Projet d'Aménagement et de Développement Durables

2

PADD

Saint-Martin de Brômes

PLU

Révision n°1



Révision n°1 :

Prescrite le 14/03/2024
Projet arrêté le 12/03/2026
Approuvée le 26/10/2026

begeat
les solutions d'aménagement...
AMENAGEMENT
URBANISME
ENVIRONNEMENT
PAYSAGE
DEVELOPPEMENT
www.begeat.fr
131 Place de la Liberté
83000 Toulon
Tél : 04 94 93 58 17
Mail: contact@begeat.fr

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

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

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les 10 ans 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 ou de modification.

Le présent PADD pose les fondements du projet de révision du PLU : Plus de 18 ans après l'élaboration du premier PLU, le PLU2 entend répondre à deux grands objectifs majeurs, traduits en orientations générales d'aménagement et d'urbanisme pour les prochaines années :

1°) Préserver les richesses environnementales et paysagères de l'intégralité du territoire de Saint-Martin-de-Brômes.

2°) Conforter le rôle de « pôle villageois » de Saint-Martin-de-Brômes dans l'organisation territoriale de l'agglomération DLVA.

Ces orientations sont indissociables : c'est dans une commune au cadre de vie de qualité et attrayant, que l'envie d'y résider à l'année et que la créativité économique peuvent durablement se manifester.

Les orientations générales du PADD (chapitres 1 & 2), qui ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal le 18 avril 2025 en application de l'article L153-12 du code de l'urbanisme, expriment la politique communale en matière d'aménagement du territoire à l'horizon 2035. Elles sont exposées ci-après.

Sommaire

1. Orientation générale 1 : Préserver les richesses environnementales et paysagères de l'intégralité du territoire de Saint-Martin-de-Brômes 4

1.1 Identifier le patrimoine naturel et paysager 4

Délimiter, au sein de la protection Natura 2000, le réseau écologique local en identifiant et protégeant la trame verte et bleue 4

Localiser et protéger le patrimoine naturel 4

Développer une trame verte fonctionnelle et paysagère en milieu urbain 4

1.2 Mettre en œuvre une gestion durable des ressources en eau 5

1.3 Anticiper la vulnérabilité du territoire face aux risques 5

Feu de forêt 5

Inondation 5

Mouvements de terrains 5

2. Orientation générale 2 : Conforter le rôle de « pôle villageois » de Saint-Martin-de-Brômes dans l'organisation territoriale de l'agglomération DLVA 6

2.1 Prévoir les conditions d'une croissance maîtrisée 6

Planifier un objectif de logements en adéquation avec les enjeux supra-communaux 6

Définir les zones d'urbanisation en cohérence avec les besoins de logements et d'équipements publics 6

Hors enveloppe urbaine : conforter les habitations existantes 7

2.2 Maintenir la fonction de centre villageois attractif 7

Valoriser le cœur du village 7

Accompagner le dynamisme local 8

Organiser les conditions de mobilité pour faciliter l'accès aux pôles d'attractivité 8

2.3 Valoriser les ressources naturelles locales 9

Destiner les terres agricoles à l'activité agricole 9

Promouvoir les énergies renouvelables 9

3. Objectifs de réduction de la consommation de l'espace 10

3.1 Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain 10

3.2 Chiffrage de la consommation de l'espace prévue par le projet de PLU 10

1. Orientation générale 1 : Préserver les richesses environnementales et paysagères de l'intégralité du territoire de Saint-Martin-de-Brômes

1.1 Identifier le patrimoine naturel et paysager

Délimiter, au sein de la protection Natura 2000, le réseau écologique local en identifiant et protégeant la trame verte et bleue

- La trame verte représente les continuités écologiques boisées intercommunales que sont les massifs forestiers communs avec Valensole, Gréoux, Allemagne-en-Provence et Esparron-de-Verdon. Ces ensembles forestiers sont classés en « **zone N** ».
- La trame bleue représente les continuités écologiques liées aux cours d'eaux (pérennes et non pérennes), aux sources et zones humides. La trame bleue traverse des zones boisées « **N** » et agricoles « **A** ».
- Identifier par un zonage approprié « **zone Nco** » les secteurs présentant un intérêt écologique qu'il convient de protéger :
  - le Colostre et la zone naturelle de la Palud ;
  - les gorges du Colostre et la confluence « Colostre / Verdon » ;
  - les ravins de Pinet, de Peire Amare, de la Combe, et leur végétation riveraine associée ;
  - les zones humides identifiées par le SCoT et le PNRV : aux lieux-dits de Fontainier, de Pinet et de la source Vaumaure… ;
  - les zones de boisement en sénescence identifiées par l'ONF.

Localiser et protéger le patrimoine naturel

- Les habitats naturels plus « ordinaires » comme les bosquets, les haies (notamment en milieux agricoles), les arbres remarquables.
- Préserver les coupures d'urbanisation afin de contenir les poches d'urbanisation :
  - le ravin de Pinet entre la zone urbaine du Castellet (zone Ub) et celle du village (zone Ua) ;
  - les Aires de la Tour de l'Horloge, surplombant le village, d'où sont perceptibles les hauts massifs du Verdon (le Mourre de Chanier et le Chiran qui culminent à plus de 1 900 mètres d'altitude);
  - les cônes de vue depuis la D952 : l'entrée de ville est depuis Allemagne en Provence, et l'entrée de ville ouest depuis Gréoux ;
- Proposer une trame noire correspondant aux continuités écologiques caractérisées par une certaine obscurité et empruntées par les espèces nocturnes (zones à conserver sans éclairage ou avec un éclairage de moindre impact), tel le Colostre.

Développer une trame verte fonctionnelle et paysagère en milieu urbain

- Identifier graphiquement la « trame verte urbaine » dans les zones U et AU caractérisée par les arbres à conserver et les bosquets d'intérêt paysager pour maintenir la « densité verte » dans les enveloppes urbaines et conserver la couverture boisée qui présente un intérêt paysager (le long du chemin du Castelleras, la place du village…).
- Cette trame verte urbaine est dite « fonctionnelle » car elle contribuera à limiter l'artificialisation des sols en milieux urbains, et pourra permettre (en plus des noues et du coefficient de jardin prévu au règlement) la rétention du pluvial à la parcelle ou à l'unité foncière. Cette trame verte en milieu urbain permettra d'améliorer la régulation thermique et la qualité de l'air.
- Elle assurera également une fonction écologique et paysagère en contribuant à l'accueil de la biodiversité dans les zones urbaines, et en offrant plus d'espaces verts dans l'environnement urbain souvent trop artificialisé.
- La trame verte peut être également support de renaturation en cas de surface déjà imperméabilisée.

1.2 Mettre en œuvre une gestion durable des ressources en eau

- Pour faire face au défi du changement climatique, tout en assurant la protection du cadre de vie des habitants, le respect de la quantité et de la qualité des ressources en eau est une priorité. Ainsi, le PLU met en œuvre les démarches qui suivent :
  - Appliquer la sobriété dans la consommation d'eau potable : en imposant la récupération des eaux de pluie pour tout nouveau programme de logement, règlementer le volume et la superficie des piscines…
  - En complément des enjeux liés à la modération de la consommation d'eau potable, la ressource en eau doit être protégée (quantitativement et qualitativement). Le PLU assurera la protection de la qualité des eaux superficielles, la protection des réservoirs, captages, forages, retenues d'eau… et le développement urbain devra être adapté aux capacités de la ressource.
  - Enfin, l'accès à la station d'épuration fera l'objet d'un emplacement réservé (ER), ainsi que l'accès au captage d'eau potable.

1.3 Anticiper la vulnérabilité du territoire face aux risques

Feu de forêt

- Comme dans l'ensemble du Département, le risque de feux de forêt représente le risque majeur du territoire communal. Le Plan de Prévention des Risques Naturels est intégré au PLU. Le PLU interdit tout développement résidentiel en zone forestière naturelle, protège les interfaces « bâti forêt » en limitant la constructibilité et en protégeant les constructions existantes face au risque (instauration de mesures règlementaires relatives à la largeur des voies, à l'implantation des poteaux incendie, la création d'aire de retournement, d'accès défense incendie…).

Inondation

- Pour anticiper le risque d'inondation, le Plan de Prévention des Risques Naturels est intégré au PLU. Les zones les plus sensibles sont identifiées inconstructibles.

Mouvements de terrains

- Le Plan de Prévention des Risques Naturels est intégré au PLU. En outre, le règlement du PLU rappellera les dispositions nécessaires en vue de protéger les futures constructions de l'aléa retrait gonflement des argiles.
- Les secteurs les plus sensibles, tels les hauts de Castelleras au nord du village, verront leur constructibilité limitée.

2. Orientation générale 2 : Conforter le rôle de « pôle villageois » de Saint-Martin-de-Brômes dans l'organisation territoriale de l'agglomération DLVA

2.1 Prévoir les conditions d'une croissance maîtrisée

Planifier un objectif de logements en adéquation avec les enjeux supra-communaux

◉ Objectifs démographiques

- Orientation du PADD : d'ici 10 ans, accueillir entre 50 et 60 habitants supplémentaires.
  - Détails théoriques non contractuels : le PLU prévoit environ +52 habitants supplémentaires. En conséquence, la population communale, aujourd'hui estimée à 630 habitants[1], atteindra environ 682 habitants en 2035, soit une variation annuelle moyenne de 0,8% sur 10 ans (minoration du taux de croissance indiqué dans le SCoT de la DLVA).

◉ Objectifs logements

- Orientation du PADD : d'ici 10 ans, accueillir entre 35 et 45 logements supplémentaires.
  - Détails théoriques non contractuels : le PLU prévoit environ +37 logements supplémentaires. Dont +24 résidences principales supplémentaires et +13 résidences secondaires, dans les zones prévues pour accueillir de nouvelles constructions à usage d'habitation (zones U et 1AU).

Définir les zones d'urbanisation en cohérence avec les besoins de logements et d'équipements publics

◉ Zone Ua

- Redessiner les contours de l'enveloppe urbaine du cœur villageois :
  - au nord du village : afin de protéger la Tour de l'Horloge et les abords de l'Église Saint-Martin ;
  - au sud du village : pour intégrer l'espace public devant la mairie, aménager la maison des associations / salle polyvalente et son jardin ;
  - à l'est du village : stopper tout développement urbain sur l'espace agricole paysager limitrophe ;
  - à l'ouest du village : pour protéger la continuité écologique et paysagère du ravin de Pinet.

◉ Zones Ub

- Conforter l'urbanisation des quartiers résidentiels du Pontet, au nord du village, de la Combe et du chemin de Pauron, à l'ouest du village, tout en assurant le maintien d'une « densité verte » (couverture végétale) importante.

◉ Zones Ubg

- Zones urbaines bénéficiant de « gabarits d'emprise au sol » :
  - au sud de la zone urbaine du Castellet, et dans la zone urbaine du Pontet : cibler les vastes parcelles non bâties en vue de règlementer l'implantation des futures constructions. Ces « dents creuses » bénéficient de polygones d'emprise maximale des constructions visant à une insertion dans le site ;
  - au quartier de l'Espaï : identifier un polygone d'emprise maximale de construction sur la dernière parcelle non bâtie du lotissement existant. La constructibilité sera liée à l'adduction en eau.
- Le quartier de La Palud verra son urbanisation stabilisée.

[1] *INSEE – parution 01/04/2025*

◉ Zones 1AU

- Prévoir le développement urbain sur deux sites en continuité de l'urbanisation. Ce développement est organisé par des OAP[2] définissant l'implantation des constructions, les accès, la densité, l'ambiance végétale mais aussi les conditions d'ouverture à l'urbanisation.
  - **Zone 1AUa**, zones « à urbaniser » le long du chemin de Pauron : secteur équipé et en voie de densification, la zone 1AUa du Pauron est réduite de 2,6 ha à 6 100 m², afin d'accueillir une dizaine de logements.
  - **Zone 1AUb**, zone « à urbaniser » le long du chemin de la Combe : secteur équipé et en voie de densification , la zone 1AUb de la Combe est réduite de moitié (6 100 m² à 1 700 m²), afin d'accueillir 4 logements.
  - La densité par hectare (seuil de 15 logements / hectare préconisée par le SCOT) est ainsi respectée.
  - Ces deux zones auront pour principal enjeu leur intégration paysagère dans l'environnement urbain.
  - Favoriser une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins des habitants : privé, locatif, accessions…

Hors enveloppe urbaine : conforter les habitations existantes

- En zones agricoles A et naturelles N :
  - Interdire toutes nouvelles constructions à destination d'habitation, hormis celles liées, nécessaires et obligatoires à la poursuite d'une activité agricole;
  - Permettre une extension mesurée des habitations existantes, en appliquant les règles du PPRIF.

2.2 Maintenir la fonction de centre villageois attractif

Valoriser le cœur du village

◉ Économie

- Soutenir et accompagner le tissu commercial existant, l'implantation de commerces et services de proximité, garants de la qualité de vie dans la commune et de sa vitalité, qui doit répondre aux besoins des populations actuelles et futures.
- (Re)conquérir les locaux commerciaux et autres immeubles vacants aux emplacements stratégiques, bordant les places du village (exemple : place Arsène burle, place de la libération…).
- Autoriser le changement de destination des rez-de-chaussée du village pour développer l'activité économique, les services publics et de proximité.
- Imposer une intégration architecturale des enseignes commerciales.

◉ Numérique

- Poursuivre les efforts en matière d'accessibilité numérique ;
- Le PLU encourage le développement des infrastructures numériques pour permettre l'accès au plus grand nombre au très haut débit (la fibre est installée sur la commune) ;
- Permettre le développement d'activités liées au télétravail, au coworking et à la mutualisation des services informatiques (nouvelles activités tertiaires).

[2] OAP : Orientations d'Aménagement et de Programmation (document n°3 du PLU)

◉ Valoriser le patrimoine bâti et végétal dans le cœur du village et ses abords

- Prendre en compte la silhouette du village groupé, perceptible depuis la route de la Palud et depuis la D82 au sud.
- Préserver et améliorer la couverture végétale existante dans le village : jardinets, plantations, végétalisation des espaces publics, platanes et marronniers de la place du village, micocouliers autour du jeu de boules…
- Préserver les caractéristiques architecturales du cœur du village : veiller à la bonne intégration architecturale des projets de rénovation, d'extension, de construction, d'installation commerciale dans le village, d'installation des climatiseurs…
- Identifier et protéger le patrimoine bâti remarquable : porter une attention particulière lors de nouveaux aménagements, d'opérations de restauration ou de réhabilitation dans les périmètres des Monuments Historiques : la Tour de l'Horloge, Monument Historique Classé depuis le 11/01/1921 et l'Église, Monument Historique Inscrit depuis le 6/05/1959.
- Pour assurer la qualité architecturale des futures constructions, le règlement du PLU définira des règles précises dans des articles spécifiques que l'on retrouvera dans chaque zone du PLU qui traiteront de "volumétrie", "toitures", "façades", "ouvrages en saillie", "ouvertures", "clôtures"…
- Identifier le petit patrimoine local afin de le préserver et le restaurer.

Accompagner le dynamisme local

◉ Favoriser l'activité touristique locale

- Maintenir une activité d'hébergement touristique (sans extension des périmètres administrativement autorisés) aux Prés de la Combe, au Camping Bleu Lavande et au Payanet, par un classement en zone Nt (STECAL).
  - La reconversion des Prés de la Combe fait l'objet d'OAP (document n°3 du PLU).
- Permettre la diversification des hébergements touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, …).
- Poursuivre le développement de l'agritourisme : accueil et camping à la ferme…

Organiser les conditions de mobilité pour faciliter l'accès aux pôles d'attractivité

◉ Les cheminements piétons

- Relier par des cheminements piétons :
  - Le village au pôle des équipements sportifs et de loisirs (**zone Ueq** autour du stade).

◉ Stationnement

- Conserver les espaces de stationnement arborés au pied du village.
- Autoriser les bornes de recharge électriques.
- En milieux résidentiels, imposer le stationnement sur la parcelle (règlementer le nombre de places).

◉ Améliorer la voirie

- Élargir les voiries et créer des aires de retournement dans les quartiers habités.
- Sécuriser les accès, et les entrées/sorties depuis les routes départementales D82 et D952.

2.3 Valoriser les ressources naturelles locales

Destiner les terres agricoles à l'activité agricole

- Considérer la terre agricole comme une ressource rare et précieuse : garantir la protection du foncier agricole.
- Identifier les espaces agricoles en « **zone A** » , réservée à l'activité agricole :
  - Espaces cultivés, milieux ouverts ;
  - Parcelles classées en AOP viticole Pierrevert ;
  - Identifier les espaces agricoles d'intérêt paysager, en « **zone Ap** », dans la vallée du Colostre et aux abords immédiats du village et des Aires de la Tour. Pour maintenir ces paysages de qualité, le PLU précisera les règles à respecter : restauration des murs de restanques, typologie des clôtures autorisées…
- Permettre l'implantation de nouvelles activités agricoles : circuits courts, vente à la ferme, transformation des produits agricoles…
- Permettre la diversification de l'activité agricole : maraichage, élevage…
- Permettre le développement et la diversification des exploitations agricoles, l'implantation de nouvelles exploitations, en veillant à leur bonne intégration architecturale et paysagère.
- Ne permettre qu'une évolution mesurée des constructions existantes dans l'espace rural.

Promouvoir les énergies renouvelables

- Mettre en place la future politique énergétique du territoire en lien avec les recommandations du SRADDET, les projets de l'Agglomération et d'Hygreen.
- Traduire aux documents graphiques du PLU les secteurs potentiellement favorables à la réalisation de projets photovoltaïques, symboles de la politique communale de développement des énergies renouvelables.
  - Identifier dans un premier temps les sites d'études (exemple : Basset, Paravis, Auquier, …) : les zones « Npva » délimitent les secteurs potentiellement favorables, sur lesquels les études seront réalisées.
  - Dans un second temps, après finalisation des études et obtention des autorisations administratives propres à chaque zone, le PLU devra évoluer (révision à objet unique, déclaration de projet, …) pour autoriser l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol. Le PLU identifiera alors un zonage « Npv » définitif et un règlement approprié sera rédigé propre à la nouvelle zone « Npv ».
- Privilégier les toitures solaires sur les bâtiments, en intégrant dans leurs installations une vision architecturale, patrimoniale et esthétique.
- Étudier le potentiel de la filière bois dans le développement local, au travers des potentialités de la commune, par un classement en zone Naturelle et d'un règlement permettant l'exploitation forestière.

3. Objectifs de réduction de la consommation de l'espace

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

- La consommation s'entend par **« la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur les espaces naturels, agricoles et forestiers »**

Source : Cerema

- La consommation d'espace réalisée **entre 2011 et 2021** a atteint environ **2,64 hectares**

Source : portail de l'artificialisation des sols / Mon Diagnostic Artificialisation

- **Le projet de PLU prévoit de réduire par 2 la consommation de l'espace : soit 1,32 hectare maximum.**

3.2 Chiffrage de la consommation de l'espace prévue par le projet de PLU

Zones	Superficie zonage brut	Zone d'implantation imposée réduisant la consommation (découpage parcellaire)	Consommation projetée
1AUa et 1AUb en extension	1AUa : 6 100 m² 1AUb : 1 700 m²	Zone d'implantation en 1AUa : 3 200 m² Zone d'implantation en 1AUb : 1 700 m²	3 200 + 1 700 = 4 900 m²
Ub en limite de l'enveloppe U	2 370 m²	x	2 370 m²
Parcelles bâties après 2022 et avant l'arrêt du PLU (à comptabiliser au titre de la loi Climat et résilience)	*6 590 m²*	*x*	*6 590 m²*
		TOTAL :	1,3 ha

※ *Ne sont pas comptabilisés les sites d'études, pour d'éventuels parcs solaires, classés en zone Npva au zonage du PLU puisqu'ils n'autorisent pas de constructibilité.*