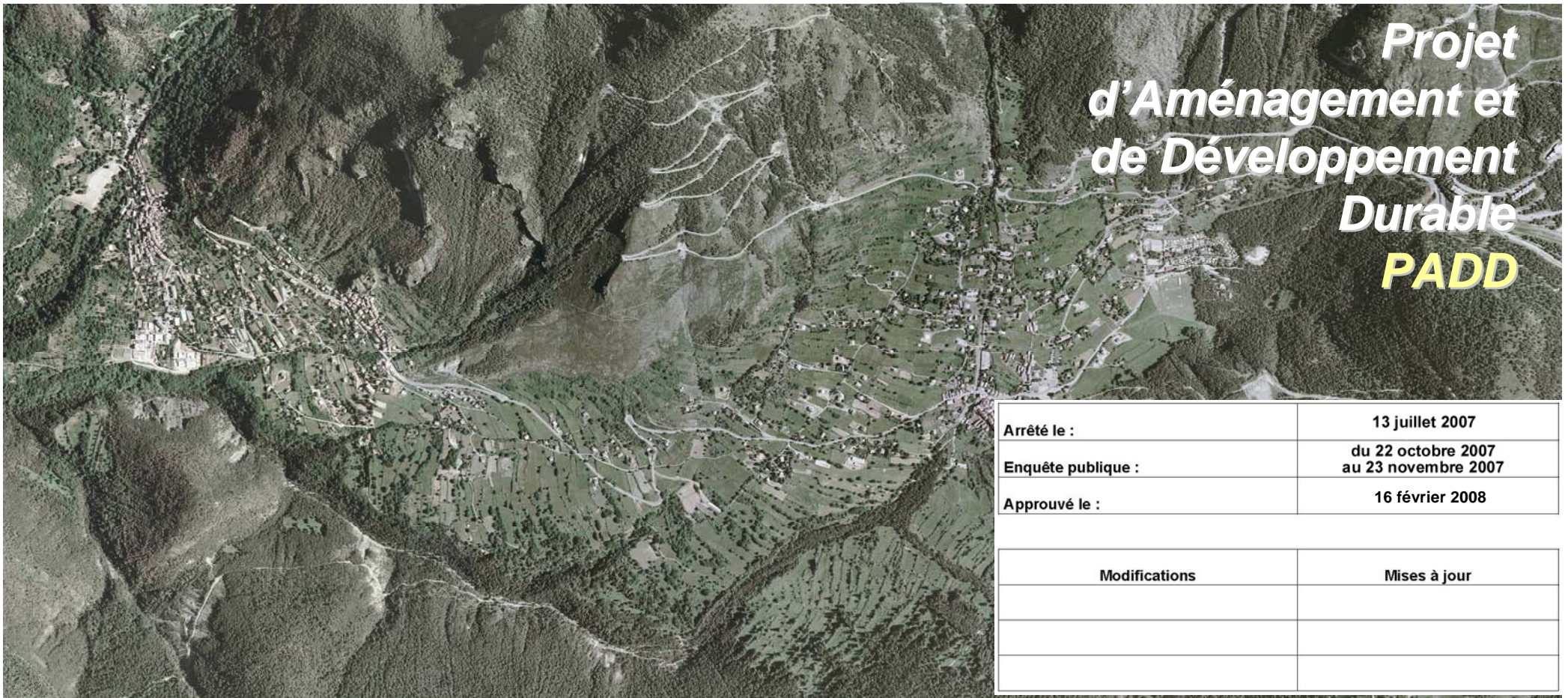


Commune de Valdeblore

Révision du Plan Local d'Urbanisme

2



Projet d'Aménagement et de Développement Durable **PADD**

Arrêté le :	13 juillet 2007
Enquête publique :	du 22 octobre 2007 au 23 novembre 2007
Approuvé le :	16 février 2008
Modifications	Mises à jour

- **Préambule**
 - **Qu'est ce qu'un PADD?** page 3
 - **Les principes du développement durable** page 4
 - **Les objectifs communaux** page 5

- **Les principaux paramètres d'élaboration des scénarios et du PADD**
 - **Les principales données socio-économique** page 6
 - **Les principales données spatiales** page 8
 - **Le bilan du diagnostic** page 9

- **Les scénarios de croissance** page 11

- **Le PADD**
 - **Les orientations et les lignes de force du PADD** page 17
 - **Préserver les paysages, l'environnement et le patrimoine bâti montagnards** page 19
 - **Assurer un développement maîtrisé et équilibré et favoriser la production de logements permanents** page 21
 - **Concilier développement touristique durable et amélioration du cadre de vie local** page 26

Q'est ce que le P.A.D.D.?

- *Le présent document présente les éléments du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, élaboré dans le cadre des études en cours concernant la révision du PLU de Valdeblore.*

Le projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1 du Code de l'Urbanisme.

- **Le PADD doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement et de la mise en valeur du territoire de la commune, à long terme. En cela, il fixe les grandes orientations « cadre » du projet communal. Celles-ci seront ensuite précisées et traduites spatialement et réglementairement. En tant que de besoin, des orientations d'aménagement pourront également compléter et illustrer certaines orientations ou programmes envisagés.**

Les principes du développement durable

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'orientation 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».

Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire.

Le projet de PADD expose les orientations générales du projet communal, lesquelles s'inscrivent parfaitement dans le respect des principes qui fondent le développement durable dans le domaine de l'urbanisme, à savoir :

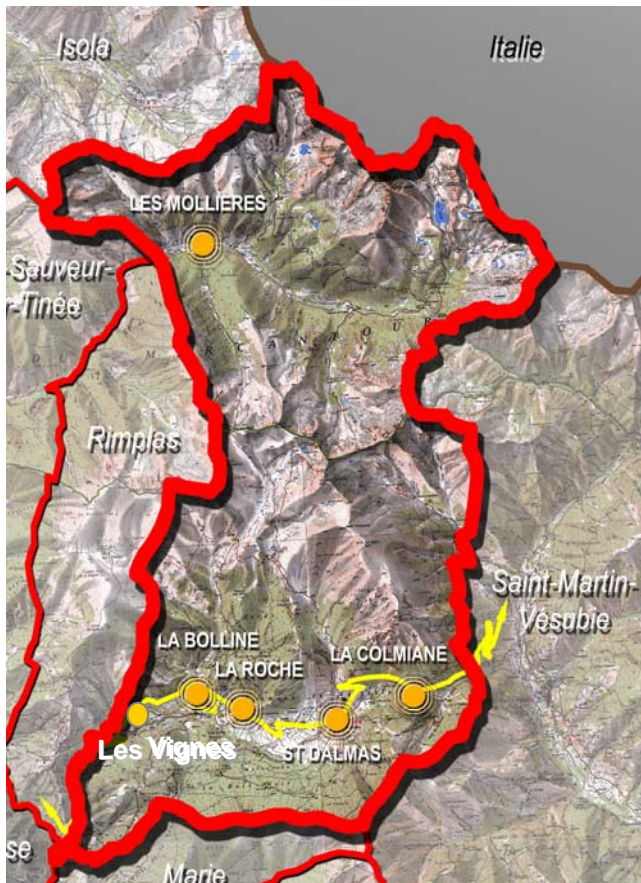
- le respect du principe d'équilibre entre renouvellement urbain et développement urbain maîtrisé, d'une part, et la préservation des espaces naturels ou agricoles et des paysages, d'autre part.
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale, d'une part, en organisant les capacités de construction et de réhabilitation pour satisfaire, sans discrimination, les besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités et d'équipements, et d'autre part, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.
- l'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 sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels et 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.

les objectifs communaux

- **Le présent PADD découle des objectifs communaux définis dans la délibération de prescription de révision du Plan Local d'Urbanisme adoptée par le Conseil Municipal le 26 juillet 2004.**
 - **Préserver et valoriser l'identité communale**
 - **Répondre aux besoins, notamment en matière d'accueil résidentiel et touristique**
 - **Protéger l'environnement et les espaces naturels**
 - **Assurer la qualité architecturale**
 - **Prendre en compte les objectifs de :**
 - **Développement durable**
 - **Renouvellement urbain**
 - **Mixité urbaine et sociale**

Les principaux paramètres d'élaboration des scénarios et du PADD

Les principales données spatiales



**Superficie de la commune : 9416 hectares,
dont 97 % sont couverts par des espaces naturels**

- **Six pôles urbanisés :**

Saint-Dalmas

La Roche

La Bolline

La Colmiane

Mollières

Les Vignes

- **Une station climatique : La Colmiane qui offre une capacité résiduelle de développement**

Les principaux paramètres d'élaboration des scénarios et du PADD

Les principales données socio-économiques

- **796 habitants recensés en 2005 (enquête annuelle de recensement),**
 - **soit une croissance de + 111 nouveaux habitants entre 1999 et 2005 (+ 18 habitants / an)**
- **une population résidente et touristique saisonnière importante**
- **un taux d'activités de 75% en 2005**
- **une croissance de l'emploi : 384 actifs en 2005 contre 287 en 1999**

Les principaux paramètres d'élaboration des scénarios et du PADD

Les principales données socio-économiques

- **un parc total de 1720 logements, comprenant :**
 - **22,7% de Résidences Principales, soit 391 logements**
 - **71,3% de Résidences Secondaires et logements occasionnels, soit 1226 logements**
 - **6% de Logements Vacants, 103 logements**
- **les rythmes de croissance des logements, et plus particulièrement des résidences principales, se sont accélérés depuis 1999 passant de 3,5 nouveaux logements (RP) par an entre 1990 et 1999 à 11 (RP) entre 1999 et 2005.**
- **un parc de logements collectifs à statut de propriétaire dominant.**
- **une taille de logements importante (55,4% des logements sont constitués de plus de 3 pièces).**

* les chiffres énoncés ci-dessus sont issus de la phase diagnostic

Les principaux paramètres d'élaboration des scénarios et du PADD

Le bilan du diagnostic

Des enjeux à l'échelle du territoire :

Le diagnostic territorial, réalisé, met en évidence un certain nombre d'enjeux à l'échelle de la commune, dont les principaux sont indiqués ci-contre

L'implantation du nouveau lycée de La Montagne positionne Valdeblore comme nouveau pôle intermédiaire au sein de l'intercommunalité



Accompagner et inscrire la commune de Valdeblore dans un développement durable au sein de l'intercommunalité

L'accueil de l'urbanisation s'effectue au sein de trois pôles principaux



Conforter dans leurs spécificités

- la Bolline - la Roche : pôle de vie et centre administratif
- Saint Dalmas : pôle de vie touristique et culturel
- La Colmiane : centre touristique

A l'échelle du grand paysage, Valdeblore présente des spécificités qui s'articulent autour du croissant agricole devenu support de l'urbanisation



Valoriser un axe de perception de la commune permettant d'articuler les différents espaces paysagers et urbains

Forte attraction touristique liée aux équipements de la Colmiane



Conforter Valdeblore dans son rôle de pôle touristique tout en favorisant l'émergence de la commune comme pôle de vie intermédiaire au sein de l'intercommunalité

Les principaux paramètres d'élaboration des scénarios et du PADD

Le bilan du diagnostic

Des enjeux socio-économiques :

Le diagnostic territorial, réalisé, met en évidence un certain nombre d'enjeux à l'échelle de la commune, dont les principaux sont indiqués ci-contre

Une bonne dynamique de l'activité économique communale



Conforter et diversifier les activités économiques communales existantes.

Un renforcement récent de l'attractivité communale



Mettre en adéquation l'arrivée des nouveaux arrivants et la capacité des équipements communaux

Le parc de logements en résidences principales est caractérisé par une offre diversifiée (55% en individuel et 45% en collectif)



Pérenniser l'accueil des nouveaux arrivants en maintenant un équilibre entre les formes d'habitat individuel et collectif

Le tourisme est un des moteurs économiques majeurs de la commune : 70% des logements sont des résidences secondaires



Garantir l'attractivité touristique de la commune et s'assurer que le développement économique et urbain communal futur ne vienne pas ternir l'image touristique de la commune

Les scénarios de croissance

- **Le scénario de croissance a pour objet de donner à la commune les éléments de choix pour situer ses actions à l'horizon du P.L.U.**
- **Il indique les cadres généraux en terme de croissance de la population, du logement et de l'emploi, qui, en fonction des choix opérés par la commune, seront recherchés au travers des dispositions du P.L.U.**
- **Le scénario s'appuie sur les objectifs de la commune, sur les projets structurants envisagés et sur le développement de la station de la Colmiane. Il prend en compte les répercussions de cette croissance sur le territoire communal.**

Deux hypothèses sont développées.

Les scénarios de croissance



Hypothèse N°1 :

Poursuivre les rythmes annuels de croissance constatés depuis 1999

- environ + 18 habitants,
- environ + 11 résidences principales
- environ + 20 résidences secondaires et logements occasionnels
- environ + 6 emplois sur place par an

A l'horizon 2015 :

- environ + 180 habitants,
soit environ 976 habitants à terme
- environ + 310 logements :
dont environ 110 résidences principales et 200 résidences
secondaires et logements occasionnels
soit un parc total d'environ 2030 logements
- environ + 60 emplois à répartir sur la commune
soit environ 444 emplois à terme



Hypothèse N°2 :

Il est axé sur le développement des centralités existantes et de la station de la Colmiane.

- Il se justifie dans une bonne conjoncture économique notamment avec une demande de capacité d'accueil en hébergement touristique.
La commune prévoit de réaliser 550 lits à l'horizon 2015 permettant la création de plusieurs emplois.
- Il implique un démarrage rapide des divers projets de développement économique, d'équipements et d'infrastructures en parallèle avec la prise en compte et le traitement des risques naturels.
La commune prévoit de réaliser :
 - une maison de retraite de 25 lits qui induit environ 12 emplois sur place,
 - une crèche
 - un groupe scolaire de 6 à 8 classes et un CLSH
 - un centre communal d'actions sociales

Par ailleurs, il est à noter que dans le cadre de l'ouverture du lycée de la Montagne, il sera créé 60 emplois supplémentaires d'ici 2008, liés à l'augmentation des capacités d'accueil de l'internat et de l'ouverture progressive des classes.



Hypothèse N°2 :

Prise en compte du projet de développement de la commune avec une adaptation des rythmes annuels de croissance constatés en 2005

- environ + 30 habitants par an,
- environ + 34 logements par an dont 16 RP par an
- environ + 8 emplois sur place par an

A l'horizon 2015 :

- environ + 300 habitants,
soit environ 1096 habitants à terme
- environ + 340 logements :
dont environ 160 résidences principales, soit un parc total d'environ 551 unités
soit un parc total de logements d'environ 2060 unités
- environ + 80 emplois à répartir sur la commune
soit environ 464 emplois à terme

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Le PADD

Les trois grandes lignes de force

Un projet communal qui s'appuie sur les spécificités du territoire et qui peut être décliné en trois lignes de force

- Préserver les paysages, l'environnement et le patrimoine bâti montagnards**
- Assurer un développement maîtrisé et équilibré ainsi que favoriser la production de logements permanents**
- Concilier développement touristique durable et amélioration du cadre de vie local**

Le PADD

Les trois grandes lignes de force

L'objectif de Valdeblore est de poursuivre et de renforcer la mise en œuvre d'un projet concerté en s'appuyant sur les complémentarités qui existent entre les trois principaux hameaux, en matière de logements, de services et d'équipements.

- *Privilégier une approche qualitative du développement afin de préserver et valoriser l'identité communale*

Fort des expériences menées sur la station de La Colmiane et lors de la création du lycée de la Montagne d'une part, et en prenant compte de l'évolution des besoins d'autre part, il s'agit aujourd'hui de privilégier une approche qualitative du développement communal et intercommunal.

En matière d'urbanisme, le P.L.U. répondra à ce premier objectif en assurant, à la fois, la redéfinition des modalités d'organisation des espaces urbanisés et des espaces urbanisables ainsi que la préservation des espaces naturels.

- *Anticiper sur les besoins et les évolutions futures, notamment en matière d'accueil résidentiel et touristique*

Aujourd'hui, l'économie de montagne doit répondre à des besoins et à des dynamiques, diversifiées et évolutives. Ces nouvelles données nécessitent, à la fois, une adaptation des structures d'accueil et une capacité plus importante à anticiper sur les évolutions futures.

- *Affirmer sa position de moteur socio-économique au sein de la communauté de communes de la Tinée*

L'équilibre économique et social du département repose, en particulier, sur sa capacité à maintenir et à renforcer des pôles de vie à l'échelle des territoires de montagne.



Les espaces remarquables et caractéristiques de l'identité du territoire seront protégés et préservés.

Il s'agit notamment :

- des espaces « sensibles » qui dotent la commune d'une réelle qualité paysagère :
 - Le vallon de Mollières et son hameau
 - Un croissant assez large sur lequel se sont implantés les trois hameaux La Bolline, La Roche et Saint Dalmas
 - Les massifs boisés ou naturels qui constituent la toile de fond paysagère communale (forêt de Gasc, le bois noir, ...)
 - Les grands sommets : Cime de la Colmiane, Cime de Frémamorte, Pointe Giegn, Cime de Tavel, Tête Mercière, ...
 - Les lacs des Millefont
- des secteurs agricoles de fond de vallée et de piémont, qui sont en mesure d'assurer une pérennité de production, ou bien, qui jouent un rôle dans le maintien de l'identité communale et dans la gestion des espaces naturels ;
- des éléments spécifiques à valeur patrimoniale réelle ponctuent le territoire. On peut citer : l'église de l'invention de la sainte Croix à Saint Dalmas monument d'art Roman, l'église Saint Jacques le Mineur de la Bolline, les nombreuses chapelles et les nombreux sites archéologiques, le bâti agricole ancien ...
- des espaces forestiers dont il faudra assurer la gestion pour la mise en place de la filière bois énergie.



Les principaux objectifs

Garantir la qualité environnementale

Les principaux moyens

- Favoriser une politique d'ouverture au public, de gestion et de valorisation des espaces naturels. Ces actions viseront en particulier à maîtriser les fréquentations et les pratiques, l'évolution des espaces, et à prévenir les risques liés aux incendies.
- Favoriser la mise en place de modes de gestion adaptés aux espaces naturels:
 - engager une gestion privilégiée des ressources en bois,
 - protéger les forêts de mélèzes,
 - identifier les secteurs d'alpage
- La commune assurera la protection des biens et des personnes dans les zones soumises à des risques naturels, notamment :
 - en maîtrisant l'urbanisation dans les secteurs soumis à des risques d'inondation et/ou de mouvements de terrain.
- Gérer les ressources en eau
- Compléter la modernisation du réseau d'assainissement, la valorisation des boues et maîtriser le traitement des déchets



Assurer un développement maîtrisé et équilibré, et favoriser la production de logements permanents

Les principaux objectifs

Choisir un scénario de croissance adapté aux capacités d'accueil et aux besoins à satisfaire

Les principaux moyens

- ❑ Garantir un développement maîtrisé de la population afin de maintenir les grands équilibres sociaux et spatiaux
- ❑ Satisfaire les besoins présents et futurs en matière d'habitat sur les pôles de centralité et les espaces urbanisés situés en périphérie
- ❑ Maîtriser la production de logements, notamment pour assurer un équilibre entre les résidences principales et les résidences secondaires

Pour information, la commune a retenu l'hypothèse de croissance n°2, définie à l'horizon 2015

- environ + 300 habitants,
soit environ 1096 habitants à terme
- environ + 340 logements :
soit un parc total d'environ 2060 logements dont 511 RP
- environ + 80 emplois à répartir sur la commune
soit environ 464 emplois à terme



Assurer un développement maîtrisé et équilibré, et favoriser la production de logements permanents

Les principaux objectifs

Structurer les pôles de regroupement du bâti

Les principaux moyens

Le territoire communal comporte plusieurs noyaux et hameaux constitués de regroupements de constructions.

Il s'agit principalement des trois hameaux principaux La Bolline, La Roche et Saint Dalmas, de la station de la Colmiane, du hameau des Vignes au sud de la commune et du hameau de Mollières au Nord de la commune

Cet objectif sera réalisé notamment par les moyens suivants :

- Préserver les structures paysagères et les qualités naturelles des sites**
- Limiter les espaces d'accueil de l'urbanisation**
- Organiser le tissu bâti autour des principaux axes de desserte des quartiers**
- Gérer la forme urbaine et architectural pour garantir une lisibilité du territoire**
- Développer les réseaux et équipements**



Assurer un développement maîtrisé et équilibré, et favoriser la production de logements permanents

Les principaux objectifs

Renforcer et conforter le pôle de centralité de La Bolline/LaRoche

Les principaux moyens

- ❑ Renforcer et structurer le pôle de vie de la Bolline /La Roche:
 - Préserver le socle du hameau et les potagers pour dégager les vues sur le premier front bâti
 - Préserver et valoriser le centre ancien par des actions de rénovation du bâti ancien, de création d'espaces publics conviviaux...
 - Organiser le développement urbain en s'appuyant sur la trame paysagère du site (alignements d'arbres et bosquets, ...) afin de limiter l'impact visuel de l'urbanisation future
 - Garantir une homogénéité architectural des constructions nouvelles, en veillant notamment au respect de l'architecture traditionnelle locale
 - Accueillir une partie des nouveaux actifs de la commune
 - Maintenir, renforcer et développer les équipements et les activités commerciales liés à la vie quotidienne
 - Maintenir et valoriser les espaces agricoles

- ❑ Relier les centralités existantes La Bolline /La Roche :
 - Développer les espaces urbains bâtis situés en recul par rapport à la RD 2565 afin de préserver les perspectives sur le grand paysage
 - Identifier une trame viaire permettant de structurer le développement urbain

- ❑ Préserver les caractéristiques patrimoniales du hameau de la Roche



Assurer un développement maîtrisé et équilibré, et favoriser la production de logements permanents

Les principaux objectifs

Renforcer et conforter Saint Dalmas comme pôle de vie et d'accueil touristique

Les principaux moyens

- ❑ Renforcer et structurer le pôle de vie de Saint Dalmas:
 - Préserver le socle du hameau Mettre en valeur le noyau ancien en préservant ses caractéristiques architecturales
 - Renforcer l'attractivité de Saint Dalmas en identifiant et confortant les éléments qui participent à l'attrait touristique du hameau
 - Organiser le développement urbain en continuité des secteurs urbains déjà constitués et dont les caractéristiques (implantation par rapport aux courbes de niveau, couleurs des toitures, aspects extérieurs, volumétries, ...) ont permis leur bonne intégration dans le paysage

- ❑ Assurer la pérennité et la reconquête des espaces agricoles



Assurer un développement maîtrisé et équilibré, et favoriser la production de logements permanents

Les principaux objectifs

Renforcer et conforter
La Colmiane comme
pôle d'activités et
d'accueil touristique

Les principaux moyens

- **Maintenir et renforcer l'attractivité touristique de la station**
 - **Requalifier les espaces publics existants (parkings, cheminements piétons)**
 - **Favoriser l'implantation de commerces liés à la fréquentation touristique**
 - **Renforcer les structures d'hébergement touristique**



Concilier développement touristique durable et amélioration du cadre de vie locale

Les principaux objectifs

Soutenir les activités économiques dans le tissu urbain et développer et diversifier les activités économiques

Les principaux moyens

- Développer les capacités d'accueil touristique quantitativement et qualitativement. L'objectif est de créer à l'horizon 2015, environ 550 lits dont 450 seraient réalisés à La Colmiane.
- Diversifier l'offre d'accueil. La commune envisage de créer environ 60 chalets comprenant en moyenne 5 à 6 lits. Environ 200 lits seraient répartis dans de petites structures d'hébergement touristique, des gîtes et hôtels.
- Favoriser le développement des activités liées à l'agriculture, au pastoralisme. La commune souhaite développer l'agro-tourisme et les productions dites naturelles ou biologiques. Elle incitera également à la réhabilitation des granges situées le long des parcours de randonnées pédestres, ski de randonnées et raquettes. Un projet de restauration des châtaigneraies est prévu entre le hameau des Vignes et La Bolline.
- Mettre en place une filière bois permettant d'assurer une gestion de la forêt.
- Renforcer et développer les équipements de superstructure et les services pour la population communale et touristique
- Conforter les activités artisanales, commerciales existantes et favoriser le maintien d'un tissu économique diversifié
- Développer les activités liées aux énergies renouvelables.