

Moissac-Bellevue

Commune du Parc Naturel Régional du Verdon

PADD

2

Projet d'Aménagement et de Développement Durables



Révision du PLU

Prescrite par délibérations du 11/12/23 et 17/02/25

Projet arrêté par délibération du 19/05/25

Révision du PLU approuvée par délibération du 12/12/25

Sommaire

1	Projet environnemental et paysager : L'environnement de Moissac-Bellevue, un atout majeur pour son développement	4
1.1	Protéger la silhouette du village et ses caractéristiques paysagères.....	4
1.2	Identifier et valoriser des éléments architecturaux et urbains d'intérêt patrimonial	5
1.3	Protéger les paysages ruraux et agricoles de Moissac-Bellevue.....	5
1.4	Protéger le fonctionnement écologique du territoire	7
1.5	Assurer la sécurité publique en matière de prévention des risques majeurs.....	7
1.6	Protéger l'environnement pour assurer la salubrité publique.....	7
2	Projet économique et urbain : Assurer un développement durable pour les générations futures.....	8
2.1	Le projet agricole	8
2.2	Le projet d'économie locale et durable.....	10
2.3	Le projet urbain et paysager	11
3	Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.....	12

Élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est un document 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 de ses 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.

Définition et portée du PADD

▣ Cadre d'application

Le présent PADD est régi par les dispositions applicables de l'article L151-5 du code de l'urbanisme.

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

Article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° 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.

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des énergies renouvelables, 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 15 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.

▣ Le débat sur les deux orientations générales du PADD

Les deux orientations générales du PADD ont fait l'objet de deux débats en Conseil Municipal le 11/12/2023 et le 17/02/2025 :

Orientation générale n° 1 : **Projet environnemental et paysager : l'environnement de Moissac-Bellevue, un atout majeur pour son développement.**

Orientation générale n°2 : **Projet économique et urbain : assurer un développement durable pour les générations futures.**

1 Projet environnemental et paysager : L'environnement de Moissac-Bellevue, un atout majeur pour son développement

Constat :

Deux vastes plateaux forestiers (Pélenc et Deffends de la Colle) dont les reliefs structurent le grand paysage.

Une plaine agricole de grande qualité, irriguée par le corridor aquatique du vallon de Romanille, en proie à l'enfrichement (fermeture des milieux) mais favorable à la flore messicole et à l'avifaune.

Un cœur de village au riche patrimoine (importance des toitures et des points de vue).

Des coteaux ouverts sur le Sud (adret) aménagés en terrasse, accueillant de l'habitat diffus, conservant de vastes jardins plantés, contribuant à la qualité paysagère de Moissac-Bellevue.

1.1 Protéger la silhouette du village et ses caractéristiques paysagères

- Identifier le noyau villageois « historique » et lui appliquer des préconisations architecturales destinées à protéger la silhouette villageoise, les toitures et l'aspect extérieur des constructions (façades, menuiseries, ouvertures, coloris...).
- Encourager la restauration des bâtiments de caractère selon les principes architecturaux en accord avec l'identité originelle du bâti.
- Conserver la « **trame verte** » de la crête boisée du Château Fondu qui coiffe la silhouette villageoise. Cette trame verte participe à la qualité paysagère du site.
- Conserver et entretenir la « **façade bâtie** » au pied du village et sa trame végétale associée.



■ ■ ■ Trame verte ■ ■ ■ Façade bâtie

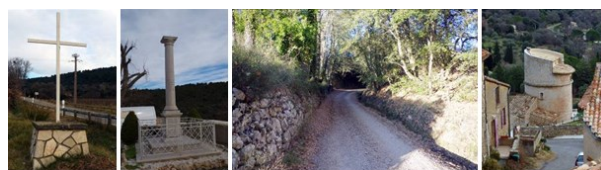
- Conserver les jardins et les terrasses agricoles sous le village : limiter la progression de la friche et limiter l'urbanisation.



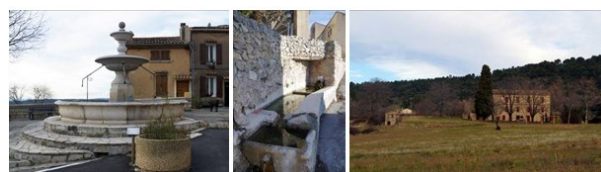
1.2 Identifier et valoriser des éléments architecturaux et urbains d'intérêt patrimonial

- Dans le noyau villageois (entre autres)...

- ▶ Le Château du XVIIIème
- ▶ L'ancienne mairie du XIXème
- ▶ Le moulin à vent
- ▶ La fontaine du XIXème
- ▶ La chapelle du XIIème
- ▶ L'oratoire St Eloi
- ▶ Le Portail
- ▶ La Tour et son campanile du XIXème siècle
- ▶ L'église du XVIème siècle
- ▶ Le pigeonnier
- ▶ Le monument aux morts
- ▶ La citerne



- ... mais aussi les ruelles étroites et sinueuses du village bordées d'édifices à deux ou trois étages, enduits ou en pierres apparentes et aux toitures en tuile canal et génoise. C'est l'ensemble des maisons anciennes du village qui doit être considéré pour sa valeur historique, urbaine, identitaire et patrimoniale.



- Des bâtiments isolés tels que les bergeries, fermes, bastides et cabanons : les domaines agricoles situés en plaine sont desservis par des chemins bordés d'arbres à conserver. Les domaines sont accompagnés de boisements, qui créent une protection naturelle et participent à leur qualité paysagère. La « Maison Blanche » est un bâtiment remarquable par sa composition architecturale. Le PLU l'identifie pour faciliter sa réhabilitation et lui autorise un changement de destination. Il en est de même pour d'autres bâtiments : exemple de la « Bastide des Courts » ou encore la « Bastide des Portes Rouges »...

1.3 Protéger les paysages ruraux et agricoles de Moissac-Bellevue

- Les paysages des quartiers habités :
 - ▶ Les Blaquets : intégrer les futures constructions selon une vision paysagère globale et non pas au coup par coup, en protégeant le linéaire boisé au contact du vignoble et en maintenant une trame verte structurante dans le quartier (oliveraie, haies...)
 - ▶ Au Deffends : intégrer le bâti dans le milieu forestier (harmonie des clôtures, palette végétale, espaces publics de qualité ...).
- Les paysages de la plaine agricole et des coteaux cultivés :
 - ▶ Restaurer la lisibilité des coteaux au sud de la route départementale RD30 en réinvestissant les terrains agricoles enfrichés par une remise en culture : ceci favorisera l'ouverture du paysage, rehaussera la qualité du cadre de vie au sud de la route départementale RD30.
 - ▶ Poursuivre la restauration des terrasses cultivées sous le village (piémont villageois) en protégeant ce piémont.
 - ▶ Au pied des Blaquets, conserver la dominante « vigne » qui ouvre le paysage et participe à la séquence visuelle de qualité depuis la route d'Aups. Toute nouvelle construction devra être intégrée harmonieusement dans le paysage.
 - ▶ Conserver l'identité semi-bocagère de la vaste plaine agricole située au sud de la route départementale RD30 : les bosquets et les alignements d'arbres sont à maintenir tant pour leur qualité qui structure le paysage que pour la biodiversité qu'elle recèle.
 - ▶ Réinvestir les friches agricoles qui ferment le paysage en favorisant la remise en culture.
 - ▶ Protéger la plaine agricole et les coteaux de Moissac-Bellevue en réglementant la constructibilité et les infrastructures (antennes relais par exemple).

➤ *Les orientations paysagères du PADD de Moissac-Bellevue*

1.4 Protéger le fonctionnement écologique du territoire

- Le PLU applique une politique de préservation environnementale en accord avec les enjeux de développement identifiés sur le territoire et en cohérence avec les orientations du SCoT Lacs et Gorges du Verdon relatives à la préservation des continuités écologiques et le Parc Naturel Régional du Verdon.
- Les ressources naturelles du territoire (plaine agricole, collines boisées) sont le socle de l'attractivité du territoire (cadre de vie, tourisme, exploitation forestière et agriculture) : ces ressources naturelles doivent pouvoir être exploitées en cohérence avec la préservation de la biodiversité.
- Les espaces boisés (bois et forêts) sont classés en zones Nf, où valorisation forestière et fonctionnalité écologique se conjuguent.
- La trame verte et bleue est identifiée au PLU : l'enjeu est de maintenir et d'assurer les continuités écologiques entre le nord et le sud du territoire, en cohérence avec les objectifs du SCoT Lacs et Gorges du Verdon et avec la Trame Verte et Bleue du Parc Naturel Régional du Verdon :
 - ▶ Les espaces forestiers sont protégés et valorisés, comme la forêt du Pélesc au sud ou celle du Deffends de la Colle au nord, ... : zone Nf.
 - ▶ Les espaces à enjeux écologiques les plus forts sont clairement identifiés afin de leur assurer une préservation optimale : continuités écologiques aquatiques maintenues (vallon de Romanille), zone humide associée, réservoir de biodiversité identifié au SCoT ...
 - ▶ Les espaces agricoles ouverts, favorables à la flore messicole et à l'avifaune sont protégés par un classement approprié : zone Ap.
 - ▶ Les continuités écologiques fragilisées par l'urbanisation des Blaquets sur les anciennes terrasses agricoles sont prises en compte et les quartiers existants habités et anthropisés sont identifiés en zone N (valorisation de la nature dans les espaces urbanisés, trame verte urbaine).

1.5 Assurer la sécurité publique en matière de prévention des risques majeurs

- Prévention du risque de feux de forêts : ne pas augmenter la vulnérabilité et les facteurs de risques dus à l'urbanisation existante et future.
 - ▶ Pérenniser les actions permettant la prévention contre les incendies : identifier et préserver les espaces agricoles permettant la défense contre les incendies « zones réduction de combustibles ».
 - ▶ Développer les moyens de défense contre les incendies : création d'emplacements réservés, élargissement de la voirie, aire de retournement...
 - ▶ Intégrer les recommandations du SDIS dans les pièces réglementaires du PLU.
- Prévention du risque d'inondation dans le vallon de Romanille : stopper toute nouvelle construction.

1.6 Protéger l'environnement pour assurer la salubrité publique

- Préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines :
 - ▶ Préserver les milieux aquatiques et les zones humides dans le vallon de Romanille.
 - ▶ Limiter les rejets ponctuels et diffus dans le milieu naturel (assainissement et pluvial).
- Adapter la croissance urbaine au regard des capacités épuratoires des systèmes d'assainissement (qu'ils soient collectifs ou non collectifs).

2 Projet économique et urbain : Assurer un développement durable pour les générations futures

2.1 Le projet agricole

Constat :

L'agriculture Moissacaise est riche de ses agriculteurs et de ses différentes productions : oliviers, vignes, truffières, élevage ovin, maraîchage, arboriculture, céréales, fourrage et même osiéricultures vannerie. Elle est le reflet de l'agriculture provençale d'autrefois où chaque village vivait en autarcie. Elle constitue, aujourd'hui, un des principaux supports économiques de la commune.

Une entité géographique agricole : la plaine de Moissac-Bellevue est un havre de paix agricole indemne de toute construction moderne excessive mais riche de vieilles fermes restaurées avec goût qui sont aujourd'hui des lieux d'habitation mais aussi redevenues des sièges d'exploitations agricoles.

Un morcellement parcellaire : de nombreuses petites parcelles avec de nombreux propriétaires rappellent la vie rurale d'autrefois.

Un enfrichement en régression : les terrains en friche sont en régression depuis quelques années grâce à un premier travail accompli par la commune avec l'appui du Parc Naturel Régional du Verdon et l'ADASEA (*Association ou Organisme Départemental pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles*) du Var dans le cadre d'une étude sur la valorisation des terres agricoles et pastorales.

Une volonté de maintenir un patrimoine et une agriculture dynamique de qualité pour permettre une valorisation de l'ensemble.

➤ *Le projet agricole comprend les orientations suivantes :*

▣ Zone agricole paysagère

- Irrigation des terres agricoles :
 - ▶ projet d'irrigation gravitaire dans le vallon de Romanille, sur environ 50 ha, en aval de la STEP de Régusse (géologie positive, terres favorables).
- Identification d'une zone agricole paysagère Ap :
 - ▶ afin de sauvegarder le potentiel agronomique fort, le paysage remarquable et les cônes de vue *sur* le village et *depuis* le village, la faune, la flore, le patrimoine bâti historique, mais aussi le rôle économique et social de l'agriculture. Toute nouvelle construction individuelle à usage d'habitation y est interdite.
- Insertion paysagère et architecturale forte des bâtiments liés et nécessaires à l'exploitation agricole dans la continuité ou à proximité de bâtiments agricoles déjà existants.
- Poursuite et intensification de la lutte contre les friches et l'enfrichement.



▣ Zone agricole classique

- Développement et maintien des exploitations agricoles et installation de jeunes agriculteurs :
 - ▶ Identifier une zone agricole à potentiel agronomique et économique faible et aux enjeux paysagers moindres permettant d'éventuelles constructions : les parcelles boisées jouxtant la zone agricole seront rattachées à celle-ci afin de favoriser la constructibilité de bâtiments d'exploitation sur des terrains à faible potentiel agronomique mais aussi de limiter l'impact paysager.
 - ▶ Les nouvelles constructions à usage d'habitation seront autorisées si elles sont directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole.

▣ Agriculture et biodiversité

- Concilier « agriculture » et « biodiversité » en maintenant les haies et les bosquets et en préservant les zones humides présentes dans la zone agricole.

▣ Protection du milieu naturel, des cultures, des animaux et du cadre de vie

▣ Développement de l'agrotourisme (gîtes à la ferme)

- Permettre la reconversion d'anciens bâtiments agricoles non utiles à l'exploitation en leur autorisant un changement de destination (gîtes à la ferme).

▣ Diversification de l'exploitation agricole

- Sous conditions inscrites dans le règlement, le PLU autorise le camping à la ferme, les locaux de vente directe, les constructions nécessaires à la transformation, conditionnement et commercialisation des produits agricoles...

2.2 Le projet d'économie locale et durable

Constat :

Un seul commerce dans le village (restaurant assurant les services de proximité).

Une zone artisanale non saturée.

Des équipements d'accueil touristique à poursuivre.

Un potentiel touristique de qualité dû à la préservation des paysages et du patrimoine villageois.

➔ *Le projet économique se décline ainsi :*

▣ Favoriser l'accueil d'entreprises et de services

- Maintenir la zone d'activités du Deffends (et la remplir). Encourager l'accueil d'activités économiques dans le village (commerces de proximité, tourisme et artisanat) et en entrée du village (local communal en reconversion).

▣ Communiquer sur le tourisme « nature »

- Valoriser les parcours pédestres, les circuits de randonnées, les parcours VTT.

▣ Encourager le tourisme équestre

- Développer les routes équestres et gîtes équestres.

▣ Valoriser le tourisme culturel

- Aménager une galerie d'art, un jardin des sculptures, protéger le patrimoine villageois, les ruelles, calades, murets de pierres, portes anciennes, toitures du village ...

▣ Diversifier l'hébergement touristique

- Hébergement au-dessus du restaurant, permettre le projet de développement de l'hôtel « La Bastide du Calalou », ...

▣ Réfléchir à la valorisation de l'ancienne décharge

- Classement en zone N

▣ Miser sur la production de l'énergie solaire

- Maintien du zonage dédié au parc solaire sur des terrains communaux sans covisibilités et présentant le moins d'enjeux écologiques : zone 1aupv.
- Réfléchir à la valorisation du potentiel solaire sur les toitures, ombrières...



2.3 Le projet urbain et paysager

Constat :

4 entités urbaines : un village remarquable, une extension sans réelle identité aux Aires, des coteaux urbanisés à très fort enjeu paysager, de l'habitat pavillonnaire qui se diffuse en forêt.

Une majorité de grandes villas individuelles sur de vastes parcelles, souvent de la résidence secondaire.

Un développement de l'urbanisation qui s'est étalé sur les anciennes terrasses agricoles.

Le quartier « Les Aires », puis le Plan Deffends, qui accueillent l'extension du village et ses équipements.

➤ *Un projet urbain respectueux des enjeux paysagers :*

▣ Redéfinir les enveloppes urbaines à vocation d'habitat

• Le noyau villageois :

- ▶ délimiter clairement le centre villageois historique.

• Les Aires :

- ▶ permettre l'accueil de nouvelles populations ou d'activités en autorisant l'extension de l'urbanisation au nord du village, sur le plateau qui ne présente aucune covisibilité et combler certains secteurs non bâtis tout en veillant à la qualité des espaces publics et à la prise en compte du piéton. Le Plan du Deffends est identifié comme zone d'urbanisation future 2AU, qui nécessitera une évolution justifiée du PLU.

• La Combe :

- ▶ identifier un secteur destiné aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif autour de la salle des fêtes.

• Quartiers Les Blaquets, les Cloouvéous et les Courts :

- ▶ redélimiter une enveloppe urbaine constructible, défendable face au risque incendie, à la densité modérée, tout en veillant à protéger le cadre de vie remarquable de ce quartier situé aux adrets des coteaux. Ainsi les jardins, les terrasses, les boisements et tout autre élément participant à la qualité paysagère du site seront protégés. Des OAP viennent encadrer son développement.

▣ Inverser progressivement la tendance pour que les résidences principales soient majoritaires

▣ Proposer un panel de logements

- Veiller à diversifier l'offre de logements (grands logements et petits logements) au sein des enveloppes urbaines constructibles à vocation d'habitat (le village, les Aires, les Blaquets et ultérieurement le Plan Deffends).

▣ Prévoir des équipements collectifs facilitant le maintien de l'accès au logement des administrés et des actifs au sein des communes rurales telle que la réhabilitation et l'aménagement de l'ancienne mairie.

▣ Protéger le cadre de vie remarquable des quartiers d'habitat résidentiel à haute qualité paysagère et situés aux adrets des coteaux (ex : Les Pitons) en limitant la constructibilité et en protégeant l'ambiance naturelle, les jardins, les terrasses ... (zones N).



3 Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

La loi Climat & Résilience d'août 2021 fixe un objectif de **diminution par deux de la consommation d'espace d'un territoire entre 2021 et 2031 par rapport à la consommation d'espace de l'année 2011 à l'année 2020** (inclue), **qui représente pour Moissac-Bellevue une surface de 4,61 hectares**. Pour respecter la tendance générale fixée par la loi – déclinée dans le SRADDET PACA et le futur SCoT Lacs et Gorges du Verdon – **la consommation d'espace d'ici à 2031 devrait tendre vers une surface de 2,30 hectares environ**.

▣ La présente révision du PLU prévoit une consommation de 2,20 hectares répartie de la façon suivante :

- **Une consommation d'espace au sein des zones U estimée à environ 1 ha net** : 15 parcelles non bâties à ce jour et classées en zone Ub et Uc pourront accueillir environ 20 à 25 futures constructions. Les OAP, le règlement, notamment l'emprise au sol (article 5 du règlement) et la trame verte graphique portée au plan, permettront d'atteindre cet objectif.
- **Une consommation d'espace d'environ 2.800 m² d'emprise nette supplémentaire au sein de la Bastide du Calalou**, espace déjà bâti (consommé).
- **Une future consommation d'espace nette de moins de 9.000 m²**, lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU, zone actuellement fermée à l'urbanisation.