

LES NOUVEAUX ENJEUX DU DEVELOPPEMENT COMMUNAL

une commune résidentielle à l'identité rurale.....

L'histoire et l'avenir de la commune de Camps-la-Source sont intimement liés à la dynamique d'agglomération exercée par la commune de Brignoles.

Il s'agit là d'un fait démontré par l'ensemble des analyses socio-économiques qui définissent assez précisément les contours d'un bassin d'habitat, d'activités et d'emplois, d'un **bassin de vie** de l'aire Brignolaise.

L'examen du "territoire en mouvement" par l'analyse des flux de déplacements (domicile-travail, scolaires, commerces, services...) est le principal révélateur de cette dynamique, bien qu'il mette aussi en évidence un renforcement progressif de l'attractivité de l'aire toulonnaise (principalement pour le domicile-travail) mais qui reste limitée par rapport à l'influence de Brignoles.

Pour autant, si la commune a bien intégré cette notion de communauté de destin, elle entend bien faire valoir ses spécificités et assumer un rôle, une fonction, au sein de l'aire Brignolaise en devenir.

Ces spécificités reposent principalement sur :

- l'unité géographique du Val de Camps,
- l'identité rurale des lieux,
- le cadre de vie résidentiel et le dynamisme de la vie sociale.

Par ailleurs, les problématiques actuelles de gestion du territoire communal (protection et valorisation touristique des espaces agricoles et naturels) se rapprochent plus de celles des communes dites rurales du Moyen et Haut-Var. Et, sur ces questions, la commune entend conduire des réflexions et actions avec lesdites communes, notamment au travers du Syndicat de la Provence Verte.

Le long déclin du secteur agricole sur la commune, illustrée par la fermeture de la coopérative marquant l'abandon de la viticulture, a certes induit une modification de l'identité rurale. Cependant, la commune n'entend pas voir disparaître ses témoins identitaires et souhaite au contraire redécouvrir et valoriser ses nombreuses caractéristiques, aujourd'hui oubliées, à l'exemple de son ancienne usine de feutre, son vieux village, ses cours d'eau et son grand paysage.

Consciente d'être partie intégrante du devenir de l'aire Brignolaise, la commune de Camps-la-Source souhaite affirmer ses caractéristiques de commune résidentielle à la "frange" de l'agglomération, et n'entend pas renoncer aux solidarités qu'elle pourrait développer sur certains thèmes avec des communes elles-mêmes "extérieures" à l'aire Brignolaise.

...visant un développement harmonieux

Face aux pressions foncières et immobilières exercées par la dynamique d'agglomération, la commune entend mettre en œuvre une politique de croissance urbaine modérée.

Pour ce faire, et dans le cadre de la révision d'un P.O.S. (devenu P.L.U.) qui dégagait une capacité d'accueil disproportionnée par rapport à la croissance prévisible, la commune affiche des orientations plus qualitatives que quantitatives et mieux adaptées à ses réelles capacités financières.

Ces orientations de préservation et de valorisation du patrimoine naturel, agricole et bâti communal ont pour finalité une amélioration du cadre de vie bénéficiant prioritairement aux habitants actuels de Camps-la-Source. Et non pas pour attirer de nouveaux résidents.

Cette amélioration du cadre de vie passe par des mesures de protection et de valorisation de l'environnement et du patrimoine (notamment le cœur de village dont l'attractivité doit être renforcée), mais aussi par l'amélioration du niveau d'équipement (d'infrastructure ou de superstructure) et de services aux habitants.

A ce titre, la commune a un projet fort avec la réhabilitation de l'ancienne usine de feutre en équipement public multifonctionnel (bibliothèque, musée, gîtes communaux, mais surtout une salle de spectacle de 200 places). Cette opération est envisagée comme une première réalisation en matière de réappropriation du patrimoine bâti, étant entendu que le village offre d'autres opportunités en la matière (réfection de l'église, des rues du village, d'aménagements autour de la source pour en faire un lieu de vie).

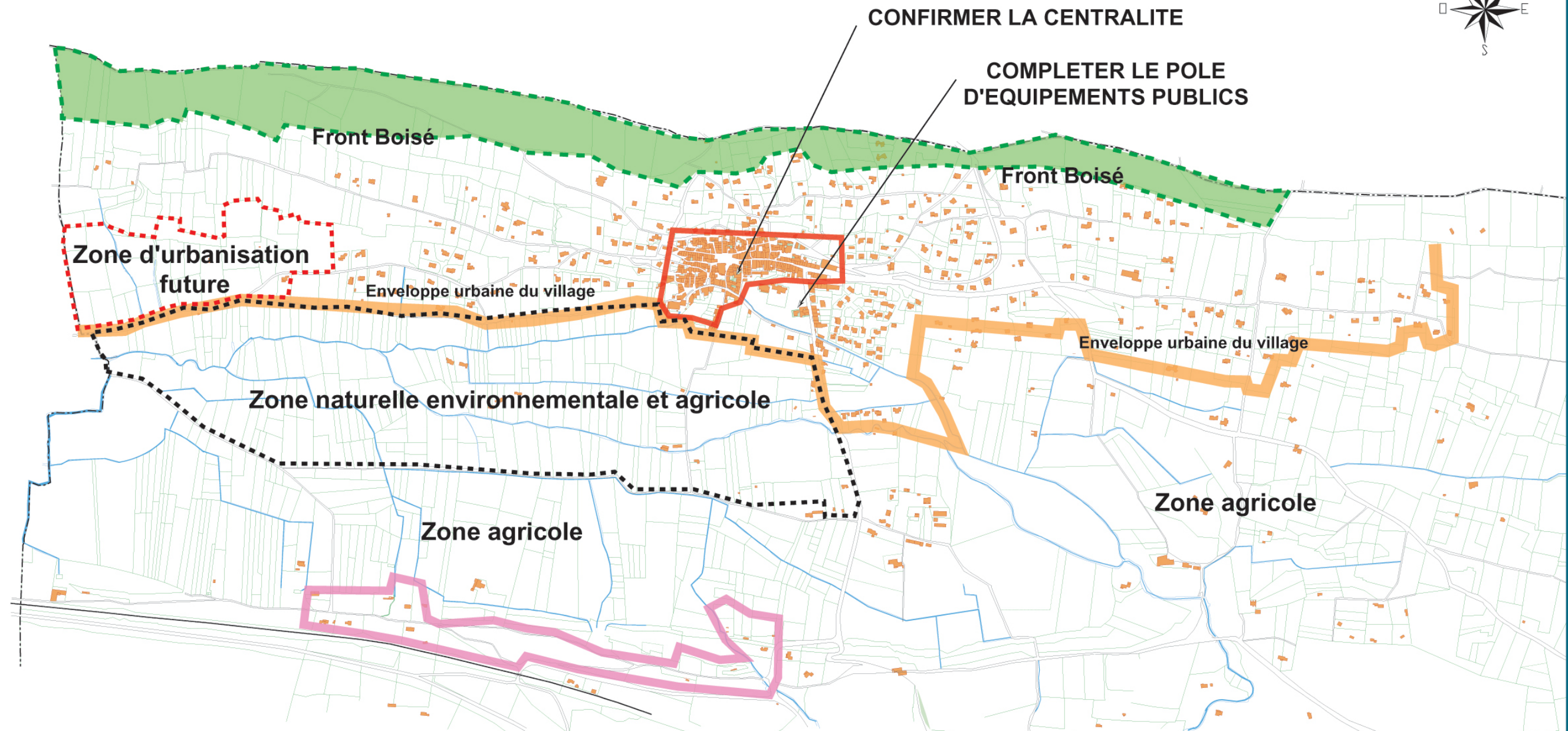
Le rôle que la commune entend jouer au sein de l'aire Brignolaise s'inscrira dans cette démarche de recherche de qualité ; il peut être décliné en trois axes prioritaires :

- l'affirmation de la fonction "grand résidentiel" au sein du bassin d'habitat,
- la participation aux démarches de valorisation du patrimoine,
- la volonté de participer activement à la vie culturelle de l'aire, notamment grâce à la réalisation de la salle de spectacle, d'un musée et d'un centre culturel.

ORIENTATIONS GENERALES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPPEMENT DURABLE

Commune de Camps la Source

Projet d'aménagement et de développement durable



Légende :

	Zone d'urbanisation future		Enveloppe du village
	Zone naturelle protégée		Equiper en zone urbaine
	Front boisé		Centre village

LES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

0 250 500 750 m



La préservation du cadre de vie communal s'inscrit au cœur du projet d'urbanisme définissant cette révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le programme d'aménagement retenu se décline en trois grands thèmes, détaillés ci-dessous :

- favoriser le renouvellement urbain
- préserver la qualité architecturale
- préserver l'environnement

FAVORISER LE RENOUVELLEMENT URBAIN

Ce premier projet porte sur la réaffectation des anciens bâtiments d'activités de l'usine de feutre située à l'Ouest du centre village pour y implanter des équipements publics faisant défaut à Camps-la-Source et valoriser cet élément patrimonial **dans le cadre d'une démarche de conception et de réalisation dite de Haute Qualité Environnementale (H.Q.E.).**

La Commune projette d'y réaliser :

- des structures d'hébergement touristique favorables au développement local,
- un équipement à vocation culturelle à destination de la population,
- l'installation des archives municipales,
- l'ouverture d'une bibliothèque / médiathèque,
- la création d'une salle de spectacle.

Le parti d'aménagement autour de cette friche industrielle a également été repensé en privilégiant notamment :

- le maintien de l'îlot boisé dans le contrebas du site,
- la réalisation du stationnement devant l'usine.

Concernant sa mise en œuvre, la Commune a opté pour la mise en place d'une procédure d'expropriation afin de se rendre propriétaire du site et engager un partenariat avec une structure compétente chargée de conduire le processus d'aménagement.

D'autres projets sont envisagés pour la requalification du village :

- le traitement de l'entrée Nord du village,
- le réaménagement de la RD 12, par voie de convention avec le Conseil Général, portant sur la mise en sécurité des accès aux habitations bordant la voie, la réalisation de trottoirs et la pose de l'éclairage public,
- la mise en valeur de la place basse du village, illustrée dans la partie optionnelle ce document.

PRESERVER LA QUALITE ARCHITECTURALE

Le bâti historique du centre village ne faisant l'objet d'aucune protection par servitude de monuments historiques, on assiste aujourd'hui à une banalisation du patrimoine sur ce secteur à la suite de modifications profondes du vocabulaire architectural traditionnel et de l'effacement de ses caractéristiques.

Comme composante majeure de l'identité communale, la construction traditionnelle existante doit être protégée et respectée. En cela, la Commune souhaite :

- disposer d'outils d'urbanisme adaptés sur le centre village (articles 10 et 11 de la zone centre),
- mettre en place des actions d'accompagnement,
 - a) une charte intercommunale pour la qualité architecturale signée entre plusieurs communes pour disposer d'un guide typologique
 - b) un plan façade établi par le PACT-ARIM et présenté dans le volet opérationnel du P.A.D.D.
- s'agissant du patrimoine immobilier communal, la Commune poursuivra ses actions déjà engagées afin de procéder à la réfection,
 - du four communal,
 - de l'église et des chapelles,
 - des bâtiments communaux (la Poste, la mairie et les écoles) dans le souci, là aussi, de développer les pratiques de Haute Qualité Environnementale.

A l'horizon de ce projet d'urbanisme, la Commune inscrit la préservation de son patrimoine bâti comme un enjeu majeur en développant :

- une réglementation urbanistique détaillée sur le centre village
- en mettant en place un nuancier communal pour les façades et les principales composantes architecturales.

A terme, dans le cadre de la coopération intercommunale, la Commune pourra engager une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat qui permettrait une restructuration et une qualification du parc immobilier présent, dans le respect des règles de préservation architecturale prescrites par le P.L.U..

PRESERVER L'ENVIRONNEMENT

La valorisation du patrimoine naturel est un enjeu fort du projet d'urbanisme communal qui traduit la volonté de préserver le cadre de vie à CAMPS-LA-SOURCE. Cette politique de valorisation se décline autour de cinq grands principes :

- réduire la capacité d'accueil dans le cadre de cette révision du document d'urbanisme, et notamment reclasser en espace naturel environnemental et agricole la zone humide des cours d'eau au pied du village alors que reconnue partiellement comme site d'urbanisation future dans le précédent document,
- préserver les espaces agricoles du mitage de l'urbanisation et apporter à ces espaces une valeur économique leur assurant une bonne gestion pérenne,
- mettre un frein au mitage des espaces naturels investis sous forme d'urbanisation diffuse (cas du quartier du Pey d'Estève),
- protéger la ressource en eau de la commune en identifiant et préservant le captage dans sa partie aval du périmètre rapproché et l'intégralité du périmètre rapproché,
- développer les actions de sensibilisation à l'environnement sur les milieux naturels et d'ouverture au public de ces espaces aux moyens :
 - d'aménagements légers (signalétique, boucles de randonnées, sentiers pédagogiques)
 - d'activités touristiques parallèles à la simple fréquentation des espaces naturels tout en restant compatibles avec les objectifs de protection de ces milieux (pratique du vélo, de la randonnée équestre, sports éoliens....).

ORIENTATIONS PARTICULIERES DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPPEMENT DURABLE

LES MESURES DE NATURE A PRESERVER LE CENTRE VILLAGE

L'instauration d'un corps de règles d'urbanisme spécifiques à la préservation du centre village est de nature à affirmer la centralité de ce secteur et maintenir ainsi la cohérence communale qui pourrait être remise en cause par une trop forte évasion en direction des services et commerces des communes voisines.

Les nouvelles règles concernant les aspects extérieurs des constructions dans le centre ancien concernent :

- les matériaux et leurs aspects devant répondre aux tonalités retenues dans le nuancier communal,
- l'aspect des façades avec l'interdiction désormais des antennes paraboliques sur rue,
- le rythme des ouvertures devant privilégier la verticalité et l'aspect des persiennes des constructions principales qui devront être à lames rases

- le maintien des pendages des toitures et leurs aspects en ce qu'ils constituent un élément clé de l'identité architecturale
- le détail de l'aspect des locaux commerciaux pour assurer leur bonne insertion dans le tissu existant
- enfin, en façade sur rue, l'imposition d'un mur plein pour toute nouvelle clôture de façon à conserver l'ambiance minérale existante et assurer une continuité dans les alignements bâtis qui créent la rue.

LES ACTIONS ET OPERATIONS RELATIVES A LA REHABILITATION DES IMMEUBLES

1) la réhabilitation de l'usine de feutre en engageant une démarche Haute Qualité Environnementale.

Il s'agit d'un ensemble de bâtiments comprenant 3 corps : **le moulin, la fabrique, le hangar**.
La réhabilitation de cet ensemble a pour objet la réalisation d'un centre d'équipements publics renforçant l'attractivité du centre village et la création de plusieurs logements destinés à l'hébergement touristique.

le moulin : bâtiment en pierre sur deux niveaux donnant sur une placette coté est et sur une cour intérieure.

Les murs en pierre sont en bon état et sont à conserver. Ils nécessiteront : en extérieur un nettoyage, dégarnissage des joints et rejointoiement, reprise des tableaux etc..., en intérieur une réfection totale des enduits.

Les planchers et toitures sont à refaire en totalité. Leur réfection sera à réaliser de manière traditionnelle : charpente bois apparente, couverture en tuiles plates avec débord de toit à l'identique, plancher sur poutres bois.

Les revêtements de sol pourront être en vieille terre cuite ou en dalles de pierre calcaire.

la fabrique : bâtiment en pierre sur trois niveaux, accessible par un jardin en contrebas et la cour intérieure.

Les murs en pierre sont en relativement bon état et sont à restaurer (reprise des joints en extérieur) ainsi que les tableaux en brique lorsqu'ils existent.

En intérieur, le choix du traitement sera fonction de la qualité des pierres : enduit ou rejointoiement. Les planchers et la toiture sont à évacuer et à refaire entièrement à l'identique de l'existant (plancher sur poutres bois et couverture avec débord de toit sur chevrons).

Les revêtements de sol pourront être en vieille terre cuite ou en dalles de pierre calcaire

le hangar : bâtiment sur un seul niveau, accessible depuis le jardin.

Le bâtiment est dans un état de dégradation rendant impossible une réhabilitation. L'ensemble devra être démoli et évacué (les pierres des parties de murs en démolition sont à conserver).

La réhabilitation de cet ensemble permettra d'offrir à la population un nouveau lieu de vie dans ce quartier de la Source avec la mise en place de bancs et d'un circuit de promenade autour du moulin et du canal. Ce secteur, aujourd'hui encore quelque peu désaffecté et encombré par les voitures, est actuellement en pleine mutation grâce aux actions privées de réhabilitation immobilière.

2) la requalification de l'église

Plusieurs actions sont à entreprendre sur l'église du village pour en améliorer les caractéristiques :

- dégager l'annexe qui a été construite sur le flanc afin de redonner au bâtiment son volume initial,
- engager un ravalement de façade
- harmoniser la couverture en traitant l'ensemble de la toiture avec des tuiles rondes
- restaurer les enduits du reste du bâtiment.

Commune de Camps la Source

Diagnostic du centre village



Légende

- Traitement minéral de l'espace public
- Traitement spécifique des places
- Espace vert, plantations



- Secteur d'intervention
- Ouverture visuelle à préserver

PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Echelle 1 / 2 000 ème
0 10 20 50 100 200

LES CARACTERISTIQUES ET LE TRAITEMENT DES RUES, SENTIERS PIETONNIERS ET PISTES CYCLABLES ET DES ESPACES ET OUVRAGES PUBLICS A CONSERVER, A MODIFIER OU A CREER

1) structurer en espace public la nouvelle place basse du village

voir plan de composition ci-contre

Cet ensemble présente actuellement une composition inachevée qu'il conviendrait de finaliser. L'objectif d'aménagement sur ce site est de redéfinir l'image de la place actuellement dédiée au stationnement et d'affirmer sa structure actuelle :

- en préservant l'ouverture visuelle en entrée de ville : aménagement d'un espace vert sans plantation d'arbre de haute tige assurant la perspective sur le socle du village
- en définissant des espaces piétonniers, bas et hauts, permettant sa traversée d'Est en Ouest sans avoir à traverser les zones de stationnement
- en réorganisant le stationnement afin de conserver la capacité d'accueil actuelle en ménageant un espace public plus important
- en réservant des emprises pour l'implantation d'équipements de loisirs (aires de jeux) et de nouveaux services publics

Ce pôle d'équipement public fait l'objet d'une réglementation particulière dans ce dossier P.L.U.. Le plan de composition ci-contre correspond au parti pris d'aménagement qui devra être mis en œuvre à l'horizon de ce P.L.U. et auquel renvoie le règlement d'urbanisme.

D'autre part, la Commune entend faire de cette place basse un vrai lieu de vie :

- en engageant le réaménagement du jardin d'enfants (sols et jeux),
- en redéfinissant clairement l'espace du boulodrome,
- en installant le Centre de Loisirs Sans Hébergement près des écoles,
- en réhabilitant le bâtiment du Cercle en salle des fêtes et salle des associations.

2) aménager une liaison piétonne entre les grands pôles d'équipements

La réalisation d'un cheminement piéton amélioré entre les deux nouveaux futurs pôles d'équipements de Camps - l'usine de feutre et la nouvelle place basse du village, a été inscrit à la liste des projets à conduire dans le projet d'aménagement communal. Les échanges entre ces deux sites étant appelés à se développer, il est apparu important pour la Commune qu'une liaison sécurisée entre les deux sites soit mise en œuvre au moyen :

- d'un traitement spécifique pour les revêtements de surface
- de pose de mobilier urbain
- d'éclairages adaptés
- d'une bonne accessibilité pour les personnes handicapées.

3) réaliser une allée piétonne et cyclable au Petit Pont

Une allée piétonne et cyclable est également envisagée pour desservir le quartier résidentiel du Petit Pont. D'une largeur de quatre mètres, elle servira à rapprocher les résidents de ce secteur du centre-village dans leurs déplacements quotidiens sans avoir à réaliser un nouvel axe de desserte routière qui aurait imposé des transformations radicales du tissu urbain.

4) requalifier les grands axes de circulation

- élargir les 2 voies de desserte principale Est/Ouest (chemin de la Celle et chemin du Serre-Long) au moyen d'un plan d'alignement annexé au Plan Local d'Urbanisme,
- retraiter l'entrée Est du village
- réalisation de trottoirs rue Marcellin Marin.

LES MESURES DE NATURE A ASSURER LA PRESERVATION DES PAYSAGES

Plusieurs mesures de protection paysagère participent de la préservation du paysage

1) protéger la zone naturelle environnementale et agricole du piémont du village

La présence en piémont du village d'un espace semi-bocager composé d'arbres isolés, de petites haies et de prairies témoigne du rattachement de CAMPS-LA-SOURCE à la Provence Verte.

L'inscription de ce vaste ensemble en zone naturelle environnementale et agricole permettra sur le long terme d'attirer l'attention sur les conditions de gestion de cet espace. Elle contribuera aussi à apporter une limite durable à l'enveloppe urbaine du village en contenant la zone agglomérée sur le coteau et à prévenir les tendances au mitage constatées sur ce secteur.

Cette mesure de protection se double également d'un objectif de précaution pour la conservation de cette zone humide servant de champ d'expansion pour l'écoulement hydrique en cas de débordement des eaux de pluie. Sa soustraction à l'imperméabilisation des sols compensera ainsi l'artificialisation des sols dans la zone agglomérée du village.

2) protéger le front boisé

La protection du front boisé du coteau de Camps la Source a été étendue, limitant ainsi les impacts visuels possibles et participant également à la définition durable de l'enveloppe du village, contenue dans ses limites historiques entre les hauts de coteau et le piémont paysager.

3) conserver et valoriser les composantes paysagères végétales

La conservation des plantations existantes sur les espaces du coteau Saint Sébastien doit faciliter, à court et moyen terme, une intégration réussie des nouvelles constructions sur ce coteau à bonne valeur paysagère.

Une attention toute particulière sera désormais apportée au maintien des plantations dites remarquables désignant, à cet endroit, l'ensemble des oliveraies présentes. Les individus végétaux remis en cause par l'emprise des aménagements (constructions, voiries, piscines...) devront dorénavant être remplacés en plantation équivalente tant en espèce qu'en nombre: **un olivier défriché = un olivier replanté.**

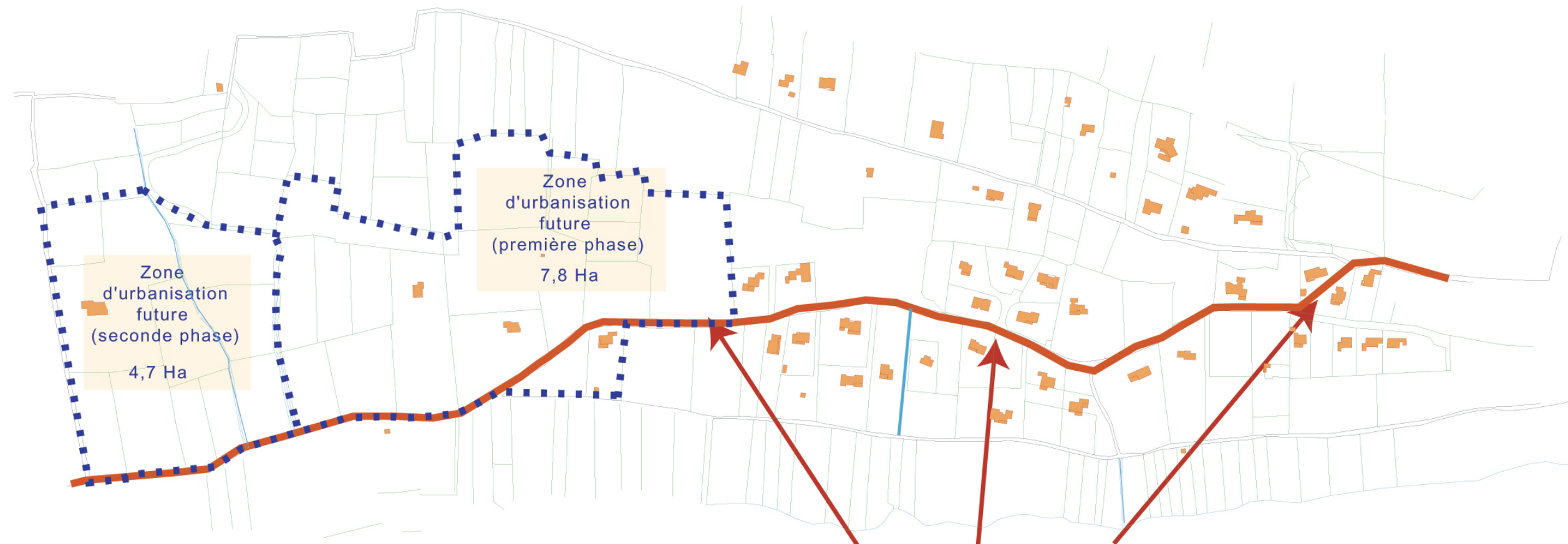
Le même soin devra être apporté, dans la définition du projet, au respect des anciennes terrasses qui rythment le coteau. Le projet d'aménagement devra se conformer, dès sa conception, à la spécificité du terrain pour conserver les restanques et affirmer leur présence dans le paysage.

ACTIONS OPERATIONNELLES POUR FAVORISER LA QUALITE ARCHITECTURALE - MISE EN ŒUVRE DU PLAN FACADE SUR LE CENTRE VILLAGE

MISE EN ŒUVRE DES ZONES D'URBANISATION FUTURE - QUARTIER DES ADRECHS

Commune de Camps la Source

Projet d'aménagement et de développement durable



PRINCIPES D'AMENAGEMENT

Préservation des restanques
et des plantations remarquables (oliviers)
Raccordement obligatoire
à l'assainissement collectif + eau potable

Elargir la
voirie primaire
par plan d'alignement

SITE DES ADRECHS

LES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION

0 250 500 750 m



LES CONDITIONS D'OUVERTURE A L'URBANISATION DU QUARTIER DES ADRECHS – COTEAU OUEST DE CAMPS

L'analyse du site des Adrechs montre :

- un secteur insuffisamment et partiellement équipé en réseaux techniques et urbains
- la présence de caractères paysagers particuliers (olivaies et restanques) à conserver.

La Commune a donc souhaité maîtriser le processus d'aménagement de ce secteur en soumettant à enquête publique l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Adrechs (extension des constructions restant possible).

Il est toutefois présenté ici le cadre général dans lequel les schémas d'aménagement de la zone devront s'inscrire et respecter.

Etat actuel des réseaux urbains		Conditions de la mise en œuvre de la zone
<i>voirie primaire</i>	emprise insuffisante de la voie primaire desservant le site (chemin de la Celle)	Engager l'élargissement à 5 mètres minimum du chemin de la Celle (Plan d'alignement)
<i>cheminement piétons/ modes doux</i>	absence de cheminement sécurisé pour les piétons se rendant au centre village par le chemin de la Celle	Réserver une partie de l'emprise élargie pour l'aménagement d'un trottoir
<i>eau potable</i>	présence d'une conduite d'eau potable de diamètre suffisant sur le chemin de la Celle	Obligation de raccordement au réseau public d'adduction d'eau potable
<i>assainissement</i>	présence d'une conduite d'assainissement de diamètre suffisant sur le chemin de la Celle - raccordement gravitaire possible à la station d'épuration	Obligation de raccordement au réseau public d'assainissement
<i>écoulement pluvial</i>	topographie de coteau - exutoire naturel vers le val de Camps	Dégagement des eaux pluviales par fossés vers la zone humide

Caractéristiques urbanistiques actuels		Orientations urbanistiques à prendre en compte
<i>parcellaire</i>	grandes unités parcellaires - urbanisation partielle du site	Prendre en considération les unités bâties existantes pour la définition du schéma d'aménagement
<i>mixité urbaine</i>	zone résidentielle	Permettre et favoriser l'implantation de services et d'activités compatibles avec la nature résidentielle du quartier

Caractéristiques paysagères		Insertion et intégration paysagère
	structuration du coteau en restanques (terrasses agricoles) - fort élément positif du paysage présence d'individus végétaux remarquables (oliviers)	Se conformer à la topographie et au terrain au moment de la réalisation des dessertes et des assiettes d'implantation des constructions. Obligation de remplacement de ces espèces en cas de défrichement par des individus équivalents en qualité, en nombre et en taille.