



Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal du 19 décembre 2016
Arrêtant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme



DEPARTEMENT DU VAR

COMMUNE D'OLLIOULES

PLAN LOCAL D'URBANISME

1

PIECES PRINCIPALES

B – Projet d'Aménagement et de
Développement Durables



CITADIA

even
Conseil

Are
Publique
Ingénierie de la concertation

SOMMAIRE DU PADD

LES ENJEUX D'UN PROJET DE TERRITOIRE DURABLE.....	05
Portée et contenu du PADD.....	06
Synthèse du diagnostic territorial préalable.....	09
Perspectives d'évolution démographique.....	11
Mise en perspective du Projet d'urbanisme Communal face aux exigences du DD.....	13
LES ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME.....	15
Orientation 1 : Ollioules ville nature : un environnement de qualité, un cadre paysager à préserver et à valoriser	17
Orientation 2 : L'identité villageoise ollioulaise à entretenir, une image redorée	21
Orientation 3 : Ollioules impliquée dans une agglomération en actions	29
LA DEFINITION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN	35

LES ENJEUX D'UN PROJET DE TERRITOIRE DURABLE

PORTEE ET CONTENU DU PADD

Pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Ainsi, le PADD présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement. Il s'agit d'un document court dont les objectifs et les choix sont argumentés au sein de la troisième partie du rapport de présentation annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire. Il fixe l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et impose la cohérence de l'ensemble du document avec ses dispositions.

La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, ALUR, du 24 mars 2014, impose désormais de nouvelles règles applicables, sans délais, concernant l'accès au logement et les règles d'urbanisme.

La loi Duflot-ALUR a pour objectif de « réguler les dysfonctionnements du marché, de protéger les propriétaires et les locataires, et de permettre l'accroissement de l'offre de logements dans des conditions respectueuses des équilibres des territoires ». Dans le domaine de l'urbanisme, la loi favorise la densification par la suppression des COS et superficies minimales mais aussi par l'interdiction de construire ou d'étendre les constructions en zone N.

Ainsi, le PADD, devra désormais promouvoir de manière accentuée la densification des zones préalablement bâties tout en prohibant l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels. De ce fait des potentiels de densification seront mis en évidence sur l'ensemble du territoire communal.

L'article R123-3 du code de l'urbanisme précise :

"Le projet d'aménagement et de développement durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement (...)".

Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernant l'organisation générale du territoire communal constituent la partie obligatoire du PADD. Elles doivent aborder les trois thèmes centraux suivant qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme.

Le respect du principe d'équilibre entre :

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la mise en valeur des entrées de ville et le développement rural ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat :

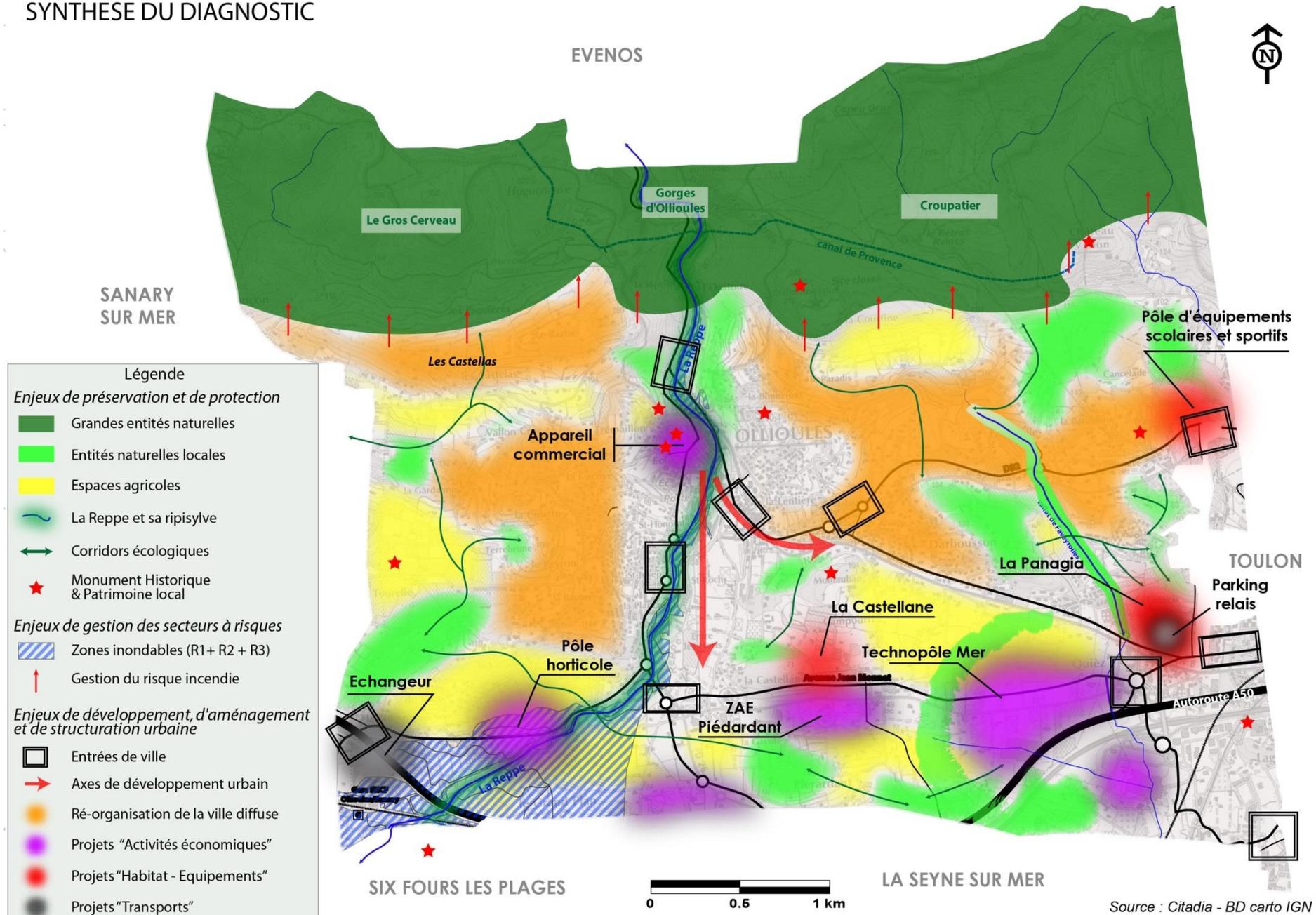
- en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial ;
- en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et

services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements et de développement des transports collectifs.

Un Aménagement Durable du Territoire National impliquant :

- la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ;
- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

SYNTHESE DU DIAGNOSTIC



SYNTHESE DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL PRELABLE

1. UN TERRITOIRE RESIDENTIEL FORTEMENT MARQUE PAR SON CADRE NATUREL ET PAYSAGER

Ollioules est constitué d'un centre-ville au caractère villageois, d'un territoire marqué par l'héritage d'extensions pavillonnaires insérées dans la campagne à la manière de cités-jardins modernes, son paysage agricole et son arrière-scène d'espace naturel.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) devra prendre en compte les sensibilités du territoire ollioulais afin de valoriser la trame verte et bleue, l'un des principaux garants du cadre de vie.

La présence de risques majeurs réduit les marges de manœuvre, notamment le PPR Inondation qui affiche le risque d'inondation sur le secteur du Grand Plan et fixe les conditions d'occupation du lit majeur de la Reppe.

La richesse environnementale est largement reconnue par les nombreux périmètres d'inventaires et de protections réglementaires.

Le grand paysage est particulièrement marqué par :

- les reliefs situés au Nord (Gros Cerveau, Croupatier, Baou des Quatre Aures) entaillés par les Gorges d'Ollioules ;
- Le relief collinaire ménage des espaces de piémont autrefois agricoles et aujourd'hui partiellement urbanisés ;
- La plaine agricole est soumise à la pression urbaine (proximité du pôle économique et du Technopôle) ;
- La zone d'habitat dense (cœur du village) ;
- Des zones uniquement résidentielles vectrices de la ville diffuse se sont développées sur le piémont et dans les espaces empreints de naturalité.

2. UNE COMMUNE AU CŒUR DES GRANDES DYNAMIQUES TERRITORIALES

En 2010, la population d'Ollioules s'élève à plus de 12 774 habitants.

La commune est devenue un pôle d'équilibre en matière d'économie, d'agriculture et de santé à l'Ouest de l'agglomération et porte également une grande ambition avec le Technopôle de la Mer.

Ollioules se situe dans un contexte administratif aux évolutions récentes en termes d'aménagements et de planification : la Communauté d'Agglomération Toulon Provence Méditerranée et le Schéma de Cohérence Territoriale Provence Méditerranée.

Objectifs du deuxième Programme Local de l'Habitat 2010-2016 pour Ollioules (plan triennal 2014/ 2016) : réaliser 300 résidences principales en production neuve dont 224 logements sociaux.

Les grands constats du Plan de Déplacements Urbains :

- La densification du pôle d'emploi Ouest accentue les flux de trafic ;
- L'offre en stationnement doit être renforcée notamment par des Parcs-Relais ;
- La desserte en TER doit être mieux cadencée ;
- À court terme : création d'un échangeur sur l'A50 à l'Ouest d'Ollioules, qui permettrait via le Parc-Relais existant d'accéder au réseau ferré.

Porte d'entrée d'agglomération, Ollioules est concernée par de multiples infrastructures de déplacements (A50, RDn8...). Elle est une commune attractive et un territoire de mobilité qui génère des migrations pendulaires vers l'agglomération, notamment vers Toulon ainsi que des déplacements internes nombreux. Le territoire communal est également bordé par la présence de trois gares TER bien desservies.

3. UN POTENTIEL MAJEUR DE DEVELOPPEMENT URBAIN ET ECONOMIQUE MAITRISE

Ollioules est un pôle d'emplois attractif et un des espaces économiques les plus importants de l'aire du SCoT. Par son dynamisme, la commune a su conserver et améliorer son ratio emplois/actifs occupés.

Le cœur du développement économique de la commune est localisé à l'Est du territoire (quartier Quiez-Olliolis). Ce site est l'une des polarités commerciales de l'Ouest Toulonnais avec le Technopôle de la Mer.

Au-delà du secteur Quiez-Olliolis, Ollioules présente d'autres atouts en termes de développement économique. Ces différents sites fonctionnent à l'échelle communale : le village, le pôle horticole, la Gare, la Castellane, la Panagia, Piédardant, le Technopôle, Var Matin.

Le niveau d'équipements et de formation est en croissance. Ollioules dispose déjà d'un bon niveau en termes d'équipements scolaires et de formations de type universitaire. Celles-ci vont se diversifier avec l'arrivée concrète du Technopôle de la Mer. La commune accueille également la Vallée Médico-sociale (présence d'établissements privés médicaux) et le Centre National de Création et de Diffusion Culturelles Châteauvallon, un équipement culturel de notoriété nationale.

De nombreux projets structurants en cours ou à venir :

- Le Technopôle de la mer et sa base terrestre à la Cagnarde ;
- La desserte du TCSP sur la partie Est d'Ollioules, la création de pôles d'échange et de parkings relais ;
- Le pôle horticole appelé à conforter l'activité agricole de la commune ;
- La Panagia (pôle médico-social, et logements) ;
- L'achèvement de Piédardant (confortement de la ZAE).

LES GRANDS ENJEUX TERRITORIAUX

Le diagnostic territorial a permis de mettre en lumière les trois grands enjeux du développement communal, qui sont le fondement des orientations générales du PADD :

- **Enjeu 1 : Préserver l'identité d'Ollioules ;**
- **Enjeu 2 : Restructurer le territoire par un urbanisme de qualité ;**
- **Enjeu 3 : Utiliser de nouveaux modes de développement urbain.**

PERSPECTIVES D'EVOLUTION DEMOGRAPHIQUE

	Population municipale	Population municipale	Taux variation annuel	Population projetée à horizon	Accroissement estimé entre 2010-2025 (en nombre d'habitants)	Taille des ménages constatées en 2010	Evolution de la taille des ménages si	Besoins en logement pour l'accueil de la croissance démographique
	1999	2010		2025			-1,69%	
scénario 1 - Tendanciel	12203	12 774	0,42	13 603	829	2,01	1,56	532
Scénario 2 – Maximum	12 203	12 774	0,84	14 482	1 708			1 096
scénario 3 - Tendanciel Var	12 203	12 774	1,1	15 052	2 278			1 462

Avec près de 571 habitants supplémentaires entre 1999 et 2010, la croissance démographique ollioulaise se poursuit. Cette vitalité démographique s'explique par l'arrivée de nouveaux ménages sur le territoire, des actifs en particuliers (22% de la population en 2006 ne résidaient pas dans la commune 5 ans auparavant).

Ollioules est un territoire jeune et dynamique qui n'a pas encore connu le net vieillissement des territoires de comparaison (SCoT, Var) et le phénomène de décohabitation qui entraîne l'augmentation du nombre de ménages.

Ce processus nécessite, d'une part, de produire toujours plus de logements pour loger un nombre équivalent d'habitants et, d'autre part, d'adapter les logements aux besoins de ménages plus petits et souvent plus âgés.

1. LES SCENARIOS DE DEVELOPPEMENT

Ollioules doit répondre au développement urbain tout en préservant son cadre de vie, notamment les zones naturelles et les zones agricoles. La densification des secteurs déjà construits, notamment les zones U, NA et NB du POS, mais aussi les secteurs de projets à venir sont les principales évolutions qui s'offrent au territoire.

L'étude du foncier révèle que les surfaces libres en zones NA et NB offrent un véritable potentiel permettant l'accroissement du parc immobilier d'Ollioules.

La croissance démographique d'Ollioules pour les 10 prochaines années, c'est à dire à horizon 2025, a été évaluée suivant 3 scénarios possibles :

- Un prolongement de la tendance actuelle, observée entre 1999 et 2010, soit un taux de variation annuel moyen de 0,42% ;
- Un scénario dit « maximum » avec un taux de variation annuel moyen de 0,84%,
- Un scénario dit « tendanciel Var » en termes de développement territorial, soit un taux de variation annuel d'environ 1,1%.

2. LA PROJECTION DEMOGRAPHIQUE EN 2025

Entre 1999 et 2010, avec un taux annuel moyen de 0,42%, la tendance observée traduit une croissance démographique modérée. Depuis 1999, un tassement de la croissance de la population a été observé sur la commune.

D'après les différents scénarios d'évolution de la croissance démographique d'Ollioules, l'hypothèse d'une croissance qui se maintient à son niveau actuel un taux d'accroissement annuel moyen de 0,42% semble la plus adaptée au projet communal.

Selon celui-ci, la population communale (12 774 habitants en 2010) serait estimée à près de 13 603 habitants en 2025, soit un gain démographique de 829 habitants.

Ce scénario « tendanciel » nécessiterait à l'horizon 2025 qu'une production d'environ 532 résidences principales supplémentaires soit réalisée pour accueillir la croissance et l'apport migratoire de la population.

MISE EN PERSPECTIVE DU PROJET D'URBANISME COMMUNAL FACE AUX EXIGENCES DU DEVELOPPEMENT DURABLE

1. EN TERMES DE DURABILITE SPATIALE

Enjeux de développement :

- Accueillir une croissance démographique de l'ordre de 16 603 habitants à l'horizon 2025 en restant vigilant à l'accélération potentielle de la baisse des tailles des ménages ;
- Promouvoir une diversité urbaine et fonctionnelle dans les quartiers de vie ou les quartiers en développement ;
- Optimiser les potentialités foncières pour limiter la consommation foncière ;
- Fixer les limites de l'urbanisation notamment sur la coupure d'urbanisation du Quiez ;
- Ré-organiser la « ville diffuse » : héritage de la construction à outrance dans les zones N ;
- Adapter les équipements (infrastructures et superstructures) ;
- Optimiser et faciliter tous les modes de déplacement ;
- Permettre un développement en cohérence avec le SCoT Provence Méditerranée et le contexte intercommunal.

Enjeux de restructuration et requalification :

- Élargir l'attractivité du centre-ville ;
- Lier le nouveau quartier de la Castellanne au centre-ville ;
- Requalifier l'urbanisme des entrées de ville ;
- Le maillage viaire : hiérarchiser les infrastructures de desserte pour améliorer le fonctionnement urbain.

2. EN TERMES DE DURABILITE ENVIRONNEMENTALE

- Préserver les grandes entités naturelles et leurs richesses ;
- Préserver les espaces agricoles pour leurs fonctions économiques et paysagères ;
- Permettre la reconquête agricole dans les espaces contraints - zone inondable, coupe-feu, piémonts ;
- Mettre en valeur, préserver et conforter la trame verte et bleue, sa diffusion dans les espaces urbanisés (jardins, coulées vertes, modes doux...) ;
- Développer les énergies renouvelables (chauffage urbain, construction économes en énergie, solaire...) ;
- Prendre en compte les risques dans les aménagements futurs et les restructurations d'espaces ;
- Réduire les besoins de déplacements.

3. EN TERMES DE DURABILITE SOCIALE ET CULTURELLE

- Affirmer la centralité du village d'Ollioules par la poursuite de la valorisation de son appareil commercial, de son patrimoine bâti et naturel ;
- Développer les équipements d'intérêt général vecteurs de cohésion pour les habitants et garants de la qualité de vie ;
- Proposer une offre en logements diversifiée et adaptée aux besoins des habitants ;
- Faciliter l'accès au logement ;
- Promouvoir la mixité urbaine et fonctionnelle ;
- Aménager un cadre de vie de qualité (espaces verts, jardins, promenades) ;
- Développer les liaisons inter-quartiers et les modes doux en rapport avec le territoire.

4. EN TERMES DE DURABILITE ECONOMIQUE

- Accompagner la mise en action du Technopôle de la Mer ;
- Moderniser les activités pour conserver le dynamisme communal ;
- Optimiser les conditions d'accueil des activités économiques et artisanales : des espaces de qualité pour une meilleure image/ attractivité ;
- Préserver l'équilibre des fonctions économiques et commerciale avec une attention particulière sur le village ;
- Améliorer les conditions d'accessibilité et de desserte pour en faire un atout ;
- Renouveler et diversifier l'activité agricole compatible avec la préservation de la qualité des sites (économie, tourisme, loisirs).

ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT ET D'URBANISME

ORIENTATION 1 : OLLIOULES VILLE NATURE : UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE, UN CADRE PAYSAGER A PRESERVER ET A VALORISER

ORIENTATION 2 : L'IDENTITE VILLAGEOISE OLLIOULAISE A ENTRETENIR, UNE IMAGE VALORISEE

ORIENTATION 3 : CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

ORIENTATION 1 : OLLIOULES VILLE NATURE : UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE, UN CADRE PAYSAGER A PRESERVER ET A VALORISER

Le territoire ollioulais est marqué par de grands paysages naturels et agricoles, véritables richesses patrimoniales qui concourent à l'identité locale. Cet environnement de qualité contribue ainsi à un cadre de vie remarquable qu'il faut préserver.

OBJECTIF 1 : PROTEGER ET VALORISER LA TRAME VERTE ET BLEUE DU TERRITOIRE

La trame verte du territoire ollioulais est constituée de grandes entités naturelles protégées et d'espaces naturels situés en frange des zones urbanisées, liés par des corridors écologiques.

La Reppe et sa ripisylve constituent un milieu naturel et une zone humide riches d'une biodiversité exceptionnelle. Le cours d'eau offre également un véritable espace vert en plein cœur de ville et participe à la qualité de l'armature paysagère qui fait l'identité du territoire ollioulais.

La préservation de la Trame Verte et Bleue permettra de garantir le bon fonctionnement des écosystèmes et le maintien des continuités écologiques au sein et entre les réservoirs de biodiversité.

Dans une volonté de préservation mais aussi de valorisation de la naturalité (qu'elle soit de masse ou en ville), les coefficients de biotopes et de biodiversité seront mis en avant afin de valoriser les poussées vertes.

- Protéger les espaces naturels d'envergure au Nord du territoire (réseau Natura 2000, site classé, Espaces Naturels Sensibles) : le massif du Gros Cerveau, le massif du Croupatier, dont la Courtine et Châteauvallon, et les Gorges d'Ollioules ;
- Préserver les points de vue sur le grand paysage (Oratoire, Gros Cerveau, Courtine...) ;
- Protéger les espaces naturels en frange des espaces urbanisés ou à urbaniser (espaces naturels d'intérêt local) : les collines de la Petite Garenne, Piédardant, la Castellane, Montauban, Darbousson, la Panagia, Faveyrolles, Paradis, la Gardanne et du Plan ;
- Protéger et valoriser la Reppe et sa ripisylve : protection et aménagement des berges, activités de loisirs ;
- Protéger les ruisseaux de Faveyrolles et du Forgentier, ainsi que leurs ripisylves (Rouvière, vallon Gros, Le Peyron) ;
- Maîtriser les extensions de l'urbanisation en dehors des espaces déjà urbanisés, notamment sur les coteaux ;
- Maintenir des espaces de respiration, naturels, semi-naturels ou agricoles, entre les espaces urbains ;
- Valoriser et développer les corridors écologiques pour connecter les grands massifs collinaires du Nord de la commune entre eux mais aussi au centre ancien par des coulées vertes : réintroduire la nature au cœur du village ollioulais.

OBJECTIF 2 : MAINTENIR L'AGRICULTURE LOCALE IDENTITAIRE

L'agriculture joue un rôle économique important pour la commune depuis de nombreuses années ; mais elle possède aussi un rôle fondamental d'un point de vue paysager. Elle génère des éléments structurants dans le paysage et possède une valeur patrimoniale chère aux ollioulais.

- Préserver la vocation agricole des terres du secteur des Plans (horticulture, maraîchage...), les espaces classés en AOC Bandol (viticulture) à l'Ouest, les champs d'oliviers en terrasses dispersés sur le territoire, les Jardins du Technopôle, la coupure verte de Quiez... ;
- Soutenir l'agriculture locale à travers le projet de pôle horticole dans le secteur des Plans ;
- Favoriser la reconquête par l'agriculture des espaces naturels délaissés à fort potentiel agronomique et contribuant à l'identité ollioulaise ;
- Permettre l'évolution et la valorisation du patrimoine agricole remarquable, bastides notamment ;
- Reconnaître les micro-zones agricoles et espaces agricoles interstitiels et les faire prospérer, y compris dans les espaces urbanisés : reconquête de l'agriculture et entrelacement des vies en ville et dans une campagne active ;
- Redévelopper les zones agricoles par des opérations localisées : mise en place de Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités (STECAL) ;
- Identifier et mettre en valeur le patrimoine vernaculaire lié aux activités et à l'Histoire agricole ollioulaise : restanques, oliveraies, bastides, hangars de production, ...

OBJECTIF 3 : PROMOUVOIR UNE QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DU DEVELOPPEMENT

Si Ollioules est une ville en pleine expansion et développement, elle garde un esprit villageois marqué, ce qui est lié à la topographie, à son passé agricole, mais aussi et surtout au contexte paysager exemplaire même si parfois oublié.

Il convient de tourner à nouveau Ollioules vers ses massifs, de connecter le cœur urbain traversé par la Reppe aux massifs en amont et ce par différents biais.

- Valoriser les entrées de ville et de village par des traitements paysagers adaptés au contexte climatique (espèces végétales endémiques, méditerranéennes, ...) et à l'histoire du territoire (horticulture, oliviers, patrimoine historique, ...) ;
- Restructurer les entrées de ville de niveau local par une gestion de la publicité et par des aménagements de qualité : poser un signal identitaire à chaque entrée de ville ;
- Préserver les liens et connexions de tous types, qu'elles soient routières, cyclables, piétonnes et instaurer des prescriptions paysagères ;
- Mettre en avant le cœur de ville comme parc urbain connecté directement avec son environnement naturel et paysager : création de cheminements verts, de mails plantés, ... ;
- Valoriser la traversée du cœur de ville en préservant les cheminements piétons existants ;
- Promouvoir la végétalisation des quartiers en vue de constituer une trame verte urbaine et de limiter l'imperméabilisation des sols (diminution des risques de ruissellement pluvial) à travers les articles 9 et 13 dans le règlement du PLU ;

- Limiter le ruissellement rural par des aménagements appropriés ;
- Promouvoir la qualité urbaine et architecturale des aménagements ;
- Permettre à la station de traitement d'eau potable d'Hugueneuve d'assurer son développement.

OBJECTIF 4 : RESPECTER ET PRENDRE EN COMPTE LES SECTEURS SOUMIS AUX RISQUES

En limitant et en structurant le développement dans les secteurs de risques, notamment face aux risques d'incendies et d'inondations, la protection des personnes et des biens est plus facilement assurée et les incidents prévenus.

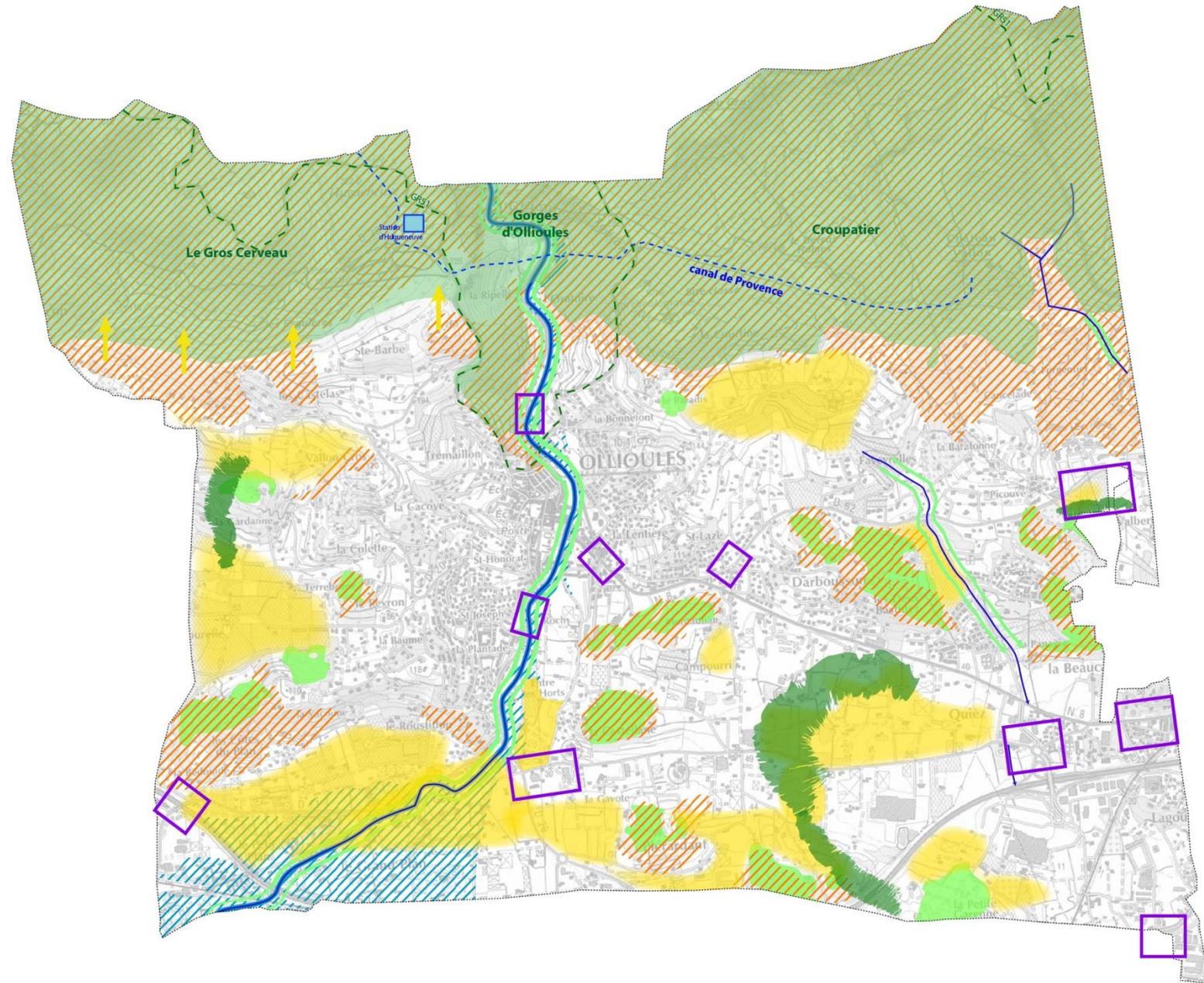
- Limiter le développement urbain dans les zones soumises aux risques naturels et technologiques, en dehors des zones agricoles : zones inondables du Plan de Prévention des Risques de la Reppe, secteurs d'aléas incendies, en particulier au Nord, et le périmètre d'isolement à l'extrémité Est du territoire ;
- Favoriser la reconquête agricole dans les espaces contraints afin que les terres cultivées puissent jouer un rôle de coupe-feu, notamment au Nord de la commune, dans les espaces d'interface habitat/ forêt.

OBJECTIF 5 : VALORISER L'UTILISATION DES ENERGIES RENOUVELABLES ET PROMOUVOIR LE DEVELOPPEMENT DURABLE

La performance énergétique est le moteur d'un développement durable dans le temps, elle peut être mise en place à tous niveaux.

- Intégrer des objectifs de performance énergétique pour les nouvelles constructions ;
- Favoriser le développement raisonné des énergies renouvelables sur le territoire (solaire thermique et photovoltaïque), au travers de projets qui n'entreront pas en concurrence avec le foncier à vocation agricole ;
- Développer des quartiers de haute performance énergétique : zone du Quiez notamment ;
- Favoriser l'utilisation de matériaux de construction et d'essences végétales locales ;
- Limiter les rejets polluants dans l'atmosphère ;
- Optimiser l'approvisionnement en eau potable et réduire les rejets d'eau claire dans les réseaux ;
- Promouvoir le recyclage et la réduction des déchets.

Orientation 1 : OLLIOULES VILLE NATURE : UN ENVIRONNEMENT DE QUALITÉ, UN CADRE PAYSAGER À PRÉSERVER ET À VALORISER



Protéger et valoriser la Trame Verte et Bleue

- Protéger les espaces naturels d'envergure
- Protéger les espaces naturels en frange des espaces urbanisés
- Protéger les cours d'eau
- Préserver et valoriser la ripisylve de la Reppe et des ruisseaux de Favayrolles et du Forgentier
- Maintenir des espaces de respiration

Maintenir l'agriculture locale identitaire

- Préserver la vocation agricole

Promouvoir une qualité environnementale et paysagère du développement

- Valoriser les entrées de ville et de village par des traitements paysagers
- Assurer la maîtrise des besoins en eau en confortant la station d'Hugueneuve

Maîtriser l'urbanisation dans les secteurs soumis aux risques naturels et technologiques

- Limiter le développement dans les zones à risques incendie
- Limiter le développement dans les zones à risques inondation
- Favoriser la reconquête agricole dans les espaces contraints



Source : DIREN PACA - CG 83 - BD Carto, IGN

ORIENTATION 2 : L'IDENTITE VILLAGEOISE OLLIOULAISE A ENTREtenir, UNE IMAGE VALORISEE

Ollioules est une commune dynamique et tournée vers l'avenir tout en conservant un caractère de village provençal encore perceptible. Aujourd'hui c'est cette identité qu'il convient de préserver tout en s'ancrant dans le futur et des projets de développement raisonnés.

Commune périphérique résolument dynamique tout en étant fortement résidentielle c'est un cadre de vie et un mode de vie entre ville et campagne qu'Ollioules compte bien proposer à ses résidents présents et futurs.

OBJECTIF 1 : PRESERVER LE PATRIMOINE BATI ET HISTORIQUE DE LA COMMUNE

Le patrimoine bâti et historique de la commune est le fondement de l'identité ollioulaise et participe à son attractivité résidentielle et touristique.

Sans rester bloqué dans le passé et mettre en place un village-musée, il convient de prendre le patrimoine comme un point de départ valorisé au développement communal.

- Valoriser le patrimoine bâti : valorisation des monuments historiques inscrits (la Courtine, Église Saint-Laurent, Maison du Patrimoine) et du patrimoine local (Château féodal, Amphithéâtre de Châteauvallon), Chapelle et bastide de la Tourelle, Château de Montauban, Chapelle de Faveyrolles, Villa Helvétia,...) ;
- Protéger et valoriser le patrimoine agricole : restanques, mas et bâtisses agricoles ;
- Préserver le patrimoine vernaculaire (constructions de tradition locale, moulins, restanques, canal des Arrosants...).

OBJECTIF 2 : FAVORISER UN DEVELOPPEMENT URBAIN RAISONNE

Ancrée dans un territoire dynamique démographique, support d'un environnement paysager exceptionnel, la commune a longtemps attirés les nouveaux résidents. Ces afflux massifs et l'urbanisation de la commune dans les années 1970 ont conduits au grignotage des espaces naturels cernant le bourg dans des poches d'urbanisation lâches et pavillonnaires, conduisant à un étalement urbain sur un cinquième du territoire.

Cet étalement urbain, issu des zones NB a conduit à la mise en place d'une ville diffuse.

L'objectif affiché par Ollioules est de contenir ce phénomène par une maîtrise de l'urbanisation en cohérence avec le développement communal.

- Ré-organisation de la ville diffuse ;
- Limitation de l'étalement urbain ;
- Favorisation de la densité dans les espaces centraux et noyaux villageois ;
- Création de respirations vertes entre les espaces urbanisés afin de mettre en valeur les éléments et d'alléger la trame bâtie.
- Localisation des disponibilités foncières (zones urbaines en projet et zones AU) et cibler les zones à équiper pour l'accueil de la croissance et de l'offre en logements ;
- Identification des « dents creuses » pouvant faire l'objet de densification et de programmes de logements, notamment en centre-ville ;
- Affiner les projets d'extension de l'urbanisation identifiés par le SCoT et le PLH ;
- Mise en œuvre de grandes opérations d'aménagement engagées par la ville :
 - . la Castellane,
 - . le volet habitat de la Cagnarde,
 - . l'ensemble du secteur Saint-Roch.

OBJECTIF 3 : PROMOUVOIR UN CADRE ET UN MODE DE VIE URBAIN

Ollioules est l'archétype de la vie urbaine à la campagne. Urbanisée autour de son centre bourg, dense et ramassé autour d'éléments centraux : Église, places de marchés, mairie,..., elle a ensuite accueillie des extensions pavillonnaires non-pourvues en commerces de proximité.

Entre résidentialité, commerces de proximité, et espaces de convivialité c'est un cadre de vie qu'il convient de dépoussiérer et de préserver

- Connecter le centre-bourg aux extensions pavillonnaires : cheminements divers et complémentaires ;
- Redynamiser le centre et mettre en avant les événements villageois vecteurs de lien social et de dynamisme : marchés, commerces de proximité, places et espaces verts et publics complémentaires et connectés, ... ;
- Lier les différents quartiers physiquement (cheminements) mais aussi architecturalement (développement d'une cohérence ollioulaise au sein du bâti et des espaces publics et/ ou paysagers)

L'agriculture est ancrée dans l'histoire d'Ollioules. Elle a été une composante économique majeure qui a permis à la commune de se développer. Pour enrayer le déclin des superficies agricoles des actions peuvent être menées.

- Favoriser la vente en circuits courts (notamment sur les productions emblématiques d'Ollioules maraîchage, horticulture, oléiculture...) par le biais du projet de pôle Horticole sur le secteur du Grand Plan... ;
- Orienter les consommateurs vers les producteurs locaux par une signalétique adaptée.

OBJECTIF 4 : POURSUIVRE LES DEMARCHES DE RENOUVELLEMENT URBAIN

Le centre-ville d'Ollioules est identifié secteur prioritaire à fort potentiel de renouvellement urbain. En outre, une partie grande des zones NB du POS en vigueur lors de l'élaboration du présent PADD représentent des espaces de renouvellement urbain avec une volonté d'optimiser le parc de logements.

- Réhabiliter le bâti dégradé en centre-ville ;
- Identifier les zones de renouvellement urbain parmi les quartiers d'habitat de faible densité (notamment les zones équipées) afin de conforter et structurer leur urbanisation (entrée Est notamment).

OBJECTIF 5 : DIVERSIFIER L'OFFRE EN LOGEMENTS ET L'ADAPTER A LA DEMANDE

La commune souhaite conforter cette attractivité résidentielle et offrir aux ollioulais des logements, des équipements et des services adaptés à leurs besoins, tout en préservant le cadre de vie.

Le parc de logements communal ne répond plus complètement à la demande exprimée par les habitants. La diversification de l'offre en logements est donc une volonté communale.

De plus, La croissance du territoire ollioulais va entraîner une production de près de 532 logements à horizon 2025. Il est essentiel pour Ollioules de définir les contours de son urbanisation future.

- Poursuivre le développement de l'offre résidentielle, en identifiant notamment en centre-ville les secteurs de développement ;
- Promouvoir les opérations de logements permettant de la mixité sociale, répondant aux objectifs de la loi ALUR et du PLH communautaire ;
- Développer les formes d'habitat « intermédiaire » type hameaux, petits collectifs, logements groupés.

OBJECTIF 6 : FACILITER L'USAGE DES MODES DOUX POUR UN CADRE DE VIE AMELIORE

- Développer des liaisons cyclables inter-quartiers entre zones résidentielles, centre-ville et zones d'activités au service des déplacements quotidiens (centre-ville/ Cagnarde, centre-ville/ Technopôle de la Mer, centre-ville/ Faveyrolles, centre-ville/ pôles d'échanges, Faveyrolles/ Panagia/ Cagnarde, centre-ville/ Gare) ;
- Assurer des continuités vers les pôles d'emploi, de loisirs et d'habitat de l'Ouest de l'agglomération : liaisons à développer vers Toulon, La Seyne-sur-Mer et Six-Fours-les-Plages ;
- Encourager les pratiques piétonnes et cyclables de loisirs par une mise en valeur du réseau de chemins de desserte locale, à l'écart des grandes infrastructures et des portes d'entrée « routières », notamment le long de la Reppe en direction de Sanary ;
- Conforter le réseau de modes doux existant et développer le maillage piéton sur la commune ;
- Favoriser l'usage des modes doux quotidiens :
 - Intégrer le stationnement vélo dans tous les programmes publics et privés,
 - Développer le stationnement vélo dans les zones d'emploi,
 - Développer le stationnement vélo sur les pôles scolaires accouplés à un maillage sécurisé ;
- Bâtir une charte de zones de rencontre et de zones 30 dans le cœur de village et les quartiers résidentiels.

OBJECTIF 7 : ORGANISER ET REGLEMENTER LES PRATIQUES DE STATIONNEMENT

- Approche par secteur :
 - Dans les zones et territoires à vocation économique desservies en transport public,
 - Dans les secteurs commerciaux : assurer la rotation des places de stationnement pour améliorer l'attractivité des commerces de proximité,
 - Dans les quartiers résidentiels et à faible densité : mieux prendre en compte le stationnement sur la voirie,
 - Dans le centre villageois : aménager des parcs de persuasion aux abords du centre-ville ;
- Définir des règles plus ou moins strictes de stationnement par secteur, selon l'ambition et l'offre alternative. (Article 12 des dispositions réglementaires du PLU).

Orientation 2 : L'IDENTITÉ VILLAGEOISE OLLIOULAISE À ENTREtenir, UNE IMAGE VALORISÉE

Préserver le patrimoine bâti et historique

-  Monuments Historiques
-  Patrimoine historique communal
-  Patrimoine bâti remarquable

Favoriser un développement raisonné et un cadre de vie rural

-  Maîtriser les extensions de l'urbanisation
-  Protéger les espaces naturels d'envergure
-  Protéger les espaces naturels en frange des espaces urbanisés
-  Maintenir des espaces de respiration
-  Préserver la vocation agricole

Poursuivre les démarches de renouvellement urbain

-  Réhabiliter le bâti dégradé en centre-ville

et identifier les zones de renouvellement urbain parmi les quartiers d'habitat de faible densité

Diversifier l'offre en logements et l'adapter à la demande

-  Promouvoir les opérations de logements conventionnés et étudiants
-  Développer les formes d'habitat "intermédiaire"
-  Renforcer l'attractivité touristique du cœur ollioulais

Favoriser les conditions d'accueil des actifs

-  Développer les zones de loisirs
-  Intégrer la dynamique du Technopôle de la Mer et de la zone d'activités Quiez-Olliolis

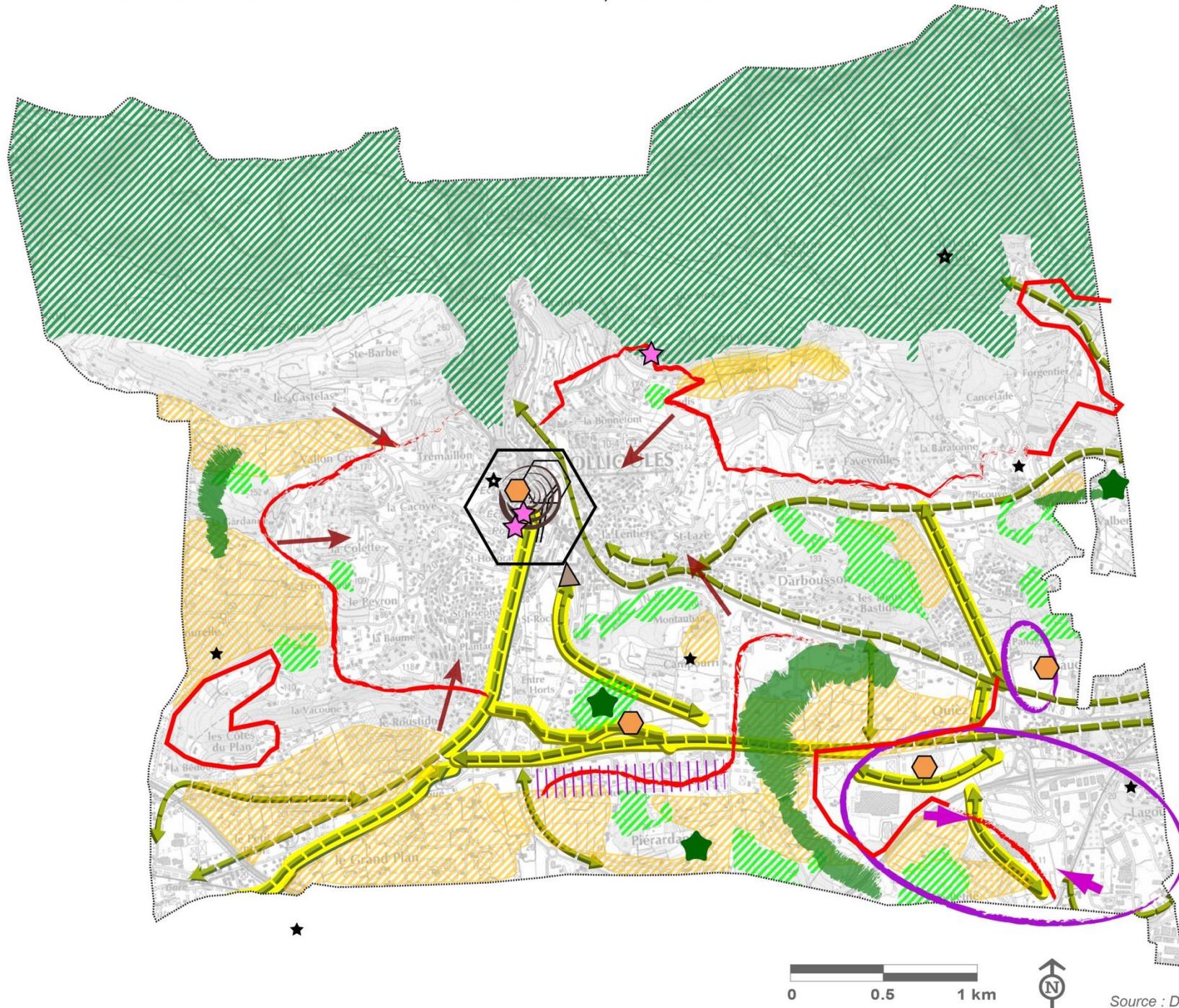
Moderniser l'appareil commercial en enrichissant sa diversité

-  Affirmer la vocation commerciale du centre-ville : diversifier l'offre, protéger les linéaires
-  Optimiser la vocation commerciale de Quiez
-  Limiter le développement commercial pour préserver le commerce en centre-ville

Faciliter l'usage des modes doux pour un cadre de vie amélioré

-  Développer les liaisons douces interquartiers (dont cyclables) au service des déplacements quotidiens
-  Encourager les pratiques cyclables de loisirs

Orientation 2 : L'IDENTITÉ VILLAGEOISE OLLIOULAISE À ENTREtenir, UNE IMAGE VALORISÉE



ORIENTATION 3 : CONFORTER LA DYNAMIQUE ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

Malgré une identité villageoise forte, Ollioules n'en est pas moins un des maillons majeurs de la vie et du dynamisme de l'aire toulonnaise.

S'il est nécessaire d'affirmer son caractère unique il est primordial de continuer ce rôle de moteur en développant encore et toujours de nouvelles formes de liens, d'attractivité suscitant un dynamisme et une implication toujours plus importants

OBJECTIF 1 : RESTRUCTURER LES SECTEURS A VOCATION ECONOMIQUE PAR UN URBANISME DE QUALITE

Ollioules est une ville active dont le paysage est marqué par plusieurs zones d'activités d'envergure supra-communale séparées par des préservés. La commune recherche un équilibre afin de conforter son image de territoire actif et de maintenir son attractivité pour les entreprises extérieures.

- Être exigeant sur la qualité urbaine, architecturale et paysagère, ainsi que sur la cohérence d'organisation des zones d'activités ;
- Consolider les sites économiques existants : améliorer leur accessibilité ;
- Limiter les risques et les nuisances associés aux activités : lutte contre la pollution, éloignement des zones habitées...

OBJECTIF 2 : MODERNISER L'APPAREIL COMMERCIAL EN ENRICHISSANT SA DIVERSITE

La diversité de l'offre commerciale sur le territoire communal est une véritable richesse à préserver pour autant elle se doit d'être renouvelée.

- Affirmer la vocation commerciale du centre-ville en pérennisant des linéaires dédiés aux commerces de proximité ;
- Diversifier l'offre commerciale du centre-ville par une ouverture au commerce « grand public » (enseignes attractives) ;
- Favoriser le rayonnement des métiers d'art dans le centre-ville ;
- Utiliser le dynamisme du Technopole de la Mer, de la zone d'activités de Quiez-Olliolis et de la zone de Piédardant : diversification de l'offre d'emploi.

OBJECTIF 3 : ÊTRE PORTEUR DE PROJETS STRUCTURANTS ET PERMETTRE DE COMPLETER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS DE TPM

La commune d'Ollioules dispose, au regard des projets en cours, du potentiel pour s'enrichir de nouvelles fonctions urbaines afin de renforcer notamment le rôle de centralité dynamique au sein du territoire de TPM

- Soutenir les projets en cours/ en phase de réalisation et s'insérer dans la dynamique qu'ils génèrent :
 - Le projet urbain de la Castellane,
 - Le Technopôle de la Mer,
 - Le développement universitaire,
 - Le confortement de la Zone d'Activités Économiques de Piédardant,
 - Les aménagements liés aux déplacements (échangeurs, TCSP, parkings relais) ;
- Distinguer les équipements en fonction de leur rayonnement sur le territoire communal et sur l'aire toulonnaise ;
- Anticiper l'évolution technologique : La commune disposera, avec le Technopôle de la Mer, d'une source de télécommunications performante (accès au très haut débit numérique), qui pourrait être développée sur les autres pôles d'emplois communaux.

OBJECTIF 4 : DEVELOPPER LE SECTEURS DU TOURISME ET FAVORISER L'ACCUEIL DES MOYENS A LONGS SEJOURS

La commune souhaite renforcer le secteur touristique, une ressource économique peu développée à Ollioules mais présente dans l'aire toulonnaise, qui se caractérise aujourd'hui par du tourisme de passage.

- Définir les secteurs dédiés à l'accueil d'hébergements et de résidences de tourisme ;
- Mener une réflexion sur les opportunités nouvelles en matière d'accueil du tourisme d'affaire ;
- Renforcer l'attractivité touristique pour développer le marché de la résidence secondaire ;
- Développer une offre complémentaire à celle déjà présente dans l'agglomération ;
- Favoriser le développement de l'agro-tourisme.

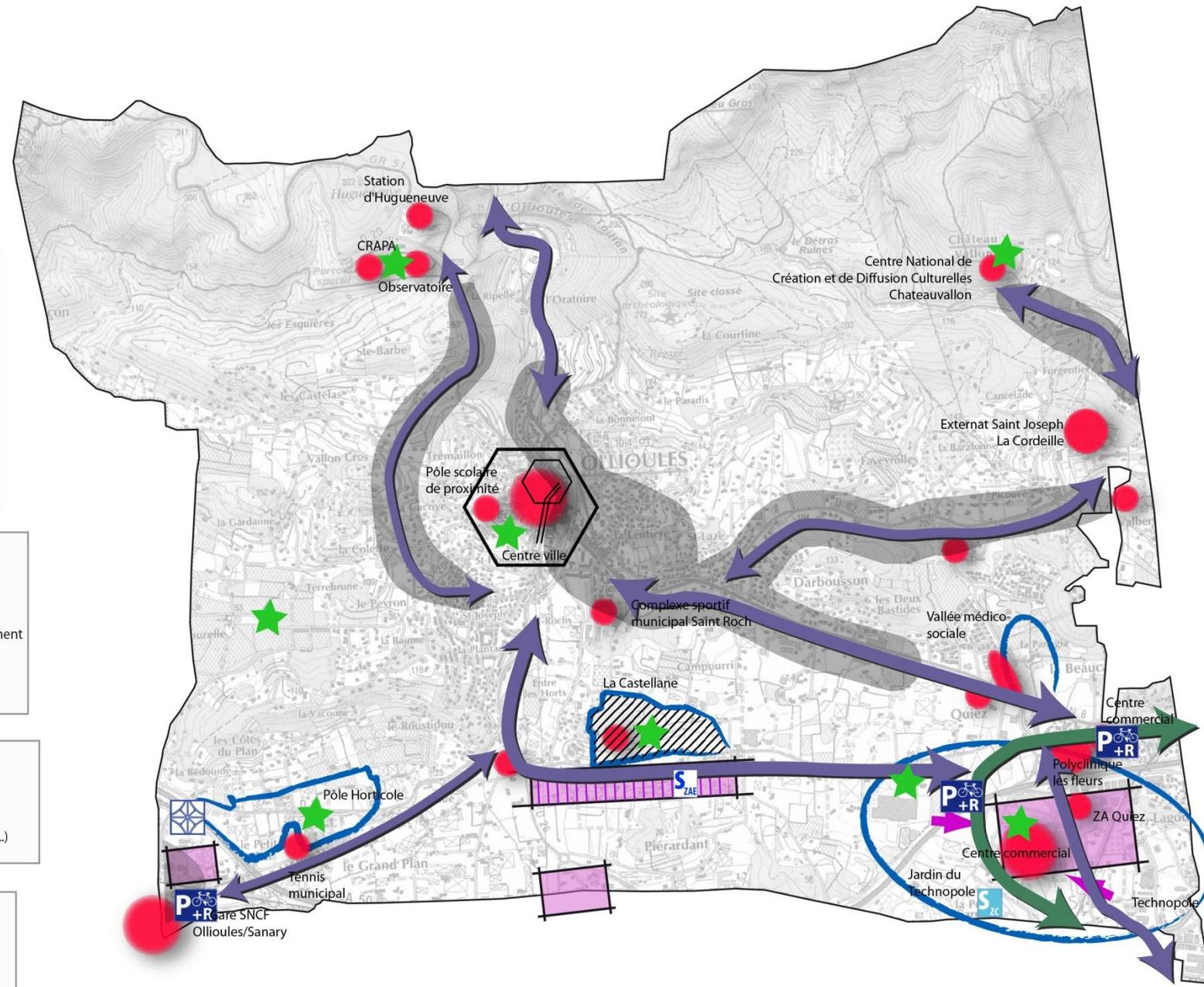
OBJECTIF 5 : MAILLAGE ET MAITRISE DES USAGES POUR UN DEVELOPPEMENT EQUILIBRE

- Mettre en cohérence le réseau de voirie avec les principes de desserte du Technopôle de la Mer ;
- Résorber les points noirs routiers à traiter : le long des axes RD26 et RDn8, RD11, RD206, échangeurs autoroutiers A50 de Camp Laurent et de Châteauvallon en particulier ;
- Positionner le développement économique et résidentiel aux abords des équipements routiers structurants ;
- Mettre en place un Plan de Modération des Vitesses en centre-ville, dans les quartiers d'habitat et sur les axes prioritaires Modes Doux ;
- Prendre en compte le futur plan d'accessibilité aux Personnes à Mobilité Réduite, PMR.

OBJECTIF 6 : DEVELOPPER LES TRANSPORTS EN COMMUN

- Favoriser les modes alternatifs et valoriser les investissements en transports en commun ;
- Améliorer le cadencement des lignes de transport en commun ;
- Fluidifier l'accès vers les pôles d'échanges : pôles de la Cagnarde et de la Beaucaire, gares d'Ollioules–Sanary et de la Seyne sur Mer ;
- Réfléchir au possible renforcement du pôle de la gare comme pôle multimodal majeur ;
- Développer l'offre de stationnement au sein des parcs relais : gare d'Ollioules – Sanary, secteur de la Beaucaire et de la Cagnarde.

Orientation 3 : CONFORTER LA DYNAMIQUE ÉCONOMIQUE DE LA COMMUNE



Restructurer les secteurs à vocation économique par un urbanisme de qualité

-  Consolider les sites à vocation économique existants et être plus exigeant sur le traitement des zones d'activités
-  Affirmer la vocation commerciale du centre-ville : diversifier l'offre, protéger les linéaires
-  Optimiser la vocation commerciale de Quiez
-  Limiter le développement commercial pour préserver le commerce en centre-ville

Etre porteur de projets structurants et permettre de compléter l'offre en équipements de TPM

-  Soutenir les projets en cours
-  Distinguer les pôles d'équipements en fonction de leur rayonnement et du trafic induit
-  Réaliser un équipement public polyvalent

Développer le secteur du tourisme et/ou et favoriser l'accueil des moyens à longs séjours

-  Définir des secteurs dédiés à l'accueil du tourisme en lien avec les atouts du territoire (tourisme d'affaire, tourisme vert...)

Développer les transports en commun

-  Intégrer les emprises du futur T.C.S.P
-  Développer l'offre au service des déplacements de proximité
-  Mettre en valeur les pôles d'échanges



LA DEFINITION DES OBJECTIFS DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

1. ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PASSEE

Rappel méthodologique : Pour pouvoir justifier d'objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espaces, la commune doit se référer à l'analyse chiffrée de la consommation d'espaces passée. Cette analyse s'appuie sur un travail de photo interprétation couplé à des vérifications de terrain. Une analyse diachronique 2003- 2014 a été réalisée sur la base des photos aériennes existantes.

SUIVI DE LA CONSOMMATION D'ESPACES PAR L'URBANISATION

Entre 2003 et 2014, 53,3 hectares de terrain ont été urbanisés. Le Technopôle de la Mer a été considéré comme neutre en matière de consommation foncière - ses emprises étaient mobilisées par le marché floral méditerranéen ainsi que ses parkings adjacents.

Cette consommation observée correspond à un rythme moyen de 4,8 hectares par an.

PART DES SURFACES « URBANISEES »

La destination de la consommation des sols est en grande majorité l'habitat (76%), soit 40 hectares urbanisés répartis sur tout le territoire.

2. OBJECTIF CHIFFRE DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE LA CONSOMMATION D'ESPACES

L'objectif de la commune est une limitation ambitieuse du rythme moyen annuel de consommation d'espaces. Cette limitation doit toutefois être réaliste et permettre la réalisation des projets communaux en termes d'habitat, de commerces, d'équipements, d'activités, etc.

L'objectif est de ne pas dépasser un rythme moyen de consommation d'environ 2 hectares par an, ce qui correspond à une réduction de plus de moitié par rapport au rythme observé entre 2003 et 2014.