

Département du Var

Commune de Bargemon



Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

1. Rapport de présentation



Xavier Guilbert, urbaniste conseil

1489, route des Combes

83210 Solliès Ville

Tel : 04-94-35-25-21

Mob : 06-80-22-78-38

xgconseil@yahoo.fr

Préambule : objet de la modification et cadrage procédural

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bargemon a été approuvé le 25 juin 2013.

Il a depuis lors fait l'objet d'une révision générale approuvée le 3 mai 2022.

Une nouvelle procédure de modification est aujourd'hui engagée avec pour principaux objectifs :

- de redéfinir les prescriptions réglementaires applicables à un îlot bâti du centre villageois imposant une opération de démolition et de renouvellement urbain.
- de redéfinir certaines dispositions réglementaire relatives aux dispositifs photovoltaïques en toitures
- de redéfinir le périmètre de la zone réservée aux équipements publics sur le secteur Sainte Bibiane
- de définir un corps réglementaire applicable aux piscines
- d'accompagner le projet de relocalisation de l'EHPAD en lieu et place de l'ancien bâtiment des Héliades

La procédure de modification du PLU est codifiée aux articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Le Maire initie la procédure de modification du PLU.

Le projet de modification est notifié aux personnes publiques associées. En l'espèce :

- au Préfet du Var,
- aux Présidents du Conseil Régional PACA et du Conseil Départemental du Var,

- au Président de la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon (établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de programme local de l'habitat et chargé de l'élaboration du schéma de cohérence territoriale),
- aux représentants des chambres consulaires (Chambre de Commerce et d'Industrie, Chambre des Métiers et Chambre d'Agriculture),
- aux communes limitrophes.

Le projet de modification est également transmis à la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) au titre de l'analyse dite «au cas par cas ad hoc» d'éligibilité à évaluation environnementale.

Suite à ces notifications, le dossier de modification est soumis à enquête publique par arrêté municipal.

Après réception du rapport du commissaire enquêteur, le projet de modification éventuellement modifié pour tenir compte des observations formulées par les Personnes Publiques Associées et en phase d'enquête publique est destiné à être approuvé par délibération du Conseil Municipal.

La délibération qui approuve la modification du Plan Local d'Urbanisme fait l'objet des mesures de publicité et d'information suivantes :

- affichage pendant un mois en mairie ;
- mention de cet affichage est insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

1. Renouvellement urbain en centre villageois

Au coeur du centre villageois de Bargemon, en bordure de l'avenue François Maurel (route départementale 19 dite route de Comps) et de la rue Marceau, un ensemble d'immeubles occupant les parcelles 231,232, 233, 560,581, 591 et 592 et recouvrant un périmètre total d'environ 240 m² menace ruine depuis plusieurs années du fait de l'instabilité du sous-sol.

Un ensemble de mesure a été pris : arrêté de péril, consolidation des façades (cf photos ci-contre) de ce qui est devenu pour les riverains «la tour Eiffel», acquisition au titre du fonds Barnier, etc....

Au termes de nombreuses années d'études et de procédures, il apparaît nécessaire de procéder à la démolition de ces immeubles.

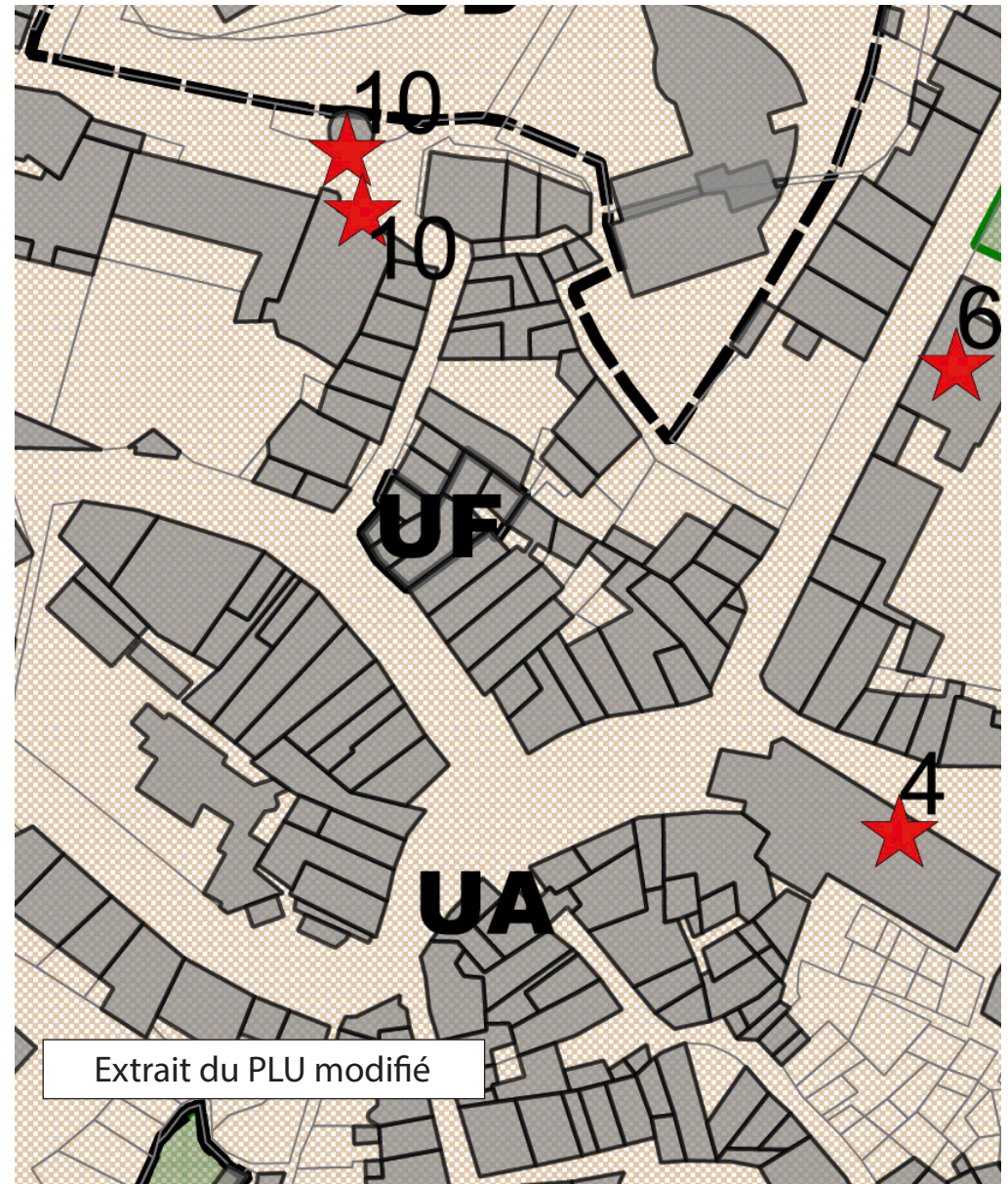
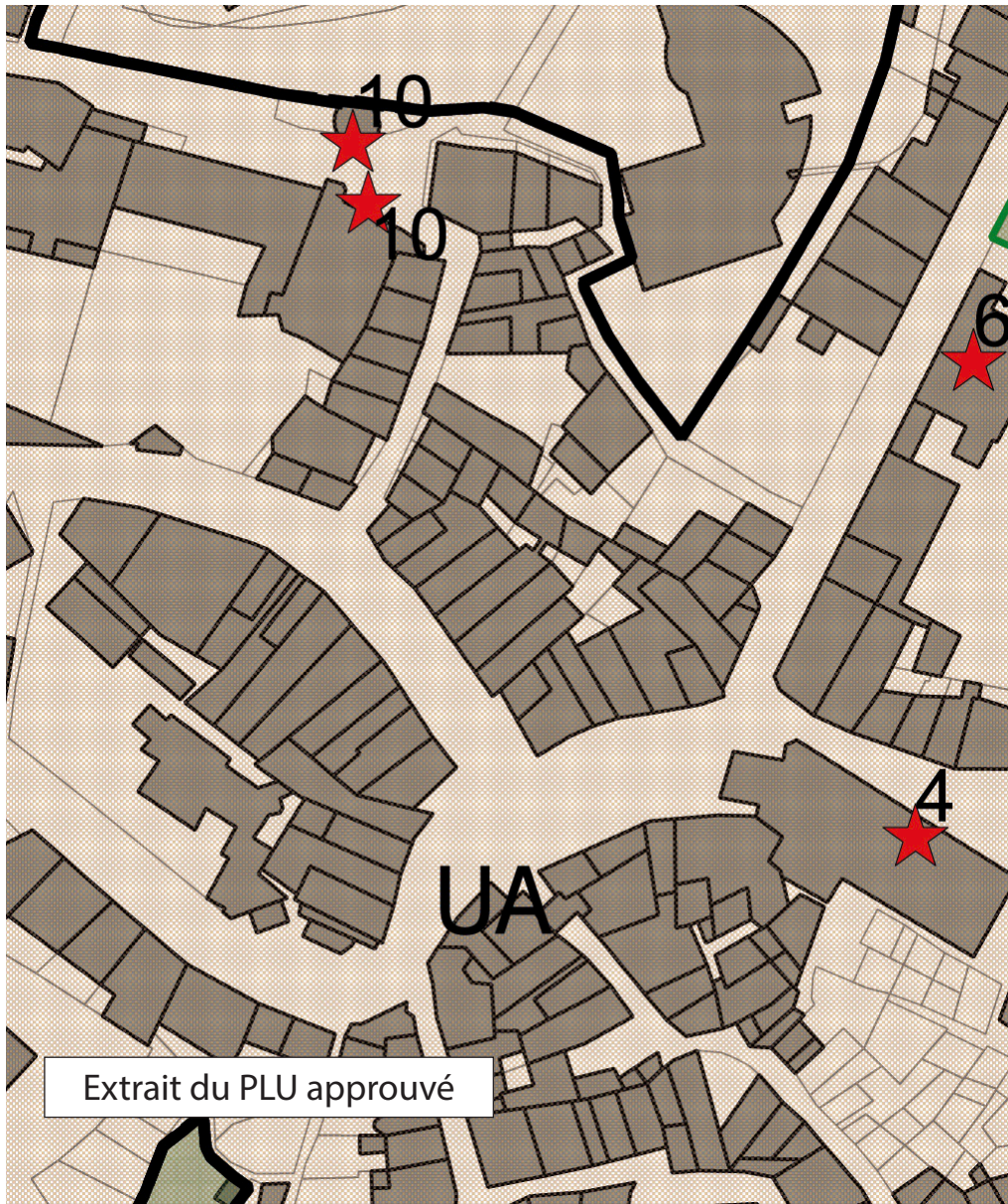
En lieu et place, la commune projette d'aménager après démolition des immeubles un parc public de stationnement ou un jardin public.

A cet effet, il apparaît nécessaire de procéder à un changement de zonage sur cette partie d'îlot aujourd'hui classée en zone urbaine centrale UA au profit du zonage UF spécifiquement réservé pour les équipements publics dans la nomenclature réglementaire du PLU de Bargemon.

Cette évolution de zonage est présentée planche ci-après.



1. Renouveau urbain en centre villageois



2. Dispositions réglementaires relatives au photovoltaïque en toiture

En matière d'implantation de dispositifs photovoltaïques en toiture les règlement du PLU approuvé précise à l'article 13 des dispositions générales :

«Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques peuvent être autorisées si elles sont peu perceptibles depuis l'espace public et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité d'un paysage naturel et urbain. Pour limiter leur impact visuel, les panneaux solaires doivent être intégrés dans le plan de la toiture, c'est à dire dans le même plan que la couverture (en remplacement des tuiles et non en surimposition). Afin de conserver l'aspect extérieur d'une toiture traditionnelle en tuile, les panneaux doivent être installés à 0,5 m du faîtage et des tuiles de rives. Leur cadre doit être peint dans la teinte des tuiles ou de teinte foncée.»

Or, l'intégration des panneaux photovoltaïques dans le plan de la toiture (en remplacement des tuiles et non en surimposition) n'est plus un procédé aujourd'hui utilisé car l'expérience a montré qu'elle posait de nombreux problèmes techniques, notamment en matière d'étanchéité et de sécurité. Elle pose en outre un problème de surcoût des dispositifs.

Dès lors, la phrase imposant cette intégration dans le plan de la toiture est supprimée.

En corollaire, l'article 13 des dispositions générales est complété afin d'assurer au mieux l'intégration paysagère et architecturale des panneaux photovoltaïques.

Il est au travers de la procédure de modification reformulé comme suit :

«Les installations solaires photovoltaïques ou thermiques peuvent être autorisées si elles sont peu perceptibles depuis l'espace public et qu'elles ne portent pas atteinte à la qualité d'un paysage naturel et urbain.

Afin de conserver l'aspect extérieur d'une toiture traditionnelle en tuile, les panneaux doivent être installés à 0,5 m du faîtage et des tuiles de rives. Leur cadre doit être peint dans la teinte des tuiles ou de teinte foncée.

L'implantation des panneaux doit être harmonieuse et respecter la composition du bâtiment : les capteurs doivent être positionnés de manière à constituer des formes simples et rectangulaires, en alignement avec les ouvertures en façade, ou être implantés sur pan entier ou en bande. Le fractionnement (effet « post-it ») est proscrit.

Les éléments techniques de raccordement et de distribution (ex : câbles, tuyaux...) doivent être intégrés ou masqués.

En cas de toiture inclinée, les panneaux doivent suivre la pente du toit (en intégration ou en surimposition). Les panneaux rehaussés sur châssis incliné ou « béquille » sont interdits. En cas de toiture plate, les installations sur châssis incliné sont autorisées sous réserves de ne pas être visibles depuis l'espace public.»

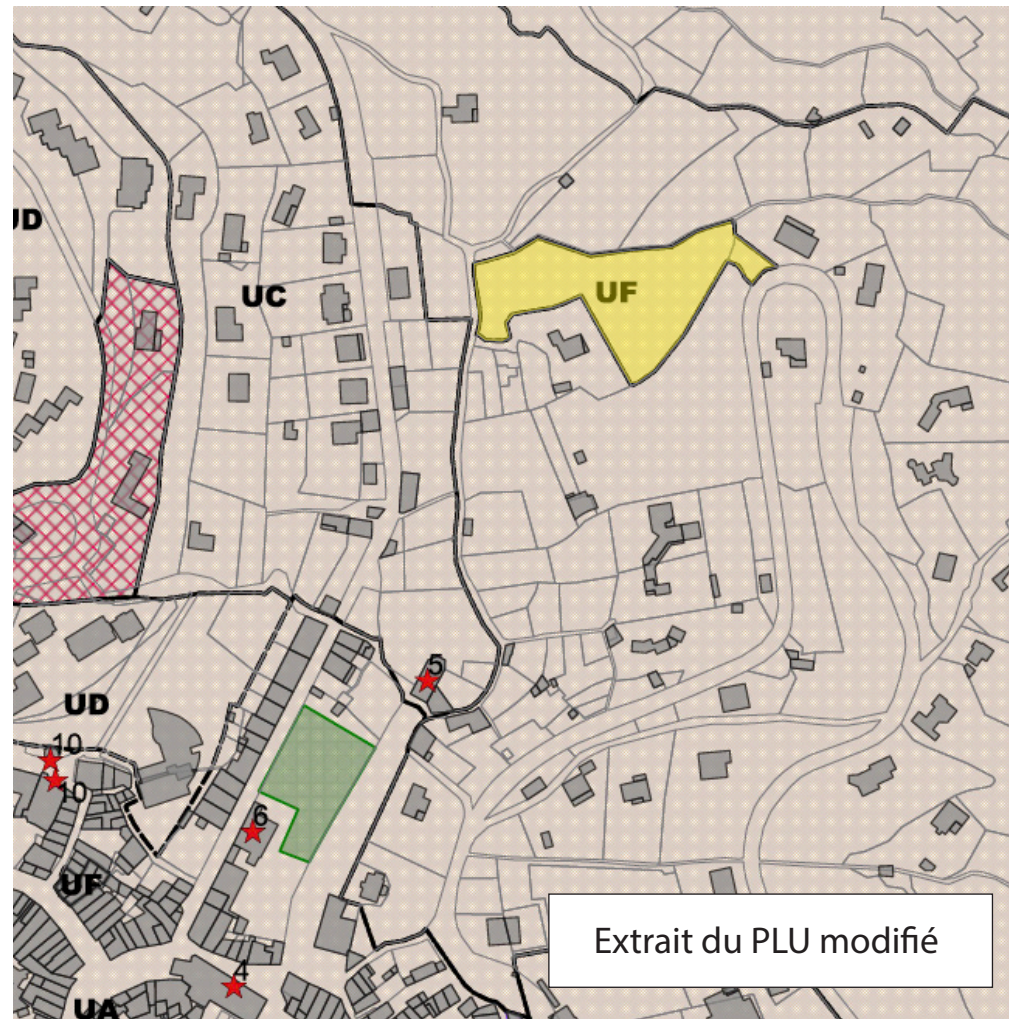
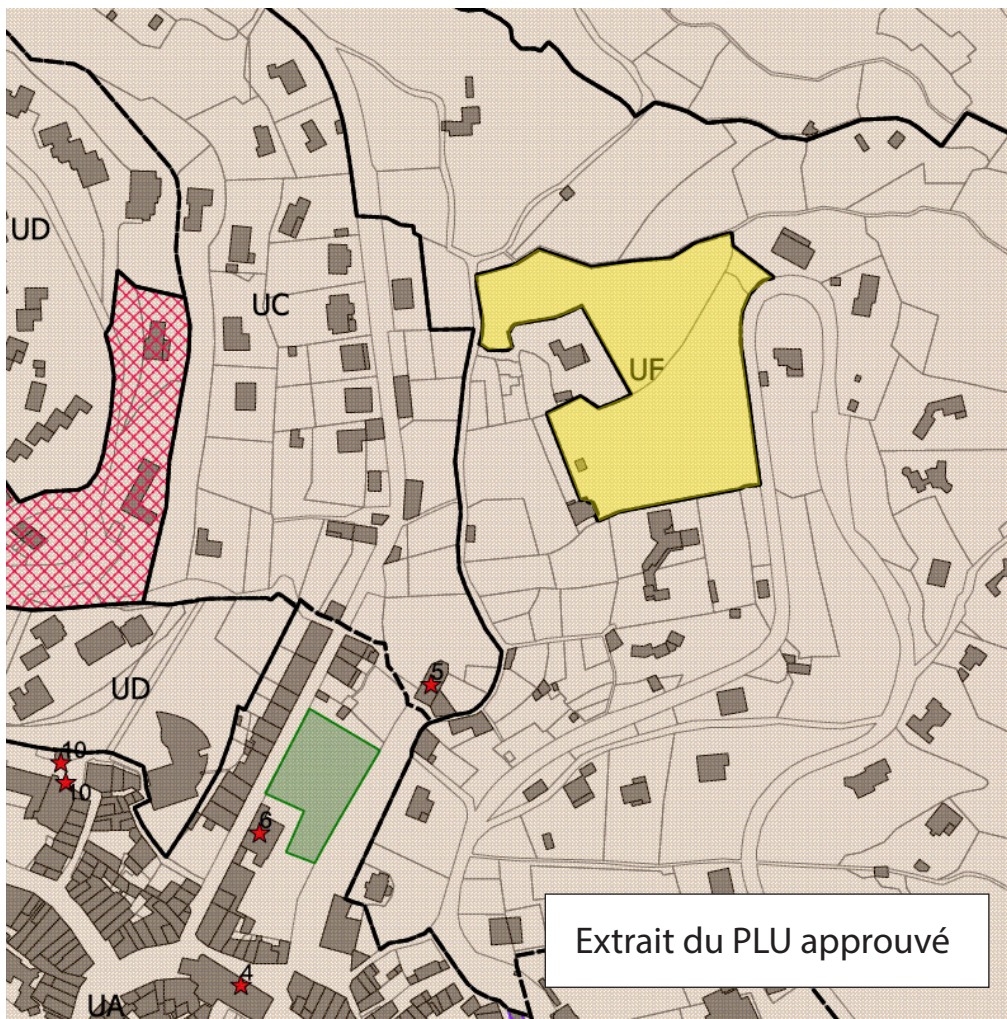
3. Redéfinition du périmètre de la zone UF quartier Sainte Bibiane

Le PLU approuvé avait nouvellement identifié (par rapport au PLU 2013) sur le secteur dit Sainte Bibiane une zone UF spécifiquement réservée aux équipements publics et interdisant toutes les autres typologies de constructions. Le périmètre de cette zone UF est reporté ci-dessous par un aplat jaune.

Or, il apparaît que ce périmètre intégrait sur sa partie Sud une parcelle (n°B2431) qui

n'est pas de propriété communale.

Afin de corriger cette erreur du PLU approuvé, cette parcelle est reclassée en zone UE et le périmètre de la zone UF est donc redéfini comme identifié ci-dessous.



4. Dispositions réglementaires relatives aux piscines

Au cours des deux dernières années, la commune de Bargemon s'est retrouvée à de nombreuses reprises sous les feux de l'actualité locale et nationale en raison de la problématique de la ressource en eau (cf ci-contre et ci-dessous).

Cette situation, liée à une combinaison de facteurs (épisodes successifs de sécheresse, insuffisance de la ressource, multiplication par trois de la population en période estivale du fait des importantes fonctions touristiques de la commune, déficiences du réseau, consommations excessives, etc...) a engendré de multiples problèmes qui ont demandé des mesures d'urgence (alimentation de la commune par camions citernes, distribution d'eau potable en bouteilles, mesures d'interdictions ou de limitations de la consommation par arrêtés préfectoraux, etc...).

Pour répondre à ces problèmes, la commune et la Communauté d'Agglomération ont engagé un certain nombre d'actions et de décisions :

- réfections du réseau de distribution d'eau potable afin de limiter les pertes par fuites sur le réseau
- recherches de nouvelles sources d'approvisionnement, notamment dans les nappes

Face à la pénurie d'eau, la ville de Bargemon en appelle au geste citoyen

Depuis une semaine, la ville ne parvient plus à alimenter tous les foyers en eau potable. Une situation critique qui risque de s'aggraver si les habitants ne réduisent pas leur consommation.

Article réservé aux abonnés

Matthieu Bescond • Publié le 11/07/2022 à 16:09, mis à jour le 11/07/2022 à 15:58



Plus de 1000 bouteilles d'eau sont distribuées quotidiennement aux Bargemonnais, depuis une semaine. Photo Raphaël Schott



4. Dispositions réglementaires relatives aux piscines

aquifères du plateau de Canjuers

- majoration graduelle du prix de l'eau en fonction des volumes consommés (1,4 euros le m³ pour une consommation semestrielle inférieure à 50 m³, 3,1 euros le m³ pour une consommation semestrielle comprise entre 51 et 100 m³, 4,1 euros le m³ pour une consommation semestrielle comprise entre 101 et 200 m³, 8 euros le m³ pour une consommation semestrielle supérieure à 200 m³)
- alimentation de la piscine communautaire via les fontaines du village
- actions de communication et de pédagogie sur la nécessité de préserver la ressource et de consommations raisonnées
- etc...

Il est à noter que ces actions et décisions ont d'ores et déjà porté leurs fruits puisqu'en mars 2023 il était fait état d'une baisse de consommation d'environ 50.000 m³ par rapport à la période antérieure de référence (pour illustrer cette diminution de consommation correspond schématiquement au volume total de 1000 piscines de 8 mètres par 4 mètres).

Le 12 mai 2023, le Conseil Municipal a par délibération motivée suspendu les autorisations d'urbanisme pour les constructions de nouvelles piscines (cf ci-contre).

Il avait alors été précisé qu'il s'agissait d'une suspension provisoire et non d'une interdiction définitive, suspension notamment motivée par l'absence ou l'insuffisance des prescriptions réglementaires applicables aux piscines dans le règlement du PLU opposable.

En effet, le règlement du PLU approuvé :

- autorise de fait les piscines dans toutes les zones du PLU (elles ne sont pas interdites dans les zones urbaines U et à urbaniser AU donc de fait autorisées, et elles sont autorisées en zones agricoles A et en zones naturelles N à la condition d'être construites en accompagnement d'une construction d'habitation et d'être situées dans un rayon de 30 mètres autour de cette dernière)
- ne comporte aucune prescription encadrant leurs dimensions (surface & volume) et

Face à la sécheresse, cette commune du Var suspend les permis de construire des piscines

Confrontée à une sécheresse sans précédent, Bargemon se veut sobre en consommation d'eau. Le conseil municipal a suspendu l'octroi de permis de construire de nouvelles piscines, vendredi 12 mai 2023.

Article réservé aux abonnés

Jerémy PASTOR • Publié le 20/05/2023 à 08:15, mis à jour le 20/05/2023 à 08:16



Depuis le vendredi 12 mai 2023, toute demande de permis de construire une piscine est ajournée. Photo doc F. Bt.

leur fonctionnement

Or, les piscines particulières sont devenues au fil du temps très nombreuses sur la commune, avec plusieurs centaines de piscines recensées.

Ce développement très important des piscines s'explique notamment par la «démocratisation» du produit piscine (les piscines particulières étaient un luxe assez rare dans les années 1970-1980 et sont aujourd'hui devenues «courantes») et par la forte vocation touristique de la commune (pour rappels, la commune de Bargemon comptait en 2020 445 résidences secondaires, soit presque 35% de son parc de logements), la piscine étant un produit d'appel très valorisant pour les locations saisonnières.

Ces piscines interrogent aujourd'hui sur leurs incidences en matière de consommation d'eau (remplissage régulier et ordinaire des bassins, vidanges et remplissages saisonniers

4. Dispositions réglementaires relatives aux piscines

des bassins des résidences secondaires, etc...).

Dans ces conditions, la commune souhaite aujourd'hui encadrer le régime réglementaire applicable aux piscines en limitant leurs superficies (et en corollaire leurs volumes) pour éviter la multiplication de grands bassins très consommateurs en eau.

A cet effet, il est introduit dans les dispositions générales du règlement d'urbanisme un nouvel article (numéro 23) spécifiquement relatif aux piscines et qui précise que dans les zones où elles sont autorisées, les piscines :

- sont limitées à une emprise au sol de bassin de 35 m²
- sont limitées à un volume de bassin de 55 m³
- sont limitées à un bassin de piscine par construction à destination d'habitation
- doivent être accompagnées d'un dispositif de récupération des eaux pluviales et de stockage de ces dernières à proportion d'un minimum de 10% du volume de la piscine. Ce dispositif doit être conçu de manière à permettre une alimentation régulière du bassin de piscine pour pallier les pertes estivales par évaporation.

Pour des questions sanitaires, cette nouvelle disposition générale du règlement précise en outre :

- que l'évacuation des eaux de piscine dans le réseau public d'assainissement est interdite
- que l'évacuation des eaux de piscine doit se faire dans le réseau pluvial lorsqu'il existe
- qu'en l'absence de réseau pluvial, l'évacuation doit se faire à l'échelle de la parcelle sans avoir pour effet d'entraîner des écoulements sur fonds voisins.

5. Accompagnement réglementaire pour la relocalisation de l'EHPAD

5.1. Rappels préalables

Existant sur la commune de Bargemon depuis 1963, l'Établissement Hospitalier pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) «Bouen Seren» est localisé au contact du village historique, au lieu-dit le Clos (en contrebas de la Gendarmerie), sur une emprise foncière d'environ 3800 m² représentée ci-contre en aplat de couleur jaune.

Cet établissement couvre une zone géographique fortement rurale (Callas, Bargemon, Figanières, Claviers, Châteaudouble, Montferrat, Comps sur Artuby, etc....) et dispose d'une capacité d'hébergement de 46 résidents.

L'établissement se trouve depuis plusieurs années dans une situation complexe : non-conformité à certaines normes de sécurité, impossibilité d'aménager un accès pompier sur la localisation actuelle, impossibilité d'extension malgré une autorisation administrative d'extension, etc...

Plusieurs études ont d'ores et déjà été réalisées en vue soit de ré-aménager les bâtiments existants, soit de démolir et reconstruire les bâtiments existants, soit de re-localiser l'EHPAD sur un autre secteur.

Au regard du bilan comparatif avantages/inconvénients (en matière de faisabilité, de coût, de fonctionnement, etc....), il avait été décidé en 2015 de re-localiser l'EHPAD sur des terrains communaux situés sur le quartier dit Saint-Roch / la Garduelle.

Le PLU de 2013 n'autorisant pas cette re-localisation, une procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU avait été spécialement mise en oeuvre.

Dans le cadre de cette procédure :

- l'examen conjoint du projet entre la commune et les Personnes Publiques Associées s'est tenu en mars 2016
- la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF), la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et



5. Accompagnement réglementaire pour la relocalisation de l'EHPAD

des Sites (CDNPS) et la Communauté d'Agglomération ont rendu des avis favorables sur le projet en juin 2016

- l'enquête publique s'est tenue à l'automne 2016 et aux termes de l'enquête publique le Commissaire-Enquêteur a rendu un avis favorable

- la déclaration de projet et la mise en compatibilité du PLU ont été approuvées en 2017, en créant un secteur d'accueil et des dispositions réglementaires spécifiques pour le projet sur le secteur dit de Saint Roch / la Garduelle.

Ce secteur d'accueil et ses dispositions réglementaires spécifiques avaient été reconduits dans le projet de révision générale du PLU arrêté en novembre 2019.

Toutefois, le principe de la re-localisation de l'EHPAD sur ce secteur a été remis en cause par l'avis rendu par le Préfet du Var sur le PLU arrêté, avis rendu le 22 juillet 2020 et au travers duquel il était notamment fait état du problème de l'exposition des personnes et des biens au risque feu de forêt, risque très prégnant sur le secteur Saint Roch / la Garduelle du fait de sa situation au contact d'espaces forestiers et de son exposition au vent.

Dès lors, et en concertation avec Mr le Sous-Préfet de Draguignan, il a été décidé :

- d'abandonner le principe d'une re-localisation de l'EHPAD sur le secteur Saint Roch / la Garduelle
- de reclasser les terrains prévus pour la re-localisation en zone naturelle
- de réétudier l'opportunité de la re-localisation de l'EHPAD dans les anciens bâtiments du site des Héliades, bâtiments correspondant à un ancien centre de convalescence abandonné et en déshérence depuis de nombreuses années.

5.2. Contextualisation de la relocalisation

Le bâtiment des Héliades est situé en contrebas du village, en bordure de la route de Claviers. Sa localisation est précisée ci-dessous par un aplat de couleur jaune.

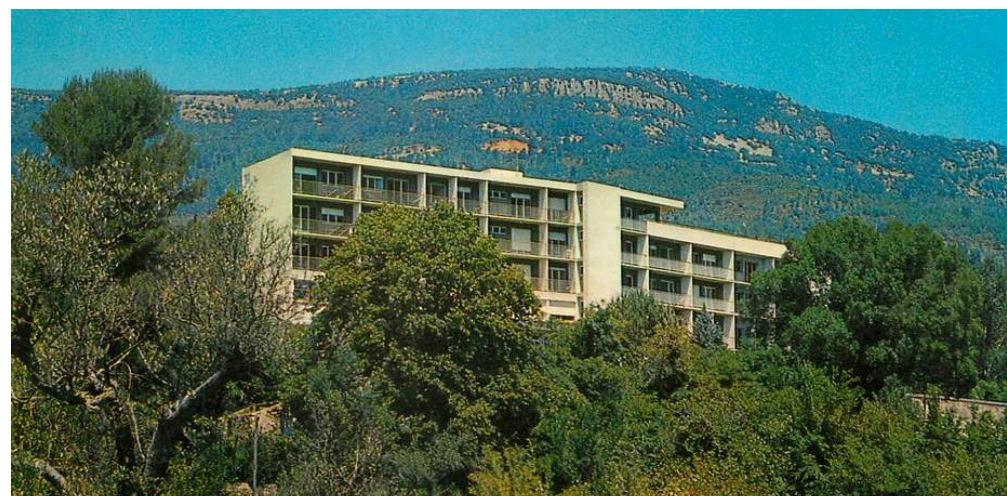
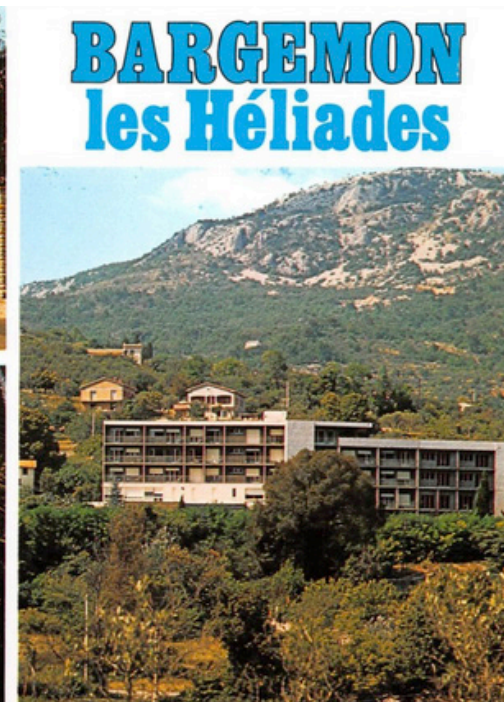
Il s'inscrit dans un environnement à dominante pavillonnaire et bénéficie d'une bonne desserte par les réseaux : desserte viaire par la RD 55 et le chemin de San Peyre, desserte en eau potable, raccordement gravitaire au réseau collectif d'assainissement, etc...



5. Accompagnement réglementaire pour la relocalisation de l'EHPAD

L'ancien bâtiment des Héliades présente une architecture «hospitalière» classique avec une volumétrie linéaire sur un développé de façade d'environ 60 mètres et une hauteur en R+4, sur une emprise au sol aux alentours de 950 m².

L'ensemble forme un volume imposant, très prégnant dans le grand paysage (cf ci-contre et ci-dessous).



5. Accompagnement réglementaire pour la relocalisation de l'EHPAD

Depuis la fermeture du centre de convalescence au début des années 2000, la question du devenir de ces bâtiments a été régulièrement posée et les réponses apportées par la commune ont été accompagnées d'évolutions des dispositions du PLU sur son périmètre d'emprise.

Ainsi :

1/ Dans les années 2000, au travers d'une révision simplifiée du POS, il avait été créé sur son périmètre un zonage spécifique UE dont le règlement autorisait une transformation des bâtiments vers une destination d'habitation ou d'hôtellerie (seules étant alors interdites les destinations de bureaux, de commerce, d'artisanat ou d'industrie). Ce règlement comportait notamment une règle de Coefficient d'Occupation du Sol (COS) fixée à 0,55 et un coefficient d'occupation du sol fixé à 25%. Ce zonage et ce corps de règles autorisait alors un possible changement de destination potentiellement accompagné d'extensions importantes des bâtiments existants puisque l'emprise au sol pré-existante des bâtiments n'est que d'environ 15%.

2/ Ces dispositions réglementaires ont été reconduites dans le PLU approuvé en 2013, le seul changement étant dans la nomenclature de zonage avec la création sur le périmètre des Héliades d'un secteur UBa, mais sans évolution des règles applicables (maintien donc d'un COS de 0,55, d'un coefficient d'emprise au sol de 0,25, et de la possibilité d'un changement de destination vers une fonction d'habitat ou d'hôtellerie).

3/ Au travers de la révision du PLU engagée en 2015 par la nouvelle équipe municipale, il avait été affiché l'objectif d'interdire sur ce bâtiment un changement de destination vers une fonction d'habitat, une telle évolution apparaissant contradictoire avec l'objectif affiché de confortement du village.

A cet effet, dans le projet de révision du PLU arrêté en novembre 2019, l'emprise des Héliades avait été reclassée dans un secteur spécifique UEa (le basculement vers une nomenclature UE étant motivé par le fait que les terrains alentours sont classés en zone UE) dont le règlement interdisait expressément les constructions à destination d'habitation (article UE1) et n'autorisait que le changement de destination à la condition que ce dernier se fasse vers une fonction d'hébergement hôtelier et touristique, de services ou de bureau, et sans création de surface de plancher supplémentaire (article

UE2). Ce projet de règlement précisait en outre à son article 7 qu'aucune emprise au sol supplémentaire n'était autorisée.

Il est à préciser que dans ces années 2015-2016, l'éventualité d'une re-localisation de l'EHPAD sur le site des Héliades avait un temps été envisagée mais qu'elle avait été abandonnée au regard du coût trop élevé de l'investissement (acquisition foncière + coût des travaux de démolition/reconstruction) et des interrogations sur la faisabilité fonctionnelle.

4/ Avec la remise en cause du principe de re-localisation de l'EHPAD sur le secteur Saint Roch / la Garduelle suite à l'avis rendu par le Préfet du Var sur le projet de PLU arrêté en novembre 2019 (avis rendu en juillet 2020), la nouvelle équipe municipale élue au printemps 2020 a ré-étudié en concertation avec l'ensemble des acteurs (Sous-Préfet de Draguignan, Centre Hospitalier de la Dracénie, Agence Régionale de Santé, Département du Var) l'éventualité d'un déplacement de l'EHPAD sur le site de l'ancien centre de convalescence des Héliades.

5/ Au regard du contexte difficile des années 2020-2021 (crise sanitaire COVID), l'enquête publique sur le projet de PLU arrêté en novembre 2019 a été retardée et n'a été organisée qu'en octobre-novembre 2021. Dans le cadre de cette enquête publique, la commune avait joint au dossier d'enquête publique une note de synthèse annonçant les évolutions qu'elle entendait apporter au dossier suite aux avis rendus par les Personnes Publiques Associées dont notamment l'avis du Préfet du Var.

Dans cette note la commune précisait son intention :

- de supprimer l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) n°2 du PLU arrêté, OAP spécifiquement consacrée à l'accompagnement du déplacement de l'EHPAD sur le secteur Saint Roch / la Garduelle
- de supprimer du PLU la zone UH spécifiquement dévolue à l'accueil de l'EHPAD sur le secteur Saint Roch / la Garduelle et de reclasser ces terrains en zone naturelle.
- d'adapter les dispositions réglementaires définies par la PLU révisé sur le secteur UEa des Héliades afin d'y autoriser la mise en œuvre du projet de re-localisation de l'EHPAD.

6/ Dans la révision du PLU approuvée en mai 2022, les engagements pris par la commune avaient été concrètement traduits par :

- la suppression de l'OAP n°2 spécifiquement consacrée au projet de re-localisation de

5. Accompagnement réglementaire pour la relocalisation de l'EHPAD

l'EHPAD sur le secteur Saint Roch / La Garduelle

- la suppression de la zone UH spécifiquement dévolue à ce projet de re-localisation
- la re-définition du corps de règles applicables au secteur UEa des Héliades avec notamment la re-formulation de l'article UE2 précisant que dans le secteur UEa sont autorisés les changements de destination des bâtiments existants à la condition que ces derniers se fassent vers une destination d'hébergement, de services et de bureau en lien avec le projet de re-localisation de l'EHPAD. Cet article UE2 précisait en outre qu'était autorisée dans ce secteur UEa l'extension limitée des constructions existantes à la condition d'être en lien avec le projet de re-localisation de l'EHPAD.

Il est également à noter que la re-définition des dispositions réglementaires applicables au secteur UEa :

- maintenait le principe d'un changement de destination vers une fonction d'habitation (respectant ainsi l'économie générale du PLU arrêté en novembre 2019)
- dérogeait aux diverses règles du PLU (implantations des constructions, emprise au sol des constructions, hauteur des constructions, etc...) pour le seul secteur UEa, le projet de re-localisation de l'EHPAD relevant du régime des Constructions et Installations Nécessaires aux Services Publics ou d'Intérêt Collectif (CINASPIC) pour lesquelles il est d'usage de déroger dans les règlements de PLU.
- avait précisé que seule une extension limitée des constructions existantes pouvait être autorisée, respectant en cela l'économie générale du PLU arrêté en novembre 2019.

Il est également à préciser que cette re-définition du corps de règles reposait sur un concept de re-localisation de l'EHPAD et non sur un projet définitif, étudié sous l'ensemble de ses composantes.

Depuis mai 2022 et l'approbation de la révision du PLU entérinant ce nouveau corps de règles :

- un protocole d'acquisition du bâtiment des Héliades a été signé en début d'année 2023 entre le Centre Hospitalier de la Dracénie et la SCI Bargemon propriétaire des lieux, avec un soutien financier de l'Agence Régionale de Santé et du Conseil Départemental du Var.

- les études de programmation nécessaires à la rénovation des bâtiments (en déshérence

depuis près de deux décennies) et à leur reconversion vers une fonction d'EHPAD ont été poursuivies

Ces études de programmation font aujourd'hui apparaître des contraintes liées à la rédaction réglementaire du PLU approuvé en mai 2022 avec notamment :

- le principe de démolition/reconstruction qui n'est pas clairement précisé par le règlement du PLU approuvé et qui peut s'avérer nécessaire du fait de l'ancienneté des bâtiments et de leur inadaptation fonctionnelle sur une nouvelle destination d'EHPAD
- la limitation de l'extension à une seule «extension limitée» qui apparaît trop floue car non précisée quantitativement ni qualitativement (extension des surfaces de planchers ou d'emprise au sol).

Dès lors, et dans la poursuite des réflexions menées en 2021-2022 lors de la finalisation de la révision du PLU, il y a lieu afin d'autoriser la finalisation de ce projet de re-localisation de l'EHPAD en réflexion et en gestation depuis plus de dix ans :

- de clarifier la possibilité d'une opération de renouvellement urbain par une opération de démolition / reconstruction

- de ne pas limiter les possibilités d'évolution des bâtiments existants à une seule extension dite limitée.

Sur cette question spécifique de l'extension, il y a lieu de préciser :

- que la notion «d'extension limitée» ou «extension mesurée» n'est pas clairement définie par les dispositions du Code de l'Urbanisme et qu'elle a été définie a contrario au fil du temps par la jurisprudence sur la base d'extensions jugées comme «non limitées» ou «démésurées»

- que la doctrine administrative a généralement reconnu comme relevant d'une extension dite limitée un seuil de 30% mais que la définition précise restait au cas par

5. Accompagnement réglementaire pour la relocalisation de l'EHPAD

cas à la discrétion des auteurs des Plans Locaux d'Urbanisme

- que la notion d'extension limitée est spécifiquement réservée à des cas bien particuliers comme l'extension limitée de l'urbanisation dans les espaces proches du rivages pour les communes soumises aux dispositions de la loi littoral (article L.121-13 du Code de l'Urbanisme) ou extension limitée des constructions existantes dans les secteurs situés en discontinuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants pour les communes soumises aux dispositions de la loi Montagne (article L.122-5 du Code de l'Urbanisme)

- que dès lors qu'elle ne rentre pas dans ces cas spécifiques dits d'extension limitée, la notion d'extension d'une construction doit s'entendre comme ***«un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci, pouvant être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et devant présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante»***. Cette définition du lexique national de l'urbanisme défini en application du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 avait été reprise dans les dispositions générales du règlement du PLU de Bargemon et a encore été tout récemment confirmée par un arrêt du Conseil d'État (arrêt n° 469300 du 9 novembre 2023) ayant précisé que ***«lorsque le règlement d'un plan local d'urbanisme ne précise pas, comme il lui est loisible de le faire, si la notion d'extension d'une construction existante, lorsqu'il s'y réfère, comporte une limitation quant aux dimensions d'une telle extension, celle-ci doit, en principe, s'entendre d'un agrandissement de la construction existante présentant, outre un lien physique et fonctionnel avec elle, des dimensions inférieures à celle-ci.»***

Dès lors, relève d'un régime d'extension un agrandissement de dimension inférieure à la construction existante et présentant un lien physique et fonctionnel.

Dans ces conditions et ces circonstances, et au regard de la nécessité de laisser toute latitude au projet de re-localisation de l'EHPAD sur le site des Héliades (projet répondant à une double motivation d'intérêt général du fait de la nécessité impérieuse de redéfinir les conditions d'accueil des aînés et du nécessaire renouvellement urbain de bâtiments en déshérence depuis plus de deux décennies), il apparaît nécessaire au travers de la présente modification du PLU :

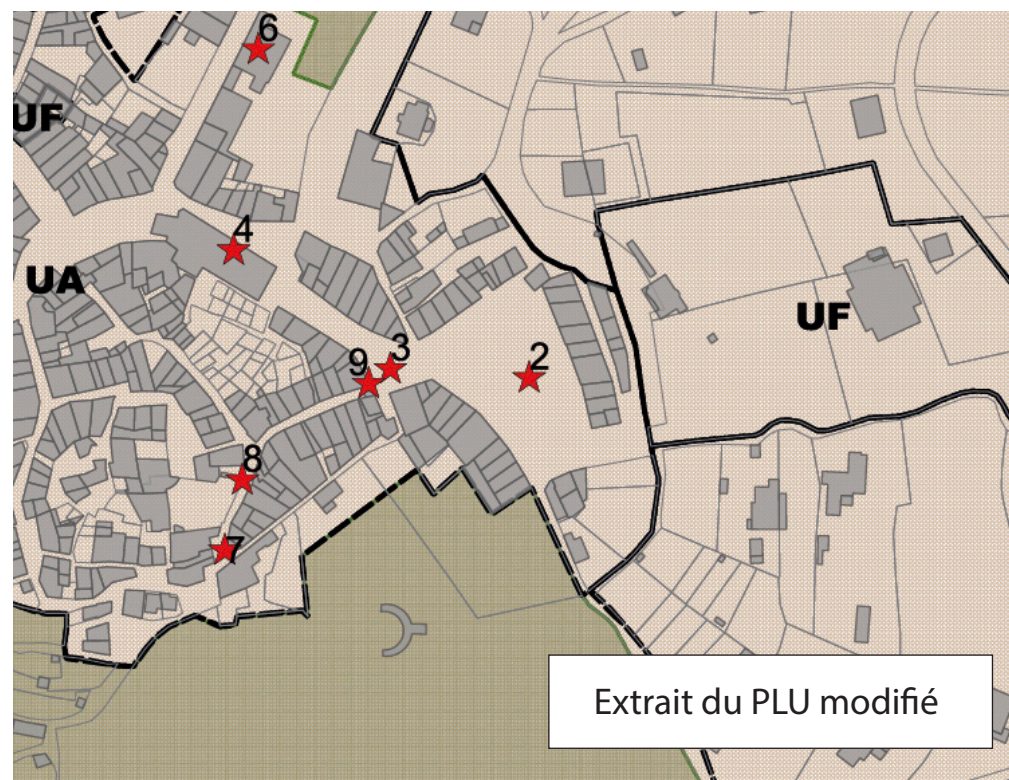
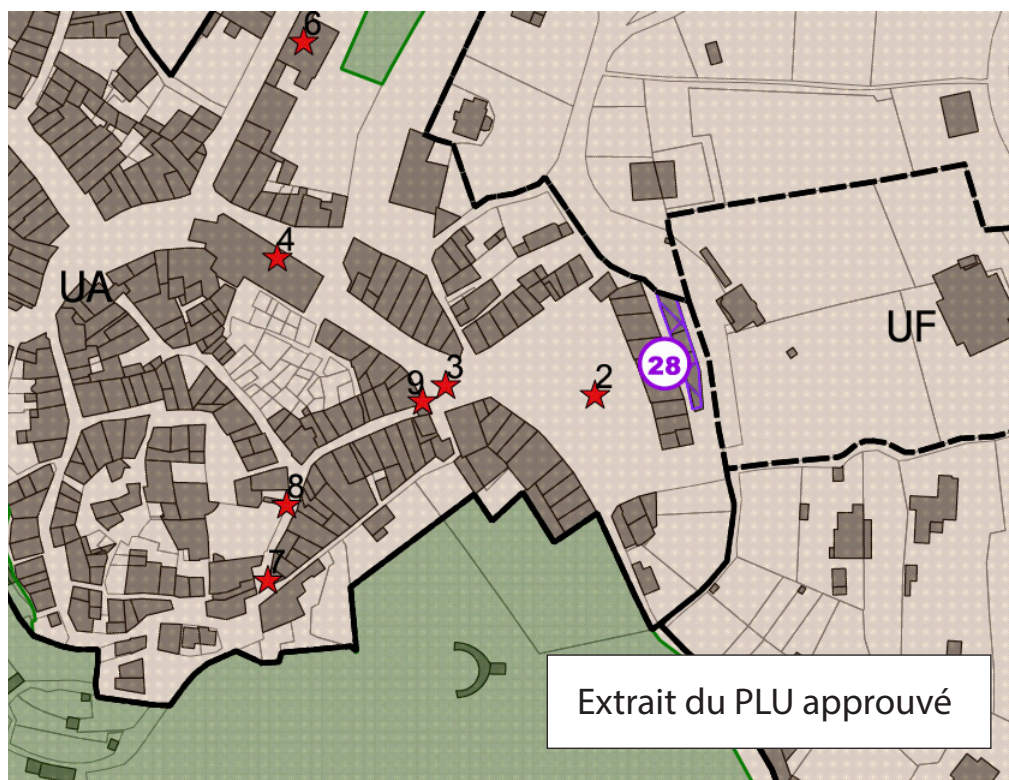
- de supprimer à l'article UE2 la notion d'extension «limitée» des constructions existantes pour ne retenir que la notion d'extension, tout en maintenant le principe que cette éventuelle extension soit en lien avec le projet de re-localisation de l'EHPAD

- de rajouter au même article UE2 un nouvel alinéa précisant que sont autorisées dans le secteur UEa les opérations de démolition/reconstruction éventuellement accompagnées d'extension des constructions existantes, à la condition d'être en lien avec le projet de re-localisation de l'EHPAD.

6. Correction d'une erreur matérielle

Dans le PLU approuvé, l'emplacement réservé n°28 (destiné à l'élargissement de la RD 55 et à la création d'un parc de stationnement) qui figurait dans le PLU de 2013 avait été supprimé de la liste des emplacements réservés mais avait été par erreur maintenu sur le plan de zonage (cf ci-dessous à gauche).

Afin de corriger cette erreur matérielle, l'emplacement réservé n°28 est supprimé du plan de zonage au travers de la présente modification (cf extrait ci-dessous à droite)



7. Prise en compte du risque d'affaissement/effondrement lié à la dissolution du gypse

Du fait de la nature particulière de son substratum géologique, la commune de Bargemon est exposée à des risques d'affaissement et d'effondrement liés à la dissolution du gypse.

Afin de mieux apprécier et caractériser ce risque, une étude spécifique a été réalisée en 2022 par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM). Cette étude (cf ci-contre) est consultable via le lien suivant :

<http://ficheinfoterre.brgm.fr/document/RP-71427-FR>

Au terme de cette étude, une cartographie de sensibilité au risque a été réalisée et est reproduite pages ci-après (cartographie générale et zoom). Cette cartographie définit trois classes d'intensité de la sensibilité : sensibilité de niveau faible, sensibilité de niveau moyen et sensibilité de niveau fort.

Cette cartographie est une cartographie de sensibilité et non d'aléa car aux dires du BRGM « les paramètres d'évaluation utilisés l'ont été de façon hétérogène et il subsiste des incertitudes dans l'évaluation de l'ensemble des paramètres étudiés »

Cette cartographie n'étant pas une cartographie d'aléa, il n'est donc pas possible de définir des prescriptions réglementaires en fonction de la sensibilité au risque.

Toutefois, dans les zones concernées par une sensibilité de niveau moyen et de niveau fort, il est imposé pour toute réalisation de nouvelles constructions la réalisation d'une étude géotechnique préalable qui permettra, à l'échelle de chaque projet, de définir les conditions de prise en compte de ce risque.

Cette nouvelle obligation est précisée à l'article 6 des dispositions générales du règlement du PLU.



Document à accès immédiat

Gestion du risque affaissement-effondrement lié à la dissolution de gypse - Commune de Bargemon (Var)

Rapport final

BRGM/RP-71427-FR

Version v7 du 15/11/2022

Étude réalisée dans le cadre des opérations de service public du BRGM

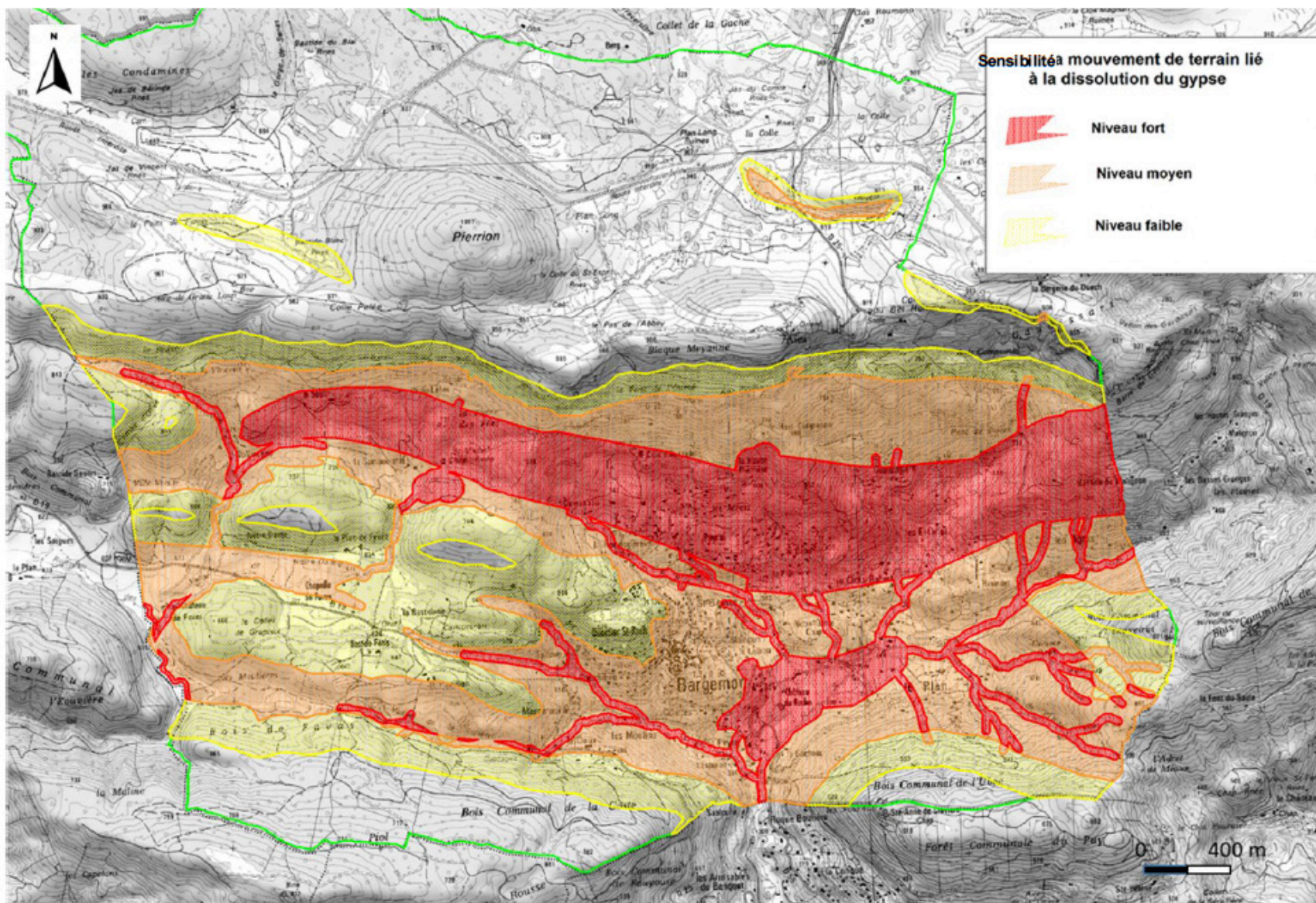
N. Marçot, M. Geneviev, J. Abad, G. Aslan, L. Beccaletto, A. Bitri, R. Coueffe, M. De Michele, E. Equilbey, I. Gaudot, A. Portal, M. Lombard, M. Ibba, B. Ladouche, B. Maurice, et R. Wright

Vérificateur :		Approbateur :	
Nom :	Colas Bastien	Nom :	Duhamel-Achin Isabelle
Fonction :	Ingénieur géotechnicien	Fonction :	Directrice Régionale PACA
Date :	29/07/2022	Date :	02/11/2022
Signature :		Signature :	

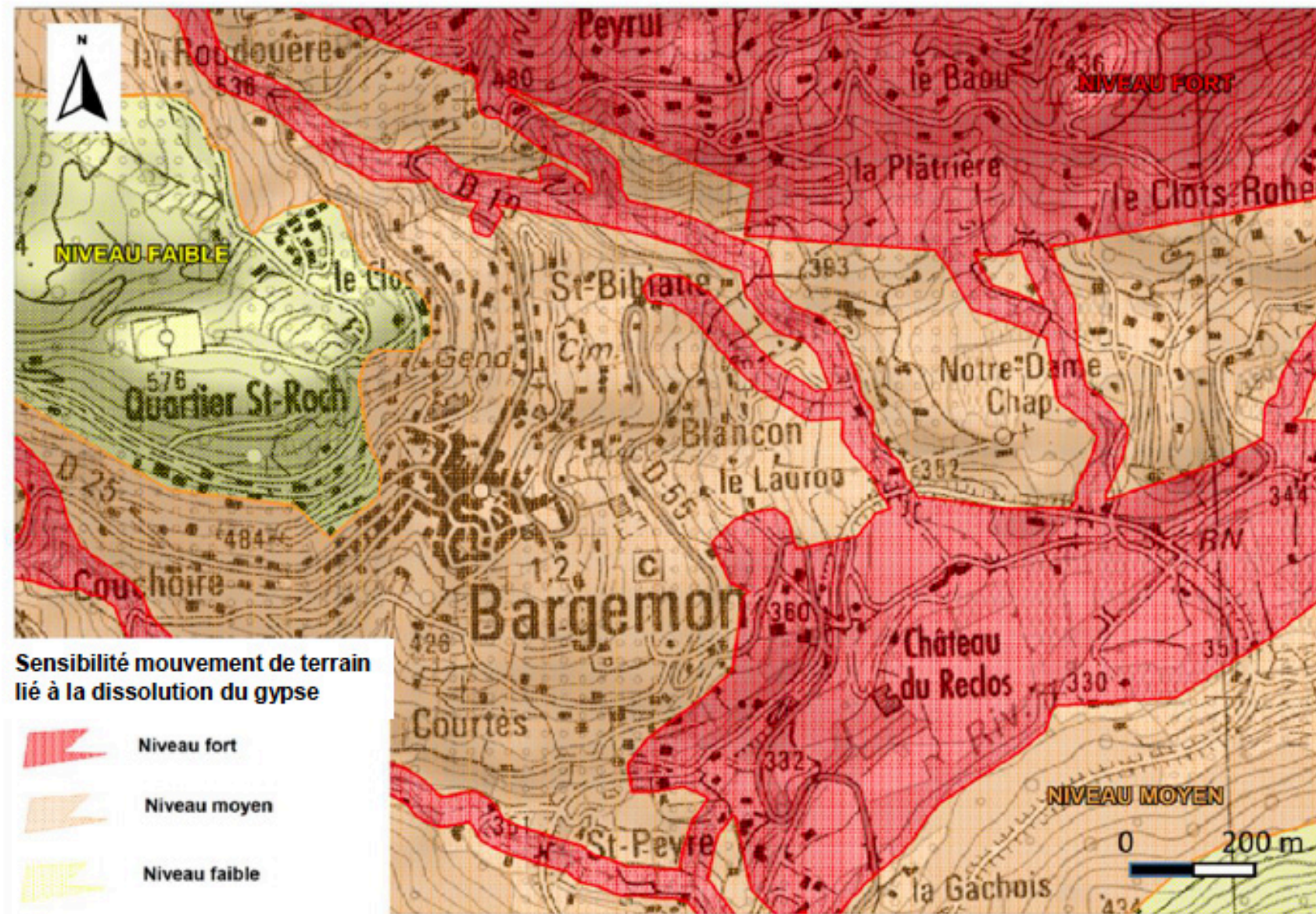
Le système de management de la qualité et de l'environnement du BRGM est certifié selon les normes ISO 9001 et ISO 14001.
Contact : qualite@brgm.fr



7. Prise en compte du risque d'affaissement/effondrement lié à la dissolution du gypse



7. Prise en compte du risque d'affaissement/effondrement lié à la dissolution du gypse



DÉPARTEMENT DU VAR

COMMUNE DE BARGEMON

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION



Xavier Guilbert, urbaniste conseil
1489, route des Combes
83210 Solliès Ville
Tél : 04-94-35-25-21
Mob : 06-80-22-78-38
xgconseil@yahoo.fr

Préambule

PARTIE 1 : DIAGNOSTIC TERRITORIAL & ENVIRONNEMENTAL

1. Le contexte réglementaire
2. Le contexte géographique
3. Analyses socio-démographiques
4. Analyses socio-économiques
5. Logement et habitat
6. L'économie locale
7. Commerces, services, artisanat
8. L'agriculture
9. Le tourisme
10. Les équipements culturels et de loisirs
11. Approche historique
12. Le patrimoine
13. Transports et déplacements
14. Le PLU approuvé
15. Les incidences de la loi ALUR
16. Analyse des capacités de densification et de mutation
17. De l'urbanisme au paysage
18. Le milieu physique
19. La Trame Verte et Bleue
20. Les risques et les nuisances
21. La gestion de l'eau

22. Les énergies renouvelables

23. Les déchets

24. La consommation des sols

25. Définition des enjeux

PARTIE 2 : EXPOSÉ ET JUSTIFICATION DES CHOIX DU PLU

1. Les choix retenus pour le PADD
2. Les choix retenus pour le zonage et le règlement
3. Les choix retenus pour les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

PARTIE 3 : INCIDENCES DE LA RÉVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

1. Préambule
2. Les incidences de la révision sur les espaces naturels et agricoles
3. Les incidences de la révision sur les paysages et le patrimoine
4. Les incidences de la révision sur la maîtrise du développement urbain
5. Les incidences de la révision sur la prise en compte des risques

PARTIE 4 : INDICATEURS DE SUIVI DU PLU RÉVISÉ

PRÉAMBULE : CONTEXTE DE LA RÉVISION

Le Plan Local d'Urbanisme en quelques mots

Le PLU est le document d'urbanisme qui remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS) depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains « SRU » du 13 décembre 2000.

C'est un document stratégique de planification urbaine qui prévoit et organise l'avenir du territoire sur une dizaine d'années. Il définit et réglemente l'usage des sols sur la base d'un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), de documents graphiques et d'un règlement.

Il doit être compatible avec les documents supérieurs (SCOT, PLH....)

Le PLU s'impose aux programmes communaux et doit notamment respecter :

- La loi SRU du 13 décembre 2000,
- La loi Urbanisme et Habitat « UH » du 3 juillet 2003 ;
- La loi portant Engagement National pour le Logement « ENL » du 16 juillet 2006;
- Les lois portant Engagement National pour l'Environnement (dite «lois Grenelle ») du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010
- La loi ALUR du 24 mars 2014
- La loi ELAN du 23 novembre 2018

Le PLU doit respecter et promouvoir :

- Un équilibre entre renouvellement, développement, restructuration, revitalisation et mise en valeur ;
- Une diversité des fonctions urbaines et une mixité sociale ;
- La préservation de l'environnement

Conformément à l'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme, le dossier PLU comporte obligatoirement 5 pièces :

- Le rapport de présentation
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Le règlement
- Les documents graphiques

Le contenu et l'objet du rapport de présentation sont définis par l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme :

«Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

En zone de montagne, ce diagnostic est établi également au regard des besoins en matière de réhabilitation de l'immobilier de loisir et d'unités touristiques nouvelles.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités»

PRÉAMBULE : CONTEXTE DE LA RÉVISION

La commune est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé depuis le 25 juin 2013.

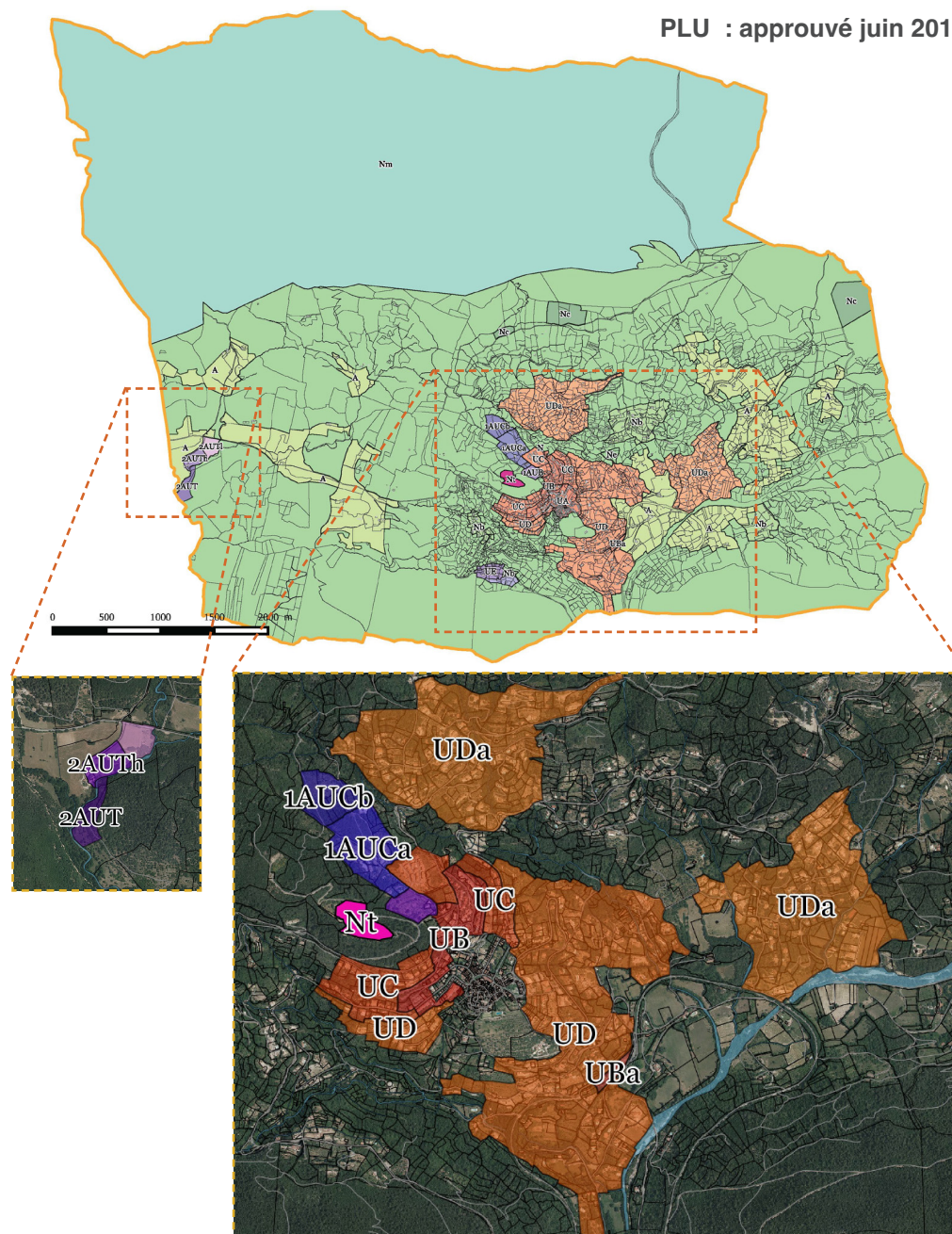
La délibération d'approbation de ce PLU a fait l'objet d'un recours gracieux puis contentieux de la part du Préfet du Var. Ce recours portait sur un certain nombre de points :

1. LA LIMITATION DE L'ÉTALEMENT URBAIN ET LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE DE LOGEMENTS
2. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ÉCONOMIQUES
3. LA PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX
4. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES.

Le 4 mai 2016, le PLU a fait l'objet d'une annulation partielle sur les secteurs suivants :

- le secteur Courtes/Ferrages en zone UD
- le secteur Saint Peyre en zone UD
- le secteur du Plan en zone UDa
- le secteur Garduelle Pillarde en zones 1AUCa et 1AUCb
- le secteur de Favas en zones 2AUt, 2AUth et 2AUti
- la zone Nt à vocation touristique

PLU : approuvé juin 2013



PRÉAMBULE : CONTEXTE DE LA RÉVISION

La nouvelle équipe municipale élue en 2014 a souhaité faire évoluer le PLU et a prescrit sa révision le 25 mars 2015.

La révision du PLU est l'occasion de répondre aux ambitions de la nouvelle équipe municipale concernant les objectifs du développement communal.

La révision devra intégrer à la fois les nouvelles orientations et objectifs, les incidences de l'annulation partielle du PLU mais aussi :

- les récentes évolutions réglementaires, notamment les incidences de la loi ALUR de mars 2014
- les avancées et objectifs des documents supracommunaux, notamment le SCOT et le PLH

Le PLU doit respecter les **objectifs du développement durable et les principes d'équilibre** tels que définis par les nouvelles rédactions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° 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 de l'ensemble des modes 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 motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, 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 ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.»

PRÉAMBULE : CONTEXTE DE LA RÉVISION

Le PLU accompagne la réalisation d'un projet de territoire concerté et partagé.

C'est le document stratégique de planification urbaine qui prévoit et organise l'avenir du territoire sur 10 à 15 ans

Le PLU définit et réglemente l'usage des sols sur la base d'un **projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), d'Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)**, de documents graphiques et d'un règlement

Le PLU traduit les orientations du projet communal, les attentes et besoins des habitants.

Il traite diverses thématiques :

- approches socio-économiques
- développement local
- habitat, logement, formes urbaines, architectures
- protection et préservation de l'environnement
- paysage, agriculture
- patrimoine
- etc....

La révision du PLU s'est opérée au travers des principales étapes successives suivantes :

- réalisation du diagnostic territorial et de l'état initial de l'environnement & définition des enjeux. Ces éléments ont fait l'objet d'une réunion de concertation publique en janvier 2016.

- définition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Le PADD a été présenté au groupe de travail des Personnes Publiques Associées le 8 mars 2018 et a fait l'objet du débat du Conseil Municipal prévu par les dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme le 13 septembre 2018.

- traduction réglementaire du projet communal (zonage, règlement, OAP, etc...).

La procédure a été jalonnée par des réunions d'association et de concertation avec les Personnes Publiques Associées (PPA) et la population, réunions organisées :

- le 25 janvier 2016 (réunion publique)
- le 8 mars 2017 (réunion PPA)
- le 25 juin 2019 (réunion PPA)
- le 22 juillet 2019 (réunion publique)

En septembre 2018, la commune a saisi la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE) au titre de l'éligibilité au cas par cas à l'évaluation environnementale. Par décision en date du 29 octobre 2018, la MRAE a informé la commune que la révision du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale.

Le projet de révision du PLU a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en date du 27 novembre 2019 et a été transmis pour avis aux différentes Personnes Publiques Associées (PPA).

En raison de la crise sanitaire du début de l'année 2020, les délais de rendu des avis PPA ont été prorogés. En outre, une nouvelle équipe a été élue à l'occasion des élections municipales de mars 2020 mais n'a été installée qu'en juin 2020, dans un contexte complexe.

Au regard de l'avancement de la procédure, la nouvelle équipe municipale a décidé de poursuivre la démarche de révision et le projet de PLU a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est tenue du 11 octobre 2021 au 12 novembre 2021. Au terme de cette enquête publique, le commissaire enquêteur a rendu un avis favorable en date du 12 décembre 2021.

Le présent rapport de présentation repose donc sur le rapport de présentation du PLU arrêté en novembre 2019 amendé d'évolutions et adaptations issues des avis des Personnes Publiques Associées et de l'enquête publique.

Rappels réglementaires : la loi MONTAGNE

La commune, de par sa situation géographique et sa forte composante topographique doit répondre aux grands principes de la loi Montagne (article L.122.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) :

- **Principe d'extension de l'urbanisation en continuité de l'urbanisation existante :**

L.122.5 : « L'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées. »

L.122-6 : « Lorsque la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme ou d'une carte communale, ce document peut délimiter les hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants en continuité desquels il prévoit une extension de l'urbanisation, en prenant en compte les caractéristiques traditionnelles de l'habitat, les constructions implantées et l'existence de voies et réseaux. »

- **Préservation des espaces naturels, paysages et milieux caractéristiques (dont les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières)**

L.122-10 : 3 « Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition. «

- **Développement touristique et unités touristiques nouvelles (UTN)**





Partie 1 : Diagnostic territorial & environnemental

1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

La révision du PLU de Bargemon est soumise au respect du cadre réglementaire de la planification.

Ce cadre réglementaire impose l'**articulation** et la **compatibilité** des documents d'urbanisme les uns avec les autres.

Il existe ainsi une hiérarchie entre les différents documents de planification et des exigences de compatibilité, de prise en compte ou de prise en considération entre ces différents documents.

1.1. Le rapport de compatibilité.

1.1.1. Le SCOT de la Dracénie.

Le projet de Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) de la Dracénie a été arrêté en décembre 2018. Il couvre un territoire de 19 communes (78.450 hectares, 107.000 habitants). Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du SCOT définit trois grandes ambitions qui se déclinent en objectifs stratégiques :

1. L'AMBITION ENVIRONNEMENTALE : LA DRACENIE, UN TERRITOIRE GRANDEUR NATURE

- PRÉSERVER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS- CONTRIBUER A LA PÉRENNITÉ DES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES
- MÉNAGER LES RESSOURCES NATURELLES ET DIMINUER LES PRESSIONS ET POLLUTIONS
- DIMINUER L'EXPOSITION AUX RISQUES NATURELS

2. L'AMBITION ÉCONOMIQUE ET SOCIALE : LA DRACENIE, UN TERRITOIRE EN ESSOR

- FAIRE VIVRE UNE ARMATURE URBAINE EFFICACE ET ÉQUITABLE
- PORTER UN PROJET DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE COHÉRENT
- RÉPONDRE A TOUS LES BESOINS DE LOGEMENT

3. L'AMBITION URBAINE : LA DRACENIE, UN TERRITOIRE A VIVRE

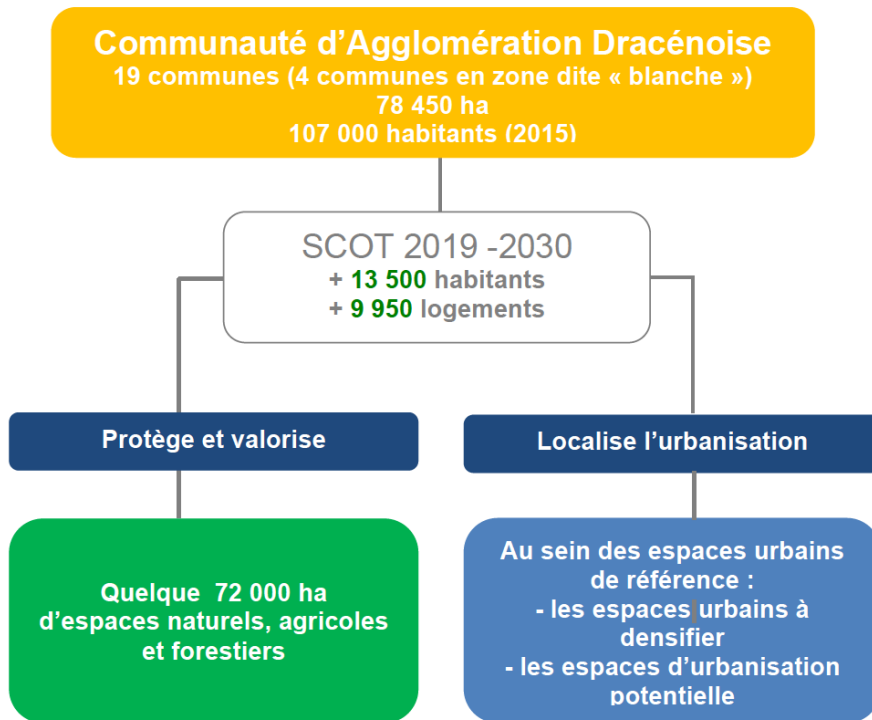
- RENDRE LE TERRITOIRE ACCESSIBLE A TOUS DANS LA PLURALITÉ



- DES MODES DE TRANSPORTS- CONCILIER ACCESSIBILITÉ ET MOBILITÉ
- INTENSIFIER L'URBANISATION ET ÉCONOMISER L'ESPACE

1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

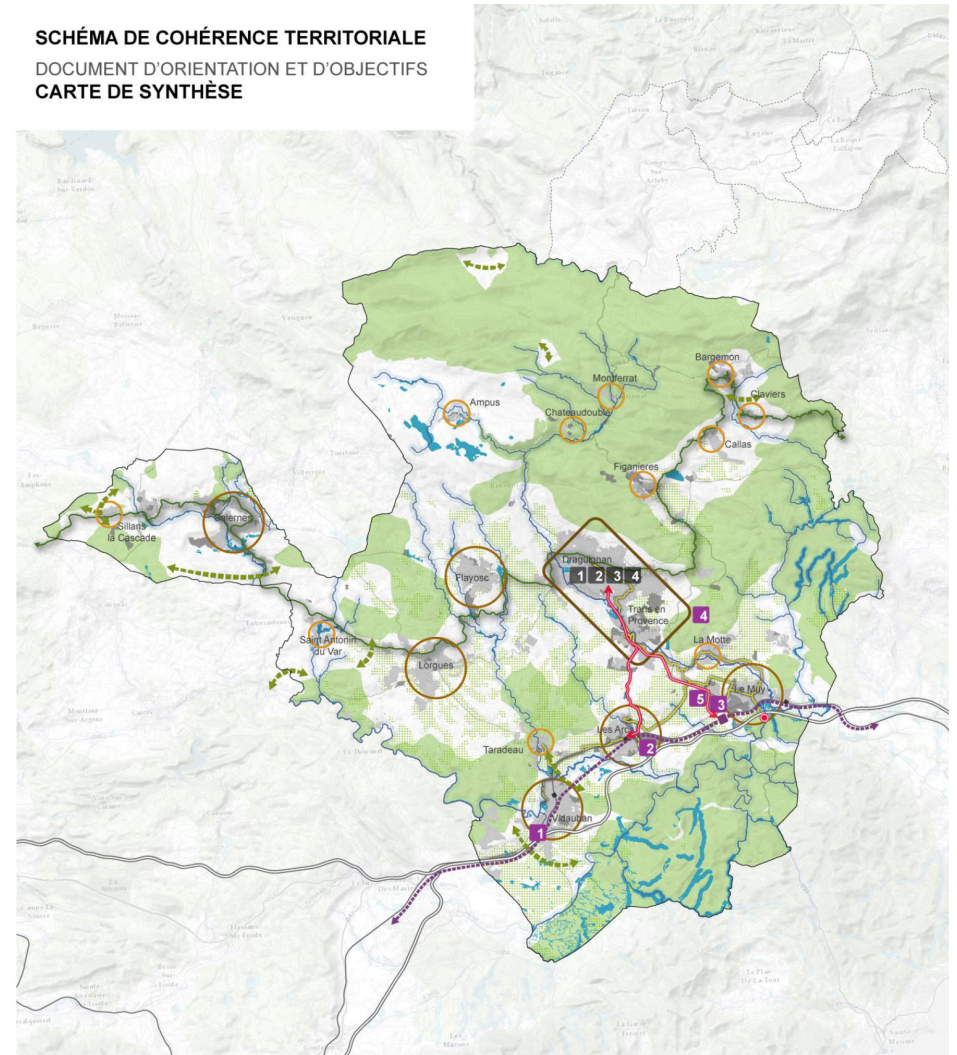
Le Document d'Orientations et d'Objectifs (DOO) du SCOT fixe quant à lui les grands équilibres relatifs à l'aménagement de l'espace et les orientations et objectifs des politiques publiques d'aménagement et de développement. Il hiérarchise l'armature urbaine du territoire, fixe des objectifs de développement déclinés à l'échelle de l'ensemble du SCOT, protège et valorise le territoire (espaces naturels, agricoles et forestiers) et localise l'urbanisation.



Le DOO est conclu par une cartographie de synthèse (ci-contre) qui définit la Trame Verte et Bleue (TVB), hiérarchise l'armature urbaine et les espaces urbains de référence, etc... La commune de Bargemon est identifiée dans la typologie des «villages».

Le SCOT a été approuvé le 12 décembre 2019 mais son caractère exécutoire a été suspendu le 25 février 2020.

SCHÉMA DE COHÉRENCE TERRITORIALE
DOCUMENT D'ORIENTATION ET D'OBJECTIFS
CARTE DE SYNTHÈSE



TRAME VERTE ET BLEUE	ARMATURE URBAINE	TRANSPORTS / MOBILITÉS	GPES (EUD)	GPES (EUP ou extension)
<ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité Corridors écologiques Cours d'eau Réservoirs (trame bleue) 	<ul style="list-style-type: none"> Coeur d'agglomération Villes d'appui Villages 	<ul style="list-style-type: none"> Future LNPCA Future gare Var Est Transports en commun structurants et performants Aire de covoiturage Euro Vélo N°8 : la méditerranéenne à vélo Vigne à Vélo 	<ul style="list-style-type: none"> 1 Projet Victoire 2 Centre aquatique 3 Pôle tertiaire Sainte-Barbe 4 Pôle universitaire 	<ul style="list-style-type: none"> 1 ZAE Matheron (15 ha) 2 Extension commerciale du Pont Rout 3 ZAE Arc Sud (90 ha) 4 Développement agro-touristique Plateau de La Motte 5 Nouveau centre pénitentiaire 6 Centre de traitement et de valorisation des déchets (non localisé)
REPERE <ul style="list-style-type: none"> Vignes (AOC) 	ESPACES URBAINS DE RÉFÉRENCE <ul style="list-style-type: none"> Espaces urbains à densifier (EUD) Espaces d'urbanisation potentielle (EUP) 			

1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

1.1.2. Le PLH de la Dracénie.

Le Programme Local de l'Habitat de la Dracénie pour la période 2019-2025 a été approuvé en juin 2019. Il repose sur un diagnostic et fixe six orientations stratégiques :

- Orientation n°1 : Réhabiliter et revitaliser les centres villes et centres-bourgs
- Orientation n°2 : Produire 875 nouveaux logements par an, dont 45 % sociaux en locatif et en accession
- Orientation n°3 : Préciser et mettre en œuvre un plan d'actions foncières, pour maintenir une capacité du territoire à maîtriser son développement, durant et au-delà du PLH
- Orientation n°4 : Améliorer l'habitat existant et travailler aux équilibres sociaux au sein de l'agglomération
- Orientation n°5 : Diversifier les réponses apportées à la pluralité des besoins en logement et en hébergement
- Orientation n°6 : Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH

Ces orientations sont déclinées en 18 actions.

1.1.3. Le SDAGE Rhône Méditerranée.

Prévu par l'article L.212-1 et L 212-6 du code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhône Méditerranée est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau.

Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au P.L.U.

Le SDAGE 2016-2021 se décline en neuf orientations fondamentales :

- S'adapter aux effets du changement climatique
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques

- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics de d'eau et d'assainissement
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- Lutter contre les pollutions en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques.

Le SDAGE précise en outre que les documents d'urbanisme, notamment les P.L.U., doivent :

- Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment du fait de rejets polluants (milieu sensible aux pollutions, capacités d'épuration des systèmes d'assainissements des eaux résiduaires urbaines saturées ou sous équipées) ou du fait de prélèvements dans les secteurs en déficit chronique de ressource en eau ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondations dus au ruissellement ;
- Protéger les milieux aquatiques (zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques), les zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable et les zones d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés.
- S'appuyer sur des schémas «eau potable», «assainissement» et «pluvial» à jour. Les objectifs de rendements de réseaux d'eau potable prévus aux articles L. 2224-7-1 du code général des collectivités territoriales et D. 213-74-1 du code de l'environnement doivent être atteints au plus tard fin 2021. A défaut, les urbanisations nouvelles ne seront pas possibles.

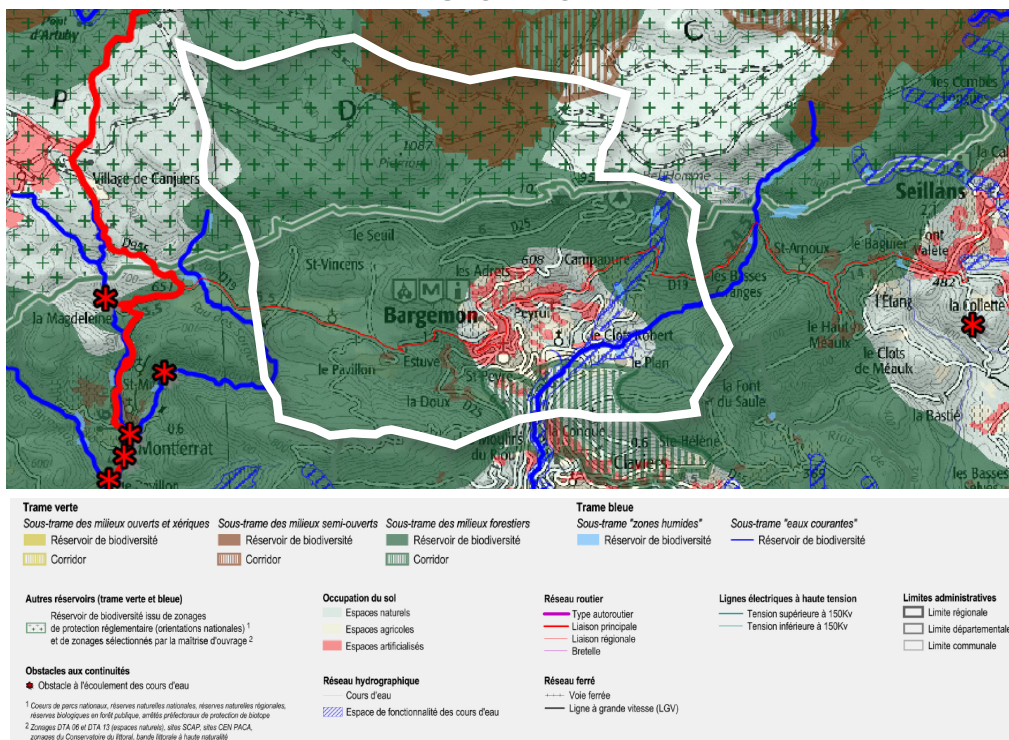
1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

1.2. Le rapport de prise en compte.

1.2.1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est le document qui identifie, à l'échelle régionale, les réservoirs de biodiversité et les corridors qui les relient entre eux, constituant la Trame Verte et Bleue (TVB) du territoire (cf cartographie ci-dessous).

SRCE PACA



Approuvé en novembre 2014, il définit des objectifs de remise en état ou de préservation :

- les éléments de la TVB subissant une pression importante doivent faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale ;
- les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) doivent faire plutôt l'objet d'une « recherche de préservation optimale », afin de ne pas dégrader

les bénéfiques présents

Il comprend :

- Une présentation et une analyse des enjeux régionaux relatifs aux continuités écologiques sur la base d'un diagnostic des continuités écologiques
- La cartographie de la trame verte et bleue d'importance régionale
- Un plan d'actions, constitué de mesures contractuelles permettant d'assurer la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques et d'un dispositif d'accompagnement à leur mise en oeuvre locale.

1.2.2. Le Schéma Régional Climat Air Energie

Le Schéma Régional Climat Air Énergie (SRCAE) constitue l'un des principaux schémas de planification mis en place par les lois Grenelle 1 et 2.

Le SRCAE, élaboré en application de la loi portant engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010, est un cadre stratégique visant à renforcer la cohérence des politiques territoriales en matière d'énergie, de qualité de l'air et de lutte contre les effets des changements climatiques. Le SRCAE de la région Provence – Alpes – Côte d'Azur a été approuvé par arrêté préfectoral en juillet 2013.

Le SRCAE doit définir, à partir d'états des lieux, des objectifs et des orientations aux horizons 2020 et 2050 en termes :

- de développement des énergies renouvelables ;
- de maîtrise des consommations énergétiques ;
- de réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- de qualité de l'air et de réduction des émissions de polluants atmosphériques, d'adaptation au changement climatique.

1.2.3. Le Plan Climat Air Energie Territorial

Le PCAET doit être pris en compte par les documents d'urbanisme. Ainsi il se traduit dans le PLU par un aménagement durable permettant de promouvoir et d'organiser notamment :

- La densification des espaces déjà urbanisés
- L'équilibre social de l'habitat
- L'urbanisation à proximité des gares et des pôles urbains secondaires
- La proximité des fonctions urbaines pour limiter les déplacements

1. LE CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

- La satisfaction des besoins de mobilité (moyens disponibles, destination, fréquence, cadencement)

- La protection des espaces naturels et agricoles (corridors biologiques, intégration de la trame verte ou bleue, agriculture de proximité...).

Ces orientations se traduisent dans le PLU par plusieurs mesures opérationnelles :

Energie et urbanisme :

- Intégrer les impacts sur les consommations d'énergie et le climat sur le choix du scénario d'aménagement ;

- Mutualiser les recherches de données et les réflexions avec les partenaires du territoire ou les autres démarches (ex : étude de vulnérabilité du plan climat) ;

- Encourager les constructions écologiques et la performance énergétique, par l'application de la nouvelle réglementation thermique RT 2012 ;

- Promouvoir la production des EnR, en tenant compte d'autres problématiques majeures : pollution de l'air, impact paysager, impact architectural, conflits d'usage du sol...

- Promouvoir les projets collectifs ou mutualisés de développement des EnR : Encourager leur utilisation dans les bâtiments et dans les réseaux de chaleur.

Eau et urbanisme :

- Rendre compatible les documents d'urbanisme (SCOT, PLU, etc.) avec les orientations des SDAGE (et des SAGE) ;

- Prendre en compte dans les documents d'urbanisme : la maîtrise des eaux pluviales, le principe de solidarité entre l'amont et l'aval dans les bassins versants, la protection des points de captage... ;

- Prendre en compte les éléments relatifs à l'étude de la vulnérabilité aux changements climatiques spécifiques au domaine de l'eau afin de « réduire les besoins en eau, protéger les captages, maintenir la qualité de la ressource et adapter les usages ».

Quelques mesures d'adaptation possibles :

- Le soutien à la récupération des eaux de pluie pour l'arrosage ;

- Le développement de zones d'expansion des crues non loties ;

- La mise en place des conditions de prévention du risque inondation et la facilitation de l'évacuation des Eaux Pluviales et eaux de débordement ;

- La mise en place de mesures incitatives à la réduction des consommations d'eau ;

- La réutilisation des eaux grises.

Air et urbanisme :

- tenir compte des conséquences de l'urbanisation sur les trafics ;

- donner la priorité au développement des zones desservies par les transports publics ;

- limiter l'urbanisation à proximité d'installations générant des polluants atmosphériques.

Aménagement et urbanisme :

- Atténuer l'effet des îlots de chaleur urbain en renforçant la nature en ville, et en réintroduisant l'eau dans la ville ;

- Prendre en compte les évolutions prévisibles liées aux événements extrêmes et évaluer la vulnérabilité du territoire et du bâti aux risques naturels (inondation, Submersion, tempêtes, ...), et éléments issus de l'étude de vulnérabilité ;

- Interdire les projets des constructions dans des zones exposées, notamment sur les zones basses littorales.

2. LE CONTEXTE GÉOGRAPHIQUE

La commune de Bargemon s'étend sur une superficie de 35,15 km². La majeure partie Nord de la commune accueille le secteur militaire de Canjuers. L'emprise communale restante, hors terrains militaires s'étend alors sur 2159,9 ha.

La commune est très peu urbanisée : moins de 5% de zones urbanisées à l'échelle du territoire et plus de 80% d'espaces forestiers. Le relief est l'une des caractéristiques prédominantes du territoire. Ainsi, plus de 1500 hectares de la partie Sud non-militaire disposent de pentes supérieures à 20%. Cette spécificité implique des préoccupations majeures pour le paysage et le développement urbain : impacts importants des opérations d'aménagement, covisibilités, difficultés à organiser les circulations, manque de terrains à faible pente facilement aménageables, risques etc.

La commune est limitrophe des communes de Montferrat, Callas, Claviers, Comps-sur-Arturby, Seillans. Elle est considérée au titre de l'INSEE comme une commune multipolarisée de grands pôles urbains (Draguignan et Fréjus notamment). En effet, la commune se situe à 20 minutes du centre de Draguignan et à 45 minutes des centres de Fréjus ou de Grasse.

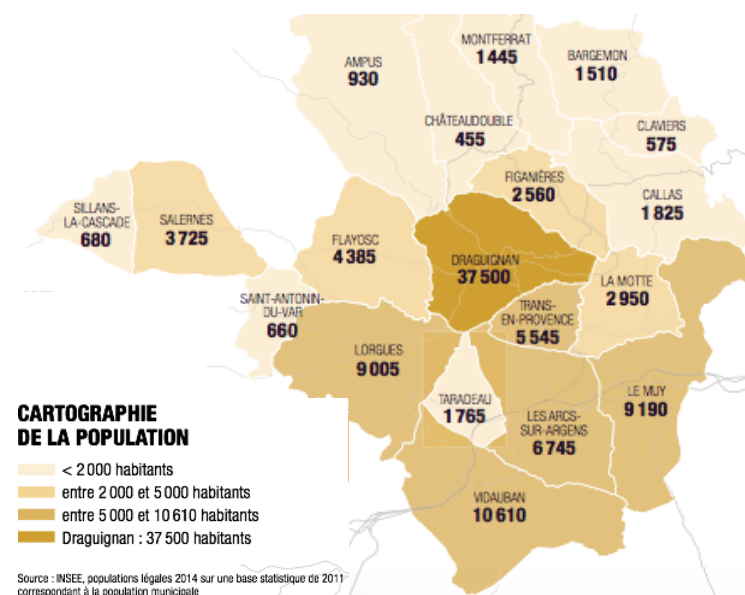
Bargemon est membre de la Communauté d'Agglomération Dracénoise, devenue récemment la Communauté d'Agglomération Dracénie Provence Verdon.

Ce territoire présente des tendances démographiques dynamiques et se caractérise par sa situation de carrefour de grandes agglomérations. C'est aussi un territoire très contrasté, avec des dynamiques territoriales diversifiées.

CHIFFRES CLEFS

Superficie :	35,15 km ²
Population 1990 :	1 069 habitants
Population 1999 :	1 217 habitants
Population 2007 :	1 468 habitants
Population 2012 :	1 529 habitants
Population 2016 :	1 374 habitants
Nbre de logements 1999 :	983
Nbre de logements 2007 :	1 202
Nbre de logements 2012 :	1 211
Nbre de logements 2016 :	1 264
Part des résidences secondaires en 2012 :	34% (37,5% en 1999)
Part des résidences secondaires en 2016 :	35%
Logements vacants en 2012 :	130 (10,9% du parc)
Logements vacants en 2016 :	193 (15,3% du parc)

Localisation dans le SCoT



3. ANALYSES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

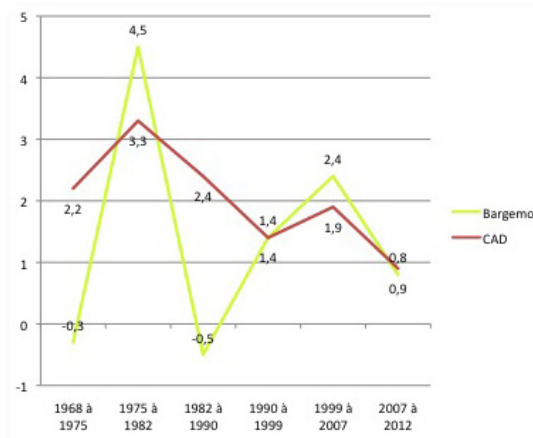
CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Une commune rurale anciennement attractive mais aujourd'hui marquée par le ralentissement de sa croissance démographique

Bargemon est un village perché du haut-pays varois situé dans l'aire de fonctionnement et d'attraction de l'agglomération dracénoise. A l'écart des grands axes de communication, de l'arc de développement résidentiel (axe Vidauban-Figanières) et économique (triangle Vidauban, les Arcs, le Muy), Bargemon a connu une hausse de sa population, motivée principalement par l'attractivité résidentielle.

La progression de la population est constante depuis les années 1990. Au cours de la période 1999-2008, la population a augmenté de 254 habitants soit une progression de 21%, au rythme annuel de 28 nouveaux habitants par an. En 2012, la commune comptait 1 529 habitants contre 812 habitants en 1975. En 30 ans, la population de Bargemon a presque doublé.

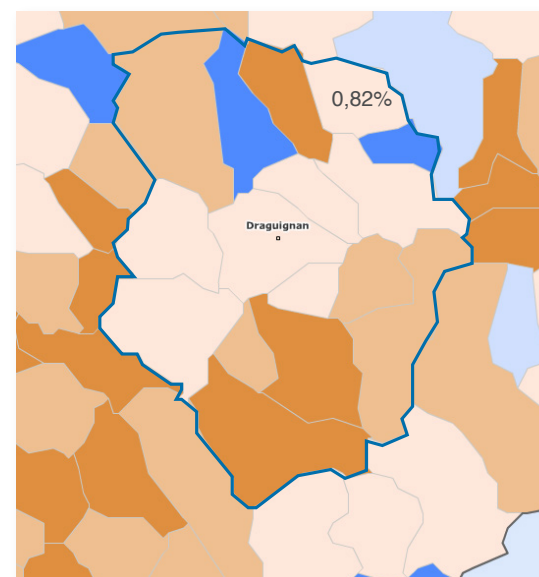
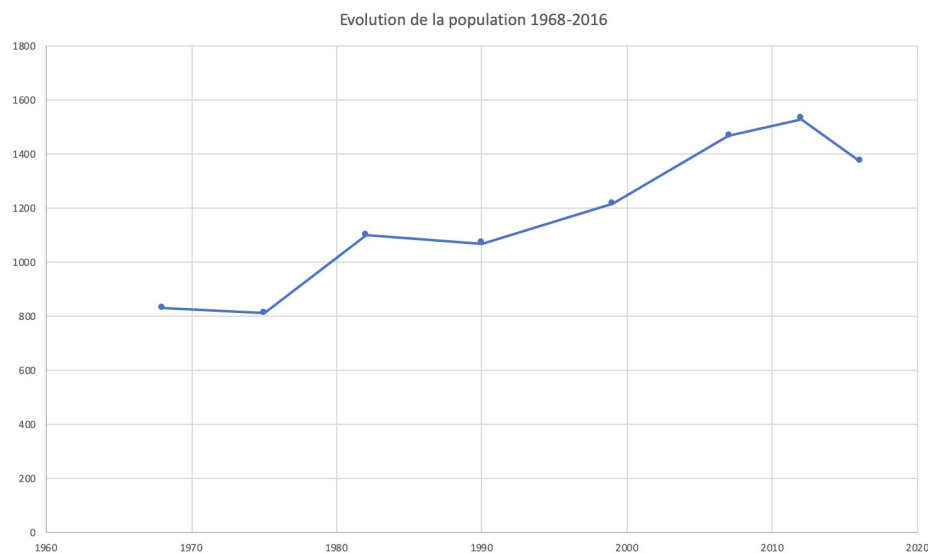
Le taux d'accroissement démographique a cependant marqué un fort ralentissement depuis 2008 et il se conformait en 2012 aux tendances observées à l'échelle de la CAD.



Variation annuelle moyenne de la population (%) : CAD et Bargemon

Source INSEE

Sur la période la plus récente, on note même une légère diminution de la population communale, mais il manque un recul suffisant pour analyser précisément cette tendance.



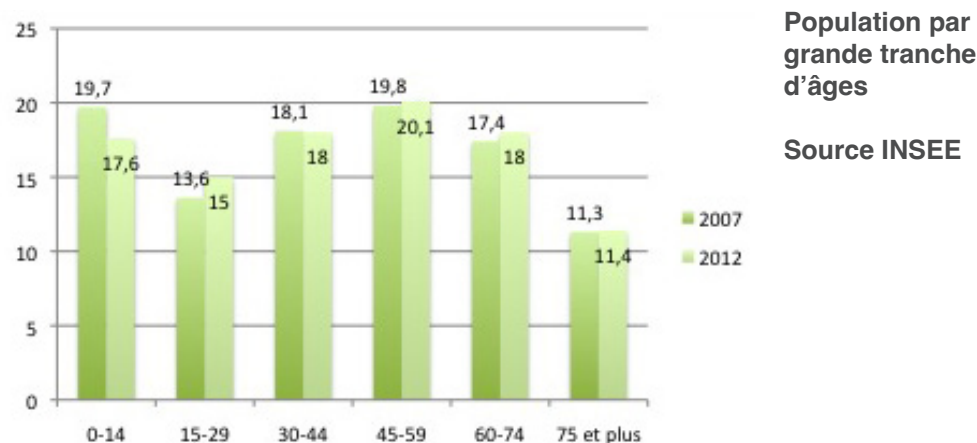
Variation annuelle moyenne de la population (%) : CAD et Bargemon

Source INSEE

3. ANALYSES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Des classes d'âges plutôt stables, malgré un certain vieillissement

L'attractivité de la commune Bargemon s'explique par sa proximité avec Draguignan, ville centre, pôle d'emplois et de services, du pays de Fayence, et de l'agglomération Fréjus-saint Raphaël, associée au caractère naturel et rural de la commune et à son attractivité touristique. Ces éléments, associés à un marché foncier plus accessible ont favorisé l'arrivée d'une population plutôt jeune et active sur la première décennie des années 2000. Du fait du ralentissement de la croissance démographique, les évolutions des classes d'âges sur les dernières périodes de recensement entre 2008 et 2012 sont au contraire plutôt stables.

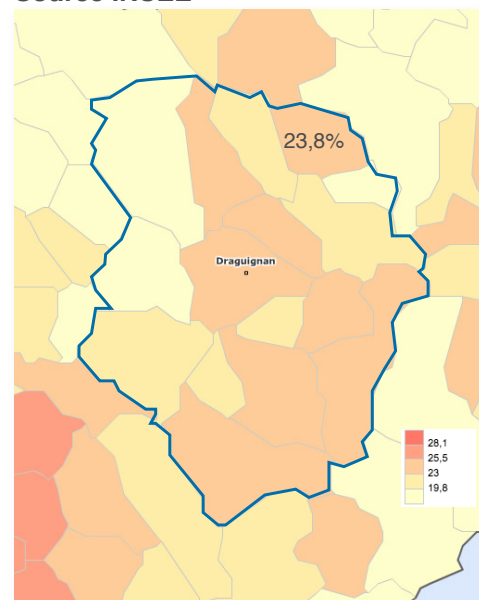


Il est tout de même à noter que l'accroissement des plus de 60 ans se poursuit légèrement. La commune est attractive pour les pré-retraités et retraités, au contraire des moins de 30 ans. Face à cette tendance, plusieurs postulats peuvent être faits :

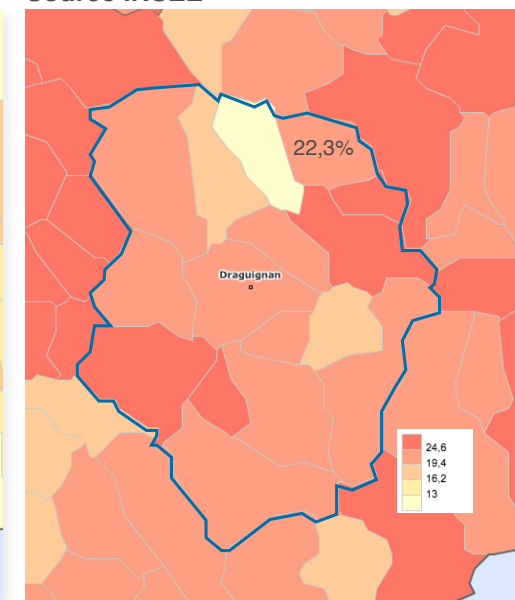
- des besoins à envisager en structures, services et équipements adaptés à une population plus âgée, parfois désireuse de se rapprocher du centre-bourg
- une éventuelle problématique du maintien à domicile et d'adaptation des logements (sous-occupation, situation et taille des logements, isolement, etc.)
- des jeunes qui rencontrent des difficultés d'implantation sur le territoire

Notons que la population communale s'inscrit dans les tendances observées à l'échelle de la CAD comme en témoignent les deux cartes ci-après présentant les parts des moins de 20 ans et des plus de 65 ans.

Part des moins de 20 ans (2012)
Source INSEE



Part des plus de 65 ans (2012)
Source INSEE



Structure des ménages atypique : taux important de personnes seules, et de familles de plus de trois enfants

La structure des ménages est plutôt stable. La taille moyenne d'un ménage bargemonais se compose d'environ 2,2 personnes, ce qui s'inscrit dans les tendances de la CAD (2,3 habitants par ménage).

Les personnes vivant seules recensées sur la commune sont principalement les plus de 65 ans (24,4% des 65 à 49 ans et 43,7% des 80 ans ou plus en 2012). En 2012, 34,4% des ménages étaient composés de personnes seules.

3. ANALYSES SOCIO-DÉMOGRAPHIQUES

Par ailleurs, en 2008, les familles monoparentales représentaient 13% des ménages. Leur nombre était passé de 40 à 85 entre 1999 et 2008. Faute de données statistiques, nous ne pouvons estimer l'évolution des tendances concernant les familles monoparentales. Cependant, les observations nationales et départementales, impliquant des phénomènes de desserrement familial, divorces en hausse, augmentation du nombre de personnes vivant seules... peuvent laisser envisager des évolutions similaires sur la commune.

Il incombe dès lors de prendre en compte en amont des réflexions, les besoins spécifiques de personnes seules, ou de ménages en situation de précarité (monoparentalité par exemple) et de leurs besoins spécifiques, notamment en termes de logements (taille, localisation, adaptabilité) et de services (maintien à domicile, prise en charge des situations d'isolement, etc.).

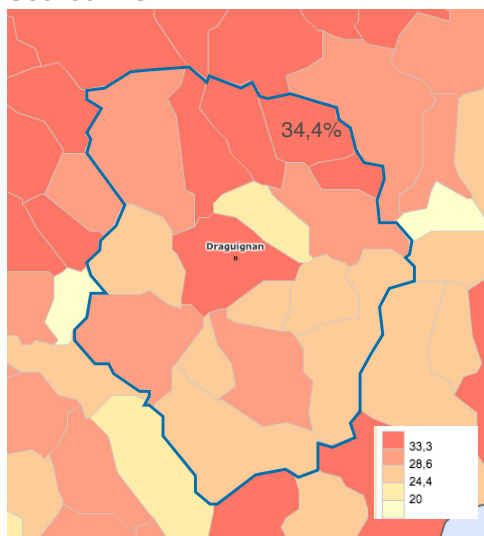
Enfin, notons que Bargemon a la spécificité d'avoir un taux important de familles de plus de trois enfants (10,9% en 2012). Cette situation contraste avec les tendances des personnes vivant seules et implique des besoins en logements plus grands.

En 2016, plus de 30% des ménages se sont installés moins de 4 ans auparavant. Ceci confirme une certaine mobilité résidentielle sur la commune, notamment par l'apport du solde migratoire motivant la croissance démographique. Les ménages installés durablement sur la commune (plus de 10 ans) habitent des logements plus grands (maisons individuelles pour la plupart).

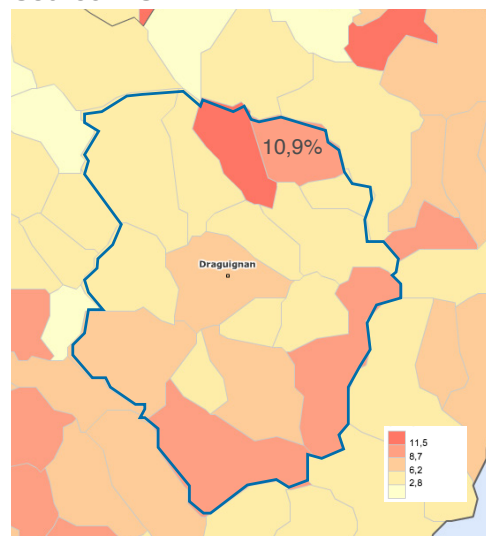
Concernant les ménages installés depuis moins de 10 ans, on observe une tendance à la baisse de la taille moyenne des logements. Ceci peut s'expliquer pour plusieurs raisons : immobilier moins accessible, évolutions des structures familiales, besoin et attentes des ménages.

Ces tendances démographiques soulèvent dès lors de nouveaux besoins concernant l'habitat, concernant une taille des logements plus réduite pour garantir la mobilité résidentielle, notamment des jeunes ou personnes âgées.

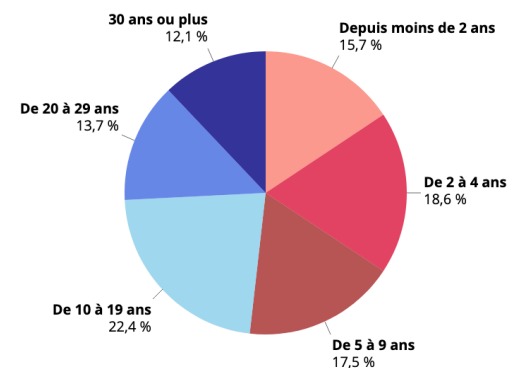
Part des personnes vivant seules
Source INSEE



Part des personnes vivant seules
Source INSEE



Ancienneté d'emménagement des ménages dans la résidence principale en 2016, Source INSEE



4. ANALYSES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Une dégradation récente du marché de l'emploi, une importante mobilité des actifs

Après une période d'amélioration des indicateurs économiques (nombre d'emplois, taux de chômage, etc...) au cours des années 1990 et 2000, la période récente des années 2010 montre une dégradation assez sensible des conditions économiques.

Ainsi, on observe notamment sur la période 2012-2016 :

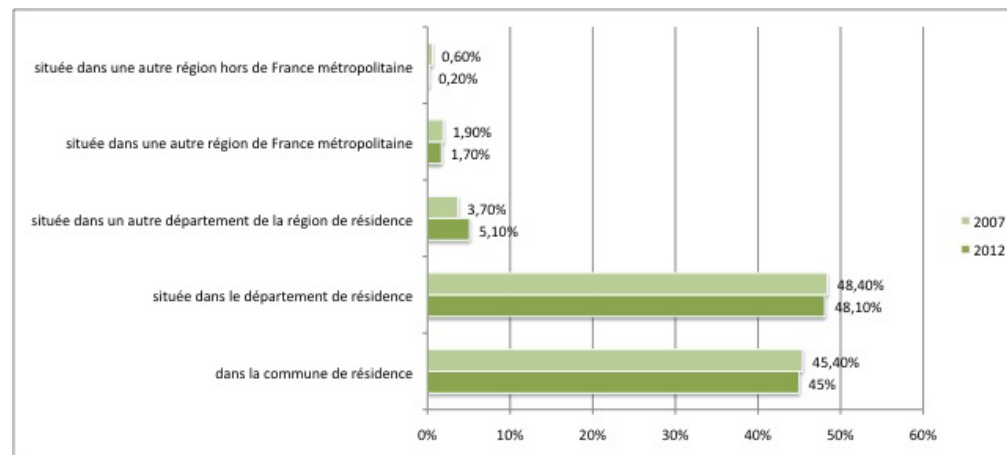
- une augmentation significative du nombre de chômeurs, avec un taux de chômage supérieur à 20%
- une diminution sensible du nombre d'emplois

Chômage des 15-64 ans (INSEE)	2016	2012	2007
Nombre de chômeurs	120	78	85
Taux de chômage en %	21,4	12,6	15,1
Emploi et activités (INSEE)	2016	2012	2007
Nombre d'emplois dans la zone	309	346	348
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	453	552	491
Indicateur de concentration d'emploi	68,1	62,6	70,8
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus	49,2	49,9	48,9

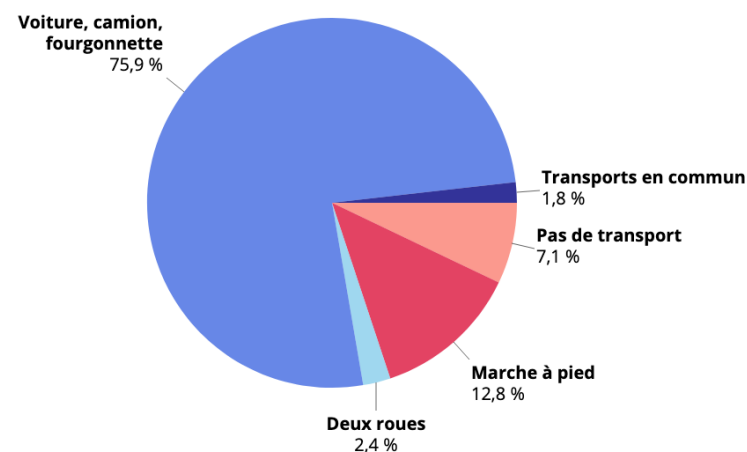
Les actifs ayant un emploi se répartissent à parts globalement comparables entre actifs travaillant sur la commune même de Bargemon et actifs travaillant sur d'autres communes du département (Draguignan, etc...).

Cette mobilité des actifs induit des besoins en déplacements, qui se font dans une très grande majorité en voiture individuelle.

Lieu de travail des actifs de 15 ans ou plus ayant un emploi dans la zone, Source INSEE



Moyens de transports utilisés pour se rendre au travail en 2016, Source INSEE



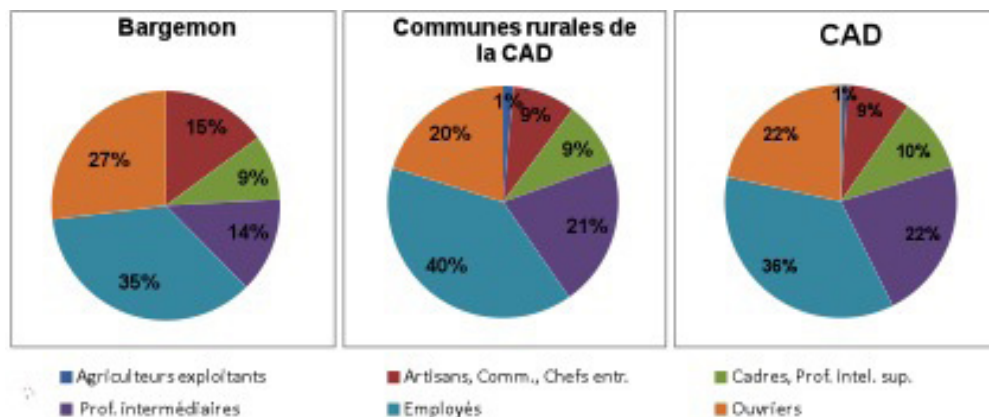
4. ANALYSES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Rôle des activités commerciales et artisanales dans l'emploi, des ménages de retraités en concordance avec la pyramide des âges

Les données récentes de l'INSEE ne permettent pas d'actualiser les données concernant les profils socioprofessionnels. En 2008, les chiffres soulignaient le poids des activités traditionnelles de la zone, du commerce et de l'artisanat.

Au sein de la population active, les artisans-commerçants (15%) et les ouvriers (27%) étaient plus représentés que dans les autres communes rurales de la CAD (respectivement 9% et 20%). L'administration et la vocation militaire du territoire de la Dracénie pesant fortement dans son économie, elle expliquait la part importante d'employés (36%) et de professions intermédiaires (22%) dans la population locale.

Population active par catégorie socioprofessionnelle en 2008 - données INSEE - Source PLU



A Bargemon, si la proportion d'employés (35%) est proche de la moyenne dracénoise, celle des professions intermédiaires est nettement inférieure (14%). Les agriculteurs, au nombre de 8 en 1999, sont absents en 2008 alors qu'ils représentent encore 1% des actifs résidents dans les communes rurales de la Dracénie. Nous pouvons supposer, au regard des chiffres de la démographie et des tendances générales dracénoises et départementales, que la répartition des différentes catégories socioprofessionnelles n'a probablement que peu évolué.

Un revenu fiscal plus bas que la moyenne intercommunale, et des situations de précarités non négligeables

NB : Les revenus fiscaux des ménages donnent une indication sur la solvabilité des ménages. Pour une analyse plus fine, il faudrait y ajouter les prestations sociales pour appréhender les revenus réellement disponibles. Cependant, il manque de données sur la commune pour enrichir clairement ces points.

Selon les données de la DGI, en 2014 seulement 51% des foyers fiscaux étaient imposés à Bargemon contre 58% sur l'ensemble du Var. Par ailleurs, le revenu fiscal médian des foyers fiscaux imposés était nettement inférieur à celui de la CAD (23.200 euros en 2012 à Bargemon environ contre 28.300 sur la CAD et 28.400 dans le Var en 2014). Cela témoigne d'une certaine disparité des revenus, et de présence de ménages moins aisés.

Rappelons qu'en 2007, la commune comptait 28% de ménages fiscaux sous le seuil de pauvreté contre 20% dans les communes rurales de l'EPCI et 19% en Dracénie et dans le Var. En 2009, 50% des ménages fiscaux de la commune vivaient avec des revenus inférieurs à 15 000 €/an faisant de Bargemon la commune de la CAD où le revenu médian était le plus faible.

	Taux de ménages fiscaux* ayant des revenus inférieurs au seuil de pauvreté** en 2007
Bargemon	28%
Com.rurales	20%
CAD	19%
Var	19%

*ménage fiscal : tous les foyers fiscaux dont la déclaration de revenu est affectée à une même résidence principale.

**seuil de pauvreté Filocom 2007 : 5 427€ /an

Unité de consommation :

- premier adulte 1UC
- autres personnes de plus de 14 ans 0,5 UC
- enfants de moins de 14 ans 0,3 UC

4. ANALYSES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Une structuration économique et sociale des ménages pouvant freiner le développement économique local, notamment de par la spécificité rurale

Comme dit précédemment, la commune de Bargemon présente des revenus médians faibles et certains ménages en situation de précarité. Une telle organisation sociale peut avoir un certains impacts sur le développement local :

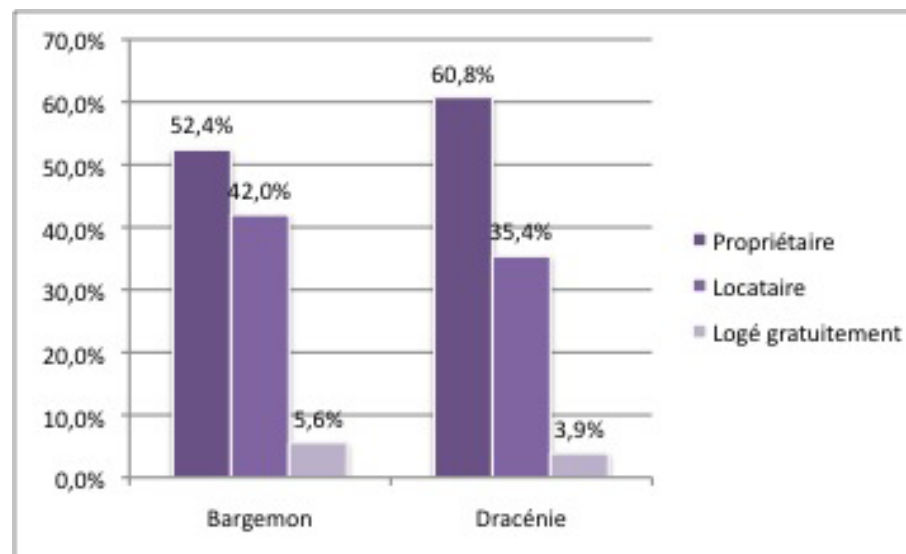
- des ménages dont les budgets sont amputés par les dépenses liées au logement et aux déplacements
- des situations de précarités renforcées du fait de l'éloignement avec les services d'accompagnements sociaux ou encore de l'emploi (voiture obligatoire)
- une difficulté d'accès au logement
- une consommation locale pouvant être quelque peu limitée...

Source : Insee-DG-Fip, Revenus fiscaux localisés des ménages	Revenu médian par Unité de Consommation en 2009
Ampus	16 418 €
Les Arcs	17 381 €
Bargemon	15 008 €
Callas	16 569 €
Châteaudouble	16 417 €
Claviers	15 606 €
Draguignan	17 791 €
Figanières	18 750 €
Flayosc	20 254 €
Lorgues	17 643 €
Montferrat	15 042 €
La Motte	19 128 €
Le Muy	16 113 €
Taradeau	18 621 €
Trans-en-Provence	20 118 €
Vidauban	16 705 €

Un parallèle vers l'habitat, une majorité de propriétaires en résidence principale

En 2012, 52,4% des résidences principales appartiennent à leur occupant. Ce taux marque une baisse de 1,6 points par rapport à 2008. Bargemon reste donc une commune marquée par des ménages majoritairement propriétaires de leur résidence, malgré une sous représentation à l'échelle de la CAD. En effet, à l'échelle intercommunale, les ménages propriétaires représentent 60,8% en 2012.

Statut d'occupation des résidences principales, 2012, INSEE



Il est difficile d'estimer le taux d'effort financier des ménages concernant le logement. Cependant, il a un impact direct sur leur pouvoir d'achat et donc indirectement sur l'économie locale.

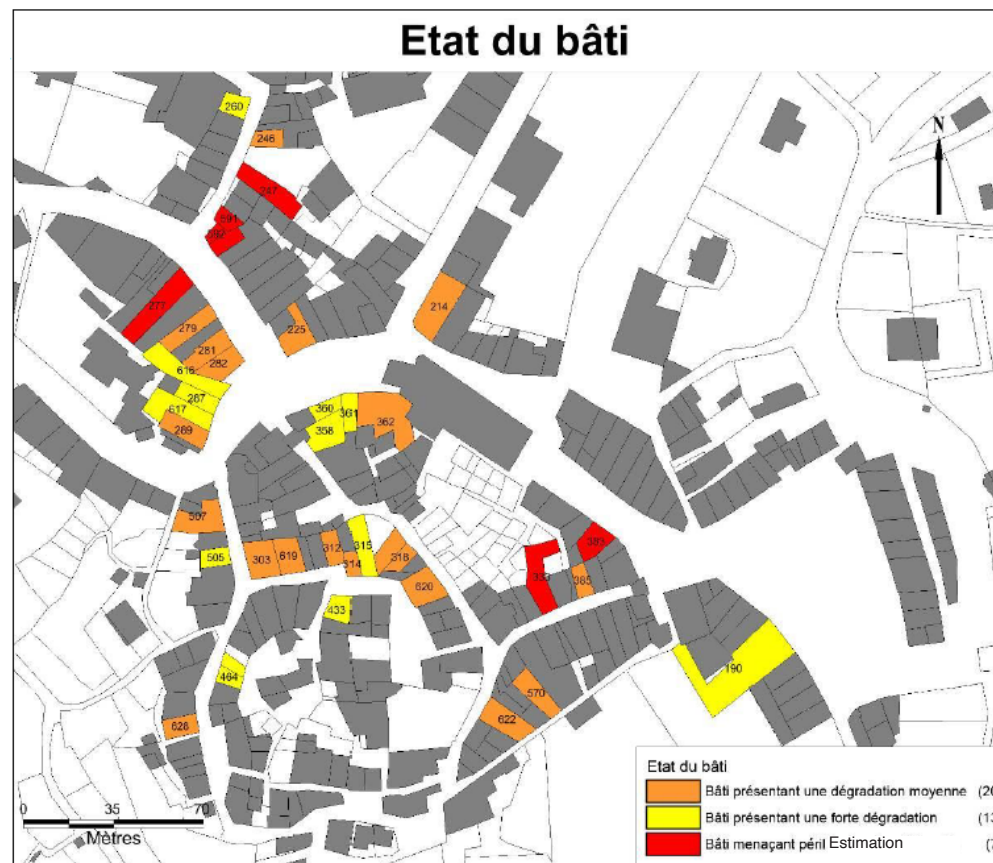
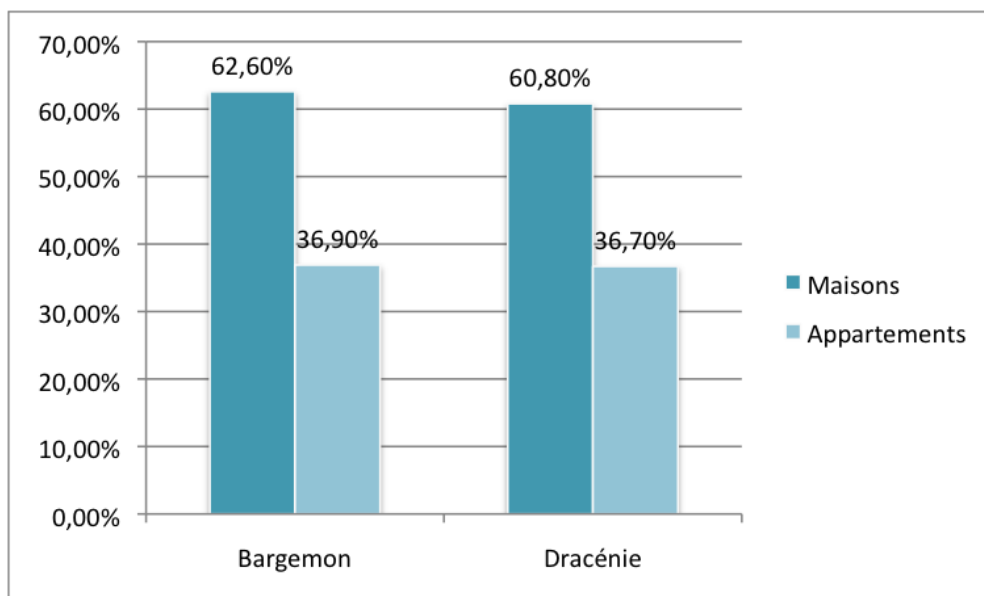
5. LOGEMENT ET HABITAT

Un habitat essentiellement pavillonnaire

Sur l'ensemble des logements recensés en 2016 (1264), 821 sont des maisons, soit environ 65% du parc total. Cette structuration du parc de logement est représentative des communes dracénoises, notamment au profil rural. L'habitat individuel pavillonnaire présente des typologies variées, plus ou moins excentrées des services, commerces ou centre-bourg. Ces formes d'habitat individuel sont caractéristiques de modes de vie liés à l'automobile. Ces logements se situent en périphérie ou en discontinuité du centre historique.

Les appartements, se situent eux la plupart dans le centre villageois ou en première couronne. Outre quelques opérations récentes, il s'agit principalement de logements anciens. Ces derniers présentent des signes de vétusté voir de dégradations apparentes comme le souligne une étude réalisée par la communauté d'agglomération Dracénoise en 2013.

Typologies des logements, Source INSEE

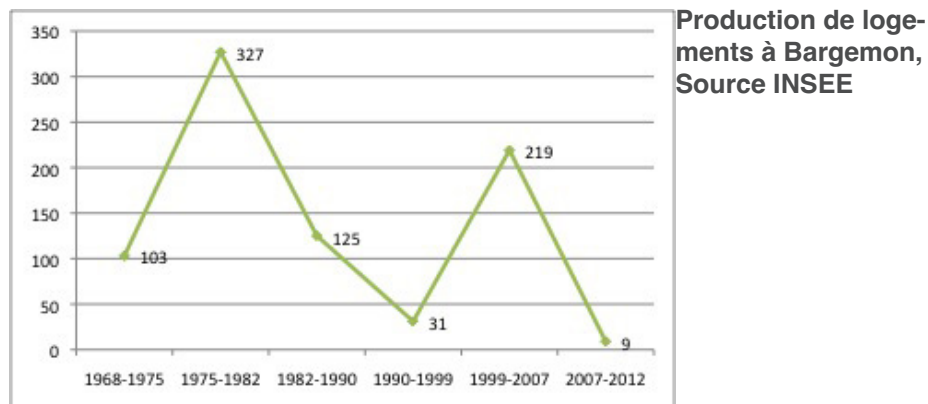


ÉTUDE PPPI, COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DRACÉNOISE (2013)

5. LOGEMENT ET HABITAT

Une croissance du nombre de logements corrélée à la hausse de la population

La production de logement a longtemps suivi le rythme de croissance démographique. L'ouverture de zones à l'urbanisation, disponibles pour la construction de logements pavillonnaires attiraient des habitants désireux de profiter d'un mode de vie proche d'une certaine idée de la campagne, et bénéficiant d'un foncier accessible.



Nous pouvons constater le fort ralentissement de la production de logement depuis 2007. Entre 1999 et 2007, 219 logements ont été construits, dont 54 issus de l'opération des «Hauts de Bargemon». Cependant, les données Sitadel indiquent la réalisation de 20 logements individuels entre 2012 et novembre 2015, de 16 logements individuels groupés et 52 logements collectifs. Le regain relatif d'attractivité et de production de logement est cependant à mettre en parallèle de leurs typologies.

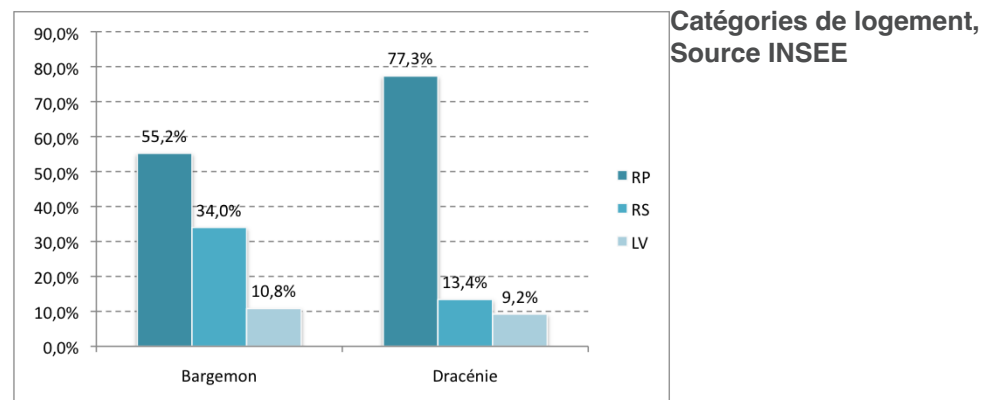
Un taux de résidence secondaire particulièrement élevé

La commune de Bargemon est marquée par un taux élevé de résidences secondaires. Si un fort taux de résidences secondaires représente un apport intéressant pour les activités économiques locales (notamment touristiques), il fait néanmoins peser plusieurs problématiques sur le territoire :

- un effet de saisonnalité des habitants/usagers/touristes présents par intermittence. Un tel effet pose des questions sur les capacités des réseaux et des

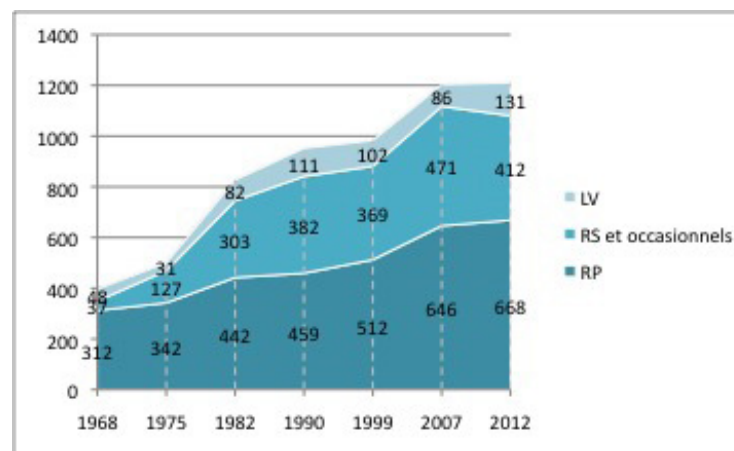
équipements à supporter des flux en hausse

- une certaine pression sur le marché immobilier, pouvant rendre plus difficile l'installation à l'année de ménages, ou l'accession à la propriété notamment des jeunes en maintenant des prix élevés
- une nécessité de construire malgré un nombre de logement important pour accueillir des résidents à l'année



Entre 2007 et 2012, le taux de résidences secondaires montre un certain recul, passant de 471 résidences secondaires en 2007 contre 412 en 2012. Cependant, il semble que la plupart soient laissées vacantes. Sur la même période, le nombre de logements vacants est passé de 86 à 131.

Évolution des catégories de logement, Source INSEE

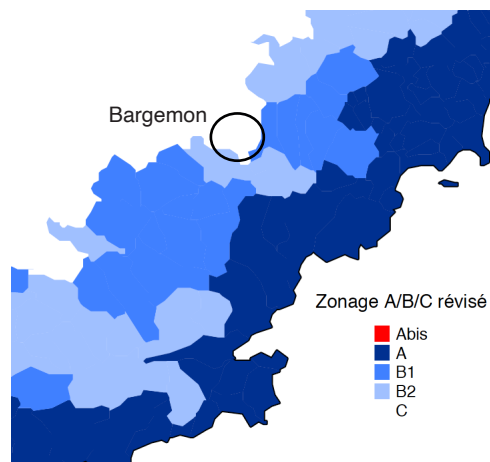


5. LOGEMENT ET HABITAT

Un marché immobilier difficile à appréhender

La commune est classée en zone C de la carte A/B/C mise en application le 1er octobre 2014. Il n'est pas jugé que le marché immobilier soit suffisamment «tendu». Selon la définition consacrée, une zone est qualifiée de «tendue si : «l'offre de logements disponibles n'est pas suffisante pour couvrir la demande (volume et prix)».

Carte des Zones A/B/C 2014-10-01



La commune n'est ainsi pas éligible à plusieurs dispositifs destinés à favoriser l'investissement locatif, la réhabilitation des logements ou encore l'accession sociale tels que : l'investissement locatif intermédiaire, le prêt à taux zéro, prêt locatif intermédiaire, certaines aides de l'ANAH.

Si les estimations foncières placent la commune hors secteur tendu du fait des prix fonciers moins élevés (prix au m² à la vente, niveau de loyer moyen, etc.), il convient de mettre ces observations en parallèle du contexte géographique

et démographique. Les tarifs des logements, peuvent paraître élevés, notamment à la vente, pour une commune à dominante rurale et touristique. Les nombreux logements à la vente qui ne trouvent pas d'acquéreur témoignent de cette situation.

Par ailleurs, ne pouvant bénéficier de nombreux dispositifs financiers dédiés au logement et l'habitat du fait de son zonage C, la commune dispose de peu de leviers pour intervenir sur cette situation.

Parc social et nouveaux modes d'habiter

Dans ce contexte de marché difficilement accessible aux jeunes et primo-acquéreurs, et de parc de logements trop spécialisé, il pourrait être envisagé de réfléchir à la promotion de modes d'habiter nouveaux, favorisant la mixité sociale et l'accès au territoire à tous : éco-lotissements, habitat participatif, etc.

Bargemon n'est pas assujettie aux obligations de l'article 55 de loi SRU demandant un taux de LLS égal à 25% des résidences principales.

La commune compte environ 35 logements locatifs sociaux.

Du financement du logement locatif social dépend le montant des loyers et les plafonds de ressources pour accéder au logement ce qui est important dans une commune accueillant de plus en plus d'actifs et dont une grande part de la population est non imposable.

L'ensemble des logements locatifs sociaux de Bargemon ont utilisé un financement sous forme de prêt locatif à usage social (PLUS).

Les tendances récentes : une situation préoccupante, la vacance

La période récente a vu une augmentation très importante du parc de logements vacants. Déjà élevé en 2012 avec un taux de 10,9% et un nombre total de logements vacants de 130 unités, le taux de vacance a bondi en 2016 pour atteindre 15,3%, avec 193 logements déclarés vacants.

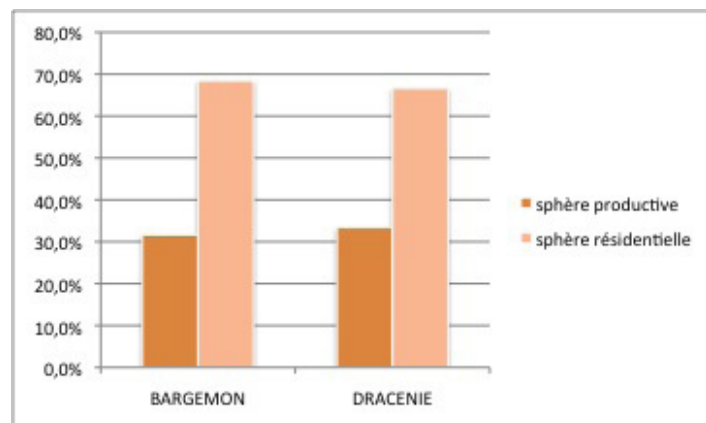
Les tendances récentes : une spécialisation accrue vers un tourisme résidentiel ?

Si la période récente a été marquée par un ralentissement dans la production de logements, on note également, en corollaire de la diminution de résidences principales, une augmentation du nombre comme de la part des résidences secondaires. Cette tendance, qui n'est pas propre à la commune de Bargemon mais qui intéresse bon nombre de communes du Haut Var et notamment des communes bénéficiant comme Bargemon d'une haute notoriété touristique (Tourtour, Cotignac, etc...), semble témoigner d'une tendance à la gentrification de la commune.

6. L'ÉCONOMIE LOCALE

Une économie essentiellement présenteielle

Comme exprimé dans l'analyse socio-économique, le nombre d'emplois sur la commune est relativement faible, 309 en 2016 selon l'INSEE.



Établissements selon les sphères de l'économie au 31 décembre 2013 - INSEE

L'économie locale est essentiellement tournée sur une économie dite présenteielle (63,7% des établissements dans cette sphère). Au sens de l'INSEE, les activités présenteielles sont les activités mises en œuvre localement pour la production de biens et de services visant la satisfaction des besoins de personnes présentes dans la zone, qu'elles soient résidentes ou touristes.

Les établissements actifs au 31 décembre 2013 recensés par l'INSEE sont principalement issus des secteurs d'activités «Commerce, transports, services divers» (plus de 65,8%), et de la «construction» (plus de 22,8%).

Une commune au profil résolument rural et touristique qui dispose cependant d'atouts commerciaux et services de proximité ainsi que d'activités artisanales

L'activité locale comprend différents commerces et activités artisanales, principalement dans le centre villageois et la zone d'activités. Outre les activités touristiques et agricoles présentées par la suite, la commune dispose d'une offre commerciale de centre villageois à souligner et valoriser.

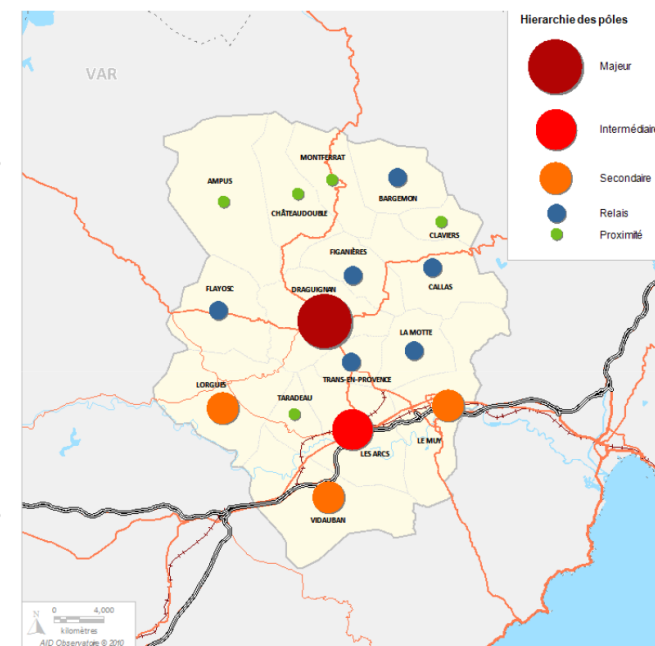
Bargemon est qualifiée de «pôle relais» dans l'étude pour le maintien et l'amélioration du commerce, de l'artisanat et des services de proximité en vue, présenté par la CAD en 2011.

Ces pôles relais sont définis comme la première périphérie de Draguignan (Flayosco, La Motte, Bargemon, Figanières et Callas) composés de 35 et 90 activités moins diversifiés (poids des services élevé) mais offrant une réponse aux besoins courants.

L'organisation commerciale du centre de village de Bargemon se caractérise par la présence d'une centralité marquée autour de la place Philippe Chauvier se prolongeant le long de la rue principale.

L'offre est d'ailleurs présentée dans l'étude de la CAD comme étant dense et diversifiée et bénéficiant d'une bonne dynamique. On y constate une dominante des activités alimentaires et des activités touristiques (bars-restaurants et galeries d'art).

Diverses activités contribuant à la vie communale et du centre-bourg sont listées sur le site de l'office de tourisme, dont une liste non exhaustive peut être faite : alimentation de proximité, boulangeries, boucherie/charcuterie, débits de boissons, perceur/tatoueur, notaire, commerçant en vin, agences immobilières, banque, presse, coiffure, studio d'enregistrement, etc.



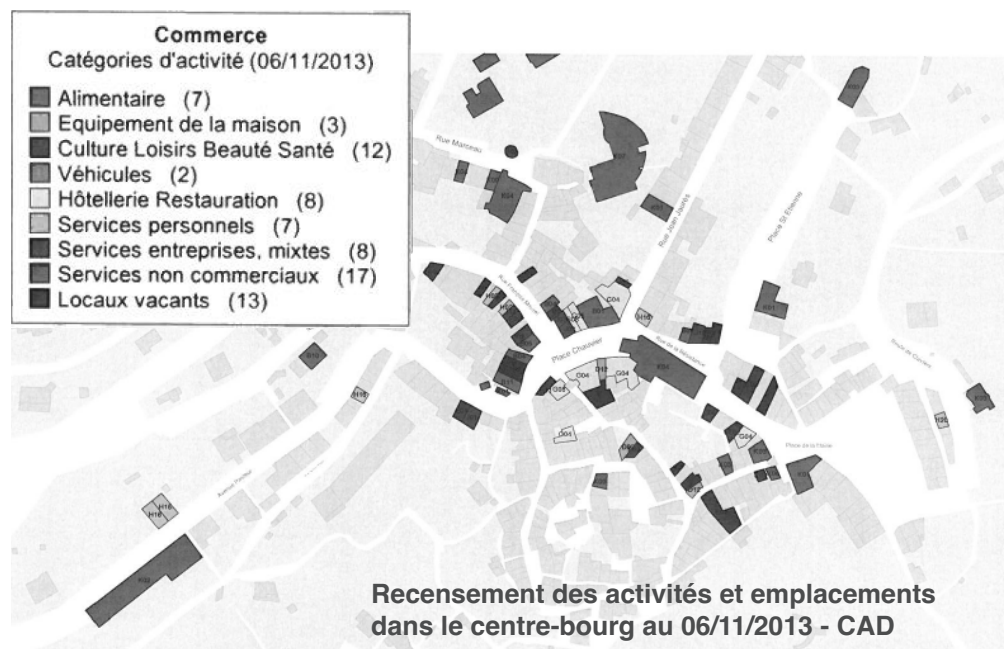
Hierarchie commerciale CAD - Étude pour le maintien et l'amélioration du commerce, de l'artisanat et des services de proximité en vue - 2011

7. LE COMMERCE, LES SERVICES ET L'ARTISANAT

Concernant le domaine de la restauration, l'offre compte un nombre notable d'établissements (8 restaurants listés sur le site de l'office de tourisme de Bargemon).

La commune dispose aussi de plusieurs professionnels de santé (médecin, kinésithérapeute, pharmacie, maison de retraite, infirmiers à domicile).

Enfin l'offre sédentaire est complétée par un petit marché marqué par des effets de saisonnalité important.



Qualité et enjeux de la vitalité commerciale en centre bourg

Les principaux atouts du centre-bourg sont son environnement urbain qualitatif en lien avec le patrimoine architectural de la Ville, la présence de stationnements et la concentration des activités culturelles, commerciales et de proximité. Cependant, le nombre de locaux vacants (13, soit environ 17% des emplacements recensés par la CAD le 06/11/2013) témoigne d'une certaine fragilité.

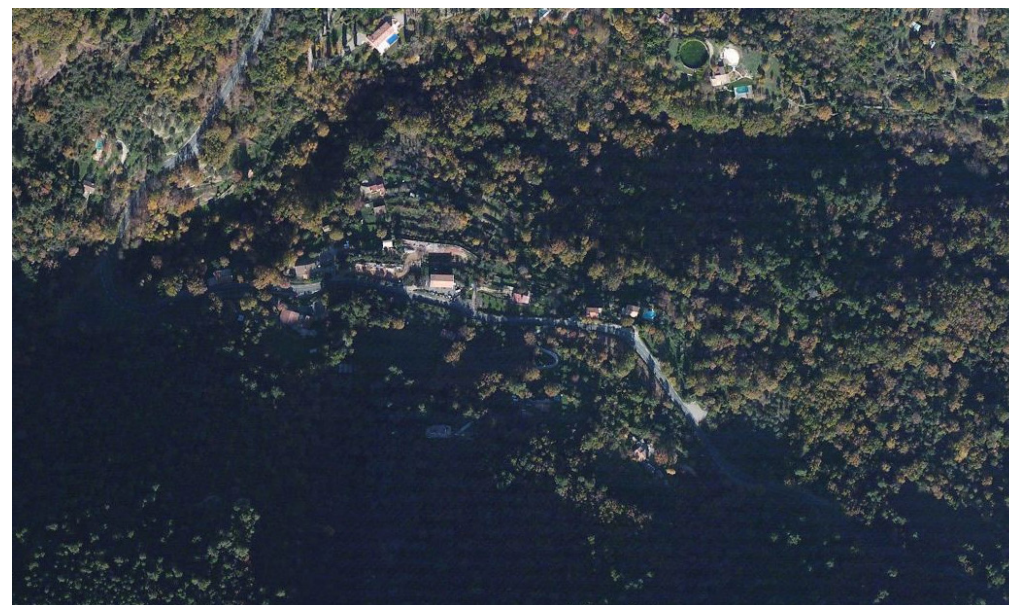
Le maintien d'une vitalité commerciale de centre-bourg est important pour la qualité de vie dans les villages. Plusieurs pistes d'actions à engager dans ce sens sont d'ailleurs évoquées dans l'étude pour le maintien et l'amélioration du commerce, de l'artisanat et des services de la CAD :

- le maintien de supérettes alimentaires, le confortement commercial et artisanal dans des logiques d'animation des centre-bourgs
- le renforcement de l'attractivité : travail sur les devantures, signalétique, travaux sur l'espace public
- l'amélioration des déplacements (modes doux, stationnement, etc.)

Activités artisanales

Situées principalement dans la petite zone d'activités, diverses entreprises ou activités commerciales ou d'artisanat sont répertoriées sur la commune, dont notamment : garage automobile, taxi, produits de piscine, boutique de bricolage, poterie, peinture, maçonnerie, électricité, menuiserie, paysagistes, peinture, plomberie.

Zone d'Activités



8. L'AGRICULTURE

Une activité mineure mais garante du paysage

L'étude socio-économique de l'agriculture sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Dracénoise réalisée en 2006 mettait en lumière plusieurs caractéristiques de l'activité agricole Bargemonaise :

- une agriculture dite de Montagne ou de « Transition » des communes du Nord
 - le plus bas nombre d'agriculteurs recensés en 2005 à l'échelle intercommunale
 - une très faible demande de main d'œuvre sur la commune
 - des exploitants en moyenne plus jeunes qu'à l'échelle dracénoise en 2005 (moins de 50 ans contre 52 ans en moyenne)
- Aucun espace à enjeux n'avait été répertorié.

Les données du recensement agricole de 2010 (données Agreste) sur la commune de Bargemon souligne plusieurs spécificités de l'activité agricole à Bargemon.

Moulin à huile et sa meule



La superficie agricole utilisée (SAU) communale en 2000 représentait encore 72 ha soit 2% du territoire de Bargemon. Les chiffres de 2010 ne sont pas communiqués, pour des raisons de secret statistique du fait de l'emprise réduite des exploitations. Il est donc difficile d'estimer la déprise agricole à Bargemon, même si nous pouvons souligner la baisse de SAU entre 1988 et 2000, qui est alors passée de 127 ha à 72.

L'activité agricole est aussi le fait de non professionnels, notamment oléiculteur, qui entretiennent le patrimoine et d'éleveurs qui pratiquent le territoire et qui n'ont pas de siège d'exploitation sur la commune.

Le nombre d'exploitations ayant leur

siège sur la commune est plutôt stable entre 2000 et 2010, passant de 17 à 18. Notons qu'en 1988 il était alors de 39, une baisse dont la résultante pouvant être à la fois due aux évolutions des pratiques agricoles et d'un certain déclin de l'activité.

L'activité oléicole est présente sur la commune. La coopérative du Riou, ouverte l'hiver, accueille les petits exploitants de Bargemon et de communes voisines dans un moulin dans lequel fonctionne toujours une ancienne meule du XVIIIème siècle. Cette activité assure une valorisation du patrimoine agricole provençal, par la fabrication d'une huile fabriquée dans des traditions ancestrales.



Oléiculture et paysage

L'activité oléicole a une fonction paysagère importante et contribue à l'identité paysagère locale : restanques, pentes façonnées en terrasses arborées notamment comme socle paysager du village ou sur des pentes des collines. Les oliviers continuent d'avoir une fonction productive même dans un cadre d'agriculture « résidentielle » (reprise d'anciennes olivettes, plantation de nouvelles oliveraies). Les oléiculteurs amateurs apportent leurs olives aux moulins dont ils constituent désormais la majorité de leur clientèle. Ils contribuent au maintien des paysages oléicoles traditionnels (mélange de minéral et de végétal, maintien des milieux ouverts, des panoramas...) qui eux-mêmes participent à la limitation du risque incendie.

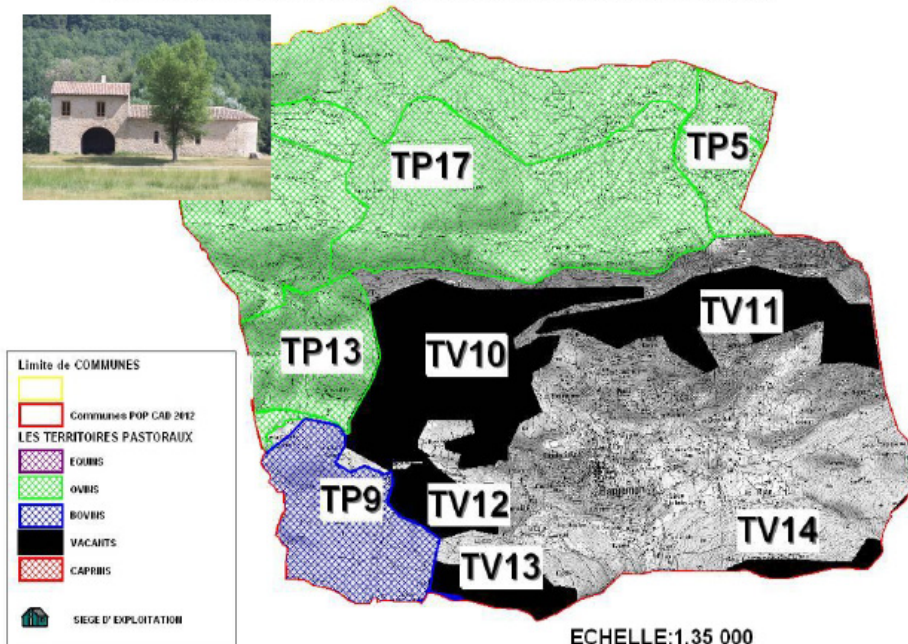
Concernant le terroir, notons que l'huile d'olive produite sur la commune est classée AOC Huile d'olive de Provence (Décret du 14 Mars 2007). Aucun classement concernant le domaine viticole n'est à relever.

8. L'AGRICULTURE

L'activité pastorale, activité agricole en zone naturelle

En 2012, a été réalisé le Plan d'Occupation Pastorale (POP) intercommunal de la Dracénie. Ce document, outre son aspect pratique dans l'appréciation du pastoralisme, souligne l'interrelation existante et nécessaire à prendre en compte entre zones «naturelles» et zones «agricoles». Les espaces agricoles ont des fonctions écologiques indéniables, mais inversement, les espaces naturels peuvent être des lieux d'accueil de pratiques agricoles, voir être entretenus par des pratiques responsables de pastoralisme. Il convient donc de favoriser les pratiques et activités exemplaires qu'elles soient en zone naturelle ou agricole plutôt que de limiter les activités du fait d'une dichotomie de zonage et/ou de règlement.

LES TERRITOIRES PASTORAUX DE LA COMMUNE DE BARGEMON



La commune de Bargemon présente certains enjeux concernant le pastoralisme. Plusieurs caractéristiques partagées par les communes du Nord de la Dracénie sont listées dans le POP :

- des conditions de relief et de climat propices à l'élevage pastoral ;

- près de 60 % des surfaces naturelles pâturées par plus d'une trentaine d'éleveurs locaux ou transhumants hivernaux ;
- le pastoralisme : un rôle économique mais aussi socio-culturel et environnemental ;
- du fait d'une pression foncière croissante, des demandes accrues en ressources fourragères pour les troupeaux.

L'état des lieux des territoires pastoraux à Bargemon fait état d'un pourcentage d'espaces naturels pâturés d'environ 54%, et d'une estimation de 18% de surfaces naturelles vacantes (pour 3243ha de surfaces naturelles). 4 territoires pastoraux ont été définis. 11 éleveurs ont été recensés, pour un effectif total d'animaux estimé à 3850 têtes (ovins majoritairement, soit 3800 bêtes).

Au travers du POP, est élaboré un règlement de pâturage de diverses zones à enjeux. Pour Bargemon, sont soumis à des règlements particuliers les zones à enjeux (ZE) DFCI (PIDAF Dracénie), EBC, Pèrimètres de protection des eaux, sentiers de randonnées.

Par ailleurs, les prés et le pastoralisme contribuent aussi à la composition du paysage. En dehors des collines, on trouve le site du château de Favas et la plaine du Riou où se développent des prés pour le fourrage ainsi que quelques vignes

Plaine du Riou, et prés au Château de Favas



9. LE TOURISME

«Ce pittoresque village, perché à 480 mètres, dont les premières richesses naturelles sont l'éclat du ciel et la présence de nombreuses fontaines séduit toute l'Europe. La proximité de la mer (Fréjus, Saint-Raphaël, Saint-Tropez, Cannes) ou de la montagne ajoute au charme du lieu, de même que le voisinage des lacs de Sainte-Croix, de Saint-Cassien et des Gorges du Verdon. C'est un lieu idéal pour les séjours de vacances, pour les amoureux du calme et de détente.» Description de la commune sur le site internet Dracénie.com

Le territoire dracénois, des qualités au service de l'attrait touristique

Le schéma de développement touristique de la Dracénie, présenté en octobre 2012, dressait un portrait général de l'activité touristique sur le territoire intercommunal. En outre, il était mis en avant les différents atouts qui contribuent à l'attractivité Dracénoise et Bargemonaise :

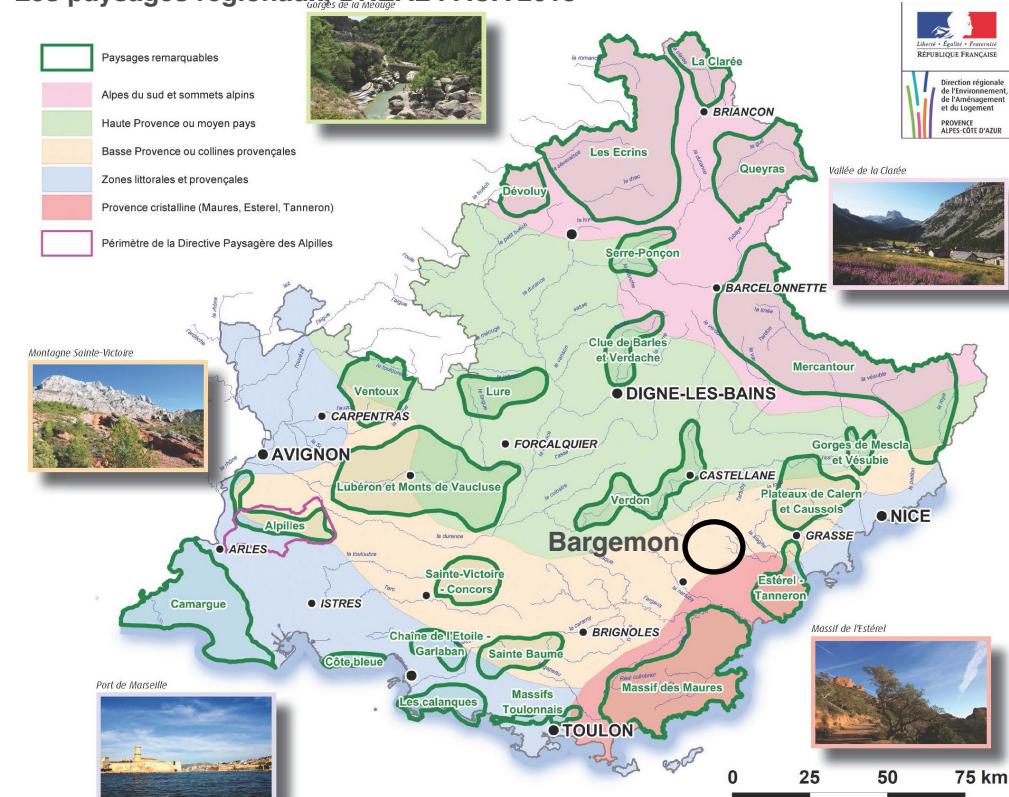
- la grande diversité des paysages dessinés par le relief, espaces naturels qui sont le premier capital du territoire
- le patrimoine (la silhouette des villages perchés notamment)
- le climat, et le fort taux d'ensoleillement
- le terroir, la production agricole et la viticulture
- un bassin de population important
- des équipements culturels

Les ressources locales identitaires que sont le patrimoine, le paysage et les espaces naturels sont donc les premiers atouts pour le tourisme. S'ils impliquent une gestion dans leur pratique (exposition aux risques, préservation, accès, etc.), ils ont le mérite de reposer sur une offre locale et non délocalisable. Cependant, si la situation de carrefour du territoire intercommunal peut être vue comme un atout, la concurrence des secteurs voisins sur les mêmes thèmes (littoral, Verdon, Esterel, etc.) est importante.

La commune de Bargemon dispose d'atouts particulièrement intéressants pour le tourisme : une activité culturelle et artisanale, des espaces naturels et des paysages de qualité, une animation culturelle et un centre historique de qualité. Cependant, plusieurs actions sont envisageables pour contribuer à la fois à l'amélioration de la vie des habitants et au dynamisme de l'économie touristique :

- un travail sur l'espace public (mise en scène), théâtralisation du patrimoine (à

Les paysages régionaux, DREAL PACA 2013



l'instar du musée du Camos)

- la continuité des actions engagées concernant la signalétique, la gestion et la communication sur les circuits de randonnées
- le renforcement de thèmes identitaires : relief, eau, patrimoine, etc.
- un aménagement des sites insolites (Col du Bel-Homme, belvédère, etc.)
- l'organisation d'activités culturelles identitaires

Une activité touristique qui se démarque des territoires voisins

Concernant l'activité touristique, le schéma de développement touristique de la Dracénie soulignait plusieurs spécificités locales :

- une forte saisonnalité, mais moins marquée que dans le Var, pouvant être signe d'une activité moins importante que dans les sites touristiques majeurs (littoral, Verdon, etc.). Les derniers chiffres de 2009 concernant la commune

9. LE TOURISME

faisait d'ailleurs état de l'impact de la saisonnalité, avec une population touristique l'été estimée à plus d'une fois et demie la population permanente.

- du tourisme principalement familial, avec ou sans enfant, et une part importante de touristes étrangers

Les touristes qui passent leur séjour en Dracénie privilégient : la découverte de villages, la visite de marchés, d'artisans et de producteurs locaux, la visite de vignobles et de caves. Sur les deux premiers points, la commune de Bargemon semble avoir des atouts intéressants à faire valoir. Notons que ces attentes des touristes contrastent avec celles de l'ensemble des touristes du Var (baignade, plage, découverte de ville, etc.).

Un manque de visibilité et de lisibilité de l'offre touristique

L'offre touristique intercommunale est structurée par des circuits de découvertes. Bargemon est située sur la route des Villages Perchés regroupant 7 Villages : Ampus, Châteaudouble, Montferrat, Bargemon, Claviers, Callas et Figanières (panoramas spectaculaires, hautes maisons accrochées aux falaises, ruelles, calades, lavoirs,...).

Le schéma de développement touristique de la Dracénie fait alors état de plusieurs défauts du territoire, notamment sur la question de la communication :

- un manque d'information
- une connexion avec les filières culturelles, festives à renforcer
- une organisation de l'offre à penser avec l'offre de loisirs de proximité
- une couverture des événements et une communication sur les produits à



Les circuits de découverte ,SDT 2012

renforcer (peu lisible)

En outre, la question des nouveaux modes de communication (réseaux sociaux, internet) est importante pour le dynamisme local. Si des efforts sont notables pour la commune de Bargemon, le renforcement de la communication et la généralisation de ces outils pourraient être envisagés. La valorisation des produits et atouts identitaires touristiques représenterait alors une porte d'entrée intéressante pour tester l'intérêt et l'impact des outils numériques.

Une offre d'hébergement marqué par l'importance des meublés de tourisme

Plusieurs demandes sont relevées dans le SDT de la Dracénie, notamment dans les espaces ruraux. Tout d'abord, des hébergements thématiques, atypiques répondant aux attentes des clientèles en quête d'insolite, d'aventure, de sens, de dépaysement ou de valorisation. Ensuite, les touristes expriment de plus en plus une grande sensibilité à l'environnement avec de nouveaux concepts d'hébergements écologiques et intégrés (15 à 20% des touristes européens prennent en compte l'environnement dans leur choix de destination).

À Bargemon, les capacités d'hébergement s'expriment par le nombre de résidences secondaires élevées, des gîtes ou chambres d'hôtes et par de nombreux meublés de tourisme. Il est cependant très difficile d'estimer le nombre effectif de lits en meublés de tourisme. Les données officielles comptabilisent peu ces offres. Or à Bargemon, en 2012, les trois quarts des nuitées touristiques se faisaient dans ces types d'hébergement. Il suffit d'observer les sites de mise en relation de particulier les plus populaires (type AirBnb ou encore Aritel) pour constater le nombre important de nuitées non marchandes. Ceci indique un potentiel d'activité d'hébergement hôtelier non négligeable à mobiliser sur la commune.

Par ailleurs, rappelons que l'hébergement de meublés touristiques a un impact important sur le marché immobilier et l'accès au logement. Ils font peser une pression non négligeable sur le marché de l'habitat en se plaçant en concurrence directe.

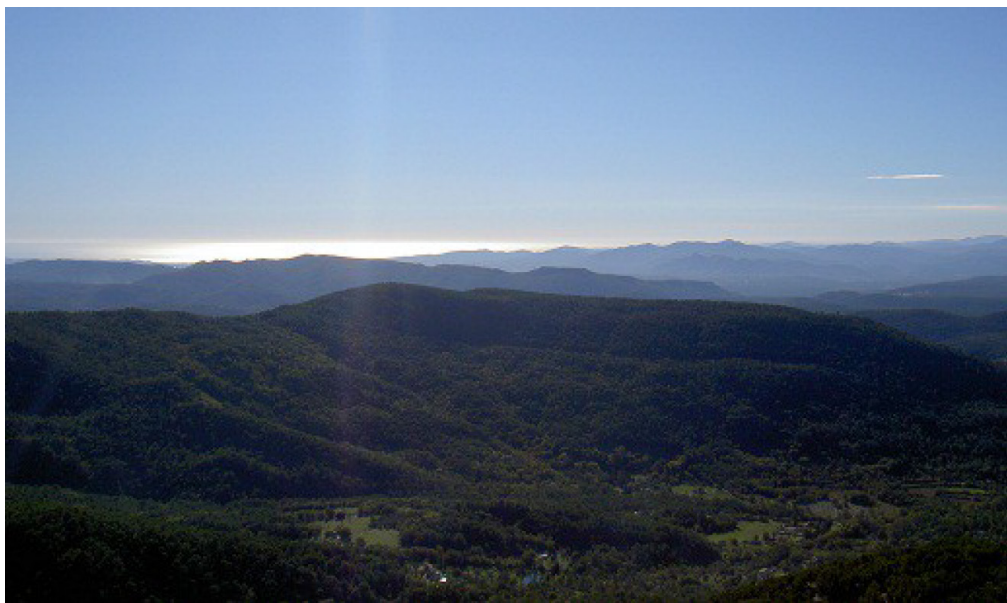
10. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS

Axes de randonnées, voies pédestres, cyclables

Bargemon se situe sur l'itinéraire de L'Eurovéloroute 8 « La Méditerranéenne » (voir partie déplacements).

Elle compte aussi deux sentiers de randonnées :

- une voie passant par le Col du Bel Homme
- une voie passant par le bois de la Coste



Vue sur Bargemon - fiche «randonner en Dracénie»

De nouveaux itinéraires ludiques pourraient être envisagés pour favoriser la pratique du territoire et mettre en lien certains quartiers de la commune (circuit du patrimoine, promenade du centre-ville, sentiers agricoles, promenades ludiques agrémentées d'installations artistiques/panneaux d'information, etc.)

Des équipements culturels important pour une commune de 1500 habitants

La commune est dotée de divers équipements culturels et de loisirs :

- la Médiathèque communautaire, route de Claviers, offre une grande variété d'ouvrages à l'ensemble de la population et accès informatique (logiciels, internet). Celle-ci est gratuite pour les moins de dix-huit ans.

- l'office de tourisme

- Musée Galerie Honoré Camos : implanté dans l'ancienne chapelle Saint Etienne datant du XVème siècle, réédifiée au XVIIème siècle. Ce musée accueille à la fois une exposition sur le patrimoine du village, sur le peintre Honoré Camos ainsi que des expositions temporaires à thèmes, ou d'artistes contemporains.

- Musée de la mécanique

- Musée «Fossiles et Minéraux»

- espaces de jeux pour enfants (centre du village et à sur le site de Favas)



Musée des fossiles et musée Camos

En complément de l'offre culturelle, la commune dispose d'une salle polyvalente de 2 salles pouvant accueillir respectivement 450 et 100 personnes mais surtout d'équipements sportifs :

- un terrain de basket

- un terrain de tennis

- une piscine communautaire en centre bourg,

- une piste de BMX

- site de vol Libre de Deltaplane

- citystade

- boulodrome

La vitalité locale s'exprime aussi par le dynamisme des associations de domaines variés : musique, théâtre, littérature, patrimoine, fêtes, activités spor-

Piscine



10. LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET DE LOISIRS

tives, activités artisanales, etc. Bargemon est un village connu et attractif pour ses activités culturelles et artistique. On note ainsi plus de 10 ateliers et/ou galerie d'art dans et autour du village. Le patrimoine culturel et cultuel est important et attire de nombreux visiteurs et contribue à la qualité de vie locale.

Ce niveau d'offre et d'activités est une spécificité forte de la commune, ancrée dans son identité. Cela contribue fortement à l'attractivité locale, au dynamisme économique et à la qualité de vie des habitants. Cette vitalité locale est un élément porteur à placer au coeur des réflexions sur le développement, ne serait ce que pour le potentiel en terme d'image, de projets d'initiative locale et de positionnement de la commune dans les contextes intercommunaux.

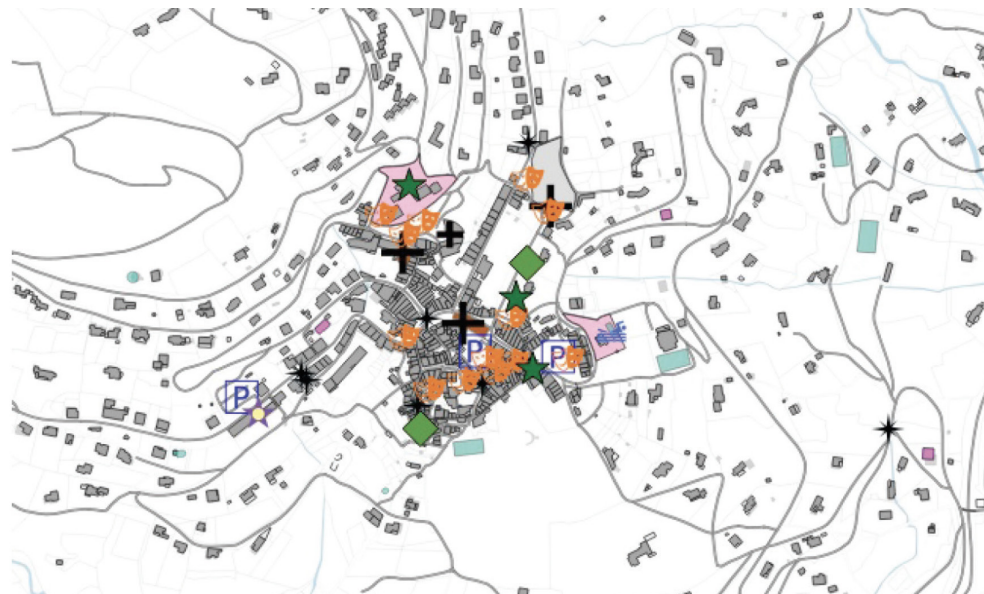
Services publics, administratifs et scolaires

La commune dispose des différents équipements et services publiques suivants :

- les services municipaux de Bargemon, principalement regroupés dans les locaux de la Mairie (dans les locaux d'un ancien hôpital), assurent la gestion de l'ensemble du territoire communal.
- un équipement récent d'accueil de la petite enfance, une garderie pour les enfants de 3 ans à 11 ans dans la limite de 20 places par encadrant.
- le groupe scolaire, avenue Pasteur, est composé d'une école maternelle, qui regroupe 50 enfants (2 classes), et d'une école primaire comptant 90 enfants (4 classes) soit 140 élèves en tout.
- une structure d'accueil des personnes âgées : Le Bouen Seren

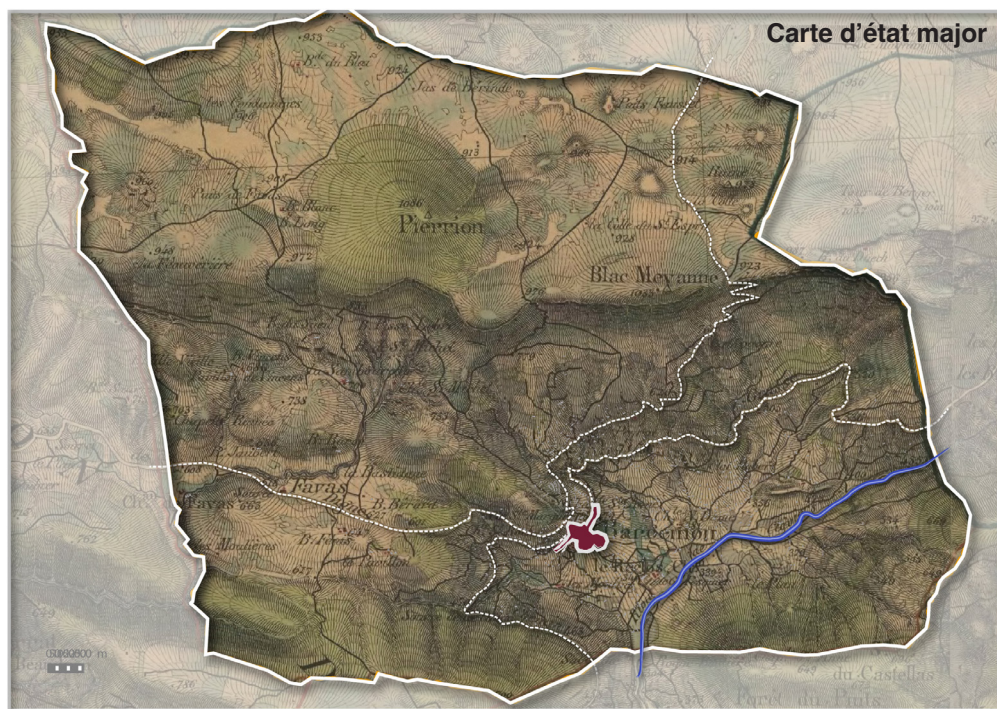
Ces activités témoignent du potentiel de développement économique local. En plus des caractéristiques encourageantes concernant la vie associative et culturelle, la commune de Bargemon peut se targuer de réunir des atouts en terme de qualité de vie mais aussi en termes de niveaux d'équipements et de diversité économique (proximité, artisanat, etc.). Ces éléments soulignent le potentiel communal pour accueillir des activités variées malgré le profil fortement rural et la situation quelque peu excentrée.

Localisation d'équipements : culturels, cultuels, parkings, sportifs



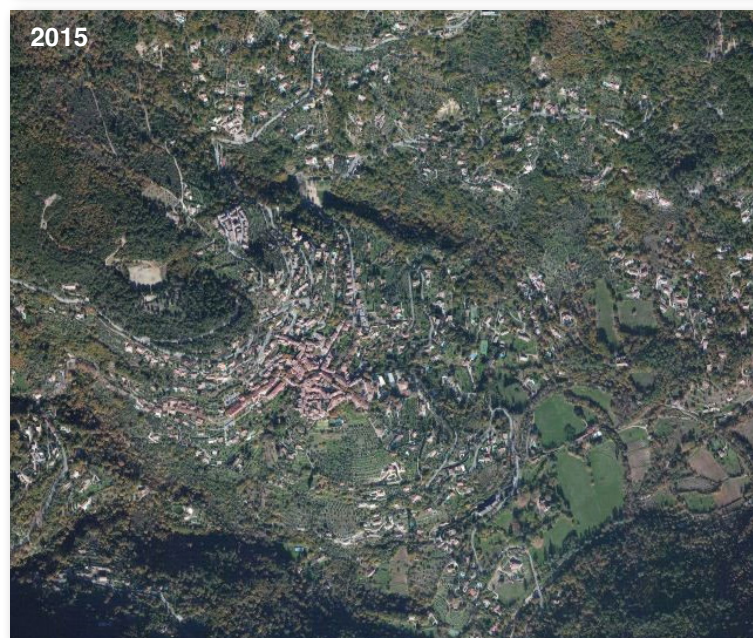
11. APPROCHE HISTORIQUE

La commune de Bargemon est un village médiéval historique du centre Var, perché à environ 480m d'altitude au sud des barres de Blaque-Meyanne dont le col du Bel Homme culmine à 951m. Le relief est une composante essentielle du territoire Bargemonais, qui lui a d'ailleurs valut son nom « Barjamon, Barge-monum ou Barjamonum» (Barg et Berg signifiant Mont en Celte).



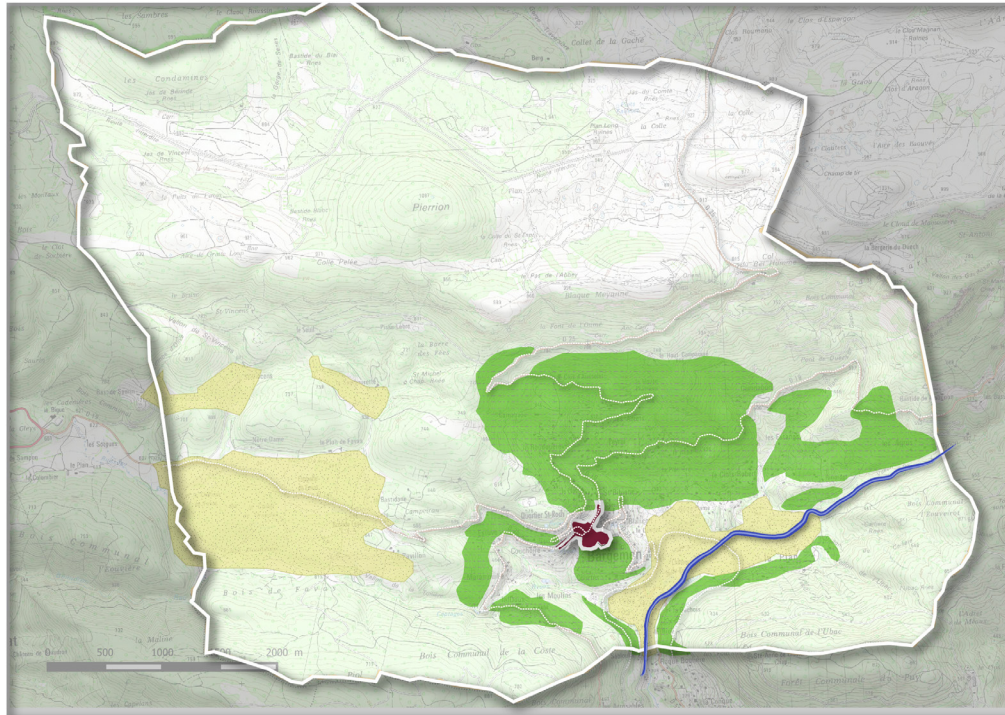
La D19 s'inscrit sur l'axe historique principal qui desservait le village, reliant notamment la commune de Grasse à l'Est et Draguignan par l'Ouest (par Mont-Ferrat). Une voie secondaire, actuelle D25, permettait de relier Draguignan par Callas.

Jusqu'aux années 60, la commune était principalement constituée du centre historique et de quelques bâtisses agricoles disséminées sur le territoire, notamment dans la plaine en contrebas dans laquelle serpente le Riou.



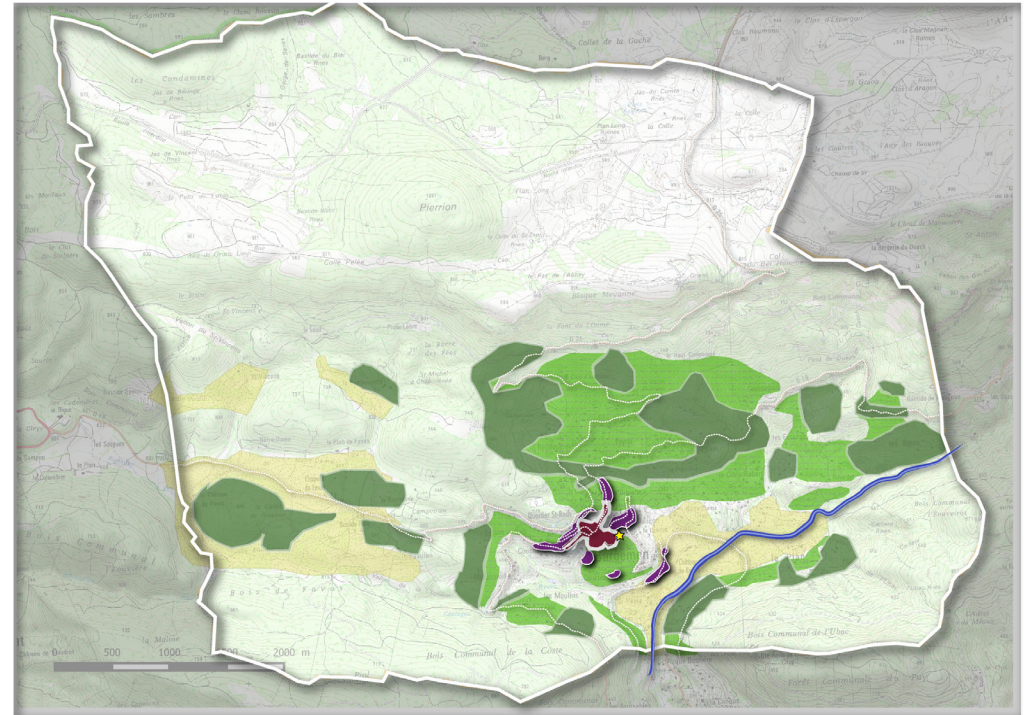
11. APPROCHE HISTORIQUE

AVANT 1950

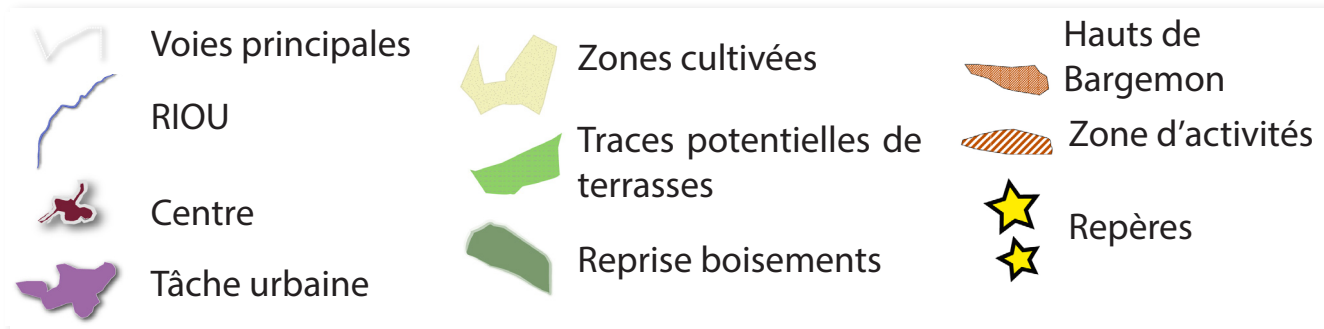


**Profil essentiellement rural,
Tâche urbaine : centre bourg**

AVANT 1975

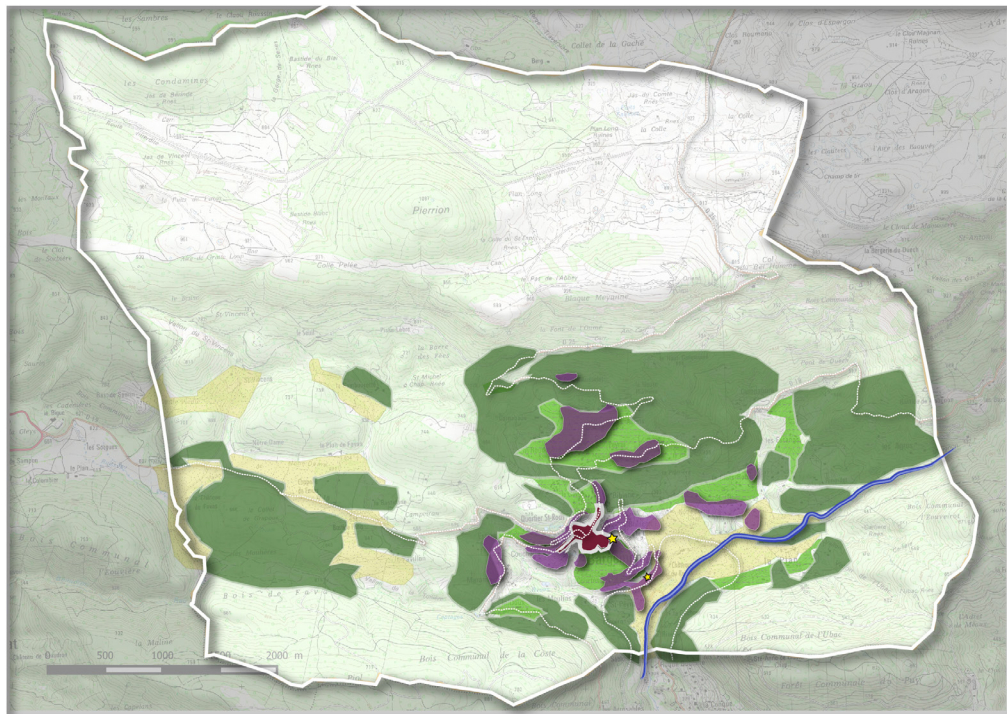


**Profil essentiellement rural, touristique (piscine de plein air)
Tâche urbaine : centre bourg, premières extensions du centre
et apparitions de petites extensions dans la plaine
Délaissement d'espaces en terrasse**

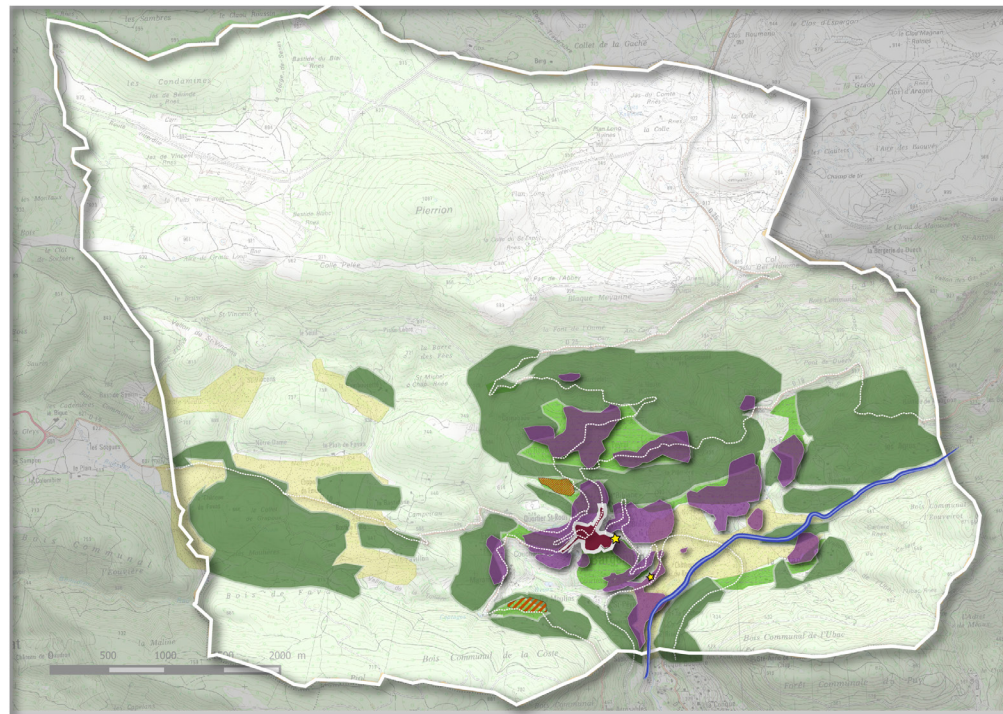


11. APPROCHE HISTORIQUE

AVANT 1995



2018

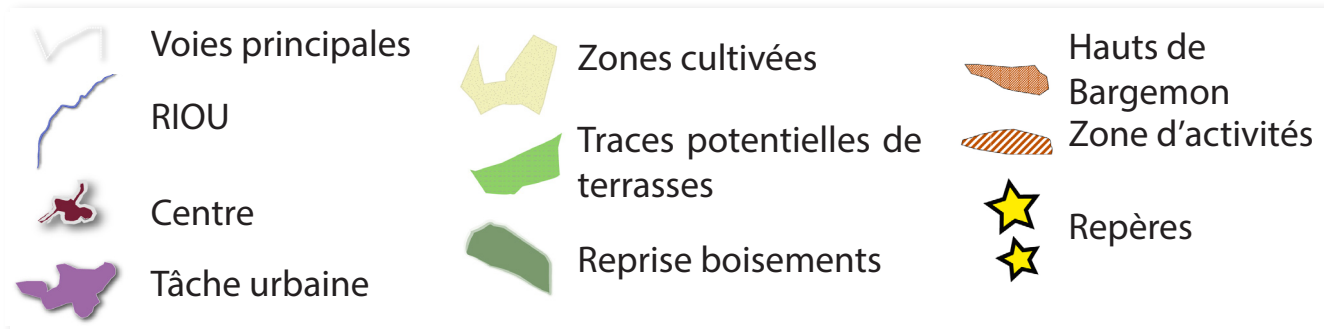


Tâche urbaine : Apparitions d'extensions urbaines et de pavillonnaires peu denses (corrélativement à l'usage démocratisé de la voiture)

Reprise d'espaces boisés

Tâche urbaine : Intensification des extensions urbaines et de pavillonnaires peu denses, Hauts de Bargemon et ZA

Reprise d'espaces boisés / mode d'habitat individuel important



12. LE PATRIMOINE

Patrimoine architectural protégé : monuments historiques inscrits ou classés

La commune de Bargemon compte plusieurs monuments classés ou inscrits au titre des monuments historiques qui témoignent de son héritage patrimonial. Cette protection implique notamment que dans un périmètre de rayon de 500m, toute modification de bâtiments ou travaux envisagés doivent obtenir l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France. Cette protection s'applique de même pour tout monument situé dans le champ de visibilité du monument historique inscrit ou classé (visible depuis celui-ci ou visible en même temps que lui).



Eglise de Favas.
Ruines de l'ancienne église de Favas situées à l'Ouest du village (environ 2,5km)
(cad. H 21) : inscription par arrêté du 13 mars 1972



Fontaine du XVIIIème siècle

Fontaine du 18e siècle décorant la place : classement par arrêté du 12 juillet 1945

Elle date de 1805. Outre son bassin circulaire, elle possède encore son «mélarguier», petite cuve contenant de l'eau et qui avait plusieurs usages : abreuver les bêtes, laver le linge ou les peaux des tanneurs, etc...



Monument aux morts de la guerre de 1914-1918

Monument aux morts de la guerre de 1914-1918, en totalité, y compris le square qui l'accueille (cad. E 122) : inscription par arrêté du 22 février 2010

D'une contenance de 2 ares, il appartient à la commune de Bargemon, qui en est propriétaire depuis une date antérieure au 1er janvier 1956.

Autres éléments de patrimoine et musées

Le patrimoine historique de Bargemon ne s'arrête pas uniquement aux éléments protégés. La commune dispose de nombreux éléments, notamment bâtis, qui contribuent à définir l'identité communale. Outre l'importance de leur préservation, il importe d'envisager ces atouts comme de véritables supports de projets : ouverture au public, activité touristique, lieux d'expositions, repère visuel/paysager, étape de parcours pédestres, accueil d'équipements communaux, logements, etc.

Le Musée Honoré Camos implanté dans l'ancienne chapelle Saint Etienne est un exemple de mobilisation possible des éléments de patrimoine historique bâti.

12. LE PATRIMOINE

Plusieurs éléments de patrimoine méritent ainsi d'être valorisés :

- l'église paroissiale, insérée dans le système défensif, accolée à une ancienne porte de la ville dont le clocher date du XVIIème siècle
- la chapelle Notre Dame de Montaigu, lieu de pèlerinage depuis le XVIIème siècle
- Musée Galerie Honoré Camos : implanté dans l'ancienne chapelle Saint Etienne datant du XVème siècle
- le moulin à huile, accueillant la coopérative oléicole du Riou, dont une meule ancestrale est héritée de la fin du XVIIIème siècle
- le Château du Reclos
- la Villa de Drée
- la mairie située dans un ancien hôpital du Moyen-âge
- le lavoir du quartier couchoire
- l'ancienne Gare
- l'école datant du début du siècle
- etc.



D'autres éléments contribuent à conférer son charme patrimonial à la commune tels que les remparts du XIème siècle ou encore les vestiges des différentes portes (la porte de l'ancienne prison, la porte du château, la porte de la tour de l'horloge et la porte du clos). Il semblerait que des ateliers de cordonneries aient été présents dans la commune.

A noter également que la préservation que la valorisation du patrimoine est une activité «intrinsèque» à Bargemon avec par exemple le musée du garde-champêtre, initiative unique à l'échelle nationale et qui témoigne de la

vitalité communale en la matière.

Plus largement, de nombreux éléments du centre historique, font partie intégrante du patrimoine local. Le tracé et la forme du village, ainsi que les éléments d'architecture des bâtis et des façades, ou encore certains tracés historiques de voies sont autant d'éléments pouvant être valorisés dans les projets d'aménagement ou d'urbanisme afin d'assurer la préservation de l'identité locale.

Un patrimoine historique lié à la maîtrise de l'eau incarné par plusieurs fontaines est observable à Bargemon :

- fontaine de la Place de la Mairie fut mise en place en 1805. Elle possède un mélarguier, lavoir qui permettait aussi d'abreuver les bêtes, ou de laver les peaux des tanneurs du pays
- fontaine Philippe Chauvier datant du XVIème siècle
- fontaine de la poissonnerie
- fontaine de Couchoire
- fontaine de l'Adoux

En dehors du centre historique, plusieurs vestiges du passé témoignent également des activités humaines :

- la Grotte du Bel homme, située sur un belvédère dans le massif de Blaque-Meyanne
- quatre oppida : sur le mont Piol, au col de Saint-Anoux, à la Pigue et à Saint-Anne datant approximativement du Vème siècle, édifiés sur des hauteurs, à proximité des cols ou méplats des avancées des grandes crêtes rendant leur accès plus aisé. Il s'agit de refuges temporaires / poste d'observation creusés dans la roche et recouverts de charpentes rudimentaires et de feuillages.
- des cabanes en pierres sèches (appelées Bories dans le Vaucluse) sont toujours visibles sur le plateau de la Colle, à Canjuers, Favas et sur la crête de Beudron (certaines sont visibles sur les cartes de Cassini)



12. LE PATRIMOINE

Sites archéologiques connus sur la commune

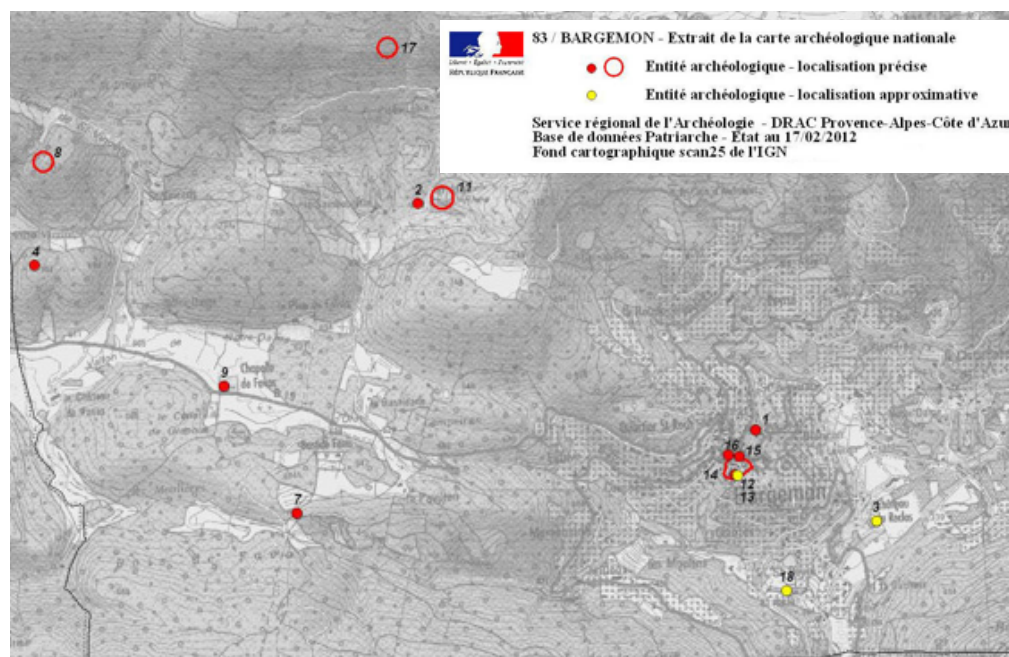
La commune de Bargemon possède de nombreux sites d'intérêt archéologiques identifiés. L'extrait ci-joint de la Carte archéologique nationale reflète l'état de la connaissance au 17/02/2012. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés et ne peut être considérée comme exhaustive. La servitude de protection du patrimoine archéologique applique la loi du 27 septembre 1941 qui régit les fouilles archéologiques :

« Dans les zones d'intérêt archéologique, la présence à peu près certaine de vestiges archéologiques provoquera au moment des travaux des découvertes entraînant l'application de la loi validée du 27 septembre 1941 portant réglementation des fouilles archéologiques. Afin d'éviter les difficultés inhérentes à une intervention tardive du service régional de l'archéologie, il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-D'azur Service régional de l'archéologie. Cette procédure permet en effet de prendre en compte les risques archéologiques dès la phase d'élaboration des avants projets. »

Cette servitude s'applique en particulier aux sites d'intérêt archéologique déjà identifiés, mais aussi à l'ensemble du territoire communal où il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme au Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de prendre en compte les risques archéologiques dès la phase d'élaboration des avants projets.

N°	Nom ou adresse / Parcelles	Identification de l'EA
1	Chapelle Saint-Etienne E (129)	11693 / 83 011 0001 / BARGEMON / Chapelle Saint-Etienne / / église / caveau / Moyen-âge classique ? - Epoque moderne
2	Eglise Saint-Michel H1 (21)	11694 / 83 011 0002 / BARGEMON / Eglise Saint-Michel / / église / Moyen-âge classique - Epoque moderne
3	LE RECLOS	11695 / 83 011 0003 / BARGEMON / LE RECLOS // sépulture / Gallo-romain
4	Chapelle de Villevieille	11696 / 83 011 0004 / BARGEMON / Chapelle de Villevieille / / chapelle / Epoque moderne
7	Bois de Favas (Les Moulières) I (33, 90)	16120 / 83 011 0007 / BARGEMON / Bois de Favas (Les Moulières) / / traitement du minerai ? / Néolithique - Age du fer ?
8	Oppidum de Villevieille	16363 / 83 011 0008 / BARGEMON / Oppidum de Villevieille / / oppidum / Second Age du fer

9	Notre-Dame de Favas	16364 / 83 011 0009 / BARGEMON / Notre-Dame de Favas / / chapelle / église / Moyen-âge classique - Epoque moderne
11	Village déserté de Favas H1 (18)	27478 / 83 011 0011 / BARGEMON / Village déserté de Favas / / bourg castral ? / enceinte / Moyen-âge classique - Bas moyen-âge ?
12	Château du castrum de Bargemon	29221 / 83 011 0012 / BARGEMON / Château du castrum de Bargemon / / château fort / Moyen-âge classique - Bas moyen-âge
13	Place du Château	29222 / 83 011 0013 / BARGEMON / Place du Château / Bargemon / chapelle / Moyen-âge - Période récente ?
14	Village de Bargemon	29224 / 83 011 0014 / BARGEMON / Village de Bargemon / / bourg castral / village / Moyen-âge classique - Bas moyen-âge ?
15	Eglise de Bargemon	29225 / 83 011 0015 / BARGEMON / Eglise de Bargemon / / église / Epoque moderne
16	Fontaine place Chauvier	31834 / 83 011 0016 / BARGEMON / Fontaine place Chauvier / / fontaine / Epoque moderne - Epoque contemporaine
17	Oppidum de Colle Pelée	34290 / 83 011 0017 / BARGEMON / Oppidum de Colle Pelée / / oppidum / atelier métallurgique ? / Age du fer
18	Le Monastier (Eglise Saint-Pierre)	34292 / 83 011 0018 / BARGEMON / Le Monastier (Eglise Saint-Pierre) / / église / Moyen-âge classique ?

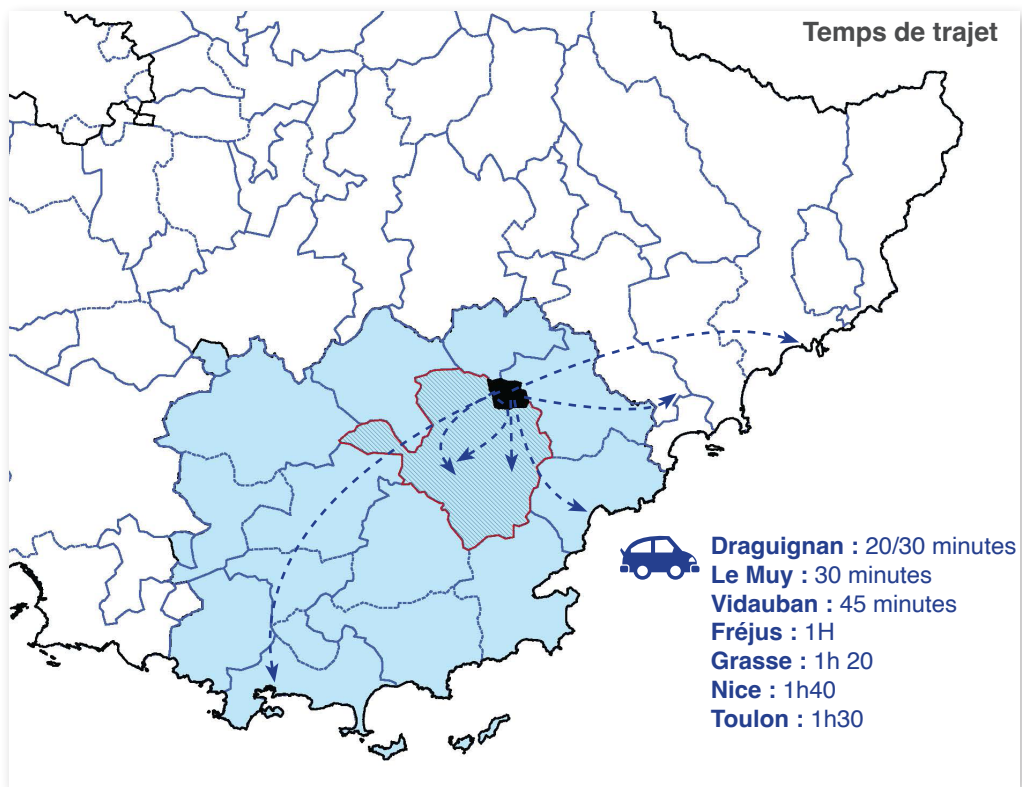


13. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Situation générale

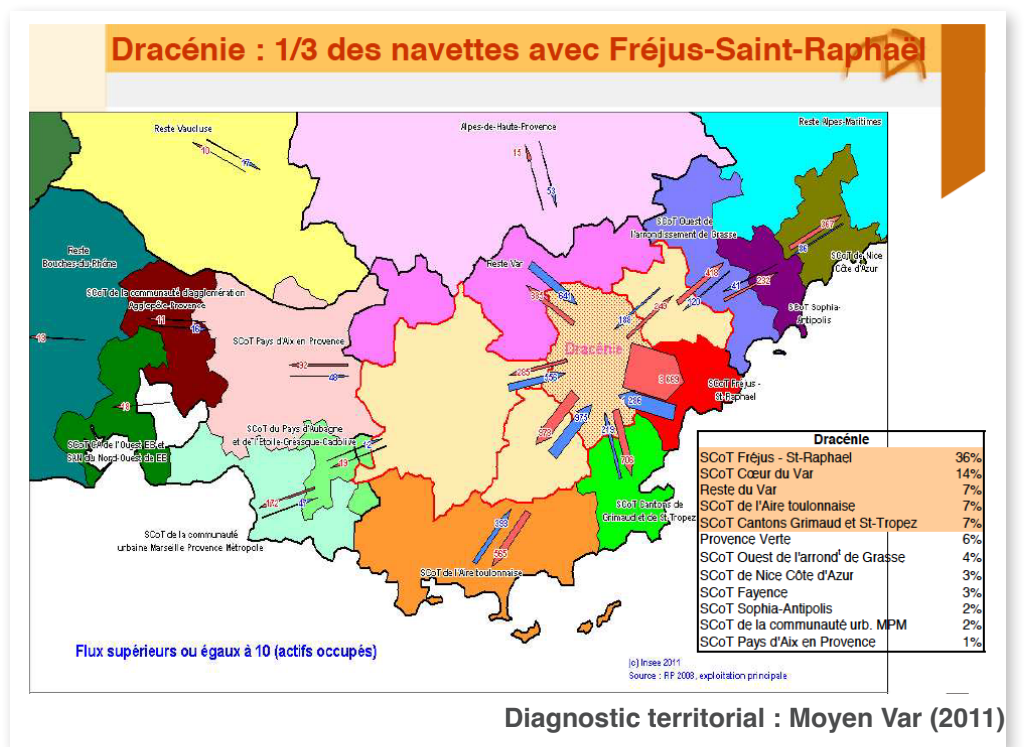
Les déplacements sur la commune de Bargemon sont principalement motorisés. Ceci s'explique en grande partie par le profil touristique et rural du territoire. La commune est aussi sous l'influence de divers grands pôles urbains (Bargemon est catégorisée comme commune multipolarisée des grands pôles au sens de l'INSEE).

Le relief, très marqué, a un effet sur les temps de trajet vers ces divers pôles voisins. Ainsi, la commune se trouve à environ 20/30 minutes de Draguignan et à environ 1h du littoral fréjusien.



Le diagnostic INSEE des déplacements sur le moyen Var, souligne l'importance des navettes domicile-travail (déplacements pendulaires) notamment vers le littoral.

Si aucunes données précises ne sont données pour Bargemon, nous pouvons estimer que les déplacements pendulaires des actifs bargemonais, hors internes au territoire de la Dracénie, sont principalement orientés vers l'agglomération Fréjus Saint Raphaël.



13. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Réseau viaire

La commune de Bargemon est desservie par trois voies de transit principales :
- la RD19 (dite route de Seillans) assure les liaisons Est-Ouest entre la zone de Grasse / Fayence et les gorges du Verdon,
- la RD 25 (dite route de Callas et de Brovès) assure les liaisons Nord-Sud entre le plateau de Canjuers et l'agglomération de Draguignan,
- la RD 55 permet la liaison avec le village voisin de Claviers

Notons une particularité de Bargemon dans le fait que ces trois axes principaux se rejoignent dans le coeur du village. Ceci confère au centre historique une fonction de point nodal majeur.

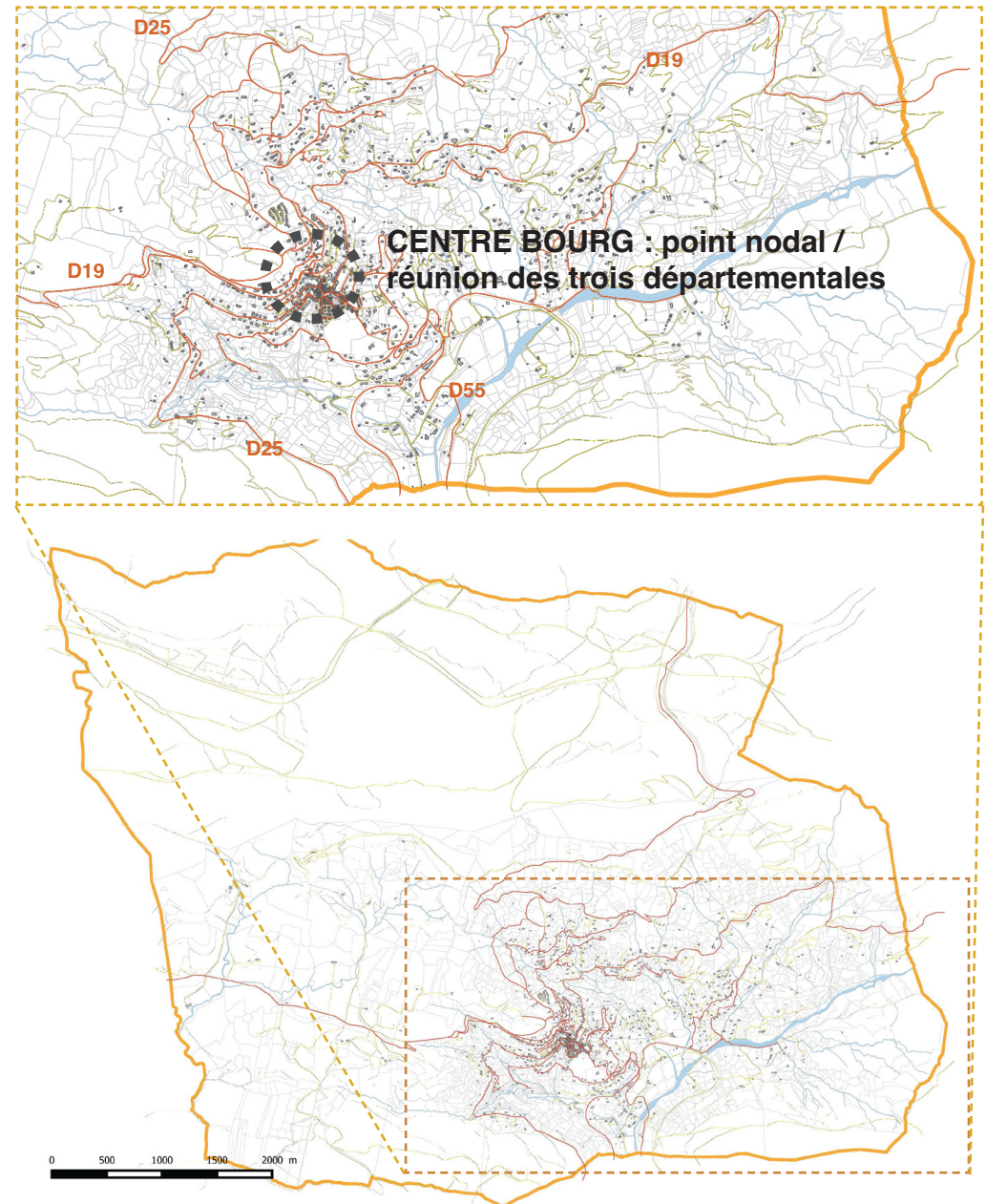
La commune est ensuite desservie par un réseau de voies secondaires plus étroites, très courbées voir en lacet du fait des nombreuses pentes locales. Ce réseau secondaire dicté par le relief complexifie la maîtrise des infrastructures routières. En outre, les distances à parcourir sont rallongées et les croisements entre véhicules parfois complexes. Ces axes permettent de desservir à la fois des espaces principalement résidentiels, ainsi que les divers espaces naturels ou agricoles.

Enfin, plusieurs impasses sont greffées sur les axes viaires principaux ou secondaires. Cela confère une silhouette «d'arêtes de poisson» au réseau viaire. Ces typologies viaires sont souvent visibles dans les lotissements et laissent peu de places aux déplacements doux.

Trafic en 2012

Le recensement de la circulation dans le département du Var (réalisé par le conseil général du Var en 2012) nous renseigne sur l'évolution des flux de véhicules individuels à Bargemon. Ce mode de déplacement est d'ailleurs largement le plus privilégié. Le relatif éloignement à des pôles urbains/d'emplois et un environnement rural et touristique (territoire privilégié pour les randonnées et le cyclisme) favorisent l'utilisation de la voiture individuelle.

Il apparaît que les moyennes journalières annuelles sur la RD19 ont été relativement stables entre 2007 et 2012, restant dans une moyenne de 500 véhi-



13. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

cules jour. Sur la RD 25, les moyennes journalières annuelles avoisinent les 350 véhicules jours sur la même période.

Transports en commun

Les transports sont une des compétences intercommunales, qui s'exprime par la Politique Globale des Déplacements (PGD) mise en oeuvre à l'échelle de la Dracénie. Il n'existe pas de ligne régulière de transports en communs mais un service de transports à la demande intercommunal.

La commune de Bargemon est desservie par le réseau TED BUS. Elle est située dans «la zone Nord» qui comprend l'ensemble des communes du Nord du territoire et la commune de Draguignan.

20 arrêts sont implantés sur la commune, pour une fréquentation en 2014 correspondant à 4040 prise en charge (voir tableau suivant). 5 arrêts n'ont pas été fréquentés



Les Hauts Adrechs	140
Le Clos	388
Favas	0
Les Hauts de Bargemon	268
Estuve / La Source	62
La Doux	0
Entrée	206
Coucadis	62
Esperon	23
Clinique	3
Les Pignes	0
Ancienne Voie	0
Jeu de boules	0
Chapelle Notre Dame	2
Peyrui	34
La Roudouère	12
Le Clos Robert	80
Chemin de Peyrui	1
Le Plan	3
Place de la Mairie	2756

Le transport scolaire, vers les établissements scolaires de Figanières (3 circuits), Draguignan(1), Lorgues/Les Arcs(1) et Le Muy(1). Les élèves se rendant principalement vers Figanières ou Draguignan :

- 38 élèves vers Figanières
- 38 élèves vers Draguignan
- 4 élèves vers Lorgues
- 2 élèves vers Le Muy
- 2 élèves vers Les Arcs

13. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Le Schéma d'Accessibilité Programmée

L'ordonnance de novembre 2014 a défini les modalités de mise en accessibilité des réseaux de transport au moyen de l'agenda d'accessibilité programmée. Le décret 1123-15 détermine les critères de priorisation de la mise en accessibilité des points d'arrêts.

Pour la commune de Bargemon, un seul arrêt est retenu, celui de la Maison de retraite dénommé Le Clos. Toutefois dans la perspective du déménagement de la maison de retraite à plus ou moins long terme, il sera privilégié l'aménagement d'un point d'arrêt sur le nouveau site à rendre accessible, actuellement prévu sur le site de l'ancien stade.

Le maillage cyclable / voies vertes

La pratique du vélo est très contrainte à Bargemon du fait de sa topographie. Néanmoins, les modes doux et actifs peuvent être favorisés d'autres manières.

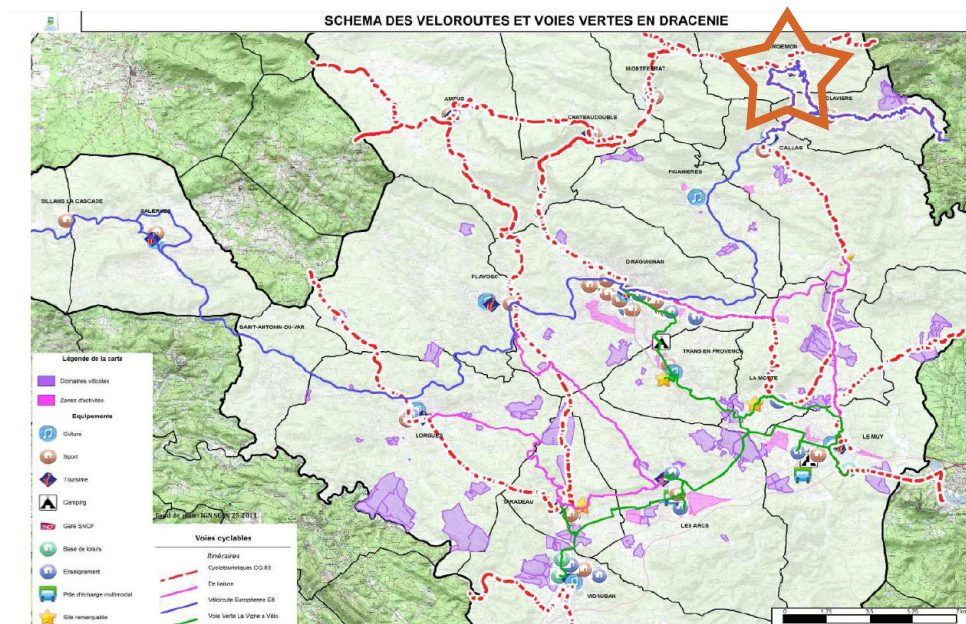
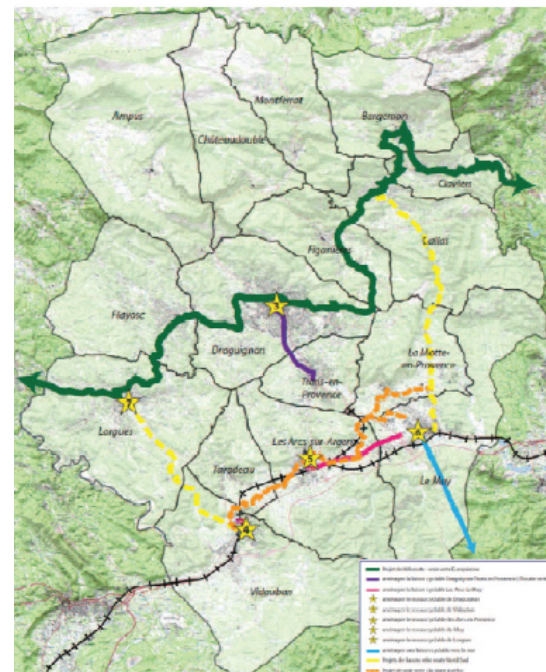


Schéma directeur des véloroutes et voie verte de la Dracénie

Le schéma directeur des véloroutes et voies vertes en Dracénie adopté en Conseil Communautaire le 26 Septembre 2013 fait notamment état de plusieurs axes structurants sur la commune de Bargemon. Sont indiqués notamment le projet d'eurovéloroute : «la méditerranéenne» ainsi qu'une voie «cyclotouristique» du département du Var.



L'Eurovéloroute 8 « La Méditerranéenne » (ici en vert) est un axe structurant de niveau européen : (Cadix -Espagne à Athènes-Grèce).

Le tracé suit l'emprise de l'ancienne voie ferrée des Chemins de Fer passant dans le Département du Var de Rians à Montauroux : 135 km et 24 communes traversées.

Notons que la charte du schéma directeur des véloroutes et voies vertes en Dracénie propose des principes d'aménagement :

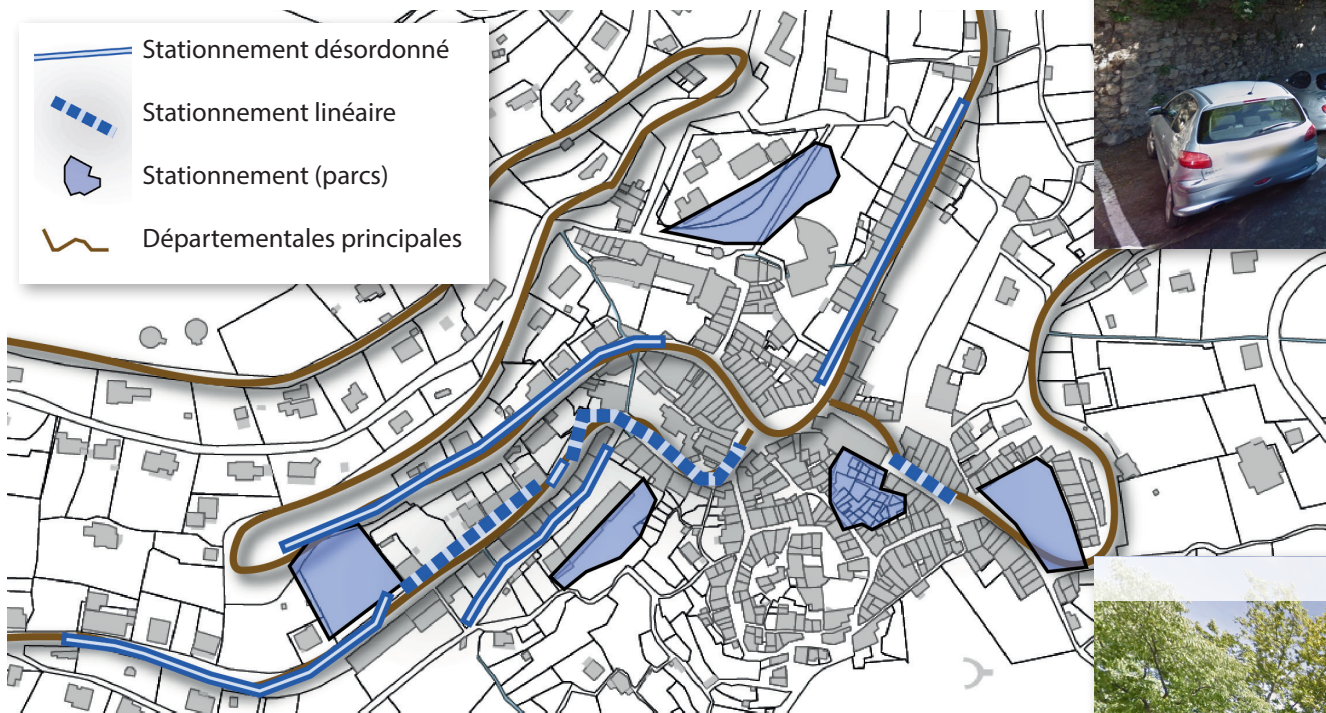
- types de voies (véloroute, voie verte, piste cyclable, bande cyclable, chaussée partagée, zone de rencontre, zone 30, etc.)
- type de revêtements
- dispositifs anti-intrusions
- jalonnement et signalétique
- etc.

13. TRANSPORTS ET DÉPLACEMENTS

Zoom sur le centre et organisation du stationnement

Le stationnement est principalement concentré au sein du village. Les capacités de stationnement public sont les suivantes :

- 49 places sur le parking Pasteur
- 40 places sur le parking Bibiane
- 57 places sur la place Saint Etienne



- 44 places sur la place Moreri
- 16 places sur le parking médiathèque
- 91 places diffuses sur le centre ville

Soit une capacité totale de 297 places. Il n'existe pas pour l'heure de capacité de stationnement spécifique pour les véhicules hybrides ou électriques.



14. LE PLU APPROUVÉ

Le PLU de Bargemon a été approuvé le 25 juin 2013

Le zonage du PLU est constitué de plusieurs catégories de zones.

Les zones urbaines (U), dont 5 typologies se distinguent :

- **la zone UA** qui accueille principalement le noyau villageois, composé d'un tissu bâti dense construit en ordre continu. Il convient d'y préserver son ordonnancement et son aspect architectural afin de maintenir et conforter sa fonction de centralité.

- **la zone UB**, qui accueille une urbanisation de densité moyenne, en continuité du centre villageois, où se mêlent pavillons et petits immeubles collectifs et où se trouvent des équipements publics et services tels que équipements de sport, écoles, commerces. Elle constitue un tissu urbain intermédiaire entre le tissu ancien du centre et le tissu des zones d'habitat pavillonnaire éloignées du village.

Elle comporte un secteur UBa de restructuration des anciens locaux de la maison de convalescence « les Héliades » fermée depuis plus de dix ans.

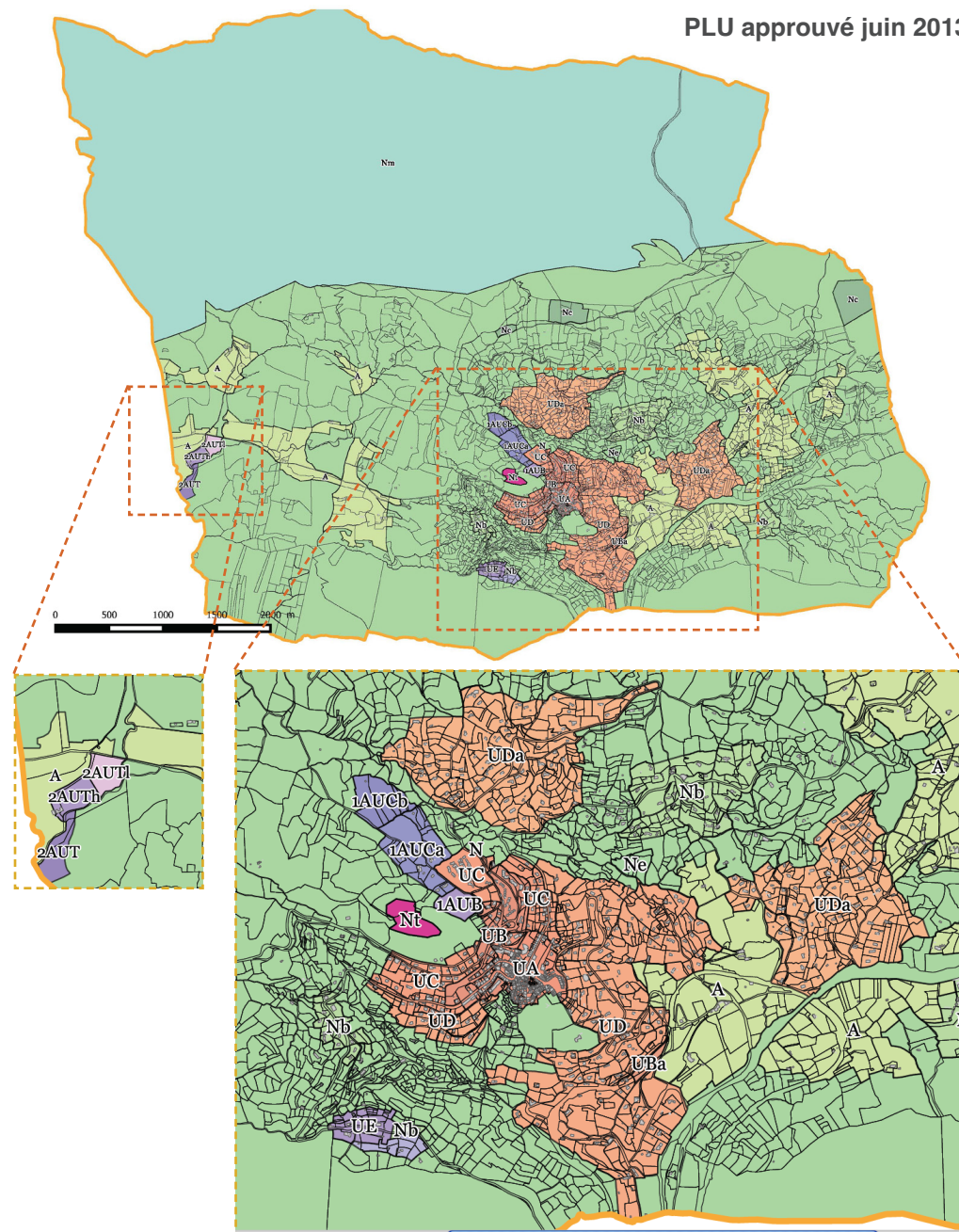
- **les zones UC**, qui sont principalement résidentielles et qui accueillent un habitat de densité moyenne, dont essentiellement une urbanisation pavillonnaire.

- **les zones UD**, correspondant aux extensions urbaines sous forme d'habitat individuel sous le village, dans le Plan et sur la route du Col du Bel Homme (RD 25). Elle comprend un secteur UDa couvrant les quartiers en Adret au Nord du village et le secteur du Plan

- **la zone UE**, correspondant à la zone d'activités au Sud-Ouest de la commune.

Les zones à urbaniser (U), dont 4 typologies se distinguent :

- **la zone 1Aub** : destinée à accueillir une extension urbaine pour accueillir du logement



14. LE PLU APPROUVÉ

- **la zone 1AUc** : destinée à prolonger la zone 1AUB dans des typologies bâties similaires. La zone 1AUc comporte deux secteurs. Le secteur 1AUca se situe en partie Sud au contact des lotissements des Hauts de Bargemon. Le secteur 1AUcb est la partie la plus visible depuis la RD 25, le coefficient d'espace vert y est plus important.

- **la zone 2AUe** : zone d'urbanisation future fermée à vocation principale d'activités, de même type que la zone UE qu'elle prolonge

- **la zone 2AUt** : zone d'urbanisation future fermée à vocation principale d'hébergement touristique, d'habitat et de loisirs insuffisamment équipée

Les zones agricoles

Ces zones recouvrent les espaces à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones naturelles dont 5 secteurs particuliers ont été définis :

Ces zones recouvrent les zones naturelles et exploitations forestières à protéger. Cinq secteurs particuliers y ont été définis :

- le secteur Nb recouvrant des secteurs naturels bâtis (essentiellement en zone NB du POS) insuffisamment équipés et dont la densification n'est pas souhaitable
- le secteur Nc recouvrant des carrières
- le secteur Ne destiné à l'aménagement d'un cimetière
- le secteur Nm recouvrant le Camp militaire de Canjuers
- le secteur Nt destiné à de l'hébergement touristique de plein air, des activités sportives et de loisir

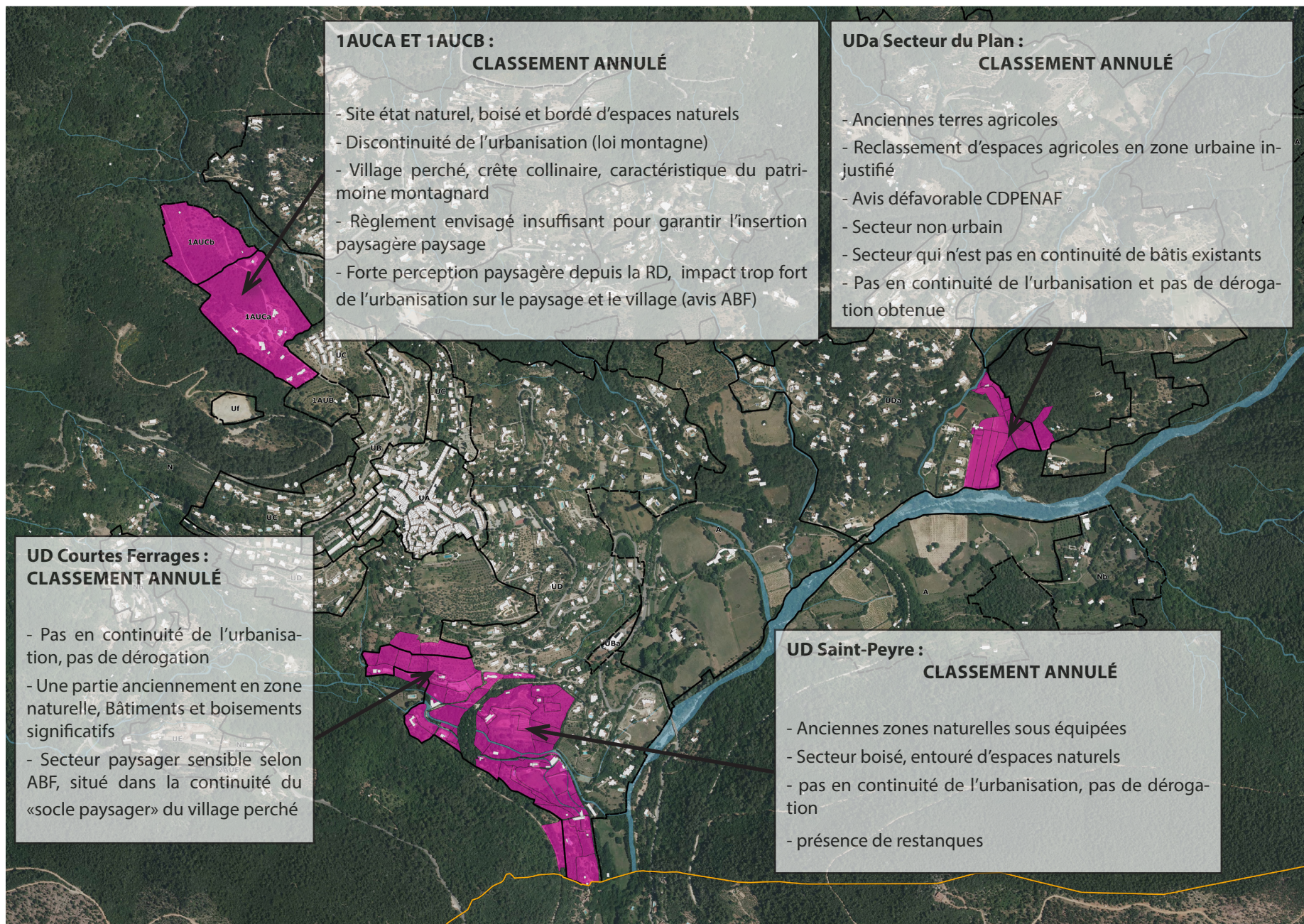
Suite au recours préfectoral contre le PLU de 2013, le PLU a fait l'objet d'une annulation partielle sur les secteurs suivants (décision du Tribunal Administratif de Toulon en date du 4 mai 2016) :

- le secteur Courtes/Ferrages en zone UD
- le secteur Saint Peyre en zone UD

- le secteur du Plan en zone UDa
- le secteur Garduelle Pillarde en zones 1AUCa et 1AUCb
- le secteur de Favas en zones 2AUt, 2AUth et 2AUti
- la zone Nt à vocation touristique

Une partie de ces secteurs sur lesquels le PLU a été annulé est représentée sur la cartographie de synthèse page ci-après, avec les motifs résumés de l'annulation prononcée par le juge administratif.

14. LE PLU APPROUVÉ



15. LES INCIDENCES DE LA LOI ALUR

Évolution législative : loi ALUR

La loi du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, dite loi ALUR, a eu pour conséquence immédiate la suppression :

- des superficies minimales (article 5 du PLU)
- des Coefficient d'Occupation des Sols (COS) (article 14 du PLU)

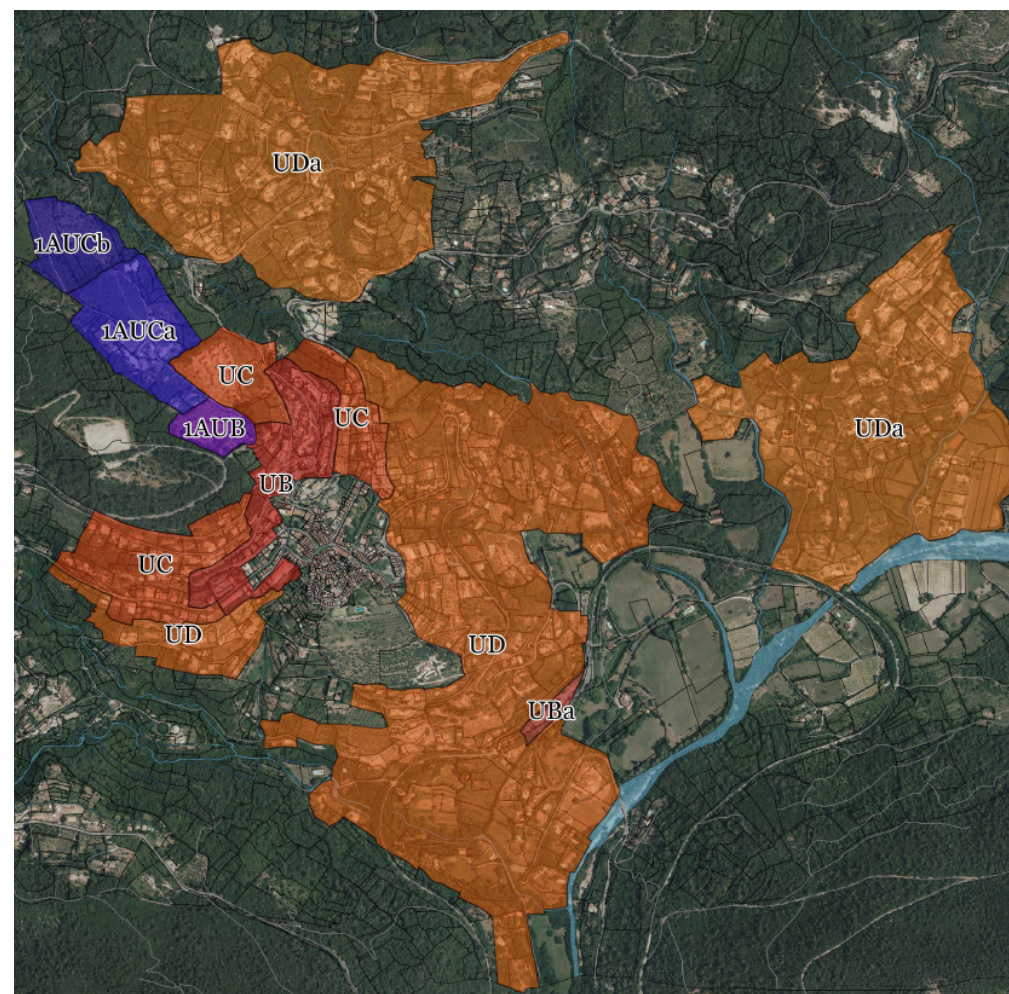
Sur la commune de Bargemon, ont été directement et immédiatement impactées les zones UB, UC, UD, 1AUB, 1AUC, telles que représentées sur la cartographie ci-contre.

ZONE	Superficie minimale	Cos
UB	--	0,6 en UB 0,55 en UBa
UC	--	0,35 habitat 0,50 pour usage Hôtelier
UD & UDa	1200 m ² (UDa)	0,18
1AUB	Particularité : construction autorisé pour des opérations d'ensembles de plus de 5000m ²	0,60
1AUC	--	0,35 (habitat) 0,50 Hôtelier

L'application de la loi ALUR a pour conséquence une augmentation importante de la constructibilité puisque avec la suppression de la règle de superficie minimale et du COS, les possibilités d'extension des constructions et les potentiels de divisions parcellaires sont multipliés. Les droits à construire sont uniquement régis par les règles de prospects (limite séparative et voie publique), le coefficient d'espace libre (ou vert, soit la somme des surfaces non imperméabilisées), la règle de hauteur et la règle d'emprise au sol.

Les tableaux présentés pages ci-après exposent zones par zones les incidences de la loi ALUR sur les «droits à construire».

ZONES IMPACTÉES PAR LA LOI ALUR



15. LES INCIDENCES DE LA LOI ALUR

ZONE UB : CONTINUITÉ DU CENTRE HISTORIQUE				
La majeure partie des parcelles de cette zone mesurent entre 500 et 2500 m ²				
Superficie des parcelles	Emprise au sol maximale Coefficient d'Emprise au Sol = 0,4 pour habitation	Espace libre dont le Coefficient d'Espaces Libres =	Avant la loi ALUR	Après la loi ALUR
			Surface de plancher constructible par rapport au COS = 0,60	Surface de plancher constructible (= Hauteur maximale (9 mètres soit 3 niveaux) x Emprise au sol maximale) équivalent à un COS = 1,2
300 m ²	120 m ²	--	180 m ²	360 m ²
500 m ²	200 m ²	--	300 m ²	600 m ²
800 m ²	320 m ²	--	480 m ²	960 m ²
1000 m ²	400 m ²	--	600 m ²	1200 m ²
2000 m ²	800 m ²	--	1200 m ²	2400 m ²
5000 m ²	2000 m ²	--	3000 m ²	6000 m ²

En zone UB comme en zone UC, la loi ALUR a pour conséquence de multiplier par deux les droits à construire.

ZONE UC : ZONE RÉSIDENTIELLE, D'HABITAT, DE SERVICES ET D'ÉQUIPEMENTS				
La majeure partie des parcelles de cette zone mesurent entre 500 et 1500 m ²				
Superficie des parcelles	Emprise au sol maximale Coefficient d'Emprise au Sol = 0,35	Espace libre dont le Coefficient d'Espaces Libres =	Avant la loi ALUR	Après la loi ALUR
			Surface de plancher constructible par rapport au COS = 0,35 habitation	Surface de plancher constructible (= Hauteur maximale (6 mètres soit 2 niveaux pour habitation) x Emprise au sol maximale) équivalent à un COS = 0,7
300 m ²	105 m ²	90 m ²	105 m ²	210 m ²
500 m ²	175 m ²	150 m ²	175 m ²	350 m ²
800 m ²	280 m ²	240 m ²	280 m ²	560 m ²
1000 m ²	350 m ²	300 m ²	350 m ²	700 m ²
2000 m ²	700 m ²	600 m ²	700 m ²	1400 m ²
5000 m ²	1750 m ²	1500 m ²	1750 m ²	3500 m ²

15. LES INCIDENCES DE LA LOI ALUR

ZONE UD : TISSU RÉSIDENTIEL PAVILLONNAIRE

La majeure partie des parcelles de cette zone mesurent entre 800 et 5000 m²

Superficie des parcelles	Emprise au sol maximale dont le Coefficient d'Emprise au Sol = 0,30 pour habitation	Espace libre dont le Coefficient d'Espaces Libres = 50%	Avant la loi ALUR	Après la loi ALUR
			Surface de plancher constructible par rapport au COS = 0,18	Surface de plancher constructible (= Hauteur maximale (6 mètres soit 2 niveaux) x Emprise au sol maximale) équivalent à un COS = 0,6
500 m ²	150 m ²	250 m ²	90 m ²	300 m ²
800 m ²	240 m ²	400 m ²	144 m ²	480 m ²
1000 m ²	300 m ²	500 m ²	180 m ²	600 m ²
1200 m ²	360 m ²	600 m ²	216 m ²	720 m ²
2000 m ²	600 m ²	1000 m ²	360 m ²	1200 m ²
3000 m ²	900 m ²	1500 m ²	540 m ²	1800 m ²
5000 m ²	1500 m ²	2500 m ²	900 m ²	3000 m ²

En zone UD, la loi ALUR a pour conséquence de multiplier par 3,3 les droits à construire. Dans le secteur UDa, elle rend en outre directement constructibles des terrains inférieurs à 1200 m², non constructibles antérieurement.

ZONE UDA : TISSU RÉSIDENTIEL PAVILLONNAIRE

La majeure partie des parcelles de cette zone mesurent entre 800 et 5000 m²

Superficie des parcelles	Emprise au sol maximale dont le Coefficient d'Emprise au Sol = 0,30 pour habitation	Espace libre dont le Coefficient d'Espaces Libres = 65%	Avant la loi ALUR	Après la loi ALUR
			Surface de plancher constructible par rapport au COS = 0,18	Surface de plancher constructible (= Hauteur maximale (6 mètres soit 2 niveaux) x Emprise au sol maximale) équivalent à un COS = 0,6
500 m ²	150 m ²	325 m ²	-- non constructible	300 m ²
800 m ²	240 m ²	520 m ²	-- non constructible	480 m ²
1000 m ²	300 m ²	650 m ²	-- non constructible	600 m ²
1200 m ²	360 m ²	780 m ²	216 m ²	720 m ²
2000 m ²	600 m ²	1300 m ²	360 m ²	1200 m ²
3000 m ²	900 m ²	1950 m ²	540 m ²	1800 m ²
5000 m ²	1500 m ²	3250 m ²	900 m ²	3000 m ²

16. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Rappels code de l'urbanisme

L'article L151-4 du code de l'urbanisme précise que les Plans Locaux d'Urbanisme doivent : « analyser (...) la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers ».

La « densification » est une notion centrale dans les discours portant sur l'aménagement des territoires. En témoignent les nombreuses lois abordant ce thème : loi SRU de 2000, loi UH de 2003, loi ENL de 2006, loi Grenelles I et II de 2010 et 2012, loi ALUR de 2014.

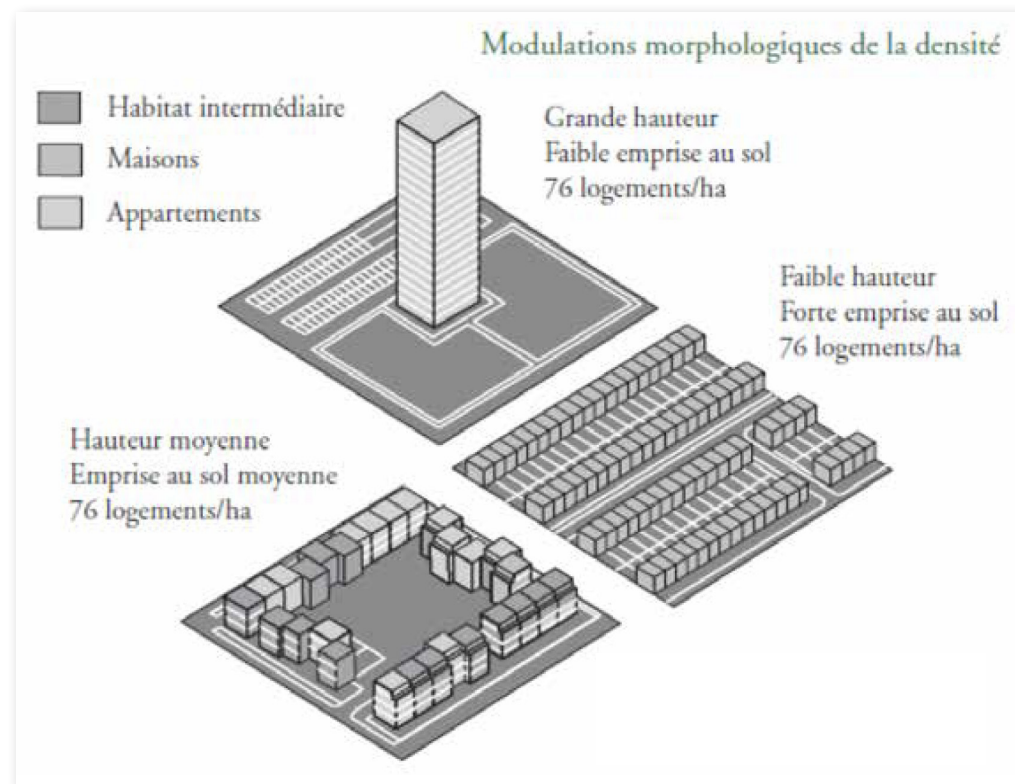
Pour rappel, la densité est définie classiquement par le rapport entre un élément quantifiable et la superficie d'un espace de référence. Il semble logique de considérer ici la densité résidentielle, soit le nombre de logements rapportés à l'hectare.

Or, la densité résidentielle, peut aussi être calculée de différentes manières. On parle alors de densité brute pour une densité résidentielle considérant le nombre de logements sur une superficie globale, et d'une densité nette en cas d'exclusions des espaces viaires, espaces publics ou encore équipements...

Ceci peut faire varier les chiffres du simple au double dans certaines situations. De plus, pour une même densité, peuvent correspondre une multitude de formes urbaines. Ainsi, des ensembles de logements de types maisons de ville en bande peuvent être largement plus dense qu'une tour.

Toutes les études et approches de terrains s'accordent : la densité est avant tout une histoire de perception, elle est d'abord vécue. La forme urbaine est prégnante sur ces perceptions des densités.

Il est donc primordial de disposer d'un raisonnement qualitatif (quel espace public, quelle vie de quartier, quels équipements ?) plutôt que quantitatif (combien de logements à l'hectare ?). La mise en place de référentiels en lgt/ha ne doit pas balayer les objectifs communaux mais bien être au service de ces derniers (une densité pour atteindre des seuils d'équipements, vitalité commerciale, etc.).



- **Densité résidentielle : nombre de logements rapportés à l'hectare**

- **À une même densité, peuvent correspondre plusieurs formes urbaines**

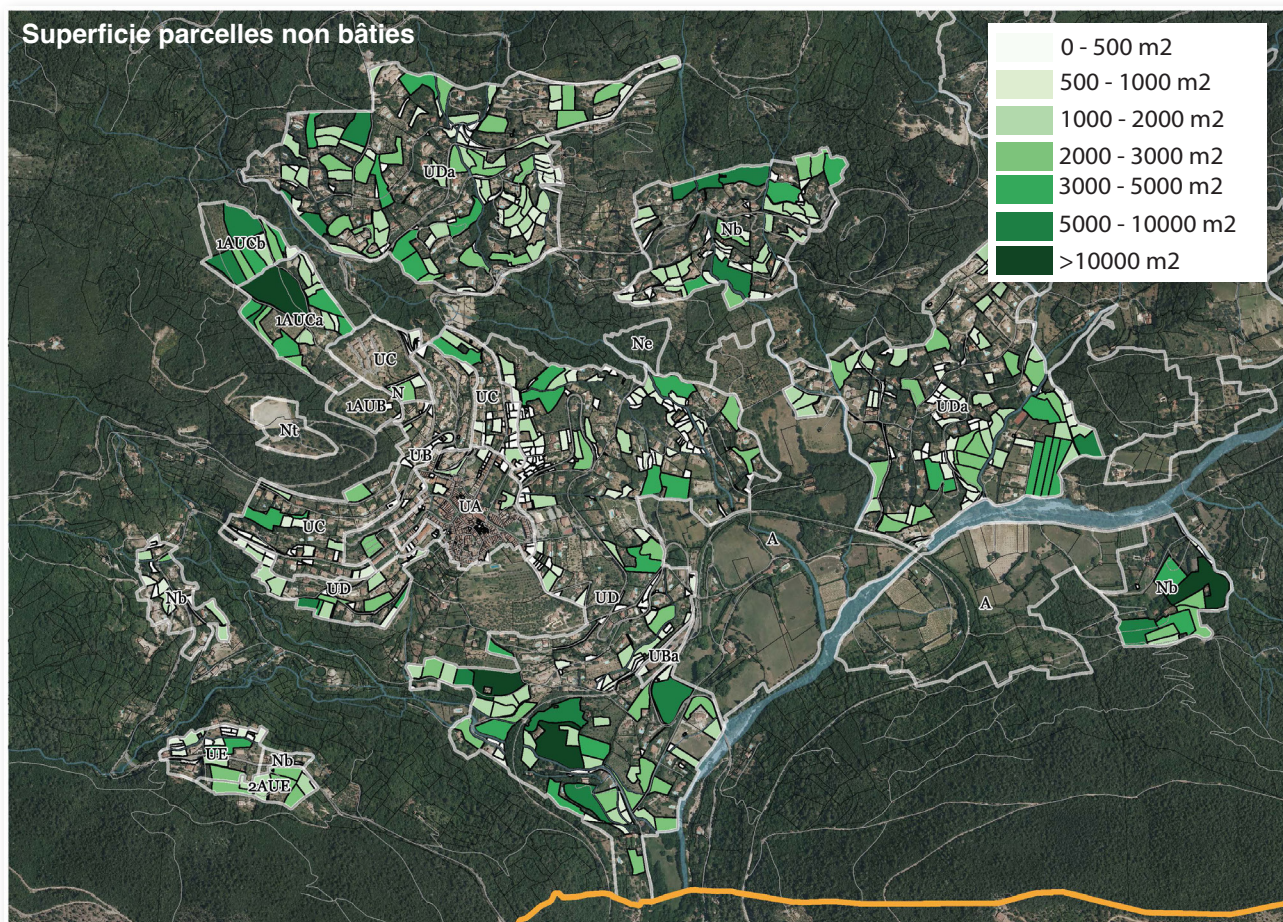
- **une approche quantitative seule ne saurait créer de la qualité urbaine**

16. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Le foncier non bâti

L'analyse du foncier non bâti dans les zones U, AU et Nb du PLU met en lumière les disponibilités foncières communales et les secteurs qui risqueront le plus d'évoluer dans les prochaines années en l'état actuel. Le centre Bourg et les secteurs proches, disposent de très peu d'espaces libres : moins d'1ha pour la zone UA, un hectare en zone UB et moins de 4 en UC.

NON BATI	ha
1AUb	0,6
1AUCa	4,79
1AUCb	3,52
2AUE	1,55
Nb	13,06
UA	0,86
UB	1,04
UBa	0,06
UC	3,79
UD	27,11
UDa	28,11
UE	1,61



Pour ces dernières, de nombreux terrains non bâtis remplissent des fonctions paysagères, voir d'agrément (parc). Hormis en zone UC, la densification de ces zones passerait principalement par des opérations de renouvellement urbain.

Les potentiels fonciers les plus importants pour des nouvelles constructions se situent dans les zones résidentielles. Ce sont plus de 50ha de foncier non bâti disponibles dans les seules zones UD et UDa.

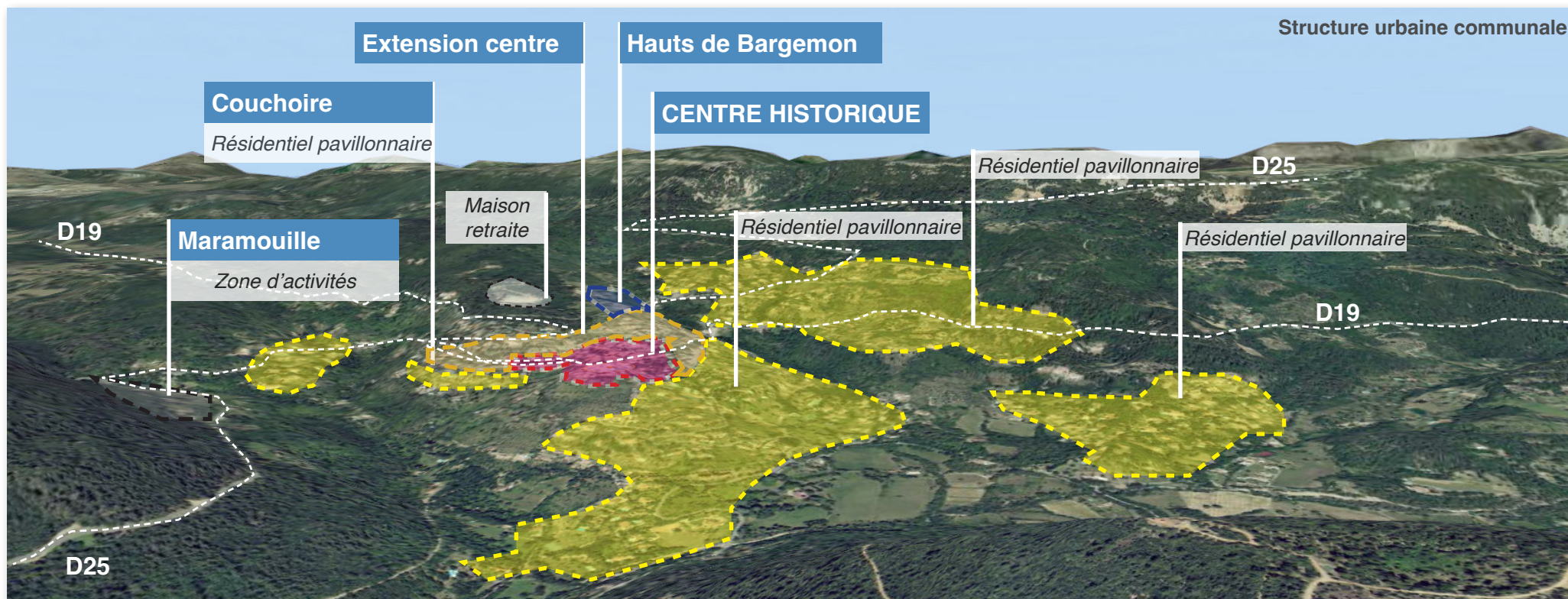
Ces secteurs résidentiels sont quelque peu déconnectés, peu desservis et disposent de caractéristiques paysagères et naturelles importantes. Ils étaient

pour partie (UDa) soumis à une règle de superficie minimale aujourd'hui supprimée.

Si la qualité de vie dans ces quartiers est indéniable pour les «premiers arrivants», elle est à mettre en perspective d'un phénomène de densification majeur du fait du besoin en logement. Compte tenu du contexte immobilier, l'apparition de petits logements de moyenne facture (moins de 100m² sur moins de 700m² de terrains) issus de divisions foncières est envisageable.

La densification de ces quartiers pose des problématiques fonctionnelles (réseaux, desserte) mais aussi environnementale et paysagère (imperméabilisation des sols, insertion des constructions, etc.)

16. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION



Organisation urbaine de la commune : présentation synthétique

Bargemon est une commune rurale, située au cœur d'espaces naturels et marqués par un relief important agrémenté de zones boisées qui contribuent au charme paysager.

La commune est traversée par deux axes principaux, la D19, axe Est-Ouest et la D25, orientée Nord-Sud.

Le centre-bourg, constitué d'un tissu urbain historique, constitue le noeud de rencontres des différents axes principaux. Il est implanté sur une pente orientée Sud-Ouest. À ses abords directs, là où le relief le permet, s'est développé un tissu urbain mêlant formes urbaines plus récentes, entre collectifs, individuels et quelques équipements.

La commune est ensuite constituée de poches urbaines, discontinues ou non, aux fonctions variées :

- des poches résidentielles d'habitat pavillonnaire très peu denses
- d'une zone d'activités
- du quartier des hauts de Bargemon au Nord du centre, forme d'habitat groupé

Le reste du territoire est occupé majoritairement par des espaces naturels, principalement boisés, et de quelques espaces agricoles dans la plaine.

16. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Le centre historique et l'extension de l'urbanisation

Caractéristiques générales et organisation

Le village se situe au centre de la commune. Son implantation lui confère une situation de vigie sur la plaine (Secteur du Plan) et sur les pentes voisines (Bois de l'Ubac, Bois de la Coste, Adrechs). L'arrivée sur le village par les départementales (notamment par la D25 depuis Callas) présente un fort potentiel de scénographie paysagère. La qualité du bâti médiéval provençal, sa forme urbaine et son socle paysager (en terrasses) sont des éléments identitaires de Bargemon : la «Perle du Haut-Var».

Le centre-bourg représente la première étape de l'urbanisation communale. La forme compacte de son tissu urbain est héritée de l'ancienne présence de remparts, aujourd'hui démantelés en quasi totalité. Sa situation stratégique dans la commune s'explique par la connexion des trois départementales (axes viaires principaux) en son cœur.

Le village peut se décomposer en différentes entités :

- le cœur historique symbolisé par la zone UA du PLU
- un tissu de première couronne (extension sous formes d'habitat collectif ou pavillonnaire) suivant les pentes du relief Ouest, Nord, et Sud le long des départementales.



16. ANALYSE DES CAPACITES DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Le centre historique

Typo-morphologie

Le centre-village possède un caractère traditionnel et identitaire fort. Il a su conserver au fil des temps son unité et ses caractéristiques de village perché. Le tissu urbain morcelé et resserré, ne semblant pas suivre d'alignement précis est typique de villes ou villages ayant été contraints de se développer dans un périmètre définis, ici celui des anciens remparts.

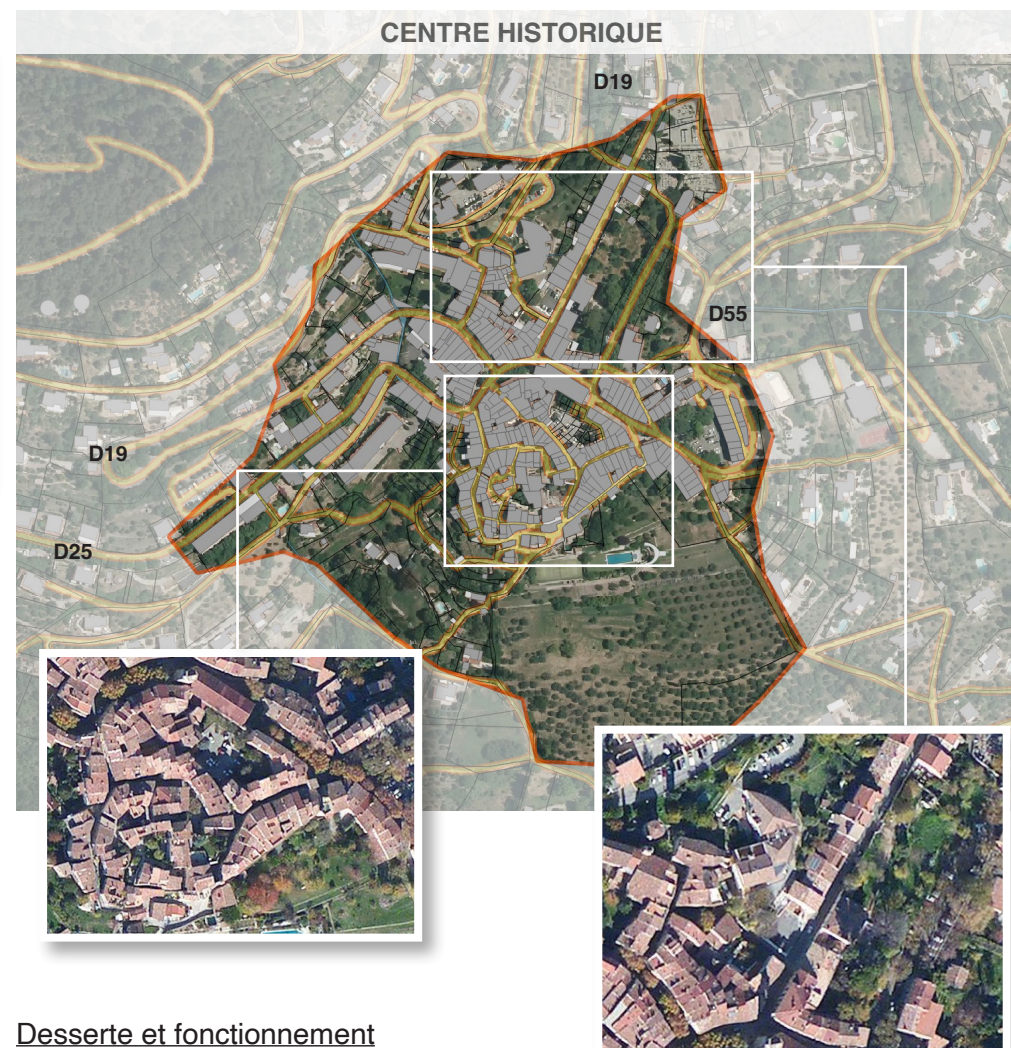


La hauteur des bâtiments du centre historique varie principalement entre R+2 ou R+3. Les constructions sont pour la plupart mitoyennes, alignées et en rez de rue. Les façades principales des bâtiments sont généralement orientées vers les espaces publics principaux ou rues principales. La particularité du bâti du centre par rapport au reste du tissu urbain tient dans son rapport à la morphologie parcellaire. Il prend place sur des parcelles réduites (80/200m²) et occupe généralement la globalité de l'emprise foncière.

Notons que le centre-historique rassemble la majorité des équipements communaux et des activités commerciales. Ces dernières prennent place en majeure partie dans les rez-de-chaussée des bâtisses du centre.

Le réseau viaire s'organise en petites ruelles étroites, s'ouvrant sur un réseau d'espace public : Place Philippe Chauvier, Rue de la Résistance, Place du Tertre, Place Moreri, Place Saint Etienne, Place du Château, etc. Ces lieux ont des vocations multiples : passages, rencontres, activités économiques, supports de pratiques collectives, stationnement, etc. Par ailleurs, le jeu des ruelles combiné à celui du relief ponctuent le village à la fois de lieux intimistes et de belvédères sur les pentes boisées Sud/Nord et la plaine en contrebas.

Les limites du centre historique sont marquées par une urbanisation plus diffuse et discontinue (qu'il s'agisse de pavillonnaire ou de collectif).



Desserte et fonctionnement

Le centre historique est desservi par les départementales D25, D19, D55, principaux axes de la commune. Du fait du relief, les connexions vers les autres quartiers de la commune (notamment résidentiels) sont moins favorisées et largement structurées par le réseau viaire.

16. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Architecture, environnement et paysage



Le centre-bourg est relativement compact et concentré. Il présente un paysage historique identitaire provençal fort. Le village est un repère visuel majeur dans le grand paysage communal et constitue un atout d'attractivité important.

L'architecture et le tissu urbain hérité de l'époque médiévale crée un réseau de ruelles et placettes offrant un paysage tantôt fermé, tantôt intimiste ou parfois dynamique aux abords des places concentrant les activités commerciales. Le traitement de l'espace public varie d'une rue à l'autre, parfois semi-piétonne du fait de l'étroitesse des rues ou alors dominées par le réseau viaire. La place d'éléments naturels (platanes, divers plantations) renforcent l'aspect bucolique et qualitatif de l'espace public, en plus de remplir des fonctions écologiques et d'agrément (ombre l'été notamment).

Du fait de sa position surélevée, le centre profite d'une position de «vigie» qui offre une vue remarquable sur le paysage alentour et la plaine en contrebas. D'un point de architectural, les constructions sont principalement des constructions provençales typiques. Les matériaux employés sur les façades et toits ainsi que les colories des bâtiments s'inscrivent dans la tradition provençale locale. Le vocabulaire architectural est relativement qualitatif, malgré certaines constructions présentant des signes apparents de vétusté. Sur les franges du centre, et rarement en son cœur, apparaissent des constructions plus récentes usant d'un vocabulaire architectural légèrement varié.

Illustration de différents espaces publics du centre



16. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Point réglementaire : PLU approuvé en 2013

Le centre historique est principalement classé en zone UA, correspondant à un tissu bâti dense construit en ordre continu. Le règlement insiste sur l'importance de préserver l'ordonnancement et l'aspect architectural afin de maintenir et conforter sa fonction de centralité.

Perspectives de développement

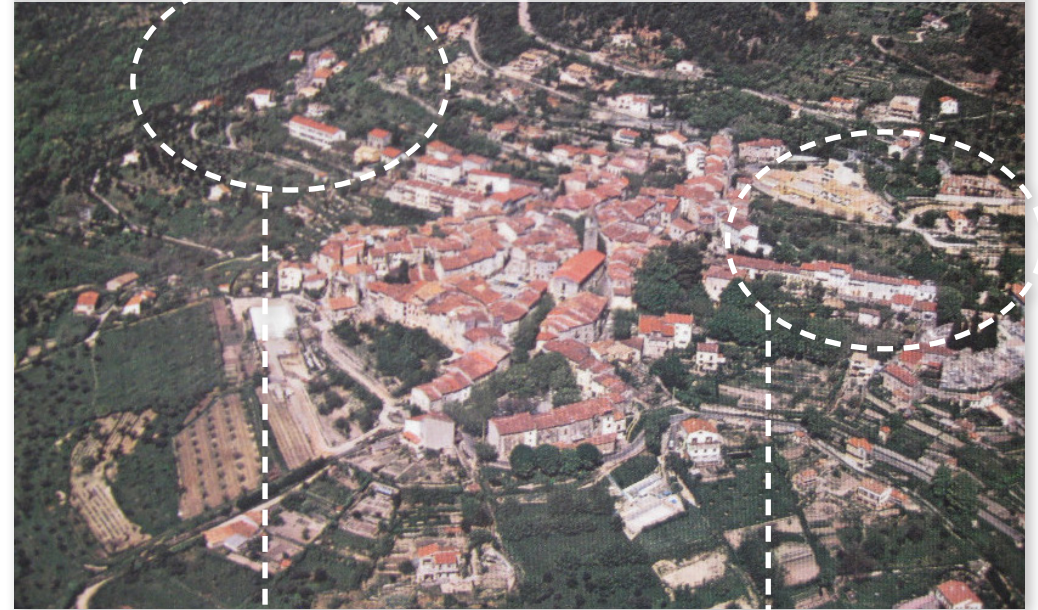
Le centre historique est constitué d'un tissu urbain peu mutable autrement que par opérations de renouvellement urbain. Plusieurs logements vétustes, ou aux intérieurs ne correspondant plus aux besoins pourraient faire l'objet de projet de réhabilitation. Le renouvellement urbain pourrait permettre de soutenir l'implantation d'activités locales dans le centre et de faciliter l'insertion de ménages.

Le développement urbain du centre intègre déjà cette approche urbaine : les équipements locaux (culturels, administratifs, etc.) sont parfois implantés dans des héritages patrimoniaux à l'instar du Galerie Honoré Camos. L'éventuelle délocalisation de la maison de retraite actuelle pourrait soutenir une réorganisation de divers services ou activités présents dans le centre.



Le tissu de première couronne

ANNEES 1970 PRÉMISSSE D'URBANISATION AUX FRANGES



TISSU URBAIN ACTUEL



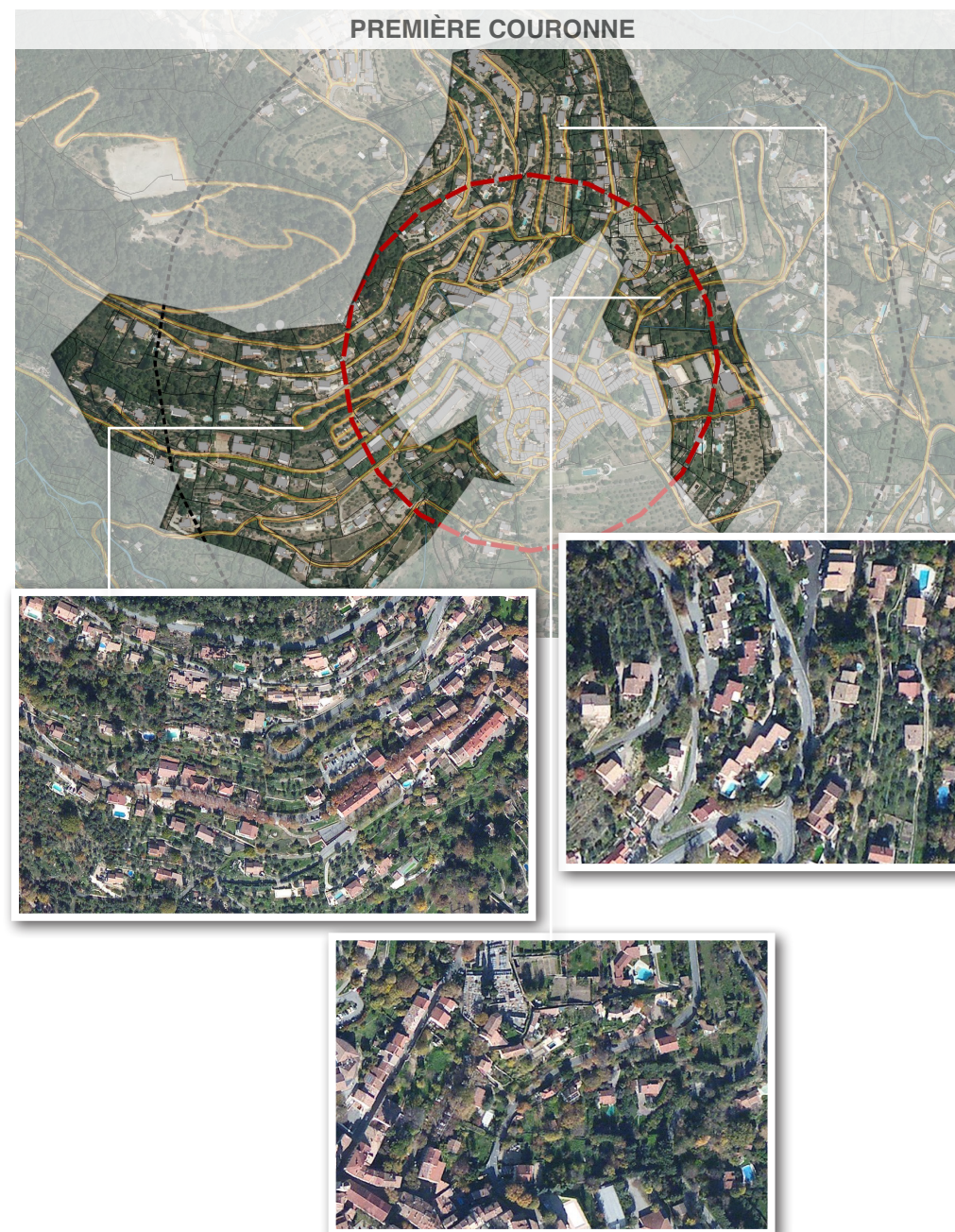
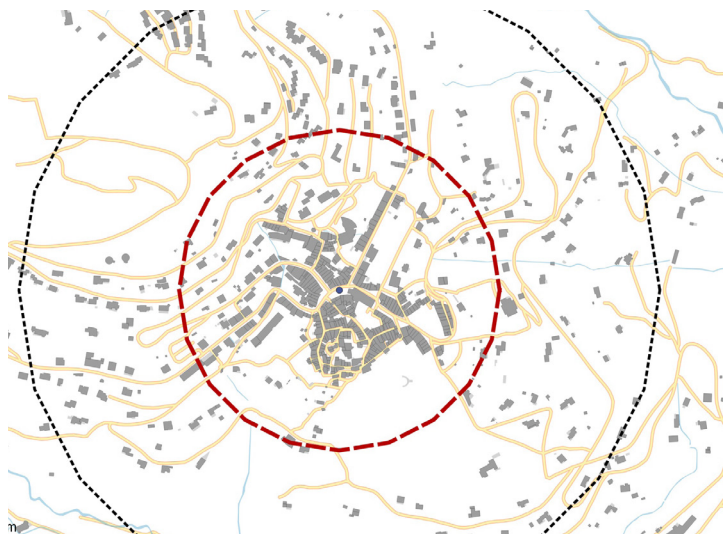
16. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Typo-morphologie

Le tissu urbain de la première couronne est plus diffus et discontinu que celui du centre historique. Plus éclaté et morcelé, il témoigne d'une urbanisation qui s'est réalisée au fil du temps sans projet d'ensemble. Du fait d'un relief et de pentes importantes, son développement est fortement guidé par cette particularité. Les constructions sont d'ailleurs souvent orientées vers la plaine en contrebas.

Le développement urbain s'est organisé à proximité directe du centre et le long des départementales. Mêlant plusieurs formes urbaines, le tissu est constitué à la fois de maisons pavillonnaires en R+1, d'ensembles d'habitat collectifs (en R+3/+4), de constructions en bandes en continuité du centre et de quelques équipements. La morphologie parcellaire est souvent organisée selon les typologies urbaines, allant de vastes emprises pour les tissus collectifs, à des terrains plus réduits pour les constructions individuelles. Ces dernières sont d'ailleurs souvent implantées soit en cœur de parcelle ou en marquant un léger retrait par rapport aux voies principales.

Certaines constructions accueillent tout de même des commerces ou des activités économiques visibles depuis les axes viaires principaux. Cependant, l'impression de densité est de fait beaucoup plus réduite que dans le centre. Le tissu urbain étant moins continu, il est plus aéré, diminuant l'impression «d'urbanité». Par ailleurs, le rapport à l'espace public est beaucoup plus limité. Les limites privées étant plus fortement marquées, destinées à du stationnement ou constituées des espaces intermédiaires d'habitat collectif, il est de fait moins incitatif et laisse moins de place au piéton et à l'usager.



16. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Desserte et fonctionnement

La première couronne est desservie par les trois départementales principales et entretiennent des relations avec le centre principalement par ces axes. Comme le centre, le relief et l'éloignement de certains quartiers pavillonnaires réduit les échanges et connexions avec ces derniers. Le réseau viaire est d'ailleurs plutôt linéaire. Du fait du relief, il prend la forme de lacets. Les voies d'accès et connexions donnent alors au réseau une forme d'arête de poisson ou de rhizome. Notons que les voies descendant vers les secteurs en contrebas sont plus étroites.

La discontinuité des constructions ouvre le paysage et réduit la sensation de confinement propre du centre historique. Les lieux de pratiques collectivité et de proximité sont quelque peu dilués par le marquage important de la séparation espace public/privé. Par ailleurs, le vocabulaire architectural est plus varié, marquant différentes époques/tendances. L'évolution vers des pratiques architecturales qualitatives peut contribuer à la qualité paysagère (mise en scène ou meilleure insertion, valorisation, image, interpellation, etc.). Il implique dans ces secteurs de porter un regard soutenu sur l'enjeu architectural et paysager.

Architecture, environnement et paysage

PAVILLONNAIRE ET CONSTRUCTION EN BANDE



DÉVELOPPEMENT URBAIN SUR LES PENTES



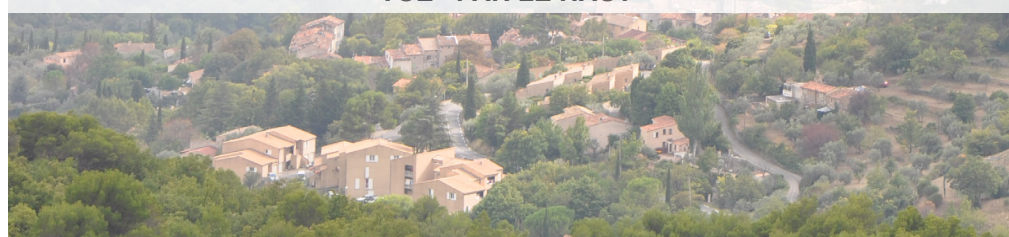
HABITAT COLLECTIF



GENDARMERIE



VUE «PAR LE HAUT»

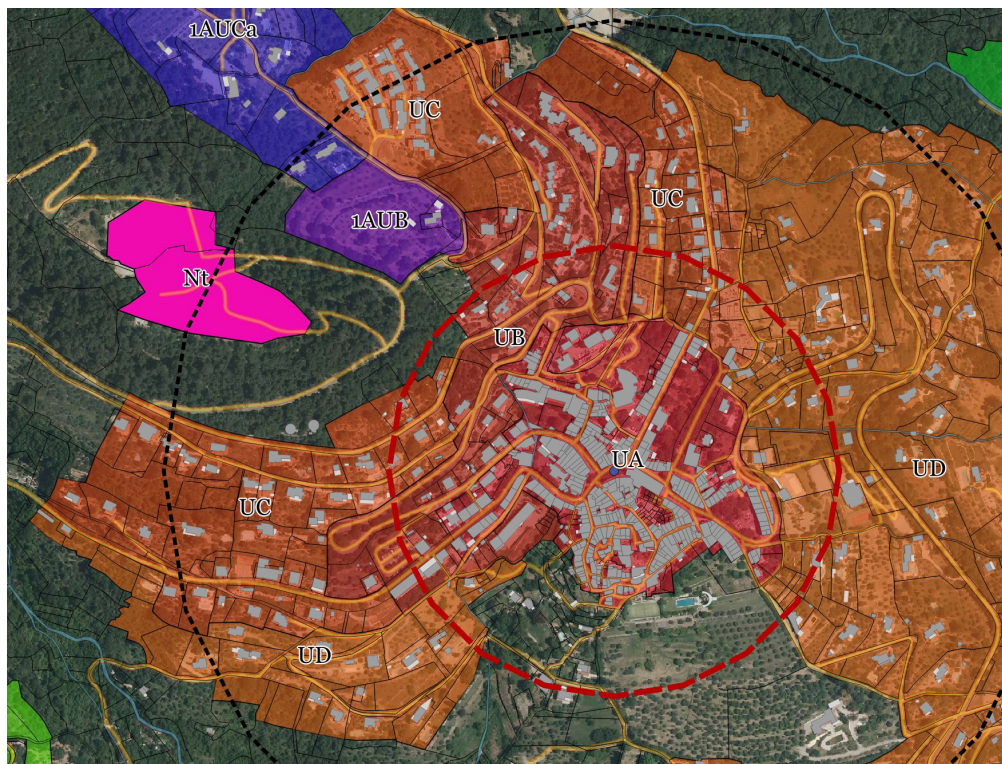


Du fait du relief très escarpé, le développement urbain a eu un impact important dans le paysage. Les constructions, notamment pavillonnaires, sont très visibles. Si leur impact paysager est parfois limité par des jardins végétalisés de qualité, il faut veiller à limiter toute incidence paysagère préjudiciable d'une éventuelle densification de ces secteurs.

Ces zones sont marquées par une forte présence des éléments végétalisés (arbres, jardins, etc.). Elles remplissent donc des fonctions écologiques et paysagères importantes (corridors écologiques).

16. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Point réglementaire : PLU approuvé en 2013



Le tissu urbain de première couronne est classé en différentes typologies de zones urbaines au PLU :

- UB : *densité moyenne, en continuité du centre villageois, où se mêlent pavillons et petits immeubles collectifs et où se trouvent des équipements publics et services tels que équipements de sport, écoles, commerces. Elle constitue un tissu urbain intermédiaire entre le tissu ancien du centre et le tissu des zones d'habitat pavillonnaire éloignées du village*
- UC : *Zone résidentielle d'habitat, de services et d'équipement de densité moyenne recouvrant essentiellement une urbanisation pavillonnaire.*
- UD : *Cette zone correspond aux extensions urbaines sous forme d'habitat individuel*

Perspectives de développement

Ces secteurs sont stratégiques du fait de leur proximité avec le centre-bourg (relation de proximité et vie de village).

L'analyse du potentiel foncier réalisée dans le présent rapport de présentation met en lumière plusieurs aspects de la situation de la première couronne urbaine du village.

Tout d'abord, il apparaît que les secteurs disposant des plus vastes emprises foncières se situent dans des zones pavillonnaires. Il ne subsiste aucune emprise foncière stratégique catégorisée dans une enveloppe urbaine «dense» et continue. Cet aspect permet difficilement d'envisager une greffe urbaine sur le village. Or, dans un esprit de renforcement du centre historique, un développement par projet d'ensemble semble une approche à envisager.

Concernant les tissus pavillonnaires, notamment en zones UC et UD, il importe d'accompagner leur développement. La réalisation de programmes de logements dans ces tissus n'est pas incompatible avec des préoccupations architecturales, environnementales et paysagères soutenues. Cependant cet aspect reste à renforcer. Il convient par ailleurs de valoriser leurs fonctions paysagères et écologiques (jardins boisés, clôtures végétalisées, etc.).

Un point important est à souligner : le relief joue un rôle majeur dans le développement de ces secteurs. De ce fait, un règlement pensé sur une logique de plan, ne serait pas forcément adaptable aux réalités de terrain. Il est ainsi difficile d'envisager des projections chiffrées de «densité résidentielle» sans prendre en compte cet aspect. Il convient donc d'y envisager des objectifs de formes urbaines, qualités paysagères et environnementales, ou encore orientations fonctionnelles plutôt qu'une approche normative parfois dénuée de sens pratique.

16. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Cas particulier des hauts de Bargemon



Le quartier des Hauts de Bargemon est un secteur atypique dans la morphologie urbaine communale. Cette opération d'habitat groupé est très dense. Située au Nord du village, elle est constituée de maisons en bande en R+1 et R+2. Conçu comme un lotissement autonome du reste de la ville, ses voies d'accès sont en impasse et il n'y a qu'une seule entrée-sortie. Ce quartier fonctionne en vase-clos, sans réels échanges avec le village.

La zone est classée en zone UC et dispose de peu de potentialité de densification (étant largement constituée).

Son impact paysager est sensible. En effet, la linéarité bâtie et l'architecture peu qualitative sont très visibles à la fois du centre mais aussi des hauteurs. Malgré une proximité directe avec des espaces naturels qualitatifs (notamment boisés) les aménagements des espaces publics y sont très limités (principalement du réseau viaire ou du stationnement).

Ce secteur est un exemple parlant de l'importance de comprendre la densité dans une approche qualitative plutôt que quantitative : ce secteur est dense mais n'est pas pour autant gage de qualité urbaine. Cette forme d'urbanisation précise, n'est pas sans inconvénients :

- usage de la voiture obligatoire, aucune liaison avec le centre (des habitants peu incités à se rendre dans le village)
- peu de place aux pratiques collectives, services, aménités urbaines
- architecture et formes urbaines peu valorisantes, très visibles dans le paysage

Une densité chiffrée importante n'est pas une garantie de qualité urbaine, architecturale ou paysagère. Au-delà de ces questions doivent aussi être interrogées les problématiques sociales, avec des processus de paupérisation et d'isolement.

LINÉARITÉ BÂTIE



DENSITÉ MAIS ISOLEMENT



ESPACE EXTÉRIEUR : VIAIRE



16. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

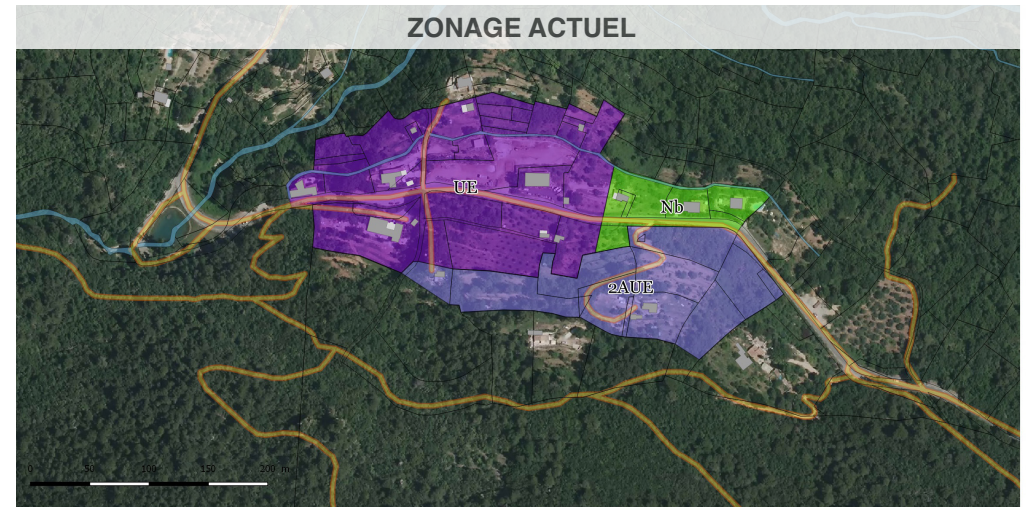
La zone d'activités

La zone d'activités est implantée de part et d'autres de la RD 25 assurant la liaison entre Draguignan et le plateau de Canjuers. Elle est l'unique zone d'activités artisanales du village et est suffisamment éloignée des zones résidentielles pour ne pas occasionner de nuisances. Cette zone se situe hors l'agglomération constituée, sur un axe de transit important assurant une bonne accessibilité et un effet vitrine.



Le bâti est constitué de constructions à usage principalement d'artisanat. Le tissu urbain est relativement lâche du fait d'un relief relativement marqué nécessitant des emprises importantes pour y implanter des activités.

La situation géographique de la zone d'activités impose une prise en compte accrue du paysage. La zone est tout d'abord en covisibilité avec le centre-historique. Par ailleurs, elle se situe le long de la D25. L'aménagement des parcelles donnant sur la départementale mériterait ainsi un traitement plus qualitatif.



16. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Les tissus pavillonnaires

La commune est marquée par le développement d'un tissu urbain pavillonnaire typique des communes du département et du territoire Dracénois. Ces espaces se sont développés au gré des opportunités foncières et/ou à proximité d'axes de communication importants :

- pentes Nord et Sud le long de la D25 ou D19
- parties plus basses du village

Les secteurs pavillonnaires se situent dans les secteurs des Adrechs, Pillarde, Clos-Robert/Baoufreye, Plan, Espourounes/Vigne-Blanche et de l'Estuve.

Si les typologies pavillonnaires peuvent varier selon la qualité architecturale et l'importance des volumes des constructions, elles présentent cependant plusieurs similarités : habitat plus ou moins diffus, accompagné de vastes jardins clôturés comprenant souvent une piscine, un tissu viaire parfois en impasse.

Ces typologies de logement correspondent à un mode de vie type «maison à la campagne». Résultante d'urbanisation au coup par coup et plus rarement de lotissements, ces tissus sont susceptibles d'évoluer par division parcellaire des potentiels qui sont renforcés depuis l'application de la loi ALUR et la suppression des règles de COS et superficie minimale.

Localisés dans des secteurs aux sensibilités paysagères importantes, il incombe de prendre en compte les potentiels de densification de ces secteurs en parallèle des projets de développement économique, social, urbain ou encore environnementaux.

Pour mieux comprendre la morphologie urbaine des secteurs pavillonnaires, deux ensembles peuvent être analysés :

- les tissus pavillonnaires se développant sur des pentes importantes/terrasses
- les tissus pavillonnaires au Plan et à proximité du Riou

Les tissus pavillonnaires en pentes

Typo-morphologie

Les secteurs pavillonnaires en pentes regroupent les secteurs : des Adrechs, Peyrui, Clos/Robert, Estuve et en partie des Lergers/Aire à proximité du village.

Ces secteurs pavillonnaires se sont développés au gré des opportunités foncières, principalement individuelles. La plupart sont héritées de zones NB du POS (zone d'habitat naturel diffus) lesquelles étaient régies par des règles de superficie minimale. Ces tissus urbains présentent une densité relativement basse. Cette densité correspond à un mode de vie recherché «maison à la campagne» mais aussi aux caractéristiques géographiques (relief important).

Les habitations sont principalement en R+1 ou en rez-de-Chaussée. Implantées le long des courbes de niveau ou en fonction des terrasses, elles sont généralement tournées vers la plaine permettant ainsi de profiter de la vue. Le bâti marque généralement un retrait par rapport aux voies d'accès et s'accompagne d'un vaste jardin, aux qualités paysagères variables.

Les parcelles sont généralement de grandes tailles (plus de 2000m² pour de nombreuses parcelles) et sont potentiellement divisibles.

Desserte et fonctionnement

Le réseau viaire est composé des axes principaux (les départementales) sur lesquelles se greffent des voies de desserte secondaires, généralement en impasse. La topographie complexifie le tracé du réseau viaire, qui a pour particularité d'être principalement réservé à la voiture.

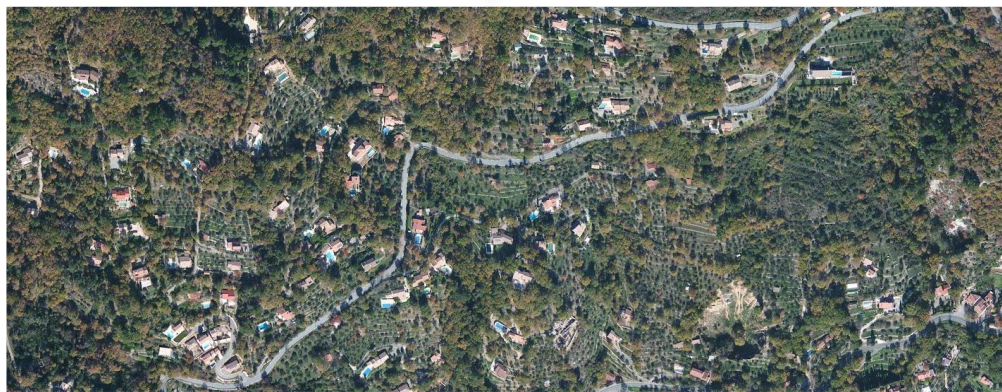
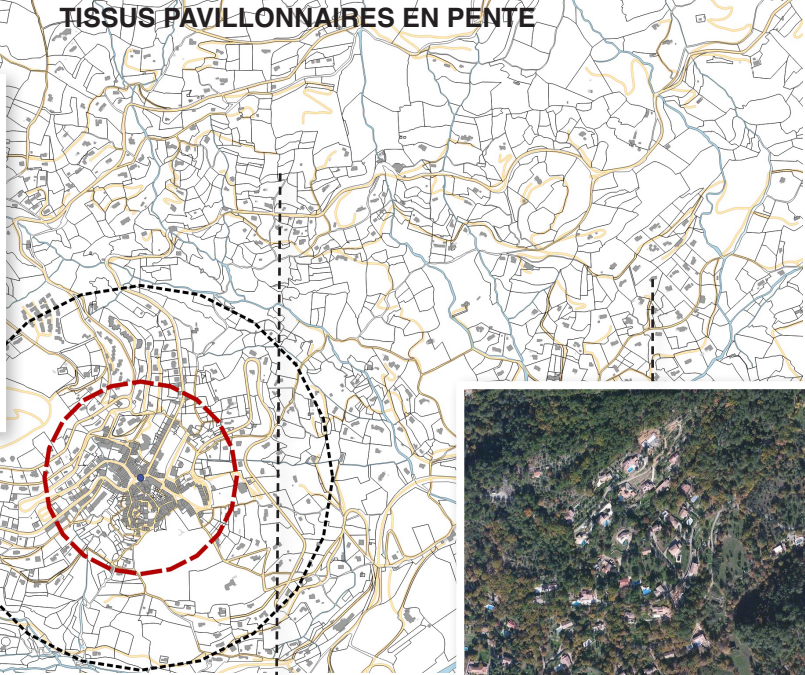
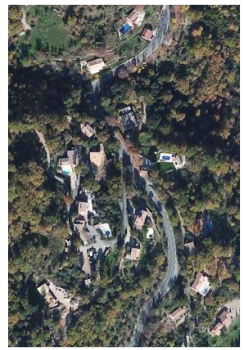
Ces secteurs essentiellement pavillonnaires disposent de peu de fonctionnalités autre que résidentielles. Fonctionnant en vase clos ou par unité pavillonnaire, ils sont largement déconnectés des logiques de proximité du centre-bourg autre que celle apportées par les départementales.

16. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Architecture, environnement et paysage

Ces différents secteurs sont principalement marqués par un relief très pentu. Cette topographie a plusieurs influences directes sur le développement local : covisibilité importante, insertion paysagère difficile, tracé viaire complexifié,

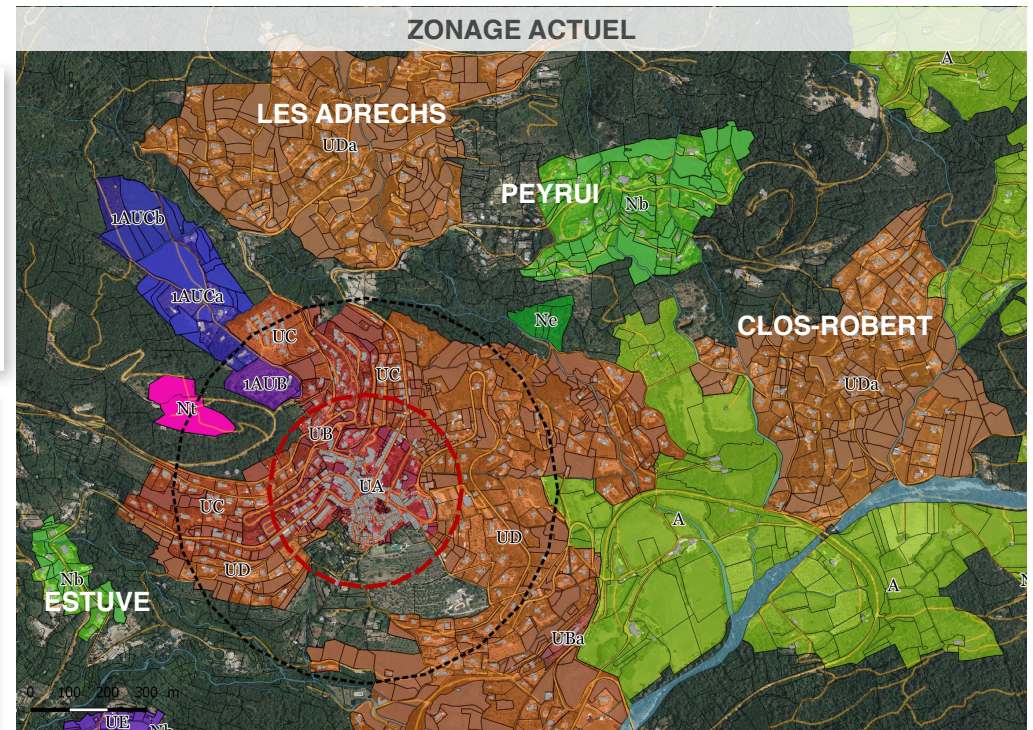
TISSUS PAVILLONNAIRES EN PENTE



éloignement des différents quartiers, difficiles articulations, etc.

Le second aspect majeur de ces secteurs réside dans la qualité du tissu boisé et de la présence éventuelle de restanques. Ces deux éléments sont des composantes qualitatives majeures du paysage du territoire et qui contribuent à l'attractivité du territoire et la définition de son identité. Le développement pavillonnaire a tendance à réduire la qualité des boisements et entraîner la dégradation de certaines restanques.

Enfin, la prise en compte de l'architecture est primordiale dans ces quartiers. Parfois peu qualitative, voir pastiche, elle tend à dénaturer la qualité paysagère. Par ailleurs, les divisions parcellaires ou lotissements peu qualitatifs peut conduire au développement d'une architecture banalisée, fortement dommageable pour la qualité de vie.



16. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Point réglementaire : PLU approuvé en 2013

Les tissus pavillonnaires en pentes sont actuellement catégorisés au PLU selon différentes zones :

- UD : *Cette zone correspond aux extensions urbaines sous forme d'habitat individuel*
- UDa : *couvrant les quartiers en adret au Nord du village.*
- Nb : *recouvrant des secteurs naturels bâtis (essentiellement en zone NB du POS) insuffisamment équipés et dont la densification n'est pas souhaitable*

VUE SUR LE DÉVELOPPEMENT PAVILLONNAIRE



Perspectives de développement

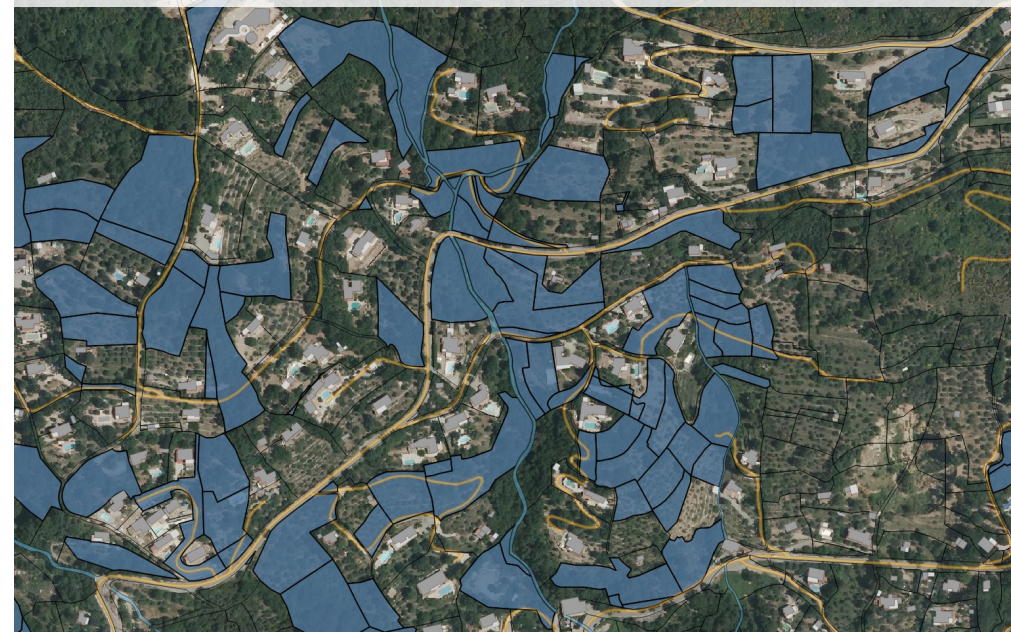
La densification de tissus pavillonnaires sur de vastes emprises pose plusieurs problématiques : qualité paysagère, ruissellement des eaux, environnement (jardins), exposition au risque (mouvement de terrain, incendie, etc), qualité de vie, desserte, etc.

Si les zones Nb ne sont pas soumises à des potentiels de densification car elles

n'autorisent qu'un régime d'extension du bâti existant, il reste que les zones UD et UDa (Adrechs, Clos-Robert) disposent pour leur part de vastes emprises foncières fortement susceptibles de connaître des divisions parcellaires, encouragées par la majoration des droits à construire issue de la loi ALUR..

Or, si la densification à proximité de services urbains, de transports, commerces ou activités dispose d'atouts fondamentalement vertueux, il en est tout autre pour des secteurs excentrés et peu fonctionnels.

EXEMPLE DE POTENTIELS FONCIERS «NUS» EN ZONE UD



Une densification non maîtrisée pourrait avoir des incidences diverses telles qu'énoncées au préalable (environnement, paysage, qualité de vie, etc.). Il importe donc de maîtriser l'urbanisation de ces zones pour garantir les atouts environnementaux, paysagers et sociaux de ces derniers.

16. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Les tissus pavillonnaires de la Vigne Blanche / Espourounes / Plan

Typo-morphologie

Les secteurs pavillonnaires du plan et à proximité du Riou regroupent les secteurs de la Vigne Blanche, Espourounes et du Plan.

Ces secteurs pavillonnaires ont connu des développements similaires aux secteurs en pente, principalement par opportunités foncières. Les zonages sont pour la plupart hérités de zones NB du POS (zone d'habitat naturel diffus) lesquels étaient accompagnés par des règles de superficie minimale. Ces tissus urbains présentent une densité relativement basse.

Les habitations sont principalement en R+1 ou en rez-de-Chaussée. Elles se situent au cœur de vastes parcelles, dont de nombreuses étaient autrefois cultivées. Les jardins sont plus vastes et plus qualitatifs. Le lien à la nature est plus visible (végétalisation, clôtures, lien à l'eau, etc.). Notons que les tissus les plus proches du centre-bourg se rapprochent de morphologies similaires aux formes pavillonnaires implantées en pente.

Les parcelles sont généralement de grandes tailles (plus de 2000m² pour de nombreuses parcelles) et sont potentiellement divisibles.

Desserte et fonctionnement

Le réseau viaire est généralement composé d'une voie principale (D55 ou dans une moindre mesure le chemin du Plan) sur laquelle se greffent des voies de desserte privées.

Ces secteurs d'habitat sont quelque peu excentrés du centre bourg et sont insuffisamment équipés (sur le plan viaire mais également en matière d'assainissement)

Architecture, environnement et paysage

Le paysage est ici plus composé. La présence de terres cultivées et de prairies ouvre les espaces et les vues sur les pentes environnantes. Le centre-bourg



16. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

ESPOUROUTUNES : PAYSAGE QUALITATIF À VALORISER



est d'ailleurs un repère important dans le grand paysage. Les logements sont souvent bordés d'espaces naturels mêlant boisements, prairies, linéarités bocagères. La qualité de ces éléments lié à la présence de clôtures et de jardins végétalisés entretenus renforce le cadre rural de ces tissus. Notons que ces espaces sont fortement visibles depuis les pentes environnantes du fait de leur situation encaissée.

EXEMPLES DE DÉVELOPPEMENT PAVILLONNAIRE

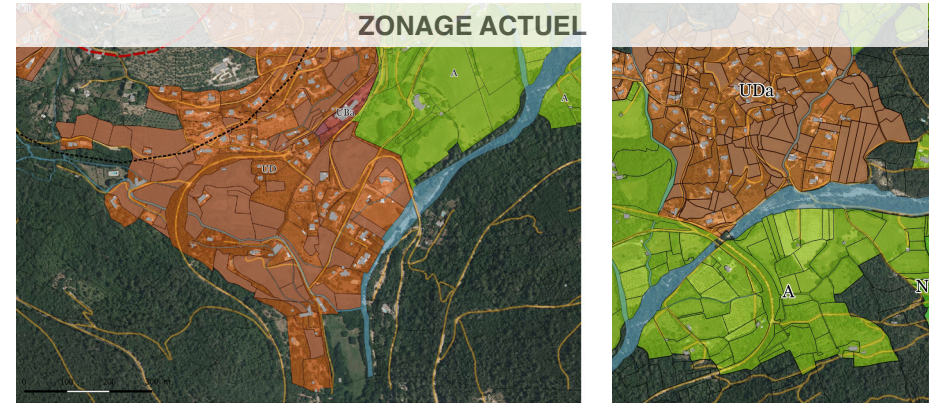


Point réglementaire : PLU approuvé en 2013

Ces tissus pavillonnaires sont actuellement catégorisés au PLU selon différentes zones :

- en zone UD
- en zone UDa sur le secteur du Plan

Perspectives de développement



La densification de ces tissus pavillonnaires pose des problématiques communes à celles des secteurs en pente : qualité paysagère, ruissellement des eaux, environnement (jardins), exposition au risque (mouvement de terrain), qualité de vie, desserte, etc. Ils disposent en outre de vastes emprises foncières d'autant plus densifiables dans le cadre de terrains plats, plus aisément constructibles.

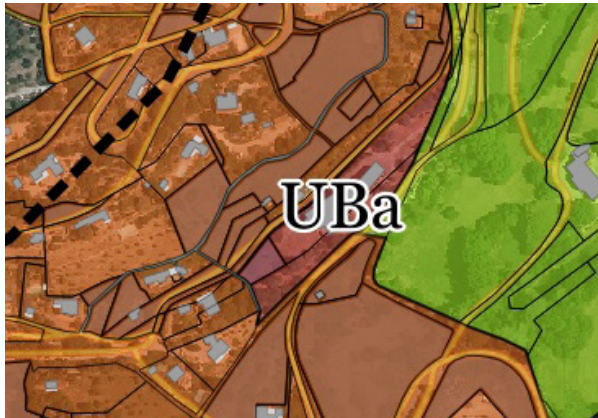
Une densification non maîtrisée pourrait donc avoir des incidences diverses telles qu'énoncées au préalable. Il importe donc de maîtriser l'urbanisation de ces zones pour garantir les atouts environnementaux, paysagers et sociaux de ces derniers.



16. ANALYSE DES CAPACITÉS DE DENSIFICATION ET DE MUTATION

Ancien locaux de la maison de convalescence

Le secteur UBa correspond aux anciens locaux de la maison de convalescence « les Héliades » fermée depuis plus de dix ans. Ce bâtiment est en bordure de la route de Claviers au Sud de la Commune. Il s'agit d'une construction de hauteur de R+4 de forme rectangulaire. Quelque peu dégradé du fait de sa vacance, le bâtiment est un repère visuel dans le grand paysage. D'une qualité architecturale moyenne, sa rénovation devrait assurer un traitement qualitatif soutenu.



Ce secteur a fait l'objet d'une révision simplifiée dans le cadre du POS (passage d'une zone NB à une zone UE). Le projet a été reconduit dans le PLU de 2013.

Le secteur UBa est un secteur de renouvellement urbain. Ses dispositions permettent la réhabilitation du bâti existant dans sa volumétrie initiale ainsi qu'une extension modérée. L'emprise au sol est de 25%.

Pour la réhabilitation du bâtiment existant la hauteur est de 17 m et l'extension aura une hauteur maximale de 15 mètres. L'accès du secteur se fera par un carrefour en croix à aménager sur la RD 55.

Situé en contrebas du village, il est accessible depuis la D55. Il est principalement bordé de tissus pavillonnaires et d'ensembles boisés.

APERÇU SUR L'ANCIENNE MAISON DE CONVALESCENCE



17. DE L'URBANISME AU PAYSAGE

Le Grand Paysage

Qualifié de «Perle du Haut Var», le paysage bargemonais est une composante forte de l'identité locale. Il contribue à la notoriété de la commune et à son attractivité. Il renforce l'impression de ruralité/campagne. Par ailleurs, le paysage est aussi une caractéristique essentielle de qualité de vie et est une garantie d'attachement au territoire par les habitants et divers usagers.

La commune de Bargemon, étendue sur plus de 35 km² se caractérise par l'importance de ses entités géomorphologiques et ses éléments boisés. Trois composantes majeures ressortent ainsi de l'analyse paysagère :

- le relief, qui ouvre ou ferme les vues, renforce ou réduit les perceptions
- les boisements et la forêt qui confinent ou apaisent les divers aménagements, renforcent le cadre naturel et ainsi assurent une qualité de vie
- les activités humaines tels que les exploitations agricoles, les aménagements urbains, les logements qui ouvrent et dessinent le paysage, pouvant à la fois avoir des incidences négatives ou au contraire positives

L'urbanisation de Bargemon ne peut échapper aux préoccupations paysagères du fait du relief et des jeux de perception. C'est donc une notion inhérente à tout projet de développement ou d'aménagement.

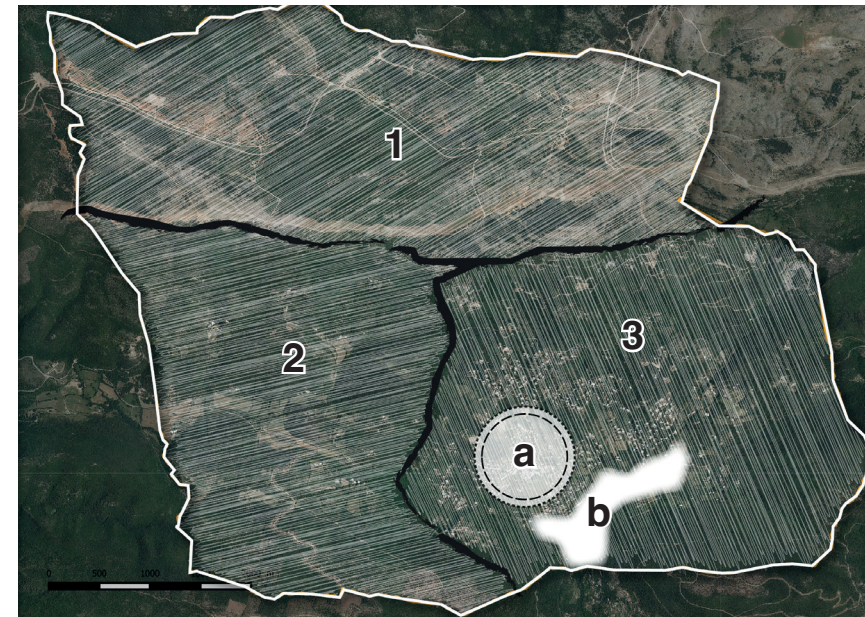
Le grand paysage peut ainsi se décomposer en trois entités (cf ci-contre) :

- 1 : Plateau de Canjuers et sa Cuesta
- 2 : Ensemble de la colline de Favas
- 3 : L'amphithéâtre naturel aux abords du Riou

Deux sous-ensembles paysagers complètent la trame paysagère :

- a. Le socle Villageois et le développement urbain sur les pentes
- b. Le développement urbain dans la plaine agricole aux abords du Riou

Les entités paysagères



17. DE L'URBANISME AU PAYSAGE

Les grands ensembles paysagers

L'Atlas des Paysages du Var illustre bien la variété des paysages sur la commune. En outre, Bargemon se situe à la jonction de trois entités paysagères fortes du département telles que qualifiées dans l'Atlas :

- Les Plans (Canjuers)
- le Bassin de Draguignan (Ouest de la commune)
- Coteaux et bassins de Fayence (Plaine, village et pentes aux abords du village)

1 : Le Plateau de Canjuers et sa Cuesta



Le rebord des Baous qui surplombe les coteaux de Fayence et le bassin de Draguignan marque la limite du plateau de Canjuers. L'entité est composée de vastes étendues situées à moyenne altitude (800/900m). Ces secteurs sont fortement karstifiés, avec de nombreux avens. La roche est dure et blanche et les terres sont âpres et austères. La végétation est constituée de garrigue ou de pelouse (steppes à base de graminées). Les ruisseaux sont généralement à sec dans ces terres karstiques.

Ce grand plateau ouvert donne une forte impression de désert. Le gel des activités civiles du fait de son usage militaire renforce cette sensation (le camp de Canjuers, étendu sur 35 000 ha est l'un des plus vastes d'Europe).

Peu d'activités agricoles y sont observables hormis quelques élevages (pastoralisme). Seules les routes et pistes militaires qui filent dans le grand paysage rappellent la présence de l'homme.

Le col du Belhomme situé à l'extrémité Sud offre un panorama dégagé du village et du Bassin de Draguignan. Ce site pourrait être valorisé par des aménagements paysagers de qualité. L'horizon vers le nord est plutôt ouvert vers les Alpes. Les perceptions paysagères sont largement dégagées.

2 : Ensemble de la colline de Favas



Ce secteur est marqué au Nord par la limite avec le camp de Canjuers. Le paysage ici est semi-ouvert. Ce relief collinaire boisé, agrémenté de vallons cultivés est composé selon un axe Est-Ouest. Au nord et au Sud, le relief marqué de plis collinaires, dessine des vallons étroits, Ces derniers sont parfois cultivés lorsque le terrain le permet, ou accueillent éventuellement des terrasses d'oliviers. Au Centre, le relief adouci forme une plaine agricole composée en grande partie de terrains en herbe.

La principale route du secteur passe dans cette partie au relief plus doux, toujours selon un axe Ouest-Est. De part et d'autres une trame bocagère vient ponctuer le paysage dont la composition est fortement dessinée par l'important écrin vert des massifs et les perceptions du relief.

Les constructions humaines (agricoles ou résidentielles) sont peu perceptibles

17. DE L'URBANISME AU PAYSAGE

du fait de cette qualité boisée. Les rares constructions (dont des Mas) sont disséminées dans les différents vallons. La Chapelle de Favas située en plein cœur de la zone représente un élément ponctuel de patrimoine.



3 : L'amphithéâtre naturel aux abords du Riou



Cette entité est particulièrement stratégique pour le développement communal. En outre, la plupart des activités humaines s'y concentrent, dont le village et les espaces résidentiels. C'est l'entité la plus marquante pour les divers usagers et la plus pratiquée. De ce fait, c'est cette partie de la commune qui est la plus impactée par les activités anthropiques.

Le relief dessine un amphithéâtre naturel, marqué au Sud par les bois communaux de la Coste et de l'Ubac, et par la limite des Baous au Nord. Sur ces pentes, des replis forment des vallons escarpés. Plusieurs sous-entités sont définissables :

- des pentes boisés, en terrasses parfois cultivées et soumises à une forte pression foncière, véritable écrin de verdure sur les hauteurs
- un village perché à la silhouette emblématique, marqué par un développement pavillonnaire à proximité (a)
- une partie centrale faite de la plaine alluviale du Riou composée d'un terroir cultivé au vocabulaire bocager important, une zone aussi soumise à de la pression urbaine (b)

Les vis-à-vis sont particulièrement fort dans cette zone. Le relief dessine des covisibilités à la fois frontales mais aussi verticales du fait des jeux de niveaux. Des panoramas et belvédères naturels sont ouverts sur les espaces boisés, des roches apparentes, la plaine, vers le bassin de Draguignan, etc.



Dans ce jeu de pentes les activités humaines peuvent avoir sur la composition paysagère des incidences autant positives (restanques, trame bocagère, architecture de qualité) que négatives (mitage, pavillons visibles, ruptures routières, bétonnage, etc.).

Les éléments naturels, ici principalement des espaces boisés, constituent des atouts et leviers d'insertion paysagère. Certaines des pentes sont pratiquées par des activités de pastoralisme ou de cultures. Rappelons l'importance des éléments de cultures en terrasses de pierres sèches tels que l'olivier. Le vocabulaire architectural et la trame urbaine et viaire doivent aussi s'adapter à cette spécificité géographique. Par ailleurs, le phénomène d'étalement urbain est particulièrement sensible sur les pentes boisées.

Notons que l'eau est un élément plus présent que dans les autres entités. Le Riou serpente depuis le Nord-Est vers le Sud. Plusieurs ruisseaux venant des vallons se connectent à ce dernier.

a. le socle villageois et le développement urbain sur les pentes



Le centre historique de Bargemon est emblématique des villages provençaux perchés. Il dispose cependant d'une silhouette forte de par sa forme groupée autour d'un ensemble médiéval anciennement fortifié dont les remparts ont été effacés et de par sa localisation en hauteur dans le relief. Il est par ailleurs, dominé par un Campanile, élément emblématique du département.

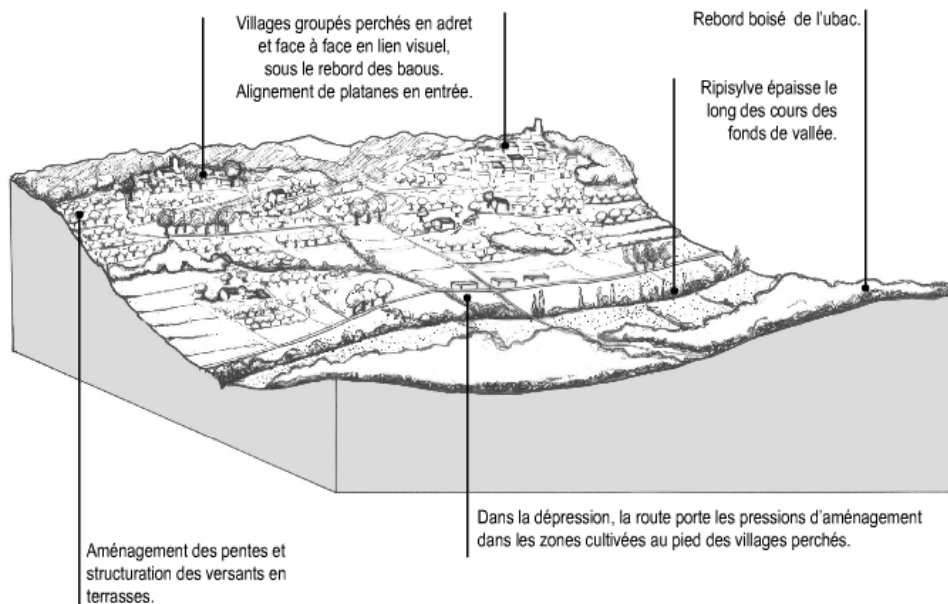
Cette localisation s'explique historiquement par une volonté de préserver les terres cultivables, et une problématique de sécurité (vue, accès). Son architecture et sa forme urbaine présentent un fort caractère provençal (matériaux, toits, façades, couleurs, éléments de modénature, etc.).

Le cœur du village offre un paysage provençal plutôt intimiste et confiné du fait de la densité bâtie. Cependant de nombreux belvédères s'ouvrent sur le vaste panorama offert par la plaine. La présence d'éléments naturels (platanes) ombrage les places et rafraîchit les espaces publics l'été.

De par ces caractéristiques, le centre historique représente un élément qualitatif dans la composition du paysage local. C'est aussi un repère visuel important visible depuis les reliefs voisins, et depuis la plaine. Le terrain agricole au pied du village joue le rôle de socle paysager, valorisant la qualité urbaine du centre.

Aux abords du centre, différentes typologies de formes urbaines se sont développées et ont un impact direct sur le paysage :

17. DE L'URBANISME AU PAYSAGE



- en continuité du village, des formes architecturales discontinues, principalement des villas résidentielles aux jardins végétalisés. Situées sur des pentes importantes, ce type d'habitat se mêle parfois à des restanques. Leur impact paysager est très visible, et sans une végétation de qualité, tend à dégrader le paysage perceptible aux abords du centre



- le quartier du clos, forme dense et compacte, est très perceptible depuis les hauteurs (col du Belhomme). Si la forme dense tend à diminuer l'impact d'un étalement pavillonnaire, la qualité architecturale reste cependant peu valorisante. Cet élément souligne bien l'importance de la qualité architecturale dans les perceptions paysagères.



- un développement urbain (notamment pavillonnaire) important sur les pentes (Ouest, Nord et Sud). Le type d'habitat pavillonnaire, très consommateur d'espace a un important impact sur le paysage. D'une part, il entraîne la perte de continuités boisées, ou de restanques, éléments forts de l'identité paysagère. De plus, il mite la densité boisée et crée une impression de nature «urbanisée» voir de grand «lotissement». La qualité architecturale et l'insertion des constructions sont directement dépendantes des volumes, matériaux et végétalisation des parcelles. Une densification non maîtrisée entraînerait une importante dégradation paysagère des pentes et du grand paysage.

17. DE L'URBANISME AU PAYSAGE

b. le développement urbain dans la plaine agricole aux abords du Riou

Ce secteur représente la partie la plus basse de la commune. Sa composition paysagère est donc fortement perceptible depuis les hauteurs environnantes.



La trame bocagère et les cultures présentes sur le secteur apportent une forte note rurale et une qualité paysagère soutenue. Les linéarités boisées en limite





de parcelles et certains arbres isolés sont autant d'éléments contribuant à renforcer le vocabulaire paysager. Avec ceux-ci, les cultures en herbage sont des milieux ouverts, qui dégagent les vues sur les hauteurs et vers certains repères visuels comme le village. Les terroirs cultivés contribuent eux aussi à la qualité paysagère.

La plaine est traversée par le Riou dont les ripisylves dessinent une linéarité boisée caractéristique. Les abords du cours d'eau sont d'ailleurs des supports potentiels de promenade importants. La plaine est aussi soumise à une certaine pression foncière et immobilière. Le développement de formes d'habitat pavillonnaire a des impacts sur le grand paysage (mitage, perte d'éléments boisés, ruptures, etc.). De même, le développement d'une architecture standard et de tissus urbains sans véritable qualité paysagère ou urbaine (réseau viaire ou délaissés de lotissements) dégraderaient la qualité de vie sur la commune par la déstructuration d'un paysage de qualité.









17. DE L'URBANISME AU PAYSAGE






REPÈRES ET VUES

-  Repères visuels / Patrimoine
-  Vues / belvédères intéressants





TRAMES BLEUES

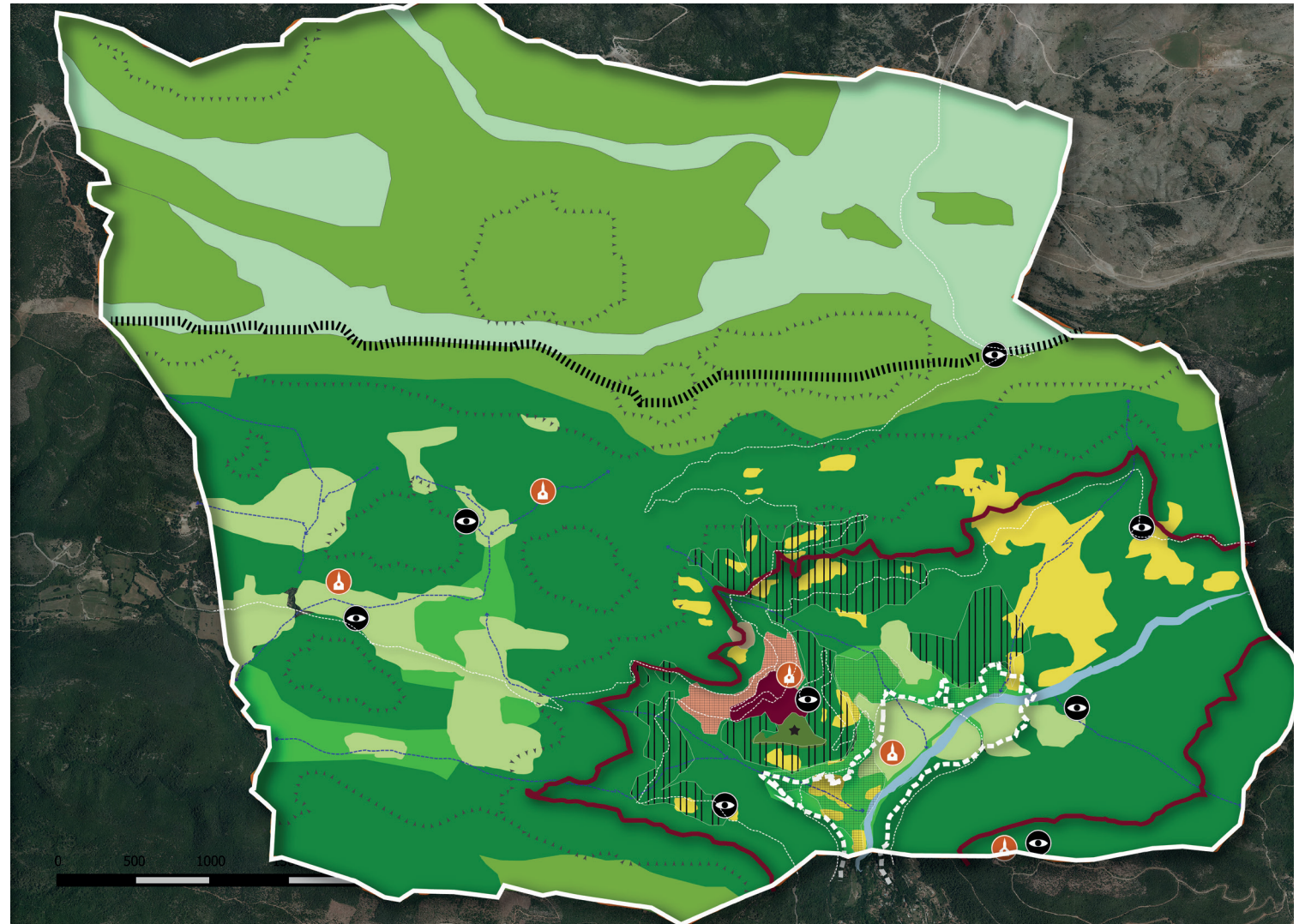
-  Crête des Baous : Promontoir
-  Altitude 550m : surélévation / horizon ouvert
-  Altitude 350m : encaissement / horizon dessiné par les pentes
-  Collines / orientations des pentes et des vues
-  Orientation des vallons / paysage guidé, encadré
-  Ripisylves du Riou : élément paysager dynamique

PAYSAGE URBAIN




-  Centre historique compact / ancien
-  Première couronne : composition boisements/jardins/constructions
-  Quartier urbain compact, repère visuel
-  Diffusion dans la plaine, mobilisation d'espaces semi-ouverts qualitatifs
-  Diffusion sur les pentes, covisibilités /insertion paysagère difficile

COMPOSITION DU GRAND PAYSAGE

-  Espaces ouverts (Garrigue)
-  Collines clairsemées / semi-ouvert
-  Secteurs plats / boisés ou semi-ouvert
-  Pentes boisées / composante paysagère forte



PAYSAGE AGRICOLE

-  En pentes et ou terrasses
-  Ouvert / étendu
-  Socle paysager du village historique

18. LE MILIEU PHYSIQUE

Contexte géomorphologique et topographique : un relief prédominant

Située au pied des Préalpes calcaires, la commune de Bargemon est composée de trois principales entités géomorphologiques :

- au Nord, le paysage est marqué par les fortes pentes calcaires de la cuesta en avant du plateau de Canjuers. Ces reliefs s'élèvent de 800 m à 1087 m au sommet du col du Pierron, en passant par le col du Bel Homme à 900 m.

- au Sud-Est, le paysage s'organise autour de l'anticlinal formé par la rivière du Riou. La rive gauche accueille le village de Bargemon sur un socle s'élevant doucement de 400 à 600 m d'altitude. La rive droite s'élève plus rapidement pour atteindre 619 m au niveau de la Chapelle de Sainte Anne en limite communale Nord de Claviers.

- au Sud-Ouest, le vallon de Notre Dame forme une dépression irriguée par le ruisseau des Sorgues. Au Nord de ce vallon, s'établissent les contreforts du plateau de Canjuers (700/800 m) avant d'atteindre les fortes pentes de la cuesta. Au Sud du vallon, prennent place les reliefs d'accumulation du Collet du Grapoux (666 m) en limite communale Ouest et ceux de la Coste (700 m) en rive gauche du Riou.

Un élément caractéristique du territoire : les pentes et le dénivelé

La pente est un des éléments le plus marquant du milieu physique :

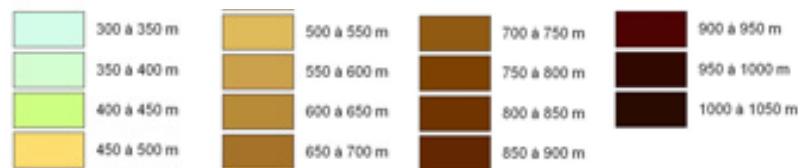
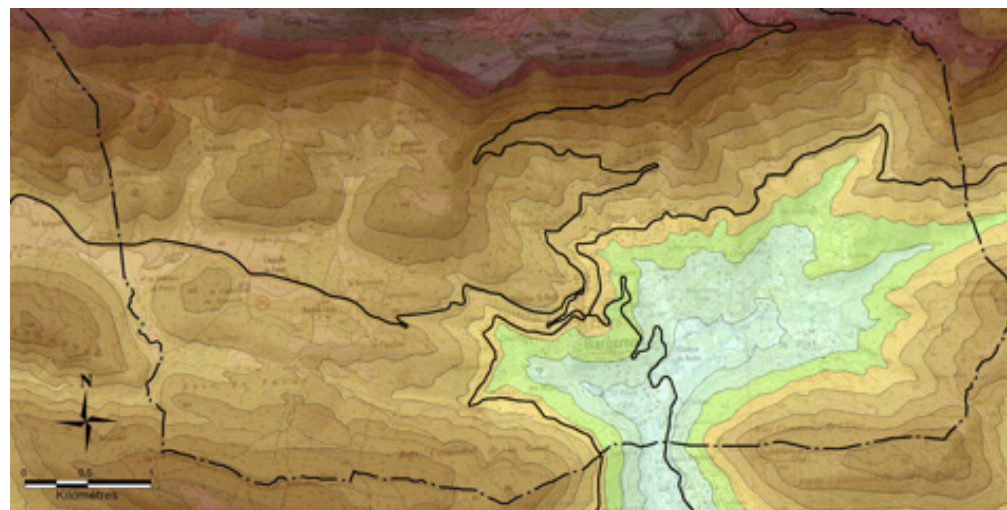
- 59% de la superficie de la commune, hors secteur de Canjuers ont une pente supérieure à 25% soit plus de 1 270 ha.

- 11% présentent des pentes faibles (0 à 10%) soit 235 ha.

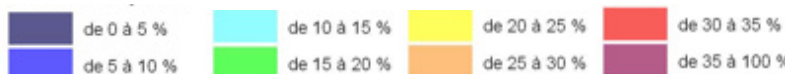
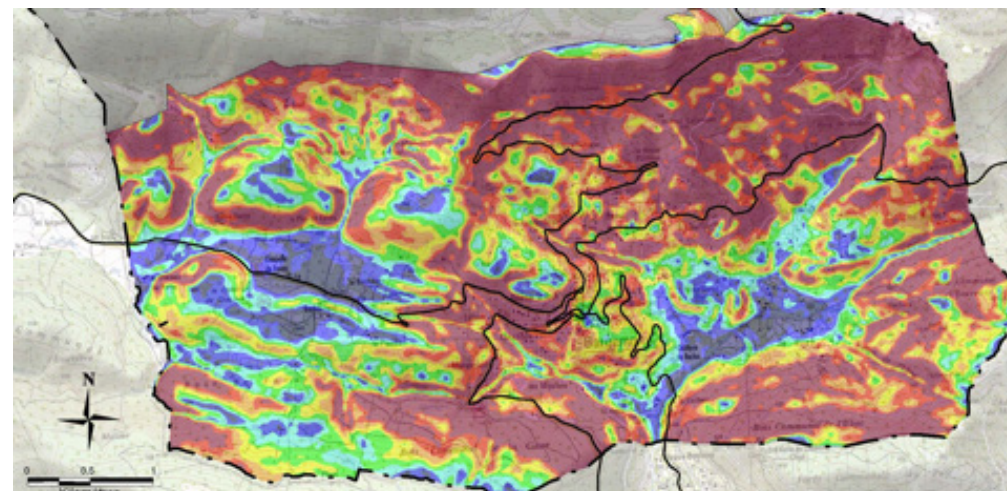
- Très peu de terrains à faible pente à proximité du village (St Roch, le Clos)

	ha	%	%
de 0 à 5%	85,4	4%	11%
de 5 à 10%	150,1	7%	
de 10 à 15%	172,6	8%	30%
de 15 à 20%	213,3	10%	
de 20 à 25%	258,1	12%	
de 25 à 30%	273,3	13%	59%
de 30 à 35%	280,0	13%	
de 35 à 100%	720,1	33%	

TOPOGRAPHIE

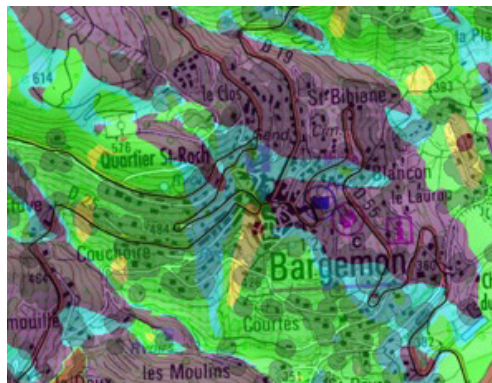
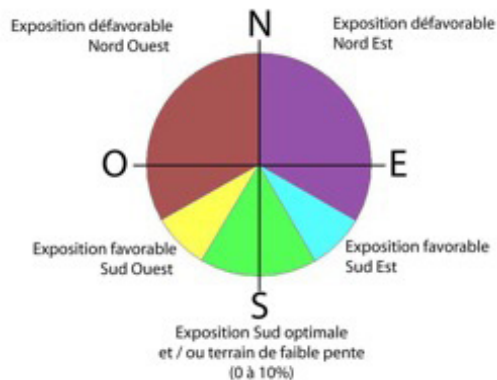
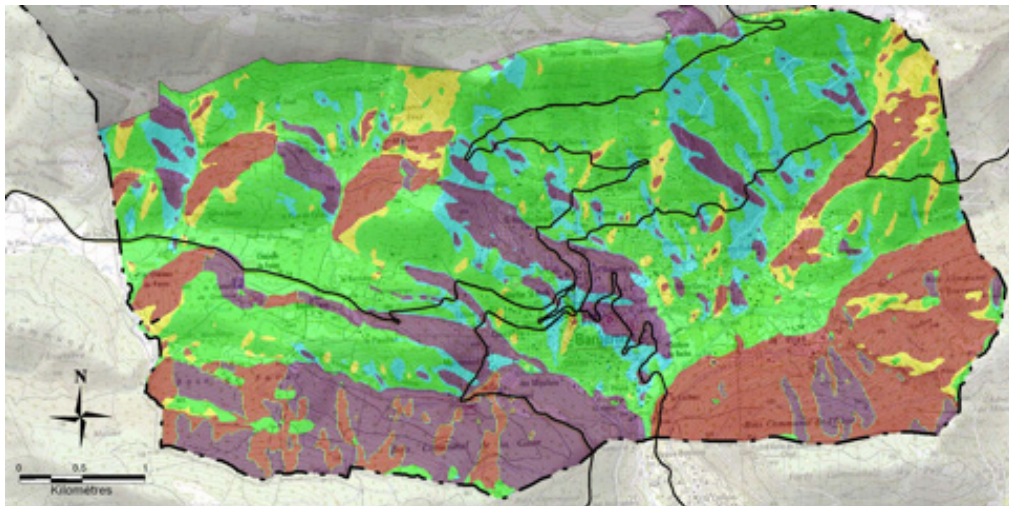


PENTES



18. LE MILIEU PHYSIQUE

Exposition solaire



ZOOM CENTRE

Le village est globalement bien exposé mais présente un grand secteur peu exposé au Nord Est.

Climat

Le climat est typiquement méditerranéen, mais il se trouve nuancé par les conditions topographiques (altitude moyenne : 450 m). Il se caractérise par une température moyenne annuelle élevée (environ 15°C), des précipitations assez fortes concentrées en automne et au printemps, une longue période

estivale chaude et des vents dominants, bien que peu fréquents, orientés au Nord-Ouest (Mistral).

Les données météorologiques qui suivent ont été extraites de relevés effectués à la station proche de Tourrettes sur les trente dernières années :

- Températures

Le relatif éloignement de la commune par rapport à la côte, atténue les influences maritimes et augmente les écarts de températures journaliers et entre l'hiver et l'été (amplitude thermique moyenne annuelle supérieure à 16°C contre 14°C sur le littoral). Ces variations peuvent encore être accentuées par l'altitude et l'exposition.

Le nombre de jours de gel n'est pas très élevé (entre 30 et 60 jours/an de décembre à mars), et les jours de brouillard n'excèdent pas 25 jours/an principalement en automne.

Par extrapolation des résultats obtenus sur Saint Raphaël (2871 heures/an), on peut estimer que les durées d'insolation sont importantes.

- Précipitations

Le relief favorise l'ascension forcée des masses d'air et provoque une augmentation des précipitations : entre 900 et 1100 mm répartis sur 80 jours.

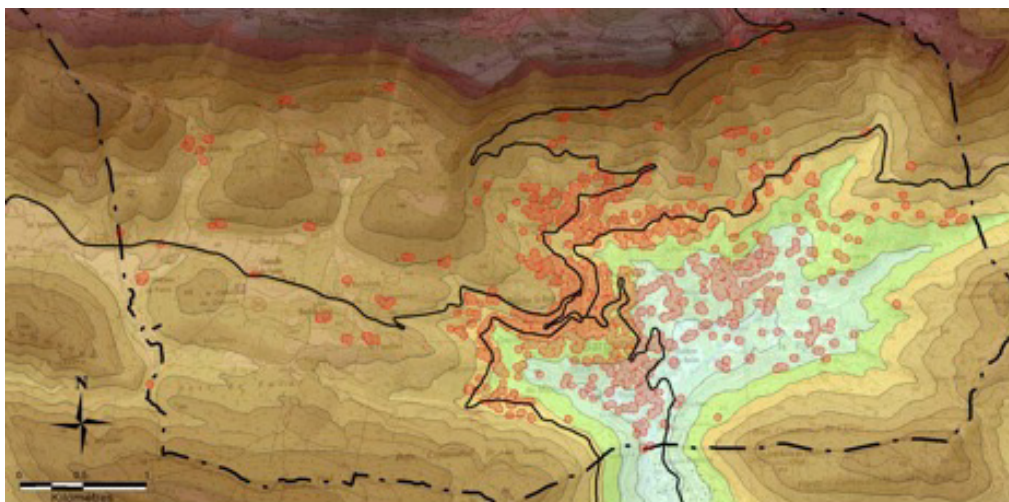
Les pluies sont irrégulières et souvent torrentielles, et se produisent essentiellement en l'automne (de octobre à décembre), l'été étant la saison la plus sèche (juillet : 29 mm).

- Vents

Compte tenu de la configuration du relief, ils sont peu fréquents. Les vents dominants viennent du Nord-Ouest (Mistral). Les vents du Sud-est correspondant à une situation météorologique perturbée en Méditerranée ne sont pas pour autant négligeables. Les vitesses moyennes mensuelles mesurées sur le littoral varois, comprises entre 4,6 et 5,4 m/s, peuvent être considérées comme des valeurs majorantes pour Bargemon.

18. LE MILIEU PHYSIQUE

MICROCLIMAT ET URBANISATION



L'implantation des constructions s'est effectuée principalement dans l'amphithéâtre du vallon du Riou de Clavier qui atténue les effets des vents dominants et au bénéfice d'un effet d'adret.

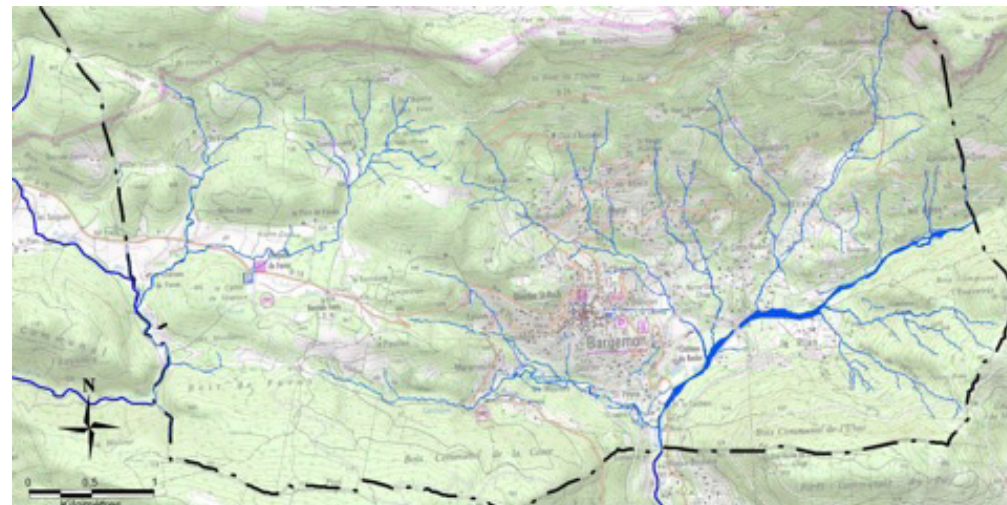
Hydrographie : les principaux cours d'eau

Principaux cours d'eau



Le réseau hydrographique principal est constitué du Riou de Clavier et de ses trois affluents correspondant au vallon de Duech, au vallon de Carrière, et au vallon de l'Ubac. Le vallon de Riou sillonne le Plan.

Bassins versants



Sur le territoire communal, on distingue plusieurs types de milieux aquatiques. Les massifs karstiques alimentent de nombreuses sources et cours d'eau : les eaux courantes superficielles, les ripisylves, et les autres zones humides (ruisseaux non pérenne).

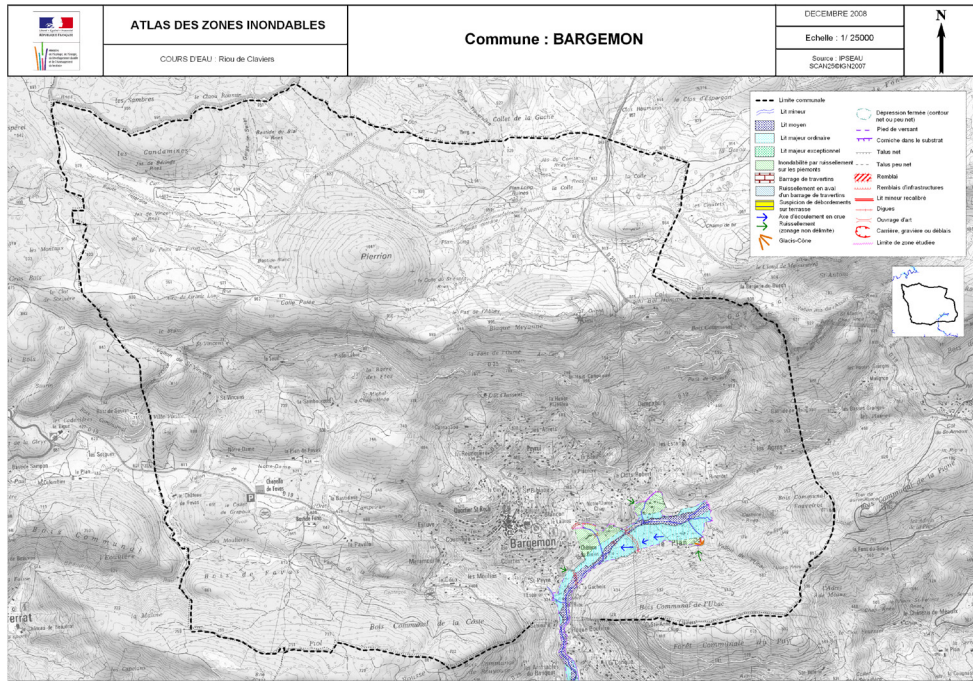
La commune présente de nombreux cours d'eau de petite taille avec des écoulements plus ou moins pérennes. Ils sont bordés par des ripisylves qui ont d'importantes fonctions écologiques en terme d'habitat et de source de nourriture pour un grand nombre d'espèces. L'intégralité de ces écosystèmes est importante, notamment pour son rôle dans la régulation du régime des eaux et sa contribution au maintien de la biodiversité. La commune compte également une zone humide de 1,25 hectare sur le secteur de Favas.

La commune (hors territoire de Canjuers) est divisée en deux bassins versants principaux ou de nombreux talwegs drainent les collines pour se connecter à l'est au Riou et à ses affluents et au Baudron à l'ouest.

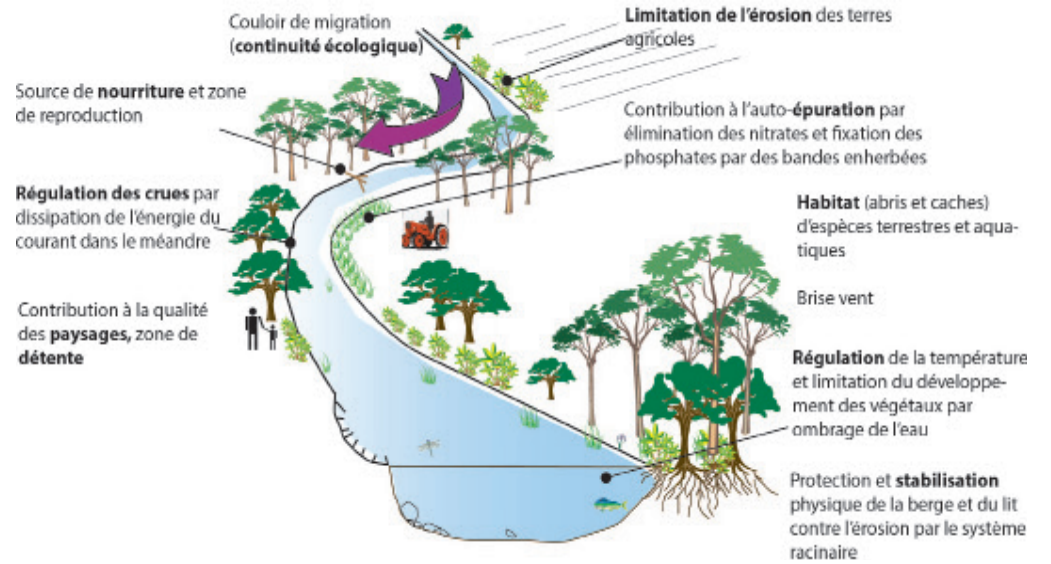
18. LE MILIEU PHYSIQUE

Atlas des zones inondables

Le Riou et son lit représentent la principale zone inondable de la commune. En dehors de ces espaces, nous pouvons noter certaines zones caractérisées par une inondabilité potentielle sur les piémonts, plusieurs axes de ruissellement et des glacis.

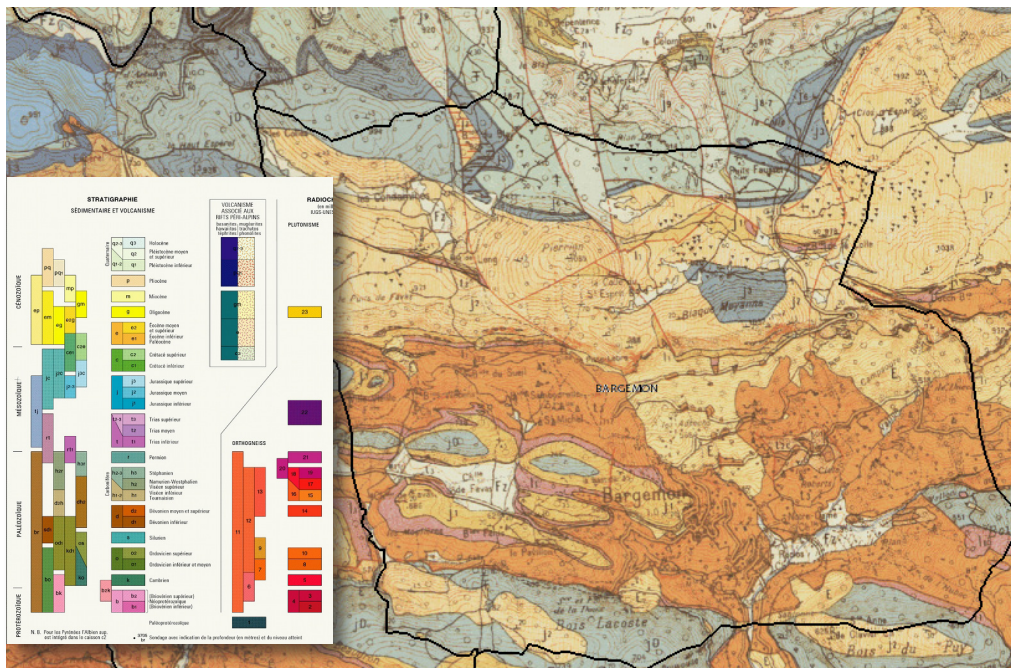


Rôle et fonction des berges



18. LE MILIEU PHYSIQUE

Géologie et hydrogéologie



Sur le plan géologique, le territoire communal présente essentiellement quatre formations caractérisées par des décollements au niveau des terrains du Trias et du Keuper.

- au nord, le plateau calcaire du Jurassique
- sous le plateau, les buttes et dépressions de la chapelle de Favas Bargemon et du Bois de la Pigne, caractérisées par les structures très hétérogènes du Keuper : formations de grés, dolomies, calcaires, lentilles de gypse et marnes très accidentées et souvent masquées par des éboulis de pentes
- plus au sud en dépression géologique (synclinal) on retrouve deux petits massifs Jurassiques : Bois Lacoste et Bois du Puy, avec en pied de colline, les calcaires argileux (en ceinture) du Rhétien, mais encore le Keuper de la dépression triasique de Bargemon et les terrains très fracturés du Muschelkak calcaire et dolomitique

- enfin, il convient de noter les formations d'alluvions récentes et anciennes qui s'étendent le long des cours d'eau et plus particulièrement dans le lit du «Riou». Ces alluvions recouvrent également les petites plaines installées sur le Trias entre les buttes topographiques. La plus caractéristique de ce type de plaine alluviale est la plaine de Favas

En matière d'hydrogéologie on rencontre deux types de nappes aquifères :

- une nappe superficielle, tant la plaine centrale en relation avec le Riou, que dans les éboulis anciens au contact avec les argiles du Trias, il s'agit ici d'une petite nappe qui donne naissance à bon nombre de sources mais de faible débit souvent intermittentes
- une nappe profonde, dans les terrains fissurés et fracturés «en grand» des plateaux et massifs calcaires et dolomitiques (souvent Karstifiés : dissolution des calcaires par les eaux chargées en acide carbonique); mais encore dans les terrains fissurés «en petits» des formations souvent marneuses du Keuper

19. LA TRAME VERTE ET BLEUE

TRAME VERTE ET BLEUE

Dans un département comme le Var, l'urbanisation s'effectue toujours sur des espaces auparavant agricoles ou naturels, pouvant ainsi conduire à une dégradation de la biodiversité par la fragmentation des milieux et écosystèmes, une rupture des corridors écologiques, et enfin l'isolement et l'altération des réservoirs de biodiversité.

L'un des engagements majeurs du Grenelle I et II de l'environnement est de lutter contre ce phénomène afin de maintenir et de reconstituer un réseau écologique à l'échelle nationale. Ces continuités écologiques appelées Trame Verte et Bleue (TVB) se structurent autour de différents types d'espaces qui forment un réseau d'échanges cohérents.



Elles se composent essentiellement de réservoirs de biodiversité (ou zones nodales), représentés par des espaces où le biotope apparaît intéressant et où vivent les espèces «dites» patrimoniales (sélection des zonages déjà connus pour leur intérêt écologique : Natura 2000, ZNIEFF, etc.). Ils sont reliés à des espaces de transition (zones de développement), espaces indispensables à la survie des espèces mais où les niches écologiques apparaissent plus pauvres. Ils sont aussi connectés par des corridors écologiques (liaisons) nécessaires à la biodiversité de part leurs multiples fonctions :

- fonction de déplacement : ils peuvent servir de simple couloir de dissémination des espèces animales, végétales ou fongiques,
- fonction d'habitat : le corridor peut être un habitat ou un refuge où les espèces effectuent l'ensemble de leurs cycles biologiques,

- fonction de filtre : ce qui est favorable à une espèce ne le sera pas forcément pour d'autres. Un corridor peut conduire une espèce et en bloquer une autre (large cours d'eau par exemple),
- fonction de ressource : le corridor peut lui-même constituer un réservoir d'individus colonisateurs...

La Trame Verte et Bleue constitue un outil de préservation de la biodiversité intégrant l'ensemble des autres outils (stratégie de création des aires protégées, parcs nationaux, réserves naturelles, arrêtés de protection de biotope, Natura 2000, parcs naturels régionaux, etc.)



La prise en compte des réseaux écologiques dans la révision du PLU devient alors une nécessité afin de préserver, voire de développer, la biodiversité du territoire.



Elle devra être compatible avec la trame verte et bleue identifiée dans le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ainsi que celle du Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE) de la région PACA.

19. LA TRAME VERTE ET BLEUE

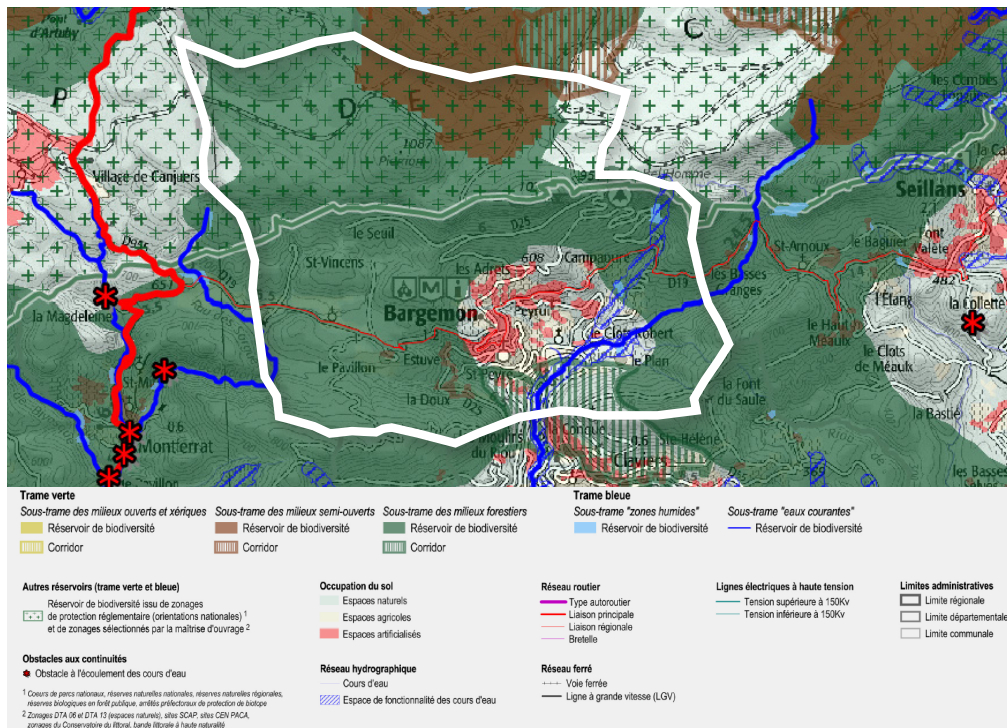
La trame verte et bleue du SRCE de la région PACA

Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) est un outil d'aménagement du territoire en faveur de la biodiversité à l'échelle régionale. Il identifie, sous la forme d'une trame verte et bleue, les continuités écologiques susceptibles de garantir les échanges vitaux entre populations (animales et végétales) et propose, sur son territoire, un plan d'action stratégique.

- maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques,
- développer les solutions écologiques de demain en anticipant les nouvelles sources de fragmentation et de rupture.

Sur la commune de Bargemon, on repère la majeure partie des reliefs Ouest, et Nord comme «réservoir de biodiversité». Le secteur de Canjuers est aussi relevé comme «corridor de biodiversité» issu de «zonage de protection réglementaire».

SRCE PACA



Le SRCE de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur a été adopté le 26 novembre 2014 par un arrêté du préfet de région. Les trois orientations stratégiques du plan d'action devront être pris en compte dans la révision du PLU :

- agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisme et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques,

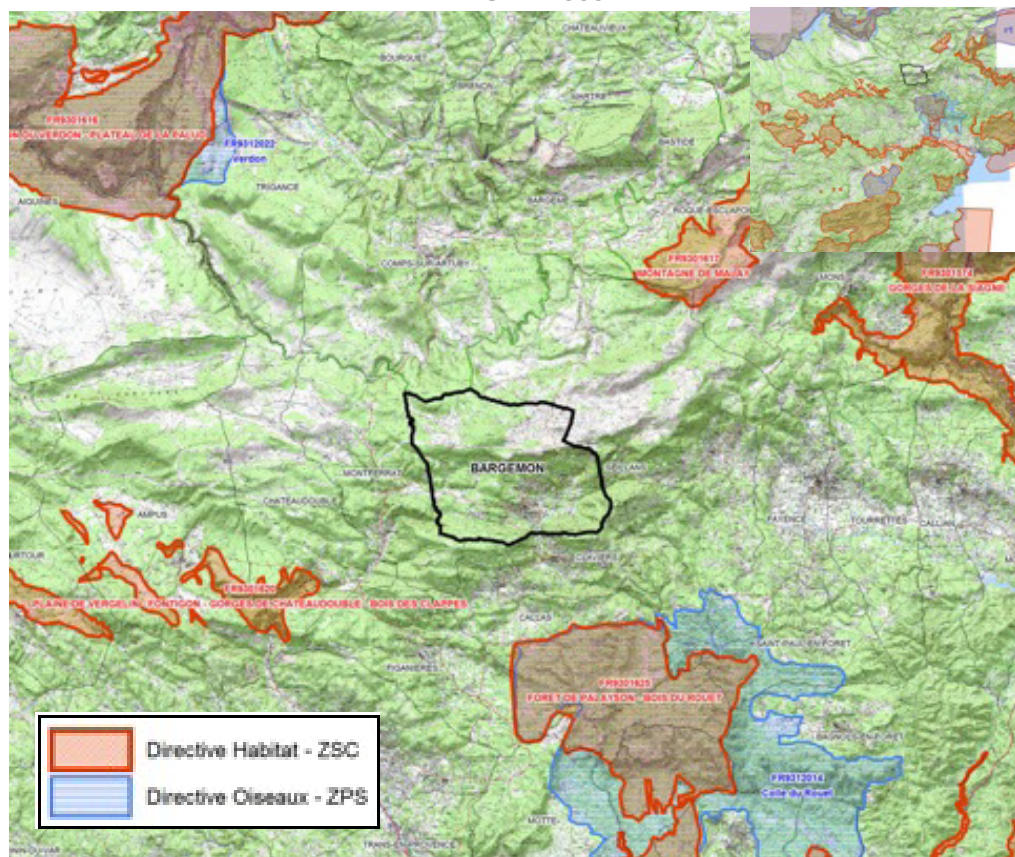
19. LA TRAME VERTE ET BLEUE

Il n'existe pas actuellement des mesures de protections réglementaires directes (site classé ou inscrit, Natura 2000, FIG..) sur la commune de Barge-mon. Néanmoins des « inventaires ou classement » témoignent de la richesse biologique existant sur certains secteurs du territoire communal et il appartient au PLU de tenir compte de ces enjeux environnementaux.

NATURA 2000

L'ensemble des sites Natura 2000 cartographiés et renseignés ci-dessous ne sont pas directement concernés par le PLU. Ils ne couvrent pas en tout ou partie le territoire communal ni n'en sont limitrophes. Leurs distances au village de Barge-mon sont supérieures à 5 km.

NATURA 2000



Nom du site	Extrait du Formulaire Standard de Données officiel transmis à l'Europe
DO ZPS- FR9312014 – Colle du Rouet	<u>Qualité et importance</u> Le site présente une association de boisements, de diverses zones ouvertes ou semi-ouvertes, naturelles ou agricoles, où s'imbriquent des affleurements rocheux qui concourent fortement à l'intérêt et à l'originalité du site. L'un des arguments initiaux majeurs pour l'intégration du site au réseau Natura 2000 fut la présence de l'Aigle de Bonelli, nicheur jusque dans les années 1990. Depuis, cette espèce ne niche plus sur le site mais des oiseaux sont régulièrement observés. Cette présence régulière permet de conserver quelques espoirs quant à une future reproduction sur le site. Dans tous les cas, la richesse des milieux rupestres permet l'accueil de plusieurs oiseaux d'intérêt patrimonial (le Grand-duc d'Europe, l'Aigle royal et le Faucon pèlerin) La population de Monticole bleu, en continuité avec celle de l'Estérel, est tout à fait remarquable. Ce grand ensemble constitue sans doute avec les Calanques de Marseille, l'un des deux bastions provençaux de cette espèce. Au total, huit espèces dépendantes des milieux rupestres sont présentes sur le site Bien que de faibles étendues, la présence des zones humides et des cours d'eaux apporte une contribution forte à la liste des espèces patrimoniales (17 espèces sur 69 dont sept hérons à valeur patrimoniale et le Petit Gravelot nicheur constituant une grande rareté départementale). On notera également la présence d'espèces forestières méditerranéennes peu communes dans le Var comme le Pic épeichette, le Rouge-queue à front blanc et la Fauvette Orphée. Ces espèces ont en commun de rechercher des forêts fraîches et d'une certaine hauteur comme les ripisylves ou les châtaigneraies. L'un des intérêts majeurs du site, réside dans la diversité d'une avifaune liée aux milieux semi-ouverts. C'est notamment le cas de 24 espèces dont 8 figurant en annexe I de la directive Oiseaux. En particulier, on peut noter des populations remarquables d'Engoulevent d'Europe, d'Alouette lulu, de Pipit rousseline et de Bruant ortolan L'impact du passage du feu reste à évaluer (2300 ha incendiés en juillet 2003). Si ce n'est pas forcément le cas pour l'ensemble de l'écosystème, cet impact est souvent positif pour l'avifaune et pourrait dynamiser certaines espèces comme les pies-grièches, la Huppe fasciée, le Traquet oreillard, le Bruant ortolan et le Coucou geai qui serait à rechercher. Enfin, notons la présence d'une petite population de Rolliers d'Europe qui semble cantonnée aux abords de certains domaines agricoles. Cette population est à rattacher à celle qui occupe le bord de l'Argens et qui semble dynamique depuis une dizaine d'années. Là encore, la prise en compte des besoins de l'espèce dans la gestion du site (ripisylves et bosquets tranquilles, postes de chasse et prairies), serait à même de conforter sa présence. On notera pour ce site des phénomènes de migration observés dans les gorges de l'Endre et du Blavet. Le massif de la Colle du Rouet semble constituer un repère visible de loin pour certaines espèces (rapaces, pigeons ramiers en particulier).
Distance > 5km	<u>Vulnérabilité</u> Risque incendie élevé. Le massif en tant que tel est globalement peu fréquenté sauf en certains secteurs ponctuels. Il est soumis sur ses marges à de fortes pressions d'aménagement (urbanisation, infrastructures de transport). Pratique de loisirs (moto-cross).

19. LA TRAME VERTE ET BLEUE

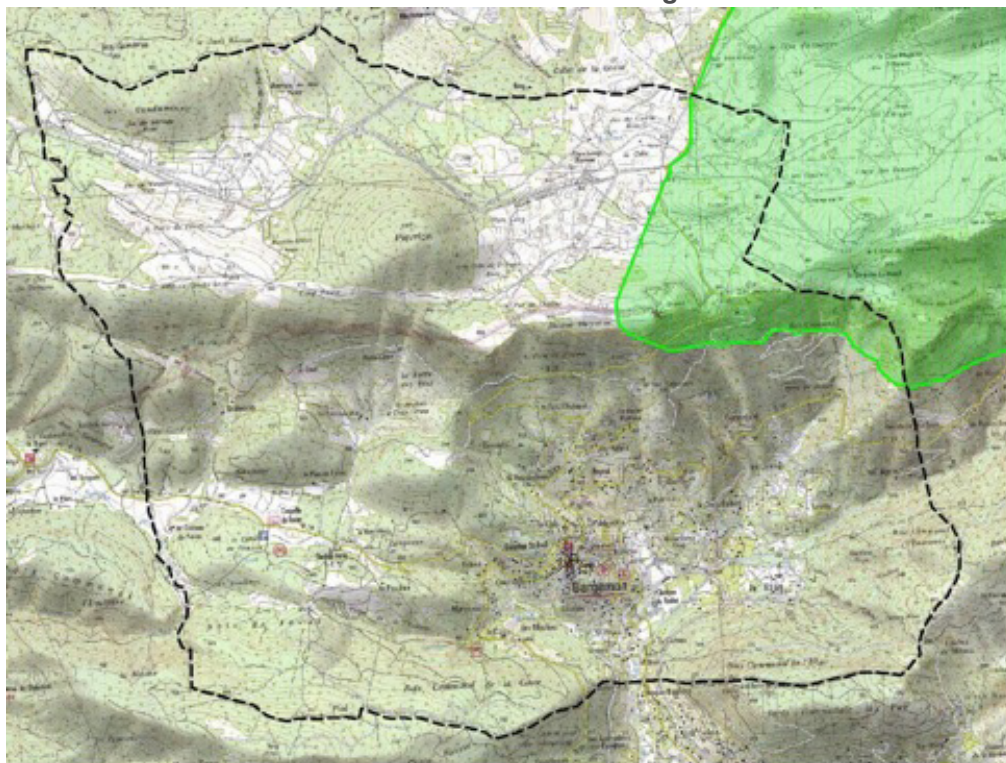
<p>DH ZSC– FR9301620 – Plaine de Vergelin – Fontignon – Gorges de Châ- teaudouble – Bois des Clappes</p> <p>Distance > 9 km</p>	<p><u>Qualité et importance</u> Les gorges participent à un écosystème remarquable avec d'autres milieux tels que tourbières basses, pelouses, chénaies pubescentes... Les milieux rupestres et karstiques constituent un habitat pour diverses espèces de chiroptères d'intérêt communautaire. Le site est notamment une des rares stations varoises où l'on trouve le Rhinolophe euryale.</p> <p><u>Vulnérabilité</u> Les sites de reproduction et d'hibernation des chiroptères sont très vulnérables à la fréquentation humaine. Leur régime alimentaire (à base d'insectes) est affecté par les produits phytosanitaires (insecticides...) répandus sur les cultures</p>	<p>DH ZSC– FR 9301574 – Gorges de la Siagne</p> <p>Distance > 13 km</p>	<p><u>Qualité et importance</u> Ce site abrite des milieux naturels remarquables : la rivière aux eaux calcaires induit la formation de tufs, les forêts et fourrés alluviaux hébergent des espèces rares en Provence (Charme, certaines fougères). Une espèce végétale endémique et très localisée s'y trouve : <i>Erodium rodiei</i>. Les falaises accueillent des chénaies matures et sont percées d'importantes grottes à chauve-souris. Concernant la faune, le site présente un intérêt particulier pour la conservation des chauves-souris. Au moins 13 espèces fréquentent le site, dont certaines en effectifs d'importance nationale : Minioptère de Scheibers (1000 à 3000 individus), Vespertilion de Capaccini (500 à 1000 individus). La rivière héberge de belles populations d'Ecrevisse à pattes blanches, ainsi que de Barbeau méridional. En outre, les inventaires réalisés dans le cadre du document d'objectifs ont mis en évidence la présence d'espèces de fort intérêt patrimonial mais à répartition très ponctuelle : Tortue d'Hermann (2 stations), Spélépès de Strinati (1 station) et Vipère d'Orsini (1 station).</p> <p><u>Vulnérabilité</u> - les milieux et les espèces liés à la rivière sont étroitement dépendants de la qualité de ses eaux. - les gîtes des chauves-souris (grottes, avens) sont très vulnérables à la fréquentation humaine. - risque incendie. - développement des activités de pleine nature (spéléologie, tout-terrain motorisé, VTT, escalade, canyoning, randonnée, etc.) dont certaines sont susceptibles de perturber la faune ou de dégrader ponctuellement des habitats fragiles par nature (ex : tufs, mares temporaires, grottes). - aménagements divers (urbanisme, ouvrages hydro-électriques, pistes...) générant une emprise et/ou une fragmentation des milieux naturels.</p>
<p>DH ZSC – FR9301617 – Mon- tagne de Malay</p> <p>Distance > 8 km</p>	<p><u>Qualité et importance</u> Sites et ensembles de milieux exceptionnels, sauvages et préservés. Végétation très variée à l'interface entre les étages méditerranéen, supraméditerranéen et montagnard. Présence de la vipère d'Orsini.</p> <p><u>Vulnérabilité</u> Fermeture des milieux ouverts par reforestation naturelle, défavorable à la vipère d'Orsini.</p>	<p>DH ZSC– FR9301625 – Forêt de Palayson – Bois du Rouet</p> <p>Distance > 5 km</p>	<p><u>Qualité et importance</u> Site comprenant des milieux forestiers très diversifiés et diverses communautés amphibiennes méditerranéennes, dont les exceptionnelles mares cupulaires, creusées dans la rhyolite, et le fameux complexe marécageux de Catchéou. Ces milieux hébergent des cortèges riches et intéressants d'espèces animales et végétales.</p> <p><u>Vulnérabilité</u> Ce site, encore bien conservé, doit être préservé de l'urbanisation aux abords et de la fréquentation touristique excessive en été.</p>
<p>DH ZSC– FR9301616 – Grand canyon du Verdon – Plateau de la Palud</p> <p>Distance > 18 km</p>	<p><u>Qualité et importance</u> Le site est caractérisé par une diversité écologique et spécifique remarquable. Un ensemble exceptionnel de falaises accueille de nombreuses associations rupicoles, dont une endémique du Verdon : <i>Asplenium jahandiezii</i>. On y trouve une petite station tuffeuse en situation originale : elle est exposée au Sud. Ce site abrite par ailleurs 18 espèces de chiroptères et une avifaune remarquable.</p> <p><u>Vulnérabilité</u> La sur fréquentation des falaises nuit aux chiroptères (dégradation de leurs lieux de reproduction et d'hibernation...). Les milieux ouverts sont sujets à l'embroussaillage.</p>	<p>DO ZPS – FR9312022 – Verdon</p> <p>Distance > 18 km</p>	<p><u>Qualité et importance</u> La prédominance des milieux rupestres confère au site un caractère très attractif pour les grands rapaces, nichant le plus souvent dans les falaises et prospectant les vastes espaces alentour pour s'alimenter. Le Verdon constitue ainsi un site d'importance nationale à internationale pour la conservation des vautours :</p> <p><u>Vulnérabilité</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - grands rapaces : risque avéré d'électrocution ou collision avec certaines lignes électriques moyenne et haute tension. Deux cas de mortalité (Vautour fauve) déjà observés dans le Verdon. - dérangement induit par la surfréquentation de certains secteurs sensibles, notamment liée au développement de divers sports de pleine nature (sports d'eau vive, escalade, base jump, etc.). - aménagement et équipement de falaises (enrillagement, purge, bétonnage) pouvant ponctuellement menacer l'existence de certaines colonies d'oiseaux rupestres (<i>Tichodrome</i>, Crave, hirondelles, martinets, etc.).

19. LA TRAME VERTE ET BLEUE

ZNIEFF du Karst du Clos Magnan et Barres de Gaudinart

La commune de Bargemon est concernée par une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type II de deuxième génération située sur le Camps de Canjuers. Il s'agit de la ZNIEFF du Karst du Clos Magnan et Barres de Gaudinart, n°83-128-100. Sur la commune, cette ZNIEFF s'établit sur une faible portion du territoire sur des prairies sèches de type caussenard du plateau du Clos de Magnan au Nord du Col du Bel Homme.

ZNIEFF du Karst du Clos Magnan



Fiche descriptive synthétique issue de l'Inventaire des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (actualisées en 2003) de Provence Alpes Côte d'Azur de la DIREN PACA :

ZNIEFF concernant les communes de Bargemon et de Seillans. Son altitude varie de 595 m à 1160 m et elle couvre 1810 ha environ

Le Clos Magnan forme le premier plateau après le passage du Col bel homme (Contrefort de Canjuers). Cette zone de prairies sèches située sur le terrain militaire du Camp de Canjuers offre un paysage de type caussenard avec de nombreuses zones karstiques ponctuées de dolines.

Flore et habitats naturels : *Gagea bohemica* est présent sur le sommet de Blaque Meyanne.

Faune : Le patrimoine faunistique de cette zone est d'un intérêt biologique relativement élevé : 17 espèces animales patrimoniales dont 3 espèces déterminantes y ont en effet été recensées. Le Loup est signalé dans cette zone de même que de nombreuses espèces aviennes nicheuses remarquables d'un cortège varié : Aigle royal, Circaète Jean-le-blanc, Martin-pêcheur d'Europe, Huppe fasciée, Torcol fourmilier, Pic épeichette, Gobemouche gris, Fauvette orphée, Traquet oreillard, Monticole de roche, Pies-grièches à tête rousse, écorcheur et méridionale, Venturon montagnard, Bruants ortolan et fou.

Espaces Naturels Sensibles

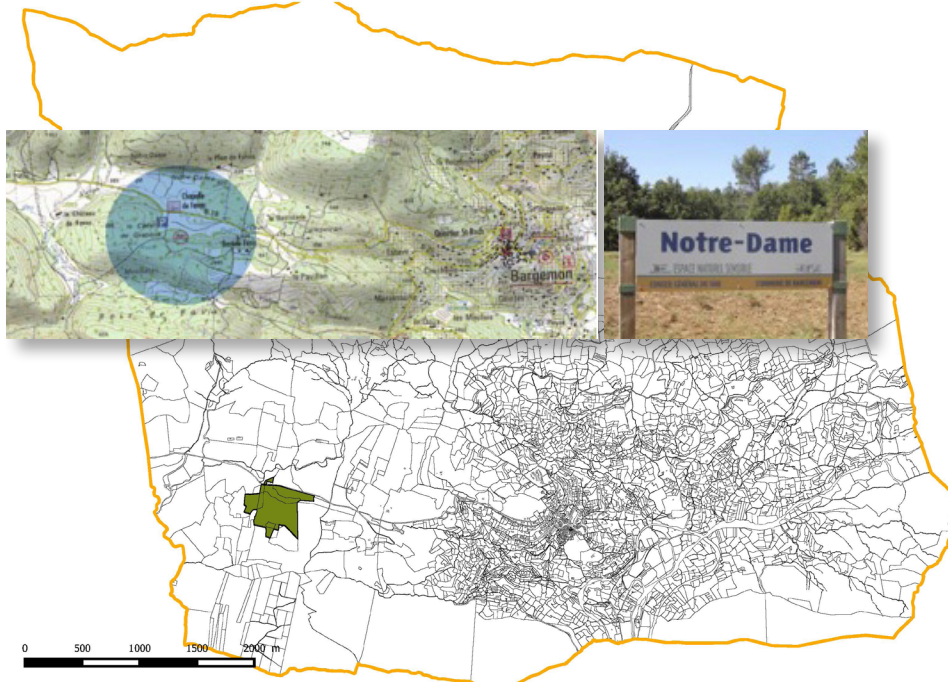
Les territoires ayant vocation à être classés comme Espaces Naturels Sensibles « doivent être constitués par des zones dont le caractère naturel est menacé et rendu vulnérable, actuellement ou potentiellement, soit en raison de la pression urbaine ou du développement des activités économiques et de loisirs, soit en raison d'un intérêt particulier, eu égard à la qualité du site, ou aux caractéristiques des espèces animales ou végétales qui s'y trouvent ».

Les Espaces Naturels Sensibles (ENS) ont pour objectif de préserver la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs d'expansion des crues et d'assurer la sauvegarde des habitats naturels ; mais également d'aménager ces espaces pour être ouverts au public, sauf exception justifiée

19. LA TRAME VERTE ET BLEUE

par la fragilité du milieu naturel. Seuls des équipements légers d'accueil du public ou nécessaires à la gestion courante des terrains ou à leur mise en valeur à des fins culturelles ou scientifiques y sont tolérés, et ce, à l'exclusion de tout

ENS - Bargemon - Collet du Grapou

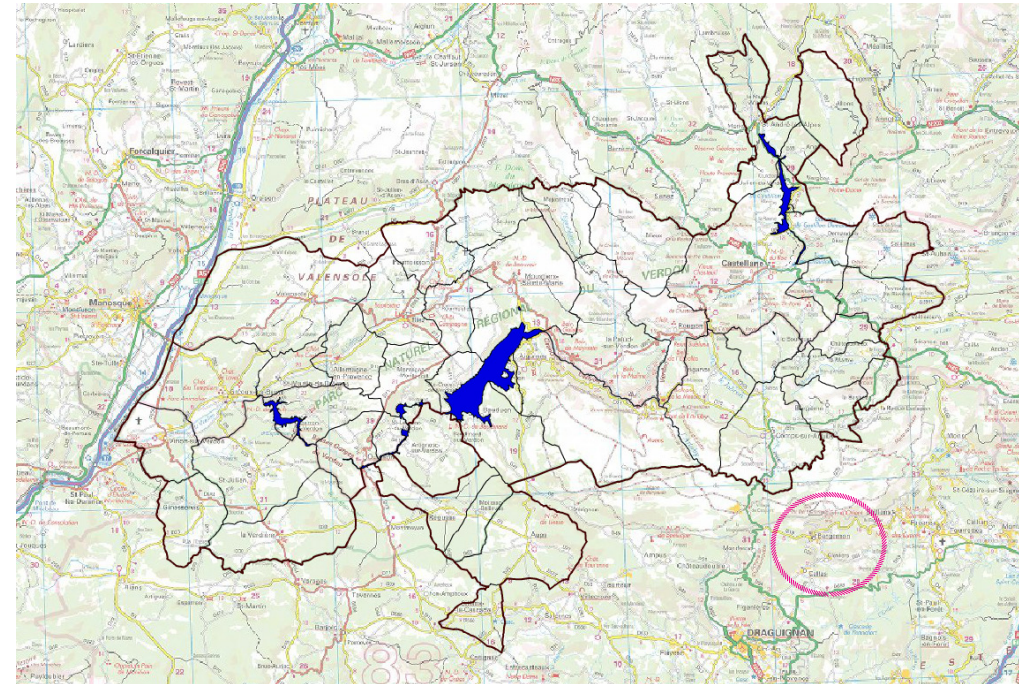


mode d'occupation du sol de nature à compromettre la préservation de ces terrains en tant qu'espaces naturels. Il existe un ENS sur la commune de Bargemon, au lieu dit du Collet de Grapoux,



le long de la RD 19 en face de la chapelle de Favas. Cet espace, aménagé en aire de jeux et de pique-nique, constitue un lieu de sortie familiale apprécié.

PNR VERDON



Parc Naturel Régional du Verdon

Notons que la commune de Bargemon est également limitrophe du PNR du Verdon.

La commune entretient des relations avec le PNR concernant la préservation des espaces naturels. La commune est ainsi incluse dans le SAGE Verdon et est engagée dans le contrat de rivière Verdon 2 dans lequel est inclus le secteur de Canjuers.

19. LA TRAME VERTE ET BLEUE

La forêt : une composante majeure du territoire

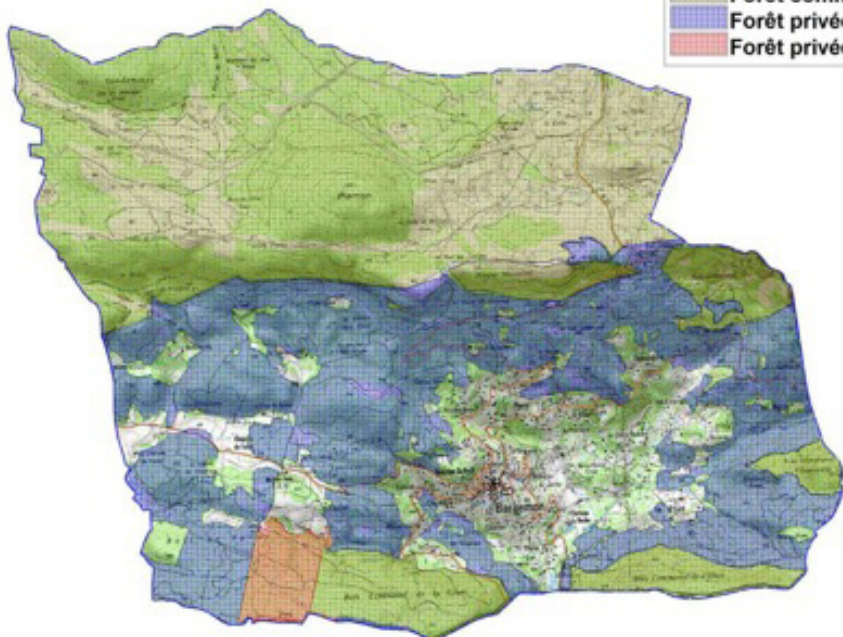
Près de 80% du territoire communal est couvert par des espaces forestiers où la forêt privée est largement représentée (34% du territoire communal). Ces espaces forestiers ont une fonction importante dans les activités pastorales et cynégétiques et possèdent un certain potentiel de développement de la production de bois d'œuvre et de bois énergie, et dans une moindre mesure, des activités touristiques.

Ces PDM conduits en concertation avec les propriétaires et les autres acteurs territoriaux (notamment les communes) s'inscrivent dans une démarche de développement local et participent au développement de la multifonctionnalité de la forêt.

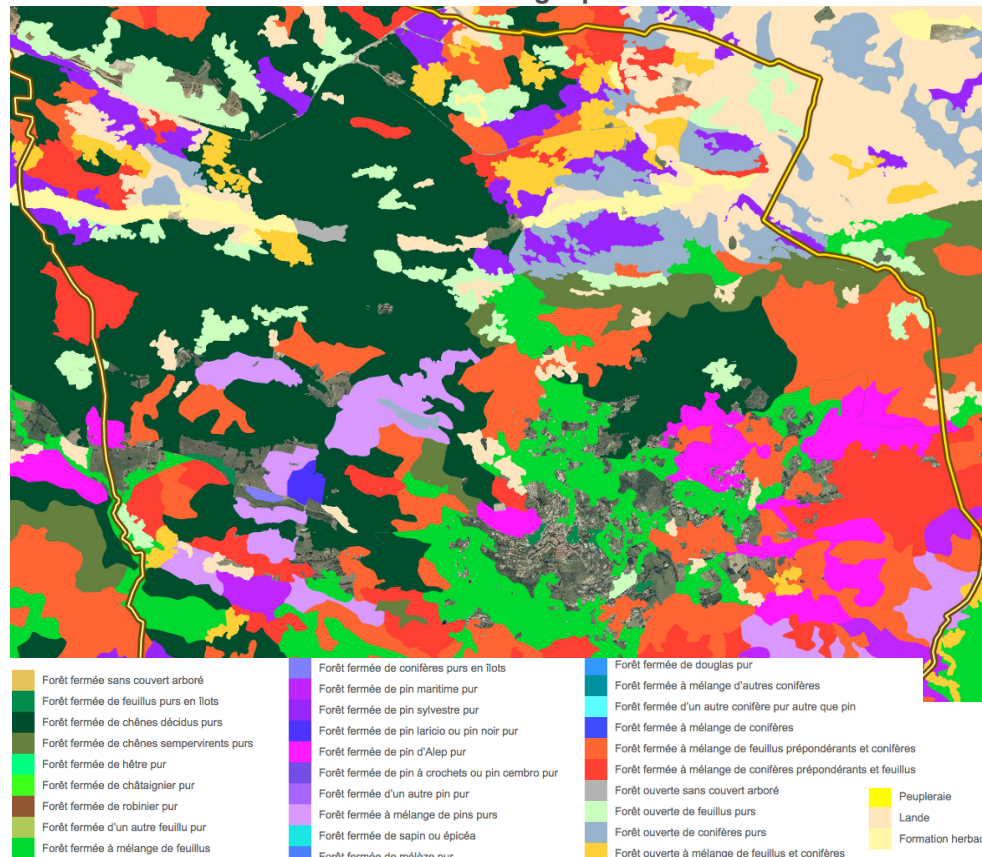
COMMUNE DE BARGEMON

Répartition forestière

- Forêt communale
- Forêt privée non gérée
- Forêt privée gérée



Carte forestière : 2006 - geoportail 10-01-2016



La forêt privée présente souvent des difficultés de gestion et de mobilisation du bois (morcellement de la propriété, qualité des bois, accessibilité des massifs, ...) aussi la réalisation des plans de développement de massif (PDM) est un des volets du plan stratégique de la forêt privée régionale. L'objectif sur 15 ans, est la réalisation des cartographies et programmes sur les 163 massifs forestiers de la région PACA. Les PDM basés sur une approche de massif favorisent le regroupement et une gestion forestière adaptée aux réalités du territoire.

Le CRPF élabore un PDM sur le territoire de la Dracénie. Il est actuellement en phase de propositions d'actions et d'animation.

Trois types d'actions sont proposés :

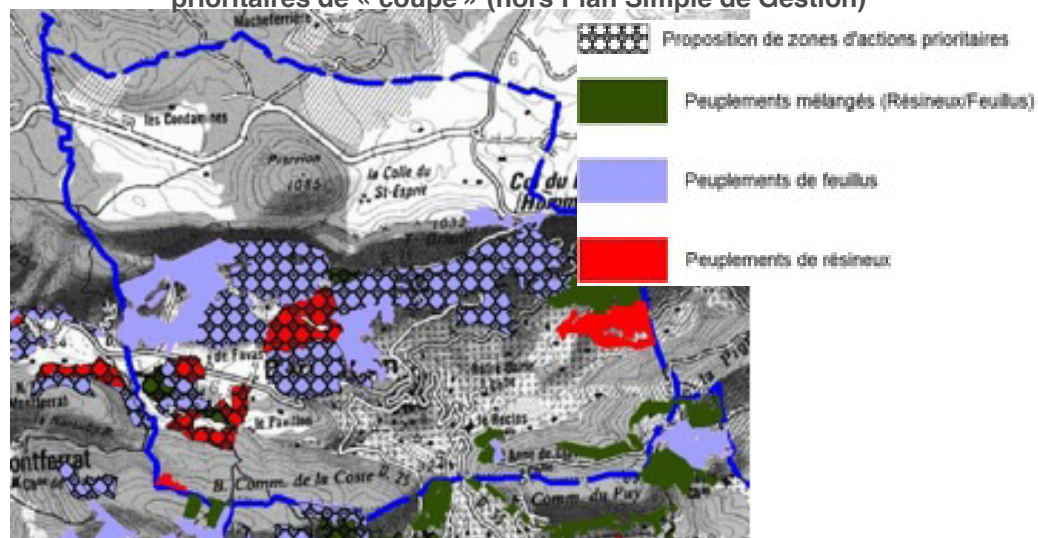
- animation et sensibilisation des propriétaires devant disposer d'un document de gestion garantissant la conduite d'une gestion durable (forêts sous RSAAC). Sur le territoire de Bargemon, 402 ha sont sous RSAAC pour 8 propriétaires soit 33% du total des espaces naturels privés de la Commune.

19. LA TRAME VERTE ET BLEUE

- actions auprès des propriétaires disposant d'un document garantissant une gestion durable, afin qu'ils intègrent au mieux les enjeux collectifs
- étudier les possibilités de regroupement des propriétaires privés pour la conduite d'opérations sylvicoles en lien avec les enjeux locaux.

Sur la commune de Bargemon sont délimitées des Zones d'interventions prioritaires «Coupes» dans lesquels des interventions sylvicoles sont envisageables avec commercialisation des produits d'exploitation. Ces zones d'actions prioritaires». Elles concernent essentiellement des peuplements de feuillus occupant les contreforts des plans de Canjuers.

Carte de répartition des peuplements forestiers dans les zones d'interventions prioritaires de « coupe » (hors Plan Simple de Gestion)



19. LA TRAME VERTE ET BLEUE

Afin de répondre au besoin de gestion de la diversité biologique du territoire, le département du Var a élaboré un Schéma Départemental des Espaces Naturels à Enjeux (SDENE) en 2009.

Ce document évalue l'intérêt écologique des zones inscrites comme « Naturelles » dans les documents d'urbanisme communaux (ND au POS ou N au PLU). Zones auxquelles s'ajoutent les « secteurs » militaires pour les communes concernées comme Bargemon.

Extrait de la notice d'accompagnement du SDENE :

Les objectifs de ce schéma sont :

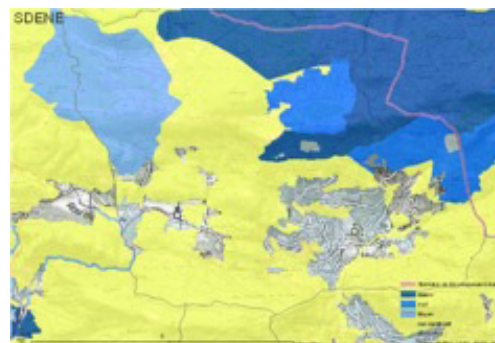
- Offrir une connaissance homogène des richesses naturelles sur l'ensemble du département et des menaces qu'elles subissent,
- Partager cette connaissance par une large concertation,
- Apporter un outil d'aide à la décision pour les documents d'urbanisme et le développement des territoires.

Il a pour ambition de constituer un gage de cohérence et un outil de lisibilité de l'action du Département et n'a aucune valeur réglementaire.

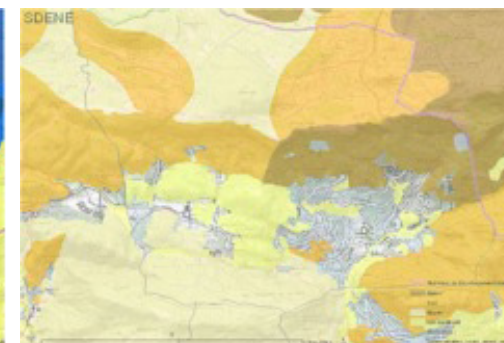
Dans le cadre de ce document, un espace naturel à enjeux est défini comme un espace, inscrit en zone N des PLU (ou ND des POS), renfermant des intérêts patrimoniaux (écologiques, paysagers et/ou de pratiques) estimés convoités, dont la destination risque d'être changée de façon irréversible.

L'intérêt écologique est évalué selon des critères de qualité et de vulnérabilité des thématiques suivantes :

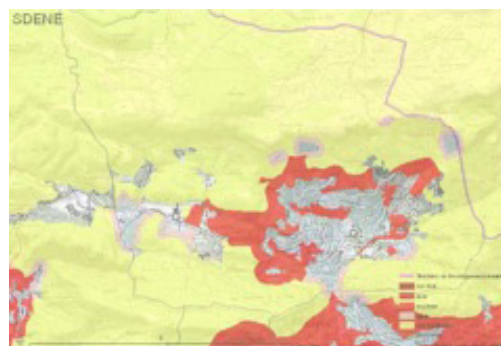
- intérêt écologique : faune, flore, géologie et paléontologie,
- intérêt paysager,
- intérêt des pratiques, c'est à dire attractivités et fréquentation des lieux,
- dynamiques urbaines, permettant d'analyser la pression foncière et son évolution et de définir ainsi les zones les plus menacées par le développement de l'urbanisation



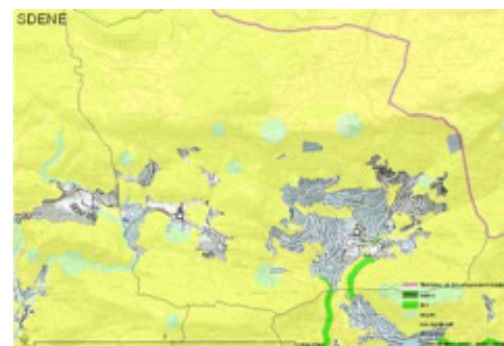
Enjeux environnementaux
en jaune les enjeux non significatifs



Enjeux paysagers
en jaune les enjeux non significatifs



Impacts des dynamiques urbaines
en jaune les impacts non significatifs



Impacts des pratiques
en jaune les impacts non significatifs

Les enjeux environnementaux :

Les enjeux environnementaux majeurs et forts concernent le plateau de Canjuers et ses contreforts au NO et au NE de la Commune.

Le Conservatoire d'espaces naturels de Provence-Alpes-Côte d'Azur (CEN PACA) décrit l'ensemble du plateau de Canjuers comme un « très vaste ensemble naturel de type caussenard présente une grande variété de milieux ouverts, forestiers et rupestres, une juxtaposition de milieux et espèces méditerranéennes à montagnardes aux enjeux identifiés sur les pelouses sèches, les zones humides et les forêts matures. Une multitude d'espèces remarquables non totalement quantifiées à ce jour : loup, lynx, outarde canepetière, doradille

19. LA TRAME VERTE ET BLEUE

du Verdon, ... » ainsi que la vipère d'Orsini et certaines espèces de chiroptères.

De 2006 à 2011 une convention tripartite entre le CEN PACA, le Ministère de la Défense et l'Office National des Forêts (ONF) donna au CEEP le rôle d'expert scientifique sur la totalité du Camp militaire de Canjuers (35 000 hectares), apportant ainsi son savoir-faire et ses connaissances auprès de ces deux partenaires en matière de conservation et de gestion des espaces et espèces à intérêt patrimonial. Certaines des actions phares ont portées sur la connaissance de la répartition de la Vipère d'Orsini et de certaines espèces de chiroptères. Les actions de gestion mises en place n'ont pas concernées directement la commune de Bargemon.

Actions de gestion :

- Organisation d'un camp de prospections naturalistes, une trentaine de naturalistes spécialisés durant 4 jours, au cours desquels : découverte de nouvelles stations de Criquet hérisson, ébauche d'un inventaire sur les oiseaux steppiques, pointage de nouvelles stations de plantes patrimoniales (Ophrys de bertoloni, Pivoine officinale, ...), écoute nocturne de hurlements de loup et de feulements de lynx, prospection des bâtiments à la recherche de gîtes de reproduction de chiroptères - Relationnel avec l'Armée et l'ONF.
- LIFE Vipère d'Orsini : poursuite des études sur la répartition de l'espèce - Ouverture d'un corridor entre deux populations (travaux réalisés par l'ONF).
- Dans le cadre du contrat de Rivière sur le Plan de Luby : lancement des études sur les populations de batraciens et leurs interactions - lancement d'une étude sur les interactions entre l'hydrogéologie, le fonctionnement de la zone humide et les activités humaines - lancement des inventaires floristiques - Rédaction de la première phase du plan de gestion.
- Inventaires de chauves-souris et mise en place d'un réseau de gîtes des Chauves-souris :
- en 2010, aménagement de gîtes dans les bâtiments des fermes de Sauvechane et de Préfagoux et la restauration d'une cuve à eau circulaire au hameau de la Grande Nougère.

« C'est à l'étage montagnard méditerranéen de forêts et pelouses d'altitudes (au delà de 900m) que sont observables trois espèces de la faune reptilienne française qui sont exclues ou très rares dans le reste du département : la Couleuvre verte et jaune, la Coronelle lisse et la Vipère d'Orsini » . Seule la partie

Nord de la Commune (Camp de Canjuers) présente un milieu naturel favorable à ces espèces.

Les enjeux paysagers:

Le niveau d'intérêt des paysages naturels est évalué selon trois critères complémentaires : la reconnaissance et la valeur identitaire (nationale, départementale et locale), l'incidence visuelle et la qualité des ambiances paysagères.

Le plateau et les contreforts de Canjuers au Nord sont identifiés comme des sites à enjeux paysagers majeurs ou forts constitutifs de l'arrière plan visuel de Bargemon et représentatifs des plans de Provence. La butte du village, très perçue depuis la RD 25, est classée dans les sites d'intérêt départementaux. La partie centrale de la Commune présente selon le SDENE un intérêt paysager moyen à fort : avec notamment le plateau de Favas, les Adrets au nord du village et les contreforts du plateau de Canjuers.

Les impacts des dynamiques urbaines :

La pression foncière s'exerce essentiellement sur les coteaux exposés au Sud et en périphérie de la zone urbanisée. Pour le plateau de Favas, la pression urbaine est qualifiée de faible malgré la succession de projets privés concernant la zone NA dite « du Château de Favas ».

Les impacts des pratiques :




Plusieurs critères ont été pris en compte pour l'attribution du niveau d'intérêt des sites : la reconnaissance, la fréquentation et le nombre d'activités liées au site.

Le recollement de ces différents éléments permet de définir la cartographie de synthèse de Trame Verte et Bleue présentée page ci-après.




19. LA TRAME VERTE ET BLEUE

RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

TRAMES BLEUES

-  Riou
-  Lit du riu (selon l'Atlas des zones inondables)
-  Ruisseaux/vallons




LIEUX DE PRATIQUES AGRICOLES

-  Agropastoralisme
-  Agropastoralisme / friches
-  Terrains potentiellement cultivés



PROTECTIONS / INVENTAIRES

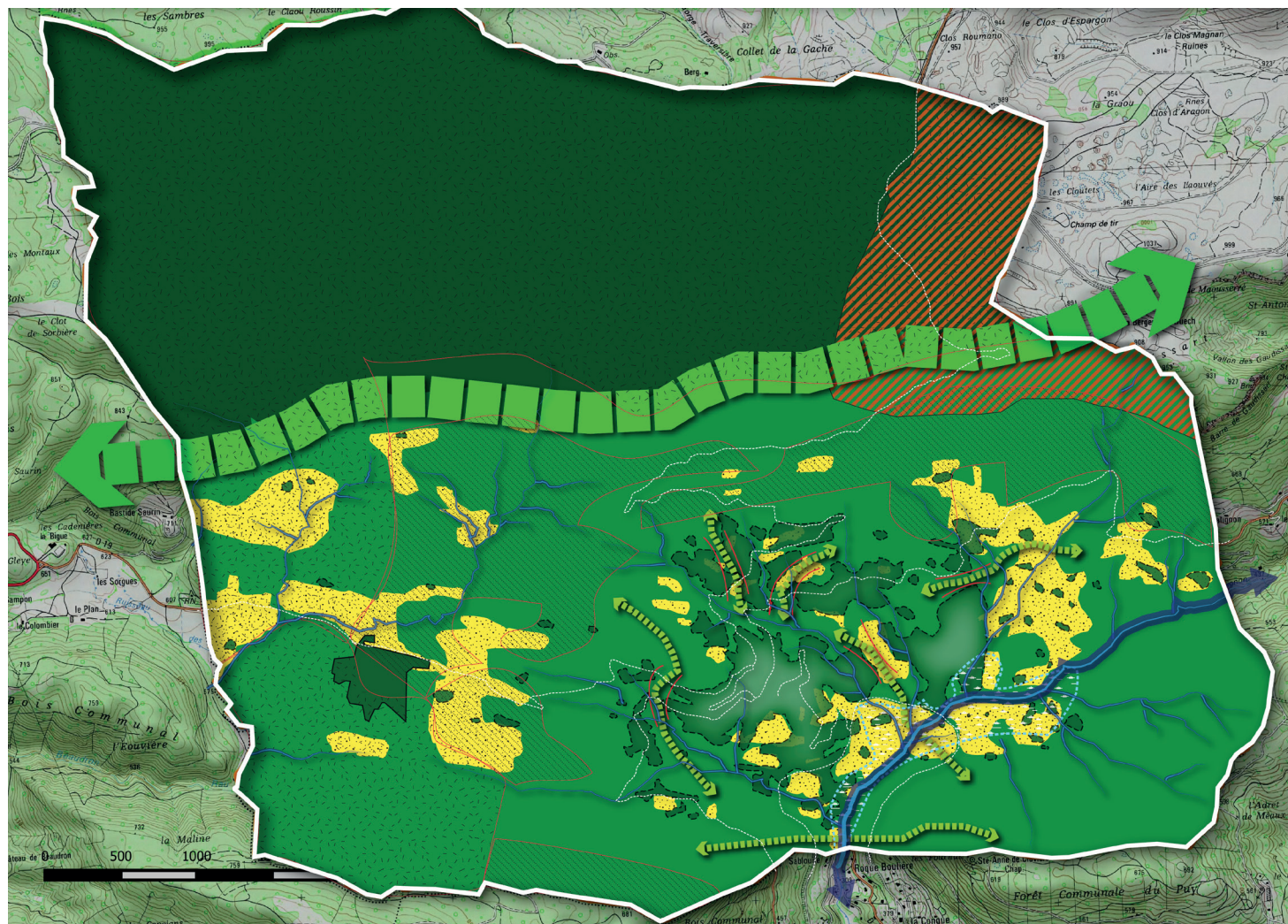
-  ZNIEFF
-  ENS

CONTINUITÉS ET RUPTURES

-  Tissu urbain ou résidentiel (fonctions écologiques à valoriser)
-  Espace à Dominante boisée
-  Camp de Canjuers

CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

-  Corridors des Baous
-  Corridors écologiques entre espaces urbains, agricoles et naturels



NB : La commune compte également une zone humide qui participe de la Trame Bleue et qui est située sur le secteur de Favas. Sa superficie très réduite (1,25 hectare) ne permet toutefois pas une représentation cartographique à cette échelle.

20. RISQUES ET NUISANCES

Risque mouvement de terrain

Du fait de la nature géologique de son sous-sol la commune de Bargemon est le siège d'évolutions souterraines de type karstique et gypse qui se traduisent par des effondrements par soutirage karstique et dissolution, comme cela s'est produit il y a quelques années au Peyrui.

Un Plan d'Exposition aux Risques (PER) mouvement de terrain a été arrêté le 26/02/1992 et modifié par arrêté préfectoral du 01/02/1994. Les PER valent plan de prévention des risques naturels prévisibles (PPR) en application de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement. Comme les PPR, ils valent servitude d'utilité publique par décret n°95-1089 du 05/10/1995.

Ce PER neutralise une partie du territoire communal où la récurrence de ce risque est importante. Le PPR classe les terrains soumis au risque mouvement de terrain selon deux types de zones :

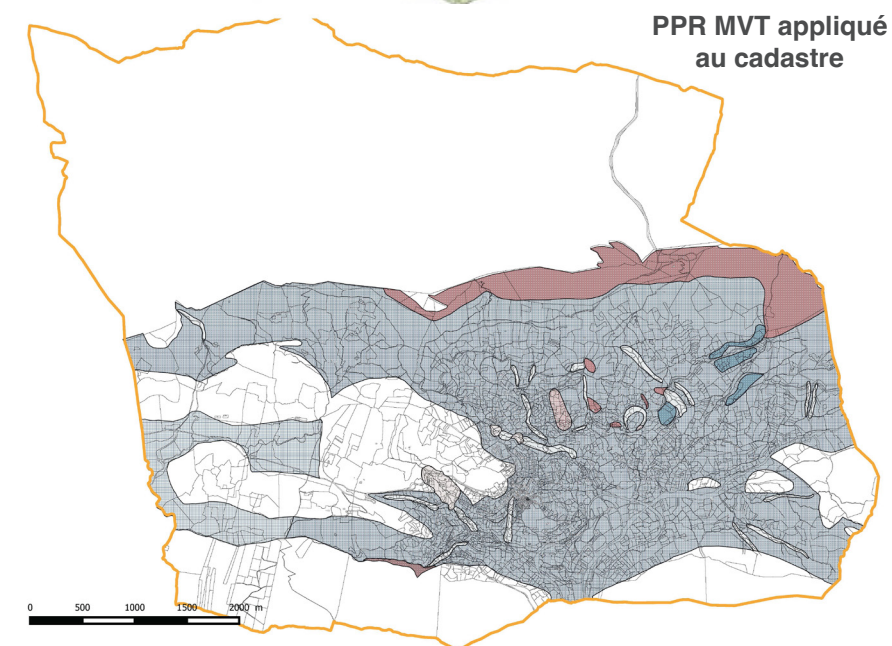
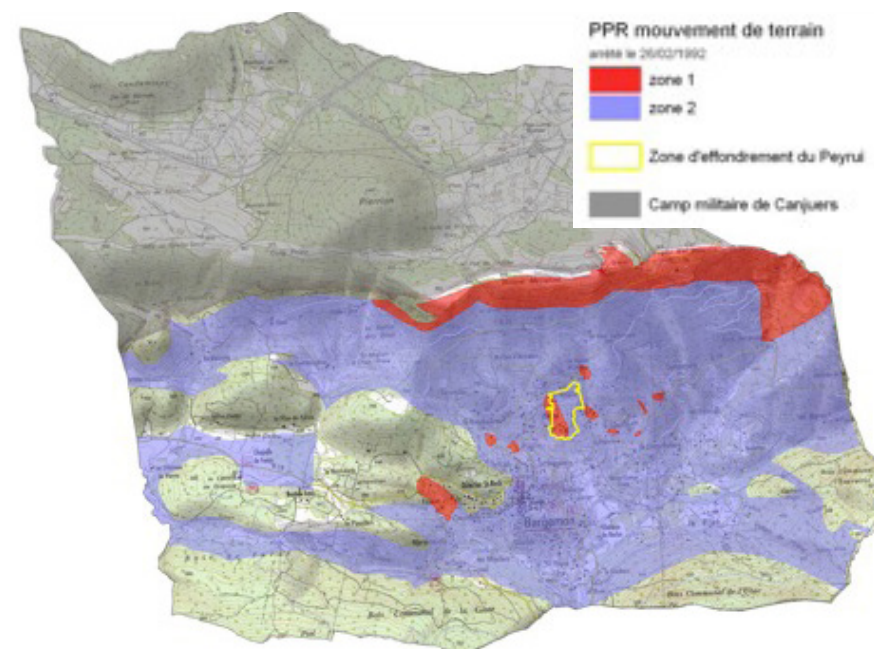
- ZONE 1 : Interdiction d'y édifier de nouvelles constructions à l'exception des ouvrages d'intérêt public sous certaines conditions.
- ZONE 2 : Les constructions nouvelles susceptibles d'être autorisées sont soumises à études préalables et contrôles géotechniques.

La zone 1 concerne :

- une bande d'éboulements et de chutes de blocs situés au Nord-est de la commune entre le Pas de l'Abbey, le col du Bel Homme, et Gaudissart.
- des petits secteurs d'éboulements et de chutes de blocs situés sur la RD19 et RD25, principalement autour des lieux dits de La Haute Plâtrière, La Plâtrière, le Clots Robert et l'Estuve.
- le secteur d'effondrement majeur du quartier du Peyrui qui eu lieu le 22/08/1992.

La zone 2 concerne une grande partie du territoire communal.

Le PER est annexé au PLU.

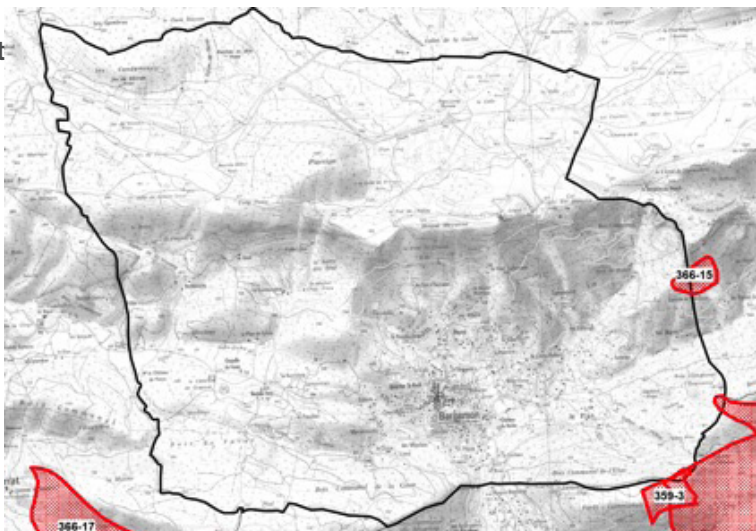


20. RISQUES ET NUISANCES

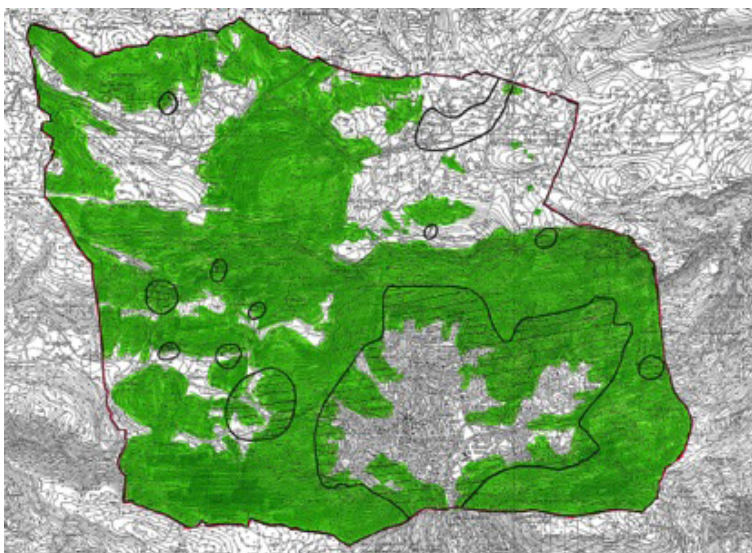
Risque feux de forêt

La commune n'a connu que trois incendies depuis 1958 et qui n'ont que très partiellement affectés son territoire.. Le risque d'incendie est défini comme moyen et nécessitant principalement des opérations d'entretien des équipes

Sources
DDAF Aout
2003



DCS -
carte
d'aléa
risque
incendie

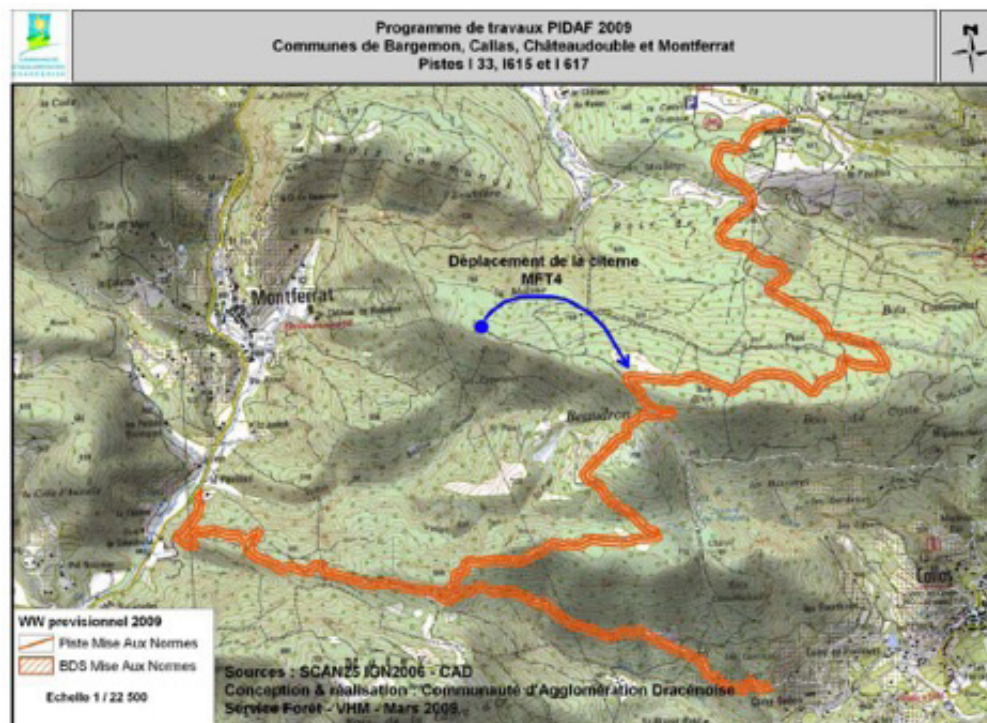


ments existants.

Le DCS fait état de diverses mesures préventives :

- la résorption des causes d'incendie : contrôle des feux en forêt, des décharges, des friches (brûlage dirigé), reprise d'activités agro-pastorales..., avec renforcement des sanctions pénales ;
- l'aménagement de la forêt : débroussaillage, pistes d'accès pompiers, pare-feux, points d'eau... ;
- le repérage des zones exposées (en projet) par le PIDAF de la Communauté d'Agglomération Dracénoise ;
- l'organisation d'un comité communal feux de forêt pour faire de la prévention.

Le Plan Intercommunal de Débroussaillage et d'Aménagement Forestier (PIDAF) de la Dracénie



20. RISQUES ET NUISANCES

Le PIDAF est un document de planification relatif à l'aménagement et à l'équipement d'un massif forestier en vue de prévenir les risques d'incendies et de lutter contre eux de manière efficace. Il doit être l'occasion de rechercher une synergie entre tous ceux qui sont concernés par le massif forestier : forestiers, éleveurs, agriculteurs, pompiers. C'est pourquoi, il doit être issu de la concertation de tous.

De la notion de débroussaillage, le PIDAF a naturellement évolué vers la notion d'aménagement, qui couvre un champ d'interventions plus étendu.

Le PIDAF n'a pas de valeur juridique à la différence d'un plan de prévision des risques (PPRif). Le PIDAF s'appuie uniquement sur la circulaire interministérielle du 15 février 1980 intitulée « Débroussaillage en forêt méditerranéenne ». Le PIDAF est donc un document d'orientation et de programmation à moyen terme (10 ans) des travaux spécifiques à la DFCI (planification des équipements et aménagements d'un massif forestier), non opposable au tiers.

La CAD assure la définition et la mise en œuvre du PIDAF Plan Intercommunal de Défense et d'Aménagement de la Forêt. L'étude permettant de définir les aménagements à créer et à entretenir sur le territoire de l'Agglomération a été validée courant 2005.

Par ailleurs, suite à cette étude et face à l'ampleur des travaux, des priorités d'actions ont été définies en collaboration avec les partenaires techniques et financiers courant 2006 que sont notamment le SDIS, la DDTM, l'ONF, le Conseil Départemental, le Conseil Régional. Elles devront ensuite être validées officiellement en axes stratégiques tel que cela a été conduit sur le Massif des Maures.

Les missions de la CAD dans ce domaine d'activité :

- réalisation et entretien de pistes
- entretien d'autres équipements DFCI, telles que les citernes (peinture, petite réparation de maintenance), ou les panneaux qui subissent de nombreuses dégradations
- aide à la création et au maintien du sylvopastoralisme, qui représente une excellente alternative au débroussaillage via notamment la création de points d'eau abreuvent les troupeaux
- interventions d'urgence menées sur l'ensemble des communes

- participation aux comités de secteur organisés par le Conseil Général

Le PIDAF de la Dracénie c'est 68 hectares de débroussaillage et 36 kms de pistes réalisées sur les 16 communes de l'agglomération.

Les travaux sont programmés tous les 4 ans. La réalisation est faite par les APFM et par la CAD.

La réglementation sur le débroussaillage

Le débroussaillage une technique d'intérêt public de prévention efficace et reconnue permettant de lutter contre le risque incendie. Il est l'élément majeur de la prévention des incendies en permettant une autoprotection des habitations, une amélioration de la sécurité des secours et une meilleure protection des forêts.

Le débroussaillage est obligatoire dans les communes boisées dont les forêts sont soit classées par décision administrative comme particulièrement exposées aux incendies, la région Provence-Alpes- Côte d'Azur est incluse dans les massifs forestiers énumérés par le Code forestier.

L'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé s'applique, pour les terrains situés à moins de 200 mètres des bois et forêts, dans chacune des situations suivantes (Art L.134-6 du code forestier).

- aux abords des constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur de 50 mètres ; le maire peut porter cette obligation à 100 mètres
- aux abords des voies privées donnant accès à ces constructions, chantiers et installations de toute nature, sur une profondeur fixée par le préfet dans une limite maximale de 10 mètres de part et d'autre de la voie
- sur la totalité du terrain se situant dans les zones urbaines (U) d'un plan local d'urbanisme (PLU)
- sur les terrains d'assiette des ZAC (Zone d'activité concertée), AFU et remembrement, lotissement, camping, caravaning y compris PRL et HLL

Le débroussaillage doit être réalisé de façon continue sans tenir compte des limites de propriété.

Le maire assure le contrôle de l'exécution des obligations de débroussailler sur

20. RISQUES ET NUISANCES

le territoire communal (art. L. 134-7 du Code Forestier). Pour cela, il dispose de deux moyens d'intervention :

- il peut provoquer la constatation des infractions par les agents habilités, puis l'exécution d'office des travaux par la commune (après une mise en demeure du propriétaire restée sans effet) ;
- il peut provoquer des poursuites à l'encontre des contrevenants.

La réglementation relative au débroussaillage est fixée par l'arrêté préfectoral du 30 mars 2015.

Aléa gonflement d'argiles

Située au nord-est du département, la surface communale de Bargemon est largement recouverte par les formations argileuses, puisque ces dernières affleurent sur presque 80 % de la surface communale totale.

Dans le cadre de l'établissement, en 2007, de la carte départementale d'aléa retrait-gonflement des sols argileux, les formations argileuses affleurantes ont fait l'objet d'un regroupement à l'échelle départementale.

La formation des Faciès calcaires argileux du Jurassique moyen représente la formation argileuse la plus étendue sur la commune, recouvrant une surface d'environ 12 km² (sommet du Pierrion, col du Bel Homme). Cette formation est faiblement sensible au phénomène de retrait-gonflement.

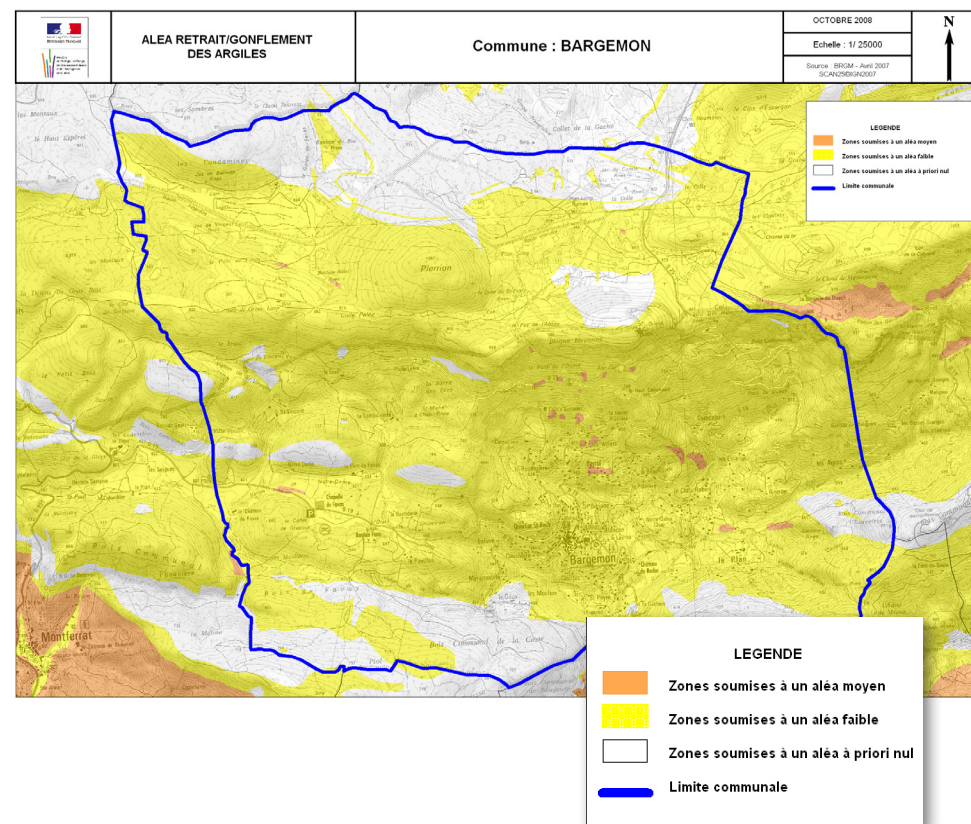
Les Calcaires argileux et dolomies du Muschelkalk (Trias moyen) classés en aléa faible, sont également bien représentés sur la commune puisqu'ils affleurent sur près de 27% de la surface communale totale dont la majorité est urbanisée (vallon de Saint-Vincens, centre ville, quartiers du Clots Robert, Campaouré, les Estangs, le Plan). L'ensemble des sinistres recensés dans le cadre de la cartographie de 2007, sont localisés sur cette formation.

La formation des Marnes, évaporites, dolomies et gypse du Muschelkalk et du Keuper (Trias), moyennement sensible au retrait-gonflement des sols argileux, affleure modestement sur un total cumulé de 0,2 km² (quartier de Peyrui, les Adrets).

La formation des Colluvions quaternaires, produits d'érosion et d'altération élaborés aux dépens des formations mal consolidées ou marneuses, accumulés sans transport notable sur les versants, recouvre le versant sud du col du Bel Homme. Cette formation est faiblement sensible au phénomène de retrait-gonflement.

La rivière du Riou qui traverse la commune au sud, a engendré le dépôt d'alluvions de part et d'autre de son lit. Ces alluvions, composées de sables, graviers, cailloutis et limons sont faiblement sensibles au retrait-gonflement.

Au total, l'aléa retrait-gonflement des argiles est faible sur la Commune de Bargemon.

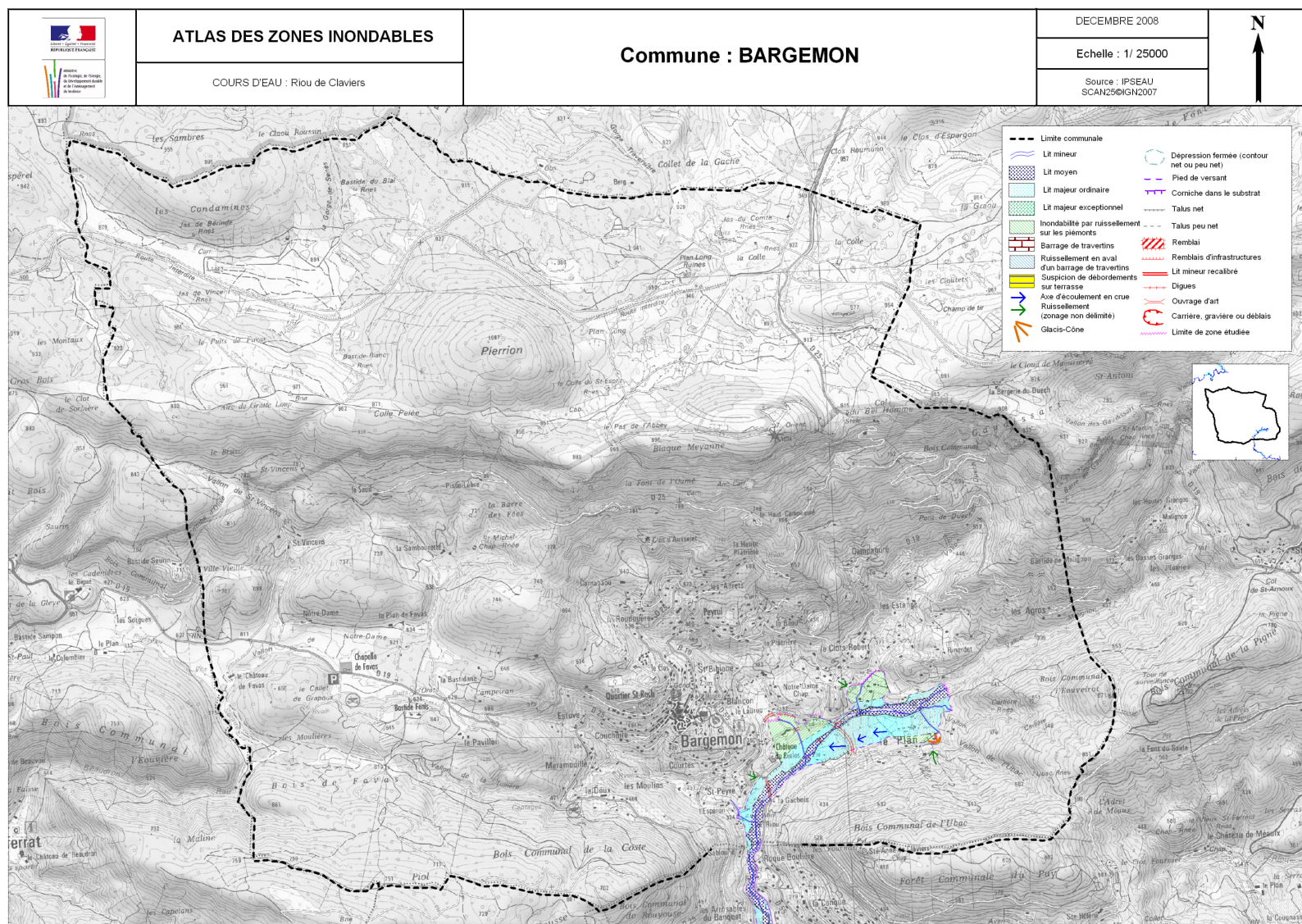


20. RISQUES ET NUISANCES

Le risque inondation

Le réseau hydrographique local, le climat Méditerranéen ainsi que les caractéristiques géologiques expliquent le fait que certaines zones de la commune sont particulièrement sensibles aux aléas d'inondabilité.

Au titre de l'Atlas des Zones Inondables, seul le Riou de Claviers fait l'objet d'une cartographie présentée ci-contre. On notera toutefois que cette cartographie ne concerne pas des espaces urbanisés et ne définit pas des niveaux d'aléas.



20. RISQUES ET NUISANCES

Le PGRI

Le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation.

Il vise à :

- encadrer l'utilisation des outils de la prévention des inondations à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ;
- définir des objectifs prioritaires pour réduire les conséquences négatives des inondations des 31 Territoires à Risques Important (TRI) d'inondation du bassin Rhône- Méditerranée. Le PGRI traite d'une manière générale de la protection des biens et des personnes. Que ce soit à l'échelle du bassin Rhône-Méditerranée ou des TRI, les contours du PGRI se structurent autour des 5 grands objectifs complémentaires :
 - le respect des principes d'un aménagement du territoire qui intègre les risques d'inondation ;
 - la gestion de l'aléa en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques ;
 - l'amélioration de la résilience des territoires exposés ;
 - l'organisation des acteurs et des compétences pour mieux prévenir les risques d'inondation ;
 - le développement et le partage de la connaissance.

Un Territoires à Risques Important (TRI) d'inondation existe sur l'Est Var. Son périmètre est représenté ci-contre mais il n'intègre pas le territoire communal de Bargemon.



21. LA GESTION DE L'EAU

SDAGE

La commune est soumise au Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux Rhône Méditerranée (SDAGE RM) 2016. Ce document a été adopté en fin d'année 2015 et fixe pour une durée de 6 ans les orientations fondamentales pour une gestion équilibrée de la ressource en eau. Il s'agit d'un document opposable aux administrations, mais pas aux tiers. Sont compris comme « administrations » : l'Etat, les collectivités locales et les établissements publics.

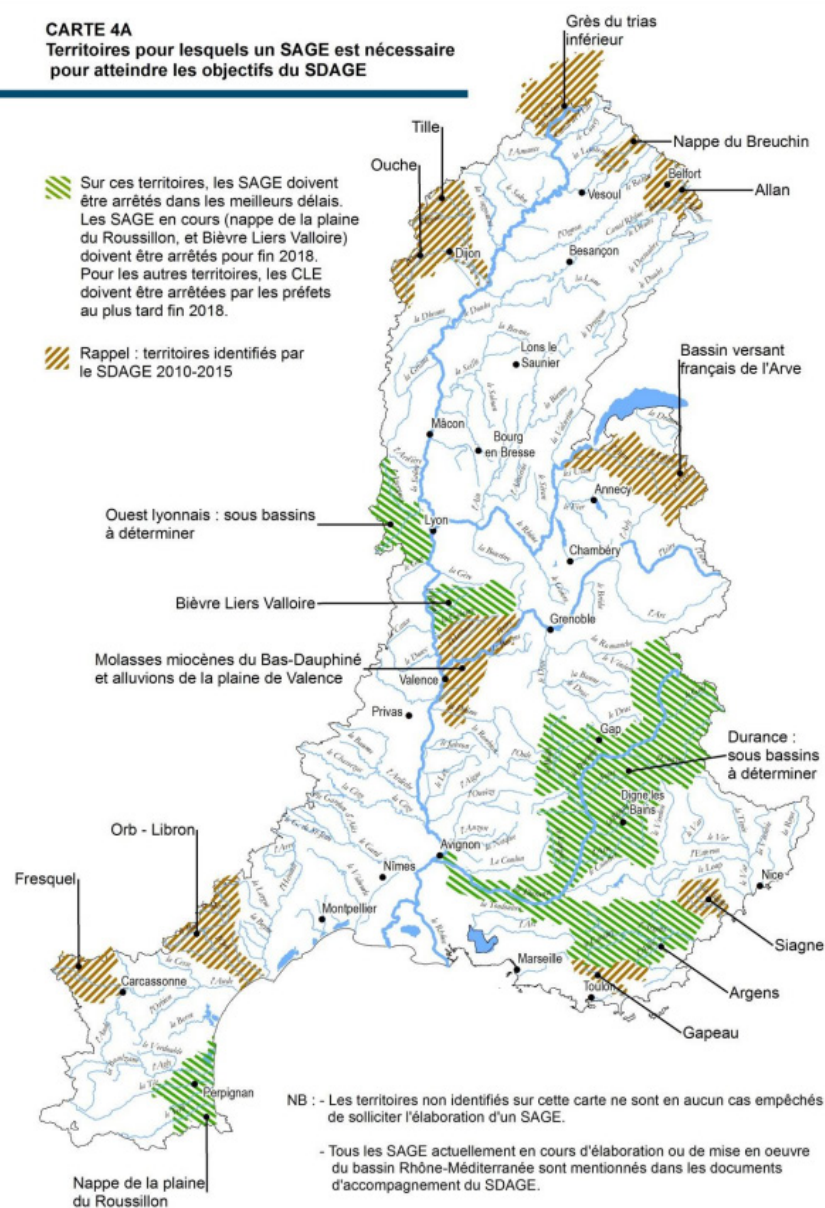
Le SDAGE fixe les grandes orientations de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, ainsi que des objectifs de qualité à atteindre d'ici à 2021 :

- S'adapter aux effets du changement climatique
- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité
- Concrétiser la mise en œuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques
- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux des politiques de l'eau et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement
- Renforcer la gestion de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau
- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé
- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et des zones humides
- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir
- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

L'objectif de qualité des eaux du Riou affichée est « bon état ».

Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

CARTE 4A
Territoires pour lesquels un SAGE est nécessaire pour atteindre les objectifs du SDAGE



21. LA GESTION DE L'EAU

SAGE et contrats de rivière

Les SAGE et contrats de milieux doivent contribuer à mettre en œuvre les mesures identifiées dans le programme de mesures et être compatibles avec le SDAGE : orientations fondamentales et dispositions associées, objectifs assignés aux masses d'eau. Ils les déclinent en fonction des enjeux spécifiques à leurs territoires : milieux montagnards, méditerranéens, littoraux...

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) est un document de planification de la gestion de l'eau à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente (bassin * versant, aquifère, ...). Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau et il doit être compatible avec le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE).

La commune de Bargemon est incluse dans le périmètre du SAGE du Verdon (approuvé en 2014).

La commune fait aussi partie des périmètres des contrats de rivière Verdon 2 (en élaboration) pour le secteur de Canjuers et Naturby 2 concernant le secteur de Favas.

Eau potable

La ressource en eau de la commune de Bargemon provient :

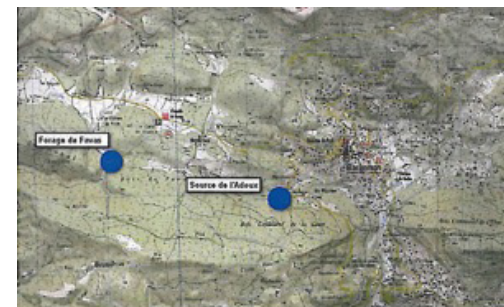
- du forage de Favas par le biais de son réservoir principal de Saint-Roch. Le réservoir syndical de Favas alimente uniquement Bargemon et en constitue la principale ressource. Ce réservoir alimente directement les bassins de Saint-Roch et peut par by-pass alimenter le bassin de Campaouré. Une étude de renforcement du forage montre qu'une augmentation du débit prélevé est possible mais sa faisabilité nécessite une étude approfondie.

- du forage du stade alimentant le secteur Nord de la commune et représentant près d'un quart de l'eau distribuée sur la commune. Ce point alimente le réservoir tampon de Campaouré.

- de la source de l'Adoux qui alimente les réseaux Sud du village et le réservoir de Couchoire (par voie gravitaire)

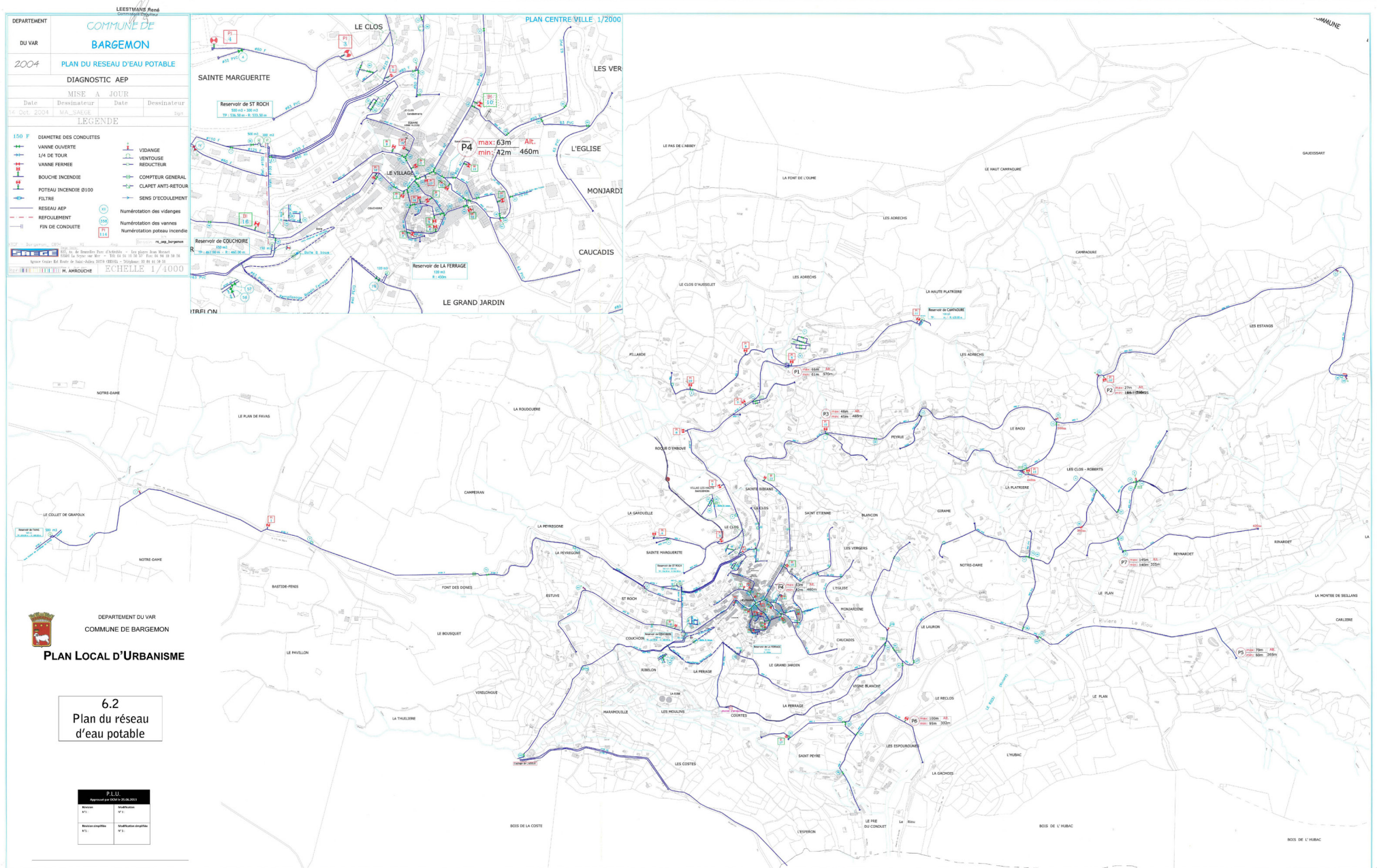
	Ressource	Communes alimentées	Débit (Q) réglementaire	Débit (Q) moyen	Débit (Q) critique
Forage du stade	communale	Bargemon		200m3/j	
Forage de Favas	syndicale	Bargemon	900m3/j	340 m3/j	636 m3/j
Source de l'Adoux	syndicale	Bargemon, Claviers, Callas	6,25 l/s		
(pour les 3 communes)			525 m3/j	400 m3/j	

Sources Bargemon



A partir de ces ressources, le réseau d'alimentation en eau potable dessert les différents quartiers de la commune suivant le plan présenté page ci-après.

21. LA GESTION DE L'EAU



21. LA GESTION DE L'EAU

Les besoins futurs et l'amélioration des ressources

L'amélioration de la ressource :

Le réseau d'eau potable de Bargemon présente de multiples problèmes liés aux différents étages de pression, à des variations altimétriques importantes (de 650 m à 330 m env.) et donc des pressions très faibles ou très hautes par endroit, des difficultés d'alimentation des points hauts, des diamètres faibles de canalisation occasionnant des pertes de charge importantes, une ressource limitée...

Le schéma directeur prévoit un diagnostic approfondi et une étanchéité des cuves sur certains réservoirs communaux : le réservoir de Saint-Roch et le réservoir de Favas.

La mise en exploitation du troisième forage de Favas dont la création d'une station de reprise permettrait une augmentation du prélèvement des ressources existantes permettrait un apport journalier supplémentaire de plus de 300m³.

Les besoins futurs :

A l'horizon 2030, sur la base des 1 450 abonnés la consommation de pointe serait en été de 22 350 m³/mois soit en tenant compte de pertes de 30 000 m³/mois ou près de 1 000m³/jour.

L'autonomie serait alors, sans réalisation de stockage supplémentaire, encore suffisante car égale à 40 heures.

La défense incendie

En 2004, le diagnostic produit par la SAEGE faisait état du manque d'efficacité du parc de poteaux d'incendie (16 PI au total) de la commune :

- 2 PI en raison du diamètre insuffisant de réseau n'ont pas le débit nécessaire
- 4 PI demandent à être remis aux normes ou être entretenus (bouchons manquants, capots cassés, petit entretien à faire, débroussaillage...)
- 2 PI sont hors services et à remplacer
- 3 PI sont mal placés pour une bonne utilisation

Par ailleurs les secteurs du Reynardet, du Plan et du Clos Robert sont dépourvus de PI en raison du diamètre insuffisant des canalisations.

Il résulte de cette situation de nombreuses situations d'incompatibilité avec les dispositions réglementaires issues de l'arrêté préfectoral de février 2017 relatif à la défense contre l'incendie. Ces incompatibilités imposent soit de réaliser un programme de travaux conséquent, soit de limiter l'urbanisation dans les secteurs ne bénéficiant pas d'une protection suffisante.

21. LA GESTION DE L'EAU

L'assainissement

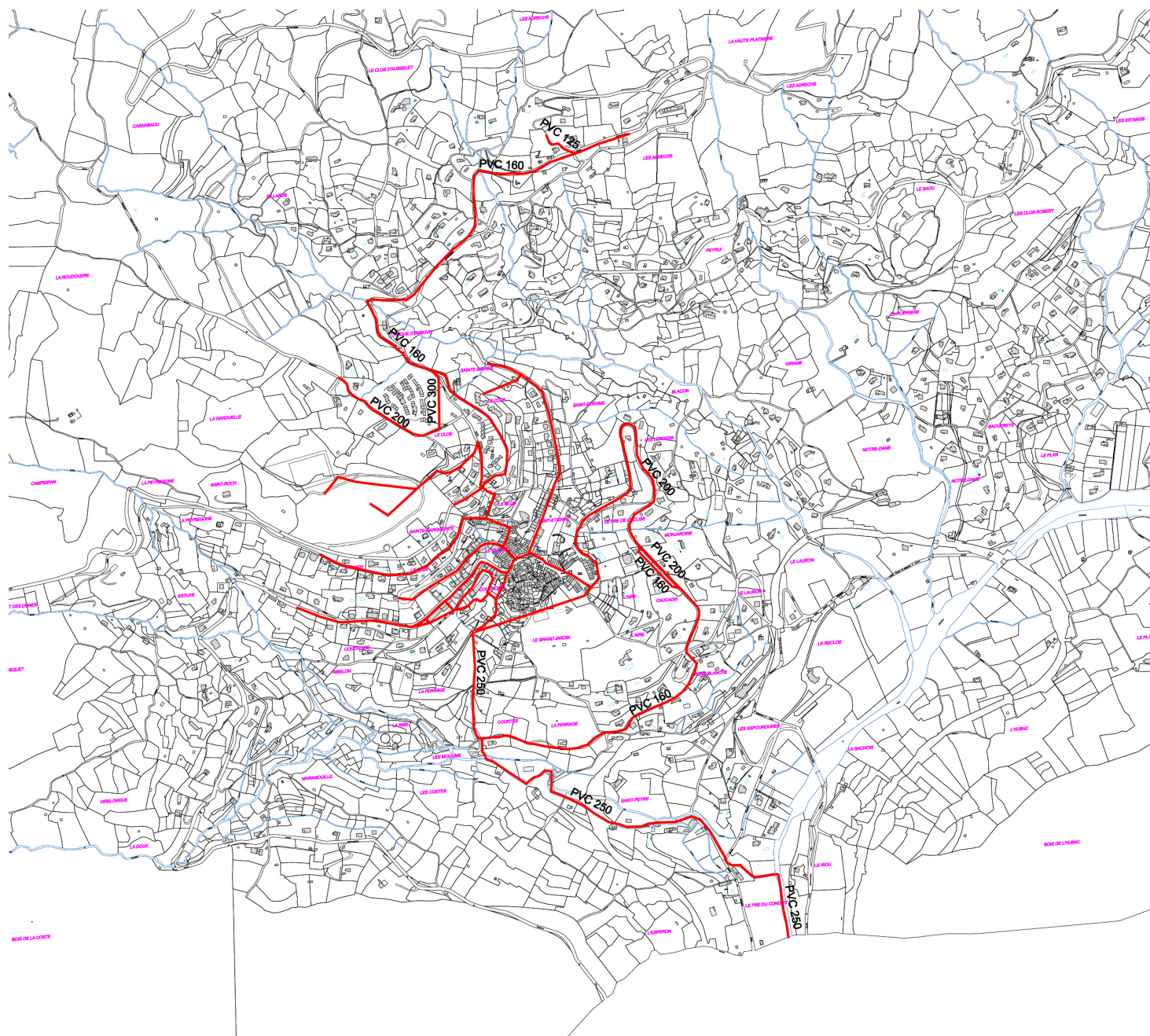
La commune dispose d'un réseau collectif de collecte des eaux usées qui dessert la majeure partie des secteurs urbanisés.

Ce réseau est raccordé à la station d'épuration de Claviers-Bargemon, station d'une capacité de 4500 équivalents habitants (3000 pour Bargemon et 1500 pour Claviers) et de construction récente (station mise en service en 2012).

Certains quartiers de faible densité urbaine ne sont pas raccordés au réseau collectif, notamment sur l'ensemble du secteur du Plan, et fonctionnent sur des dispositifs d'assainissement individuel avec un traitement des eaux à la parcelle.

Eaux pluviales

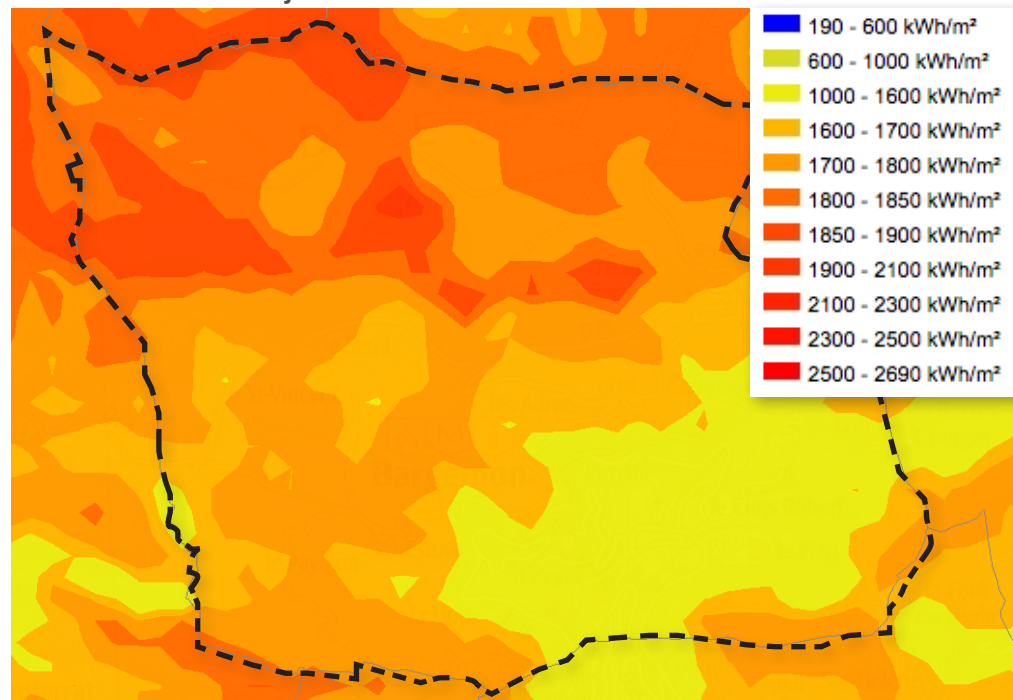
La commune ne dispose pas de Schéma Directeur des Eaux Pluviales. Des démarches sont en cours via la Communauté d'Agglomération.



22. LES ÉNERGIES RENOUVELABLES

Energie solaire

Cartographie du Ministère chargé de l'Environnement, Carmen
Rayonnement direct en incidence normale



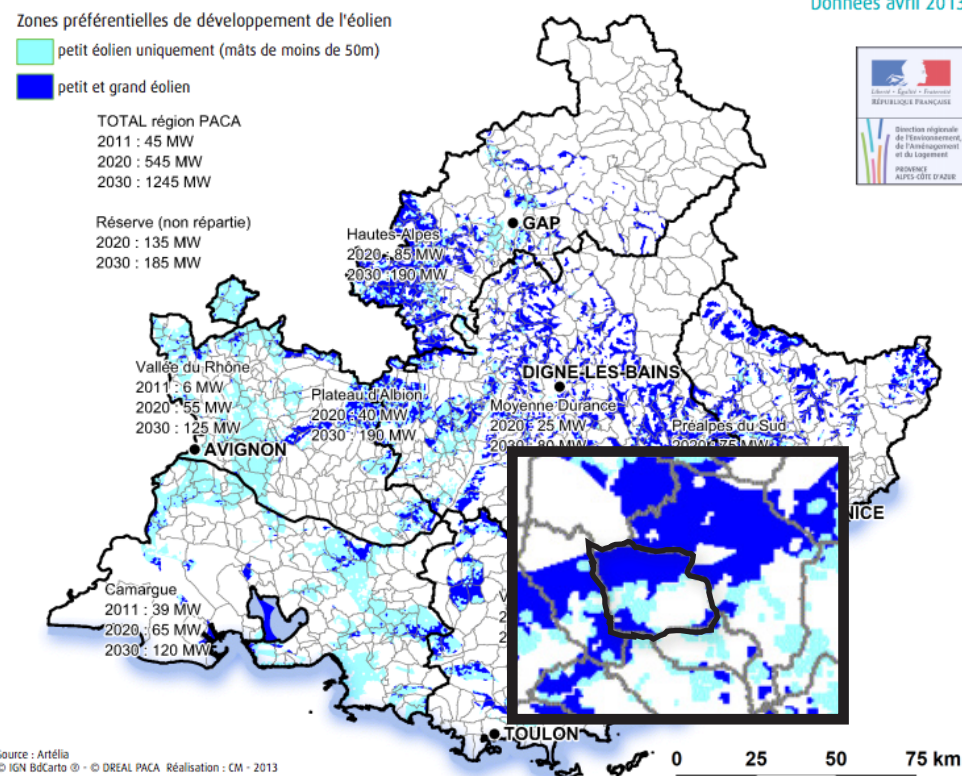
La commune possède une exposition intéressante au soleil. Néanmoins, compte tenu de la particularité communale (Camps de Canjuers, et topographie), les sites potentiels de développement de parcs photovoltaïques sont plutôt limités. Une attention particulière doit être portée à la préservation de la qualité patrimoniale et architecturale des bâtiments, du village et de l'insertion dans le grand paysage des différents systèmes.

L'éolien

À l'échelle de la région PACA, l'énergie éolienne semble constituer une réelle opportunité pour le territoire. Dans ce contexte, le Schéma Régional Éolien (SRE) permet d'identifier les parties du territoire favorables au développement de l'énergie éolienne compte tenu du potentiel éolien, des servitudes, des règles de protection des espaces naturels, du patrimoine naturel et culturel, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales.

SCHÉMA RÉGIONAL ÉOLIEN : ZONES PRÉFÉRENTIELLES ET OBJECTIFS DE DÉVELOPPEMENT

Données avril 2013

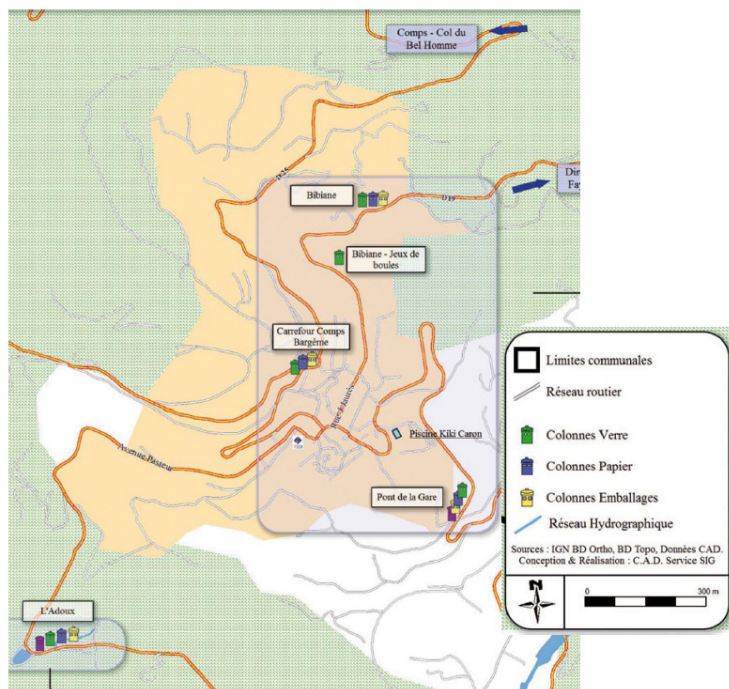


23. LES DÉCHETS

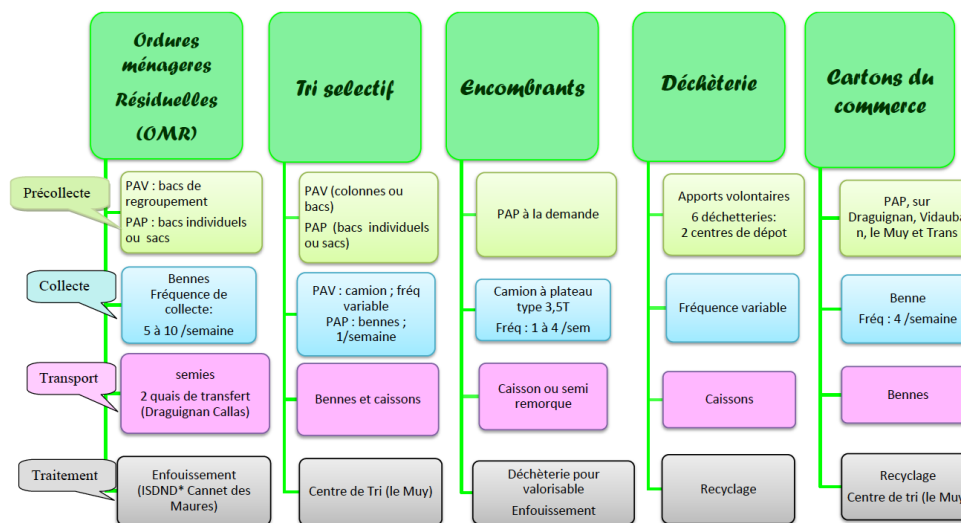
La collecte, le transport et le traitement et/ou valorisation des ordures ménagères sont assurés par la communauté d'agglomération dracénoise (CAD). Le service valorisation des déchets fait partie de la direction « protection et valorisation de l'environnement », elle-même composante du pôle aménagement durable. La collecte a lieu du lundi au samedi en centre ville et seulement les mardi, jeudi et samedi dans les quartiers périphériques.

Le verre, le papier et les emballages ménagers recyclables sont déposés dans les colonnes d'apport volontaire, situées sur la voie publique. Des sacs de pré-collecte sont disponibles gratuitement à l'accueil de la mairie. L'ensemble des déchets ménagers recyclables est ensuite trié au centre de tri du Muy, puis acheminé vers différentes usines de recyclage pour y être valorisés.

À proximité de la commune, sur la commune de Callas, se trouve une déchetterie intercommunale ouverte tous les jours sauf le dimanche.



Synoptique des modalités techniques



Communauté d'agglomération Dracénoise – Rapport annuel sur le prix et la qualité du service public de gestion des déchets - 2013

24. LA CONSOMMATION DES SOLS

Les dispositions de l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme précisent que le rapport de présentation «*analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme*», dans le cas d'espèce 2013.

L'analyse de différents éléments ne fait apparaître que très peu d'évolutions sur la période 2013-2019.

En effet :

- la base de données Sitadel fait état de seulement six permis de construire accordés sur cette période, permis accordés pour des maisons individuelles. Le rythme de production de logement a donc très fortement baissé sur les dernières années.
- l'analyse comparative des orthophotoplans de 2013 et 2017 ne fait apparaître aucune évolution significative, tout comme l'analyse des différentes BD cadastrales.

La période récente contraste donc sensiblement avec les décennies précédentes lors desquelles de vastes secteurs avaient été ouverts à l'urbanisation et petit à petit consommés, principalement sous forme d'un habitat pavillonnaire de faible densité donc fortement consommateur d'espace.

25. DÉFINITION DES ENJEUX

Au terme du diagnostic territorial et environnemental ont été définis les enjeux suivants :

POUR QUE BARGEMON PRÉSERVE SON IDENTITÉ DE « PERLE DU HAUT VAR » :

Le paysage replacé au coeur des objectifs de développement économique et urbain

UNE ÉCONOMIE TERRITORIALE IDENTITAIRE : PROXIMITÉ, CULTURE ET TOURISME

Renforcement de la vitalité du centre-bourg, valorisation des activités et projets culturels, soutien aux activités touristiques bénéfiques au territoire

DES PROJECTIONS DÉMOGRAPHIQUES ET EN LOGEMENTS ADAPTÉES :

réponse aux objectifs de développement et anticipation des besoins en équipements, services, et réseaux



Partie 2 : Exposé et justification des choix du PLU

1. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

Les différents objectifs assignés à la révision du PLU prescrite en mars 2015 étaient les suivants :

- maîtriser la croissance démographique et urbaine
- prendre en compte les nouvelles dynamiques économiques et sociales
- préserver et valoriser l'ensemble du patrimoine naturel, culturel et paysager
- adapter le PLU sur les secteurs ayant fait l'objet d'observations défavorables et d'un recours auprès du Tribunal Administratif

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a notamment été élaboré sur la base :

- du diagnostic de territoire et de son fonctionnement, passé et présent
- d'une définition et d'une hiérarchisation des enjeux en présence
- des conséquences de l'application des dispositions réglementaires issues du PLU approuvé en 2013
- des incidences des évolutions législatives et réglementaires survenues depuis

2013, notamment les incidences de la loi ALUR

- de réunion de travail internes permettant au travers d'un processus itératif l'émergence et la concrétisation thématique et spatiale du projet communal
- de mise en perspective avec les documents de planification de rang supérieurs, notamment le projet de SCOT de la Dracénie
- de la prise en compte de projets thématiques

Le PADD a fait l'objet du débat du Conseil Municipal prévu par les dispositions de l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme le 13 septembre 2018.

Il propose différents scénarios prospectifs (cf ci-dessous) basés sur les tendances observées au cours des dernières décennies :

- le scénario du maintien de la tendance observée au cours des années 2000, avec un rythme de croissance annuel moyen de 1%
- le scénario d'une augmentation du rythme de la croissance pour un retour à la tendance des années 1990 (+1,5% par an)

	<i>Variation annuelle moyenne de la population</i>	<i>Population en 2015</i>	<i>Projection : Population en 2030</i>	<i>Nombre d'habitants supplémentaires entre 2015 et 2030</i>	<i>Nombre de logements à construire si 2,2 personnes par ménage</i>	<i>Nombre de logements à construire pour satisfaire le «point mort»* (30%)</i>	<i>Nombre de logements à construire par an en moyenne</i>
Scénario 1 : Maintien de la tendance des années 2000	+1%	1429	1643	+214	98	30	9
Scénario 2 : Augmentation du rythme de croissance pour retour aux tendances des années 1990	+1,5%	1429	1760	+ 331	150	45	13
Scénario 3 : Tendance à une baisse de la population (observée période 2010-2015)	-0,1%	1429	1241	- 188	--	--	--

1. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

- le scénario d'une poursuite de la tendance observée sur les dernières années avec une baisse de population.

La commune a opté pour le premier scénario correspond à un rythme de développement mesuré et maîtrisé et au choix fait à l'échelle supra-communale au travers du SCOT et du PLH.

En corollaire, deux orientations générales de PADD ont été définies :

ORIENTATION 1 : LA VALORISATION DU PAYSAGE DE LA «PERLE DU HAUT VAR», FONDEMENT DU PROJET DE DÉVELOPPEMENT LOCAL

Cette première orientation se décline en quatre objectifs qui se déclinent eux même en actions. Ces quatre objectifs sont les suivants :

- Promouvoir l'image et l'attachement au territoire : valorisation du paysage de la «perle du Haut Var»

- Faire valoir le rôle écologique, paysager et économique des espaces urbanisés, notamment résidentiels

- Soutenir les projets de développement misant sur un usage durable des ressources locales (tourisme, agriculture, etc.)

- Valoriser la prise en compte des caractéristiques écologiques dans les projets d'aménagement

ORIENTATION 2 : PRISE EN COMPTE DES SPÉCIFICITÉS ET ATTENTES SOCIALES, CULTURELLES ET ÉCONOMIQUES : DYNAMISME LOCAL ET QUALITÉ DE VIE COMME OBJECTIFS

Cette seconde orientation se décline également en quatre objectifs qui se déclinent eux même en actions. Ces quatre objectifs sont les suivants :

- Accompagner les parcours résidentiels et faciliter l'installation à l'année des ménages sur la commune

- Promouvoir les spécificités culturelles, artisanales et associatives du territoire pour soutenir son dynamisme

- Soutenir les activités économiques contribuant à l'amélioration de la qualité de vie et la valorisation du territoire

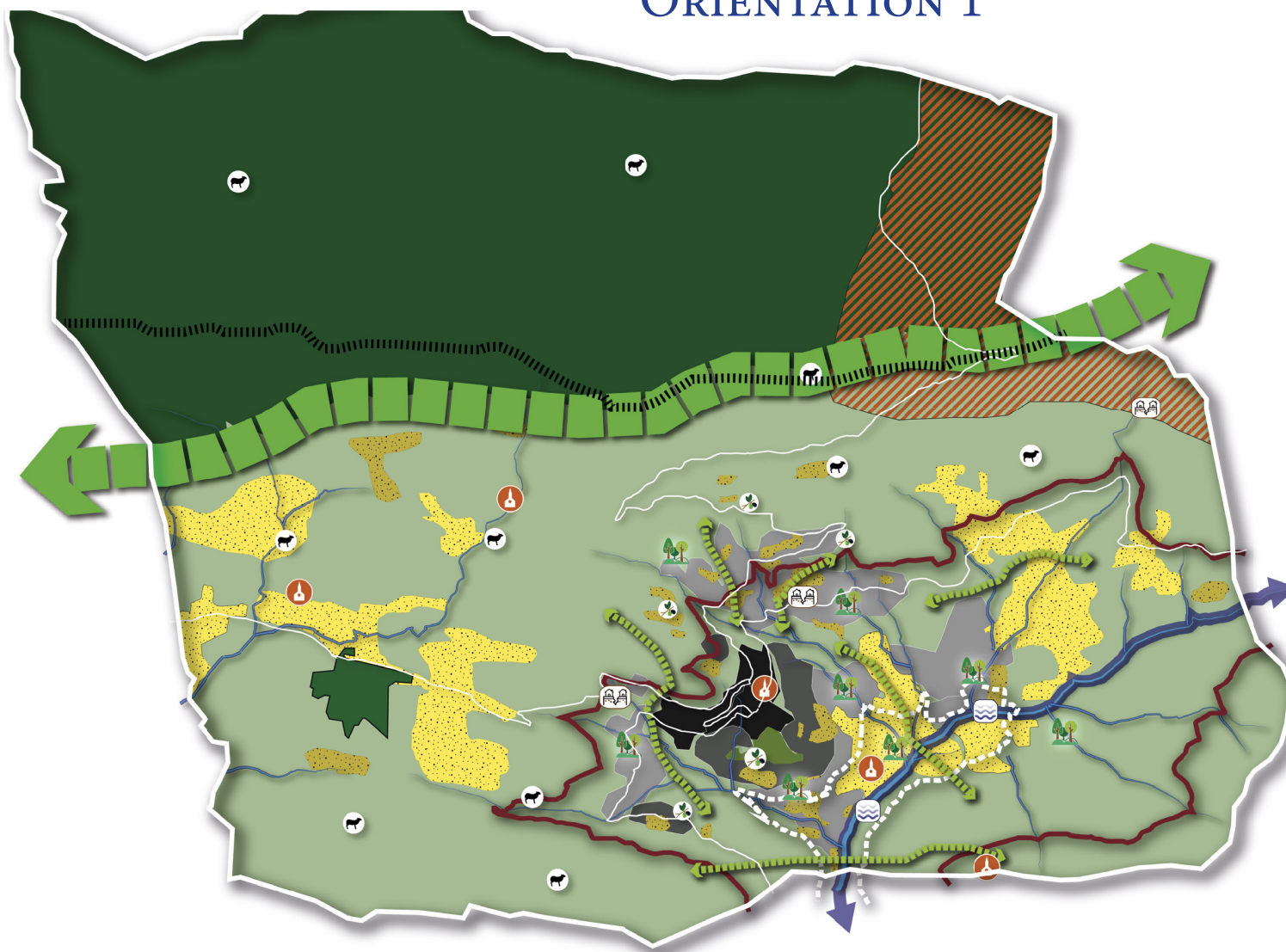
- Maintenir et renforcer le rôle du centre bourg dans l'organisation fonctionnelle et économique locale

Chacune des deux orientations stratégiques est en outre accompagnée dans le PADD d'une cartographie de synthèse. Ces cartographies sont reproduites pages ci-après.

Par ailleurs, le PADD doit fixer des objectifs de modération de la consommation des sols et de lutte contre l'étalement urbain. Au regard du PLU approuvé, des incidences du jugement d'annulation partielle de 2016, des incidences potentielles de la loi ALUR et des objectifs déclinés dans le PADD, la commune se fixe pour objectif de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain une réduction d'au moins 50% des espaces ouverts à l'urbanisation dans le PLU de 2013.

1. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

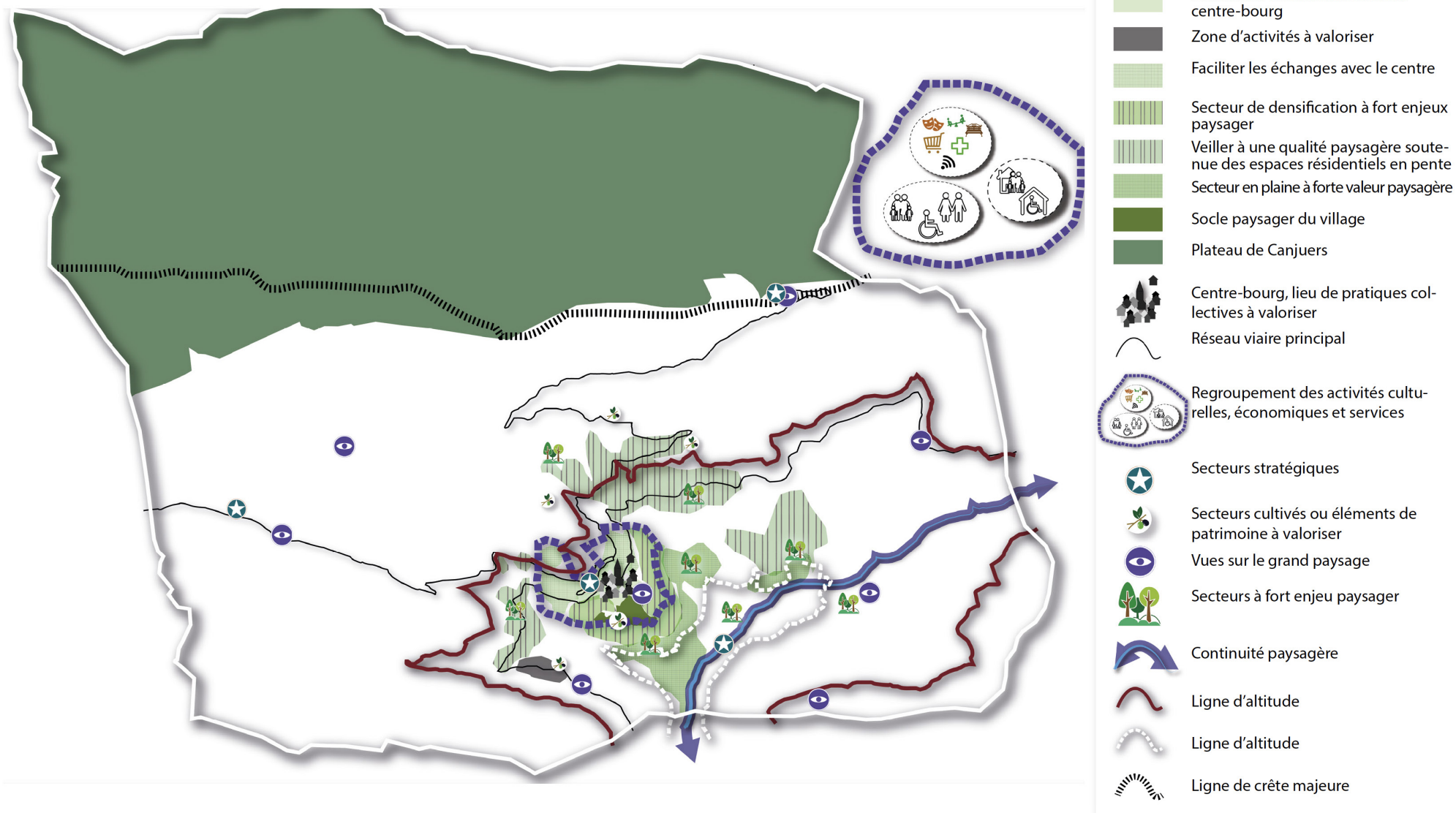
ORIENTATION 1



- Noyau dense
- Tissu de première couronne
- Tissu résidentiel
- Réseau viaire principal
- 🏛️ Éléments de patrimoine
- Plateau de Canjuers
- Espaces naturels
- Socle du village à préserver
- ▨ ZNIEFF
- ENS
- 🌿 Corridor écologique
- ➡ Trame bleue
- Ligne d'altitude
- - - Ligne d'altitude
- Ligne de crête majeure
- 🌳 Espaces naturels à valoriser
- 🏠 Potentielles zones de risque
- 🌊 Potentielles zones de risque
- 🟡 Espaces agricoles existants
- 🟤 Potentiel agricole ou anciennes restanques
- 🌿 Restanques ou oliviers
- 🐮 Sylvopastoralisme

1. LES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

ORIENTATION 2



2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

2.1. Les fondements du zonage et du règlement

2.1.2. Une restructuration typologique du zonage

Dans le cadre de la révision du PLU, un nouveau zonage est proposé, calé sur les dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Ainsi :

- en application des dispositions de *l'article R151-18 du Code de l'Urbanisme sont classés en zones urbaines U les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.*

- en application des dispositions de *l'article R151-22 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone agricole A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.*

- en application des dispositions de l'article *R151-24 du Code de l'Urbanisme sont classés en zone naturelle les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :*

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment

du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

Au sein de la zone naturelle sont en outre identifiés en application des dispositions de l'article L.151-13 du Code de l'Urbanisme des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées sur des secteurs bien particuliers.

Il résulte de cette restructuration des différences importantes entre le PLU approuvé et le PLU révisé. Il faut toutefois préciser que ces différences sont d'abord et avant tout la résultante d'une nouvelle nomenclature en termes de zonage, sans obligatoirement une redéfinition de la vocation des zones ou des possibilités d'occupation et d'utilisation des sols fortement différenciées par rapport au PLU approuvé (à l'exception bien sûr des modifications réglementaires propres à chacune des zones et déclinées ci-après).

Ces différences rendent toutefois impossible la classique comparaison zone par zone entre le zonage du PLU approuvé et du PLU révisé (changement de nomenclature, création de nouvelles typologies de zones non existantes dans le PLU approuvé, etc...)

Seule une comparaison par typologies (zones à vocation d'habitat, zones AU, zones à vocation agricole, zones à vocation naturelle, STECAL, etc...) est possible et est représentée sous forme de tableau synthétique page ci-après.

2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

PLU APPROUVE		PLU REVISE		EVOLUTION
Zones constructibles à vocation d'habitat (UA, UB, UC, UD)	166 ha	Zones constructibles à vocation d'habitat (UA, UB, UC, UD, UE)	77,7 ha	- 53 %
		Zone naturelle «habitée» (Nh)	83 ha	+100 %
Zones à urbaniser (1AU, 2AU)	21,1 ha	Zones à urbaniser	1,1 ha	- 94 %
Zone à vocation économique (UE)	3,2 ha	Zone à vocation économique (UZ)	3,2 ha	/
Zone agricole (A)	222,5 ha	Zone agricole (A)	231,9 ha	+ 4,2 %
Zone naturelle (N)	1690,6 ha	Zone naturelle (N)	1735,2 ha	+ 2,8 %
STECAL (Nb, Nc, Ne, Nt, Nm)	1410,6 ha	STECAL (Nc, Nm)	1379,9 ha	- 2,1 %
		Equipements publics (UF)	2 ha	+100%
Total	3514 ha		3514 ha	

2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

2.1.2. Une restructuration du règlement

La commune de Bargemon a, par délibération en date du 24 avril 2018, fait le choix de respecter le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du PLU : le règlement du PLU révisé est donc structuré comme le prévoient les nouvelles dispositions de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, entrées en vigueur au 1er janvier 2016.

Chaque zone est soumise à des règles propres définies en fonction des objectifs d'aménagement poursuivis au travers du PLU.

A chacune d'entre elles, correspond un règlement qui définit les règles applicables. Au préalable sont énoncées les dispositions générales applicables à l'ensemble du territoire communal.

Ces dernières sont sensiblement renforcées au travers de la présente révision avec des rajouts généraux et des rajouts thématiques. On retiendra notamment les évolutions suivantes :

1/ Le renforcement des dispositions générales relatives à la prise en compte des risques naturels (disposition générale 6).

Sont notamment intégrées des dispositions relatives à la prise en compte de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Var qui est reporté au document graphique du PLU ainsi que les prescriptions réglementaires relatives à la défense incendie par l'intégration de l'arrêté préfectoral du 8 février 2017.

2/ Le rajout d'une disposition générale relative à la mixité sociale (disposition générale 9).

Elle précise les dispositions réglementaires en faveur de la mixité sociale de l'habitat.

3/ Le rajout d'une disposition générale relative à la diversité commerciale (disposition générale 10).

Elle précise les dispositions réglementaires en faveur de la préservation des

commerces de proximité.

4/ Le rajout d'une disposition générale relative aux canaux d'irrigation (disposition générale 12).

Cette nouvelle disposition générale vient préciser que les canaux d'irrigation seront conservés ou rétablis dans les mêmes caractéristiques, que toute installation, construction ou clôture ne pourra être implantée à moins de trois mètres de l'axe des canaux d'irrigation et que sur l'ensemble des zones du PLU, la continuité du réseau d'irrigation doit être assurée pour toute opération de divisions parcellaires, ou valant division parcellaire.

5/ Le rajout d'une disposition générale relative à l'aspect extérieur des constructions (disposition générale 13).

Cette nouvelle disposition générale vient définir, pour l'ensemble de la commune, des prescriptions réglementaires relatives aux volumes et aux implantations des constructions, à leurs couleurs, à l'intégration architecturale et paysagère des éléments techniques et des piscines, aux murs de soutènement, aux clôtures, aux restanques, etc... L'ensemble de ce corps de règles est destiné à préserver l'identité architecturale et paysagère de la commune.

6/ Le rajout d'une disposition générale relative à la protection du patrimoine (disposition générale 14).

Cette nouvelle disposition générale vient définir les prescriptions réglementaires applicables aux éléments de patrimoine qui ont été inventoriés et repérés aux documents graphiques.

7/ Le rajout d'une disposition générale relative aux modalités d'application des normes de stationnement (disposition générale 17).

Cette disposition générale vise à préciser et à clarifier l'application de la règle du stationnement, d'interprétation parfois problématique dans le cadre de l'ADS.

2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

8/ Le rajout d'une disposition générale relative aux lotissements (disposition générale 18).

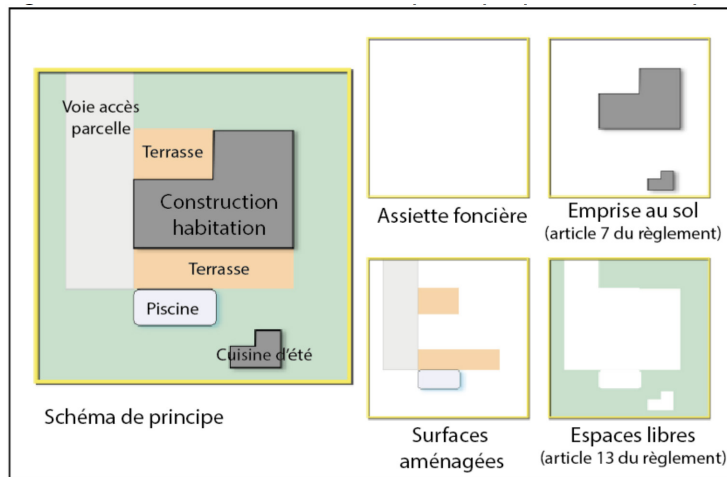
Cette disposition générale précise notamment les conditions d'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

9/ Le rajout d'une disposition générale relative à la destination des constructions (disposition générale 19).

Cette disposition générale décline les destinations et sous destinations des différentes typologies de constructions telles que définies par les articles R.151-27 et R.151-28 du Code de l'Urbanisme.

10/ Le rajout d'une disposition générale proposant un lexique des différents termes clés utilisés dans le règlement du PLU (disposition générale 20).

Ce lexique reprend de nombreuses définitions proposées dans le lexique national de l'urbanisme prévu par le décret du 28 décembre 2015 relatif à la modernisation du contenu du PLU. Il définit notamment les notions d'emprise au sol des constructions et de coefficient d'espaces libres, principaux outils de gestion de la densité urbaine, et propose un schéma de principe reproduit ci-après permettant d'apprécier l'application de ces notions.



11/ Le rajout d'une disposition générale relative à l'imperméabilisation des sols (disposition générale 21).

Cette disposition générale reprend les termes de la doctrine MISEN 83 en matière de compensation à l'imperméabilisation des sols.

Le règlement de chacune des zones définies par la révision du PLU s'articule autour de trois sections :

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITÉ

SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

La section I définit principalement les vocations de chacune des zones et comprend trois articles :

L'article 1 fixe les occupations et utilisations du sol interdites. Pour assurer le bon fonctionnement du territoire, organiser de façon rationnelle l'espace, le règlement définit les occupations et utilisations du sol qui ne peuvent être admises dans certaines zones.

L'article 2 indique les occupations et utilisations du sol qui sont autorisées sous conditions particulières. Dès lors qu'une occupation ou une utilisation du sol ne figure ni à l'article 1, ni à l'article 2, elle est réputée admise dans la zone.

L'article 3 rappelle les dispositions relatives à la mixité fonctionnelle et sociale dans les secteurs concernés.

La section II définit la forme et la densités urbaines, l'aspect extérieur des constructions, le traitement des espaces libres, etc et comprend onze articles :

Les articles 4, 5 et 6 définissent les règles dites de prospects : implantation

2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

des constructions par rapport aux voies et emprises publiques (article 4), implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (article 5), implantations des constructions les unes par rapport aux autres.

L'article 7 fixe l'emprise au sol des constructions autorisée dans chacune des zones.

L'article 8 fixe la hauteur des constructions autorisée dans chacune des zones.

L'article 9 définit les prescriptions réglementaires relatives à l'aspect extérieur des constructions.

L'article 10 définit les prescriptions réglementaires relatives à la protection du patrimoine bâti et paysager.

Les articles 11 et 12 fixent les obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales et les éventuelles majorations de volume liées à ces performances.

L'article 13 définit les obligations imposées en matière de traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis.

L'article 14 fixe les obligations imposées en matière de stationnement.

La section III définit les obligations en matière d'équipements et de réseaux et comprend trois articles :

L'article 15 est relatif aux règles imposées en matière d'accès et de voirie.

L'article 16 précise les obligations en matière de desserte par les réseaux divers (eau potable, eaux usées, eaux pluviales, réseaux divers et collecte des déchets)

L'article 17 précise les conditions de desserte par les réseaux de communications électroniques.

2.2. Justifications des choix en matière de zones urbaines

Rappel de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme : « Les zones urbaines sont dites «zones U». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

Sont classés en zones urbaines U l'ensemble des secteurs constituant l'enveloppe urbaine de la commune. En fonction de la desserte par les réseaux (voirie, eau potable, assainissement), de la situation du secteur dans le fonctionnement urbain communal, de l'intérêt paysager de chacun des secteurs, du potentiel et de l'opportunité de mutabilité, etc..., des règles d'implantation et de densités spécifiques sont définies.

Les choix en matière de coefficients d'emprise au sol, de prospects, de coefficients d'espaces libres, de hauteur, etc... résultent de l'objectif visant à concilier accueil résidentiel et impératifs de protection des paysages et des équilibres (fonctionnels, environnementaux, sociologiques, etc...) des différents quartiers de l'enveloppe urbaine communale.

Sont identifiées comme zones urbaines les 9 typologies suivantes :

- une zone UA correspondant au centre villageois stricto sensu, à la forme urbaine dense et compacte. Elle est principalement dévolue aux fonctions d'habitat, de commerces, de services, d'équipements, etc...
- une zone UB correspondant aux extensions pavillonnaires en première périphérie du centre villageois.
- une zone UC correspondant aux espaces d'extension pavillonnaire de deuxième périphérie.
- une zone UD correspondant à des poches existantes d'habitat individuel groupé
- une zone UE correspondant aux espaces pavillonnaires de faible densité situés en piémont du centre villageois. Elle comprend un secteur UEa correspondant aux bâtiments de la maison de convalescence « les Héliades » fermée depuis de nombreuses années.

2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

- une zone UF correspondant à un secteur réservé aux équipements publics
- une zone UZ correspondant à un secteur réservé aux activités économiques

2.2.1. La zone UA

La zone UA couvre 7,2 hectares et correspond au village stricto sensu, dont la forme urbaine est caractéristique des formes villageoises provençales traditionnelles et notamment des villages de piémont, avec une urbanisation dense et compacte, implantée en alignement sur voirie, un bâti généralement constitué de deux ou trois étages, des espaces publics très qualitatifs et principalement dévolus à des fonctions piétonnes.

Elle se distingue aussi par sa qualité architecturale et patrimoniale, héritage séculaire mais toujours particulièrement prégnant, qu'il convient de préserver et de mettre en valeur.

A vocation principale d'habitat, elle accueille également une mixité de fonctions avec des équipements publics, des commerces, des services, et des espaces publics.



2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Le périmètre de la zone UA est légèrement redéfini au travers de la présente révision afin de le faire réellement coïncider avec la trame urbaine villageoise stricto sensu.

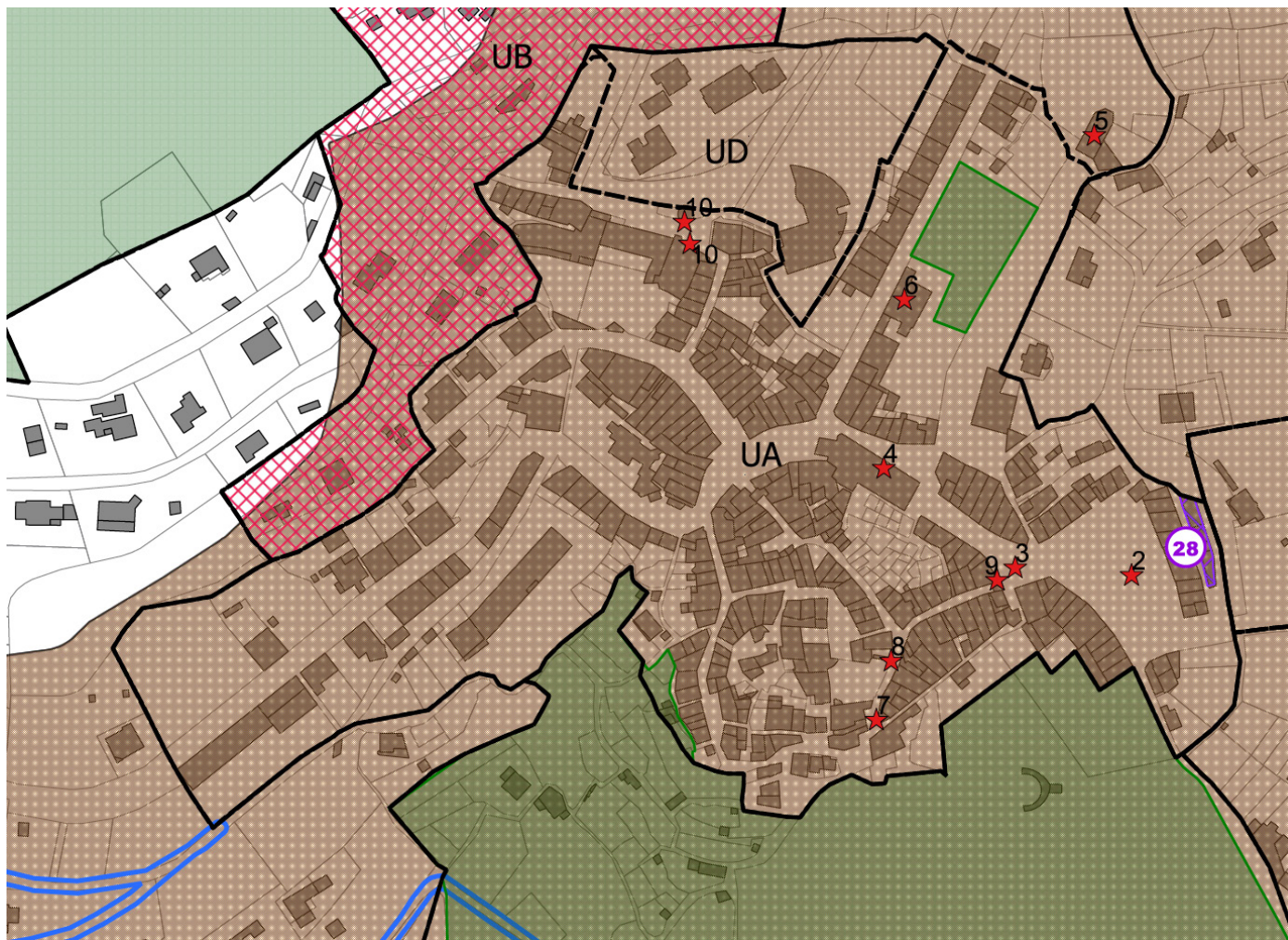
En outre :

- la révision du PLU identifie de nombreux éléments de patrimoine qui font l'objet d'une protection réglementaire en application des dispositions de l'article L.151-19. Ces différents éléments font l'objet d'un symbole graphique au plan de zonage (étoile rouge accompagnée d'un numéro d'inventaire) et de fiches descriptives annexées au règlement d'urbanisme qui définit dans ses dispositions générales les prescriptions réglementaires applicables.

- la révision du PLU identifie comme élément de paysage (L.151-23 du Code de l'Urbanisme) le parc de la maison de Boisgelin, identifiée pour sa part comme élément de patrimoine (numéro 6). Situé entre la rue Jean Jaurès et le cours/place Saint Etienne qu'il domine, ce parc correspond à un espace de respiration au sein de l'enveloppe villageoise, très important dans la composition paysagère d'ensemble.

- la révision du PLU introduit, en application des dispositions de l'article L.151-16 du Code de l'Urbanisme une disposition réglementaire interdisant le changement de destination des rez de chaussée commerciaux. Cette disposition a pour objet de protéger le commerce de détail en centre villageois qui participe activement à l'attractivité et à la vitalité du village.

- la révision du PLU supprime les règles applicables en matière de stationnement des véhicules. Le corps de règle du PLU approuvé imposait en effet des obligations en matière de stationnement des véhicules (par exemple une place par tranche de 70 m² de surface de plancher pour les constructions à destination d'habitation). Or, du fait de la morphologie urbaine du village et de la densité du bâti, cette règle est dans la plupart des cas inapplicable et s'avère à l'usage contre-productive puisqu'elle peut empêcher ou contrarier des projets de renouvellement urbain dans l'habitat parfois dégradé du centre villageois. Afin d'en-



2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

courager une reconquête villageoise et lutter contre un taux particulièrement élevé de vacance, les obligations en matière de stationnement sont donc supprimées.

La zone UA offre d'une manière générale peu de possibilités d'évolutions puisqu'elle est déjà densément bâtie et étroitement structurée par ses espaces publics et les axes de circulation qui la traversent.

Les principaux enjeux relèvent des éventuelles opérations de renouvellement urbain susceptibles de s'y développer. La révision du PLU vient compléter le corps réglementaire afin que ces dernières soient réalisées en harmonie avec l'identité architecturale, patrimoniale et paysagère du village existant.

2.2.2. La zone UB

La zone UB couvre 3,2 hectares et correspond au quartier du Haut-Clos, dans la continuité directe du village, au Nord-Ouest de ce dernier.

Elle est occupée par de l'habitat pavillonnaire et offre des potentialités de densification, au contact du village et de ses aménités.

Afin d'encourager cette densification, le règlement du PLU y définit les prescriptions réglementaires suivantes :

- le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est fixé à 30% pour les constructions à destination d'habitation et à 50% pour les autres typologies de constructions (commerces, services, etc...)
- le Coefficient d'Espace Libre (CEL) est fixé à 50% pour les constructions à destination d'habitation et à 30% pour les autres typologies de constructions (commerces, services, etc...)
- bien que la commune ne soit pas soumise à des obligations réglementaires en matière de mixité sociale de l'habitat, la révision du PLU introduit, en application des dispositions de l'article L.151-15 du Code de l'Urbanisme, une



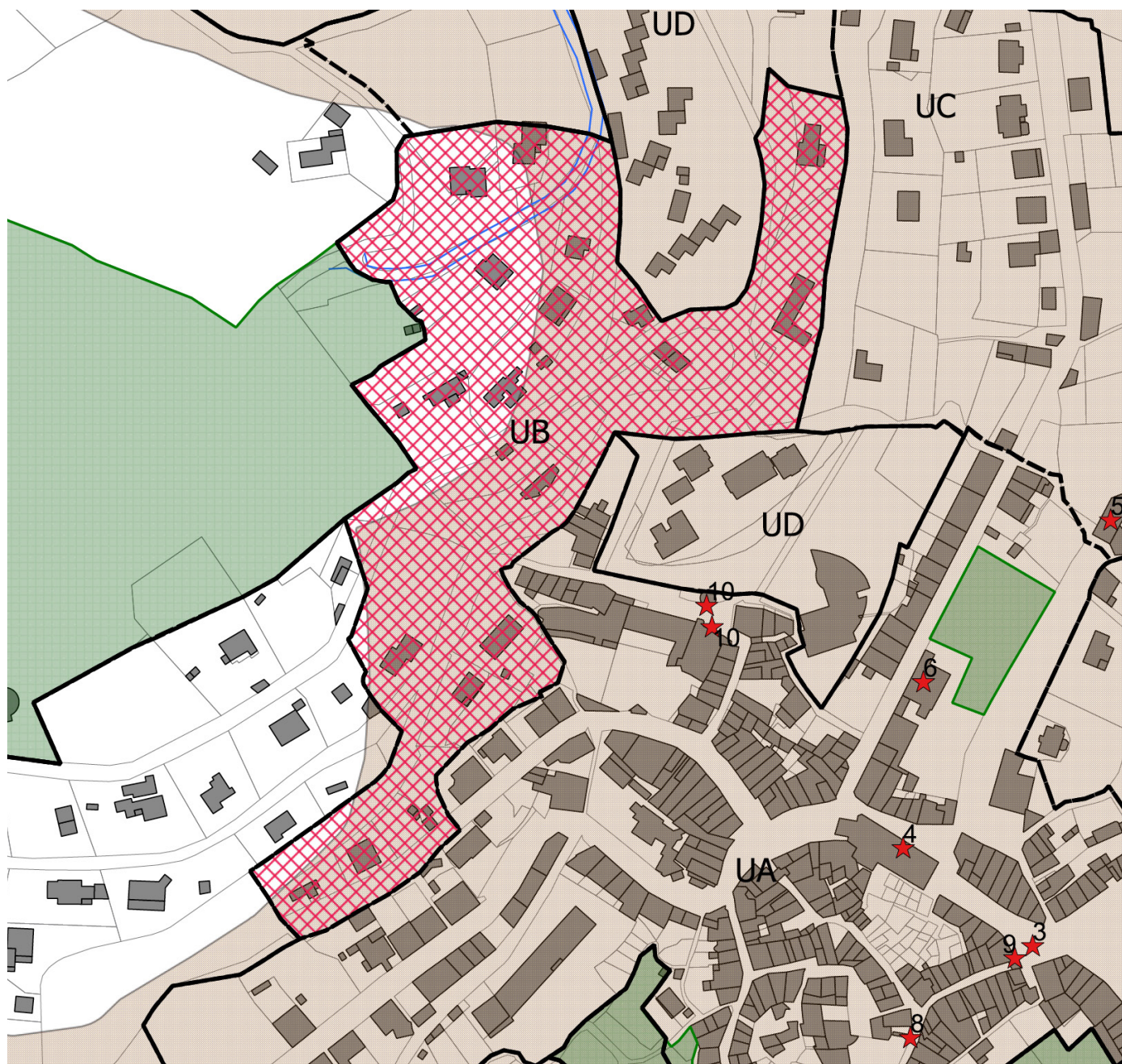
2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

servitude précisant que pour toute réalisation d'un programme de plus de 12 logements, 25% au moins de la surface de plancher de ce programme doivent être affectés à des logements locatifs sociaux.

- en complément de cette servitude, le règlement introduit le bonus de densité prévu par les dispositions de l'article L.151-28 du Code de l'Urbanisme. Ainsi :

- les programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux au sens de l'article L.302- 5 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol et de hauteur dans une limite de 50% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.

- les programmes de logements comportant des logements intermédiaires au sens de l'article L.302- 16 du Code de la Construction et de l'Habitation peuvent bénéficier d'une majoration d'emprise au sol et de hauteur dans une limite de 30% sous réserve que cette majoration ne soit pas supérieure au rapport entre le nombre de logements locatifs sociaux et le nombre total de logements de l'opération.



2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

2.2.3. La zone UC

La zone UC couvre 16,5 hectares et correspond à des espaces d'habitat pavillonnaire ceinturant le village à l'Ouest et au Nord. Il se compose de trois quartiers distincts : le quartier Couchoire en entrée de village Ouest (route de Callas), le quartier Saint Roch (route de Comps), le quartier Sainte Bribiane (route de Seillans).

Ces quartiers s'inscrivent dans la continuité du village mais en diffèrent en matière de forme urbaine, avec une structure d'habitat pavillonnaire implanté sur des terrains en pentes, pentes qui conditionnent étroitement l'implantation des constructions et des voies de desserte.

Bien que limité en hauteur à du R+1, cet habitat pavillonnaire a un impact paysager important et localement dégradant : dysharmonie des implantations, des typologies de volume, des couleurs, etc...

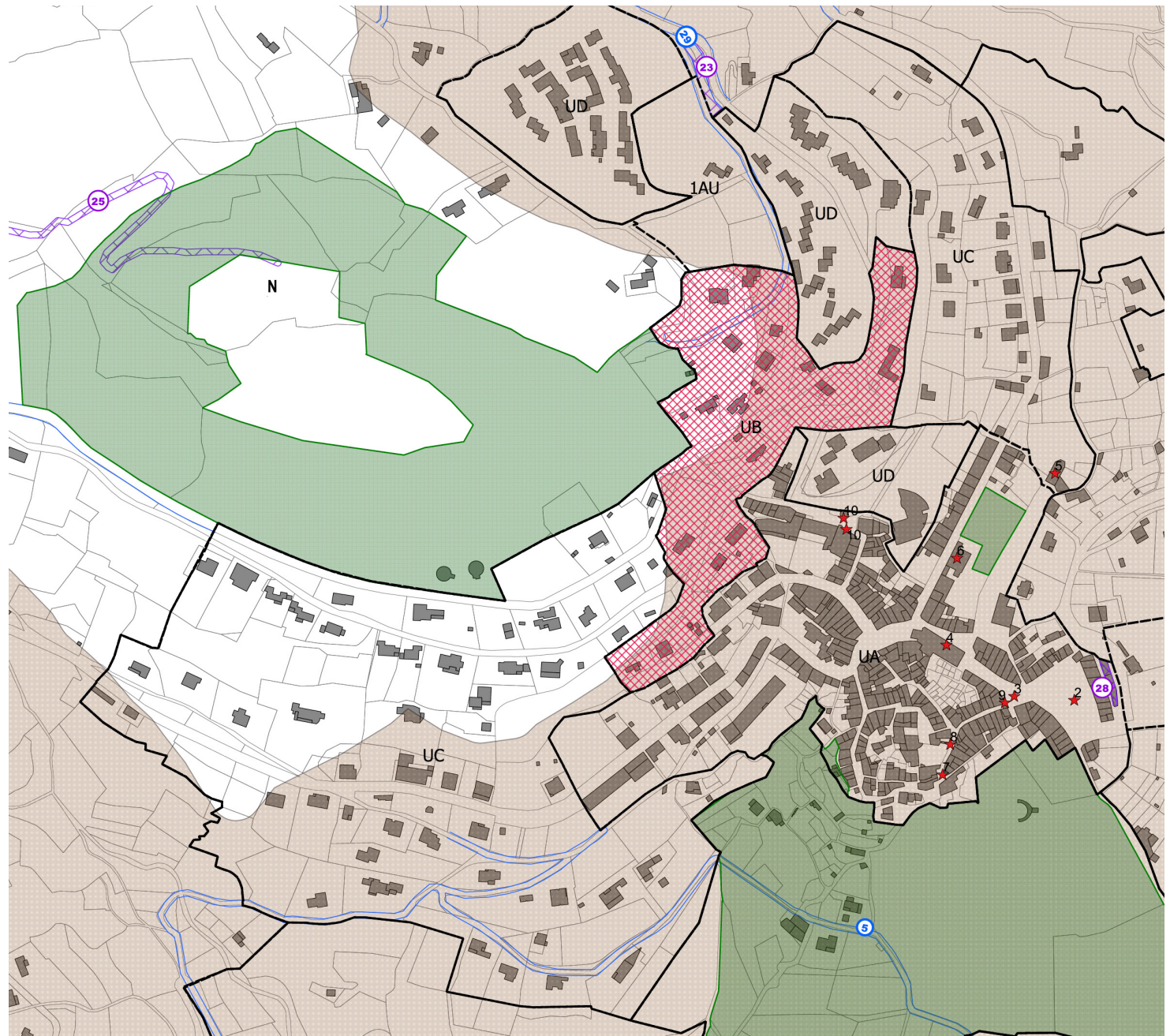
Le règlement du PLU approuvé définissait sur ces quartiers un corps de règles permettant une importante densification potentielle (COS et emprise au sol de 0,35, coefficient d'espace libre de 0,3, etc...).



2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Cette densification potentielle interrogeant quant à ses incidences paysagères avec des risques accrus de dégradation et de minéralisation qui seraient préjudiciables à la toile de fond paysagère de la commune, il est redéfini le corps de règles suivants :

- minoration du Coefficient d'Emprise au Sol qui est porté à 20%
- majoration du Coefficient d'Espaces Libres qui est porté à 60%
- opposition à tout risque de surdensification pavillonnaire par division foncière via l'opposition aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme : les différentes règles définies par le PLU (emprise, espace libre, prospects, etc...) continuent à s'appliquer en cas de division foncière.



2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

2.2.4. La zone UD

La zone UD couvre 4,7 hectares et correspond à des quartiers d'habitat individuel groupé existants : quartier du Clos avec la caserne de gendarmerie et l'EHPAD, lotissement du Clos stricto sensu et Hauts de Bargemon.

Si le quartier du Clos s'intègre harmonieusement au contact de la trame urbaine villageoise, le lotissement du Clos et surtout l'opération des Hauts de Bargemon interrogent.

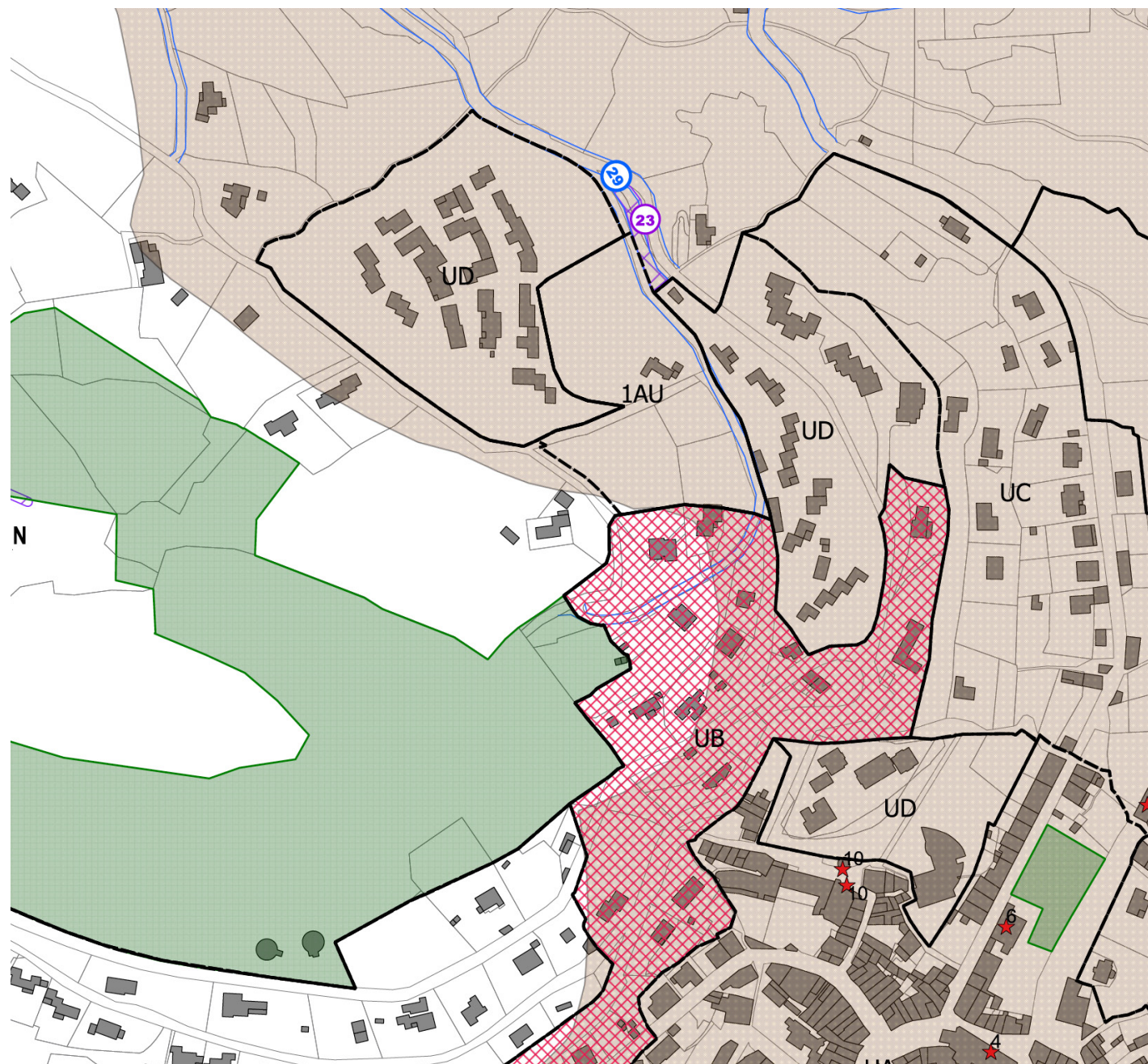
Bien que répondant aux paradigmes de l'urbanisme contemporain (opération d'aménagement, forme urbaine dense et compacte, petits collectifs et habitat individuel groupé, etc...), ces programmes dénotent dans le contexte villageois, tant en termes de fonctionnement (opérations en vase clos, sans véritable liens avec le village) qu'en termes d'intégration paysagère et urbaine.

L'opération des Hauts de Bargemon notamment, spatialement dissociée du village et de ses aménités, a un très fort impact paysager (couleurs criardes, forte minéralisation) et pose, malgré son caractère récent, divers problèmes : paupérisation, dégradation, délinquance, etc...



2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

La révision du PLU ne peut qu'entériner cette urbanisation d'ores et déjà existante, au travers de la définition d'un corps réglementaire spécifique et collant à la réalité de ces formes urbaines.



2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

2.2.5. La zone UE

La zone UE couvre 45,5 hectares et correspond à des espaces d'habitat pavillonnaire, de densité moyenne ou faible, en piémont de village Est.

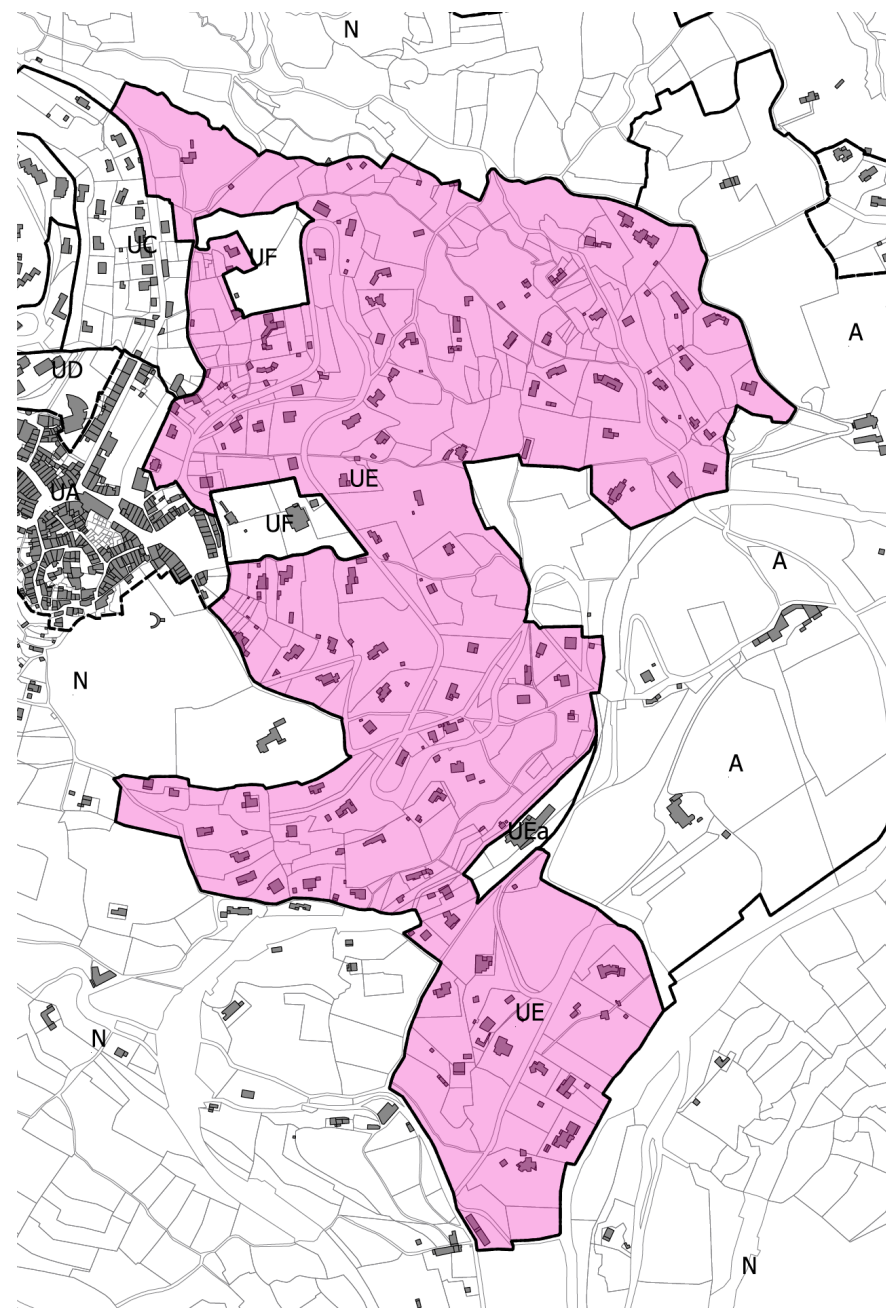
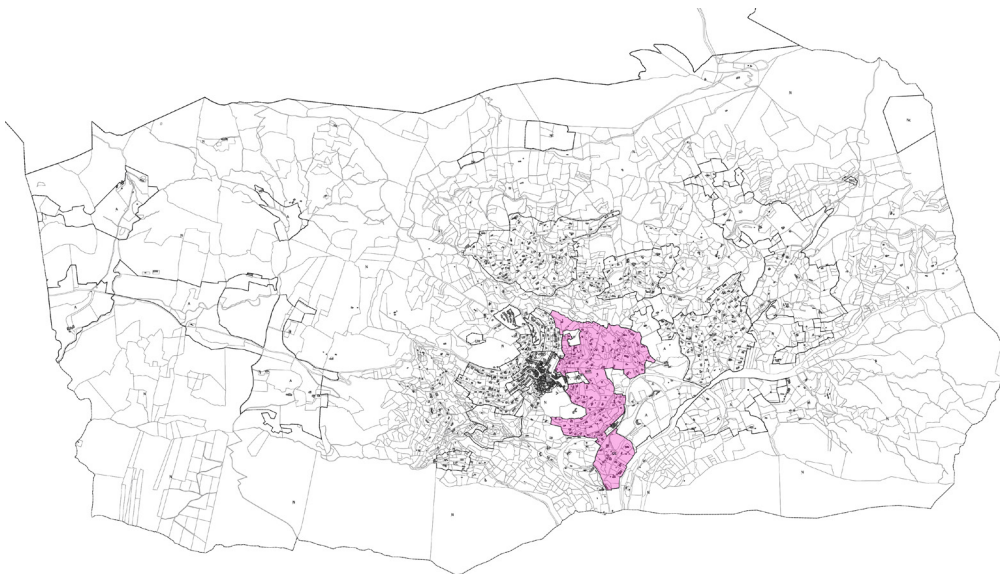
Elle se compose pour l'essentiel de constructions à usage d'habitation et de leurs annexes, dans un contexte résidentiel marqué par la prégnance de la végétation arbustive & arborée et des jardins d'agrément, dans un contexte de forte sensibilité paysagère (piémont du village).

Elle est desservie par la RD 55, route de Claviers, et par le réseau de voies communales. Elle bénéficie globalement d'un bon niveau de desserte en équipements publics, avec notamment un raccordement de l'essentiel de la zone au réseau public d'assainissement.

Ces quartiers avaient été classés dans le PLU approuvé en zone UD, avec un COS de 0,18, une règle de hauteur limitée à 6 mètres, une emprise au sol limitée à 30% et un coefficient d'espace libre de 50%.

Au travers de la révision du PLU, sont apportées les principales évolutions suivantes :

1/ Tous les secteurs ayant fait l'objet d'une annulation partielle suite au jugement rendu par les Tribunal Administratif de Toulon en mai 2016 sont reclassés



2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

en zone naturelle N. Ces secteurs sont représentés par les aplats violets ci-contre et correspondent au secteur Courtes Ferrages et Saint-Peyre. Ils ne présentent pas un caractère véritablement urbanisé et présentent en outre une forte sensibilité paysagère du fait de leur situation en piémont du village.

Au travers de ce reclassement en zone naturelle, le PLU révisé reconnaît l'autorité de la chose jugée et préserve les atouts paysagers et patrimoniaux de la commune, en cohérence avec les orientations du PADD.

2/ Sur les secteurs maintenus en zone urbaine UE, et afin d'éviter une surdensification de ces quartiers pavillonnaires très importants dans la composition paysagère de la commune, le PLU révisé redéfinit un nouveau corps de règle articulé sur un coefficient d'emprise au sol de 10% et un coefficient d'espaces libres de 70%, combiné à une opposition aux dispositions de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme.

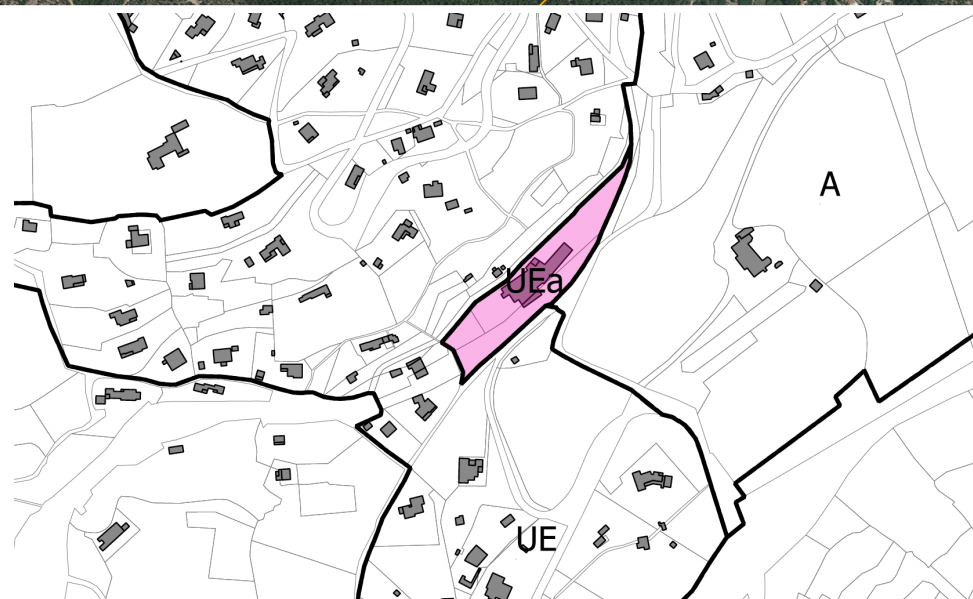
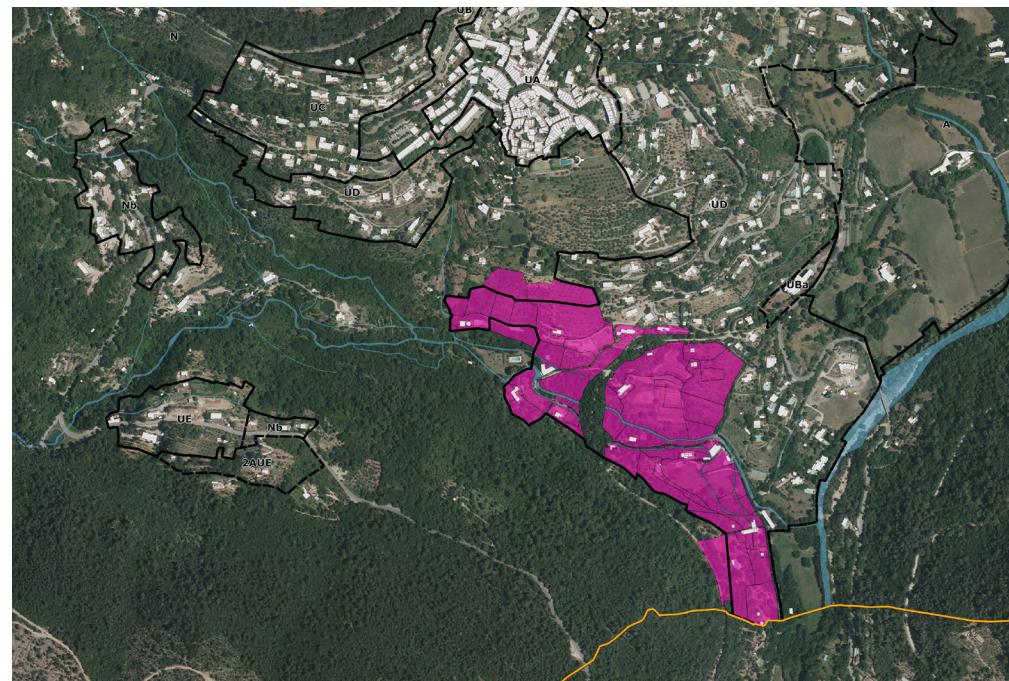
La règle de hauteur, auparavant fixée à 6 mètres avec la possibilité d'édifier deux niveaux par construction est ramenée à 4 mètres (construction de plain pied), avec un étage partiel à 6 mètres autorisé sur 40% de l'emprise au sol de la construction.

Cette disposition vise notamment à éviter une consommation verticale des «droits à construire» sur des petits terrains issus de divisions foncières et qui risquerait d'altérer les qualités paysagères de ces secteurs résidentiels.

Au travers de la redéfinition globale des règles de densité sur ces secteurs, le PLU affiche la volonté d'une préservation accrue du cadre de vie communal et des équilibres résidentiels de ces quartiers qui offrent un important potentiel de mutation du fait de la déréglementation issue de la loi ALUR.

3/ Un sous-secteur UEa est spécifiquement distingué sur l'emprise foncière de l'ancienne maison de convalescence des Héliades, désaffectée de longue date. La commune ne souhaitant pas une requalification de ce bâtiment isolé du village dans une vocation d'habitat, le règlement du PLU révisé avait dans sa version arrêtée en novembre 2019 limité les éventuels changements de destination vers les seules destinations d'hébergement hôtelier et touristique, de services ou de bureau, en excluant donc tout changement de destination vers une fonction d'habitat qui viendrait concurrencer le nécessaire renouvellement

Les secteurs reclassés en zone naturelle N



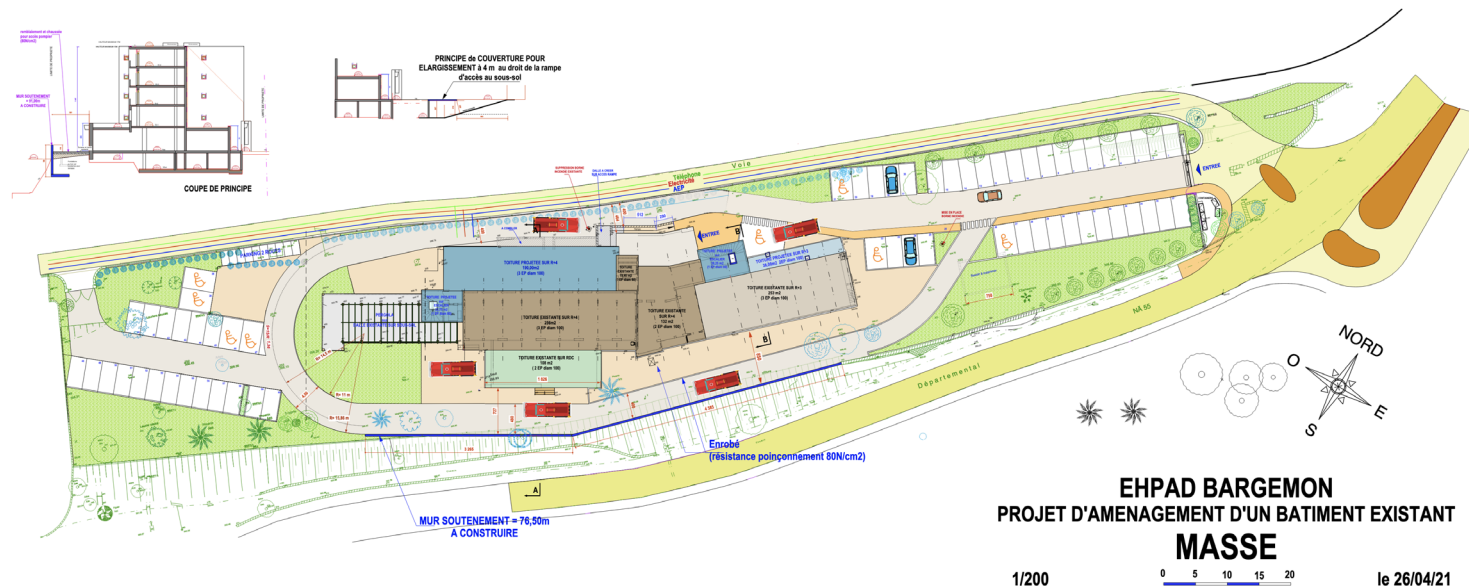
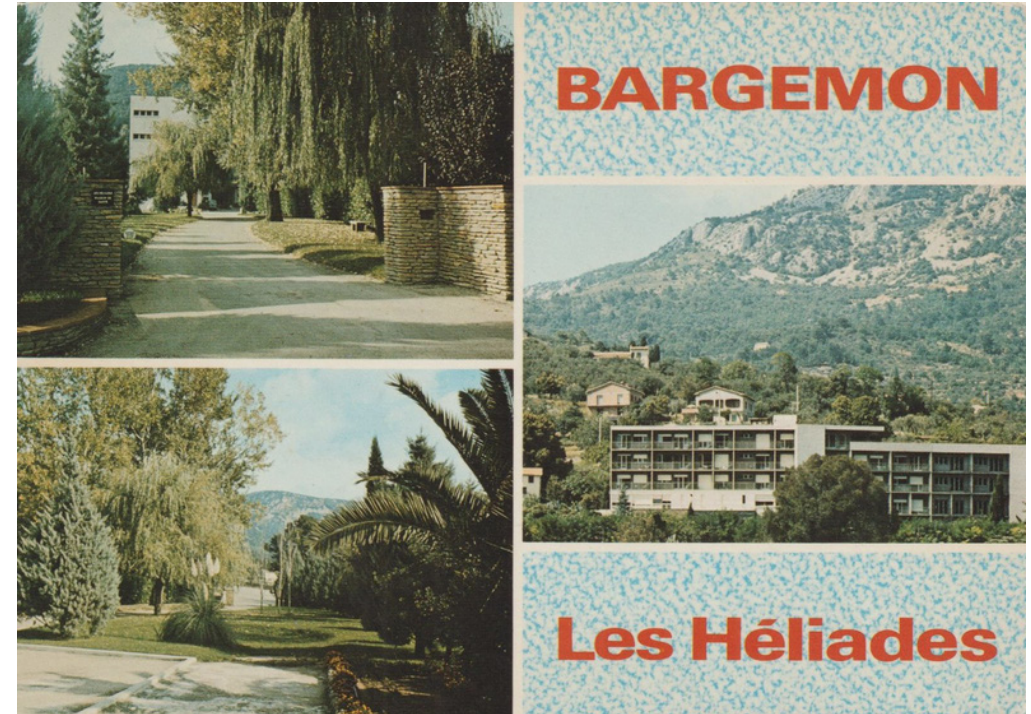
2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

urbain du village. Le règlement précisait en outre que tout changement de destination ne pouvait être fait que sans création de surface de plancher supplémentaire.

Avec la remise en cause du projet de déplacement de l'EHPAD sur le secteur de Saint Roch comme cela avait été envisagé en 2017 au travers notamment d'une procédure de déclaration de projet et de mise en compatibilité du PLU, la commune a initié en 2020 (c'est à dire postérieurement à l'arrêt du projet de PLU) une réflexion sur la relocalisation de cet EHPAD dans l'emprise des bâtiments de l'ancien centre de convalescence des Héliades, renouant ainsi avec la vocation originelle du site (cf ci-contre extrait d'une ancienne carte postale).

Une étude de faisabilité a été réalisée en ce sens (cf ci-dessous), de nombreuses réunions de travail entre les différents acteurs ont été tenues, et ce principe a été retenu. Il s'agit donc d'un nouveau projet de réhabilitation/modernisation de l'ancien centre de convalescence vers une fonction d'hébergement de personnes âgées dépendantes. Dès lors, et comme cela a été mentionné en phase d'enquête publique tenue à l'automne 2021, le règlement de la zone UEa est modifié en phase d'approbation en :

- limitant sur ce secteur les changements de destination vers les seules fonctions



2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

d'hébergement (sans référence à l'hébergement hôtelier et touristique), de services ou de bureau. Le principe d'un changement de destination vers une fonction d'habitat est en revanche maintenu.

- supprimant la mention précisant que tout changement de destination ne pouvait être fait que sans création de surface de plancher supplémentaire. En corollaire, il est précisé que l'extension limitée des constructions existantes est autorisée à la condition d'être en lien avec le projet de relocalisation de l'EHPAD.

- introduisant des régimes réglementaires d'exception à différents articles (prospects, emprise, hauteur, stationnement, etc...) pour prendre en compte les spécificités techniques de reconversion du bâtiment des Héliades vers une fonction d'hébergement de personnes âgées dépendantes.

2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

2.2.6. La zone UF

La zone UF couvre 2,1 hectares et correspond à deux secteurs spécifiquement dévolus aux équipements publics. Le premier, au Nord, est réservé à la création d'un nouveau cimetière. Le second, au contact immédiat du village, est articulé sur le pôle d'équipements publics d'ores et déjà existant et comprenant, la médiathèque, la piscine, les terrains de sport, la salle polyvalente communale.

Sur cette zone, seules les constructions et installations nécessaires aux services et équipements collectifs sont autorisées, à l'exclusion de toute autre forme d'occupation du sol.



2.2.7. La zone UZ

La zone UZ couvre 3,2 hectares et correspond à la zone d'activités économiques existante située au quartier de la Doux, en bordure de la RD 25 (route de Callas).

Cette zone accueille diverses activités à dominante artisanales et commerciales. Le règlement n'y autorise que les activités économiques et n'autorise la création de locaux à destination d'habitation, qu'à la condition qu'ils soient directement liés à l'activité dans l'établissement, qu'ils soient limités à 120 m² de surface de plancher par établissement et qu'ils soient intégrés au corps principal de la construction.

A noter que par rapport au PLU approuvé de 2013, son extension prévue sous forme de zone à urbaniser à vocation d'activités économiques est supprimée.



2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

2.3. Justifications des choix en matière de zones à urbaniser

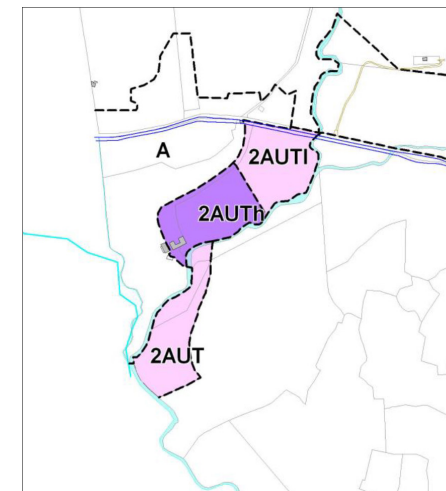
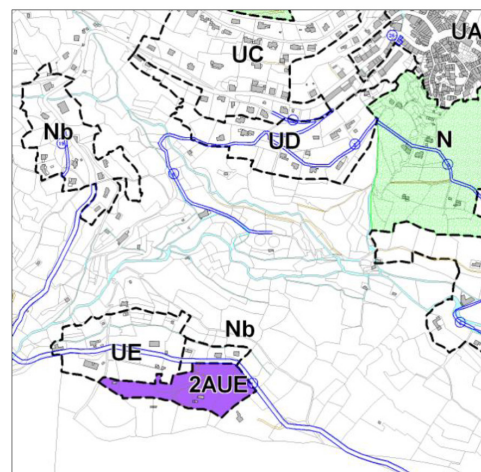
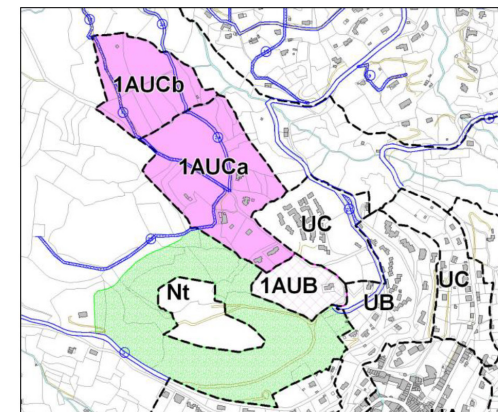
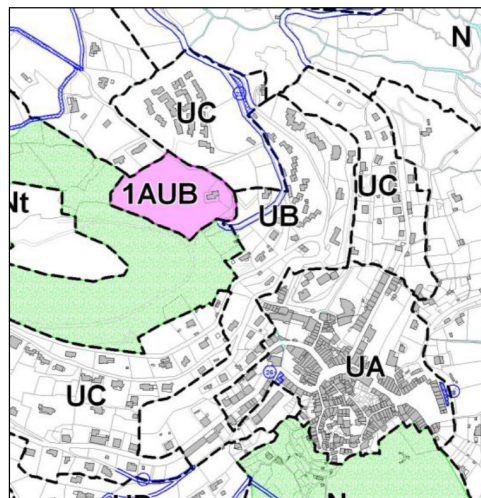
Rappel de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone. »

Le PLU approuvé en 2013 (cf extraits ci-contre) avait identifié plusieurs zones à urbaniser :

- la zone 1AUB de la Garduelle, d'une superficie de 1,7 hectares, à vocation d'habitat
- la zone 1AUC de la Pillarde, d'une superficie de 9,8 hectares, également à vocation d'habitat
- la zone 2AUE de la Coste / la Doux, d'une superficie de 1,8 hectare, à vocation d'activités économiques (artisanat, commerce, etc...)
- la zone 2AUt de Favas, d'une superficie de 7,8 hectares, à vocation d'activités touristiques



Toutes ces zones, à l'exception de la zone 2AUE, ont été annulées par le jugement du Tribunal Administratif de Toulon en mai 2016.

Elles sont reclassées en zone naturelle dans le PLU révisé qui n'identifie plus dans sa version arrêtée en novembre 2019 de zones à urbaniser AU, la commune considérant que la capacité d'accueil résiduelle de ses zones d'ores et déjà ouvertes à l'urbanisation est suffisante pour satisfaire à ses besoins en logements et en activités. Ce choix permet également de préserver des sites très sensibles sur le plan paysager et/ou environnemental.

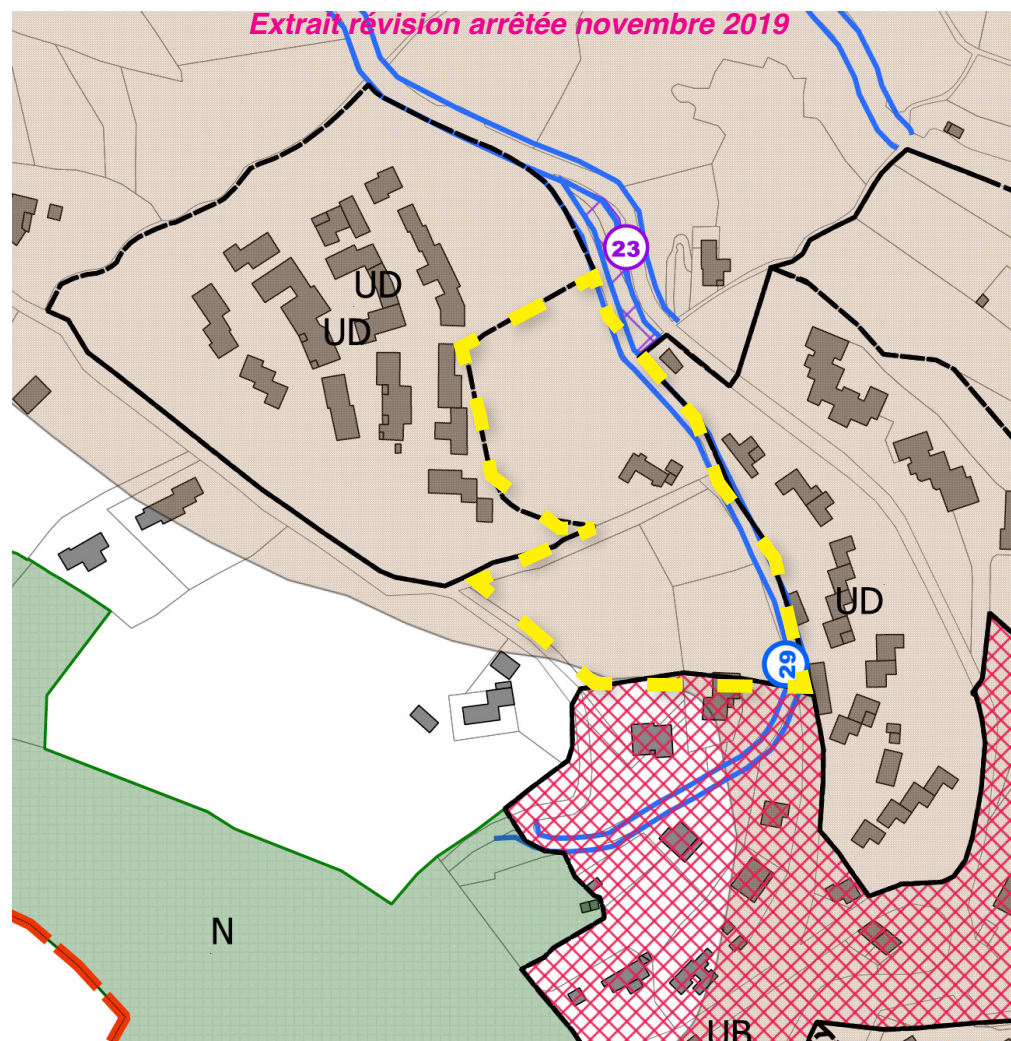
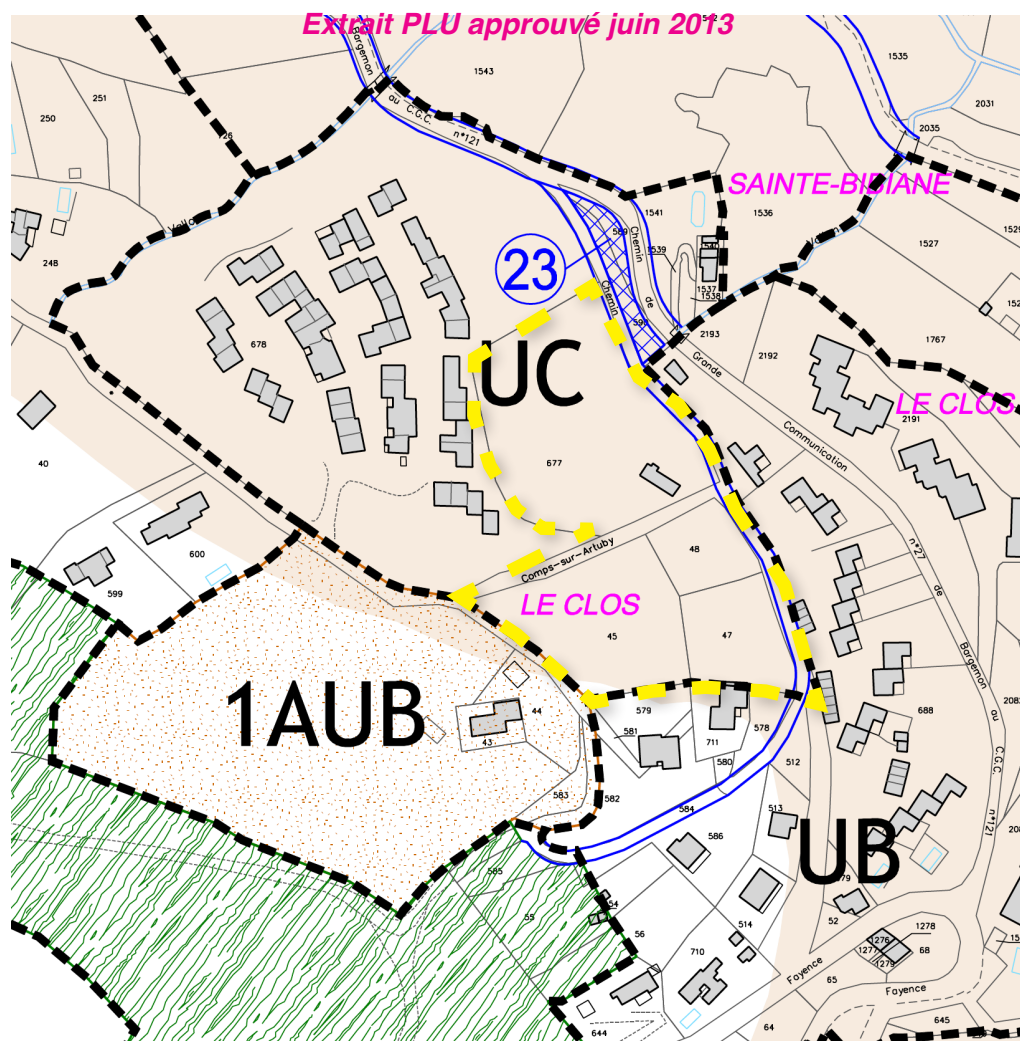
2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Une évolution est toutefois apportée dans le PLU approuvé avec la délimitation d'une zone AU sur un tènement foncier de 1,1 hectare localisé sur le secteur dit du Clos et délimité sur les extraits de PLU ci-dessous par des tirets jaunes.

Ce tènement foncier était classé dans le PLU approuvé en juin 2013 en zone urbaine UC (cf ci-dessous). De part sa situation en interface de deux zones urbanisées (lotissement des Clos à l'Est et quartier des Hauts de Bargemon à l'Ouest), ce secteur n'avait pas été visé dans le recours préfectoral contre

le PLU de 2013 et n'a donc pas été annulé par le jugement du Tribunal Administratif de Toulon de 2016.

Dans le PLU arrêté en novembre 2019, la commune avait fait le choix de reclasser ces terrains en zone naturelle N (cf ci-dessous) au regard de l'insuffisance des réseaux (notamment l'alimentation en eau potable) et de la sensibilité paysagère du secteur.



2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

En phase d'enquête publique tenue à l'automne 2021, une requête a été déposée demandant le maintien de ces terrains en zone constructible «U».

Cette requête a été examinée par la commune et le commissaire-enquêteur et au terme de cette analyse il a été conclu et proposé :

- que les terrains ne bénéficiaient pas d'une desserte suffisante en équipements publics, notamment en alimentation en eau potable. Dès lors, un maintien en zone urbaine U ne respecterait pas les dispositions de l'article R.151-18 du Code de l'Urbanisme qui précisent que «peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter».

- que les terrains étant situés dans le prolongement et au contact de secteurs urbanisés, une urbanisation pouvait y être envisagée dès lors qu'elle garantissait une parfaite intégration architecturale et paysagère

- qu'au regard de ces considérants, un classement en zone à urbaniser de type AU pouvait être retenu, sur la base des dispositions de l'article R.151-20 du Code de l'Urbanisme qui précisent que «peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone et que des orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement en ont défini les conditions d'aménagement et d'équipement, les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.

Lorsque les voies ouvertes au public et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture

à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.»

- qu'au regard de l'insuffisance des équipements publics, il ne pouvait être retenu pour ces terrains qu'une zone à urbaniser dite stricte en application de l'alinéa 2 de l'article R.151-20 visé ci-avant, zone à urbaniser dont l'ouverture à l'urbanisation est donc subordonnée à une modification du PLU comportant la définition d'orientations d'aménagement et de programmation de la zone garantissant une desserte suffisante en équipements publics et les conditions de l'intégration architecturale et paysagère des constructions.

Cette proposition ayant été validée par le commissaire-enquêteur, le PLU approuvé reclasse donc ces terrains en zone 1AU et le règlement d'urbanisme est complété d'un chapitre spécifique réglementant cette zone.

Le règlement nouvellement défini pour cette zone précise que la zone 1AU correspond à des secteurs à urbaniser insuffisamment desservis par les équipements publics dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU lors de laquelle seront définies :

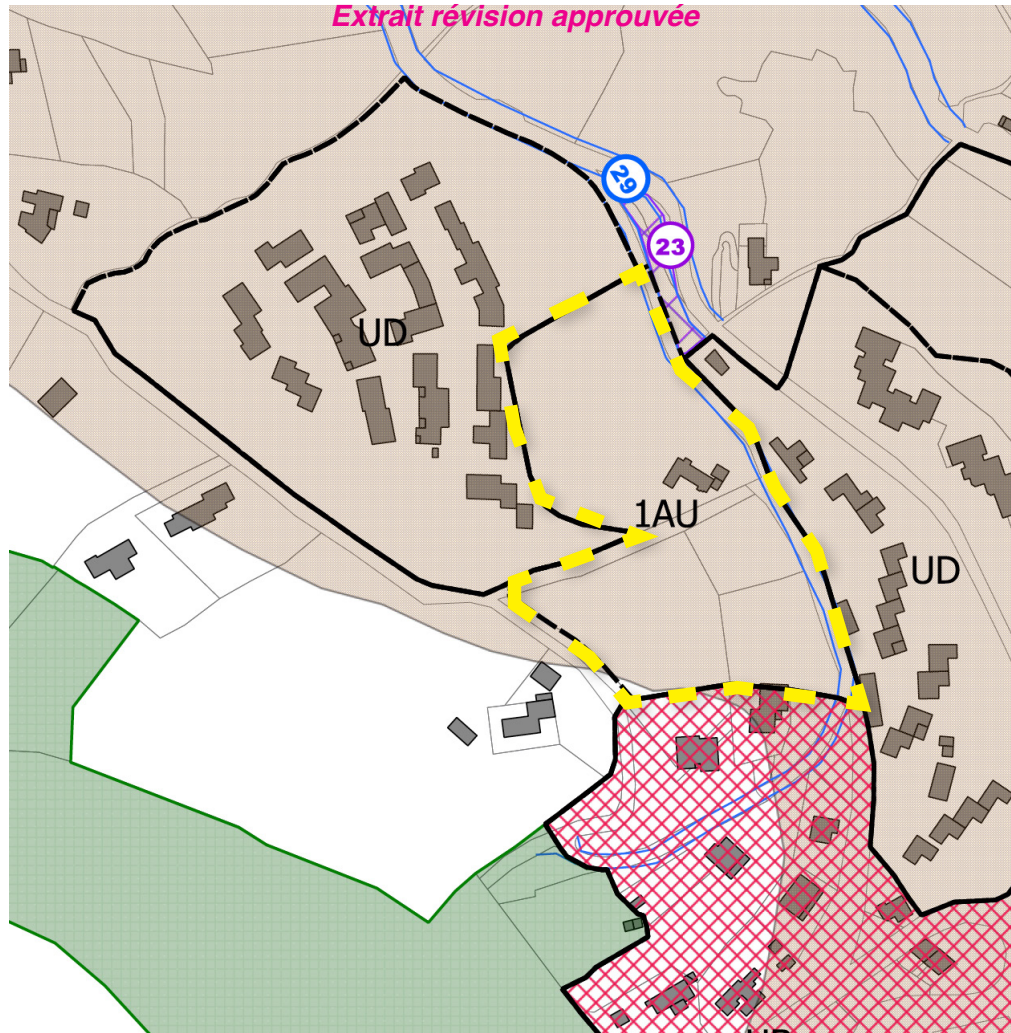
- une Orientation d'Aménagement et de Programmation définissant les conditions de renforcement des équipements publics et d'intégration paysagère et architecturale des constructions.

- les dispositions réglementaires applicables à la zone

S'agissant d'une zone à urbaniser dite stricte (puisque son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification du PLU et à la définition d'une OAP), la plupart des articles du règlement ne sont donc pas renseignés (en matière de hauteur, de densité, de prospects, etc...) laissant ainsi toute latitude à la modification future du PLU pour définir un programme d'aménagement (OAP) et un corps de règle adaptés aux enjeux architecturaux et paysagers du secteur.

2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Le périmètre de cette nouvelle zone 1AU est présenté ci-dessous avec une délimitation sous forme de tirets jaunes.



2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

2.4. Justifications des choix en matière de zones agricoles

Rappel de l'article R.151-22 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones agricoles sont dites zones A. Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. »

Rappel de l'article R.151-23 du Code de l'Urbanisme :

«Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

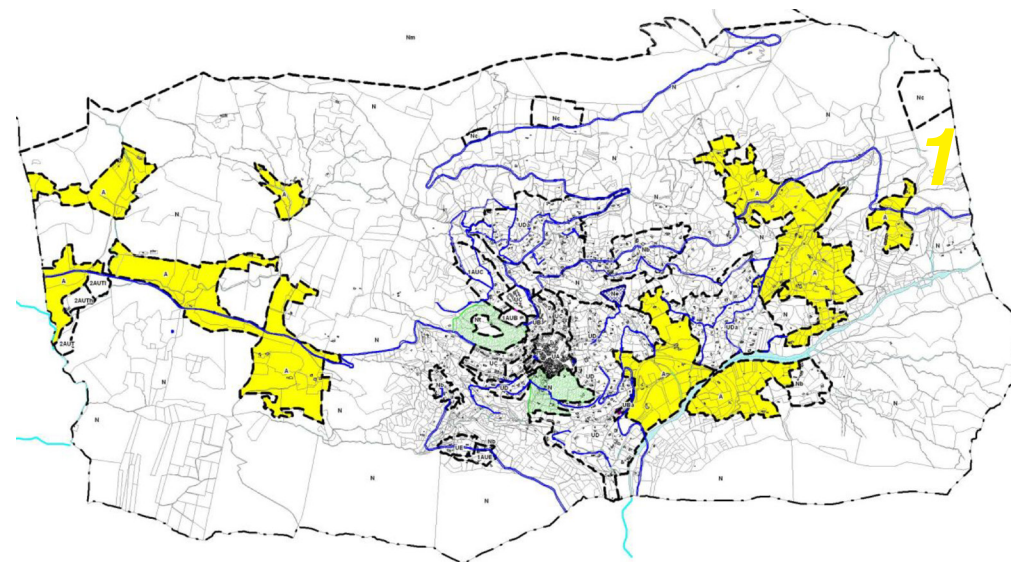
Dans le PLU approuvé de 2013 (cf extrait ci-contre), les zones agricoles couvraient un total de 222,5 hectares.

Dans le PLU révisé, elles couvrent un total de 231,9 hectares.

Les évolutions apportées sont donc peu nombreuses et consistent :

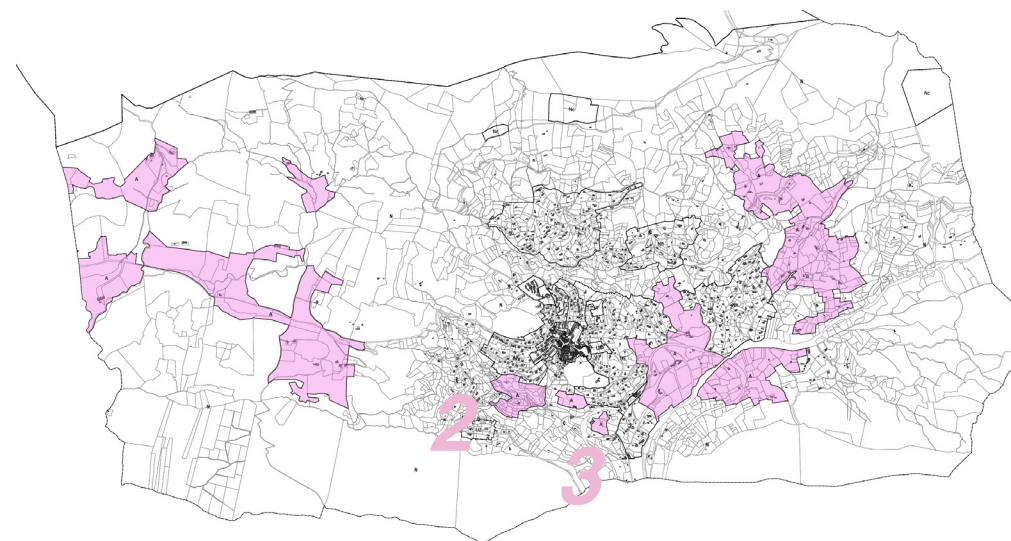
- en une évolution «négative» par le reclassement en zone naturelle du secteur des Agros (identifié 1 ci-contre), en partie Est du territoire communal, ce secteur n'ayant pas de réalité agricole.

- en une évolution «positive» par le reclassement en zone agricole du secteur des Moulins (identifié 2 ci-contre), en piémont du village, auparavant classé en zone naturelle et qui offre un potentiel de reconquête agricole identifié par la commune. En phase d'approbation du PLU et suite à une demande formulée par la Chambre d'Agriculture dans son avis sur le PLU arrêté, cette évolution «positive» du zonage agricole est étendue sur deux autres secteurs également situés en piémont du village, aux lieux-dits Courtès et Saint Peyre (identifiés 3 ci-contre)



Les zones agricoles du PLU approuvé (en jaune)

Les zones agricoles du PLU révisé (en rose)



2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Les évolutions apportées au zonage agricole au travers de la présente révision sont donc limitées et correspondent uniquement à une redéfinition spatiale pour coller aux réalités de l'activité et des potentialités agricoles.

Ces évolutions de zonage sont accompagnées d'évolutions réglementaires avec une actualisation du règlement de la zone A intégrant l'ensemble des évolutions législatives et réglementaires survenues depuis 2013.

Ainsi le règlement du PLU définit en application des lois LAAF et Macron un régime d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes, régime qui précise que l'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

- l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, extension comprise
- les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 60 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
- les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation.
- pour toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre l'extension et la parcelle cultivée.

Suite aux avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Chambre d'Agriculture sur le projet de PLU arrêté, ce régime réglementaire est complété en phase approbation par une mention précisant que ce régime d'extension des constructions d'habitations est limitée aux seules constructions disposant d'une surface de plancher d'au moins 50 m².

Le règlement intègre également les nouvelles dispositions issues de la loi ELAN de novembre 2018 en autorisant les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de

l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme pour ces constructions est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

2.5. Justifications des choix en matière de zones naturelles

Rappel de l'article R.151-24 du Code de l'Urbanisme :

« Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- 1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- 2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- 3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;
- 4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;
- 5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.»

Rappel de l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme :

«Peuvent être autorisées en zone N :

- 1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.»

Les zones naturelles couvraient un total de 1690 hectares dans le PLU approuvé de 2013.

Leur superficie est sensiblement accrue au travers de la présente révision pour être portée à 1735,2 hectares.

Cette évolution est notamment liée :

- au reclassement en zone naturelle d'anciennes zones classées en zone urbaine ou en zone à urbaniser dans le PLU approuvé, reclassement lié à la prise en compte des annulations partielles prononcées par le Tribunal Administratif

en 2016 et à la volonté communale de recentrage de son urbanisation et de maîtrise de sa capacité d'accueil.

- au reclassement en zone naturelle N des anciens secteurs Nb identifiés par le PLU approuvé et dont l'unique objet était la définition d'un corps réglementaire permettant l'extension des constructions existantes. Cette distinction n'est en effet plus nécessaire puisque le règlement de la zone naturelle peut désormais prévoir des dispositions spécifiques pour ces régimes d'extensions.

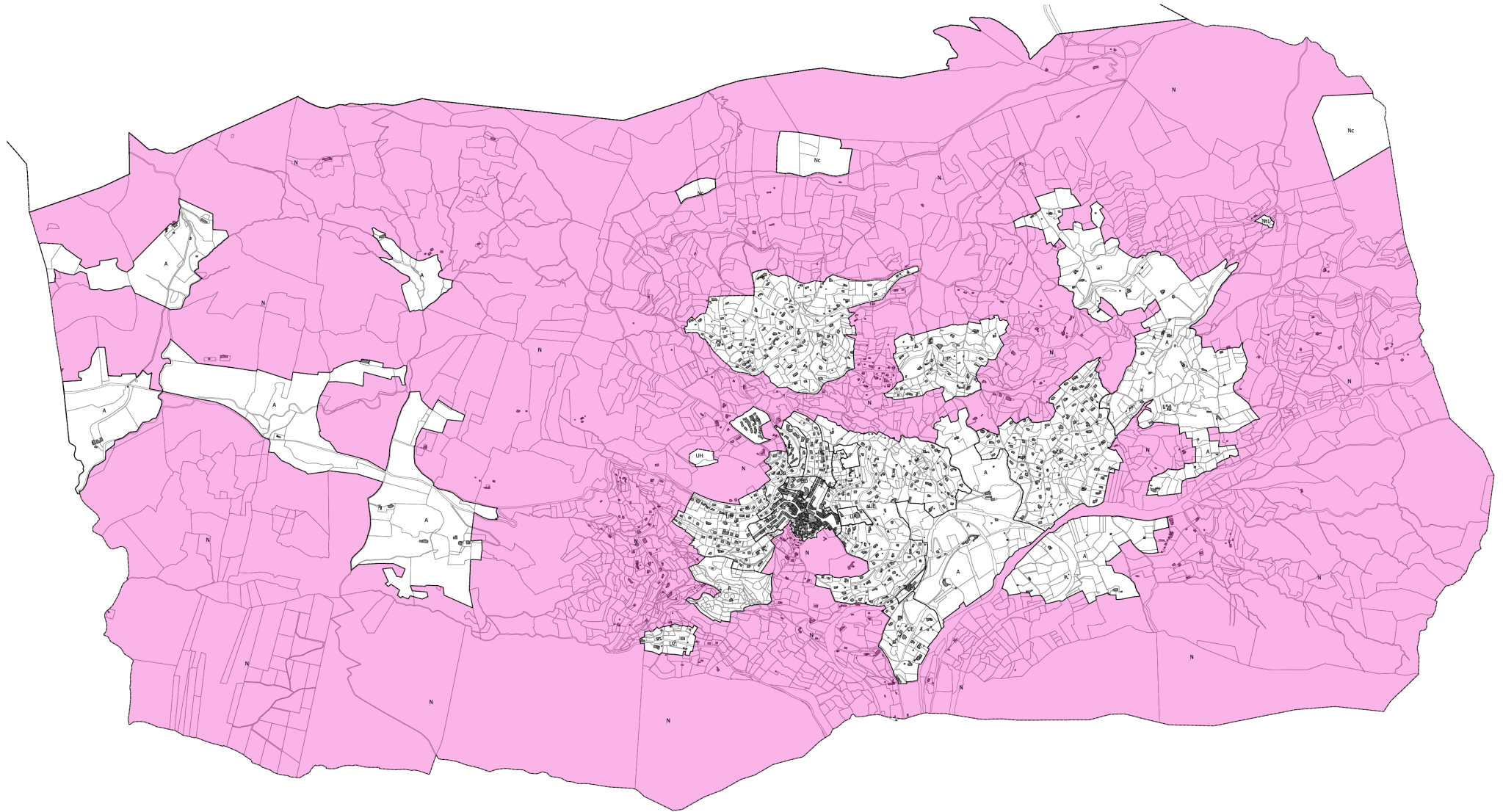
Comme en zone agricole, la révision du PLU est accompagnée d'évolutions réglementaires avec une actualisation du règlement de la zone N intégrant l'ensemble des évolutions législatives et réglementaires survenues depuis 2013. Ainsi le règlement du PLU définit en application des lois LAAF et Macron un régime d'extension des constructions d'habitations existantes et de leurs annexes, régime qui précise que l'extension des constructions à destination d'habitation légalement existantes et la construction d'annexes sont autorisées sans que ne soit compromise l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous condition que :

- l'extension soit limitée à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans une limite de 250 m² de surface de plancher, extension comprise
- les annexes aux constructions à usage d'habitation soient limitées à 60 m² d'emprise au sol, soient entièrement comprises dans une bande de 30 m mesurée autour des bords extérieurs des constructions à usage d'habitation et soient limitées à une hauteur de 3,5 m
- les piscines soient liées à une construction à destination d'habitation régulièrement autorisée et soient implantées dans une bande de 30 mètres autour des constructions d'habitation.
- pour toute extension de construction située au contact de parcelles cultivées, une haie devra être implantée entre l'extension et la parcelle cultivée.

Suite à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) sur le projet de PLU arrêté, ce régime réglementaire est complété en phase approbation par une mention précisant que ce régime d'extension des constructions d'habitations est limitée aux seules constructions disposant d'une surface de plancher d'au moins 50 m².

2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

L'enveloppe spatiale de ces zones naturelles N est cartographiquement représentée ci-dessous.



2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Aux termes de l'article L151-13 du Code de l'Urbanisme, le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1° Des constructions ;

2° Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3° Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Ces secteurs, qui font l'objet de l'acronyme STECAL, ont pour objet de permettre d'y autoriser des constructions autres que celles limitativement visées à l'article R.151-25 du Code de l'Urbanisme.

Deux types de STECAL sont identifiés dans le PLU :

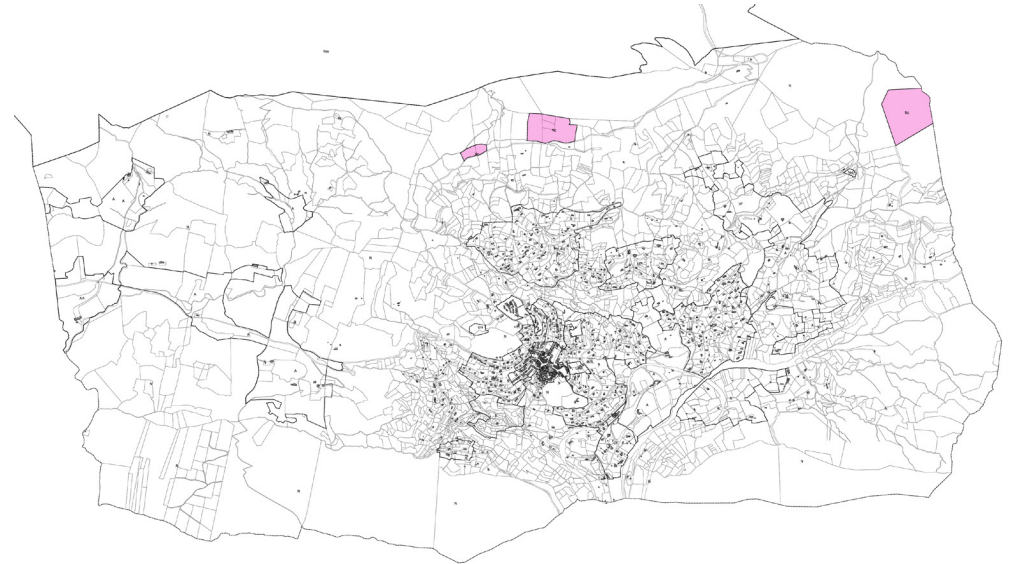
- le STECAL Nc correspondant à des périmètres de carrières, où sont autorisées les constructions et installations liées à ces activités spécifiques
- le STECAL Nm où sont autorisées les constructions et installations nécessaires

au fonctionnement du camp militaire de Canjuers.

Le secteur Nc couvre 19,2 hectares et se répartit en trois poches distinctes situées en partie Nord du territoire communal (hors Canjuers). Il ne fait l'objet d'aucune évolution au travers de la présente révision.

Dans ces secteurs Nc sont autorisées :

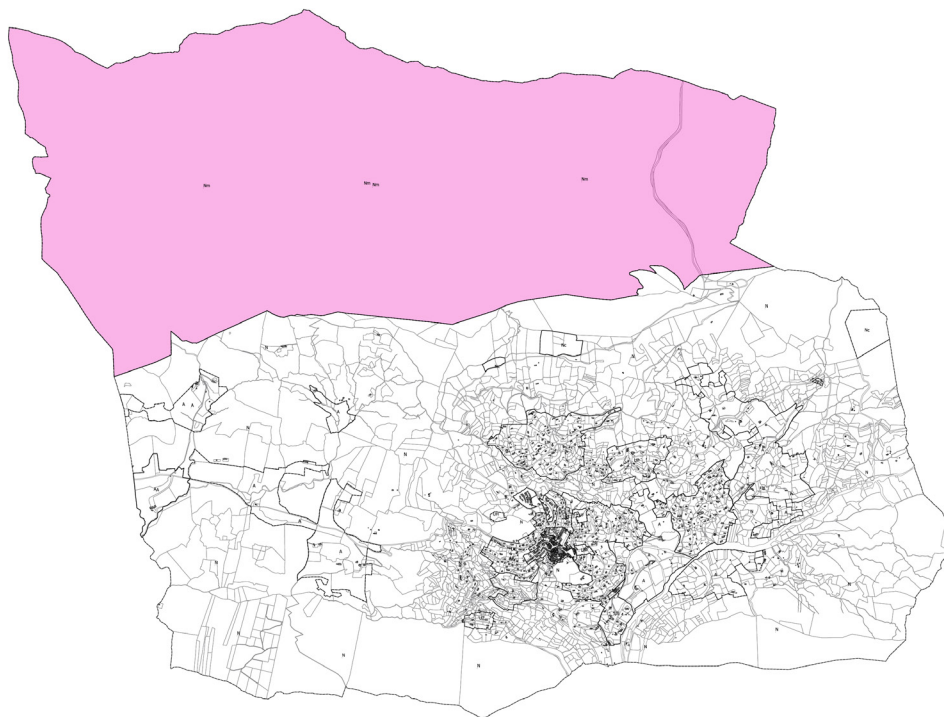
- l'ouverture et l'exploitation des carrières
- les installations, y compris installations classées, et constructions liées et nécessaires à l'exploitation des carrières



2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Le secteur Nm couvre une superficie de 1360,7 hectares et correspond aux emprises du camp militaire de Canjuers, en partie Nord du territoire communal. Il ne fait l'objet d'aucune évolution au travers de la présente révision.

Dans le secteur Nm sont autorisées les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du camp de Canjuers.



Le cas particulier des secteurs Nh

Les secteurs Nh couvrent 83 hectares et correspondent aux quartiers des Adrechs au Nord, du Peyrui au Nord-Est et du Clos Robert/le Plan à l'Est. A dominante d'habitat pavillonnaire résidentiel, ces secteurs se caractérisent principalement par :

- une densité urbaine faible, avec une large majorité de terrains supérieurs à 2000 ou 3000 m², localement plus
- une insuffisante structuration urbaine, avec notamment une desserte viaire insuffisante et de nombreuses servitudes de passage
- un non raccordement à l'assainissement collectif sur l'essentiel des secteurs, une insuffisance du réseau de desserte et du réseau de protection incendie
- une situation excentrée par rapport au centre villageois et à ses polarités
- un potentiel de mutation très important, soit par mobilisation de terrains non bâtis, soit surtout par de potentielles divisions foncières, encouragées par les grandes superficies des terrains d'assiette initiaux et la déréglementation issue de la loi ALUR.

Cette situation s'explique notamment par l'héritage du POS et du PLU qui avaient toujours maintenu sur ces secteurs une règle de superficie minimale, règle qui a au fil du temps façonné la morphologie urbaine de ces secteurs (habitat dispersé) et qui a eu des incidences sur sa structuration parcellaire.

Les caractéristiques de ces quartiers excentrés d'habitat pavillonnaires diffus amènent à la nécessaire gestion d'un paradoxe : ils disposent de par leur superficie et leurs capacités foncières résiduelles d'importantes potentialités théoriques de mutation/densification mais cette mutation/densification n'apparaît pas opportune pour de multiples raisons (insuffisante structuration urbaine, éloignement du centre, renforcement de l'étalement urbain, capacité d'accueil non maîtrisable, conflits de voisinage, incidences paysagères et environnementales, etc...).

En outre, du fait de la suppression des outils permettant la gestion de l'évolution de ces secteurs (règle de superficie minimale, COS, gestion du COS résiduel en cas de division foncière, etc...), cette dernière est aujourd'hui «hors contrôle» tant pour la puissance publique que pour les résidents qui subissent des mutations importantes de leur cadre de vie.

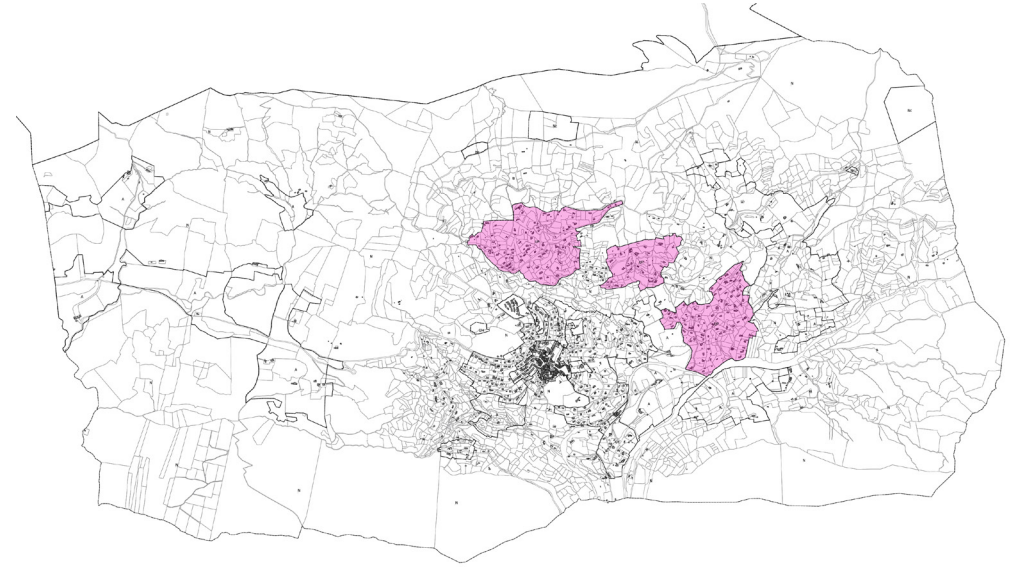
2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

Dans le PLU arrêté, la commune avait fait le choix de considérer ces espaces les plus excentrés comme des zones urbaines «achevées» inaptés à connaître une densification qui ne peut être ni encadrée ni maîtrisée. Ces espaces avaient alors été classés dans une zone spécifique UP, zone qui interdisait expressément toute nouvelle construction d'habitation mais qui autorisait en revanche les extensions des constructions à usage d'habitation existantes, dans une limite de 300 m² de surface de plancher, et leurs annexes, dans une limite de 60m².

Au travers de ce choix, la commune affichait sa volonté de réduire l'étalement urbain et de prioriser un développement sur les quartiers proches du centre villageois, tout en préservant le cadre de vie des secteurs résidentiels les plus excentrés.

Dans son avis sur le PLU arrêté, le Préfet a toutefois remis en cause ce zonage UP et a demandé un reclassement de ces secteurs en zone naturelle. Au regard de leurs spécificités et après échanges entre la commune et les services de l'État, il a été acté de les identifier dans un zonage Nh (zone naturelle «habitée») avec un corps réglementaire calqué sur celui qui avait été défini pour la zone UP avec donc :

- une possibilité d'extension dans une limite de 300 m² de surface de plancher
- une limitation des annexes à 60 m²



2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

2.6. Justifications des choix en matière de protection du patrimoine et du paysage

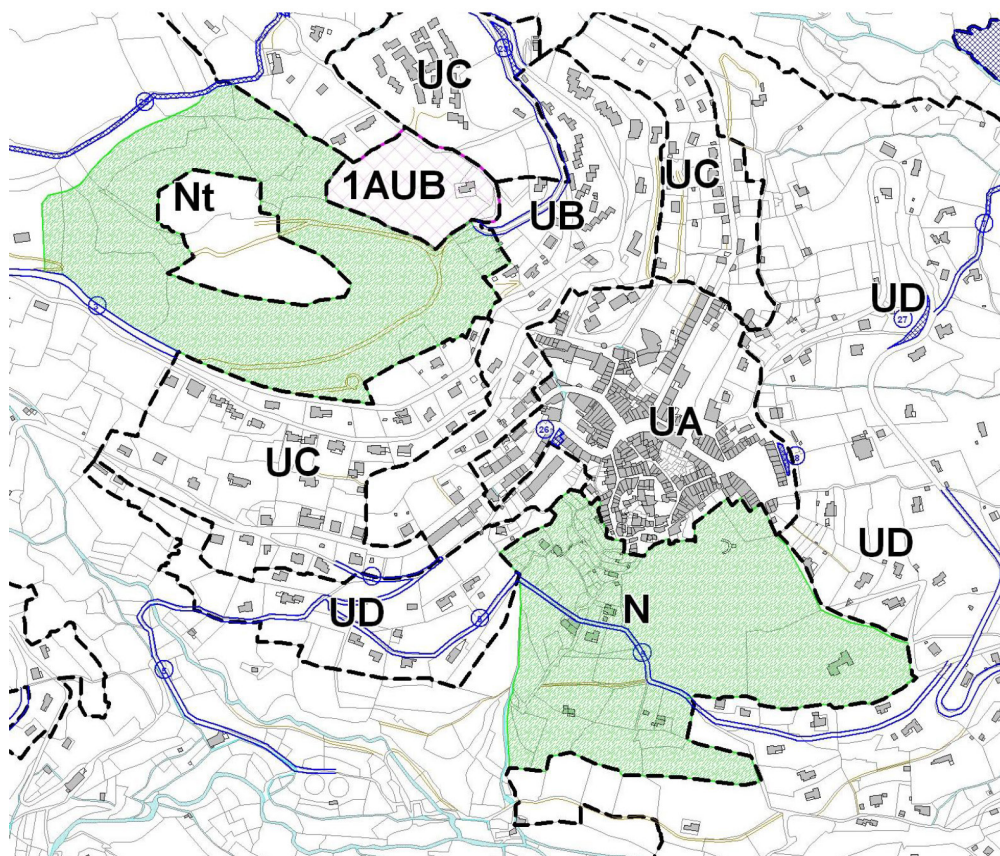
Le PLU approuvé en 2013 avait protégé des éléments de paysage en application des dispositions de l'article L123-1-7 du Code de l'Urbanisme alors en vigueur. Faisaient ainsi l'objet d'une identification et d'une protection (cf aplats verts ci-dessous) :

- la colline Saint Roch, dominant le village au Nord-Ouest
- le piémont du village

Ces protections sont maintenues au travers de la présente révision, en application des dispositions du nouvel article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Elles sont même étendues par l'identification d'un nouvel élément de paysage à protéger au cœur du village, le parc de la maison de Boisgelin.

Par ailleurs, les dispositions générales du PLU sont complétées par un nouvel article précisant les prescriptions réglementaires applicables pour ces éléments.

Extrait du PLU approuvé



Extrait du PLU révisé



2. LES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE ET LE REGLEMENT

En matière de patrimoine, la révision du PLU a permis d'établir en application des dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme un inventaire des principaux éléments de patrimoine existants sur la commune et qui ne font pas l'objet d'une protection au titre des monuments historiques.

Treize éléments ont ainsi pu être identifiés par le PLU et font l'objet :

- d'une identification graphique reportée sur les plans de zonage
- de fiches descriptives présentées en annexes du règlement du PLU (exemple ci-contre)
- de prescriptions réglementaires définies à l'article 14 des dispositions générales du règlement d'urbanisme.

1. Le château du Reclos



Situé au cœur d'un vaste parc d'agrément, le château du Reclos a été édifié à partir de 1696, sur le modèle des pavillons du château de Marly. Il comporte une enceinte constituée par un mur en pierre sèches datant de 1485 et six bassins construits aux 16^{ème} et 17^{ème} siècles

Les deux tours ont été rajoutées au 19^{ème} siècle.

Au sortir de la guerre 39-45, le bâtiment ayant perdu sa vocation de résidence familiale, le comte Ray-

mond de Villeneuve Bargemon, alors propriétaire du domaine, décida de transformer le château en centre de vacances pour enfants.

Aujourd'hui, le Reclos accueille des groupes ayant des activités culturelles ou sportives.



Toutes les illustrations historiques du présent inventaire sont extraites de l'ouvrage «Bargemon : le passé (re)représenté»

3. LES CHOIX RETENUS POUR LES OAP

Le PLU arrêté en novembre 2019 avait défini deux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'une sur le secteur de Saint Roch en vue de la relocalisation de l'EHPAD (cette OAP reprenait in extenso celle qui avait été élaborée en 2017 à l'occasion de la procédure de déclaration de projet), l'autre sur le secteur du Pont de Duech pour un projet d'hébergement touristique insolite.

Ces deux projets ayant été remis en cause au travers de l'avis rendu par le Préfet du Var sur le projet de PLU arrêté, ces deux OAP sont supprimées dans le PLU approuvé.

En substitution, et en application des dispositions de la loi Climat & Résilience d'août 2021, le PLU approuvé comporte une nouvelle OAP relative à la mise en valeur des continuités écologiques.

Cette OAP est intégrée dans le dossier PLU comme une pièce spécifique et s'impose à tous les futurs projets dans un rapport de compatibilité.



Partie 3 : Incidences de la révision du PLU sur l'environnement

1. PREAMBULE

Au regard des caractéristiques du territoire, le PLU de la commune de Bargemon n'est pas obligatoirement soumis à une procédure d'évaluation environnementale mais à une procédure d'examen dite au cas par cas.

A cet effet, un dossier de saisine de la Mission Régionale de l'Autorité Environnementale (MRAE), autorité compétente en la matière, a été adressé le 12 septembre 2018.

Par décision rendue en date du 29 octobre 2018, la MRAE a informé la commune que la procédure de révision du PLU n'était pas soumise à évaluation environnementale. Cette décision est présentée in extenso ci-après.

Les pages suivantes décrivent pour leur part, dans la lignée thématique de l'analyse des incidences du PLU approuvé en 2013 :

- les incidences de la révision du PLU sur les espaces naturels et agricoles
- les incidences de la révision du PLU sur les paysages et la patrimoine
- les incidences de la révision du PLU sur la maîtrise du développement urbain
- les incidences de la révision du PLU sur la prise en compte des risques naturels.



Mission régionale d'autorité environnementale
Provence Alpes Côte d'Azur

Décision n° 2018-2002
de la Mission régionale d'autorité environnementale
après examen au cas par cas relatif à
la révision du PLU de Bargemon (83)

n°saisine 2018-2002
n°MRAe 2018DKPACA100

1. PREAMBULE

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) Provence Alpes Côte d'Azur,

Vu la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.104-2, L.300-6, R.104-8 à R.104-33 ;

Vu le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

Vu l'arrêté en date du 12 mai 2016 portant nomination des membres des missions régionales d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la demande d'examen au cas par cas enregistrée sous le numéro 2018-002002, relative à la révision du plan local d'urbanisme (PLU) de Bargemon (83) déposée par la commune de Bargemon, reçue le 12/09/2018 ;

Vu la saisine de l'Agence régionale de santé en date du 13/09/2018 ;

Vu la décision de délégation du 10 mars 2017 de la MRAe ;

Considérant que la commune de Bargemon, de 35,1 km², compte 1 429 habitants et qu'elle prévoit 1 % de croissance démographique annuelle ;

Considérant que le projet de révision a pour objectif d'intégrer les nouvelles orientations et objectifs, les demandes préfectorales ainsi que les récentes évolutions réglementaires ;

Considérant que le projet vise à réduire l'enveloppe spatiale des secteurs ouverts à l'urbanisation (zones U et AU) de plus de 100 ha, passant de 179 ha dans le PLU, approuvé en 2013, à 78 ha ;

Considérant que les évolutions de zonage sont accompagnées par une refonte réglementaire visant notamment à conforter les polarités villageoises et à assurer une bonne intégration architecturale et urbaine dans les secteurs pavillonnaires :

- suppression des zones AU à vocation d'habitat sur le secteur des Hauts de Bargemon et reclassement en zone N (naturelle),
- suppression des zones AU à vocation touristique sur le secteur de Favas et reclassement en zone A (agricole) et N,
- reclassement des secteurs résidentiels des Adrechs et du Plan en zone urbaine achevée (pas de nouvelle construction, régime d'extension uniquement),
- refonte du règlement sur les secteurs pavillonnaires paysagèrement sensibles,
- reclassement des zones U du piémont villageois en zone N,
- suppression de la zone AU pour extension de zone d'activités ;

Considérant que le projet est soumis à l'avis de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

Considérant que le projet de PLU prend en compte l'environnement naturel et les paysages en identifiant et en protégeant la trame verte et bleue, les réservoirs de biodiversité (espaces boisés classés, espaces verts protégés...) et en encadrant l'intégration paysagère des constructions (limitation des hauteurs, création d'espace vert protégé...) ;

Considérant que le projet n'est inscrit dans aucun périmètre de protection Natura 2000 et qu'il ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique ;

Considérant par conséquent qu'au regard de l'ensemble des éléments fournis par le pétitionnaire, la

mise en œuvre de la révision du PLU n'apparaît pas potentiellement susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement ;

DÉCIDE :

Article 1 – Éligibilité à l'évaluation environnementale

Le projet de révision du PLU situé sur le territoire de Bargemon (83) n'est pas soumis à évaluation environnementale.

Article 2 – Mise à disposition du public et mesures de publicité

La présente décision a vocation à être mise en ligne par le conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD) et par la direction régionale de l'environnement de l'aménagement et du logement (DREAL).

Par ailleurs, la présente décision est notifiée au pétitionnaire par la MRAe.

Elle devra en outre, le cas échéant, figurer dans le dossier soumis à enquête publique ou mise à la disposition du public.

Fait à Marseille, le 29 octobre 2018

Pour la MRAe et par délégation,
Le Président de la Mission,



Jean-Pierre Viguier

Voies et délais de recours

Les recours sont formés dans les conditions du droit commun.

Le recours administratif doit être formé dans un délai de deux mois suivant la notification ou la mise en ligne de la présente décision.

Le recours gracieux doit être adressé à :

Monsieur le Président de l'Autorité environnementale régionale de la région PACA
MIGT Marseille
DREAL PACA
16 rue Zattara
CS 70 248
13 331 Marseille Cedex 3

2. INCIDENCES DU PLU SUR LES ESPACES NATURELS ET AGRICOLES

Au regard du PLU approuvé en 2013, des observations formulées sur ce PLU qui ont conduit à son annulation partielle en 2016, des incidences de la loi ALUR et des nouveaux objectifs portés par la commune, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la révision avait défini, en complément de ses différentes orientations thématiques, un objectif très ambitieux de réduction d'au moins 50% des espaces ouverts à l'urbanisation par rapport au PLU approuvé.

Comme en témoigne le tableau de synthèse présenté ci-dessous, cet objectif est rempli et même dépassé puisque les zones constructibles à destination d'habitat sont spatialement réduites de 53%

Cette évolution s'accompagne d'une extension des zones naturelles et agri-

coles qui sont respectivement spatialement étendues de 2,8 et 4,2%, et d'une réduction des secteurs de STECAL qui sont diminués de 2,1%. En outre, aucune zone agricole ou naturelle ne fait l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.

Au-delà de ces chiffres, la révision du PLU marque surtout l'ambition de la commune d'une meilleure prise en compte du cadre de vie, qui est d'abord et avant tout marqué par la prédominance des espaces naturels et agricoles, et qui est le gage de l'attractivité de la commune.

PLU APPROUVE		PLU REVISE		EVOLUTION
Zones constructibles à vocation d'habitat (UA, UB, UC, UD)	166 ha	Zones constructibles à vocation d'habitat (UA, UB, UC, UD, UE)	77,7 ha	- 53 %
		Zone naturelle «habitée» (Nh)	83 ha	+100 %
Zones à urbaniser (1AU, 2AU)	21,1 ha	Zones à urbaniser	1,1 ha	- 94 %
Zone à vocation économique (UE)	3,2 ha	Zone à vocation économique (UZ)	3,2 ha	/
Zone agricole (A)	222,5 ha	Zone agricole (A)	231,9 ha	+ 4,2 %
Zone naturelle (N)	1690,6 ha	Zone naturelle (N)	1735,2 ha	+ 2,8 %
STECAL (Nb, Nc, Ne, Nt, Nm)	1410,6 ha	STECAL (Nc, Nm)	1379,9 ha	- 2,1 %
		Equipements publics (UF)	2 ha	+100%
Total	3514 ha		3514 ha	

3. INCIDENCES DU PLU SUR LES PAYSAGES ET LE PATRIMOINE

A Bargemon, perle du Haut Var, les paysages et le patrimoine prennent une importance particulière : paysages emblématiques, richesse et diversité du patrimoine historique, etc... La valorisation paysagère est du reste le socle même de la première orientation du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Toutes les dispositions relatives à la protection des paysages et du patrimoine d'ores et déjà existantes dans le PLU approuvé de 2013 sont maintenues et sont même renforcées par :

- une extension des espaces identifiés comme éléments de paysage à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, extension positionnée sur un parc existant dans le village et d'une grande importance dans la composition paysagère de ce dernier

- la réalisation d'un inventaire du patrimoine annexé au règlement et la définition de prescriptions réglementaires spécifiques pour sa protection. Cet inventaire vient compléter les protections d'ores et déjà existantes au titre des servitudes d'utilité publique.

- le reclassement en zone naturelle de vastes secteurs auparavant classés en zones urbaines ou en zones à urbaniser mais présentant une forte sensibilité paysagère (quartiers Saint Peyre, Garduelle, etc...)

- le reclassement en zone naturelle habitée des secteurs résidentiels les plus excentrés (les Adrechs, le Plan...) afin d'éviter une poursuite du mitage et un risque de banalisation/dégradation paysagère

- l'abandon de tout projet de développement touristique sur le secteur emblématique de Favas et le reclassement de tout ce secteur en zone naturelle ou agricole

- l'augmentation dans toutes les zones résidentielles des Coefficients d'Espaces Libres de toute construction et de tout aménagement afin de maintenir le cadre paysager et d'éviter une trop importante minéralisation/imperméabilisation des sols

- la redéfinition sur certains quartiers de la règle de hauteur afin de préserver leurs équilibres paysagers et le cadre de vie communal

- la définition de nouvelles règles relatives à l'aspect extérieur des constructions et au traitement de leurs abords, règles définies en dispositions générales du règlement et qui s'appliquent donc à la totalité du territoire communal.

4. INCIDENCES DU PLU SUR LA MAÎTRISE DU DÉVELOPPEMENT URBAIN

La maîtrise quantitative et qualitative du développement urbain était le principal objectif de la mise en révision du PLU. Bien qu'ayant déjà fortement réduit la capacité d'accueil de la commune par rapport à l'ancien Plan d'Occupation des Sols, le PLU approuvé en 2013 présentait toujours une capacité d'accueil très largement sur-dimensionnée par rapport au contexte territorial de Bargemon.

C'est également pour partie cette capacité d'accueil sur-dimensionnée qui explique le recours formulé contre le PLU approuvé, recours qui conduira à des annulations partielles prononcées en mai 2016.

En outre, la capacité d'accueil du document d'urbanisme a été encore renforcée suite à la promulgation de la loi ALUR qui a abrogé les outils de gestion de la densité urbaine (COS et règle de superficie minimale sur certains quartiers pavillonnaires excentrés) et qui a sensiblement augmenté les «droits à construire».

En réduisant très sensiblement les espaces ouverts à l'urbanisation et en re-définissant un nouveau corps de règles destinées à encadrer la gestion de la densité urbaine, la révision du PLU s'inscrit donc dans une nécessaire mise en adéquation entre les perspectives du développement communal et la capacité d'accueil du document d'urbanisme.

Au-delà de l'aspect quantitatif, la révision du PLU marque une volonté d'un développement urbain qualitatif en :

- recentrant l'urbanisation sur les espaces les plus proches du village et de ses aménités (commerces, services, équipements, etc....)
- stoppant l'urbanisation sur les secteurs les plus excentrés, qui bénéficient généralement d'un niveau de desserte en équipements insuffisant, a fortiori dans l'hypothèse d'une densification de ces secteurs.
- valorisant les atouts de la commune que sont les paysages, le patrimoine, le cadre de vie, etc...
- évitant le scénario d'une banalisation architecturale et urbaine, corollaire fré-

quent des rythmes de développement mal maîtrisés

- préservant les espaces paysagèrement sensibles pour protéger l'écrin paysager de la «Perle du Haut Var»

5. INCIDENCES DU PLU SUR LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES NATURELS

Le PLU approuvé de 2013 intégrait déjà la prise en compte des risques naturels et notamment le risque de mouvement de terrain, particulièrement important sur la commune.

Ces dispositions sont évidemment maintenues dans le PLU révisé qui est en outre enrichi par une prise en compte des risques d'inondation et de feux de forêt.

Ainsi :

- les cartographies et les recommandations de l'Atlas des Zones Inondables (AZI) du Var sont intégrées dans le PLU révisé avec un report des zones de l'AZI sur les documents graphiques PLU (lit mineur, lit moyen, etc...) et une intégration des recommandations dans les dispositions générales du PLU.
- les dispositions générales du PLU sont complétées par un article spécifique sur la question de la compensation à l'imperméabilisation des sols, article qui intègre les prescriptions réglementaires définies par la Mission Interservices de l'Eau et de la Nature (MISEN) du Var
- les prescriptions réglementaires en matière de protection contre le risque incendie telles que définies par le Règlement Départemental de la Défense Extérieure contre l'Incendie (DECI)



Partie 4 : Indicateurs de suivi du PLU révisé



Au terme des dispositions de l'article R.151-4 du Code de l'Urbanisme, le PLU définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan mentionnée à l'article L. 153-27 (évaluation du PLU neuf ans au plus tard après son approbation).

Critères à analyser	Indicateurs à apprécier	Modalités d'analyse
Démographie	Évolution de la population communale Évolution de la structure démographique Évolution de la structure des ménages Évolution de la population active et des lieux d'emploi	Sources INSEE Analyse des effectifs scolarisés sur la commune Enquête de déplacement domicile/travail
Logement	Évolution du nombre de logement Évolution de la structure du parc de logement Évolution du parc social Évolution du marché du logement	Sources INSEE Sources PLH CAD Observatoire de l'Habitat Sources SITADEL
Économie	Évolution de l'activité économique sur la commune Analyse des créations d'entreprises Fonctionnement de l'économie touristique	Sources INSEE / Chambre de Commerce et d'Industrie / Chambre des Métiers / Syndicat Mixte Provence Verte
Agriculture	Évolution de la Surface Agricole Utilisée Évolution des productions agricoles Évolution des aires AOP Évolution de l'emploi agricole Évolution du foncier agricole	Sources recensement agricole / Chambre d'Agriculture / INAO / SAFER
Transport et déplacement	Évolution des flux de circulation Analyse de l'accidentologie Analyse de l'usage des transports en commun Analyse de l'évolution de la capacité en stationnement	Sources Conseil Départemental / Communauté d'Agglomération / Commune
Eaux	Évolution de la consommation d'eau potable Évolution de la production d'eaux usées Etat des réseaux Fonctionnement de l'assainissement individuel Analyse des eaux de surface	Sources sociétés fermières / SPANC / ARS
Occupation du sol	Évolution de la consommation du sol Évolution des typologies d'occupations du sol Analyse des surfaces mobilisables disponibles	Sources Commune / Communauté d'Agglomération