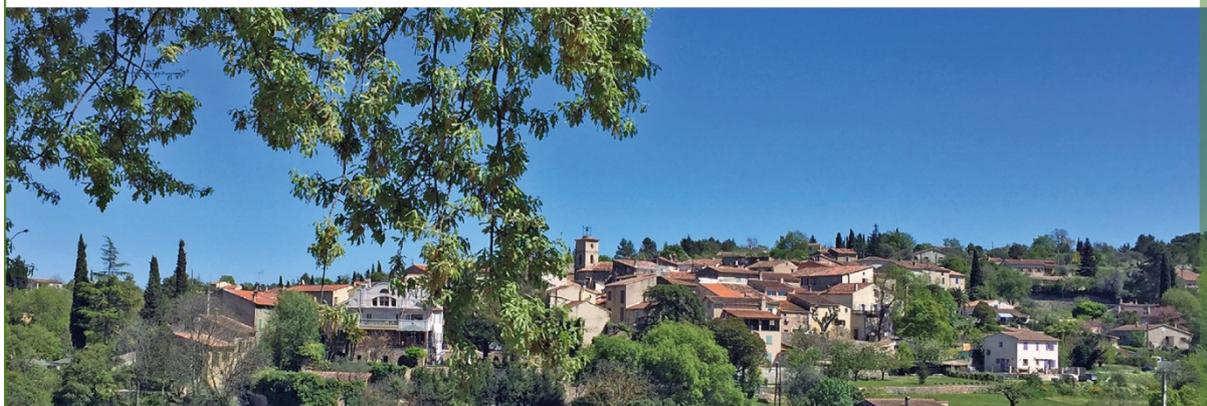


PADD

2

Projet d'
Aménagement et de
Développement
Durables

PLU



Elaboration du PLU

Saint-Paul-en-Forêt

Prescrite par DCM du 15/11/2012
Projet arrêté par DCM du 28/03/2024
PLU approuvé par DCM du 19/12/2024

 **begeat**
les solutions d'aménagement...

Table des matières

1	Assurer le développement de Saint-Paul-en-Forêt pour les générations futures _____	5
1.1	Un nouvel axe de développement	5
1.2	Préserver le cadre de vie des quartiers résidentiels.....	6
1.3	Une nouvelle armature urbaine	6
1.4	Dynamiser les activités du centre du village	7
1.5	Conforter et développer l'attractivité économique durable en lien avec la forêt.....	8
1.6	Favoriser le maintien et le développement des activités agricoles en lien avec le projet de Zone Agricole Protégée (ZAP)	8
1.7	S'adapter au changement climatique.....	9
2	L'environnement de Saint-Paul-en-forêt, un atout majeur pour son développement __	10
2.1	Protéger le fonctionnement écologique du territoire : trame verte et bleue.....	10
2.2	Assurer la protection et la valorisation des milieux naturels	11
2.3	Revaloriser la silhouette du village et ses caractéristiques architecturales	11
2.4	Assurer la sécurité publique en matière de prévention des risques majeurs	11
2.5	Protéger l'environnement pour assurer la salubrité publique	12
2.6	Identifier et valoriser des éléments architecturaux et urbains d'intérêt patrimonial	12
2.7	Conserver les jardins ceinturant le village	13
3	Planche graphique du PADD _____	14
4	Objectifs de modération de la consommation de l'espace _____	15

LE PADD

Elément 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 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. 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 10 à 15 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 ou de modification. L'économie générale du PLU est traduite au sein des deux orientations générales que sont les chapitres 1 et 2 du présent PADD.

Le débat sur les orientations générales du PADD

Conformément à l'article L.153-12, le conseil municipal doit débattre sur les « orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ». Un premier débat s'est tenu le 21 janvier 2016, un second débat le 23 mars 2018, et enfin le dernier débat s'est tenu le 28 septembre 2023.

Les orientations générales du PADD de Saint-Paul en Forêt

Le territoire de la communauté de commune du Pays de Fayence, dans lequel se situe la commune de Saint-Paul-en-Forêt, est confronté à la réalité de la situation en termes de ressources en eau. En effet, il s'avère que cette ressource n'est plus suffisante pour répondre aux besoins actuels du territoire. C'est pourquoi, les communes de la communauté de commune du Pays de Fayence doivent freiner leur développement pour une durée de 5 ans. Durant cette période, les délivrances de droits à construire seront en pause permettant ainsi de préserver les capacités d'alimentation en eau potable pour les habitants jusqu'à la mise en œuvre de nouveaux aménagements visant à sécuriser l'approvisionnement.

L'ouverture à l'urbanisation sera, en conséquence, liée à la réalisation de travaux d'adduction et de renforcement des réseaux d'eau potable. Les quartiers d'habitation non ouverts à l'urbanisation pourront être constructibles et accueillir de nouvelles constructions après réalisation de ces travaux. Ces ouvertures à l'urbanisation s'effectueront après modification ou révision du PLU.

Les deux orientations générales du PADD de Saint-Paul-en-Forêt inscrivent dès à présent les projets futurs portés par la municipalité pour les 10-15 ans à venir, sous réserve de la réalisation des travaux d'adduction et renforcement des réseaux d'eau potable et de la prise en compte de l'OAP Eau :

Orientation générale n°1 : Assurer le développement de Saint Paul en Forêt pour les générations futures

- ☑ Un nouvel axe de développement :
 - recentrer les potentialités d'urbanisation autour du centre ancien villageois ;
 - affirmer le caractère urbain du quartier de Pinconillier, dans la continuité du centre-ville, tout en assurant une intégration paysagère des futures constructions ;
 - inscrire au PADD le souhait de développer des extensions de l'urbanisation au sud, en délimitant des zones d'urbanisation futures « strictes », classées 2AU.
- ☑ Préserver le cadre de vie des quartiers résidentiels en préservant les structures paysagères boisées.
- ☑ Définir différentes densités propres à chaque couronne résidentielle.
- ☑ Dessiner une nouvelle armature urbaine caractérisée par des connexions inter quartiers.
- ☑ Dynamiser les RDC du centre du village en incitant à l'installation d'activités économiques.
- ☑ Conforter et développer l'attractivité économique durable en lien avec la forêt.
- ☑ Favoriser le maintien et le développement des activités agricoles en soutenant le projet de Zone Agricole Protégée.
- ☑ Permettre le développement des activités d'élevage et la création d'un pôle équestre.
- ☑ S'adapter aux changements climatiques et aux risques naturels liés.
- ☑ Prendre en compte la problématique liée à la ressource en eau.

Orientation générale n°2 : l'environnement de St-Paul en Forêt, un atout majeur pour son développement

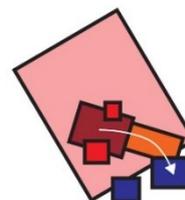
- ☑ Protéger le fonctionnement écologique du territoire.
- ☑ Assurer la protection et la valorisation des milieux naturels.
- ☑ Revaloriser la silhouette du village et ses caractéristiques architecturales.
- ☑ Assurer la sécurité publique en matière de prévention des risques majeurs.
- ☑ Protéger l'environnement pour assurer la salubrité publique.
- ☑ Identifier et valoriser des éléments architecturaux et urbains d'intérêt patrimonial.
- ☑ Conserver les jardins ceinturant le village.

Ces orientations générales sont déclinées en orientations particulières pages suivantes.

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

1.1 Un nouvel axe de développement

- ☑ Le PLU dessine dès à présent l'avenir de Saint-Paul-En-Forêt, lequel se traduit par la planification de trois projets d'envergure, connexes et dépendants les uns des autres :



- 1°) Recentrer les potentialités d'urbanisation autour du centre ancien villageois en ciblant notamment les quartiers de Charlon et de Pascaret :** l'enjeu étant de conforter le centre ancien en accompagnant son extension sur deux secteurs (identifiés en zones 2AUa et 2AUb). En application du SCOT, ces deux sites auront vocation à accueillir une Urbanisation Nouvelle Accompagnant l'extension du village (UNA) ciblée à Charlon (au nord) et Pascaret (au sud), deux quartiers jouxtant le centre historique, propices au développement de l'habitat. Le projet prévoit le maintien d'une trame verte paysagère et l'aménagement de jardins pour chacune des deux Urbanisations Nouvelle d'Accompagnement (UNA). La production de logements de type « maisons de village » y sera favorisée ainsi que l'affectation des rez-de-chaussée, à vocation économique, privilégiée.
- 2°) l'affirmation du caractère urbain du quartier de Pincounillier,** situé sur le plateau du même nom. L'urbanisation y sera confortée en permettant de combler les espaces libres et la densification équilibrée grâce au maintien d'une trame végétale nécessaire à la qualité de vie. Ainsi, les perspectives ouvertes sur les massifs environnants (Reliefs de Mons, villages perchés du canton de Fayence...) perçues depuis les espaces publics (existants et programmés) du plateau de Pincounillier sont à maintenir. L'enjeu étant d'assurer une continuité urbaine avec le centre du village par le respect d'une densité modérée, favorisant des opérations d'habitat mitoyen et groupé (logements aidés, résidence pour personnes âgées et locatif privé) ... Outre les travaux liés à l'adduction en eau potable, ce projet de densification ne pourra se réaliser qu'après réalisation du maillage de la voirie (zone 2AUc).
- 3°) Réfléchir à l'aménagement des extensions sud :**
- Vignes de Maure :** y finaliser l'urbanisation après avoir réalisé un aménagement sécurisant l'entrée de la zone (Zone 2AUd).
- Les Hauts de St-Paul (terrains Grime) :** Un nouveau quartier attractif, contemporain et respectueux du site situé dans le prolongement du village de Saint-Paul-en-Forêt. Cette zone d'urbanisation future est prévue pour accueillir de l'hébergement saisonnier lié à Terre Blanche, et du logement (y compris en accession aidée) sous forme de villas jumelées en hameaux et de villas individuelles. Le projet est lié à la réalisation d'équipements publics importants (viabilisation, adduction en eau potable, assainissement collectif, réseau pluvial, bornes incendie etc.) qui imposent un classement du secteur en zone 2AUe. Le SCOT du Pays de Fayence identifie ce secteur comme un « *site d'urbanisation nouvelle complémentaire pour le Pays de Fayence* ».

1.2 Préserver le cadre de vie des quartiers résidentiels

- ☑ 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. Ils sont identifiés sur les plans de zonage.
- ☑ Le PLU distingue trois couronnes résidentielles (les zones Ub) à la densité différenciée :
 - la zone Uba du plateau de Pincounillier qui préserve l'armature végétale existante tout en assumant une densité modérée ;
 - puis la zone Ubb des quartiers périphériques où la « trame verte » identifiée au zonage, associée au « coefficient de jardin » inscrit dans le règlement du PLU, permettent de maintenir une *densité verte* fidèle aux paysages de St-Paul, tout en autorisant encore la constructibilité sous conditions;
 - et enfin la zone Ubj limitrophe des zones forestières, et où les jardins sont prépondérants et l'urbanisation stabilisée, conservant ainsi l'ambiance naturelle et la qualité paysagère.
- ☑ Les zones d'urbanisation futures (classées 2AU, fermées à l'urbanisation dans un premier temps) limiteront leur empreinte urbaine sur l'environnement en assurant une artificialisation des sols la plus maîtrisée possible, et en préservant un maximum d'espaces non imperméabilisés :
 - ces secteurs ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU programmant la réalisation des équipements, des réseaux et de la défendabilité face au risque incendie (aujourd'hui insuffisants).

1.3 Une nouvelle armature urbaine

Le PLU met en œuvre une politique de déplacements adaptée aux futurs enjeux :

- ☑ L'axe de développement est clairement identifié : l'objectif du PLU consiste à renforcer et étendre l'influence du centre villageois à Charlon et Pascaret, mais également à connecter le centre du village au plateau de Pincounillier, puis au futur quartier (extension du village vers le sud-est, sur les terrains Grime) par des connexions viaires et piétonnes.
- ☑ Adapter le réseau de voirie afin d'assurer le maillage des quartiers urbains et la sécurité routière.
 - Renforcer le réseau de voirie : les déplacements inter-quartiers sont assez difficiles du fait de l'étroitesse des voiries. Apaiser la circulation dans le village tout en désenclavant certains quartiers est une priorité. St-Paul doit également anticiper le développement des déplacements des quartiers qui ne sont pas destinés à se densifier.
 - Le PLU prévoit l'aménagement de nouveaux axes de déplacements : voiries routières, voie de contournement...
 - Le PLU prévoit d'aménager et de sécuriser des carrefours, tels que celui de Vigne de Maure au croisement de la RD4 : cet aménagement permettra de finaliser l'urbanisation de ce quartier-jardin.

- ☑ Développer le stationnement et les modes doux de déplacements :
 - Développer le stationnement paysager, le moins artificialisé possible : afin d'accroître l'attractivité du centre du village, le stationnement doit être situé au plus proche des commerces et services.
 - Requalifier la place centrale du village, en favorisant sa désartificialisation et sa végétalisation, et en lui offrant une autre alternative que le « tout voiture ».
 - 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.
 - Enfin, le PLU prévoit 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 et des équipements publics au sud-est de l'enveloppe urbaine (terrain de sport, tennis).
- ☑ Développer les communications numériques, notamment dans tous nouveaux projets urbains en imposant des fourreaux de réserve pour chaque projet urbain.

1.4 Dynamiser les activités du centre du village

- ☑ La commune entend soutenir l'économie locale en :
 - Développant les espaces dédiés au stationnement des véhicules,
 - Réduisant les nuisances routières occasionnées par le trafic en centre-ville : ainsi, une déviation est créée au sud de Pascaret afin de pacifier le centre du village. La déviation nécessite la réalisation de deux sections : la section Pascaret et la section Le Lauron.
 - Aménageant des cheminements piétons reliant le centre commercial villageois et les quartiers d'habitat situés à moins de 500 mètres (développement des cheminements doux le long des axes routiers).
 - Favorisant la mixité des activités économiques dans les RDC du village : commerces, services, bureaux ...
 - Mettant en place une politique foncière active (instauration du droit de préemption urbain pour agir sur les baux commerciaux : l'objectif de ce droit de préemption consiste à maintenir et développer les activités économiques du village).
 - Identifiant quelques rues commerçantes du centre du village pour lesquels les changements de destination seront en priorité affectés à de l'activité commerciale, de
- ☑ Volonté de mise en place d'une politique de requalification des espaces publics (embellissement) afin de renforcer leur attractivité (places et placettes, trottoirs ...).

1.5 Conforter et développer l'attractivité économique durable en lien avec la forêt

Commune forestière du Var, Saint-Paul-en-Forêt entend miser sur cette ressource énergétique et touristique qu'est la forêt :

- ☑ **La forêt, ressource énergétique** : l'écosystème forestier présente de beaux atouts énergétiques à St-Paul. Les filières bois-énergie, biomasse et bois-construction sont autant de débouchés qu'il convient d'étudier. Le PLU ne doit pas entrer en contradiction avec cette nouvelle économie durable.
- ☑ **La forêt, ressource touristique** : le territoire de Saint-Paul-en-Forêt est riche d'une forêt encore bien préservée le long du cours d'eau de l'Endre et au cœur de la forêt Royale. Patrimoine ouvert à tous, les espaces naturels forestiers représentent l'atout touristique majeur de Saint Paul. Ainsi, le PLU favorise l'hébergement et les activités touristiques sur le territoire :
 - Maintien du camping Le Parc au quartier de Trestaure : sa capacité d'hébergement est limitée à environ 110 emplacements. L'hébergement de plein air étant privilégié au détriment des habitations légères de loisirs et résidences mobiles de loisirs.
 - Maintien du secteur dédié au stand de tir et de ball-trap à proximité de la forêt Royale.
 - Identification des constructions autorisées à changer de destination, en milieu agricole ou naturel, pour permettre l'activité touristique (chambres d'hôtes, hôtellerie, restauration, artisanat d'art...).
 - Identification du sentier des Trois Lacs traversant le territoire boisé au sud du Pays de Fayence, et notamment Saint Paul en Forêt.

1.6 Favoriser le maintien et le développement des activités agricoles en lien avec le projet de Zone Agricole Protégée (ZAP)

- ☑ Le PLU protège l'activité économique agricole en identifiant les espaces agricoles (cultivés et potentiellement cultivables). Ainsi, le PLU classe en zone agricole :
 - Les zones agricoles à mise en valeur immédiate.
 - Les secteurs potentiellement cultivables mais étant boisés, un défrichement sera nécessaire au préalable ;
- ☑ Le PLU préserve le terroir classé en AOC et prend en compte le Plan de Reconquête Agricole mené par la Chambre d'Agriculture du Var.
- ☑ Le PLU identifie le projet de développement de la vigne sur les terrains Grime.
 - Le PLU permet la diversification de l'activité économique agricole, notamment celle liée à l'activité d'élevage et de valorisation des chevaux, en définissant un nouveau règlement agricole.
 - Le PLU entend permettre le développement d'un pôle équestre à proximité du Château Grime : une zone 2AUF est positionnée à cet effet.

- Les bâtiments identifiés et matérialisés sur les documents graphiques pourront bénéficier d'un changement de destination, notamment touristique, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole.
- Le PLU assure l'approvisionnement en eau dédié à l'usage agricole pour les années futures en privilégiant les cultures peu consommatrices en eau.

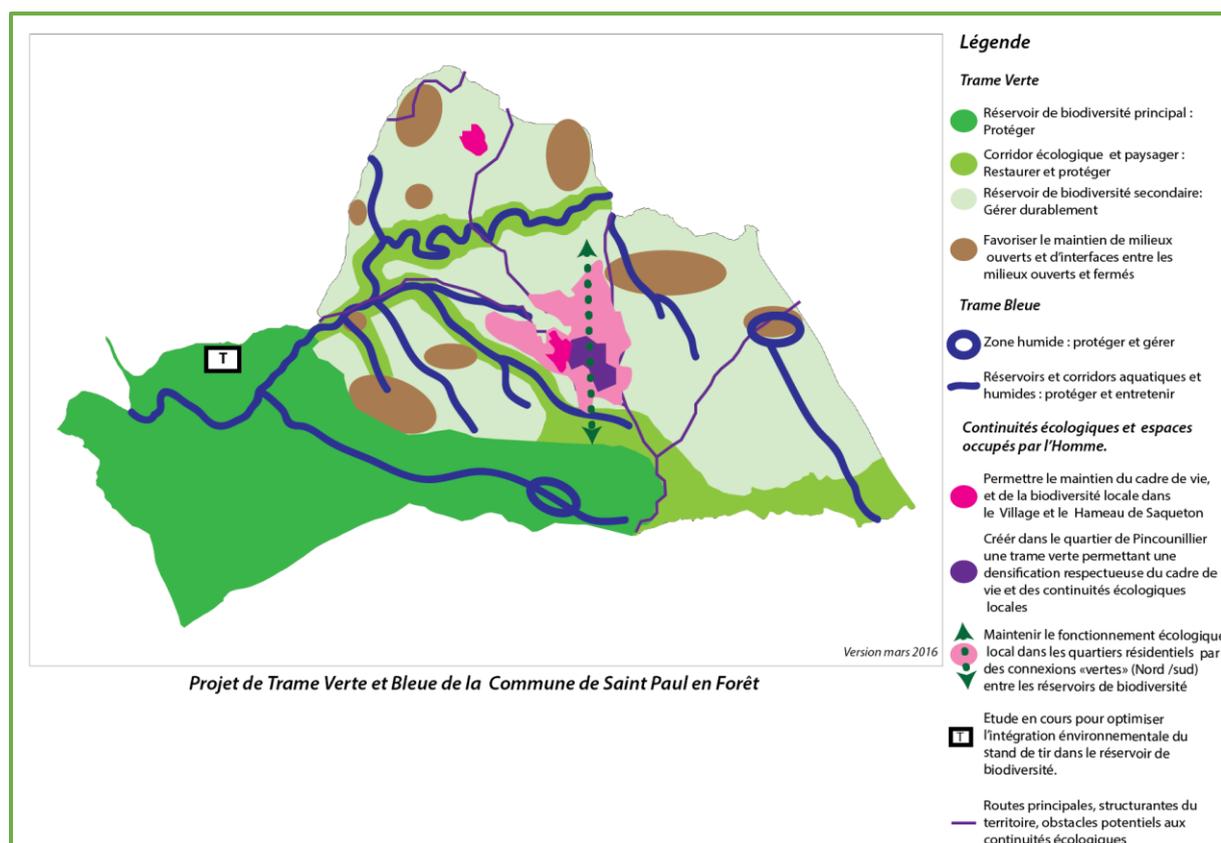
1.7 S'adapter au changement climatique

- Le PLU prévoit des formes urbaines :
 - Limitant les déplacements motorisés et favorisant les modes doux de déplacement,
 - Permettant le développement d'installations collectives de production et de distribution d'énergies, en favorisant les énergies renouvelables : et principalement dans le nouveau quartier situé dans le prolongement du village de Saint-Paul-en-Forêt, vers l'est.
 - La production d'énergie renouvelable est favorisée sur les bâtiments, et notamment communaux, artisanaux et commerciaux.
- Le PLU prévoit de réduire la consommation en eau potable et d'assurer une gestion durable et intégrée des eaux pluviales, en imposant pour les nouvelles constructions :
 - la récupération des eaux de pluie ;
 - le double réseau séparé (eau potable et eau pluviale) avec cuve de récupération des eaux de pluie ;
 - la plantation d'espèces végétales adaptées à la sécheresse méditerranéenne et non d'espèces nécessitant de l'eau en abondance ;
 - une surface maximale aux bassins des piscines ;
 - un maximum de sols perméables avec des dispositifs tels que les « jardins de pluie », les échelles d'eau, les puits d'infiltrations, noues ou tranchées drainantes...
 - un phasage des zones constructibles U et des zones à urbaniser AU traduit au sein de « l'OAP Eau » (document n°3 du PLU).

2 L'environnement de Saint-Paul-en-forêt, un atout majeur pour son développement

2.1 Protéger le fonctionnement écologique du territoire : trame verte et bleue

- ☑ 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.



2.2 Assurer la protection et la 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.
- Identifier les grands corridors écologiques traversant la commune de St-Paul par un zonage « Nco ».
- Aménager de façon raisonnée et respectueuse des milieux traversés, le chemin pédestre et la piste VTT du « chemin des Lacs » au sud du territoire communal.

2.3 Revaloriser la silhouette du village et ses caractéristiques architecturales

- Délimiter le noyau villageois « historique » et lui appliquer des préconisations architecturales (zone Ua).
- Intégrer harmonieusement les futures constructions dans le village et les couronnes résidentielles constructibles en respectant la topographie et les paysages.
- Conserver une « armature verte » dans l'ensemble de l'enveloppe urbaine et le long des versants autour du village, caractéristiques de Saint Paul. La trame verte du village participe à la qualité paysagère du site.

2.4 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 coupes feu ».
 - Faciliter l'accès aux véhicules de secours en élargissant la voirie et en aménageant des aires de retournement.
 - Poursuivre l'équipement en poteaux incendie dans les quartiers voués à être urbanisés.
 - Développer les moyens de défense contre les incendies : création d'emplacements réservés, élargissement de la voirie, aire de retournement...
 - Application des règles de défense incendie et de défendabilité y compris en zones 2AU.
 - 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, secteur de Grime.

2.5 Protéger l'environnement pour assurer la salubrité publique

- ☑ Préservation de la qualité des eaux superficielles et souterraines :
 - prendre en compte le périmètre de protection des sources ;
 - calibrer les futurs projets d'extension du village avec la ressource en eau disponible.
- ☑ Adapter la croissance urbaine au regard des capacités épuratoires des systèmes d'assainissement et de la ressource en eau disponible.
- ☑ Limiter les nuisances routières, olfactives, auditives et liées à l'insécurité, dans le centre du village en réduisant le trafic routier : une déviation est aménagée à cet effet au sud du noyau villageois. La déviation nécessite la réalisation de deux sections : la section Pascaret et la section Le Lauron. Ce projet est inscrit au PLU par la création de deux emplacements réservés.

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

- ☑ Le noyau villageois :
 - le château de la Verrerie, l'Eglise Saint Paul (1884), l'ancien four à pain, l'ancien pré de foire (aujourd'hui place publique) ;
 - 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 de tuiles Canal et à génoises. C'est l'ensemble des maisons anciennes du village qui doit être considéré pour sa valeur historique, urbaine, identitaire et patrimoniale.
- ☑ Les hameaux situés dans les vallons qui ponctuent le paysage : ces hameaux possèdent des biens en « patec » (voies, fours à pain...) :
 - Le hameau des Sacqueton, identifié en zone Uah, présente une certaine densité et mise en œuvre traditionnelle et concentrique du bâti. Ce groupe d'habitation s'intègre dans le paysage rural auquel il est relié par des voies et chemins en étoile. Autrefois hameau agricole, le contexte paysager des Sacqueton a subi de profondes mutations au cours des trente dernières années par la progression de l'habitat individuel en zone agricole. Le caractère rural du hameau est à conserver : la forme « organique » et sinueuse de son tissu urbain doit être maintenue ainsi que certains détails architecturaux tels que les murs non enduits et en pierre, les portes en bois avec encadrement, les murs de clôture bas, la végétation débordante ... Son extension (zone Ubb des Sacqueton) ne concernera que quelques constructions séparées du hameau par un épais cordon végétal et boisé.
 - Le hameau de Trestaure est constitué d'un groupe d'habitation situé sur un plateau agricole encore aujourd'hui cultivé. Le paysage qui l'entoure, a maintenu et développé sa fonction agricole originaire. Le hameau de Trestaure est un pôle agricole indépendant, caractérisé par la présence de deux puits, d'un four à pain et d'une porcherie. Le tissu urbain, les murets de pierre, les alignements d'arbre et les détails architecturaux des constructions existantes contribuent à la qualité du site.

- Le hameau de Souliès est entouré de bois et d'espaces cultivés, situé sur un plateau, il est perçu dans le paysage comme un petit bourg au tissu plutôt dense et caractérisé par des bâtiments de gabarits similaires. On y trouve des ruines d'un four à pain.
- ☑ Des bâtiments isolés tels que les bergeries, moulins, châteaux et bastides : Les domaines agricoles (vignes, olives, pâturages) situés dans les vallons, comme par exemple la Bastide de Peymeyan, ou sur les plateaux, comme le Domaine de Rémillier, sont desservis par des chemins. Les domaines sont accompagnés de boisements qui créent une protection naturelle. La plupart de ces bâtiments ruraux ont aujourd'hui perdu leur fonction originelle pour devenir des édifices résidentiels. La bastide de Rémillier : un bâtiment remarquable par sa composition architecturale. Sa façade principale est bordée de part et d'autre de deux tours rondes défensives.
- ☑ Le territoire rural de Saint Paul en Forêt est ponctué de propriétés agricoles qui se détachent de l'étendue boisée occupant une grande part du territoire de la commune. Ces constructions agricoles modestes, sont le plus souvent composées d'un seul volume, de forme rectangulaire allongée, quelques appentis complètent le volume principal. Les murs sont construits en pierre, l'appareillage des moellons est le plus souvent laissé apparent sur ces bâtiments d'exploitation. La toiture est à deux pentes et couverte de tuiles en terre cuite. La présence de puits est systématique. Les chemins bordés de murs de clôture en pierre soulignent la trame foncière.
- ☑ Des lavoirs, fontaines, nombreux puits, en raison de la nature du territoire caractérisé par la forte présence de cours d'eau : Très nombreux, les puits sont un témoignage essentiel de l'activité agricole de la commune et de l'abondance d'eau dans le territoire grâce à son dense réseau de ruisseaux. La plupart des puits est située dans les propriétés privées mais également le long des rues. Ils sont construits en pierre apparente, couverts par un toit en tuile ou une coupole de pierre. De petites portes traditionnellement en bois permettent d'accéder à l'eau.

2.7 Conserver les jardins ceinturant le village

Le village de Saint Paul était autrefois au cœur d'un vaste paysage agricole, comme en témoigne la photographie ci-contre.

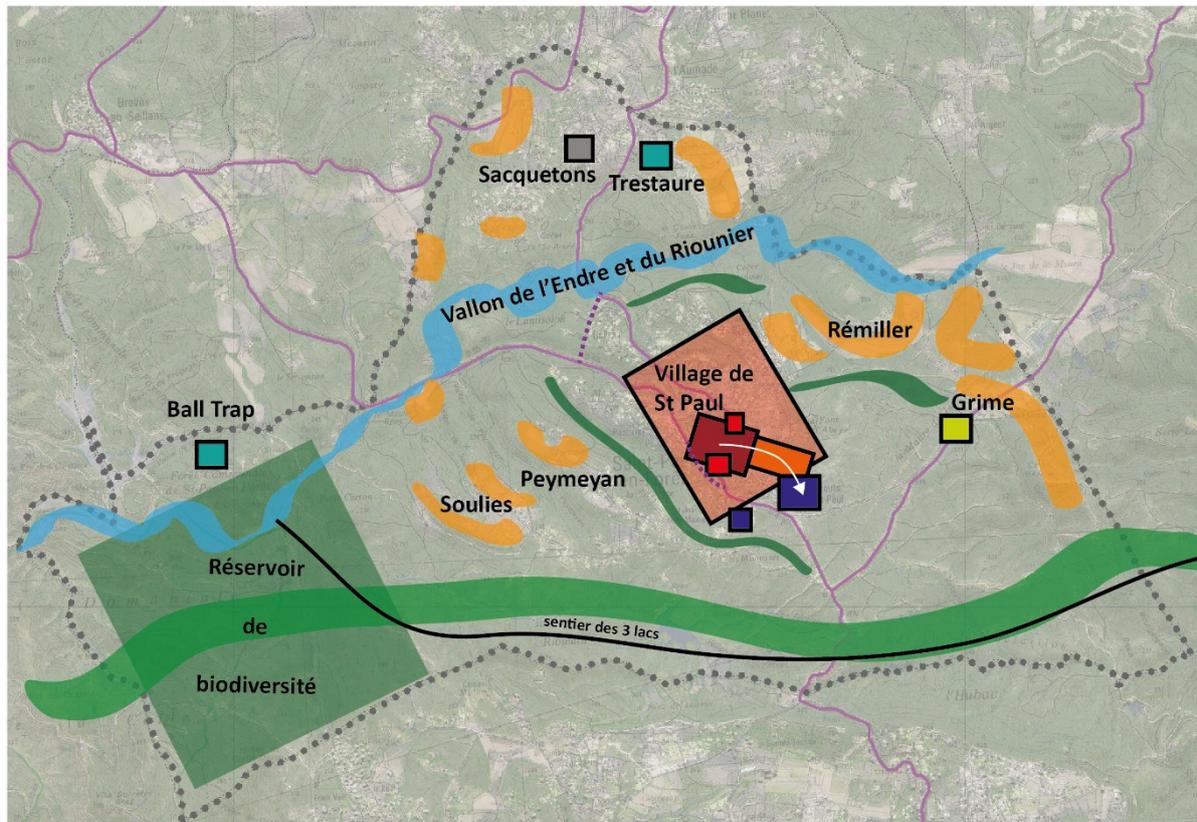
Aujourd'hui, les pentes sur lesquelles se sont implantées les constructions sont encore relativement préservées de l'urbanisation, et favorisent les écoulements pluviaux.

Ainsi ces « jardins », souvent potagers, plantés, ponctués de murets de pierres sèches, et accueillants quelques arbres fruitiers et des cyprès, sont à protéger.



3 Planche graphique du PADD

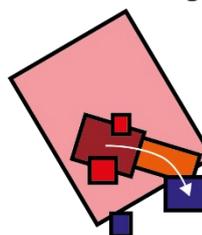
PLANCHE SYNTHETIQUE DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES DE SAINT PAUL EN FORET



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
-  **RESERVOIR DE BIODIVERSITE** : 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
-  Grime : projet de pôle équestre
-  Pôles touristiques ou de loisirs existants
-  Voies existantes / en projet

Assurer le développement de St Paul pour les générations futures



-  Enveloppe urbaine de St Paul
-  Coeur du village
-  Urbanisation de Charlon et Pascaret
-  Plateau de Pincounillier
-  Les extensions sud

4 Objectifs de modération de la consommation de l'espace

Constat : La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'arrêt du projet de plan local d'urbanisme a été effectuée entre 2014 et 2024 :

La consommation 2014-2024 (10 ans avant l'Arrêt du PLU) s'élève à 11,6 hectares.

Projection PLU : Le PLU prévoit une consommation réduite d'environ **6,3 hectares** : il s'agit de la consommation projetée des espaces constructibles situés en zones U et de la consommation des emplacements réservés positionnés au zonage et susceptibles d'imperméabiliser les sols.

Consommation différée : Pour les 10 à 15 prochaines années, le projet de PLU prévoit d'ores et déjà une consommation de l'espace extra-urbain, c'est-à-dire en extension de l'enveloppe urbaine et hors de l'enveloppe urbaine : cette consommation est « différée » et les secteurs concernés sont tous classés en zones 2AU¹. Cette consommation différée est inférieure à 8 hectares.



¹ Pour être ouvertes à l'urbanisation, les zones 2AU nécessiteront une ou des procédures d'évolution du PLU (modification, révision, déclaration de projet ...) : les périmètres des zonages et la consommation d'espaces envisagée pourront être réétudiés lors de ces procédures.