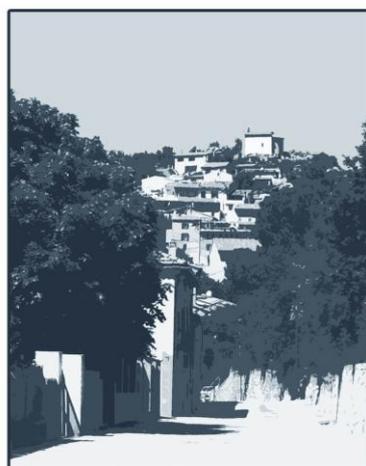
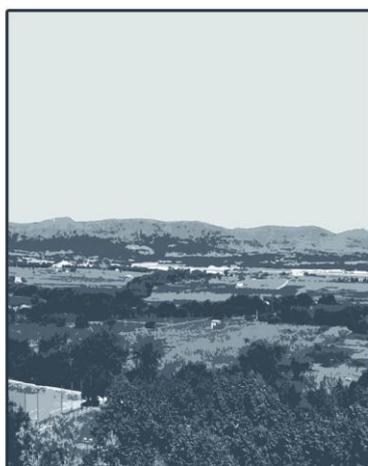


DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE PIERREFEU-DU-VAR



PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°1
RAPPORT DE PRESENTATION
CHAPITRE 1

REVISION COMPLETE

Prescrite par DCM du 10.12.2015



Cabinet C. Luyton

Le Concorde

280, Avenue Foch

83000 TOULON

Tel. : 04 94 89 06 48

Télécopie : 04 94 89 97 44

christian.luyton@wanadoo.fr

SOMMAIRE

INTRODUCTION	2
La procédure de révision du PLU	2
Le contexte législatif	2
Les objectifs de la révision	3
Le contenu du rapport de présentation	4
CHAPITRE 1	
DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	5
1 - Principales conclusions du diagnostic	6
1.1 - Présentation générale de la commune	6
1.2 - Démographie	7
1.3 - Habitat, logement	9
1.4 - Emplois, revenus et niveau de vie	12
1.5 - Panorama général de l'économie	14
1.6 - Agriculture et espaces agricoles	16
1.7 - Equipements et services	21
1.8 - Tourisme	23
1.9 - Transport et déplacements	25
Analyse des résultats de l'application du plan	29
Etude annexée au rapport de présentation	29
2 - Analyse de la consommation spatiale et des capacités de densification	30
2.1 - Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers	31
2.2 - Analyse des capacités de densification et mutation des espaces bâtis	37
2.3 - Inventaire des capacités de stationnement	43
3 - Etat initial de l'environnement	49
<i>Nota : la constitution progressive du rapport de présentation</i>	<i>49</i>

INTRODUCTION

LA PROCEDURE DE REVISION DU PLU

Par délibération du Conseil Municipal en date du 10 décembre 2015, la commune de Pierrefeu du Var a décidé de prescrire la révision de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette décision résulte de la nécessité pour la commune d'adapter le PLU qu'elle a initialement approuvé le 04 octobre 2007, soit il y a déjà près de 8 ans. A titre de rappel, depuis cette date, le PLU a fait l'objet de 3 procédures de modifications, approuvées en dates du 05 février 2009, du 06 février et du 26 juin 2014, et d'une révision simplifiée, approuvée le 07 avril 2011. Ces évolutions ont porté sur l'intégration nécessaire de projets ponctuels ou d'adaptations partielles du document d'urbanisme communal.



LE CONTEXTE LEGISLATIF

Depuis 2007, année de l'approbation du PLU, le contexte législatif du code de l'urbanisme a fait l'objet d'évolutions particulièrement significatives, témoignant, au-delà d'une volonté affichée de simplification et clarification, d'une instabilité d'ensemble. Dans le cadre de la présente révision du PLU, la commune doit donc avant tout adapter le contenu du projet territorial avec les nouvelles exigences législatives, tant sur le fond que sur la forme. A ce titre, les différents textes majeurs, qui ont été publiés depuis 2007 et qui le concernent directement le PLU, sont :

- La loi « Grenelle I », n° 2009-967 du 3 août 2009,
- La loi « Grenelle II », n°2010-788 du 12 juillet 2010,
- La loi de modernisation de l'agriculture et de la pêche, n° 2010-874 du 27 juillet 2010,
- L'ordonnance n°2012-11 du 5 janvier 2012, portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme,
- La loi «Duflot » n°2013-61 du 18 janvier 2013, relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social,
- La loi ALUR, n°2014-366 du 24 mars 2014,
- La loi n°2014-1170 du 13 octobre 2014 d'avenir pour l'agriculture, l'alimentation et la forêt,
- L'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme,

- Le décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015, relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme.

En vertu de ces évolutions, la présente révision du PLU respecte les principes énoncés aux articles L101-1 à L101-3 du code précité.

Par ailleurs, le PLU est compatible avec les documents énumérés à l'article L131-4, prend en compte celui mentionné à l'article L131-5 et fait l'objet d'une évaluation environnementale, conformément à l'article L104-2. Celle-ci est développée dans le chapitre 3 du rapport de présentation.

LES OBJECTIFS DE LA REVISION

Au delà de la nécessaire intégration des évolutions législatives du code de l'urbanisme, la délibération du Conseil Municipal du 10 décembre 2015, prescrivant la révision du PLU, a retenu les objectifs généraux suivants :

- Adapter le projet communal au regard d'une prise en compte accrue des risques naturels et technologiques,
- Redéfinir les objectifs de développement urbain, les besoins en équipements et la stratégie foncière publique, notamment à partir d'une actualisation du diagnostic communal,
- Réinterroger le devenir des secteurs à urbaniser dans un juste équilibre programmatique et économique, en fixant, notamment, des orientations d'aménagement et de programmation adaptées aux besoins pierrefeucains,
- Réajuster en conséquence les règles d'urbanisme et le zonage, tout en veillant à la cohérence globale de l'ensemble du document.



Ces objectifs généraux doivent être accompagnés par des focus plus sectoriels, portant, notamment, sur les points suivants :

- Améliorer la qualité de vie dans le centre-ville, par des aménagements et des équipements publics adaptés aux besoins des habitants et des usagers,
- Planifier et organiser l'urbanisation des secteurs déjà partiellement urbanisés, notamment au sein des quartiers périphériques,
- Prendre en compte les spécificités des hameaux,

- Prévoir des équipements publics communaux ou intercommunaux correspondant aux besoins actuels et à long terme notamment en matière d'enseignement, socioculturelle, etc,
- Affirmer le positionnement et l'inscription de la commune dans le contexte intercommunal,
- Créer les conditions d'une politique d'accueil touristique liée à l'image de la commune, en développant l'offre existante (randonnées, viticulture, artisanat, ...),
- Poursuivre la politique de valorisation de la richesse paysagère de la commune (entrées de ville, vieux village, collines, ...),
- Restructurer les liaisons urbaines en intégrant les déplacements piétons et cyclables dans le cadre d'une cohérence globale de circulation (désenclavement du vieux-village et de l'aéroclub, ...),
- Préserver le potentiel viticole et mettre en valeur les massifs forestiers,
- Prendre en compte le devenir des secteurs à vocation hospitalière et aéronautique.

L'ensemble de ces objectifs généraux et sectoriels pourront être complétés en fonction :

- Des besoins, contraintes qui pourront émerger en cours de procédure,
- Des apports résultant de la concertation,
- De nouvelles lois ou réglementations qui entreraient en vigueur.

LE CONTENU DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le contenu du rapport de présentation est encadré par les articles L151-4 et R151-1 à R151-5 du code de l'urbanisme. Il comporte 4 chapitres :

- Diagnostic et état initial de l'environnement
- Justifications
- Evaluation environnementale
- Exposé des motifs en cas de révision, modification, mise en compatibilité

Précisons que le dernier chapitre sera rempli dans le cadre de chaque procédure d'évolution future du PLU.

La constitution progressive du rapport de présentation

Le présent document constitue les premières et secondes parties du chapitre 1 du rapport de présentation. Il correspond à l'exposé des principales conclusions du diagnostic, l'analyse de la consommation spatiale et des capacités de densification et mutation des espaces bâtis. Il sera complété ultérieurement par l'inventaire des capacités de stationnement.

Par ailleurs, l'état initial de l'environnement (EIE) fait l'objet d'un document distinct, réalisé par la société MTDA, spécialisée dans la protection de l'environnement et l'aménagement des espaces naturels. Cet EIE sera également regroupé ultérieurement avec le présent diagnostic et les analyses précitées. Ce document ainsi agrégé constituera ainsi le premier chapitre du rapport de présentation.

Les chapitres suivants (justifications et évaluation environnementale), seront rédigés de manière progressive, au fur et à mesure de l'avancement de la présente procédure de révision complète du PLU.

CHAPITRE 1

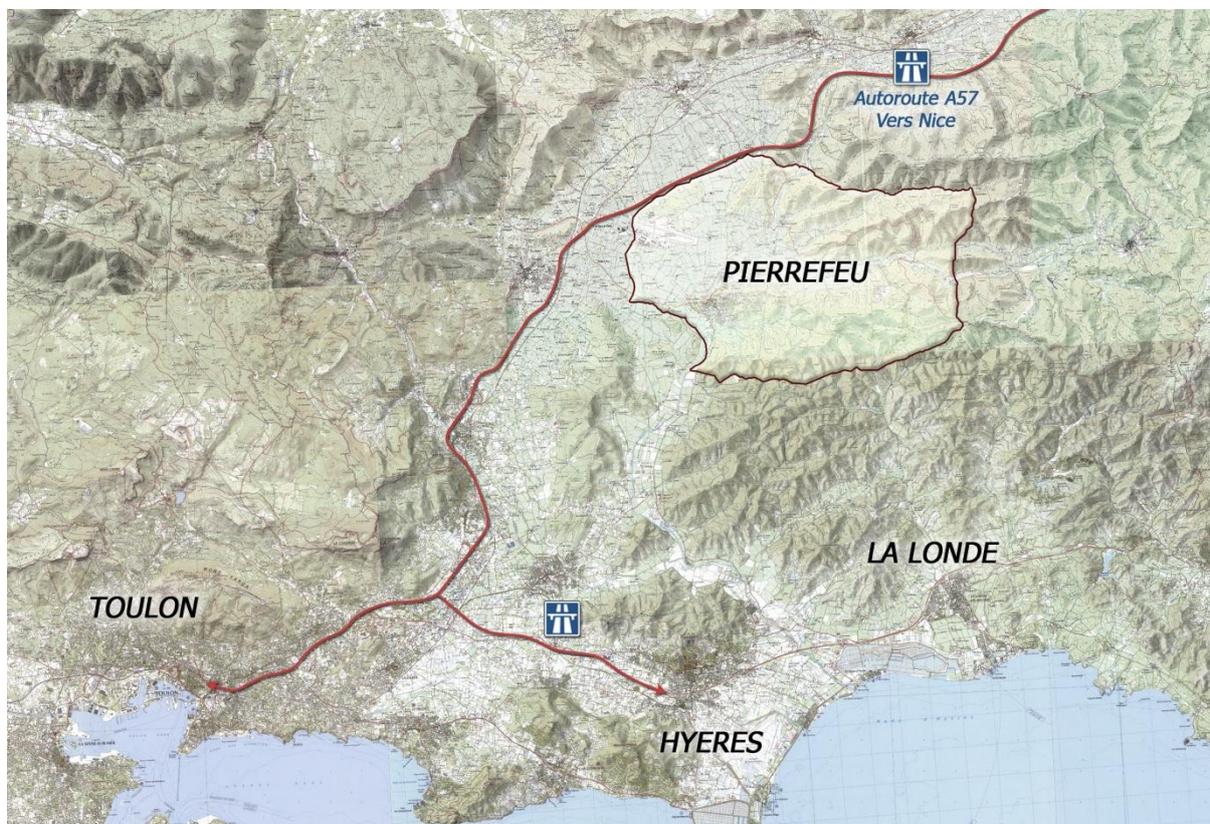
DIAGNOSTIC

ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 - PRINCIPALES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC

1.1 - Présentation générale de la commune

Située à l'Est de l'aire toulonnaise et à la porte du massif des Maures, la commune de Pierrefeu du Var bénéficie d'une situation privilégiée, au carrefour des routes d'Hyères à Puget Ville (RD 12) et de Cuers à Collobrières (RD 14). Se développant sur une superficie de 5 894 hectares, elle reçoit une population qui avoisine désormais près de 5 900 personnes.



La situation locale privilégiée de la commune

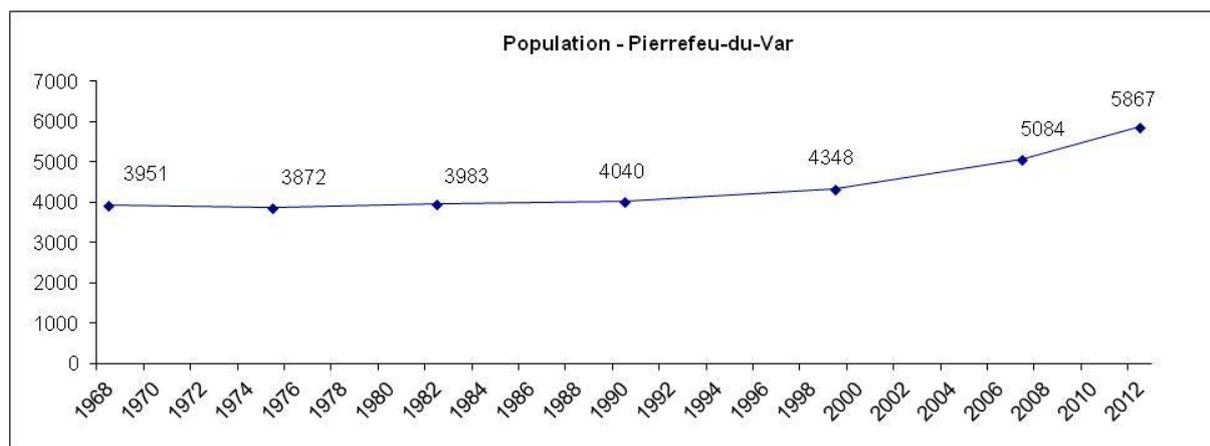
Cette localisation attractive, à 25 kilomètres de Toulon et à proximité de la façade littorale hyéroise, est complétée par la richesse de son terroir agricole et la qualité de son patrimoine naturel. L'addition de ces atouts font de Pierrefeu une commune résidentielle très prisée.

Forts des acquis du PLU initial, qui a su bâtir un projet cohérent et équilibré, le territoire pierrefeucaïn est à l'aube d'une nouvelle phase d'évolution. Il doit, en effet, intégrer un certain nombre de projets, de choix et d'exigences qui ne peuvent être orchestrés que dans le cadre d'une articulation et d'une mise en cohérence générale, illustrant ainsi la vision d'un avenir encore plus durable et d'un urbanisme encore mieux partagé.

1.2 - Démographie

Une croissance soutenue, alimentée par l'installations de ménages d'actifs

La population pierrefeucaïne fait l'objet d'une dynamique démographique continue depuis plus de 40 ans. Cette évolution, relativement mesurée jusqu'à la fin des années 80, a fait l'objet d'un premier coup d'accélérateur au cours des années 90, pour encore plus s'amplifier depuis les quinze dernières années. A ce titre, entre 1999 et 2012, Pierrefeu a gagné plus de 1500 habitants.



Sources : INSEE, RP 1968 à 1999 dénombrements, RP 2007 et 2012 exploitations principales

Cette dynamique, à tendance exponentielle, s'explique principalement par la desserte attractive de la commune, sa situation en deuxième couronne au sein de l'unité urbaine toulonnaise, une pression immobilière plus limitée avec des disponibilités foncières significatives et des prix plus bas que sur le littoral. Ces caractéristiques constituent d'incontestables facteurs d'attrait pour des ménages d'actifs travaillant à l'extérieur de la commune.

En terme statistique cette dynamique se traduit par un taux de variation annuel moyen de la population, entre 1999 et 2012, avoisinant 2,5%. Cette attractivité touche tout particulièrement le territoire pierrefeucaïn, le taux précité étant nettement supérieur à celui enregistré pour cette même période sur la communauté de communes Méditerranée Porte des Maures -MPM- (1%) ou le département (0,9%).

En matière structurelle, cette croissance démographique est principalement causée par une dynamique migratoire qui voit chaque année s'installer de nouveaux ménages sur la commune, notamment dans les quartiers périphériques, en 1ère et 2ème couronne autour du vieux village. L'évolution due au solde naturel demeure très limitée (0,3% de moyenne annuelle, entre 1999 et 2012). Elle témoigne d'un faible renouvellement générationnel.

Si ce rythme devait se poursuivre, la commune compterait plus de 8000 habitants en 2025, (soit près de 2200 personnes supplémentaires), cette date correspondant à l'échéance théorique du PLU.

taux d'accroissement annuel	2,45% = 1999-2012													
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Variation de population	143,74	147,26	150,87	154,57	158,35	162,23	166,21	170,28	174,45	178,73	183,11	187,59	192,19	
Effectif	5867	6010,74	6158	6308,87	6463,44	6621,79	6784,02	6950,23	7120,51	7294,96	7473,69	7656,8	7844,39	8036,58

Source : Cabinet Luyton

Ce chiffre semble notablement irréaliste, dans la mesure où bien que quelques programmes de logements conséquents aient été dernièrement initiés, les réserves foncières communales demeurent désormais bien plus limitées. Le potentiel foncier pierrefeucaïn ne correspond plus à l'offre que la commune a proposé, notamment en développant une politique d'extension urbaine significative, principalement sous la forme de lotissements.

La commune entend donc se baser sur un chiffre théorique plus réaliste, légèrement supérieur à 7000 habitants, soit plus de 1100 personnes à l'horizon 2025, en le considérant comme un maximum à ne pas dépasser. Ce chiffre correspond à un taux d'accroissement annuel moyen de 1,3%, qui équivaut au rythme observé entre 1990 et 2007 et demeure relativement important.

taux d'accroissement annuel	1,30%	Equivalent 1990-2007												
		2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Variation de population		77,62	78,63	79,65	80,69	81,74	82,8	83,88	84,97	86,07	87,19	88,33	89,47	90,64
Effectif		6 049	6 127	6 207	6 288	6 369	6 452	6 536	6 621	6 707	6 794	6 883	6 972	7 063

Source : Cabinet Luyton

Une majorité de familles, pour une commune plutôt jeune

La majorité des ménages pierrefeucaïns est constituée de familles avec au moins 1 enfant (50,7% des ménages) et les familles avec trois enfants ou plus sont assez bien représentées (8,5% des ménages), ce qui a une incidence sur la taille des logements.

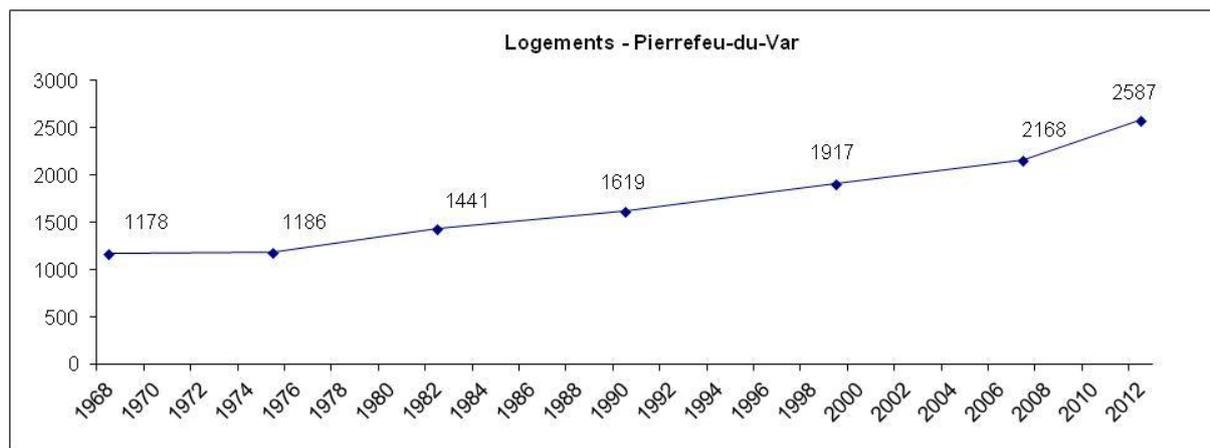
L'évolution de la taille moyenne des ménages montre une relative stabilité. En effet, cette taille moyenne, égale à 2,6 personnes/ménage en 1990, a très légèrement diminué, pour atteindre 2,5 personnes/ménage en 1999. Elle s'est depuis stabilisée, avec 2,45 personnes/ménage en 2012. Ce dernier chiffre reste cependant supérieur aux moyennes enregistrées pour 2012 sur la communauté de communes MPM et le département (2,2 personnes/ménage).

La pyramide des âges est relativement équilibrée, notamment par rapport aux communes voisines où la part des plus de 65 ans est plus élevée. A Pierrefeu, en 2012; la part des moins de 30 ans représente un habitant sur trois, alors que la part des plus de 65 ans s'élève à 16,3%. Par rapport au précédent recensement de 2007, on constate que la part des moins de 30 ans évolue favorablement (+3%), illustrant ainsi une évolution favorable de la structure démographique communale, avec un léger rajeunissement de la population. Ce phénomène correspond à une inversion du vieillissement constaté au cours des années 90. Au regard des évolutions enregistrées sur la communauté de communes Méditerranée Porte des Maures et le département, Pierrefeu fait plutôt figure de commune « jeune ».

1.3 - Habitat, logement

Une croissance continue, au profit d'une dynamique résidentielle

En corollaire d'une augmentation démographique somme toute mesurée jusqu'à la fin des années 80, le nombre de logements a plus fortement évolué jusqu'au milieu des années 2000. Depuis les 10 dernières années, cette expansion du parc a pris une ampleur encore plus significative, confirmant ainsi la prégnance de la dynamique résidentielle pierrefeucaine. A ce titre, avec 2587 logements en 2012, le parc pierrefeucain a augmenté de 419 unités depuis 2007, soit une moyenne de près de 85 nouveaux logements/an.



Sources : INSEE, RP 1968 à 1999 dénombremments, RP 2007 et 2012 exploitations principales

La part des résidences principales demeure très élevée à Pierrefeu (88% en 2012), ce qui témoigne une nouvelle fois de son statut de commune résidentielle dynamique, à l'inverse du territoire de la communauté de communes MPM. Ce-dernier est, en effet, fortement caractérisé par une surreprésentation des résidences secondaires (51,7% du parc en 2012, soit 10 fois plus que pour Pierrefeu)

Des formes urbaines privilégiant l'habitat individuel

La typologie des logements correspond à la fois au caractère périurbain de la commune et au profil de ses ménages. A Pierrefeu, les 3/4 du parc est constitué par des maisons de taille significative (4,5 pièces en moyenne). Cette part de l'habitat individuel demeure une constante lourde de l'habitat pierrefeucain, et ce depuis la fin de la seconde guerre mondiale. On constate néanmoins un petit renversement de tendance depuis les 10 dernières années, avec une part de l'habitat collectif qui augmente légèrement pour représenter près du quart du parc en 2012 (22,6% en 2007). Cette évolution témoigne très certainement d'une nouvelle donne pour la commune : la rareté du foncier, l'augmentation continue des prix des terrains permettant d'envisager la mise en œuvre d'une nouvelle politique de densification maîtrisée des formes urbaines.

Des occupants majoritairement propriétaires de leurs logements

En terme de statut d'occupation des résidences principales, on note que les habitants de la commune sont en grande majorité propriétaires de leurs logements. Les propriétaires occupants représentaient, en 2012, 67% du parc, ce qui correspond à un léger tassement. Ils étaient, en effet, 69,5% en 1999 et 68,8% en 1990. Ce phénomène atteste d'une légère reprise de l'offre locative, avec des locataires représentant 27,4% du parc en 2012. Ce taux demeure néanmoins très inférieur à ceux enregistrés, pour cette même année, sur la communauté de communes MPM (31,3%) ou le département (37,4%).

Offre locative sociale : des besoins à prendre en compte

Bien que la commune ne soit pas assujettie aux objectifs de l'article 55 de la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU), renforcés, en 2013, par la Loi dite « Duflot » (25% de logements locatifs sociaux par rapport aux résidences principales et effort de rattrapage obligatoire), le parc social pierrefeucain demeure insuffisant.

En effet, la commune ne dispose que de 36 logements locatifs sociaux (répartis sur 2 opérations respectivement dotées de 17 et 19 logements), soit un taux particulièrement limité représentant seulement 1,6% du total des résidences principales recensées (en 2012). Cette faiblesse de l'offre locative sociale ne permet donc pas aux ménages ayant des revenus modestes ou intermédiaires de s'installer sur la commune. Une part significative des jeunes ménages, des familles monoparentales, des célibataires ou des retraités se retrouve donc directement confrontée à cette pénurie endémique de logements sociaux.

Par ailleurs, la commune n'est, à ce jour, pas couverte par un PLH (Programme Local de l'Habitat) applicable. Le PLH de la communauté de communes MPM, initié courant 2015, n'en est qu'à la phase d'élaboration d'un diagnostic. Malgré cela, la commune doit poursuivre son engagement à favoriser la réalisation de logements sociaux, nécessaire à l'établissement d'une mixité sociale de l'habitat.

Estimation des besoins futurs : un scénario réaliste pour un projet durable

Sur la base des projections démographiques réalisées et du maximum de 7000 habitants que la commune ne souhaite pas dépasser pour 2025, il est possible d'effectuer des simulations du nombre de logements à produire. Ces estimations sont à manipuler avec précaution dans la mesure où il reste très difficile de faire de la prospective à l'échelle d'une commune, dont la démographie est notamment soumise à de nombreux facteurs externes. Il est, à ce titre, difficile d'évaluer si certains phénomènes comme la décohabitation (de moins en moins de personnes par logements) vont encore s'amplifier dans les prochaines années, ou au contraire se stabiliser.

Sur la base de l'objectif d'évolution démographique retenu par le PLU, la commune devrait compter, pour répondre aux besoins, environ 3040 logements. Cette estimation correspond à mettre en place les conditions d'accueillir entre 385 nouveaux logements sur les 9 prochaines années.

Ces besoins doivent être confirmés, notamment par rapport à la capacité de densification des espaces bâtis pierrefeucains (à préciser par quartier et morphologies urbaines), au développement de la mixité sociale de l'habitat, mais également par rapport à la nécessaire mise à niveau de ses principaux équipements (scolaires, sportifs, cultures, administratifs, etc), de son offre commerciale et de services. Ces apports, nouveaux logements, population future, doivent enfin se réaliser dans le respect du terroir agricole pierrefeucain, la protection de ses espaces naturels, de ses forêts et la préservation de ses qualités paysagères.



Des capacités de densification à préciser par quartier

La mise en œuvre d'un projet durable devra également s'attacher à limiter, autant que faire se peut, les impacts en matière de déplacements motorisés vers les aires d'emplois limitrophes, essentiellement toulonnaise, mais également hyéroise et cuersoise, de manière à ne pas générer une augmentation excessive des émissions de gaz à effet de serre.

Sur ces bases, la commune a décidé de se baser sur le rythme de croissance équivalent à celui recensé sur une période relativement large, s'étalant de 1990 à 2007, correspondant à une dynamique démographique maîtrisée, rompant avec l'expansion observée au cours des dix dernières années. Ce rythme maîtrisé aboutit à un plafond de 7000 pierrefeucains à ne pas dépasser pour l'horizon 2025.

Ce scénario doit être pleinement cohérent vis à vis d'une part, des disponibilités foncières dont dispose aujourd'hui la commune; disponibilités naturellement plus limitées qu'en 2007, et d'autre part, dans le respect des densités de référence du SCoT Provence Méditerranée (document d'urbanisme de norme supérieure avec lequel le PLU doit être compatible).



Vues de la zone 1AU du PLU 2007 ...



... une des principales disponibilités foncières de la commune

1.4 - Emplois, revenus et niveau de vie

Un pôle d'emploi à conforter

Parallèlement à cette attractivité résidentielle, la vitalité d'un tissu commercial et de services de proximité, accompagnée par la présence des grands équipements que sont, d'une part, l'hôpital Henri Guérin, et, d'autre part, l'Atelier Industriel de l'Aéronautique (AIA) et l'aérodrome de Cuers-Pierrefeu, permet de positionner la commune comme un pôle d'emploi significatif (1836 emplois en 2012).



L'entrée de l'hôpital Henri Guérin, à partir de la RD12

Par ailleurs, on constate qu'au cours des dernières années, le nombre d'actifs résidents a augmenté aussi vite que le nombre d'emplois. Phénomène que la commune souhaite se donner les moyens de conserver pour la prochaine décennie. Cette tendance lui a également permis d'interroger les besoins nécessaires en terme d'activités futures, et notamment la conservation de la réserve foncière prévue au PLU initial dans le quartier du Pas de la Garenne (zone 1AU), la commune étant dépourvue d'espace spécifiquement dédié, notamment pour les artisans locaux. Rappelons que cette zone bénéficie d'une localisation stratégique, à l'extrémité Est de la future voie de contournement Nord (assurant la liaison avec les communes de Cuers et Puget ville) et à l'intersection avec la RD 14, en direction de Collobrières.



L'arrivée de la future voie de contournement Nord, au contact de la RD14

Autre caractéristique de l'emploi pierrefeucain, la continuité d'un déficit d'emploi pour ses résidents. En effet, en 2007, l'indicateur de concentration d'emplois (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) s'élevait à 74,1 %. La commune était donc bénéficiaire en emplois pour ses résidents. Depuis, la tendance s'est confirmée et même accentuée, avec un indicateur de concentration qui s'élève, en 2012, à 72,6 emplois pour 100 actifs ayant un emploi résidant à Pierrefeu. Ce déficit a pour effet un accroissement des migrations pendulaires, qui s'effectue principalement au bénéfice d'autres communes de l'agglomération toulonnaise. Il se traduit par une augmentation significative des déplacements et de la mobilité des actifs.

En termes de répartition des emplois par secteur d'activités, la part des emplois agricoles s'accroît très fortement et s'établit à 12,6% en 2012. Elle n'était que de 8,2% en 2007, signe d'un secteur essentiel pour la vitalité économique pierrefeucaïne; secteur qui a su créer 134 emplois en 5 ans. La part des emplois industriels augmente également pour s'établir à 7,6% en 2012 (6% en 2007). La part des emplois dans la construction a par contre chuté de manière significative, ne représentant que 5,1% en 2012 (8,7% en 2007), comme celle des emplois dans le commerce, les transports et services divers (20,2% en 2012, 22,9% en 2007). La part des emplois dans l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale augmente très légèrement, avec +0,6 points pour s'établir à 54,5%.



La viticulture pierrefeucaïne, une activité économique essentielle

Revenus et niveau de vie : une attractivité confirmée

Les revenus des habitants sont caractéristiques du profil de la commune, à la fois résidentielle et attractive, avec un nombre d'actifs élevé. Les revenus des pierrefeucaïns sont majoritairement issus des revenus d'activité (à 72,3% en 2012).

La part des ménages fiscaux imposés (70,8% en 2012) est nettement supérieure à celle de la moyenne départementale (63,4%), comme le revenu médian, qui s'établit à 21897 euros par unité de consommation en 2012 (contre 19611 euros, en moyenne pour le Var).

Le taux de pauvreté est lui aussi inférieur à celui de la moyenne départementale. A noter que le taux de pauvreté chez les moins de 30 ans (moins de 20%) est assez faible par rapport aux territoires de comparaison (supérieur à 23% pour le département).

1.5 - Panorama général de l'économie

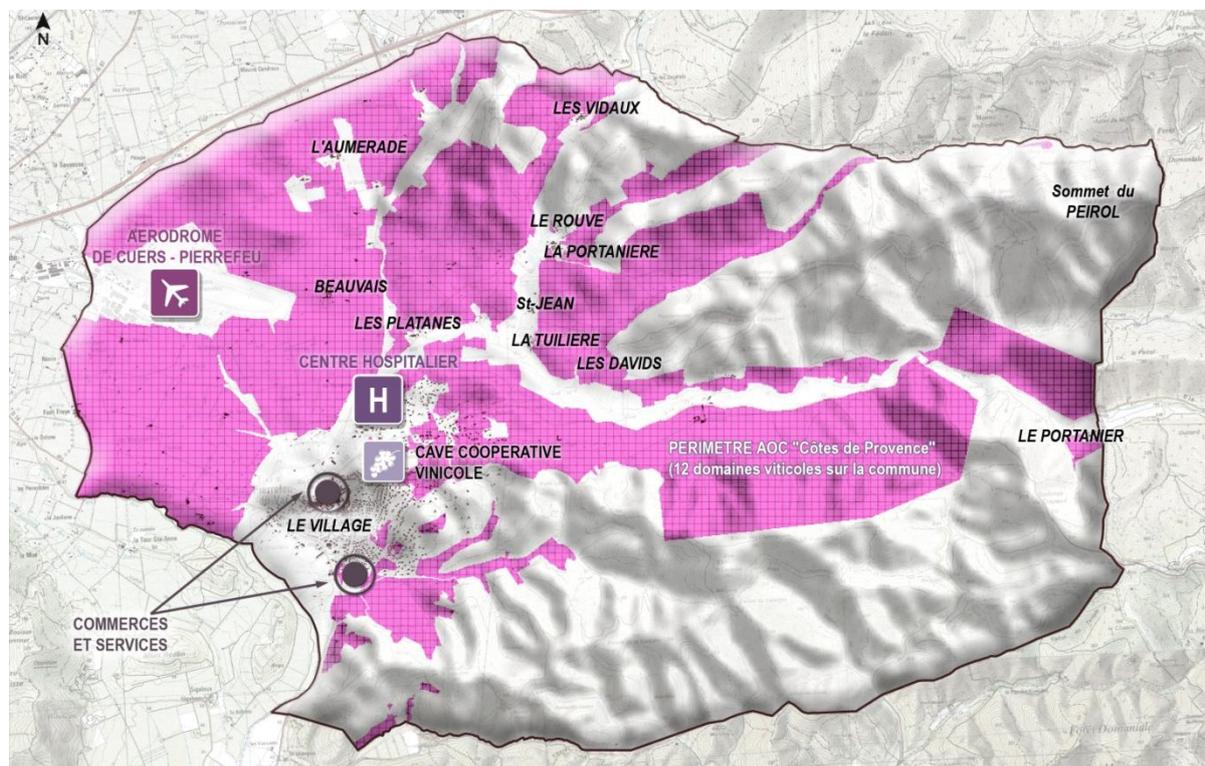
Structuration d'ensemble

Au 31 décembre 2013, 535 établissements actifs sont recensés sur la commune. 17,8% de ses établissements appartiennent au secteur de l'agriculture, ce qui est largement au-dessus des moyennes enregistrées sur la communauté de communes MPM (6%) ou le département (3,3%) et témoigne une nouvelle fois de la prégnance de l'héritage agricole et rural de la commune et de la vitalité du secteur viticole. Le secteur de la construction est également assez bien représenté en nombre d'établissements (14,8%), alors que le secteur du commerce, transports et services divers est moins bien représenté (53,1%) que dans les territoires de comparaison, notamment la communauté de communes MPM (66,8%) et le département (65,2%). Enfin, la part du secteur de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale (11%) demeure supérieure à celle observée à l'échelle de la communauté de communes MPM (8,9%), mais reste inférieure à celle recensée sur le département (12,8%).

Au delà de ces données générales, il convient de rappeler que 2 établissements importants sont situés sur la commune, dans la partie Nord de l'agglomération :

- L'AIA (Atelier Industriel Aéronautique) : situé sur l'aérodrome de Cuers-Pierrefeu, cette structure assure des travaux de maintenance et de recherche pour l'armée.
- Le centre hospitalier Henri Guérin (hôpital psychiatrique).

Comme précédemment noté, l'activité agricole est également importante, la commune comptant une cave coopérative - "Les Vignerons de Pierrefeu" - et seize domaines viticoles. Le tissu commercial et de services, notamment du centre et de l'entrée de ville Sud, complète la structure d'une économie pierrefeucaïne également caractérisée par l'absence de zone d'activités.



La territorialisation de l'activité économique

La part de la sphère présenteielle (activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes) n'atteint pas les proportions observées dans les territoires de comparaison. Elle représente, au 31 décembre 2013, 55,5% des établissements pierrefeucains, soit une part nettement moins importante que sur la communauté de communes MPM (65%) ou le département (65,9%) Cela peut s'expliquer par deux facteurs : d'une part, Pierrefeu n'a pas encore complètement tiré profit de son dynamisme démographique et garde une marge de rattrapage en termes de développement de son économie résidentielle, d'autre part, la présence des grands établissements (AIA, BAN, centre hospitalier) générant des activités non tournées vers la sphère présenteielle.

Tissu commercial

La situation de Pierrefeu en limite Est de l'agglomération toulonnaise a une grande incidence sur la caractérisation du commerce et des équipements commerciaux communaux. En effet, de par sa proximité avec le pôle commercial de La Valette / La Garde, Pierrefeu subit directement son « leadership ». Ce pôle compte une quantité d'établissements sans comparaison à l'échelle du département qui lui confère une position hégémonique, notamment dans certains domaines (cuisine, électroménager, sports, etc.). Il bénéficie également d'une grande diversité d'enseignes nationales ou internationales et a bâti sa force sur des exclusivités stratégiques (IKEA, Printemps, Toys'r'Us, H&M, Nature et Découvertes, etc). Le pôle est aujourd'hui en passe de renforcer encore plus son attractivité, avec l'importante opération de renouvellement urbain sur l'ancien secteur de Barneoud, correspondant à la nouvelle offre commerciale de l'Avenue 83 (ouverture avril 2016).

Pierrefeu ne possède pas d'équipement commercial de la gamme supérieure de type hypermarché, mais accueille un seul équipement de la gamme intermédiaire, avec un supermarché localisé en entrée de ville Sud, dans le quartier du Logis. Par ailleurs, si la commune est relativement bien équipée en commerces de proximité (épicerie, boulangerie, boucherie, librairie, bureau de tabac, coiffeur, garage, banque, etc), on note que l'offre en matière d'équipement de la personne, de la maison et de loisirs est très peu présente, voire, dans certains cas, inexistante.

De manière générale, le taux d'équipement commercial pierrefeucain reste inférieur à ceux observés sur des territoires de référence (SCoT Provence Méditerranée, communauté de communes Méditerranée Porte des Maures, département). Dans ce contexte, un potentiel de développement existe, notamment en termes de commerces et services de proximité, répondant à des besoins quotidiens. Il demeure à priori limité, quoique des opérations ciblées de requalification d'espaces publics identitaires dans le cœur du village, pourraient créer une nouvelle attractivité et fédérer l'apparition d'une nouvelle diversité commerciale.

1.6 - Agriculture et espaces agricoles

Un bassin agricole ancré au sein de la dépression permienne

Composante emblématique du territoire pierrefeucain, l'agriculture revêt plusieurs fonctions d'ordres économique, culturelle, paysagère et de participation à la gestion des risques naturels. La place prépondérante occupée par l'agriculture doit, en premier lieu, être réintégrée dans un contexte plus large que les strictes limites communales, avec une appartenance à la vaste entité agricole constituée par la dépression permienne qui ceinture le massif des Maures, de Toulon à Saint Raphaël. Dans cet ensemble homogène, l'agriculture pierrefeucaine joue un rôle particulier. C'est en effet sur ce secteur que le foncier agricole a été le moins impacté, ces dernières années. Face au double effet d'une extension inconsidérée de l'urbanisation et de l'enfrichement, le tissu agricole historique de cette dépression permienne a subi un net recul. Sur le secteur composé par l'arc cuersois, pugetan et pierrefeucain, véritable trait d'union entre les plaines agricoles du centre Var et l'agriculture périurbaine du bassin hyérois, la composante agricole demeure la plus prégnante, la plus dense et la plus préservée.



La plaine agricole de la dépression permienne

Agriculture et urbanisme : un zonage agricole réaliste et cohérent

La zone agricole (A) identifiée dans le PLU 2007 couvre 1932 hectares, soit près du tiers de la superficie communale. Parallèlement à ce zonage réglementaire, la commune compte 1611 hectares d'espaces agricoles, ces derniers correspondant aux parcelles exploitées ou exploitables, quelque soit le zonage réglementaire du PLU. L'analyse comparative superposant ces 2 données permet de vérifier la cohérence entre la zone A et la réalité du terrain. En effet, sur les 1932 hectares de la zone A, 1540 hectares soit 95% des espaces agricoles, ont été identifiés au sein du zonage réglementaire du PLU.

Près de 400 hectares de la zone A du PLU n'ont donc pas été identifiés comme des espaces agricoles. Cet écart concerne en premier lieu les espaces boisés, mais également les cours d'eau et leurs ripisylves, les chemins, les bâtiments et les aménagements qui leur sont liés, soit autant de composantes spatiales qui, si elles font partie intégrante de la fonctionnalité agricole, ne constituent pas pour autant des îlots culturels.

De manière complémentaire, 71 hectares d'espaces agricoles sont été identifiés hors de la zone A du PLU. Une majorité du foncier concerne des espaces naturels situés en continuité de la zone agricole existante. Au sein des tissus urbains pierrefeucains, on note la présence de petites parcelles agricoles représentant une surface totale de 17 hectares, mais dont la taille toujours réduite n'a pas d'incidences significatives, ni sur les activités, ni sur les paysages perçus.

Typologie	Zone A / PLU (ha)	Zone N / PLU sans EBC (ha)	Zone N / PLU avec EBC (ha)	Zone U / PLU (ha)
Espace agricole	1 540	52	2	17

Source : Chambre d'Agriculture du Var

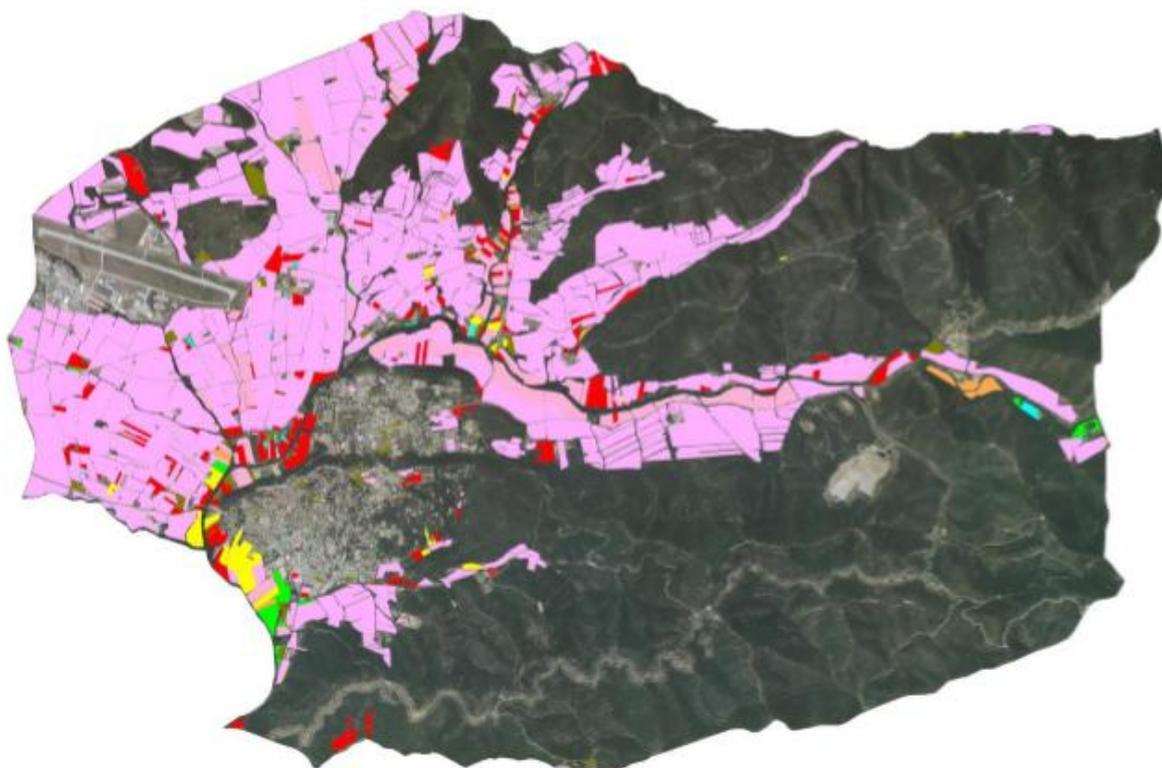
Dans ce cadre, la présente révision générale du PLU doit être l'occasion d'affiner les délimitations de la zone A, afin d'y intégrer certaines parcelles à vocation agricole, situées en continuité des sols exploités et initialement classées en zone naturelle (N).

Une identité viticole prépondérante

9 types de cultures ont été identifiées sur les espaces agricoles pierrefeucains. La viticulture en dénombre 3, avec les parcelles en Indication Géographique Protégée (IGP) Var, Maures, et Méditerranée, en Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) Côtes de Provence et en Appellation d'Origine Protégée (AOP) Côtes de Provence avec une dénomination de terroir "Pierrefeu". Le cumul de ces 3 labels représente près de 1425 hectares (dont 1303 sont classés en AOC AOP et 121 en IGP). La viticulture occupe donc une place particulièrement prépondérante, avec près de 90% des espaces agricoles de la commune.

Ce foncier est exploité par une cave coopérative "Les Vignerons de Pierrefeu", particulièrement dynamique, regroupant 150 coopérateurs en provenance des communes de Pierrefeu, Cuers et Puget Ville, dont 38 disposent d'exploitations se développant sur plus de 6 hectares et 16 domaines particuliers, dont 10 ont leurs sièges sur la commune et 6 sont en Agriculture Biologique (AB). Le volume produit par l'ensemble de la filière viticole sur Pierrefeu est estimé à 57000 hectolitre par an.

Les autres types de cultures sont les friches (100 hectares), l'arboriculture (30 hectares), les terres labourables (25 hectares), les prairies associées aux activités d'élevage (10 hectares) et le maraîchage (5 hectares).



L'occupation agricole des sols / Source : Chambre d'Agriculture du Var

De manière globale, l'aire AOP AOC Côtes de Provence couvre 2368 hectares sur Pierrefeu, au sein de laquelle, comme précédemment noté, 1303 hectares sont exploités (55%). Un certain nombre de parcelles ou d'espaces, dont la grande majorité est boisée, ne sont donc pas valorisés.

Précisons, en outre, que les filières d'arboriculture et d'élevage bénéficient également de labels de qualité (AOP AOC Huile d'Olive et AOC AOP Figue de Solliès pour la première, IGP Agneau de Sisteron et IGP Miel de Provence, pour la seconde).

Un faible potentiel de reconquête agricole en plaine et en milieu boisé

Les espaces de friches agricoles, principalement localisées en plaine, occupent une superficie limitée sur la commune, avec 98 hectares recensés, soit 6% des espaces agricoles. Cette faible représentativité est d'autant plus marquante qu'elle correspond à un potentiel foncier particulièrement limité, de nombreuses parcelles étant situées soit en "dents creuses" dans les espaces urbanisés, soit attenantes à des habitations. Dans ces cas, aucune reconquête agricole ne peut être envisagée. Néanmoins, certains autres espaces en friche conservent un potentiel de remise en culture, notamment lorsqu'ils sont situés dans des périmètres irrigables. A ce titre, un travail d'animation foncière, notamment avec la SAFER, pourrait être engagé dans le futur.

Dans un même ordre d'idée, un travail de reconquête agricole en milieu boisé doit être effectué, afin d'étudier le potentiel de certains sites, notamment en continuité d'espaces déjà exploités, sur des topographies non excessivement marquées, tout en prenant en compte l'histoire (antériorité d'une exploitation, présence de restanques, ...) et les enjeux environnementaux (sensibilité de la tortue d'Hermann, site Natura 2000, autorisation de défrichage, ...). Le croisement de ces données avec le zonage du PLU initial (zone N avec EBC) et les périmètres d'AOC AOP, doit permettre d'identifier des projets de développement de nouvelles zones A dans le cadre de la présente révision qui, même s'ils demeurent limités, ont le mérite d'exister.

Un marché foncier calme et stabilisé

Le marché foncier pierrefeucain est relativement calme et semble s'être tassé sur les 5 dernières années, passant d'une trentaine de transactions annuelles en début de période à une vingtaine depuis 2012, ce qui correspond à la moyenne observée, par commune, sur le département du Var. Sur cette même période, les superficies vendues oscillent dans un marché qui voit l'échange de 80 hectares en 2011 contre 20 à 30 hectares les autres années. En valeur, le marché annuel sur ces 5 dernières années varie entre 1,5 millions et 4 millions d'euros.

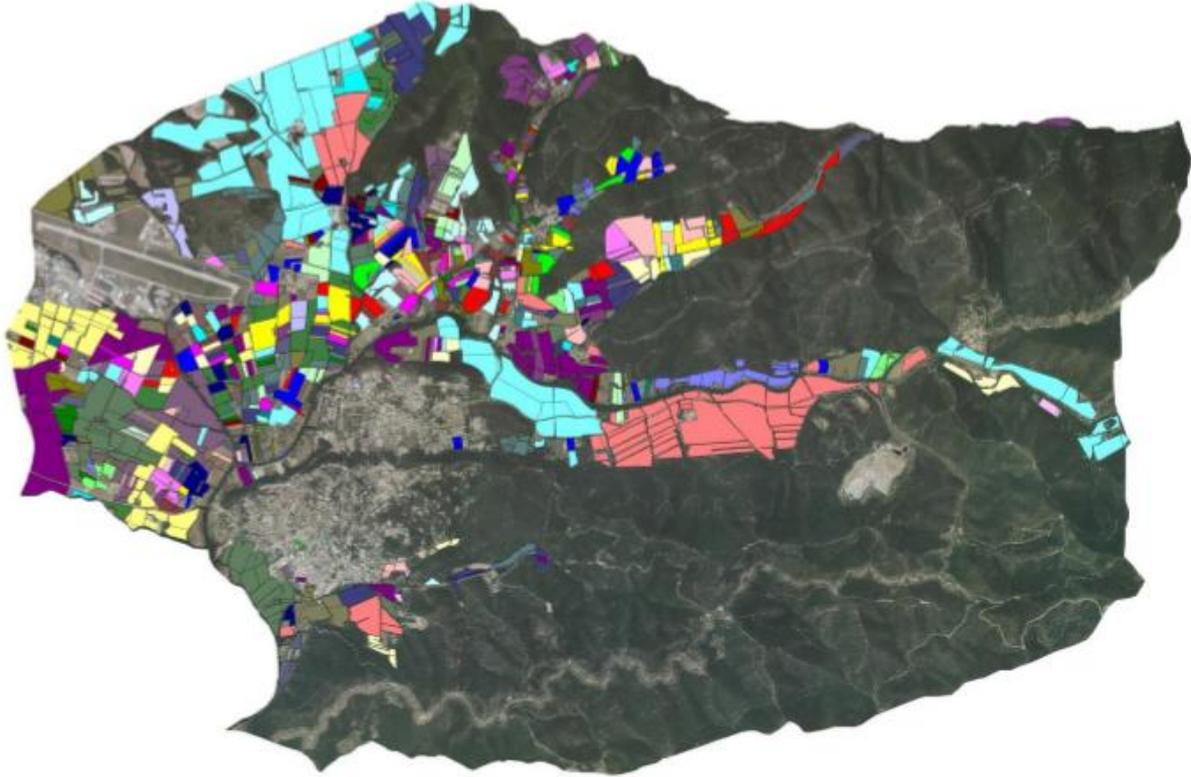
Le marché pierrefeucain demeure donc encore très viticole, assez peu marqué par la valeur du résidentiel, avec un prix moyen agricole variant entre 3 et 5€/m², pour les vignes en AOC ou AOP. Dans le GéoMarché du massif des Maures, le marché est encore bien plus rare, et si une terre vient à se vendre, on observe plutôt un prix de 1€/m².

Des tailles d'exploitations très variables

L'analyse de la structure foncière met en exergue certaines caractéristiques pierrefeucaines, avec des ilots d'exploitation regroupés sur certaines entités spatiales, notamment sur l'unité agricole du Portanier ou au Nord de la commune. Ces ilots correspondent à des exploitations professionnelles en cave particulière. On compte, à ce titre, 3 exploitations qui exploitent sur la commune plus de 50 hectares chacune, pour un total de 415 hectares.

Au sein de la plaine agricole, on retrouve un patchwork d'exploitations professionnelles et non professionnelles, présentant des tailles plus diversifiées; les plus grandes allant de 20 à 50 hectares (10 exploitations), des intermédiaires oscillant entre 10 et 20 hectares (21 exploitations) et les plus petites cultivant entre 6 et 10 hectares (22 exploitations).

Enfin, on compte de nombreuses exploitations agricoles "non professionnelles", hors maraîchage et élevage, présentes sur Pierrefeu, avec 57 exploitations cultivant chacune entre 1 et 6 hectares, et 50 exploitations détenant moins d'1 hectare.



La structure foncière des exploitations agricoles / Source : Chambre d'Agriculture du Var

Outre ces tailles très variables d'exploitations agricoles, ces données mettent en lumière la part des structures professionnelles et non professionnelles. On compte, à ce titre, près de 170 exploitations agricoles à Pierrefeu, dont un peu plus de 30% sont des exploitations professionnelles.

Un renouvellement générationnel à engager

Signe d'une tendance observée sur l'ensemble du territoire français, l'âge des exploitants pierrefeucains est relativement élevé. Sur la commune, seulement 12% des exploitants ont moins de 40 ans, signe que la population agricole a du mal à assurer son renouvellement générationnel. Autre phénomène constaté, le nombre de départs en retraite demeure bien plus important que le nombre d'installations. Ce constat se traduit de manière encore plus sensible quand on observe qu'à Pierrefeu, 56% des exploitants ont plus de 55 ans, âge à partir duquel les enjeux de transmission professionnelle et générationnelle commencent à apparaître.

Des projets de développement à prendre en compte

La recherche d'une nouvelle offre foncière, notamment sur la plaine agricole et en continuité de surfaces déjà cultivées est bien réelle. Des possibilités existent également, au sein de secteurs encore boisés. Même si ces projets demeurent limités, notamment au titre de leur

impact environnemental ou de leur faisabilité économique, ils doivent être pris en compte dans le cadre de la présente révision du PLU.

De même, le développement et la consolidation de l'agriculture pierrefeucaïne passe par la réalisation de projets de constructions agricoles, qu'il s'agisse de nouveaux bâtiments techniques, mais également d'extensions, de réhabilitations ou de changements de destinations de constructions existantes. La dimension agritouristique doit également faire l'objet d'une nouvelle impulsion, notamment en faveur de l'oenotourisme. La révision du PLU doit, à ce titre, être incitative et, en tout état de cause, veiller à ne pas bloquer ou être un frein à leur réalisation.

Par ailleurs, des attentes de la profession existent par rapport au projet de développement de l'irrigation agricole. Une étude de faisabilité est, à ce titre, en cours. Réalisée par la SCP du Canal de Provence, à partir d'une demande formulée par les acteurs locaux, cette étude porte sur la préfiguration d'une desserte multi-usage de la plaine agricole. D'ores et déjà, 1 des 3 ASA présentes sur la commune a fait part de son intérêt pour la conversion de son réseau sous pression.



La plaine agricole Sud (La Rivière - La Gravière - Le Logis)

1.7 - Equipements et services

En terme d'équipements scolaires, les écoles maternelles et primaires (Anatole France), situées dans le cœur du village, ont fait l'objet de programmes d'extension qui permettent de disposer de capacités d'accueil supplémentaires qui correspondent aux besoins démographiques à court terme de la commune. Pour une vision à plus long terme, la question d'un nouveau groupe scolaire reste entière et le choix d'une localisation attractive se pose pleinement, notamment en matière d'équipement des quartiers périphériques que le PADD entend favoriser et développer.

Par ailleurs, la commune ne dispose ni de collège, les élèves concernés se rendant dans les équipements des communes limitrophes (Cuers), ni de lycée, les lycéens pierrefeucains étant répartis dans les établissements hyérois ou toulonnais.



Le groupe scolaire du cœur du village

En terme d'équipements pour la petite enfance, la commune dispose de 2 structures, localisées dans le cœur du village (La Frimousse, équipement privé pouvant accueillir 35 enfants) et dans le quartier du Pas de la Garenne (La Musardière, structure publique de 50 enfants). Notons que cette-dernière, livrée en 2014, dispose d'une possibilité d'extension de 10 places supplémentaires, ce qui permettra de porter la capacité totale d'accueil à 95 places.



La crèche La Musardière, dans le quartier du Pas de la Garenne

En terme d'équipement pour les personnes âgées, la commune dispose d'une maison de retraite de 70 lits, elle aussi localisée dans le cœur du village.

En terme d'équipements sportifs, outre le stade municipal et les équipements qui lui sont liés (vestiaires, etc), la commune dispose d'un gymnase situé dans le vieux village en continuité immédiate du groupe scolaire. Un second équipement, situé dans le quartier du Pas de la Garenne, mitoyen avec la crèche La Musardière vient d'être inauguré (décembre 2016). Il

permet de doter la commune d'un nouveau complexe sportif adapté à ses besoins actuels et futurs (danse, sports de combat, remise en forme, gymnase).



Le nouveau gymnase du Pas de la Garenne

Des terrains de tennis, un boulodrome (parking du Dixmude), ainsi qu'un site réservé à un balltrap et à un circuit d'auto modélisme (en limite Est, avec Collobrières, au lieu-dit de Peyrol) complètent la diversité de l'offre sportive et de loisirs sur la commune.



Le circuit d'auto modélisme, sur le site de Peyrol

Notons, également, que la commune dispose d'équipements dédiés aux activités culturelles, avec d'une part, l'Espace Jean Vilar (théâtrales, cinéma, bibliothèque, arts plastiques) et, d'autre part, la Bouchonnerie (école de musique, atelier de poterie, patrimoine local et maintien des traditions).

Notons, enfin, la présence de la caserne de gendarmerie, localisée dans le quartier du Logis, au Sud du vieux village, en limite Est de la zone d'activités commerciales qui a ouvert en 2005.

En terme de globalité, la commune entend poursuivre sa politique de mise à niveau des équipements publics ou privés correspondant à son évolution démographique et sociétale, répondant ainsi aux nouvelles attentes d'une population toujours plus désireuse de services adaptés, participant ainsi à la pérennisation de la qualité de vie locale.

1.8 - Tourisme

Un déficit d'hébergement

Dans ce domaine Pierrefeu, comme ses communes voisines et la plupart des communes non littorales connaît un incontestable déficit d'hébergement. Elle est en «compétition» avec les communes littorales voisines qui concentrent la plupart des structures d'hébergement touristiques (Hyères-les-Palmiers, la Londe-les-Maures et Bormes-les-Mimosas, mais aussi le Pradet et Carqueiranne).

En réponse aux besoins de développement de cette attractivité touristique, un certain nombre d'initiatives, publiques ou privées ont été menées sur la commune. Les capacités d'accueil ont ainsi évolué favorablement, avec des chambres d'hôtes qui se sont créées, notamment, au sein de certains domaines viticoles.

De manière complémentaire, le seul camping du territoire pierrefeucain, implanté sur une propriété communale, sur le quartier des Deffends de Becasson, le long de la RD14, a vu sa capacité d'accueil augmenter, menée de pair avec des aménagements et équipements valorisant sa montée en gamme.

On note également que l'offre hôtelière est très limitée, avec un seul hôtel, d'une capacité réduite, situé dans le vieux village.

Désignations	Noms	Capacités	Ouvert à l'année	Localisations
Camping***	Le Deffends de Becasson	150 emplacements	oui	RD14
Hôtel	L'Univers	8 chambres	oui	Rue G. Péri
Chambres d'hôtes	Clos de Lette Mas du Pourret Broquière	30 chambres		Diverses
Meublés	Une trentaine de locations	90 personnes		Diverses

Source : Commune de Pierrefeu

Notons que la gestion de l'office de tourisme a été transférée à la Communauté de Communes Méditerranée Porte des Maures, depuis le 1er janvier 2017 (mise en application de la loi Notre).

Au delà de ces données quantitatives, il convient de rappeler que le caractère agricole de la commune profite à l'activité touristique. En effet, l'image attractive est fortement liée à la qualité des produits issus de son terroir. A ce titre, plusieurs domaines proposent des visites ou dégustations. De même, des sentiers libres et des chemins forestiers permettent aux randonneurs de se promener à travers les magnifiques paysages caractérisant les espaces naturels pierrefeucains.

Cette attractivité touristique communale est également fondée par la présence des vastes massifs boisés de grande qualité paysagère et environnementale. Des balades à thème sont ainsi organisées régulièrement offrant des possibilités de découverte du massif des Maures.



Les massifs boisés pierrefeucains

Par ailleurs, la présence de nombreuses activités culturelles et de loisirs, proposées sur la commune, attire de nombreux touristes ou visiteurs des communes environnantes ou plus éloignées.

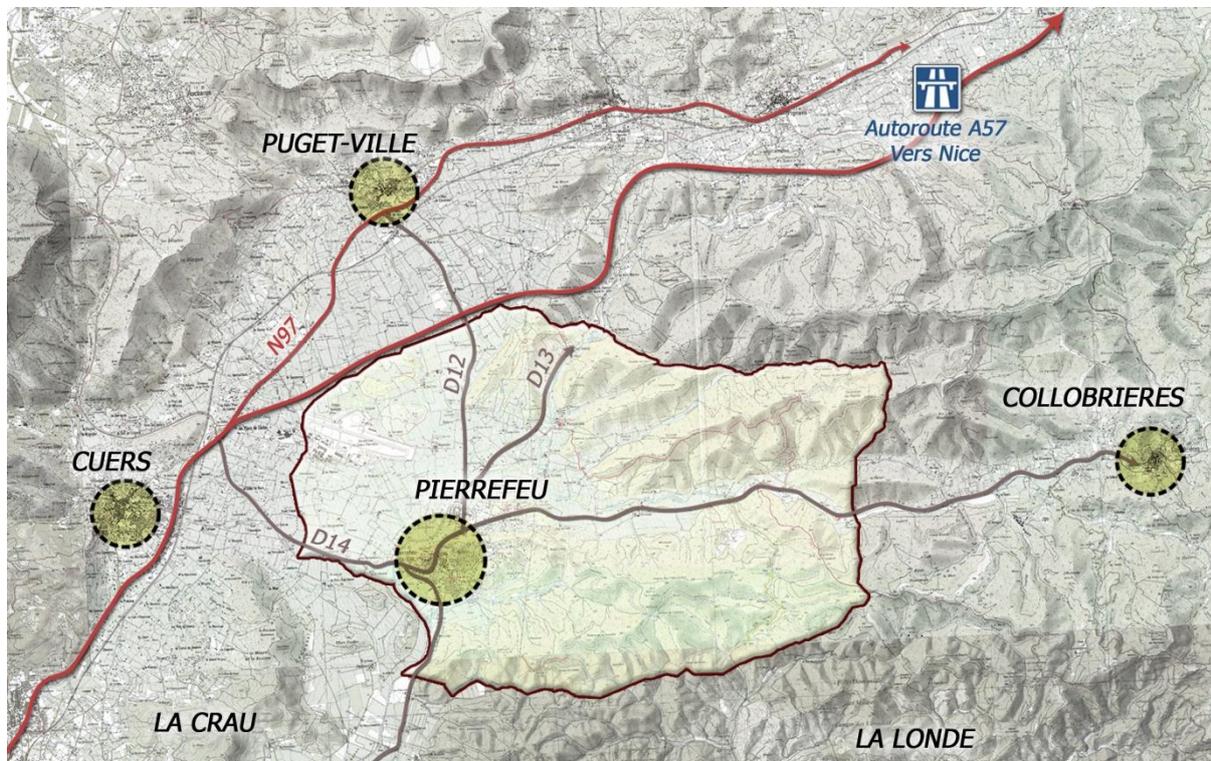
1.9 - Transports et déplacements

Une desserte routière attractive

Située à moins de 30 kilomètres à l'Est de Toulon, la commune dispose de conditions de dessertes particulièrement attractives. Bien desservie par la section gratuite de l'autoroute A 57 en provenance de Toulon, l'échangeur de Cuers n'est, en effet, distant que de quelques kilomètres de l'agglomération pierrefeucaïne. La présence de la RN97 conforte cette attractivité, en assurant la même desserte selon un tracé plus oriental longeant la limite Nord Ouest de la commune.

Cette attractivité est enfin assurée par la présence d'un maillage articulé de routes départementales qui innervent le territoire communal et convergent vers la centralité villageoise, avec :

- La RD 12, qui traverse la commune du Nord au Sud, et assure la liaison avec les communes de Puget ville et d'Hyères les Palmiers.
- La RD 13, qui assure, au Nord de l'agglomération pierrefeucaïne, la liaison avec la commune de Pignans.
- La RD 14 qui traverse la commune d'Ouest en Est et assure la liaison avec les communes de Cuers et Collobrières.
- La RD412 qui assure, au Sud de l'agglomération (en prolongement de la RD14), la liaison avec la commune d'Hyères.



Le maillage des voies départementales

Une situation de convergence provoquant des problèmes de trafic

La convergence des voies départementales au cœur du vieux village crée des problèmes récurrents de circulation dus aux poids lourds qui le traverse quotidiennement. Cette situation d'engorgement doit être réglée par la réalisation de voies de contournement, au Nord et au Sud de l'agglomération pierrefeucaïne.

La voie de contournement Nord constitue le projet essentiel qui permettra de supprimer ces problématiques de trafic et d'améliorer la sécurité des piétons dans le vieux village. Découpée en 3 tranches distinctes, cette voie assurera un délestage, à partir d'une connexion Ouest sur la RD14, qui se prolongera dans sa partie centrale jusqu'à la RD12 (au niveau du Pont de Cuers) et terminera son bouclage Est avec la RD14 en direction de Collobrières. La première phase d'acquisition des terrains en est actuellement au stade de l'enquête publique, la seconde tranche devrait suivre prochainement. La date de livraison de la totalité de cette voie n'est donc pas encore définitivement validée. Néanmoins, elle devrait entrer en circulation dans un avenir somme toute assez rapproché.



La RD14, en attente d'un futur délestage

La voie de contournement Sud doit, quant à elle, assurer la liaison avec l'agglomération hyéroise et la vallée de Sauvebonne par un tracé bordant la terminaison de la plaine agricole, sur les sites de La Gravière - La Rivière - Le Logis, délestant ainsi la RD412 et les quartiers contigus, d'un trafic important. Cette voie, qui longe la rive gauche du Réal Martin, est inscrite depuis de nombreuses années dans les documents d'urbanisme pierrefeucaïns, notamment le précédent POS. Elle ne fait l'objet d'aucune programmation. Néanmoins, le projet est toujours retenu par les services concernés du Conseil départemental et son inscription en tant qu'emplacement réservé dans le PLU initial n'est nullement remise en cause. Son tracé doit donc être reconduit dans le cadre de la présente révision.



La desserte des quartiers Sud, le long de la RD412

Un accroissement de la motorisation des ménages

Sur la commune de Pierrefeu, les déplacements sont majoritairement effectués en voiture individuelle. A ce titre, en 2012, 83,5% des habitants travaillant sur la commune utilisent leur véhicule particulier pour se déplacer. Cette situation est (entre autres phénomènes liés à l'évolution de nos modes de vie) étroitement liée au phénomène d'étalement urbain qui, au cours des dernières décennies, a instauré un éloignement de plus en plus prégnant entre les secteurs d'habitat et d'emploi.

Par ailleurs, le taux de ménages possédant une voiture est très élevé et en constante augmentation, avec 92,5% des ménages équipés d'au moins un véhicule en 2012 (il était de 89% en 1999). En terme de progression, ce taux a augmenté sensiblement depuis 1990, avec 85% des ménages équipés à cette date. Notons en outre, que pour cette même année 2012, le taux de ménages possédant deux voitures (53,5%) est largement supérieur à la moyenne enregistrée sur la communauté de communes MPM (40,4%) ou le département (35,1%).

Enfin, phénomène lié à une extension de l'urbanisation pierrefeucaïne ayant privilégié le développement de la maison individuelle, on note qu'en 2012, 71% des ménages disposent d'au moins un emplacement réservé au stationnement, ce qui correspond au taux enregistré sur la communauté de communes MPM (70,7%) et demeure supérieur à celui recensé sur le département (64,8%).

Des modes de déplacements alternatifs à développer

En 2012, la part des déplacements effectués en transports en commun ne représente qu'une partie infime (moins de 1%) des déplacements sur la commune de Pierrefeu. Plusieurs autocars du réseau départemental Varlib assurent des dessertes avec les communes et agglomérations périphériques (Cuers, Puget ville, Collobrières, Hyères, Toulon, ...), avec des liaisons quotidiennes en semaine, plusieurs arrêts étant localisés au niveau du village (Dixmude ; avenue de Lattre de Tassigny ; place Gambetta ;...), dans les quartiers d'extension urbaine plus récente (les Plantiers, la Josellette, ...), ainsi que certains hameaux (la Portanière, Saint-Jean, la Tuilière, ...). Cette offre de transport est donc relativement structurée, mais elle reste encore peu utilisée, à l'exception des scolaires transportés quotidiennement, notamment à destination des établissements de Hyères et Toulon. Cette utilisation demeure encore trop anecdotique, notamment car elle n'est pas encore assez incitatrice en termes d'horaires et de temps de trajet.

En ce qui concerne les modes de transports alternatifs de type pistes cyclables et cheminements piétonniers, la commune, en dehors du vieux village et de son réseau dense de ruelles piétonnes, n'est pas dotée, pour l'instant, d'aménagements adaptés. Notons cependant, que des travaux d'élargissement de trottoirs sont régulièrement entrepris le long des voies structurantes de la centralité villageoise.

En l'absence d'une politique plus ambitieuse visant à développer les modes de déplacements « doux », la pratique du « tout-voiture » prévaut actuellement, ayant pour conséquences notables un accroissement des problèmes de pollution atmosphérique et de sécurité routière, nuisant à la qualité de vie des habitants et des usagers.

Des capacités de stationnement à optimiser

En matière de stationnements publics, et malgré l'aménagement de plusieurs parkings, dont le plus important est celui du Dixmude, le cœur du village est encore fréquemment engorgé

par les véhicules en stationnement, notamment aux heures de sorties des établissements scolaires. Cette situation problématique nuit à son attractivité.



Le parking du Dixmude, dans le cœur du village

Par ailleurs, certains espaces publics identitaires du cœur du village sont actuellement occupés par des aires de stationnement qui ne mettent en valeur ni leurs qualités urbaines et architecturales, ni leur potentiel socio-économique (square, jardin public, marché paysan, événements culturels, ...). Face à ce constat, une politique plus ambitieuse de requalification et d'embellissement pourrait être envisagée, coordonnée avec la reconfiguration de certains délaissés, de manière à conforter et développer son attractivité.

De manière complémentaire, le devenir de certains quartiers périphériques, appelés à être densifiés, devra intégrer une offre adaptée en parkings publics, notamment au contact d'espaces ou d'équipements publics structurants (cœurs de quartiers, etc) ou dans le cadre de nouvelles opérations d'aménagement.

Enfin, de manière plus générale, le PLU doit établir, conformément à l'article L. 151-4 du code de l'urbanisme, *"un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités"*. Cet inventaire, ventilé par typologie (parkings et linéaires de voiries) est développé ci-après dans le présent rapport (cf. 2.3).

ANALYSE DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLAN

Cette partie du rapport de présentation devra être remplie ultérieurement, conformément à l'article L153-27 du Code de l'urbanisme qui dispose que :

« Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan. »



ETUDE ANNEXEE AU RAPPORT DE PRESENTATION

L'étude de "Diagnostic agricole", établie par la Chambre d'agriculture du Var, est annexée au rapport de présentation.

2 - ANALYSE DE LA CONSOMMATION SPATIALE ET DES CAPACITES DE DENSIFICATION

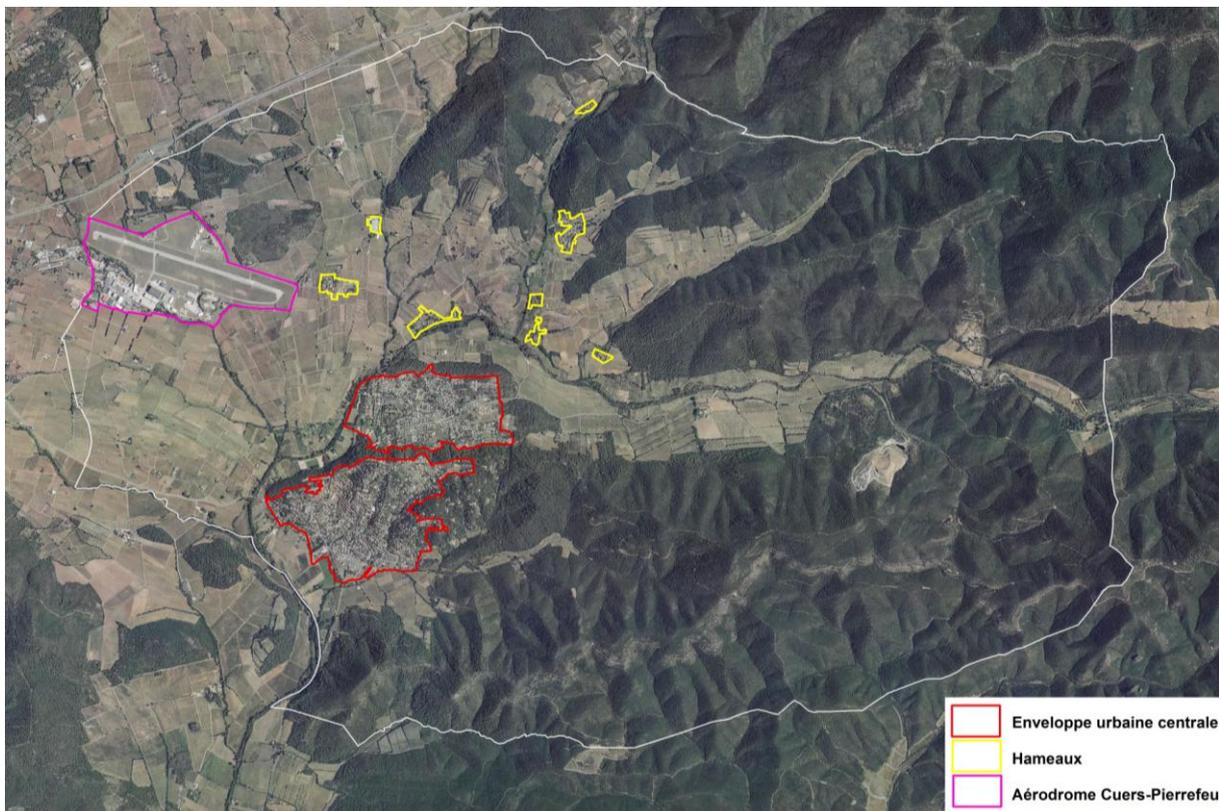
2.1 - Analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers

Méthodologie

L'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose que le PLU doit analyser « *la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme ...* ».

Cette analyse s'appuie sur un travail de photo-interprétation, couplé à des vérifications de terrain. Elle porte sur la période allant de 2008, soit le début de la mise en application du PLU initial, jusqu'à aujourd'hui (décembre 2016). L'analyse diachronique a été réalisée à partir des photos aériennes de 2008 et 2014, complétée par un recensement de toutes les autorisations d'urbanisme couvrant les années 2015 et 2016. Une cartographie a ainsi été réalisée sur la base d'un système d'informations géographiques (SIG) à partir des 2 photos aériennes précitées, en distinguant 4 types de postes (urbain, agricole, naturel, forêt) et en s'appuyant sur un découpage en fonction des « dominantes », sans pour autant tenir strictement compte des logiques de zonage (exemple : espace à dominante naturelle sur une zone d'urbanisation future). A ce titre, l'analyse de la consommation spatiale a également permis de dresser les limites précises de l'enveloppe urbaine pierrefeucaïne, structurellement organisée suivant une typologie tripolaire, avec :

- L'enveloppe urbaine centrale, autour du vieux-village et des quartiers plus excentrés, au Nord, le long des RD13 et 14.
- L'enveloppe disséminée des hameaux, ponctuant les espaces agricoles, au Nord de la commune.
- L'enveloppe constitué par l'AIA et l'aérodrome de Cuers-Pierrefeu, au Nord-Ouest de la commune.



Une enveloppe urbaine tripolaire

Cet état de la consommation spatiale a également permis de dresser les limites précises de l'enveloppe urbaine centrale, excluant, de fait :

- L'espace naturel, pour partie boisé, occupant la majeure partie de la zone 1AU du Pas de la Garenne, destinée dans le PLU initial à recevoir la future zone d'activités économiques de la commune.
- La zone boisée occupant la partie Est de la zone 1AU du Deffends de Bécasson, en continuité immédiate du camping du même nom, dont le PLU initial n'a pas fixé de destination précise.



L'enveloppe urbaine centrale pierrefeucaïne

Les résultats de cette analyse spatiale ont ensuite été complétés par l'intégration et la confrontation avec des données INSEE, qui ont permis de cibler des indicateurs chiffrés de cette consommation en fonction du nombre d'habitants et du nombre de logements, sur la période concernée.

Suivi de la consommation d'espaces par l'urbanisation entre 2008 et 2016

En 2016 à Pierrefeu, il y a 432,5 hectares d'espaces dits «urbanisés» (espaces urbanisés ou soumis à influence urbaine). Ce total représente 7,3% de la commune. Il est ventilé comme suit :

- L'enveloppe urbaine centrale se développe sur 255,2 hectares, soit 4,3% de la surface communale.
- L'enveloppe urbaine cumulée des hameaux représente 25,7 hectares (0,5% de la commune).
- L'enveloppe urbaine de l'AIA et l'aérodrome Cuers-Pierrefeu se développe sur 149,9 hectares (2,5% de la commune).

Caractéristiques de la consommation spatiale

Une consommation au sein de l'enveloppe urbaine centrale

La principale caractéristique de la consommation spatiale pierrefeucaine au cours des 8 dernières années renvoie à la délimitation précise que le PLU initial a su mener en matière d'identification des tissu urbains constitués. A ce titre, on constate que la quasi totalité des espaces consommés entre 2008 et 2016 l'ont été au sein de l'enveloppe urbaine centrale.

Les quelques parcelles encore vierges de toute construction, situées en périphérie immédiate des cœurs de hameaux, qui correspondent à d'ex zones NB du POS, n'ont pas été consommées, bloquées par la réglementation contraignante du PLU n'autorisant que des extensions limitées des habitations existantes.

La zone recevant l'AIA et de l'aérodrome de Cuers-Pierrefeu, n'a également fait l'objet d'aucune évolution significative, son occupation du sol demeurant inchangée sur la période précitée.

Une quasi absence de consommation d'espace agricole, naturel et forestier

Corolaire du travail rigoureux effectué par le PLU initial et des délimitations précises qu'il a su apporter en matière de préservation du terroir et des milieux naturels pierrefeucains, les surfaces agricoles, naturelles ou forestières consommées entre 2008 et 2016 ont été particulièrement réduites (0,1 hectare), rompant ainsi avec la période précédente et les incidences spatialement "dévorantes" du POS.

A ce titre, il convient de rappeler qu'avant l'approbation du PLU, la consommation de terres agricoles ou d'espaces naturels pierrefeucains a été essentiellement causée par l'aménagement de nouveaux quartiers durant une période de croissance démographique importante. La pression de l'urbanisation, notamment sur l'agriculture, ayant suivi plusieurs logiques :

- L'extension le long des principales voies de desserte communale, notamment la RD14 et la RD412. L'urbanisation s'est ainsi développée au détriment des terres agricoles de part et d'autre de ces axes structurants, au Nord du village, vers Puget Ville et Collobrières, et au Sud, vers Hyères.
- L'extension dans les zones NB du précédent POS, y compris autour de chaque hameau pierrefeucaïn.



Des terres agricoles préservées, au contact de la RD14

Une consommation au profit d'une forme urbaine surreprésentée

Sur les 16 hectares consommés dans l'enveloppe urbaine centrale entre début 2008 et fin 2016, 14 hectares (soit plus de 88,5%) ont été urbanisés sous la forme de lotissements. Les surfaces concernées sont principalement localisés :

- A l'Est du village, sur les quartiers de Sigou et de Jean-Court (UCb).
- Au Nord, le long de la RD14, dans les quartiers excentrés des Plantiers, des Hauts des Plantiers (UP et UPe), de la Joselette et du Pas de la Garenne (UCb).
- Dans une moindre mesure, en entrée de ville Sud, dans le quartier du Logis (UF), également desservi à partir de la RD14.

Zone PLU	Surface (m2)	"Poids" (%)	Typologie Lotissement
UA	159	0,1%	
UB	3 280	2,1%	
UC	5 327	3,3%	
UCa	1 563	1,0%	56,7%
UCb	78 601	49,2%	
UCc	10 446	6,5%	
UEe	4 065	2,5%	
UEr	5 465	3,4%	
UF	11 940	7,5%	7,5%
UP	11 423	7,1%	
UPe	27 543	17,2%	24,4%
Total	159 813	100,0%	88,6%

Des équipements structurants à prendre en compte

Depuis 2014, 2 projets particulièrement significatifs et structurants en matière d'équipements publics ont été réalisés dans le quartier du Pas de la Garenne (zone UCb); à savoir :

- La nouvelle crèche "La Musardière".
- Le gymnase du "Pas de la Garenne", livré en décembre 2016.



Le gymnase du Pas de la Garenne

Part des surfaces urbanisées

En 2013, la surface « urbanisée » rapportée à la population pierrefeucaïne (6049 personnes) se chiffre à 715 m² / habitant. Depuis 2008, cette part a diminué. Elle représentait en effet 851 m² / habitant, à cette date.

Dynamiques de constructions entre 2008 et 2013

En 2013 à Pierrefeu, le parc total d'habitat représente 2653 logements, soit une densité nette avoisinant 6 logements / hectare de surface « urbanisée ».

Par ailleurs, on note que 488 logements ont été construits entre 2008 (2165 unités) et 2013 (2653 unités), ce qui témoigne d'une réelle dynamique.

Objectif de modération de la consommation spatiale

Sur la base des éléments présentés ci-avant, l'objectif de modération de la consommation spatiale qui doit être compris dans le PADD lié à la présente révision (le document initial n'en ayant défini aucun), doit être clair et précis. Il doit correspondre à la continuité de la politique de lutte contre l'étalement urbain menée par le PLU 2007. A ce titre, l'absence de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers doit être confirmée, ce qui présuppose :

- De ne prévoir aucune nouvelle zone d'extension de l'urbanisation (autre que celles prévues par le PLU initial).
- De s'interroger sur la pertinence de conserver certaines délimitations, notamment la zone 1AU, dont le caractère non aménagé, la surface boisée, la mauvaise qualité du sol et la topographie marquée (forte déclivité de la façade longeant la R14).
- De permettre de faire évoluer les périphéries des hameaux, en autorisant quelques nouvelles constructions à condition de ne pas compromettre les activités agricoles, de respecter la qualité paysagère des sites et de prendre en compte les risques auxquelles certaines zones concernées peuvent être soumises, notamment les inondations.



Les Portanière, la Bastide neuve et les Rouves



Bauvais

2.2 - Analyse des capacités de densification et mutation des espaces bâtis

En introduction, il convient de préciser qu'à Pierrefeu, le phénomène de densification urbaine n'est pas nouveau. Malgré un relâchement dans les années 90 et 2000, le tissu urbain constitué fait déjà l'objet d'une densité non négligeable. Par ailleurs, comme cela a déjà été expliqué dans le diagnostic, la commune fait l'objet d'une pression démographique et d'une pression foncière principalement causée par sa situation de carrefour et sa desserte attractive.

Durant les dernières années, cette pression foncière accompagnée d'une augmentation des prix du foncier et a eu pour effet de mettre sur le marché des terrains d'habitat individuel de plus en plus petits et d'encourager la production de logements collectifs. A titre d'exemple, une récente opération de logements individuels groupés (le long de la RD13, en prolongement du Sanatorium) propose une densité significative, avoisinant 30 logements / hectare.

Méthodologie

L'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose que le PLU doit analyser : « *la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales.* »

Dans un premier temps, il a été nécessaire de définir les critères de densification à Pierrefeu, en fonction de ses principales caractéristiques morphologiques (cœur de village, 1ère couronne, quartiers périphériques de lotissements, grands équipements : Sanatorium et Hôpital Henry Guérin, hameaux, ...) et en tenant compte de leurs formes urbaines et architecturales particulières. A ce titre, 2 solutions de densification ont été privilégiées :

- La densification parcellaire sur terrain nu. Il s'agit de nouvelles constructions sur des terrains nus au sein des tissus urbains. Ce type de densification ne concerne que les terrains d'une superficie inférieure à 5000 m². Au-delà de cette superficie, l'analyse considère qu'il s'agit d'espaces en extension. Cette solution de densification est la plus simple et représente le plus gros potentiel de nouveaux logements.
- La densification parcellaire sur terrain bâti. Il s'agit de nouvelles constructions sur des parcelles en partie bâties, par division parcellaire, remembrement ou sur la même unité foncière. Cette solution qui s'apparente au modèle BIMBY (Build In My BackYard) est plus compliquée dans la mesure où elle requiert une démarche volontaire, notamment des propriétaires concernés.

La solution de densification par extension verticale ou horizontale a été écartée, pour plusieurs raisons :

- Cela demandait une analyse trop précise à la parcelle, à l'échelle de chaque construction avec des difficultés d'accès aux propriétés privées.
- Le règlement du PLU est déjà généreux en terme de hauteurs, notamment pour le centre du village et la 1ère couronne (12 mètres en zone UA et 9 mètres en zone UB).

- Les visites de terrain ont révélé que le tissu urbain pavillonnaire de Pierrefeu, souvent déjà assez dense, pouvait présenter des opportunités d'extensions, mais comportait peu d'opportunités en terme de créations de nouveaux logements.

Dans un second temps, une solution de mutation a été explorée, afin de préciser certaines potentialités stratégiques particulières. A ce titre, des simulations de démolition – reconstruction (renouvellement urbain) ont été effectuées sur :

- Le site du Sanatorium, au Nord de l'agglomération le long de la RD14. Ces simulations ont été menées sur la base de plusieurs projets et études urbaines effectuées dans un passé relativement récent ou en cours de réalisation. Cette solution de mutation pourrait entraîner la démolition du bâtiment principal dont la valeur patrimoniale (historique et architecturale) est avérée, mais dont l'ancienneté cause d'éminents problèmes de réhabilitation (notamment en matière structurelle et d'incidence économique), ainsi que la remise en cause de son ambiance paysagère particulière et la qualité de son couvert végétal (alignements, bosquets, arbres isolés, ...). Cette évolution aura pour incidence une modification du PADD actuel qui ne destine pas ce site à une vocation d'habitat, mais d'équipements et d'activités commerciales ou de services génératrices d'emplois.



Le Sanatorium, inscrit dans l'histoire de l'architecture pierrefeucaïne

- De manière complémentaire, le devenir du camping municipal, situé dans le quartier des Deffends de Bécasson, en bordure de la DR14 en direction de Collobrières, n'a pas fait l'objet d'une simulation particulière visant à le transformer en zone d'habitat. Cette solution n'a effectivement pas été retenue, dans la mesure où elle est incompatible avec la quatrième orientation du PADD initial qui entend "Promouvoir et conforter le développement économique" en favorisant "la pérennisation des activités touristiques existantes" ; orientation que la présente révision entend préserver et même, dans la mesure du possible, conforter. Par contre, la partie restante du site, actuellement vierge de toute occupation et qui appartient à la commune, a été prise en compte dans les capacités de densification.



Le camping du Deffends de Bécasson

Une autre solution de mutation, par restructuration du bâti (création de nouveaux logements à l'intérieur de bâtiments existants), a également été écartée, car elle demandait une analyse trop précise et trop complexe à mettre en place d'un point de vue opérationnel. On note que cette pratique a toutefois déjà été employée, notamment dans le centre du village et qu'elle commence à se répandre dans certaines zones pavillonnaires.

Dans un troisième temps, le gisement foncier mobilisable a été identifié selon les étapes successives suivantes :

- Première visite de terrain (aperçu général, repérage, etc.).
- Identification cartographique du gisement (photo aérienne 2014, cadastre 2016).
- Vérification avec le service urbanisme communal, afin d'actualiser les potentialités en intégrant les autorisations d'urbanisme en cours d'instruction ou de délivrance.
- Deuxième visite de terrain (vérifications, photographies, etc.).

Enfin dans un quatrième temps, il a été nécessaire de définir des contraintes intangibles, ne permettant pas la densification sur certains secteurs, en s'appuyant sur la cartographie, les visites de terrain et les particularismes territoriaux. A ce titre, les contraintes et spécificités suivantes ont été prises en compte :

- Les risques naturels et technologiques, les terrains exposés au risque inondation et au risque feux de forêt ont ainsi été exclus du gisement foncier mobilisable.
- La mise en valeur de l'urbanisme, de l'architecture et du paysage : à ce titre, les situations de densification et de mutation qui remettraient en question la qualité des tissus urbains et étaient susceptibles de déprécier le paysage et le cadre de vie ont été écartées (densification sur certains espaces publics, dévalorisation de tissus urbains emblématiques, notamment les cœurs de hameaux, etc).
- La "mise sous cloche" du site de l'AIA et de l'aérodrome de Cuers-Pierrefeu, dont la nature et le statut particulier induisent qu'aucune analyse du potentiel de densification et de mutation ne soit effectuée.

- La superficie des terrains à laquelle est appliqué un coefficient de pondération pour obtenir une superficie utile de terrains, afin de tenir compte des besoins pour les voies d'accès, stationnement, espaces verts, etc.),
- La densité représentative en fonction du tissu urbain alentour pour tenir compte des formes urbaines et architecturales, en s'appuyant sur les ambiances préconisées dans le SCoT Provence Méditerranée (70 logements / hectare pour une zone dense; 50 logements / hectare pour un quartier périphérique; 30 logements / hectare pour des tissus plus aérés).
- L'application d'un léger abattement, pour tenir compte de la rétention foncière et des contraintes techniques d'aménagement de certains terrains (accès difficile, coûts excessifs des travaux, etc.).

Sur ces bases, un potentiel de 100 logements a été identifié.

Densification parcellaire sur terrain bâti (en orange sur la carte en page précédente)

La méthode est la même que celle utilisée pour les terrains nus, à cela près qu'il convient de travailler à une échelle géographique très précise de façon à pouvoir faire des simulations quant aux possibilités d'implantation de nouvelles constructions, notamment après division parcellaire.

Un potentiel de 20 logements a ainsi été identifié.

Extensions (en vert sur la carte en page précédente)

Au-delà de 5000 m², l'analyse considère qu'il ne s'agit plus de « dents-creuses » et parle alors d'extensions et correspondent, en matière de stratégie foncière, à des secteurs de projets potentiels. Sur les 5 terrains qui ont ainsi été identifiés, seuls 3 ont été pris en compte (pour une superficie totale de 9,3 hectares); à savoir :

- Le site du Sanatorium (5 hectares).
- Une partie non bâtie de l'Hôpital Henry Guérin (6000 m²).



Le site compris dans l'enceinte de l'hôpital

- Le site du Deffends de Bécasson, mitoyen du camping (3,7 hectares).

En effet, le site du Pas de la Garenne, initialement destiné dans le PLU 2007 à recevoir la future zone d'activités économiques (1AU) est pollué. Le coût de sa dépollution étant trop important, le destiner potentiellement à de l'habitat ne paraît pas raisonnable.

De même, l'entité homogène stratégiquement localisée à proximité immédiate de la crèche de la Musardière et du complexe sportif du Pas de la Garenne (2,6 hectares), le destine à recevoir d'autres équipements dans le futur, notamment un nouveau groupe scolaire, justifié par l'augmentation démographique à moyen terme, telle que prévue par la présente révision (+ 1000 habitants, à l'horizon 2025). Le terrain est encore cultivé, au cœur d'un environnement urbanisé.



Le site au contact des équipements structurants

Ces 3 sites représentent un potentiel de 265 logements (sur des bases variant de 70 à 50 logements / hectare, en fonction des situations urbaines particulières).

Synthèse du potentiel de densification

La capacité totale du potentiel de densification correspond à 385 logements, telle que décomposée dans le tableau récapitulatif ci-dessous.

Solution de Densification / Extension	Nombre de logements
Division parcellaire sur terrain nu	100
Division parcellaire sur terrain bâti	20
Extensions	265
Total	385

Corrélation avec l'objectif de développement démographique

Ces 385 logements représentent 1000 habitants supplémentaires, faisant passer la population communale de 6050 personnes en 2013 à 7050 personnes en 2025.

Fort de ces éléments, on peut conclure que le potentiel de densification permet de couvrir les besoins prévisionnels de la présente révision du PLU et que l'objectif d'évolution démographique peut être absorbé par les capacités de renouvellement urbain des secteurs déjà bâtis (au sens strict) de la commune, auxquels on peut associer les secteurs de projet.

2.3 - Inventaire des capacités de stationnement

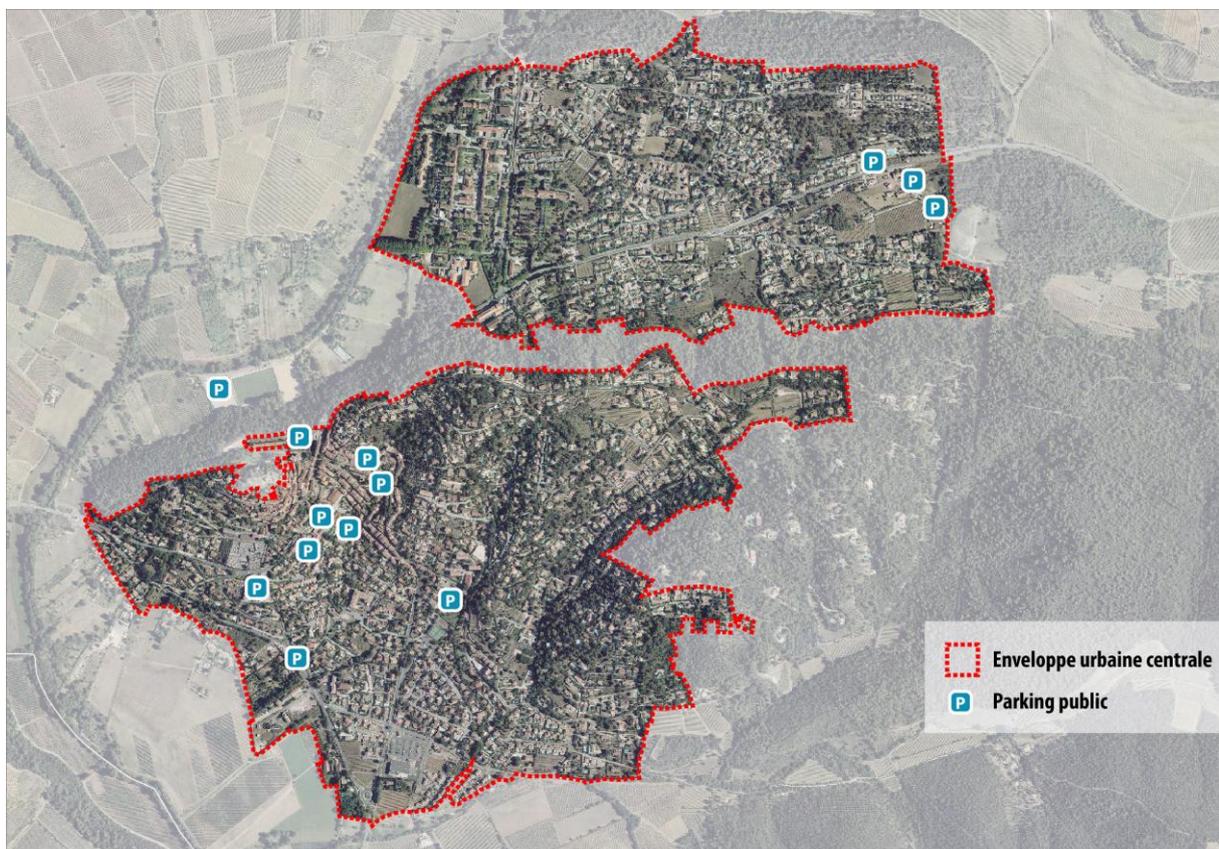
Méthodologie

L'article L151-4 du code de l'urbanisme dispose que le PLU doit établir « *un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.* »



Le parking du Dixmude : plus grand espace de stationnement public de la commune

Cet inventaire des stationnements publics, ventilé par typologie (parkings et linéaires de voiries), est présenté dans la carte et le tableau ci-après. Pour plus de lisibilité, cette cartographie est limitée aux parkings situés dans l'enveloppe urbaine centrale, ces entités constituant les seuls espaces au sein desquels les possibilités de mutualisation peuvent, éventuellement, être envisagées.



Localisation des parkings publics

Par contre, le tableau ci-après détaille les capacités de stationnement de chaque localisation (enveloppe urbaine centrale et sites excentrés) et type de stationnement (parking ou linéaires de voiries).

Stationnements / Parkings Publics		Places	2 roues
Dixmude	Centre ville	92	5
Boulodrome	Centre ville	19	
Jean Jaures	Centre ville	15	
Gambetta	Centre ville	18	
Urbain Senes	Centre ville	20	
EHPAD	Centre ville	39	
Estienne d'Orves (école)	Centre ville	15	
Xvème Corps (église)	Centre ville	19	
Giordano	Centre ville	31	
Concorde	Centre ville	7	
Bouchonnerie	1ère couronne	32	
Jardin Liberté (tennis)	1ère couronne	43	
Pompiers	1ère couronne	80	
Total Parkings Publics		430	5

Stationnements / Voies Publics		Places	2 roues
Saint Michel	Centre ville	69	
Le Barry	Centre ville	18	
Lotissement Les Hameaux	Centre ville	15	
Lotissement Les Cèdres	Centre ville	23	
Lotissement Les Clairettes	Centre ville	19	
Le Cimetière	Centre ville	10	
Lotissement Tenti Ferme	1ère couronne	16	
Total Voies Publics		170	0

Total Stationnements Publics		600	5
-------------------------------------	--	------------	----------

Cet inventaire des capacités de stationnements publics fait état des caractéristiques suivantes :

En matière de capacité et de typologie

- La capacité totale des parkings publics pour les véhicules légers représente 600 places de stationnement.
- La grande majorité des places de stationnement (430 places, soit près de 72%) sont implantées dans des parkings publics.
- Une part réduite des places de stationnement (170 places, soit près de 28%) sont implantées le long des voies.

En matière de localisation et de représentativité

Les parcs publics du centre du village

- La très grande majorité de ces parkings publics est située dans le centre du village, avec une capacité de 275 places (soit près de 46% de la capacité totale des aires publiques au sein des espaces urbanisés).
- Les parkings publics du centre du village sont implantés sur 6 entités principales, dont celle du pôle Dixmude/Jean Jaurès/Boulodrome (126 places) qui représente à elle seule, près de 46% de l'offre de centralité. Le site du Dixmude bénéficie, en outre, d'une localisation particulièrement attractive, au pied de la colline de Sainte Croix et en belvédère sur la plaine agricole pierrefeucaïne, en premier plan, et la découpe plus lointaine des contreforts boisés du massif des Maures.



Le parking du Dixmude

- En complément du Dixmude, les autres aires de stationnement du centre du village sont situées sur des espaces publics majeurs, tels que la place Gambetta (18 places), la place Urbain Sénès (20 places, face à la Mairie et à la Poste), le parvis de l'Eglise (19 places) le parking de l'école (15 places), et la continuité Sud du gymnase (31 places). Bien souvent, ces aires de stationnement aérien occupent tout ou partie de ces espaces publics identitaires et ne permettent pas de valoriser les qualités spatiales et le caractère remarquable de leur inscription urbaine. A l'interface entre le cœur du village et la 1ère couronne, l'esplanade de l'espace de la Bouchonnerie est également traitée sous la seule forme d'un parking (30 places).
- La capacité limitée des parkings à proximité immédiate du groupe scolaire et du gymnase du centre du village (50 places, au total) engendre des problèmes de fonctionnement urbain (engorgement ponctuel) et de sécurité, notamment pour les piétons (élèves, parents, passants, etc).

Les parcs publics des quartiers de continuité

- Les quartiers de continuité (1ère couronne) ne disposent que de très peu d'aires de stationnement public, à l'exception du parking de la Bouchonnerie (32 places), à l'interface avec le centre du village, et ceux situés au Sud de l'agglomération, à proximité des Pompiers (80 places), à l'Est, près des tennis (43 places).



Le parking au Sud de l'agglomération

Les parcs publics des quartiers et sites excentrés

- Il en va de même pour les quartiers excentrés constituant la limite de l'enveloppe urbaine Est, avec la seule présence du parking situé à l'entrée du camping des Deffends de Bécasson (10 places). En outre, il convient de noter que les derniers équipements réalisés par la commune en limite Est de l'urbanisation pierrefeucaine (crèche "La Musardière" et gymnase "Pas de la Garenne") disposent de leur propres aires de stationnement, à l'intérieur des parcelles concernées.



Le parking à l'entrée du camping des Deffends de Bécasson

- Le parking du stade, excentré au Nord-Ouest de l'agglomération, au contact de la plaine agricole centrale, a une capacité d'environ 250 places.
- Deux équipements excentrés, à l'Est de la commune en direction de Collobrières, disposent de leur propres aires de stationnement public; à savoir l'arborétum (35 places) et le site de Peyrol qui est occupé par des activités sportives et de loisirs, avec un terrain de ball trap et un circuit d'auto modélisme (100 places).



Le parking à l'entrée des équipements du bois de Peyrol (ball trap, circuit d'auto modélisme)

L'offre pour les 2 roues

- Une partie infime des stationnements publics est spécifiquement dédiée pour les deux roues (30 places, soit 0,8%). Ces emplacements sont situés sur les parkings en centre-ville (Dixmude, 5 places) et sur celui du gymnase du "Pas de la Garenne" (25 places).



Le parking couvert pour les 2 roues du gymnase

Actions et projets à prendre en compte

Augmenter et adapter la capacité de stationnement

Face au constat émanant de cet inventaire, l'aménagement de nouvelles aires de stationnement pourra être engagé, notamment dans le cadre de la requalification du centre du village. De même, la reconfiguration de certains délaissés pourra être entreprise, de manière à développer ponctuellement les stationnements publics. Enfin, le devenir de certains quartiers périphériques ou sites emblématiques (sanatorium, etc), notamment ceux qui sont appelés à être densifiés, devra intégrer une offre adaptée en parkings publics, au contact d'espaces ou d'équipements publics structurants, poursuivant ainsi la politique déjà engagée au Pas de la Garenne (gymnase, crèche).

Par ailleurs, il convient de préciser que les possibilités de mutualisation des parcs des stationnements publics n'existent pas dans la mesure où ils peinent à répondre à tous les besoins et sont souvent saturés. Il faut rappeler qu'il n'y a pas de véritable desserte en transports collectifs à Pierrefeu et que le taux de motorisation des ménages y est très élevé.

Enfin, la commune entend poursuivre la politique déjà engagée d'adaptation du parc existant, en installant, notamment, des places et des équipements spécifiquement destinés pour l'alimentation des véhicules électriques (place Jean Jaurés, allée Gambetta, ...).

Valoriser les espaces publics identitaires

Par contre, au delà de cette problématique de mutualisation, il apparait opportun d'envisager des possibilités de requalification, notamment sur les 3 espaces publics les plus remarquables de la centralité pierrefeucaine, actuellement principalement occupés par une fonction de stationnement; à savoir le parking du Dixmude et les places Gambetta et Sénès. A ce titre :

- L'emprise de la place Gambetta et ses abords immédiats (2100 m²) permettrait de réaliser environ 70 places / niveau de parking enterré, ce qui libèrerait la totalité de l'espace au profit du piéton, fédèrerait une nouvelle urbanité (activités commerciales, festives, rencontres et détente, ...) et valoriserait la perspective s'ouvrant au Sud sur la

plaine agricole et les reliefs boisés. Sur 2 niveaux, la capacité totale du secteur avoisinerait 140 places, ce qui augmenterait de manière particulièrement significative l'offre existante sur les places Gambetta et Sénès (63 places), permettant ainsi de totalement piétonniser cette-dernière et de valoriser pleinement sa fonction administrative centrale (Mairie et Poste).



La vue remarquable à partir de la place Gambetta

- L'enfouissement du parking du Dixmude et sa rationalisation permettrait de créer 200 places / niveau. L'espace créée deviendrait, de fait, le premier site de renouvellement urbain de la commune, permettant de créer une nouvelle centralité, en continuité du cœur historique, soit un projet urbain d'envergure, en belvédère sur le panorama majestueux de la plaine agricole et des contreforts du massif des Maures.



Le panorama majestueux, à partir du parking du Dixmude

3 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

Nota :

La constitution progressive du rapport de présentation

Comme précédemment noté, l'état initial de l'environnement (EIE) fait actuellement l'objet d'un document distinct, réalisé par la société MTDA, spécialisée dans la protection de l'environnement et l'aménagement des espaces naturels.

Dans la version finale du rapport de présentation, cet EIE sera agrégé à la suite des parties développées ci-avant.