



Plan-d'Aups-Sainte-Baume

Plan Local Urbanisme

2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables



*Révision du PLU prescrite par délibération du Conseil Municipal du 25 novembre 2022
Révision du PLU arrêtée par délibération du Conseil Municipal du..16 septembre 2024
Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal du....17 juillet 2025*

Le parti d'aménagement retenu :

« S'appuyer sur la trame paysagère agro-naturelle pour préserver et dessiner le développement communal »

Table des matières

1	Orientation générale n°1 : un village symbole au cœur d'un environnement exceptionnel	4
1.1	Préserver les qualités naturelles et paysagères exceptionnelles du territoire	4
1.2	Valoriser l'architecture et le patrimoine bâti du village symbole	4
2	Orientation générale n°2 : un développement communal sobre adapté aux nouveaux enjeux climatiques et aux risques présents sur le territoire	5
2.1	Allier conception urbaine et préservation des ressources.....	5
2.2	Identifier la vulnérabilité du territoire face aux risques	5
2.3	Réorganiser le développement urbain dans les quartiers les plus propices.....	6
2.4	Organiser les mobilités.....	7
2.5	Promouvoir un cadre bâti vertueux	7
3	Orientation générale n°3 : viser un développement économique durable et endogène	8
3.1	Inciter à produire local	8
3.2	Poursuivre l'attractivité du centre-village.....	8
3.3	Miser sur le tourisme rural et durable	8
4	Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	9

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.

- ***Cadre d'application***

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

La collectivité peut décider de surseoir à statuer, dans les conditions définies à l'article L424-1 du code de l'urbanisme, sur les demandes d'autorisation concernant des constructions, installations ou opérations qui seraient de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du PADD, en application de l'article L153-11 du code de l'urbanisme.

- ***Portée du PADD***

Le PADD exprime la politique d'urbanisme de la commune pour les deux décennies 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 débat sur les orientations générales du PADD***

Les orientations générales du PADD, ont fait l'objet d'un débat en Conseil Municipal, lors de la prescription de la révision générale du PLU, le 25 novembre 2022. Elles expriment la politique communale en matière d'aménagement du territoire à l'horizon 2040.

Les travaux de la commission urbanisme, les réunions de travail organisées notamment avec les personnes publiques associées, ont permis d'affiner les choix d'aménagement et d'urbanisme retenus pour la commune. Un second débat sur les orientations générales du PADD, était donc nécessaire. Il s'est déroulé le 25 mars 2024.

1 Orientation générale n°1 : un village symbole au cœur d'un environnement exceptionnel

1.1 Préserver les qualités naturelles et paysagères exceptionnelles du territoire

- **Sanctuariser les secteurs à enjeux écologiques** du territoire :
 - La Trame minérale : les falaises et la partie minérale qui culmine au St Pilon à 1 100 mètres.
 - La Trame verte: massifs forestiers de hêtres et de chênes, influence des sites Natura 2000 et ZNIEFF, maillage bocager en zone agricole ...
 - La Trame bleue : cours d'eau, vallons, zone d'expansion des crues, zones humides...
- **Affirmer la géographie des lieux** :
 - Préserver les paysages marqués par les reliefs structurants (grands paysages boisés, affleurements rocheux),
 - Prendre en compte les enjeux paysagers du PNRSB (les « paysages remarquables ») et le projet de « site classé ».
- **Valoriser les micro-paysages** :
 - Identifier les cônes de vue à protéger, notamment à l'entrée du village, quartier Béthanie – Roc Estello.
 - Renforcer la qualité paysagère des entrées de ville :
 - cône de vue depuis la RD80 (secteur Rouvière) : qualité architecturale et végétalisation renforcée, intégration des futures constructions dans le paysage.
 - Perceptions paysagères le long de la RD 80 (de l'Hostellerie jusqu'au village) : qualité des clôtures, maintenir les perspectives sur la Sainte Baume.

1.2 Valoriser l'architecture et le patrimoine bâti du village symbole

- Plan d'Aups Ste Baume : un village symbole au cœur du PNR. **Prendre en compte des enjeux architecturaux** inscrits dans la charte du PNRSB.
- **Identifier et protéger le patrimoine** d'intérêt, qu'il soit historique ou contemporain :
 - Protéger et valoriser les abords du patrimoine classé Monument Historique :
 - 3 oratoires du XVIème siècle
 - Chapelle des Parisiens du XVII siècle
 - Église St Jacques le Majeur
 - Stèle romaine
 - Valoriser les espaces publics aux abords du lieu d'exposition de l'Espace Troin - Le Corbusier.
 - Recenser le petit patrimoine d'intérêt communal ou privé (fontaines, puits, lavoirs...) en vue d'assurer sa préservation.
- **Élaboration d'une palette chromatique** à respecter pour les façades, les menuiseries, les ferronneries de toutes nouvelles constructions.
- **Imposer des prescriptions architecturales** adaptées au centre village.
- **Imposer des prescriptions végétales** pour toutes nouvelles constructions.
- **Assurer une insertion architecturale** optimale en façade ou en toiture, des éléments techniques de production d'énergie renouvelables, de climatisation, d'extraction d'air, des équipements numériques, des paraboles...

2 Orientation générale n°2 : un développement communal sobre adapté aux nouveaux enjeux climatiques et aux risques présents sur le territoire

2.1 Allier conception urbaine et préservation des ressources

- **Préservation des ressources agricoles et forestières** pour faire face aux enjeux climatiques :
 - Limiter et stabiliser l'enveloppe constructible en vue de préserver le foncier agricole et forestier.
- **Préservation des ressources en eau** : limiter la constructibilité et les capacités d'accueil dans une logique d'économie de la ressource en eau :
 - Sécuriser l'alimentation en eau potable (en qualité et en quantité) en assurant la protection des eaux souterraines (périmètre de protection des captages) et en intégrant la préservation de la zone de sauvegarde des masses d'eau souterraines de priorité 1 identifiée.
 - Assurer un développement urbain cohérent avec la ressource en eau potable.
 - Limiter le développement urbain dans les quartiers où l'adduction en eau potable est insuffisante (en débit comme en pression).
 - Assurer un développement urbain cohérent avec la capacité de la station d'épuration : prise en compte de la capacité des réseaux d'assainissement collectif.
- **Limitation de la consommation de l'espace**, en respectant le nouveau corpus législatifs et réglementaires.

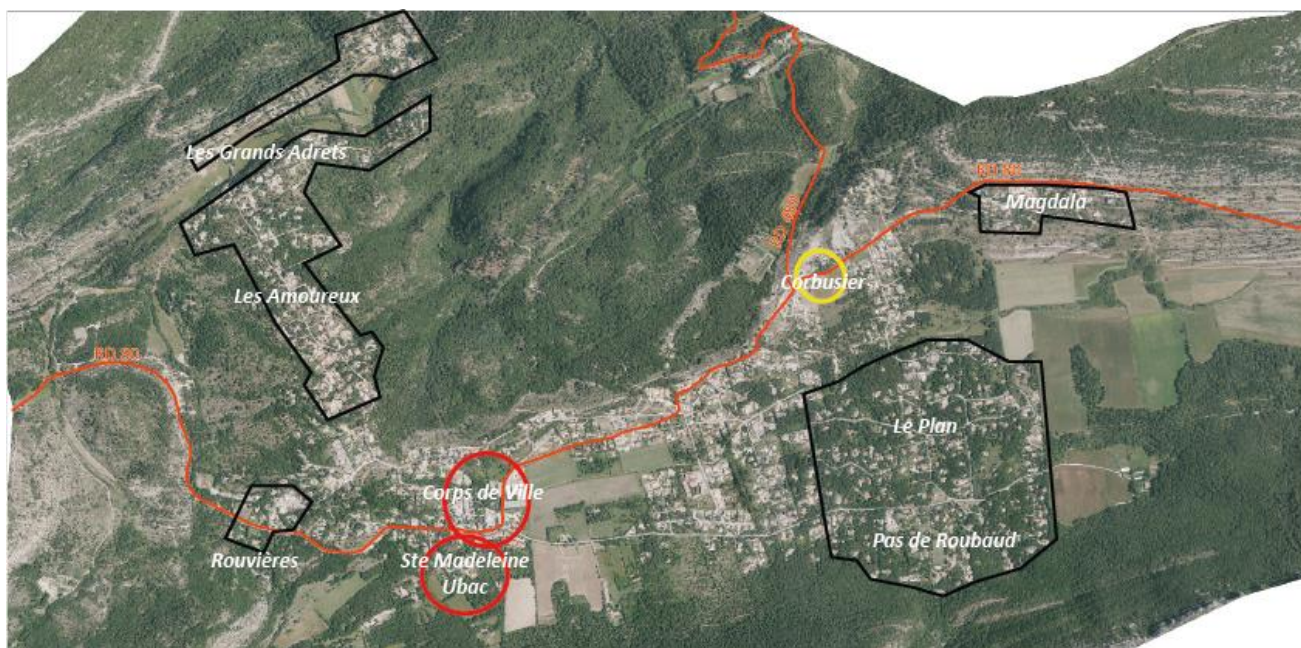
2.2 Identifier la vulnérabilité du territoire face aux risques

- **Le risque incendie** :
 - Contenir l'urbanisation dans les quartiers insuffisamment équipés (poteaux incendie à plus de 200m, débit insuffisant, absence d'aire de retournement...) ou en lisière de forêt.
 - Intégrer dans le PLU des dispositions réglementaires opposables visant à sécuriser les biens et personnes face au risque incendie comme les largeurs des voies, la présence de poteaux incendie présentant un débit suffisant...
- **Le risque inondation** : intégrer l'étude relative au ruissellement pluvial sur le bassin versant de l'Huveaune et contenir l'urbanisation dans les quartiers les plus à risque.
 - Encadrer l'infiltration à l'échelle de la parcelle ou du projet (compensation à l'imperméabilisation, rechercher la désimperméabilisation...) .
 - Limiter l'imperméabilisation des sols, et imposer une gestion intégrée des eaux pluviales in situ à l'échelle du projet.
 - Protéger de toute imperméabilisation les abords des vallons (pérennes ou non), et les zones d'expansion des crues.
- **Le risque minier** : intégrer l'étude des aléas mouvement de terrain des anciennes exploitations lignitifères provençales.
- **Le risque lié à l'aléa retrait-gonflement des argiles et aux effondrements** : affiner la connaissance du risque.

2.3 Réorganiser le développement urbain dans les quartiers les plus propices

- **Cibler les secteurs à enjeux de développement urbain ou dédiés à l'urbanisation :**
Pour chacun de ces secteurs, l'urbanisation s'effectuera sous conditions précisées dans le règlement du PLU ou dans des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :
 - Secteur du Corps de ville : création et extension des équipements publics (sportifs scolaires, petite enfance...) avec du logement mais en assurant la préservation du Clos Béthanie.
 - Secteur Ste Madeleine / Ubac : programme de logements et hôtellerie.
 - Secteur du Trouin-Corbusier : zone dédiée à l'accueil d'équipements et d'espaces publics.

- **Contenir** les quartiers les plus exposés aux risques :
 - Les Grands Adrets,
 - Les Amoureux,
 - Rouvières,
 - Le Plan,
 - Pas de Roubaud
 - Magdala...



- Localisation des secteurs à enjeux de développement
- Accroître le rayonnement de l'espace Trouin-Corbusier par la création d'espaces publics
- Localisation des secteurs où le développement urbain est à contenir

- Poser les conditions pour **achever le développement et l'urbanisation** des autres quartiers habités et équipés.

2.4 Organiser les mobilités

- **Agir sur l'aménagement pour limiter les déplacements routiers et favoriser les alternatives au véhicule particulier** : prévoir des haltes routières pour les TC, des espaces de stationnement au plus proche des pôles attractifs (centre village, établissement recevant du public, commerces...)
- **Réduire les émissions de gaz à effet de serre** : favoriser les cheminements piétons (ou cycles) en assurant un maillage piétonnier (ou cycles) dans le village, connecté aux principaux pôles attractifs de la commune ; et instaurer de nouvelles règles aux futures constructions afin de favoriser le développement des mobilités douces (articles du règlement en faveur des deux roues non motorisées).
- **Développer et sécuriser le réseau de liaisons douces** par la mise en place d'emplacements réservés.
- **Mutualiser le stationnement et hiérarchiser la trame viaire** : identifier les sites propices à la mutualisation du stationnement (proche des arrêts de TC, dans le centre village, ou des équipements touristiques), et calibrer la voirie en fonction de l'importance des transits quotidiens.

2.5 Promouvoir un cadre bâti vertueux

- **Renforcer les caractéristiques environnementales de Plan d'Aups, « village jardin »**, qui participent à la présence de la biodiversité et à la qualité du cadre de vie dans les quartiers habités : patrimoine végétal, végétalisation des espaces résidentiels, traitement des clôtures.
- **Limiter l'artificialisation des sols** : instauration d'une trame verte urbaine dans l'enveloppe constructible (en corridors écologiques continus ou en « pas japonais »), et mise en place d'un coefficient de jardin imposant un % d'espaces non imperméabilisés et d'un ratio d'espaces de pleine terre.
- **Limiter la création d'îlots de chaleur urbains (ICU)** en imposant un taux de végétalisation minimale notamment en pieds de façade afin d'éviter l'accumulation de chaleur des sols minéraux et la réverbération solaire.
- **Favoriser les formes urbaines sobres, plus compactes et qui consomment moins d'espace** : mise en place du principe de « couronnes urbaines résidentielles » en application du SCOT Provence Verte Verdon, à la densité croissante plus on se rapproche du centre du village.
- **Favoriser la performance thermique des bâtiments** : promouvoir, de manière encadrée, l'isolation des bâtiments et le développement des énergies renouvelables (Enr).
- **Viser le confort hivernal en appliquant les préceptes du bioclimatisme** : préconiser des principes d'orientation des constructions en fonction de l'exposition au soleil et aux vents.
- **Déterminer les secteurs à performance énergétique renforcée**, afin d'adopter pour les nouvelles constructions des formes d'habiter moins déperditives en énergie.

3 Orientation générale n°3 : viser un développement économique durable et endogène

3.1 Inciter à produire local

- **Valoriser la fonction productive des espaces agricoles :**
 - identification des espaces cultivés par un classement en zonage A.
 - Identification des espaces « agricolables », futurs espaces dédiés à être mis en culture ou à accueillir du pastoralisme, par un classement en zonage Af
 - Prendre en compte le Plan de Reconquête Agricole réalisé par la Chambre d'Agriculture.
 - permettre la diversification de l'activité agricole en définissant un nouveau règlement agricole.
- **Mettre en place des jardins partagés** pour y développer l'autoconsommation et les circuits courts.
- **Encourager le pastoralisme et l'élevage**, notamment en milieux forestiers « fermés » afin d'entretenir la forêt.
- **Valoriser la fonction productive des espaces forestiers**, valoriser la filière bois.

3.2 Poursuivre l'attractivité du centre-village

- **Renforcer l'attractivité du centre-village en :**
 - Définissant les conditions d'une centralité villageoise traduite en termes de densité et d'architecture.
 - Répondant au parcours résidentiel : permettre aux plus modestes, au plus jeunes et aux plus âgés de vivre et d'habiter dans le centre-village.
 - Proposant une offre d'activités économiques et de services adaptés.
- **Favoriser la mixité fonctionnelle** dans les nouvelles constructions, en valorisant l'installation de commerces, de services ou d'artisanat en RDC.
- **Assurer le développement des équipements et services publics** : Poursuivre l'accès aux services publics, notamment aux soins, aux services d'accueil pour la petite enfance et la jeunesse.
- **Développer le numérique** : Accélérer la mise en place de la couverture en Très Haut Débit, favorable à l'accueil de nouvelles activités économiques en télétravail.

3.3 Miser sur le tourisme rural et durable

- **Au village :**
 - Mettre en place un projet touristique dans le village (hébergements hôteliers, restauration, commerces).
 - Développer l'hébergement touristique à proximité du village.
- **À l'Hostellerie :**
 - Confirmer le secteur spécifique dédié à l'accueil et à l'hébergement touristique en lien avec la Sainte Baume (Hostellerie de la Ste Baume, Maison du Parc et Office du Tourisme).
 - Limiter l'empreinte écologique du tourisme lié à la fréquentation de la Ste Baume : aménager suffisamment d'espaces de stationnement tout en limitant l'artificialisation des sols,
- Prendre en compte les enjeux touristiques du PNRSB.

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

Bilan de la consommation de l'espace :

La consommation d'espace (toutes vocations confondues : habitat, économie, équipements, transports...) réalisée entre 2014 et 2024 atteint environ 22 hectares, soit une moyenne de 2,2 hectares par an (période d'analyse attendue à l'article L 151-4 du code de l'urbanisme)

La consommation d'espace (toutes vocations confondues : habitat, économie, équipements, transports...) réalisée entre 2011 et 2021 est d'environ 25 hectares, soit une moyenne de 2,5 hectares par an (période d'analyse attendue par la loi climat et résilience).

La Loi Climat et Résilience d'aout 2021 qui vise notamment à limiter l'étalement urbain et à protéger les sols et les milieux agricoles, naturels et forestiers, a mis en avant une démarche de lutte contre l'artificialisation de ces sols et l'atteinte d'un objectif de « Zéro Artificialisation Nette » à l'horizon 2050.

En vue d'anticiper cet objectif, le code de l'urbanisme et la loi fixe, pour les 10 années à venir, un objectif de réduction de 50% de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers par rapport à celle observée sur la décennie précédente.

Ainsi, pour la Commune de Plan d'Aups Sainte Baume, la révision du PLU prévoit de réduire la consommation d'espace d'au moins par 2 : en conséquence, la consommation d'espace du PLU sera d'environ 11 hectares.