

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES – PADD –



Commune de GREOLIERES - Alpes-Maritimes



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) correspond au document cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Il présente le projet communal et définit les orientations générales à l'échelle de la commune. Ces orientations croisent les enjeux de plusieurs domaines de la politique publique :

- Aménagement et urbanisme,
- Équipement,
- Paysage,
- Protection des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- Préservation ou remise en bon état des continuités écologiques,
- Habitat,
- Transports et déplacements,
- Développement des communications numériques,
- Développement économique et commercial, les loisirs,
- Réseaux d'énergie.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime la vision de la commune à l'horizon 2030.

→ *Tout point abordé dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables devra être traduit réglementairement par la suite dans les autres pièces du Plan Local d'Urbanisme.*

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PADD



Le diagnostic territorial, préalablement établi dans le cadre de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, a permis à la commune de Gréolières de dégager les éléments qui lui permettent d'exprimer son projet communal au travers du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Aussi, six orientations de développement communal fondent le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Gréolières :

- **Projeter l'urbanisation du territoire en l'aménageant durablement**
→ *Thématiques de l'aménagement, de l'urbanisme et du paysage*
- **Favoriser une diversité démographique, en adaptant l'offre en logements**
→ *Thématiques de l'aménagement, de l'habitat et de l'énergie*
- **Conforter le rôle économique et social communal**
→ *Thématiques d'équipement, de développement économique et les loisirs, d'équipement commercial et de protection des espaces agricoles et forestiers*
- **Garantir une mobilité et un mode de vie durables**
→ *Thématiques de l'aménagement, de transports et de déplacements et de développement des communications numériques*
- **Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire**
→ *Thématiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques et de paysage*
- **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'AMÉNAGEANT DURABLEMENT*

ORIENTATION 1 : PROJETER L'URBANISATION DU TERRITOIRE EN L'AMÉNAGEANT DURABLEMENT



- **Assurer un développement urbain maîtrisé et durable :**
 - Protéger et valoriser les paysages traditionnels et les milieux naturels remarquables de Gréolières.
 - Déterminer le potentiel constructible des zones déjà urbanisées, afin d'optimiser une densification de l'espace : autour du village, aux hameaux de Saint-Pons et Sainte-Anne et dans la station de Gréolières-les-Neiges.

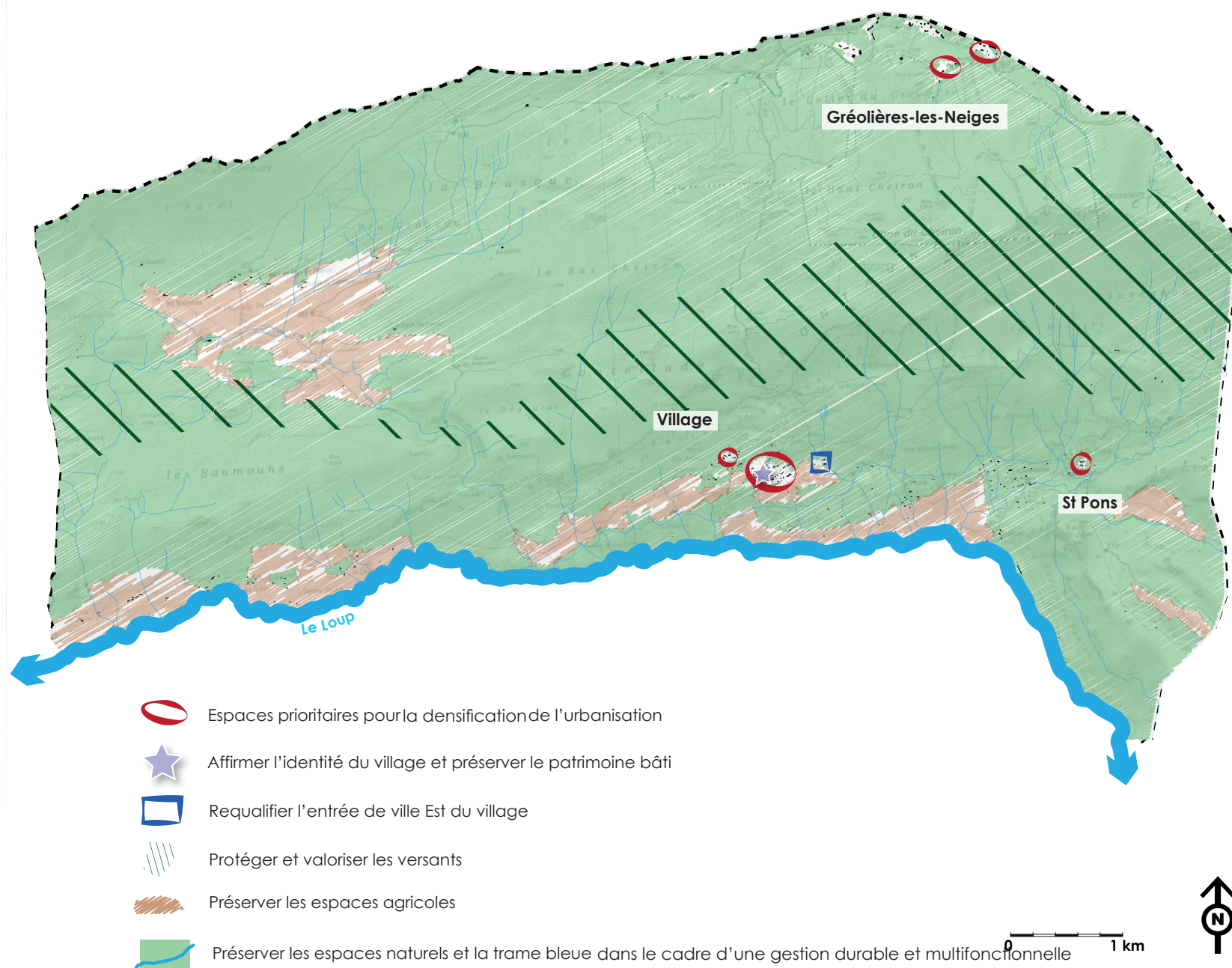
[Le parti pris d'aménagement de la commune repose sur la valorisation des espaces urbains déjà constitués autour du village et des hameaux. La forte sensibilité environnementale et paysagère conduit à limiter l'étalement urbain autour de ces pôles bâtis.]
 - Maintenir une trame urbaine aérée et développer l'urbanisation en conservant des espaces de nature.
- **Protéger et mettre en valeur les espaces et sites patrimoniaux et paysagers remarquables identifiés par la DTA, porteurs de l'identité communale – Gorges du Loup, restanques aux abords du village, le Plan de Peyron...**
- **Préserver le patrimoine bâti par la mise en valeur du village de Gréolières : Chapelles, ruines des Châteaux des Hautes et Basses Gréolières...**
- **Requalifier et mettre en valeur l'« entrée de village » :**
 - Requalifier les abords de la RD402, principalement au niveau de la micro zone d'activités – *aménagement piéton, traitement paysager, création d'un carrefour giratoire* –.

ORIENTATION 1 : PROJETER L'URBANISATION DU TERRITOIRE EN L'AMÉNAGEANT DURABLEMENT



- **Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles** – *identifier et gérer les secteurs exposés, ou susceptibles de l'être, à des phénomènes de risques naturels (mouvement de terrain, incendie, séisme ...).*
- **Lutter contre l'imperméabilisation des sols et des risques de ruissellement :**
 - Limiter l'artificialisation des sols dans les secteurs urbains, notamment sur toute la longueur des berges du Loup.
 - Préserver les axes des vallons et les écoulements naturels des modes d'occupation des sols contraires à leur vocation.
 - Encourager la réalisation de travaux hydrauliques, notamment la réalisation d'ouvrages de réception et de stockage des eaux pluviales.
- **Veiller à une gestion économe des ressources naturelles :**
 - Prendre en compte les orientations du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée.

ORIENTATION 1 : PROJETER L'URBANISATION DU TERRITOIRE EN L'AMÉNAGEANT DURABLEMENT





ORIENTATION N°2

*FAVORISER UNE DIVERSITÉ DÉMOGRAPHIQUE,
EN ADAPTANT L'OFFRE EN LOGEMENTS*

ORIENTATION 2 : FAVORISER UNE DIVERSITÉ DÉMOGRAPHIQUE, EN ADAPTANT L'OFFRE EN LOGEMENTS



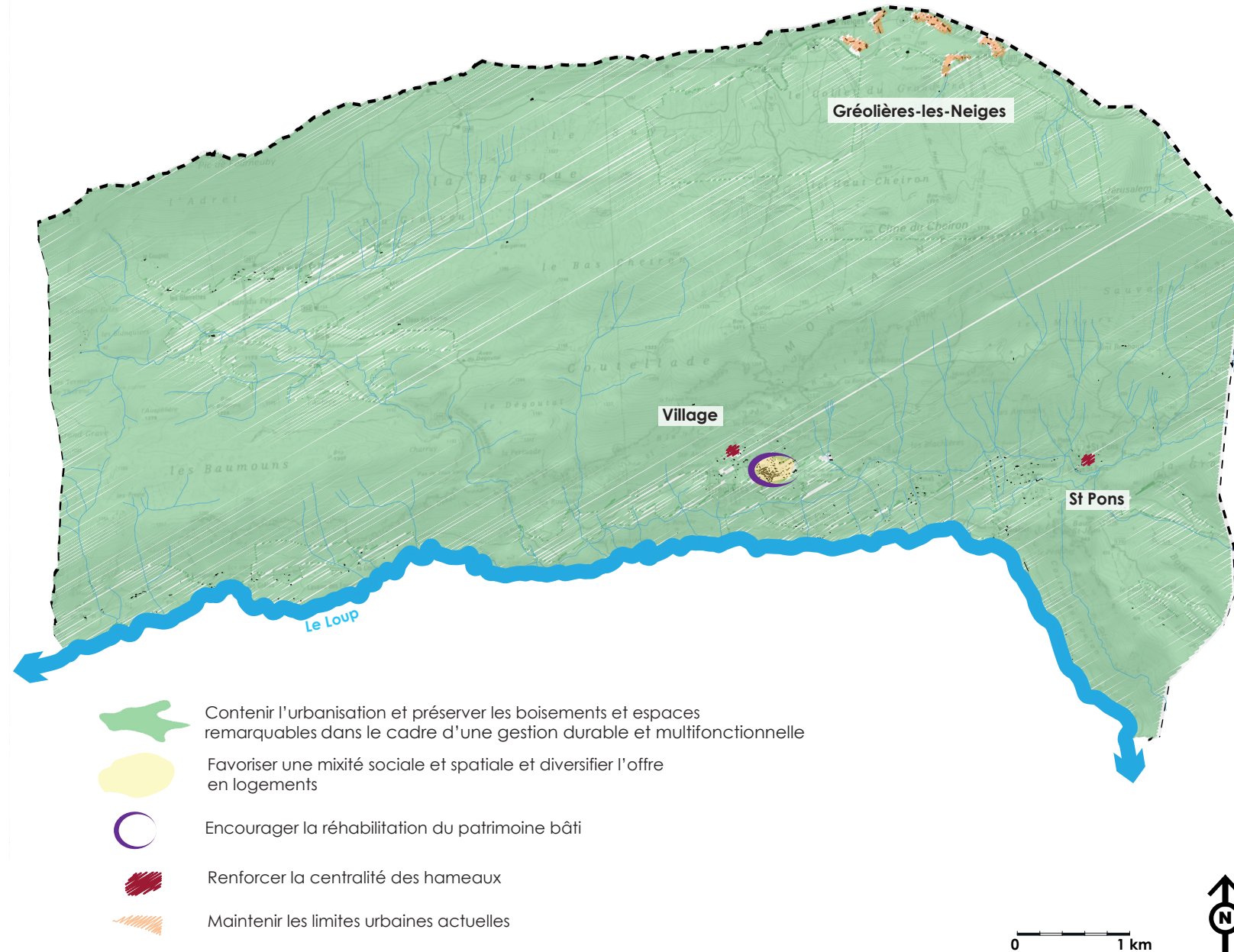
- **Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant de Gréolières et sensibiliser aux opérations de réhabilitation dans le parc de logement public ou privé existant (ravalement obligatoire, mesures incitatives...).**
- **Renforcer la centralité de certains hameaux – donner la priorité aux secteurs situés à proximité des principaux axes de communication (Saint-Pons, Saint-Anne).**
- **Maintenir les limites urbaines actuelles – de la station de Gréolières-les-Neiges -**
- **Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale :**
 - Créer des logements à destination des actifs et des personnes âgées.
 - Adapter l'offre en logements aux nouvelles structures familiales.
 - Offrir la possibilité d'édifier des formes d'habitat alternatives – *petits immeubles collectifs ou habitat individuel groupé* –, compatibles avec l'urbanisation existante et intégrées au paysage communal.
- **Porter une attention particulière à l'insertion paysagère des constructions et à la qualité architecturale : notamment les secteurs proches des Berges du Loup et de la haute vallée du Loup.**
- **Inciter à l'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments :**
 - Faciliter le recours aux énergies nouvelles, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ORIENTATION 2 : FAVORISER UNE DIVERSITÉ DÉMOGRAPHIQUE, EN ADAPTANT L'OFFRE EN LOGEMENTS



- Faciliter le raccordement au réseau électrique des systèmes de production décentralisée d'énergie renouvelable.
 - Intégrer la Haute Qualité Environnementale (HQE) dans les opérations d'aménagement, tout en favorisant l'innovation architecturale.
 - Améliorer les performances énergétiques des bâtiments – *intégrer les réglementations thermiques en vigueur (RT 2012, RT 2015) et répondre aux objectifs nationaux (en 2020, tous les bâtiments publics devront être réalisés en basse consommation et en énergie passive ou positive).*
- **Exploiter le potentiel offert par l'environnement climatique et topographique de Gréolières pour développer les énergies renouvelables.**

ORIENTATION 2 : FAVORISER UNE DIVERSITÉ DÉMOGRAPHIQUE, EN ADAPTANT L'OFFRE EN LOGEMENTS





ORIENTATION N°3

*CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE
ET SOCIAL COMMUNAL*

ORIENTATION 3 : CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAL



- **Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements liés à la vie quotidienne** – notamment la gestion et l'entretien des équipements culturels, sportifs, scolaires, le développement des commerces de proximité, l'amélioration du réseau d'eau potable et du réseau de défense incendie ainsi que l'extension du réseau d'assainissement afin de répondre à l'accroissement démographique...
- **Requalifier et restructurer les espaces à dominante économique**, en entrée de village ainsi que l'axe de commerces en lisière Nord du village.
- **Permettre la création de nouveaux emplois par le développement de l'économie locale** – commerces et services de proximité, activités touristiques et sportives...
 - Encourager le développement de l'artisanat par le renforcement de la micro zone d'activités en entrée Est du village de Gréolières.

[A ce titre, il est proposé de renforcer le secteur d'activités en entrée de village, le long de la RD402. Le projet de développement envisagé sur ce secteur consiste à confirmer la vocation économique existante tout en assurant une intégration paysagère et architecturale des futurs bâtiments.]
- **Développer les potentialités touristiques de la commune** :
 - Conforter et qualifier l'offre hôtelière et de structures d'accueil (chambres d'hôtes, gîtes, camping...).
 - Permettre la réalisation d'un camping proche du hameau de Sainte-Anne en collaboration avec le Parc Naturel Régional des Préalpes d'Azur.

ORIENTATION 3 : CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAL



- Renforcer et dynamiser la station de Gréolières-les-Neiges pour un tourisme toute l'année - *diversifier l'offre en hébergement touristique, les services, commerces et les infrastructures présents ; rénover le parc de logements.* -

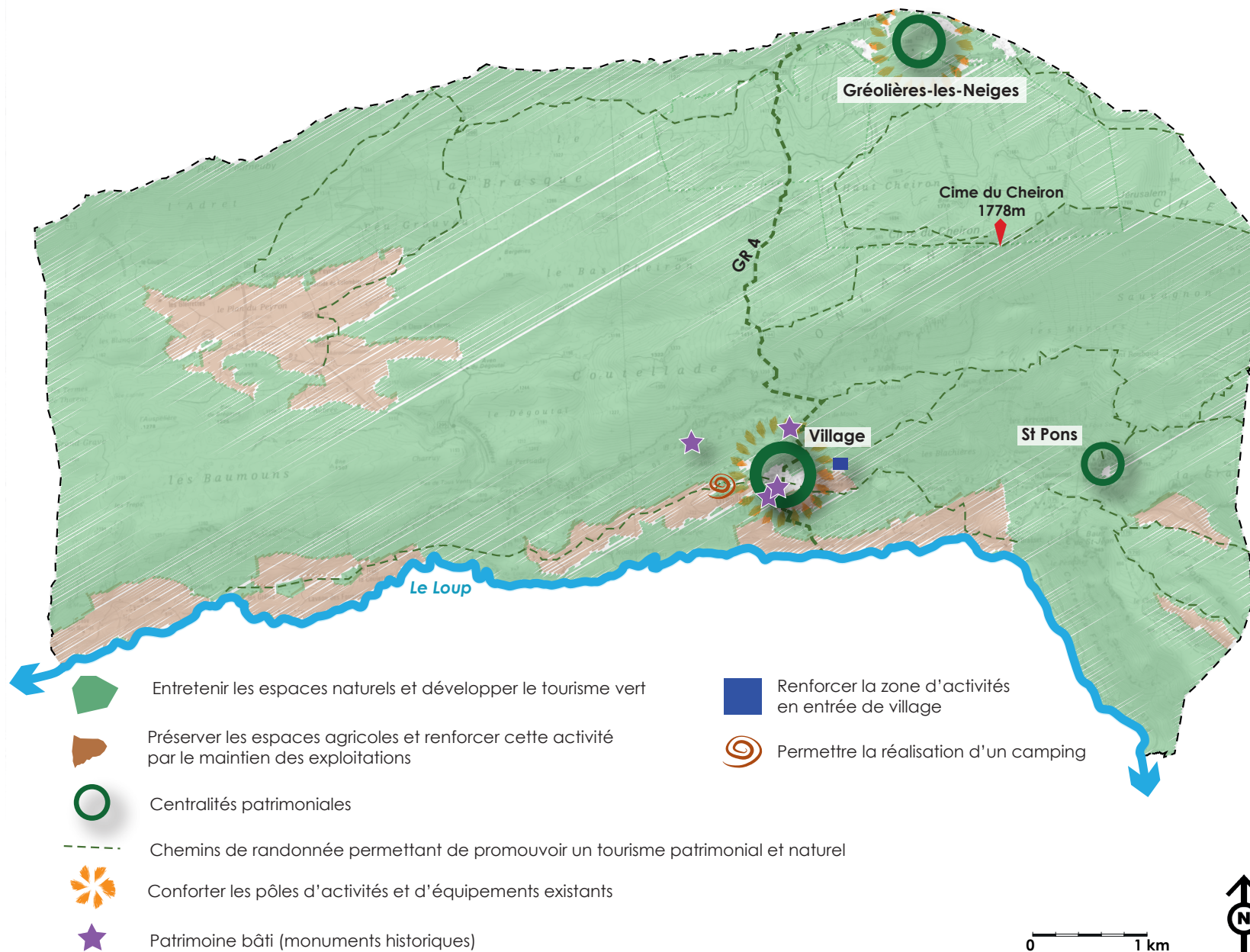
[La station de Gréolières-les-Neiges constitue un moteur de développement économique du Haut-Pays Grassois. La commune en partenariat avec les divers acteurs locaux envisage le renforcement de son attractivité touristique notamment l'implantation de nouvelles activités liées aux sports de nature, aux loisirs et la possibilité de compléter l'offre en hébergement touristique.]

- Participer au développement du tourisme vert – *sentiers de randonnée, de VTT ou équestre, escalade...* – et pérenniser les sports de nature dans le cadre notamment du Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI).

□ **Préserver les espaces affectés aux activités agricoles et aux boisements :**

- Maintenir et renforcer l'activité agricole, notamment les terres dédiées à l'arboriculture (*la Plaine du Loup*), à la polyculture et au polyélevage (*Plan de Peyron*).
- Encourager l'installation de nouveaux agriculteurs par des partenariats avec la Chambre d'Agriculture.
- Développer la filière « bois-énergie » et le rôle productif des versants du Plan de Peyron et du Cheiron.
- Créer un réseau de vente à l'échelle intercommunale faisant valoir la richesse agraire du territoire.

ORIENTATION 3 : CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAL





ORIENTATION N°4

GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES

ORIENTATION 4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES



- **Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile :**
 - Restructurer l'entrée de ville Est du village – *par la création d'un carrefour giratoire, des cheminements piétons* –
 - Maintenir et mettre en valeur les chemins ruraux pour favoriser les déplacements à pied.
 - Encourager l'utilisation du transport à la demande, de navette et la pratique du co-voiturage en lien avec la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis (CASA) et la Région.
- **Œuvrer pour une optimisation des transports en commun (autocar, bus) – poursuivre l'amélioration des amplitudes horaires et des fréquences de passage.**
- **Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public :**
 - Encourager et sécuriser les modes de déplacements doux : poursuite du développement des cheminements piétons et vélos notamment au centre village, vers Font-Rougier (*zone d'activités à l'entrée Est du village*) et à Gréolières-les-Neiges.
 - Réduire l'emprise de la voirie de la RD 402 - *au niveau des commerces* - afin de sécuriser la circulation dans la traversée du village et de réaménager les espaces résiduels pour offrir de nouvelles places de stationnement.

ORIENTATION 4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES



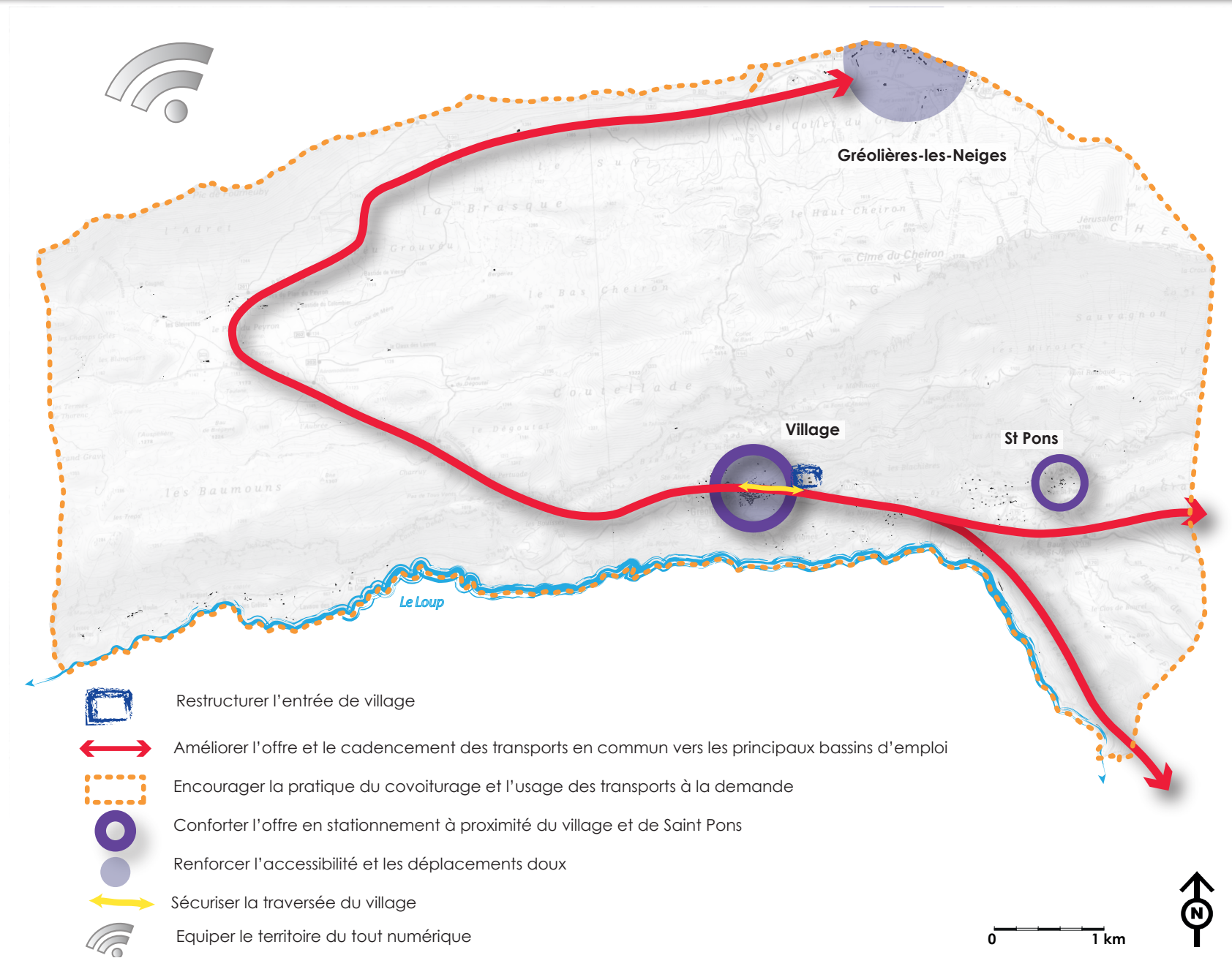
□ Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements :

- Poursuivre l'accompagnement de tout nouveau projet de logement par une offre de stationnement – réduire le stationnement le long des voies publiques.
- Conforter l'offre en stationnement, notamment aux abords du village de Gréolières et à l'entrée du hameau de Saint-Pons pour répondre à la demande actuelle et future.
- Proposer des places de stationnement avec des dispositifs nécessaires à la recharge des véhicules électriques ou hybrides dans les futurs opérations de logements.

□ Équiper le territoire du « tout numérique » :

- Participer à la mise en oeuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes (SDDAN 06) – *desservir en très haut débit les zones d'activités et les bâtiments publics, permettre le développement du dégroupage, favoriser la montée en débit de l'ensemble des foyers... –*
- Développer une culture numérique pour améliorer les services publics et le lien social au travers du site internet de la commune – *formalités en ligne, dématérialisation des marchés, forums de covoiturage, informations touristiques...).*
- Promouvoir le télétravail.

ORIENTATION 4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES





ORIENTATION N°5

ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE

ORIENTATION 5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE



- Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel structurant le grand paysage.
- Maintenir et protéger les réservoirs de biodiversité et dessiner la trame verte et bleue de la commune en préservant des continuités naturelles et des coupures d'urbanisation :
 - Les grands espaces significatifs – *Les berges du Loup, le Plan de Peyron, les bois de Garavagne etc* –.
 - Les espaces végétalisés situés à l'interface de l'urbanisation et des espaces de nature.
 - Les milieux ouverts, de restanques, de pâtures ou les haies et bosquets dans les espaces urbains, propices aux déplacements des espèces et dotés d'une forte biodiversité.
 - Les boisements significatifs des massifs et des vallons – *La vallée du Loup et ses versants adret et ubac, la montagne du Cheiron, le bas Cheiron, le bois de Garavagne* –.
- Préserver la ressource en eau qui constitue la trame bleue de la commune :
 - Mettre en valeur les cours d'eau, notamment les Gorges du Loup – *protéger des berges du Loup ainsi que les vallons de Vallongue et de Ganière, limiter les rejets de polluants avec des systèmes d'assainissement performants...*
 - Protéger la qualité des eaux de surface (cours d'eau...) et des eaux souterraines (captages, sources...), notamment par la préservation du plateau

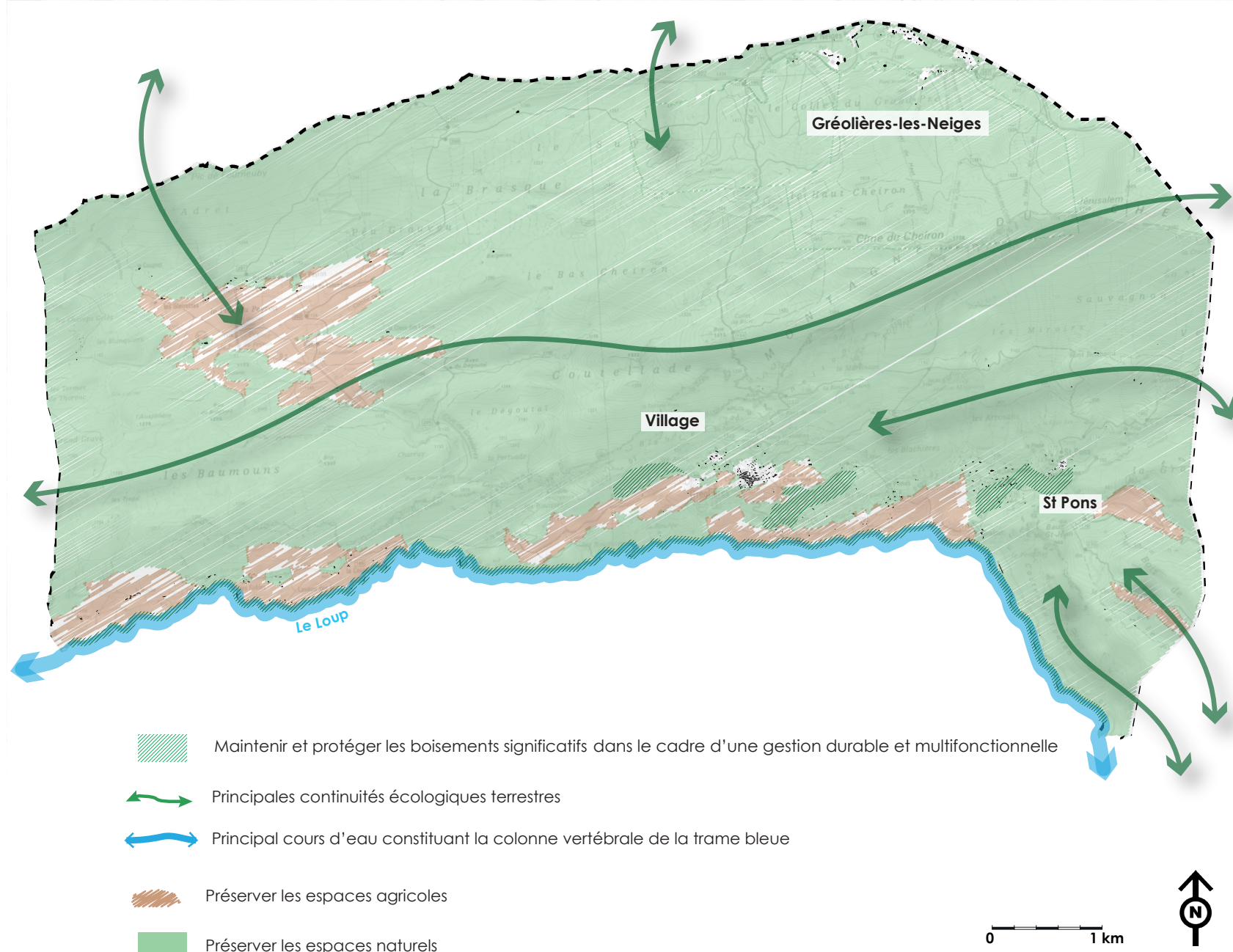
ORIENTATION 5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE



de l'impluvium karstique (Plan de Peyron) et des champs d'expansion des crues des cours d'eau (lit majeur du Loup, en limite du territoire communal).

- Économiser l'eau potable en sensibilisant le public sur les économies et les techniques à mettre en place.
- Prendre en compte les objectifs et orientations stratégiques du Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) en *matière de trame bleue - plans d'eau, ripisylves, réservoirs de biodiversité, continuités écologiques -*
- **Préserver, voire réhabiliter, ou créer les espaces agricoles - notamment les oliveraies, les granges, les bergeries, les restanques et les espaces agropastoraux -.**
- **Préserver les espaces affectés aux activités forestières :**
 - Associer les propriétaires privés aux engagements de la commune pour la mise en oeuvre d'actions favorables à l'entretien et à la restauration des espaces forestiers et à la protection contre les incendies.
 - Préserver la diversité des biotopes en créant notamment des corridors écologiques entre les différentes entités forestières.

ORIENTATION 5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE





ORIENTATION N°6

***FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE
CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE
CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN***

ORIENTATION 6 : FIXER DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN



Besoins

La municipalité souhaite proposer un aménagement du territoire communal cohérent et harmonieux, lui permettant de répondre favorablement aux futurs besoins de la population, tout en veillant à maintenir les grands espaces naturels, et proposer un cadre de vie de qualité.

Dans une logique de territoire élargi, le scénario d'évolution de la croissance démographique s'établit selon une tendance à la baisse : les perspectives d'évolution de la **croissance démographique sont établies à + 0,7 % en moyenne par an** à l'horizon du PLU.

Ainsi, **à l'horizon 2030**, la commune devrait compter environ **670 habitants**, ce qui conduirait à la création d'environ **2 résidences principales par an**.

ORIENTATION 6 : FIXER DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN



Objectifs

Au regard du développement urbain existant et de l'estimation des besoins à l'horizon 2030, le PLU fixe alors les objectifs suivants :

□ Réduire les limites urbaines, dans le respect de l'environnement :

- Protéger les espaces naturels remarquables de la commune et les continuités écologiques.
- Limiter le mitage sur les versants et les boisements.
- Prendre en compte les risques naturels.
- Intégrer une trame verte et bleue.

→ Ainsi, par une protection forte sur tous les espaces naturels remarquables, par le maintien d'espaces de nature..., les espaces à vocation urbaine du PLU représentent environ 0,4 % du territoire communal.

→ Les espaces naturels et les espaces agricoles représentent près de 99,6 % du territoire communal.

□ Réduire la consommation foncière par habitant :

- Encourager la réalisation de nouvelles formes urbaines et viser une typologie urbaine mieux répartie et plus dense.

→ Inverser les tendances actuelles et viser une typologie d'habitat plus adaptée aux nouveaux besoins de la population : 40 % d'habitat individuel groupé et d'habitat pavillonnaire et 60 % de petit collectif .

ORIENTATION 6 : FIXER DES OBJECTIFS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN



- **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.
 - Privilégier un urbanisme de gestion en valorisant les « dents creuses ».
- Ainsi, pour répondre aux besoins identifiés en logements - *dans les hameaux et le village* - et en stationnements à l'horizon 2030, le PLU devra **dégager environ 1,1 hectares d'espaces non bâtis dans la nouvelle enveloppe urbaine.**
- Pour répondre aux besoins identifiés à la station de Gréolières-les-Neiges à l'horizon 2030, le PLU devra **dégager environ 0,6 hectare d'espace non bâtis dans la nouvelle enveloppe urbaine.**