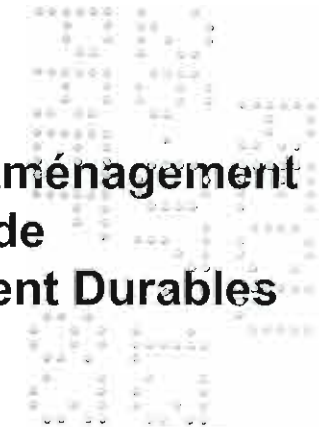




**DEPARTEMENT DU VAR  
COMMUNE DE SIGNES**

**REVISION N°2  
DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME**

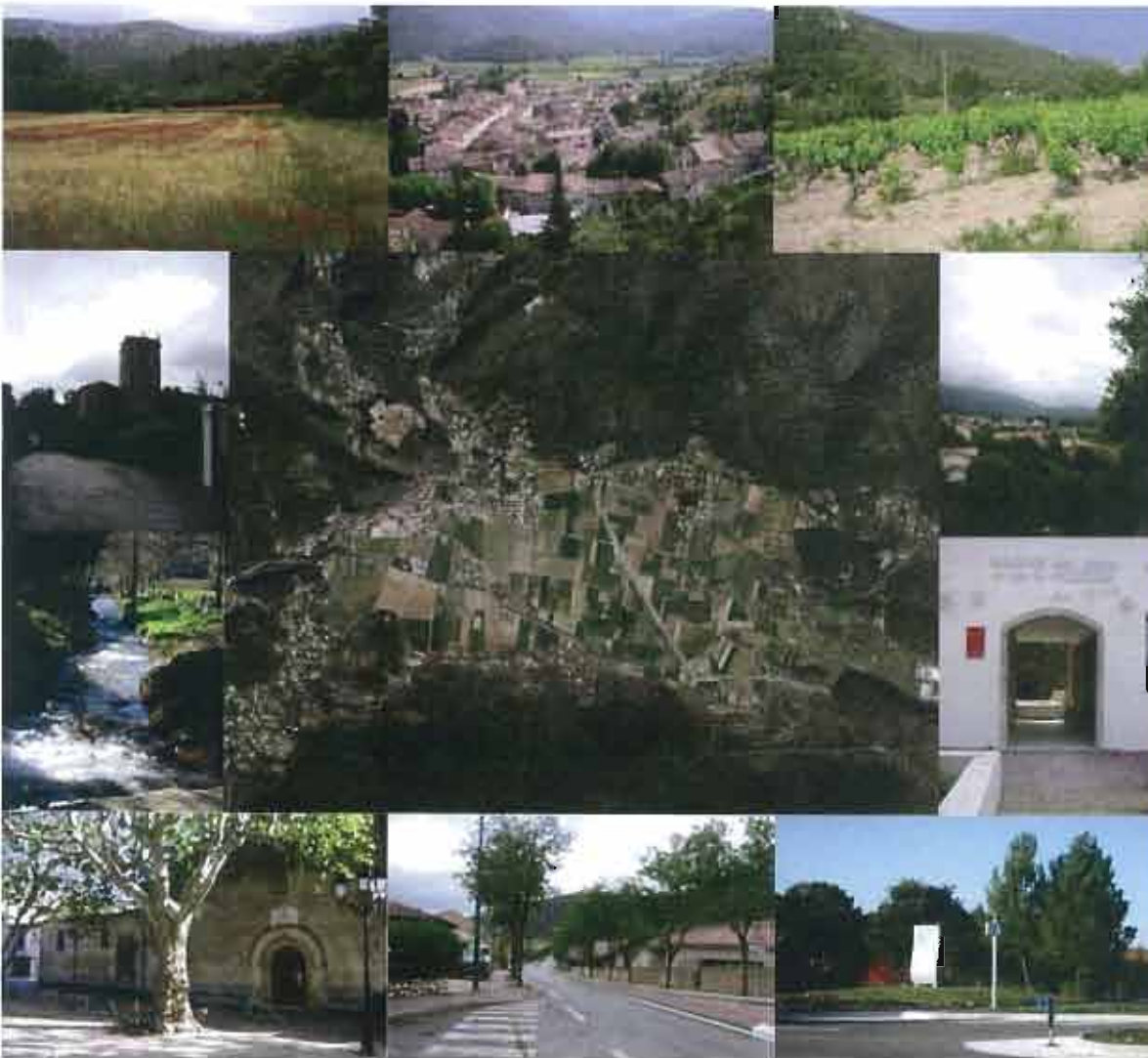
**2.1. Projet d'Aménagement  
et de  
Développement Durables**

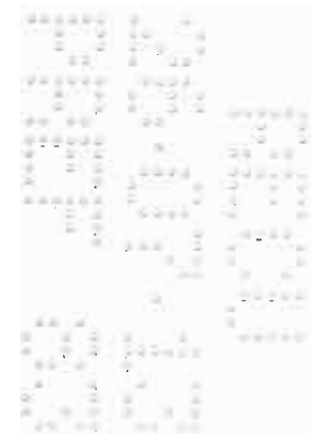


PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 18 janvier 2007

Mis en révision par délibération du Conseil Municipal du 18 février 2009  
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 19 janvier 2011

Mis en révision par délibération du Conseil Municipal du 13 janvier 2012  
PLU arrêté par délibération du Conseil Municipal du 22 novembre 2012  
PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal du 12 juillet 2012





\* l'article L 121-1 du code de l'urbanisme

Le Plan Local d'Urbanisme doit assurer :

1° L'équilibre entre :

a) 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 ;

b) 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 ;

c) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

2° 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 ;

3° 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.

\* l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme

«Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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

La commune de Signes doit élaborer son Projet d'Aménagement et de Développement Durables dans le respect des principes fondamentaux énumérés dans ces articles et au vu de l'état des lieux et du diagnostic territorial qui ont permis de mettre en évidence les enjeux et problématiques du territoire.

**Synthèse du diagnostic :**

- Une situation géographique privilégiée
- Une zone d'activités dynamique, moteur de l'économie communale
- Un environnement préservé : massifs forestiers, terres agricoles, patrimoine architectural
- Une identité de commune rurale très ancrée
- Eclatement du tissu urbain en trois pôles distincts
- Consommation importante de l'espace
- Un axe départementale scindant en deux la plaine de Signes
- Extension du village sur la plaine agricole
- Pénurie de logement ne permettant pas de répondre à la demande notamment en logements sociaux
- Qualité paysagère des entrées et abords du village

**Principaux enjeux :**

- Conserver et maîtriser l'attractivité et le dynamisme de la commune
- Encadrer et maîtriser le développement des différents pôles urbains (village-chibron-bois soleil) dans un objectif de limitation des dépenses d'équipement et de recentrage du développement autour du Village.
- Favoriser l'implantation de nouvelles activités agricoles
- Ancrer la commune dans une démarche de développement durable en favorisant notamment le développement de productions photovoltaïques
- Développer l'offre d'hébergement touristique

Le Projet d'Aménagement et de Développement approuvé le 18 janvier 2007, a permis de réorganiser le territoire communal. Lors de la révision du PLU approuvée le 19 janvier 2011, le PADD a réaffirmer les orientations en les complétant.

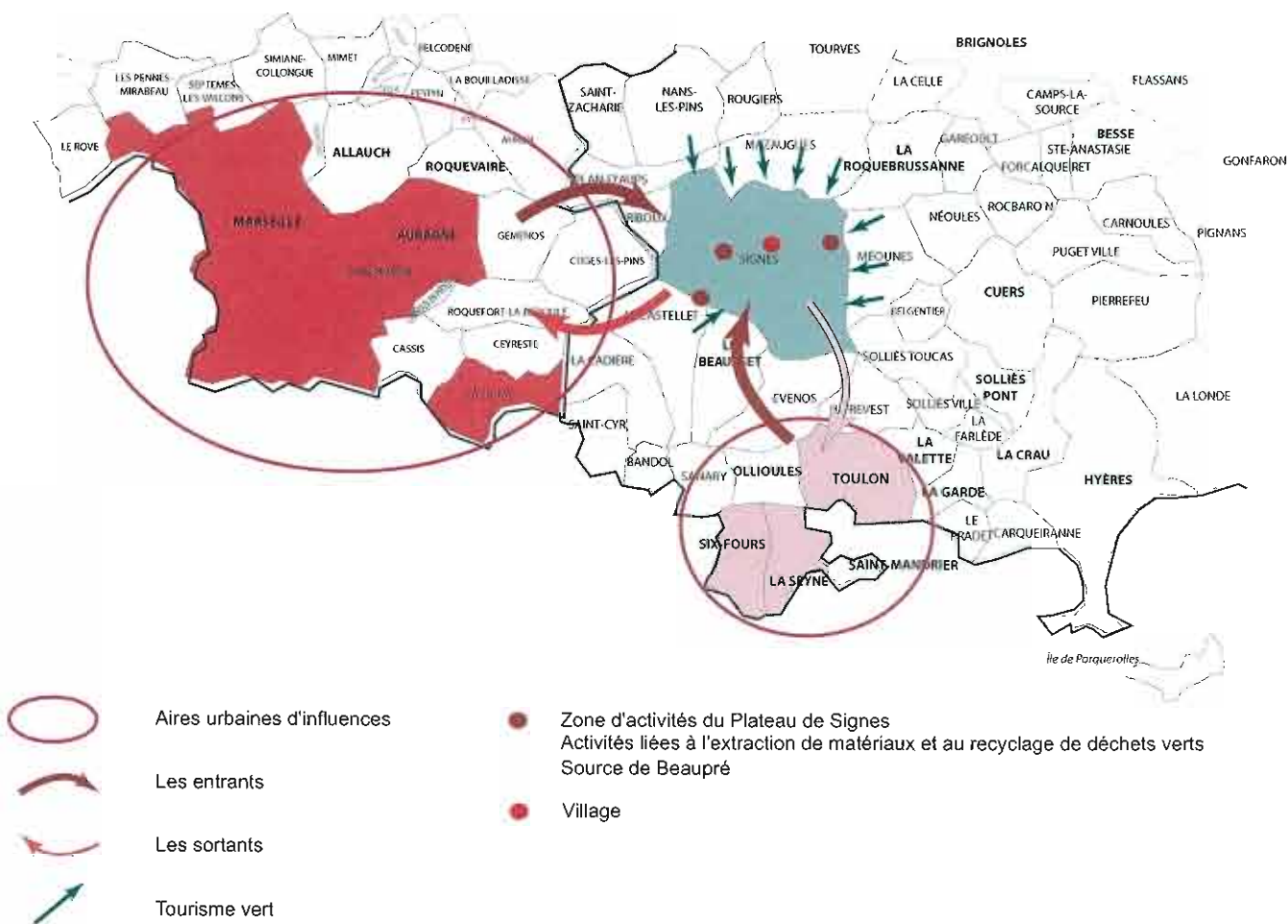
La présente révision du P.L.U. permet de corriger certaines orientations notamment pour une meilleur gestion des investissement d'équipements des quartiers excentrés.

## Signes, une commune attrayante et dynamique : une attractivité à conserver mais à maîtriser

La commune de Signes présente dans l'armature urbaine du Sud Ouest du département une place tout à fait particulière. Aux portes de l'aire Toulonnaise et de l'Aire Marseillaise, elle bénéficie de liaisons routières relativement aisées.

La qualité de ces liaisons et l'attrait de son environnement naturel, de ses paysages et de sa richesse patrimoniale placent Signes dans un périmètre naturel d'extension de l'agglomération Toulonnaise.

La présence du parc d'activités du plateau de Signes contribue par ailleurs au potentiel d'attractivité communal. La réserve de développement qu'il porte en lui même est garant d'un renforcement de cette attractivité pour les années à venir.



Cette croissance qui est en fait très visible depuis plus d'une décennie a ainsi provoqué l'apparition de zones résidentielles nouvelles très éclatées sur le territoire et la réalisation d'équipements publics modernes : école maternelle et primaire, maison de la culture, maison des associations, médiathèque, équipement sportif qui, implantés au confront du bourg, accentuent son animation. Ces équipements participent à leur tour au rayonnement de la commune et à son attractivité.

Les espaces naturels qui offrent une palette diversifiée de paysages et de pratiques d'activités de loisirs font également partie des éléments attractifs de la commune : tourisme de proximité, loisirs de week end pour les urbains voisins, ou complément d'activités pour les vacanciers : randonnée pédestre, équestre, cycle, chasse, spéléologie, pêche, escalade....

Principalement consommés en tant que lieux de loisirs, ils valorisent l'image de la commune.

Le premier enjeu du développement de la commune est donc de préserver cette attractivité qui est garante du maintien du dynamisme social et urbain.

## ORIENTATIONS

### Attractivité économique



- Maintien et développement de l'activité forestière
- Développement des activités de loisirs en milieu rural, dans le respect de la protection de l'environnement et dans la prise en compte des risques incendies



- Maintien et développement de l'activité agricole, en préservant l'intégrité des espaces à valeur agronomique et en développant les activités agritouristiques, complément des exploitations agricoles



- Maintien et développement des activités liées à l'extraction de matériaux et au recyclage de déchets verts



- Développement de l'offre d'hébergement de plein air



- Développement de l'offre de parcs photovoltaïques



- Améliorer la desserte des zones économiques existantes du point de vue de la sécurité et de la circulation des véhicules de secours (plateau de Signes, Plateau de Chibron, Source Beau-pré)

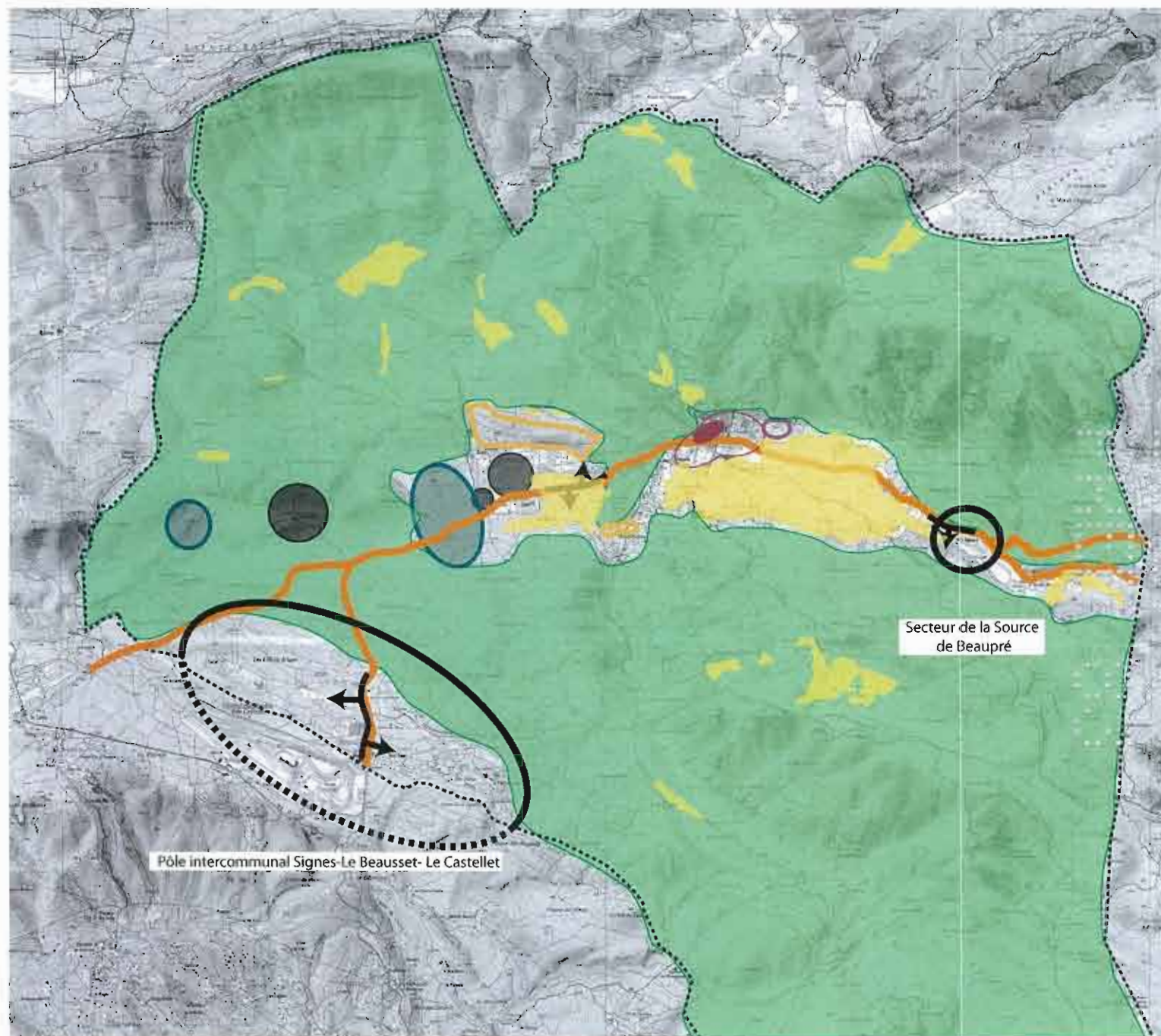
### Attractivité résidentielle



- Création de zones de développement de l'habitat en cohérence avec les enjeux énoncés plus haut et en recherchant une mixité des logements, aussi bien en accession à la propriété qu'en locatif, en logements individuels qu'en collectifs
- Poursuite des efforts d'équipement de la commune et de satisfaction des besoins de la population en matière culturelle, sportive, de loisirs et sociale

Favoriser le développement des communications numériques sur le territoire conformément aux dispositions de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Favoriser l'attractivité économique et/ou résidentielle des pôles secondaires (développer en pages 10 et 11)



Si le développement urbain qu'a connu Signes ces dernières années est important à l'échelle de la commune, sa dominante rurale et naturelle est encore bien présente. Les atteintes au site et paysage ne sont pas irrémédiables.

Toutefois, plusieurs éléments indiquent que si aucun effort de contrôle et d'organisation n'est fait, cette évolution urbaine conduira à terme à une dégradation importante du cadre de vie des signois et des dysfonctionnements urbains majeurs.

### 1) L'éclatement urbain :

Alors que le centre ancien conserve ses limites historiques, les nouveaux quartiers sont disséminés sur le territoire : Bois Soleil, Chibron, Les Plauques, Saint Clair, Les Beaussières en zone forestière, les ferrages, les Launes en zone agricole.

Un tel éparpillement ne peut contribuer à la création d'un lien social fort et à une participation active de tous les habitants à la vie de la cité : les distances qui séparent les lieux d'habitat et les équipements publics démultiplient le recours à la voiture.

L'incidence sur les émissions de CO<sub>2</sub> et sur l'effet de serre, objectif de développement durable, est accrue.

Il oblige la commune à créer d'importants parcs de stationnement à l'approche des équipements publics. Ceux ci, outre l'impact paysager peu valorisant, neutralisent des surfaces importantes et augmentent la coupure physique de la D2.

Par ailleurs, les zones d'habitats forestières ont un fort impact paysager et présentent des risques par rapport aux incendies. L'insuffisance du réseau viaire et des dessertes en eau et assainissement condamne à terme la commune à des dépenses de mise aux normes très onéreuses sans possibilité de participation des usagers et limite de fait les possibilités d'extension et de densification de ces zones.

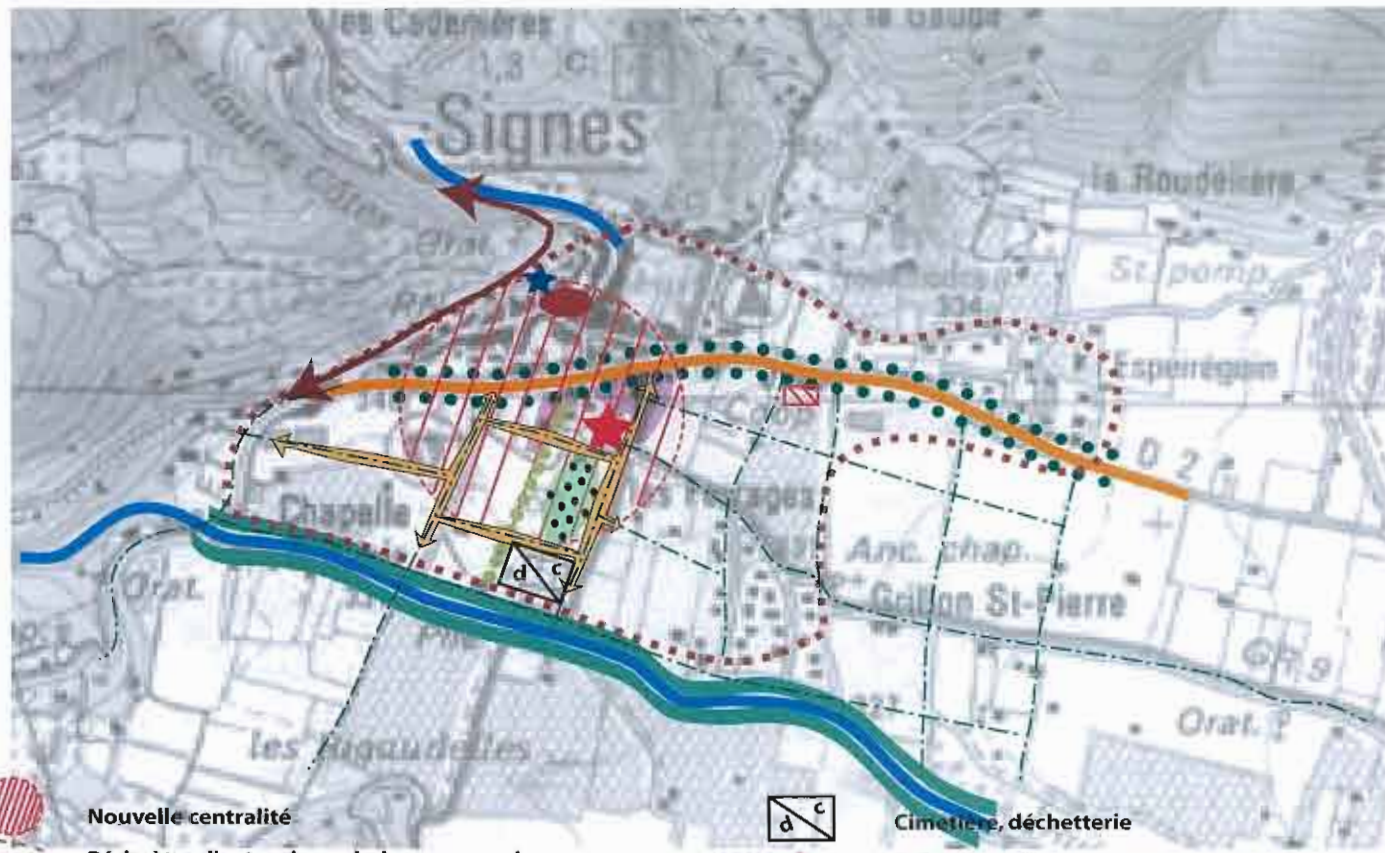
### 2) La départementale 2 :

La position de la D2 est un frein à l'extension en greffe du village. Elle a obligé la commune à développer des nouveaux quartiers et à implanter des équipements majeurs de l'autre côté de la voie en dépit de la coupure urbaine qu'elle constitue.

L'église Saint Pierre classée monument historique s'est ainsi trouvée détachée du centre villageois. En outre, la caserne des pompiers construite contre ses murs porte une atteinte grave à ce monument. Aucun plan structurant n'a été projeté avant les développements récents et l'on peut relever aujourd'hui une perte d'image importante du village.

Le second enjeu est donc d'anticiper sur le développement à venir et mettre en place un processus d'extension progressive autour de principes structurants, qui permettront de produire un tissu urbain et des espaces publics de qualité.





- |   |   |  |   |
|---|---|--|---|
|  | <b>Nouvelle centralité</b>  |   | <b>Cimetière, déchetterie</b>                                     |
|  | <b>Périmètre d'extension urbaine progressive</b>  |   | <b>Eglise Saint Pierre : mise en valeur, scénographie urbaine</b> |
|  | <b>Habitat ancien : réhabilitation, restructuration, mise en valeur des espaces publics</b> |  | <b>Traiter la D2 en boulevard urbain</b>                          |
|  | <b>Création d'une voie de désenclavement de la vallée du Raby</b>                           |  | <b>Espace public central</b>                                      |
|  | <b>Création d'un théâtre de verdure</b>   |  | <b>Liaison piétonne le long du Raby</b>                           |
|  | <b>Principe de maillage urbain et de perméabilité</b>                                       |  | <b>Respecter la trame agricole</b>                                |
|  | <b>Equipement public</b>  |  | <b>Espace tampon le long du latay</b>                             |

## ORIENTATIONS

Pôle principal : le village

Une nouvelle centralité

- Mettre en place un phasage du développement urbain autour de l'église Saint Pierre selon un plan d'organisation général
- Mettre en valeur l'église Saint Pierre en déplaçant la caserne des pompiers et en aménageant un espace public majeur autour de l'édifice
- Rénover et restructurer le centre ancien, embellir les ruelles (réhabilitation des calades), aménagement d'un théâtre de verdure dans les ruines du vieux village
- Moderniser le parc de logement villageois
- Améliorer la qualité des espaces publics
- Améliorer les dessertes
- Conforter la proximité de l'habitat, des services et des emplois

## ORIENTATIONS

### Pôles secondaires

*Pôle intercommunal Signes - Le Beausset - Le Castellet*

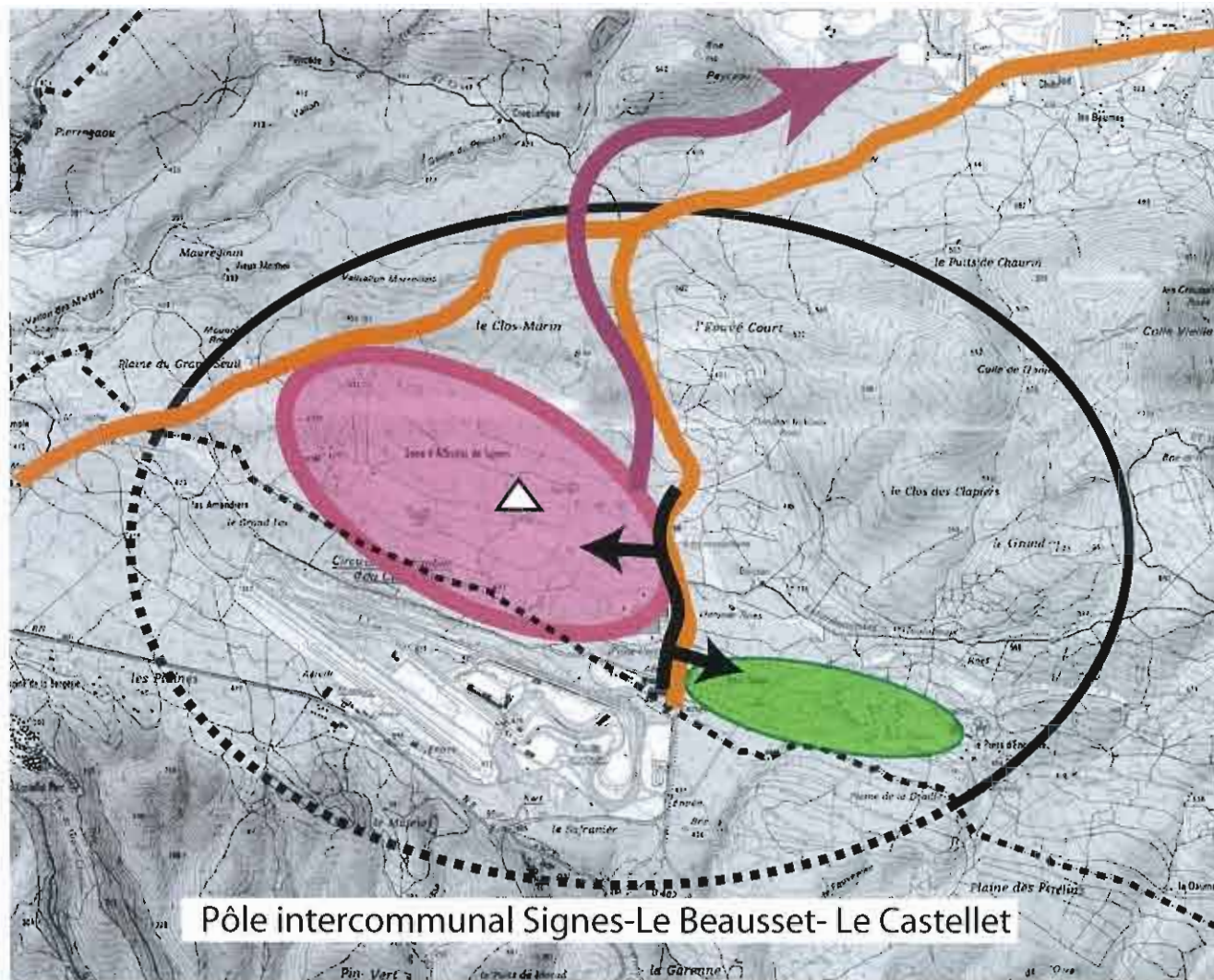
- Maintien et développement de la zone d'activités du Plateau de Signes : prévoir l'extension et l'accueil de nouvelles entreprises et services liés à son bon fonctionnement

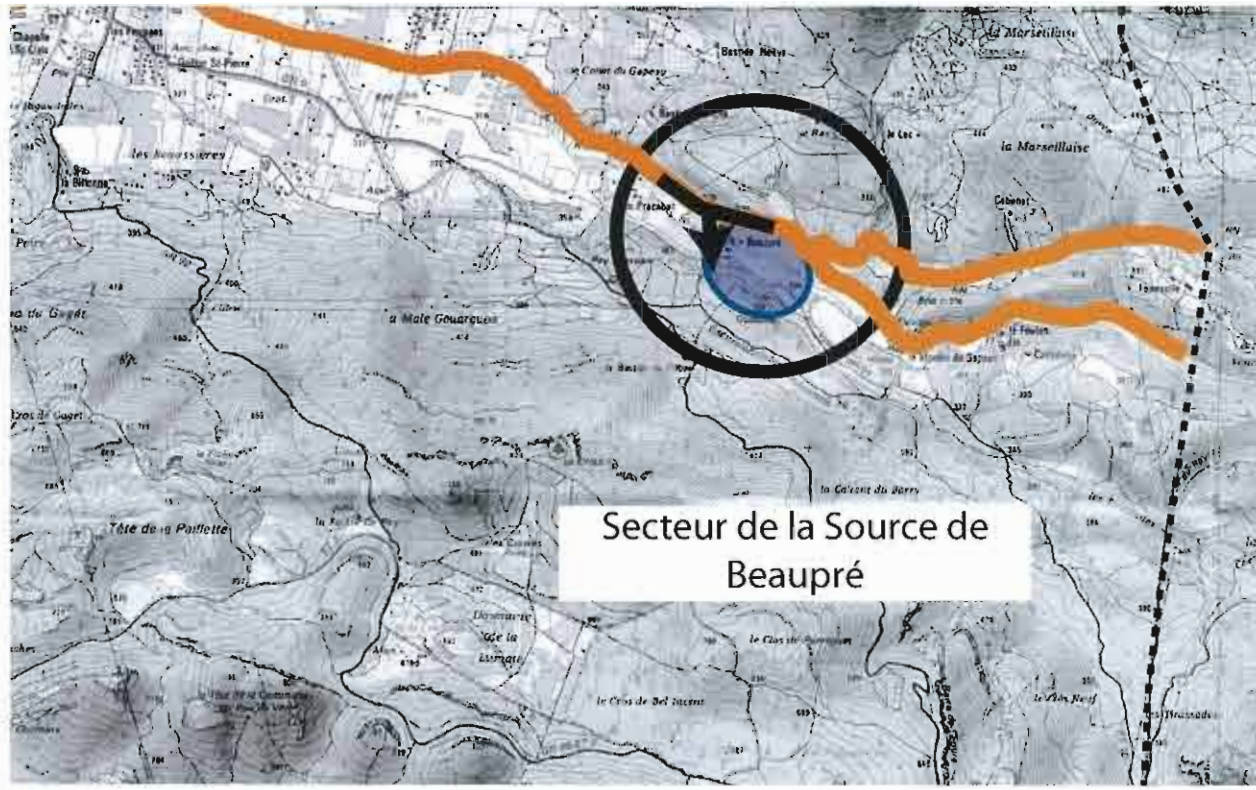
- Accueil hôtelier et logement locatif à destination des actifs du Parc d'Activités du Plateau de Signes

- Limiter le développement urbain du secteur de Bois Soleil en relation avec la capacité des réseaux de desserte.

- Mener une réflexion sur les transports en commun entre la zone d'activités et le centre

- Sécuriser les accès sur la RD2 pour le parc d'activité du Plateau de Signes et pour le secteur d'habitation de Bois Soleil.





*Secteur de la Source de Beaupré*



- Maintien et développement de l'usine d'exploitation de la source de Beaupré



- Sécurisation et Traitement paysager des abords de l'usine Beaupré (à la charge de l'exploitant)

