



### 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 d'adapter le PLU qu'elle a initialement approuvé le 04 octobre 2007, soit il y a déjà 10 ans.

### LE CONTEXTE LEGISLATIF

Depuis 2007, le contexte législatif du code de l'urbanisme a fait l'objet d'évolutions particulièrement significatives. A ce titre, la commune doit, à travers sa révision du PLU, adapter le contenu du projet territorial avec les nouvelles exigences législatives, tant sur le fond que sur la forme.

### LES OBJECTIFS DE LA REVISION

En prescrivant la révision du PLU, la commune 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 et les besoins en équipements.
- Réinterroger le devenir des secteurs initialement retenus pour une extension de l'urbanisation.
- 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 orientations et des actions plus spécifiques, portant, notamment, sur :

- Améliorer la qualité de vie dans le centre du village.
- Poursuivre l'équipement des quartiers périphériques.
- Assurer la reconversion du centre Réal Martin.
- Prendre en compte les spécificités des hameaux.
- Prévoir des équipements correspondant aux besoins actuels et futurs (enseignement, socioculturel, voiries etc).
- Affirmer l'inscription de la commune dans le contexte intercommunal.
- Développer une politique d'accueil touristique par la promotion des atouts communaux (viticulture, randonnées, artisanat, etc).
- Préserver la richesse du patrimoine pierrefeucaïn (vieux village, hameaux, etc).
- Améliorer les déplacements : contourner le centre du village, développer les modes «doux», augmenter l'offre de stationnements.
- Préserver et pérenniser la richesse agricole, dont la viticulture prend une part importante.
- Protéger et valoriser les massifs forestiers, en prenant en compte le risque feu de forêt (DFCI, débroussaillage)
- Prendre en compte le devenir des secteurs à vocation hospitalière et aéronautique.
- Entretien des milieux aquatiques et les berges des cours d'eau.
- Sécuriser la ressource en eau.
- Prendre en compte le ruissellement et le risque inondation.

### LA CONCERTATION

La concertation se déroule tout au long de la procédure de révision du PLU. Afin d'informer ses habitants et de leur permettre de s'exprimer, la Commune a mis en place plusieurs outils de communication et d'échange.

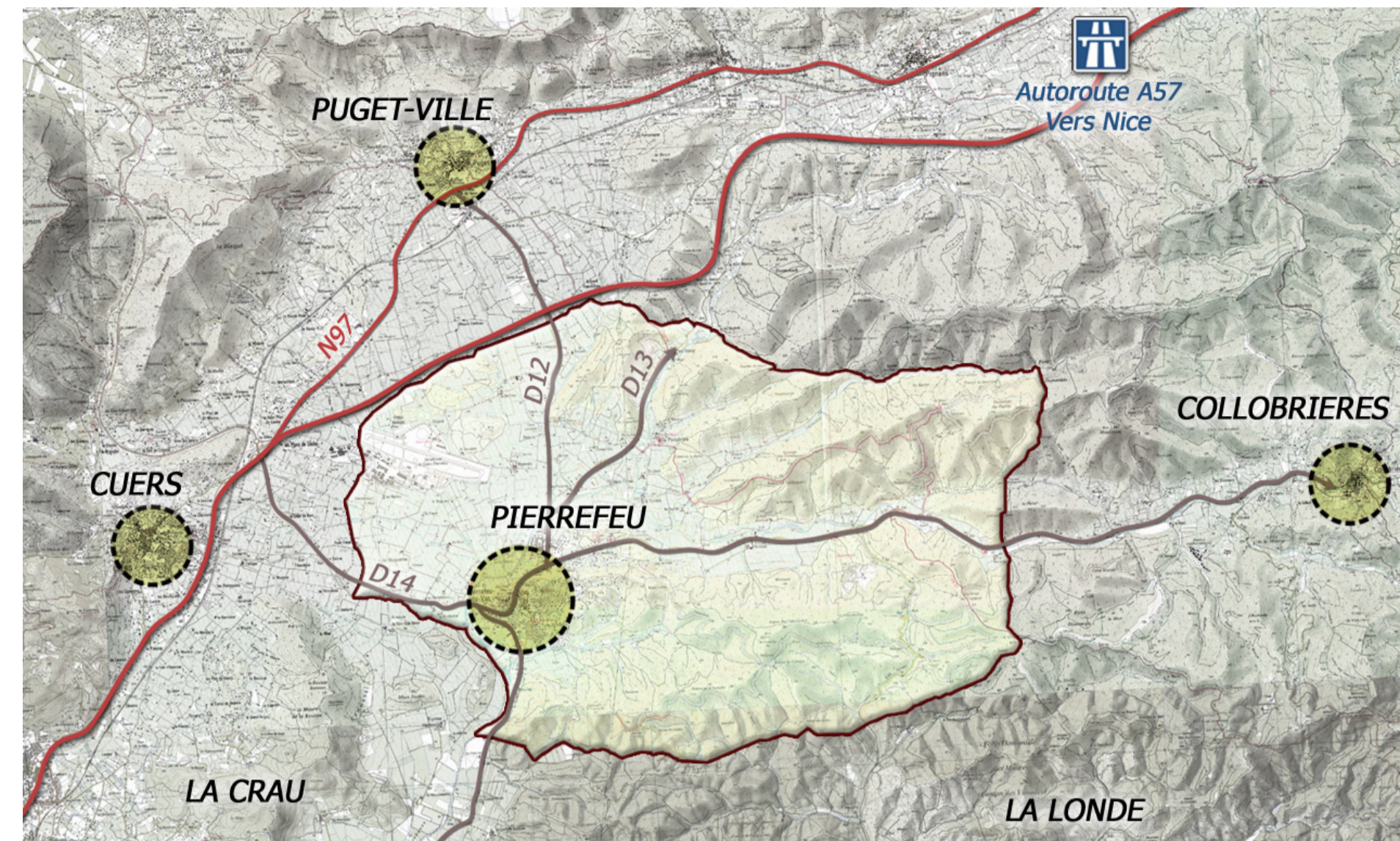
Moyens d'information :

- Publications dans la revue municipale et sur le site internet de la commune d'articles présentant l'état d'avancement du projet.
- Expositions publiques en mairie des grandes phases de la Révisiopl (le Diagnostic, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et les Orientations d'Aménagement et de Programmation, le Zonage et le Règlement).
- Réunions publiques accompagnant chacune des grandes étapes précitées.

Moyens offerts au public pour s'exprimer :

- A l'issue des réunions publiques prévues, les participants seront invités à débattre sur les éléments présentés.
- Mise à disposition du public d'un registre qui permet de faire part de ses observations tout au long de la procédure de révision du PLU.
- Par courrier postal adressé au service urbanisme, ou courriel à l'adresse suivante : accueil-urba@pierrefeu-du-var.fr

### PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE



### DEMOGRAPHIE

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

La population pierrefeucaïne fait l'objet d'une dynamique démographique continue depuis plus de 40 ans. A ce titre, entre 1999 et 2014 Pierrefeu a gagné plus de 1700 habitants.

Cette dynamique se traduit par un taux de variation annuel moyen de la population, entre 1999 et 2014, avoisinant 2,5%, soit un taux nettement supérieur à ceux enregistrés pour cette même période sur la communauté de communes Méditerranée Porte des Maures -MPM- (1%) ou le département (0,9%).

Cette croissance démographique est principalement causée par une dynamique migratoire qui voit chaque année s'installer de nouveaux ménages sur la commune.

Estimation de la population pierrefeucaïne à l'horizon 2025

Si ce rythme devait se poursuivre, la commune compterait plus de 8000 habitants en 2025, (soit près de 2200 personnes supplémentaires). Ce chiffre semble notablement irréaliste, dans la mesure où les réserves foncières communales demeurent désormais bien plus limitées qu'auparavant.

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.

### HABITAT

Une croissance continue, au profit d'une dynamique résidentielle

En corollaire de l'augmentation démographique, l'expansion du parc de logements a été continue, confirmant ainsi la prégnance de la dynamique résidentielle pierrefeucaïne. A ce titre, avec 2679 logements en 2014, le parc pierrefeucaïn a augmenté de 511 unités depuis 2007, soit une moyenne de près de 75 nouveaux logements/an.

Une prépondérance des résidences 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.

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 2014, 67% des résidences principales.

Des formes urbaines privilégiant l'habitat individuel

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 pierrefeucaïn, et ce depuis la fin de la seconde guerre mondiale. On constate néanmoins un petit renversement de tendance depuis les 10 dernières années. 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.

Offre locative sociale : des besoins à prendre en compte

Le parc social pierrefeucaïn 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 2014). 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.

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

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 360 nouveaux logements à l'horizon 2025.

### ECONOMIE

Un pôle d'emploi à conforter

La vitalité d'un tissu commercial, de l'EHPAD 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), permet de positionner la commune comme un pôle d'emploi significatif (1822 emplois en 2014).

Un déficit d'emploi pour les résidents

Autre caractéristique de l'emploi pierrefeucaïn : le déficit d'emploi pour ses résidents. En effet, en 2014, 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 72,6 %. 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.

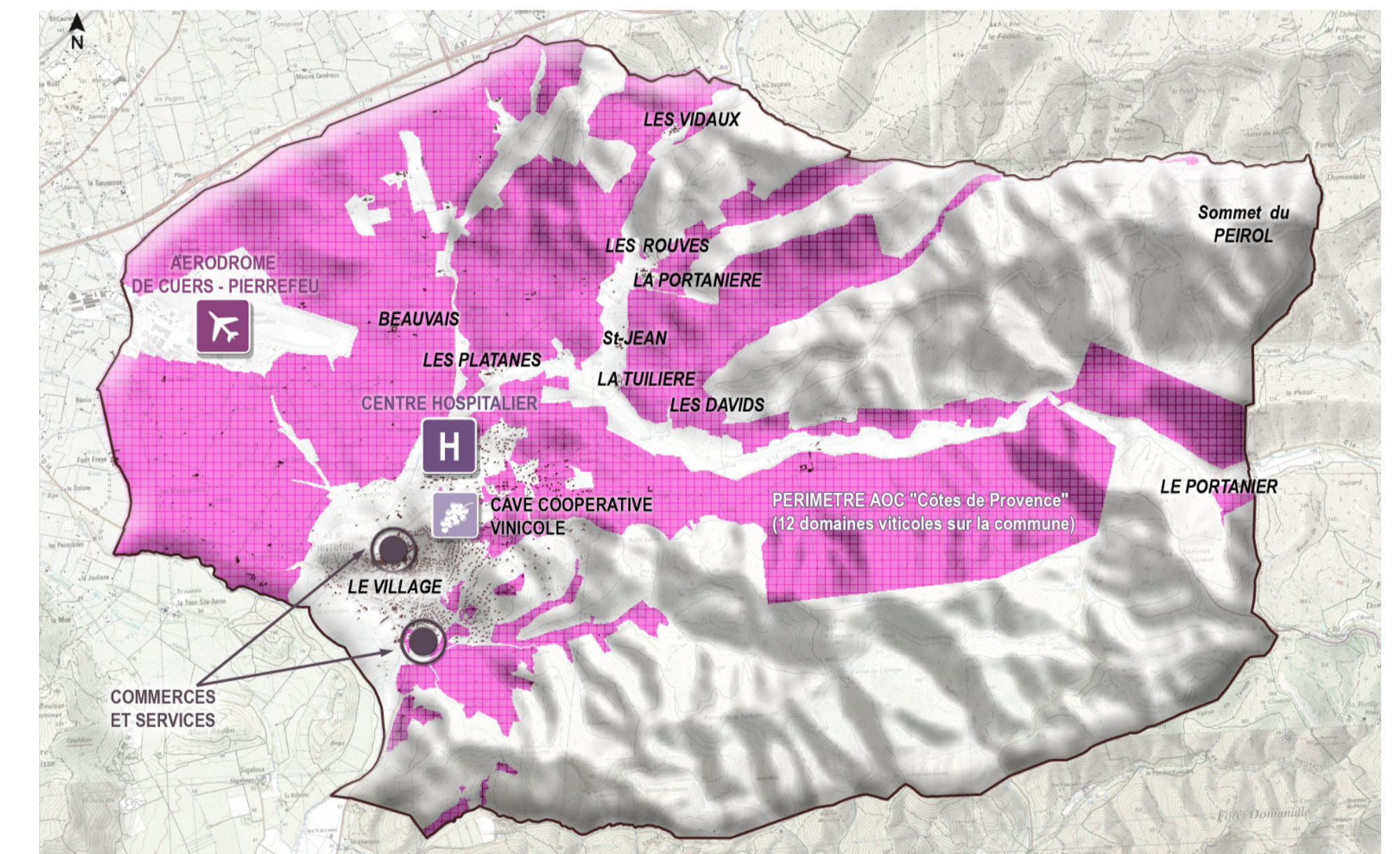
Une viticulture dynamique

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 2014. Elle n'était que de 8,2% en 2007, signe d'un secteur essentiel pour la vitalité économique pierrefeucaïne. Cette identité et ce dynamisme viticole doivent être préservés et développés.



Une économie touristique à développer

Dans le domaine de l'offre touristique, Pierrefeu, comme ses communes voisines et la plupart des communes non littorales connaît un déficit d'hébergement. En réponse, des initiatives ont été menées (chambres d'hôtes, hôtel, montée en gamme du camping, ...). De nouvelles actions vont être engagées, notamment sous l'égide de l'office de tourisme dont la gestion a été transférée (01/01/2017) à la Communauté de Communes MPM.



Un tissu commercial à conforter et préserver

La proximité avec le pôle commercial de La Valette / La Garde, a des incidences sur l'attractivité commerciale de la commune. Dans ce contexte, un enjeu de préservation du tissu existant demeure, de même qu'un potentiel de développement, notamment des commerces et services de proximité répondant à des besoins quotidiens.

### TRANSPORTS ET DEPLACEMENTS

Une situation de convergence provoquant des problèmes de trafic

La convergence des voies départementales dans le centre du village crée des problèmes de circulation dus aux poids lourds qui le traverse quotidiennement. Cette situation d'engorgement doit être réglée en favorisant la réalisation de la voie de contournement Nord qui permettra de supprimer ces problématiques de trafic et d'améliorer la sécurité des piétons, notamment dans le cœur du village.

Des modes de déplacements alternatifs à développer

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, notamment en matière de pistes cyclables.

Des capacités de stationnement à optimiser

Malgré la présence 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.



### LA TRAME VERTE ET BLEUE

#### Qu'est-ce que la Trame Verte et Bleue ?

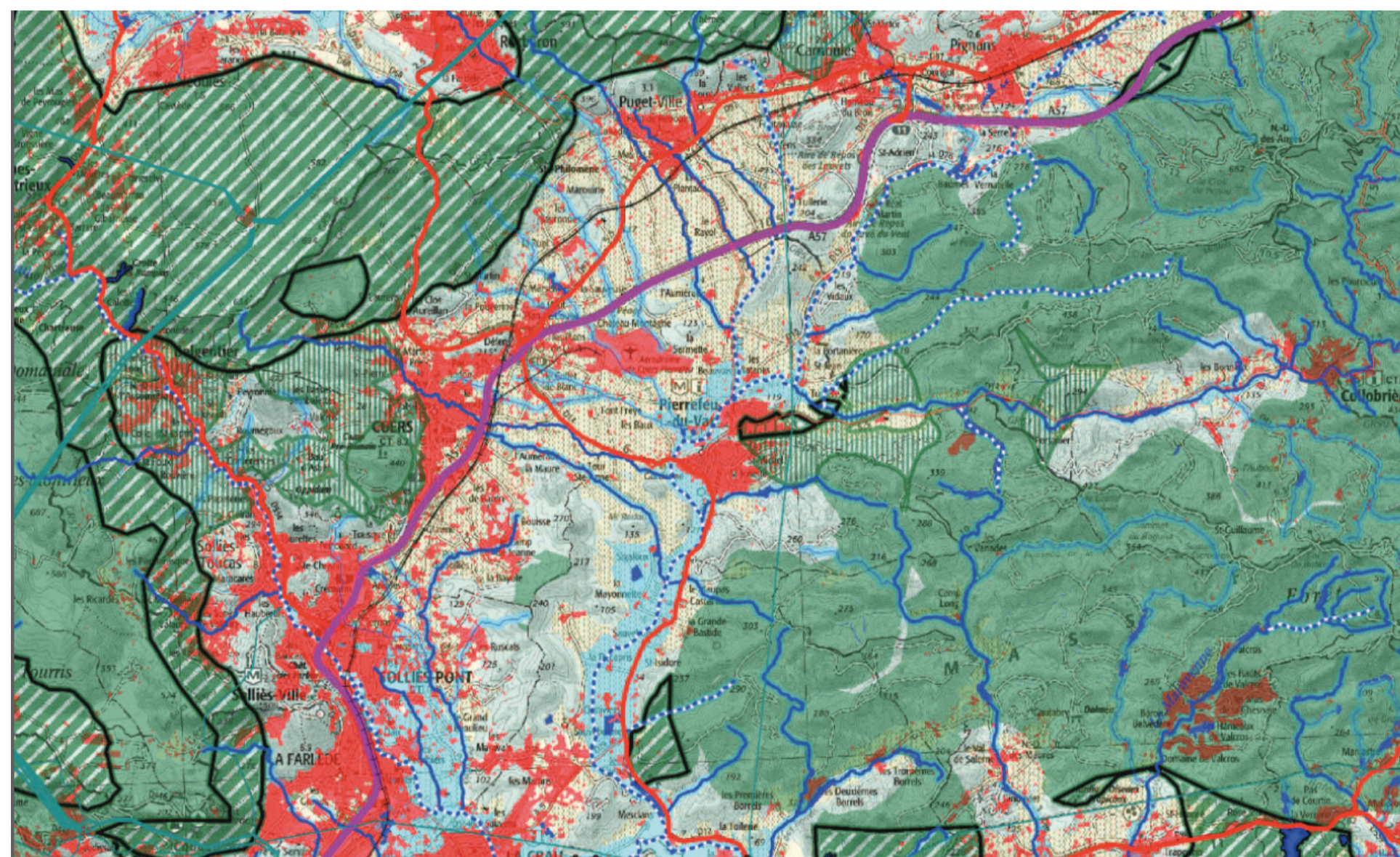
- Le concept de Trame Verte et Bleue (TVB) est issu des lois portant engagement national pour l'environnement dites lois Grenelle I et Grenelle II.
- La Trame Verte et Bleue est un outil qui vise à (re)constituer un réseau écologique pour permettre aux espèces animales et végétales de circuler, de s'alimenter, de se reproduire... En d'autres termes, d'assurer leur survie, et permettre aux écosystèmes de continuer à rendre service à l'homme.

#### Plus précisément, la Trame Verte et Bleue vise à :

- La diminution de la fragmentation et de la vulnérabilité des écosystèmes et des habitats naturels et semi-naturels, et la préservation de leur capacité d'adaptation.
- L'identification et la liaison des espaces importants pour la préservation de la biodiversité par des corridors écologiques.
- La facilitation des échanges génétiques nécessaires à la survie des espèces.
- La prise en compte de la biologie des espèces migratrices.
- La possibilité de déplacement des aires de répartition des espèces sauvages et des habitats naturels dans le contexte du changement climatique.
- L'atteinte ou la conservation du bon état écologique ou du bon potentiel des masses d'eau superficielles.
- L'amélioration de la qualité et la diversité des paysages.

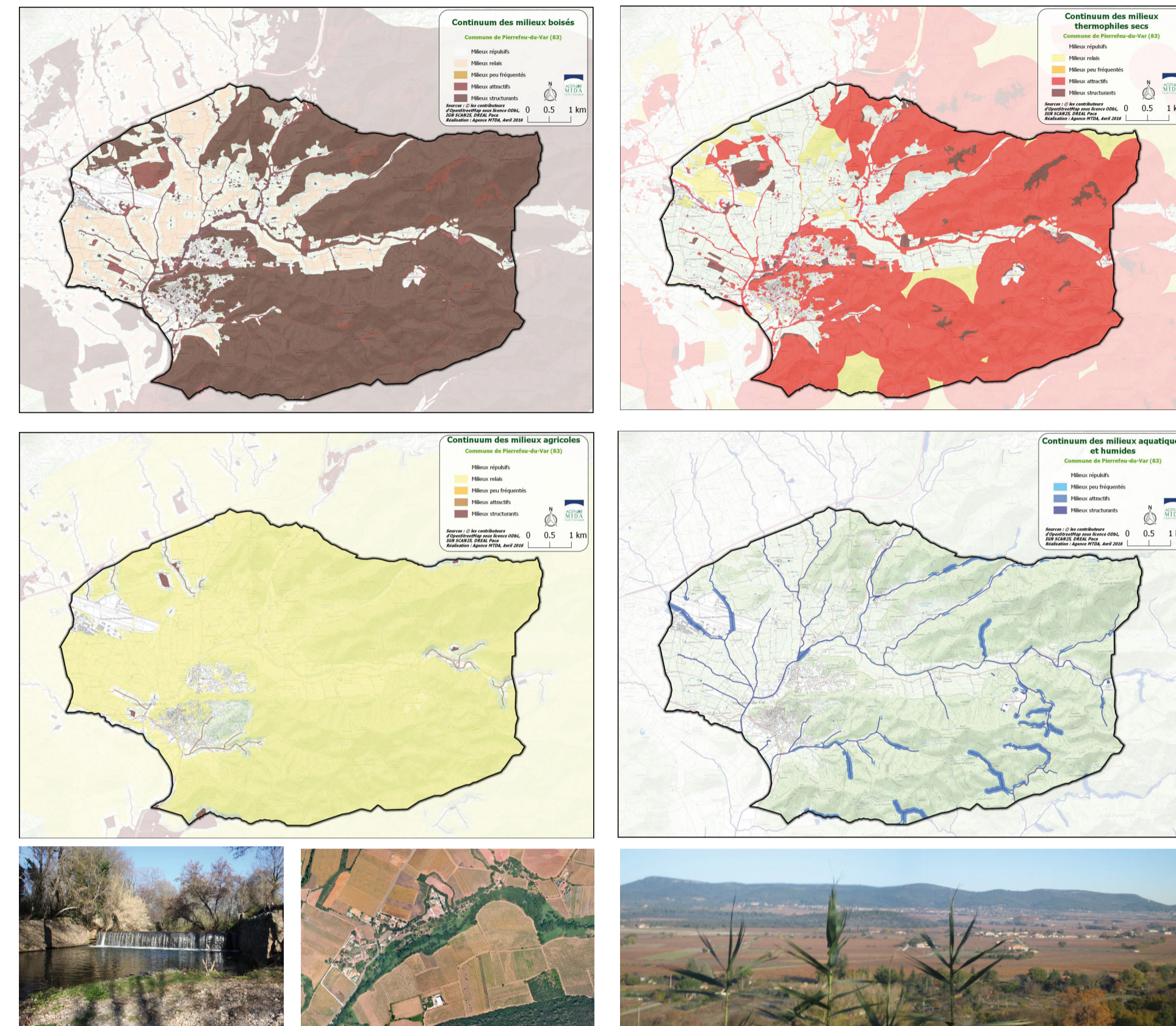
#### Un Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) à prendre en compte

- Le SRCE est donc un document qui identifie la Trame Verte et Bleue à l'échelle régionale et qui doit désormais être pris en compte lors de l'établissement des documents d'urbanisme.
- Il fixe des objectifs de préservation ou de remise en état.



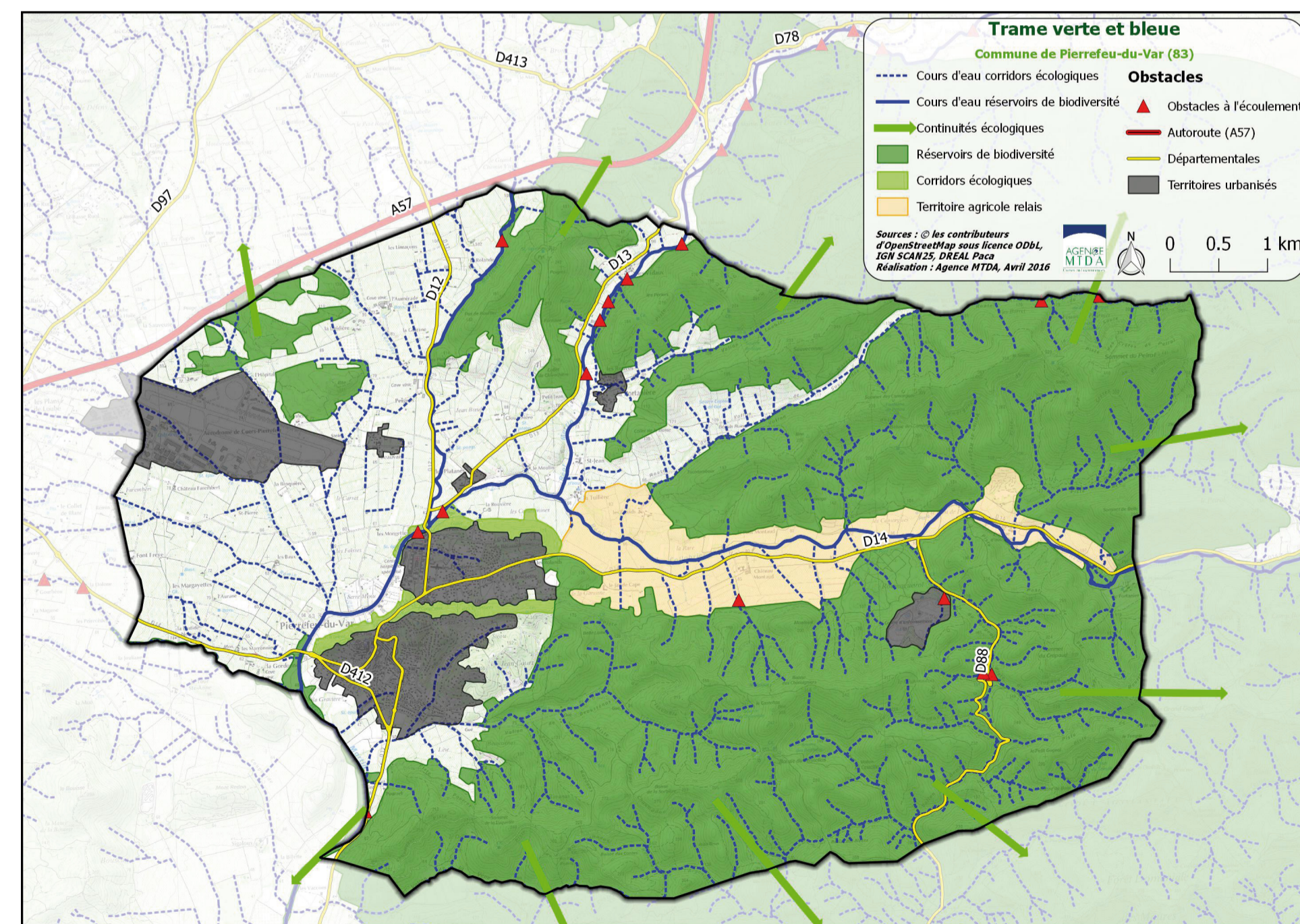
### L'identification des grands continuums

Pour la commune de la Pierrefeu-du-Var, la méthodologie choisie pour caractériser les continuités écologiques est une méthodologie basée sur une approche par espèces simplifiée, soit par grand types d'habitats. Quatre continuums majeurs ont ainsi été caractérisés. Ils sont présentés dans les cartes ci-dessous.



### La détermination des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques

- Les réservoirs de biodiversité sont les espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Les conditions indispensables à son maintien et à son fonctionnement y sont réunies. Également nommés «cœurs de nature», ce sont les zones vitales où les individus réalisent la plupart de leur cycle (reproduction, alimentation, repos, etc.), ces zones pouvant éventuellement être éloignées les unes des autres pour certaines espèces.
- Les corridors écologiques assurent des connexions entre les réservoirs de biodiversité. Il s'agit de chemins, de liaisons naturelles ou artificielles qui permettent aux plantes et aux animaux de se déplacer d'un réservoir de biodiversité à l'autre.
- Les espaces de mobilité des cours d'eau correspondent au lit majeur des cours d'eau, à l'intérieur duquel le lit mineur peut se déplacer.



### LES RISQUES MAJEURS ET LES NUISANCES

#### La commune est concernée par plusieurs risques et nuisances

- Feux de forêt : un risque important, avec des aléas allant de fort à faible.
- Transport de Matières Dangereuses (TMD) : lié au site de stockage des déchets de Roumagayrol et au trafic routier qu'il génère (RD14, RD12, ...).
- Mouvement de terrain : un risque faible.
- Sismique : un risque faible (niveau 2).
- Des nuisances sonores générées par les principales infrastructures routières et l'aérodrome.

#### Un risque d'inondation particulièrement important

- Le risque d'inondation est essentiellement lié à des crues torrentielles, aux ruissellements urbains, au Réal Martin et à ses confluent (Réal Collobrier, Merlançon, Farembert et Traversier).
- Un Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRI) est en cours d'élaboration.
- Un Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI) est en cours d'élaboration.

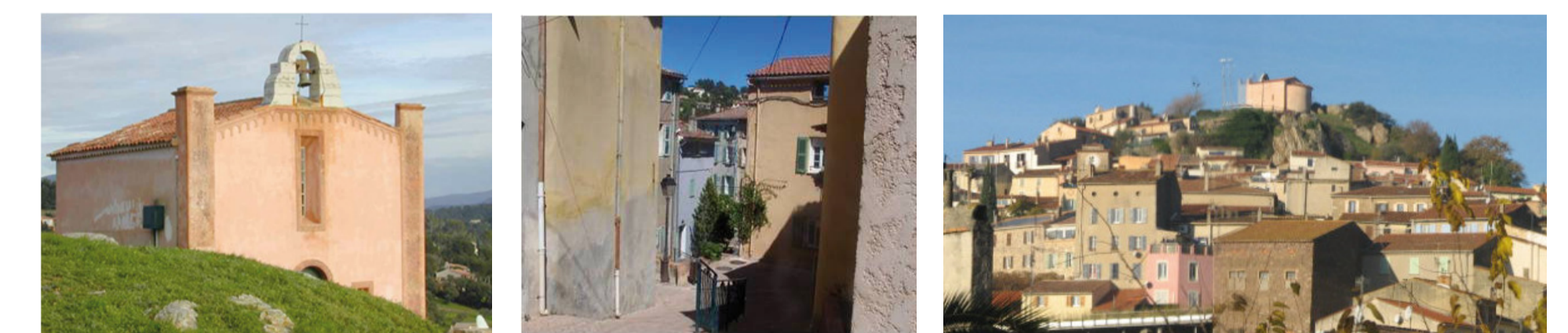
### LE PAYSAGE ET LE PATRIMOINE

#### Un écrin environnemental à préserver

- Une harmonie entre des paysages de plaines agricoles ponctuées de hameaux, insérées dans les reliefs boisés du massif des Maures.
- De cet ensemble remarquable, émerge le vieux village perché et ses extensions périphériques.

#### Une richesse architecturale, urbaine et paysagère à protéger et mettre en valeur

- La présence de ce patrimoine culturel riche et diversifié représente un atout indéniable pour la commune. Il est essentiel de poursuivre la politique entreprise de préservation et de mise en valeur patrimoniale, tant pour les habitants (qualité du cadre de vie), qu'en matière de potentiel de développement touristique.
- L'identification patrimoniale du PLU 2007 doit être conservée et actualisée, notamment afin de faciliter la mise en oeuvre des projets de renouvellements urbain (évolution de certains éléments sur le site du centre Réal-Martin, par exemple).



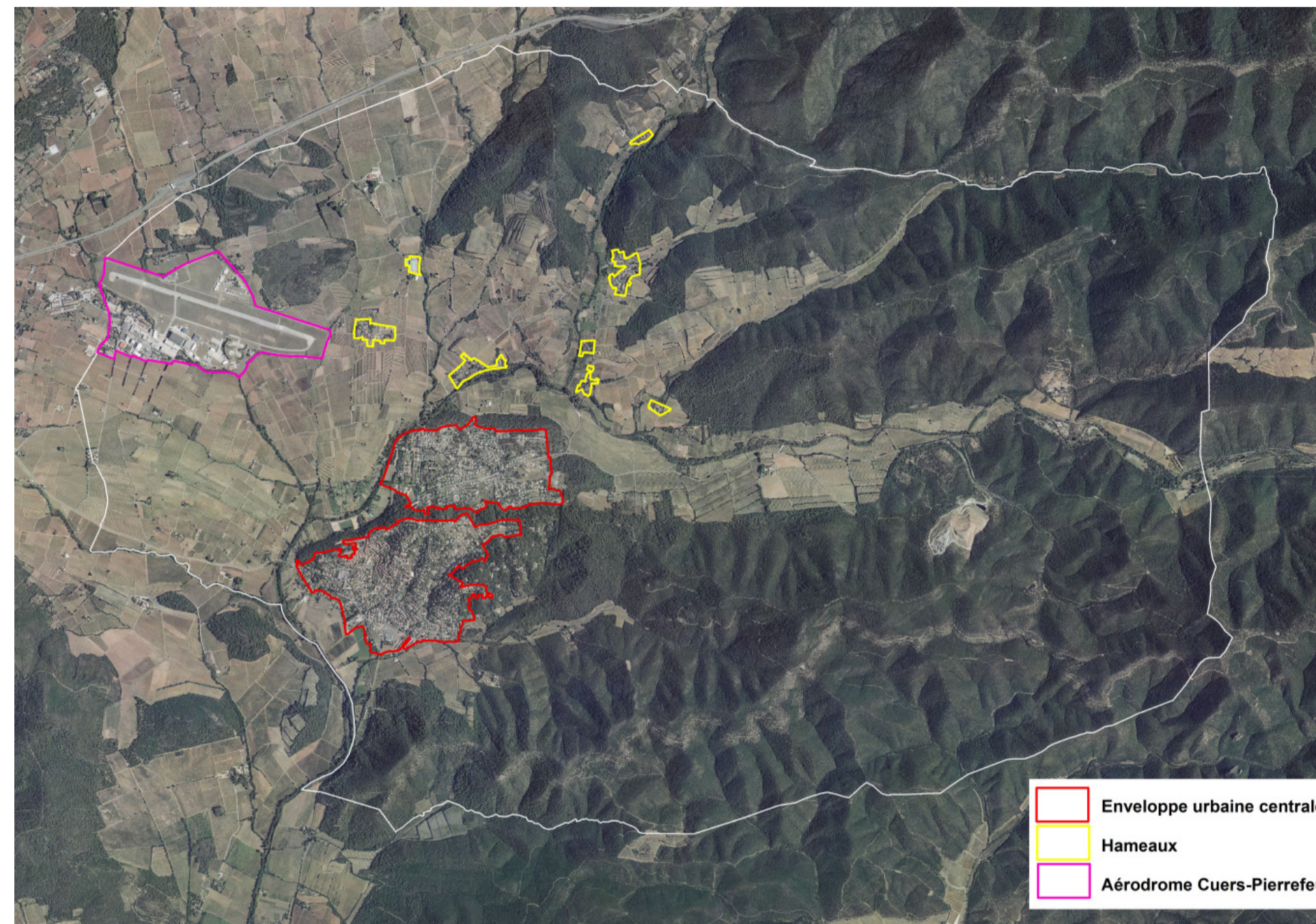


### ANALYSE DE LA CONSOMMATION SPATIALE (2008-2016)

#### L'enveloppe urbaine pierrefeucaïne

Elle est structurée en trois entités distinctes, avec :

- L'enveloppe urbaine centrale, autour du vieux-village et des quartiers plus excentrés, au Nord, le long des RD13 et RD14. Elle se développe sur 255,2 hectares, soit 4,3% de la commune.
- L'enveloppe disséminée des hameaux, ponctuant les espaces agricoles, au Nord de la commune. Elle représente 25,7 hectares, soit 0,5% de la commune.
- L'enveloppe constituée par l'AIA et l'aérodrome de Cuers-Pierrefeu, au Nord-Ouest de la commune. Elle se développe sur 149,9 hectares, soit 2,5% de la commune.



Enveloppe urbaine centrale  
Hameaux  
Aérodrome Cuers-Pierrefeu

Au total, cette enveloppe urbaine représente 432,5 hectares, soit 7,3% de la commune.

### LES APPORTS DU PLU DEPUIS 2007

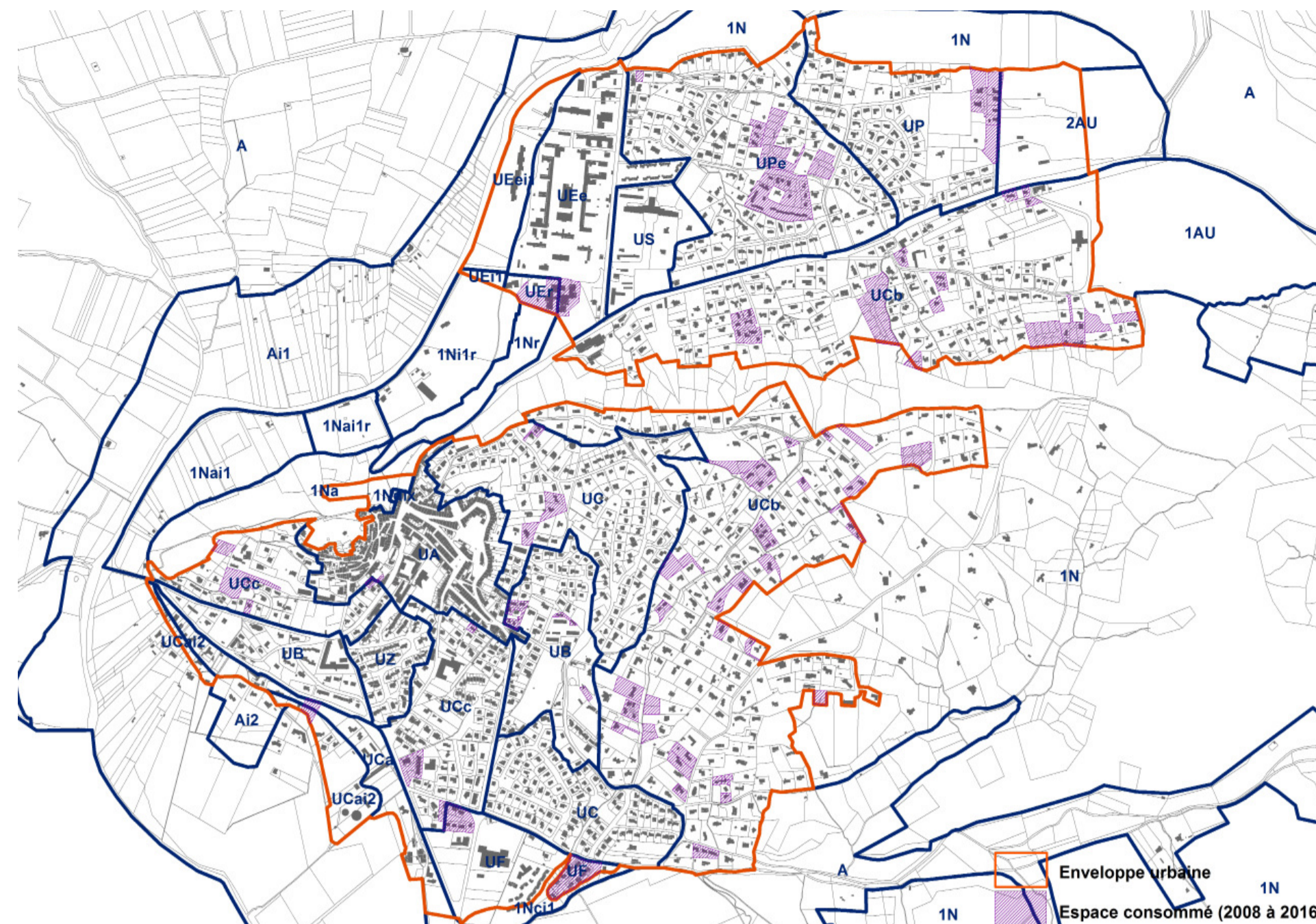
Avant l'approbation du PLU, la consommation de terres agricoles ou d'espaces naturels pierrefeucaïns a été essentiellement causée par l'aménagement de nouveaux quartiers durant une période de croissance démographique importante. La pression de l'urbanisation, notamment sur l'agriculture, ayant suivi 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. Notons que 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. Cette réglementation devra être adaptée de manière à permettre de desserrer l'étau actuel tout en préservant les activités agricoles et les milieux boisés environnants.



### L'ESPACE CONSOMMÉ ENTRE 2008 ET 2016

Entre début 2008 et fin 2016, soit 9 années, il y a eu 16 hectares d'espaces consommés par l'urbanisation au sein de la seule enveloppe urbaine centrale. Cette consommation observée correspond à un rythme moyen de 1,8 hectare / an.



### CARACTÉRISTIQUES DES ESPACES CONSOMMÉS ENTRE 2008 ET 2016

#### Une consommation au sein de l'enveloppe urbaine centrale

Conséquence du travail élaboré par le PLU, qui a stoppé l'étalement urbain des décennies précédentes.

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

Les surfaces agricoles consommées entre 2008 et 2016 ont été particulièrement réduites (0,1 hectare), autour d'exploitations existantes. Aucun espace naturel et forestier n'a été consommé, leur caractère inconstructible les ayant préservé de toute spéculation foncière.

#### Une consommation au profit des lotissements

14 hectares sur les 16 consommés (soit plus de 88,5%) ont été urbanisés sous la forme de lotissements principalement situés dans les quartiers périphériques (Sigou, Jean-Court, les Plantiers, Les Hauts des Plantiers, la Joselette, le Pas de la Garenne, le Logis, etc).

#### Des équipements publics au service de la population

Cette consommation spatiale a également servi à réaliser de nouveaux équipements publics majeurs avec la crèche de «La Musardière et le gymnase du «Pas de la Garenne».

### PART DES SURFACES URBANISÉES

En 2014 (date du dernier recensement INSEE), la surface « urbanisée » rapportée à la population pierrefeucaïne (6089 personnes) se chiffre à 710 m<sup>2</sup> / habitant. Depuis 2008, cette part a diminué. Elle représentait en effet 851 m<sup>2</sup> / habitant, à cette date.

### DYNAMIQUES DE CONSTRUCTIONS

En 2014 à Pierrefeu, le parc total d'habitat représente 2679 logements, soit une densité nette avoisinant 6 logements / hectare de surface « urbanisée ».

Par ailleurs, on note que 514 logements ont été construits entre 2008 (2165 unités) et 2014 (2679 unités), ce qui témoigne d'une réelle dynamique.

#### LES ETAPES D'UNE DENSIFICATION URBAINE PIERREFEUCAÏNE

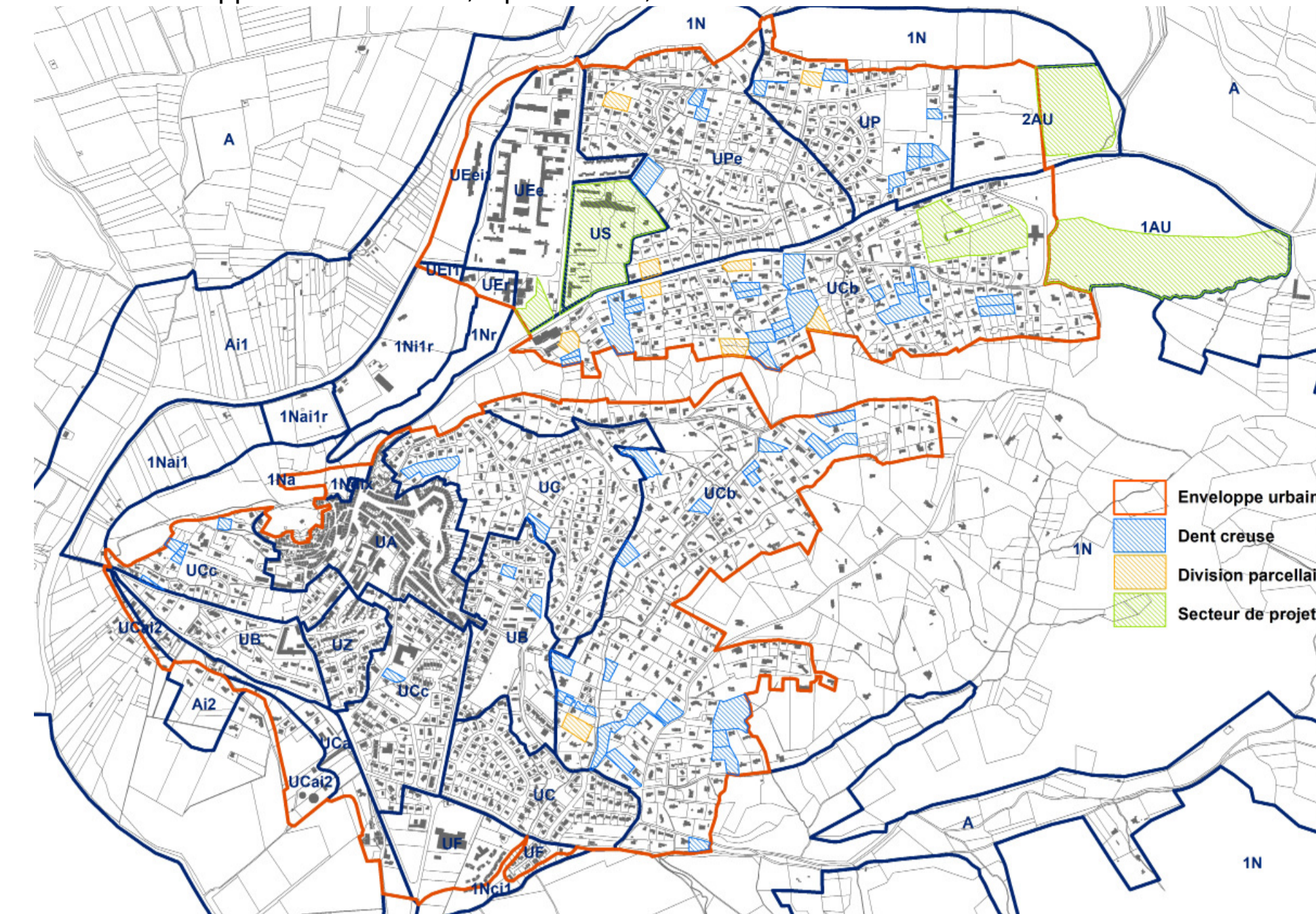
En introduction, il convient de préciser qu'à Pierrefeu, le phénomène de densification urbaine n'est pas nouveau. Malgré un relâchement dans les années 1990 et 2000, le tissu urbain constitué fait déjà l'objet d'une densité non négligeable. Par ailleurs, comme indiqué dans le diagnostic, la commune fait 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 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.

### CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET MUTATION DES ESPACES BÂTIS

#### Potentiel foncier de densification et mutation

Toute typologie confondue, la totalité des parcelles disposant d'un potentiel de densification et mutation, au sein de l'enveloppe urbaine centrale, représente 27,5 hectares.



#### Capacités de densification et mutation

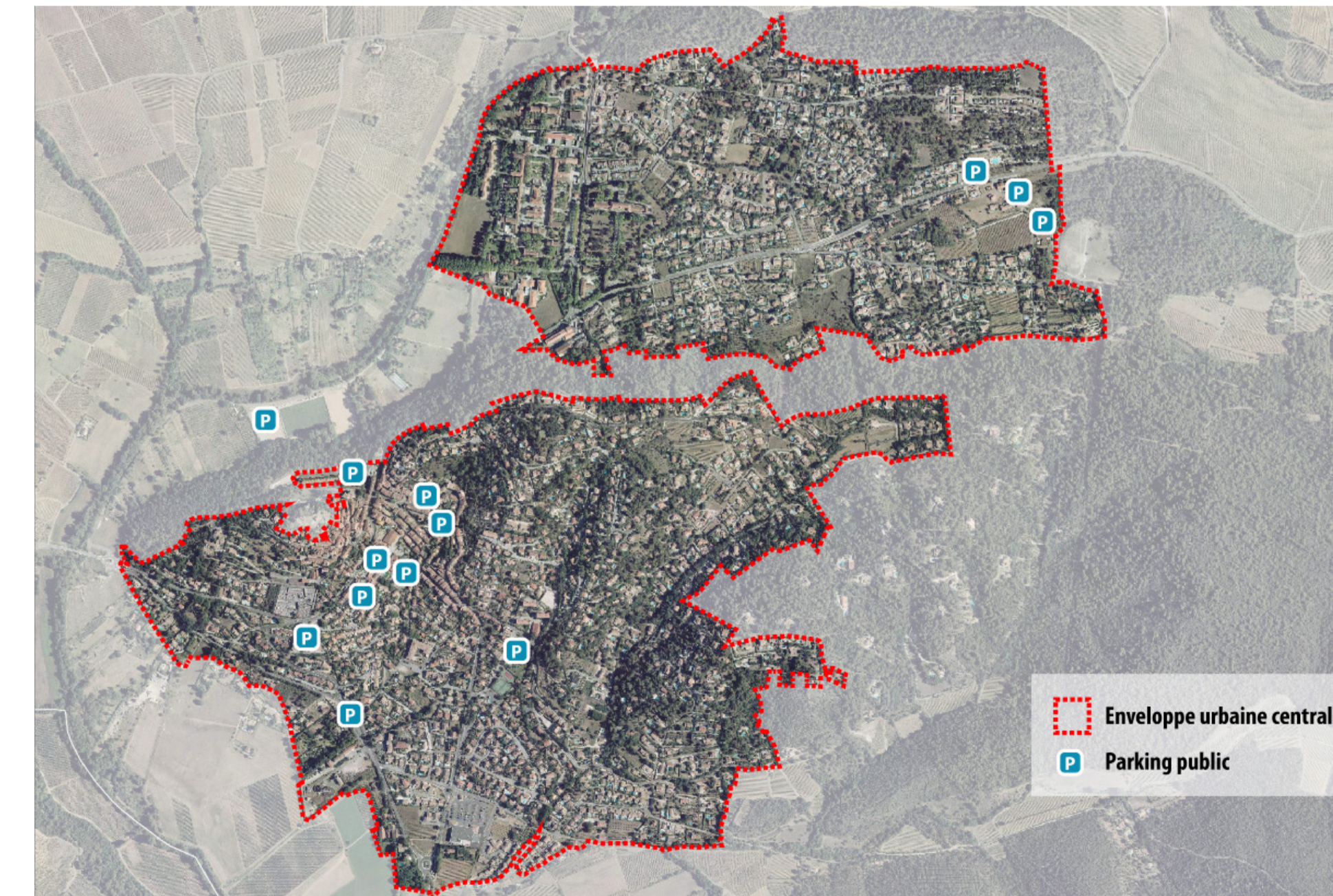
La capacité totale du potentiel de densification correspond à 470 logements. Elle correspond au cumul des «dents creuses», des possibilités de division parcellaire et des secteurs de projet. Les principaux secteurs de projet, qui représentent près des 3/4 de la capacité de densification, sont les suivants :

- Le site du Centre Réal Martin (5 hectares).
- Une partie non bâtie de l'Hôpital Henry Guérin (0,6 hectares).
- Le site du Deffends de Bécasson, mitoyen du camping (3,7 hectares).
- Le site du Haut des Plantiers.
- Le site du Pas de la Garenne.

#### Corrélation avec l'objectif de développement démographique

Ces 470 logements représentent 410 résidences principales, soit 960 habitants permanents supplémentaires, faisant passer la population communale de 6090 personnes en 2014 à 7050 personnes en 2025. Le potentiel de densification permet donc 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 de la commune, auxquels sont associés les secteurs de projet.

### INVENTAIRE DES CAPACITÉS DE STATIONNEMENT



#### Capacités et de typologies

-La capacité totale des parkings publics pour les véhicules légers représente 600 places.  
-430 places (72%) sont implantées dans des parkings publics.  
-170 places (28%) sont implantées le long des voies.  
275 places sont implantées dans le centre du village (46%), 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