



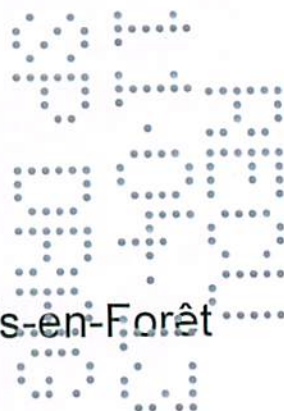
Bagnols-en-Forêt

Département du Var

2

PADD

Commune de Bagnols-en-Forêt



PLU prescrit le 29/10/2009
PLU arrêté le 29/06/2012
PLU approuvé le

Sommaire

Contexte réglementaire

Les grands objectifs

Préserver le cadre de vie et l'environnement :
un écrin mis en valeur

Maitriser le développement urbain :
un territoire aménagé

Structuriser et dynamiser l'économie locale :
une valorisation de la singularité bagnolaise



LE CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) 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. Le PADD est donc un cadre de référence des différentes actions d'aménagement de la commune.

Il est défini par les articles L 123-1 et R 123-3 du Code de l'urbanisme.

L'article R 123-3 du Code de l'urbanisme précise :

«Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable 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 (...).»

L'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme réunit l'ensemble des principes fondamentaux qui s'imposent aux documents d'urbanisme et notamment au plan local d'urbanisme :

• **le respect du principe d'équilibre** entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé d'une part et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part

• **le maintien de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale** 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 et d'équipements, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux

• **une utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant :**

- la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile
- la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains,
- la réduction des nuisances sonores
- la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature



Selon l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme exposent le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisent les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services ».

Ils comportent un projet d'aménagement et de développement durable qui définit les orientations d'aménagement et d'urbanisme retenue pour l'ensemble de la commune.

Ils peuvent en outre comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ces orientations peuvent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durable, prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en va-

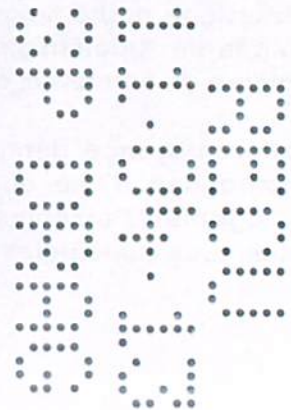
leur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, et lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise :

« l'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. **En ce sens, il constitue un débat d'orientations d'urbanisme qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget.** Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. Dans une petite commune en particulier, qui n'aurait pas de grands projets d'aménagements, il pourra être très court ».



GRANDS OBJECTIFS



RAPPEL

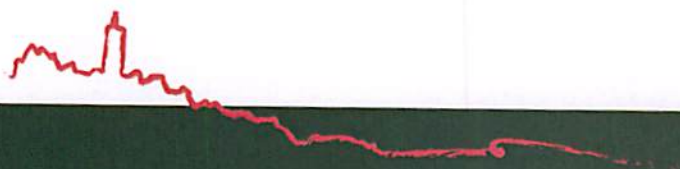
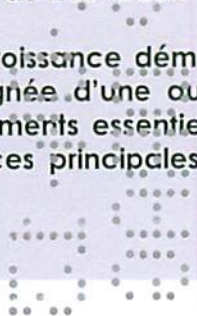
De par sa position géographique, Bagnols en Forêt se place à l'interface entre les communes littorales et l'arrière pays varois. Cette situation au sein du SCoT Var Est et sur un des principaux axes de transit Nord/Sud du département donne à la commune les rôles de porte d'entrée vers le Pays de Fayence et de territoire d'accueil des populations de l'ensemble Fréjus - Saint Raphaël. Son interactivité avec le quartier de la Bouverie en fait également un lien important avec l'entité Roquebrune-sur-Argens / Puget-sur-Argens.

La proximité et la facilité d'accès aux bassins d'emplois environnants expliquent la forte croissance démographique observée depuis une quarantaine d'année, ainsi que l'important apport migratoire caractérisé par l'arrivée de nouveaux actifs.

Cette croissance démographique s'est accompagnée d'une augmentation du parc de logements essentiellement constitué de résidences principales et d'un habitat pa-

villonnaire de grande taille et consommateur d'espace. Cette offre monotypée, bien qu'en cours de diversification nécessite une adaptation à la diminution de la taille des ménages et à l'augmentation des besoins en logement. La nouvelle station d'épuration offre l'opportunité d'une redistribution des typologies de logement pour accompagner une croissance démographique que les projections situent entre 2800 et 3200 habitants à l'horizon 2020.

Le récent dynamisme économique de la commune s'est traduit par une augmentation des entreprises (principalement libérales ou familiales) mais est accompagné par un manque de structuration des activités et une perte de vitesse du centre historique. Par ailleurs, le potentiel agricole et touristique de l'économie locale reste peu exploité. Pourtant, le territoire communal, marqué par l'omniprésence des espaces boisés, présente un cadre de vie remarquable et un patrimoine naturel, agricole et bâti dont la préservation sera garante d'un développement équilibré.



Cette brève synthèse de la situation communale laisse apparaître trois principaux enjeux pour le développement durable ; ils constituent les fondements du PADD :

**>>> PRESERVER
LE CADRE DE VIE ET L'ENVI-
RONNEMENT :
UN ECRIN MIS EN VALEUR**

La commune de Bagnols en Forêt bénéficie d'un cadre paysager identitaire, reconnu par les protections environnementales et garant d'une qualité de vie et de l'attractivité du territoire.

**>>> MAITRISER
LE DEVELOPPEMENT UR-
BAIN :
UN TERRITOIRE AMENAGE**

La forte croissance démographique qui caractérise la commune est liée à la proximité des bassins d'emplois, à un positionnement stratégique entre littoral et arrière-pays et à un cadre de vie de qualité. Maîtriser cette croissance et le développement urbain qu'elle entraîne est un des enjeux du PLU afin de préserver la qualité de vie de la population. Ceci suppose une optimisation du foncier et une adaptation des équipements de la commune.

**>>> STRUCTURER
ET DYNAMISER
L'ECONOMIE LOCALE :
UNE VALORISATION DE LA
SINGULARITE BAGNOLOISE**

Bien que l'activité économique de Bagnols en Forêt bénéficie d'un certain dynamisme, le maintien de l'économie locale est nécessaire afin d'éviter un effet dortoir. Ceci passe par la relance de l'attractivité du centre historique, l'aménagement de structures adaptées à l'artisanat et au commerce, la valorisation de l'activité agricole en parallèle du développement du tourisme vert au sein du cadre naturel exceptionnel de la plaine.



ORIENTATION **1**

**PRESERVER ET VALORISER
LE CADRE DE VIE ET L'ENVIRONNEMENT**



Objectif : **P**rotéger le grand paysage et les espaces naturels et agricoles identitaires

RAPPEL

La commune possède un patrimoine environnemental et écologique riche, en témoignent les différentes protections présentes. La trame verte et bleue du territoire est constituée d'espaces naturels protégés ou non, de zones agricoles et du réseau hydrographique dans les vallées et la plaine.

Bagnols en Forêt se développe dans ce cadre encore préservé mais loin de toute atteinte par l'activité humaine. L'objectif est ici de préserver au mieux ces espaces naturels qui constituent un des attraits de la commune et représentent un potentiel économique important.

MISE EN OEUVRE

Respecter les périmètres écologiques (ZNIEFF de type I et II, périmètres Natura 2000) :

- Forêt royale de Saint-Paul
- Bois du Rouet
- Massif de la Colle du Rouet et de Malvoisin
- Vallon du Ronflon
- Massifs boisés de Callas
- Haute Vallée du Reyran
- Bois de Bagnols
- Bois de Palayson et Terres Gastes

Préserver les lignes de crête, entièrement boisées, qui font partie intégrante du grand paysage entourant la plaine.

Protéger le paysage agricole de la plaine, en grande partie en friche, et garantir à la fois du cadre de vie de Bagnols en Forêt et d'un avenir agricole certain.

Maintenir les vues entre le village, la plaine et les massifs, en veillant à la localisation et à la qualité des projets de développement. Les zones agricoles ont une valeur certaine avec des co-visibilités importantes sur le village.

Prendre en compte les trames verte et bleue.



Objectif : **L**imiter l'exposition aux risques naturels et technologiques

RAPPEL

La commune n'est couverte par aucun plan de prévention des risques. La prise en compte des aléas reste toutefois essentielle afin de limiter leurs impacts sur les personnes et les biens.

Le risque d'incendies de forêt est élevé, principalement aux interfaces des massifs et des zones d'habitat.

Le risque mouvements de terrain est quant à lui essentiellement localisé autour du village et dans les secteurs des gorges du Blavet, et des Bois du Défens et de Malvoisin.

Le risque d'inondation est modéré et le risque de sismicité est faible.

Le risque de transport de matières dangereuses est généré par le passage d'un gazoduc. Le centre de stockage et de traitement des déchets ménagers, situé à l'extrémité Sud de la commune, présente des risques de pollution des sols.

MISE EN ŒUVRE

Conserver ou créer des zones tampon entre les sites habités et les grands massifs, notamment avec la Vauloube, coupure naturelle contre les incendies menaçant le village ou encore avec l'aménagement du plateau de La Rouvière.

Dans les grands massifs, en raison du risque incendie omniprésent, autoriser uniquement les aménagements liés à la mise en valeur des sites.

Réduire l'impact des nouvelles constructions sur le ruissellement en limitant les surfaces imperméabilisées afin de prévenir les risques d'inondation par ruissellement pluvial.

Respecter le périmètre de protection autour du gazoduc qui régleme les constructions et extensions.



Objectif : **P**rotéger les éléments et sites patrimoniaux

RAPPEL

Bagnols en Forêt possède un patrimoine bâti, historique et culturel. Sa mise en valeur reste toutefois insuffisante et la commune

souhaite profiter de l'élaboration du PLU pour mieux le protéger.

MISE EN OEUVRE

Respecter les périmètres de protection existant du patrimoine historique protégé (monuments historiques inscrits, monuments historiques classés) : chapelle Saint Denis et vestiges de l'Aqueduc romain de Fréjus.

Recenser et protéger par le biais de l'article L123-1-7° du Code de l'Urbanisme le patrimoine vernaculaire (édifices religieux, lavoirs et

fontaines) et le patrimoine archéologique (zones archéologiques, vestiges et sites remarquables).

Poursuivre la protection du patrimoine par l'identification des éléments remarquables du paysage naturel et bâti au titre de la loi n°93-24 du 8 janvier 1993 sur la protection et la mise en valeur des paysages.



Objectif : **P**rendre en compte la gestion des déchets

RAPPEL

Récemment dotée d'une déchetterie municipale, la commune a conscience que le développement démographique doit s'accompagner d'une politique de gestion des déchets performante. La présence du centre de retraitement intercommunal des

déchets, générateur de nuisances olfactives et d'un risque de pollution des sols, reste problématique.

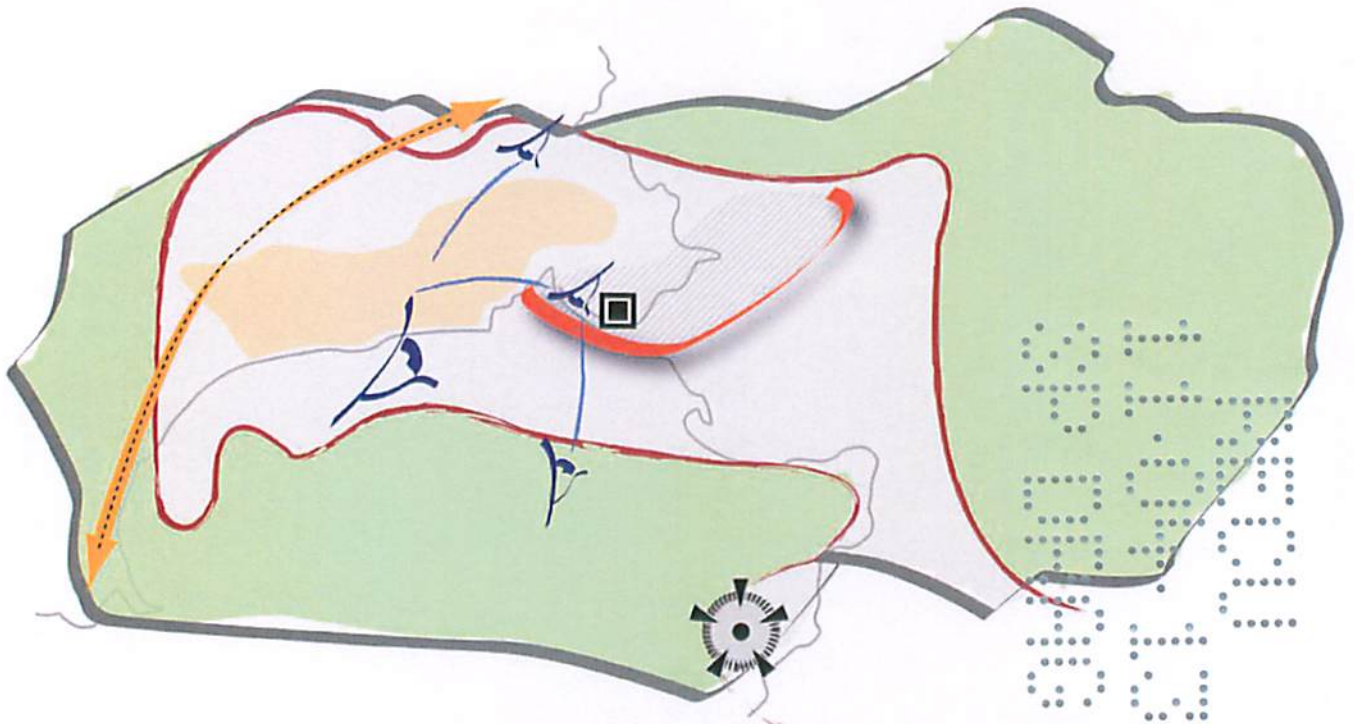
MISE EN OEUVRE







Conforter la déchetterie municipale et prévoir un éventuel renforcement de son activité.

Contenir le centre de traitement afin d'en limiter les nuisances et les risques.

Sensibiliser la population au tri sélectif et au compostage, premiers maillons de la chaîne de gestion des déchets.



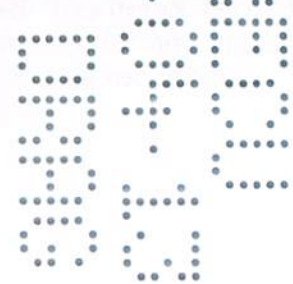


	Contenir les nuisances de l'usine de traitement des déchets		Protection du grand paysage et des périmètres écologiques		Co-visibilités importantes
	Prise en compte du gazoduc		Préservation du paysage agricole		Prise en compte du risque incendie



ORIENTATION 2

MAITRISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN



Objectif : **D**iversifier l'offre d'habitat

RAPPEL

Territoire résidentiel, la commune offre une très grande part de logements individuels avec 84% du parc composé de maisons individuelles.

De nombreux logements vacants sont également recensés dans le centre ancien, limitant ainsi le dynamisme que la commune souhaite lui rendre.

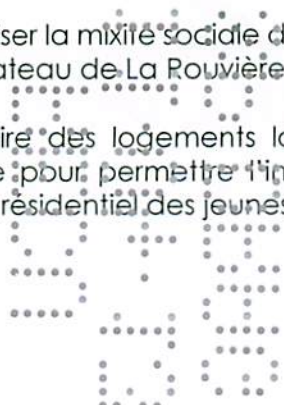
Enfin, la typologie des résidences est fortement orientée vers les logements de grande taille, les quatre pièces et plus représentant 66% de l'ensemble immobilier.

MISE EN OEUVRE

Favoriser la mixité sociale dans l'aménagement du plateau de La Rouvière.

Produire des logements locatifs de typologie variée pour permettre l'insertion dans le parcours résidentiel des jeunes actifs.

Réhabiliter les logements délaissés en centre-ville afin de répondre à la forte demande en logements locatifs sociaux.



Objectif : **R**equalifier le réseau viaire

RAPPEL

La commune présente un important réseau viaire d'environ 55 kilomètres linéaires. La RD4, bien dimensionnée, permet aux résidents de rejoindre les communes littorales ou le Pays de Fayence de manière aisée. Le reste du réseau est bien souvent étroit et parfois dégradé. Dans les zones dites NB, les voies sont peu carrossables et se terminent la plupart du temps en impasse.

La commune a entrepris un travail de fond visant à intégrer la voirie dans son patrimoine et ainsi à en assurer un entretien adéquat face à l'intensification des déplacements domicile - travail, renforcés par le manque de transports en commun.

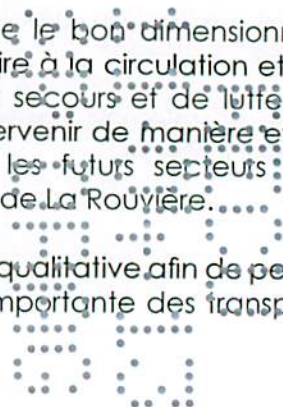
MISE EN OEUVRE

Maîtriser le foncier de la voirie du centre historique pour procéder aux mises à niveaux de l'équipement.

Améliorer le niveau de desserte, notamment dans les zones NB : revêtement, élargissement, aires de retournement.

Prendre en compte le bon dimensionnement des voies, nécessaire à la circulation et à l'accès des engins de secours et de lutte contre l'incendie pour intervenir de manière efficace, notamment dans les futurs secteurs habités comme le Plateau de La Rouvière.

Garantir une voirie qualitative afin de permettre une rotation plus importante des transports en commun.



Objectif : **L**imiter l'étalement urbain

RAPPEL

Afin de poursuivre sa croissance et d'atteindre l'objectif démographique souhaité par la municipalité, Bagnols en Forêt doit maîtriser l'implantation des nouvelles habitations.

En respect des principes de la loi SRU et de sa volonté de préserver le cadre de vie naturel existant, des choix stratégiques sont faits afin

de limiter l'urbanisation soit à des secteurs bien définis (Rouquaire, Rouvière, interface Bon Pin / Les Granges) soit au sein des zones déjà urbanisées présentant des «dents creuses».

MISE EN OEUVRE

Contenir l'extension urbaine sur les secteurs identifiés.

Exploiter au mieux le nouveau réseau d'assainissement collectif.



Comblers les dents creuses dans les zones urbaines dites «U».

Protéger de l'urbanisation les zones agricoles de la plaine.



Objectif : **F**avoriser l'assainissement collectif

RAPPEL

La station d'épuration récemment mise en service est largement dimensionnée pour l'évolution de la population (4 500 EH).

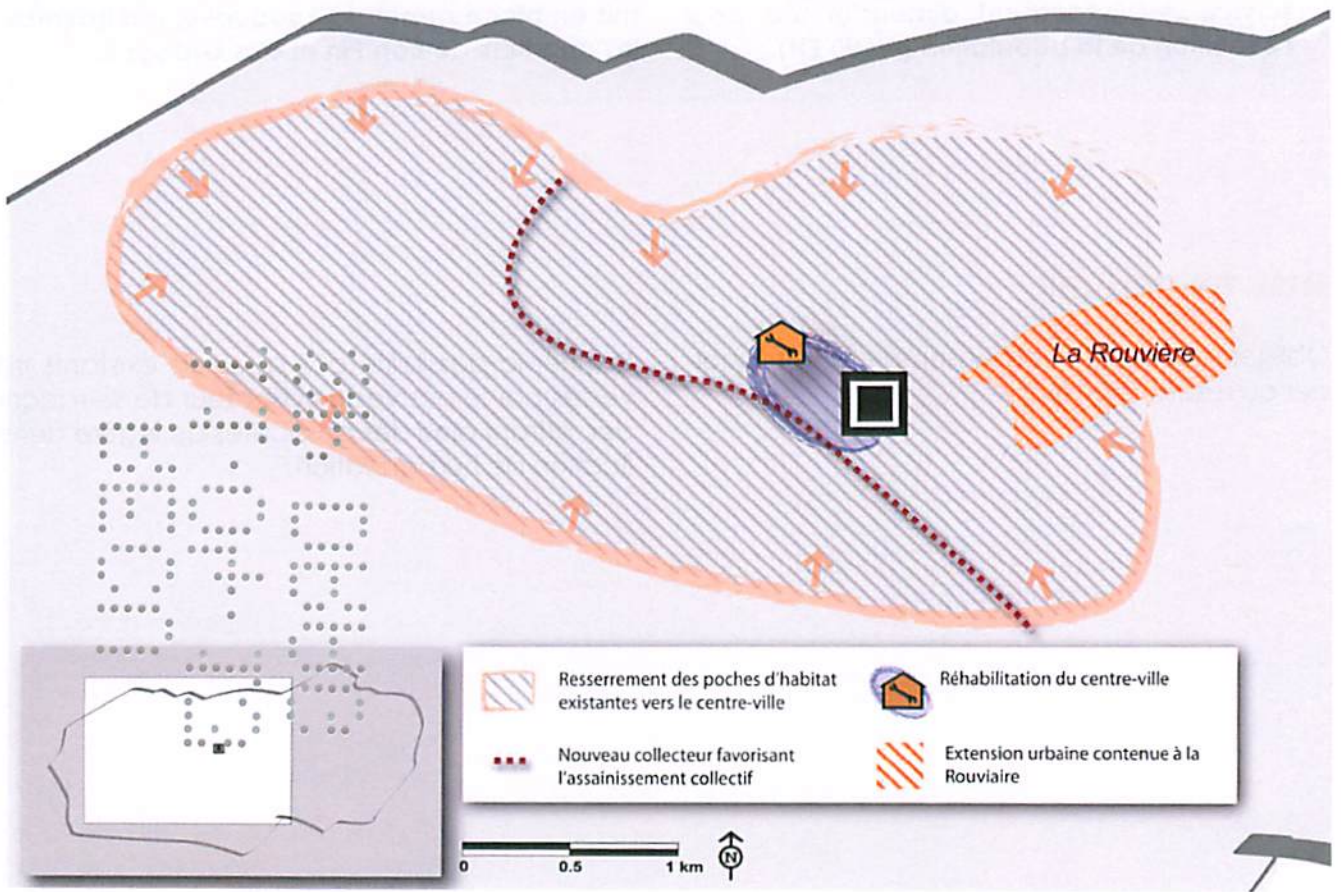
Un nouveau collecteur des eaux usées a été mis en place depuis la Rouquaire, qui traverse les quartiers de Bon Pin et des Granges.

MISE EN OEUVRE

Obliger les opérations d'ensemble à se raccorder au réseau existant.

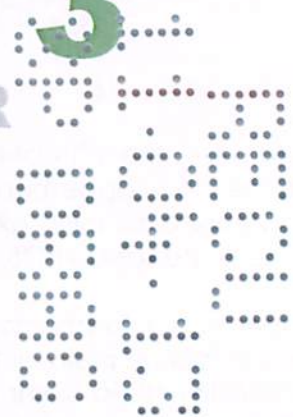
Donner la possibilité aux quartiers existants traversés par le nouveau collecteur de se raccorder, offrant ainsi des possibilités de légère densification de l'urbanisation.





ORIENTATION 3

STRUCTURER ET DYNAMISER L'ECONOMIE



Objectif : **D**évelopper le tourisme vert, bénéficiant d'une agriculture de qualité et du pôle de loisirs existant

RAPPEL

Le patrimoine naturel de Bagnols en Forêt est peu exploité et l'hébergement touristique est de faible ampleur. Pourtant l'activité touristique présente un fort potentiel de développement au regard du cadre paysager de qualité et de la proximité de la zone touristique de Fréjus.

La possibilité de créer un ensemble mêlant intégration dans la nature et activités «vertes» entre massifs boisés et découverte agricole découle des orientations précédentes.

MISE EN OEUVRE

Proposer une offre d'hébergement touristique axée sur le développement durable et s'intégrant au centre de loisirs existant, sur le lieu de la ZAC du Deffends du POS.

Regrouper les équipements sportifs et développer les activités de plein air tournées vers le potentiel forestier de la commune (parcours VTT, circuits de randonnée balisés, circuits accrobranche au sein d'un complexe de tourisme vert venant renforcer le centre de vacances sans hébergement déjà proposé par la municipalité).

Valoriser et ouvrir au public les grands sites naturels : dans le Bois de la Colle du Rouet, conforter la liaison entre le GR51 qui traverse la gorge du Blavet et le pôle loisirs plus à l'Est par le biais de circuits balisés et aménagés.



Objectif : **S**outenir une activité maraîchère de qualité et respectueuse de l'environnement

RAPPEL

La plaine agricole de Bagnols en Forêt, paysage rare dans la région, représente un extraordinaire potentiel qui est actuellement sous-exploité.

La municipalité souhaite relancer le maraîchage dans un esprit de culture raisonnée ou biologique et de fournir ainsi des produits de qualité accessibles aux résidents et communes voisines par des circuits courts de distribution.

MISE EN OEUVRE

Permettre l'installation facilitée de jeunes agriculteurs sur les terrains agricoles municipaux au nord du Plan Florent et au sud de la Verrerie.

Initier une commercialisation en circuit court des produits : mettre en place une aide à la distribution des produits par point de vente local (vers la chapelle Notre Dame par exemple) et un partenariat avec les établissements proches.



Objectif : **C**onforter l'attractivité
autour du village

RAPPEL

La commune de Bagnols en Forêt a vu son activité économique, suivant les analyses de l'INSEE, progresser de manière exceptionnelle : presque 60% d'entreprises (avec ou sans employé) supplémentaires et un triplement des commerces entre 2000 et 2008.

Ces entreprises, bien souvent familiales ou libérales, n'ont pas de structure au sein de laquelle elles pourraient s'épanouir.

Parallèlement, le centre-ville manque d'oxygène et doit regagner de son attractivité afin de permettre aux commerces existants de se développer et de retrouver une fonction de centre de vie.

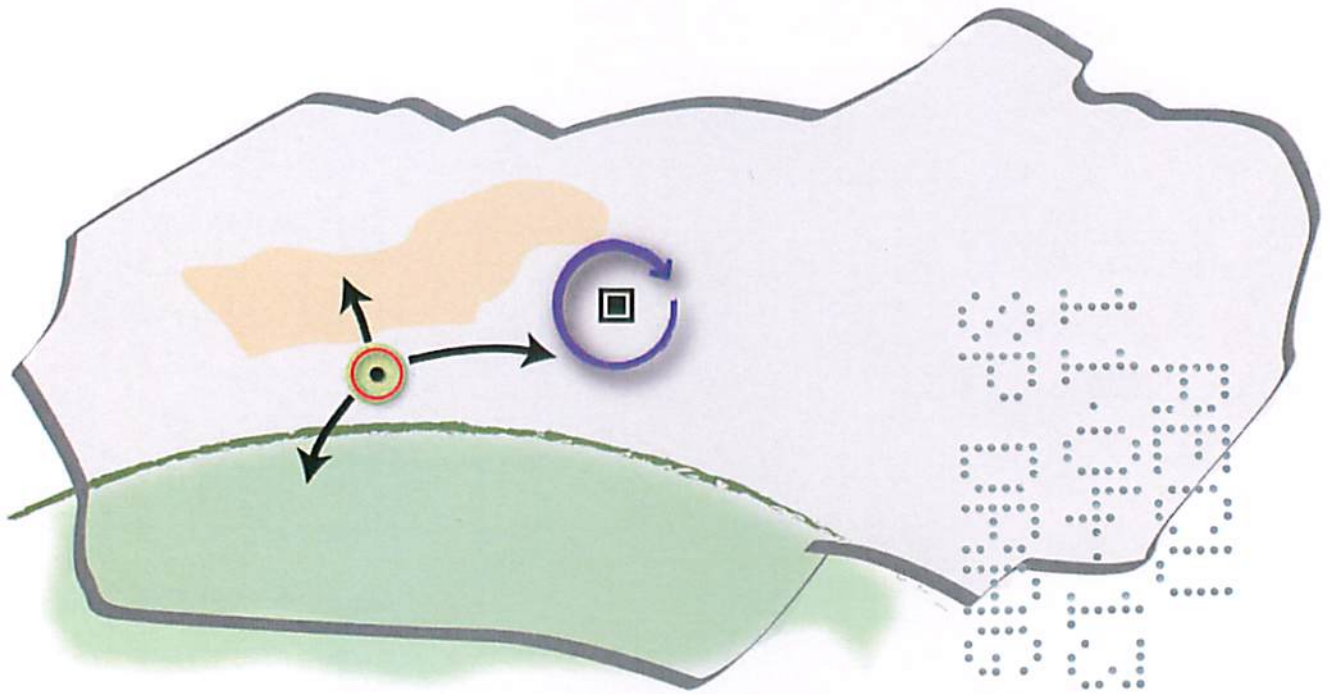
MISE EN OEUVRE





Mener une réflexion sur la redynamisation du centre-ville : accès, stationnement, sécurité routière, marché hebdomadaire, etc

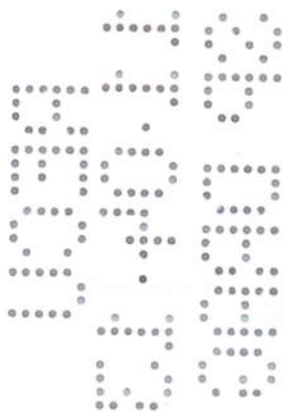
Permettre un regroupement des entreprises arti-

sanales ou de service aux abords du village en un lieu d'accueil commun.





-  Redynamisation du village
-  Maintien de l'agriculture et implantation de nouveaux exploitants
-  Valorisation du patrimoine naturel
-  Pôle d'équipement touristique et mise en relation des atouts de la commune



CITADIA

45, rue Gimelli
83 000 Toulon

Tel : 04 94 18 97 18 - Fax : 04 94 18 97 19

www.citadia.com

