

Compte-rendu réunion publique n°1

**ST-MARTIN-DE-
BRÔMES**

15 mai 2024

Nombre de Personnes présentes :

- 35 personnes

➔ **Objet de la réunion :**
« Révision du PLU : présentation des premiers enjeux du diagnostic »

Présentation :

- 35 diapositives (en annexe du CR)

Tenue de la réunion publique n° 1

Le Conseil Municipal de St-Martin-de-Brômes a engagé par délibération, le 14 mars 2024, une procédure de Révision n°1 du PLU communal.

Déroulement de la réunion

18h00 : Accueil des participants et introduction de Madame le Maire qui a rappelé l'importance pour le territoire de la révision du PLU. Le bureau d'études présente, à l'aide d'un support de présentation reporté ci-après, le rôle d'un PLU pour le territoire, les enjeux et objectifs de la procédure de révision du PLU.

19h00 : Madame le Maire invite les personnes présentes à s'exprimer sur cette présentation. Les principaux sujets abordés sont repris ci-après.

Sujet 1 : Croissance des normes et attractivité du village

La constante augmentation de la règlementation nous oblige à nous y conformer. Sans pour autant induire un risque d'abandon du village, cela nous amène à recalibrer plus finement les capacités d'accueils du PLU sur le village. Par ailleurs, le fait qu'il y ait moins d'habitants au village ne signifie pas pour autant qu'il y ait moins de vie au village. Comme vous le faisiez remarquer, par le passé le nombre d'habitants était moins important qu'aujourd'hui mais la vie au village était plus intense. Toutefois, la révision du PLU signifie aussi maintien de la vie économique du village, notamment par le soutien aux activités commerciales et touristiques existantes.

Sujet 3 : Quartier de l'Espai

A l'Espai, la révision du classement s'effectue par le biais de l'appartenance à la notion de « groupes de constructions existants » issue de l'application de la Loi Montagne. Compte-tenu du PPRIF, la situation des constructions isolées ne pourra pas évoluer.

A l'heure actuelle, il n'y a pas de signe de souffrance concernant l'alimentation en eau potable. Toutefois, il convient de sécuriser l'alimentation du secteur par un nouveau forage.

Sujet 4 : PPRIF

La compétence de l'élaboration et de l'évolution du PPRIF appartient au Préfet.

Sujet 5 : Pauron

Sur ce site environ 11 nouvelles constructions sont estimées, mais les Personnes Publiques Associées ont demandé à ce que cette prévision soit revue légèrement à la hausse afin de respecter la croissance prévue par le SCOT. Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) viendront détailler l'organisation spatiale du projet. La Chambre d'agriculture a d'ailleurs demandé que l'accès aux parcelles agricoles soit maintenu.

Sujet 6 : Développement du tourisme

En dehors des sites abordés (Payanet, Clos des Collines), la révision permet de flécher le développement commercial comme le maintien des campings et de la destination commerciale de l'hôtel, l'identification des rez-de-chaussée commerciaux, ou encore l'agritourisme.

20h00 : Fin de la réunion. Le document présenté est consultable en mairie.

Annexe : Support de présentation



HISTORIQUE DES PROCEDURES

- Élaboration du PLU : **30 mars 2007**
- PPR approuvé : **22 octobre 2014**
- Révision prescrite : **16 novembre 2018**
- Modifications simplifiées du PLU : **27 février 2020 et 4 avril 2024**
- Abrogation de la DCM de 2018 et prescription révision : **14 mars 2024**



- Nouveau contexte législatif : Loi ALUR 2014, loi ELAN 2018, loi Climat & résilience 2021, Loi Montagne II de 2016
- Nouveau contexte territorial : SCOT DLVA approuvé en 2018, nouvelle charte du PNRV en 2024
- Nouveau contexte local : nouveaux **objectifs** de la municipalité (*pages suivantes*)

Une commune aux richesses
environnementales,
patrimoniales et paysagères

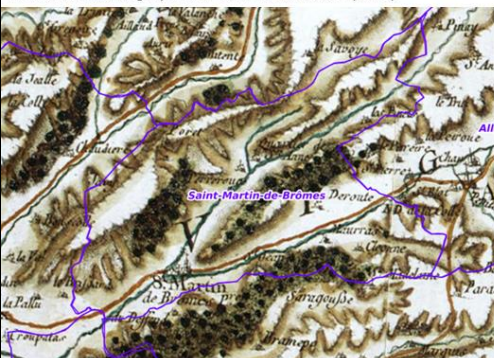


Vallée du ravin de Pinet – mai 2023

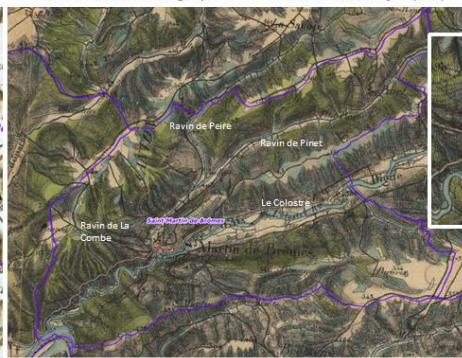
HISTOIRE PAYSAGE ET PATRIMOINE

Commune de 2109 ha

Le territoire cartographié sur la carte de Cassini (XVIII)



Le territoire cartographié sur la carte d'Etat Major (XIX)



Un site favorable à
l'implantation des
hommes depuis +
2000 ans

- Vestiges Gallo Romain, ancien sarcophage et borne milliaire gallo romaine, oppidum
- Voie romaine reliant Aix à Riez « la via sextiana »
- Eglise romane du 11^{ème} siècle, clocher en pierre de forme pyramidale au 14^{ème} siècle.
- Ancien Donjon édifié sur éperon rocheux 13-14^{ème} siècle : 24,5 mètres de hauteur, avec mâchicoulis et meurtrières : tour de guet puis installation d'une horloge en 1867 et du campanile
- Premiers habitats : 11^{ème} siècle autour de l'église, développement du castrum (bourg fermé)



LES GRANDS PAYSAGES

Village de St Martin de Brômes

Corridor agricole du Ravin de Pinet

Groupe de constructions autour de l'Espai

Confluence Verdon/ Colostre et falaises

Vallée agricole du Colostre

EVOLUTION DU PAYSAGE

Les Aires de la Tour

Prises de vue 2023-2024

- Village implanté en piémont de versant
- La partie supérieure accueille l'église et la Tour de l'Horloge

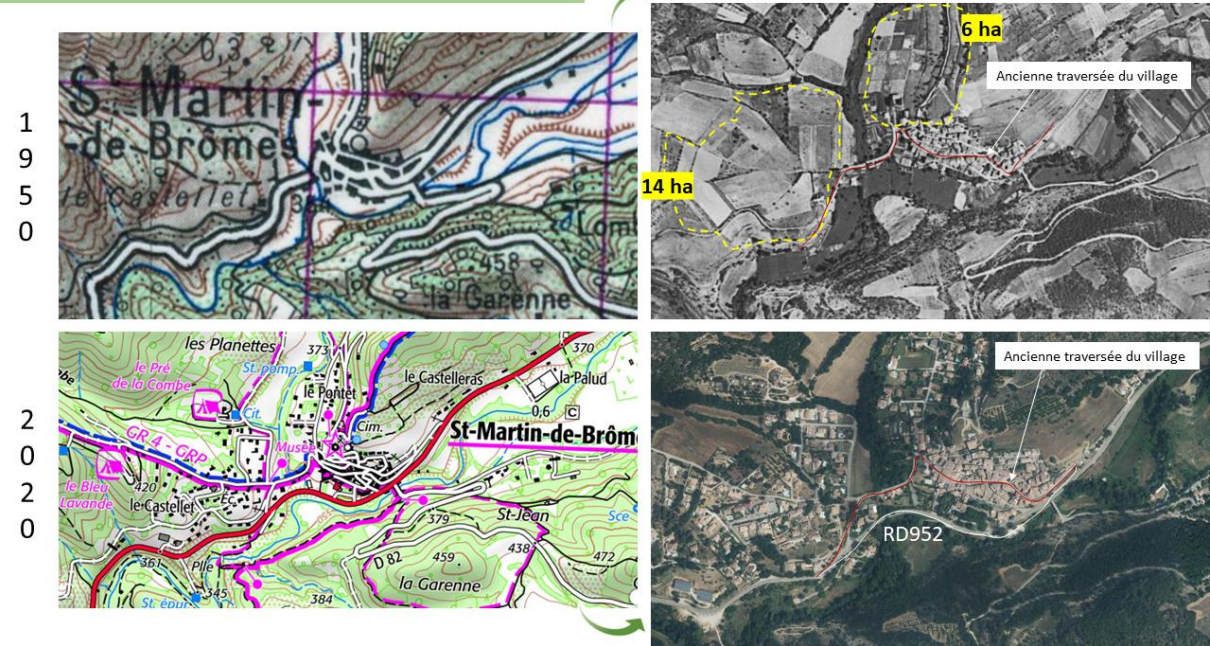
Carte postales anciennes – prises de vue : années 50

En plus de 60 ans :

- + de couvert forestier
- d'espaces cultivés
- Village groupé conservé
- Création déviation RD
- Habitat résidentiel ++

RD 952

EVOLUTION DU PAYSAGE : la déviation et l'étalement urbain




LE GRAND PAYSAGE : aujourd'hui




Les espaces boisés écrins



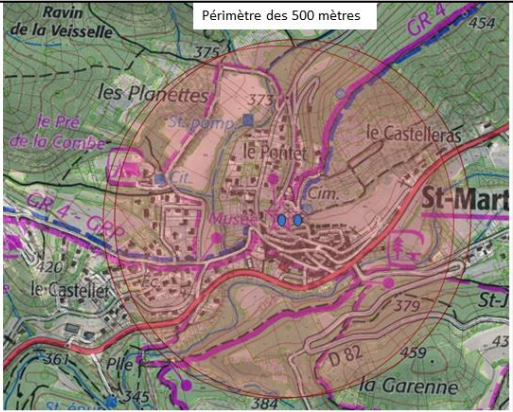
Les deux Monuments Historiques du village



La tour de l'horloge
Monument historique classé le 11 janvier 1921








Eglise
Monument historique inscrit le 6 mai 1959




Périmètre des 500 mètres


La Tour de l'horloge est perceptible depuis de nombreux points de vue :


Les « aires de la Tour »




1950
Les Aires de la Tour




Vue nord
Cimetière
Les aires




Les aires




Vue ouest




Vue est




Vue sud-ouest



Vue sud



Vue sud-ouest



Logements neufs implantés en continuité morphologique
Vieux village
Vue sud-est

La « nature en ville »

Importance de la végétation dans l'espace public/ privé



Platanes et marronniers



Abords de la Tour

Micro jardins

Nids d'hirondelles

Identification envisagée au PLU2 pour conserver les jardins et arbres utiles à la préservation des espaces verts, et à la lutte contre les îlots de chaleur

Le noyau villageois



- Village étagé sur le versant de la colline de Castelleras
- Organisation des ruelles épouse la topographie du piémont (axe est-ouest)
- Ruelles secondaires au tracé courbe, parfois traités en escaliers
- Trame bâtie dense formée d'alignement continus de maisons de village

Le noyau villageois



Faitage parallèle



- Maisons d'habitation groupées, bâti resserré, petites surfaces de parcelles (36m², 43 m², 56 m²...)
- L'habitation se répartit généralement sur deux à trois niveaux (RDC, R+1, R+2)
- Certaines maisons possèdent un grenier à foin (fenil) ou un séchoir, parfois transformé en terrasse
- Toiture à pente unique ou toiture à deux pentes, faitage parallèle à la ruelle
- Souvent deux travées verticales



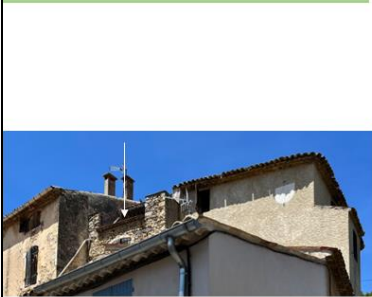
Ordonnement en 2 travées

- Hauteur des fenêtres décroissante depuis le RDC jusqu'aux étages supérieurs, combles aéré par un fenestron ou œil de bœuf
- Génoise 1, 2 ou 3 rangs
- Seuils de portes en pierres, escaliers, plinthes en saillie, pour protéger du ruissellement

- Sur quelques constructions :
 - portes entourées d'un encadrement en pierre ou de mortier
 - Chaîne d'angle verticale en relief (pierre) ou bien à défaut de relief, peinte à la chaux (ton contrastant avec la teinte de la façade)
 - Balcons avec ferronnerie travaillée
 - Bandeau en frise peinte sous génoise
 - Soubassement qui se distingue de la façade



Le noyau villageois



- De nombreuses ouvertures en toitures ou aux étages de façades : anciens greniers, anciens séchoirs...

- Encore quelques fenils, ou greniers ouverts par une baie à linteau de bois : réutilisation en terrasse couverte

- Pigeonnier : ouverture entourée de carreaux de terre cuite vernissée disposée en partie supérieure des façades exposées sud (éviter l'intrusion des rongeurs)



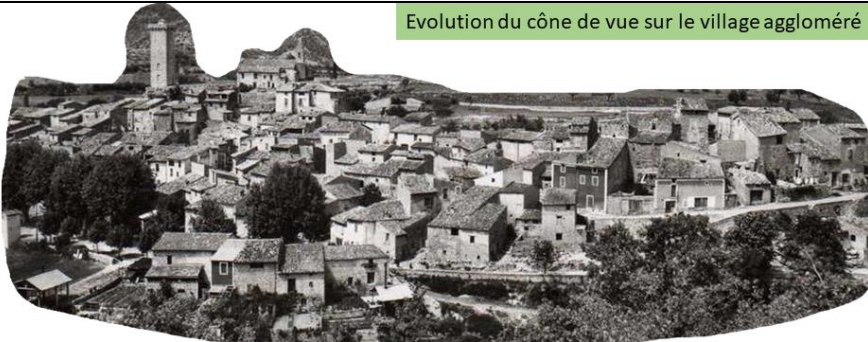
Le noyau villageois : la palette chromatique



Quelques points noirs relevés :
climatisseurs, câbles en façades, portes
PVC blanc, teinte volet, façade, ...



Evolution du cône de vue sur le village aggloméré



- Pans de toiture orientés sud
- Pianotage des hauteurs (décrochés de toitures)
- Greniers et fenestrons au dernier niveau



- Harmonie générale préservée
- + d'ouvertures en façades
- Recherche de la lumière

Bilan du PLU1 et propositions pour le PLU2

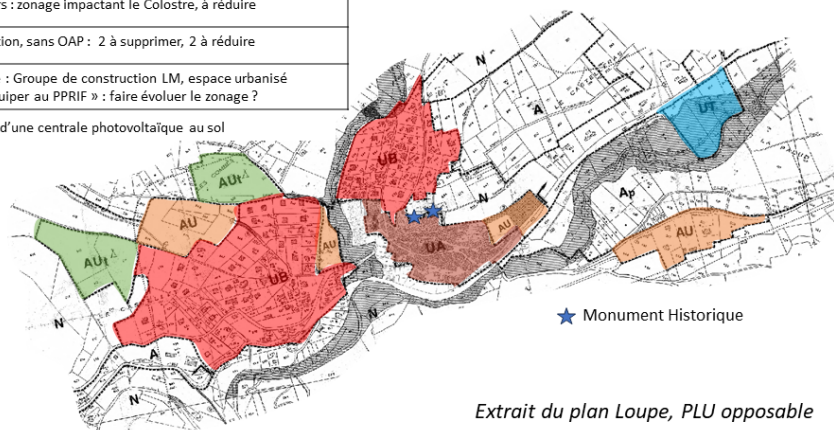


Vallée du ravin de Pinet – mai 2023

LE PLU 1 bilan

Zones du PLU1	Problématiques liées au zonage : ⚠
Zone Ua	- abords de la Tour et de l'église constructible à protéger : réduction zonage nécessaire - sud village : équipement public prévu, extension du zonage nécessaire
Zones Ub	- 14 ha et 6 ha ; trop vastes (réduction du zonage nécessaire au Catelleras) - 2 vastes parcelles non bâties (secteur Castellet) : 3800m ² et 3000 m ² = densité à maîtriser
Zones ouvertes AUt	- 2 campings autorisés : zonage AU non justifié, reclassement en Nt
Zone Ut	- Pôle équipements sportifs et loisirs : zonage impactant le Colostre, à réduire
Zones AU strictes	- 4 zones non ouvertes à l'urbanisation, sans OAP : 2 à supprimer, 2 à réduire
L'Espace classé en N (hors plan)	- Secteur classé en zone N alors que : Groupe de construction LM, espace urbanisé identifié au SCOT, secteur B0 « à équiper au PPRIF » : faire évoluer le zonage ?

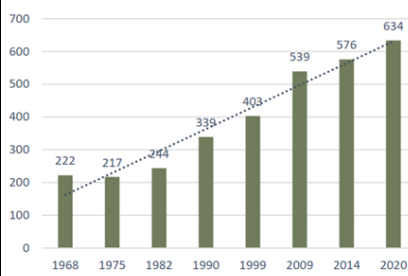
+ le PLU1 ne comporte pas de zone dédiée à l'implantation d'une centrale photovoltaïque au sol



Extrait du plan Loupe, PLU opposable

Zoom sur l'évolution démographique et le logement

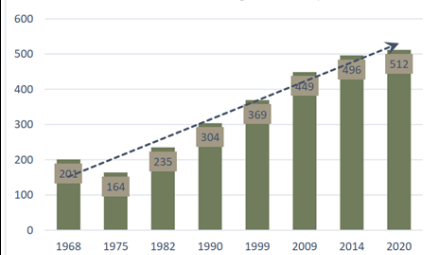
Evolution de la population de 1968 à 2020



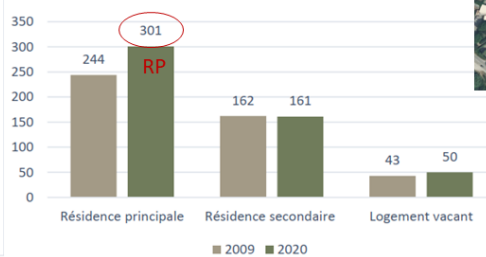
- **Constat** : Population multipliée par 2,9 en 50 ans
 - Variation annuelle moyenne qui augmente depuis 2009 : **1,3%** en 2014 / **1,6%** en 2020
 - Vieillesse de la population, mais toujours une majorité d'actifs (20-60 ans).
- Projet démographique PLU2 : VAM 0,8% (réduction % scot) soit environ +53 habitants (2035)*

- **Constat** : Augmentation nombre logement par 2,5 en 50 ans
 - + 311 logements en 50 ans, dont 9 en 2023 (permis d'aménager en zone Ub)
 - Résidences Principales (RP) majoritaires pour 58,8 % du parc
 - Les RP sont occupées à 58% par leur propriétaire et 40% par un locataire
 - La Commune comptabilise 19 logements sociaux localisés aux « Petites Aires » en greffe villageoise nord + 1 logement communal (ancienne mairie)
- Besoin en logement PLU2 : +38 logements dont 25 RP (échéance 2035)*

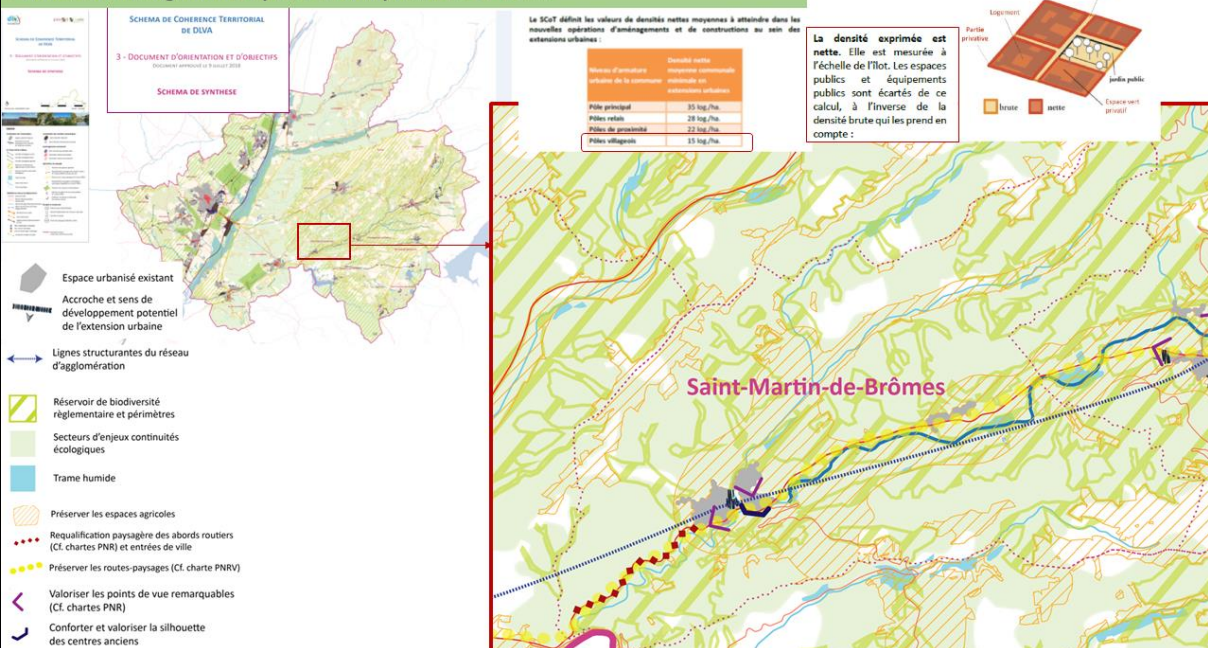
Évolution du nombre de logements depuis 1968



Evolution de la répartition du parc de logements



Production de logements : prise en compte du SCOT DLVA

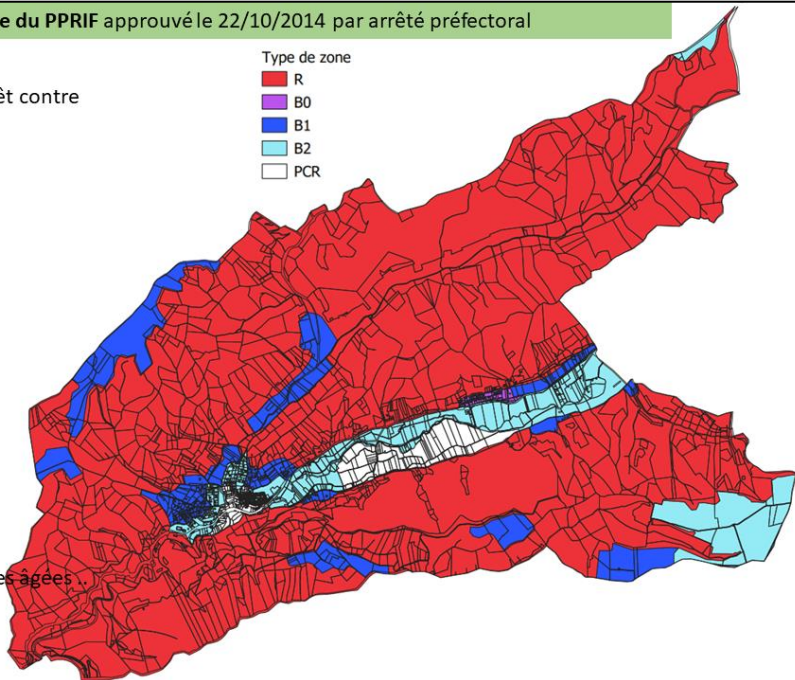


Production de logements : prise en compte du PPRIF approuvé le 22/10/2014 par arrêté préfectoral

- R** **Tout est interdit sauf :**
 - Constructions destinées à protéger la forêt contre l'incendie
 - Le mobilier urbain
 - Parc solaire s/r avis favorable du SDIS
 - Antennes relais
 - Bâtiments à usage agricole
 - Annexes aux habitations, piscines...
 - Extension 20% (max 20m²)
 - ...

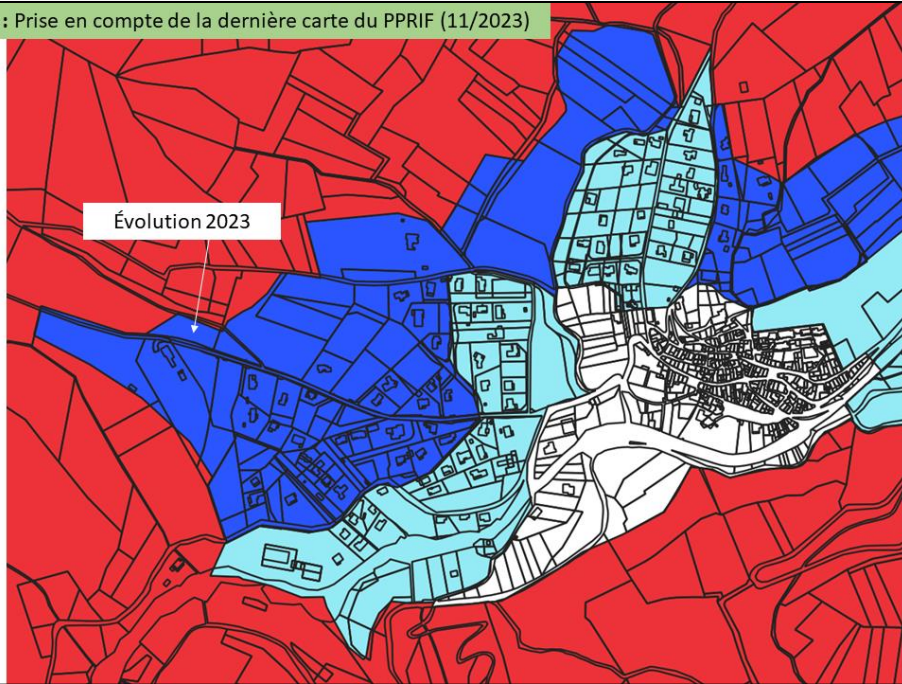
- B1** **Est interdit :**
 - Chapiteau, tentes et structures gonflables
 - Hôtels pensions de famille
 - Centres de vacances, centres de loisirs
 - Établissements sanitaires, accueil personnes âgées...
 - Habitations Légères de Loisirs
 - Création ou extension de campings, PRL...
 - ...

- Type de zone
- R
 - B0
 - B1
 - B2
 - PCR



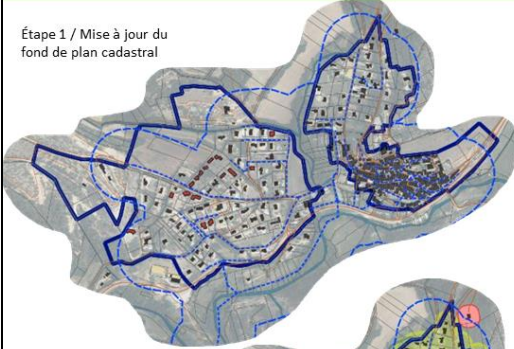
Production de logements : Prise en compte de la dernière carte du PPRIF (11/2023)

Évolution 2023

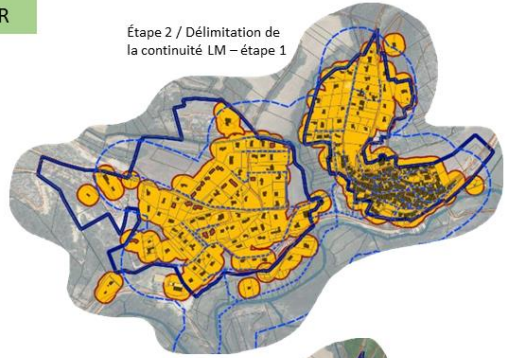


Production de logements : Prise en compte de la Loi Montagne et des PPR

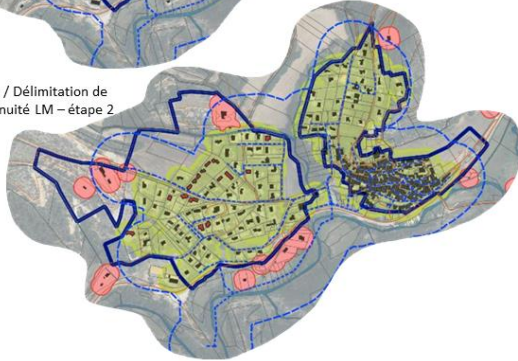
Étape 1 / Mise à jour du fond de plan cadastral



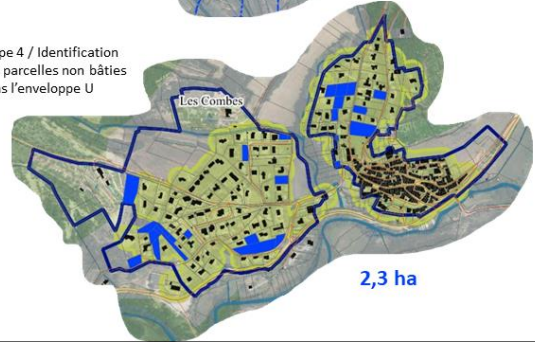
Étape 2 / Délimitation de la continuité LM – étape 1



Étape 3 / Délimitation de la continuité LM – étape 2



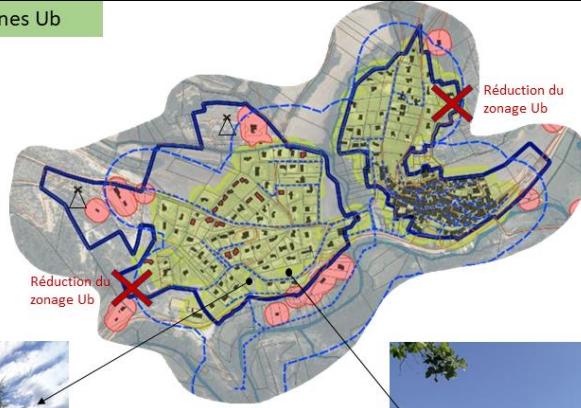
Étape 4 / Identification des parcelles non bâties dans l'enveloppe U



Production de logements : Les zones Ub



Habitat pavillonnaire typique en zone Ub



- Réduction zonage là où les PPR et la Loi Montagne s'appliquent
- Environ 15 parcelles non bâties dont certaines sans accès et inférieures à 500 m²
- 2 sont supérieures à 3000 m²

Proposition PLU2 :
Positionner des « gabarits » : polygones d'emprise maximale des constructions pour maîtriser la volumétrie (zone Ubg)

Grande parcelle en zone Ub



Grande parcelle en zone Ub

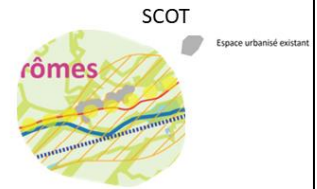
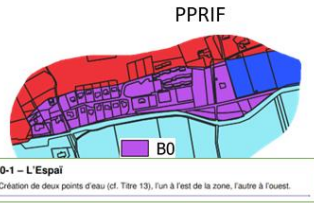
Chemin du Castellet

Le cas de L'Espai

- Groupe de construction LM
- Identifié au SCOT « espace urbanisé existant »
- Zone B0 au PPRIF
- 1 parcelle non bâtie de 727 m²



Proposition PLU2 :
Positionner 1 gabarit sur la parcelle concernée (polygones d'emprise maximale de la future construction) = zone Ubg



Le quartier de l'Espai est classé en zone N au PLU1



Production de logements : Les zones AU

Le PLU1 identifie 4 zones AU :

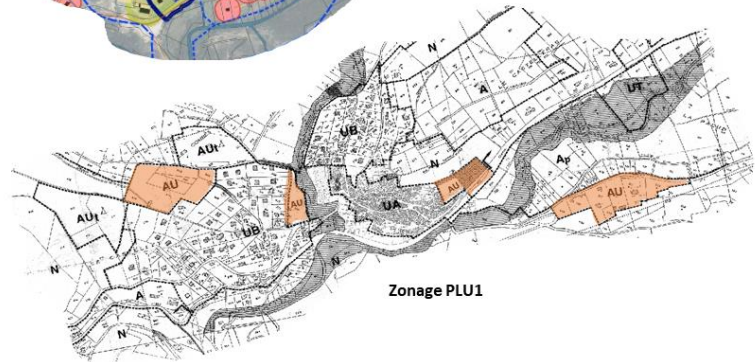
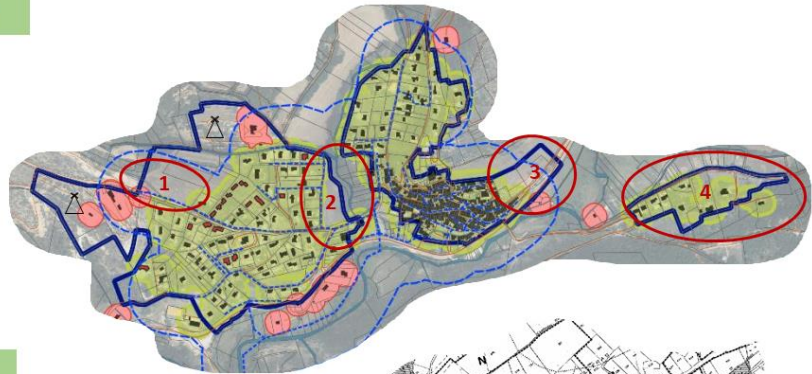
- 1 : le Pauron = 2,7 ha
- 2 : La Combe = 0,61 ha
- 3 : entrée Est = 1,15 ha
- 4 : La Palud = 2,7 ha

Total AU = 7,17 ha

Proposition PLU2 :

- 1 : réduire d'1,97 ha la zone AU du Pauron pour aboutir à une zone 1AUa de = 0,73 ha
- 2 : réduire de 0,28 ha la zone AU de La Combe pour aboutir à une zone 1AUb de = 0,33 ha
- 3 : supprimer la zone AU en entrée de village (reclassement en N / A)
- 4 : supprimer la zone AU de La Palud (reclassement en N ou Ubg si 1 gabarit est encore nécessaire)

Total 1AU = 1,06 ha

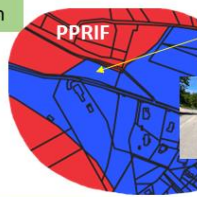


Production de logements : La zone AU du Pauron

Zonage PLU1



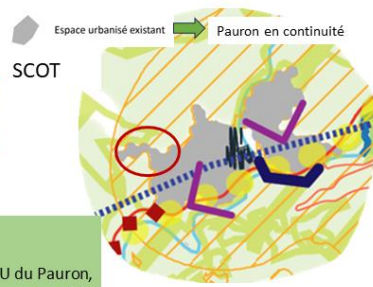
2,7 ha



PPRIF modifié en 2023 pour classer parcelle 1066 en bleue



1066



SCOT



Points de vue depuis « a »



Proposition PLU2 :

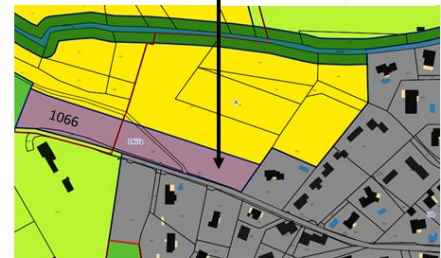
Réduire d'1,97 ha la zone AU du Pauron, au bénéfice de la zone A, pour aboutir à une zone 1AUa de = **0,73 ha**
Prévoir des OAP
Maximum 11 logements

Points de vue depuis le Pauron :



Points de vue depuis « b »

Proposition zonage PLU2
Zone 1AUa de 0,73 ha



Urbanisation future en continuité

Production de logements : La zone AU de La Combe

Zonage PLU1



0,61 ha

Points de vue depuis la Combe



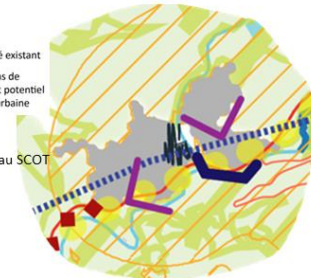
Proposition PLU2 :

Réduire de 0,28 ha la zone AU de La Combe, au bénéfice de la zone N, pour aboutir à une zone 1AUB de = **0,33 ha**
Prévoir des OAP
Maximum 4 logements

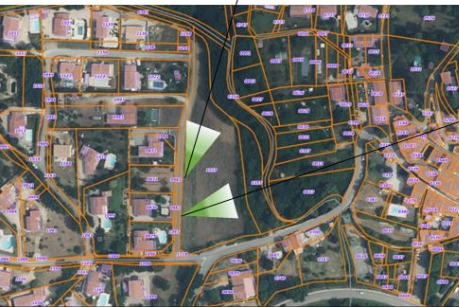
SCOT

Espace urbanisé existant
 Accroche et sens de développement potentiel de l'extension urbaine

La Combe est identifiée au SCOT



Proposition zonage PLU2 : zone 1AUB de 0,33 ha



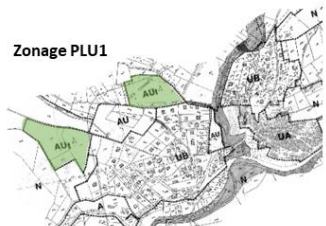
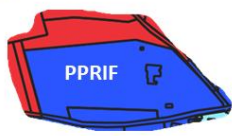
Urbanisation future en continuité



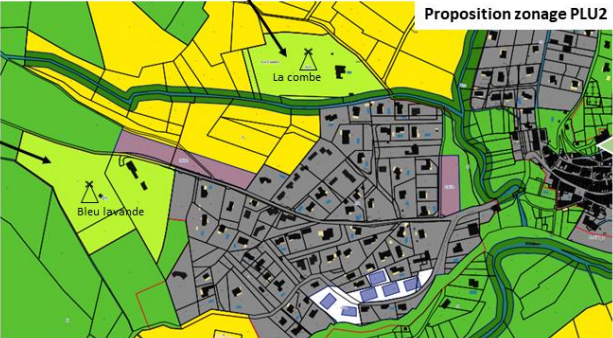
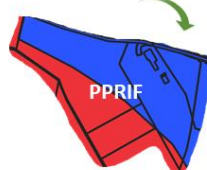
Les hébergements touristiques : les 2 campings existants



30 emplacements



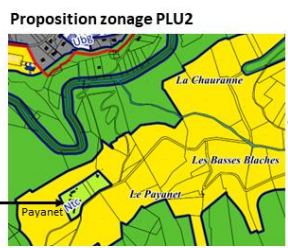
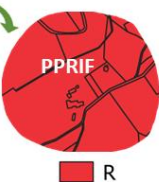
33 emplacements
110 personnes



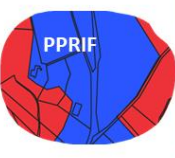
Proposition PLU2 :
Ne pas classer les camping en AUt mais en zone Naturelle 'N'

Zonages PLU1 conformes aux PA :
zonage PLU2 identique
La Combe : « Nta » = 1,90 ha
Bleu Lavande : « Ntb » = 3,03 ha

Autres hébergements touristiques :



Proposition PLU2 :
Identifier Le Payanet afin de lui autoriser son activité de gîte au sein des bâtiments existants
« Ntc » = 0,88 ha



■ B1
■ R

Extrait du PPRIF approuvé en 2014

Titre 4. Dispositions applicables en zone bleue de type B1

Article 4.1. Utilisations et occupations du sol interdites

Article 4.1.1. Constructions nouvelles

Les constructions suivantes sont **interdites** :

Les **Établissements Recevant du Public** de type O, R, U, J, CTS et SG, et de catégorie 1 à 3 (cf. Article 1.3.5)

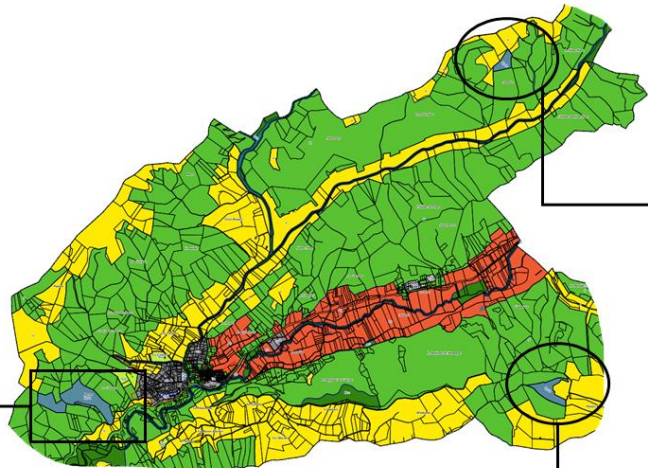
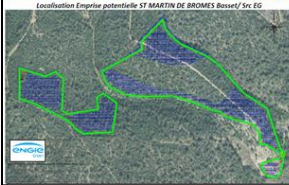
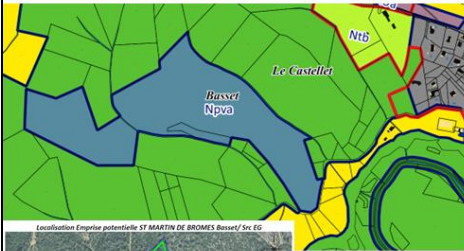
Les **installations** (notamment installations classées pour la protection de l'environnement = ICPE) avec **risque d'explosion**, de pollution, d'émission de produits nocifs en cas de contact avec l'incendie

Les **Habitations Légères de Loisirs**. ← ⚠

Les parcs solaires : 3 secteurs « Npv »

Proposition PLU2 :

- Identifier le site de « Basset » en zone Npva :
- Site lauréat – AMI PV lancé par DLVA
 - Terrain communal ciblé avec l'Etat, l'ONF, le PNR et la DLVA
 - Engie réalise l'étude d'impact (2024)
 - Etude de discontinuité à prévoir : oui



Proposition PLU2 :

Identifier les sites de « Paravis » et « Auquier » en zone Npva : zone d'étude pour un potentiel projet (pas de permis possible dans l'immédiat) // études

Bilan environnemental

Quelques chiffres

Superficie communale

2109 ha

Dont environ 99% d'espaces naturels et agricoles.

923



Espèces animales et végétales observées sur le territoire.

Violette hérissée

100%

Du territoire concerné par Natura 2000



24 zones humides inventoriées dans la plaine du Colostre, du ravin de Pinet...

98%

Du territoire concerné par des



inventaires ZNIEFF

2km

De continuité écologique restaurée en 2021 (Le Colostre)



ORGANISATION DU CHANTIER
Saint-Martin-de-Brômes


- Le Colostre
- Bras secondaire créé
- Mise à sec temporaire
- Dérivation temporaire
- Circulation du chantier
- Base de chantier
- Zone de terrassement

Illustration GLOWCZAK

Un territoire préservé au cœur de grandes continuités

 Trame Bleue
Enjeu ++

 Confluence
Enjeu ++

 Continuité de milieux ouverts et semi-ouverts
Enjeu ++

Les espaces boisés/forestiers du territoire = corridors
Enjeu +



Les enjeux Trame verte bleu jaune

- Maintenir / développer les continuités de milieux ouverts et semi-ouverts
- Protéger / favoriser la fonctionnalité des zones humides et milieux aquatiques
- Maintenir les connexions entre le territoire communal et les territoires voisins
- Prendre attache auprès du PNRV pour traduire les enjeux de la confluence « Colostre / Verdon »
- Encourager une gestion raisonnée des espaces boisés
- Lutter contre les espèces envahissantes
- 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.

Plaine du Colostre



Ravin de Pinet



Les falaises bordant la confluence et le pont canal : enjeux écologiques



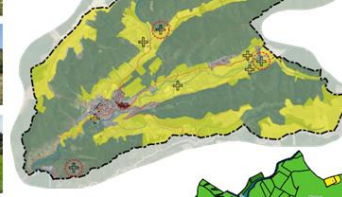
La confluence Colostre / Verdon : enjeu majeur






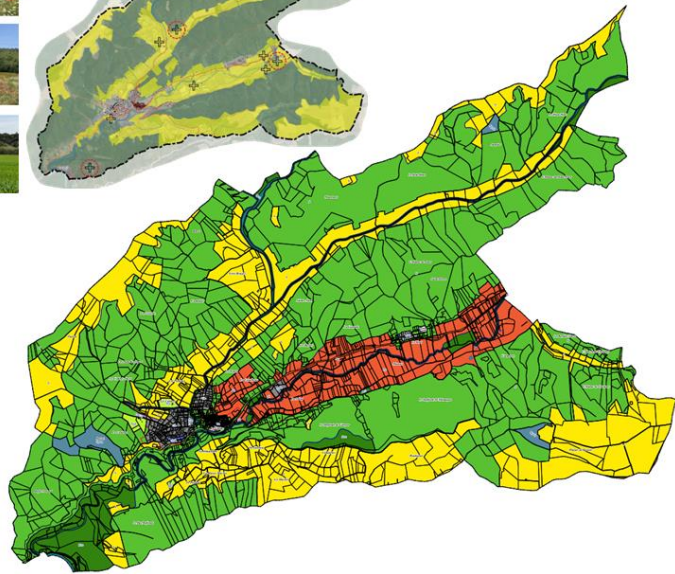
Première traduction réglementaire de la trame verte bleue et jaune



Localisation des exploitations agricoles



Traduction réglementaire de la TVB		A	539,74 ha
		Ap	147,95 ha
		N	1266,65 ha
		Nco	113,94 ha



Proposition PLU2 :
Une réduction de 7,16 ha des enveloppes constructibles (de 39,47 à 32,31 ha) au bénéfice des zones A, Ap et N