

Commune de Barjols



PLAN LOCAL D'URBANISME

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document n°2

Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil municipal du : 20 octobre 2016

Projet de PLU **arrêté** par délibération du Conseil municipal du : 24 janvier 2019

PLU **approuvé** par délibération du Conseil municipal du : 2 octobre 2019



Elément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est le document n°2 du PLU qui a pour objectifs de permettre à la commune d'exprimer les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus à l'échelle de son territoire, d'aménager, préserver et mettre en valeur le cadre de vie de ses habitants et visiteurs, d'assurer l'équilibre entre le développement économique de la commune, l'aménagement du cadre de vie et la préservation des espaces naturels, de gérer le sol de façon économe et équilibrée en respectant les objectifs du développement durable.

Cadre d'application

Le présent PADD est régi par les dispositions applicables de l'article L123-1-3 du code de l'urbanisme.

Extraits des dispositions du code de l'urbanisme relatives au PADD :

Article L.123-1-3 Code de l'urbanisme : «Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.»

Portée du PADD

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 10 années à venir.

Le PADD n'est pas opposable aux tiers. Par exemple, un permis de construire ne pourrait être refusé au motif que le projet n'est pas conforme au PADD.

Le PADD constitue le seul document à travers lequel on apprécie la notion d'atteinte à l'économie générale du PLU dans le cas d'une procédure de révision.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) viennent compléter le PADD.

Le débat sur les orientations générales du PADD

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le **29 MAI 2018**.

Les 4 orientations générales du PADD de Barjols :

Les orientations générales du PADD traduisent l'économie générale du PLU de Barjols.

1	Orientation générale n°1 : valoriser l'identité architecturale et patrimoniale de Barjols	4
1.1	Protéger la silhouette de Barjols accrochée à la falaise	4
1.2	Protéger le petit patrimoine du centre-ville.....	4
1.3	Protéger la trame verte du centre-ville	4
1.4	Valoriser le site des Tanneries	4
1.5	Permettre la construction de nouveaux bâtiments dans l'enveloppe urbaine tout en garantissant leur intégration architecturale et paysagère	5
2	Orientation générale n°2 : Accompagner l'arrivée de nouveaux habitants par un développement maîtrisé	6
2.1	Accompagner la croissance démographique.....	6
2.2	Offrir une mixité de logements	6
2.3	Limiter la consommation de l'espace	7
3	Orientation générale n°3 : renforcer le rôle économique de « ville-relais » de Barjols.....	8
3.1	Renforcer la dynamique commerciale du centre-ville	8
3.2	Conforter les pôles d'activités économiques existants	8
3.3	Développer les équipements et services publics.....	8
3.4	Soutenir le projet de reconversion progressive des friches industrielles des Tanneries.....	8
3.5	Diversifier l'offre d'hébergement touristique	8
3.6	Valoriser le potentiel agricole.....	9
3.7	Développer l'accès au très haut débit	9
3.8	Encadrer la valorisation des ressources naturelles	9
4	Orientation générale n°4 : protéger les paysages et milieux naturels	10
4.1	Identifier une trame verte et bleue préservant la biodiversité	10
4.2	Protéger la population des risques naturels.....	10
4.3	Améliorer la gestion des déchets	10
4.4	Promouvoir une utilisation économe des ressources en eau.....	10
5	Objectifs de modération de la consommation de l'espace	11

1 Orientation générale n°1 : valoriser l'identité architecturale et patrimoniale de Barjols

1.1 Protéger la silhouette de Barjols accrochée à la falaise

- Identifier les cônes de vue remarquables offrant un panorama ouvert sur Barjols et la vallée :
 - Point de vue sur Barjols depuis la vallée et la RD 554 : silhouette du village à préserver.
 - Point de vue sur la vallée depuis le centre-ville de Barjols : boisements le long du cours d'eau à protéger.
- Développer des mesures règlementaires facilitant la protection patrimoniale de l'ensemble du noyau urbain du centre-ville :
 - Prescriptions architecturales propres au noyau urbain et à la zone de protection des monuments historiques classés.
 - Etudier les possibilités de création d'un « Site Patrimonial Remarquable » doté d'un « Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine » (loi relative à la liberté de la création, à l'architecture et au patrimoine du 7 juillet 2016).
 - Réglementer les hauteurs.
 - Palette chromatique à respecter pour les façades, les boiseries, les ouvertures ...
 - Prendre en compte les périmètres des monuments historiques : église Collégiale Saint Marcel (monument classé) et la Porte Renaissance de la Maison du Marquis de Ponteves (monument classé).
- Inciter à la restauration et à la réhabilitation des logements vacants, et du patrimoine bâti présentant un intérêt historique ou architectural.

1.2 Protéger le petit patrimoine du centre-ville

- Identifier les éléments bâtis patrimoniaux, publics et privés, présentant un intérêt architectural, touristique, historique... : élaboration de fiches patrimoines listant le patrimoine à protéger et indiquant les mesures règlementaires à respecter en vue de leur protection. A titre d'exemple, peuvent être identifiés : des portes anciennes, des fontaines, des lavoirs, des oratoires, la chapelle St Hermentaire...
- Valoriser le petit patrimoine lié à l'eau : chemin de l'eau, cascade, lavoirs, canaux, circuit des fontaines réalisé par la Provence Verte, Maison de l'eau. (exemples : identification au titre du patrimoine, classement en zone N, règle sur l'aspect extérieur des constructions...).

1.3 Protéger la trame verte du centre-ville

- Identifier les arbres emblématiques et les « espaces de respirations » (jardins, espace Crouchet, le Fauvery autour de la cascade, l'ancien stade...) situés dans le centre-ville en vue de favoriser leur conservation (exemples : classement en zone N, jardins identifiés graphiquement...)
- Identifier les alignements d'arbres, les haies et les bosquets contribuant à la qualité paysagère de l'enveloppe urbaine de Barjols.

1.4 Valoriser le site des Tanneries

- Considérer les Tanneries en tant que « patrimoine industriel »
 - « Le site des anciennes tanneries illustre l'activité industrielle florissante de Barjols au 19ème siècle (présence de 24 tanneries et 19 moulins à tan). Implantées dès le début du 17ème à proximité du Vallon des Carmes (cascade), elles sont restées active jusqu'en 1983. Aujourd'hui, le site est en cours de reconversion et accueille quelques résidences d'artistes ».

- Identifier l'ensemble du site industriel des Tanneries avec un zonage spécifique au PLU, en vue de lui permettre sa reconversion, nécessitant obligatoirement au préalable la réalisation d'opérations de dépollution et d'aménagements spécifiques.

1.5 Permettre la construction de nouveaux bâtiments dans l'enveloppe urbaine tout en garantissant leur intégration architecturale et paysagère

- Développer des mesures règlementaires imposées à toute nouvelle construction :
 - Règle de hauteur : adaptée aux différents quartiers pour maîtriser la densité et la qualité paysagère du centre-ville.
 - Règle d'alignement
 - Règles sur l'aspect extérieur des constructions : toiture, façades, ouvertures...
 - Règles relatives aux clôtures...
 - Règles sur les espèces végétales préconisées dans les haies et jardins...

2 Orientation générale n°2 : Accompagner l'arrivée de nouveaux habitants par un développement maîtrisé

2.1 Accompagner la croissance démographique

- Accueillir une population diversifiée permettant de maintenir le dynamisme communal :
 - Accueillir les jeunes ménages
 - Permettre aux seniors de rester sur la commune
- Produire 250 à 300 logements dans les 10 ans à venir, permettant ainsi d'accueillir au maximum 600 habitants supplémentaires. (en respectant le coefficient de cohabitation de Barjols 2,16 (INSEE) et la variation annuelle moyenne compatible avec le SCOT : majoration à 1,8 %).

Évolution de la population suivant une variation moyenne maximale de 1,8% / an :

Population actuelle*	3051 habitants	Résidences principales :	1411 logements
Projection 10 ans (VAM 1,8%)	3647 habitants	Projection logements :	1687 logements
Evolution :	+ 596 habitants	Evolution :	+ 276 logements

*Source donnée Insee 2018

- Poursuivre une politique d'acquisition foncière : pour que les initiatives de la commune et l'intercommunalité puissent se développer. Identifier des terrains susceptibles d'accueillir les futurs équipements publics.
- Sécuriser les cheminements piétons reliant les quartiers résidentiels au centre-ville et aux principaux équipements publics. Aménager les voiries.

2.2 Offrir une mixité de logements

- Au sein de l'enveloppe urbaine, favoriser la mixité des formes urbaines dédiées à l'habitat :
 - Poursuivre le développement de l'habitat résidentiel recherché par la population : développer des règles contribuant au « bien vivre ensemble » : importance des jardins, maintenir les espaces boisés existants contribuant à la qualité paysagère de ces quartiers, définir des règles en matière de stationnement, sécuriser les cheminements piétons...
 - Permettre le développement des petits collectifs sous forme de « maisons de ville » et « habitat individuel groupé » dans certains secteurs identifiés, avec jardins privatifs et espace de stationnement.
 - Permettre le développement de logements locatifs publics, privés et accession aidée afin de répondre à la demande des retraités et des jeunes couples.
 - Adapter le parc de logements : de grands logements pour les familles avec enfants, de petits logements pour les personnes seules, des logements adaptés pour les personnes âgées, ...
- Utiliser les outils d'urbanisme permettant de maîtriser l'ouverture à l'urbanisation des quartiers :
 - Programmation de l'ouverture à l'urbanisation : n'urbaniser que lorsque les conditions d'accès, de sécurité et d'aménagements sont réunies.

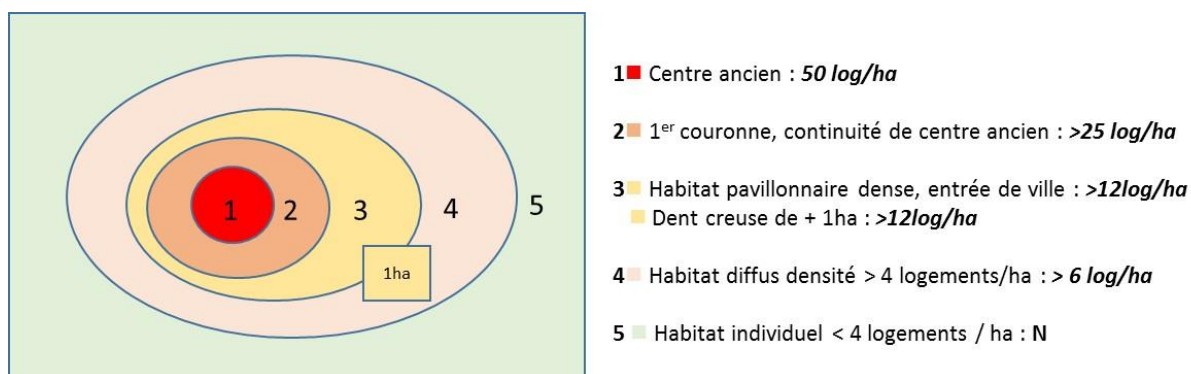
- Zonages « 1AU » et « 2AU » inscrits au PLU.
- Etablissement d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP° pour toutes les zones « 1AU ».

Urbanisation à court terme	Urbanisation à moyen terme :	Urbanisation à long terme :
Zones « U »	Zones « 1AU »	Zones « 2AU » :
Ensemble des secteurs équipés et constructibles. Le règlement définit les densités autorisées dans chacune des zones.	Lorsque la voirie et les réseaux sont existants à la périphérie immédiate de la zone et de capacité suffisante pour implanter les futures constructions. Les constructions y sont autorisées à condition de respecter les OAP qui définissent les implantations des constructions, le tracé de la voirie, les aménagements à effectuer.	Lorsque la voirie et les réseaux existants à la périphérie immédiate de la zone sont insuffisants pour desservir les futures constructions. Les constructions y sont autorisées après modification du PLU. (délai 9 ans cf L153-31 du CU).

2.3 Limiter la consommation de l'espace

- Concentrer la production de nouveaux logements dans l'enveloppe urbaine pré-existante.
- Densifier le développement urbain en respectant les prescriptions du SCOT de la Provence Verte :
 - 25 logements par hectare dans la première couronne autour du centre-ville.
 - 12 logements par hectare dans la seconde couronne urbaine.
 - Plus de 6 logements par hectare dans la troisième couronne urbaine.
 - Et pour tout secteur non bâti de plus de 1 hectare : 12 logements par hectare (en zone 1AU notamment).

Schéma concept explicatif des couronnes urbaines à densité différenciées, en application du SCOT :



3 Orientation générale n°3 : renforcer le rôle économique de « ville-relais » de Barjols

3.1 Renforcer la dynamique commerciale du centre-ville

- Affirmer le rôle de centralité de Barjols au sein de l'est de l'intercommunalité Provence Verdon.
- Concentrer le développement commercial et des services de proximité dans le centre-ville, et non pas en périphérie.
- Restreindre le changement de destination des commerces et services en centre-ville de façon à conserver une vitalité commerciale.
- Poursuivre le traitement qualitatif des espaces publics du centre-ville.
- Faciliter le stationnement en centre-ville.

3.2 Conforter les pôles d'activités économiques existants

- Pôle économique des Laus : conforter l'offre d'activités économiques en y autorisant les activités artisanales, commerciales, entrepôts, EHPAD, hébergement collectif médicalisé. (services, restauration, bureaux, hôtellerie et habitat sont interdits)
- Pôle économique des Carmes : insister sur sa vocation économique.
- Maintenir les autres pôles économiques au sud du centre-ville : cave oléicole et le long de la route de Marseille. Prévoir des aménagements piétonniers reliant le centre-ville au pôle économique de la route de Marseille.

3.3 Développer les équipements et services publics

- Identifier les pôles de services publics existants et en projet:
 - Pôle scolaire à développer : école, collège, équipements publics liés (identifier l'existant et prévoir de nouveaux sites d'accueil).
 - Pôle services techniques municipal.
 - Pôle sportifs et de loisirs : piscine, centre aéré...
 - Pôle équipements communautaires en projet : caserne, gendarmerie, gymnase
- Multiplier les espaces de stationnements :
 - Développer l'offre de stationnement dans et autour du centre-ville.
 - Renforcer la dynamique du bourg centre.

3.4 Soutenir le projet de reconversion progressive des friches industrielles des Tanneries

- En prenant en compte la problématique de la centralité des tanneries et en favorisant la mixité sociale et des fonctions.
- En s'appuyant sur le rôle de déclencheur de l'opération pilote du secteur des tanneries « Blancs et Fassy ex. Vaillant » menée par l'EPF PACA.
- En délimitant une zone spécifique liée aux tanneries dans le règlement du PLU.

3.5 Diversifier l'offre d'hébergement touristique

- Dans le centre-ville : favoriser le développement de la restauration, de l'hôtellerie, et les activités et festivités.
- Permettre l'aménagement de salles de séminaires et d'accueil de groupes (exemple de la maison St Joseph).
- En dehors du centre-ville :

- favoriser l'hébergement touristique de type insolite, en entrée de ville sud, route de St Maximim. Le PLU identifie un site propice.
- poursuivre le développement de l'hébergement touristique (gîtes, chambres d'hôtes, hébergement insolite) en zones résidentielles.
- Autoriser le changement de destination sur quelques bâtiments identifiés, en zones agricoles et naturelles.
- Poursuivre le travail réalisé par la commune et l'intercommunalité en faveur du tourisme lié au patrimoine et à l'environnement.

3.6 Valoriser le potentiel agricole

- Préserver l'outil agricole : identifier les terrains cultivés et les protéger par un classement en zone agricole « A ».
- Valoriser le potentiel agricole : identifier les terrains cultivables et « agricolables » par un classement en zone « Af ».
- Permettre l'implantation de nouvelles activités agricoles : circuits courts, vente à la ferme, ...
- Identifier un secteur destiné aux soins équin.
- Permettre l'évolution mesurée des constructions existantes dans l'espace rural, sous réserve de la prise en compte du risque incendie (mesures de sécurité, d'accessibilité à la voirie et aux réseaux).

3.7 Développer l'accès au très haut débit

- Prévoir la mise en place de fourreaux de réserve lors des projets d'aménagements
- Favoriser le télétravail

3.8 Encadrer la valorisation des ressources naturelles

- Energie solaire :
 - la commune est favorable à la production d'énergie solaire.
 - Le développement des toitures solaires est autorisé sous conditions (intégration architecturale).
 - Les projets de parcs solaires devront être implantés hors des secteurs propices au développement de l'agriculture.
- Filière bois :
 - favoriser le développement des filières forestières sans dénaturer les paysages.
 - Les coupes rases seront interdites dans les secteurs boisés d'intérêt paysagers.

4 Orientation générale n°4 : protéger les paysages et milieux naturels

4.1 Identifier une trame verte et bleue préservant la biodiversité

- Protéger les milieux naturels remarquables : réservoir de biodiversité des sources et tufs du Haut Var ceinturant l'enveloppe urbaine
- Préserver les zones humides naturelles : zones refuges pour la biodiversité, y compris proche du centre-ville (exemple des Laus).
- Préserver les cours d'eau et leur ripisylve pour leur rôle écologique et paysager : fleuve côtier de l'Argens, Ruisseau des Ecrevisses et Eau Salée.
- Maintenir la mosaïque paysagère et écologique sur le reste du territoire : l'alternance de milieux ouverts (exemple : agricoles) et de milieux fermés (exemple : forestiers) assure une bonne continuité écologique entre les réservoirs de biodiversités situés aux alentours de Barjols.
- Dans l'enveloppe urbaine : développer des mesures (réglementaires et graphiques) favorisant le maintien et retour de la « nature en ville » en identifiant des zones de jardins, des parcs, des espaces naturels, et des boisements à conserver.
- Poursuivre la mise en place du Plan de Gestion Différenciée des Espaces publics : Barjols a renoncé à l'utilisation des produits phytosanitaires chimiques pour être entièrement « zéro phyto ».

4.2 Protéger la population des risques naturels

- Prendre en compte les délimitations des zones inondables en les intégrant dans le PLU.
- Prendre en compte les phénomènes de ruissellement dans l'enveloppe urbaine, notamment dans le règlement.
- Favoriser la rétention du pluvial à la parcelle, le plus en amont possible.
- Intégrer dans le règlement du PLU des mesures contribuant à la prévention du risque incendie.

4.3 Améliorer la gestion des déchets

- Développer les points de collecte sélective
- Inciter à la réutilisation des remblais sur place
- Limiter la production de déchets verts : favoriser les essences végétales à pousse lente.

4.4 Promouvoir une utilisation économe des ressources en eau

- Prendre en compte les capacités épuratoires de la station d'épuration intercommunale (Barjols et Tavernes) : les capacités d'accueil de population - dans les zones urbaines raccordées à l'assainissement collectif – devront être conformes à celles de la station d'épuration.
- Poursuivre la conformité des systèmes d'assainissement non collectifs : préciser dans le PLU les zones en Assainissement Collectif et celles en Assainissement Non Collectif.

5 Objectifs de modération de la consommation de l'espace

- Objectif de modération consommation de l'espace et de lutte contre l'artificialisation des sols :
 - Densifier au plus proche du centre-ville et des quartiers équipés ou en cours d'équipement.
 - Imposer un plafond d'emprise au sol maximale par zone urbaine.
 - Imposer un coefficient de jardin à respecter afin d'éviter la sur-artificialisation des sols.
 - Programmer l'ouverture à l'urbanisation en définissant des zones 1AU, à urbaniser dans un premier temps, et des zones 2AU à ouvrir à l'urbanisation dans un second temps après modification du PLU.
 - **Objectif chiffré de modération de la consommation de l'espace entre le PLU approuvé de 2013 et la révision du PLU de 2019 : le bilan**

<i>En hectares</i>	PLU 2019	PLU 2013	évolution	Objectif :
Surface U + 1AU + 2AU	157,29	158,6	-1,31	Réduction de la consommation : objectif atteint
Surfaces de zones U :	125,08	132,5	-7,42	Réduction de la consommation : objectif atteint
<i>Dont dédiées à l'habitat :</i>	101,76	121,1	-19,34	
Surfaces de zones 1AU :	9,56	19,4	-9,84	Réduction de la consommation : objectif atteint
<i>Dont dédiées à l'habitat :</i>	8,26	17,1	-8,84	
Surfaces de zones 2AU :	22,65	6,7	+15,95	Augmentation de la surface des zones 2AU
<i>Dont dédiées à l'habitat :</i>	18,6	6,7	+11,9	

Surfaces non réglementaires – PLU approuvé