

Département du Var

Commune de

Saint-Martin-de-Pallières

P
L
U
d' lan
ocal
rbanisme



P
A
D
D
d' rojet
ménagement
et de éveloppement
urable

Document

02

Élaboration du PLU : *Délibération ou Conseil Municipal en date du :*

prescrite par DCM du : 31 juillet 2008

débat sur le PADD 20 décembre 2011

Projet de PLU arrêté 26 juin 2012

PLU approuvé 15 février 2013

 **begeat**
les solutions d'aménagement...
AMÉNAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DÉVELOPPEMENT
www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon
Tél : 04 94 93 58 17
Fax : 04 94 09 20 34
Mail : contact@begeat.fr

Sommaire

<i>Introduction</i>	3
A. Deux Orientations Générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de Saint-Martin-de-Pallières	4
1. <i>Valoriser les ressources naturelles pour maintenir une économie locale</i>	5
Axe 1-1 : Paysages et environnement comme piliers d'un développement touristique raisonné	5
Axe 1-2 : Ressources du terroir et ressources éoliennes : pour une économie locale et durable	7
2. <i>Renforcer l'identité patrimoniale par un projet urbain durable</i>	9
Axe 2-1 : Le projet « cœur de village »	9
Axe 2-2 : Limiter l'étalement urbain	10
Axe 2-3 : Construire un patrimoine durable à Fontette	11
Axe 2-4 : Circonscrire le pôle « équipements publics » à Saint-Etienne	11
B. Cinq Orientations d'Aménagement ciblées	13
1. <i>La greffe urbaine</i>	14
2. <i>Le quartier Mandine</i>	15
3. <i>Le quartier Fontette</i>	16
4. <i>Conserver la faible densité aux Embrassés</i>	17
5. <i>Mise en valeur du piémont</i>	18

Introduction

Élément essentiel du Plan Local d'Urbanisme, imposé par la Loi Solidarité et Renouvellement Urbain et la Loi Urbanisme et Habitat, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) « *définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L.110 et L.121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune* ». (Art.123-3 du Code de l'Urbanisme). Réalisé à partir du diagnostic, le PADD permet de définir les grandes orientations en matière de préservation de l'environnement, d'habitat, de développement économique, d'équipements, de déplacements, etc. Ce projet d'aménagement et de développement se doit d'être un projet durable, continu et évolutif, issu de la volonté des élus locaux. Le PADD est une étape essentielle du PLU qui tire les conséquences du diagnostic et doit être débattu en conseil municipal au moins deux mois avant l'arrêt du PLU. Le PADD est ainsi à la fois :

- **un projet débattu : la loi impose qu'un débat sur le PADD soit organisé au sein du Conseil Municipal. Les Personnes Publiques Associées devront également en prendre connaissance et donner leurs avis. Quant aux habitants, ceux-ci seront conviés à une nouvelle réunion de concertation publique sur le projet de PADD.**
- **un projet politique élaboré sous la responsabilité des Elus : aux élus locaux de poser les bases du devenir de leur territoire et de se donner les moyens de le mettre en mouvement.**

Les grandes problématiques d'intervention sont celles qui ont été abordées lors de la définition des principaux enjeux communaux : enjeux environnementaux, enjeux touristiques, enjeux économiques, enjeux agricoles, enjeux liés aux équipements publics et enjeux urbains.

Le PADD constitue l'élément central du PLU, entre le diagnostic et les documents opposables (tels que le zonage et le règlement).

D'une superficie de 2633 hectares, Saint-Martin de Pallières est une commune essentiellement occupée par la forêt. Son territoire s'étire du nord au sud au sein d'un vaste espace collinaire naturel et boisé. Ce plateau collinaire est toutefois entaillé, dans sa partie nord, par un cours d'eau (le Grand Vallat) qui a façonné une dépression accueillant aujourd'hui l'essentiel des terres agricoles de la commune. Le village s'est développé au contact de ces deux unités topographiques et paysagères, au pied du château (XIIIème siècle). Au cours de ces trois dernières décennies, la population de Saint-Martin-de-Pallières a doublé pour atteindre près de 200 habitants aujourd'hui. Cet afflux de population, essentiellement exogène, a transformé le paysage communal : l'urbanisation concentrée sur le rebord du plateau tend à progresser vers le sud, de façon diffuse, sur le plateau des Pallières. Afin de préserver cet environnement forestier et de tirer profit de son cadre naturel et paysager exceptionnel, la commune de Saint-Martin-de-Pallières définit des orientations d'urbanisme et d'aménagement profondément inscrites dans une démarche d'urbanisme durable. Le PADD de Saint-Martin-de-Pallières traduit la recherche d'un équilibre entre projet environnemental, économique et sociétal et s'articule sur deux grandes orientations générales :

- **Valoriser les ressources naturelles pour maintenir une économie locale.**
- **Renforcer l'identité patrimoniale par un projet urbain durable.**

Des orientations d'aménagement ciblées et spécifiques à certains secteurs, sont également définies dans ce PADD

A. Deux Orientations Générales d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de Saint-Martin-de-Pallières

1. Valoriser les ressources naturelles pour maintenir une économie locale

Axe 1-1 : Paysages et environnement comme piliers d'un développement touristique raisonné

Le site écrin du village et la préservation des paysages urbains et ruraux

La récente Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager (ZPPAUP) a identifié nombre de secteurs à protéger ou à valoriser dans le but de conserver le riche patrimoine bâti de Saint-Martin inscrit au cœur d'un cadre naturel exceptionnel. Trois secteurs sont définis ayant chacun leur vocation :

- **L'ensemble paysager du plateau aux versants boisés du nord de la commune (les Adrets) :**
 - Maintenir à l'état naturel les versants boisés.
- **L'ensemble paysager de la plaine agricole :**
 - Ambiance rurale à conserver, éviter l'urbanisation, exclure les constructions non liées à une activité agricole ou non justifiées par un intérêt public, permettre la restauration du bâti ancien témoignant de l'histoire rurale, et apporter une attention particulière à l'insertion des bâtiments agricoles nouveaux.
- **L'ensemble paysager des abords du village :**
 - protéger l'image et la silhouette du village isolé et ramassé, interdire la dilution des constructions dans l'environnement naturel, autoriser la mise en valeur du piémont villageois de La Ferrage en reconstituant le paysage d'origine (socle déboisé et en pâturage).

Ces paysages naturels et urbains sont à la base de l'attractivité touristique de Saint-Martin-de-Pallières. Pour dynamiser le développement touristique le PLU identifie les thématiques fortes et spécifiques à Saint-Martin-de-Pallières :

- **Développement touristique lié à la valorisation de la Voie Verte Européenne :**
 - Cette voie dédiée aux piétons et cycles traverse d'est en ouest la commune. Cette Voie Verte est support idéal pour y connecter des cheminements piétons reliant au village : une route départementale et le circuit GR 99 connectent déjà la Voie Verte au village.
- **Développement touristique lié à la mise en relation des différents chemins de randonnée traversant la commune (exemple : GR 99) avec les points d'accueil touristique :**
 - Le village, le bistrot de pays, l'accueil à la ferme, le patrimoine communal (lavoirs, oratoires, chapelles...)
- **Développement des capacités d'hébergement :**
 - Les résidences secondaires sont déjà bien présentes sur la commune, les courts et moyens séjours sont à cibler (chambres d'hôtes, gîtes), ainsi que l'accueil touristique sous toutes ses formes (restauration, loisir, hébergement ...).
- **Développement touristique lié au patrimoine de St Martin :**
 - Valoriser l'aire de battage des Aires au sud du village par une acquisition communale au titre de la connaissance patrimoniale, identifier le patrimoine communal.

Le plateau des Pallières et la préservation des espaces boisés, des collines, du plateau

L'ensemble des milieux naturels, le réseau hydrographique, les zones humides, les haies, les bosquets forment le réseau écologique de Saint-Martin-de-Pallières :

- **Ces réseaux constituent des habitats pour la faune et la flore et des zones de migrations vitales pour l'équilibre écologique du territoire :**
 - Ils forment des continuums naturels, des « trames vertes et bleues » à préserver à l'échelle communale et au delà, à l'échelle intercommunale ainsi qu'au Pays de la Provence Verte. La connaissance et l'identification de ces espaces à protéger font également partie de la politique communale : la majorité de ces espaces devront être classés « naturels et inconstructibles » afin de pérenniser l'équilibre naturel du territoire et de protéger les grands ensembles naturels boisés.

Axe 1-2 : Ressources du terroir et ressources éoliennes : pour une économie locale et durable

Soutenir l'agriculture locale

Le potentiel agricole local (caractérisé par l'Appellation d'Origine Contrôlée « huile d'olive de Provence », l'élevage d'agneau protégé IGP, le Miel protégé IGP, les terres irriguées par le canal de Provence ...) ainsi que l'identification des zones propices à la reconquête agricole, doivent encourager la vocation agricole de Saint-Martin-de-Pallières.

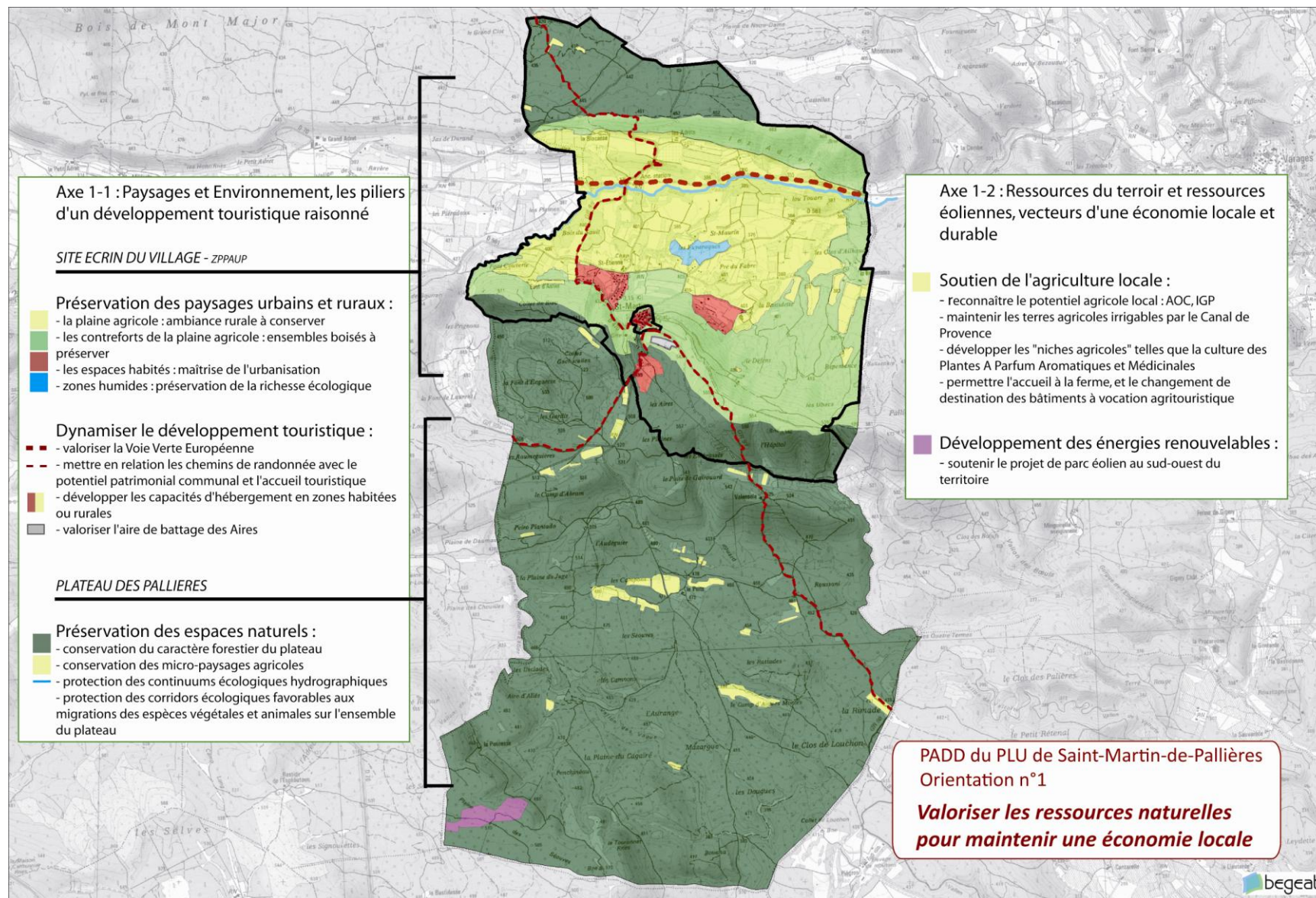
Les « niches agricoles » telles que la culture des Plantes A Parfum Aromatiques et Médicinales (PAPAM) doivent être encouragées.

Le patrimoine agricole doit être pérennisé, les exploitations soutenues, les terres agricoles protégées et réservées aux agriculteurs et éleveurs.

Les exploitations agricoles doivent pouvoir diversifier leurs activités afin de commercialiser leur production, de mettre en place des activités d'accueil touristique : hébergement, table d'hôte, gîte, accueil à la ferme. C'est pourquoi, le PLU identifiera les bâtiments agricoles d'intérêt architectural ou patrimonial, qui pourront faire l'objet d'un changement de destination afin de développer une activité agritouristique, sous réserve que ces bâtiments n'aient plus d'utilité dans l'exploitation agricole.

Soutenir le développement des énergies renouvelables

La topographie et la climatologie du plateau des Pallières ont permis de déterminer une zone favorable à l'implantation d'éoliennes. Des études plus fines et précises ont permis de réduire ce premier périmètre et d'éviter au maximum les impacts paysagers et environnementaux. Le PLU de Saint-Martin-de-Pallières autorise, au sud-ouest de son territoire, l'installation d'un parc éolien dans le respect de la préservation des paysages et de la biodiversité. Soutenir le développement de l'énergie éolienne représente un acte fort pour la municipalité de Saint-Martin-de-Pallières, puisque ce projet est d'intérêt général et durable tant sur le plan environnemental (réduction des gaz à effet de serre etc.) que sur le plan économique : importantes retombées financières pour la communauté de communes permettant le développement de projets socio économiques sur le long terme.



2. Renforcer l'identité patrimoniale par un projet urbain durable

Axe 2-1 : Le projet « cœur de village »

Le projet « cœur de village » consiste à préserver l'identité villageoise tout en confortant et développant l'urbanisation du noyau villageois

La greffe urbaine

- Le noyau villageois peut se développer et se conforter sans dénaturer le paysage et le patrimoine : le concept de « greffe urbaine » permet de poursuivre la continuité du tissu urbain existant dans le noyau villageois par une opération d'habitat de taille limitée et profondément inscrite dans le respect de l'architecture villageoise (respect de la ZPPAUP).
 - [cf. Orientation d'Aménagement n°1]
- Cette greffe urbaine prendrait forme en limite nord du noyau villageois, elle se calquerait sur la forme urbaine actuelle du village et permettrait une connexion piétonne satisfaisante entre ce nouveau petit quartier et le reste du village. Une voie spécifique faciliterait l'accessibilité.

Cheminements et stationnement

- Le noyau villageois doit pouvoir accueillir visiteurs et habitants quelque soit le moment de l'année, et si possible le plus près du centre du village. Des espaces dédiés au stationnement sont identifiés au PLU (à l'est du village). Quant aux déplacements, notamment entre Le village, Mandine et Fontette, l'objectif est de développer les cheminements doux (notamment piétons) afin que les relations entre quartiers puissent s'effectuer autrement qu'en voiture. Le PLU identifie alors les connexions possibles entre ces quartiers :
 - Rétablissement du cheminement piéton traversant la Ferrage, entre le village et Mandine (cheminement dit « chemin des écoliers »);
 - Aménagement et sécurisation d'un chemin reliant le village à Fontette.

Commerces et artisanat

- Afin de favoriser l'emploi sur la commune et de réduire les déplacements domicile-travail (bassin d'emploi d'Aix notamment), et surtout, dans le but de développer des activités économiques dans le village, le PLU favorise l'activité commerciale, artisanale et les services de proximité.

L'écrin naturel ceinturant le cœur du village est quant à lui protéger

- Le piémont conserve sa vocation naturelle et retrouve même une vocation pastorale, les jardins du château conservent leur ambiance naturelle, et l'aire de Battage « des Aires » s'ouvre au public.

Axe 2-2 : Limiter l'étalement urbain

Traiter les terrains comme une ressource précieuse constituant le fondement d'un urbanisme durable

Les terrains équipés, accessibles, proches des équipements publics (telle que l'école) doivent être utilisés de la façon la plus efficace possible. C'est pourquoi le PLU redéfinit les zones constructibles et s'engage à stopper l'étalement urbain dans les zones naturelles et surtout agricoles.

Maîtriser la croissance de l'habitat est nécessaire afin de préserver l'identité de la commune

Les Costes

- L'habitat diffus (actuelle zone NB) ne sera pas développé. L'ambiance paysagère naturelle de ce quartier sera conservée, seule sera autorisée l'extension mesurée des constructions existantes.

La Ferrage et Mandine

- Le quartier sera circonscrit et restructuré par un nouveau maillage de la voirie, l'urbanisation linéaire en bordure de la route départementale sera stoppée. La densification de Mandine sera maîtrisée et aérée grâce à la définition d'espaces verts et de jardins à protéger, véritables espaces de « respiration ».

Les Embrassés

- L'étalement urbain sera stoppé au sud, sur le plateau. La densité actuelle de la zone en cours d'urbanisation sera conservée, le paysage souhaité devra mettre en valeur l'ambiance « boisée », une superficie minimale des terrains sera définie. Un maillage de la voirie facilitera la circulation sur ce secteur. Le potentiel d'urbanisation future sera reconduit mais réduit à l'est.

Axe 2-3 : Construire un patrimoine durable à Fontette

L'objectif est de créer sur un versant exposé sud, au quartier de Fontette, un ensemble de constructions groupées offrant une diversité de types de logements

Il s'agit d'un nouveau quartier d'habitation, de taille limité, et relié au centre villageois par la création d'un cheminement piéton/cycle. Ce projet d'habitat groupé, d'habitat en bande, contribuera au renforcement de la cohésion sociale, puisque des logements accessibles à tous, quelque soit son niveau de revenu, seront proposés (% de logements sociaux). Enfin, la Commune de Saint-Martin-de-Pallières s'engage dans une démarche éco-responsable et propose une qualité environnementale à l'ensemble de ce projet (constructions économes en énergie, récupérations des eaux pluviales, recours aux énergies renouvelables...) tout en respectant les préconisations émises dans la ZPPAUP.

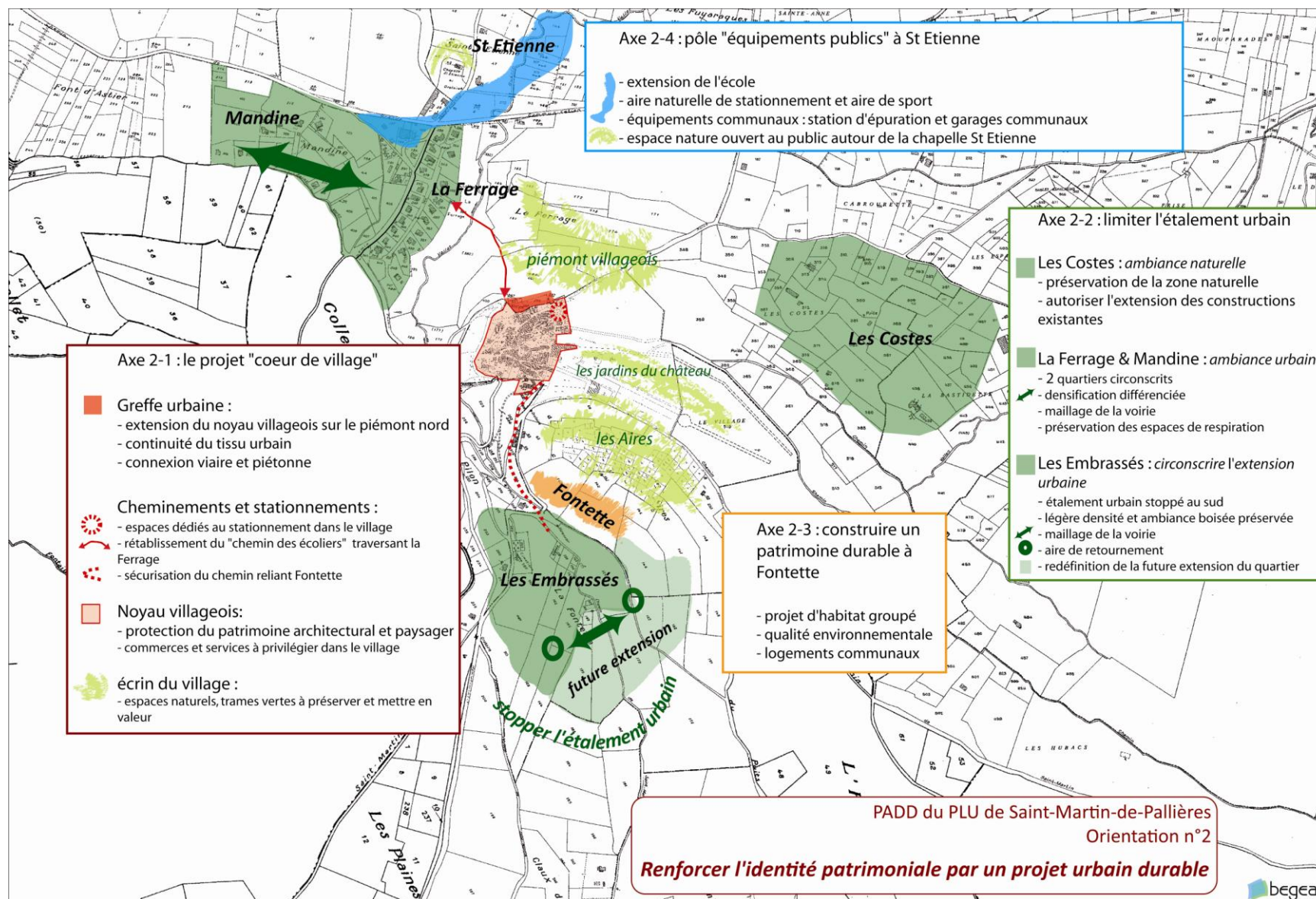
Axe 2-4 : Circonscrire le pôle « équipements publics » à Saint-Etienne

Les équipements publics tels que l'école, la salle des fêtes et les équipements sportifs sont les lieux d'accueil et de sociabilité les plus fondamentaux pour une petite commune rurale

Le PLU propose donc de circonscrire ce pôle autour du carrefour de l'école et du quartier Saint-Etienne qui accueille la chapelle du même nom et propose un bel espace « nature » à proximité.

Le « pôle équipements publics » propose

- l'extension future de l'école intercommunale ;
- l'aménagement d'une aire de sport ;
- la création d'un espace dédié au stationnement ;
- d'autres équipements publics sont également programmés dans ce secteur
 - une station d'épuration,
 - des garages communaux.

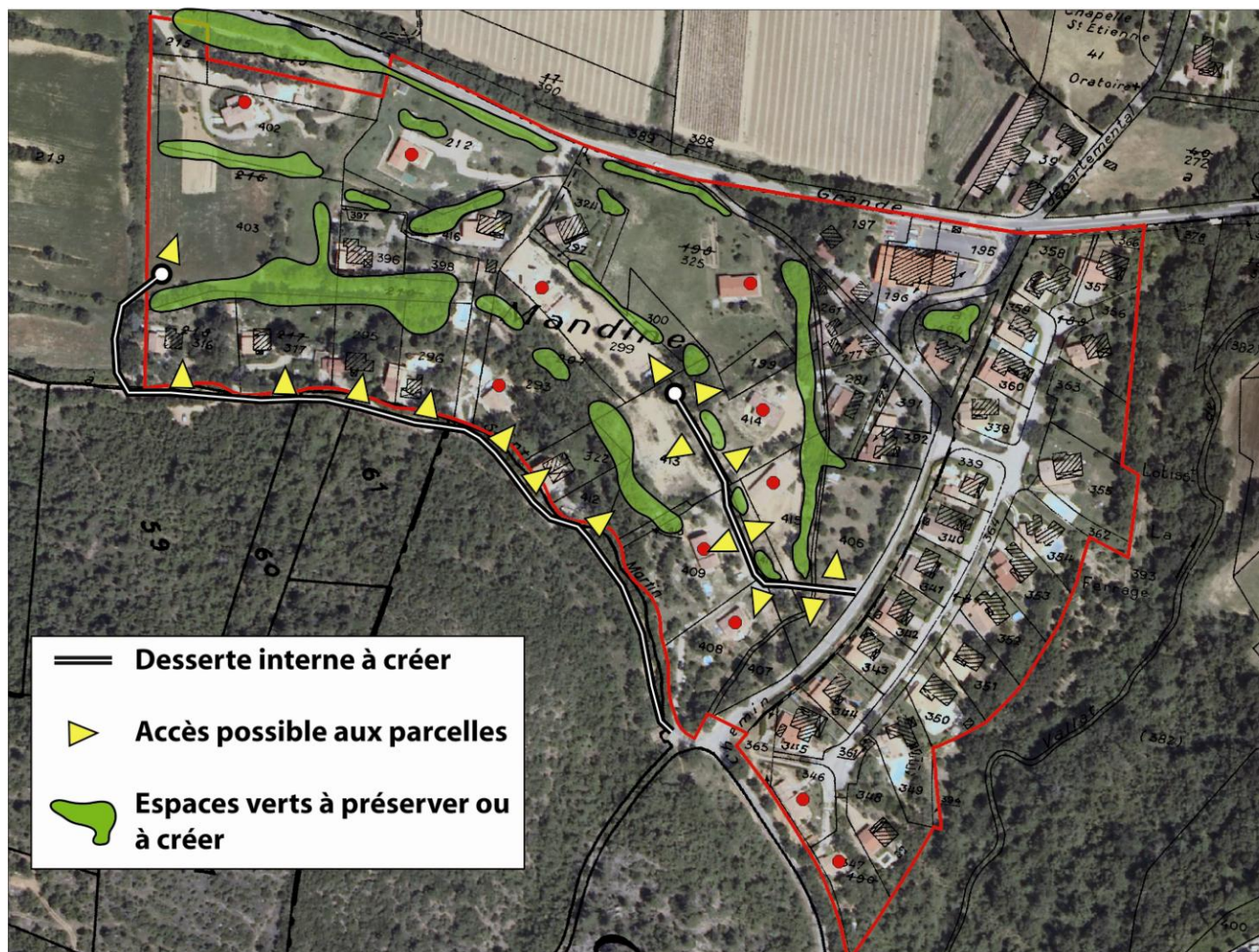


B. Cinq Orientations d'Aménagement ciblées

1. La greffe urbaine

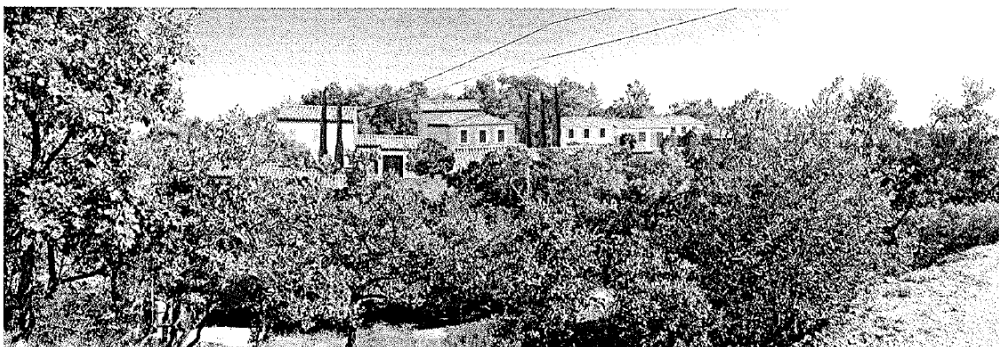


2. Le quartier Mandine

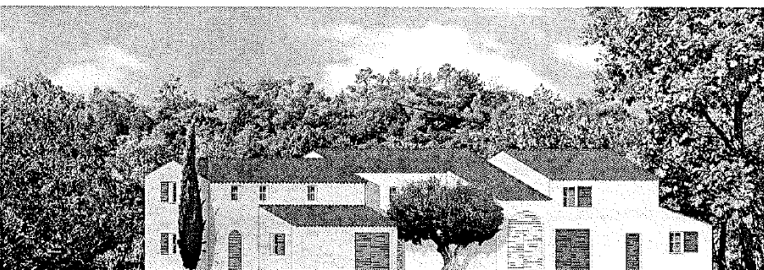


3. Le quartier Fontette

Quartier " La Fontette" à Saint Martin de Pallières



Insertion dans le site

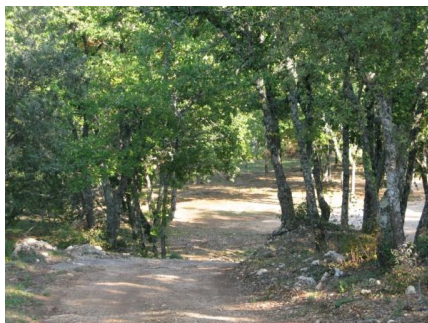


Type architectural : maison existante sur site

Extrait de l'étude CAUE

4. Conserver la faible densité aux Embrassés

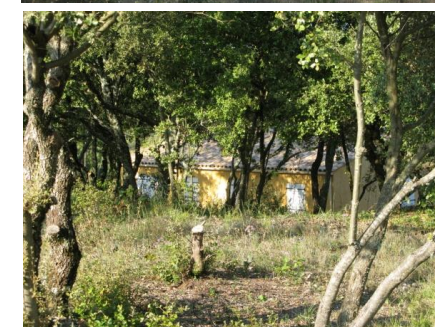
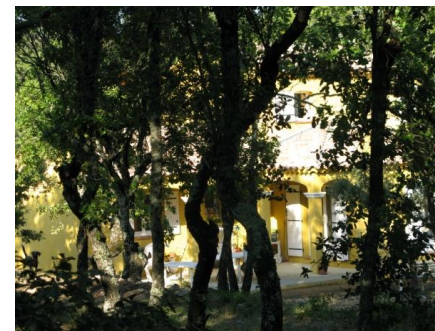
Ambiance boisée conservée



Abords de la RD : naturels

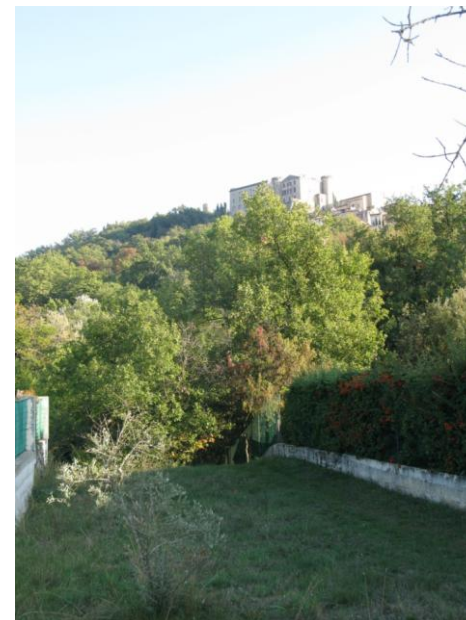
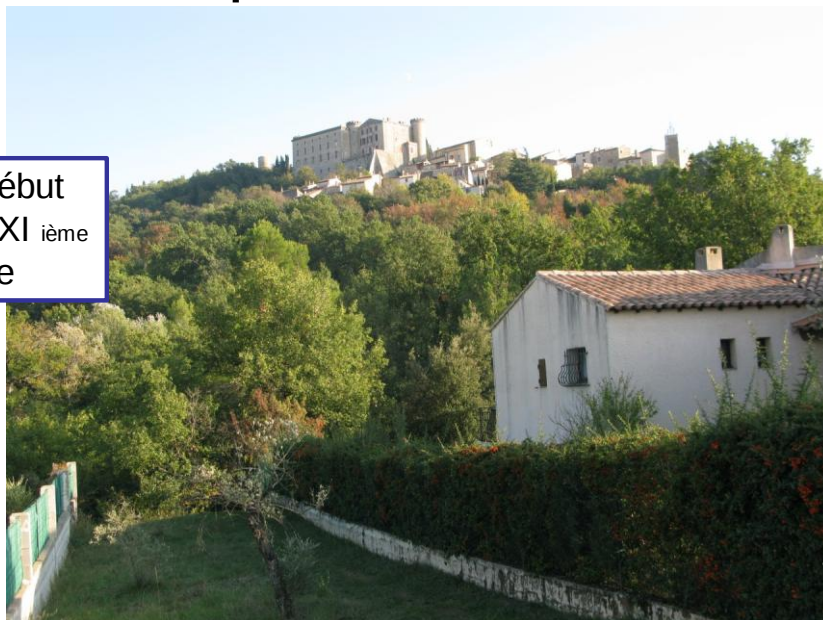


Bâti « camouflé » par les bois



5. Mise en valeur du piémont

Au début
du XXI^{ème}
siècle



Au début
du XX^{ème}
siècle

