



ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VALDEROURE (06)



2. LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Dates :

Carte Communale approuvée par DCM du 02/07/2004 et par AP du 20/09/2004

Carte Communale révisée par DCM du 27/03/2009 et par AP du 15/05/2009

Elaboration du PLU prescrite par DCM du 05/12/2016

Définition plus précises des objectifs et des modalités de la concertation par DCM du 03/07/2017

PLU arrêté par DCM du 17/12/2018

PLU approuvé par DCM du 08/11/2019

DCM : Délibération du Conseil Municipal

AP : Arrêté Préfectoral

DOCUMENT APPROUVE - 08/11/2019



POULAIN URBANISME CONSEIL

223 ch du Malmont-Figanières, 2bis Les Hauts de l'Horloge, 83300 DRAGUIGNAN

Email : contact@poulain-urbanisme.com



SOMMAIRE

LA PROCEDURE.....	2
Rappel législatif	2
Rappel des objectifs communaux.....	3
 ORIENTATION 1 : POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE LOCAL.....	4
Objectif 1.1 : Préserver les espaces naturels de la Commune.....	4
<i>Action n°1 : Préserver la biodiversité terrestre et la trame verte du territoire.....</i>	<i>4</i>
<i>Action n°2 : Protéger les cours d'eau et zones humides locales (trame bleue du territoire).....</i>	<i>4</i>
Objectif 1.2 : Valoriser les paysages emblématiques du territoire	4
<i>Action n°1 : Préserver les paysages naturels et agricoles du territoire.....</i>	<i>4</i>
<i>Action n°2 : Valoriser le patrimoine bâti</i>	<i>5</i>
Objectif 1.3 : Poursuivre l'engagement de la Commune dans la transition énergétique et la gestion des déchets.....	5
<i>Action n°1 : Créer un second parc photovoltaïque.....</i>	<i>5</i>
<i>Action n°2 : Pérenniser la gestion des déchets sur le site de Malamaire.....</i>	<i>6</i>
Illustration de l'orientation n°1.....	6
 ORIENTATION 2 : CONFORTER LE DYNAMISME LOCAL	8
Objectif 2.1 : Répondre aux besoins des habitants en matière d'habitat	8
<i>Action n°1 : Promouvoir un développement démographique et bâti raisonné.....</i>	<i>8</i>
<i>Action n°2 : Lutter contre l'étalement urbain et la consommation foncière.....</i>	<i>8</i>
Objectif 2.2 : Conforter le rôle économique de la Commune	10
<i>Action n°1 : Renforcer la vocation agricole et forestière du territoire.....</i>	<i>10</i>
<i>Action n°2 : Développer autant que possible les activités de services, d'artisanat et de commerces</i>	<i>10</i>
Objectif 2.3 : Renforcer les services et équipements collectifs.....	10
<i>Action n°1 : Entretenir et conforter le parc d'équipements collectifs.....</i>	<i>10</i>
<i>Action n°2 : Améliorer la desserte par les différents réseaux</i>	<i>11</i>
<i>Action n°3 : Améliorer les déplacements sur le territoire.....</i>	<i>11</i>
Illustration de l'orientation 2 du PADD.....	12





LA PROCEDURE

Rappel législatif

L'article L151-5 du Code de l'Urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, précise :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

L'article L153-12 du Code de l'Urbanisme précise qu'un débat a lieu au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables mentionné à l'article L. 151-5, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de plan local d'urbanisme.

Les thématiques sont toutes traitées via les deux orientations du PADD.

Thématiques abordées au L151-5 du CU	Orientation 1	Orientation 2
Politique d'aménagement	X	X
Politique d'équipement		X
Politique d'urbanisme	X	X
Politique de paysage	X	
Politique de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers	X	
Politique de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques	X	
Habitat		X
Transports et déplacements		X
Réseaux d'énergie et développement des communications numériques	X	X
Equipement commercial et développement économique		X
Loisirs		X
Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain		X





Rappel des objectifs communaux

Les objectifs poursuivis par la Commune dans le cadre de l'élaboration du PLU ont été définis par délibérations en date des 05/12/2016 et 03/07/2017. Ils sont tous traités à travers les deux orientations du PADD.

Objectifs exprimés dans les délibérations du 05/12/16 et 03/07/17	Orientation 1	Orientation 2
Elaborer un projet communal cohérent et respectueux des principes de développement durable traduits dans la législation en vigueur (réduction de la consommation foncière, respect des corridors écologiques, mixité fonctionnelle et bâtie, etc.)	X	X
Prendre en compte les risques naturels et technologiques inhérents au territoire		X

Intégrer les documents supra-communaux existants ou en projet avec : Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes Maritimes, Charte du Parc Naturel Régional des Préalpes du Sud, Schéma de Cohérence Territoriale de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, etc.	X	X
Protéger les milieux naturels, agricoles et les entités paysagères les plus emblématiques du territoire	X	
Définir des enveloppes urbanisables en cohérence avec les objectifs démographiques, bâtis et économiques sur les 10-12 années à venir sur le territoire		X
Doter les zones urbanisables d'un règlement écrit spécifique en fonction de la destination des lieux et dans le respect du paysage local		X
Développer les activités de services, de commerces et d'artisanat sur le territoire		X
Poursuivre l'engagement de la Commune dans la transition énergétique avec un second projet de parc photovoltaïque	X	
Organiser le devenir de la déchetterie de Malamaire	X	





ORIENTATION 1 : POURSUIVRE LES ACTIONS EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT ET DU CADRE DE VIE LOCAL

Objectif 1.1 : Préserver les espaces naturels de la Commune

Action n°1 : Préserver la biodiversité terrestre et la trame verte du territoire

Au regard des enjeux précédemment évoqués, cette action se décline de la façon suivante :

- Protéger les zones naturelles du territoire du risque feu de forêt en renforçant notamment l'entretien de la forêt publique (gestion de l'ONF) mais aussi privée (regroupement de propriétaires avec des actions mises en œuvre par le CRPF) ; Les objectifs impérieux de la Commune sont : l'aménagement des réseaux hydrauliques et la mise en conformité des points d'eau d'incendie conformément au RDDECI en vigueur, l'aménagement forestier dans le cadre de la défense des forêts contre l'incendie, ainsi que la réalisation et le contrôle des Obligations Légales de Débroussailler
- Favoriser une gestion durable et multifonctionnelle des forêts et bois du territoire comme évoqué dans la charte du PNR des Préalpes d'Azur
- Ne pas étendre les zones urbanisables vers les reliefs (boisés mais aussi en prairie ou lande, gage d'une biodiversité accrue)
- Aménager les sites dédiés aux parcs photovoltaïques et au centre de tri des déchets mais aussi leurs abords en tenant compte des enjeux naturalistes et incendie de forêt
- Stopper toute urbanisation au sud de la RD 2 (plaine de la Lane)
- Préserver des zones agricoles pour maintenir une diversité des milieux (biodiversité plus importante)
- Maintenir des axes de circulation terrestres pour les espèces faunistiques, notamment entre les hameaux

Action n°2 : Protéger les cours d'eau et zones humides locales (trame bleue du territoire)

Cette action se décline de la façon suivante :

- Protéger l'intégrité des cours d'eau (notamment l'Artuby et La Lane)
- Imposer des reculs pour les constructions vis-à-vis de tous ravins et vallats
- Maintenir la ripisylve (végétation riveraine des cours d'eau) le long des cours d'eau, voire l'étoffer au besoin
- Protéger les zones humides localisées sur le territoire (plaine de La Lane)
- Poursuivre la bonne gestion des écoulements pluviaux dans les hameaux pour ne pas polluer les cours d'eau en aval
- Veiller à la bonne gestion de la station d'épuration

Objectif 1.2 : Valoriser les paysages emblématiques du territoire

Action n°1 : Préserver les paysages naturels et agricoles du territoire

Au regard de l'analyse paysagère, cette action se décline de la manière suivante :





- Maintenir un rideau boisé le long de la RD 2211 pour maintenir l'ambiance forestière et atténuer l'impact des constructions et aménagements alentours
- Maintenir les espaces ouverts au sud de la RD 2 et lutter autant que faire se peut contre le développement du couvert forestier notamment aux abords de la RD 2 et de la RD 80 (disparition progressive des points de vue)
- Préserver le caractère naturel des reliefs alentours, cadre paysager du territoire, lorsqu'ils sont visibles depuis la RD 2211 ou la RD 2
- Atténuer autant que possible l'impact des poteaux et fils électriques le long de la RD 2 (tenter de les enterrer lors du passage de la fibre par exemple)
- Accompagner autant que possible les futures constructions aux abords des routes départementales pour atténuer l'impact de l'étalement pavillonnaire (clôtures végétalisées, espaces jardinés avec arbres, etc.)

Action n°2 : Valoriser le patrimoine bâti

Pour cette action, les mesures à prendre sont :

- Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des hameaux les plus anciens sur le territoire (Malamaire, Caillon, Fauchier, Valderoure et La Ferrière) : façades, ouvertures, toitures, etc.
- Maintenir les espaces non bâtis au sud immédiat des hameaux pour que leur silhouette apparaisse toujours depuis la RD 2
- Maintenir le caractère groupé des différents hameaux et imposer des coupures paysagères entre ces hameaux pour les repérer aisément dans le paysage
- Valoriser le patrimoine bâti disséminé sur le territoire : domaine de Malamaire, bâtiments agricoles de Grand Maison, domaine de la commanderie, chapelles de Malamaire, Valderoure et La Ferrière, lavoirs de Valderoure et La Ferrière, croix et oratoires du territoire, etc.
- Poursuivre les actions en faveur de la chapelle Saint Léonce
- Préserver les entités archéologiques

Objectif 1.3 : Poursuivre l'engagement de la Commune dans la transition énergétique et la gestion des déchets

Action n°1 : Créer un second parc photovoltaïque

Cette action se traduira de la manière suivante :

- Prendre en compte les besoins spécifiques au premier parc photovoltaïque du lieudit Défens de la Serre (clôtures, etc.)
- Instaurer un autre secteur dédié au parc photovoltaïque aux lieudits Faïsses Longues et Grau Courrent en tenant compte notamment des enjeux de défense incendie, d'exploitation forestière, écologique et paysager évoqués dans l'étude d'impact spécifique au projet
- Ne pas dépasser la ligne de crête au sud pour ne pas impacter les paysages depuis la RD 2
- Prévoir un accompagnement paysager à proximité de la RD 2211 pour ne pas impacter les paysages locaux (rester aussi discret que pour le premier parc)





Action n°2 : Pérenniser la gestion des déchets sur le site de Malamaire

Pour cette action, il s'agit avant tout de créer un secteur spécifique au PLU pour permettre la poursuite des activités de tri des déchets sur le site de Malamaire.

Illustration de l'orientation n°1

Objectif 1.1 : Préserver les espaces naturels de la Commune

Action n°1 : Préserver la biodiversité terrestre et la trame verte du territoire

 Protéger les zones naturelles du territoire du risque feu de forêt ; Favoriser une gestion durable et multifonctionnelle des forêts et bois du territoire

 Ne pas étendre les zones urbanisables vers les reliefs

 Aménager les sites dédiés aux parcs photovoltaïques et enfouissement des déchets mais aussi leurs abords en tenant compte des enjeux naturalistes et incendie de forêt

 Stopper toute urbanisation au sud de la RD 2 (plaine de la Lane)

 Préserver des zones agricoles pour maintenir une diversité des milieux (biodiversité plus importante)

 Maintenir des axes de circulation terrestres pour les espèces faunistiques, notamment entre les hameaux

 **Action n°2 : Protéger les cours d'eau et zones humides locales (trame bleue du territoire)**

Objectif 1.2 : Valoriser les paysages emblématiques du territoire

Action n°1 : Préserver les paysages naturels et agricoles du territoire

 Maintenir un rideau boisé le long de la RD 2211 pour maintenir l'ambiance forestière et atténuer l'impact des constructions et aménagements alentours

 Maintenir les espaces ouverts au sud de la RD 2 et lutter autant que faire se peut contre le développement du couvert forestier notamment aux abords de la RD 2 et de la RD 80 (disparition progressive des points de vue) ; Atténuer autant que possible l'impact des poteaux et fils électriques le long de la RD 2 (tenter de les enterrer lors du passage de la fibre par exemple)

 Préserver le caractère naturel des reliefs alentours, cadre paysager du territoire, lorsqu'ils sont visibles depuis la RD 2211 ou la RD 2

 Accompagner autant que possible les futures constructions aux abords des routes départementales pour atténuer l'impact de l'étalement pavillonnaire (clôtures végétalisées, espaces jardinés avec arbres, etc.)

Action n°2 : Valoriser le patrimoine bâti

 Préserver les caractéristiques architecturales et paysagères des hameaux les plus anciens sur le territoire (Malamaire, Caillon, Fauchier, Valderoure et La Ferrière) : façades, ouvertures, toitures, etc.

 Maintenir le caractère groupé des différents hameaux et imposer des coupures paysagères entre ces hameaux pour les repérer aisément dans le paysage

 Valoriser le patrimoine bâti disséminé sur le territoire

Objectif 1.3 : Poursuivre l'engagement de la Commune dans la transition énergétique et la gestion des déchets

 **Action n°1 : Créer un second parc photovoltaïque ; Action n°2 : Conforter la gestion des déchets sur le site de Malamaire**

Légende de l'illustration relative à l'orientation n°1 du PADD de Valderoure



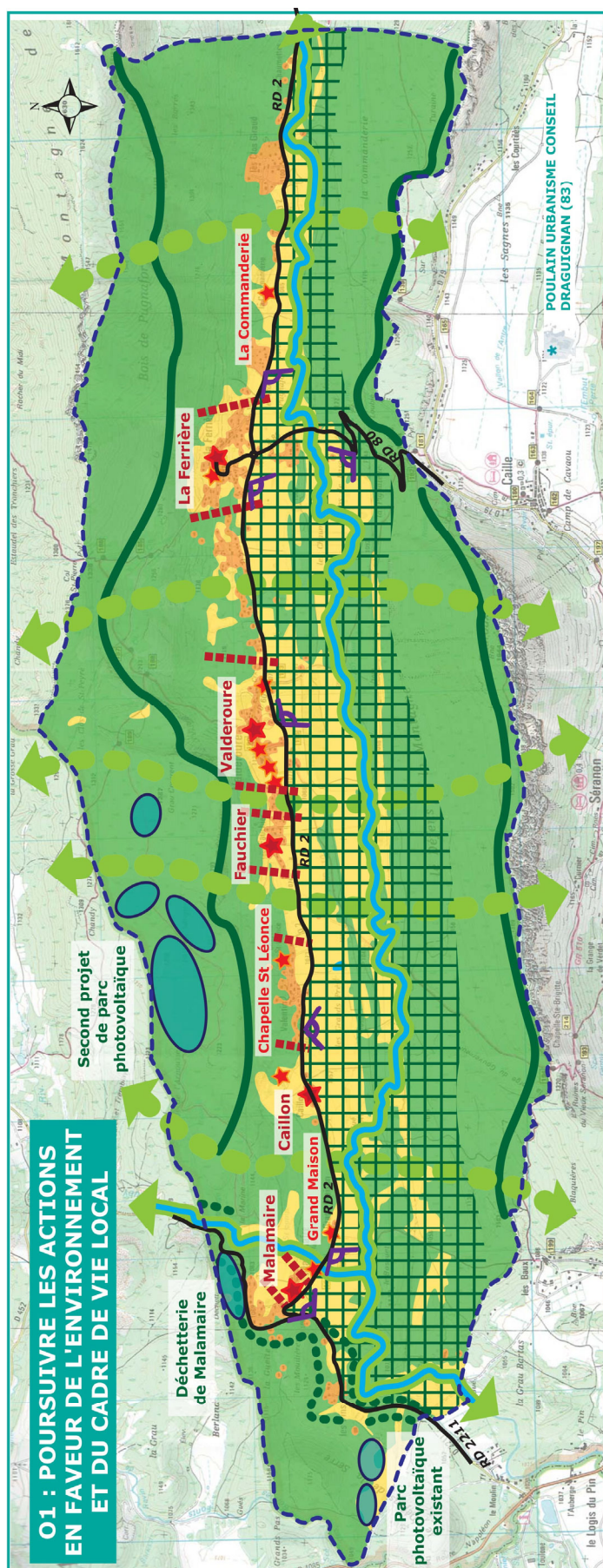


Illustration de l'orientation n°1

**O1 : POURSUIVRE LES ACTIONS
EN FAVEUR DE L'ENVIRONNEMENT
ET DU CADRE DE VIE LOCAL**



ORIENTATION 2 : CONFORTER LE DYNAMISME LOCAL

Objectif 2.1 : Répondre aux besoins des habitants en matière d'habitat

Action n°1 : Promouvoir un développement démographique et bâti raisonné

Cette action se décline de la façon suivante :

- Maintenir une croissance démographique annuelle de **+1,6%** (constat entre 2008 et 2013, elle était encore plus élevée auparavant) pour atteindre une population totale théorique de **506 habitants en 2029**
- Ne pas tenir compte d'un phénomène de desserrement des ménages car l'objectif de la Commune est de diversifier son offre de logements pour attirer aussi bien des retraités que des familles
- Prévoir **45 résidences principales** pour les 88 nouveaux habitants
- Tenir compte du phénomène de résidences secondaires sur le territoire (en 2013, le territoire compte 312 résidences secondaires contre 208 résidences principales, soit 50% de plus !!) pour ne pas restreindre de manière trop importante les parcelles disponibles et ainsi condamner l'installation de personnes à l'année
- En sus des 45 résidences principales, prévoir un espace suffisant pour **15 résidences secondaires** (1/3 des constructions à venir seulement alors qu'il faudrait prévoir... 68 résidences secondaires au regard des données actuelles)

Action n°2 : Lutter contre l'étalement urbain et la consommation foncière

Pour cette action, il s'agit de :

- Diversifier l'offre en habitat (2/3 du parc est constitué de villas aujourd'hui) en développant l'habitat individuel groupé. Cet habitat répond financièrement et typologiquement à une demande certaine dans le Département.
- Parmi les 45 résidences principales, viser la création d'environ 75% de villas (34 logements individuels purs) et 25% de logements individuels groupés (11 logements).
- Réhabiliter 25% des logements vacants en remettant sur le marché 4 logements semi-groupés existants (dans les différents hameaux de la commune)
- Viser une densité de 20 logt/ha pour les 7 logements semi-groupés (parcelles de 500 m²) et 11 logt/ha pour les 49 logements individuels purs (909 m²)
- Prendre en compte un besoin théorique de 4,80 ha pour répondre aux besoins en logements
- Tenir compte du phénomène de rétention foncière ou du choix des propriétaires de construire sur de plus vastes parcelles en recherchant 20% d'espace supplémentaire, soit 5,77 ha
- Au regard du potentiel encore constructible sur la Carte Communale (22,29 ha), réduire les zones urbanisables entre le document d'urbanisme en vigueur et le PLU.
- Densifier les hameaux structurants du territoire (Valderoure et La Ferrière) et desservis par le réseau d'assainissement collectif (Fauchier)





Estimation du besoin en résidences principales (RP)			
Année	Population totale	Taille moyenne des ménages	Parc de RP
2017 (INSEE)	418	2,0	208
2018	425	2,0	212
2019	431	2,0	216
2020	438	2,0	219
2021	445	2,0	223
2022	453	2,0	226
2023	460	2,0	230
2024	467	2,0	234
2025	475	2,0	237
2026	482	2,0	241
2027	490	2,0	245
2028	498	2,0	249
2029	506	2,0	253
En 12 années	88		45

Répartition typologique		
Résidences principales		Résidences secondaires (33,3% supplémentaire)
Logements individuels (env. 75%)	Logements individuels groupés (env. 25%)	Logements individuels (100%)
34	11	15

Besoins en production neuve		
Besoin en logements (résidences principales et secondaires)	Objectif de lutte contre la vacance (25% des 16 logt)	Logements à créer
60	4	56

	Consommation foncière		
	Résidences principales		Résidences secondaires
	Logements individuels	Logements individuels groupés	Logements individuels
	34	7	15
Densité	11 logt/ha	20 logt/ha	11 logt/ha
Parcelle moyenne (m²)	909	500	909
Besoin foncier (m²)	30 906	3 500	13 635

Besoin foncier total : **48 041**

Densité moyenne (à comparer au 4,1 logt/ha actuellement) : 11,66

Prise en compte de la rétention foncière ou du choix des propriétaires de construire sur de plus vastes parcelles (20%)	57 649
--	---------------





Objectif 2.2 : Conforter le rôle économique de la Commune

Action n°1 : Renforcer la vocation agricole et forestière du territoire

Pour cette action, il est projeté :

- Protéger strictement les zones agricoles sous la RD 2, dans la plaine de la Lane (y stopper le développement urbain)
- Prendre en compte les besoins du pastoralisme dans les reliefs (éviter la multiplication inutile des espaces boisés classés)
- Répondre aux éventuels besoins exprimés par les exploitants agricoles (classement en zone agricole, changement de destination d'un bâtiment sans impact sur l'économie agricole, etc.)
- Mettre en œuvre un projet agricole avec " découpe / transformation de produits / tables de dégustation " afin de créer une vitrine à l'activité agricole locale
- Poursuivre l'exploitation de la forêt publique par l'Office National des Forêts en favorisant sa gestion durable et multifonctionnelle
- Développer une exploitation de la forêt privée en regroupant les propriétaires autour du Centre Régional de la Propriété Forestière

Action n°2 : Développer autant que possible les activités de services, d'artisanat et de commerces

Cette action se décline de la manière suivante :

- Valoriser la zone artisanale de La Ferrière au regard de son impact en entrée de ville
- Permettre l'accueil de commerces et artisanat de proximité au sein des hameaux de Valderoure et La Ferrière
- Conforter le rôle de services de Valderoure
- Développer un tourisme vert de qualité en s'appuyant sur les atouts du territoire (soutenir des projets novateurs et respectueux de l'environnement, préserver les paysages agricoles et naturels, développer des gîtes au sein des hameaux, etc.)

Objectif 2.3 : Renforcer les services et équipements collectifs

Action n°1 : Entretenir et conforter le parc d'équipements collectifs

Cette action se décline de la manière suivante :

- Entretenir et améliorer le parc d'équipements existants
- Etablir un règlement spécifique à la maison médicalisée au lieudit Valderoure
- Créer une salle associative intercommunale au lieudit La Ferrière
- Veiller au maintien des aires de jeux pour enfants et à la création d'espaces conviviaux et d'échanges pour les personnes âgées, les visiteurs, etc.
- Etendre la cours de l'école
- Prévoir l'extension du cimetière communale de Valderoure
- Créer un nouveau plateau sportif





- Permettre la mise en œuvre d'un projet de maison de retraite au lieudit Valderoure au regard des besoins recensés dans l'arrière pays

Action n°2 : Améliorer la desserte par les différents réseaux

Pour cette action, il s'agit surtout de :

- Accompagner le Conseil Départemental dans le développement de la fibre optique dans le Haut Pays
- Accompagner l'installation du nouveau poste source dans la partie Ouest de la commune
- Créer un assainissement autonome commun pour le hameau de Malamaire au regard des difficultés existantes
- Poursuivre l'entretien des réseaux collectifs d'assainissement des eaux usées et d'adduction de l'eau potable
- Poursuivre la bonne gestion de la station d'épuration

Action n°3 : Améliorer les déplacements sur le territoire

Pour cette action, les mesures à mettre en œuvre sont :

- Promouvoir le développement des transports en commun auprès de la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse
- Poursuivre les actions visant à ralentir la vitesse des véhicules au sein des différents hameaux (priorité donnée aux piétons)
- Valoriser et étendre les trottoirs, sentes et autres aménagements dédiés aux déplacements doux
- Entretenir les sentiers de randonnée existants (action à mettre en œuvre en partenariat avec le Conseil Départemental)
- Interdire tout nouvel accès privatif sur la RD 2 ou la RD 2211 tant que des aménagements n'auront pas été mis en œuvre pour réduire les vitesses à proximité des quartiers existants (action à mettre en œuvre en partenariat avec le Conseil Départemental)
- Améliorer les stationnements sur les hameaux de Fauchier et La Ferrière





Illustration de l'orientation 2 du PADD

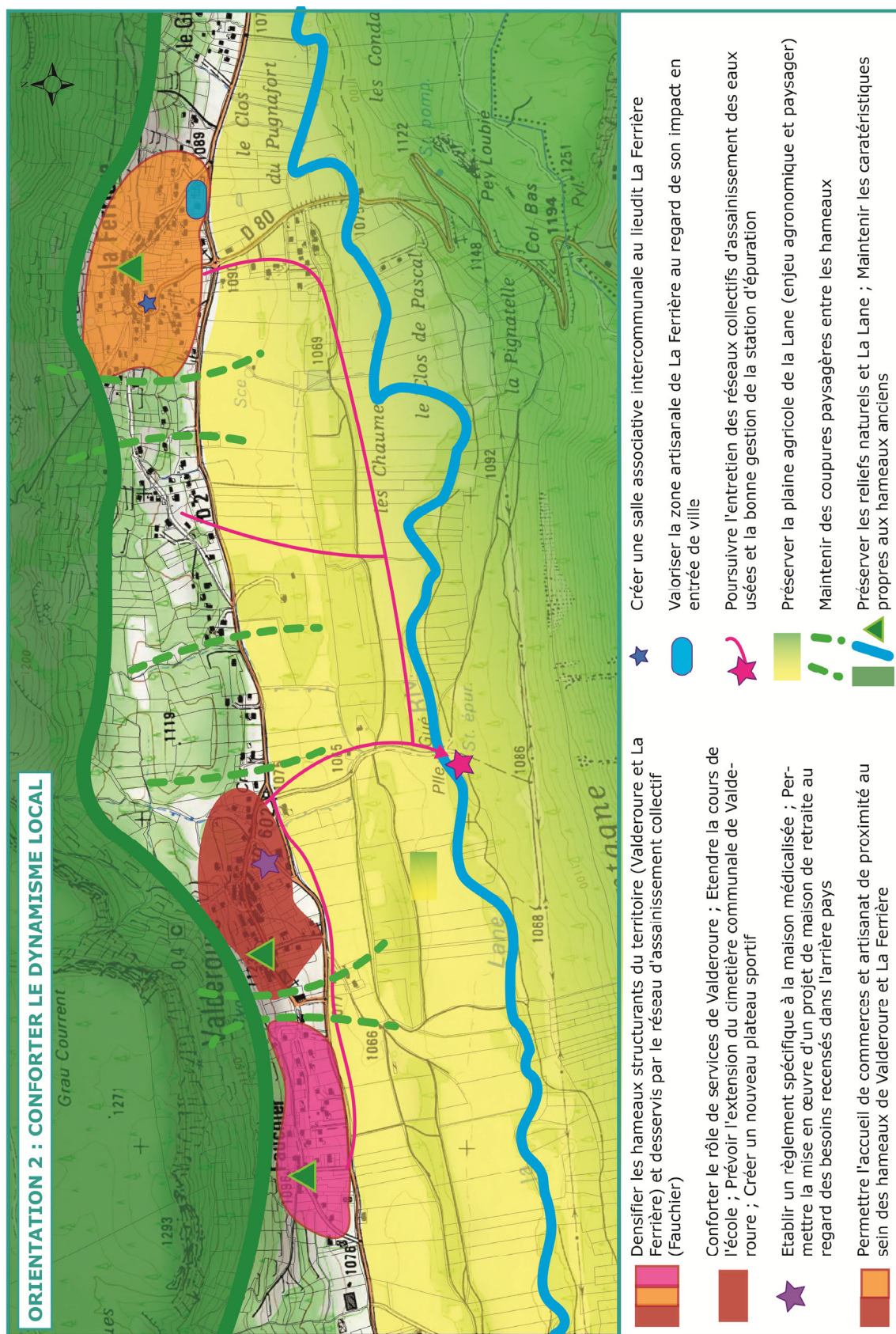


Illustration de l'orientation n°2