

DEPARTEMENT DES ALPES MARITIMES

COMMUNE DE
CAILLE

PLAN LOCAL D'URBANISME

1

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE



CITADIA

45 rue Gimelli
83000 TOULON

Tél : 04 94 18 97 18
Fax : 04 94 18 97 19
www.citadia.com

Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal du / /
Approuvant les dispositions du Plan
Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

PREAMBULE

LE P.A.D.D. : PORTEE ET CONTENU

LES CONCLUSIONS DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL PREALABLE

QUATRE ENJEUX POUR LE DEVELOPPEMENT DURABLE

LES ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT RETENUES PAR LA COMMUNE

PREMIERE ORIENTATION : MAITRISER ET GERER L'URBANISATION DE LA COMMUNE

SECONDE ORIENTATION : PROMOUVOIR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

TROISIEME ORIENTATION : AFFIRMER LA PLACE DE LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT TOURISTIQUE

QUATRIEME ORIENTATION : DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DU SECTEUR DE LA MOULIERE

PREAMBULE

Le P.A.D.D. : portée et contenu

Nouvelle pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) 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, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernant l'organisation générale du territoire communal constituent le corpus 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 :

- le respect du principe d'équilibre :

- * entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé d'une part,
- * et préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages d'autre part;

- 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,

- une utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant :

- * la maîtrise des besoins de déplacement 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,

Aux termes de l'article L.123-1 du code de l'urbanisme, le P.A.D.D. retenu peut :

"- caractériser les îlots, quartiers ou secteurs à restructurer ou réhabiliter,

- identifier les espaces ayant une fonction de centralité existants, à créer ou à développer,

- prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment en ce qui concerne le traitement des espaces et voies publics, les entrées de villes, les paysages, l'environnement, la lutte contre l'insalubrité, la sauvegarde de la diversité commerciale des quartiers et, le cas échéant, le renouvellement urbain".

La circulaire ministérielle du 21 janvier 2003 précise :

"l'objet du projet d'aménagement et de développement durable est de présenter en conseil municipal, à travers un débat spécifique, les orientations en matière d'urbanisme. En ce sens, il constitue un débat d'orientations d'urbanisme qui peut être comparé au débat d'orientation budgétaire qui précède le budget. Il ne s'agit en aucune façon d'un document technique détaillé. Dans une petite commune en particulier, qui n'auraient pas de grands projets d'aménagements, il pourra être très court".

Les conclusions du diagnostic territorial préalable

Le diagnostic territorial préalable a permis de mettre en lumière plusieurs grandes problématiques d'aménagement qui, au regard de la concertation publique, constituent également les principales préoccupations de la population cailloise. Ce sont respectivement :

- 1) La maîtrise de l'urbanisation : quelle structuration et quelle organisation urbaine veut-on pour Caille dans un avenir proche ?
- 2) Les équipements et les espaces publics : quelles mesures convient-il de mettre en œuvre afin de pouvoir répondre correctement, aujourd'hui comme demain, aux besoins et aux attentes de la population locale et des touristes?
- 3) Les préoccupations environnementales : comment assurer la pérennité de l'activité agricole et au-delà la conservation des paysages et du cadre de vie rural et comment concilier le nécessaire développement et la diversification des activités économiques avec un strict respect de l'environnement ?

Les réflexions sur ces problématiques ont permis de mettre en lumière les principaux enjeux du développement communal, fondements du P.A.D.D.

Nous retiendrons quatre principaux enjeux identifiés par l'équipe municipale et partagés par les habitants de Caille.

Quatre enjeux pour le développement durable

- 1) MAITRISER ET GERER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION
- 2) PROMOUVOIR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE
- 3) AFFIRMER LA PLACE DE LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT TOURISTIQUE
- 4) DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DU SECTEUR DE LA MOULIERE

LES ORIENTATIONS GENERALES D'URBANISME ET D'AMENAGEMENT RETENUES PAR LA COMMUNE

PREMIERE ORIENTATION : MAITRISER ET GERER LE DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION

Rappel du constat de diagnostic territorial :

La commune de Caille a connu au cours des 25 dernières années une croissance démographique et urbaine sans précédents. L'augmentation de population (+ de 100 % en 30 ans) s'est accompagnée d'un étalement urbain affectant essentiellement les zones d'urbanisation diffuse de la commune (zones NB du POS). Cette multiplication des unités d'habitation dans des secteurs anciennement agricoles ou forestiers, outre l'impact paysager qu'elle a produit, a contribué à l'émergence de nouvelles problématiques qu'il convient aujourd'hui de solutionner. Au préalable, l'urgence pour la municipalité réside dans une stricte maîtrise de l'urbanisation communale. Pour ce faire, l'équipe municipale s'est fixé un objectif à la fois courageux et raisonnable : limiter l'urbanisation hors des réseaux d'assainissement collectif et maîtriser l'extension du centre ancien. L'urbanisation maîtrisée de Caille passe par l'équilibre à donner entre les trois pôles de développement de la commune.

Il s'agit là du pivot principal de la politique communale. Il sous-tend et conforte les autres objectifs prioritaires décidés de manière concertée par la commune.

Objectifs retenus	Actions inscrites au PADD
1) Stopper le "mitage" de l'espace rural caillois. Freiner et réduire la progression de l'urbanisation diffuse fortement consommatrice d'espaces.	➤ Reclassement d'une partie des zones NB du POS en zones Naturelles (N). ➤ Limiter les possibilités d'urbanisation des zones d'habitation peu denses par division foncière et construction sur la ou les parcelle(s) détachée(s). ➤ Privilégier l'achèvement de la constitution d'un tissu urbain homogène au sein du noyau villageois et des futures zones d'assainissement collectif.
2) Maîtriser l'extension urbaine du noyau villageois. Eviter un développement architectural et urbain anarchiques et garantir une cohérence des tissus urbains et des typologies architecturales.	➤ Limiter la prévision et l'inscription de zones à urbaniser (zones AU du PLU). ➤ Programmer un aménagement global et soigné des zones d'extension du village.
3) Assurer la mise à niveau des équipements collectifs, en particulier des réseaux d'assainissement et d'adduction en eau potable.	➤ Acheter l'acquisition par la commune des dernières parcelles nécessaires à l'implantation d'une nouvelle station d'épuration à l'Est du quartier de la Moulière (lieu-dit Tra Castéou) ➤ Programmer techniquement et financièrement la construction de cette nouvelle station d'épuration destinée, à moyen et long terme, à optimiser l'assainissement des constructions présentes et à venir dans le quartier de la Moulière.
4) Mettre en œuvre une politique de mixité urbaine et sociale	➤ Développer l'habitat social (logements à loyers modérés) afin notamment de permettre aux jeunes actifs issus de familles cailloises de se loger sur la commune via l'acquisition de logements par la municipalité (mise en place du Droit de Préemption Urbain). ➤ Poursuivre la réhabilitation des vieux logements du centre-village (les plus exposés à une éventuelle vacance) en portant attention au respect des différents segments de l'habitat. ➤ Conforter les équipements publics existants, notamment l'école, et prévoir leur éventuelle extension. ➤ Prévoir un espace d'urbanisation future sur un terrain communal afin de créer des lots à bâtir à prix concurrentiel, permettant à de jeunes actifs de s'installer. Le quartier de La Moulière a été choisi pour réaliser cette action.

SECONDE ORIENTATION : PROMOUVOIR L'ENVIRONNEMENT ET LE CADRE DE VIE

Rappel du constat de diagnostic territorial :

La commune de Caille se caractérise par la présence de plusieurs unités paysagères notables (la plaine agricole, les versants boisés...). Cette diversité topographique et paysagère constitue un véritable atout pour la commune. Elle est un élément primordial de l'attractivité résidentielle et touristique communale. Aussi, il apparaît indispensable, dans le cadre de la mise en œuvre du développement durable, de mener une politique de préservation de cette richesse environnementale. Cette politique suivra plusieurs axes prioritaires :

Objectifs retenus	Actions inscrites au PADD
1) Prévenir les risques naturels et conforter l'équilibre des écosystèmes	➤ Maintenir la qualité paysagère de la commune et protéger la population des risques identifiés. ➤ Poursuivre, étendre et accentuer les programmes de surveillance des massifs boisés et des espaces soumis aux risques naturels. ➤ Déterminer des conditions strictes de fréquentation des sites par le public.
2) Préserver les richesses naturelles	➤ Veiller à la protection des espèces animales et végétales remarquables. ➤ Maintenir la qualité des différentes entités paysagères de la commune, notamment en préservant des angles de vue dégagés sur les repères visuels (Bauroux, la Faourée, l'Audibergue) et structurants (la plaine agricole, le village). ➤ Prévenir le territoire communal des éventuelles pollutions anthropiques (limiter des systèmes d'assainissement individuels, s'orienter vers l'assainissement collectif). ➤ Promouvoir la politique de tri sélectif à la fois dans la partie agglomérée (village) mais également dans les espaces d'habitat diffus. ➤ Protéger des ressources en eau (sources, résurgences, ruisseaux...).
3) Mettre en valeur le cadre de vie et le patrimoine. Garantir une qualité d'espace public souhaitée et recherchée par les habitants de la commune et les touristes de passage.	➤ Réaliser des aménagements sur les espaces publics dégradés ou peu valorisés. ➤ Effectuer un traitement paysager des entrées de village, ➤ Veiller à l'établissement et au respect de la réglementation sur la hauteur et l'aspect extérieur des bâtiments, particulièrement aux abords des éléments patrimoniaux. ➤ Aménager un point d'observation panoramique de la plaine agricole (avec table d'orientation). ➤ Mettre en œuvre un "plan lumière" sur le cœur du village et particulièrement sur les éléments de patrimoine architectural (Eglise, lavoir, fontaine...).
4) Pérenniser et valoriser les espaces agricoles et sylvicoles. Promouvoir le tourisme vert et conforter le développement de l'agritourisme	➤ Entretenir les zones sylvicoles, préserver la plaine agricole. ➤ Favoriser les initiatives et soutenir les projets de création ou d'extension de structures d'hébergement (hôtels, gîtes ruraux, camping à la ferme, chambres d'hôtes...) ➤ Promouvoir les produits locaux en soutenant la vente directe des produits de la ferme ou du terroir, en informant le grand public par des mesures publicitaires et en organisant des opérations de vente et/ou de dégustation.

TROISIEME ORIENTATION : AFFIRMER ET CONFORTER LA PLACE DE LA COMMUNE DANS SON ENVIRONNEMENT TOURISTIQUE

Rappel du constat de diagnostic territorial :

La commune de Caille occupe une place géographique particulièrement avantageuse. Située en bordure de la frange occidentale du Département, sur les premiers contreforts montagneux des Préalpes de Grasse et à proximité du principal axe de communication routière entre les Alpes-Maritimes, le Var et les Alpes de Haute-Provence, Caille bénéficie d'une très forte attractivité qui constitue un atout économique majeur dans la perspective d'un développement des activités touristiques. Face à ce constat, les responsables municipaux ont engagé une réflexion sur les moyens à mettre en œuvre afin de garantir un développement de l'économie touristique communale et intercommunale qui permettra une reconnaissance et un rayonnement de l'identité locale et des richesses du territoire tout en confortant les ressources financières. Cette orientation doit endiguer le phénomène de "ville dortoir" observé dans les communes du Haut Pays.

Objectifs retenus	Actions inscrites au PADD
1) Développer le potentiel d'emploi sur la commune	➤ Encourager la pluriactivité des exploitants agricoles. ➤ Développer et encadrer la filière hôtelière actuellement insuffisante. ➤ Renforcer les activités existantes au parc de la Moulière.
2) Restreindre les déplacements domicile travail. Eviter ainsi le schéma de commune dortoir.	➤ Développer le télétravail en s'appuyant sur les réseaux haut débit disponibles sur la commune depuis ces dernières années. ➤ Dynamiser la vie locale (associations, manifestations culturelles, etc.).
3) Privilégier la valorisation touristique des sites et milieux présents	➤ Construire un bâtiment d'accueil du pôle touristique (sur le talus jouxtant le parking de la Glacière) afin d'informer la population touristique sur les différentes activités praticables au Parc de la Moulière. ➤ Mettre en valeur le patrimoine paysager de la commune (restanques, massifs boisés) en le protégeant et en l'entretenant.
4) Assurer une reconnaissance et un rayonnement de l'identité communale	➤ Organiser des journées (week-end) d'animations destinées à faire connaître les produits du terroir (marché, dégustations). ➤ Dynamiser la vie locale (associations, manifestations culturelles...). ➤ Les deux points précédents passent par la création d'un lieu central, capable d'accueillir du public à l'année. Une complémentarité entre le village et le secteur touristique de la Moulière est cruciale.

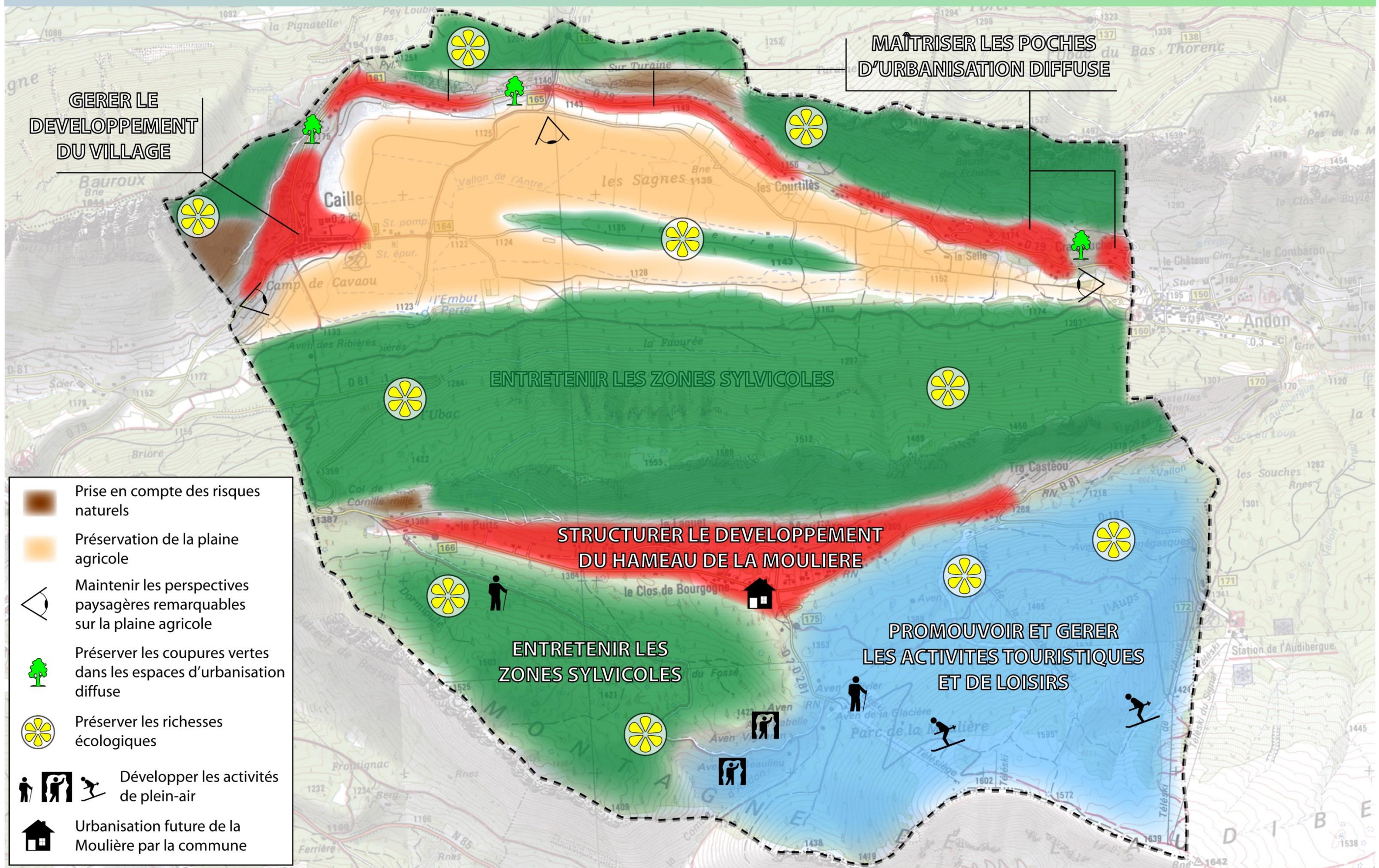
QUATRIEME ORIENTATION : DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DU SECTEUR DE LA MOULIERE

Rappel du constat de diagnostic territorial :

Corrélativement à l'orientation précédemment exposée, apparaît une perspective indispensable au développement cohérent de la commune : l'aménagement du secteur de la Moulière, dans un but d'équilibre entre les trois pôles de la commune. Le secteur de la Moulière manque effectivement de structures de base permettant le développement touristique d'une part et la vie sociale rurale d'autre part (commerces de proximité, lieu d'accueil des populations, équipements publics à destination des familles et foyers). Dans le cadre de son projet d'aménagement et de développement durable, la municipalité souhaite dynamiser le secteur de la Moulière en y favorisant l'implantation de structures attractives.

Objectifs retenus	Actions inscrites au PADD
1) Dynamiser l'activité du secteur de la Moulière et favoriser l'émergence et/ou la consolidation des liens sociaux.	➤ Aménager des espaces publics de qualité. ➤ Développer des activités commerciales de première nécessité. ➤ Affirmer la pluri saisonnalité des équipements culturels et sportifs de la Moulière. ➤ Permettre une densification du tissu urbain une fois le secteur relié au réseau d'assainissement collectif.
2) Développer la capacité d'hébergement touristique et résidentiel sur le secteur de la Moulière	➤ Réhabiliter la maison Oagnier située à l'entrée du Parc de la Moulière afin d'y aménager un centre communal d'hébergement touristique (2 dortoirs de 12 couchages, soit 24 personnes ; 2 gîtes permettant d'accueillir une dizaine de personnes ; des parties communes et une salle polyvalente). ➤ Programmer l'aménagement d'un petit ensemble résidentiel touristique à l'entrée du Parc de la Moulière, aux abords de la maison Oagnier. ➤ Favoriser les initiatives locales de développement de l'hébergement touristique (création de chambres d'hôte, gîte rural...) ➤ Renforcement des activités sportives existantes au Parc de la Moulière, notamment par l'aménagement dans la forêt communale (Ouest du Parc de la Moulière) d'un parcours multisports et pluri saisonnier : piste de ski de fond (hiver) et parcours VTT (été).

ORIENTATIONS GENERALES DU P.A.D.D.



 **Commune de Caille**

ELABORATION DU P.L.U