



PLAN LOCAL

D'URBANISME

Saint Vallier de Thiery

LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil
Municipal du 28 février 2013
Approuvant les dispositions du Plan Local
d'Urbanisme.

LE P.A.D.D. : PORTEE ET CONTENU	3
LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE	4
LES ORIENTATIONS GENERALES.....	7
<i>- un urbanisme recentré sur le village au service de son identité</i>	
<i>- le choix d'une croissance modérée, condition du maintien des équilibres</i>	
<i>- la protection de l'environnement, socle de la qualité de vie</i>	

Nouvelle pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme. Cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, permettant sa mise en œuvre.

Ainsi, le P.A.D.D. présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement qui fixent l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme.

L'article R123-3 du Code de l'Urbanisme précise : « le projet d'aménagement et de développement durable définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L110 et L121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, notamment en vue de favoriser le renouvellement urbain et de préserver la qualité architecturale et l'environnement (...) ».

Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernant l'organisation générale du territoire communal constituent la partie obligatoire du P.A.D.D. Elles doivent aborder les trois thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme à savoir :

1) le respect du principe d'équilibre

entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part,

et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages d'autre part ;

2) le maintien de la diversité des fonctions urbaines et de la mixité sociale

en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements,

en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3) l'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant

la maîtrise des besoins en déplacements et de la circulation automobile,

la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages, naturels ou urbains,

la réduction des nuisances sonores,

la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti,

la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire. Il fixe l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et impose la cohérence de l'ensemble du document avec ses dispositions.

LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE

1. POSITIONNEMENT A L'ECHELLE LOCALE

Un des points clé soulevé dans le Diagnostic Territorial Préalable concerne le positionnement de Saint-Vallier-de-Thiey à l'échelle départementale et régionale.

Saint-Vallier représente un point d'articulation essentiel entre l'arrière-pays grassois et l'agglomération Grassoise.

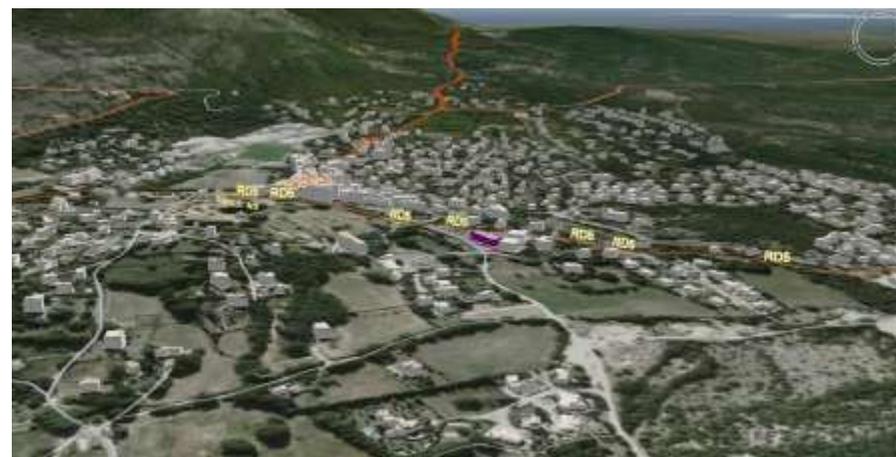
La thématique la plus évidente concerne les déplacements et l'accès aux commerces et services de première nécessité. Le centre-village de Saint-Vallier-de-Thiey est un point d'attractivité pour la population des communes situées au Nord du bassin de vie dans la mesure où la fréquentation de commerces, d'équipements (notamment scolaires) et de services situés sur la commune permet une économie de temps de transport par rapport ceux situés sur l'agglomération de Grasse.



4

La commune de Saint-Vallier contribue notablement à la réduction des besoins de déplacements par la proposition d'équipements et de services de première nécessité.

Le territoire apparaît comme un espace de transition entre les espaces urbains denses de Grasse et l'arrière pays où la dominante naturelle s'exprime, mais également en cherchant à diminuer les émissions de gaz à effet de serre par la promotion des modes de transport dits « doux » (transports en commun, voies vertes, pistes cyclables, ...), en développant la solidarité entre les territoires notamment grâce à la mise en place d'un Schéma de Cohérence Territoriale, ...



sources : portail Conseil Général 06

2. SYNTHÈSE DU DIAGNOSTIC

Le diagnostic territorial préalable a fait émerger différentes problématiques pour le développement communal de Saint-Vallier-de-Thiery :

	ATOUTS / CONTRAINTES	ENJEUX / PROBLÉMATIQUES
ENVIRONNEMENT ET CADRE DE VIE	<ul style="list-style-type: none"> • Une situation en altitude et une topographie plane • Des vallons induisant une inondabilité de certains secteurs (carte d'aléa 1998) • Une ressource en eau fragile et limitée, nécessitant une préservation et une recherche de diversification • Un territoire largement boisé et soumis au risque d'incendie 	<ul style="list-style-type: none"> • Mettre en œuvre de manière exemplaire la future Charte du Parc Naturel Régional en cours de définition dans l'objectif d'un développement respectueux de la biodiversité et des sites. • Gérer et prendre en compte les risques naturels - mieux prendre en considération les couloirs d'écoulement et limiter le ruissellement urbain • Améliorer la protection des espaces habités face aux risques Incendie (mettre en œuvre le PPR IF)
CONTEXTE URBAIN	<ul style="list-style-type: none"> • Un rythme de croissance démographique et urbaine soutenu qui nécessite la prise en compte de besoins émergents • Une commune plutôt bien équipée d'une manière générale, mais un besoin affirmé de créer un équipement à vocation socio-culturelle (salle des fêtes/médiathèque) • Un besoin de mettre à niveau les capacités d'assainissement (création d'un nouvel équipement – finalisation du projet en cours) 	<ul style="list-style-type: none"> • Maintenir le ratio habitat/emploi • Mettre à niveau les équipements publics • Contenir l'urbanisation et limiter l'étalement urbain • Recentrer le développement des constructions à vocation de logement et des équipements et infrastructures sur le village • Développer et sécuriser les itinéraires de transports doux et améliorer la desserte en transports collectifs
CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE / HABITAT	<ul style="list-style-type: none"> • Des formes d'habitat très consommatrices d'espace, dès les abords immédiats du village • Existence d'une zone d'activités attractive mais saturée 	<ul style="list-style-type: none"> • Réguler la croissance démographique et limiter l'étalement urbain • Adapter l'offre de logement à la demande • Augmenter le nombre d'emplois sur la commune et améliorer le ratio « actifs/emplois » sur la commune

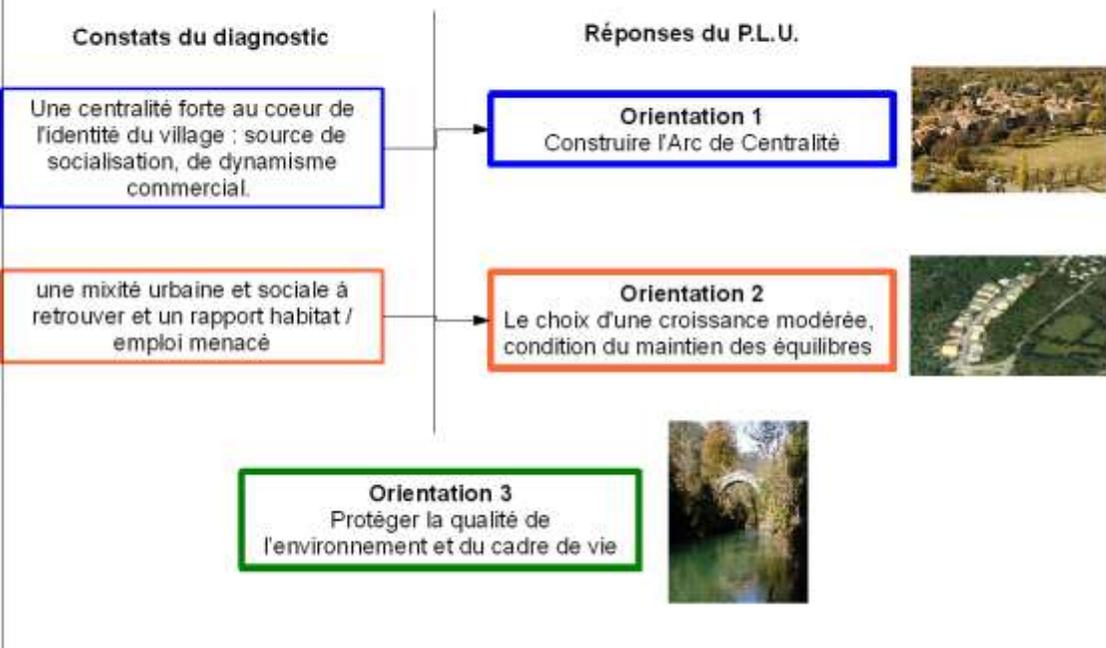
5

Les 3 grandes orientations fondatrices du Projet d'Aménagement et de Développement Durable

En élaborant son P.L.U., Saint-Vallier s'engage dans une démarche de formulation d'un projet de territoire permettant d'appréhender et de choisir l'évolution de la commune à moyen terme.

L'analyse des atouts et des handicaps de la commune permet d'envisager un projet qui repose sur deux valeurs fortes : la qualité de vie et l'identité communale.

Les orientations générales du P.A.D.D. reposent sur 3 orientations essentielles émergeant du diagnostic présentés ci contre

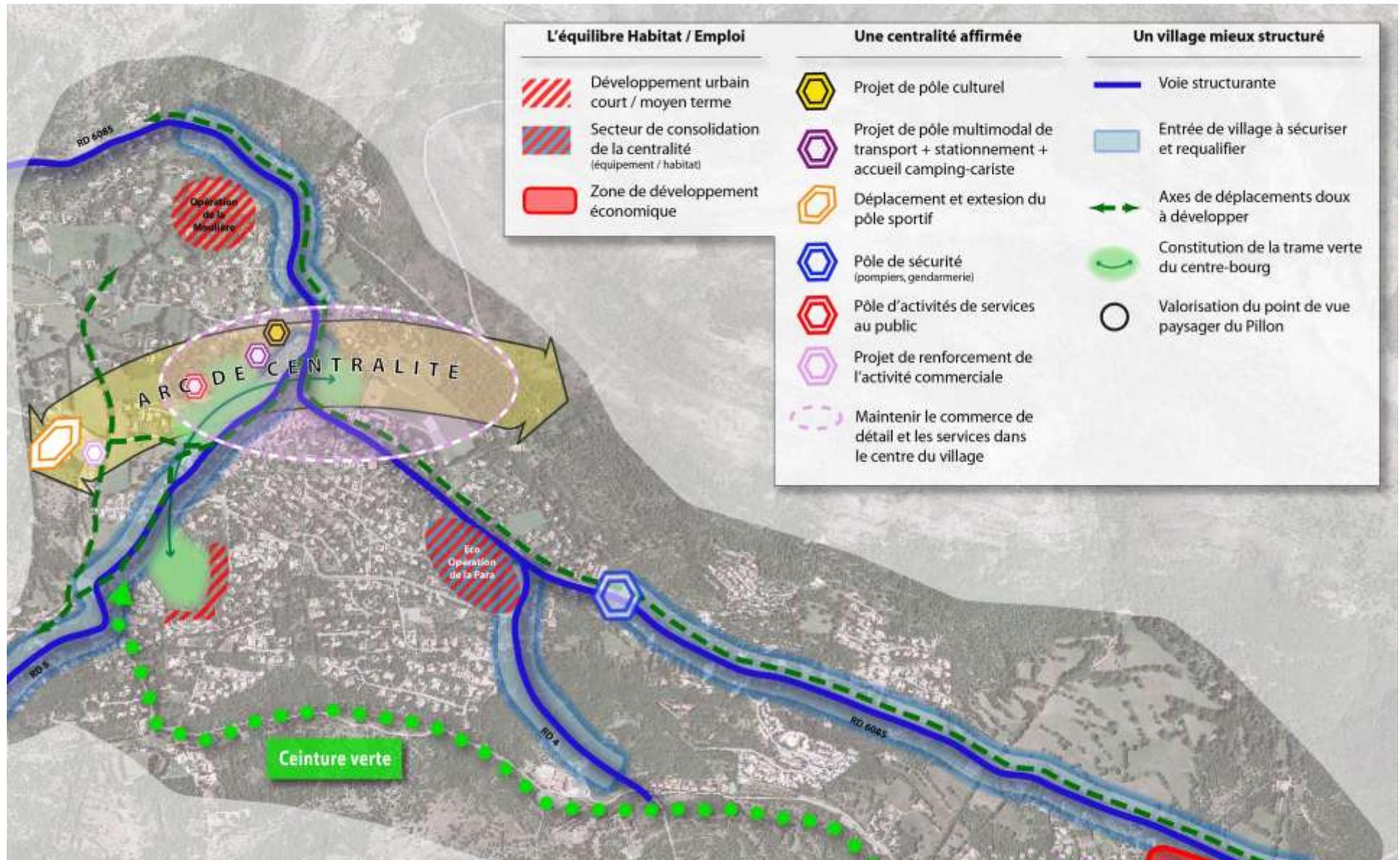


Ces objectifs ont notamment été déclinés au sein des 3 chartes pour le développement durable approuvés par Délibération du Conseil Municipal du 17 décembre 2009

- charte de l'environnement
- charte de l'habitat
- charte du développement économique



LES ORIENTATIONS GENERALES



Première Orientation
un urbanisme recentré sur le village au service de son identité

Objectif retenu	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<p>1. Consolider et étoffer le rôle et le poids de centralité du village de Saint Vallier de Thiey</p> <p>Construire l'Arc de Centralité</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Le centre village de Saint-Vallier présente des formes urbaines de petits collectifs et de maisons de village mitoyennes engendrant une densité assez importante. Cette structuration devra être conservée et les extensions de l'urbanisation les plus proches du village devront rechercher une densité significative afin de conserver une impression d'homogénéité ainsi que de limiter la consommation du foncier disponible - respecter l'urbanisme traditionnel du centre village. Les deux prés qui limitent le village présentent un caractère typique de ce secteur du Moyen Pays. Ils doivent être préservés comme des espaces publics, lieu d'échange, de socialisation, d'activités diverses. Le "petit pré", situé à l'ouest pourra faire l'objet d'aménagements paysagers afin de permettre de bonnes conditions de fréquentation : aménagement de sentiers, aménagement d'un théâtre de verdure. Le "grand pré" sera mis en valeur, protégé contre toute implantation. <p>Ce binôme d'espaces publics compose le coeur de l'arc de centralité autour duquel s'organiser le nouveau développement communal</p> <ul style="list-style-type: none"> • Optimiser le rôle d'espace public de premier ordre du grand pré en créant sur sa frange nord, en dehors de ses emprises, le grand équipement culturel et d'animation de la Haute Siagne
<p>2. Civiliser les voiries structurantes dans le centre village</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Apaiser la circulation automobile et améliorer les conditions de circulation des piétons dans le centre-village : création d'une voie de délestage permettant un bouclage du centre village avec la réalisation d'un plan de circulation à sens unique • Prendre en compte les caractéristiques de la RD6085 (classée voie à grande circulation) dans les projets d'aménagement et notamment pour le traitement des entrées et la traversée du village • Initier un effort de mise en valeur et sécurité des vieilles rues du centre village pour un coeur de commune apaisé
<p>3. Renforcer le tissu urbain sur les secteurs les plus proches du centre village</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Rendre prioritaire l'ouverture à l'urbanisation de terrains les plus proches du centre-village, équipés en réseaux divers et à proximité des équipements et services publics existants : collège, mairie, projet d'équipements culturels et d'animation de la Haute Siagne ... Refuser l'installation de nouvelles activités commerciales dans les quartiers périphériques • Réaliser des opérations mixtes habitat/tertiaire pour développer l'emploi à proximité du centre
<p>4. Assurer l'autonomie de déplacement de chacun et promouvoir l'utilisation des transports en commun</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Créer un pôle multimodal permettant une meilleure fréquentation et de meilleures conditions d'utilisation des transports urbains, permettant de réfléchir à l'amélioration des cadencements des lignes

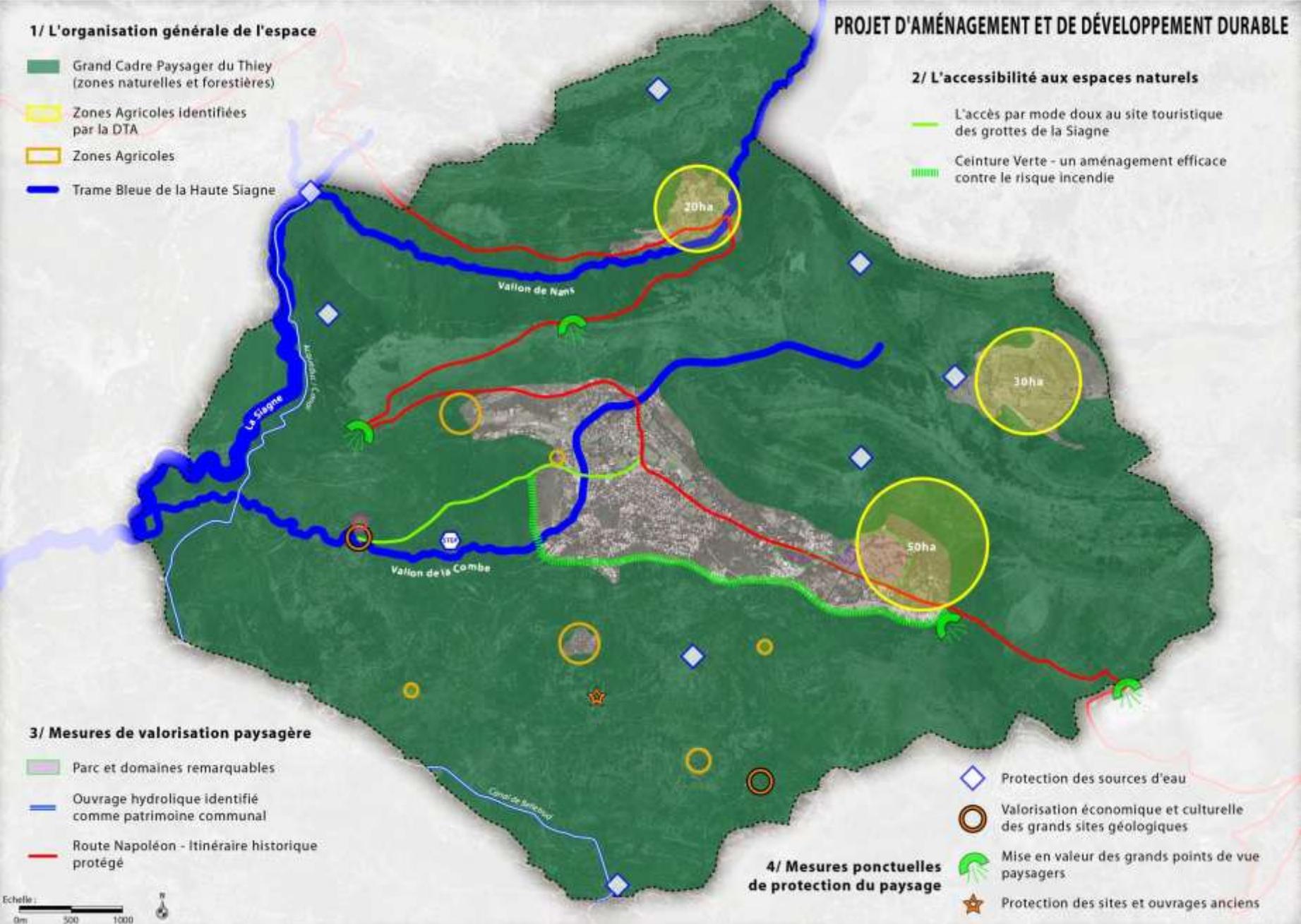
Deuxième orientation
le choix d'une croissance modérée,
condition du maintien des équilibres

Objectif retenu	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<p>1. Choisir sa croissance pour programmer un développement urbain durable et solidaire</p>	<p>La création de la nouvelle station d'épuration, la recherche de participations nouvelles pour la réalisation des grands équipements et la volonté de passer de l'urbanisation à l'urbanisme, au moyen d'opérations d'aménagement plus environnementales, compactes et plus diverses sont les nouveaux pré-requis de la croissance de Saint Vallier de Thiey.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Anticiper les besoins en logement et mettre en oeuvre les ouvertures à l'urbanisation de manière progressive. En choisissant le scénario médian, 1,75% de croissance démographique annuelle, la Commune entend mieux lisser dans le temps les ouvertures à l'urbanisation et conserver ses équilibres en matière d'emplois, d'équipements et maîtrise des pressions sur la ressource. <p>La croissance démographique à 2020 ne doit pas exéder les 4000 habitants avec pour engagement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - ne pas laisser construire en moyenne plus de 40 logements par an , y compris la production de 25% pour la fluidité de l'offre immobilière existante. Une certaine part de ces logements sera en outre issue de la réhabilitation du parc ancien - une répartition plus équilibrée de la production de logement, mieux adaptée à la demande communale. - un engagement résolu dans la production du logement pour actif • Poursuivre l'urbanisation dans les zones les plus proches du centre village, de préférences dans les zones équipées et en privilégiant d'abord la résorption des dents creuses • Produire des types de logements correspondants aux besoins de la population locale permettant de répondre aux besoins de toutes les générations et d'offrir un parcours complet et accessible à tous les âges de la trajectoire résidentielle (jeunes adultes, actifs, personnes âgées...) • Agir rapidement pour la résorbtion du logement indigne sur chaque point du territoire communal
<p>2. Changer de mode de forme urbaine au profit d'un urbanisme plus mixte dans sa dimension sociale et fonctionnelle</p>	<p>Composer les nouveaux secteurs de développement urbain :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des espaces de mixité sociale, avec l'application de conditions d'autorisation d'urbanisme permettant l'étoffement du parc social d'habitat • des espaces de mixité urbaine mêlant les activités économiques, l'artisanat et les services • des espaces de vie sociale avec la réalisation pour chaque opération d'une centralité effective basé sur la présence d'espaces publics et d'espaces verts.

Objectif retenu	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
4. Soutenir l'emploi local sous toutes ses formes	<ul style="list-style-type: none"> • Développer l'emploi par l'augmentation de la capacité d'accueil des entreprises : l'existence d'une demande non satisfaite en matière de localisation de petites entreprises d'artisanat doit permettre à la commune de développer une extension de la ZAC du Pilon afin de répondre à cette demande. • Diversifier l'emploi en proposant des espaces à vocation tertiaire dans des opérations d'aménagement mixtes habitat / emploi • Appuyer une politique de dynamisme commercial dans le centre du village en maintenant l'appareil commercial d'importance valléenne existant (surface de vente supérieure à la notion de commerce local) et en élargissant l'aire de chalandise au bénéfice d'une localisation centrale choisie du futur Pôle Multimodal (stationnement) combinant le réseau de transport urbain et le réseau départemental
5. S'engager activement dans le regain agricole et la confirmation de la filière bois locale	<ul style="list-style-type: none"> • Développer les filières agricoles en protégeant résolument leurs emprises foncières productives en tant que premier soutien aux filières locales de production, dites de circuit court. Accompagner le développement du maraîchage et des truffières. Favoriser toutes les initiatives de commercialisation de l'agriculture de proximité (marché paysan, labélisation locale...). • Soutenir la filière bois de l'Arrière Pays Grassois en poursuivant la promotion de cette ressource locale comme base énergétique et des matériaux de construction des grands équipements publics et des nouvelles opérations d'urbanisme.
6. Etoffer et diversifier les capacités d'accueil et l'appareil d'animation de la filière tourisme	<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser les initiatives et soutenir les projets de création ou d'extension des activités de pleine nature (fréquentation de la Baume Obscure, équitation, découverte du milieu naturel) et l'accueil du tourisme itinérant (aire d'accueil des campings car) • Développer les circuits de circulation douce par un maillage du territoire adapté aux différents usagers (usagers cyclistes, piétons, équestres) dans le cadre d'une trame verte des sentiers de nature
7. Améliorer le niveau d'équipement en lien avec la croissance démographique	<ul style="list-style-type: none"> • Créer rapidement le pôle d'animation culturelle de Haute Siagne (salle des fêtes, médiathèque, locaux associatifs, ...) • Composer progressivement le pôle sportif de Sainte Anne • Réhabiliter la structure de l'IFESEC du Conseil Général en nouveaux locaux d'activités au service du public.

Troisième orientation
la protection de l'environnement, socle de la qualité de vie

17



Objectif retenu	Actions inscrites au Projet d'Aménagement et de Développement Durable
<p>1. Renforcer la protection des Espaces Naturels Remarquables du Thiey et de la Siagne</p> <p>Contribuer à la réalisation de la trame verte et bleue de la Siagne</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Protéger les espaces naturels et le grand cadre paysager identifiés par la Directive Territoriale d'Aménagement comme étant à préserver ainsi que les espaces verts identifiés comme étant visibles depuis les points de vision panoramique sur les reliefs. Ne pas faciliter les accès à la Siagne (voies d'accès, conditions de stationnement) pour limiter la fréquentation du site afin de garantir la quiétude du milieu naturel reconnu et protégé au titre de Natura 2000 mais également pour limiter les dégradations du site et les risques de pollution de la ressource en eau
<p>2. Préserver la structure urbaine traditionnelle et mettre en valeur le patrimoine</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Identifier, évaluer et protéger les éléments du patrimoine architectural et naturel (église, arbres, éléments bâtis remarquables, y compris les restanques) même si aucun classement ni aucune inscription liés aux lois de 1913 sur les Monuments Historiques ou de 1930 sur la protection des Sites n'est recensé. Protéger notamment l'ouvrage du canal de la Siagne. • Valoriser le patrimoine paysager de l'entrée de ville de la route de Grasse en protégeant plus activement les parcs, jardins et grands murs de propriété présents. • Mettre en scène la RD 6085 à partir des grands points de vue paysager du territoire dans une démarche d'ensemble de sensibilisation historique de la Route Napoléon et de l'oeuvre civile de Napoléon.
<p>3. Orienter Saint Vallier de Thiey vers le profil d'un territoire à moindre empreinte écologique.</p>	<ul style="list-style-type: none"> • En constituant un réseau de modes doux d'échelle locale proposant aux usagers une alternative à la circulation automobile dans des conditions de sécurité optimisées au moyen <ul style="list-style-type: none"> - du futur Pôle Multimodal d'Arrière Pays Grassois du réseau Sillages dans le centre village de Saint Vallier permettant le rabattement des flux de déplacement sur une offre de transport publique accrue et cadencée (navettes plus fréquentes) - de la création de la Ceinture Verte de Saint Vallier qui irrigue tout le sud de l'Agglomération et permet de rejoindre la ZA Communale du Pillon - de la fonctionnalisation du vallon de la Combe et de ses affluents en piste et sentier de randonnée • Définir sur les sites de projet des conditions de performances environnementales pour l'ouverture à l'urbanisation - avec pour objectif une première Eco-Opération - le site de la Para. • Enfin, en préservant activement les ressources en eau présentes et en réduisant les consommations d'eau au profit d'une valorisation réelle des eaux de pluies pour les tâches domestiques n'exigeant pas l'eau potable.

4. Prévenir les pollutions, les nuisances et les risques naturels

- Conditionner la croissance communale à la réalisation de la nouvelle station d'épuration sur le site de la station actuelle. La capacité équivalente habitant choisie a été fixée à 5500 habitants, permettant à la commune de disposer d'une marge de manoeuvre supérieure à 20 ans.
- Engager le déploiement du réseau d'assainissement dans les zones peu favorables à l'assainissement individuel
- Protéger la ressource en eau (notamment la Siagne) contre les pollutions anthropiques et notamment celles liées aux activités et à l'agriculture

Les opérations d'urbanisme seront dorénavant conditionnées à leur sobriété écologique : devant être conçues comme à faible pression en ressources (eau, énergies, sol).

La prise en compte des risques naturels – incendie et inondation – connus est nécessaire pour définir les zones constructibles et les conditions d'une urbanisation dans les sites concernés par un aléa sévère à modéré.

- Le document d'urbanisme prend en considération le risque d'incendie :
 - en empêchant l'urbanisation dans les zones les plus exposées,
 - en prévoyant la création des équipements de sécurité nécessaires (voies périmétrales, hydrants) pour la protection des quartiers périphériques exposés ou situés en lisière des zones d'aléa sévère à modéré.
- L'existence du risque d'inondation lié aux crues torrentielles impose tout d'abord de définir les conditions d'occupation du sol qui garantiront à la fois le bon écoulement des eaux mais aussi le ralentissement du ruissellement pluvial urbain (en limitant l'imperméabilisation des sols par exemple) dans les espaces collinaires et les pentes les plus importantes.