

Commune de Saint-Paul-en-Forêt

Élaboration du Plan Local d'Urbanisme

Phase 2

« Projet d'aménagement et de développement durables »



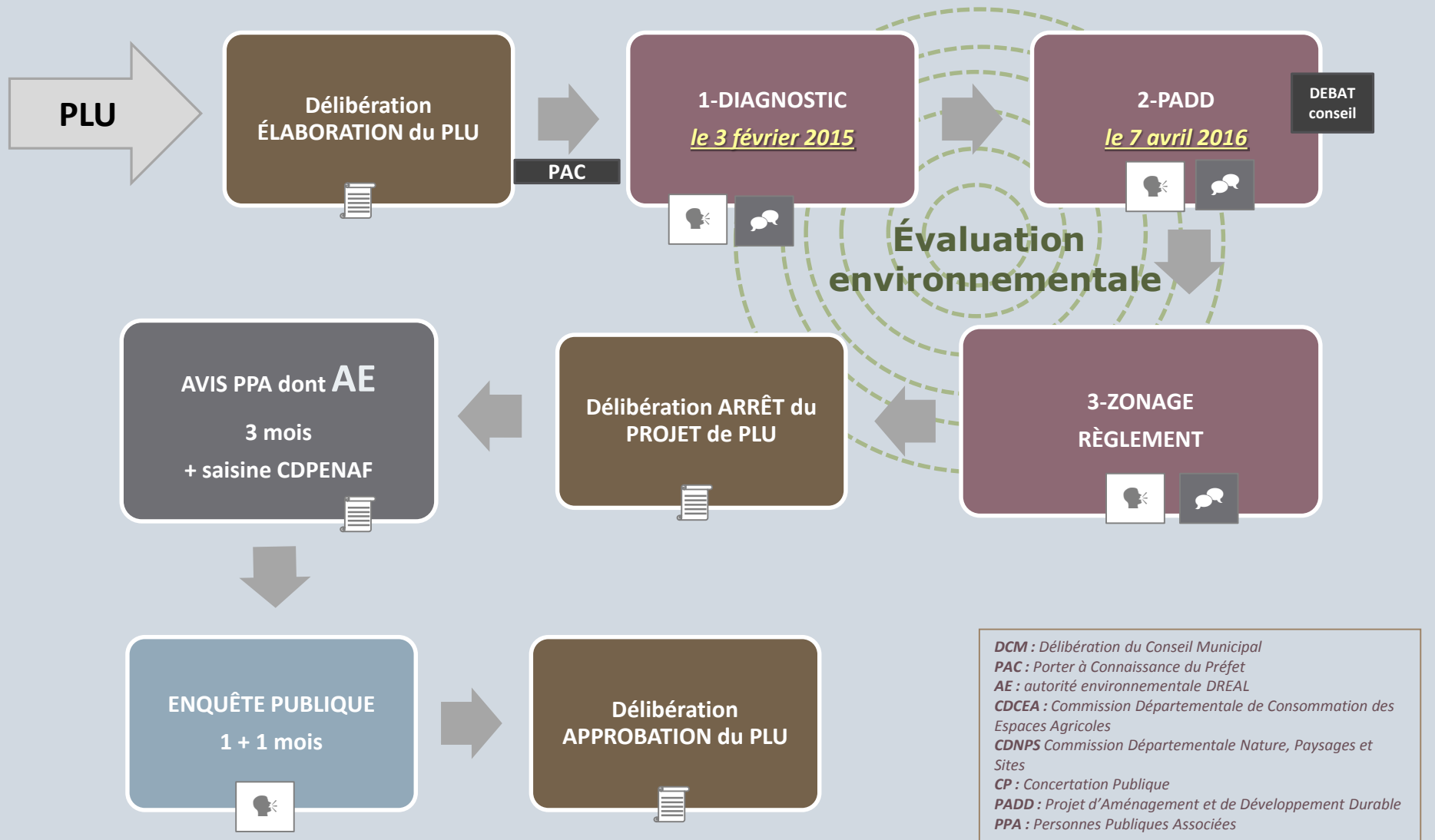
Jeudi 7 avril 2016
Réunion des Personnes Publiques Associées n°2
Concertation publique n°2

Les grandes étapes de l'élaboration

 = Assistance procédure

 = concertation

 = Réunions Personnes Publiques Associées PPA



La portée du PADD

Cadre d'application

Article L.151-5 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 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 20 années à venir.
- 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 orientations générales du PADD

Les orientations générales du PADD ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 21 janvier 2016.

1

Orientation générale n°1 :

Le projet économique et urbain de Saint Paul en Forêt :

- ✓ **Assurer le développement de Saint Paul en Forêt pour les générations futures**

2

Orientation générale n°2 :

Le projet environnemental :

- ✓ **L'environnement de St Paul en Forêt, un atout majeur pour son développement**

UN NOUVEL AXE DE DEVELOPPEMENT

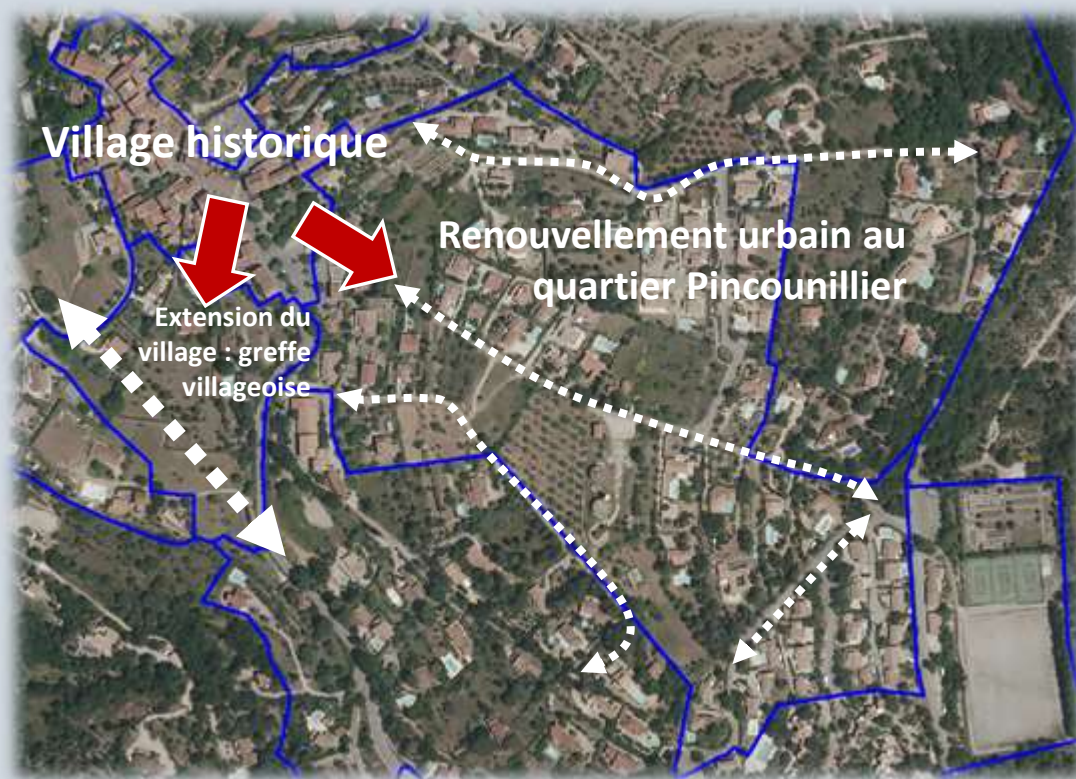
Greffe villageoise de Pascaret

- ✓ L'extension du centre ancien villageois;
- ✓ Sous forme de « greffe villageoise » au quartier du Pascaret;
- ✓ conforter le centre ancien dans son rôle de pôle urbain majeur, historique et à vocation mixte (habitat, économie, équipements publics);
- ✓ La production de logements collectifs et intermédiaires y sera favorisée ainsi que l'affectation des rez-de-chaussée, à vocation économique, privilégiée.
- ✓ Une nouvelle voirie viendra se connecter à la route départementale.



*Assurer le développement de Saint Paul en Forêt pour les générations futures***UN NOUVEL AXE DE DEVELOPPEMENT***Axe vers l'Est : plateau de Pincounillier*

- ✓ affirmation du caractère urbain du quartier de Pincounillier
- ✓ urbanisation confortée : combler les espaces libres et densification équilibrée grâce au maintien d'une trame végétale nécessaire à la qualité de vie.
- ✓ perspectives ouvertes sur les massifs environnants (*Reliefs de Mons, villages perchés du canton de Fayence...*) perçus depuis les espaces publics (existants et programmés) du plateau de Pincounillier à maintenir.
- ✓ assurer une continuité urbaine avec le centre du village par des espaces publics (aires de jeux, placettes, parcs publics...) des aménagements de voies, des cheminements piétons, des opérations d'habitat groupé (logements aidés, résidence pour personnes âgées et locatif privé,) ...

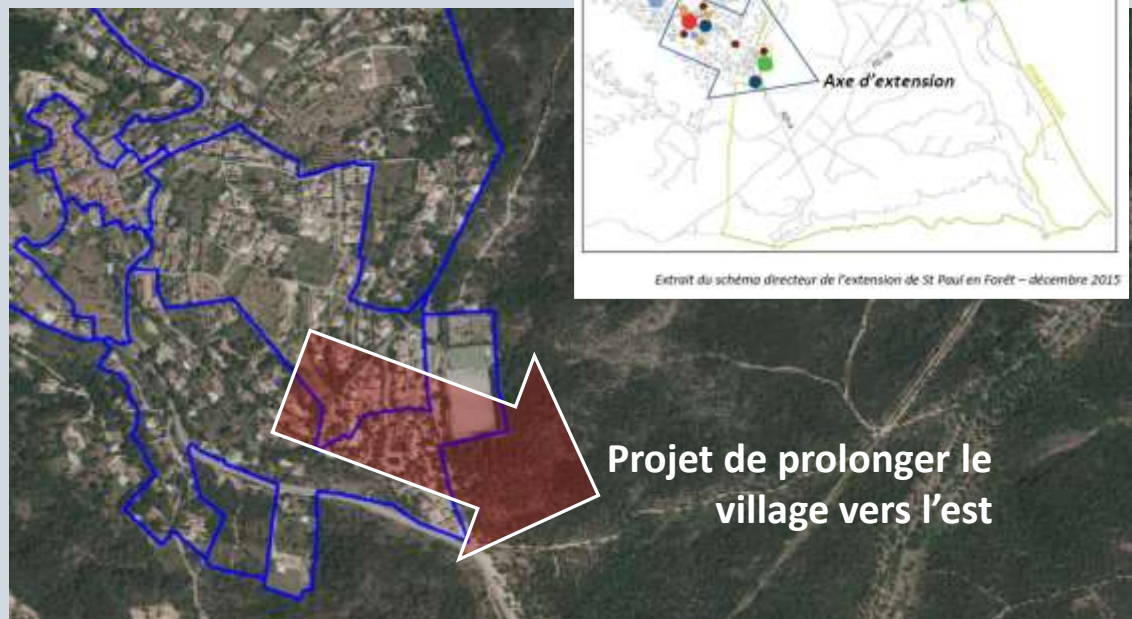


Assurer le développement de Saint Paul en Forêt pour les générations futures

UN NOUVEL AXE DE DEVELOPPEMENT

Prolonger le village vers l'Est

- ✓ Réfléchir à l'aménagement d'un nouveau quartier attractif, contemporain et respectueux du site
- ✓ Vocation envisagée : économie, tertiaire, habitat, services, tourisme ...
- ✓ Situé dans le prolongement du village de Saint-Paul-en-Forêt, vers l'est (terrains Grime).
- ✓ Extension en continuité de l'enveloppe urbaine existante
- ✓ Les terrains concernés sont stratégiques tant au niveau communal qu'intercommunal : l'élaboration simultanée du PLU de la commune de Saint-Paul-en-Forêt et du SCOT du Pays de Fayence invite les élus à se projeter et à planifier le devenir de ce secteur.



Cette orientation n'est pas localisée au zonage du PLU compte-tenu de l'état d'avancement des réflexions impliquant la commune, l'intercommunalité, et l'ensemble des partenaires institutionnels.

Aussi, elle ne pourra être mise en œuvre que sur le fondement d'études environnementales et économiques approfondies et par le biais de futures procédures d'urbanisme.

Présentation des 2 scénarii de développement du projet, chacun réalisé selon une démarche différenciée :

1. Scénario 1 : « démarche de Projet » « Avenir pour le domaine de Grime » architecte JP CLARAC

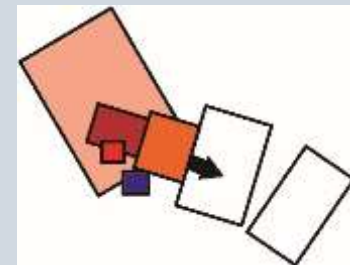
« Ce projet doit être reconnu par un statut spécial : G.P.I.R. : Grand Projet d'Intérêt Régional. Soutenu par toutes les instances décisionnelles, et enrichi d'expériences européennes, ce projet peut devenir, la fierté du Pays de Fayence. »

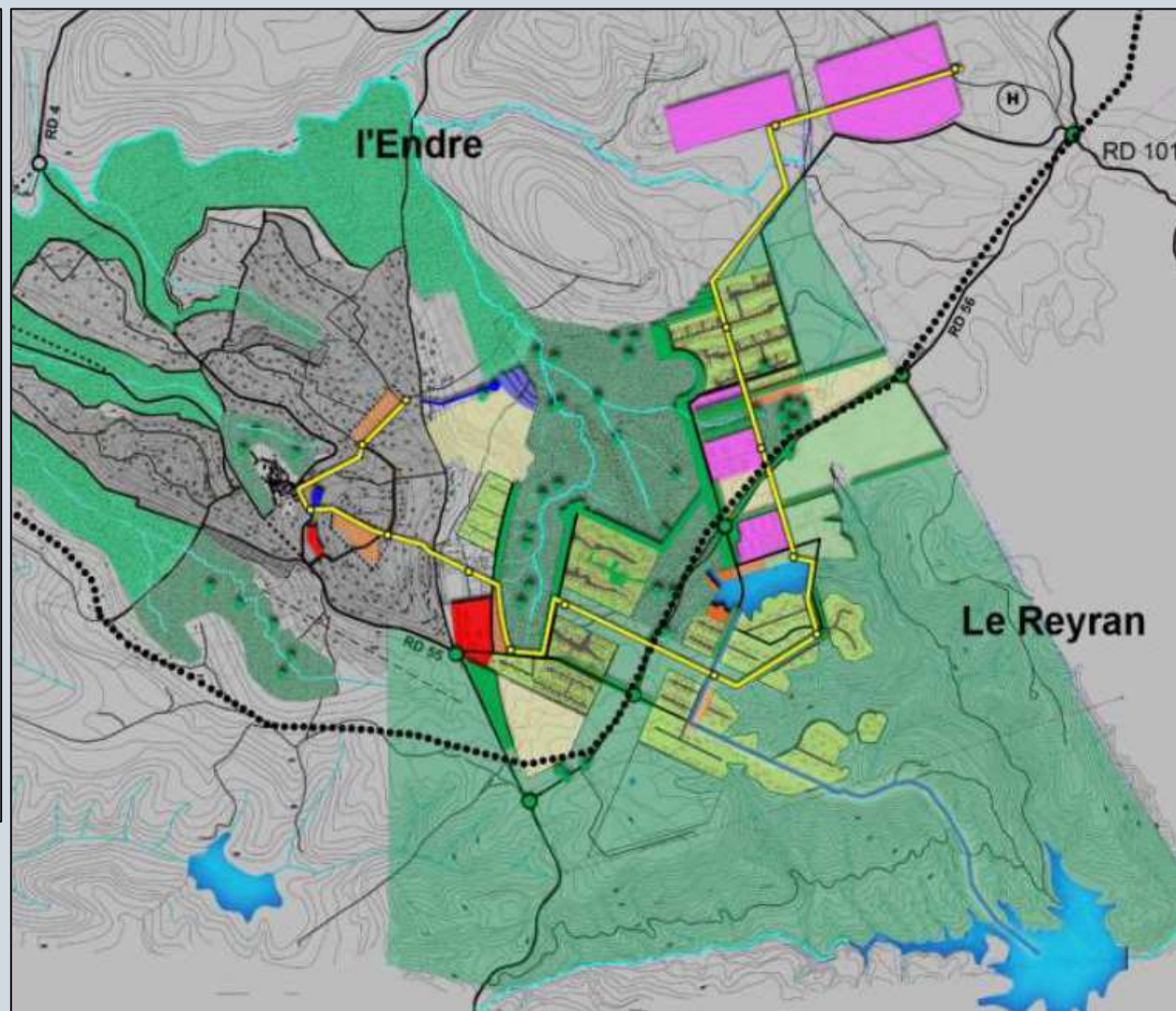
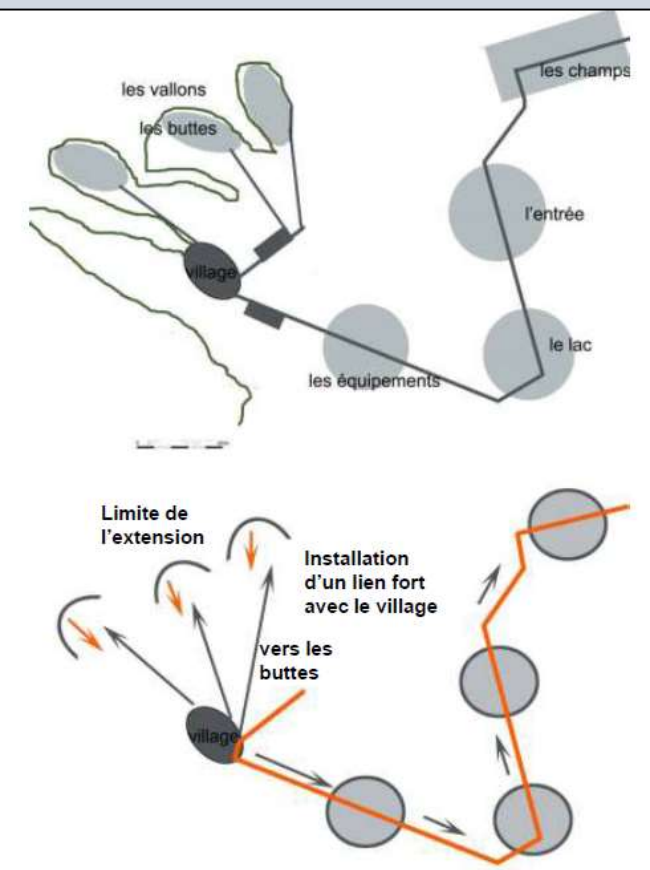


Extrait de l'étude

2. Scénario 2 : « démarche de schéma directeur de l'extension de St Paul » architecte L GESTIN

« Ce projet doit être la continuité du village de St Paul, tel un nouveau quartier, mêlant économie tertiaire, habitat, équipements publics et projet agricole hors de la future enveloppe urbaine »





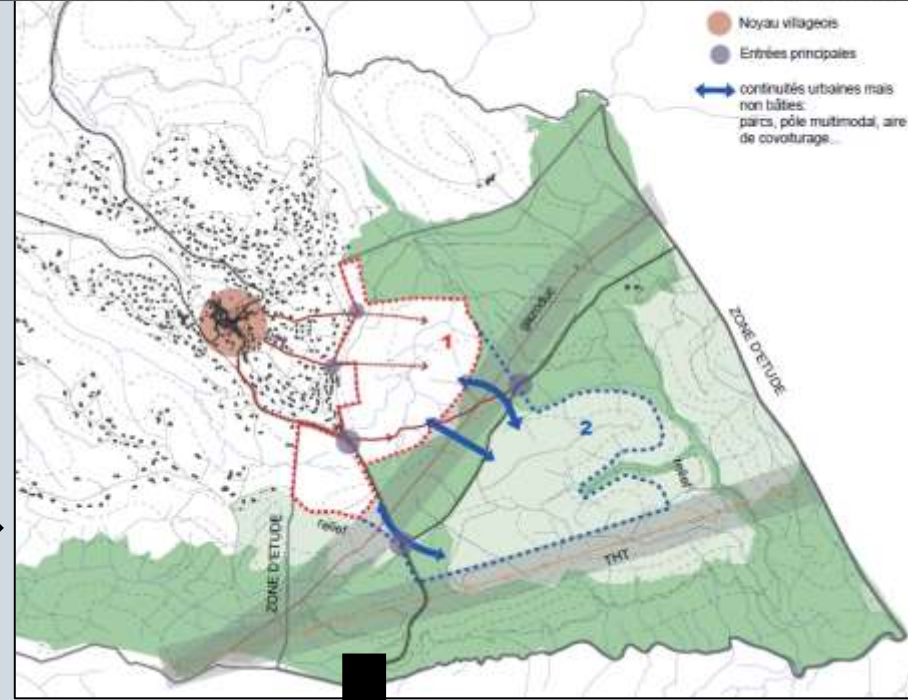
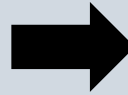
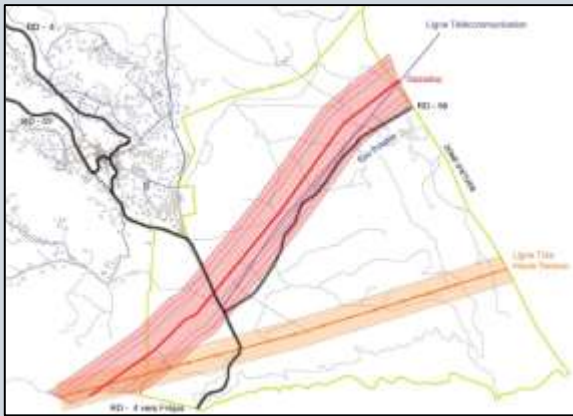
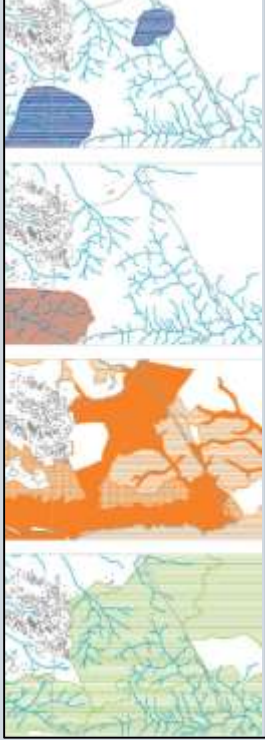
*Extrait de l'étude
ARCHITECTE CLARAC*

Quartiers d'habitat

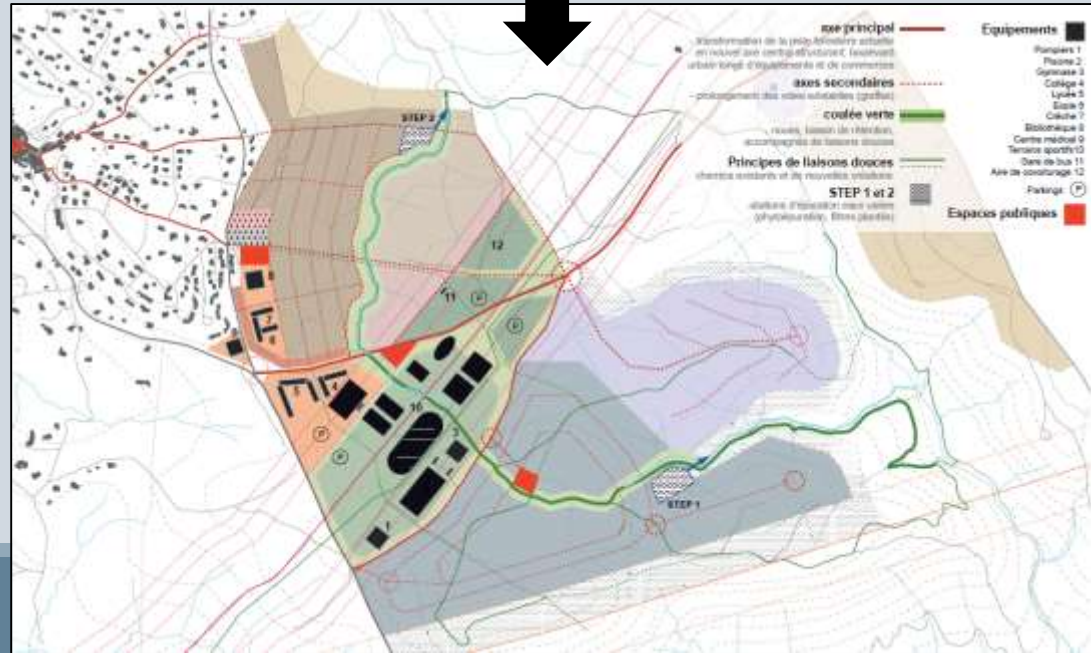
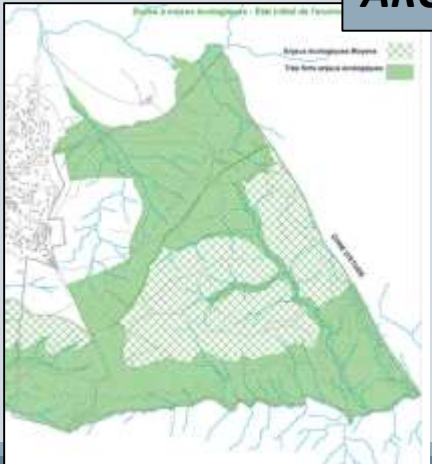
Places publiques

Pôles d'emplois

Equipements publics



Extrait de l'étude
ARCHITECTE GESTIN



Assurer le développement de Saint Paul en Forêt pour les générations futures

L'ENVELOPPE URBAINE RESIDENTIELLE

Les densités retenues

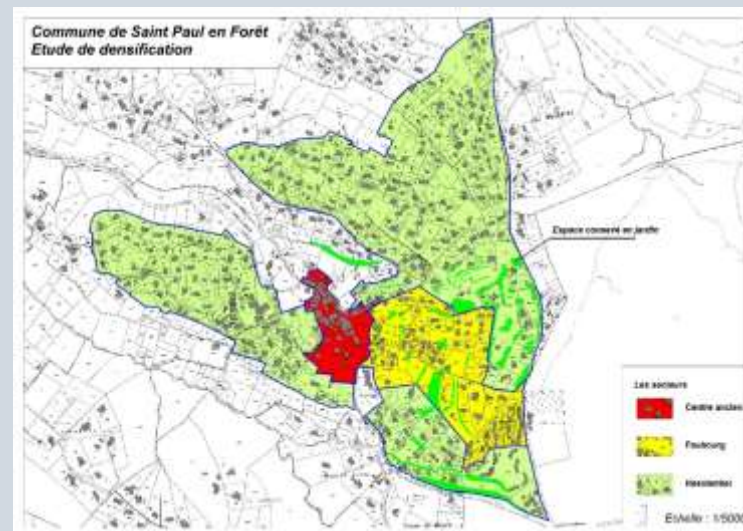
Secteurs :	Densité moyenne théorique envisagée :
Centre ancien historique	+ 50 logements à l'hectare
Greffe villageoise de Pascaret	Environ 25 à 30 logements à l'hectare
Plateau de Pincounillier	Entre 15 et 20 logements à l'hectare
Quartiers résidentiels	Environ 7 logements à l'hectare

- ✓ Le PLU préserve les quartiers d'habitat résidentiel à haute qualité paysagère : ces quartiers conservent une densité minimale et une trame verte végétale importante. Les jardins, les boisements, les haies sont à maintenir afin de contribuer à l'ambiance naturelle et rurale de ces quartiers d'habitat.

- ✓ Projection démographique :

application du rythme SCOT 1,3% / an soit environ 2300 habitants d'ici 2030 (entre 200 et 300 logements générés par le PLU)

+ 68 logements vacants à réinvestir (chiffrage à affiner)



*Assurer le développement de Saint Paul en Forêt pour les générations futures***UNE NOUVELLE ARMATURE URBAINE***Déplacements et stationnements*

- ✓ Connecter le centre du village au plateau de Pincounillier, puis au futur quartier (extension du village vers l'est) par des connexions viaires et piétonnes.
- ✓ Renforcer le réseau de voiries : les déplacements inter-quartiers sont assez difficiles du fait de l'étroitesse des voiries + acquisition des voiries
- ✓ Apaiser la circulation dans le village tout en désenclavant certains quartiers difficile d'accès.
- ✓ Anticiper le développement des déplacements des quartiers qui ne sont pas destinés à se densifier.
- ✓ Aménager de nouveaux axes de déplacements : voiries routières, voie de contournement ...
- ✓ Développer le stationnement : afin d'accroître l'attractivité du centre du village, le stationnement doit être situé au plus proche des commerces et services.
- ✓ Favoriser les moyens de déplacements alternatifs à la voiture, notamment sur les courtes distances, internes au village, le PLU développe les itinéraires piétons permettant aux habitants et visiteurs de découvrir le village et ses panoramas ouverts sur les reliefs voisins.
- ✓ Prévoir l'aménagement, l'élargissement et la création de voirie et de cheminements piétons dans le village, et notamment sur le plateau de Pincounillier. Une nouvelle armature pour recréer du lien social (des aires de jeux, des placettes), pour favoriser la fluidité dans les quartiers (développement des connexions inter-quartiers), et installer des espaces publics (créer de nouvelles centralités).



*Assurer le développement de Saint Paul en Forêt pour les générations futures***VOLET ECONOMIE***Economie locale de proximité*

- ✓ Soutenir l'économie locale : travaillant sur les espaces publics (stationnement, qualité, piétons...) et en maintenant l'activité économique le long de certaines rues et places stratégiques
- ✓ Développement de la greffe villageoise à Pascaret : pour développer l'économie de proximité
- ✓ Permettre le développement d'un pôle économique à Vigne de Maure : secteur à l'étude : économie tertiaire ? Touristique ? Vocation artisanale ?

Economie durable en lien avec la forêt

- ✓ Ressource énergétique de la forêt : bois énergie, biomasse et bois construction : **à encadrer**
- ✓ Ressource touristique de la forêt :
 - ✓ Maintien du camping au quartier de Trestaure : sa capacité d'hébergement est limitée à environ 110 emplacements.
 - ✓ Maintien du secteur de loisirs de plein air (équins ou autre) au quartier de Trestaure.
 - ✓ Développement du secteur dédié au stand de tir et de ball trap à proximité de la forêt Royale.
 - ✓ Identification de sentier des Trois Lacs traversant le territoire boisé au sud du Pays de Fayence, et notamment Saint Paul en Forêt.

VOLET ECONOMIE*Développement de l'agriculture*

- ✓ Le PLU protège l'activité économique agricole en identifiant les espaces agricoles (cultivés et potentiellement cultivables).
- ✓ Le PLU préserve le terroir classé en AOC.
- ✓ Les bâtiments identifiés et matérialisés sur les documents graphiques pourront bénéficier d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.

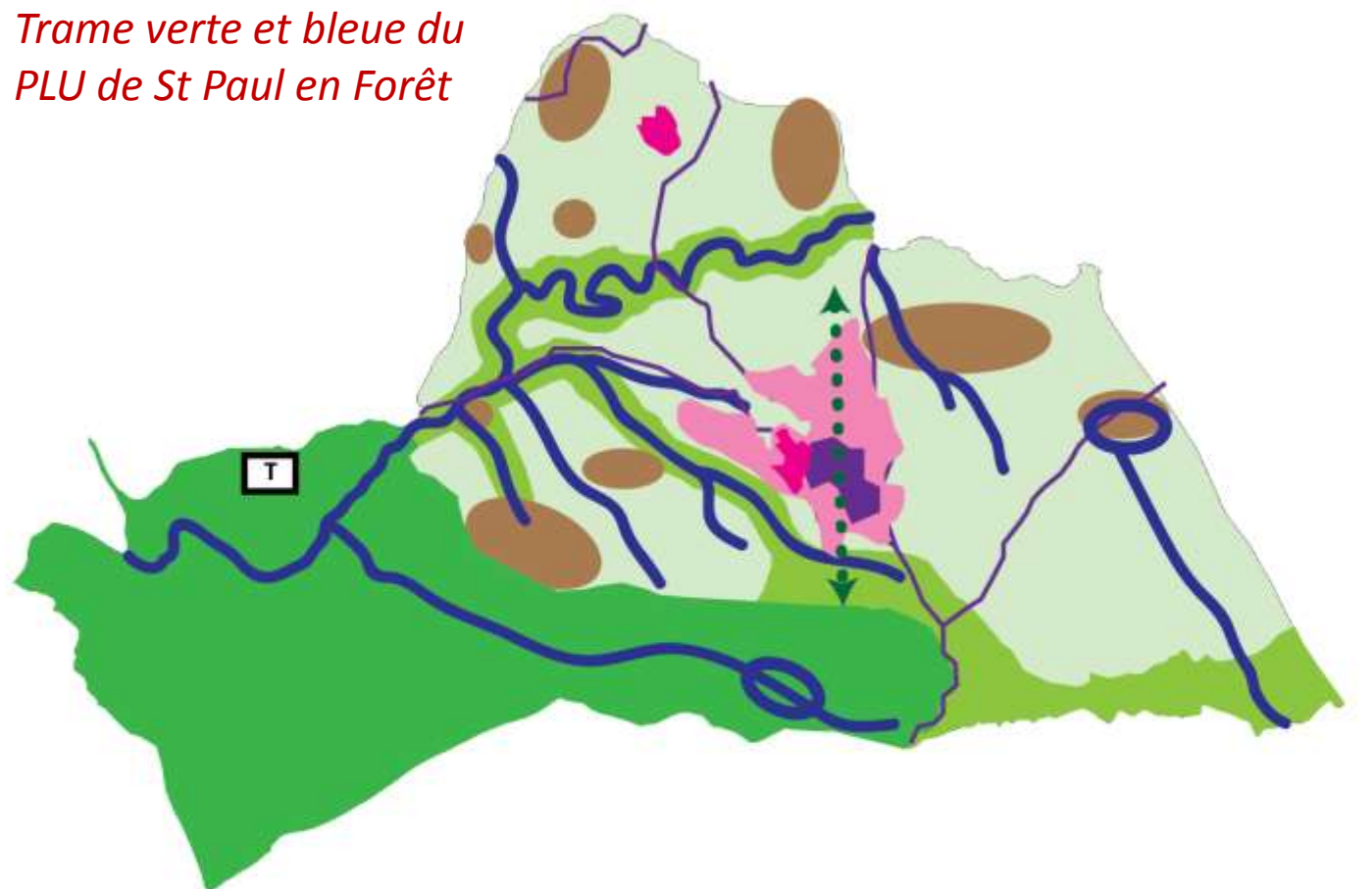
*L'environnement de St Paul en Forêt, un atout majeur pour son développement***PROTEGER LE FONCTIONNEMENT ECOLOGIQUE DU TERRITOIRE**

- ✓ Le PLU applique une politique de préservation environnementale en accord avec les enjeux de développement identifiés sur le territoire et en cohérence avec les grandes orientations régionales de préservation des continuités écologiques.
- ✓ Les ressources naturelles du territoire (Vallon de l'Endre, massifs boisés, forêt Royale) sont le socle de l'attractivité du territoire (cadre de vie, économie, tourisme et agriculture)
- ✓ La trame verte et bleue est identifiée au PLU : l'enjeu est de maintenir et d'assurer les continuités écologiques entre les territoires du Pays de Fayence (du Lac de St Cassien au Bois du Rouet) et en cohérence avec les orientations du SCOT et les objectifs du Schéma Régional de Cohérence Ecologique de PACA

Protection et valorisation des milieux naturels

- ✓ Protéger et préserver les sites et paysages remarquables de la commune : la vallée de l'Endre, les massifs boisés, les lacs, les cônes de vue sur le village de St Paul depuis les quartiers habités de Peymeyan.
- ✓ Aménager de façon raisonnée et respectueuse les milieux naturels traversés: le chemin pédestre et la piste VTT du « chemin des Lacs » au sud du territoire communal.

Trame verte et bleue du PLU de St Paul en Forêt



Version mars 2016

Projet de Trame Verte et Bleue de la Commune de Saint Paul en Forêt

Légende

Trame Verte

- Réservoir de biodiversité principal : Protéger
- Corridor écologique et paysager : Restaurer et protéger
- Réservoir de biodiversité secondaire: Gérer durablement
- Favoriser le maintien de milieux ouverts et d'interfaces entre les milieux ouverts et fermés

Trame Bleue

- Zone humide : protéger et gérer
- Réservoirs et corridors aquatiques et humides : protéger et entretenir

Continuités écologiques et espaces occupés par l'Homme.

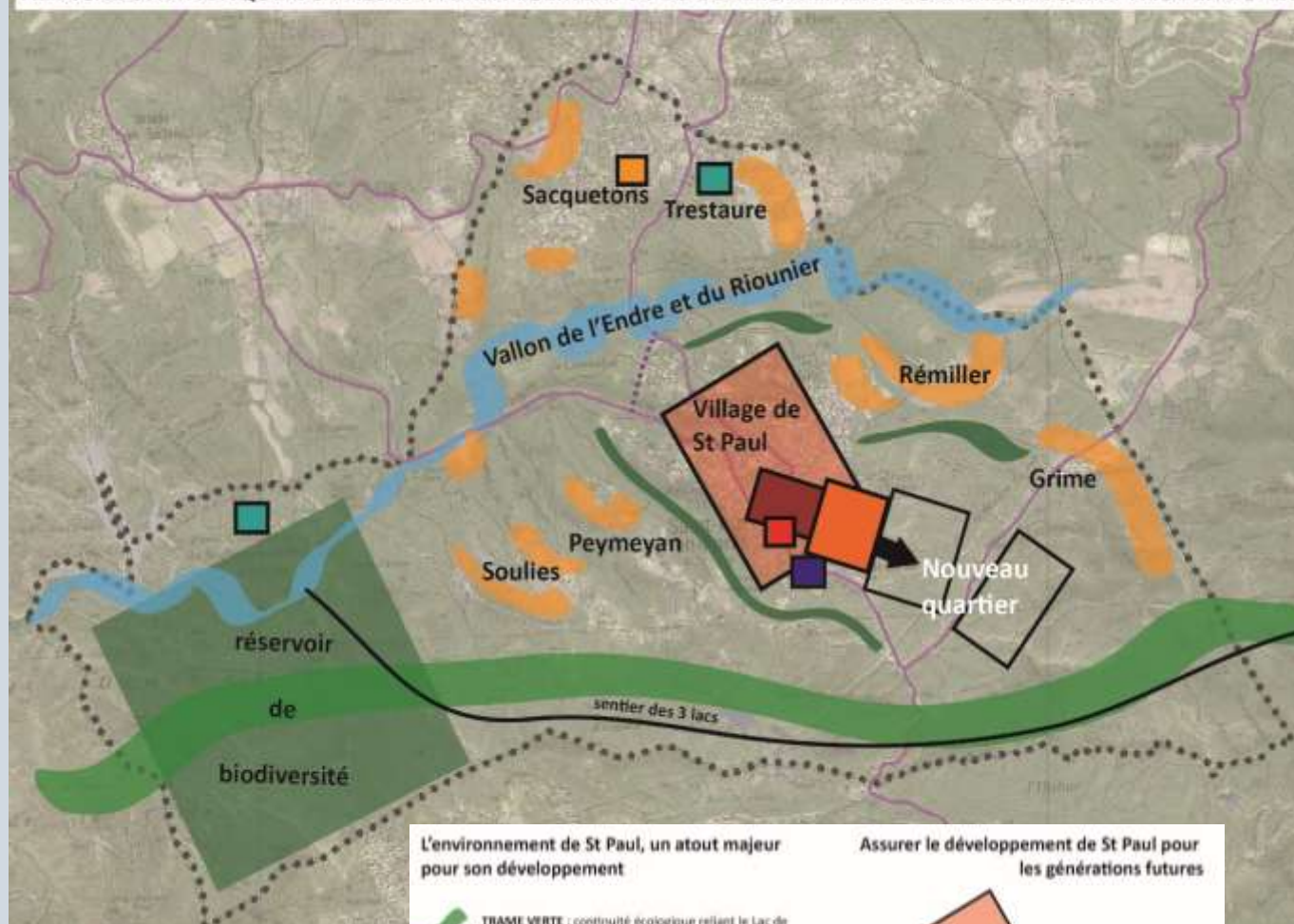
- Permettre le maintien du cadre de vie, et de la biodiversité locale dans le Village et le Hameau de Saqueton
- Créer dans le quartier de Pincounillier une trame verte permettant une densification respectueuse du cadre de vie et des continuités écologiques locales
- ▲ Maintenir le fonctionnement écologique local dans les quartiers résidentiels par des connexions « vertes » (Nord /sud) entre les réservoirs de biodiversité
- T Etude en cours pour optimiser l'intégration environnementale du stand de tir dans le réservoir de biodiversité.
- Routes principales, structurantes du territoire, obstacles potentiels aux continuités écologiques

L'environnement de St Paul en Forêt, un atout majeur pour son développement**PAYSAGES, PATRIMOINE ET SILHOUETTE DU VILLAGE**

- ✓ Délimiter le noyau villageois « historique » et lui appliquer des préconisations architecturales.
- ✓ Intégrer harmonieusement les futures constructions :
 - dans le village
 - dans le projet de greffe villageoise à Pascaret => **OAP**
 - sur le plateau de Pincounillier en respectant la topographie et les paysages
- ✓ Conserver une « armature verte » sur le plateau de Pincounillier et le long des versants autour du village, caractéristique de Saint Paul en Forêt. La trame verte du village participe à la qualité paysagère du site.
- ✓ Conserver les jardins ceinturant le village : les jardins potagers, les vergers, les jardins d'agrément, ponctués de murets de pierres sèches, de cyprès sont à protéger.
- ✓ Valoriser les silhouettes du noyau villageois et son patrimoine : le château de la Verrerie, l'ancien four à pain, les ruelles sinueuses, les toitures du village...
- ✓ Les hameaux : Saquetons, Trestaure, Souliès sont conservés et non densifiés. Leurs caractéristiques architecturales seront préservées.
- ✓ Des bâtiments présentant un intérêt architectural ont été recensés : certains seront identifiés en vue d'un éventuel changement de destination, d'autres pour être protégés.

*L'environnement de St Paul en Forêt, un atout majeur pour son développement***RISQUES ET SALUBRITE PUBLIQUE**

- ✓ 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 coupes feu ».
- ✓ Développer les moyens de défense contre les incendies : création d'emplacements réservés, élargissement de la voirie, aire de retournement...
- ✓ Stopper toute nouvelle construction à usage d'habitation dans les zones localisées au cœur de la forêt.
- ✓ Prévention des risques technologiques : prise en compte de la servitude du gazoduc et des bandes létales, notamment dans le projet d'extension du village.
- ✓ Préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines : Prendre en compte le périmètre de protection des sources ET Localiser une nouvelle ressource en eau pour mettre en œuvre le projet d'extension du village.
- ✓ Adapter la croissance urbaine au regard des capacités épuratoires des systèmes d'assainissement.
- ✓ Limiter les nuisances olfactives, auditives et liées à l'insécurité routière, dans le centre du village en réduisant le trafic routier : un nouvel axe routier est aménagé à cet effet au sud du noyau villageois. Ce projet est inscrit au PLU par la création d'un emplacement réservé.



L'environnement de St Paul, un atout majeur pour son développement

-  **TRAME VERTE** : continuité écologique reliant le Lac de St Cassien au bois du Rouet et traversant les massifs boisés du sud de St Paul - limite de l'urbanisation
-  **RÉSERVOIR DE BIOSPÉRITÉ** : sanctuaire écologique de la forêt Royale
-  **TRAME BLEUE** : corridor écologique du vallon de l'Endre
-  **POTENTIEL AGRICOLE** : milieux ouverts favorables au développement agricole
-  Hameau des Sacquetons
-  Pôles touristiques ou de loisirs
-  Voies existantes / en projet

Assurer le développement de St Paul pour les générations futures

- 
-  Enveloppe urbaine de St Paul
 -  Cœur du village
 -  Greffe villageoise de Pascaret
 -  Plateau de Pincounillier
 -  Vigne de Mayre
 -  Nouveau quartier de développement économique, d'habitat, d'équipements publics et d'espaces verts au sein d'un environnement forestier et agricole

Premier tableau du règlement – version provisoire – document de travail

U	AU	A	N	STECAL
Ua : centre ancien, densité, préconisations architecturales	X	A : zone agricole • exploitations agricoles, bâtiments agricoles • Habitations existantes : 30% d'extension (plafond 350m² de SP) • Zone d'implantation des annexes autour de la construction existante (périmètre à définir)	N : zone naturelle • Habitations existantes : 30% d'extension (plafond 350m² de SP) • Zone d'implantation des annexes autour de la construction existante (périmètre à définir) ----- <i>Projet de zone Nco : identifier les corridors écologiques</i>	Nt1 : camping existant de Trestaure (110 emplacements)
Uaa : greffe villageoise secteur Pascaret, emprise des futures constructions, espaces publics ... ⇒ OAP				Nt2 : zone de loisirs équins (ou autre) quartier de Trestaure
Ub : zone de renouvellement urbain, espaces verts et de respiration, voiries: lignes directrices de l'axe de développement				Nt3 : stand de tir et ball trap
Uc : résidentiel, densité modérée				
Ue : économie (en cours de définition)				

Le projet zonage du Plan Local d'Urbanisme :

Les zones Urbaines

-  Ua, centre ancien : 2 ha
-  Uaa, greffe urbaine : 2,3 ha
-  Ub, résidentiel dense : 12 ha
-  Uc, résidentiel cadre de vie : 72,4 ha
-  Ue, secteur d'activité : 1,7 ha

Les STECAL

-  Nt1, le camping : 4,15 ha
-  Nt2, le centre équestre : 2,4 ha
-  Nt3, stand de tir : 10 ha

Les zones Agricoles et Naturels

-  A : 137,3 ha
-  N : 1781,75 ha

