le giratoire des danseurs à Draguignan, est appelé à être densifié et fait l'objet d'une montée en gamme progressive, avec localisation préférentielle des achats lourds de destination.

- Le pôle commercial des Arcs sur Argens est porté à maturité, avec une extension de son hypermarché (+ 2400 m² de surface de vente), de la galerie marchande qui peut être portée à 9 000 m² de surface de vente (correspondant à une augmentation de 6000 m²

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

de surface de vente), et par la réalisation d'une tranche de 15 000 m² de surface de vente sur la zone nord (avec prédominance de l'achat lourd de destination, et sans équipement de la personne, avec exception pour 2 moyennes surfaces, chacune supérieure à 1000 m2 de surface de vente).

La poursuite de l'opération des Bréguières nécessitera une révision du présent schéma.

- Conformément au contenu de l'orientation **O12**, une nouvelle zone d'activités économiques d'une surface de l'ordre de 90 hectares - la ZAE Arc Sud - est développée dans la commune du Muy, localisée au nord-ouest de la commune entre l'actuelle zone des Ferrières et la RDN7. Y est développé un programme à trois composantes principales :

1°) accueil des entreprises qui quitteraient, du fait du PGRI, leurs localisations actuelles dans le Cœur d'Agglomération, tout en y limitant la constitution de friches commerciales et urbaines ;
2°) de nouvelles activités économiques participant de ces « accélérateurs de croissance » appelés de ses vœux par le PADD ;
3°) des nouvelles activités d'hôtellerie, de restauration, de loisirs marchands, et ce en conservant la possibilité d'implanter des activités commerciales et de services (hors thématiques alimentaire et équipement de la personne) dont il devra être apporté la preuve qu'ils ne sont pas de nature à déstabiliser la dynamique des cœurs de ville, et plus particulièrement celui de Draguignan.

D'une manière générale, et pour l'ensemble des communes qui composent l'arc sud de la Dracénie, l'expansion économique est vivement encouragée, y compris pour les loisirs marchands et les activités commerciales et de services dont il devra être apportée la preuve qu'ils ne sont pas de nature à déstabiliser la dynamique des cœurs de ville.

Conformément au contenu de l'orientation **O12**, une nouvelle zone d'activités économiques, d'une surface de l'ordre de 15 hectares, est développée dans la commune de Vidauban au lieu-dit Matheron. Y est développé un programme mixte où le commerce alimentaire n'est pas admis. Sur cette même commune, il est organisé la possibilité de développer, à l'entrée ouest du centre-ville, un projet intégrant une moyenne surface alimentaire, laquelle ne devra pas excéder 2 500 m² de surface de vente.

Enfin, sur l'arc nord, le SCOT encourage un développement d'activités tournées vers la thématique santé, en s'appuyant notamment sur les établissements existants.

B/ Les localisations préférentielles des équipements commerciaux

Les équipements commerciaux sont préférentiellement situés dans les cœurs de ville, et, à défaut, dans les espaces urbains à densifier et d'urbanisation potentielle.

Le petit commerce de proximité et notamment les galeries marchandes ou ensembles de petites boutiques détachés des cœurs de ville sont à proscrire.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

Par ailleurs, les équipements commerciaux voient leur conception et leur réalisation contribuer à une insertion architecturale et paysagère de qualité et permettre de développer le recours à l'énergie renouvelable.

C/ Les localisations préférentielles des zones artisanales

- Chacune des dix-neuf communes du territoire du schéma de cohérence territoriale peut être le siège de la localisation préférentielle de zones artisanales.
- Au sein de chacune d'entre elles, les zones artisanales sont localisées dans les espaces urbains de référence définis à l'orientation **O3.**

5- Le développement de l'économie touristique

L'Objectif 5.5 du projet d'aménagement et de développement durables détermine que, sur l'ensemble du territoire, sont développées les activités liées à l'économie touristique en soulignant qu'il s'agit bien d'un des moteurs économiques du territoire. Ceci implique que les réalisations correspondantes soient menées en cohérence avec l'environnement naturel exceptionnel dont elles tirent une partie de leur attrait.

Cet objectif important a bien été pris en compte dans le document d'orientation et d'objectifs, au travers de plusieurs orientations qui sont ci-dessous rappelées de manière regroupée.

O9 - Les espaces naturels et forestiers

Alinéa 1°- Dans les espaces naturels et forestiers sont admis les aménagements, constructions et installations légères permettant d'une part les réseaux de circulation selon les modes doux de déplacements et, d'autre part, des développements touristiques légers exceptionnels par leur nature.

O10 - Les espaces agricoles

…..sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, ainsi que celles s'inscrivant dans le cadre de projets de développement à la double fonctionnalité : agricole et touristique. Pour ces dernières, la surface de plancher n'est pas limitée.

O12-1- Identification des Grands Projets d'équipements et de services

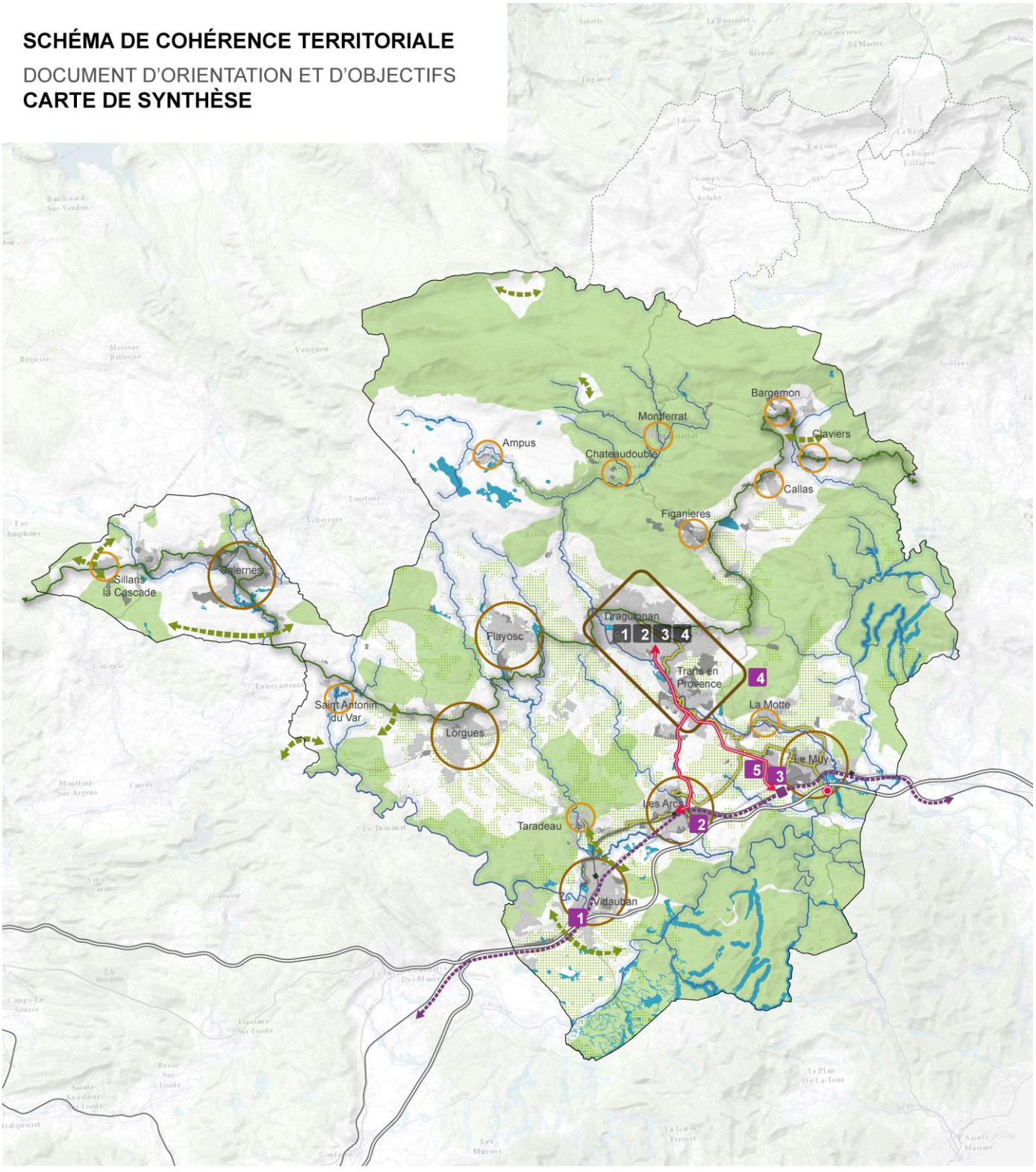
E/ Le projet de développement agro-touristique du Plateau de La Motte : sa localisation précise et son programme sont déterminés en prenant en compte les « points de vigilance environnementaux » spécifiés au livre IV du rapport de présentation.

Envoyé en préfecture le 27/12/2018
Reçu en préfecture le 27/12/2018
Affiché le
ID : 083-248300493-20181220-C_2018_199-DE

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE

DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS

CARTE DE SYNTHÈSE



TRAME VERTE ET BLEUE

- Réservoirs de biodiversité
- Corridors écologiques
- Cours d'eau
- Réservoirs (trame bleue)

REPERE

- Vignes (AOC)

ARMATURE URBAINE

- Coeur d'agglomération
- Villes d'appui
- Villages

ESPACES URBAINS DE RÉFÉRENCE

- Espaces urbains à densifier (EUD)
- Espaces d'urbanisation potentielle (EUP)

TRANSPORTS / MOBILITÉS

- Future LNPCA
- Future gare Var Est
- Transports en commun structurants et performants
- Aire de covoiturage
- Euro Vélo N°8 : la méditerranée à vélo
- Vigne à Vélo

GPES (EUD)

1. Projet Victoire
2. Centre aquatique
3. Pôle tertiaire Sainte-Barbe
4. Pôle universitaire

GPES (EUP ou extension)

1. ZAE Matheron (15 ha)
2. Extension commerciale du Pont Rout
3. ZAE Arc Sud (90 ha)
4. Développement agro-touristique Plateau de La Motte
5. Nouveau centre pénitentiaire
6. Centre de traitement et de valorisation des déchets (non localisé)