

Commune de CHATEAUDOUBLE

Place vieille, 83300 CHATEAUDOUBLE

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

Email : chateaudouble@wanadoo.fr



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



## 2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

### Dates :

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

*DCM : Délibération du Conseil Municipal*

**DOCUMENT POUR APPROBATION - 18/05/2018**



**POULAIN URBANISME CONSEIL**

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



## SOMMAIRE

<b>LA PROCEDURE</b> .....	<b>3</b>
Rappel législatif .....	3
Rappel des objectifs communaux .....	3
Rappel des enjeux mis en évidence dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement .....	5
<b>ORIENTATION 1 : CONFORTER LA CENTRALITE VILLAGEOISE</b> .....	<b>7</b>
Objectif 1.1 : Préserver l'aspect patrimonial du village et asseoir son rôle sociétal .....	7
<i>Principes et fondements de l'objectif</i> .....	7
<i>Action n°1 : Protéger le patrimoine bâti et paysager dans le village et sur ses abords immédiats</i> .....	8
<i>Action n°2 : Conforter le parc d'équipements collectifs</i> .....	8
<i>Action n°3 : Poursuivre la politique de maintien des commerces, artisans, services et logements dans le village</i> .....	9
<i>Action n°4 : Poursuivre la politique de valorisation des déplacements et d'amélioration du stationnement</i> .....	9
Objectif 1.2 : Structurer l'enveloppe agglomérée aux abords du village dans le respect des enjeux paysagers, écologiques, pluviaux, agricoles et techniques .....	10
<i>Principes et fondements de l'objectif</i> .....	10
<i>Action n°1 : Répondre aux besoins en matière de logement (notamment pour les jeunes) pour maintenir les équipements, commerces et services sur la commune</i> .....	10
<i>Action n°2 : Organiser le développement urbain de Châteaudouble à l'ouest et au nord du village pour tenir compte des enjeux locaux</i> .....	12
<i>Action n°3 : Promouvoir la diversité bâtie et modérer la consommation de l'espace</i> .....	13
Illustration de l'orientation n°1 .....	15
<b>ORIENTATION 2 : VALORISER LE TERRITOIRE EN TENANT COMPTE DE SES NOMBREUX ATOUTS</b> .....	<b>16</b>
Objectif 2.1 : Prendre en compte les besoins en matière d'habitat en dehors du village .....	16
<i>Principes et fondements de l'objectif</i> .....	16
<i>Action n°1 : Répondre aux besoins des habitants du hameau de Rebouillon autant que possible au regard des contraintes et des enjeux liés à ce hameau</i> .....	16
<i>Action n°2 : Permettre l'amélioration des habitations existantes situées en zones naturelles ou agricoles</i> .....	17
Objectif 2.2 : Développer une activité économique respectueuse de l'environnement .....	17
<i>Principes et fondements de l'objectif</i> .....	17
<i>Action n°1 : Développer l'activité touristique de la Commune</i> .....	18
<i>Action n°2 : Développer l'activité agricole</i> .....	19
<i>Action n°3 : Valoriser l'activité sylvicole et lutter contre le risque feu de forêt</i> .....	19
<i>Action n°4 : Tenir compte des activités dans les écarts</i> .....	20
Objectif 2.3 : Préserver le patrimoine écologique .....	20





<i>Principes et fondements de l'objectif</i> .....	20
<i>Action n°1 : Préserver l'intégrité des gorges de Châteaudouble</i> .....	20
<i>Action n°2 : Protéger la trame verte (corridors et réservoirs de biodiversité terrestres)</i> .....	21
<i>Action n°3 : Protéger les cours d'eau et zones humides locales (trame bleue du territoire)</i> ....	21
Illustration de l'orientation n°2.....	22





## LA PROCEDURE

### *Rappel législatif*

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise :

*Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;*

*2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

L'article L153-12 du Code de l'Urbanisme précise qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

### *Rappel des objectifs communaux*

Les objectifs poursuivis par la Commune dans le cadre de l'élaboration du PLU ont été définis par délibération en date du 26/02/2015 :

- Favoriser les aménagements nécessaires à un développement économique équilibré
- Accentuer le développement touristique
- Revitaliser la commune et ses commerces
- Valoriser le patrimoine, les paysages, les milieux naturels
- Prendre en compte l'environnement et la biodiversité
- Développer l'agriculture
- Favoriser la construction maîtrisée de logements
- Prendre en compte les risques naturels
- Intégrer de nouveaux projets urbains telle la création d'un théâtre de verdure
- Réviser le zonage et son règlement
- Inscrire la réflexion dans le strict respect du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Dracénoise





Thématiques abordées au L151-5 du CU	Orientation 1	Orientation 2
Politique d'aménagement	X	X
Politique d'équipement	X	
Politique d'urbanisme	X	
Politique de paysage	X	X
Politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	X	X
Politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques	X	X
Habitat	X	X
Transports et déplacements	X	X
Réseaux d'énergie et développement des communications numériques	X	X
Equipement commercial et développement économique	X	
Loisirs	X	
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	X	X

Objectifs exprimés dans la délibération du 26/02/2015	Orientation 1	Orientation 2
Favoriser les aménagements nécessaires à un développement économique équilibré	X	
Accentuer le développement touristique	X	X
Revitaliser la commune et ses commerces	X	
Valoriser le patrimoine, les paysages, les milieux naturels	X	X
Prendre en compte l'environnement et la biodiversité	X	X
Développer l'agriculture	X	X
Favoriser la construction maîtrisée de logements	X	
Prendre en compte les risques naturels	X	X
Intégrer de nouveaux projets urbains telle la création d'un théâtre de verdure	X	
Réviser le zonage et son règlement	X	X
Inscrire la réflexion dans le strict respect du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté d'Agglomération Dracénoise	X	X





## **Rappel des enjeux mis en évidence dans le diagnostic et l'état initial de l'environnement**

Lors de l'analyse de territoire, il est apparu rapidement que le village concentrait les principaux enjeux de développement : Comment y maintenir les équipements collectifs, les commerces, les services, etc. tout en tenant compte des enjeux paysagers, écologiques, pluviaux et techniques ? Le village concentre un maximum d'enjeux, et notamment les enjeux paysagers avec le site inscrit « Village de Châteaudouble et ses abords » (arrêté ministériel 30/07/1969) et le Monument Historique inscrit « la Tour Sarrasine » (08/05/1973).

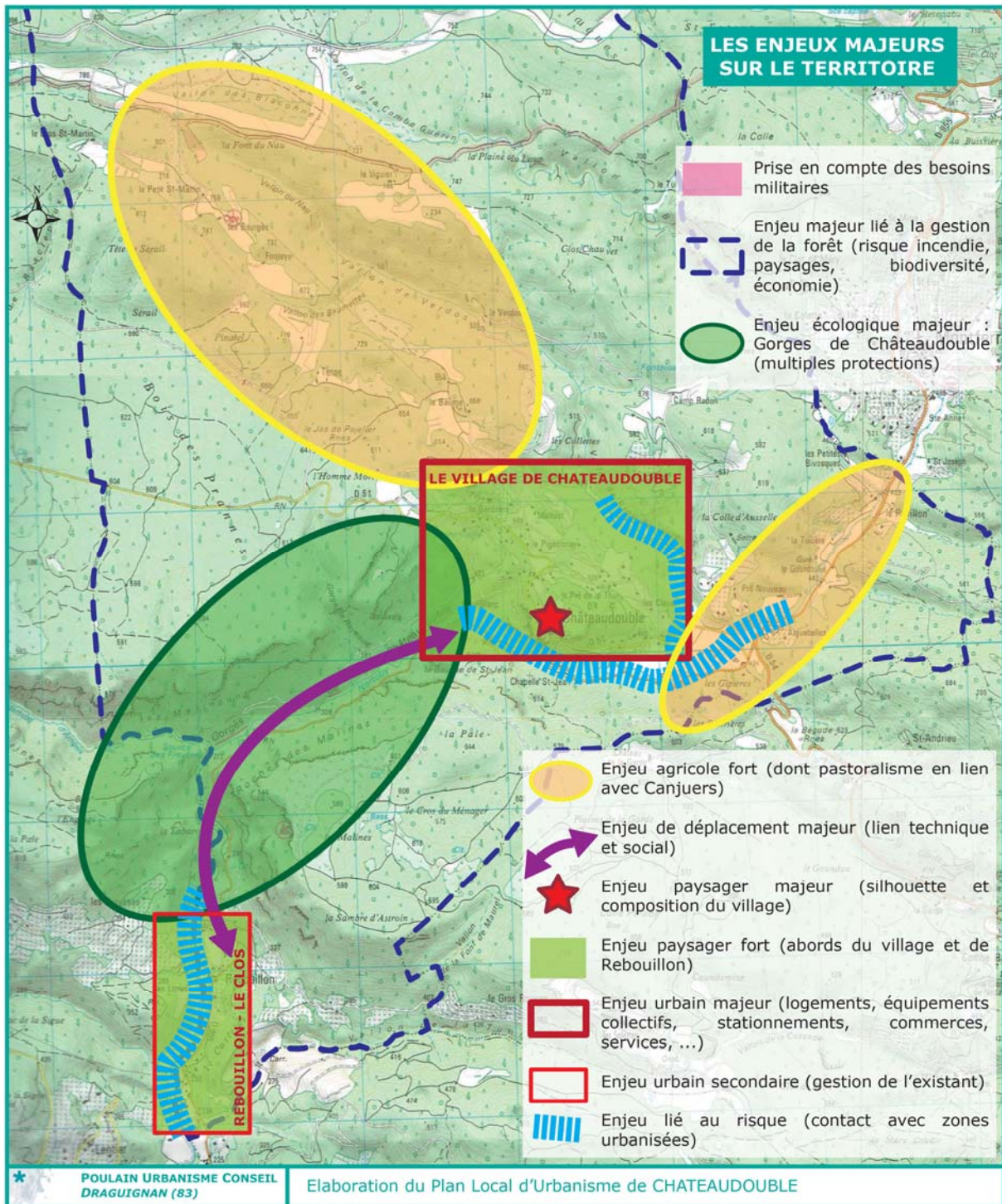
Le hameau de Rebouillon est apparu comme un enjeu urbain secondaire où il est plus question de gestion de l'existant au regard des contraintes environnantes (zones inondables, absence de réseaux collectifs d'assainissement, relief marqué, etc.).

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

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

L'enjeu écologique est également présent sur l'ensemble du territoire (avec son corolaire le risque feu de forêt). Il se concentre néanmoins dans les gorges de Châteaudouble (accumulation d'inventaires et protections avec notamment le site classé "Les Gorges de Châteaudouble" par arrêté ministériel du 01/04/1925 et l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope FR3800745 des Gorges de Châteaudouble et de la Nartuby d'Ampus) et sur la trame bleue du territoire au regard de la fragilité des cours d'eau (par ailleurs concernés par un risque inondation).





Cartographie des enjeux



## ORIENTATION 1 : CONFORTER LA CENTRALITE VILLAGEOISE

### *Objectif 1.1 : Préserver l'aspect patrimonial du village et asseoir son rôle sociétal*

#### Principes et fondements de l'objectif

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

A cette difficulté physique s'ajoute un manque de foncier et de programmes immobiliers pour les primo-accédants ou les familles à revenus plus modestes. Ainsi, malgré une forte intervention de la Commune sur le parc bâti (nombreux appartements communaux loués), de nombreux jeunes quittent le village.

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

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

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

Cet objectif s'appuie sur 4 actions majeures :

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





## Action n° 1 : Protéger le patrimoine bâti et paysager dans le village et sur ses abords immédiats

Actuellement, il n'y a pas de "points noirs" recensés concernant l'aspect du village (pas de construction dissonante, pas d'entrée de ville défigurée, etc.). Il s'agit surtout de poursuivre la politique menée depuis plusieurs années en valorisant notamment les entrées de ville et les abords du village. Pour rappel, le village se trouve en site inscrit et dans le périmètre du monument historique qu'est la Tour Sarrasine.

De fait, cette action se décline selon les modalités suivantes :

- Poursuivre les actions de requalification du village et notamment du domaine public : aménagements urbains, entretien des espaces verts, etc.
- Préserver les caractéristiques bâties du village avec un règlement adapté sur les toitures, façades, baies, etc. tout en permettant une adaptation des logements aux nouveaux besoins (économie d'énergie, luminosité, etc.)
- Sauvegarder et mettre en valeur les éléments bâtis patrimoniaux : église, tour sarrasine, etc.
- Préserver la ceinture verte sous le village depuis les jardins au-dessus de la RD 51 jusqu'aux espaces naturels en contrebas de la voie pour mettre en valeur la silhouette du village
- Préserver l'intégrité de la colline boisée à l'est du village (arrière plan paysager)
- Conserver l'aspect paysager du plateau Sainte Anne et y interdire tout programme bâti (à l'exception d'équipements collectifs) malgré la proximité du village



Vue sur le village

## Action n° 2 : Conforter le parc d'équipements collectifs

Aujourd'hui, le parc d'équipements collectifs est suffisant sur la commune. Cependant, il pourrait être amélioré, voire complété, au regard des contraintes fonctionnelles (école divisée dans deux bâtiments avec la cantine et la crèche dans un troisième, plateau Sainte Anne occupé lors de manifestations ce qui génère des difficultés de stationnement, etc.).

Ainsi, l'action n°2 vise à :

- Repenser la disposition de la crèche et des classes avec la création éventuelle d'un nouveau bâtiment chemin du Pré de la Tour





- Créer un théâtre de Verdure sur le plateau Sainte Anne, entre la salle polyvalente, la chapelle Saint Pierre et le cimetière
- Mieux indiquer les équipements collectifs dans le paysage urbain (salle des mariages, écoles, cimetière, etc.)
- Poursuivre les actions auprès des différents partenaires pour renforcer le réseau électrique, améliorer le réseau de télécommunication et pérenniser la station d'épuration

### **Action n° 3 : Poursuivre la politique de maintien des commerces, artisans, services et logements dans le village**

Au-delà du parc d'équipements collectifs, il convient de maintenir la vie sociétale locale en s'appuyant sur le tissu économique du village et ses logements. Les actions mises en œuvre depuis plusieurs années (baux commerciaux, etc.) doivent être renforcées.

Cette action se décline de la manière suivante :

- Permettre l'accueil de services, d'activité artisanale et commerciale de proximité au sein du village
- Permettre l'hébergement hôtelier au sein du village
- Promouvoir auprès des acteurs publics et privés le développement des communications numériques, une bonne desserte Internet et téléphonique étant indispensable à toute implantation d'activité économique
- Poursuivre les actions en faveur de la réhabilitation des logements pour maintenir une population permanente au sein du village
- Renforcer l'activité touristique (cf. orientation 2, objectif 2.2, action n°1) et le potentiel logement autour du village (cf. orientation 1, objectif 1.2) pour maintenir un potentiel clientèle

### **Action n° 4 : Poursuivre la politique de valorisation des déplacements et d'amélioration du stationnement**

Dans le village même, quelques actions peuvent être menées pour améliorer les déplacements doux et les stationnements. Il n'y a cependant pas de points noirs d'importance. Il s'agit de poursuivre la politique établie ces dernières années.

Cette action repose sur les principes suivants :

- Créer autant que faire se peut des poches de stationnement supplémentaires autour du village pour "pousser" les habitants à se garer à quelques centaines de mètres de chez eux plutôt que devant leur porte (stationnement sur le trottoir)
- Sans rendre le village piétonnier (les habitants doivent pouvoir accéder aisément à leur habitation pour déposer des courses, etc.), renforcer la place du piéton avec des aménagements spécifiques dans le village (surtout en période estivale) : mobilier urbain, marquage au sol, signalétique, etc.
- Poursuivre la valorisation des sentes piétonnes dans le village
- Préserver et signaler le cheminement piétonnier qui descend du plateau Sainte Anne vers Le Pré de la Tour (liaison inter-quartier fondamentale)
- Sécuriser la traversée piétonne sur la RD 51, entre les panneaux d'entrée et de sortie d'agglomération
- Améliorer la lisibilité ou réduire les vitesses sur le chemin de Sainte Anne (étroit)





## Objectif 1.2 : Structurer l'enveloppe agglomérée aux abords du village dans le respect des enjeux paysagers, écologiques, pluviaux, agricoles et techniques

### Principes et fondements de l'objectif

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

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

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

Cet objectif s'appuie sur les actions suivantes :

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

### Action n°1 : Répondre aux besoins en matière de logement (notamment pour les jeunes) pour maintenir les équipements, commerces et services sur la commune

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

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

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

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





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

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

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

- Le desserrement des ménages risque de se poursuivre dans les années à venir (départs de jeunes, décès de conjoints, etc.). Cela signifie qu'un même nombre d'habitants en 2018 et en 2028 nécessiteront plus de logements.
- La création de résidences secondaires est une réalité qui va se poursuivre pour partie. Aujourd'hui, quasiment un tiers du parc échappe aux habitants à l'année. Il faut donc prendre en compte ce phénomène.

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





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

### Action n°2 : Organiser le développement urbain de Châteaudouble à l'ouest et au nord du village pour tenir compte des enjeux locaux

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

Ce développement urbain devra :

- Permettre la densification de l'enveloppe urbaine lorsque les réseaux eaux et divers sont tous présents ou à proximité immédiate
- Tenir compte des enjeux écologiques au sud de L'Escaillon (proximité d'un site Natura 2000 et d'une Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique)
- Tenir compte de l'impact paysager des futures constructions de part et d'autre de la RD 51 (prise en compte du système de restanques, de la silhouette du village) et de la qualité d'entrée de ville sur Fontvieille
- Prendre en compte les caractéristiques urbaines, architecturales et paysagères du village
- Tenir compte des écoulements pluviaux existants sur Le Thouron et des extensions nécessaires des réseaux sur Les ferrages
- En cas de rétention foncière des propriétaires classés en zones urbanisables, s'orienter vers les terrains communaux sur Saint Clair (déclassement de terrains urbanisables en contre-partie)





- Se poursuivre vers le nord de la RD 51 dans le futur en cas de besoins en logements et d'extensions concrètes des réseaux d'eau (révision du PLU). Dans ce cas, il faudra tenir compte des forts enjeux paysagers.

### Action n° 3 : Promouvoir la diversité bâtie et modérer la consommation de l'espace

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

Ainsi, cette action repose sur les dispositions suivantes :

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

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





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

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

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

*Besoin lié aux appartements non pris en compte puisque réhabilitation*





## Illustration de l'orientation n° 1

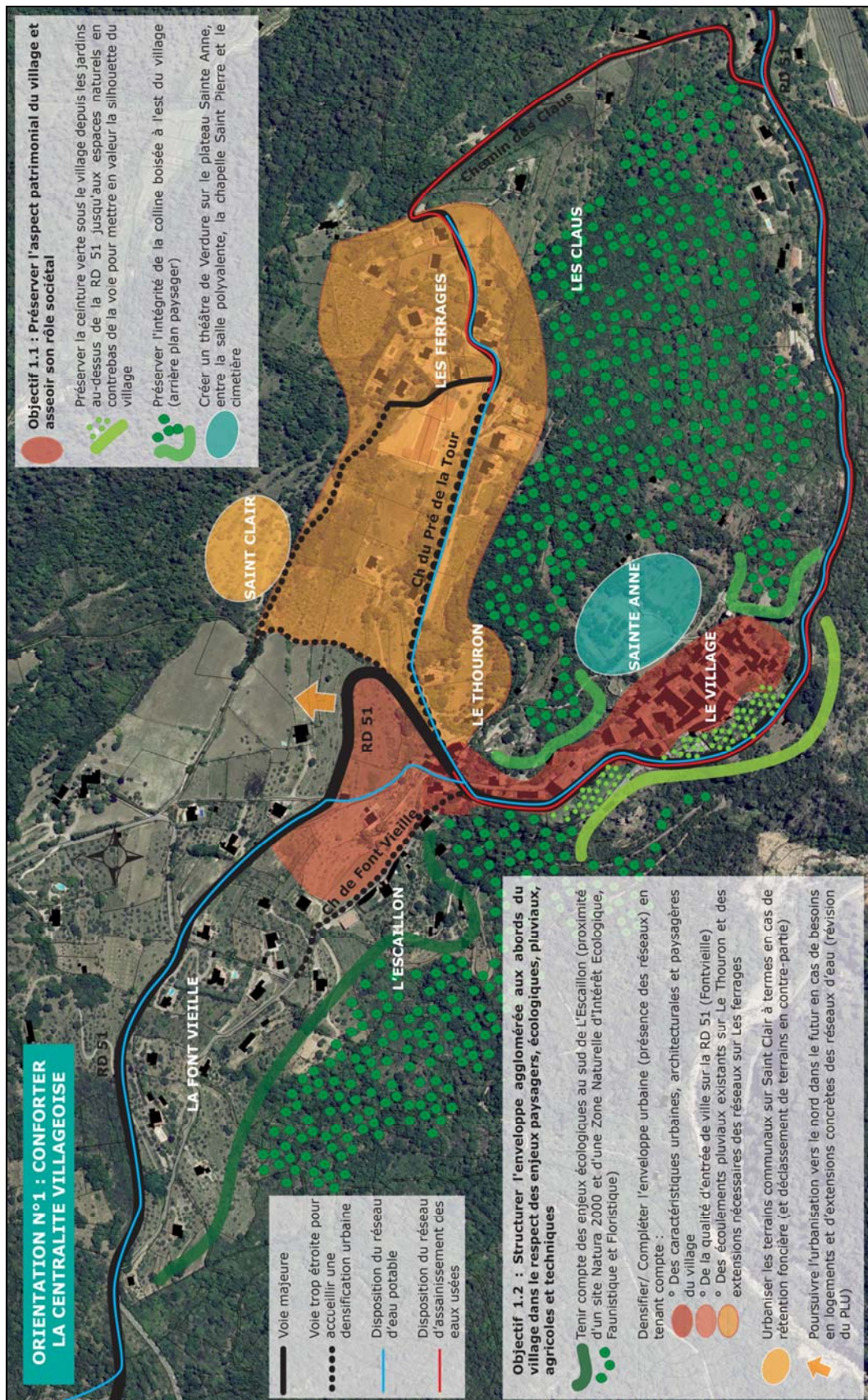


Illustration de l'orientation n° 1



## ORIENTATION 2 : VALORISER LE TERRITOIRE EN TENANT COMPTE DE SES NOMBREUX ATOUTS

### *Objectif 2.1 : Prendre en compte les besoins en matière d'habitat en dehors du village*

#### Principes et fondements de l'objectif

Suite à l'analyse territoriale, il est apparu évident de concentrer l'urbanisation future autour du village et ce pour plusieurs raisons : présence de réseaux suffisants, proximité des équipements publics, services et commerces (et nécessité de les maintenir), nécessité de concentrer l'urbanisation au regard de la Loi Montagne et de la Loi Alur notamment, peu de risques d'importance, etc.

Au contraire, le hameau de Rebouillon et ses alentours présentent de nombreuses contraintes : zones inondables définies au Plan de Prévention du Risque Inondation, relief marqué alentours, réseau d'eaux usées peu étendu et surtout difficilement extensible, hameau non inscrit comme densifiable dans le PADD du Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération Dracénoise, etc.

De plus, l'arrivée importante de nouvelles familles entraînerait un coût pour la Commune (scolarisation sur Draguignan) sans soutenir les commerces et services du village (éloignement fonctionnel avec la rupture de la RD 955).

Cette logique peut se décliner sur les quartiers éloignés du village (tel le Vanéou) : réseau insuffisant (notamment la voirie et l'assainissement), enjeux paysagers, etc.

**Malgré tout, la municipalité souhaite prendre en compte les besoins en matière d'habitat en dehors du village. Il convient de répondre aux besoins des habitants.**

Cet objectif s'appuie sur deux actions :

- Action n°1 : Répondre aux besoins des habitants du hameau de Rebouillon autant que possible au regard des contraintes et des enjeux liés à ce hameau
- Action n°2 : Permettre l'amélioration des habitations existantes situées en zones naturelles ou agricoles

#### **Action n°1 : Répondre aux besoins des habitants du hameau de Rebouillon autant que possible au regard des contraintes et des enjeux liés à ce hameau**

Le hameau de Rebouillon présente de nombreux enjeux pour la Commune : maintenir une population à l'année (c'est un hameau dynamique qui doit le rester), préserver son aspect patrimonial et ses alentours paysagers, protéger les habitations du risque inondation, assurer une bonne desserte par l'assainissement.

Cette action repose sur les principes suivants :

- Permettre la réhabilitation des bâtiments situés hors zone inondable inconstructible
- Accompagner les particuliers lors de la réhabilitation des logements les plus anciens (informations, etc.)





- Préserver l'aspect patrimonial du hameau avec une réglementation adaptée (aspect extérieur des constructions, aménagements extérieurs, etc.)
- Informer et tenir compte du risque inondable
- Ne pas densifier les sites non desservis par l'assainissement collectif pour éviter une pollution des sols
- Uniformiser la réglementation pour les habitations situées au lieudit Le Clos et disposées le long de la RD 955 (aujourd'hui inscrites en zones NB ou NC)
- Permettre des extensions mesurées et des annexes pour les habitations situées aux lieudits Le Clos et Pissette
- Créer une liaison viaire - a minima locale - entre Rebouillon et le village pour recréer un lien fonctionnel et sociétal entre ces deux urbanités : Réouverture de la RD 955 depuis Rebouillon jusqu'au chemin des Avals et élargissement de ce dernier après prise en compte des enjeux environnementaux et de sécurité publique
- Etudier à termes l'extension du réseau d'assainissement pour les terrains situés au-dessus de la RD 955 (futur développement du hameau en cas de besoins et de possibilités financières), vers les lieudits Pissette et Le Clos

### **Action n°2 : Permettre l'amélioration des habitations existantes situées en zones naturelles ou agricoles**

Comme sur Rebouillon, l'objectif est de permettre une amélioration des habitations existantes dans les écarts. Les dispositions sont les suivantes :

- Permettre des extensions mesurées et des annexes pour les habitations existantes situées en zones agricoles sans impact pour l'activité agricole
- Permettre des extensions très mesurées et des annexes pour les habitations existantes situées en zones naturelles tout en tenant compte du risque feu de forêt
- Eviter d'inscrire des espaces boisés classés trop près des habitations pour permettre une défense contre le risque incendie de forêt suffisante
- Informer au mieux les habitants sur les risques naturels et technologiques existants et les mesures à mettre en œuvre pour les pallier
- Ne pas réglementer trop strictement les zones constructibles pour permettre l'adaptation des logements pour de meilleures économies d'énergie (plus de lumière, etc.)

### **Objectif 2.2 : Développer une activité économique respectueuse de l'environnement**

#### **Principes et fondements de l'objectif**

Un des atouts du territoire, mis en avant dans le diagnostic, est la présence d'une activité économique diversifiée (administration, services, agriculteurs, commerces, etc.) et de nombreux emplois.

Malgré tout, ce tissu économique est fragile et si la commune ne souhaite pas devenir une simple commune dortoir, il lui faut la soutenir autant que faire se peut. De plus,





l'activité agricole - historique - est menacée (pression foncière, difficultés conjoncturelles, etc.) et l'activité touristique n'est que trop peu développée.

**En dehors des actions prévues autour du village pour soutenir les commerces, services et artisans (cf. orientation n° 1), la Commune souhaite développer une activité économique respectueuse de l'environnement, basée sur le tourisme et l'agriculture.**

Cet objectif s'appuie sur trois actions :

- Action n° 1 : Développer l'activité touristique de la Commune
- Action n° 2 : Développer l'activité agricole
- Action n° 3 : Valoriser l'activité sylvicole
- Action n° 4 : Tenir compte des activités existantes dans les écarts

### **Action n° 1 : Développer l'activité touristique de la Commune**

Malgré quelques gîtes sur le territoire, l'activité touristique reste peu développée. La fermeture récente de la RD 955 renforce l'isolement du territoire, contourné par les flux routiers (perte de visibilité).

L'objectif de la commune est d'asseoir un tourisme vert, respectueux des paysages alentours et de la biodiversité locale. Les principales dispositions sont :

- Poursuivre les actions de valorisation et de communication sur les éléments patrimoniaux du village et de Rebouillon : tour sarrasine, lavoir, domaine, églises, fontaine, etc.
- Valoriser et communiquer sur les sentiers de randonnée existants sur le territoire mais bien souvent inconnus du grand public, action à mener en partenariat avec le Conseil Départemental et la Communauté d'Agglomération Dracénoise
- Renforcer l'entretien des pistes secondaires (chemins de randonnée, accès aux sites d'escalade, pistes DFCI utilisées aussi bien par les coureurs que les vttistes, etc.) sur l'ensemble du territoire et notamment le plateau de la Pâle (très utilisé au quotidien)
- Préserver et valoriser le patrimoine bâti situé dans les écarts (lié aux mines, à l'agriculture, etc.) avec une communication adaptée, l'objectif étant de multiplier les objectifs de randonnée pour les visiteurs tout en prenant garde au risque feu de forêt
- Mettre en place des tables d'orientation sur des sites stratégiques pour expliquer le paysage alentours et conforter les paysages agricoles (cf. orientation 2, objectif 2.2, action n° 2) et naturels (cf. orientation 2, objectif 2.3), attraits majeurs de la commune (tourisme vert)
- Tenir compte des gîtes et chambres d'hôte existants sur le territoire et améliorer leur communication
- Permettre le changement de destination éventuel de bâtiments patrimoniaux pour création de gîte si la desserte le permet et que cela n'impacte pas l'économie agricole
- Développer les circuits cyclo-touristiques (notamment "Vigne à vélo") en s'appuyant sur le chemin des Avals, la route des gorges et la route d'Ampus, en





partenariat avec le Conseil Départemental et la Communauté d'Agglomération Dracénoise (axes majeurs de découverte du village)

### **Action n° 2 : Développer l'activité agricole**

Cette seconde action repose sur le souhait communal de soutenir autant que possible l'activité agricole. Bien que le PLU ne puisse tout régler, des actions foncières peuvent être entreprises.

Les dispositions sont :

- Ne pas étendre les zones urbanisables (zones urbaines U ou à urbaniser AU) au dépend des zones cultivées (sauf continuité urbaine et présence de réseaux, en cohérence avec la Loi Montagne)
- Accompagner autant que possible l'installation de nouveaux exploitants agricoles (s'appuyer sur des associations qualifiées, éviter un règlement trop restrictif, etc.)
- Lorsque les projets sont justifiés et cohérents, sans impact négatif pour l'activité agricole, permettre le développement d'une activité agro-touristique au sein des exploitations agricoles en complément de l'activité agricole principale (complément et diversification des revenus)

### **Action n° 3 : Valoriser l'activité sylvicole et lutter contre le risque feu de forêt**

La gestion de la forêt est en enjeu majeur sur la Commune au regard du risque feu de forêt omniprésent. Actuellement, les actions menées par l'ONF permettent une défense efficace (aucun incendie d'importance connue ces 30 dernières années, aucune carte d'aléa étudiée au regard des faibles enjeux).

Cette action s'inscrit dans la continuité de la politique locale. Ses dispositions sont :

- Poursuivre le développement de l'activité de pastoralisme avec la Chambre d'Agriculture, le Conseil Départemental du Var et le CERPAM (Centre d'Etudes et de Réalisations Pastorales Alpes Méditerranée pour la gestion des espaces naturels par l'élevage) notamment au nord du village
- Poursuivre la bonne gestion du plateau de la Pâle par l'Office National des Forêt
- Poursuivre l'acquisition des trop nombreux lots recensés sur le plateau des Prannes (la multiplication des propriétaires et l'absence de syndicat ne permettant pas une gestion privative de la forêt) pour engager une action publique
- Limiter les extensions bâties et annexes pour les habitations situées en zones boisées (ces habitations obligent un éparpillement des secours en cas de sinistre)
- Entretien des espaces autour des habitations isolées, de Rebouillon et du village pour éviter tout départ de feux
- Rappeler la réglementation en vigueur en matière d'emploi du feu, de débroussaillage, etc.





### Action n° 4 : Tenir compte des activités dans les écarts

Via cette action, il s'agit de conforter la diversité des emplois sur la commune. Les mesures sont :

- Etablir un zonage et un règlement spécifique pour les terrains militaires qui occupent la moitié nord du territoire
- Inscrire un secteur spécifique pour l'activité de carrière au sud du village (pas d'extension prévue)
- Etudier, à termes, les possibilités d'implanter un parc photovoltaïque dans le respect des sites (risque feu de forêt, paysages, enjeux écologiques, intérêt agro-pastoralisme, etc.)

### Objectif 2.3 : Préserver le patrimoine écologique

#### Principes et fondements de l'objectif

La richesse écologique de Châteaudouble est indéniable. Au-delà de l'aspect réglementaire (multiplication des inventaires et protections), l'état initial de l'environnement a mis en évidence la richesse faunistique et floristique de la commune.

Si la forêt ne présente pas intrinsèquement une grande richesse (pinède en cours d'évolution pour de nombreux sites et entretiens permanents), elle abrite des sites remarquables et indispensables pour les chiroptères (chauve-souris) et les oiseaux notamment.

**Le territoire de Châteaudouble ne présente pas de points noirs en matière d'écologie (pas de sites pollués, de péri-urbanisation marquée dans les milieux naturels, etc.). Il convient de poursuivre un développement raisonné et de préserver le patrimoine écologique.**

Cet objectif s'appuie sur trois actions majeures :

- Action n°1 : Préserver l'intégrité des gorges de Châteaudouble
- Action n°2 : Protéger la trame verte (corridors et réservoirs de biodiversité terrestres)
- Action n°3 : Protéger les cours d'eau et zones humides locales (trame bleue du territoire)

#### Action n° 1 : Préserver l'intégrité des gorges de Châteaudouble

Les gorges de Châteaudouble concentrent les enjeux écologiques sur le territoire et cumulent les zonages relatifs à la biodiversité (ZNIEFF, APPB, CREN, Natura 2000). A ces enjeux s'ajoutent des risques d'éboulements et d'inondation.

Cette action vise avant tout à :

- Interdire toute urbanisation dans les gorges de Châteaudouble
- Préserver autant que possible les vieux arbres, propices au gîte des chauves-souris
- Veiller au respect du règlement de l'Arrêté Préfectoral de Protection de Biotope et le faire connaître





- Permettre des déplacements doux, voire la réouverture de la RD 955, dans les gorges de Châteaudouble dans le respect du site (aménagements légers)
- Encadrer le développement autour du village, notamment au sud-ouest en contact avec le site Natura 2000 Plaine de Vergelin-Fontigon - gorges de Châteaudouble - bois des Clappes (cf. orientation 1, objectif 1.2)

### **Action n°2 : Protéger la trame verte (corridors et réservoirs de biodiversité terrestres)**

Cette seconde action vise à protéger les réservoirs de biodiversités inscrits sur le territoire (Plateau de Canjuers et Gorges), à savoir la moitié est du territoire et toute la partie nord. Cette trame a été quelque peu affinée dans le SCoT en cours d'étude par la Communauté d'Agglomération Dracénoise.

Les mesures sont :

- Abandonner le projet de zone d'activité vers Montferrat (pas de nouvelles pressions urbaines sur le milieu)
- Encadrer le développement autour du village et limiter la diffusion périurbaine
- Préserver l'Espace Naturel Sensible La Gâche Bouin près du cimetière
- Ne pas étendre les hameaux / quartiers de Rebouillon, Les Clos, Le Vanéou, etc.
- Poursuivre la bonne gestion du plateau de La Pâle pour lutter contre le risque feu de forêt notamment
- Poursuivre les acquisitions foncières sur le plateau des Prannes au fur et à mesure des opportunités (gestion du feu de forêt aujourd'hui très difficile)
- Préserver des zones agricoles pour maintenir une diversité des milieux (biodiversité plus importante)

### **Action n°3 : Protéger les cours d'eau et zones humides locales (trame bleue du territoire)**

Cette action a pour objectif de prendre en compte la trame Bleue (milieux aquatiques) inscrite au SRCE. Cette trame s'appuie sur plusieurs cours d'eau : La Nartuby et ses affluents (Bivosque, Nartuby d'Ampus, etc.) constituant à la fois des réservoirs de biodiversité et des corridors pour les espèces aquatiques ou amphibiens. Il s'agit également de tenir compte des zones humides.

Les principes de cette action sont :

- Améliorer l'écoulement des eaux pluviales au nord du village vers le Riou de Ville et se prémunir des pollutions éventuelles
- Améliorer la station d'épuration du hameau de Rebouillon pour éviter des pollutions vers l'aval
- Prendre en compte les zones d'expansion des crues et poursuivre la gestion des cours d'eau et leur ripisylves pour lutter contre le risque inondation
- Protéger l'intégrité des cours d'eau
- Maintenir la ripisylve (végétation riveraine des cours d'eau) le long des cours d'eau, voire l'étoffer au besoin
- Lutter autant que faire se peut contre les seuils infranchissables en période d'étiage







- Protéger les zones humides localisées sur le territoire
- Protéger le patrimoine lié à l'eau (fontaines, lavoirs, etc.)
- Préserver les différentes sources d'eau de la commune et les périmètres de captage d'eau

## Illustration de l'orientation n°2

**LEGENDE DE ORIENTATION N°2 : VALORISER LE TERRITOIRE EN TENANT COMPTE DE SES NOMBREUX ATOUTS**


**Objectif 2.1 : Prendre en compte les besoins en matière d'habitat en dehors du village**





 Action n°1 : Répondre aux besoins des habitants du hameau de Rebouillon autant que possible au regard des contraintes et des enjeux liés à ce hameau


 Action n°2 : Permettre l'amélioration des habitations existantes situées en zones naturelles ou agricoles


**Objectif 2.2 : Développer une activité économique respectueuse de l'environnement**


Action n°1 : Développer l'activité touristique de la Commune


 Poursuivre les actions de valorisation et de communication sur les éléments patrimoniaux du village et de Rebouillon


  Préserver et valoriser le patrimoine bâti situé dans les écarts (  bâti dur ;  Petit patrimoine)


 Développer les circuits cyclo-touristiques (notamment "Vigne à vélo") en s'appuyant sur le chemin des Avals, la route des gorges et la route d'Ampus, en partenariat avec le Conseil Départemental et la Communauté d'Agglomération Dracénoise (axes majeurs de découverte du village)

 Action n°2 : Développer l'activité agricole


 Action n°3 : Valoriser l'activité sylvicole et lutter contre le risque feu de forêt


 Poursuivre la bonne gestion du plateau de la Pâle


 Poursuivre l'acquisition des trop nombreux lots recensés sur le plateau des Prannes pour engager une action publique


 Action n°4 : Tenir compte des activités existantes dans les écarts

**Objectif 2.3 : Préserver le patrimoine écologique**

 Action n°1 : Préserver l'intégrité des gorges de Châteaudouble

 Action n°2 : Protéger la trame verte (corridors et réservoirs de biodiversité terrestres)

 Action n°3 : Protéger les cours d'eau et zones humides locales (trame bleue du territoire)

 POULAIN URBANISME CONSEIL DRAGUIGNAN (83)	Elaboration du Plan Local d'Urbanisme de CHATEAUDOUBLE
--	--

Légende de l'illustration concernant l'orientation n°2 du PADD



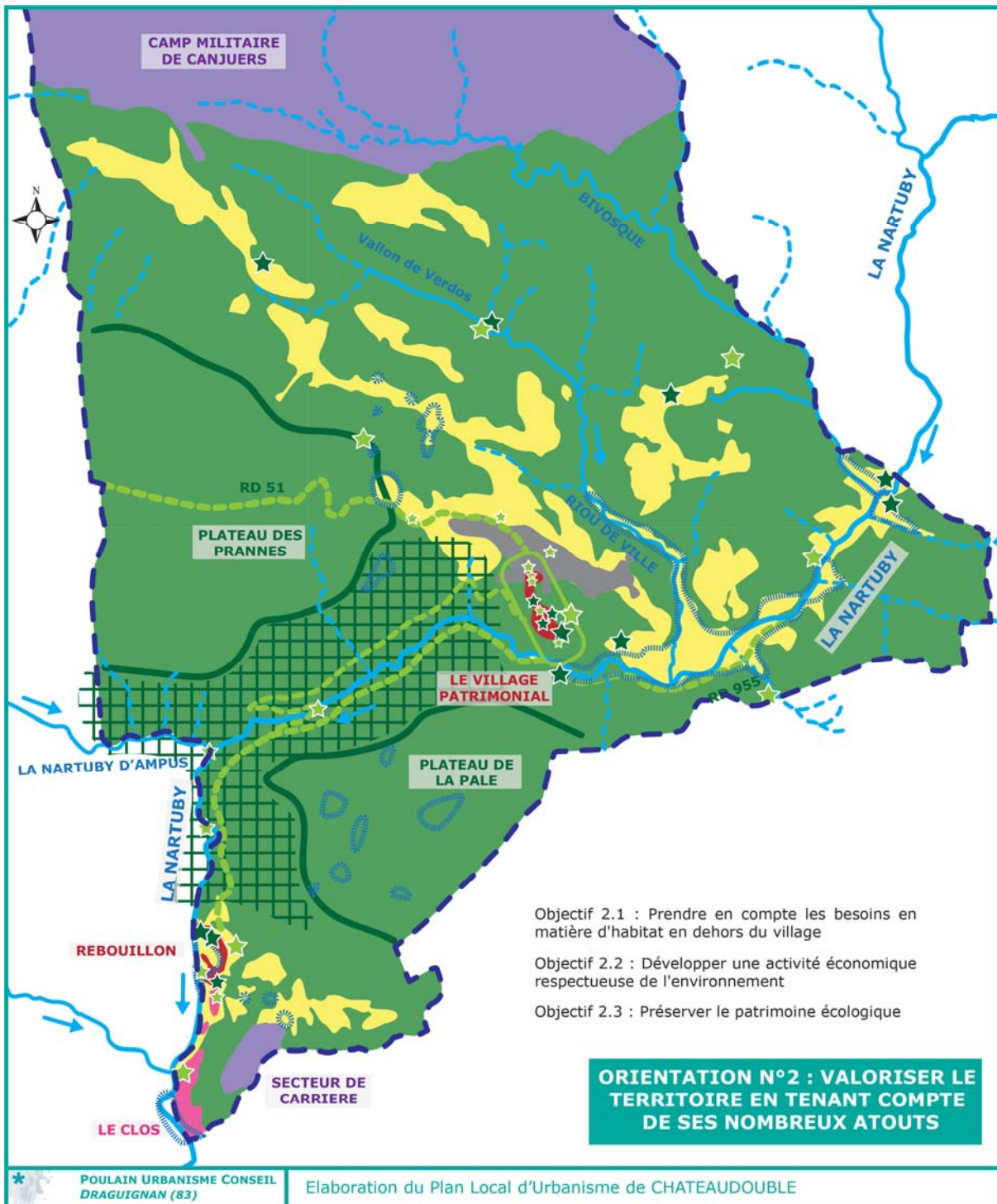


Illustration de l'orientation n°2 du PADD