



DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES
COMMUNE DE SAINT VALLIER DE THIEY

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 3 -
PLAN LOCAL D'URBANISME

- * Plan Local d'Urbanisme approuvé par DCM le 28 février 2013
- * Plan Local d'Urbanisme modifié par DCM du 28 mai 2015
- * Plan Local d'Urbanisme modifié par voie simplifiée par DCM du 18 mai 2017
- * Plan Local d'Urbanisme modifié par voie simplifiée par DCM du 10 juillet 2020

NOTICE DE PRESENTATION

Vu pour être annexé à la délibération
du Conseil Municipal du
approuvant les dispositions de la modification
simplifiée du Plan Local d'Urbanisme N°3

CONTEXTE DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE **DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

La commune de SAINT VALLIER DE THIEY a approuvé son Plan Local d'Urbanisme le 28 février 2013. Par délibération, en date du 28 mai 2015, la modification n° 1 a été approuvée.

Par délibération, en date du 20 juin 2014, le conseil municipal a prescrit la révision de son document d'urbanisme. A ce jour, un débat a été organisé en conseil municipal sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Deux modifications simplifiées ont été également approuvées, la première date du 18 mai 2017 et la deuxième du 10 juillet 2020.

Tel est l'état des procédures engagées. Aujourd'hui, il est proposé, par la procédure de modification simplifiée, de faire évoluer une nouvelle fois, à la marge, le document d'urbanisme.

L'objet de la présente procédure consiste :

- à créer, dans le secteur UE, un sous-secteur UEc autorisant les activités artisanales et de commerce afin de permettre de renforcer l'offre artisanale et commerciale du cœur village et à condition que ces activités soient compatibles avec la destination du secteur ou complémentaire ;
- rectifier une erreur matérielle dans le rapport de présentation en incluant le pôle culturel et le terrain de l'ancien camping.

A/ La justification du choix de la procédure de modification simplifiée

En application de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme : « Le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

- 1° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- 3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- 4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- 5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

L'objet de l'évolution du document d'urbanisme n'entre pas dans le champ d'application des 2°, 3°, 4° et 5° de l'article L. 153-31 du code de l'urbanisme.

En outre, cet ajustement ne remet pas en cause les trois grandes orientations fondatrices du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- Construire l'Arc de centralité ;
- Faire le choix d'une croissance modérée, condition du maintien des équilibres ;
- Protéger la qualité de l'environnement et du cadre de vie.

Au contraire, il conforte, par la localisation du sous-secteur, l'orientation n° 1, puisque la création du sous-secteur se situe dans l'arc de centralité et met en oeuvre des objectifs identifiés dans la deuxième orientation visant à développer l'offre commerciale et touristique tout en favorisant les initiatives de commercialisation de l'agriculture de proximité. Enfin, la création du sous-secteur n'altère pas l'orientation de protection de la qualité de l'environnement et du cadre de vie.

Dès lors, la procédure de modification est mobilisée .

Le code de l'urbanisme prévoit deux types de modification : la modification de droit commun avec enquête publique et la modification simplifiée avec mise à disposition.

En application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme, sont soumis à la procédure de modification de droit commune, les projets qui ont pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Le projet présenté n'entre donc pas dans le champ d'application de cet article et la procédure simplifiée peut être mobilisée en application de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme aux termes duquel « Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ».

Cette évolution du document d'urbanisme s'inscrit dans le cadre d'une évolution normale du document d'urbanisme et le respect des dispositions générales fixées par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Ainsi, la modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme s'inscrit dans une démarche d'adaptation des règles d'urbanisme aux évolutions constatées sur le territoire et aux objectifs contenus dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Dès lors, le projet de modification simplifiée, de par sa nature, ne porte pas atteinte à l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du 28 février 2013.

La présente modification simplifiée entre donc dans le champ d'application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme.

La modification du Plan Local d'Urbanisme n'entraîne aucune évolution de la capacité d'accueil.

B/ Sur la saisine de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

La présente modification relève des dispositions fixées aux articles R. 104-12 et R. 104-33 et suivants du code de l'urbanisme. Toutefois, le recours à la procédure d'examen au cas par cas par la personne publique responsable est suspendue jusqu'à la publication de l'arrêté. Or, cet arrêté n'a pas été pris. Afin de ne pas fragiliser la procédure qui n'est soumise ni à une évaluation environnementale systématique, ni à un examen au cas par cas de droit commun (par l'autorité environnementale), la commune a saisi le 20/12/2021 l'autorité environnementale afin qu'elle examine, dans le cadre du cas par cas de droit commun prévu aux articles R. 104-28 à R. 104-32 du code de l'urbanisme, si la procédure doit être soumise à évaluation environnementale. Par décision n° CU-2021-3022 du 8/02/2022, l'autorité environnementale a confirmé que le projet de modification simplifiée n°3 n'était pas soumise à évaluation environnementale.

C/ Sur la compatibilité du projet de modification simplifiée au SCOT OUEST des Alpes Maritimes

Le SCOT OUEST des Alpes Maritimes a été approuvé le 20 mai 2021.

La commune de SAINT VALLIER DE THIEY se situe dans l'entité territoriale du Haut Pays.

Le projet de modification simplifiée se situe, au sein de cette entité, dans l'enveloppe urbaine au cœur du centre bourg.



Le projet de modification simplifiée répond aux orientations fixées dans le DOO à savoir :

- Orientation 3D7 : Protéger l'image de marque territoriale

Les documents d'urbanisme valorisent l'image de territoire provençal et du Sud :

*En facilitant la présence des espaces publics et leurs usages commerçants et sociaux (commerces, forains, restauration, événementiel...).

*En proposant des protections spécifiques aux commerces et à l'artisanat de bouches dans les centralités historiques.

- Orientation 3E6 Localisation préférentielles des activités artisanales

- 3) Protection de l'accessibilité commerciale dans le Haut Pays

Le maintien d'un appareil commercial de proximité dans chacun des centres villages est un enjeu important de l'aménagement du territoire. La réalisation d'unités d'urbanisme commercial dans le Haut Pays n'est pas permise par le SCOT car elle serait de nature à compromettre la viabilité des petits commerces en place.

L'objectif du SCoT Ouest est, au contraire :

- de stabiliser l'offre commerciale existante de Saint-Vallier de Thiey en assurant le maintien des commerces de service dans le village
- de soutenir le développement d'une offre commerciale de détail ouverte à l'année sur le très Haut Pays
- de promouvoir et de faciliter les solutions de commerce ambulancier et la constitution de points de retrait dans les villages (principe de la conciergerie à l'exclusion de tout équipement commercial de type "Drive")

Le projet de modification simplifiée est donc conforme aux règles législatives en vigueur.

I- L'EXPOSE DES MOTIFS

A/ Une volonté de renforcer l'attractivité économique dans le cœur village

La commune de SAINT VALLIER DE THIEY d'une superficie de 5 100 hectares, comprend, au 1^{er} janvier 2021, 3699 habitants (source INSEE).

Le règlement du plan local d'urbanisme comprend six secteurs urbains : UA, UB, UC, UD, UE et UZ. La zone urbaine comprend 223,28 hectares soit 4, 4% de l'ensemble du territoire communal. Le secteur UE comprend 16,40 ha hectares soit 0, 32 % de l'ensemble du territoire communal. La création du sous-secteur UEc est localisée en continuité directe du cœur village où sont implantés le pôle culturel et une bergerie ainsi qu'un parking public. Le sous-secteur représente 17 366 m² soit 10, 5% de la superficie du secteur UE et 0, 040% de l'ensemble du territoire communal.

Dans l'ensemble des secteurs urbains, les activités artisanales et de commerce sont autorisées à l'exception du secteur UE.

Le PADD contenu au plan local d'urbanisme approuvé en 2013 contient des orientations visant à développer l'offre commerciale et touristique tout en favorisant les initiatives de commercialisation de l'agriculture de proximité.

Ainsi, dans la deuxième orientation au PADD, l'objectif n° 5 prévoit de "S'engager activement dans le regain agricole et la confirmation de la filière bois locale" par l'action visant à " 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...)".

De même, dans la deuxième orientation au PADD, l'objectif n° 5 prévoit de " Soutenir l'emploi local sous toutes ses formes" par l'action visant à " Appuyer une politique de dynamisme commercial dans le centre du village en maintenant l'appareil commercial d'importance valléenne existant".

L'objet de la modification simplifiée vise à créer dans le secteur UE, un sous-secteur UEc où seront autorisées les activités artisanales et de commerce afin de permettre de renforcer l'offre artisanale et commerciale compatible ou complémentaire avec la destination du secteur UE. Il s'agit, en fait d'activité d'accompagnement visant à dynamiser le cœur village

B/ Les rectifications d'erreurs matérielles dans le rapport de présentation

1/ L'ajout du secteur UE - Pôle Culturel/Terrain de la Bergerie

Le rapport de présentation expose, aux pages 174 et suivantes, les différents secteurs classés en zone UE au zonage du plan local d'urbanisme. Au plan de zonage, il est identifié sept secteurs :

- Le groupe scolaire Emile Félix ;
- Le groupe scolaire Le Collet de Gasq
- Le collège et équipements sportifs ;
- L'ancienne colonie de vacances ;
- Les quatre saisons ;
- Le pôle sécurité ;
- Le pôle culturel et l'ancien camping.

Tous ces secteurs ont été identifiés et décrits dans le rapport de présentation à l'exception du pôle culturel et de l'ancien camping pourtant bien inscrits au zonage.

Il est proposé d'engager cette rectification matérielle par un ajout.

2/ Mise en cohérence des caractéristiques réglementaires du secteur UE avec le règlement

Le rapport de présentation (p. 174) énumère les caractéristiques du règlement du secteur UE. Parmi celles-ci, il est évoqué l'article UE 11 qui autorise des toitures terrasses sous condition (toiture inaccessible et végétalisée). Toutefois, cette prescription est absente au règlement. Il convient donc de la supprimer au rapport de présentation et autoriser les toitures terrasses en secteur UE.

C/ Notice environnementale

Le plan local d'urbanisme approuvé le 28 février 2013 a fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La modification simplifiée n° 3 ne concerne pas le périmètre de l'espace boisé classé d'une zone naturelle. De même, la modification n° 3 n'autorise pas l'ouverture de nouveaux secteurs à l'urbanisation et le projet n'est inscrit dans aucun périmètre Natura 2 000 et ne concerne pas de zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique. Enfin, le projet n'a aucune incidence dommageable sur la santé humaine.

Pour la commune de SAINT VALLIER DE THIEY, la modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.

II/ LES MODIFICATIONS DU DOCUMENT D'URBANISME

- *Le rapport de présentation*

A/ La modification des tableaux de surfaces, p. 149 et p. 203

- La rédaction initiale des tableaux de surfaces p. 149 et p. 203
PLU approuvé en 2013

PLU										
ZONE U										
	UA	UB	UBa	UBb	UC	UD	UDp	UE	UZ	UZc
GLOBAL	223.28									
%	4.4 %									

- La rédaction proposée des tableaux de surfaces p. 149 et p. 203
Projet de modification simplifiée n° 3

PLU											
ZONE U											
	UA	UB	UBa	UBb	UC	UD	UDp	UE	UEc	UZ	UZc
GLOBAL	223.28										
%	4.4 %										

B/ La modification des caractéristiques du secteur UE

- La rédaction initiale p. 174
PLU approuvé en 2013

LA ZONE UE : LES SECTEURS DEDIES AUX EQUIPEMENTS DE SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

La zone UE a été créée dans le cadre de l'élaboration du PLU. Elle concerne l'ensemble des équipements publics ou revêtant un intérêt général sur la commune.

La zone UE a donc été dessinée autour de plusieurs établissements publics existants, ou à développer / créer. En ce sens, la politique communale est donc clairement d'accompagner le développement démographique et économique par une offre d'équipements administratifs, scolaires, culturels suffisants.

Justification et évolution du zonage

Zone créée par le PLU, la zone UE reprend toutefois les règles établies dans la zone US du POS, laquelle ne se rapportait uniquement au collège.

L'évolution majeure du PLU est de spécifier, en plusieurs lieux, la vocation d'équipements de secteurs. Ceci dans un souci de protection des équipements existants et d'intensification du maillage des constructions d'intérêt public.

En ce sens, le zonage du PLU se veut être un véritable document programmatique, issu d'une réflexion d'urbanisme globale à l'échelle de la commune. Le futur pôle d'équipement central de la commune est d'ailleurs régi par une OAP assurant le respect de la démarche de renforcement du centre et de ses alentours directs.

Caractéristiques du règlement

L'article UE 1 règlemente fortement l'utilisation des sols, interdisant l'implantation de toute construction à destination autre que celle d'équipement public ou à vocation d'intérêt général. Seules les habitations destinées à la surveillance et à l'exploitation de ces bâtiments sont également autorisés.

Outre cet article, les autres articles ne présentent pas de caractéristiques particulières si ce n'est :

- Les articles UE 6 et 7 correspondent à ceux des autres zones, avec un recul minimum à l'alignement de la voie ou des limites parcellaires équivalent à 5 mètres, toujours dans le souci de conserver un tissu urbain aéré ;

- L'article UE 10 fixe la hauteur maximale à l'égout à 9 mètres. Cette hauteur peut être classée d'intermédiaire : elle permet la réalisation de bâtiment en R+2 et évite de dépasser les hauteurs recensées sur l'ensemble de la commune. Sur le secteur faisant face au centre-village, l'altitude des bâtiments à construire ne dépassera donc pas celle du centre.

- L'article UE 11 dépeint la forme que pourront qu'auront les futures constructions dans la zone. Des formes simples avec des toitures terrasses admises sous conditions (toiture inaccessible et végétalisée).

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé, laissant libre le potentiel de développement des équipements

• La rédaction proposée p. 174 Projet de modification simplifiée n°3

LA ZONE UE : LES SECTEURS DEDIES AUX EQUIPEMENTS DE SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF

La zone UE a été créée dans le cadre de l'élaboration du PLU. Elle concerne l'ensemble des équipements publics ou revêtant un intérêt général sur la commune.

La zone UE a donc été dessinée autour de plusieurs établissements publics existants, ou à développer / créer. En ce sens, la politique communale est donc clairement d'accompagner le développement démographique et économique par une offre d'équipements administratifs, scolaires, culturels suffisants.

Dans l'objectif de dynamiser l'activité économique du cœur village, un sous-secteur UEc situé en continuité du cœur village, est créé afin de permettre de renforcer l'offre artisanale et commerciale compatible ou complémentaire avec la destination du secteur UE.

Justification et évolution du zonage

Zone créée par le PLU, la zone UE reprend toutefois les règles établies dans la zone US du POS, laquelle ne se rapportait uniquement au collège.

L'évolution majeure du PLU est de spécifier, en plusieurs lieux, la vocation d'équipements de secteurs. Ceci dans un souci de protection des équipements existants et d'intensification du maillage des constructions d'intérêt public. Dans le cadre de l'évolution du document d'urbanisme liée à la mise en œuvre des orientations et objectifs fixés dans le PADD, il est créé un sous-secteur UEc en continuité du cœur village afin de permettre de renforcer l'offre artisanale et commerciale compatible ou complémentaire avec la destination du secteur UE.

En ce sens, le zonage du PLU se veut être un véritable document programmatique, issu d'une réflexion d'urbanisme globale à l'échelle de la commune. Le futur pôle d'équipement central de la commune est

d'ailleurs régi par une OAP assurant le respect de la démarche de renforcement du centre et de ses alentours directs.

Caractéristiques du règlement

L'article UE 1 réglemente fortement l'utilisation des sols, interdisant l'implantation de toute construction à destination autre que celle d'équipement public ou à vocation d'intérêt général. Seules les habitations destinées à la surveillance et à l'exploitation de ces bâtiments et les constructions/aménagements d'artisanat ou de commerce compatibles ou complémentaires avec la destination du secteur UE sont autorisés.

Outre cet article, les autres articles ne présentent pas de caractéristiques particulières si ce n'est :

- Les articles UE 6 et 7 correspondent à ceux des autres zones, avec un recul minimum à l'alignement de la voie ou des limites parcellaires équivalent à 5 mètres, toujours dans le souci de conserver un tissu urbain aéré ;

- L'article UE 10 fixe la hauteur maximale à l'égout à 9 mètres. Cette hauteur peut être classée d'intermédiaire : elle permet la réalisation de bâtiment en R+2 et évite de dépasser les hauteurs recensées sur l'ensemble de la commune. Sur le secteur faisant face au centre-village, l'altitude des bâtiments à construire ne dépassera donc pas celle du centre.

- L'article UE 11 dépeint la forme qu'auront les futures constructions dans la zone. Des formes simples avec des toitures terrasses admises.

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas réglementé, laissant libre le potentiel de développement des équipements

C/ L'ajout du sous-secteur UEc

- La rédaction proposée p. 178
Projet de modification simplifiée n° 3

Ce secteur est situé le long de la RD 6085 en continuité du cœur village. Il est traversé par la route de la Siagne. Actuellement, il accueille le pôle culturel depuis 2015 et la commune a acquis en 2013 le terrain d'un ancien camping sur lequel est implantée une bergerie.

Au POS, ce secteur était classé en zones UBa (zone d'urbanisation située en continuité directe du centre ancien du village) INAa (zone naturelle d'urbanisation future à « caractère strict »)

Au regard de sa localisation et de la nature des équipements présents et projetés, il est utile de diversifier les destinations en autorisant les constructions et aménagements compatibles ou complémentaires avec la destination du secteur UE.



- *Le règlement d'urbanisme*

A/ La modification de l'article 4 des dispositions générales

- La rédaction initiale de l'article 4 des dispositions générales
PLU approuvé en 2013

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES ET VOCATION RESPECTIVE DE CHAQUE ZONE

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en 4 zones :

- Les zones urbaines : U
- Les zones à urbaniser : AU
- Les zones agricoles : A
- Les zones naturelles et forestières : N

A/ Les zones urbaines « U », reprises dans le Titre II du présent document, ont les vocations suivantes :

La zone UA, centre historique du village de Saint-Vallier de Thiey aux caractéristiques architecturales particulières.

La zone UB : zone urbaine contribuant au développement de la centralité.

- UBa, secteur urbain mixte, de développement de l'habitat intermédiaire,
- UBb, d'habitat individuel dense correspondant à l'ancienne ZAC de l'Arbouin.

La zone UC : zones résidentielle à dominante d'habitat individuel de faible densité.

La zone UD : secteur résidentielle dont la situation au regard de contraintes paysagères (coteaux des massifs forestiers) et/ou environnementales (présence dominante du couvert forestier) justifie le maintien d'un tissu urbain aéré. Elle comprend :

- des secteurs UDP, dit de sensibilité paysagère, en interface avec le grand paysage du Thiey et au sein desquels une superficie minimale a été instaurée

La zone UE : zone d'équipements publics (collège, pôle culturel, IGESA...)

La zone UZ : zones d'activités économiques

- zone d'activités du Pilon et son extension
- pôle d'équipements et de services de Sainte Anne autorisant les activités commerciales classé en UZc

B/ Les zones à urbaniser AU, reprises dans le Titre III du présent document, encore à caractère naturel, sont destinées à être urbanisées dans le futur.

C/ Les zones agricoles A reprises dans le Titre IV du présent document regroupent les parties du territoire communal à usage agricole. Elles comprennent :

- les zones A constructibles pour les occupations et utilisations du sol en lien avec l'activité agricole
- les zones Ap dites « agricoles paysagères » dans lesquelles les constructions sont fortement limitées

D/ Les zones naturelles N, reprises dans le Titre V du présent document regroupent les parties du territoire communal maintenues en vocation naturelles. Elles comprennent :

- Nh correspondant à des secteurs d'habitat discontinus à la loi Montagne formant des groupes de construction au sein desquels l'extension limitée des constructions est autorisée,
- Ng intéresse le secteur de la grotte et l'aménagement de l'équipement touristique des grottes de Saint-Vallier-de-Thieu et comprenant une exploitation truffière
- Np, zone naturelle couvrant des espaces naturels arborés de l'agglomération
- Npr, zone naturelle couverte par des périmètres de protections ou d'inventaires écologiques à préserver de toute urbanisation
- Ns, zone dite d'aire sportive,
- Nt, site d'hébergement de loisir.
- Nx, site de la déchetterie de Saint-Vallier-de-Thieu
- Ny site de la station d'épuration et des locaux ou ouvrages techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts et tous aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes.

• La rédaction proposée de l'article 4 des dispositions générales Projet de modification simplifiée n° 3

ARTICLE 4 – DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES ET VOCATION RESPECTIVE DE CHAQUE ZONE

Le territoire couvert par le P.L.U. est divisé en 4 zones :

- Les zones urbaines : U
- Les zones à urbaniser : AU
- Les zones agricoles : A
- Les zones naturelles et forestières : N

A/ Les zones urbaines « U », reprises dans le Titre II du présent document, ont les vocations suivantes :

La zone UA, centre historique du village de Saint-Vallier de Thieu aux caractéristiques architecturales particulières.

La zone UB : zone urbaine contribuant au développement de la centralité.

- UBa, secteur urbain mixte, de développement de l'habitat intermédiaire,
- UBb, d'habitat individuel dense correspondant à l'ancienne ZAC de l'Arbouin.

La zone UC : zone résidentielle à dominante d'habitat individuel de faible densité.

La zone UD : secteur résidentiel dont la situation au regard de contraintes paysagères (coteaux des massifs forestiers) et/ou environnementales (présence dominante du couvert forestier) justifie le maintien d'un tissu urbain aéré. Elle comprend :

- des secteurs UDp, dit de sensibilité paysagère, en interface avec le grand paysage du Thieu et au sein desquels une superficie minimale a été instaurée

La zone UE : zone d'équipements publics (collège, pôle culturel, IGESA...). Elle comprend, en outre, un sous-secteur UEc situé en continuité du cœur village où sont autorisées les activités artisanales et de

commerce afin de permettre de renforcer l'offre artisanale et commerciale compatible ou complémentaire avec la destination du secteur UE.

La zone UZ : zone d'activités économiques

- zone d'activités du Pilon et son extension
- pôle d'équipements et de services de Sainte Anne autorisant les activités commerciales classé en UZc

B/ Les zones à urbaniser AU, reprises dans le Titre III du présent document, encore à caractère naturel, sont destinées à être urbanisées dans le futur.

C/ Les zones agricoles A reprises dans le Titre IV du présent document regroupent les parties du territoire communal à usage agricole. Elles comprennent :

- les zones A constructibles pour les occupations et utilisations du sol en lien avec l'activité agricole
- les zones Ap dites « agricoles paysagères » dans lesquelles les constructions sont fortement limitées

D/ Les zones naturelles N, reprises dans le Titre V du présent document regroupent les parties du territoire communal maintenues en vocation naturelles. Elles comprennent :

- Nh correspondant à des secteurs d'habitat discontinus à la loi Montagne formant des groupes de construction au sein desquels l'extension limitée des constructions est autorisée,
- Ng intéresse le secteur de la grotte et l'aménagement de l'équipement touristique des grottes de Saint-Vallier-de-Thiey et comprenant une exploitation truffière
- Np, zone naturelle couvrant des espaces naturels arborés de l'agglomération
- Npr, zone naturelle couverte par des périmètres de protections ou d'inventaires écologiques à préserver de toute urbanisation
- Ns, zone dite d'aire sportive,
- Nt, site d'hébergement de loisir.
- Nx, site de la déchetterie de Saint-Vallier-de-Thiey
- Ny site de la station d'épuration et des locaux ou ouvrages techniques permettant d'assurer la gestion des équipements de lutte contre les risques d'incendie de forêts et tous aménagements, travaux et ouvrages destinés à protéger la forêt ou les constructions existantes.

B/ La modification du chapeau du secteur UE

- La rédaction initiale
PLU approuvé en 2013

La zone UE correspond à des espaces spécialisés dans l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- La rédaction proposée
Projet de modification simplifiée n° 3

La zone UE correspond à des espaces spécialisés dans l'accueil de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Un sous-secteur UEc, autorisant les activités artisanales et commerciales situé en continuité du cœur village, a été constitué en vue de dynamiser l'offre économique compatible ou complémentaire avec la destination du secteur UE.

C/ La modification de l'article UE 1

- La rédaction initiale de l'article UE1
PLU approuvé en 2013

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage d'artisanat et de commerce,
- les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article UE2,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, autres que celles visées à l'article UE2,
- les dépôts de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement de caravanes,
- les parcs d'attraction,
- toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre ou ne pas mettre en oeuvre les objectifs de verdissement dans les périmètres d'Espace Vert Protégé tels que figurant sur les plans de zonage dans les conditions prévues à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

- La rédaction proposée de l'article UE1
Projet de modification simplifiée n° 3

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière,
- les constructions à usage d'habitat autres que celles visées à l'article UE2,
- les constructions ou aménagements à usage d'artisanat et de commerce autres que celles visées à l'article UE2,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, autres que celles visées à l'article UE2,
- les dépôts de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- les terrains aménagés de camping et de caravanage, permanents ou saisonniers,
- les habitations légères de loisirs ainsi que les terrains aménagés destinés à les recevoir,
- les Parcs Résidentiels de Loisirs (PRL), les villages de vacances,
- le stationnement de caravanes,
- les parcs d'attraction,

- toute occupation et utilisation du sol susceptible de compromettre ou ne pas mettre en oeuvre les objectifs de verdissement dans les périmètres d'Espace Vert Protégé tels que figurant sur les plans de zonage dans les conditions prévues à l'article 7 des dispositions générales du présent règlement.

D/ La modification de l'article UE 2

- La rédaction initiale de l'article UE2
PLU approuvé en 2013

ARTICLE UE2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 10 des Dispositions Générales.
- dans les secteurs non aedificandi portés aux documents graphiques, ne sont admis que les occupations et utilisations du sol ayant pour effet de réduire l'aléa très fort Inondation et de protéger les biens et les personnes, et les travaux routiers et techniques sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque pour les propriétés voisines.

2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques, secteurs de sensibilité géotechnique, autres risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

2.3. Conditions particulières de réalisation des constructions à usage d'habitat

Les locaux d'habitat à usage de logement de fonction pour la surveillance et l'exploitation des équipements collectifs implantés dans la zone UE

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la promotion de la sobriété énergétique

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités, d'équipement et d'habitat respectent les dispositions prises pour la réduction de la consommation des énergies fossiles mentionnées à l'article 12 du titre 1 du présent règlement (Dispositions Générales).

2.5. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

• La rédaction proposée de l'article UE2 Projet de modification simplifiée n° 3

ARTICLE UE2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ensemble des occupations et utilisations du sol autorisées doivent respecter les conditions suivantes :

- les implantations, les gabarits et les aspects des ouvrages techniques sont réglementés par l'article 10 des Dispositions Générales.
- dans les secteurs non aedificandi portés aux documents graphiques, ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ayant pour effet de réduire l'aléa très fort Inondation et de protéger les biens et les personnes, et les travaux routiers et techniques sous réserve qu'ils n'aggravent pas le risque pour les propriétés voisines.

2.1. Prise en compte des divers risques et nuisances de l'article 3 des dispositions générales

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (Plans de Prévention des Risques, secteurs de sensibilité géotechnique, autres risques naturels, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions de l'article 3 des dispositions générales du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection des Espaces Verts Protégés de l'article 6 des dispositions générales

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Espace Vert protégé existant ou à créer au titre de l'article L.123-1-5-7° du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise aux conditions spécifiques énoncées à l'article 6 des dispositions générales.

2.3. Conditions particulières de réalisation des constructions à usage d'habitat

Les locaux d'habitat à usage de logement de fonction pour la surveillance et l'exploitation des équipements collectifs implantés dans la zone UE

2.4. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la promotion de la sobriété énergétique

Les occupations et utilisations du sol à usage d'activités, d'équipement et d'habitat respectent les dispositions prises pour la réduction de la consommation des énergies fossiles mentionnées à l'article 12 du titre 1 du présent règlement (Dispositions Générales).

2.5. Autres limitations à l'occupation et l'utilisation du sol

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pour le voisinage aucune incommodité anormale.

2. 6 Dans le seul sous-secteur UEc

Les constructions ou aménagements à usage d'artisanat et de commerce compatible ou complémentaire avec la destination du secteur UE.

- Plan de zonage

Zonage : PLU approuvé en 2013



Zonage : Projet de modification simplifiée n°3



- **DOPA : Document d'Orientations Particulières d'Aménagement**

Principe d'aménagement : L'arc de centralité moteur de l'identité villageoise. B : page 10 - PLU approuvé en 2013



Principe d'aménagement : L'arc de centralité moteur de l'identité villageoise. B - Projet de modification simplifiée n°3



2. Les objectifs en matière de mixité urbaine

- Renforcer une polarité « Equipement publics » en centre-ville : sociaux, sportifs et culturels
- Réaliser le pôle culturel au profit des tous les habitants
- Aménager un pôle multimodal en coeur de centre-ville et un parking d'accueil des campings cars
- Aménager des parking de proximité, dans un rayon de 200 à 300m à pied du centre-ville

2. Les objectifs en matière de mixité urbaine

- Renforcer une polarité « Equipements publics » en centre-ville : sociaux, sportifs et culturels
- Réaliser le pôle culturel au profit de tous les habitants
- Aménager un pôle multimodal en coeur de centre-ville et un parking d'accueil des campings cars
- Aménager des parkings de proximité, dans un rayon de 200 à 300m à pied du centre-ville
- Réaliser une maison de l'alimentation et du développement durable (en lien avec le PAT)

CONSIDERANT que le projet proposé repose sur deux modifications mineures sans effet sur l'évolution de la capacité d'accueil. Qu'il ne porte pas atteinte aux zones agricoles, ni aux zones naturelles du plan local d'urbanisme, ni à une protection environnementale de type Natura 2000 et ZNIEFF. L'évolution du règlement n'introduit pas de risques graves de nuisances et à aucun impact sur la santé humaine. Qu'aucun Espace Boisé Classé n'a été supprimé ou rectifié. Que la modification d'urbanisme inscrite au document d'urbanisme respecte les servitudes d'utilité publique en vigueur sur le territoire. Qu'enfin, le projet de modification entre dans le champ d'application de l'article L. 153-45 du code de l'urbanisme.

Il en résulte donc que la modification simplifiée n° 3 du plan local d'urbanisme n'apparaît pas susceptible d'avoir des incidences dommageables significatives sur la santé humaine et l'environnement.