



DEPARTEMENT DU VAR  
COMMUNE DE PONTEVES

---

## **REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

---

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



---

Révision du Plan Local d'Urbanisme prescrite par délibération du Conseil Municipal du 9 septembre 2015  
Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil Municipal du.....1<sup>er</sup> juillet 2019  
Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal du.....29 janvier 2020

---



## Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un élément fondamental du Plan Local d'Urbanisme.

Il a pour objectif de permettre à la commune d'exprimer ses choix d'aménagement et d'urbanisme, retenus à l'échelle de son territoire, dans le but d'aménager, de préserver et de mettre en valeur le cadre de vie des Pontois.

Le PADD doit décliner les orientations générales en matière d'habitat, de transports et de déplacements, de réseaux d'énergie, de développement des communications numériques, d'équipement commercial, économique et de loisirs, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Il doit fixer des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain (*article L 151-5 du code de l'urbanisme*).

Les orientations de développement du territoire de Pontevès inscrites dans le PADD présentent les principes d'aménagement du territoire communal et sont organisées par thème.

Elles permettent de concilier au mieux l'ensemble des composantes du territoire et les projets de développement communaux.

Axe 1 : Programmer un développement urbain et économique cohérent et adapté aux atouts du territoire et à ses contraintes.

Axe 2 : Affirmer le rôle tant économique et social, qu'environnemental et paysager de l'agriculture.

Axe 3 : Définir un projet environnemental ambitieux, durable et cohérent avec les enjeux du territoire.

## 1. Programmer un développement urbain et économique cohérent et adapté aux atouts du territoire et à ses contraintes.

**Constat :** Adossé à une colline, le village surplombe la plaine agricole. Ses ruelles étroites et son bâti en ordre continu sont dominés par les ruines du Château. A l'Ouest la première extension du village (quartier des Aires) a pris place dans une composition simple et organisée de type pavillonnaire.

Les autres quartiers habités sont plus éloignés du village et sont « déconnectés » de celui-ci.

- **Réaffirmer le rôle central du village en tant que lieu de vie :** conforter son enveloppe et **réfléchir à une extension cohérente et maîtrisée**, principalement en direction de la construction de nouveaux équipements publics (stationnement, salle poly-activités...). **Préserver ses caractéristiques architecturales.**
- **Assurer un développement maîtrisé du quartier des Costes et** réfléchir à son accessibilité automobile et piétonne.
- Permettre l'accueil de nouveaux habitants en assurant une **offre de logement adaptée** et en recherchant un équilibre social : accueil de jeunes ménages et de familles en particulier.
- **Différer l'urbanisation dans les quartiers habités de l'Abrégui, Le Plan et Les Ferrages** afin d'améliorer les conditions d'accessibilité automobile et de réaliser les aménagements nécessaires sur les réseaux, qui présentent des insuffisances sur les réseaux électrique et viaire notamment. Dans l'attente, permettre une extension mesurée des constructions existantes.
- **Stopper l'urbanisation dans le quartier des Piés** qui présente d'importantes insuffisances de réseaux (voirie étroite, réseaux d'assainissement et incendie inexistant, réseau électrique limité) et une exposition au risque incendie accrue.

Les constructions existantes pourront faire l'objet d'une extension mesurée.

- **Poursuivre le développement des équipements communaux** au sens large : voiries, réseaux, stationnement, salle poly-activités.... en assurant leur intégration paysagère.

La construction de la nouvelle salle poly-activités permettra de libérer les locaux de la salle des fêtes, qui pourront à leur tour être utilisés pour les besoins d'extension du groupe scolaire.

- Poursuivre les réflexions visant à **diversifier la ressource en eau.**
- **Redéfinir les limites du secteur de la zone économique** en fonction de l'activité présente sur le site.
- **Favoriser le développement de l'économie touristique :**
  - en s'appuyant sur le patrimoine villageois, sur les atouts du territoire notamment agricoles et naturels : le château, les Bessillons, sentiers de randonnées, festival de théâtre....
  - En faisant du village un point d'étape des circuits de randonnée
  - En développant la signalétique
- **Veiller au développement et à la mise en place des communications numériques**, afin d'améliorer l'accès au numérique.

En prévoyant au minimum la mise en place des fourreaux nécessaires au passage de la fibre optique dans le cadre d'opérations d'aménagement et de renouvellement urbain.





Redéfinir les limites du secteur de la zone économique en fonction de l'activité présente sur le site.

Inscrire la commune dans le développement de son économie touristique :



Faire du village un point d'étape



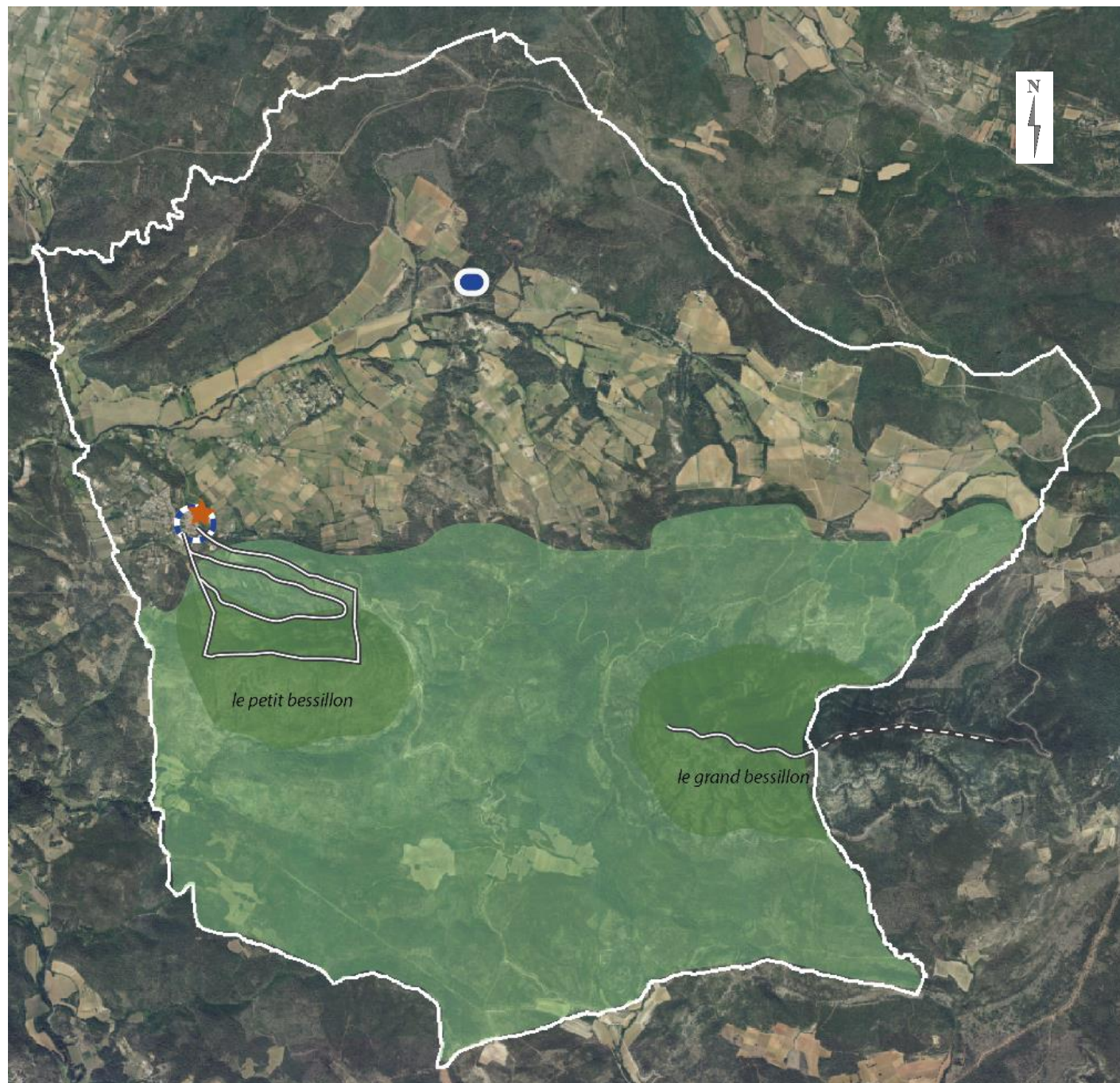
S'appuyer sur le patrimoine naturel















le château

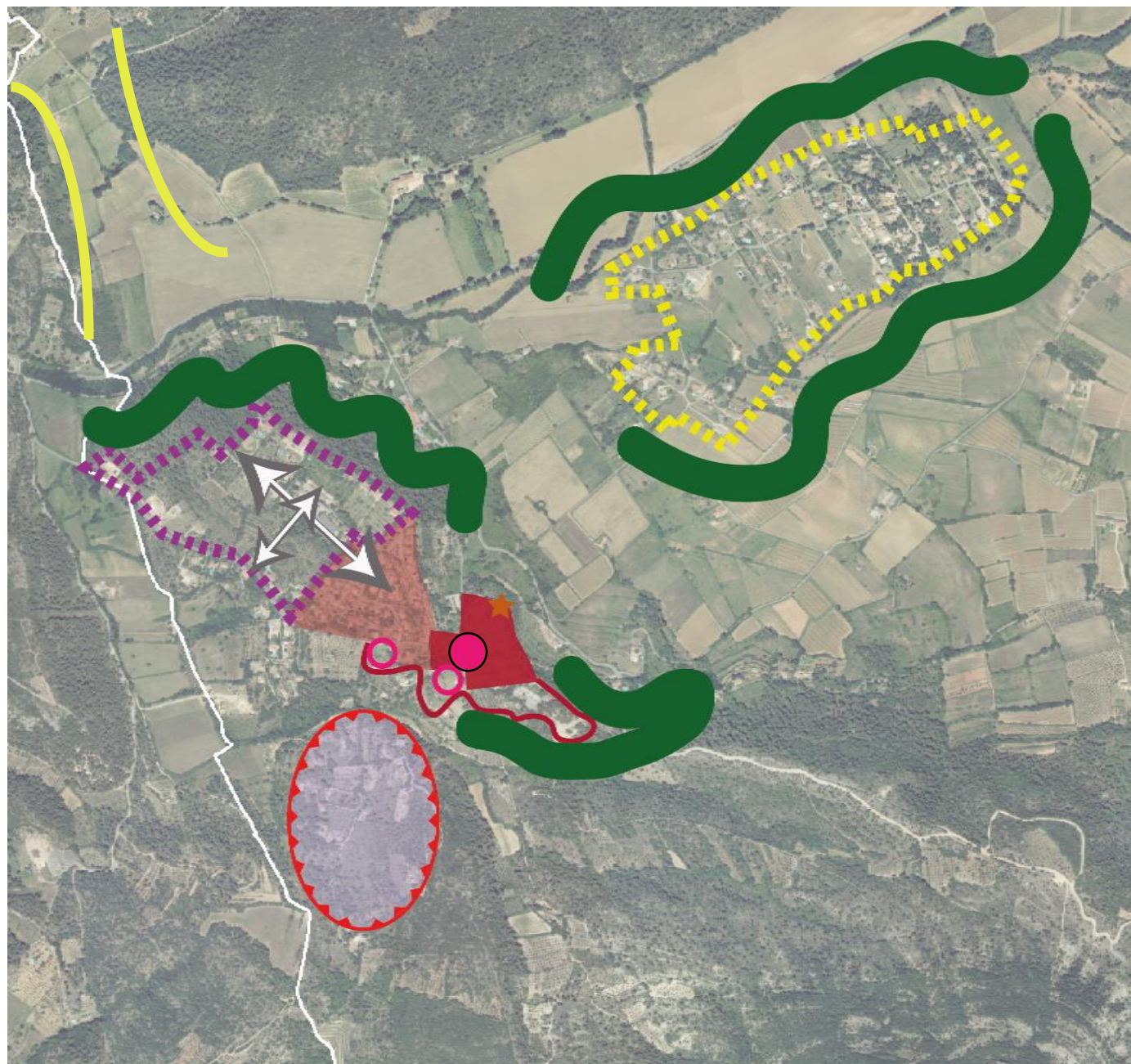


sentiers de randonnées





- Conforter l'enveloppe :
-  du village
  -  et de sa première extension
  -  Réfléchir à une extension cohérente et maîtrisée
  -  Poursuivre l'urbanisation dans le quartier des Costes, en renforçant les réseaux d'eau, défense incendie et viaire...
  -  Différer l'achèvement de l'urbanisation des quartiers de l'Abrégui, du Plan et des Ferrages en la conditionnant à la réalisation et au renforcement des réseaux d'électricité, viaire...
  -  Stopper l'urbanisation des quartiers Les Piés
  -  Fixer des limites franches, en particulier sur les piémonts boisés.
  -  Poser des conditions d'accessibilité automobile et piétonne et de liaisons entre quartiers.
  -  Sites dédiés aux nouveaux équipements: stationnement, salle poly-activités....
  -  Maintenir la coupure d'urbanisation entre Pontevès et Barjols
  -  Mairie, école
  -  Château





Pontevès accueille 785 habitants (chiffre INSEE), 507 logements dont 336 résidences principales (66%).

Les taux de variation annuelle constatés dans les périodes précédentes variaient entre 1,8 % et 2,9 % pour la dernière période (source INSEE).

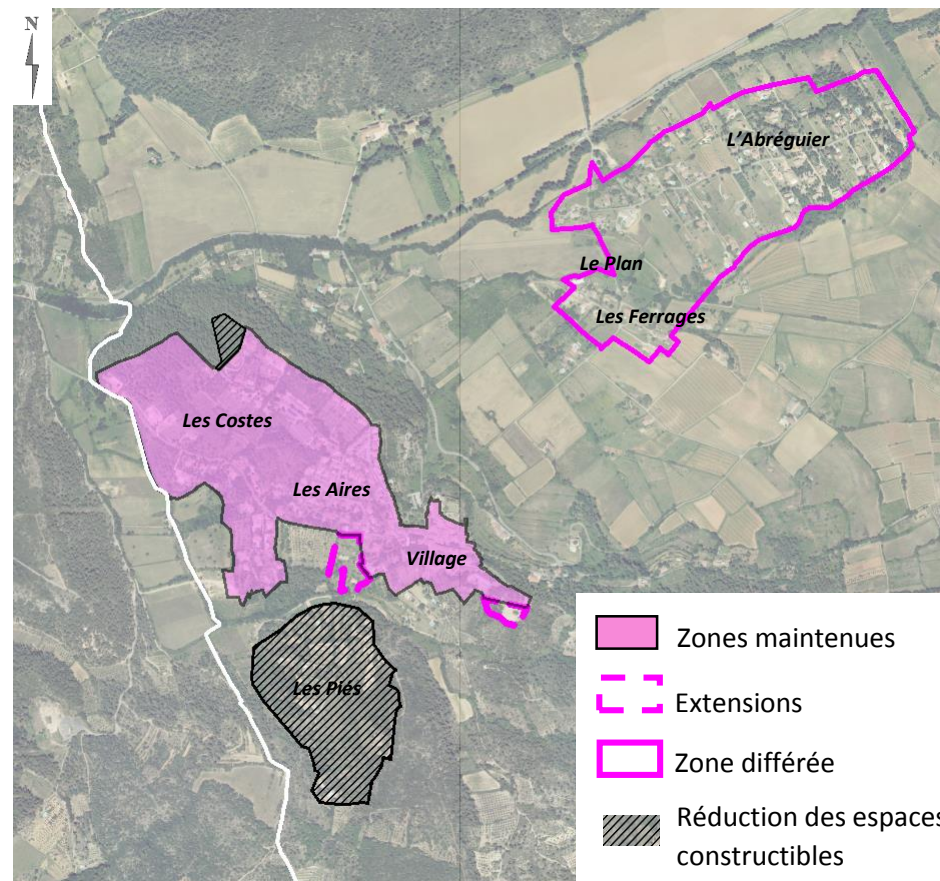
La commune souhaite maîtriser l'évolution de son territoire et s'est fixée un seuil de population d'environ 1 100 habitants dans 20 ans, correspondant à un taux de variation annuelle maximum d'environ 1,6% (taux préconisé par le SCOT de la Provence Verte opposable).

Le Plan Local d'Urbanisme opposable présente une capacité résiduelle de 140 logements, soit environ 300 nouveaux habitants potentiels.

Entre 2003 et 2011, environ 6 hectares ont été consommés et entre 2011 et 2017 environ 3 hectares (bâtis et artificialisés).

#### Le projet de PLU :

- Conforte l'enveloppe du village et du quartier des Aires.
- Réduit les limites au Nord-Ouest des Costes, afin d'exclure la partie très boisée et pentue, pour environ 7 000 m<sup>2</sup>.
- Maintien les potentialités des quartiers de l'Abrégui, du Plan et des Ferrages, tout en les différant dans le temps.
- Réduit l'enveloppe constructible de la zone économique, d'environ 6 hectares.
- Ne permet pas de nouvelle construction dans les quartiers des Piés.
- Il étend la zone d'urbanisation future après le cimetière, sur environ 4 500 m<sup>2</sup>, afin d'englober la totalité d'une parcelle communale, propice à la réalisation d'équipements publics.
- Il étend la zone urbaine des Aires sur les terrains destinés à la construction de la salle poly-activités, pour un peu moins d'un hectare.



**Les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain sont les suivants :**

- Utilisation des espaces disponibles dans les zones maintenues et constructibles immédiatement. Ces espaces disponibles représentent en totalité environ 6 hectares.
- Extensions en dehors des espaces déterminés dans le PLU aujourd'hui opposable, sous le quartier des Aires et au-dessus du cimetière pour une surface totale d'environ 1,4 hectare.
- Utilisation différée, des espaces disponibles dans la partie actuellement urbanisée des quartiers de l'Abrégui, du Plan et des Ferrages. Ces espaces qui seront disponibles dans un second temps représentent en totalité environ 5 hectares.


## 2. Affirmer le rôle tant économique et social, qu'environnemental et paysager de l'agriculture


**Constat :** Pontevès est un territoire rural et naturel. L'agriculture y est la principale activité économique. Les espaces naturels sont majoritairement pâturés. La plaine agricole accueille une mosaïque de cultures. D'anciennes terres agricoles se sont enfrichées malgré un potentiel avéré (AOP, Anciennes oliveraies...).


- **Pérenniser les espaces agricoles et afficher clairement leur vocation :** par une identification claire et par un règlement adapté à leur fonction productive, écologique et paysagère (maintenir les infrastructures agro environnementale, marge de recul vis-à-vis des vallons et cours d'eau...).
- **Identifier les espaces à potentiel agricole** en périphérie de la plaine et dans le massif (AOC-AOP).
- **Encourager le retour des cultures** dans le massif (notamment sous le petit Bessillon, sur d'anciennes terrasses oléicoles) et encourager le pastoralisme (autoriser les constructions nécessaires au pastoralisme).
- **Favoriser la diversification des activités liées à l'agriculture** en encadrant le développement des exploitations agricoles pour préserver leur vocation première tout en autorisant leur développement modéré en direction de l'agritourisme.

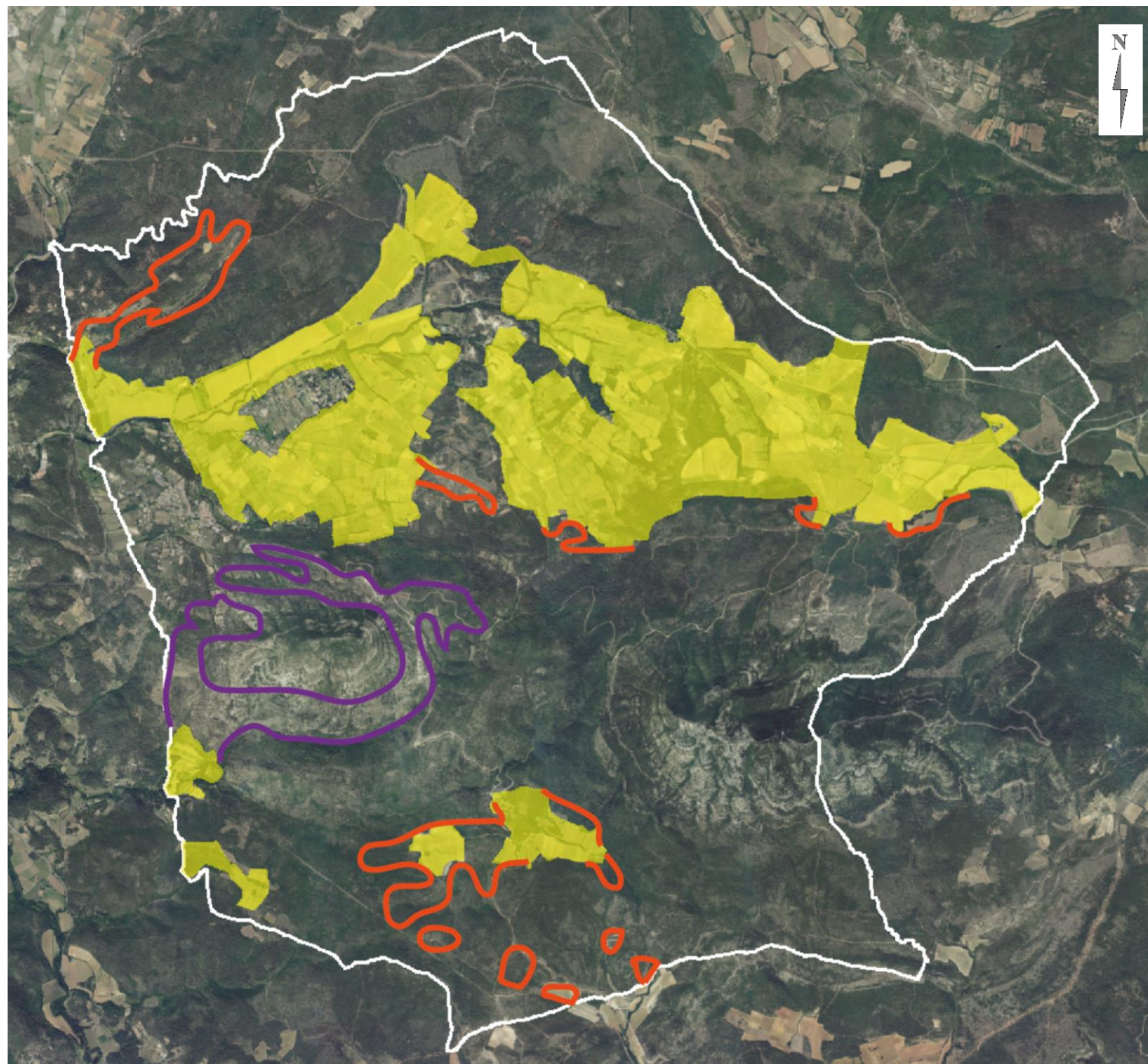
- **Agir** pour la création d'équipements agricoles nécessaires : aire de lavage.
- **Renforcer l'intégration** des constructions agricoles dans le paysage par une réglementation adaptée.



 Pérenniser les espaces agricoles et afficher clairement leur vocation

 Identifier les espaces à potentiel agricole en périphérie de la plaine et dans le massif (AOC-AOP).

 Encourager le retour de l'agriculture dans le massif notamment sous le Petit Bessillon, sur d'anciennes terrasses oléicoles.



### 3. Définir un projet environnemental ambitieux, durable et cohérent avec les enjeux du territoire

**Constat** : La commune de Pontevès souhaite à travers son PADD affirmer sa volonté de préservation du cadre de vie cher aux pontois et aux visiteurs de la commune.

- De grands espaces naturels préservés et une riche biodiversité
- Des espaces agricoles de qualité
- Un village authentique.

**S'appuyer sur les objectifs de la Charte Natura 2000** « Sources et Tufs du Haut Var » pour la définition des actions et mesures de préservation des continuités écologiques principales du territoire et affirmer la volonté de la commune de préserver son « *Cœur de Nature* » :

- Identifier et protéger les cours d'eau et maintenir les ripisylves.
- Favoriser la gestion de la forêt en recommandant le recours au pastoralisme et à une gestion raisonnée de la forêt (plan simple de gestion, maintenir des îlots de maturation, ne pas défricher ou faire de coupes à blanc en dehors des espaces bénéficiant de Plans Simples de Gestion).
- Maintenir les boisements matures et les arbres sénescents et les chablis (gites à chiroptères, maintien des insectes saproxylophages - qui ne consomment que le bois mort - ...).
- Garantir l'absence d'introduction d'espèces envahissantes.
- Pérenniser le pastoralisme et l'agriculture afin de maintenir une mosaïque de milieux favorables à la biodiversité.

**Maintenir les continuités écologiques** existantes à l'échelle communale : maintien des infrastructures agro-environnementales dans les espaces agricoles, limitation de la consommation des espaces naturels et agricoles, maintien ou

création de lisières « étagées » en interface avec les espaces agricoles permettant de favoriser les déplacements de la faune, préservation des cours d'eau et de la végétation associée.

**Maintenir les continuités écologiques** existantes à l'échelle extra-communale en favorisant le maintien d'une mosaïque de milieux et en préservant des coupures d'urbanisation.

À une échelle plus fine, **recommander la prise en compte de la biodiversité** dans les espaces bâtis : favoriser les espèces indigènes, proscrire les espèces exotiques envahissantes, préserver des espaces de déplacements de la petite faune par des haies non mono-spécifiques, réglementer l'éclairage extérieur pour limiter les effets de la lumière artificielle sur les espèces nocturnes et lucifuges...

La commune souhaite **préserver son territoire de toutes atteintes lourdes à l'environnement** et notamment l'exploitation du gaz de schiste.

#### Energie nouvelle









Un projet de parc photovoltaïque est envisagé au nord du territoire. Sa réalisation est conditionnée par son intégration paysagère et environnementale. C'est une première étape dans la politique énergétique que souhaite mettre en place la commune.

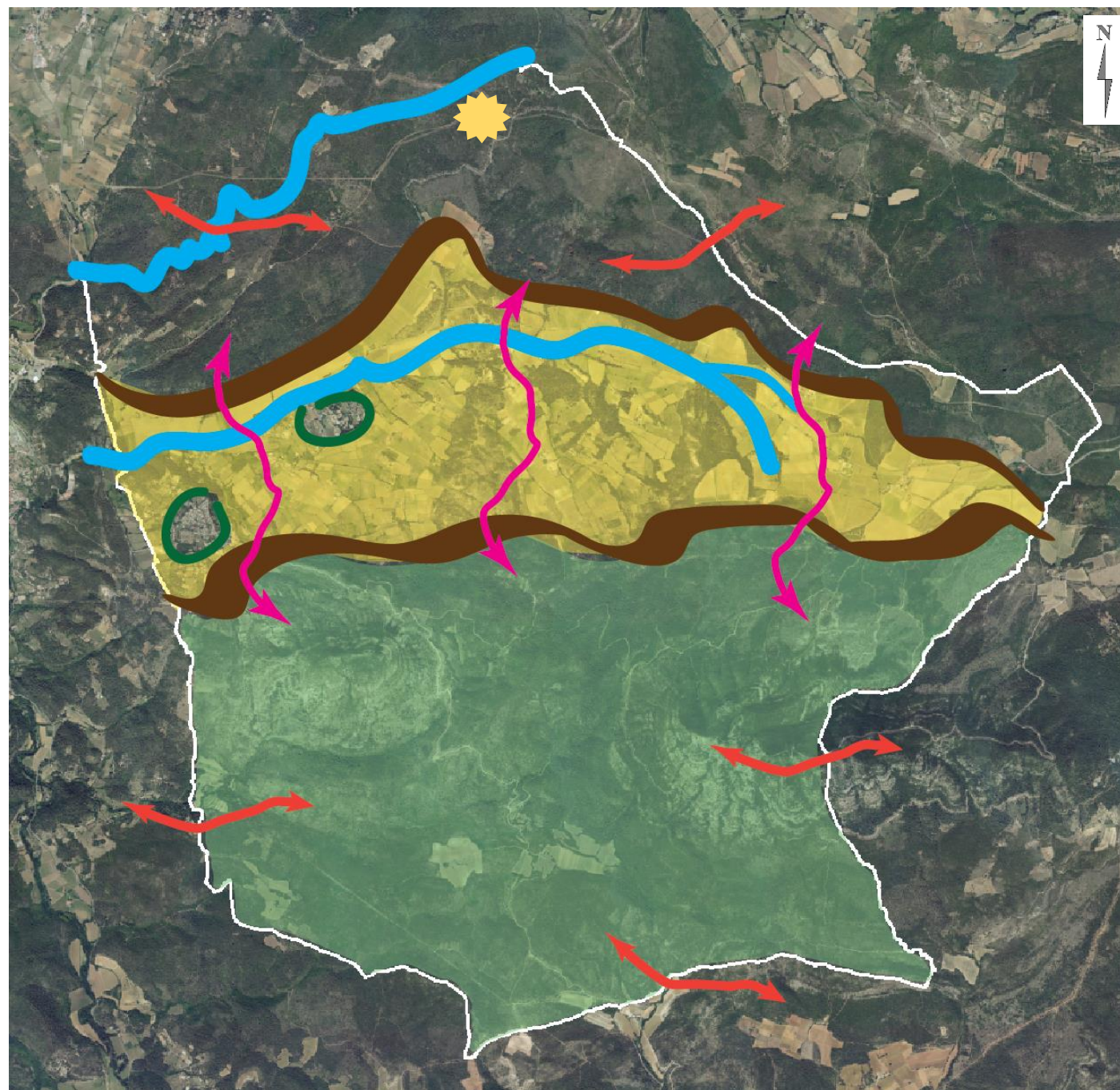
De plus, elle souhaite favoriser d'autres énergies nouvelles : la géothermie et la filière bois.

En outre, des bornes électriques pour la recharge de véhicules électriques ont été installées dans le village.

Enfin, cette politique, sera complétée par des recommandations pour la diminution de la consommation d'énergie dans les bâtiments.






-  Préserver le « **Cœur de Nature** ».
-  Identifier et protéger les cours d'eau et maintenir les ripisylves.
-  Maintenir les infrastructures agro-environnementales, limiter la consommation des espaces agricoles.
-  Maintien ou création de lisières « étagées » en interface avec les espaces agricoles.
-  **Maintenir les continuités écologiques** existantes à l'échelle extra-communale.
-  **Maintenir les continuités écologiques** existantes à l'échelle communale.
-  **Prendre en compte la biodiversité** dans les espaces bâtis.
-  Site retenu pour l'implantation d'un parc solaire.





-  Cheminement doux à maintenir et à développer
-  Espaces et linéaires boisés à conserver
-  Espaces ouverts et oliveraies à conserver
-  Alignements à conserver
-  Château et son belvédère
-  Espaces agricoles à préserver
-  Identifier dans le village, les éléments du patrimoine naturel et bâti en vue de leur préservation
-  Extension urbaine, avec prise en compte des perceptions paysagères



-  Route
-  Equipements publics : M (mairie), E (école), C (cimetière), A (projet de salle poly-activités)
-  Jardin public

**Enjeux :** Pontevès est un territoire contraint par des risques qui doivent être appréhendés afin de mettre en place des règles propres à limiter l'exposition des personnes et des biens.

Zones soumises à des risques feu de forêt.

Limitier les risques dans le quartier des Piés (zone bâtie en interface).

Améliorer l'accessibilité à ce quartier : élargissement de voies, création d'aires de retournement et de croisement, développement du réseau d'eau et des bornes incendies.

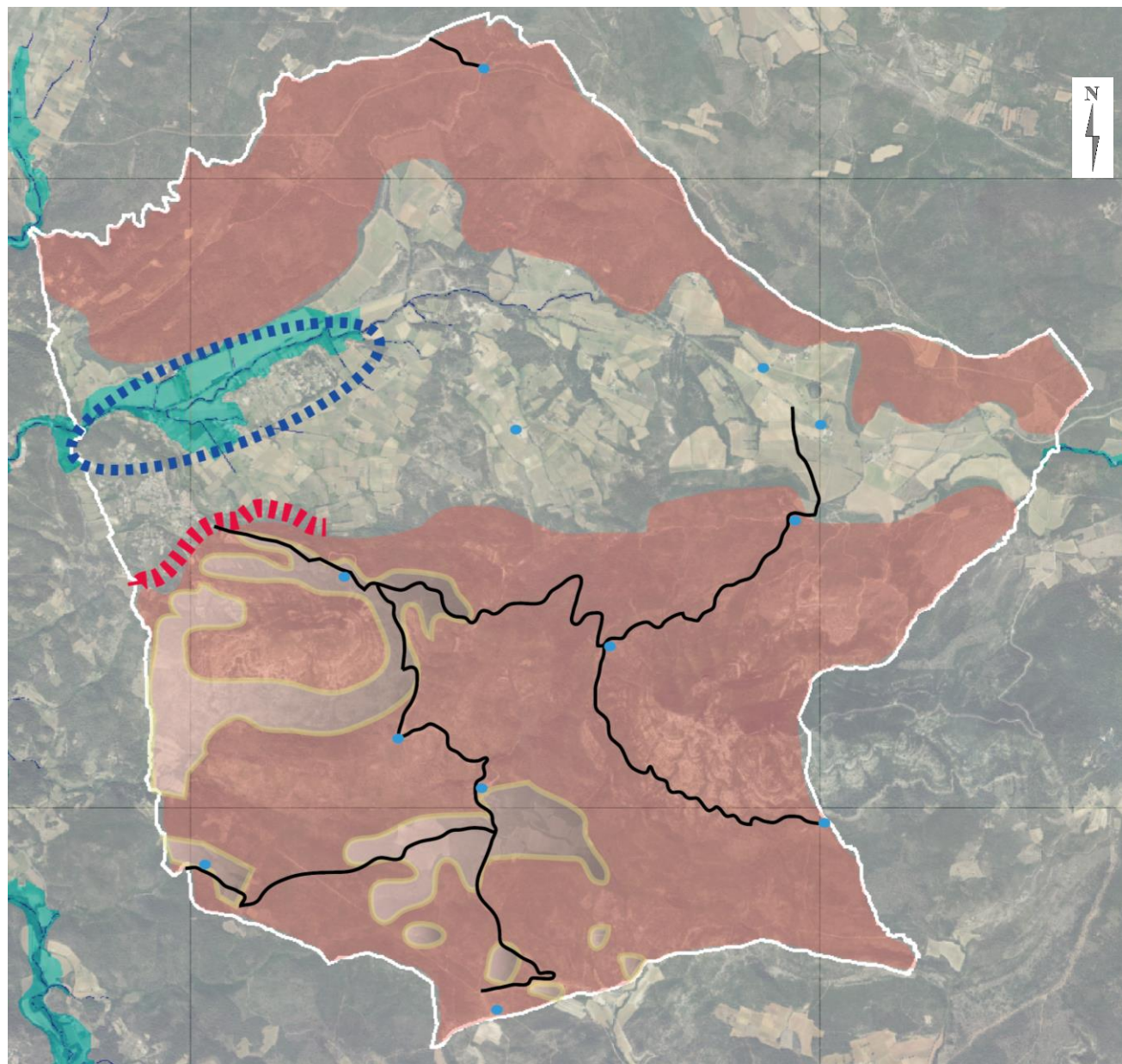
Rôle important des parcelles et restanques cultivées ou cultivables identifiées dans le PLU

Zones soumises à des risques inondation (lit mineur, moyen et majeur de l'atlas des zones inondables)

Dans les quartiers exposés, réfléchir à des règles propres à limiter l'imperméabilisation des sols.

Privilégier des règles qui permettent la gestion des eaux pluviales à la parcelle : création de puisard, utilisation des eaux de toitures en eau brute des constructions...etc.

Apaiser les quartiers les plus touchés et soumis à des niveaux de risques élevés.



● Citerne

— Piste DFCI



**Enjeux :** Le paysage pontois est l'une des principales richesses du territoire.

Le préserver, permettra de garantir un cadre de vie aux habitants. Ce sera un atout pour le développement de l'économie touristique

**Mettre en place des outils de préservation des éléments paysagers suivants :**



Les Bessillons, images emblématiques, perceptibles bien au-delà des limites du territoire



La ripisylve du ruisseau du Fauvery



Les socles boisés du village et de la plaine



Les linéaires boisés dans la plaine bordant la RD et ceux qui accompagnent les entrées des domaines viticoles



Maintenir la coupure d'urbanisation entre Pontevès et Barjols



Poser des règles architecturales et des espaces libres qui permettront d'améliorer l'intégration paysagère du quartier des Costes et de l'Abréguiér



Conforter les règles architecturales qui préservent le village et le château

