Commune de BERRE-LES-ALPES

Département des Alpes-Maritimes

Plan Local d'Urbanisme

2 Projet d'Aménagement et de Développement Durables

POS approuvé :
Prescription du PLU :
Arrêt :
Enquête publique :
Approbation du PLU :

SOMMAIRE

SOMMAIRE 3
PRÉAMBULE 4
I. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : portée et contenu 4
II. Rappel du contexte règlementaire 4
ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES 5
I. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme 6
II. Les orientations générales des politiques en matière de protection du paysage, des espaces naturels, agricoles, forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques 9
ORIENTATIONS GÉNÉRALES ET OBJECTIFS 10
1. Un urbanisme recentré sur le centre-village au service de son identité 10
2. Un cadre de vie préservé qui s'inscrit dans une logique de durabilité 11
3. Une économie diversifiée et ancrée sur le territoire communal 12
DÉFINITION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN 14
OBJECTIFS QUALITATIFS 15
OBJECTIFS QUANTITATIFS 16

PRÉAMBULE

I. Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) : portée et contenu

Nouvelle pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il 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, permettant sa mise en œuvre. Il est imposé par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (SRU) de décembre 2000. Les lois Grenelle 1 et 2 et ALUR ont élargi son champ d'application au regard des principes du développement durable en matière d'équipement, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques…

Le P.A.D.D. est donc un cadre de référence des différentes actions d'urbanisme et d'aménagement concernant la commune.

S'il n'est pas opposable aux permis de construire, le règlement (qui fixe les règles d'utilisation des sols), de même que les orientations d'aménagement et de programmation doivent cependant être cohérents avec lui.

II. Rappel du contexte règlementaire

L'élaboration du PLU s'inscrit dans un nouveau cadre réglementaire :

- Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU, décembre 2000) ;
- Loi Urbanisme et Habitat (UH, juillet 2003) ;
- Loi « Grenelle 2 », portant engagement national pour l'environnement (12 juillet 2010) ;
- Loi ALUR (mars 2014)

Son contenu est défini à l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme (créé par décret du 28 décembre 2015) prévoit que :

« 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. »

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »

L'article R 123-3 du Code de l'Urbanisme (modifié par Décret n°2010-304 du 22 mars 2010 - art. 2) dispose que :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune. »

Ces orientations générales d'urbanisme et d'aménagement concernant l'organisation générale du territoire communal constituent la partie obligatoire du P.A.D.D. Elles doivent aborder les trois thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans l'urbanisme à savoir :

Le respect du principe d'équilibre, entre :

- Le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé et le développement de l'espace rural d'une part,
- La préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels 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 ;

L'utilisation économe et équilibrée des espaces intégrant :

- La maîtrise des besoins en déplacements 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.

Vue vers le sud depuis le centre villageois historique

ORIENTATIONS GÉNÉRALES DES POLITIQUES

I. Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement et d'urbanisme

La commune de Berre-les-Alpes se situe dans un cadre d'une qualité paysagère marquée, ce qui rend le territoire attractif à la fois pour une fréquentation touristique mais aussi pour des actifs travaillant dans le département. Cette attractivité se traduit par une croissance démographique qui se répercute sur le territoire par un étalement contenu des zones urbanisées, mais également par une économie majoritairement tournée vers les services et le tourisme.

L'implantation historique du noyau villageois s'est faite sur le piton rocheux d'une ligne de crête, tandis qu'une urbanisation plus consommatrice d'espace s'est étalée autour des axes de circulation et anciens réseaux de desserte locale réalisés en amont sur la ligne de crête. Le mitage des espaces naturels et notamment boisés qui en découle marque le paysage et son essor peut porter atteinte aux qualités écologiques du territoire.

Projet communal en matière d'aménagement

Dans le respect de la trame paysagère et écologique, le projet communal s'oriente vers un aménagement de l'espace qui renforce la trame verte et l'agriculture traditionnelle de Berre-les-Alpes.

De même, le tourisme culturel est encouragé. Dans ce cadre, le développement de petites structures de type camping, roulottes, cabanes ainsi que d'une aire de loisir est possible, bien que l'emplacement reste à définir.

De plus, la revitalisation et l'augmentation de capacité de la maison médicale est souhaitée, en cohérence avec le tissu urbain, par l'intégration d'une réflexion portant sur les cheminements piétons (liaison douce avec le village et le parc municipal).

Projet communal en matière d'équipement

Afin de renforcer l'équipement de la commune en termes de réseaux, certains aménagements sont envisagés tels que la possibilité d'extension du réseau d'assainissement sur l'axe Colle d'Ampuons, la réalisation d'une micro-station d'épuration vers le Plan Marlet et l'amélioration des réseaux d'évacuation des eaux pluviales. L'enjeu prioritaire programmé reste la nouvelle station d'épuration.

La piétonisation partielle de la place du village ainsi que la réalisation d'un parking supplémentaire en renfort de celui du Baous et en lien avec le Moulin sont projetés. Une aire de retournement pour les bus en haut de l'avenue de la Colle d'Ampuons est prévue, afin de permettre la desserte ce cet axe par les transports en commun. Elle s'accompagnera de quelques places de stationnement à destination des promeneurs. De même, la création d'une ligne de bus vers l'Escarene et notamment vers sa gare à vocation de pôle multimodal est souhaitée, afin de renforcer l'insertion de la commune dans un territoire plus élargi. Enfin, la pratique du covoiturage en complément de ces autres dimensions est encouragée.

En termes d'équipements de proximité renforçant la vie du village, la construction d'une nouvelle école proche de la mairie est prévue. De plus, la volonté de créer des jardins partagés encourageant la pratique locale de la culture maraichère est exprimée.

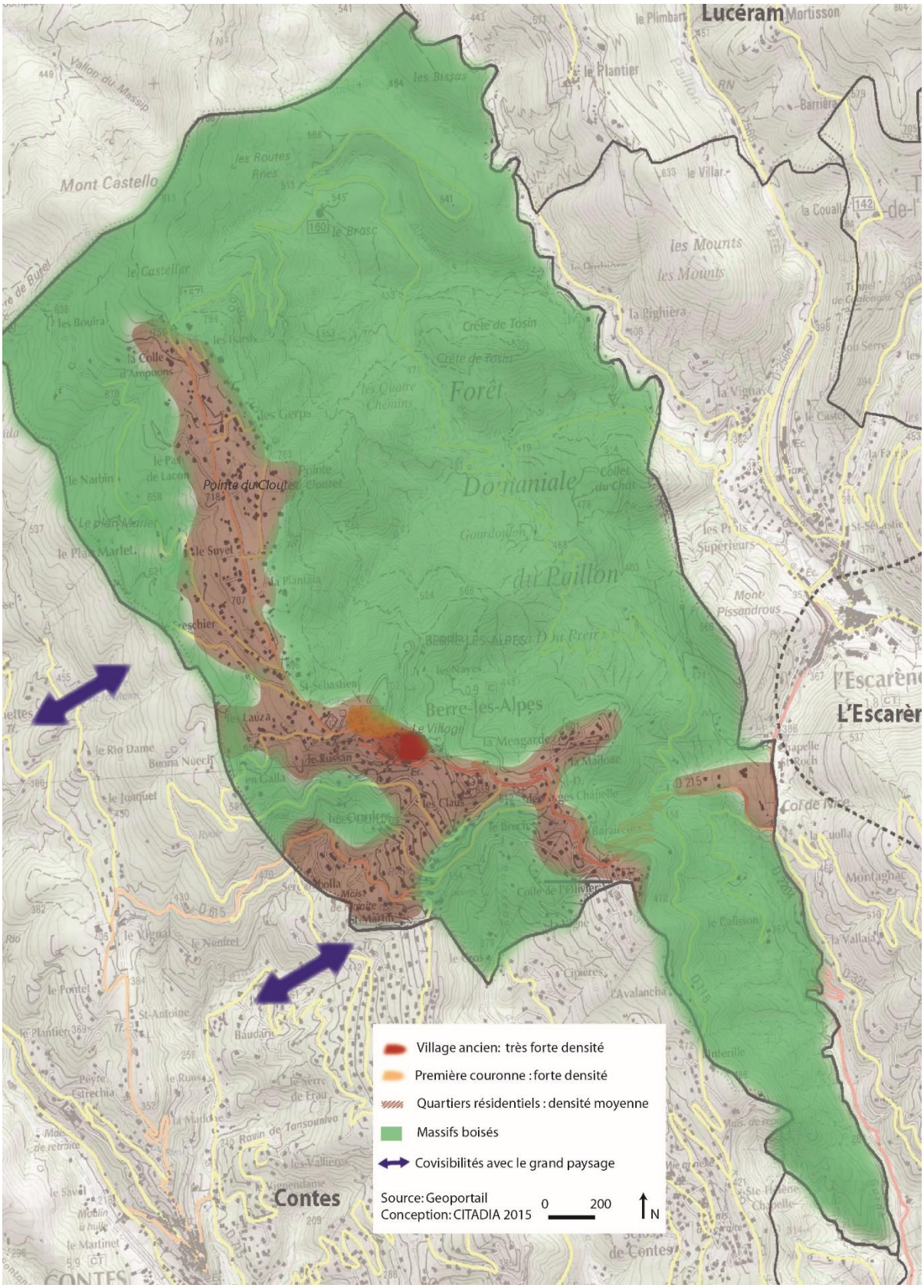
Projet communal en matière d'urbanisme

Afin de maintenir la qualité paysagère et la qualité de vie des habitants, la place des espaces verts dans le tissu résidentiel, une hauteur faible du bâti et une attention architecturale particulière portant sur l'intégration du bâti dans le tissu est privilégiée.

La densification est considérée comme adaptée dans le centre-ville et sa première couronne, dans laquelle certains espaces pourraient accueillir un habitat intermédiaire et des petits collectifs, en accord avec le SCoT qui préconise d'éviter les densités trop fortes et les hauteurs trop importantes.

Le SCoT évoque également le maintien des zones de densités peu importantes, dans un souci de préservation de l'attractivité résidentielle, de bon fonctionnement des réseaux et du l'entretien de ces espaces habités.

Ces principes d'aménagement conduisent naturellement à organiser les densités et hauteurs bâties selon un gradient partant du centre historique et s'atténuant vers la périphérie pour limiter l'impact sur le grand paysage. Ces quartiers sont visibles depuis les communes voisines.


Lucéram
Mont Castello
Pointe du Clout
Forêt
Domaniale
du Paillon
Berre-les-Alpes
Contes
L'Escarène
Village ancien: très forte densité
Première couronne : forte densité
Quartiers résidentiels : densité moyenne
Massifs boisés
Covisibilités avec le grand paysage
Source: Geoportail
Conception: CITADIA 2015
0
200
N

II. Les orientations générales des politiques en matière de protection du paysage, des espaces naturels, agricoles, forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques

Située sur une ligne de crête au sein d'un massif boisé, l'urbanisation s'inscrit dans un cadre riche sur le plan paysager et écologique. C'est ce cadre de vie qui confère à la commune son attractivité, dont la durabilité dépend d'une gestion raisonnée des ressources à savoir l'espace et les capacités forestières.

Afin de préserver ces atouts paysagers, l'intégration architecturale des nouveaux bâtis est primordiale. La conservation et la valorisation du plateau arboré « Le Serre » situé au Nord de l'avenue A. Borriglione ainsi que la préservation des cônes de vue sur le village depuis l'Est s'inscrit dans la même dynamique.

En matière de protection et de valorisation des espaces naturels, plusieurs angles d'approche sont privilégiés dans la démarche communale : préservation en l'état de la partie Nord-Est de la commune occupée par la forêt domaniale et communale (environ 450 ha), protection des oliviers et parcelles remarquables en dessous du village, remise en état et la mise en valeur agricole de la châtaigneraie (60ha) située sur le flanc ouest de la commune et restauration de la trame verte urbaine de Super Berre.

De même, le projet communal inclut la valorisation du patrimoine bâti (projet de restauration du Moulin à Vent, de la salle d'armes du Château et de ses échauguettes).

C'est fort de ces constats que la commune de la Berre-les Alpes entend :

- Préserver sa richesse écologique et paysagère qui constitue le cadre de vie des habitants
- Protéger et valoriser le réseau de corridors écologiques
- Développer une économie durable en cohérence avec ces atouts
- Valoriser son patrimoine bâti

ORIENTATIONS GÉNÉRALES ET OBJECTIFS

1. Un urbanisme recentré sur le centre-village au service de son identité

Objectif : Instaurer une densité croissante de la périphérie vers le centre ancien :

- Définir des limites claires à l'urbanisation en retravaillant les zones NB du POS
- Permettre les opérations économes en favorisant des formes urbaines plus denses dans la première couronne du village
- Conserver un tissu résidentiel des espaces périphériques aéré dans lequel prédominent les espaces verts, et qui est adapté à la capacité des réseaux viaires
- Mettre l'accent sur l'intégration architecturale et paysagère des espaces bâti en tenant compte des covisibilités avec les communes voisines
- Préserver l'identité architecturale du village ancien

Objectif : améliorer la mobilité dans un but de réduction de la dépendance vis-à-vis des énergies non renouvelables :

- Rouvrir le sentier piétonnier pour connecter le centre à Super Berre
- Faciliter les reports modaux par une amélioration de l'offre en stationnement
- Améliorer la desserte du territoire par les transports en communs et la connectivité avec les territoires alentours, principalement avec la gare de l'Escarène
- Inciter à un système de covoiturage efficace complémentaire aux transports en communs

2. Un cadre de vie préservé qui s'inscrit dans une logique de durabilité

Objectif : Valoriser les atouts patrimoniaux paysagers et bâtis

- Préserver et valoriser le centre ancien historique ainsi que le patrimoine communal par le biais d'un recensement du patrimoine vernaculaire et d'un règlement adapté
- Préserver les lignes de crêtes et les points de vue sur le territoire (et notamment les vues sur le village depuis la RD 215 en interdisant les nouvelles constructions
- Conserver le plateau arboré « Le Serre » au Nord-Ouest du cœur villageois historique en tant qu'atout paysager et identitaire communal
- Protéger d'une trame EVP la collection de mimosas face à la Mairie

Objectif : Préserver la richesse paysagère et écologique du territoire

- Protéger la biodiversité des grands massifs boisés, et notamment la partie Nord-Est de la commune occupée par la forêt domaniale et communale
- Préserver le réseau hydrographique
- Maintenir et remettre en état les corridors écologiques (terrestres et aquatiques), y compris en milieu urbanisé
- Protéger les espaces naturels remarquables tels que le plateau arboré « Le Serre », les oliviers autour du village et les châtaigneraies
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine agricole, et plus précisément les murs de pierres sèches des restanques

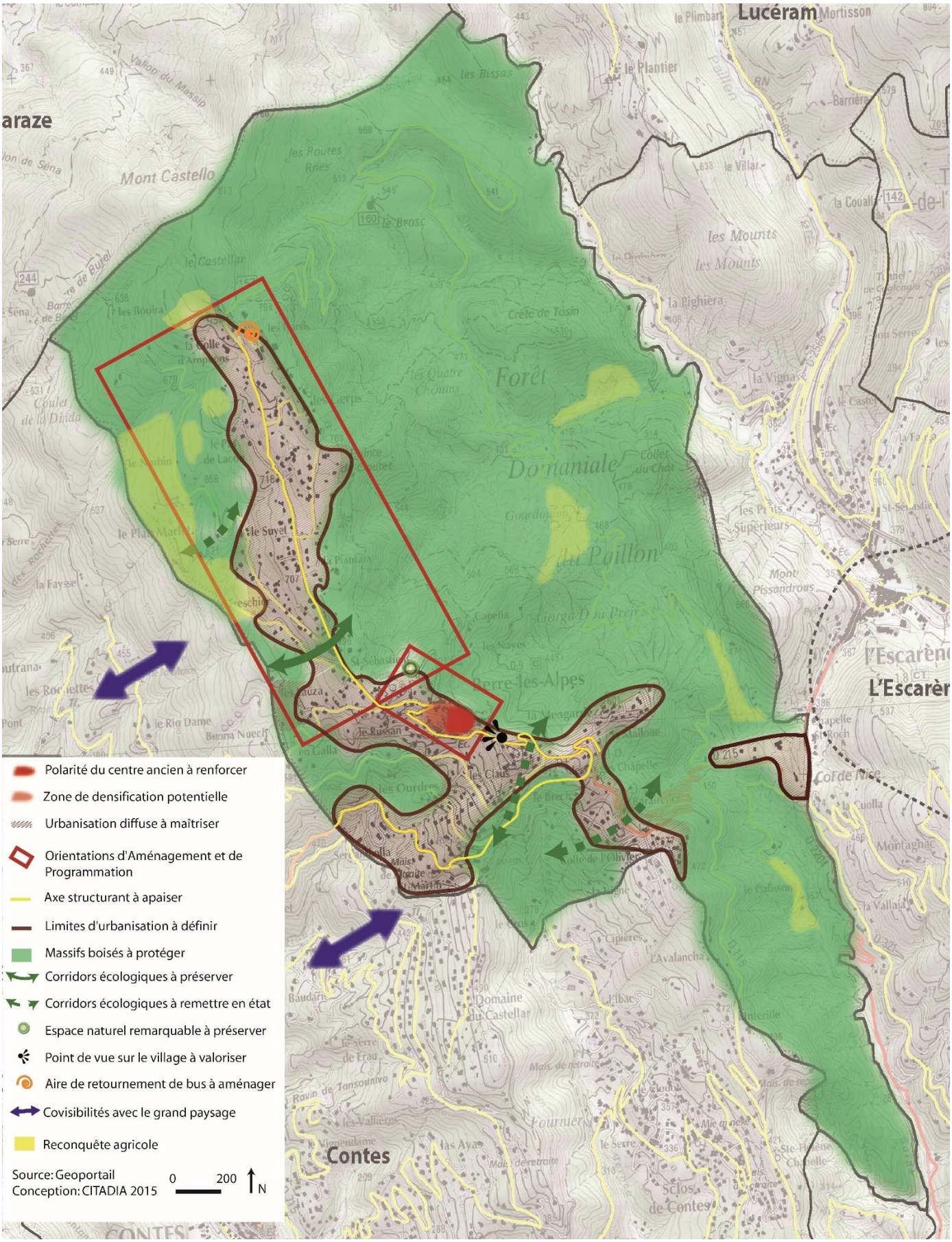
Objectif : Protéger des risques et nuisances ;

- Gérer les interfaces massifs boisés / zones urbanisées en tant que zone sensible au risque incendie
- Appliquer les principes de construction destinés à la prise en compte du risque de mouvement de terrain et sismique
- Prendre en compte le risque d'inondation torrentiel dans l'organisation et le fonctionnement communal, en limitant la constructibilité aux abords des cours d'eau et des ruisseaux secs
- Faciliter la rétention des eaux pluviales au niveau parcellaire par le biais d'éléments de rétention et de récupération individuels intégrés aux nouvelles constructions

3. Une économie diversifiée et ancrée sur le territoire communal

Objectifs :

- Conforter le centre historique en tant que centralité commerciale de proximité par un maintien des commerces en rez-de-chaussée autour de la place Bellevue et des rues menant à l'église
- Promouvoir le « tourisme vert » par la valorisation du patrimoine bâti et naturel (chemins de randonnées, …)
- Permettre de développer les énergies renouvelables sur le territoire en lien avec les ressources disponibles (solaire, bois, ..) sans compromettre l'intégrité architecturale du centre ancien
- Rendre possible et encourager les pratiques agricoles à toutes les échelles (valorisation et exploitation de la Châtaigneraie, jardins familiaux, forêts de mimosa ...)



Carte de synthèse du PADD

DÉFINITION DES OBJECTIFS CHIFFRES DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

La maitrise de l'urbanisation et de la consommation d'espace en résultant, s'entendent comme un équilibre fragile entre protection des espaces (naturels et agricoles) et nécessités liés au développement urbain.

La définition d'objectifs de modération de cette consommation s'inscrit comme un outil permettant d'arbitrer les choix établis dans le PADD et de faire cohabiter des enjeux opposés.

Pour y parvenir, deux types d'objectifs sont proposés :

- *des objectifs quantitatifs, visant à adapter le potentiel des réserves foncières aux besoins identifiés*
- *des objectifs qualitatifs, visant à préciser l'idéologie et les modalités de mise en œuvre des précédentes orientations*

Rappel des chiffres de consommation de l'espace :

Au total, entre 2004 et 2014, ont été consommés 10.7 hectares, dont :

- 7.4 hectare d'espaces naturels ;
- 1.9 hectares d'espaces agricoles ;
- 1.3 hectares de friches.

Rappel des chiffres de la capacité résiduelle du POS :

La capacité foncière résiduelle du POS de la commune de Berre-les-Alpes est estimée à 43.63 hectares, dont 42.89 hectares en zone NB, 0.74 hectares en zone NA. La zone UA ne dispose d'aucune capacité résiduelle.

Il est à noter que 26.79 hectares sont concernés à la fois par un risque de crue torrentielle de mouvement de terrain (zone bleue), tandis que 16.85 hectares ne sont pas impactés par des aléas règlementés.

OBJECTIFS QUALITATIFS

La réduction des réserves foncières destinées à être urbanisées ne constitue pas à elle seule un objectif viable sur le long terme pour répondre aux besoins de la collectivité et des citoyens en termes d'habitat, d'activités et d'équipements. La réduction de la consommation d'espace doit nécessairement s'intégrer à une politique plus vaste d'utilisation raisonnée et réfléchie de l'espace.

Pour cela, le présent PLU, fort des orientations déclinées précédemment et des conséquences de la dilatation de la tâche urbaine, entend d'une part optimiser les espaces déjà urbanisés et favoriser des greffes urbaines judicieuses, et d'autre part réduire la consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine. Ces mesures doivent permettre de répondre à la fois à la question de la production de logements et d'amélioration du fonctionnement urbain.

Cette politique, qui s'inscrit dans une démarche globale d'aménagement, doit de plus être développée en parallèle du principe d'optimisation des espaces consommés, qui prévaut pour tous les nouvelles opérations d'aménagement. L'objectif étant à terme d'inscrire la commune dans une nouvelle phase de son histoire, en porte à faux de l'étalement urbain lié à la mise en œuvre du POS caractéristique de ces dernières années.

Optimiser les espaces déjà urbanisés et le potentiel de greffe urbaine

Le premier objectif consiste à prioriser le développement de la commune non plus par extension de l'urbanisation mais par optimisation des espaces déjà urbanisés ou prévu de l'être dans le secteur de développement identifié : la première couronne du village.

Pour ce faire, la Commune entend, grâce à l'assouplissement des règles d'implantation et des règles favorisant la rétention foncière, améliorer la possibilité de générer du renouvellement urbain et exploiter les dents creuses. Sont préservés les secteurs patrimoniaux (village, oliveraies) ou paysagers les plus sensibles (la Serre, vue depuis la RD 215).

Réduire la consommation d'espace hors de l'enveloppe urbaine

Le deuxième objectif vise à limiter la consommation d'espace en dehors de l'enveloppe urbaine. Il s'agit en l'occurrence de reclasser les différentes réserves foncières des zones NB dont la vocation agricole ou naturelle est clairement identifiable. La topographie et les réseaux jouent un rôle prépondérant, en interdisant la constructibilité dans les secteurs présentant un risque pour les biens et les personnes ou mal desservis. Cette démarche permet de fixer des limites d'urbanisation claires.

Les quartiers périphériques sont l'objet de protections patrimoniales fortes qui préservent le territoire et le cadre de vie. Elles limitent, de plus, sur une grande partie de celui-ci, sa capacité d'évolution.

OBJECTIFS QUANTITATIFS

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace sont nécessairement conditionnés par les scénarios de développement indiquant la croissance démographique attendue, le nombre de logements à produire pour l'accueil de nouveaux habitants, les besoins recensés en matière de développement économique, des loisirs… et les incidences foncières induites.

Malgré ces enjeux de développement résidentiel et économique auxquels la Commune est tenue, celle-ci entend maitriser son urbanisation et préserver les espaces agricoles et naturels de son territoire.

Le projet de PLU vise donc à réduire de 15% les superficies totales affectées aux zones urbaines et à urbaniser tout en permettant une densité plus importante de l'ordre de 20%.