

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## *PHASES DIAGNOSTIC & PADD (PROJET)*



**RÉUNION PUBLIQUE**

**- LE 12 MARS 2015 -**

**Commune de ROQUESTERON**

**1**

1

## **Diagnostic Territorial & Etat Initial de l'Environnement**

- *Contexte intercommunal & réglementaire*
- *Analyse de la situation socio-économique*
- *Principales caractéristiques du territoire*
- *Enjeux urbains et paysagers*

2

## **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

- *Les grandes orientations communales*

1

## **Diagnostic Territorial & Etat Initial de l'Environnement**

- *Contexte intercommunal & réglementaire*
- *Analyse de la situation socio-économique*
- *Principales caractéristiques du territoire*
- *Enjeux urbains et paysagers*

2

## **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)**

- *Les grandes orientations communales*

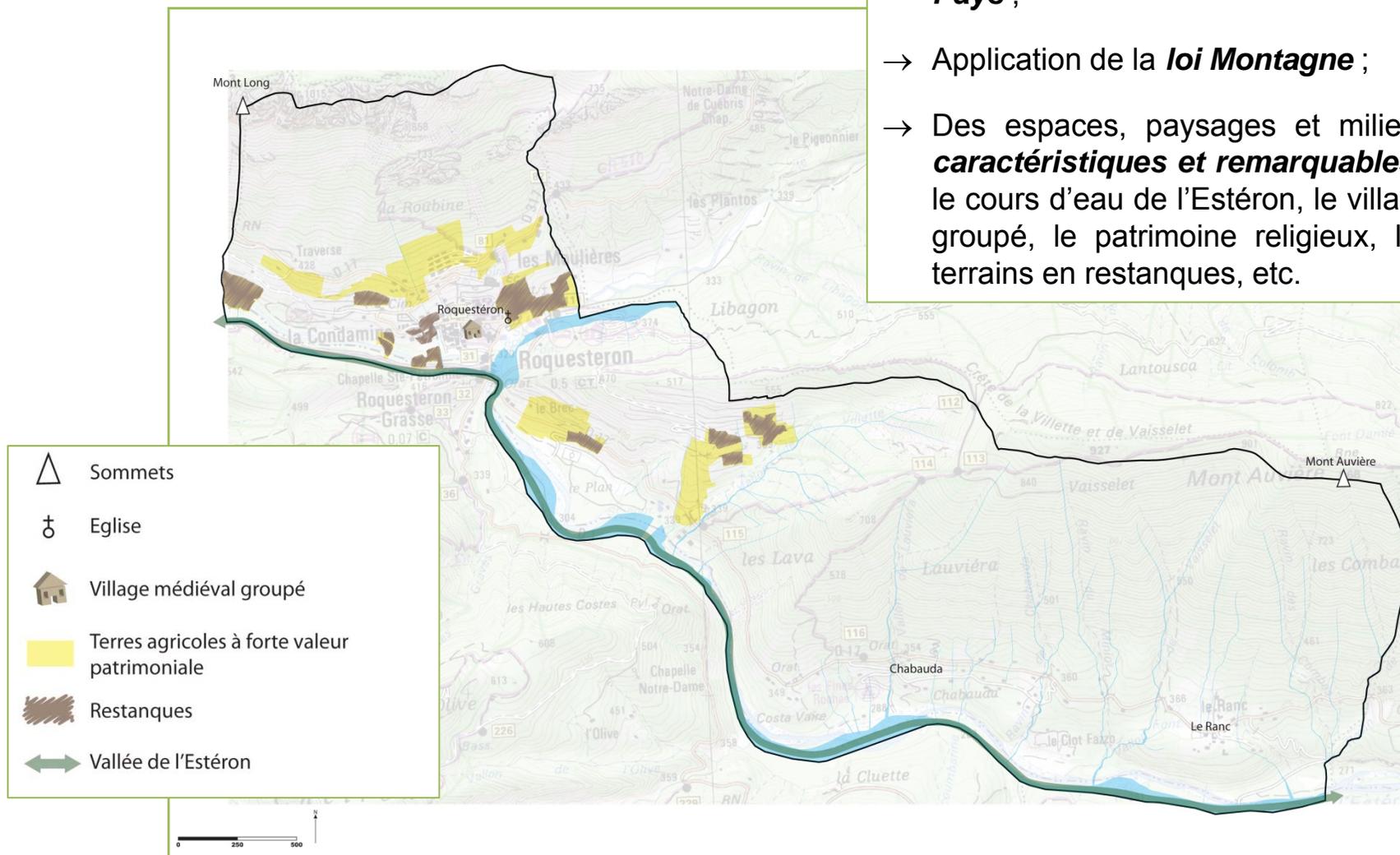
## Contexte intercommunal

- Commune entourée par Roquestéron-Grasse, Cuébris, Sigale, Pierrefeu et Conségudes
- Territoire au cœur de la vallée de l'Estéron, à proximité de l'agglomération niçoise (env. 50 km)
- Commune appartenant à la Communauté de communes Alpes d'Azur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2014



**La Directive Territoriale d'Aménagement**

- Commune identifiée dans le **Haut-Pays** ;
- Application de la **loi Montagne** ;
- Des espaces, paysages et milieux **caractéristiques et remarquables** : le cours d'eau de l'Estéron, le village groupé, le patrimoine religieux, les terrains en restanques, etc.



Source : DTA des Alpes-Maritimes

## Situation socio-économique

### → Démographie

- 550 habitants en 2013 ;
- Un renouveau de la croissance démographique depuis 1999 (+14,8%) ;
- Un solde migratoire positif ;
- Un vieillissement structurel de la population communale ;
- Plus de 50 % de ménages avec famille.

### → Emploi

- Un nombre important d'actifs (65%) et d'actifs occupés ; diminution des chômeurs ;
- Un taux d'activités néanmoins faible ;
- Forte mobilité des travailleurs : 79 % travaillent dans une autre commune.

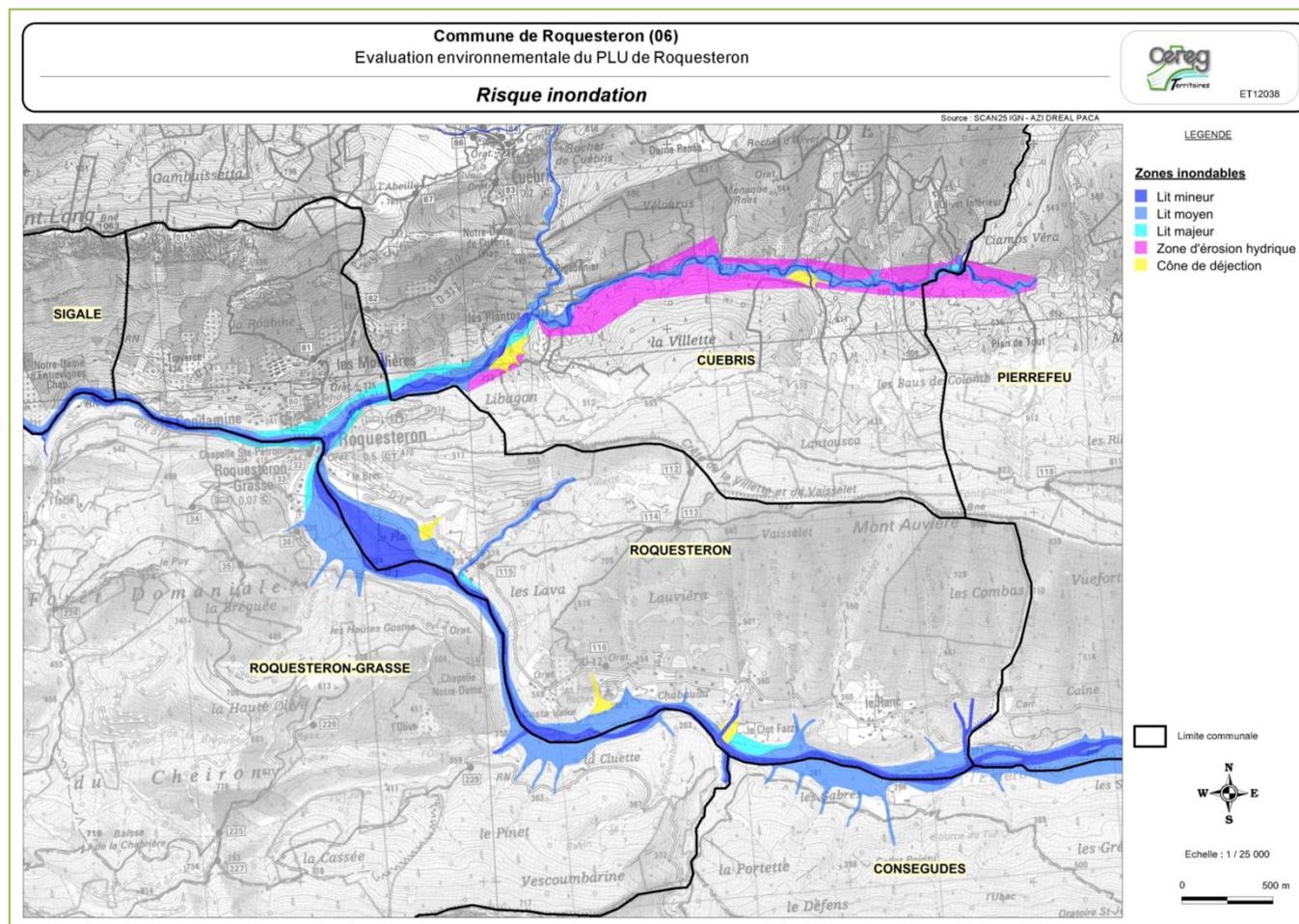
### → Logement

- Une majorité de résidences principales (57%) accentuée par un rythme soutenu des constructions depuis le début des années 2000.
- Une importante vacance immobilière bien qu'en recul ;
- Une majorité de propriétaires (68%) occupant des logements de grandes tailles.
- Près de 7 % de logements sociaux.

→ Plusieurs risques naturels, identifiés mais aucun des Plans de Prévention des Risques (PPR) mis en oeuvre.

**Inondations**

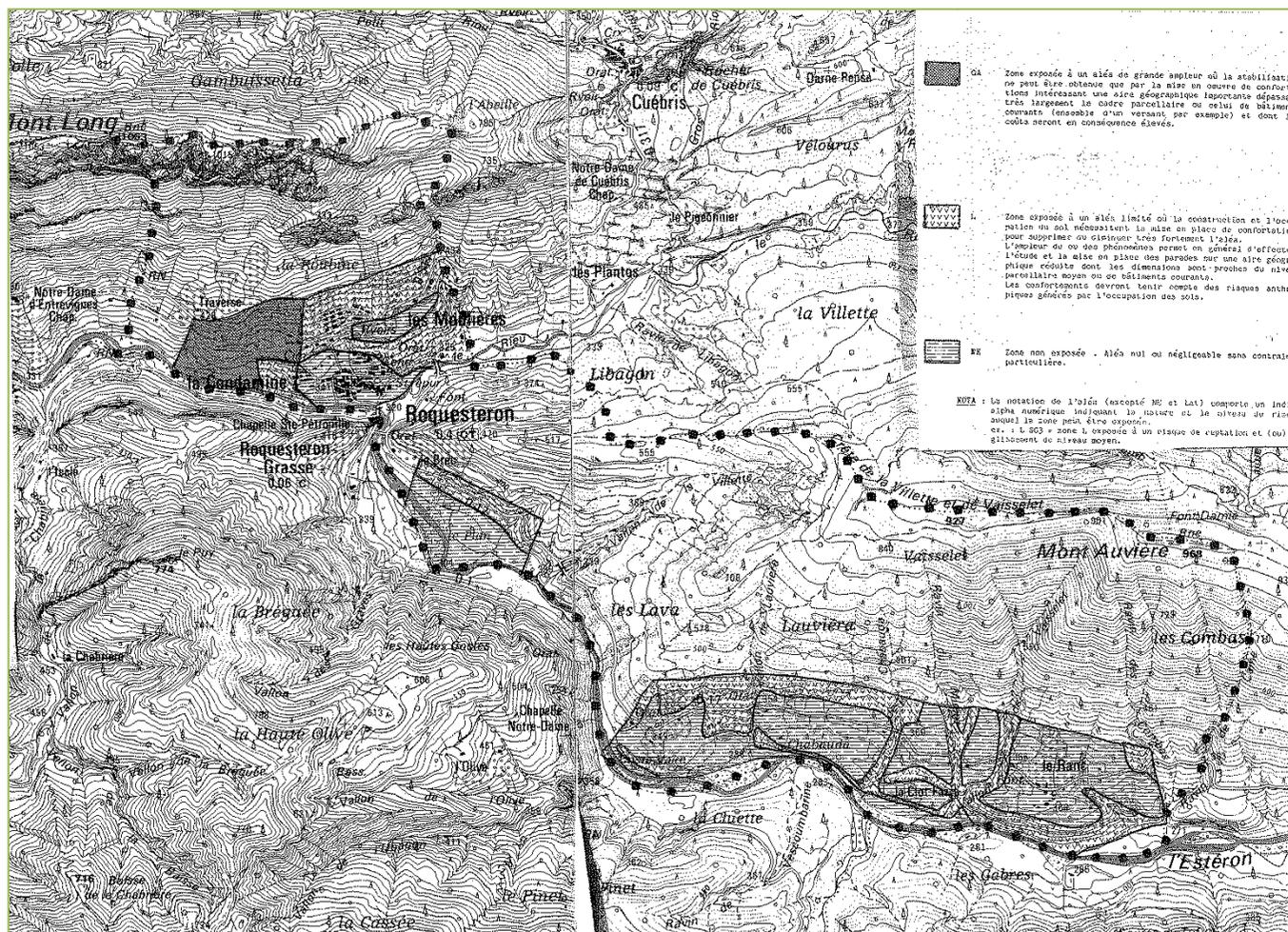
→ Certains secteurs en zone inondable : bas du village et la plaine alluviale de l'Estéron.



Source : Rapport environnemental – CEREG Territoires

**Mouvements de terrain**

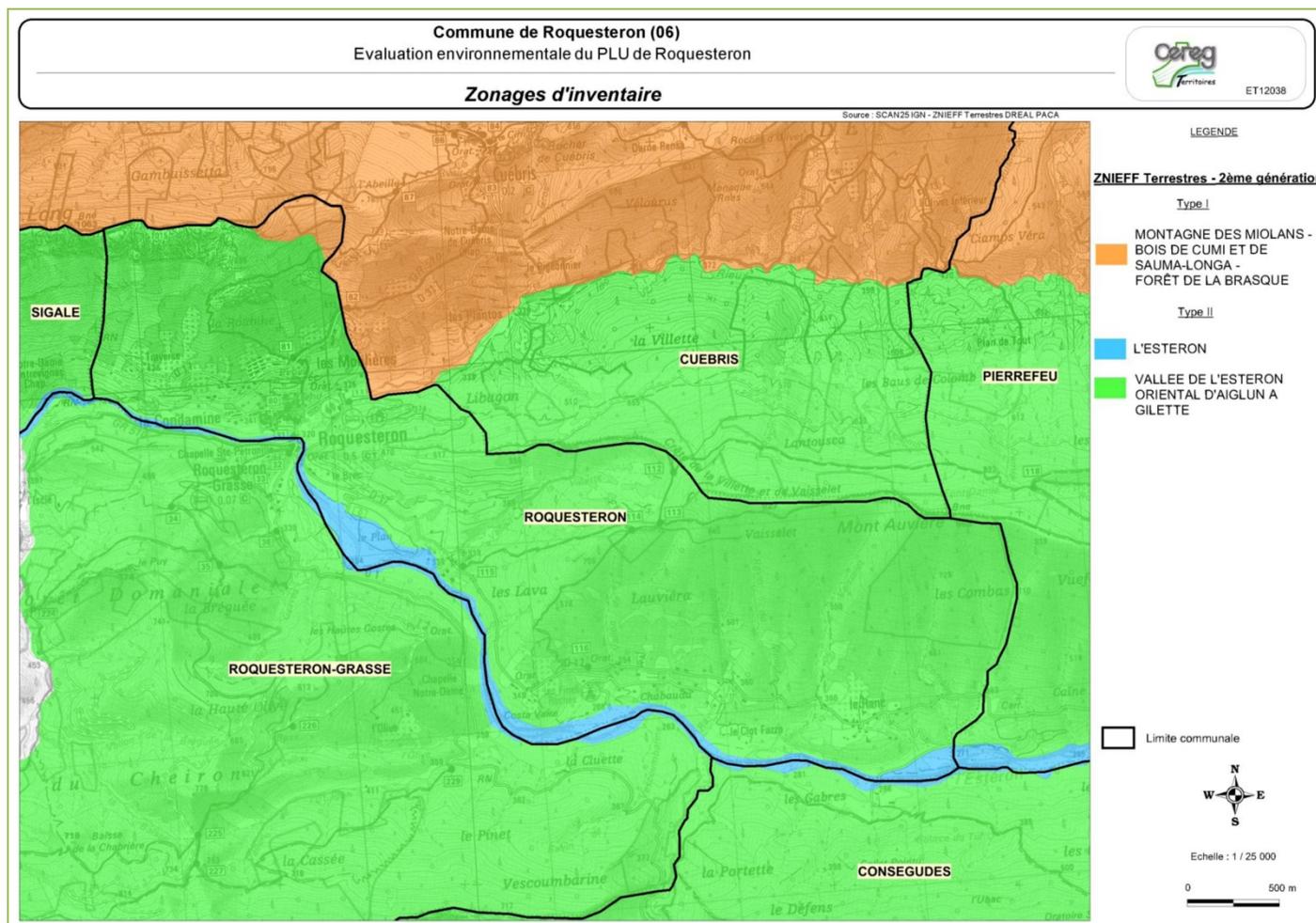
→ Glissements de terrain de grande ampleur dans le quartier La Traverse



Source : Rapport environnemental – CEREG Territoires

Plusieurs périmètres d'inventaires de la biodiversité :

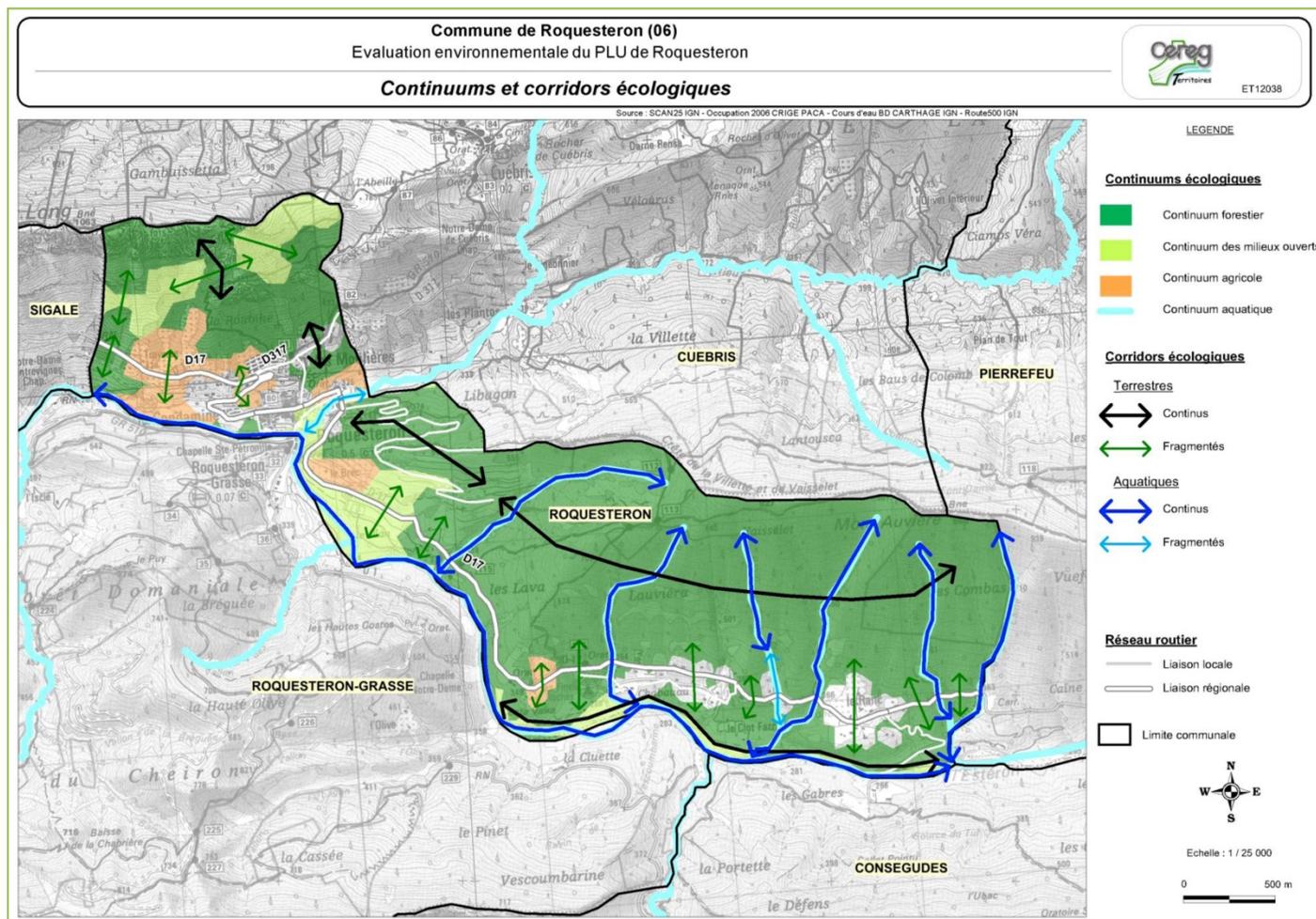
- Une ZNIEFF de Type I
- Deux ZNIEFF de Type II



Source : Rapport environnemental – CEREG Territoires

Identification de la **Trame Verte** et de la **Trame Bleue**.

Préservation et connexion des **corridors écologiques** entre eux (= axe de déplacement des espèces).

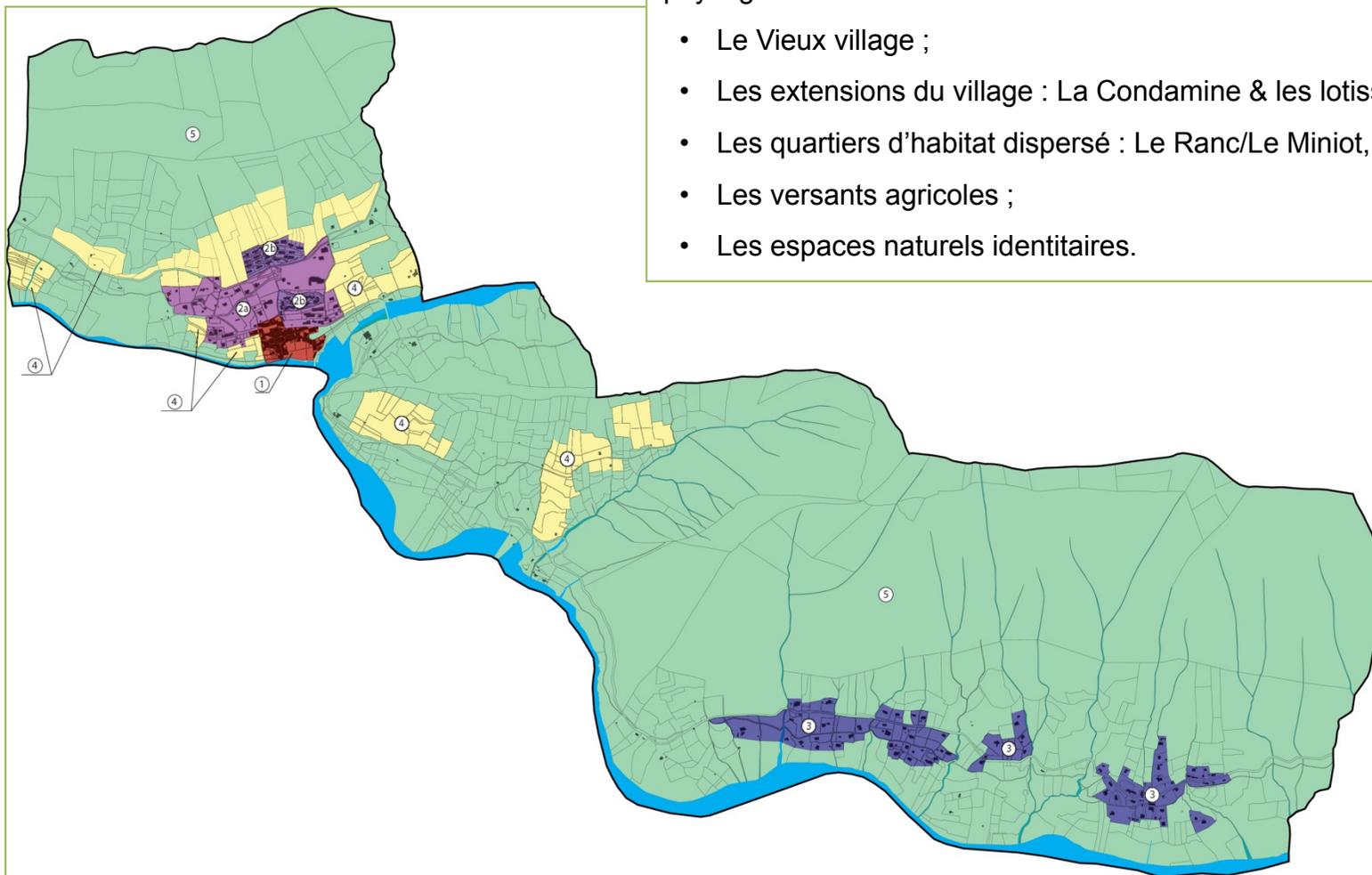


Source : Rapport environnemental – CEREG Territoires

## Analyse urbaine et paysagère

Territoire communal caractérisé par différentes entités urbaines et paysagères :

- Le Vieux village ;
- Les extensions du village : La Condamine & les lotissements ;
- Les quartiers d'habitat dispersé : Le Ranc/Le Miniot, Chabauda ;
- Les versants agricoles ;
- Les espaces naturels identitaires.



## Principaux enjeux

- Préserver et valoriser le centre ancien et ses abords
- Affirmer la centralité du village par le maintien des commerces et services
- Réserver des emprises pour la réalisation d'équipements publics et collectifs
- Maintenir et conforter des continuités écologiques pour la préservation de la biodiversité
- Permettre la densification de l'urbanisation des quartiers en continuité du village
- Améliorer les liaisons entre les différents quartiers de la commune
- Maîtriser le développement de l'urbanisation des quartiers d'habitat diffus excentrés
- Protéger les espaces naturels de qualité (grandes masses boisées, vallée de l'Estéron, etc.)
- Prendre en compte les risques de Mouvements de terrain au lieu-dit La Traverse
- Préserver les espaces à vocation agricole



1

## Diagnostic Territorial & Etat Initial de l'Environnement

- *Contexte intercommunal & réglementaire*
- *Analyse de la situation socio-économique*
- *Principales caractéristiques du territoire*
- *Enjeux urbains et paysagers*

2

## Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

- *Les grandes orientations communales*

# Les orientations



*Les grandes lignes de force du développement communal fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Roquestéron :*

- ➔ **Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement**
- ➔ **Protéger et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et forestiers en préservant les continuités écologiques**
- ➔ **Proposer un habitat et un territoire répondant aux enjeux sociaux et environnementaux**
- ➔ **Améliorer l'ensemble des moyens de communication pour rendre le territoire plus accessible**
- ➔ **Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive**
- ➔ **Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

# Orientation n° 1 – Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement



## Les orientations générales des politiques en matière d'aménagement

- ❑ **Préserver et mettre en valeur le centre ancien de Roquestéron**
  - Conforter le rôle de centralité du village
  - Maintenir et valoriser les témoignages de l'architecture rurale (*église, presbytère, lavoirs, fontaines, encadrements de portes, etc.*)
  
- ❑ **Mettre en valeur les espaces publics, leur qualité étant un élément majeur du cadre de vie :**
  - Aménager et valoriser les espaces publics en vue d'améliorer la lisibilité des différents quartiers de la Commune, en particulier de Chabauda et du Ranc, entrée de ville Est de Roquestéron
  - Requalifier et réaménager le cœur du village en espace partagé, et notamment la Place Gustave et Marcel Lions (Place du Champon)
  - Permettre la réalisation d'espaces publics structurants :
    - Créer un jardin d'enfants ou un parc paysager dans la partie basse du village, en lien avec les berges de l'Estéron
    - Aménager un jardin d'enfants dans la partie haute du village, en lien avec le groupe scolaire

# Orientation n° 1 – Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement



- ❑ **Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement :**
  - Interdire la constructibilité le long des axes des vallons
  - Réaliser des bassins de rétention et encourager les réserves d'eau
  - Mettre en œuvre un zonage des eaux pluviales en préservant notamment les zones d'écoulement naturel des eaux pluviales
  
- ❑ **Prendre en compte les risques pour aménager le territoire durablement en minimisant l'exposition des biens et des personnes :**
  - Proscrire le développement de l'urbanisation dans les secteurs soumis à l'aléa mouvements de terrain de grande ampleur, particulièrement à l'Ouest du village, au lieu-dit La Traverse
  
  - Participer activement à la minimisation du risque incendies de forêt : Maintenir des zones tampons entre les espaces bâtis et le couvert forestier et participer à l'amélioration de la voirie afin de faciliter l'intervention des services de secours

# Orientation n° 1 – Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement



## Les orientations générales des politiques en matière d'équipement

- ❑ **Satisfaire les besoins actuels et futurs en matière d'équipements publics :**
  - Consolider l'offre en équipements culturels, sportifs et socio-éducatifs
  - Permettre la réalisation d'un programme d'aménagement mixte (logements/équipements) au-dessus du village
  - Mettre aux normes l'ensemble des installations des bâtiments publics afin d'assurer l'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite
  
- ❑ **Assurer la distribution et la gestion des réseaux d'eau potable et d'assainissement ainsi que le traitement durable des déchets afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution :**
  - Adopter les Schémas Directeurs d'Alimentation en eau potable et d'Assainissement
  - Poursuivre l'amélioration et l'extension du réseau d'eau potable
  - Etendre le réseau d'assainissement collectif dans certains quartiers d'habitat, notamment autour du village
  - Permettre la requalification et le réaménagement de la déchetterie en prenant en compte l'aléa mouvements de terrain
  - En partenariat avec la Communauté de communes des Alpes d'Azur, encourager le tri sélectif à l'échelle du territoire communal
  - Adapter les équipements techniques en matière de collecte, traitement et gestion des déchets à la croissance démographique projetée et aux nouveaux besoins occasionnés

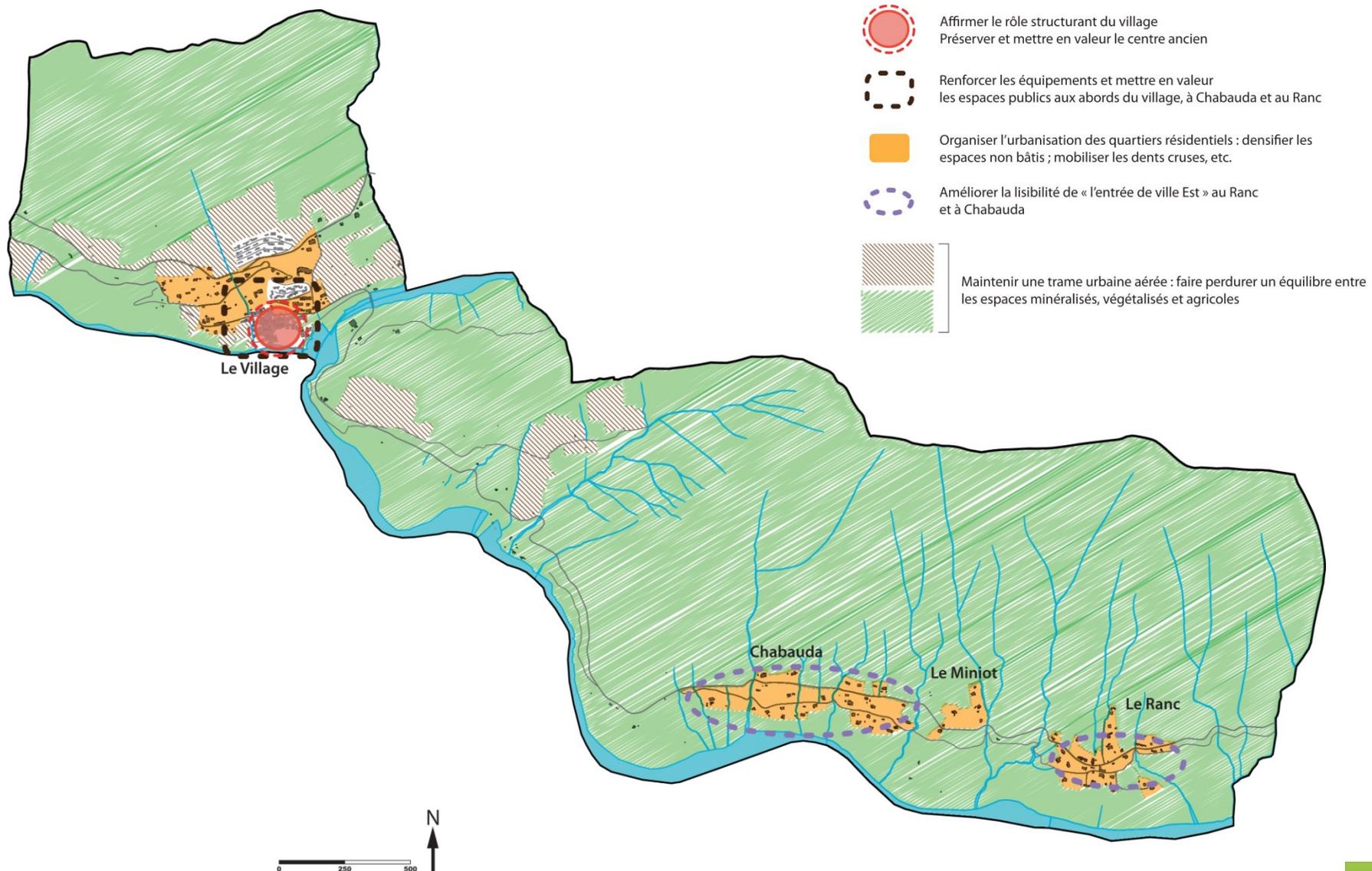
# Orientation n° 1 – Projeter l'urbanisation du territoire en l'équipant et en l'aménageant durablement



## Les orientations générales des politiques en matière d'urbanisme

- ❑ **Assurer un développement urbain maîtrisé et durable :**
  - Maîtriser le développement de l'habitat pavillonnaire et l'extension de la zone urbaine dans le respect de la loi Montagne :
    - Requalifier les espaces déjà urbanisés du Ranc et de Chabauda
    - Densifier et aménager les espaces non bâtis en continuité du village
    - Mobiliser les dents creuses dans les zones urbaines constituées
    - Favoriser l'intégration paysagère des nouvelles constructions
  - Maintenir une trame urbaine aérée grâce aux coupures d'urbanisation entre les différents quartiers d'habitat, notamment au Ranc et à Chabauda
  - Développer l'urbanisation, dans les espaces proches du village notamment, en aménageant des espaces de respiration : faire perdurer un équilibre entre les espaces minéralisés, les espaces végétalisés et les espaces agricoles
  
- ❑ **Affirmer le centre ancien comme pôle de vie :**
  - Mobiliser les logements vacants du centre ancien, lieu de vie privilégié des roquérois
  - Renforcer la fonction d'habitat permanent
  - Promouvoir une politique de réhabilitation du bâti
  - Conforter l'armature commerciale et de services du village

# Carte de synthèse : aménager, équiper & urbaniser



## Orientation n° 2 – Protéger et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et forestiers tout en préservant les continuités écologiques



Les orientations générales des politiques en matière de paysage et de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers

- **Préserver et protéger les espaces naturels notamment identifiés par la DTA qui, par leur qualité et leur importance, constituent le patrimoine vivant de la commune :**
  - **Les espaces, paysages et milieux les plus remarquables** du patrimoine naturel et culturel montagnard : le cours d'eau de l'Estéron
  - **Les espaces, paysages et milieux caractéristiques** du patrimoine naturel et culturel montagnard :
    - **Les espaces boisés de pinèdes, de mélezins** : les versants boisés du Mont Auvière et du Mont Long
    - **Le patrimoine religieux** : l'église Saint-Arige, la Chapelle Notre-Dame de l'Annonciation, oratoires
    - **Les terres agricoles à forte valeur paysagère** : les terres agricoles en restanques aux quartiers du Brec, de La Traverse et des Moulières ; les terres alluviales modelées par l'agriculture sur les rives de l'Estéron ; les oliveraies aux quartiers du Brec et de l'Adrech
    - **Les villages, hameaux perchés ou groupés, groupes de constructions traditionnelles et leurs abords (socles, jardins familiaux, prés situés en front de village...)** : le village médiéval groupé de Roquestéron
    - **Les bâtiments isolés à forte valeur patrimoniale et leurs abords, liés à l'héritage agropastoral ou militaire** : lavoir, fontaine de la place du village, grenier-séchoir, etc.
    - **Les versants sculptés en terrasses de cultures (restanques)** : les terrasses agricoles de la vallée de l'Estéron

## Orientation n° 2 – Protéger et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et forestiers tout en préservant les continuités écologiques



- *Les compositions paysagères contrastées des vallées préalpines (barres rocheuses calcaires, versants boisés, fonds de vallées en prés, longues perspectives valléennes) : la vallée de l'Estéron et la barre rocheuse du Mont Long*

### □ Préserver les espaces affectés aux activités agricoles :

- Identifier et classer les secteurs agricoles productifs – notamment les oliveraies – et ceux dotés d'un potentiel agricole en zone A avec une réglementation spécifique
- Valoriser et soutenir les productions agricoles roquéroises :
  - Pour favoriser la vente directe en circuit court, permettre l'installation d'un lieu de transformation, de vente et d'exposition des productions oléicoles locales, au lieu-dit La Condamine
  - Permettre la réhabilitation, la construction et l'aménagement de bâtiments agricoles
- Maintenir et renforcer l'activité agricole :
  - En identifiant des terrains à valeur agronomique
  - En créant des réserves foncières pour aider à l'installation agricole
  - En valorisant les jardins familiaux

## Orientation n° 2 – Protéger et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et forestiers tout en préservant les continuités écologiques



Les orientations générales des politiques en matière de préservation ou remise en bon état des continuités écologiques

- ❑ **Protéger et mettre en valeur les coulées vertes et bleues de l'Estéron et du Riou, ainsi que les nombreux vallons et ravins :**
  - Mettre en valeur les principaux cours d'eau de la Commune : l'Estéron et le Riou
  - Préserver et renforcer les ripisylves des vallons et ravins
- ❑ **Assurer les continuités naturelles et écologiques entre les différents quartiers d'habitat et les principaux espaces naturels de la Commune :**
  - Préserver les espaces naturels cultivés qui mettent en valeur le paysage communal
  - Maintenir des linéaires boisés et des bosquets d'arbres en espaces boisés classés (L.130-1) ou en éléments de paysage à protéger (L.123-1-5-III-2°)
- ❑ **Afin de gérer qualitativement la ressource en eau :**
  - Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau : préserver les champs d'expansion des crues de l'Estéron et du Riou de toute constructibilité
  - Assurer des consommations économes avec la mise en place de dispositifs de recueil des eaux pluviales
  - Mettre en place des périmètres de protection autour de la source du Cianet

## Orientation n° 2 – Protéger et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et forestiers tout en préservant les continuités écologiques



### □ Pour la diversité des milieux :

- Permettre la reconquête des espaces agricoles et oléicoles
- Entretien et restaurer les sites en terrasses, pour la production d'olives notamment, de façon à assurer la stabilité des sols et à constituer un frein à l'érosion

# Carte de synthèse : Protéger et mettre en valeur



## Orientation n° 3 – Proposer un habitat et un territoire répondant aux enjeux sociaux et environnementaux



### Les orientations générales en matière d'habitat

- ❑ **Poursuivre la politique de réhabilitation de l'habitat du centre ancien, notamment par la mise sur le marché des logements vacants**
  
- ❑ **Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale :**
  - Répondre aux besoins en permettant la réalisation de projets de logements diversifiés, dans le quartier des Moulières notamment
  - Proposer des logements pour actifs et des logements locatifs conventionnés, dans le village et ses alentours au travers, notamment, de la requalification du parc privé
  - Répondre aux besoins d'hébergement des personnes âgées

## Orientation n° 3 – Proposer un habitat et un territoire répondant aux enjeux sociaux et environnementaux



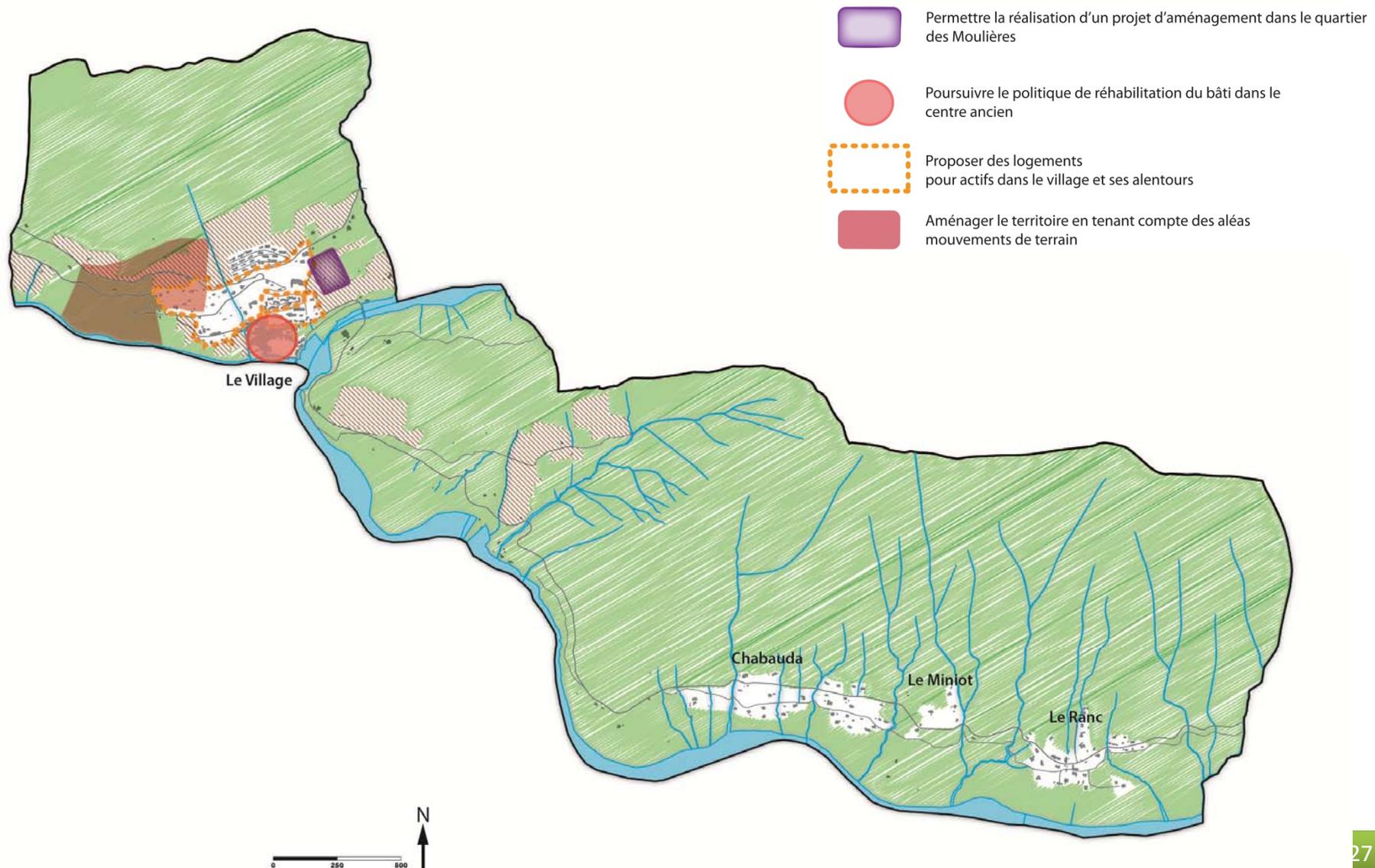
### □ Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments :

- Intégrer la haute qualité environnementale dans les opérations d'aménagement tout en favorisant l'innovation architecturale
- Faciliter le recours aux énergies nouvelles sous réserve de la protection des sites et des paysages
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments ; par exemple, en 2020, tous les bâtiments publics devront être réalisés en basse consommation et en énergie passive ou mieux positive
- Porter une attention particulière aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion
- Procéder à l'isolation thermique des bâtiments à travers le choix des matériaux

### □ Poursuivre la démarche engagée par la Commune :

- Continuer à produire des énergies renouvelables concourant à alimenter le territoire communal
- Persévérer dans la gestion durable de l'eau et sa qualité
- Diversifier les sources et les productions d'énergies alternatives

# Carte de synthèse : Habiter



## Orientation n° 4 – Améliorer l'ensemble des moyens de communication pour rendre le territoire plus accessible



### Les orientations générales en matière de transports et déplacements

#### □ Prendre en compte la problématique des déplacements :

- Renforcer les liaisons interquartiers, notamment en direction du centre ancien, au travers de la mise en place de dispositifs en faveur des modes doux :
  - Aménager une passerelle permettant de relier les installations sportives du Stade Saint-Jean au futur parking au bas du village
  - Réhabiliter des anciens chemins communaux, le long de l'Estéron notamment, afin de connecter les quartiers d'habitat du Ranc et de Chabauda au reste du territoire communal
  - Poursuivre l'entretien et la valorisation des cheminements piétonniers entre le noyau villageois et les secteurs d'urbanisation récente (Les Moulières, l'Adrech)
- En partenariat avec le Conseil Général, améliorer la desserte en transports en commun
- Favoriser l'utilisation des transports en commun et des modes doux au travers de la création de pistes cyclables et de la sécurisation des arrêts de bus

## Orientation n° 4 – Améliorer l'ensemble des moyens de communication pour rendre le territoire plus accessible



### □ Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement :

- Adapter la capacité du réseau viaire à l'importance des flux Roquestéron/Gilette/Vallée du Var
- Renforcer l'exigibilité au stationnement afin de réduire le stationnement le long des voies publiques :
  - Créer un parking à l'entrée du village, face au quartier Saint-Jean
  - Aménager les espaces de stationnement existants (marquage au sol, signalétique, etc.)
- Mieux organiser le partage de l'espace public au bénéfice des piétons, des transports publics et des modes de déplacement non polluants : prévoir des études ainsi que des règles de dimensionnement pour toute voie nouvelle ou réaménagée – longueur suffisante pour créer des trottoirs et des pistes cyclables
- Développer l'offre de stationnements pour deux roues dans le village

## Orientation n° 4 – Améliorer l'ensemble des moyens de communication pour rendre le territoire plus accessible

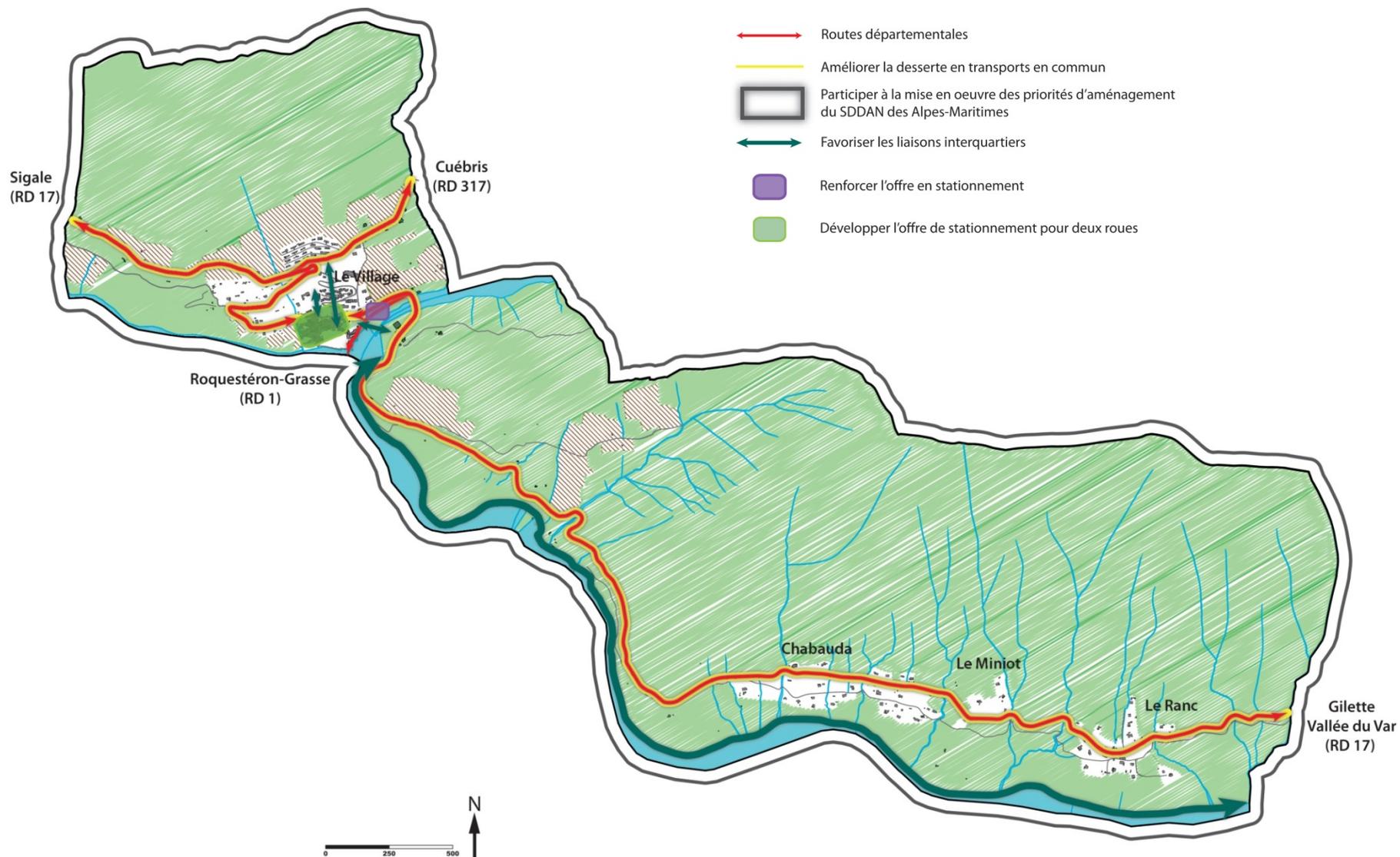


### Les orientations générales en matière de développement des communications numériques

En lien avec la Communauté de communes des Alpes d'Azur :

- ❑ **Participer à la mise en œuvre des 5 priorités d'aménagement numérique définies dans le SDDAN :**
  - Desservir les derniers foyers et entreprises inéligibles à l'ADSL
  - Favoriser la montée en débit pour permettre à l'ensemble des foyers et entreprises de disposer d'un débit minimum de 2 Mbit/s
  - Desservir en très haut débit les zones d'activités
  - Desservir en très haut débit les bâtiments publics (école, mairie, et gendarmerie...)
  - Permettre le développement du dégroupage
  
- ❑ **Il s'agira par ailleurs de :**
  - Parvenir à une couverture homogène et exhaustive du territoire en réseaux et services haut et très haut débit
  - Promouvoir le télétravail en envisageant les conditions de recours à des dispositifs structurants : études de télécentres valléens selon les besoins économiques éventuellement spécifiques exprimés sur les territoires dans le domaine numérique
  - Favoriser la réalisation d'infrastructures adaptées au déploiement du très haut débit
  - Mettre en place une recherche complémentaire de coordination, d'anticipation et d'exploitation des opportunités de pose de fourreaux de réserve, spécialement lors d'opérations d'aménagement et de constructions, ou d'ouvertures de zones à l'urbanisation

# Carte de synthèse : Faciliter l'accès au territoire



## Orientation n° 5 – Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive



### Les orientations générales en matière d'équipement commercial

- ❑ Conforter la centralité et l'attractivité du village, moteur du dynamisme social et économique roquérois : consolider l'offre en commerces et services

### Les orientations générales en matière de développement économique et des loisirs

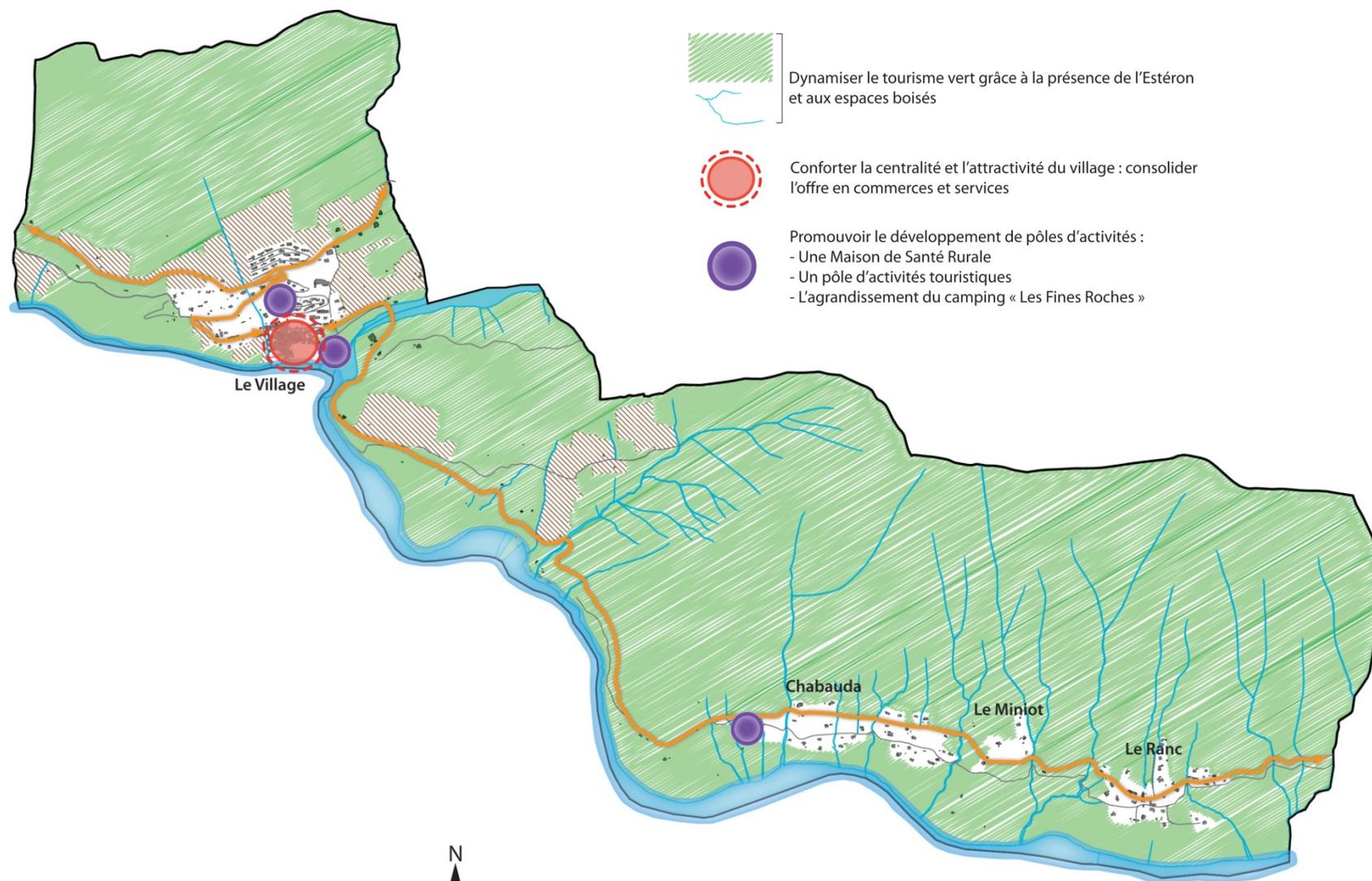
- ❑ Faciliter l'installation de nouveaux entrepreneurs ainsi que de nouveaux agriculteurs sur la Commune
- ❑ Soutenir l'artisanat local
- ❑ Pour l'attractivité et le dynamisme local, valoriser les potentialités touristiques :
  - Dynamiser le tourisme vert grâce à la présence de l'Estéron et de nombreux sentiers de randonnée et pistes de VTT
  - Développer un pôle d'activités touristiques ouvert sur l'Estéron, au Sud-Est du village : aménagement du pôle Saint-Jean, etc.
  - Augmenter les capacités d'accueil touristique et le nombre de structures d'accueil en développant une démarche qualitative et durable
  - Aménager les launes en bordure de l'Estéron : permettre l'installation d'aménagements légers (*tables de pique-nique, poubelles, jeux pour enfants, etc.*)

## Orientation n° 5 – Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive



- Accroître les attraits du tourisme Sports & Nature tout en respectant la qualité des milieux naturels :
  - Créer des aménagements légers et démontables destinés à la sensibilisation/information du public sur l'environnement (parcours sportifs, sentier botanique...)

# Carte de synthèse : Renforcer l'attractivité territoriale



## Orientation n° 6 – Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain



*La Municipalité souhaite proposer un aménagement du territoire roquérois cohérent permettant de répondre aux objectifs de croissance fixés par le PLU à l'horizon 2025 (+1,3%), dans le respect des dernières dispositions législatives.*

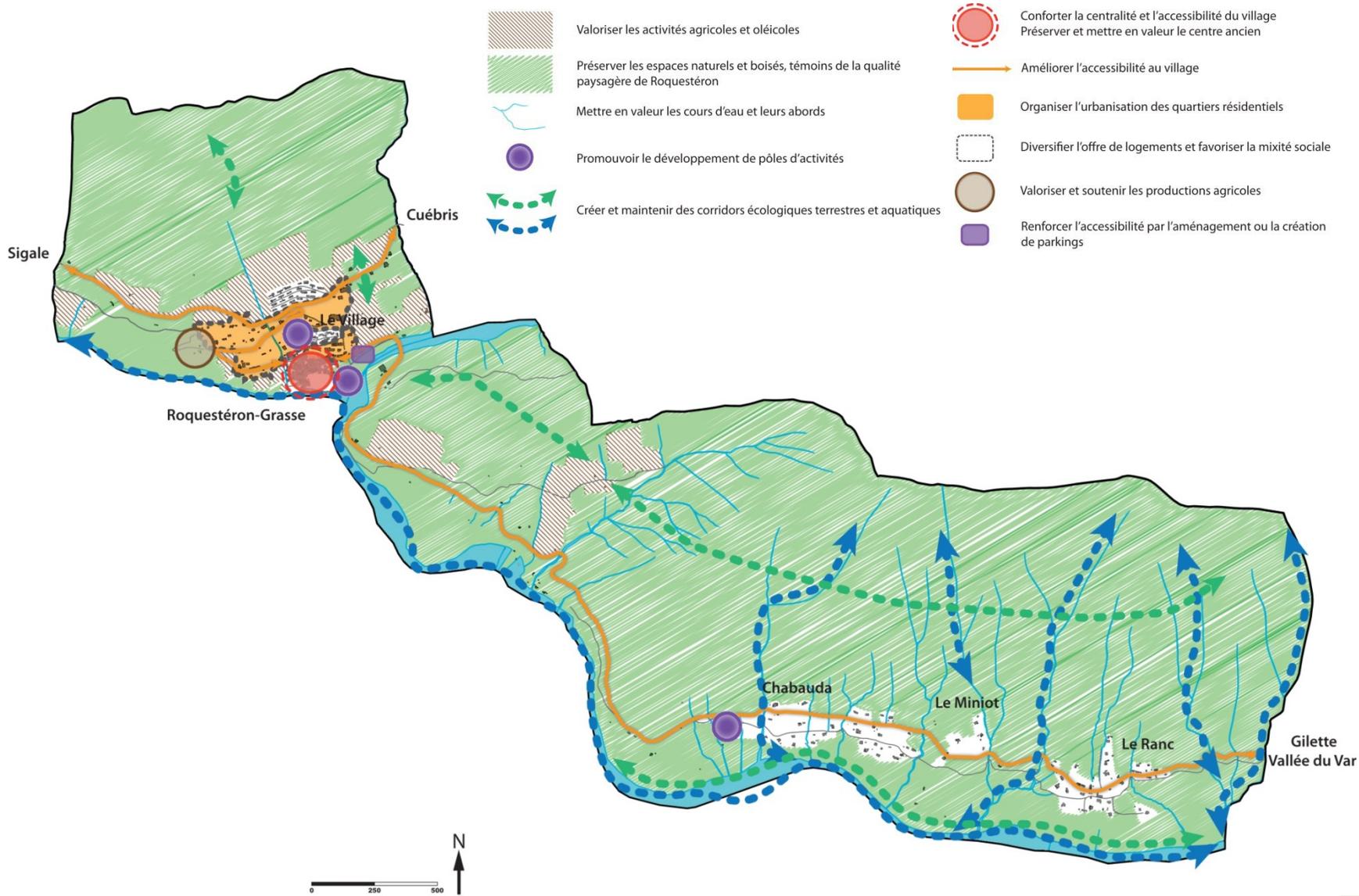
### □ **Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et dans le respect de l'environnement :**

- Protéger les espaces naturels remarquables de la commune ainsi que les continuités écologiques
- Préserver le potentiel agricole de la commune
- Limiter l'étalement urbain sur les coteaux boisés et les quartiers excentrés
- Prendre en compte les risques naturels
- Préserver la qualité paysagère et patrimoniale de la commune et intégrer une trame verte et bleue

### □ **Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine:**

- Offrir à tous un logement adapté, notamment en permettant la reconstruction de certains bâtis ou leur réaffectation, particulièrement dans le centre ancien
- Privilégier un urbanisme de gestion et la densification du bâti existant en valorisation les « dents creuses ».

# Carte de synthèse



# PLAN LOCAL D'URBANISME

## *PHASES DIAGNOSTIC & PADD*



**RÉUNION PUBLIQUE**

**- LE 12 MARS 2015 -**

**Commune de ROQUESTERON**

37