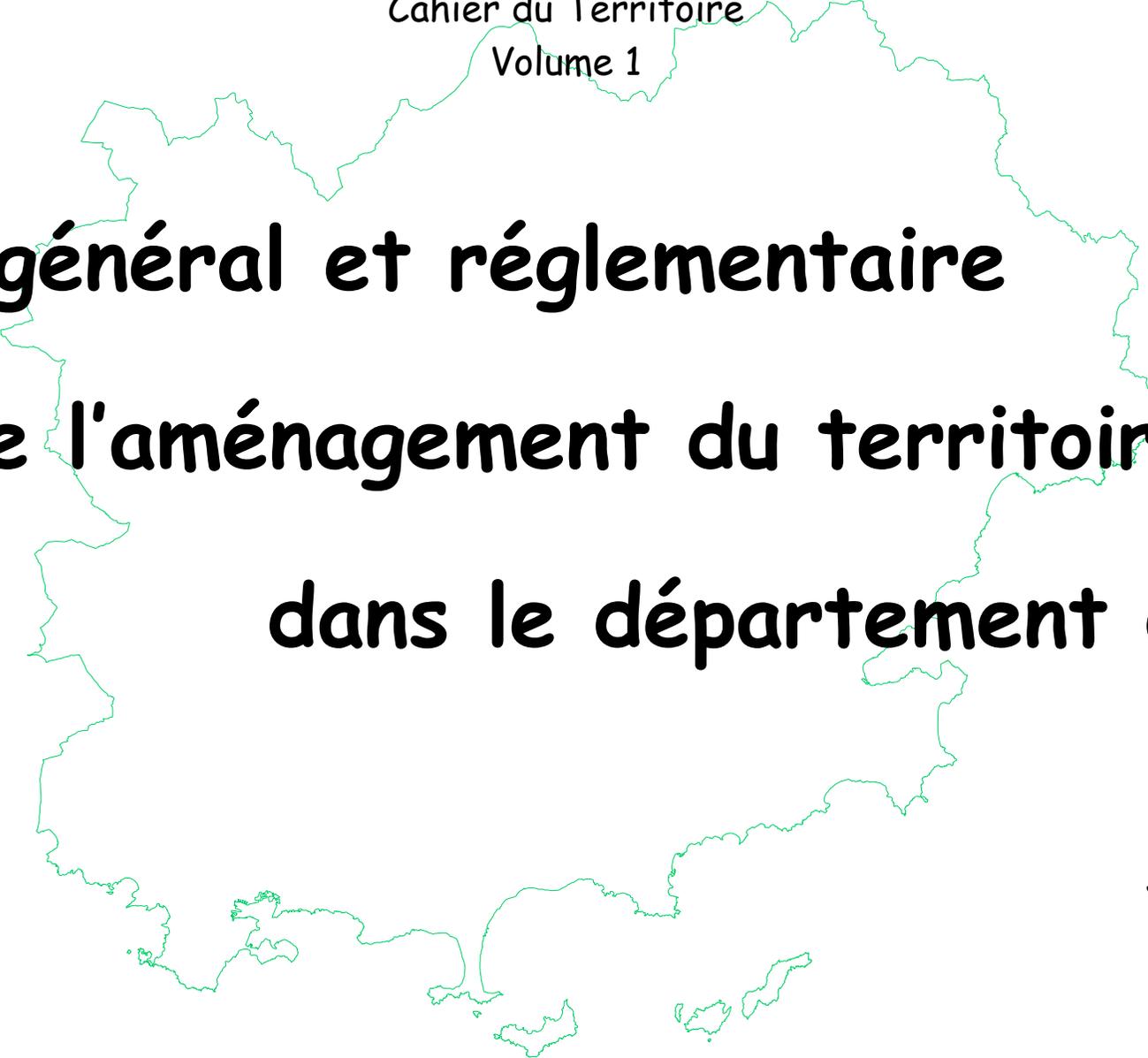


Cahier du Territoire
Volume 1



**Cadre général et réglementaire
de l'aménagement du territoire
dans le département du Var**

Juin 2007

Les grandes lois de l'aménagement du territoire

1967 : Loi d'Orientation Foncière (LOF)

Elle a établi les principaux documents d'urbanisme qui ont servi à l'aménagement local : Plan d'Occupation des Sols (POS), Schéma Directeur d'Aménagement et d'Urbanisme (SDAU), la Taxe Locale d'Équipement (TLE), le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) et la Zone d'Aménagement Concertée (ZAC).

1982 : Loi relative aux Droits et aux Libertés des Communes, Départements et Régions

Cette loi ouvre la voie à un profond bouleversement de la répartition des pouvoirs au profit des acteurs locaux. Considérée comme la loi fondamentale de la décentralisation, elle donne plus de compétences aux collectivités territoriales. D'autres lois de décentralisation sont venues compléter cette dernière.

1999 : Loi relative au Renforcement et à la Simplification de la Coopération Intercommunale

L'architecture de l'intercommunalité à fiscalité propre repose désormais sur 3 types d'EPCI, au lieu de 5 auparavant, chacun disposant de compétences élargies suivant son degré d'intégration : la communauté de communes ; la communauté d'agglomération ; la communauté urbaine.

2000 : Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU)

La loi SRU introduit trois principes d'aménagement du territoire (L.121-1 du Code de l'Urbanisme) :

- un objectif d'équilibre dans le développement entre l'urbain et le rural en respectant les objectifs du développement durable,
- un objectif d'équilibre au regard de la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale,
- une utilisation économe et équilibrée de tous les espaces.

Elle remplace les POS par les PLU (Plan Local d'Urbanisme) et les Schémas Directeurs par les SCOT (Schéma de Cohérence Territorial).

2003 : Loi Urbanisme et Habitat (UH)

Elle modifie la loi SRU, notamment en donnant plus de liberté quant à l'élaboration des SCOT (assouplissement de la règle de constructibilité limitée), en simplifiant le PLU (modification des procédures de révision), ...

2005 : Loi relative au Développement des Territoires Ruraux

L'emploi et l'activité économique sont au cœur de la loi avec des dispositions favorisant notamment les groupements d'employeurs, la mixité de l'emploi public et privé, l'installation en milieu rural, l'amélioration des conditions du travail saisonnier, ainsi que l'amélioration des services au public.

Les lois spécifiques à certains territoires

Loi Littoral du 3 janvier 1986

Il s'agit d'une loi d'équilibre entre l'aménagement, la protection et la mise en valeur. Elle concerne aussi bien le littoral terrestre que le domaine maritime. La loi a cherché à organiser cet équilibre, voir à arbitrer les conflits d'usage en définissant les grands principes plutôt qu'une règle normative stricte.

Les grands principes urbanistiques de la loi:

- loi d'aménagement opposable aussi bien aux documents d'urbanisme qu'aux divers modes d'occupation du sol,
- maîtrise de la capacité d'accueil des espaces urbanisés et préservation des coupures d'urbanisation,
- libre accès du rivage au public,
- extension de l'urbanisation, en continuité de celle existante, limitée dans les espaces proches du rivage, voire interdite dans la bande des 100 mètres,
- préservation des sites naturels remarquables ou caractéristiques, des milieux écologiques et protection au POS ou PLU des espaces boisés les plus significatifs,
- interdiction ou contrôle des routes nouvelles dans une bande côtière de deux kilomètres.

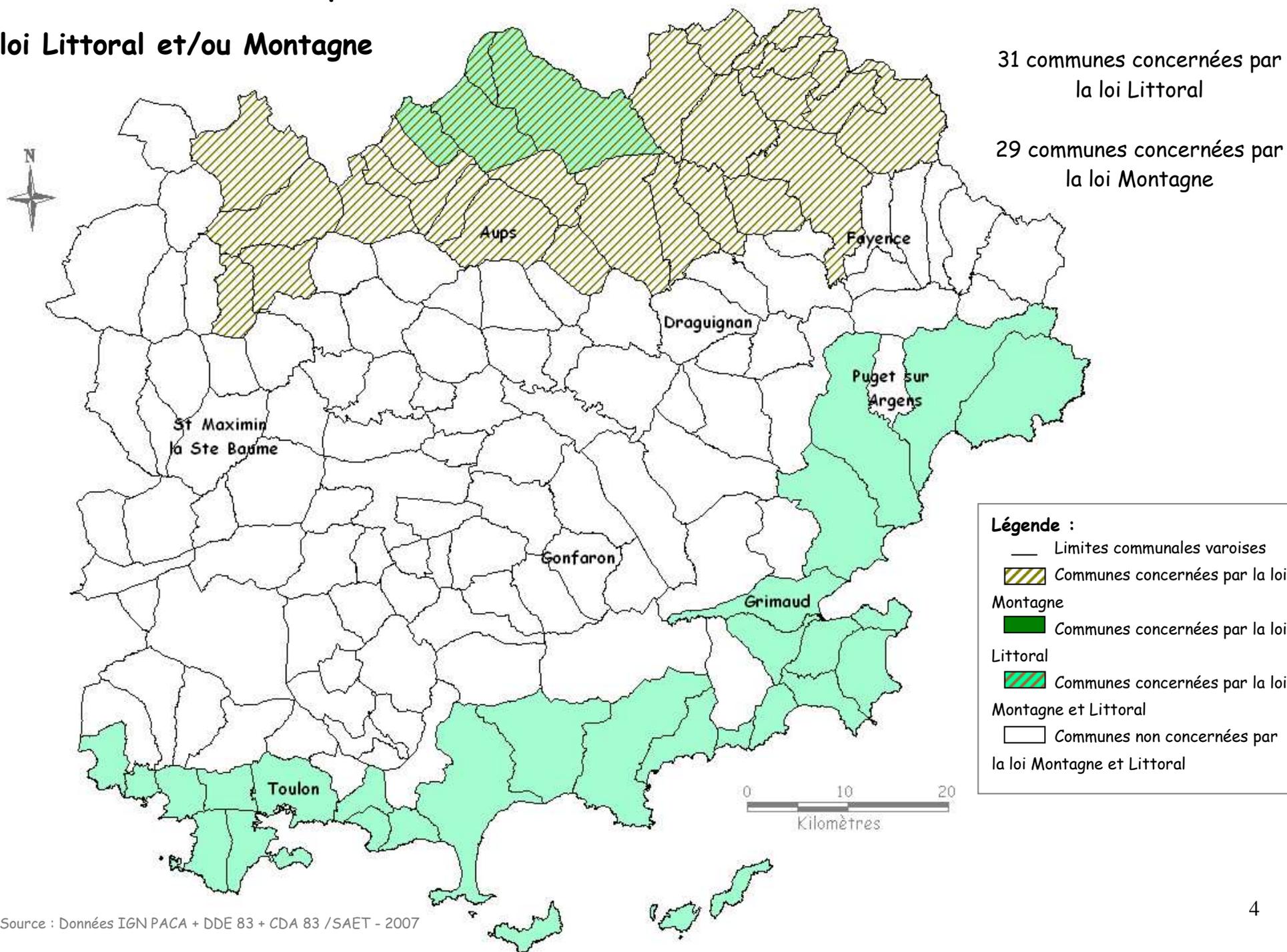
Loi Montagne du 9 janvier 1985

Elle reconnaît la spécificité d'un espace, de son aménagement et de sa protection. Elle définit la montagne comme une zone où les conditions de vie sont plus difficiles, freinant ainsi l'exercice de certaines activités économiques, notamment liées à l'altitude, aux conditions climatiques et aux fortes pentes. Chaque zone est délimitée par un arrêté interministériel. Elle est une loi d'aménagement et d'urbanisme qui a pour but de permettre aux populations montagnardes de vivre et de travailler dans leurs régions en surmontant les handicaps naturels, économiques et sociaux.

Différents dispositifs de la loi Montagne participent à la protection du patrimoine naturel et culturel:

- en définissant une spécificité naturelle et culturelle propre à chaque massif et en la valorisant,
- en maîtrisant l'urbanisation: construction en continuité ou en hameau nouveau intégré; non constructibilité dans certain cas,
- en maîtrisant et en contrôlant le développement touristique grâce à la création d'UTN (Unité Touristique Nouvelle).

Les communes concernées par la loi Littoral et/ou Montagne



Le découpage administratif du Var

Les Cantons

Il s'agit d'une division administrative créée en 1970. Le rôle actuel des cantons est essentiellement de fournir un maillage électoral. En effet, aux élections cantonales, chaque canton élit la personne amenée à le représenter au Conseil Général du Département. En zone urbaine, une même commune recouvre généralement plusieurs cantons. En zone rurale, un canton est souvent formé de plusieurs petites communes, il arrive alors fréquemment que les principaux services administratifs (brigade de gendarmerie, etc.) soient concentrés dans le chef-lieu du canton.

Les Arrondissements

Il s'agit de subdivisions territoriales des départements français, ils ont été créés en 1800. L'arrondissement départemental est une circonscription territoriale, subdivision du département, il est lui-même subdivisé en cantons et en communes. L'administration d'un arrondissement est confiée à un Sous-Préfet qui assiste le Préfet du département.

Les Circonscriptions législatives

Le territoire de la République française est divisé en circonscriptions, chaque circonscription élit un député au scrutin majoritaire à deux tours pour cinq ans. L'ensemble des députés forme l'Assemblée Nationale. Ces circonscriptions doivent respecter dans la mesure du possible les limites cantonales, et obligatoirement les limites départementales. Le nombre de députés d'un département dépend de la taille de la population du département.

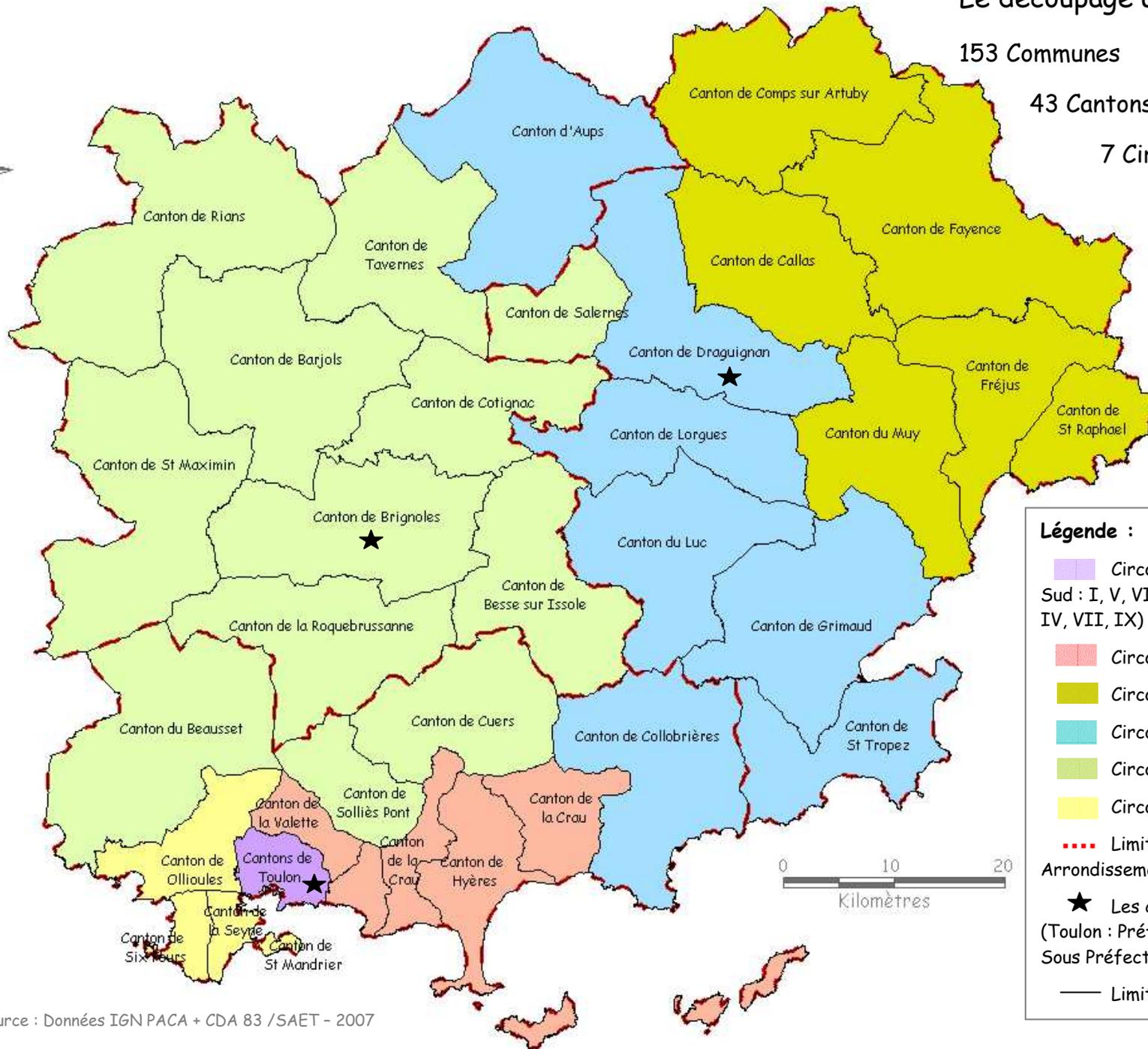
Le découpage administratif varois :

153 Communes

43 Cantons

7 Circonscriptions législatives

3 Arrondissements



Légende :

■ Circonscriptions législatives n° 1 (Toulon Sud : I, V, VI, VIII) et n°2 (Toulon Nord : II, III, IV, VII, IX)

■ Circonscription législative n°3

■ Circonscription législative n°4

■ Circonscription législative n°5

■ Circonscription législative n°6

■ Circonscription législative n°7

⋯ Limites des Arrondissements (3 Arrondissements : Toulon, Brignoles et Draguignan)

★ Les chefs lieux des Arrondissements (Toulon : Préfecture et Draguignan et Brignoles : Sous Préfecture)

— Limites des Cantons



Les documents d'urbanisme communaux

Le RNU (Règlement National d'Urbanisme)

Quand il n'y a pas de document d'urbanisme local, le RNU s'y substitue. Il répond à des questions de gestion économe de l'espace, de salubrité, de sécurité, d'esthétique,...

La Carte Communale

Elle est destinée aux communes non dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme tenant lieu. Elle reste un document d'application des règles générales d'urbanisme. Elle sert à délimiter les secteurs où les constructions sont interdites ou autorisées hormis les travaux sur l'existant ou les constructions nécessaires aux équipements collectifs, à l'exploitation forestière, ...

Du POS (Plan d'Occupation des Sols) au PLU (Plan Local d'Urbanisme)

La loi SRU remplace le POS, instrument essentiellement réglementaire et régulateur de l'usage du foncier, en PLU, instrument porteur d'un projet urbain et généralisateur des conditions d'utilisation du sol, de l'espace et de l'aménagement. Le PLU reste un document facultatif, mais son absence entraîne l'application de la règle de la constructibilité limitée.

Le PLU est un outil de gestion qui couvre le territoire d'une ou de plusieurs communes. Il doit assurer l'équilibre entre le développement urbain et la préservation des espaces naturels, la diversité des fonctions urbaines (habitat, activités, loisirs ...) et la mixité sociale et une utilisation économe et équilibrée de l'espace.

Le PLU se compose:

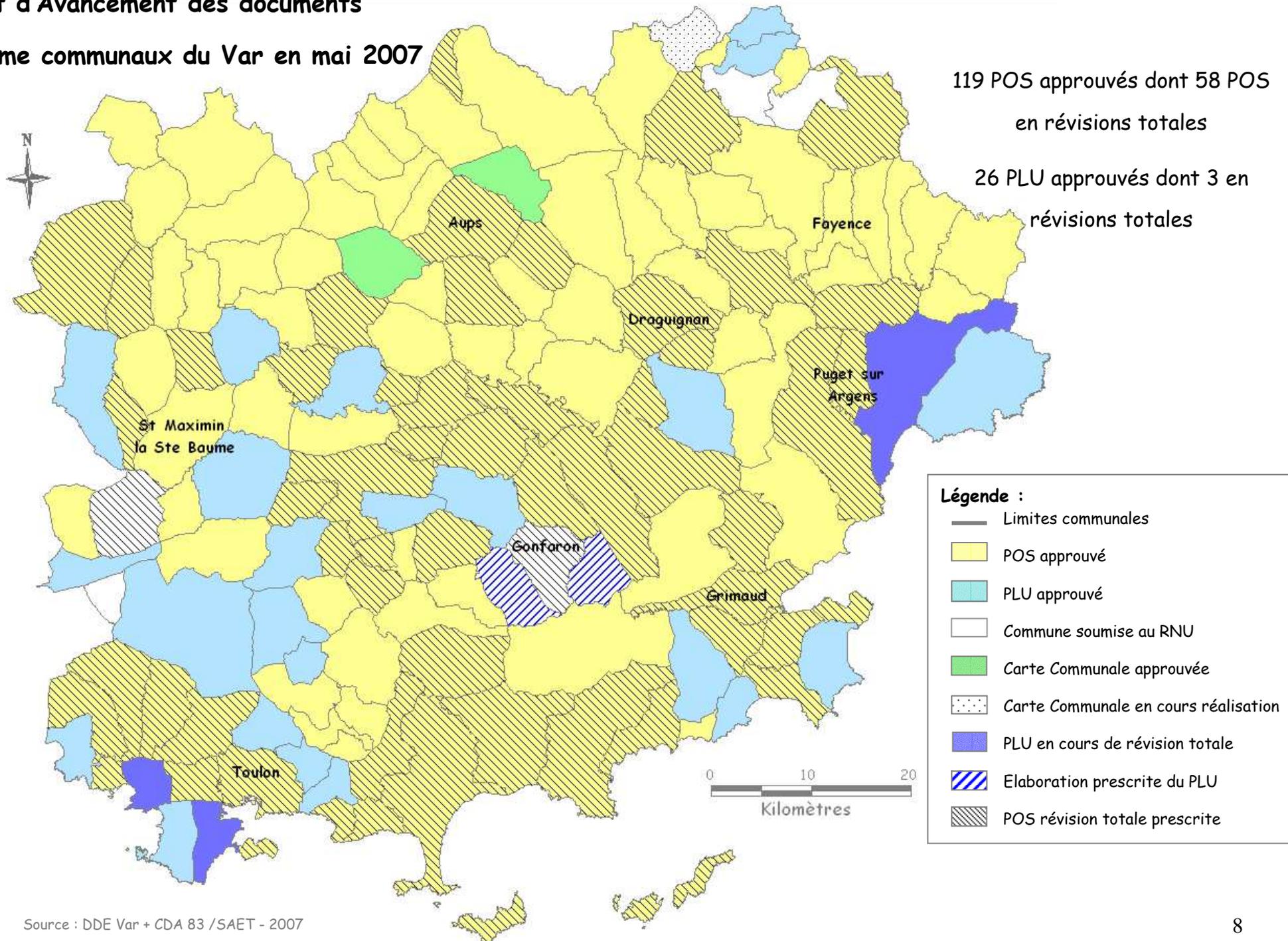
- un rapport de présentation exposant le diagnostic, l'état initial de l'environnement et les motivations des choix retenus,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) : document de référence du PLU, il définit les orientations générales pour la commune et peut également comporter des orientations d'aménagement liées à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, restructurer ou aménager,
- un règlement, composé du zonage et des règles propres à chaque zone. Avec le PLU, 4 zones ont été définies: zones urbaines « U », les zones à urbaniser « AU », les zones naturelles « N » et les zones agricoles « A »,
- de documents graphiques permettant de matérialiser les prescriptions,
- des annexes.

Etat d'Avancement des documents

d'urbanisme communaux du Var en mai 2007

119 POS approuvés dont 58 POS
en révisions totales

26 PLU approuvés dont 3 en
révisions totales



L'intercommunalité : structuration opérationnelle du territoire

Définition :

Rassemblement institutionnel de plusieurs communes qui partagent un projet de développement et mettent en commun pour sa réalisation leurs moyens et ressources dans un souci d'efficacité de la gestion publique. Ce groupement s'accompagne d'un transfert de compétences des communes concernées à l'EPCI (Etablissement Public de Coopération Intercommunale) compétent.

3 types :

- la **communauté de communes** : regroupant des communes formant un ensemble de moins de 50 000 habitants d'un seul tenant et sans enclave,
- la **communauté d'agglomération** : regroupant des communes formant un ensemble entre 50 000 et 500 000 habitants d'un seul tenant et sans enclave,
- la **communauté urbaine** : regroupant des communes formant un ensemble de plus de 500 000 habitants d'un seul tenant et sans enclave.

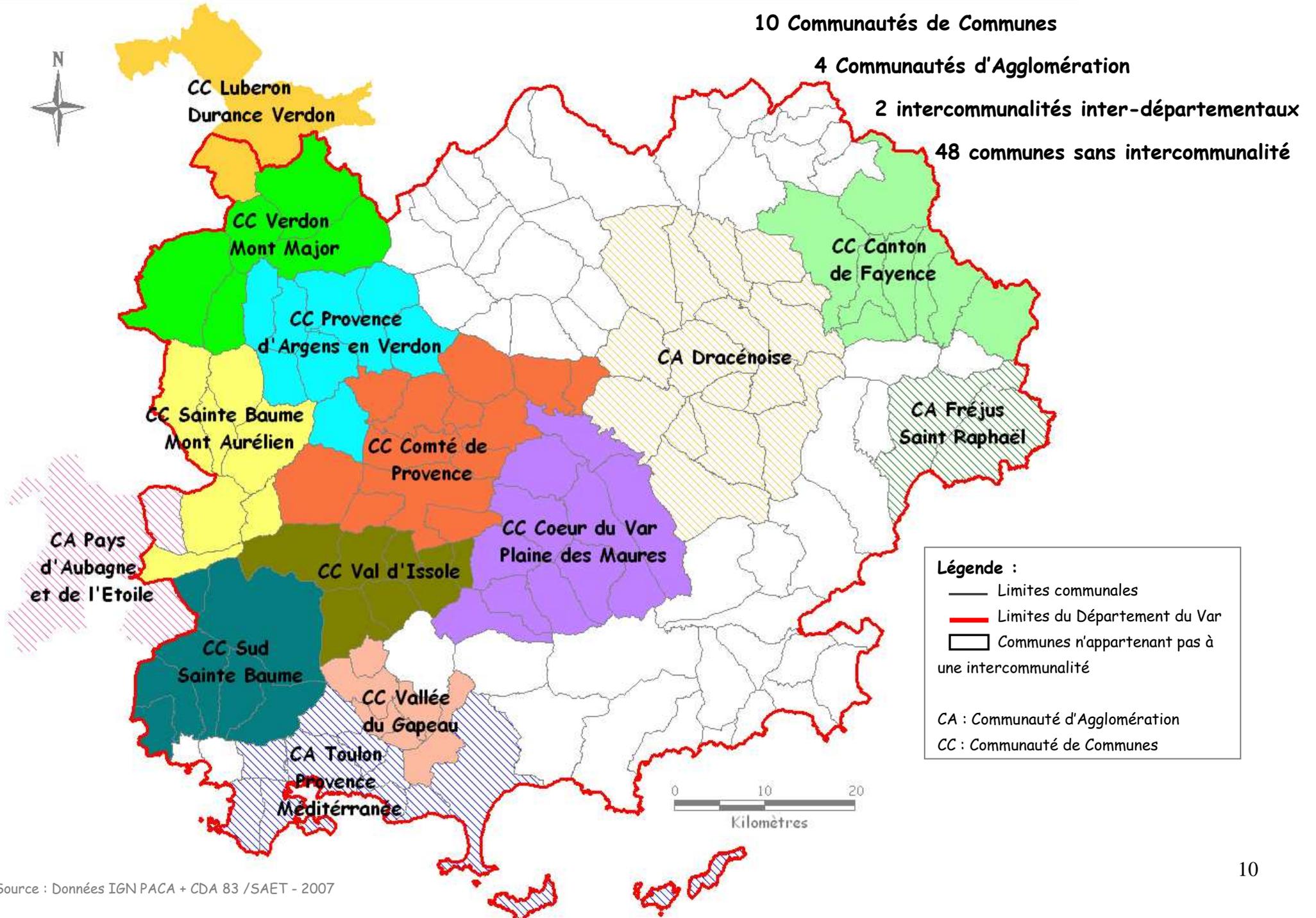
Le Var :

10 Communautés de Communes

4 Communautés d'Agglomération

2 intercommunalités inter-départementaux

48 communes sans intercommunalité



Le SCOT : outil de planification stratégique des territoires

Définition :

Instrument de planification de plusieurs communes ou d'un ou plusieurs groupements de communes, le SCOT délimite un territoire « d'un seul tenant et sans enclave ».

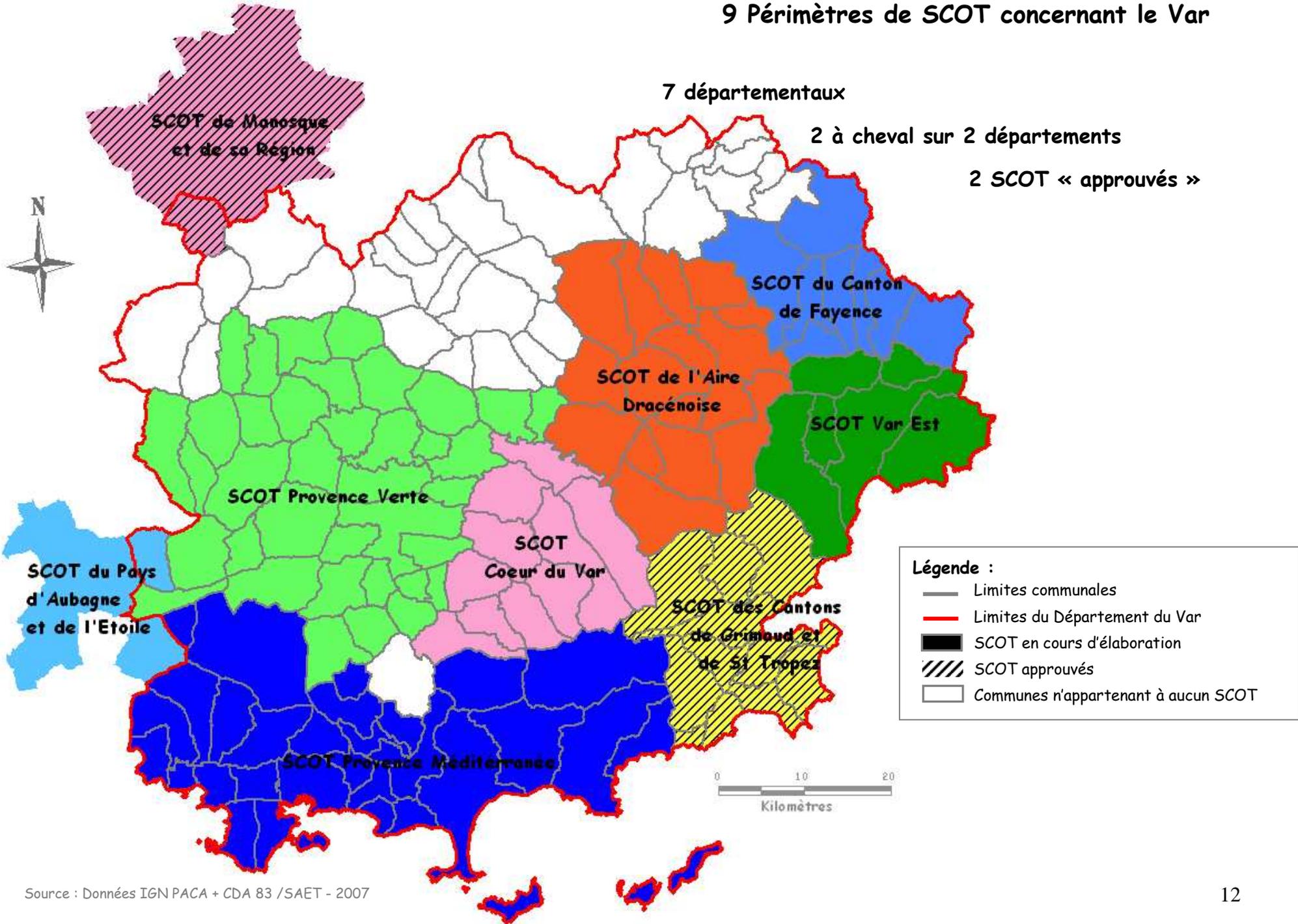
3 objectifs :

- il fixe les objectifs d'aménagement et d'urbanisme en prenant en compte les politiques de l'habitat, des infrastructures, des déplacements, l'environnement, ...
- il fédère les outils des politiques sectorielles,
- il exprime un projet global sur 15 à 20 ans.

Contenu du SCOT :

- le *rapport de présentation* se compose d'un diagnostic (un état des lieux et les évolutions du territoire), d'une analyse de l'état initial de l'environnement, de l'explication des choix retenus dans le PADD, de l'évaluation des incidences prévisibles du projet sur l'environnement,
- le *Projet d'Aménagement et de Développement Durable* (PADD) fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme dans les domaines suivants : habitat, développement économique, loisirs, déplacement de personnes et de marchandises, stationnement et régulation du trafic automobile,
- le *Document d'Orientations Générales* (DOG) précise les orientations du sol et de l'espace ainsi que les dispositions opposables quand elles sont instituées,
- les *documents graphiques* permettent de matérialiser ces objectifs et de localiser certains équipements ou des protections.

9 Périmètres de SCOT concernant le Var



Les autres périmètres opérationnels ou en projets

Les Pays

Ce sont des territoires de réflexion et d'élaboration d'un projet de développement commun. A l'origine d'une démarche de pays, il y a la volonté de transformer un territoire, de construire ensemble son devenir. Ce projet de territoire, la Charte de Pays, est, selon les termes de la loi, « un projet commun de développement durable ». Cette charte est destinée « à renforcer les solidarités réciproques entre la ville et l'espace rural ».

C'est l'adhésion au projet qui définit le périmètre du pays. L'initiative de la constitution d'un pays est prise par les élus des communes ou des EPCI à fiscalité propre. La loi indique seulement que le territoire doit présenter « une cohésion géographique, culturelle, économique ou sociale, à l'échelle d'un bassin de vie ou d'emploi ».

Les Parc Naturels Régionaux (PNR)

Les PNR sont créés pour protéger et mettre en valeur de grands espaces ruraux habités. Peut être classé « Parc naturel régional », un territoire à dominante rurale dont les paysages, les milieux naturels et le patrimoine culturel sont de grande qualité, mais dont l'équilibre est fragile.

Un PNR s'organise autour d'un projet concerté de développement durable, la Charte du Parc, fondée sur la protection et la valorisation de son patrimoine naturel et culturel.

Les cinq grandes missions du PNR concernent :

- la protection et la gestion du patrimoine naturel et culturel,
- l'aménagement du territoire,
- le développement économique et social,
- l'accueil, l'éducation et l'information au public,
- l'expérimentation et la recherche.

Les actions d'un PNR sont arrêtées et mises en œuvre par son organisme de gestion, en référence à la Charte. Cet organisme de gestion, autonome et souverain, est un syndicat mixte regroupant au minimum la (ou les) Région(s), les communes de son territoire et le (ou les) Département(s). Cet organisme de gestion peut rassembler également les représentants socioprofessionnels de son territoire (Chambres consulaires, organismes socioprofessionnels...) et des établissements publics.

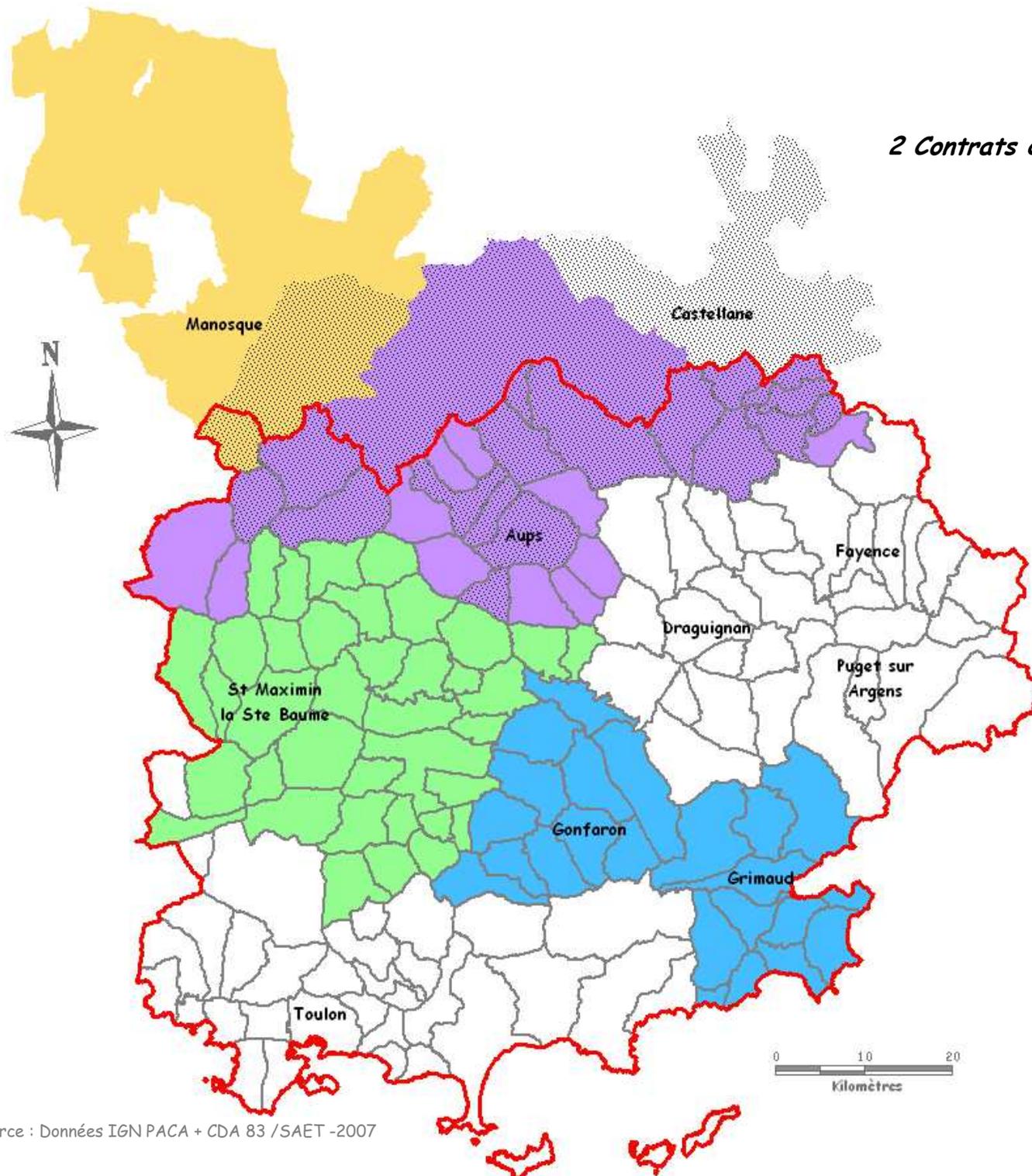
4 Pays dans le Var :

2 Contrats de Pays

1 Pays non reconnu par l'Etat

1 Pays en préfiguration

1 Parc Naturel Régional



Légende :

- Limites communales
- Limites du département du Var
- Périmètre de Pays en préfiguration : Pays des Maures
- Pays de Haute Provence (1 contrat de pays)
- Pays Provence Verte (1 contrat de pays)
- Pays du Verdon (pays non reconnu par l'Etat)
- Parc Naturel Régional du Verdon (à noter les communes varoises sortant du PNR en 2007 : Beaudinard sur Verdon ; Artignosc sur Verdon ; Montmeyan)

Les Territoires du Conseil Général

Définition :

Dans le cadre de la politique territoriale engagée par le Conseil Général du Var, huit *territoires de développement* ont été délimités. Une *antenne territoriale* a été basée, initialement, au cœur de chacun de ces territoires de développement durable (basée à l'origine sur les périmètres de SCOT). Sur chaque territoire, un *Contrat de territoire* est alors défini. Il répond aux problématiques spécifiques de chaque territoire de développement du Conseil Général et favorise la convergence entre les intérêts communaux et les intérêts du département.

Objectifs :

Cette démarche s'inscrit dans une perspective de développement et de projet à moyen et long terme, avec pour objectifs communs à chaque territoire:

- un développement économique maîtrisé,
- un développement humain et social,
- la préservation de l'environnement naturel et sa valorisation.

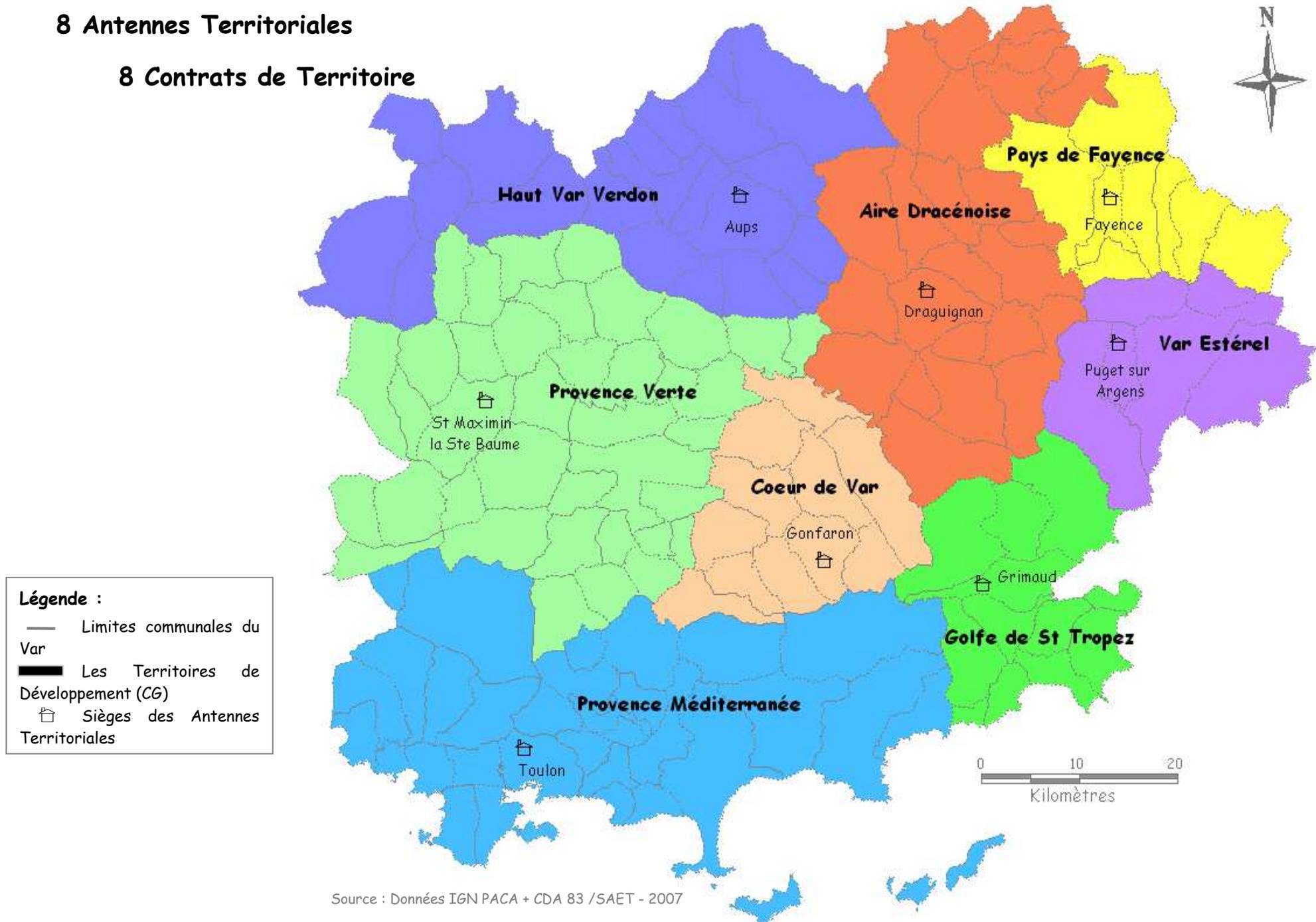
3 niveaux de contractualisation :

- actions et animations de proximité : recouvre principalement l'aide aux communes et l'animation locale (services, équipement et animations),
- actions structurantes : mise en scène du territoire à travers l'aménagement (économie, habitat, environnement, éducation et formation, transport, solidarité, image identitaire du territoire ; et le maillage et l'interconnexion avec les territoires voisins),
- projets phares : ce niveau fédère l'ensemble des acteurs autour des actions phares du projet (une formation, la création d'une zone de haute technologie, un projet culturel, un centre de recherche, un événement, un itinéraire à thème...), elles permettent de renforcer la notoriété, l'image et la valorisation du territoire.

8 Territoires de Développement ou de Projet

8 Antennes Territoriales

8 Contrats de Territoire



Exemple de recoupement ou
multi-appartenances :
la commune de Comps sur Artuby

