Mairie de Peillon
Quartier Sainte Thècle
672 avenue de l'hôtel de ville
06440 PEILLON

MAITRE D'OUVRAGE

Modification simplifiée n°1 du PLU de Peillon

Dossier de modification simplifiée

1. Notice de présentation

TPF Ingénierie
Département Procédures Réglementaires et Foncières
Tél. +33 (0)4 93 27 86 52

INGENIERIE

I – CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE

Selon l'article L. 153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification des plans locaux d'urbanisme est utilisée dans les cas suivants :

- Lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.
- Sous réserve des cas où une révision s'impose en application du I de l'article L. 153-31.

Cette réserve a été étudiée. En effet, il est indiqué dans l'article L. 153-31-I que le plan local d'urbanisme est révisé lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide :

1 ° Soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;

2° Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

3° Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

4° Soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les six ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

5° Soit de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté ».

Or, l'évolution projetée du plan local d'urbanisme ne rentre dans aucun des champs d'application cités ci-dessus, puisqu'aucune orientation du PADD ne se trouve changée, aucune protection édictée n'est annulée, aucune réduction de zone agricole, naturelle ou forestière ni aucun espace boisé classé n'est réduit et aucune orientation d'aménagement et de programmation valant création d'une ZAC n'est projetée.

Ainsi, la procédure de modification est retenue. Cette dernière peut être de deux types : la modification de droit commun avec enquête publique et la modification simplifiée avec mise à disposition.

En application de l'article L. 153-41 du code de l'urbanisme :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;

2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;

3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;

4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

Parallèlement, les conditions de mobilisation de la procédure simplifiée sont précisées au sein de l'article L. 153- 5. Ce dernier définit les cas suivants :

1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41 ;

2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L. 151-28 ;

3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

Cette procédure peut être à l'initiative soit du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire d'une commune membre de cet établissement public si la modification ne concerne que le territoire de cette commune, soit du maire dans les autres cas.

Le projet d'évolution du plan local d'urbanisme ne concerne pas les cas listés au sein de l'article L. 153-41, puisque qu'il ne réduit pas les possibilités de construire ou les surfaces de zones urbaines et ne concerne pas l'application de l'article L. 131-9 (le plan local d'urbanisme ne tenant pas lieu de programme local d'habitat).

En effet, dans le sous-secteur App, aucune construction ne sera permise, excepté des aménagements légers liés aux occupations du sol autorisées. Les aménagements paysagers, tels que les parkings et les jeux d'enfants, seront autorisés dans le sous-secteur App sous réserve d'être réversibles et de ne pas conduire à une imperméabilisation /artificialisation du sol.

Le projet de modification simplifiée ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction.

Le fait d'autoriser la réalisation de locaux agricoles limités à 20 m² de surface de plancher au sein du secteur UTa, ne remet pas en cause cette règle de majoration des 20% des possibilités de construction, notamment compte tenu du caractère déjà bâti de la zone et de la limitation imposée en terme de surface de plancher.

La procédure de modification simplifiée du PLU est alors retenue, puisqu'elle correspond au cas numéro 1°, à savoir « *les cas autres que ceux mentionnés à l'article L. 153-41* ». Il consiste en effet en une modification réglementaire (règlement graphique et écrit) concernant le secteur Ap, avec la création d'un sous-secteur App, nécessaire pour pouvoir aménager un parking ayant un revêtement perméable ; et porte sur la modification du règlement de la zone UTa afin de permettre l'installation d'un local destiné à l'activité oléicole, en lieu et place de bâtiments existants.

Au regard des deux conditions de réversibilité et de non imperméabilisation des sols, respectées par le projet, et inscrites dans le règlement du futur sous-secteur App, aucune saisine de la CDPENAF n'est envisagée.

II – DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

Engagement de la procédure à l'initiative du Maire
(L. 153-45 code urbanisme)

↓

Constitution du projet de modification simplifiée et exposé des motifs (dossier technique)
(L. 153-40 code urbanisme)

↓

Notification aux personnes publiques associées (PPA)
(L.132-7/ L.132-9 code urbanisme)
Saisine de l'Autorité environnementale au cas par cas
(L.104-2 et R.104-8)

↓

Délibération du conseil municipal et arrêté fixant les objectifs et les modalités de mise à disposition du public :
→ Publication d'un avis de mise à disposition du public de la modification simplifiée précisant l'objet, les dates, le lieu et les heures auxquels le public pourra consulter le dossier 8 jours avant le début de la mise à disposition du public dans un journal.
→ Affichage de l'avis pendant toute la durée de la mise à disposition.
(L.153-47 code urbanisme)

↓

Phase de mise à disposition du public pendant 1 mois
(L.153-47 code urbanisme)

↓

Modifications éventuelles du projet pour tenir compte des avis des PPA et des observations du public
(L.153-47 code urbanisme)

↓

Délibération motivée tirant le bilan de la mise à disposition et adoptant le projet

↓

Transmission au contrôle de légalité et mesures de publicité :
→ Affichage pendant 1 mois et publication dans un journal.

III – MOTIFS ET OBJETS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

III. A – CONTEXTE ET MOTIFS DE LA MODIFICATION SIMPLIFIEE

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Peillon a été approuvé le 22 mai 2018 en conseil municipal.

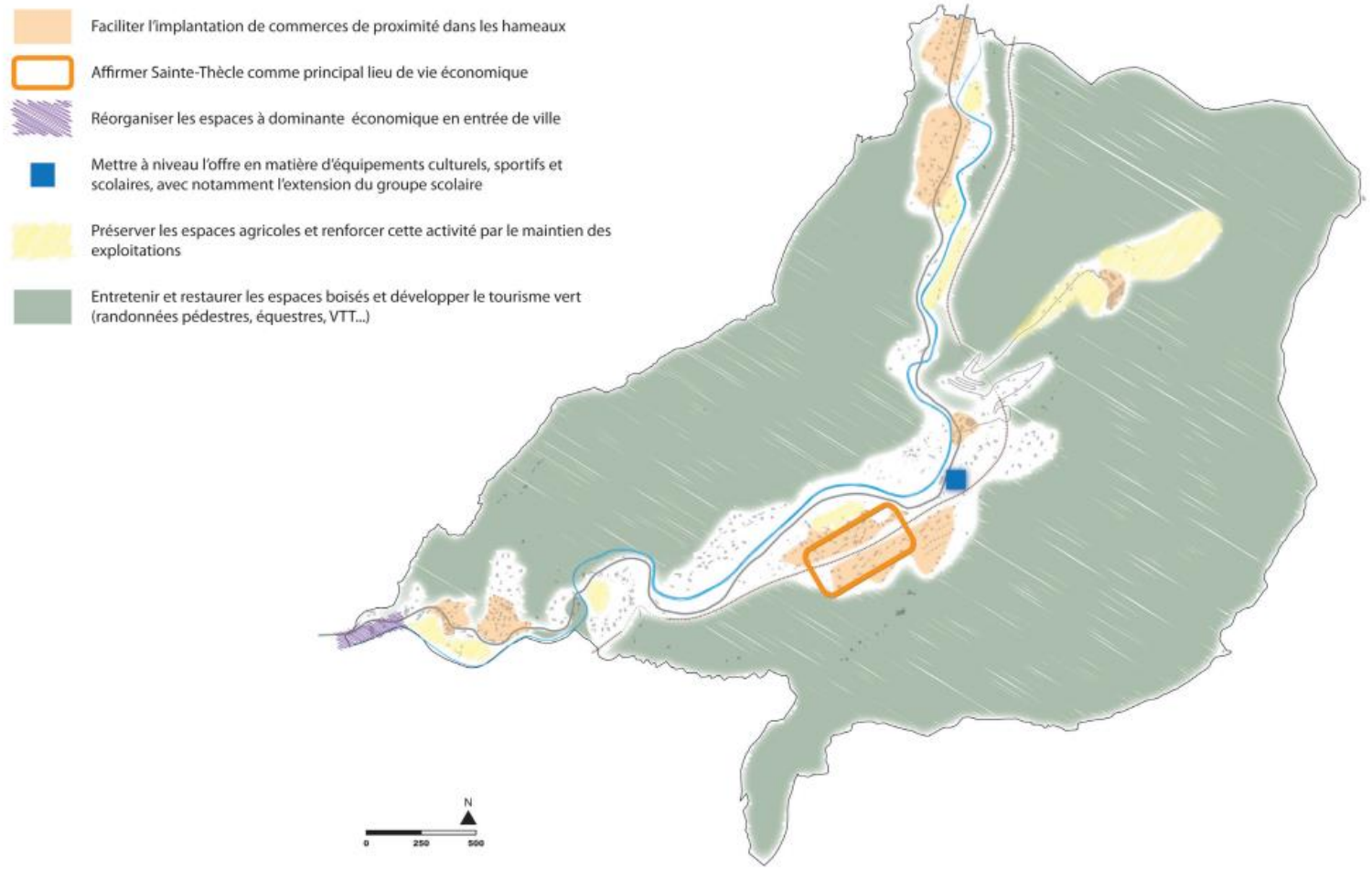
La commune souhaite aujourd'hui développer l'activité agricole sur son territoire, et en particulier l'oléiculture, notamment sur les olivaies qui appartiennent à la commune. Dans ce cadre, la commune à l'intention de favoriser l'installation d'agriculteurs, en partenariat avec la chambre d'agriculture.

Cette ambition s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD qui prévoit notamment :

- De maintenir et **renforcer l'activité agricole**, notamment les terres dédiées au maraichage et à l'apiculture à Sainte-Thècle, **à l'oléiculture à Peillon village** et Borghéas supérieur.
- **D'encourager l'installation de nouveaux agriculteurs par des partenariats avec la chambre d'agriculture**.

(*Voir schéma du PADD relatif à l'orientation 3 : conforter le rôle économique et social communal page suivante*)

ORIENTATION N°3 : CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAL



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE PEILLON 15

Par ailleurs, la commune est confrontée à une difficulté en matière d'offre en stationnement pour le vieux village qui a vu sa population augmenter ces dernières années (arrivée de jeunes ménages en particulier). La commune envisage donc de réaliser un parking situé à proximité du village sous la route qui permet d'y accéder. Ce parking s'implantera sur la planche supérieure de la zone Ap existante, en limite de la zone UTa (zone urbaine à vocation touristique au contact du village) et de la zone UAa (zone urbaine correspondant au village lui-même). Il permettra en outre de lutter contre le stationnement anarchique, et favorisera ainsi l'intervention des services publics (secours, entretien…) dans le village.

Il est rappelé que la zone Ap instaurée dans le PLU de Peillon correspond à une zone agricole particulière du territoire communal, dont le règlement est très strict (aucune construction n'y est autorisée) pour en préserver la qualité paysagère, du fait de sa situation à proximité du village et qu'elle est concernée par le site inscrit correspondant au village et à ses abords, et par les périmètres de protection des abords des monuments historiques (chapelle des Pénitents blancs ou chapelle Notre Dame des Sept Douleurs ; fontaine publique située dans le vieux village).

Dans ces conditions, la commune a associé l'Architecte des Bâtiments de France à la définition du projet, et s'est entourée pour ce faire d'un architecte-paysagiste. Le parti retenu est de réaliser un parking « paysagé », totalement réversible, et sans imperméabilisation du sol.

Il est à noter que cet espace est d'ailleurs déjà utilisé comme aire de stationnement ponctuelle lors de manifestation communale, mais ce stationnement n'y est pas réellement organisé.

Pour permettre la réalisation du parking, il est envisagé de créer au sein de la zone Ap existante, un sous-secteur particulier App sur une superficie de 1 193 m² (0,12 ha) dont le règlement autorisera uniquement les équipements et installations d'intérêt collectif à usage de parking public et d'aire de jeux pour les enfants, à conditions d'être réversibles et de ne pas conduire à une imperméabilisation du sol, et de s'intégrer paysagèrement dans le site, en relation avec les vues sur et depuis le village.

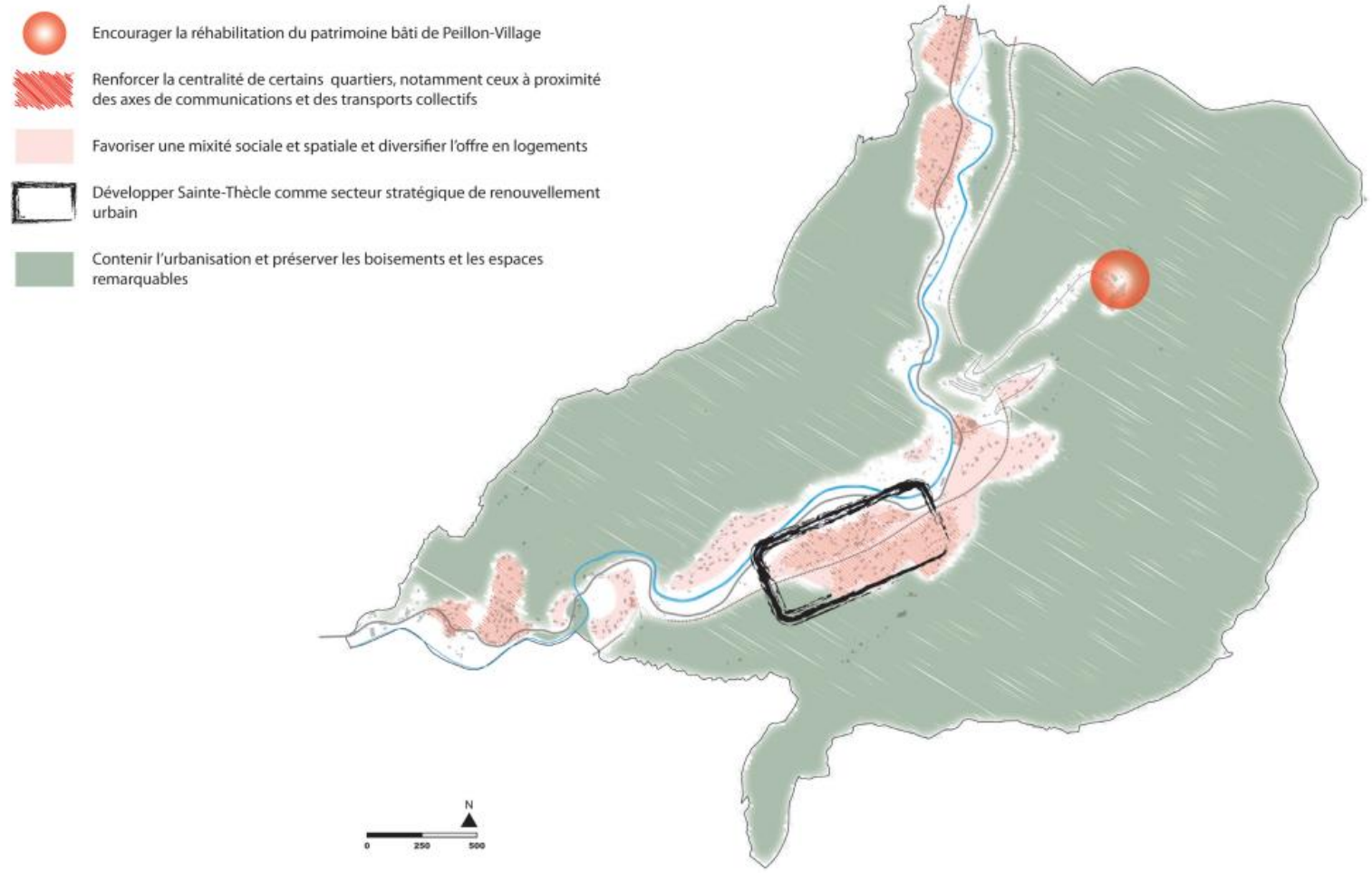
La création de ce sous-secteur d'une superficie de 0,12 ha au sein de la zone Ap de 4,4 ha d'un seul tenant ne compromet pas l'activité agricole à l'échelle de celle-ci. De plus, la réalisation des aménagements prévus étant réversible, le projet communal préserve le potentiel agronomique du terrain concerné.

Le projet de réalisation de ce parking paysagé et d'aire de jeux d'enfants, porté par la commune, s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD qui prévoit :

- **D'encourager la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant de Peillon-village** et de sensibiliser aux opérations dans le parc de logements publics ou privés existant (ravalement obligatoire, mesures incitatives…).
- **De mettre à niveau l'offre en matière d'équipements liés à la vie quotidienne – notamment […] la création de jeux d'enfants […].**
- **Augmenter l'offre de stationnement**, notamment au niveau de la gare de Sainte-Thècle et **aux entrées des hameaux et de Peillon village**.

(*Voir schémas du PADD relatifs à l'orientation 2 : favoriser une diversité démographique en adaptant l'offre de logements, et à l'orientation 4 : garantir une mobilité et un mode de vie durables pages suivantes*)

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



PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE PEILLON 11

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

Restructurer l'entrée de ville de Borghéas, notamment par des aménagements et, à long terme, par une déviation de la RD21

Favoriser l'intermodalité au niveau de la gare de Sainte-Thècle

Accompagner les principaux axes routiers par des espaces dédiés aux modes doux (piétons, vélos)

Favoriser le franchissement du Paillon par des passerelles / ponts

Augmenter l'offre en stationnement

Equiper le territoire du « tout numérique »

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE PEILLON 19

De plus, la commune prévoit de réaliser un local lié à l'activité oléicole (stockage matériel notamment) qui serait construit en lieu et place d'anciens bâtiments existants au sein de la zone UTa, à proximité immédiate de la zone Ap. Ces anciens bâtiments ont vocation à être démolis, au moins partiellement, afin de réaliser sur cet espace, un office du tourisme, ainsi que le local agricole susmentionné.

Pour ce faire, il convient de faire évoluer le règlement de la zone UTa afin d'y autoriser les constructions liées à l'activité agricole (dans la limite de 20 m² de SdP) ; les constructions nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif étant déjà autorisées.

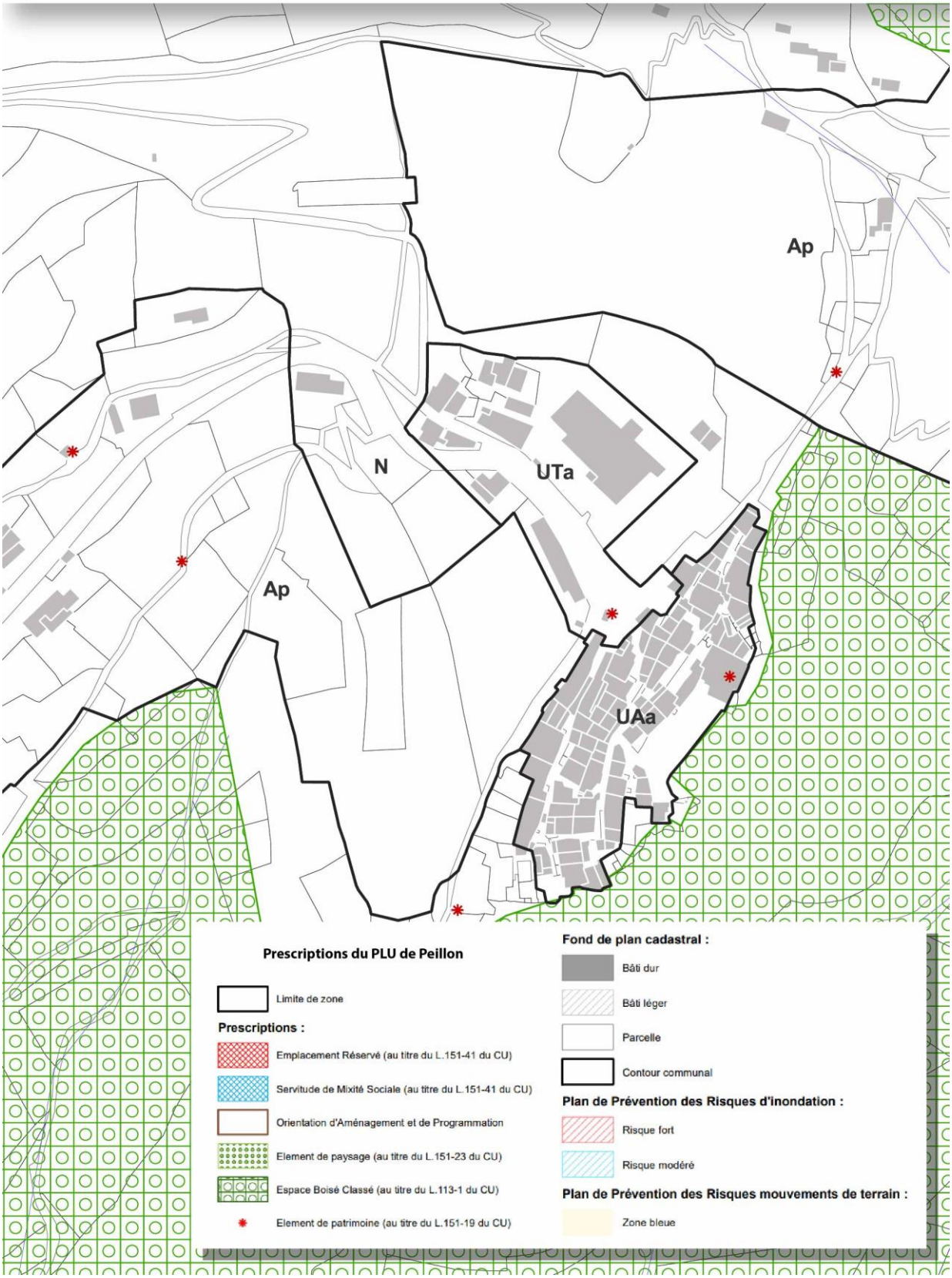
Enfin, le règlement de la zone UTa ne comporte pas de disposition relative à la hauteur maximale des murs de soutènement. Il est ajouté une règle afin de limiter cette hauteur à 3 m.

Le détail des évolutions réglementaires exposées ci-dessus est présenté ci-après :

III.B - EVOLUTION REGLEMENTAIRE GRAPHIQUE

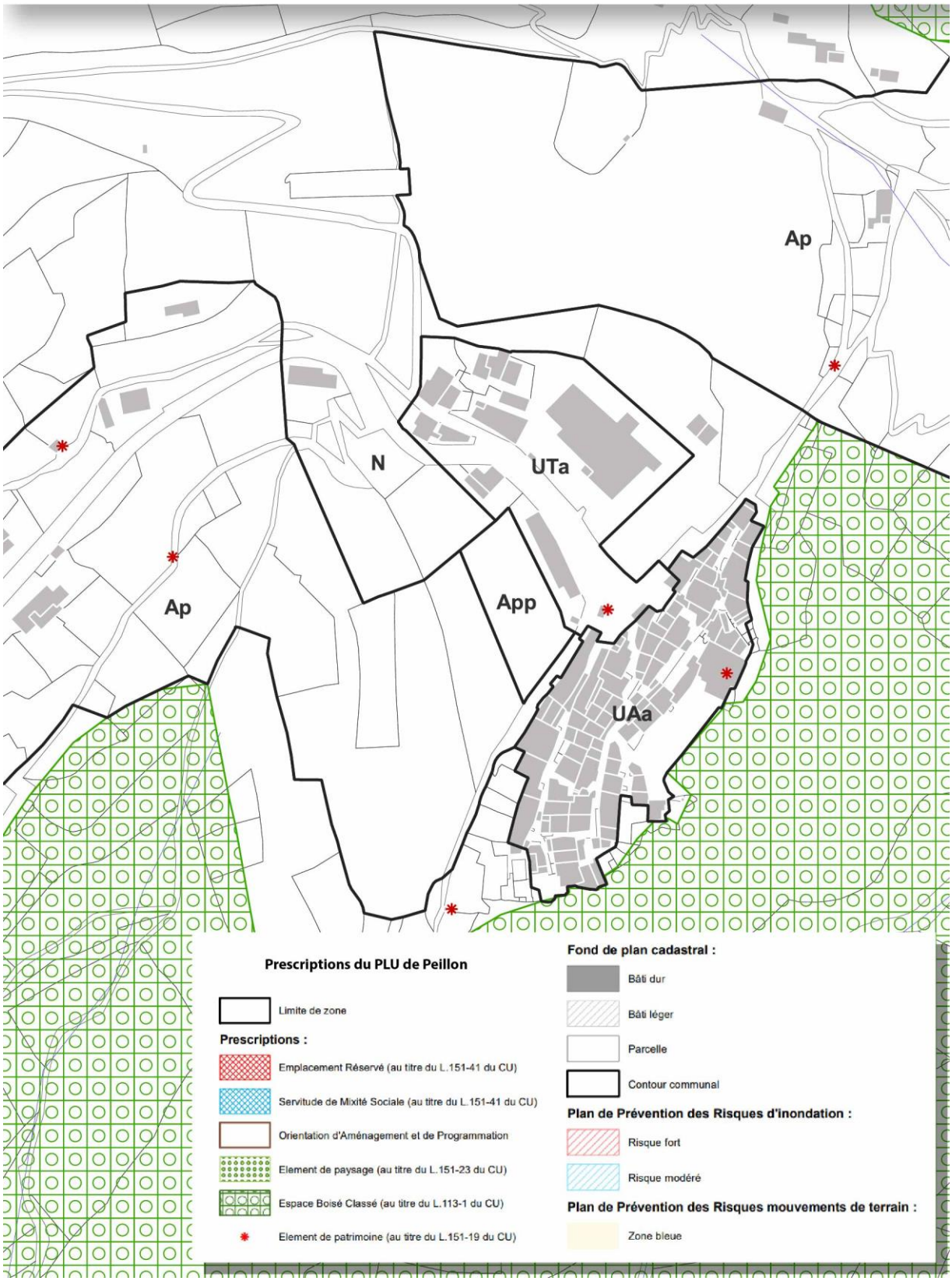
Extrait du PLU en vigueur

Echelle : 1/2000 - Source : Commune de Peillon



Extrait du PLU modifié

Echelle : 1/2000 - Source : Commune de Peillon



III.C - EVOLUTIONS DU REGLEMENT ECRIT

Un complément est apporté dans les dispositions générales du règlement avec l'indication suivante concernant les zones A : Les zones agricoles, indiquées **zones A**, avec un secteur Ap pour les zones agricoles qui nécessitent une protection particulière, **ainsi qu'un sous-secteur App permettant la réalisation d'un parking public paysager pour desservir le village**.

Il est donc nécessaire de définir les règles adaptées pour le nouveau secteur App créé au sein de la zone Ap.

	Règlement du PLU adopté en 2018	**Règlement de la modification simplifiée**
Caractère de la zone	La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Elle comprend un secteur Ap réglementant les espaces agricoles inscrits dans des sites naturels et paysagers remarquables. Elle est partiellement soumise à des risques naturels de mouvements de terrain et d'inondations. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR mouvements de terrain et du PPR inondation en vigueur.	Il est ajouté : **elle comprend un sous-secteur App au sein du secteur Ap permettant la réalisation d'un parking « paysagé ».**
Article A1	*Inchangé*	
Article A2	Certaines occupations et utilisations du sol y sont autorisées sous conditions particulières, à l'exception du secteur Ap (qui n'autorise aucune occupation et utilisation du sol particulière)	Il est ajouté un alinéa : **Dans le sous-secteur App, sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, uniquement à vocation de parking et de jeux d'enfants, à conditions d'être réversibles et de ne pas conduire à une imperméabilisation/artificialisation du sol.** **Sont également autorisés les murs de soutènement liés aux occupations du sol autorisées dans le sous-secteur. Ils devront faire l'objet d'un traitement végétalisé.**
Article A3	*Inchangé*	
Article A4	*Inchangé*	
Article A5	*Inchangé*	
Article A6	*Inchangé*	
Article A7	*Inchangé*	

Article A8	*Inchangé*	
Article A9	*Inchangé*	
Article A10	La hauteur des constructions, mesurée en tout point des façades du sol existant ou excavé jusqu'au niveau de l'égout du toit, ne pourra excéder 7 mètres. La hauteur frontale ou différence de niveau entre le point le plus haut et le point le plus bas de l'ensemble de la construction (mesurée à partir du sol existant ou excavé) ne pourra excéder 9 mètres à l'égout du toit. La hauteur des murs d'encuvement des plans d'eau, bassins, etc... ne pourra excéder 2 mètres. La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 2,50 mètres. La hauteur des serres, mesurée au faîtage, ne devra pas excéder 5 m. La hauteur totale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres. Pour les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, il n'est pas fixé de règle de hauteur.	Il est ajouté un alinéa en fin d'article A10 : **Toutefois, dans le sous-secteur App, la hauteur des aménagements et installations ne devra dépasser le niveau de la route RD 121, au droit de ce sous-secteur, afin de ne pas nuire aux vues vers et depuis le village.** **En outre, dans le sous-secteur App, les murs de soutènement liés aux occupations du sol autorisées ne doivent pas dépasser 3 mètres.**
Article A11	*inchangé*	
Article A12	*Inchangé*	
Article A13	*Inchangé*	
Article A14	*Inchangé*	
Article A15	*Inchangé*	
Article A16	*Inchangé*	

De même, le règlement de la zone UTa existante est modifié pour y autoriser certaines constructions agricoles.

	Règlement du PLU adopté en 2018	**Règlement de la modification simplifiée**
Caractère de la zone	La zone UT est dédiée aux activités touristiques. Elle comprend deux secteurs : UTa et UTb, respectivement dédiés aux activités hôtelières et au camping de La Laune. Elle est également partiellement soumise à des risques naturels de mouvements de terrain et	

	d'inondations. Dans ce cas, il sera fait application des prescriptions du PPR mouvements de terrain et du PPR inondation en vigueur.	
Article UT1	**Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et/ou d'inondation**, sont interdits : - Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UT 2, - Les constructions et installations à destination de commerces, - Les constructions à destination de bureaux et de services, à l'exception de celles visées à l'article UT 2, - Les constructions destinées à l'industrie, - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts, - Les constructions destinées à un usage agricole ou forestier, - Les équipements collectifs à usage sanitaire et hospitalier, - Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés, - L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes, - Les parcs d'attraction, - Les carrières, - Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération, de véhicules…), - Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visées à l'article UT2. **Dans le secteur UTa** : - L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL). **Dans le secteur UTb** : - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier. Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et/ou d'inondations : Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UT 2 ci-dessous.	**Dans l'ensemble de la zone, en dehors des zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et/ou d'inondation**, sont interdits : - Les constructions à destination d'habitation, à l'exception de celles visées à l'article UT 2, - Les constructions et installations à destination de commerces, - Les constructions à destination de bureaux et de services, à l'exception de celles visées à l'article UT 2, - Les constructions destinées à l'industrie, - Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts, - Les constructions destinées à un usage agricole ou forestier, **à l'exception de celles indiquées à l'article UT2**, - Les équipements collectifs à usage sanitaire et hospitalier, - Le stationnement isolé de caravanes et le camping hors terrains aménagés, - L'ouverture et l'extension de garages collectifs de caravanes, - Les parcs d'attraction, - Les carrières, - Les dépôts de toutes natures (ferrailles, matériaux de récupération, de véhicules…), - Les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux visées à l'article UT2. **Dans le secteur UTa** : - L'aménagement de terrains destinés aux parcs résidentiels de loisir (PRL). **Dans le secteur UTb** : - Les constructions à destination d'hébergement hôtelier. Dans les zones soumises à des risques naturels de mouvements de terrain et/ou d'inondations : Toutes les occupations et utilisations de sols, sauf celles indiquées à l'article UT 2 ci-dessous.

Article UT2	**Dans l'ensemble de la zone**, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions du PPR mouvements de terrain et/ou du PPR inondations : - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, sans changement de destination, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, - Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage des activités autorisées dans la zone, - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel : o Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ; o Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ; o L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques. - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone, et qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants. **Dans les secteurs concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame Verte et Bleue »**, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » (pièce n°6 du dossier de PLU).	**Dans l'ensemble de la zone**, les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après et sous réserve des dispositions du PPR mouvements de terrain et/ou du PPR inondations : - L'aménagement et l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation, sans changement de destination, dans la limite de 30 % de la surface de plancher existante, - Les constructions à usage d'habitation liées au gardiennage des activités autorisées dans la zone, - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, - Dans les sites de restanques, toute occupation de sol devra respecter le terrain naturel : o Les terrassements nécessaires à l'implantation des constructions ou installations devront être limités au strict minimum ; o Les dénivelés devront être aménagés en terrasses et murs de soutènement de même échelle et de même forme que les restanques existantes ; o L'implantation des constructions devra être adaptée au principe des restanques. - Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement indispensables et nécessaires aux constructions et leur desserte, aux installations et infrastructures autorisées dans la zone, et qu'ils s'intègrent correctement dans le site et n'entraînent pas de nuisance grave sur la stabilité des versants. **Dans les secteurs concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Trame Verte et Bleue »**, les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec les prescriptions de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » (pièce n°6 du dossier de PLU). **Dans le secteur UTa : les constructions agricoles à usage de stockage du matériel d'exploitation, dans la limite de 20 m² de SdP.**
Article UT3	*Inchangé*	
Article UT4	*Inchangé*	

Article UT5	*Inchangé*
Article UT6	*Inchangé*
Article UT7	*Inchangé*
Article UT8	*Inchangé*
Article UT9	*Inchangé*
Article UT10	Il est ajouté la règle suivante pour le secteur UTa : **La hauteur des murs de soutènement ne doit pas excéder 3 mètres.**
Article UT11	*inchangé*
Article UT12	*Inchangé*
Article UT13	*Inchangé*
Article UT14	*Inchangé*
Article UT15	*Inchangé*
Article UT16	*Inchangé*

III.D – DOCUMENTS IMPACTES ET COMPATIBILITE

Suite à la modification simplifiée, seul le règlement écrit et graphique sera impacté, et ce uniquement concernant les zones Ap et UTa.

Cette modification concerne donc uniquement le secteur situé à l'entrée du vieux village.

Les annexes ainsi que la liste des emplacements réservés demeurent identiques. Enfin, le rapport de présentation ne nécessite pas de mise à jour particulière.

La procédure ne compromet en rien le projet porté par le PLU ni les objectifs énoncés au sein du PADD, favorisant même la mise en œuvre de certaines de ses orientations.

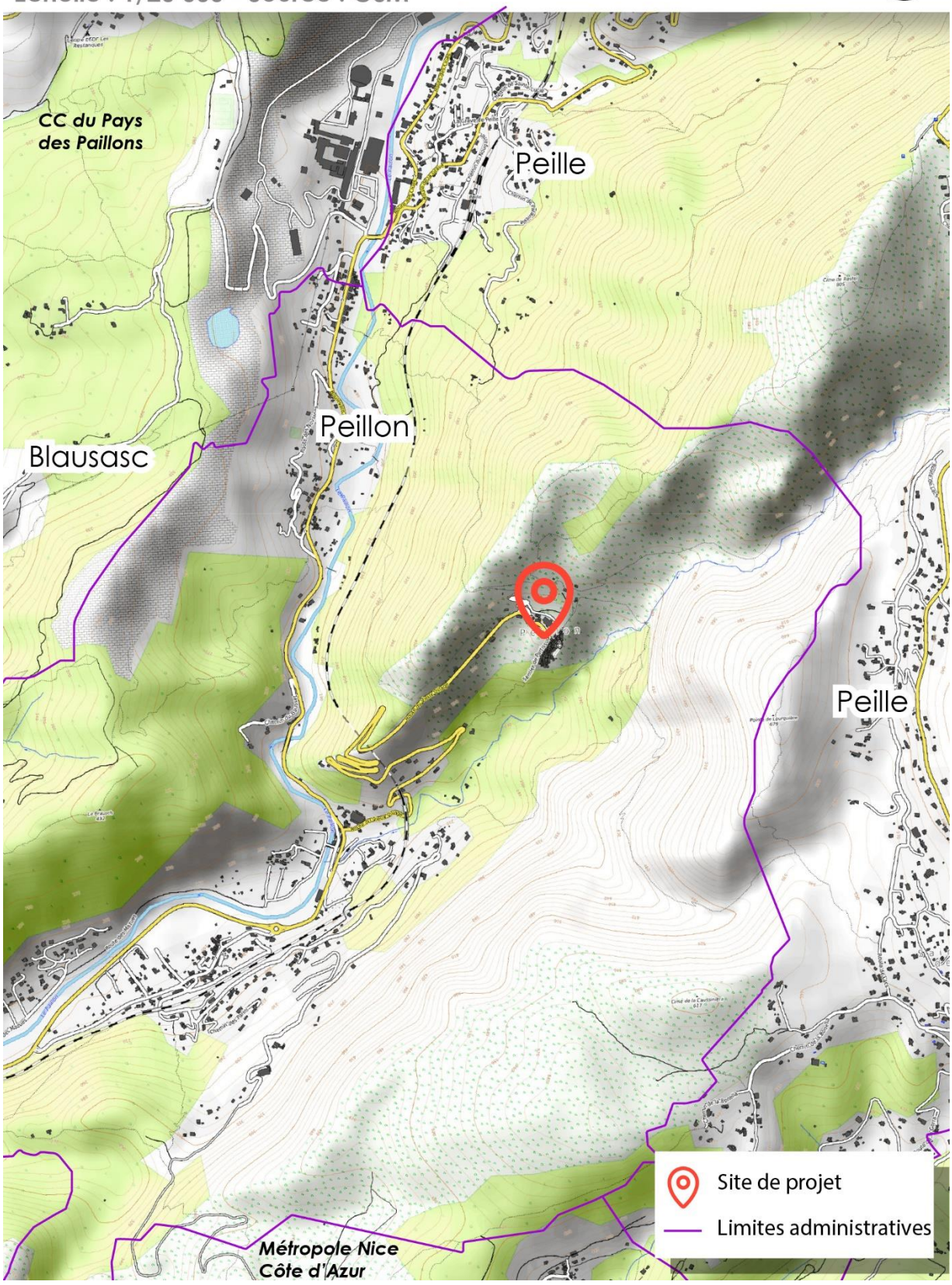
La modification du PLU n'est pas susceptible d'en changer l'économie générale. Elle ne modifie en rien les relations entre le PLU et les documents cadre qui intéressent le territoire de Peillon.

Seuls les protections patrimoniales qui existent sur et autour du village (site inscrit et périmètres de protection des abords de deux monuments historiques) seraient susceptibles d'être impactées par le projet. Pour cette raison, l'Architecte des Bâtiments de France a été associé à l'élaboration dudit projet et un architecte-paysagiste a été missionné pour le dessiner.

III.E - PLANS DE SITUATION

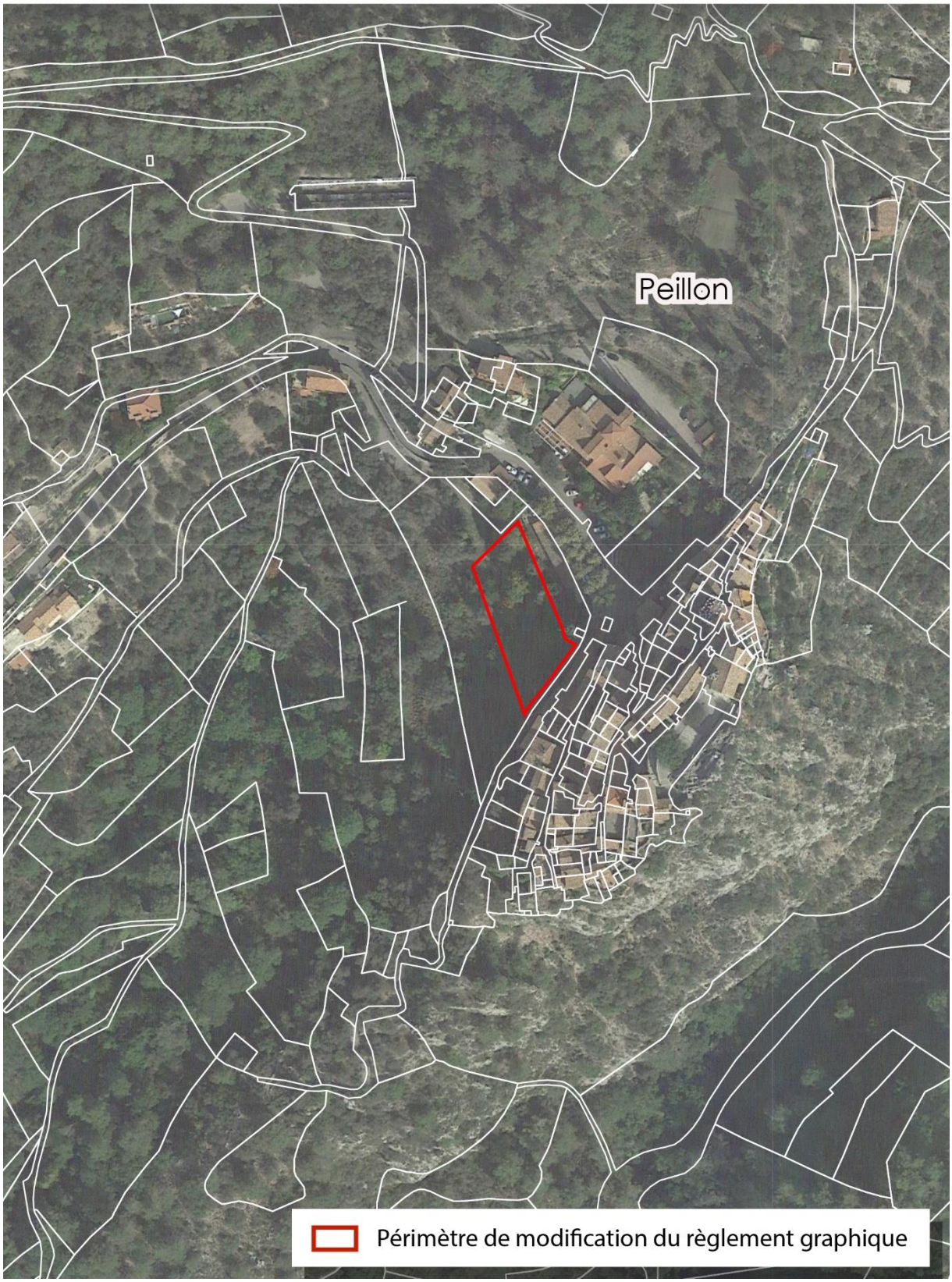
Localisation du site sujet à modification

Echelle : 1/20 000 - Source : OSM



Localisation du site sujet à modification

Echelle : 1/2000 - Source : Google Satellite / Cadastre 06



Le périmètre figurant en rouge correspond au secteur concerné par la modification du règlement graphique du PLU : création d'un sous-secteur App au sein du secteur Ap de la zone agricole (A).

Il est toutefois rappelé qu'une autre modification du règlement est apportée dans le cadre de la présente procédure : il s'agit d'autoriser au sein de la zone UTa jouxtant le nouveau sous-secteur App la possibilité de réaliser des constructions à usage de stockage de matériel d'exploitation dans la limite de 20 m² de SdP.

IV – PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT

La présente procédure de modification simplifiée a fait l'objet d'un examen au cas par cas en application des articles R. 104-33 à 37 du code de l'urbanisme.

Dans ce cadre, la mission régionale d'autorité environnementale a rendu le 2août 2023 un avis conforme concluant à la non nécessité de réaliser une évaluation environnementale, considérant que ladite modification simplifiée n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine.

La commune sera amenée à prendre une décision sur la non réalisation d'une évaluation environnementale au regard de l'avis susvisé. Cette décision sera annexée au dossier qui sera mis à disposition du public dans le cadre de la procédure de modification simplifiée.

COMMUNE DE PEILLON

Département des Alpes-Maritimes - 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

1

RAPPORT DE PRÉSENTATION

Délibération du Conseil Municipal :	23 juin 2011
Arrêté le :	13 octobre 2016
Enquête publique :	du 17 mai 2017 au 30 juin 2017
Approuvé le :	22 mai 2018

Modifications	Mises à jour

ES-PACE - 2 rue Alberti - 06000 NICE - tel 04 93 84 26 16 - fax 04 93 84 86 01

RAPPORTDEPRÉSENTATION

Commune de PEILLON - *Alpes-Maritimes*

ESPACE urbanisme architecture
2 rue Alberti
06000 NICE

Mai 2018

SOMMAIRE

PRÉAMBULE 7

PARTIE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES 11

CHAPITRE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL 12

1 - Contexte territorial 13
1.1 - Contexte communal 13
1.2 - Contexte intercommunal 14

2 - Contexte socio-économique 16
1.1 - Principales caractéristiques de la population communale 16
1.2 - Particularités et tendances de la population active 20
1.3 - Structure et évolution du parc de logement 23
1.4 - Flux et mobilité 28
1.5 - Offres urbaines 31
1.6 - Bilan socio-économique 37

CHAPITRE 2 - ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES 38

1 - Documents pour lesquels un rapport de compatibilité est exigé 40
1.1 - Articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme 40
1.2 - Dispositions de la loi Montagne 41
1.3 - Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages 42
1.4 - Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes 43
1.5 - Schéma Régional de Cohérence Écologique Provence-Alpes-Côte d'Azur (SRCE PACA) 47
1.6 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE) 50
1.7 - Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Paillons (SCoT) 51

2 - Autres plans et programmes à considérer 55
1.1 - Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE) 55
1.2 - Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) 57
1.3 - Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Alpes-Maritimes (PDEDMA 06) 58
1.4 - Le Schéma Départemental d'Équipement Commercial des Alpes-Maritimes (SDEC) 59
1.5 - Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes 60
1.6 - Contrat de rivière des Paillons 61
1.7 - Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie des Alpes-Maritimes (PDPFCI) 62
1.8 - Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes 63
1.9 - Périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) 64
1.10 - Servitudes d'Utilité Publique (SUP) 65

3 - Études techniques en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement 67

PARTIE 2 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION 69

CHAPITRE 1 - ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT 70

1 - Occupation générale des sols 71
1.1 - Grands types d'occupation des sols 71
1.2 - Grandes tendances d'évolution de l'occupation des sols 72

2 - Composantes physiques du territoire 74
1.1 - Organisation topographique 74
1.2 - Structures géologiques 75

1.3 - Structures hydrogéologiques 76
1.4 - Pédologie 78
1.5 - Conditions climatiques 79

3 - Composantes biologiques du territoire 81
1.1 - Grands ensembles naturels 81
1.2 - Principales espèces animales et végétales 83
1.3 - Principaux continuums écologiques 86

4 - Ressources naturelles du territoire 88
1.1 - Ressources en eau 88
1.2 - Ressources minérales 93
1.3 - Ressources en énergie 94
1.4 - Ressources forestières 96
1.5 - Ressources agricoles 97
1.6 - Ressources piscicole et cynégétique 98

5 - Risques et nuisances sur le territoire 99
1.1 - Risques 99
1.2 - Qualité de l'air et pollution atmosphérique 106
1.3 - Ambiance sonore 109
1.4 - Pollution des sols 110
1.5 - Pollution lumineuse 111

6 - Composantes patrimoniales 112
1.1 - Sites inscrits 112
1.2 - Sites archéologiques 113
1.3 - Monuments historiques 114

7 - Composantes environnementales transversales pour le territoire 116
1.1 - Biodiversité 116
1.2 - Consommation énergétique 130
1.3 - Production de déchets 134
1.4 - Assainissement 135
1.5 - Consommation d'eau 139

8 - Enjeux environnementaux territorialisés 141
1.1 - Grandes unités éco-géographiques 141
1.2 - Caractéristiques des unités 142

9 - Enjeux paysagers et urbains 145
1.1 - Analyse paysagère 145
1.2 - Analyse urbaine par entité 146

CHAPITRE 2 - PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ET BESOINS 161

1 - Évolutions socio-économiques probables 168
1.1 - Perspectives de développement économique 168
1.2 - Perspectives d'évolution de la population communale 169
1.3 - Perspectives d'évolution des logements 171

2 - Évolutions probables de l'urbanisation 173
1.1 - Évolution de l'occupation du sol 173
1.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur 176
1.3 - Capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur 184

3 - Évolutions probables des composantes environnementales 188

4 - Besoins communaux 190
1.1 - Développement économique et commercial 190
1.2 - Surfaces agricoles 190
1.3 - Surfaces boisées 190
1.4 - Aménagement de l'espace 190
1.5 - Environnement 191
1.6 - Équilibre social de l'habitat 191

1.7 - Transports et déplacements 191
1.8 - Équipements et services 192

5 - Zones susceptibles d'être touchées de manière notable 193

6 - Synthèse : enjeux à retenir pour le PLU 195
1.1 - Enjeux environnementaux 195
1.2 - Enjeux patrimoniaux 196
1.3 - Enjeux paysagers et urbains 198

PARTIE 3 - INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET COMPENSATION ENVISAGÉES 199

CHAPITRE 1 - CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DÉFINITIONS 200

CHAPITRE 2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES 203

1 - Incidences du PADD 205
1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable 205
1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées 209
1.3 - Synthèse des orientations du PADD 215

2 - Incidences notables prévisibles du zonage et du règlement 218
1.1 - Les incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées 218
1.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées 220
1.3 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques et mesures envisagées 222
1.4 - Les incidences sur la ressource en eau et mesures envisagées 224
1.5 - Les incidences sur la qualité de l'air et mesures envisagées 226
1.6 - Les incidences sur la ressource énergétique et mesures envisagées 228
1.7 - Les incidences sur l'ambiance sonore et mesures envisagées 229
1.8 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et mesures envisagées 230
1.9 - Les incidences sur la gestion des déchets et mesures envisagées .. 232
1.10 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement 233

3 - Incidences des orientations d'aménagement et de programmation 235
1.1 - OAP sectorielle - Le développement de Sainte-Thècle 235
1.2 - OAP thématique - Trame Verte et Bleue (échelle communale) 238

CHAPITRE 3 - ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000 242

1 - Présentation des sites Natura 2000 242

2 - Description des incidences du projet sur Natura 2000 244
1.1 - Type d'incidences potentielles générées par le projet 244

3 - Conclusion des incidences du projet sur Natura 2000 246

PARTIE 4 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS / PLU 247

CHAPITRE 1 - MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU PLU 248

1 - Passage du POS au PLU 249

2 - Architecture du dossier 250

3 - Projet intégré à l'environnement 251

4 - Projet cohérent au territoire 252

CHAPITRE 2 - EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD 253

1 - Expression du projet 254
1.1 - Fondement du choix des orientations 254
1.2 - Compatibilité du projet avec les principes du développement durable 255
1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux 256
1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux 262

2 - Mise en oeuvre du projet 263
1.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire 263

CHAPITRE 3 - MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION 282

1 - Rappel sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation 283

2 - Définition des Orientations d'Aménagement et de Programmation 285
1.1 - OAP Trame Verte et Bleue 285
1.2 - OAP sur l'aménagement de Sainte-Thècle 288

CHAPITRE 4 - MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES 292

1 - Organisation générale du zonage 293

2 - Principes d'aménagement et dispositions réglementaires 299
1.1 - Les zones urbaines 299
1.2 - Les zones agricoles 361
1.3 - Les zones naturelles 373
1.4 - Les emplacements réservés 380
1.5 - La mixité sociale 382
1.6 - Les prescriptions environnementales 383
1.7 - Les prescriptions patrimoniales 385

CHAPITRE 5 - SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU 387

1 - Évolution des surfaces entre le POS et le PLU 388
1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles 388
1.2 - Prescriptions environnementales 393

2 - Capacités d'accueil du PLU 394
1.1 - Potentiel de développement urbain de la commune 394
1.2 - Potentiel de densification des zones urbaines 398

PARTIE 5 - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU 401

1 - Méthodologie du suivi et de l'évaluation de l'application du PLU 402

2 - Indicateurs de suivi et d'évaluation 403

PARTIE 6 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE 406

1 - Méthodologie de l'évaluation environnementale 407
1.1 - Le cadre juridique 407
1.2 - Le processus d'évaluation environnementale 408

2 - Analyse des incidences 409
1.1 - Les incidences des orientations du PADD 409
1.2 - Les incidences notables prévisibles du zonage et du règlement et mesures associées 413
1.3 - Les incidences sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et mesures associées 415
1.4 - Les incidences sur les sites Natura 2000 420

3 - Synthèse de prise en compte des enjeux environnementaux ... 421

4 - Explications des choix retenus et évolution POS / PLU 422

La commune de Peillon dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (POS) qui a été approuvé le 20 février 1997*.
Depuis cette date, ce document a évolué de la manière suivante :

- Une modification n°1, le 30 septembre 1999 ;
- Une modification n°2, le 22 juin 2000 ;
- Une mise à jour n°1, le 4 décembre 2000 ;
- Une mise à jour n°2, le 13 janvier 2010.

Actuellement, la commune souhaite revoir le contenu du POS en vue de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme, suite à l'adoption du Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) de la Communauté de Commune du Pays des Paillons.

Au travers de ce document de planification, elle s'est assignée les objectifs suivants :

- Valoriser et promouvoir les richesses environnementales de la commune ;
- Conserver le caractère rural du territoire ;
- Conserver les masses boisées présentant une fonction importante dans l'écosystème et ayant une forte valeur paysagère ;
- Dynamiser les secteurs à enjeux en permettant leur densification et en recréant des lieux de vie.

Pour cela, la commune a délibéré le 23 juin 2011 pour prescrire la révision du POS et sa transformation en PLU selon le nouveau cadre législatif et réglementaire de la loi SRU du 13 décembre 2000, modifiée par la loi UH du 2 juillet 2003 et en prenant en compte l'ensemble des dispositions législatives et réglementaires applicables, notamment dans le domaine de l'environnement (lois Grenelle I et II) et de l'urbanisme (loi ALUR).

* *Depuis le 27 mars 2017, le Plan d'Occupation des Sols (POS) de la commune de Peillon est devenu caduc (article L.174-3 du Code de l'Urbanisme). C'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique désormais au territoire communal, en attendant l'approbation du PLU. Toutefois, le PLU de Peillon ayant été arrêté avant cette date, les différentes analyses / comparaisons réalisées dans ce document sont faites à partir du POS.*

Conformément aux articles L.104-1 et suivants, le PLU de la commune de Peillon doit faire l'objet d'une évaluation environnementale.

La présence de sites inscrits dans le réseau Natura 2000 implique aussi que le PLU soit soumis à une évaluation des incidences Natura 2000 qui constituera un volet particulier de l'évaluation environnementale générale, dans la mesure où elle doit faire l'objet d'une instruction administrative spécifique. En effet, elle fait l'objet d'un avis spécifique du Préfet qui porte sur la qualité de l'évaluation et sur la prise en compte de l'environnement dans le document de PLU arrêté.

De plus, le récent décret du 09 avril 2010 relatif à l'évaluation des incidences Natura 2000 impose aux SCoT, PLU et autres documents de planification soumis à une évaluation environnementale, non approuvés avant mai 2011, et étant susceptibles d'affecter les sites Natura 2000 sur le territoire concerné, de réaliser une étude d'incidences sur les sites Natura 2000 risquant d'être impactés par le projet.

Dans ce cadre, le PLU de la commune de Peillon disposera :

- D'un rapport de présentation du PLU répondant aux dispositions de l'article R.123-1-2 du Code de l'Urbanisme (rappelées ci-après) et de l'article R.122-20 du Code de l'Environnement.
  Une partie de ce rapport, notamment la partie effectuée sur l'État Initial de l'Environnement, bénéficiera des compétences environnementales de CEREG Territoires.

- D'une étude d'incidences Natura 2000 répondant à l'article R.414-23 du Code de l'Environnement.
  Cette étude est réalisée par CEREG Territoires.

Le rapport de présentation du PLU de Peillon est soumis à évaluation environnementale (conformément à l'article R.123-1-2 du Code de l'Urbanisme*). Il comporte 7 points qui correspondent aux 7 parties du présent rapport.

1er point : le diagnostic exposé dans la partie 1 est prévu au deuxième alinéa de l'article L.151-4 et **décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes** mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;
Le deuxième alinéa de l'article L.151-4 précise que le diagnostic est « *établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.* »
L'article L.122-4 du Code de l'Environnement fait référence à l'ensemble des « *plans, schémas, programmes et autres documents de planification* » qui font l'objet d'une évaluation environnementale.

2ème point : l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution, analysé et exposé dans la partie 2, comporte notamment, les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du plan.

3ème point : les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement, analysées et exposées dans la partie 3, appréhendent les conséquences éventuelles de l'adoption du plan sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement, en particulier l'évaluation des incidences Natura 2000 mentionnée à l'article L.414-4 du Code de l'Environnement.

4ème point : la partie 4 explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international,

* *Dans sa rédaction en vigueur au 31.12.2015 (décret du 28.12.2015, article 12)*

communautaire ou national, et, le cas échéant, les raisons qui justifient le choix opéré au regard des solutions de substitution raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan. Il expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L.151-41 5°.
L'article L.151-41 5° précise que « *Dans les zones urbaines ou à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.* ».

5ème point : les mesures envisagées pour éviter, réduire, et si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement sont présentées **dans la partie 5** ;

6ème point : la partie 6 définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan prévus aux articles L.153-27 à L.153-29. Ils doivent permettre notamment de suivre les effets du plan sur l'environnement afin d'identifier, le cas échéant, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7ème point : le résumé non technique contenu dans la partie 7 synthétise les éléments précédents et décrit la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale est proportionné à l'importance du plan local d'urbanisme, aux effets de sa mise en oeuvre ainsi qu'aux enjeux environnementaux de la zone considérée.

PARTIE 1 - DIAGNOSTIC TERRITORIAL ET ARTICULATION AVEC LES PLANS ET PROGRAMMES

PARTIE 1

CHAPITRE 1

DIAGNOSTIC TERRITORIAL

1 - CONTEXTE TERRITORIAL

1.1 - Contexte communal

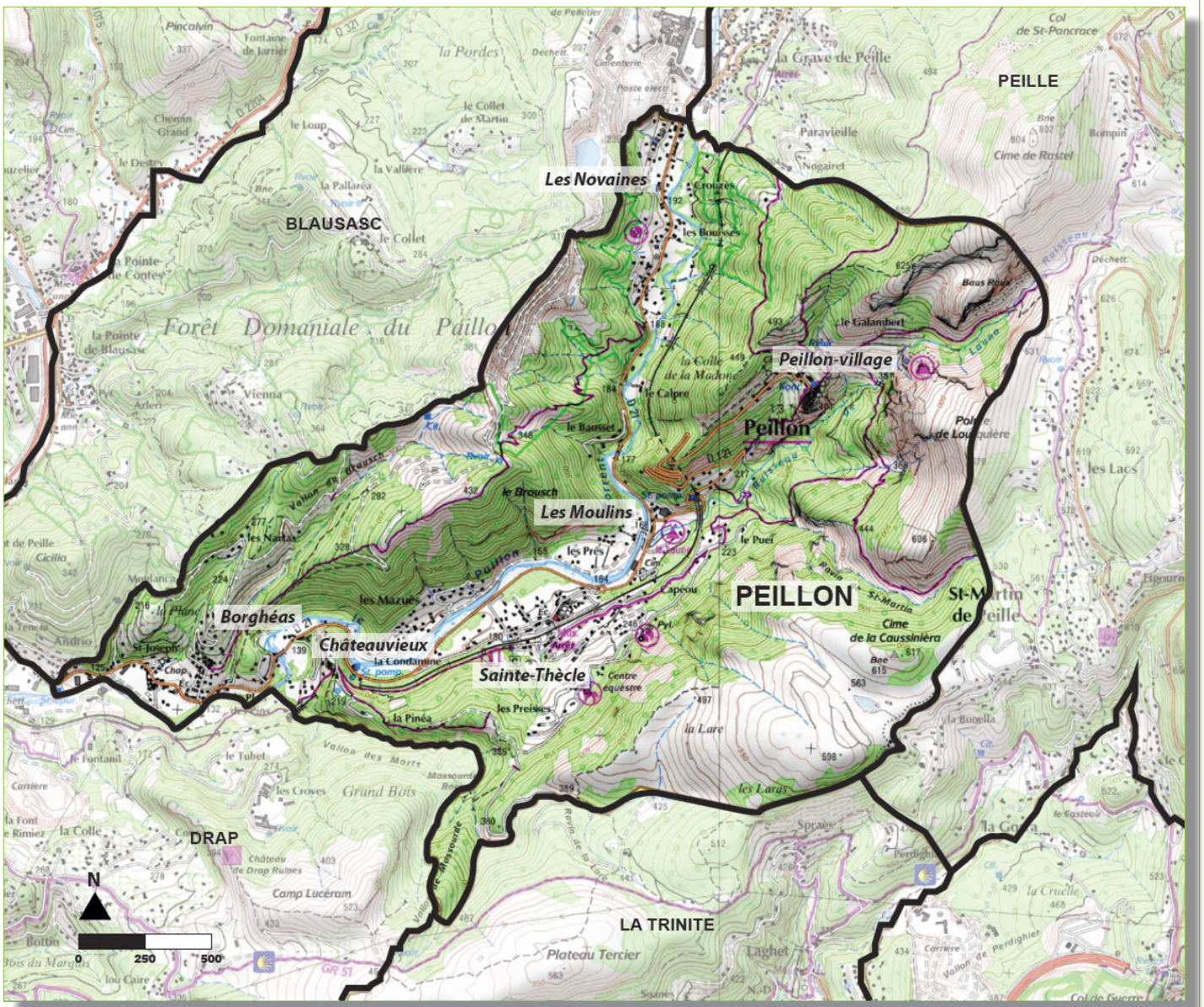
La commune de Peillon, dans les Alpes-Maritimes, s'étend sur une superficie d'environ 870 hectares pour une population de 1 392 habitants au 1er janvier 2013*.
Ses habitants sont nommés les Peillonnais.

Située à 19 km au Nord-Est de Nice et à 30 km au Nord de Monaco, la commune de Peillon est limitrophe avec les communes suivantes :

- au Nord et à l'Est, Peille,
- au Sud, Drap et La Trinité,
- à l'Ouest, Blausasc.

Le territoire communal est accessible par la RD 21 qui traverse la commune du Sud-Ouest au Nord. Elle permet de relier Nice-Est, à l'Escarène en suivant la vallée du Paillon.

La commune est constituée de six hameaux-agglomérations : Peillon-village sur son éperon rocheux, Sainte-Thècle, Borghéas, Châteauvieux, Les Novaines, Les Moulins.



Localisation de la commune de Peillon et de ses principaux hameaux

** Populations légales en vigueur à compter du 1er janvier 2013 – Enquêtes de recensement de 2008 à 2012.*

1 - CONTEXTE TERRITORIAL

1.2 - Contexte intercommunal

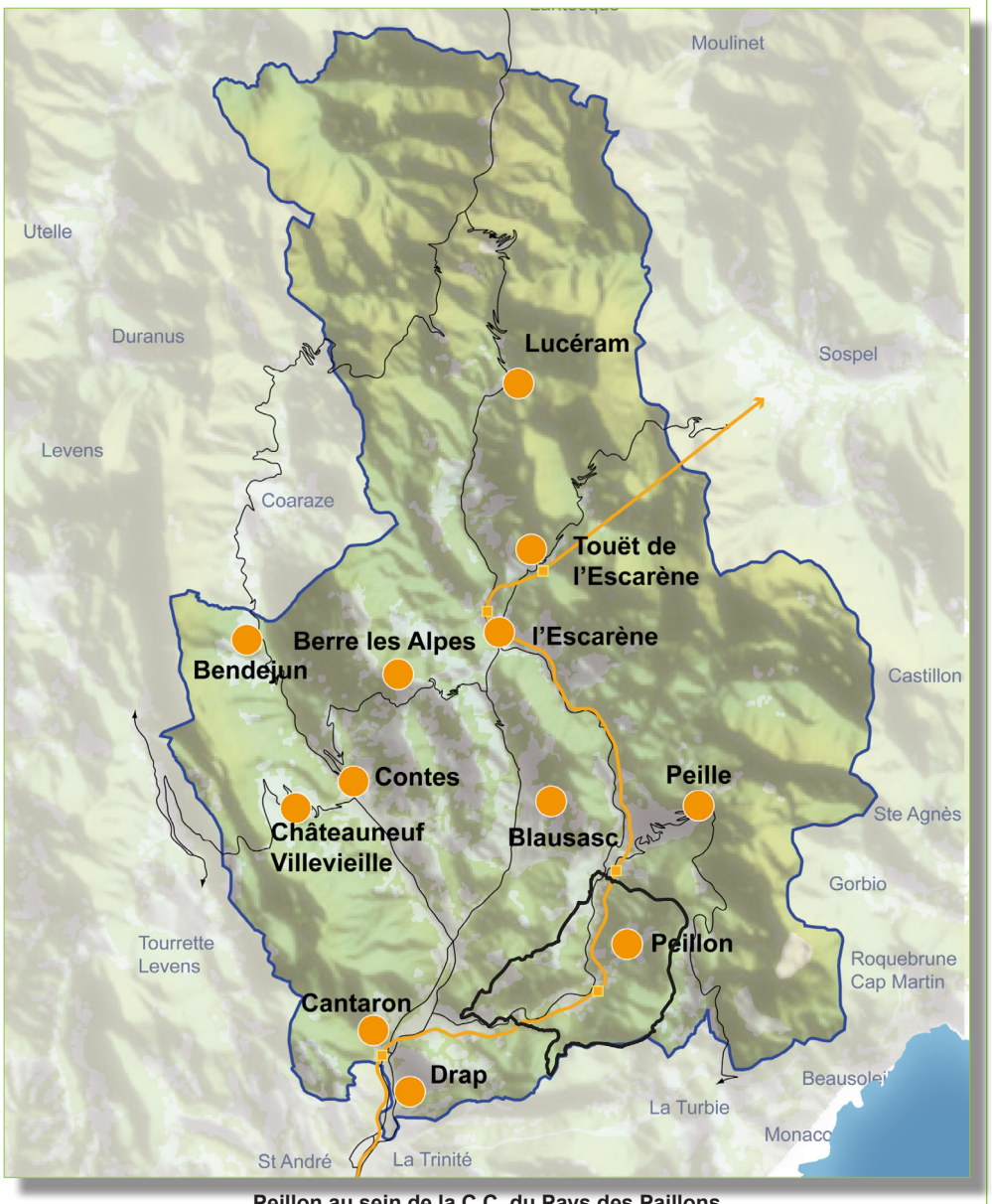
La commune de Peillon fait partie de la Communauté de Communes du Pays des Paillons. Situé dans les Alpes-Maritimes, au Nord de la ville de Nice, dans la zone d'influence de la conurbation littorale, le Pays des Paillons se définit par des composantes géographiques et paysagères qui lui confèrent une présence et des qualités indéniables.

La Communauté de Communes regroupe 11 autres communes : Bendejun, Berre-les-Alpes, Blausasc, Cantaron, Châteauneuf-Villevieille, Contes, Drap, L'Escarène, Lucéram, Peille et Touët-de-l'Escarène.

Le territoire intercommunal compte 24 668 habitants sur environ 200 km² en 2009. Peillon représente environ 5,5 % de la population pour 4,5 % du territoire du Pays. Au 1er janvier 2014, la commune de Coaraze a rejoint ce groupement, alors composé de 13 communes et de 25 400 habitants, pour 217 km².

Ce territoire occupe une position qui peut être qualifiée de « charnière » :

- Transition entre le littoral urbanisé et la moyenne montagne,
- Transition entre une économie traditionnelle et une économie de services encore incomplète,
- Transition entre une population encore jeune et active, mais qui trouve peu de travail dans le Pays, et une population plus âgée,
- Transition entre une périurbanisation fortement consommatrice d'espaces et des secteurs relativement préservés par l'application de la loi Montagne.



Peillon au sein de la C.C. du Pays des Paillons

Source : SCoT du Pays des Paillons, approuvé le 28.11.2011

1 - CONTEXTE TERRITORIAL

1.2 - Contexte intercommunal

Quatre caractéristiques fondamentales marquent le territoire dans sa perception en termes de développement durable :

- L'appartenance au Moyen-Pays niçois, avec une forte dépendance vis-à-vis de l'emploi et des équipements,
- Une authenticité à préserver, que ce soit en matière économique, culturelle ou sociale,
- Une économie dominée par plusieurs pôles,
- Une problématique des déplacements très présente.

Les compétences de la Communauté de Communes du Pays des Paillons sont :

- Le développement économique,
- L'aménagement de l'espace communautaire,
- La voirie d'intérêt communautaire,
- Le logement social d'intérêt communautaire,
- L'élimination et la valorisation des déchets des ménages et des déchets assimilés,
- L'enfance et la jeunesse,
- La création d'équipements culturels et sportifs d'intérêt communautaire,
- L'élaboration du plan de mise en accessibilité de la voirie et des aménagements publics.

Source : SCoT du Pays des Paillons, approuvé le 28.11.2011

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

La croissance de la population

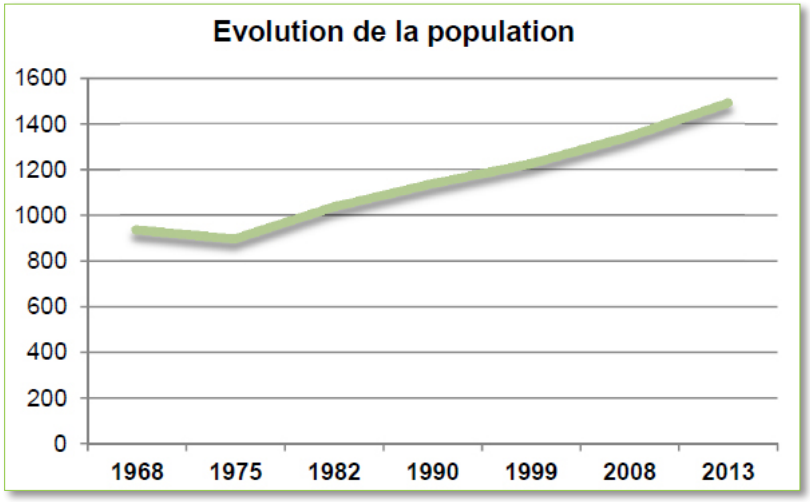
Depuis 1975, **la population de Peillon suit une courbe croissante continue**. En 2013, la population communale s'élève à 1 492 habitants. La plus forte croissance annuelle moyenne est observée entre 1975 et 1982 : elle s'élève à 2,1 % par an.

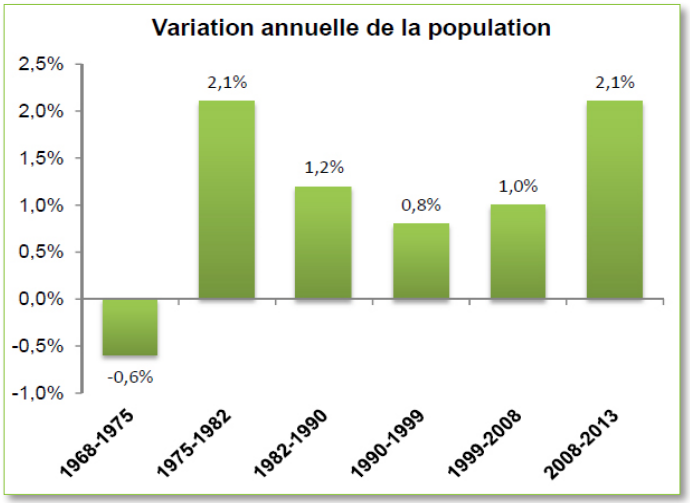
Après la forte hausse de population constatée entre 1975 et 1982, le taux de croissance annuel moyen reste plus ou moins constant depuis le début des années 1982 (autour de 1 %). La dernière période 2008-2013 enregistre une tendance plus forte, avec 2,1 %.

Sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays des Paillons, la croissance de la population est en constante augmentation. La population est passée de 12 337 habitants en 1968 à près de 26 182 habitants en 2013, soit une croissance moyenne annuelle de + 2,5 %. Cette croissance est nettement supérieure à celle observée pour Peillon sur la même période, avec 1,3 %.

En 2013, avec 1 492 habitants, la population de Peillon représente 5,7 % de la population de la Communauté de Communes du Pays des Paillons.

Année	1968	1975	1982	1990	1999	2008	2013
Nb d'hab.	937	898	1 038	1 139	1 227	1 346	1 492





Source : INSEE, RP 2013

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

Le solde naturel et migratoire

D'ordre général, le dynamisme démographique, aussi bien à l'échelle nationale, intercommunale ou communale, repose principalement sur des naissances nombreuses et un nombre de décès encore relativement faible.
Il repose également, dans une moindre mesure, sur le solde migratoire.

A Peillon cependant, la croissance communale trouve son origine dans les apports extérieurs de population. **C'est le solde migratoire qui conditionne les variations** observées de la population depuis 1982 (entre 0,8 et 1,7 %).
En effet, le solde naturel est équivalent à 0 ces vingt dernières années. Il semblerait que sur la commune, le nombre de naissances compensent le nombre de décès. Elles ne sont cependant pas assez nombreuses pour faire croître la population communale.

Le territoire de la Communauté de Communes du Pays des Paillons est soumis aux mêmes dynamiques : la croissance démographique de la Communauté de Communes provient exclusivement de l'apport extérieur de population, grâce à un solde migratoire positif depuis 1968 (+ 2,1 % entre 1968 et 2013 en moyenne). Cette tendance est toutefois à la baisse, avec un solde migratoire équivalent à 1 % entre 2008 et 2013 contre 4,4 % entre 1975 et 1982. Ce ralentissement peut s'expliquer par une offre foncière devenue rare et chère.
Parallèlement, le solde naturel est déficitaire dans la plupart des communes ; ce qui signifie que la population intercommunale subit plus de décés qu'elle n'accueille de naissance.

Principal moteur de la croissance communale, le solde migratoire permet donc une hausse de la population. Cet attrait et cet apport de population extérieure sont cependant à relativiser : ils ne compensent pas le départ des jeunes – pour le motif des études, du parcours professionnel –. Cet exode rural des jeunes accentue le vieillissement de la population.

Ce phénomène n'est pas sans conséquences sur la vie locale, avec des logements de moins en moins adaptés aux personnes souvent seules, des besoins accrus en services (transport, santé, aides à domicile...) et un isolement des personnes.

	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
Population totale	1,2%	0,8%	1,0%	2,1%
dû au solde naturel	-0,1%	0,0%	0,0%	0,4%
dû au solde migratoire	1,2%	0,8%	1,1%	1,7%

Source : INSEE, RP 2013

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

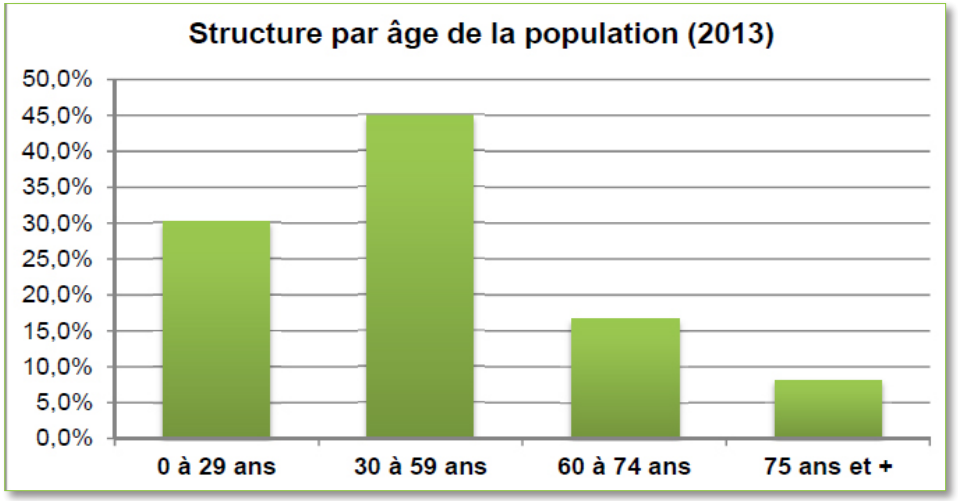
L'âge de la population

Malgré une tendance au vieillissement, constatée pour l'ensemble des communes des Alpes-Maritimes, **la population de Peillon reste essentiellement jeune** : la majorité des habitants a un âge compris entre 0 et 59 ans en 2013 (75,1 %).
La commune s'inscrirait donc dans une dynamique démographique et économique positive, puisqu'elle attire de jeunes ménages sur son territoire.

La population de la Communauté de Communes du Pays des Paillons est également jeune : 73,5 % de sa population a moins de 60 ans en 2013.

Il faut toutefois considérer ces données à plus long terme. En effet, **la dynamique démographique et nos modes de vie tendent à un vieillissement rapide et inéluctable de la population des communes**. L'allongement de l'espérance de vie s'accompagne d'un allongement de l'espérance de vie en bonne santé, ou du moins sans dépendance, ce qui contribue à maintenir les personnes âgées à leur domicile. Le solde naturel observé sur la commune de Peillon l'atteste. L'avancement en âge des générations nées entre 1945 et 1975 (soit aujourd'hui les personnes âgées entre 35 et 65 ans) constitue l'un des changements démographiques majeurs attendus à l'horizon des trente prochaines années.

Le vieillissement de la population impactera fortement les politiques publiques : infrastructures de transport et de logement, accès aux équipements et aux services en milieu rural, prise en charge de la dépendance, etc...



Source : INSEE, RP 2013

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.1 - Principales caractéristiques de la population communale

La population des ménages

En 2013, la commune de Peillon compte 618 ménages. La population des ménages de la commune représente 1 492 personnes. La taille moyenne des ménages est donc de 2,4 personnes par ménage.
Pour la Communauté de Communes du Pays des Paillons, la taille moyenne d'un ménage en 2013 est de 2,4 personnes par ménage (2,1 à l'échelle départementale).

A Peillon, les ménages avec famille (couple avec ou sans enfant ou famille monoparentale) représentent la structure familiale la plus représentée : 73,1 % en 2013 contre 24,1 % de ménages composés d'une personne.

La diminution de la taille des ménages résulte de plusieurs phénomènes : la hausse du niveau de vie, le développement du parc de logement, l'individualisation des comportements et l'allongement de la vie combinent leurs effets. La décohabitation des générations, une mise en couple plus tardive et des unions plus fragiles contribuent également à réduire la taille des ménages. En outre, la baisse de la mortalité allonge la période pendant laquelle les adultes n'ont plus d'enfants à charge et vivent seuls ou en couple sans enfants.

Ces évolutions structurelles ne sont pas une caractéristique intrinsèque à la population communale ; des observations semblables peuvent être notées pour l'ensemble du territoire national.

	1999	2013
Population des ménages	1232	1492
Nombre de ménages	496	618
Nombre moyen de personnes par ménage	2,5	2,4

Source : INSEE, RP 2013

2.2 - Particularités et tendances de la population active

Les actifs et la population active occupée

De 2008 à 2013, la part des actifs a augmenté : alors que les actifs représentaient 75,1 % de la population totale en 2008, la part des actifs est estimée à 77,5 % en 2013. L'accroissement de la population active représente, entre 2008 et 2013, environ 13 actifs supplémentaires par an.

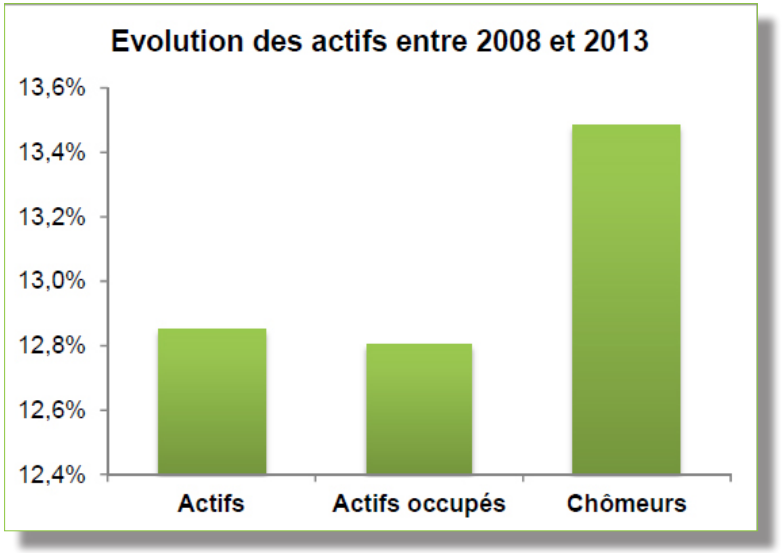
Au cours de cette période, la part des actifs occupés a également évolué, passant de 69,8 % en 2008 à 72,0 % en 2013, soit une augmentation de 9,5 %.

La part des chômeurs dans la commune est, quant à elle, peu augmentée, passant de 48 personnes en 2008 à 55 personnes en 2013.
Les jeunes, notamment les moins qualifiés, demeurent les plus touchés par le chômage : 10 % chez les 15-24 ans.

L'évolution de la population active semble indiquer une conjoncture économique favorable à l'emploi. La population active communale s'inscrit dans une dynamique positive.

En 2013, les employés, ouvriers et professions intermédiaires représentent près de 80 % de la population active de Peillon, alors que les cadres et artisans, commerçants ne sont que peu représentés, avec respectivement 13,8 % et 6,9 %.
La catégorie socio-professionnelle des cadres et professions intellectuelles supérieures connaît pourtant une augmentation significative de 125 %.
Les agriculteurs sont quant à eux quasi inexistants – d'après la Chambre d'Agriculture, un seul agriculteur exploitant oléiculteur est répertorié sur le territoire communal –.

	2008		2013	
	V. Abs. *	%	*V. Abs.*	%
Actifs	690,2	75,1%	778,9	77,5%
Actifs occupés	641,5	69,8%	723,6	72,0%
Chômeurs	48,7	5,3%	55,3	5,5%



	2008		2013	
	V. Abs.*	%	V. Abs.	%
Agriculteurs exploitants	0	0,0%	0	0,0%
Artisants, commerçants, chefs d'entreprise	60	8,5%	54	6,9%
Cadres et professions intellectuelles sup.	48	6,8%	108	13,8%
Professions intermédiaires	173	24,5%	207	26,5%
Employés	222	31,5%	224	28,7%
Ouvriers	197	27,9%	187	24,0%

**: Valeur absolue.*

Source : INSEE, RP 2013

2.2 - Particularités et tendances de la population active

Les emplois sur place

Le nombre d'emplois sur la commune a augmenté : près de 47 % entre 2008 et 2013. Cette évolution est largement supérieure à celle du nombre d'actifs occupés de Peillon (+ 12,8 %), soit un ratio de 0,24 emplois par actifs.
Le nombre d'emplois sur place était de 117 en 2008 contre 172 en 2013 pour un nombre d'actifs occupés de 641 en 2008 et 723 en 2013.

Par ailleurs, la part des actifs résidant et ayant un emploi à Peillon a augmentée entre ces deux dates : + 66,7 %, passant de 63 actifs en 2008 à 105 en 2013. En 2013, ce sont 61 % des emplois qu'offre la commune qui sont pourvus par des actifs peillonnais alors qu'ils représentaient 53,8 % en 2008.

Le recensement de 2013 indique néanmoins que **la majorité de la population active de Peillon travaille dans une autre commune** : 86,5 %, contre 14,5 % à Peillon.

Ce ratio témoigne du caractère essentiellement résidentiel de la commune ; caractère qui a tendance à s'accentuer. En effet, le territoire communal, et plus généralement celui de la Communauté de Communes du Pays des Paillons, présente la particularité d'être positionné à proximité de la conurbation littorale, de ses emplois et de ses infrastructures de transport (autoroute A8, aéroport) et de la Principauté.

Plusieurs hypothèses peuvent alors être avancées pour expliquer la forte mobilité des actifs à Peillon :

- Les ménages qui s'établissent à Peillon sont plus attirés par un cadre de vie, s'inscrivant dans un projet résidentiel, que par un emploi, un projet professionnel ;

- Les actifs nouveaux habitants de la commune gardent leur emploi initial. Ils ne constituent donc pas de potentiels candidats pour l'offre locale d'emplois ;

- Les offres d'emplois peuvent être pourvues par des habitants des communes voisines ;

- L'offre d'emploi n'est pas forcément en adéquation avec le niveau de compétence des actifs-résidents de Peillon.

Ce phénomène implique de nombreux déplacements, souvent réalisés en voiture individuelle et conduit petit à petit à un effet « ville-résidentielle ».

	2008	2013	Evol. 2008-2013
Nombre d'emploi sur place	117	172	47,0%

	2008	2013	Evol. 2008-2013
Actifs travaillant dans la commune de résidence	63	105	66,7%
Actifs travaillant dans une autre commune	583	626	7,4%

Source : INSEE, RP 2013

2.2 - Particularités et tendances de la population active

Les emplois selon les secteurs d'activités

Les commerces et services, d'administration publique et l'industrie sont les secteurs d'activités* prédominants sur la commune de Peillon avec respectivement 81 emplois, 52 emplois et 42 emplois en 2013.
A l'inverse, les domaines de la construction et de l'agriculture sont les secteurs les moins représentés sur le territoire communal avec seulement 12 emplois pour le premier et aucun emploi en 2013 pour le secteur de l'agriculture.

Néanmoins, en comparaison avec le tissu économique de Peillon en 2008, le nombre d'emploi dans chacun de ces secteurs d'activité est en évolution.
En effet, le nombre d'emploi dans les secteurs de l'administration et de l'industrie augmentent entre 2008 et 2013 : respectivement + 225 % et + 27,3 % au cours de cette période. Il en est de même pour le secteur de la construction, qui bien qu'il ne représente pas un nombre d'emploi important, évolue considérablement sur cette période, avec + 200 % d'emplois. Le secteur des commerces et services, en revanche, accuse une baisse de 1,2 %.

Le profil du tissu économique de la Communauté de Communes du Pays des Paillons est sensiblement le même que celui de la commune de Peillon. L'administration, les commerces, transports et services sont les secteurs d'activités les plus représentés avec respectivement près de 2 380 emplois (40 %) et 2 075 emplois (34,8 %) en 2013. A contrario, le domaine de l'agriculture ne représente que 1,6 % des emplois de l'intercommunalité.

	2008	2013	Evol. 1999-2013
Agriculture	0	0	0,0%
Industrie	33	42	27,3%
Construction	4	12	200,0%
Commerce, transports, services divers	82	81	-1,2%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	16	52	225,0%

Source : INSEE, RP 2013

* *Les « commerces et services » et « l'industrie » correspondent aux catégories INSEE.*

2.3 - Structure et évolution du parc de logement

L'ÉVOLUTION DU PARC DE LOGEMENTS

	1968		1975		1982		1990		1999		2008		2013	
	V. Abs.*	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%	V. Abs.	%
Ensemble	**424**	**100%**	**463**	**100%**	**552**	**100%**	**643**	**100%**	**638**	**100%**	**701**	**100%**	**762**	**100%**
Résidences principales	302	71,2%	316	68,3%	379	68,7%	458	71,2%	494	77,4%	563	80,3%	618	81,1%
Résidences secondaires	112	26,4%	136	29,4%	151	27,4%	146	22,7%	112	17,6%	91	13,0%	80	10,5%
Logements vacants	10	2,4%	11	2,4%	22	4,0%	39	6,1%	32	5,0%	47	6,7%	64	8,4%

De manière générale en 2013, **la commune de Peillon compte une majorité de résidences principales** : 618 résidences, soit 81,1 % du parc total de logements. La commune comprend également un nombre non négligeable de résidences secondaires : 80 en 2013, soit 10,5 % du parc de logements. Quant à eux, les logements vacants représentent 8,4 % de ce même parc.

La croissance du nombre de logement croisée à la faible augmentation du nombre d'emplois sur la commune tend à définir Peillon comme une commune résidentielle.

Depuis 1968, les parts des résidences principales, secondaires et celles des logements vacants sont variables au sein du parc de logements de Peillon :

- les résidences principales connaissent une évolution croissante au cours des quarante cinq dernières années : + 105 % entre 1968 et 2013, avec une croissance assez prononcée entre 1982 et 1990 (+ 20,8 %) ;
- les résidences secondaires ont connu une hausse jusqu'en 1982 – où elles représentaient 27,4 % du parc de logements communal –, puis une baisse progressive, pour atteindre 10,5 % en 2013 ;
- les logements vacants ont fortement évolué depuis 1968, particulièrement entre 1975 et 1982 : leur nombre a doublé, passant de 11 logements en 1975 à 22 logements en 1982. Entre 1990 et 1999 une diminution de - 17,9 % est suivie d'une forte augmentation entre 1999 et 2008, soit 46,9 %.

* : *Valeur Absolue*

	1999-2008		2008-2013	
	V. Abs.	%	V. Abs.	%
Ensemble	**63**	**9,9%**	**61**	**8,7%**
Résidences principales	69	14,0%	55	9,8%
Résidences secondaires	-21	-18,8%	-11	-12,1%
Logements vacants	15	46,9%	17	36,2%

Source : INSEE, RP 2013

2.3 - Structure et évolution du parc de logement

Caractéristiques du parc de logements

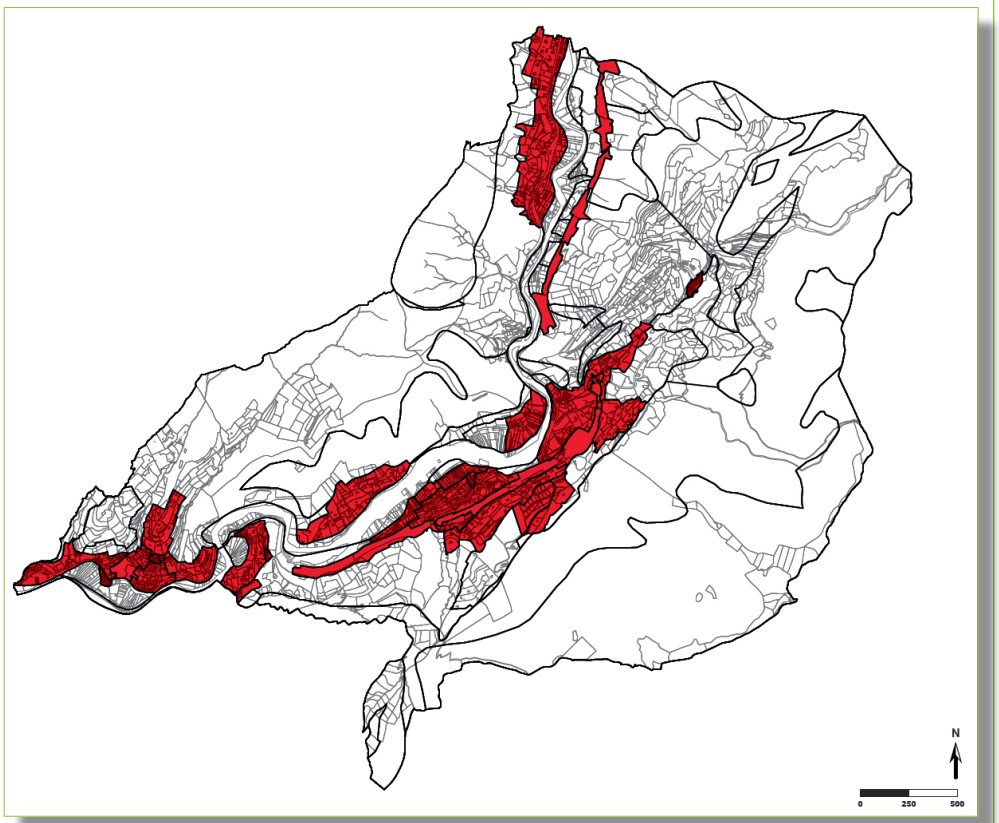
Les logements de Peillon sont caractérisés par une majorité de maisons individuelles. Ce nombre est en augmentation depuis 2008. Peillon comptait ainsi 391 de logements individuels en 2008 contre 461 en 2013.
Par ailleurs, **le nombre de logements en appartement diminue** au cours de cette période, passant de 163 en 2008 à 150 en 2013.
Néanmoins, le coût du foncier, moindre dans ce type de logements par rapport à l'habitat individuel, permet alors une accession plus facile aux jeunes ménages et aux retraités par exemple ; ce type d'habitat devrait être davantage développé.
Le développement des transports (personnels et en commun) a permis l'augmentation des distances domicile-travail. Les Peillonnais autrefois partis travailler et donc vivre en ville, reviennent aujourd'hui vivre au village. Il en est de même pour les jeunes, désormais en couple, qui viennent s'installer sur la commune.

A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays des Paillons, la répartition des logements est approximativement la même qu'à l'échelle communale. Les logements individuels sont majoritaires avec 67,2 % des logements en 2013, alors que les logements collectifs représentent 32,1 % des logements.
Au niveau du département des Alpes-Maritimes, la répartition des logements est inversée : les logements collectifs représentent 74,7 % du parc total (24,4 % de maisons individuelles).

Cette emprise de la maison individuelle sur le territoire intercommunal et communal n'est pas anodine sur la gestion de l'espace. L'urbanisation par la maison individuelle caractérise le territoire. Les ratios de consommation d'espace d'habitation par habitant expriment cette diffusion. Ainsi, à Peillon, où l'on compte 74,6 % de maisons individuelles, le ratio de consommation des zones urbanisées est de 621,2 m² / habitants.

Une réflexion sur la préservation des ressources devra donc être engagée dans le cadre de l'élaboration du PLU.

	2008	2013
Maison	69,6%	74,6%
Appartement	29,1%	24,2%
Autre	1,3%	1,2%



Zones urbanisées du POS de Peillon

Sources : INSEE, RP 2013 - POS de Peillon

2.3 - Structure et évolution du parc de logement

Taille des logements principaux

Les logements principaux sont majoritairement constitués de 4 pièces ou plus : en 2008, les résidences de 4 pièces ou plus représentent 51,9 % du parc des résidences principales et 57,4 % en 2013.

Concernant les logements de plus petite taille, de 3 et 1 pièces, une légère baisse peut être notée dans les deux cas sur les années 2008 et 2013 :

- Les résidences de 3 pièces passent de 31,1 % en 2008 à 30,7 % en 2013,
- Les résidences d'1 pièce passent de 2 % en 2008 à 2,1 % en 2013.

Quant aux résidences de 2 pièces, leur part au sein du parc des logements principaux évolue considérablement, passant de 15,1 % en 2008 à 9,5 % en 2013.

La proportion élevée des logements de grande taille à l'échelle communale est liée au caractère résidentiel de la commune.
Cependant, la typologie des ménages de Peillon, majoritairement composés de couples avec ou sans enfants et de familles monoparentales (73,1 %) et les petits ménages composés d'une personne (près de 24,1 % de la population communale) **induisent d'importants besoins en logements, notamment de petite et de moyenne taille.**

L'habitat de Peillon devient un peu plus spacieux : alors que le nombre moyen de pièces par résidences principales était de 3,7 en 2008, il est de 3,8 en 2013.
Ce sont surtout des maisons – donc l'habitat individuel – qui deviennent de plus en plus spacieuses. On comptait 3,9 pièces par maison en 2008 contre 4 en 2013. Au contraire, l'habitat collectif reste de taille équivalente, avec 3 pièces en moyenne.

	2008		2013	
	V. Abs.	*%*	*V. Abs.*	*%*
1 pièce	11	2,0%	13	2,1%
2 pièces	85	15,1%	59	9,5%
3 pièces	175	31,1%	190	30,7%
4 pièces et +	292	51,9%	355	57,4%

	2008	2013
Nombre moyen de pièce par résidence principale	3,7	3,8
- par maison	3,9	4
- par appartement	3	3

Source : INSEE, RP 2013

2.3 - Structure et évolution du parc de logement

Époque d'achèvement des logements

	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Maison individuelle	**8**	6	9	11	12	8	9	3	5	4	0

Les statistiques communales sur les permis de construire confirment la prépondérance du logement individuel dans les constructions.
En effet, depuis 2002, les 75 permis que la commune a accordé correspondent à des constructions individuelles.

Le statut des résidents

L'étude des logements principaux révèle que la part des propriétaires est en augmentation, passant de 67,6 % en 2008 à 71,6 % en 2013. Parallèlement, la part des locataires diminue légèrement de 23,4 % à 23,2 % pour la même période.
Cette caractéristique est révélatrice d'une dynamique positive : **l'offre en logements principaux permet un parcours résidentiel facilitant l'accession à la propriété**.

	2008	2013
Propriétaire	67,6%	71,6%
Locataire	23,4%	23,2%
Autre	8,9%	5,2%

A l'échelle de la Communauté de Communes du Pays des Paillons, les tendances sont similaires : la part des propriétaires dans le parc des résidences principales augmente légèrement (66,1 % en 1999 et 70,2 % en 2013), alors que la part des locataires diminue au cours de cette période, passant de 25,5 % en 1999 à 24,4 % en 2013.

La majorité des ménages possédant leur résidence principale à Peillon s'est installée il y a de nombreuses années (en moyenne depuis une vingtaine d'années, soit vers 1990). **Ceci indique que la population communale se renouvelle très peu et que le taux de rotation immobilier est très faible.**
En observant le parcours résidentiel des habitants de Peillon, 76,6 % des Peillonnais habitaient déjà à Peillon il y a 5 ans. Pour les autres, ils proviennent principalement de Nice (près de 10 %), de la Trinité ou de Peille.

Source : INSEE, RP 2013

2.3 - Structure et évolution du parc de logement

Les logements sociaux

En 2001, les communes du Pays des Paillons comptabilisaient 627 logements sociaux, soit 7,6 % des résidences principales de 1999.
En 2011, le parc social est passé à 641 logements et représente alors 6,1 % des résidences principales.

La commune de Peillon compte 24 logements sociaux sur son territoire communal, soit 4 % du parc de résidences principales :

- 6 logements sociaux aux HLM de Sainte-Thècle ;
- 12 logements sociaux aux HLM de la Montée de la Gare ;
- 6 logements sociaux aux HLM de la Gare.

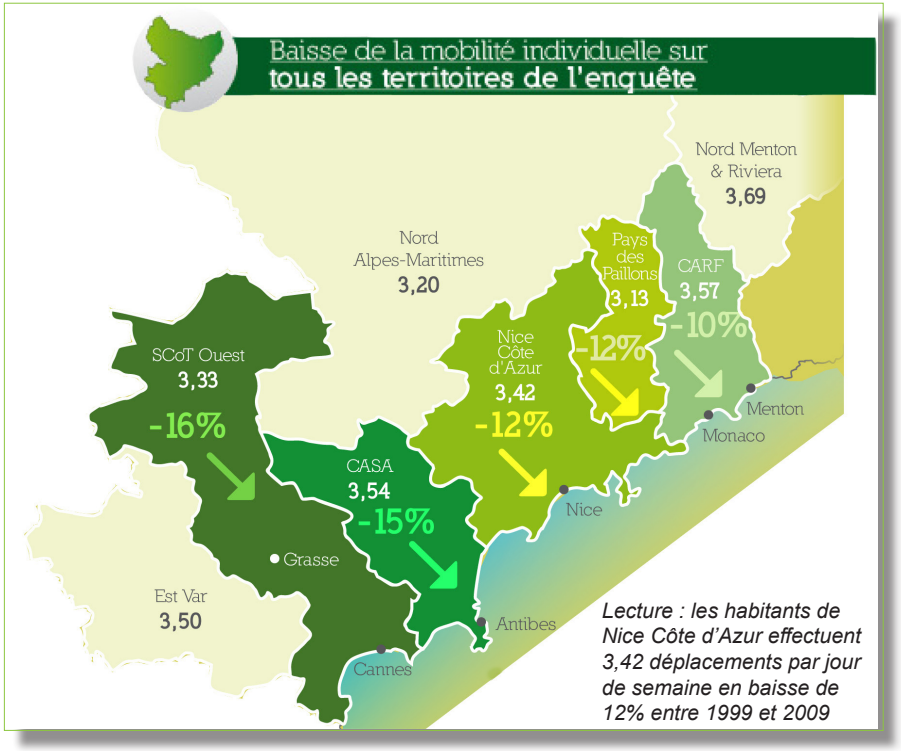
Source : SCoT du Pays des Paillons, approuvé le 28.11.2011

2.4 - Flux et mobilité

La mobilité reflète les modes de vie. Elle dépend donc du moment dans le parcours de vie, et varie selon les caractéristiques d'un individu (âge, occupation principale, niveau d'études, lieu d'habitation...).
Les données suivantes sont déterminées à l'échelle des Alpes-Maritimes, du Pays des Paillons et de la commune de Peillon. Elles sont issues de l'Enquête Ménages Déplacements des Alpes-Maritimes réalisée en 2011 et de données INSEE.

Effectifs et motifs des déplacements

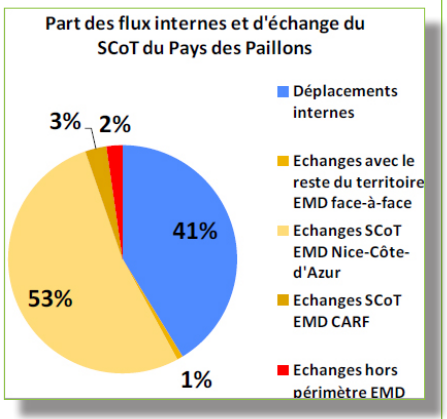
Le Pays des Paillons comptabilise plus de 63 000 déplacements chaque jour, soit une moyenne de 3,13 déplacements quotidiens par habitant.
Cette tendance est toutefois à la baisse (-12 % du nombre de déplacements pour le Pays des Paillons entre 1998 et 2009).



Source : Enquête Ménages Déplacements des Alpes-Maritimes, septembre 2011

Cependant, les déplacements d'échanges (entre le Pays des Paillons et Nice notamment) sont en augmentation ; ces échanges représentent 53 % des déplacements quotidiens, signe de dépendance du SCoT à la ville-centre. En effet, le Pays ne comprend pas de ville importante pour polariser ses activités.

La majorité de ces déplacements sont effectués pour les mêmes motifs : travail, études, accompagnement, achats...

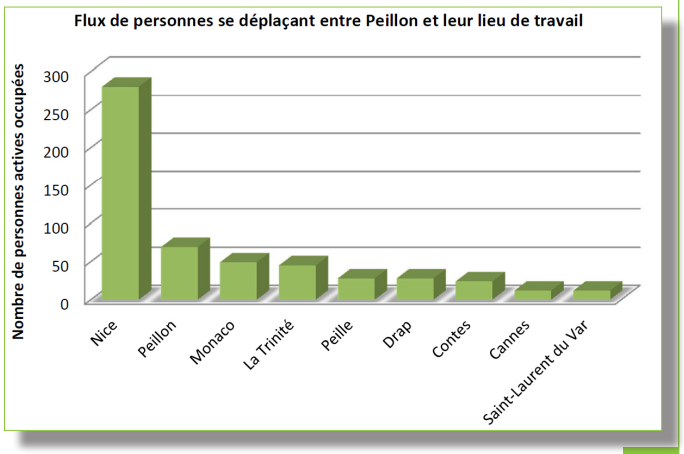


** EMD : Enquête Ménages Déplacements*

Mobilité professionnelle

En 2009, les habitants du Pays des Paillons se déplacent nettement plus pour le travail ; ces déplacements représentent 26 % de l'ensemble des déplacements effectués.

La commune de Peillon compte environ 723 actifs occupés*. Parmi eux, **plus de 43 % se déplacent chaque jour pour aller travailler à Nice**, à plus de 20 km. Près de 8 % se dirigent vers Monaco (30 km environ par la route) et plus de 10 % ont trouvé du travail directement à Peillon.
Ces données révèlent que l'on est prêt à s'éloigner de chez soi pour exercer une activité professionnelle, mais aussi que le volet économique de la

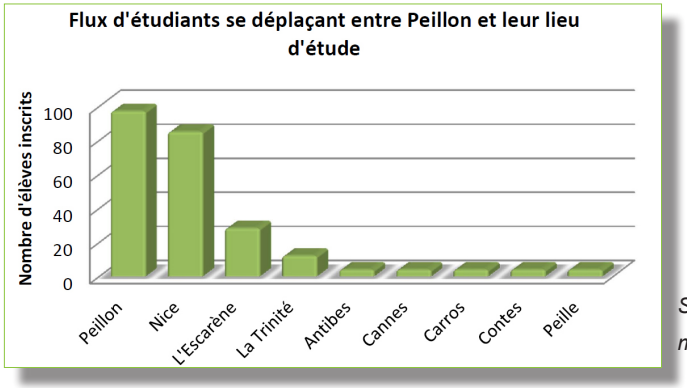


* *Au sens du recensement de la population, la population active occupée comprend les personnes qui déclarent exercer une profession.*

métropolisation se traduit par une atténuation des frontières territoriales des villes et de leurs aires traditionnelles d'influence.

Mobilité liée à l'enseignement (primaire, secondaire et supérieur)

Cette mobilité scolaire représente 10 % des déplacements effectués chaque jour par les habitants du Pays des Paillons, afin de se rendre dans l'établissement d'enseignement qu'ils fréquentent.
Les structures scolaires de Peillon (écoles maternelles et élémentaires) sont les plus fréquentées (35 % de la population scolarisée). Vient ensuite Nice, pour les études secondaires et l'enseignement supérieur ; et L'Escarène avec son collège. Depuis 2012, le lycée Goscinny à Drap offre une nouvelle structure, avec une desserte par une halte ferroviaire.
D'après l'Enquête Ménages Déplacements, la marche à pied est un mode de déplacement très fortement utilisé pour l'enseignement (1 déplacement sur 2 - 48%) ; il est de même pour les transports en commun.

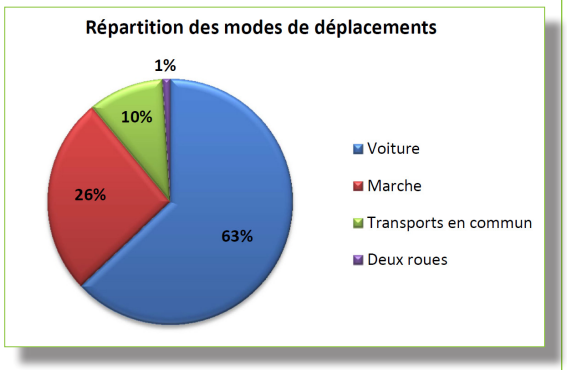


Source : Bases sur les flux de mobilité, INSEE 2009.

Autres motifs de déplacement

Bien que les motifs contraints (travail, études, accompagnement) concentrent près de la moitié des déplacements, les achats et loisirs suivent de près et correspondent à 17 % des déplacements des habitants du Pays des Paillons (nettement inférieur à la moyenne des habitants des Alpes-Maritimes). Ces déplacements s'effectuent principalement en voiture (68 % des cas).

MODES DE DÉPLACEMENTS



Voiture

Les déplacements au moyen d'une voiture particulière sont prépondérants, bien que l'usage des transports en commun augmentent. Les trajets en voitures représentent 63 % de ces déplacements du Pays des Paillons, soit 39 000 déplacements chaque jour.
La voiture reste un mode de déplacement privilégié.

Marche à pied

Sur le Pays des Paillons, la marche à pied représente 26 % des déplacements effectués chaque jour, soit 16 000 déplacements. Cette part est nettement inférieure à celle des territoires du littoral, en raison notamment de la séparation des fonctions urbaines avec l'habitat individuel. En effet, la marche à pied est utilisée principalement pour des déplacements de grande proximité (moins de 10 minutes) et reste un mode de déplacement pratiqué par les plus jeunes et les plus âgés et par les personnes peu ou pas actives professionnellement.

Transports collectifs

Les transports collectifs regroupent l'ensemble des transports publics (autocars, autobus, tramway, train). Les parts de marché des transports collectifs sont en augmentation partout ; néanmoins l'utilisation des transports individuels reste encore prépondérante.
La majorité des déplacements en transports collectifs sont effectués par des scolaires et étudiants (38 % dans les Alpes-Maritimes). Le Pays des Paillons recense 10 % des déplacements effectués en transports collectifs, soit 7 000 déplacements chaque jour. Ces déplacements d'échange s'expliquent essentiellement par l'existence d'une desserte de la vallée organisée depuis et vers Nice.

Source : Enquête Ménages Déplacements des Alpes-Maritimes, septembre 2011

Équipements des ménages

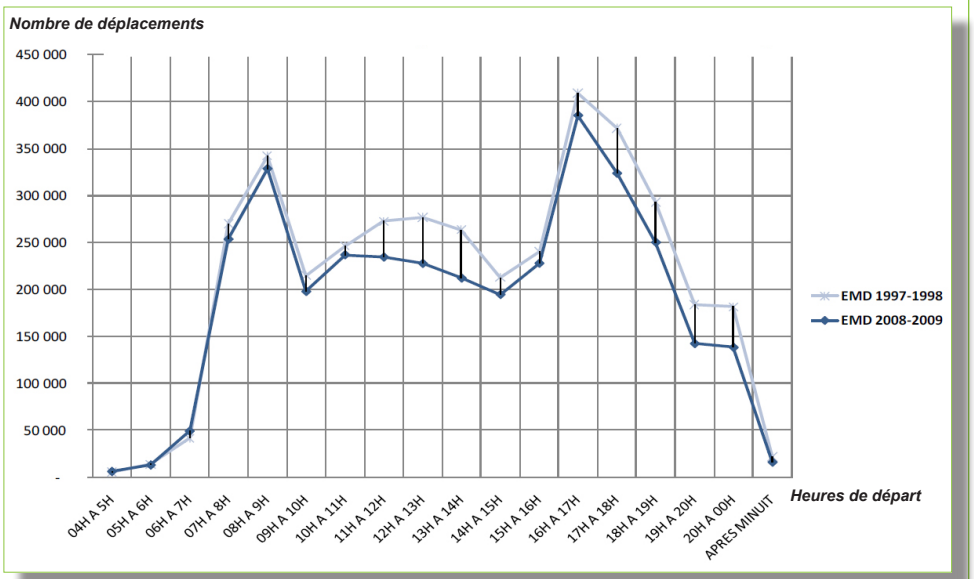
La motorisation, c'est à dire le nombre de voitures particulières à la disposition des personnes du ménage, influe sur les pratiques de déplacements. Elle continue d'augmenter alors que l'usage de la voiture particulière est beaucoup moins systématique.
En 2013, 50,6 % des ménages de Peillon disposent de 2 voitures ou plus, contre 48,5 % en 2008.

	2008		2013	
	V. Abs.	*%*	*V. Abs.*	*%*
Nombre de logements	**563**	**100%**	**618**	**100%**
Nombre de voiture à disposition par ménage :				
0 véhicule particulier	59	10,5%	47	7,6%
1 véhicule particulier	231	41,0%	258	41,7%
2 ou plus véhicules particuliers	273	48,5%	313	50,6%

Caractéristiques des déplacements

Le caractère atypique du Pays des Paillons se traduit dans les distances parcourues. L'urbanisation plus diffuse, l'éloignement par rapport à l'emploi et aux équipements et services, de manière plus générale aux polarités urbaines, sont des éléments d'explication.
Si les petits déplacements en voiture sont encore majoritaires en nombre, avec 62 % de moins de 6 km, **le nombre de déplacement sur de plus longues distances a augmenté**. La distance moyenne parcourue au cours d'un déplacement a augmenté (+ 6 % dans les Alpes-Maritimes).

L'emploi, qui continue de s'affirmer dans les pôles d'emplois comme Sophia Antipolis, Nice ou Monaco, est un des principaux motifs de déplacements. Cette tendance engendre une atténuation de la pointe du milieu de journée. En revanche, les pointes du matin (7h-9h) et du soir (16h-19h) restent très marquées. Dans ces cas-là, les actifs ne rentrent pas à leur domicile pour la pause méridienne.



Évolution du nombre de déplacements selon l'heure de départ

Source : Enquête Ménages Déplacements des Alpes-Maritimes, septembre 2011

2.5 - Offres urbaines

Sur le territoire communal, plusieurs services et équipements à la personne sont présents. Intégrée au sein du territoire de la Communauté de Communes du Pays des Paillons et interdépendante avec les autres communes membres, la commune bénéficie également d'autres équipements et de services.

Administration et services publics :
- La mairie
- Une agence postale communale

Enseignement :
- Deux écoles primaires et maternelles publiques – à Borghéas et à Sainte-Thècle –, permettant d'accueillir environ 60 élèves en primaire et 30 élèves en maternelle.
- Sur le territoire intercommunal, l'enseignement secondaire peut être suivi dans les communes alentours (collège à l'Escarène et lycée à Drap depuis 2012 par exemple).

Santé et action sociale :
- Un Centre Communal d'Action Sociale (mairie)
- Un médecin
- Sur le territoire intercommunal, à la Pointe de Blausasc, un complexe médical (radiologue, laboratoire d'analyses, médecins, kinésithérapeute, dentiste, pharmacie, podologue, etc)

Culture :
- Un syndicat d'initiatives
- Une bibliothèque municipale avec le passage du bibliobus départemental à l'école primaire
- Le musée « Moulin à huile et à farine »
- Le musée ferroviaire

Sports et loisirs :
- Deux espaces multisports à Borghéas et à Sainte-Thècle
- Un terrain de tennis (Les Novaines)
- Deux jeux de boules aux quartiers Les Moulins et à Borghéas Inférieur
- Un centre équestre
- Une salle polyvalente (Quartier Les Moulins)
- Une salle de judo
- Un site d'escalade
- Sur le territoire intercommunal, plusieurs autres équipements complètent l'offre (BMX à Blausasc, stades, école de musique et de danse...)

Divers artisans (maçons, plombiers, peintres, menuisiers, électriciens, coiffeur...).

Quatre-Cinq restaurants

Commerces :
La commune compte un commerce multiservices de proximité qui s'est ouvert en juin 2015 à Sainte-Thècle. Sur environ 190 m² de surface de plancher, il propose un service d'alimentation, de restauration, de distribution de journaux (Nice-Matin) et un bar (possédant la licence IV).
Les habitants se rendent à la Trinité (Auchan) ou à Cantaron (Intermarché) pour faire leurs courses. Les communes de Drap et la Pointe de Blausasc disposent également de commerces multiservices variés.

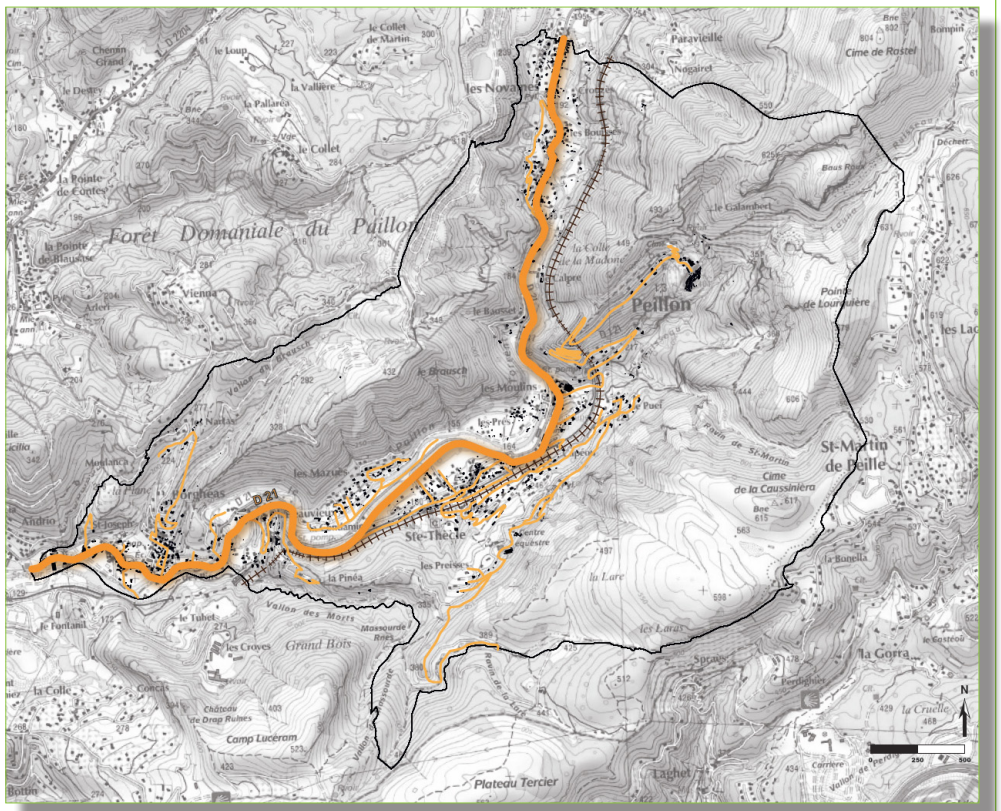
En complément des équipements présents sur la commune, la Communauté de Communes du Pays des Paillons met à disposition de la population de nombreux équipements dans le cadre d'une mutualisation intercommunale. Cette dernière comprend notamment des structures à vocation culturelle, sportive, éducative et de la petite enfance : salle de la musique et de la danse à Contes, salles de spectacle à Drap et Contes, collège à l'Escarène et lycée à Drap depuis 2012, crèches à l'Escarène, Drap et Pointe de Blausasc...

Équipements d'infrastructures

Infrastructures routières

Les dessertes sur le territoire communal de Peillon sont relativement restreintes.

La commune de Peillon est traversée du nord à l'ouest par un axe principal, la RD 21. Elle permet au territoire communal d'être relié à L'Escarène au nord et à la vallée du Paillon de Contes à l'ouest (Contes, Drap-Cantaron, la Trinité et Nice). Cet axe dessert les différents hameaux d'habitations de la commune, tels que Borghéas, Sainte-Thècle ou les Moulins.
Peillon-Village est accessible par la RD 121, raccordée à la RD 21.
Par ailleurs, deux autres voies permettent de desservir le nord de la commune. Il s'agit de la RD 53 qui descend du village de Peille jusqu'à la Grave de Peille et de la route communale qui relie Blausasc à la Grave par le col Pelletier.



Infrastructures routières et ferroviaires de Peillon

2.5 - Offres urbaines

Inventaire des capacités de stationnement

La commune compte plusieurs aires de stationnement, réparties dans les différents hameaux du territoire.

Sainte-Thècle	55 places	Aire de stationnement public et gratuit	Proximité de services : poste, mairie, église. Possibilité de multimodalité avec la desserte en transport en commun
Peillon-Village	36 places	Aire de stationnement public et gratuit	Proximité de services : syndicat d'initiative, église
Borghéas supérieur	50 places	Aire de stationnement public et gratuit	Aucun service à proximité
Borghéas inférieur	29 places	Aire de stationnement public et privé	Proximité de l'école (dépose minute)
Les Novaines	10 places au niveau du square 18 places au « Jardin»	Aire de stationnement public	
Les Moulins	20 places	Aire de stationnement public et gratuit	Proximité de la salle polyvalente
Châteauvieux	10 places	Aire de stationnement public et gratuit	
Total	**228 places**		

Ces parkings disposent d'une capacité suffisante. La commune note uniquement un problème le soir sur le parking de Borghéas.

Par ailleurs, la commune a aujourd'hui d'autres projets d'aires de stationnement. A Sainte-Thècle, deux projets de 20 places supplémentaires sont à l'étude (HLM et terrain Scurto).

La commune ne dispose pas de stationnements dédiés aux véhicules hybrides, électriques ou pour les vélos, mais elle a pour projet la création de trois bornes électriques à Borghéas, Sainte-Thècle et Peillon-Village.

2.5 - Offres urbaines

Transports collectifs

La commune de Peillon est desservie par le réseau de transports du Conseil Départemental des Alpes-Maritimes, *Lignes d'Azur*.
Deux lignes régulières desservent la commune :

- La ligne n°360s « L'Escarène - La Grave de Peillon - Peillon - Nice ».
- La ligne n°304 « Touët-de-l'Escarène - Drap / Cantaron ».

Ces lignes passent par les différents hameaux de la commune : Borghéas, Châteauvieux, Les Mazuès, La Soutrana, Sainte-Thècle, Les Moulins et les Novaines.

La commune est également desservie quotidiennement par une ligne chemin de fer, la ligne TER n°5 « Nice - Breil-sur-Roya - Cunéo », qui comporte une halte en gare de Peillon - Sainte-Thècle et permet de relier Nice à Peillon en environ 20 minutes. Les trains s'arrêtent également à Drap au niveau du lycée Goscinny.

Autres moyens de déplacement – le covoiturage

Un site de covoiturage – Ottoetco – est mis à la disposition des habitants.

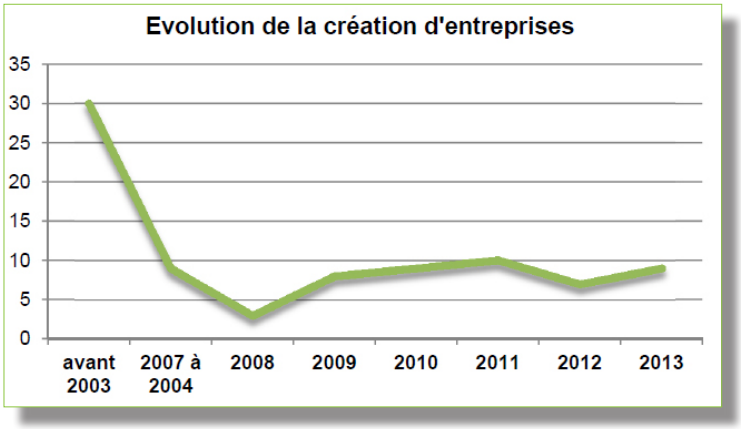
Sources : Département 06 & SNCF

Activités économiques

La commune accueille un total de 85 entreprises en 2013, tout secteur confondu. Les entreprises de services sont les plus nombreuses ; elles représentent plus de 62 % des activités économiques de Peillon.

	V. Abs.	%
Industrie	5	5,9%
Construction	19	22,4%
Commerce, transports, services divers	53	62,4%
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	8	9,4%

De manière générale, les entreprises de Peillon sont implantées sur le territoire depuis de nombreuses années : 35,3 % d'entre elles sont implantées depuis 10 ans ou plus. Le territoire a par ailleurs connu un regain d'attractivité depuis 2008, avec l'implantation de nouvelles entreprises (près de 55 % depuis 5 ans).



Ce sont principalement des nouvelles entreprises de services qui s'implantent – le taux de création est de 17,2 % – et des entreprises de construction, taux de création de 26,3 %.
La plupart des entreprises de Peillon n'a aucun salarié (71,6 % d'entre elles).

Tourisme

L'économie touristique s'appuie sur deux points :
- Le patrimoine,
- Les infrastructures d'accueil : hébergements, restauration, information, animation, le tout formant l'attractivité d'un territoire.

Alors que le patrimoine est indéniablement un point fort du territoire, et notamment le patrimoine bâti rural, témoignage de l'histoire du pays et de son activité ainsi que le patrimoine naturel ; les capacités d'hébergement sont faibles, comme dans le reste du Pays des Paillons.

La commune de Peillon compte au 1er janvier 2016, deux hôtels totalisant 23 chambres et un camping ** d'une capacité de 28 emplacements.
L'offre d'hébergement touristique est également complétée par :
- 5 gîtes communaux :
  - 1 à Peillon-Village (4 personnes),
  - 4 à Sainte-Thècle (22 personnes),
- 2 gîtes privés, aux Moulins (10 personnes),
- 3 chambres d'hôtes à Borghéas (7 personnes).

Enfin, 4-5 restaurants sont répartis sur la commune.

Source : INSEE - 2013

2.5 - Offres urbaines

QUALITÉ DU CADRE DE VIE

Peillon-Village, perché en nid d'aigle sur un rocher étroit et abrupt, a gardé intégralement son aspect médiéval, ce qui lui confère un attrait touristique largement reconnu. Au cours du temps, de nombreux aménagements ont permis de mettre en valeur le site.
De nombreuses associations, organisant activités et festivités dynamisent la commune et confortent sa qualité de vie.

Les associations :

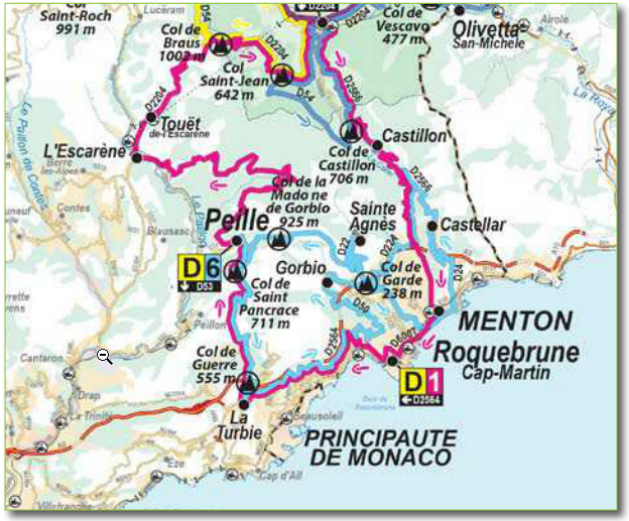
- Fêtes et Traditions Peillonnaises,
- Les Aînés de Peillon,
- L'Amicale Sportive de Peillon,
- Le Galambert,
- Les Amis des Sources,
- Le syndicat d'Initiative de Peillon,
- La Boule Berghéane,
- La Jeunesse Peillonnaise,
- Association Anciens Combattants Peillon-Peille,
- L'ASA Arrosants du Paillon,
- Paillon Vert,
- Peillon Fit-Dance Center,
- Souffle et Mouvement de Peillon,
- Courir à Peillon,
- CLAP (Culture, Langues, Animation à Peillon),
- Parents de Sainte-Thècle.

Les circuits deux-roues des Paillons :

- Canal Sainte-Thècle – 5,6 kms (AR) – niveau : Vert
  Communes traversées : Cantaron / Drap / Peillon.
- Vallon du Galambert – 13 kms – niveau : Rouge
  Communes traversées : Peille / Peillon.
- Plateau Tercier – 14,9 kms – niveau : Rouge
  Communes traversées : Cantaron / Drap / Peillon / La Trinité.
- La Lare-Brausch – 20,4 kms – niveau : Rouge
  Communes traversées : Drap / La Trinité / Peille / Peillon.
- Mont Cicilia-Les Cognas – 21,5 kms – niveau : Rouge
  Communes traversées : Blausasc / Peillon / Drap / Cantaron.

Par ailleurs, la commune de Peillon est aussi concernée par plusieurs boucles cyclosportives :

- Une boucle, appelée le Défi de la Madone ou la D6, qui relie les communes de Peille, Gorbio, Saint Agnès et Castellar – 67 km.
- Une boucle, appelée la Via Sportiva ou D1, entre Roquebrune Cap Martin et Sospel – 84 km.



Les festivités :
Les fêtes patronales à Peillon-Village début août, Borghéas fin août et Sainte-Thècle mi-septembre ainsi que de nombreux évènements culturels et de loisirs (marché de Noël avec foire aux santons, vides greniers, etc.) de juin à décembre animent le territoire communal.

2 - CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

2.6 - Bilan socio-économique

Population communale

- Augmentation de la population de + 2,1 % par an depuis 2008.
- Solde naturel quasi nul. Les variations démographiques sont dues au solde migratoire, autour de 1,7 %.
- Population communale actuelle relativement jeune (75,1 % de la population a moins de 60 ans). Mais avec l'allongement de l'espérance de vie, l'âge communal tend à augmenter.
- Plus de la moitié des ménages est composée d'une à deux personnes. Cela induit d'importants besoins en logements de petite et moyenne tailles.

Population active et emplois

- Nombre important d'actifs (77,5 %) avec seulement 5,5 % de chômeurs, en deçà des taux nationaux.
- Offre d'emplois sur la commune inférieure au nombre d'actifs.
- Catégories des ouvriers, des employés et des professions intermédiaires très représentées et absence d'agriculteurs.
- Forte mobilité des actifs occupés : 86,5 % travaillent dans une autre commune que Peillon, en raison notamment de la proximité de la conurbation littorale et des emplois induits.

Logements

- Majorité de résidences principales (81,1 %).
- Augmentation des logements collectifs, bien que le nombre reste inférieur aux logements individuels (74,6 %).
- Grande part des logements de grande taille (4 pièces ou plus). Cependant le parc de logement ne correspondra plus avec les besoins futurs en logements de plus petites tailles.
- Moins de 4 % de logements sociaux à Peillon.

Flux

- Prépondérance de l'utilisation de la voiture : 63 % des déplacements de la Communauté de Communes du Pays des Paillons.
- Forte mobilité vers Nice, notamment lors des déplacements domicile-travail : 43 % des actifs ayant un emploi s'y rendent chaque jour.
- Marche à pied utilisée principalement dans les déplacements de proximité.
- Augmentation de la fréquentation des transports en commun, notamment en raison de la desserte de la vallée avec Nice.

Bilan

La commune est essentiellement résidentielle ; la majorité des actifs se dirigent vers les grandes agglomérations voisines génératrices d'emplois, accentuant les déplacements domicile-travail et les phénomènes liés à l'utilisation obligatoire de la voiture individuelle.

Par ailleurs, le vieillissement de la population conduira, à terme, à revoir les modes de fonctionnement : logements, services, infrastructures... En effet, les logements sont aujourd'hui spacieux et inadaptés aux nouvelles structures familiales.

Enjeux

Peillon devra maintenir et développer ses activités afin de dynamiser son économie. Elle devra veiller à ce que les projets immobiliers entrepris soient adaptés aux besoins communaux et devra renforcer l'offre en moyen de communication, en développant des solutions alternatives à la voiture individuelle.

CHAPITRE 2

ARTICULATION DU PLU AVEC LES AUTRES DOCUMENTS D'URBANISME, PLANS ET PROGRAMMES

Comme il est prévu à l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme*, le rapport de présentation décrit l'articulation du plan avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes mentionnés à l'article L.122-4 du Code de l'Environnement, avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte.

A ce titre, la commune de Peillon doit être compatible avec les éléments suivants :

- Articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme,
- Dispositions de la loi Montagne,
- Dispositions de la loi sur la protection et la mise en valeur des paysages,
- Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes,
- Schéma Régional de Cohérence Écologique de Provence-Alpes-Côte d'Azur (SRCE PACA),
- Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE),
- Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Paillons.

La commune de Peillon doit également prendre en considération les éléments suivants :

- Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE),
- Plan de Protection de l'Atmosphère des Alpes-Maritimes du Sud (PPA 06),
- Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Alpes-Maritimes (PDEDMA),
- Schéma Départemental d'Équipement Commercial (SDEC) des Alpes-Maritimes,
- Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes,
- Contrat de rivière des Paillons,
- Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie des Alpes-Maritimes (PDPFCI),
- Charte de Développement Durable de l'Agriculture et de la Forêt des Alpes-Maritimes,
- Périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC) et Protégée (AOP) « Olive de Nice »,
- Servitudes d'utilité publique (SUP).

Enfin, d'autres études techniques, en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement doivent être mentionnées : faune/flore, risques naturels, agriculture, sites archéologiques, eau et milieux aquatiques, zonage d'assainissement, ouvrage de collecte et de traitement des eaux usées, élimination des déchets, espaces naturel et urbains.

* *Dans sa rédaction en vigueur au 31.12.2015 (décret du 28.12.2015, article 12)*

1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

1.1 - Articles L.101-1 et L.101-2 du Code de l'Urbanisme

L'article L.101-1 du Code de l'Urbanisme

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation.
Les collectivités publiques en sont les gestionnaires et les garantes dans le cadre de leurs compétences.
En vue de la réalisation des objectifs définis à l'article L.101-2, elles harmonisent leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace dans le respect réciproque de leur autonomie. »

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme

« Dans le respect des objectifs de développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;

e) Les besoins en matière de mobilité.

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, 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 économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publique ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables. »

1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

1.2 - Dispositions de la loi Montagne

Les arrêtés interministériels en date des 20 février 1974 et 28 avril 1976 ont classé la commune de Peillon en zone de montagne. Ce classement a été confirmé en 1985 par l'arrêté interministériel du 6 septembre délimitant la zone de montagne en France métropolitaine, en application de l'article 3 de la loi n°85-30 du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la loi Montagne.

En conséquence, sont applicables les dispositions des articles L. et R.122 du Code de l'Urbanisme qui fixent les principes d'aménagement et de protection à respecter en zone de montagne ainsi que les dispositions applicables aux unités touristiques nouvelles.

Cette loi définit la montagne comme une zone où les conditions de vie sont plus difficiles, freinant ainsi l'exercice de certaines activités économiques, en raison de l'altitude, des conditions climatiques et des fortes pentes.

Les principes d'aménagement et de protection en zone de montagne sont les suivants :

- Faciliter le développement de la pluri-activité ;
- Développer la diversité de l'offre touristique ;
- Protéger et valoriser le patrimoine naturel et culturel.

L'urbanisation nouvelle doit se réaliser en continuité des bourgs, villages et hameaux et groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existantes.
Lorsqu'elle ne peut être réalisée en continuité, elle pourra s'effectuer sous forme de hameaux ou de groupes d'habitations nouveaux intégrés à l'environnement ou, à titre exceptionnel, de zone d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées.

1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

1.3 - Loi sur la protection et la mise en valeur des paysages

La loi « Paysage » stipule que le Plan Local d'Urbanisme doit avoir pour objectif « *de prendre en compte la préservation de la qualité des paysages et la maîtrise de leur évolution* ». Cette obligation est actuellement reprise par l'article L.151-4 du Code de l'Urbanisme.

L'article L.151-19 précise la possibilité pour les PLU d'identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites, et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

L'article L.151-23 précise également la possibilité supplémentaire d'identifier et de localisation les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en bon état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

Les éléments de paysage identifiés comme tels et détaillés ultérieurement feront l'objet d'une protection spécifique dans le cadre des autorisations de travaux et installations diverses.
Cela a notamment pour conséquence de devoir édicter des mesures spécifiques de protection et de gestion.

Le territoire de la commune de Peillon a été identifié dans l'atlas paysager des Alpes-Maritimes comme appartenant à la famille des « Préalpes Niçoises », dans les entités paysagères dites du « Bassin des Paillons ».
Une analyse spécifique au territoire communal permettra d'identifier les enjeux paysagers de Peillon.

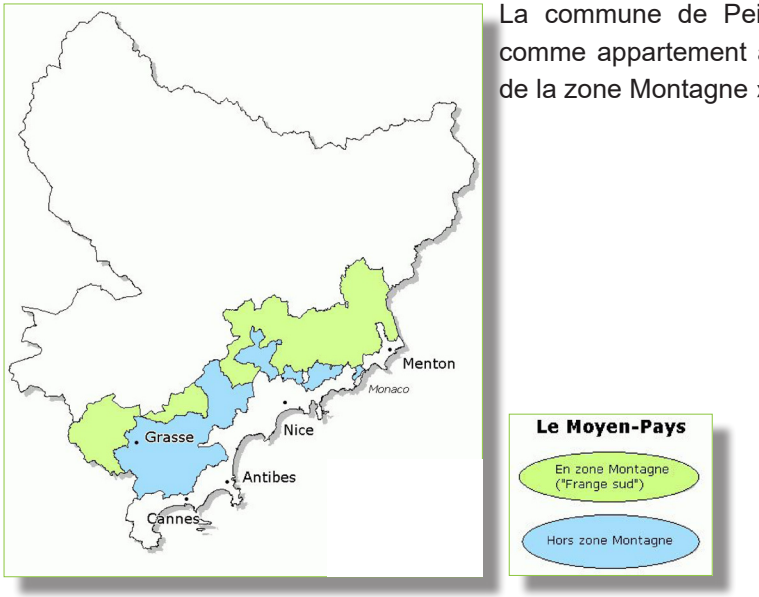
1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

1.4 - Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes

La Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes a été approuvée par décret le 2 décembre 2003. Elle fixe les orientations fondamentales et les principaux objectifs de l'État.
La DTA précise également les modalités d'application de la loi Montagne et exprime les orientations qui doivent contribuer à « réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants du département ».

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes reprend et spatialise les orientations des lois d'Aménagement et d'Urbanisme (notamment la « loi Littoral » et la « loi Montagne ») sur le département, suivant un découpage territorial en deux grandes entités :

- La « Bande côtière », comprenant le secteur « Littoral » soumis à l'application de la loi éponyme (16 communes), le secteur « Moyen Pays » (62 communes) incluant la « Frange Sud de la zone Montagne », composée de 32 communes soumises à application de la loi Montagne.
- Le « Haut Pays ».



La commune de Peillon est identifiée comme appartement à la « Frange sud de la zone Montagne ».

La DTA poursuit les objectifs généraux suivants :

- Conforter le positionnement de la Côte d'Azur en améliorant la qualité des relations et en confortant les « pôles d'excellence »,
- Maîtriser le développement urbain de l'ensemble azuréen, tout en répondant aux besoins présents et futurs, prévenir les déséquilibres sociaux et spatiaux,
- Préserver et valoriser un cadre patrimonial d'exception : prise en compte des risques naturels, préservation des paysages, des espaces et milieux naturels, pérennisation des activités agricoles et gestion de la question du cycle de l'eau, des déchets et des nuisances.

Concernant la Frange sud de la zone Montagne, bien qu'elle soit divisée en plusieurs unités géographiques différenciées, elle est marquée par de nombreux facteurs communs qui fondent ses particularités géographiques, notamment :

- La proximité de la mer et des grands pôles urbains de l'agglomération,
- Une altitude assez faible,
- Le grand cadre paysager de l'agglomération,
- Une activité agricole en déclin,
- Une très forte dynamique démographique,
- Un habitat de faible densité, largement dominant.

Les orientations pour l'aménagement et le développement de la Frange sud de la zone Montagne

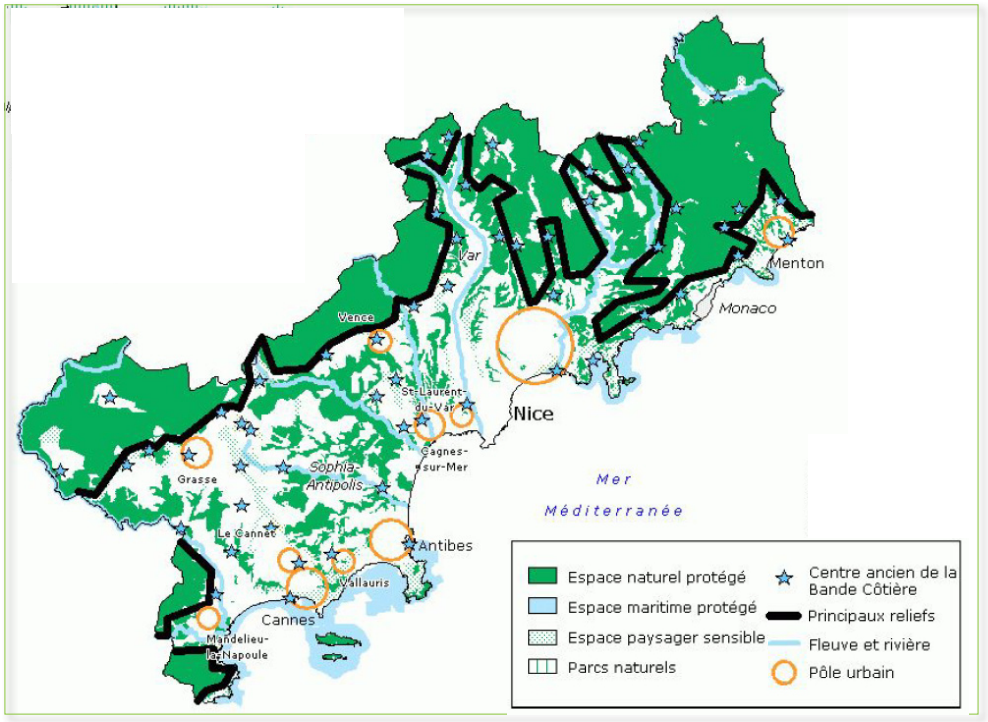
Les espaces naturels représentent plus de 80 % de la superficie de la Frange sud de la zone Montagne. Ils comprennent les principaux espaces, paysages et milieux naturels remarquables ou caractéristiques du patrimoine de ce secteur, le grand cadre paysager et les principales terres nécessaires au maintien des activités agricoles, pastorales et forestières.

Dans ces espaces naturels sont également admis le confortement des hameaux, des groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, des

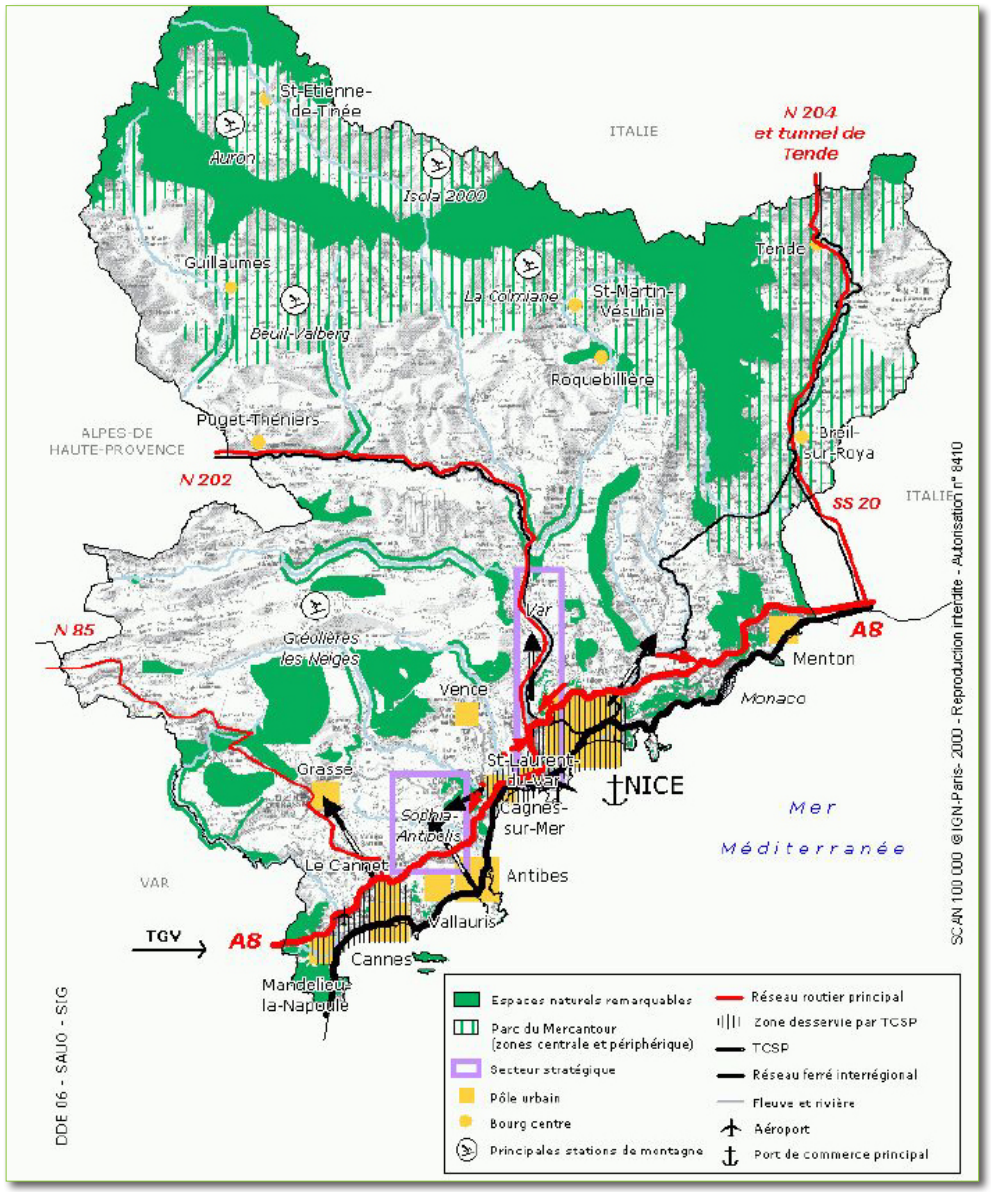
Source : DTA des Alpes-Maritimes, 2003

aménagements touristiques compatibles avec la vocation naturelle de ces espaces, ainsi que la réalisation d'infrastructures et d'équipements publics d'intérêt général, dans le respect de la qualité environnementale de ces espaces.

De plus, dans un souci de gestion économe de l'espace, les extensions de l'urbanisation dans la Frange sud de la zone Montagne doivent s'effectuer prioritairement dans les secteurs déjà équipés, au moins partiellement. Cependant, de nouveaux espaces pourront accueillir, en dehors des espaces naturels, des aménagements urbains (activités, habitat, équipements) représentant un enjeu à l'échelle de l'agglomération et identifiés comme tels, notamment dans les schémas de cohérence territoriale et ce, afin de satisfaire les besoins liés à la croissance de l'agglomération.



Les espaces naturels et paysages de la Frange sud de la zone Montagne



Les objectifs généraux de la DTA des Alpes-Maritimes

Source : DTA des Alpes-Maritimes, 2003

Les modalités d'application des dispositions de la loi Montagne

La DTA fixe les modalités d'application de la loi Montagne pour la Frange sud de la zone Montagne, et plus particulièrement pour :

- Les espaces, paysages et milieux les plus remarquables,
- Les espaces agricoles et pastoraux,
- Les espaces, paysages et milieux caractéristiques,
- Les secteurs urbanisés et leurs extensions.

S'agissant de la commune de Peillon, sont concernés :

En tant qu'espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard :

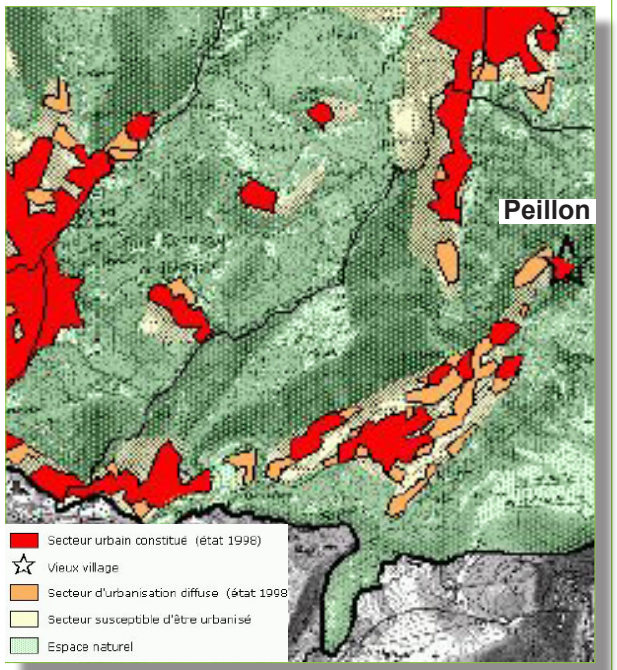
- **Le vieux village**, dont le patrimoine bâti doit être sauvegardé et amélioré et les caractéristiques architecturales et volumétriques prises en compte dans tout aménagement nouveau,
- **Le socle du village**, ainsi que les prés et jardins familiaux délimitant les fronts urbains, doivent être protégés,
- **Les oliveraies**, lorsqu'elles ne bénéficient pas d'une préservation au titre de l'économie agricole, doivent faire l'objet de mesures spécifiques de protection : les constructions, lorsqu'elles sont admises, doivent être implantées de manière à limiter le nombre d'oliviers qu'il est nécessaire de supprimer ou de transplanter,
- **La structure des restanques et murs de pierre sèche** qui sculptent les versants doit rester prédominante dans la perception du paysage,
- **Les espèces floristiques ou faunistiques remarquables** doivent être protégées en application des directives ou législations en vigueur.

En tant que secteurs urbanisés et leurs extensions :

- **Les bourgs et villages sont constitués de « vieux villages » et de quartiers nouveaux**, intégrant les hameaux, groupes de constructions traditionnelles et groupes d'habitations, qui comprennent un nombre significatif de maisons très proches les unes des autres. Ces « secteurs urbains constitués » peuvent être densifiés en l'absence de contraintes paysagères spécifiques,
- **Les secteurs d'urbanisation diffuse**. Situés dans les mêmes unités de site que les secteurs urbains constitués et limités par les espaces naturels, ce sont des secteurs où s'est développé un habitat de faible densité – 2 à 4 maisons à l'hectare –. Ils pourront être confortés et, le cas échéant, leurs densités seront définies soit en fonction de la capacité des équipements existants ou à renforcer afin d'utiliser leur capacité résiduelle de façon optimale, soit en tenant compte des dispositions applicables aux espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel.
- **Les secteurs susceptibles d'être urbanisés**. Également situés dans les mêmes unités de site que les « secteurs urbains constitués » et limités par les espaces naturels, ils se développeront, lorsque la capacité d'accueil des « secteurs urbains constitués » et des secteurs d'urbanisation diffuse s'avérera insuffisante pour satisfaire les besoins de la population présente et de la croissance attendue.

L'extension de l'urbanisation devra tenir compte de la préservation :

- Des terres agricoles ou pastorales constituant un enjeu dans les systèmes d'exploitation locaux,
- Des espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

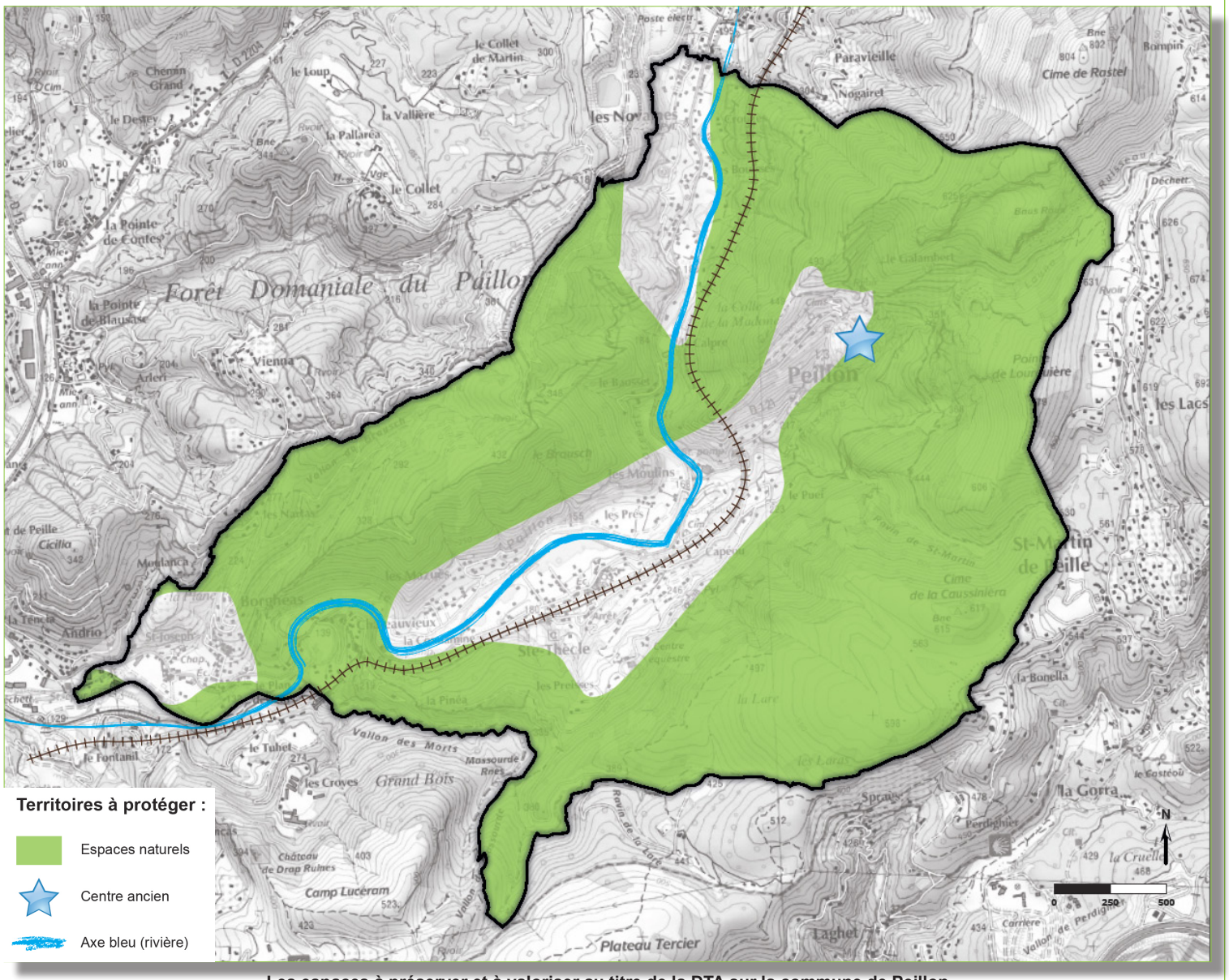


Gestion de l'urbanisation de la DTA

Source : DTA des Alpes-Maritimes, 2003

1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

1.4 - Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes



Les espaces à préserver et à valoriser au titre de la DTA sur la commune de Peillon

Source : DTA des Alpes-Maritimes, 2003

1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

1.5 - Schéma Régional de Cohérence Écologique Provence-Alpes-Côte d'Azur (SRCE PACA)

Introduites dans la loi Grenelle I et traduites dans la loi Grenelle II, la trame verte et la trame bleue sont des facteurs de mise en cohérence des politiques d'aménagement du territoire en France. Elles contribuent à la préservation et la restauration de la biodiversité et prennent en compte les changements climatiques.
Il s'agit de « *raisonner en termes de maillage et de fonctionnalité des écosystèmes à une très large échelle spatiale, intégrant d'une part la mobilité des espèces et dans une moindre mesure des écosystèmes, mais aussi la biodiversité ordinaire* ».

La trame verte et la trame bleue est mise en oeuvre au moyen d'outils d'aménagement, et notamment par un document-cadre intitulé « **Schéma Régional de Cohérence Écologique** » et définit à l'article L.371-3 du Code de l'Environnement.

Avec pour objectif premier de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques, le SRCE :
- Identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Propose des outils adaptés pour la mise en oeuvre de ce plan d'action.

Le SRCE de la région PACA a été arrêté fin novembre 2014 par le préfet de région, suite à son approbation par l'assemblée du Conseil régional le 17 octobre 2014.

D'une durée de mise en oeuvre de 6 ans, le PLU doit être compatible avec le SRCE.

La commune de Peillon est intégrée dans l'unité « Littoral Côte d'Azur », pour laquelle il est mentionné :

- *Au niveau de la composante verte :* Les continuités forestières sont très fragmentées. Les principales pressions qui s'exercent sont notamment une très forte urbanisation de la partie littorale et un réseau dense d'infrastructures autoroutière (A8) et routière.

- *Au niveau de la composante bleue :* Les réservoirs d'eaux courantes sont majoritairement constitués par un ensemble de fleuves côtiers tels que la Brague, le Loup, la Cagne, etc., d'un état de fonctionnalité dégradé voire très dégradé en raison notamment du nombre d'obstacles. Les milieux rivulaires et les zones humides sont également présents, de façon fragmenté, en bordure du Var, de la Brague ou de la Cagne. On notera que pour la commune de Peillon, il convient de se référer au réseau hydrographique du bassin versant des Paillons et des voies de circulation qui le desservent – en particulier la pénétrante Nice-Contes (voies sur berges de la RD 21 de Drap à l'Escarène) –.

Par croisement entre les éléments de la trame verte et bleue et des indicateurs de pressions, trois types d'objectifs ont été définis :
- Les éléments de la TVB subissant une pression importante et devant faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale. C'est à dire que sur ces territoires, il s'agit de favoriser la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux.
- Les éléments de la TVB pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une recherche de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.
- Les autres éléments de la TVB issus des choix particuliers d'intégrer des espaces complémentaires et sur lesquels des outils de protection ou de gestion existent déjà. Ce parti pris permet dans cette première période du SRCE d'orienter les priorités d'actions vers les espaces cités au deux premiers alinéas.

Source : SRCE PACA,

Pour y parvenir, un plan d'action stratégique a été élaboré. Quatre actions déclinées en 19 orientations constituent la partie opposable du plan d'action du SRCE.

Orientation stratégique 1 : Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisation et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation des réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques.

Action 1 : Construire la trame verte et bleue à l'échelle du PLU
Action 2 : Maîtriser une urbanisation pour des modes de vie plus durables
Action 3 : Transcrire dans les documents d'urbanisme les objectifs de préservation et de remise en état des continuités grâce aux sous-trames identifiées dans le SRCE
Action 4 : Développer de nouvelles formes urbaines et gérer les espaces de respiration
Action 5 : Mettre en cohérence et assurer la continuité dans le temps des politiques publiques territoriales
Action 6 : Mettre en oeuvre le SDAGE
Action 7 : Restaurer les fonctionnalités naturelles des cours d'eau
Action 8 : Concevoir et construire des projets d'infrastructures et d'aménagement intégrant les continuités écologiques
Action 9 : Assurer une gestion des infrastructures et des aménagements compatibles avec les enjeux de préservation des réservoirs de biodiversité
Action 10 : Améliorer la transparence des infrastructures linéaires existantes

Orientation stratégique 2 : Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques.

Action 11 : Mettre en oeuvre une animation foncière territoriale pour une mobilisation ciblée des outils fonciers
Action 12 : Assurer la cohérence des politiques publiques en faveur de la biodiversité
Action 13 : Valoriser les fonctionnalités écologiques potentielles de l'agriculture
Action 14 : Développer et soutenir des pratiques forestières favorables aux continuités écologiques

Orientation stratégique 3 : Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture.

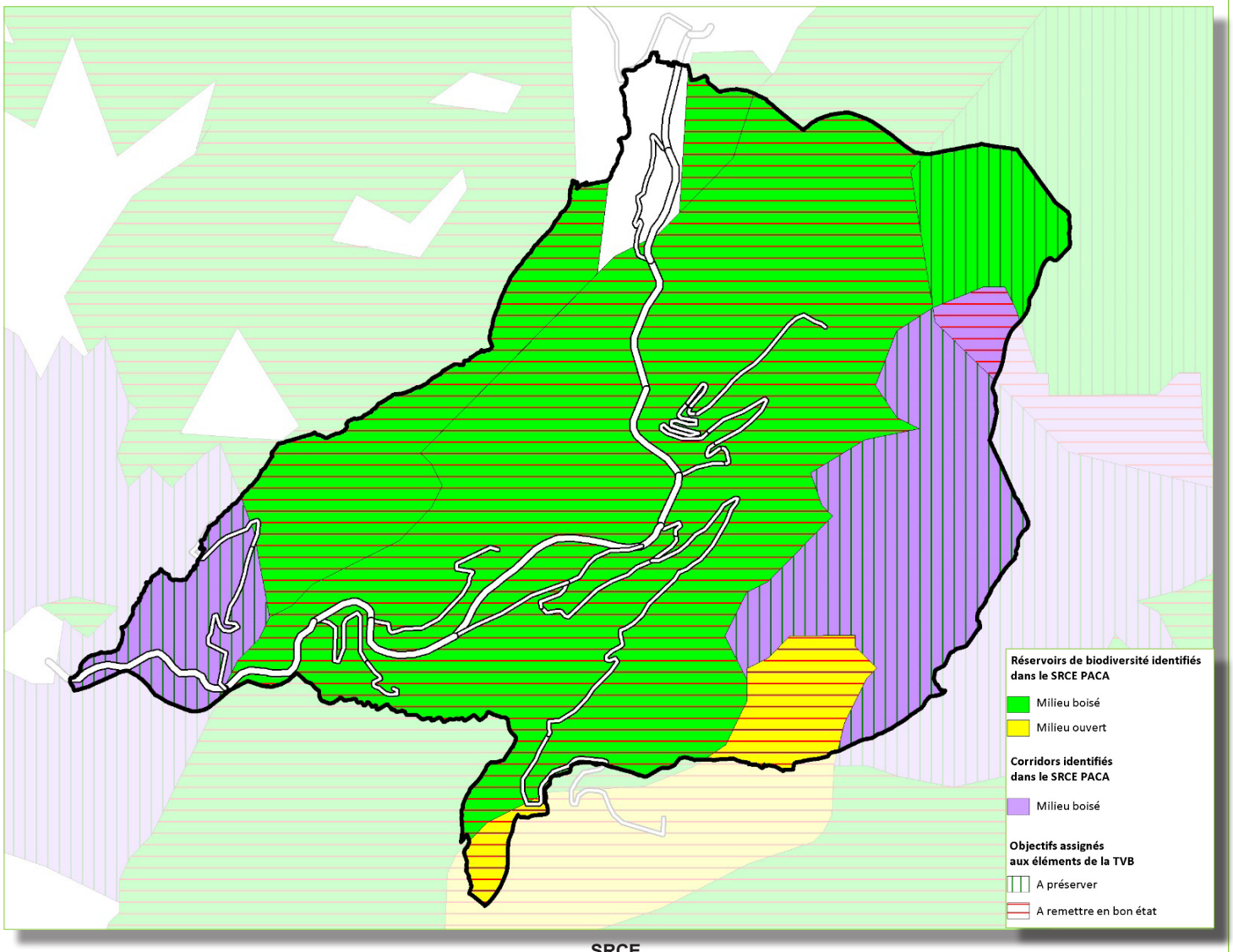
Action 15 : Développer les connaissances et l'organisation des données
Action 16 : Ouvrir le champ de la recherche, du développement et de l'expérimentation sur de nouvelles solutions
Action 17 : Accroître les compétences par la création d'outils et développer un « réflexe » de prise en compte systématique de la biodiversité et de la question des fonctionnalités
Action 18 : Créer des modes opératoires « facilitants » pour les porteurs de projets d'infrastructures et d'aménagement
Action 19 : Valoriser, accentuer et développer positivement le rôle des aménagements et ouvrages dans leurs fonctions favorables à la biodiversité

Orientation stratégique 4 : Restaurer, protéger et développer une trame d'interface terre-mer dont le fonctionnement semble directement lié à la création ou à la conservation de réservoirs de biodiversité littoraux ou marins.

Source : SRCE PACA

1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

1.5 - Schéma Régional de Cohérence Écologique Provence-Alpes-Côte d'Azur (SRCE PACA)



SRCE

Source : SRCE PACA

1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

1.6 - Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du bassin Rhône-Méditerranée (SDAGE)

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) est un document de planification pour l'eau et les milieux aquatiques à l'échelle du bassin, mis en oeuvre par la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, instaurant l'eau et les milieux aquatiques comme fragiles et communs à tous.
Il concourt à l'aménagement du territoire et au développement durable d'un bassin par la mise en oeuvre d'une gestion globale et équilibrée de l'eau et des milieux aquatiques. Le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE.

La commune de Peillon appartient au bassin hydrographique du SDAGE Rhône-Méditerranée.

Le SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée de 2016-2021 est entré en vigueur le 20 novembre 2015.

Les 9 orientations fondamentales de préservation et de mise en valeur des milieux aquatiques, ainsi que les objectifs de qualité à atteindre d'ici 2015 sont les suivants :

- S'adapter aux effets du changement climatique

- Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité

- Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques

- Prendre en compte les enjeux économiques et sociaux et assurer une gestion durable des services publics d'eau et d'assainissement

- Renforcer la gestion locale de l'eau par bassin versant et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau

- Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé

- Préserver et restaurer le fonctionnement naturel des milieux aquatiques des milieux aquatiques et des zones humides

- Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir

- Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques

Le SDAGE définit également les objectifs d'état écologique, quantitatif et chimique à atteindre pour les différentes masses d'eau du territoire de Peillon.

Les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau définies par le SDAGE, ainsi que leurs dispositions, sont opposables au PLU de Peillon.

1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

1.7 - Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Paillons (SCoT)

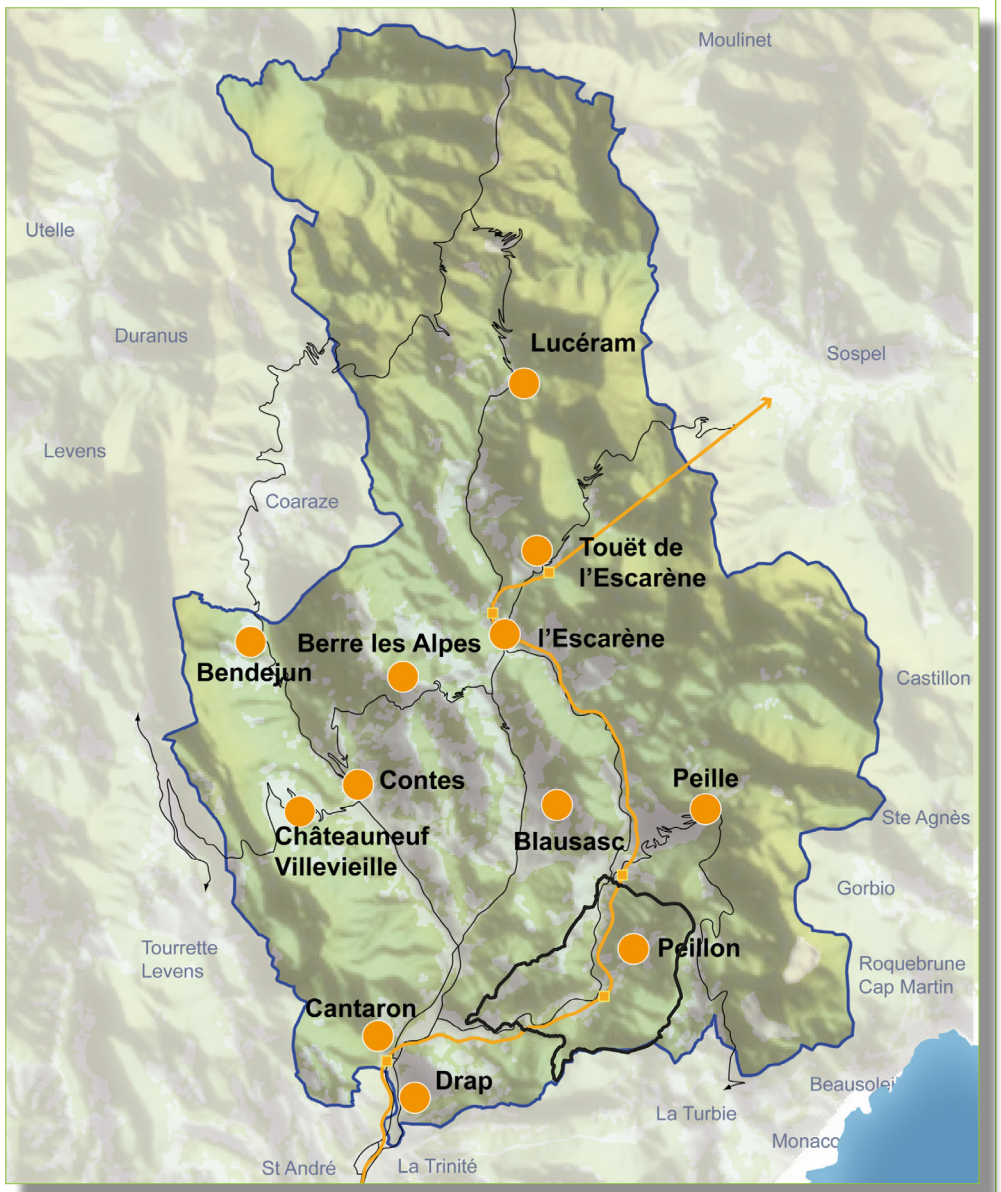
Le projet de SCoT du Pays des Paillons a été adopté le 13 octobre 2010 et approuvé le 29 Juin 2011. En 2015, la révision de ce document a été prescrite.

Le SCoT du Pays des Paillons porte sur le territoire de la Communauté de Communes du Pays des Paillons, composée de douze communes : Bendejun, Berre-les-Alpes, Blausasc, Cantaron, Châteauneuf-Villevieille, Contes, Drap, L'Escarène, Lucéram, Peille, Peillon et Touët-de-l'Escarène. Ce territoire regroupe environ 25 000 habitants sur 200 km².
Le 1er janvier 2014, la commune de Coaraze rejoindra ce groupement, portant le nombre de commune à 13, pour 25 400 habitants et 217 km².

Le SCOT est composé de :

- Un rapport de présentation qui, après avoir rappelé l'articulation du SCoT avec les documents de rang supérieur, comprend le diagnostic et l'état initial de l'environnement établis sur le Pays des Paillons, une évaluation des effets sur l'environnement du SCoT ainsi que les mesures éventuelles proposées pour réduire ces effets et l'explication des choix opérés pour établir le Projet d'Aménagement et Développement Durable et le Document d'Orientations Générales ; il comprend également un résumé non technique de l'ensemble de ces éléments,
- Un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) qui fixe les objectifs qui guideront les politiques d'aménagement et de développement du pays des Paillons jusqu'en 2020,
- Un Document d'Orientations Générales qui constitue la traduction réglementaire des objectifs du PADD sous la forme de prescriptions, préconisations et recommandations dont doivent tenir compte tous les documents de rang inférieur au SCoT.

Le PLU de la commune de Peillon devra donc être compatible avec le SCoT.



Périmètre du SCoT du Pays des Paillons

Source : SCoT du Pays des Paillons, approuvé le 28.09.11

1.7 - Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Paillons (SCoT)

Diagnostic

- Un territoire « naturellement » compartimenté : la topographie du Pays des Paillons, creusé par le réseau hydrographique, et l'omniprésence de la nature conduisent à restreindre l'occupation humaine aux vallées où se juxtaposent, parfois avec difficultés, habitat, activités et infrastructures.

- Un territoire « singulier », qui présente de nombreuses particularités vis-à-vis du département :
  - Un territoire dans la bande côtière mais hors zone urbaine littorale,
  - Une dynamique démographique particulière, avec un afflux migratoire significatif et une population qui reste jeune,
  - Un tourisme « vert » et « intelligent » embryonnaire, à 15 minutes de la Riviera,
  - Un tissu industriel encore dynamique dans un département tertiaire,
  - Un habitat individuel majoritaire.

- Un territoire fortement lié à Nice :
  - Près de 10 % des paillonnais de 2006 habitaient Nice cinq ans auparavant,
  - Plus de 40 % des actifs travaillent à Nice, ce qui contribue à engorger aux heures de pointe le réseau routier d'accès à Nice (car les autres modes de transport sont peu valorisés).

- Un urbanisme extensif :
  - Avec des documents de planification anciens qui favorisent la dispersion de l'habitat,
  - Des paysages qui peuvent s'en trouver ponctuellement dégradés.

Des atouts majeurs et des contraintes fortes : la proximité de la nature, sur quoi repose, en grande partie, l'attractivité du territoire, en encadre aussi le développement dans le respect de l'environnement et des paysages et la prise en compte des risques d'incendie, de mouvements de terrains et d'inondations.

État initial de l'environnement

Le Pays des Paillons, par sa configuration géographique à l'interface entre les Alpes Niçoises et le littoral méditerranéen, traversé par les Paillons de Contes et de l'Escarène, présente une très forte sensibilité environnementale.

On y trouve ainsi des milieux naturels remarquables et des ressources naturelles nombreuses et stratégiques pour le territoire mais également pour le département, voire la région. La ressource en eau est abondante et exploitée mais on ne connaît pas sa vulnérabilité. Cette ressource est un enjeu pour le Pays mais aussi à l'échelle InterSCoT. Les ressources en matériaux font l'objet d'une exploitation traditionnelle, via des carrières, en lien avec les cimenteries (Lafarge et Vicat) et une carrière d'extraction de matériaux située sur la commune de la Turbie, en limite du périmètre du SCoT du Pays des Paillons, qui approvisionnent toute la région mais également d'autres pays. Ces activités représentent un poids économique important.

Par sa proximité avec l'agglomération niçoise et la qualité de son cadre de vie, le Pays des Paillons fait l'objet d'une pression d'urbanisation très importante depuis plus de deux décennies. Cela s'est traduit par une forte consommation de l'espace par l'urbanisation, avec un mitage important dans la partie Sud du territoire. En corollaire, sont apparus des problèmes de plus en plus aigus de circulation et donc de pollution atmosphérique, de dégradation des espaces naturels, des paysages et du cadre de vie, ainsi qu'une nouvelle pression sur les ressources. Cette pression s'exerce surtout sur la partie la plus aval du territoire, en remontant le long des plaines des cours d'eau.

Dans le même temps, le territoire est contraint par des risques naturels importants, qu'il s'agisse des inondations par les crues à caractère torrentiel des Paillons, des glissements de terrains nombreux ou des risques de feux de forêt.

Source : SCoT du Pays des Paillons, approuvé le 28.09.11

1 - DOCUMENTS POUR LESQUELS UN RAPPORT DE COMPATIBILITÉ EST EXIGÉ

1.7 - Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Paillons (SCoT)

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Objectifs généraux du PADD

- Maintenir et développer l'économie : vivre et travailler au Pays :
  - Soutenir les entreprises existantes,
  - Diversifier l'économie locale,
  - Créer des logements pour actifs.
- Offrir un cadre de vie et un environnement de qualité valorisant l'identité du Pays des Paillons :
  - Développer les services à la population,
  - Répondre à la demande de logements,
  - Protéger l'environnement.
- Organiser les déplacements :
  - Développer les transports alternatifs,
  - Aménager les routes, voiries, espaces de stationnement permettant l'intermodalité.

Objectifs appliqués aux politiques d'urbanisme

- Structurer le Pays autour de trois pôles en préservant la vitalité de chaque village : trois pôles aux fonctions intercommunales et des villages vivants.
- Adosser le développement urbain aux infrastructures de transport : la voie ferrée comme axe structurant et les transports collectifs comme préalable à l'urbanisation.
- Limiter l'impact du développement urbain sur l'environnement naturel :
  - Stabiliser la tache urbaine,
  - Mieux gérer les déchets et favoriser les énergies renouvelables,
  - Préserver la ressource aquatique,
  - Préserver le patrimoine paysager.
- Promouvoir des formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergie :
  - Resserrer le tissu urbain,
  - Diversifier la production de logements.

Objectifs quantifiés

- Créer des emplois (1 500 emplois nouveaux entre 2006 et 2020).
- Ralentir la croissance démographique (plafond de 26 250 habitants en 2020, soit « seulement » 2 100 habitants supplémentaires par rapport à 2006, c'est-à-dire l'accueil de 150 nouveaux habitants par an).
- Diversifier la production de logements (modifier la structure de la production de logements sur le Pays, ainsi que les densités de construction).

Document d'Orientations Générales

Structurer et organiser le territoire - Proximité et dynamisme

- Thème 1 : Adapter l'urbanisme
  - Rechercher et privilégier des formes urbaines moins consommatrices d'espace et d'énergie
  - Privilégier le développement urbain en fonction des infrastructures de transport en commun et des réseaux
  - Développer les services de proximité dans toutes les communes et conforter l'intercommunalité dans les pôles de Contes, Drap et L'Escarène pour les équipements et services d'intérêt communautaire

Sauvegarder le capital naturel et paysager - Reconnaissance et gestion équilibrée

- Thème 2 : Protéger l'environnement
  - Préserver et valoriser les forêts, massifs et espaces pastoraux
  - Prendre en compte les corridors écologiques, la trame verte, les milieux et les espaces naturels remarquables
  - Préserver les paysages remarquables
  - Garantir la pérennité de la trame bleue
  - Mettre en place des espaces tampons pour promouvoir les alternances ville/espace naturel
  - Conforter les espaces agricoles
  - Favoriser l'intégration paysagère des axes de déplacements, entrées de villes et zones d'activités
  - Préserver l'identité architecturale des sites, des villages et de leurs socles
  - Préserver les espaces paysagers sensibles
  - Protéger et valoriser le patrimoine bâti
- Thème 3 : Prévenir les risques
  - Prendre en compte les PPR, prévenir le risque incendie et intégrer le risque sismique
  - Développer une culture de la prévention du risque
  - Mesurer et limiter l'impact des entreprises à risques
  - Participer à l'amélioration de la qualité de l'air
  - Diminuer les nuisances sonores
  - Poursuivre une gestion durable des déchets
- Thème 4 : Préserver et gérer les ressources
  - Préserver et pérenniser la ressource en eau (quantité et qualité)
  - Promouvoir les économies en eau et l'utilisation des énergies renouvelables

Source : SCoT du Pays des Paillons, approuvé le 28.09.11

- Gérer la ressource minérale

Améliorer la qualité de vie - Habitat, services et déplacements

- Thème 5 : Promouvoir un habitat de qualité pour tous
  - Favoriser une production de logements suffisante, diversifiée et équilibrée
  - Veiller à la qualité des aménagements et promouvoir le renouvellement urbain
- Thème 6 : Développer l'offre de proximité
  - Privilégier l'implantation des commerces et services de proximité dans les cœurs de villages
  - Favoriser une offre en équipements de loisirs, sports, culture en respectant l'équilibre entre caractère communal et intercommunal
  - Améliorer les déplacements et privilégier l'utilisation des transports en commun
  - Implanter et valoriser les pôles d'échanges
  - Adapter la voirie
  - Favoriser l'économie et l'emploi - Attractivité et projets structurants
- Thème 8 : Conforter les activités et soutenir leur développement
  - Conforter les zones d'activités existantes
  - Créer de nouvelles zones d'activités
  - Susciter et promouvoir une activité économique diversifiée et l'implantation d'entreprises
  - Conforter et développer la filière médico-sociale
  - Développer le tourisme
  - Promouvoir une agriculture adaptée au territoire
- Thème 9 : Prévoir des aménagements et équipements structurants
  - Prévoir et prendre en compte l'implantation des grands équipements et projets structurants
  - Les sites définis comme stratégiques pour le territoire.

Concernant plus particulièrement la commune de Peillon, il s'agira notamment de privilégier le développement urbain (habitat, services de proximité et organisation des transports) dans la vallée ; de favoriser le renouvellement urbain dans les secteurs constitués (Borghéas, Châteauvieux, Sainte-Thècle, Les Moulins, Les Novaines) ; de préserver les espaces naturels de toute extension de l'urbanisation et les paysages montagnards et/ou ruraux les plus remarquables ; d'assurer la pérennité de la trame bleue en protégeant et valorisant l'axe bleu ; et de préserver le vieux village de Peillon.

Orientations du SCoT du Pays des Paillons

Source : SCoT du Pays des Paillons, approuvé le 28.09.11

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.1 - Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) PACA, introduit dans l'article 23 de la loi Grenelle 2, aborde les problématiques connexes du climat, de l'énergie et de la qualité de l'air. Il agrège ainsi des documents de planification plus spécifiques : Plan Régional de la Qualité de l'Air instauré par la loi LAURE et Schéma Régional des Énergies Renouvelables prévu par la loi Grenelle 1. Le Schéma Régional Éolien lui est annexé.

Son objectif est de définir les orientations et les objectifs régionaux aux horizons 2020-2050 en matière de réduction des gaz à effet de serre, de maîtrise de la demande énergétique, de développement des énergies renouvelables, de lutte contre la pollution atmosphérique et d'adaptation au changement climatique.

Le SRCAE fixe :

- Les orientations permettant d'atténuer les effets du changement climatique et de s'y adapter,
- Les orientations permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique,
- Les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière d'économie d'énergie, d'efficacité énergétique et de développement des énergies renouvelables aux horizons 2020 et 2050.

Le projet de Schéma Régional Climat-Air-Energie a été approuvé par le conseil régional lors de la séance du 28 juin 2013 et arrêté par le préfet de région le 17 juillet 2013.

Les objectifs stratégiques du Schéma Régional Climat-Air-Énergie définis aux horizons 2020, 2030 et 2050 traduisent la volonté de la région Provence-Alpes-Côte d'Azur de s'inscrire dans une perspective de transition énergétique permettant l'atteinte du facteur 4 en 2050, c'est-à-dire la division par 4 des émissions de gaz à effet de serre par rapport à leur niveau de 1990. L'atteinte de cet objectif résulte de la combinaison de deux facteurs :

- un effort soutenu de maîtrise de la demande en énergie : la consommation d'énergie régionale baisse de moitié entre 2007 et 2050,
- un développement important des énergies renouvelables qui couvrent en 2050 les 2/3 de la consommation énergétique régionale.

Pour parvenir à ces objectifs ambitieux, 46 orientations transversales, sectorielles ou thématiques sont déclinées. Les deux premières orientations transversales concernent directement le Plan Local d'Urbanisme puisqu'il est préconisé de mettre en oeuvre les axes stratégiques du Schéma Régional Climat-Air-Énergie à une échelle locale par les Plans Climat Energie Territoriaux d'une part, de lutter contre l'étalement urbain par les documents d'urbanisme et de planification d'autre part.

Sur cette deuxième orientation en particulier, le Schéma Régional Climat-AirÉnergie énumère les enjeux suivants à destination des documents d'urbanisme, des documents thématiques et des politiques d'aménagement :

- inverser la tendance à l'étalement urbain et la périurbanisation en favorisant la densification des zones mixtes bien desservies;
- limiter l'artificialisation des espaces naturels et agricoles;
- limiter les besoins de déplacement grâce à une meilleure mixité fonctionnelle;
- travailler sur les formes urbaines afin de pouvoir favoriser les modes doux et proposer des transports en commun de qualité;
- favoriser le dialogue entre les acteurs de l'urbanisme et des transports (notamment à travers les contrats d'axe);
- permettre le développement local d'énergies renouvelables et des réseaux de chaleur;
- intégrer l'enjeu des consommations d'énergie du bâti dans les documents d'urbanisme (rénovation et construction neuve);
- assurer une cohérence entre les enjeux d'urbanisme et l'adaptation au changement climatique;
- diminuer l'exposition de la population à la pollution de l'air.

Le PLU de Peillon devra être en cohérence avec les orientations du SRCAE.

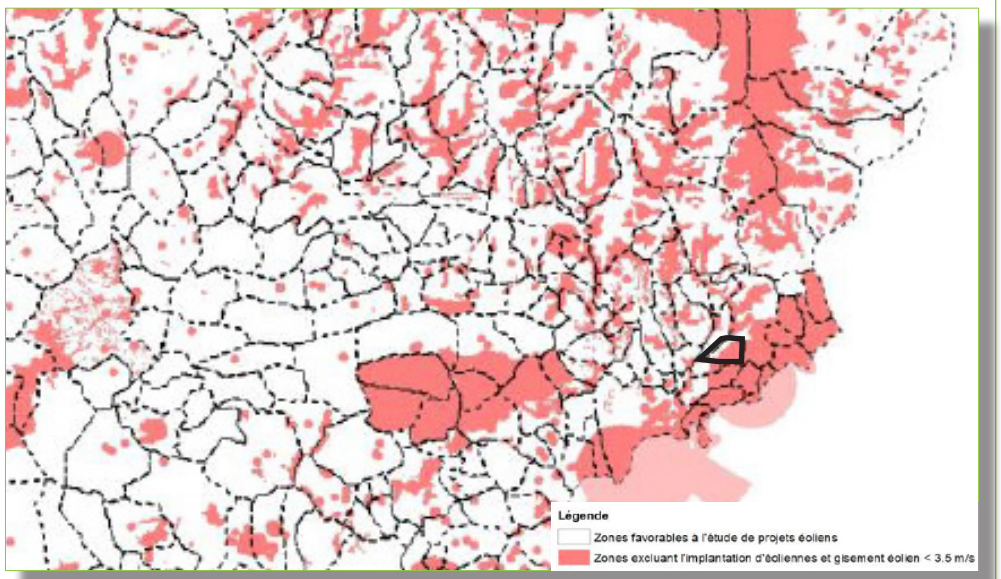
Annexé au SCRAE, le Schéma Régional Éolien de la région PACA a été arrêté par le préfet le 28 septembre 2012.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.1 - Schéma Régional Climat-Air-Énergie (SRCAE)

Il identifie les parties du territoire régional favorables au développement de l'énergie éolienne, compte tenu d'une part du potentiel éolien et d'autre part des servitudes, des règles de protection des espaces naturels ainsi que du patrimoine naturel et culture, des ensembles paysagers, des contraintes techniques et des orientations régionales.

D'après ce schéma, seule une petite partie à l'ouest de la commune de Peillon est définie comme zone favorable à l'étude de projets éoliens. Ces zones sont toutefois susceptibles d'être soumises à un ou plusieurs enjeux et/ou contraintes pouvant impacter les possibilités et les conditions d'implantation d'éolienne.



Zones favorables au développement de l'énergie éolienne

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.2 - Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA)

Les Plans de Protection de l'Atmosphère sont issus de la loi LAURE. Ils visent à réduire de façon chronique les pollutions atmosphériques, notamment celles susceptibles d'entraîner un dépassement des objectifs de qualité de l'air retenus par le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA). Ils fixent ainsi les mesures de protection applicables à la zone considérée. Cette zone correspond à l'intérieur des agglomérations de plus de 250 000 habitants ou à des zones où les valeurs limites en niveau de concentration en polluants dans l'atmosphère sont dépassées ou risquent de l'être.

Le dispositif des plans de protection de l'atmosphère est régi par le Code de l'Environnement (articles R.222-13 à R.222-36). Les plans de protection de l'atmosphère rassemblent les informations nécessaires à l'inventaire et à l'évaluation de la qualité de l'air de la zone considérée.

Le PPA des Alpes-Maritimes a été approuvé par arrêté préfectoral le 23 mai 2007. Il énumère les principales mesures préventives et correctives d'application temporaire ou permanente, qui peuvent être prises pour atteindre les objectifs nationaux. Il rassemble également les informations nécessaires à l'établissement du plan : diagnostic, éléments cartographiques, inventaire des émissions, etc., ainsi que les modalités des procédures d'urgence en cas de dépassement des seuils d'alerte.
Le PPA a été révisé et approuvé le 6 novembre 2013 pour devenir le PPA des Alpes-Maritimes Sud dans lequel est inclus la commune de Peillon.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.3 - Plan Départemental d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés des Alpes-Maritimes (PDEDMA 06)

Depuis l'adoption du PDEDMA des Alpes-Maritimes le 19 novembre 2004, le contexte général, départemental, régional et national (Grenelle de l'Environnement) de la gestion des déchets a évolué, tant au niveau de la réglementation, des flux de déchets et des équipements de traitement que des documents de planification relatifs aux autres catégories de déchets. Ces importantes évolutions imposent une révision du plan. Le PLU de Peillon devra être compatible avec les dispositions de ce plan.

La révision du plan adopté en 2004 par arrêté préfectoral a été engagée en 2008, à partir de la décision prise lors de la commission permanente du Conseil Départemental du 10 juillet 2008.
Après avis favorable de la Commission Consultative du plan le 22 janvier 2010 et des autorités consultées conformément à l'article R.541-20 du Code de l'Environnement (Préfet, conseils généraux des départements limitrophes,…), le projet de plan révisé et son évaluation environnementale ont été arrêtés par l'assemblée départementale le 28 juin 2010, puis soumis à enquête publique du 6 septembre au 8 octobre 2010. Après la remise du rapport de la Commission d'enquête au Conseil Départemental le 10 novembre 2010, les recommandations formulées par la Commission d'enquête ont été prises en compte avant de soumettre le projet de plan et son évaluation environnementale à l'approbation de l'assemblée départementale du 20 décembre 2010.

En cohérence avec les lois Grenelle 1 et Grenelle 2, le PDEDMA, basé sur les données de référence de l'année 2007, fixe des objectifs départementaux quantitatifs ambitieux, mais nécessaires, pour permettre, aux horizons 2015 et 2020, une gestion optimisée et maîtrisée des déchets ménagers et assimilés produits sur le territoire départemental. Les décisions des personnes morales de droit public et leurs concessionnaires doivent être compatibles avec les décisions de ce plan.
Il constitue un document de planification de la gestion des déchets ménagers et assimilés, à l'échelle départementale, qui coordonne les actions à entreprendre, pendant une période de 10 ans, par les différents acteurs publics et privés.

Les grands objectifs du PDEDMA :
- Produire le moins de déchets possible,
- Recycler le plus possible dans des conditions économiquement acceptables,
- Traiter localement et dans les meilleurs délais les déchets résiduels dans les installations de traitement existantes et dans des installations nouvelles, en utilisant des procédés techniques fiables et éprouvés,
- Une recherche constante d'équilibre entre utopie et réalisme.

Le PDEDMA est composé de trois outils :
- Le document du plan et son rapport environnemental,
- Les contrats d'objectifs entre le Conseil Départemental, les communes et les EPCI. Le plan a fixé un cadre avec des objectifs départementaux. Ainsi, il prévoit des contrats d'objectifs, qui seront signés entre le Conseil Départemental, les communes et les EPCI compétents, afin d'ajuster localement ces objectifs aux performances actuelles des EPCI.
- Le Comité de suivi, créé pour accompagner la mise en oeuvre du plan en partenariat avec l'Observatoire Départemental des Déchets.

Le PDEDMA fixe cinq objectifs départementaux :
- Réduire les quantités d'ordures ménagères (ordures ménagères résiduelles et collectes sélectives, représentant 517 kg/hab en 2007) de 36 kg/hab/an à l'horizon 2015 (- 7 % par habitant pour les 5 prochaines années) et de 52 kg/hab/ an à l'horizon 2020,
- Réduire la nocivité des déchets, en écartant les déchets dangereux des ménages et des entreprises des ordures ménagères ; l'objectif du plan est de collecter sélectivement 3 kg/hab/an aux horizons 2015 et 2020 (1,5 kg/hab/an en 2007),
- Orienter vers les filières de recyclage matière et organique 45 % des déchets ménagers et assimilés (qui relèvent du service public) en 2015,
- Tendre vers la stabilisation des encombrants par des actions de prévention (ressourceries, maîtrise des déchets verts…) et améliorer leur valorisation,
- Diminuer la quantité d'ordures ménagères résiduelles de 465 kg/hab/an à 425 kg/hab/an en 5 ans, et à 375 kg/hab/an en 10 ans, conformément à la circulaire du 25 avril 2007.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.4 - Le Schéma Départemental d'Équipement Commercial des Alpes-Maritimes (SDEC)

Ce schéma est prévu par la loi de décembre 1973 (modifiée par la loi du 5 juillet 1996).
Son contenu et ses modalités d'élaboration sont définis dans le décret du 20 novembre 2002 relatif aux Schémas de Développement Commercial, précisé par la circulaire du 3 février 2003.

Le Schéma Départemental d'Équipement Commercial a été approuvé par décision préfectorale n°2005-517 en date du 23 septembre 2005 pour 6 ans (2005 - 2011).
Il rassemble des informations sur l'activité commerciale et son environnement économique. Il prévoit la mise en oeuvre d'études ou d'enquêtes complémentaires afin d'affiner le diagnostic et mettre en place un système pérenne d'analyse et de suivi des évolutions.

Ce document, compatible avec la Directive Territoriale d'Aménagement approuvée, comporte une analyse prospective et indique les orientations en matière de développement commercial et les secteurs d'activités à privilégier.
Il n'a pas de caractère normatif, mais informatif et prospectif. Néanmoins, le SDEC des Alpes-Maritimes constitue un instrument nécessaire à la prise en compte des besoins de consommation, au développement de l'emploi, mais aussi à la préservation et à l'amélioration de la qualité de vie de ces différents espaces commerciaux.

Suite à la loi de Modernisation de l'Économie du 4 août 2008, les SDEC ne sont pas reconduits mais elle instaure la possibilité d'élaborer un Document d'Aménagement Commercial en tant que volet « commerce » des SCoT.

Les lois Grenelle I (5 août 2009) et Grenelle II (13 juillet 2010) confortent les SCoT comme échelle majeure de planification et les obligent à élaborer un volet « commerce » introduisant ainsi l'urbanisme commercial dans l'urbanisme de droit commun.

De plus, un projet de loi relatif à l'urbanisme commercial est en cours de discussion.

Ainsi, le PLU de Peillon devra tenir compte de ces différents enjeux et orientations du SDEC des Alpes-Maritimes.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.5 - Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes

Le développement de la société numérique représente un enjeu de modernité et d'attractivité essentiel. Cela représente également un enjeu de compétitivité stratégique pour les Alpes-Maritimes, territoire de hautes technologies et d'innovations, pour ses entreprises comme ses administrations.
Aujourd'hui, 80 % de l'économie française est concernée par le numérique.

Le déploiement du très haut débit pour tous constitue donc l'un des plus grands chantiers d'infrastructures à venir.
La Commission européenne a lancé en 2010 le programme « Europe 2020 » dans le cadre de la stratégie de Lisbonne. Les objectifs retenus par l'Agenda Numérique 2020 sont les suivants : en 2013, le haut débit (2 mégabits par seconde) pour tous les Européens ; en 2020, accès à 30 Mbit/s pour tous, avec 100 Mbit/s pour au moins 50 % des ménages.

La France a fait de ces objectifs une de ses priorités. Le Programme National Très haut débit, définit par le gouvernement en juin 2010, vise « du très haut débit le plus loin et le plus vite possible sur l'ensemble du territoire national ». Ce programme s'appuie sur un triple découpage du territoire national, qui reflète les opportunités et contraintes de déploiement des réseaux optiques :

- **La zone très dense** (ZTD), très rentable du fait de sa densité et d'une forte proportion d'immeubles collectifs. 8 communes en ZTD sont recensées dans les Alpes-Maritimes ;
- **La zone dite « moyennement dense »**, qui concerne les territoires où, malgré la diminution de la densité, l'initiative privée reste possible à la condition d'être mutualisée. Dans les Alpes-Maritimes, 56 communes sont inscrites dans cette zone ;
- **La zone dite « non dense »** ou zone d'initiative publique : il n'existe par sur ces territoires d'équilibre économique pour un déploiement de la fibre optique sur des financements privés.

Les Schémas Directeurs Territoriaux d'Aménagement Numérique du territoire (SDTAN) trouvent leur fondement dans la loi n°2009-1572 du 17 décembre 2009 relative à la lutte contre la fracture numérique, introduite dans l'article L.1425-2 du Code général des collectivités territoriales.

Ces schémas « *recensent les infrastructures et réseaux de communications électroniques existants, identifient les zones qu'ils desservent et présentent une stratégie de développement de ces réseaux, concernant prioritairement les réseaux à très haut débit fixe et mobile, y compris satellitaire, permettant d'assurer la couverture du territoire concerné* ».

Le SDTAN est un outil de cadrage, qui prévoit le déploiement du très haut débit sur un territoire. Il est inscrit dans une perspective de planification à l'horizon de 10 à 15 ans.
Ce document doit être pris en compte dans les PLU. Les dispositions relatives aux communications électroniques comprises dans la loi Grenelle II de juillet 2010, conduisent à intégrer les orientations des SDTAN dans les PLU.

Les SDTAN définissent :

- Un état des lieux des offres de services et un bilan des usages en matière de technologies de l'information et de la communication.
- Un chiffrage de la construction du réseau à très haut débit et de sa rentabilité.
- Le phasage du projet, précisant la stratégie de réalisation des objectifs définis.
- Le plan d'actions.

Le schéma directeur départemental d'aménagement numérique des Alpes-Maritimes (SDDAN 06) a été approuvé par le Conseil Départemental en juin 2013.

Les 5 priorités d'aménagement numérique sont les suivantes :

1. Desservir les derniers foyers et entreprises inéligibles à l'ADSL
2. Favoriser la montée en débit pour permettre à l'ensemble des foyers et entreprises de disposer d'un débit minimum de 2 Mbit/s
3. Desservir en très haut débit les zones d'activités
4. Desservir en très haut débit les bâtiments publics (hôpitaux, écoles, mairies, police et gendarmerie…)
5. Permettre le développement du dégroupage.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.6 - Contrat de rivière des Paillons

Situé dans le département des Alpes-Maritimes, le Paillon est un fleuve côtier typiquement méditerranéen. Après avoir pris naissance dans les Préalpes Niçoises, le Paillon traverse l'agglomération niçoise avant de se jeter dans la Méditerranée au centre de la Baie des Anges.

Le Paillon draine un bassin versant d'environ 250 km², très compact et fortement accidenté. Sa particularité est de présenter une alternance entre des étiages extrêmement faibles et persistants pouvant aller jusqu'à l'assec et des crues soudaines et violentes. La colonisation de la plaine alluviale du Paillon est très ancienne et la demande de protection a été rapidement très pressante. L'endiguement progressif du Paillon a répondu à cette attente et sa couverture actuelle dans la traversée de Nice est l'aboutissement de cette conquête par l'Homme sur l'espace de liberté du Paillon. Les vallées du Paillon, qui ont toujours été un lieu de passage, sont de plus en plus investies par des zones d'habitat et des activités diverses, accompagnées des voies de communication qui les desservent.
La ressource en eau du Paillon est également très sollicitée pour des usages domestiques et industriels. Le haut du bassin versant, grâce à son relief escarpé, a su conserver son aspect naturel et abrite une forêt dense. Certains secteurs sont d'une qualité écologique et paysagère méconnue.

Le contrat de rivière des Paillons a été signé le 25 octobre 2010. L'objectif global de ce contrat est de mettre en place, en cohérence avec la Directive Cadre sur l'Eau et le SDAGE, un plan de gestion global et durable permettant de rendre compatible ces enjeux humains avec la préservation et la pérennité de la ressource et des milieux naturels.
Le périmètre du contrat de rivière comprend 20 communes situées dans les Alpes-Maritimes. Cela représente 97,2 % du bassin versant des Paillons.

Le Paillon est composé de cinq affluents principaux. La commune de Peillon est intégrée au bassin versant du Paillon de L'Escarène.

Enjeux pour le bassin versant du Paillon de l'Escarène

- Améliorer la gestion des inondations,
- Améliorer la qualité de l'eau sous tous ses aspects,
- Restaurer le lit et les berges,
- Protéger les ressources souterraines,
- Créer des aménagements récréatifs et paysagers,
- Informer et sensibiliser.

Objectifs

- Améliorer la qualité de l'eau,
- Restaurer, préserver et valoriser le patrimoine naturel,
- Assurer la protection contre les crues,
- Contribuer à la gestion de la ressource en eau,
- Coordonner, sensibiliser et évaluer le Contrat de rivière.

Des fiches actions ont été établies sur l'ensemble des communes. Les actions identifiées sur la commune et le bassin versant sont notamment de :

- Finaliser le Schéma Directeur d'Assainissement et de Gestion des Eaux de Drap,
- Améliorer le fonctionnement de la station d'épuration de Drap, qui traite les effluents de la commune de Peillon,
- Mettre en place une démarche commune pour l'évacuation et le traitement des déchets de moulins,
- Restaurer la ripisylve du Paillon de l'Escarène,
- Conforter les berges et les ouvrages d'arts, notamment les seuils de Sainte-Thècle et de Châteauvieux,
- Garantir le libre écoulement fluvial,
- Gérer le risque inondation et développer la culture du risque,
- Améliorer la connaissance de la ressource en eau,
- Protéger et mettre en valeur les ressources en eaux souterraines, notamment les sources de Sainte-Thècle.

Enfin, le Programme d'Actions pour la Prévention des Inondations (PAPI) des Paillons a été approuvé par deux avis :

- L'avis du Comité de bassin RM le 14 février 2013,
- Et l'avis de la commission nationale mixte inondation le 27 mars 2013.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.7 - Plan Départemental de Protection des Forêts Contre l'Incendie des Alpes-Maritimes (PDPFCI)

Approuvé par arrêté préfectoral du 27 avril 2009, et prolongé pour une durée de 3 ans depuis le 27 avril 2016, le Plan Départemental de Protection des Forêts contre l'Incendie (PDPFCI) donne les axes prioritaires de l'État et de ses principaux partenaires (Conseil Départemental, Service Départemental d'Incendie et de Secours, Office National des Forêts, Comités Communaux Feux de Forêt, ...) afin d'améliorer la prévention et la lutte contre les incendies pour une période de 7 ans.

Les actions de coordination de la politique de la prévention des incendies ainsi que les Plans de Prévention des Risques Incendies de Forêt, sont menées par la Direction Départementale des Territoires et de la Mer (DDTM).

Les axes de prévention et de lutte sont les suivants :

- La surveillance estivale,
- Les équipements de Défense de la Forêt Contre les Incendies (DFCI) et travaux de prévention,
- La connaissance de l'équipement de DFCI,
- La régularisation des ouvrages (mise en place de servitudes pour pérenniser les ouvrages).

Il s'agit donc de :

- Poursuivre l'activité d'écobuage – brûlage de végétaux sur pieds et des feux d'hiver,
- Renforcer l'application du débroussaillement obligatoire,
- Informer et sensibiliser à l'emploi du feu,
- Élaborer le Plan de Prévention des Risques Incendies de Forêt (PPRIF).

Le PLU de Peillon devra prendre en compte les zones de risques d'incendie de forêts et les axes de prévention et de lutte du PDPFCI.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.8 - Charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes

Avec le Grenelle de l'Environnement, le « Plan Barnier Objectif Terres 2020 » et l'ensemble des politiques et programmes mis en place dans les Alpes-Maritimes, la question de l'avenir de l'agriculture et de la forêt dans le département se pose dans de nouveaux termes, ceux du développement durable.

L'agriculture et la production forestière ont fortement décliné depuis les années 50. Néanmoins, elles restent au coeur des nouveaux défis économiques, alimentaires et écologiques auxquels la société d'aujourd'hui doit faire face et qui appellent à des nouveaux modèles de développement des territoires.

Dans ce contexte, il apparaît important pour le département de proposer et de mettre en place une stratégie de développement durable de l'agriculture et la forêt concertée avec l'ensemble des acteurs concernés.

Cette stratégie a été élaborée à la suite d'un vaste travail de concertation mené sous l'égide d'un comité de pilotage composé de personnes qualifiées représentatives des principales parties intéressées de l'agriculture et de la forêt dans les Alpes-Maritimes. Ce comité, après analyse des attentes exprimées par les différents acteurs, a arrêté une stratégie de développement durable de l'agriculture et de la forêt dans le département afin de la présenter lors des assises de l'agriculture et de la forêt qui se sont déroulées à Nice le 15 octobre 2010.
Cette stratégie se compose d'un diagnostic partagé, qui permet de préciser le cadre dans lequel s'est inscrite la réflexion présidant son élaboration, d'un ensemble de propositions d'orientations à mettre en place indiquant les grands axes de développement qui doivent être poursuivis, d'une charte énumérant les engagements à prendre pour y parvenir ainsi que d'un plan d'actions déclinant concrètement la conduite à tenir pour atteindre ces objectifs.

Les quatre piliers de la stratégie de développement durable

- Créer une synergie entre les activités agricoles et forestières et leur territoire par une démarche forestière volontariste ;
- Inscrire l'agriculture et la forêt au coeur de leur environnement ;
- Construire les bases d'une croissance économique durable ;
- Promouvoir un mode de développement solidaire.

La charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt des Alpes-Maritimes

Les signataires de la stratégie s'engagent à tenir des engagements dans de nombreux domaines. Les 28 engagements portés par la charte ont pour but de donner aux activités agricoles et forestières de nouvelles perspectives de développement fixant des objectifs clairs articulés autour des axes suivants :

- Un axe territorial dont l'objectif principal est la mise en place d'un dispositif de maîtrise du foncier agricole ;
- Un axe environnemental qui repose sur le développement de pratiques respectueuses de l'environnement et celui du développement d'énergies renouvelables ;
- Un axe économique avec pour double objectif d'adapter l'offre à la demande et d'augmenter la valeur ajoutée des productions locales s'articulant autour d'un accroissement des capacités de transformation, d'une valorisation de la production à travers la promotion des produits locaux, du développement des circuits courts, ou encore de la création d'une plate-forme collaborative euroméditerranéenne de recherche, d'innovation, de développement et de formation ;
- Un axe social qui couvre les questions de formation, d'emploi et de logements.

Le plan d'actions qui fait suite à la charte de développement durable de l'agriculture et de la forêt est constitué d'un ensemble de fiches thématiques qui ont été élaborées en vue de répondre aux enjeux prioritaires identifiés lors de la phase diagnostic et qui crée le coeur de la stratégie de la charte.

Le PLU de la commune de Peillon devra prendre en compte les mesures énoncées dans cette charte. Il contribuera ainsi à la préservation du potentiel des terres agricoles et à la mise en valeur des espaces fonciers agricoles et forestiers.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

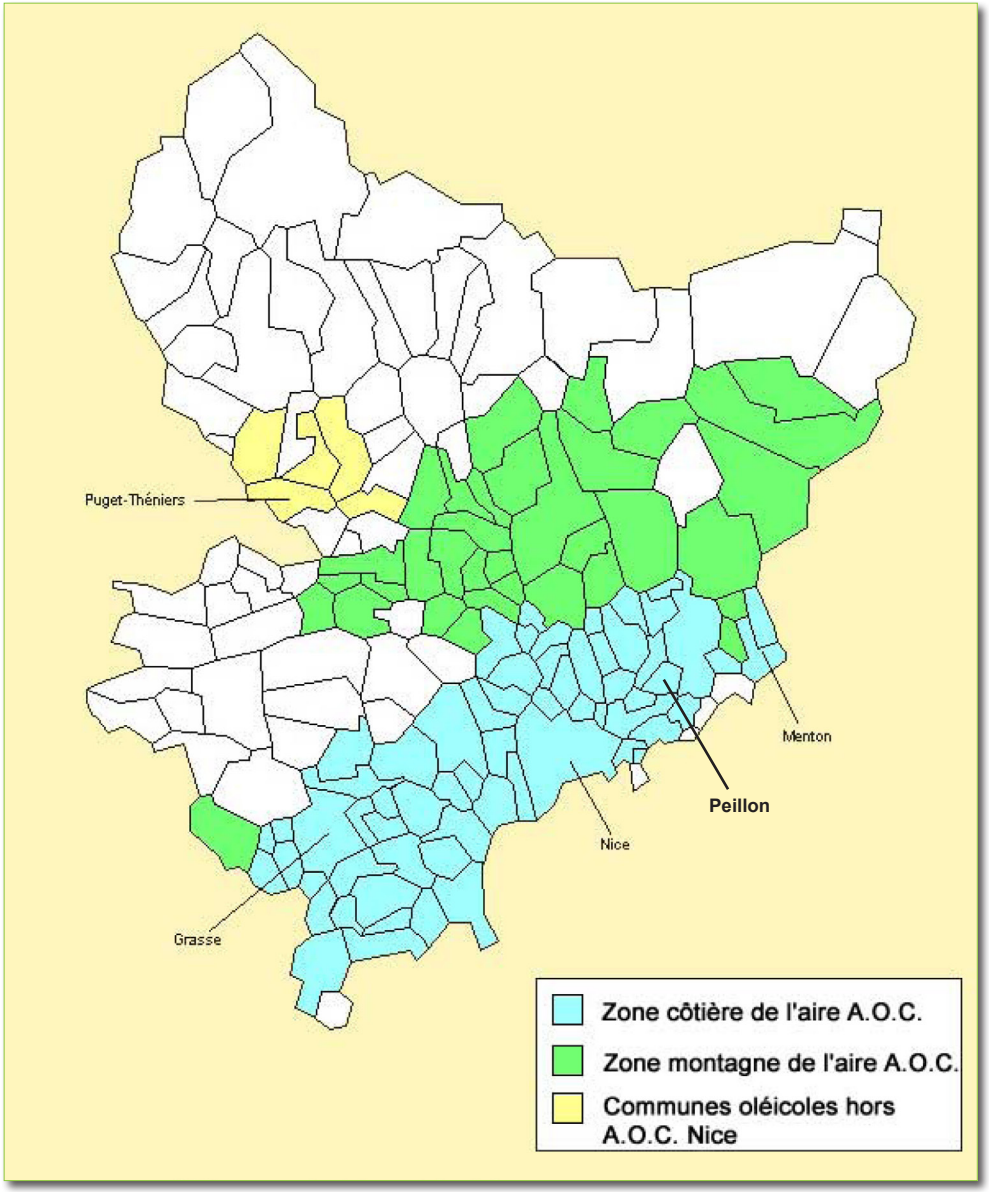
2.9 - Périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée (AOC)

Le territoire communal est totalement inclus dans deux périmètres d'Appellation d'Origine Contrôlée (statut FR – français) ou d'Appellation d'Origine Protégée (statut CE – européen) :

- Périmètre AOC - AOP « Olive de Nice » par décret du 20 avril 2001,

- Périmètre AOC -AOP « Huile d'olive de Nice » par décret du 26 novembre 2004.

En conséquence, selon les dispositions de l'article L.112-3 du Code Rural, il convient de consulter, en cas de réduction de terres agricoles, l'institut national des appellations d'origine avant l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.



Communes des Alpes-Maritimes concernées par l'AOC « Olive de Nice »

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.10 - Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

Le PLU de Peillon devra respecter l'ensemble des servitudes d'utilité publique communiquées par l'État. Ces servitudes, affectant l'utilisation du sol, sont une limite au droit de propriété, instituées par des actes spécifiques en fonction de législations particulières. Elles ont pour but notamment de préserver le fonctionnement de certains équipements publics, le patrimoine culturel ou naturel, ainsi que la salubrité et la sécurité publiques.

Le territoire de la commune de Peillon est concerné par différentes servitudes :

- **Servitude relative à la protection des bois et forêts soumis au régime forestier** *(A1)*.

- **Servitude relative à la pose des canalisations publiques d'eau et d'assainissement** *(A5)* : sont concernées toutes les canalisations existantes.

- **Servitude relative à la protection des bois, forêts et dunes** *(A8)*.

- **Servitude relative à la protection des monuments historiques** *(AC1)* : cette servitude concerne la Chapelle des Pénitents Blancs et la Fontaine publique, situées dans le vieux village. Cette servitude s'étend sur une zone de 500 m de rayon autour des monuments.

- **Servitude relative à la protection des sites et des monuments historiques** *(AC2)* : cette servitude concerne l'ensemble du village et ses abords.

- **Servitude relative aux abords des champs de tir** *(Ar6)*.

- **Servitude relative aux périmètres de protection des eaux potables (souterraines ou superficielles) et des eaux minérales** *(AS1)* : elle concerne le forage de la Sagna à Cantaron et le forage des Vernes à Drap qui n'alimentent pas directement la commune. Ils servent uniquement éventuellement d'appoint. La commune puise dans les sources de Sainte-Thècle et le puits drainant de Châteauvieux. Au niveau du haut Borghéas, le maillage de secours est assuré grâce au réseau du SILCEN. Une partie du quartier des Novaines (propriété VICAT) est desservi par un réseau privé alimenté par l'eau gérée par le Syndicat Intercommunal des Eaux des Corniches et du Littoral (SIECL).
  Les sources des Thues et des Crouzes desservent des fontaines.

  Les sources de Sainte-Thècle sur le territoire communal ne bénéficient pas encore des périmètres de protection dont la mise en oeuvre a été rendue obligatoire par la loi sur l'eau du 03/01/1992. Cette procédure est en cours et ces périmètres seront ensuite intégrés au PLU de la commune.
  Le 6 avril 2012, la commune de Peillon demande la désignation d'un hydrogéologue agréé pour la définition des périmètres de protection des captages pour l'alimentation en eau potable. L'étude hydrogéologique préliminaire à la saisine de l'hydrogéologue agréé a été établie par M. Christian Mangan à la demande de la commune. Le 27 mai 2013, dans le cadre du projet de la déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des sources de Sainte-Thècle et du drainage de Châteauvieux, M. Camperon – hydrogéologue agréé – a été désigné.

- **Servitude relative à l'établissement des canalisations de transport et de distribution de gaz** *(I3)* : sont concernées toutes les canalisations de distribution existantes.

- **Servitude relative à l'établissement des canalisations électriques** *(I4)* : elle concerne deux lignes à haute tension (la ligne de 63 KV Contes-Peille et la ligne de 63 KV Contes-Trinité Victor) ainsi que toutes les lignes à moyenne et basse tensions aériennes et souterraines.

- **Servitude résultant du plan de prévention des risques naturels prévisibles d'inondation, de mouvements de terrain et de séisme** *(PM1)*.

- **Servitude relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection des centres de réception contre les perturbations électromagnétiques** *(PT1)* : il s'agit du centre de Peille / Mont Agnel.

2 - AUTRES PLANS ET PROGRAMMES À CONSIDÉRER

2.9 - Servitudes d'Utilité Publique (SUP)

- **Servitude relative aux communications téléphoniques et télégraphiques** *(PT3)* : elle concerne les câbles souterrains des lignes à grande distance et tout le réseau de lignes aériennes et câbles souterrains de distribution.

- **Servitude relative à la voirie** *(T1)* : elle concerne la ligne SNCF Nice-Breil-sur-Roya.

- **Servitude aéronautique instituées pour la protection de la circulation aérienne** *(T7)*.

3 - ÉTUDES TECHNIQUES EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Les spécificités naturelles et urbaines concernant le territoire communal sont décrites dans la partie 2 « Rapport environnemental » du présent rapport.

Espaces naturels et urbains

Inventaire départemental des paysages

Un « inventaire départemental des paysages » a été élaboré en juin 1997, dans le cadre d'une étude menée par la Direction Régionale de l'Environnement et la Direction Départementale de l'Équipement.
Le territoire de la commune de Peillon est identifié dans cette étude comme appartenant à la famille des « Préalpes Niçoises », dans l'entité paysagère « Le bassin des Paillons ».

Sites archéologiques

Conformément aux dispositions du Code du Patrimoine (livre V, art L.522-4), les personnes qui projettent de réaliser des aménagements, ouvrages ou travaux peuvent saisir le préfet de région afin qu'il examine si leur projet est susceptible de donner lieu à des prescriptions archéologiques.

En dehors de ces dispositions, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction régionale des Affaires Culturelles de Provence-Alpes-Côte-d'Azur (Service régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du Patrimoine (livre V, titre III).

Le territoire de Peillon est concerné par les mesures régissant les sites archéologiques.
L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme stipule que « *le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.* »

Par ailleurs, le décret n°86-192 du 5 février 1986 a institué une procédure de consultation préalable du directeur des antiquités lorsque des travaux prévus dans un site archéologique peuvent compromettre la conservation ou la mise en valeur de ce site. Il résulte du décret précité qu'un permis de construire qui serait instruit sans cette consultation préalable serait entaché d'illégalité.

Sites classés, sites inscrits et monuments historiques

La commune de Peillon comprend plusieurs sites :
- La chapelle des Pénitents Blancs, classée monument historique depuis le 27 mars 2000,
- Le village et ses abords, inscrits à l'Inventaire des Sites pittoresques du département des Alpes-Maritimes depuis le 19 juillet 1954,
- La fontaine publique, située dans le village, inscrite aux monuments historiques depuis le 22 décembre 1941.

Autour des deux monuments historiques, un périmètre de 500 mètres s'applique, où toutes les demandes de permis de construire, de modifications des sols, doivent faire l'objet d'un avis de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF).

Éléments patrimoniaux

En application des dispositions des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, et définir le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.

3 - ÉTUDES TECHNIQUES EN MATIÈRE DE PRÉVENTION DES RISQUES ET DE PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Faune et flore

Le territoire communal est concerné par l'inscription dans l'inventaire du patrimoine naturel de la région PACA : des périmètres d'inventaire – ZNIEFF – sont présents sur le territoire de Peillon.

Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique

Deux ZNIEFF sont identifiées sur le territoire communal (cf. carte page 116) :
- ZNIEFF de type I : « Plateau Tercier - La Lare - Cime de Rastel »
- ZNIEFF de type II: « Forêt de Blausasc »

Eau et milieux aquatiques

La commune de Peillon est alimentée en eau potable par les sources de Sainte-Thècle et le drainage de Châteauvieux.
Comme le rappelle le Porter à Connaissance (PAC) de l'État, les sources de Sainte-Thècle sur le territoire de Peillon ne bénéficie pas des périmètres de protection ; leur mise en oeuvre a cependant été rendue obligatoire par la loi sur l'eau du 03/01/1992.

La commune de Peillon a initié cette procédure le 6 avril 2012 en demandant à l'Agence Régionale de Santé (ARS) la désignation d'un hydrogéologue agréé pour la définition des périmètres de protection des captages pour l'alimentation en eau potable.
A l'initiative communale également, M. Christian Mangan a établi l'étude hydrogéologique préliminaire à la saisine de l'hydrogéologue agréé.
Dans le cadre du projet de la déclaration d'utilité publique des périmètres de protection des sources de Sainte-Thècle et du drainage de Châteauvieux, M. Camperon – hydrogéologue agréé – a été désigné le 27 mai 2013 par l'ARS.

Risques naturels

La commune de Peillon fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques (PPR) concernant les mouvements de terrains, les inondations et les séismes, approuvé le 17 novembre 1999.
Aucun PPR contre les feux de forêt n'a été prescrit sur la commune, alors qu'elle est soumise à ce risque.
Par ailleurs, afin de veiller à la cohérence entre la prévention des inondations et la préservation des milieux, et de partager une stratégie commune, un Programme d'Actions de Prévention contre les Inondations (PAPI) sur le bassin versant des Paillons a été approuvé ; la commune est concernée par ce document.

PARTIE 2 - ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

PARTIE 2

CHAPITRE 1

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1 - OCCUPATION GÉNÉRALE DES SOLS

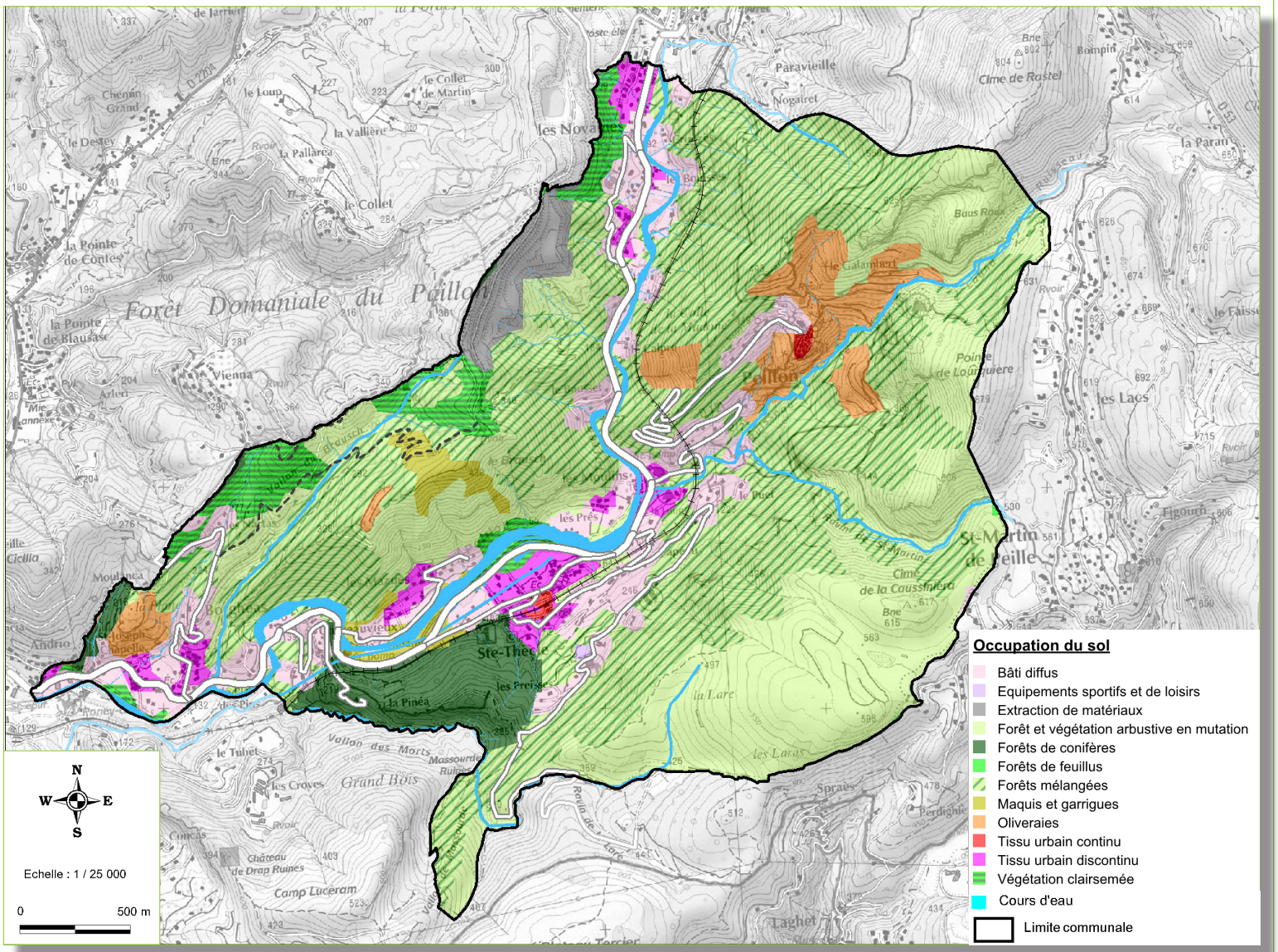
1.1 - Grands types d'occupation des sols

Les zones construites sur le territoire se localisent dans la vallée du Paillon, le long de la RD 21.
Peillon-Village est accessible à partir de la RD 121, accroché au versant de la Colle de la Madone. Les habitations se retrouvent sous la forme d'un bâti dense dans Peillon-Village, à Sainte-Thècle, Borghéas et Châteauvieux. Les espaces artificialisés représentent 15 % du territoire communal.

Des oliveraies s'étendent à proximité de Peillon-Village jusqu'au Galambert, au-dessus de Borghéas et sur l'ubac de Brausch. Elles occupent 4 % du territoire.

De part et d'autre de la vallée du Paillon, le territoire est recouvert de forêts de feuillus et de conifères représentant 71 % du territoire communal.

L'extrême Nord du territoire est occupé par des carrières dominant le hameau des Novaines et quelques milieux semi-ouverts : garrigues, maquis.



Occupation du sol

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

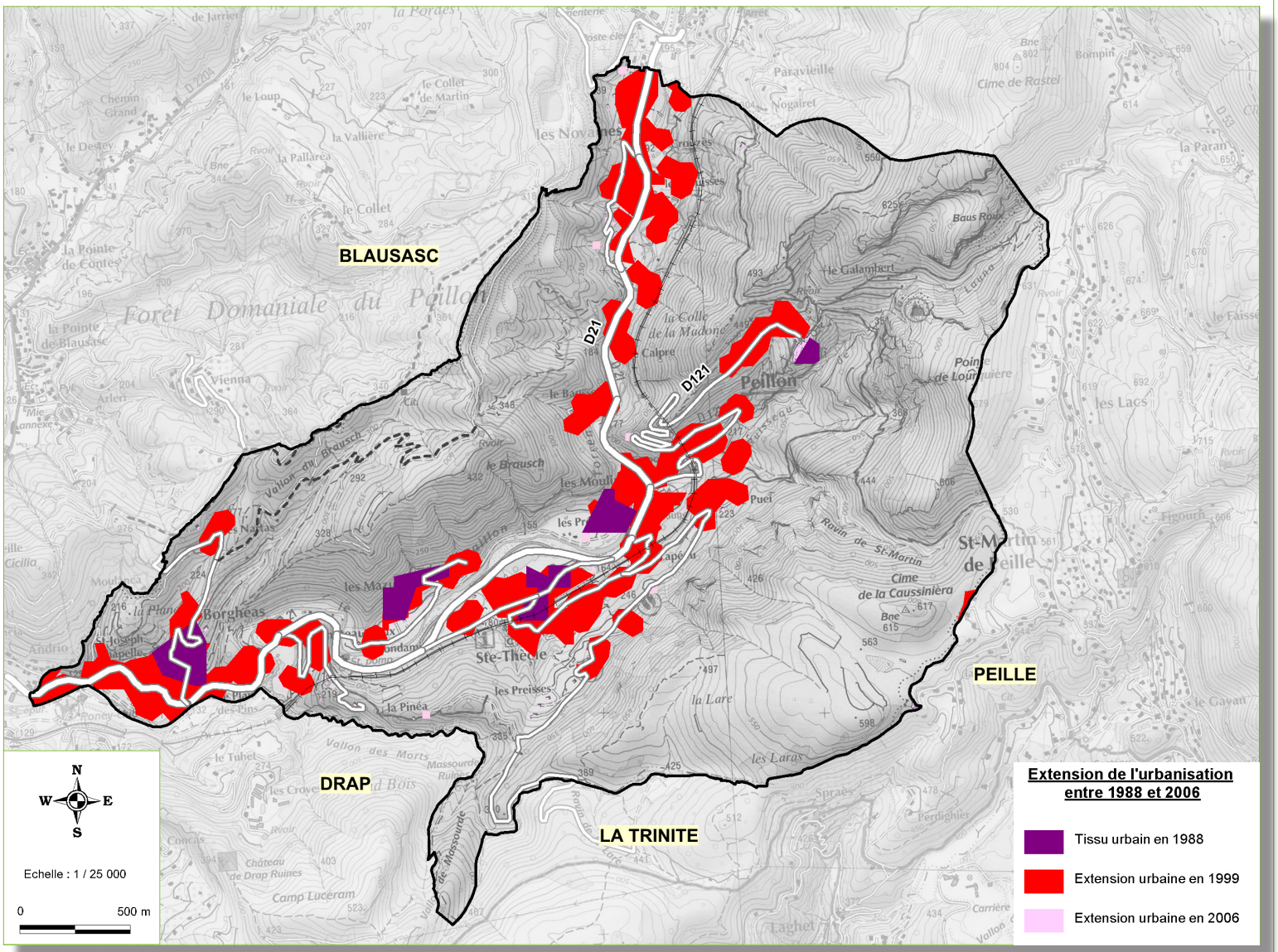
1 - OCCUPATION GÉNÉRALE DES SOLS

1.2 - Grandes tendances d'évolution de l'occupation des sols

Les grandes tendances d'évolution de l'occupation du sol ont été analysées à partir des données numériques sous Système d'Information Géographique. Les résultats chiffrés ci-dessous ont été calculés à partir de l'occupation du sol de 1999 et 2006 du CRIGE PACA, données produites à l'échelle régionale à partir d'images satellites. Ces bases de données régionales ne sont qu'une représentation généralisée de l'occupation du sol et les contraintes de géométrie ne permettent pas une vision exhaustive des éléments de surface du territoire cartographié.

De 1990 à 2006, l'occupation du sol a beaucoup changé. Les espaces artificialisés qui occupaient environ 20 ha jusqu'en 1990 occupent aujourd'hui environ 110 ha, soit 15 % du territoire. Ce développement très important concerne toute la vallée du Paillon, surtout dans le versant oriental du Brausch.

Quelques changements peuvent être également observés dans l'occupation des sols par les prairies et les pâturages. Assez nombreux en 1990 et dans les années 2000 avec 127 ha, ce type de milieu s'est



Extension de l'urbanisation entre 1988 et 2006

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Septembre 2016

fortement réduit depuis avec plus que 23 ha. Cette disparition s'est effectuée au profit du tissu urbain.

On note enfin que les extractions de matériaux ont beaucoup progressé dans les années 2000 s'étalant sur environ 14 ha en limite communale avec Blausasc.

L'organisation de l'occupation des sols sur la commune s'explique par le jeu combiné des composantes physiques et biologiques du territoire et par l'intensité plus ou moins importante des interventions humaines.

Au final, cela se traduit par une organisation géographique particulière que l'on peut distinguer en différentes unités éco-géographiques avec leur propre mode de fonctionnement, avec des interrelations plus ou moins étroites avec les unités avoisinantes, avec des enjeux environnementaux spécifiques qu'il convient de prendre en compte dans le Plan Local d'Urbanisme, pour en faire un véritable projet territorial durable.

Cette caractérisation en unités éco-géographiques fait l'objet d'un chapitre spécifique dans ce rapport environnemental.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Septembre 2016

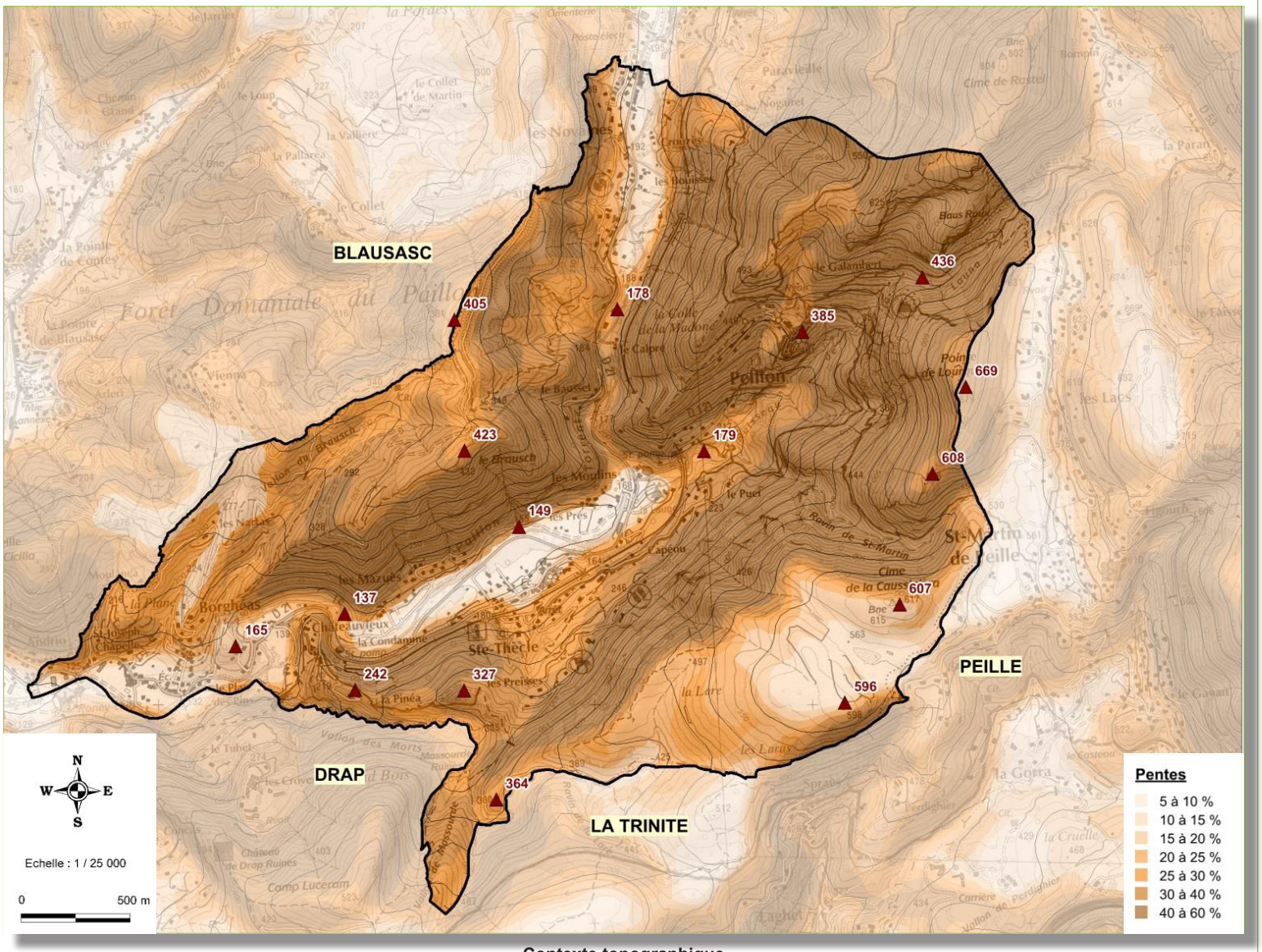
2 - COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

2.1 - Organisation topographique

La commune s'organise dans la vallée du Paillon bordée par deux reliefs aux dénivelés importants à l'Est : la Cime de la Caussinièra à 607 m d'altitude et la Pointe de Lourquière à 669 m d'altitude. A l'Ouest du territoire, se trouve le Brausch à une altitude de 423 m.

Peillon-Village est situé à 385 m d'altitude sur le versant Sud de la Colle de la Madone ; les autres hameaux de la commune se répartissent ensuite le long de la vallée du Paillon sur une gamme d'altitude comprise entre 125 m et 195 m.

Historiquement, les habitations se sont regroupées en hameaux tirant le meilleur parti possible de l'exposition au soleil, tout en préservant les zones agricoles. Les pentes restent soutenues entre 30 % à 40 %.



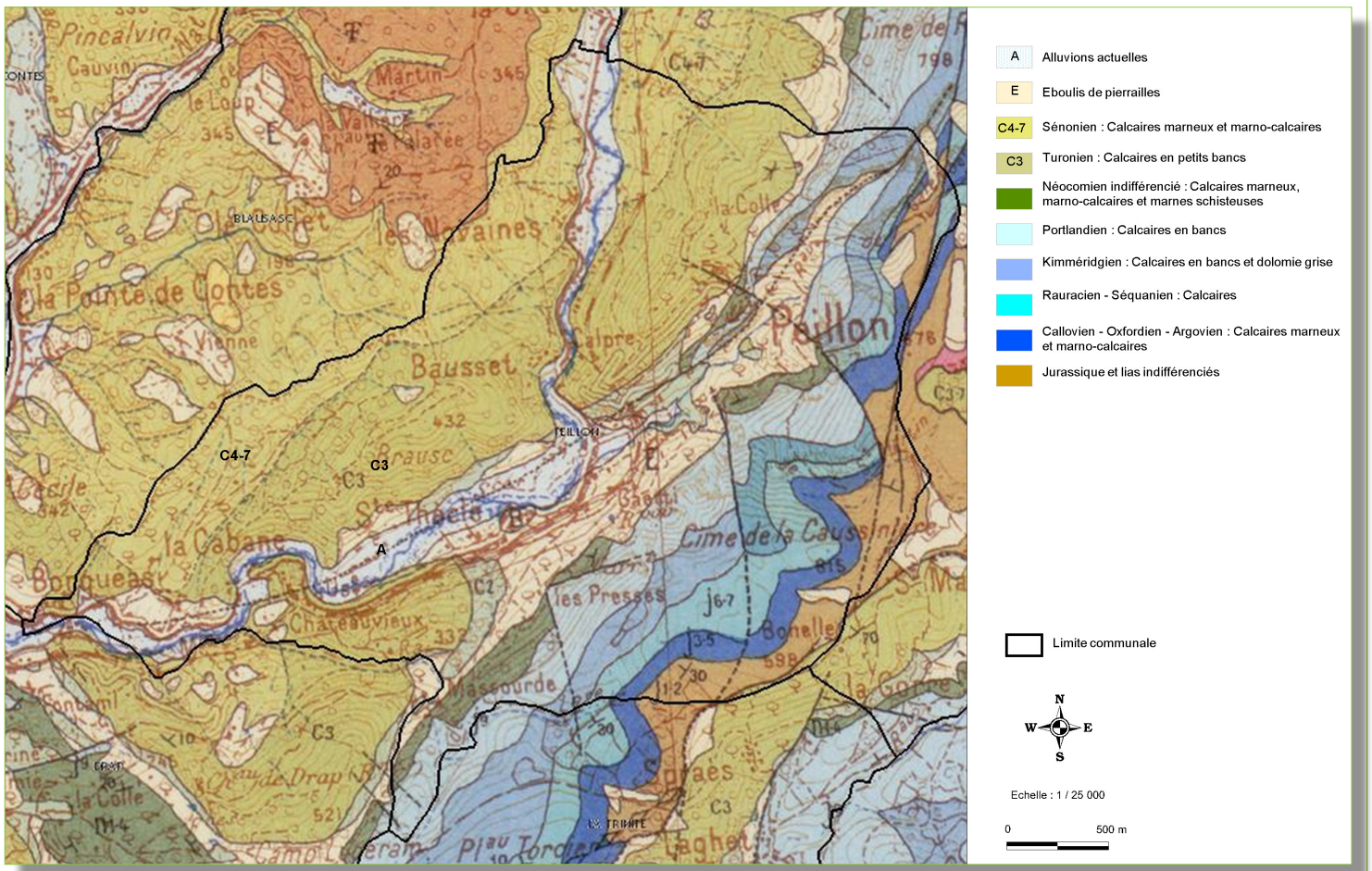
Contexte topographique

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

2.2 - Structures géologiques

Six grandes unités géologiques sont recensées sur la commune de Peillon. Il s'agit de :

- Le vallon du Brausch à l'Ouest de la commune, qui présente des calcaires marneux et des marno-calcaires,
- Le Mont du Brausch à l'Ouest de la commune, présentant des calcaires en petits bancs,
- Au pied du Mont du Brausch s'écoule le fleuve du Paillon qui transporte et dépose des alluvions,
- A l'Est de la commune, la Cime de la Caussinière présente à son sommet des calcaires marneux,
- Sous ces calcaires marneux se situe une barre de calcaires, au niveau des massifs la Pointe de Lourquière, le Baus Roux, le Galambert,
- Au pied du versant de la Cime de la Caussinière se trouve une zone d'éboulis, parmi lesquels ressortent quelques interfaces à marnes, grès et calcaires argileux, non loin du lit du fleuve du Paillon. Cette zone à marnes, grès et calcaires argileux traverse le territoire dans un axe Nord-Sud et Est-Ouest (avec une « bifurcation » au niveau des Moulins du fait de la topographie), là où se situent les hameaux (sauf Borghéas). L'urbanisation dans cette zone du territoire s'explique par la structure géologique et la configuration morphologique de la commune, les marnes et les argiles étant des roches plus tendres et plus propices à la culture.



Contexte géologique

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

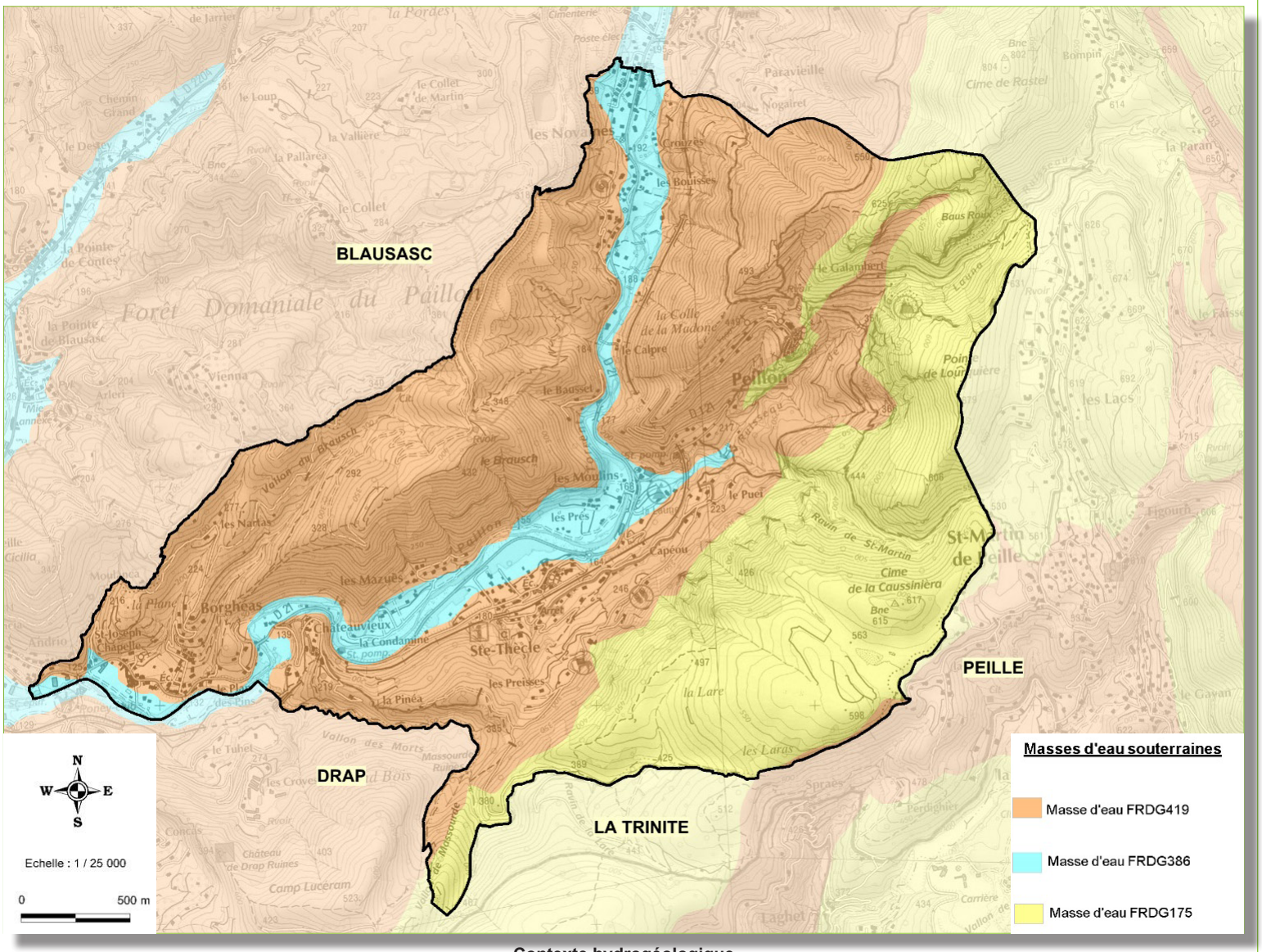
2.3 - Structures hydrogéologiques

Trois principales nappes souterraines sont identifiées sur le territoire communal :

Formations variées du Crétacé au Tertiaire des bassins versants du Paillon et de la Roya (FRDG419)

Il s'agit d'un aquifère compartimenté et complexe, lié à la nature très diverse des formations géologiques concernées. Les formations carbonatées et gréseuses constituent les principaux niveaux aquifères. Les études ont mis en évidence l'existence d'une multiplicité de systèmes indépendants.

Ces nappes d'eaux souterraines se rechargent à partir d'impluvium, par infiltration à partir des cours d'eau, et pertes. Les eaux s'infiltrent au niveau des cours d'eau temporaires et se retrouvent au niveau de sources multiples au contact avec les terrains marno-calcaires du Crétacé. Ces sources, souvent perchées et offrant généralement de faibles débits, peuvent fournir localement des débits plus importants. Ces sources sont parfois clairement liées à des failles ou des contacts anormaux, mais la plupart du temps sont masquées



Contexte hydrogéologique

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Juin 2016

par des formations superficielles (éboulis ou alluvions) qui interviennent comme aquifères relais.

Cette masse d'eau étant constituée d'une multiplicité de systèmes indépendants, les connaissances sont essentiellement locales, et essentiellement limitées à la partie superficielle. La ressource apparaît de bonne qualité, quoique très vulnérable à la pollution comme aux sécheresses. Un potentiel plus important, qui serait en outre moins vulnérable, existe peut-être en profondeur.

Alluvions des basses vallées littorales des Alpes-Maritimes (Siagne, Loup et Paillon) (FRDG386)

Cette masse d'eau s'étend sur une superficie de 33 km². Il s'agit d'un corridor alluvial des Paillons depuis Contes en amont jusqu'à la mer, sur la commune de Nice. Cet aquifère correspond au remplissage alluvial caillouteux et limoneux du Paillon. Il se présente sous la forme d'une nappe d'accompagnement en lien étroit avec le régime de la rivière.

Cette masse d'eau présente un intérêt écologique majeur.
Son maintien repose très largement sur les relations et les échanges privilégiés qui existent entre les cours d'eau et les nappes alluviales, ce qui s'exprime sur un double plan qualitatif et quantitatif.
D'un point de vue qualitatif, la principale contrainte est posée par les risques de contamination des cours d'eau, susceptibles de se répercuter sur la qualité des nappes alluviales. D'un point de vue quantitatif, il s'agit dans ce cas des limites de prélèvement dans les nappes alluviales, afin de réduire les baisses de débit des cours d'eau en périodes critiques et d'éviter la genèse d'assecs sur des tronçons plus ou moins importants. Les états quantitatif et chimique de la masse d'eau sont de bonne qualité (révisions 2013).

Cette masse d'eau est désignée comme ressource stratégique pour l'AEP dans le SDAGE. Elle représente l'une des masses d'eau les plus contributives de la région PACA en termes de prélèvements.

Massifs calcaires jurassiques des Préalpes Niçoises (FRDG175)

La série stratigraphique de cette masse d'eau est constituée de roches sédimentaires dont les variations d'épaisseur sont très faibles.

L'aquifère karstique jurassique est tectoniquement compartimenté. Cette compartimentation délimite des impluviums dont certains exutoires sont bien connus et d'autres masqués, encore mal connus. Les apports aux alluvions du Paillon sont reconnus ou fortement pressentis. La majeure partie de la recharge de la masse d'eau provient de l'infiltration des précipitations sur les surfaces d'affleurement des calcaires jurassiques. Il s'agit le plus souvent d'apport diffus mais aussi parfois concentrés vers des points d'absorption privilégiés. Dans les parties sous couverture, la masse d'eau est peu vulnérable aux pollutions de surface. Les états quantitatif et chimique de la masse d'eau sont de bonne qualité (révisions 2013).

Cette masse d'eau est désignée comme ressource stratégique pour l'AEP dans le SDAGE ; elle est aussi désignée comme ressource patrimoniale. En effet, cette masse d'eau joue un rôle important pour l'alimentation en eau potable des communes adhérentes du SILCEN, de Cantaron, de Drap et de Peillon. Dans un avenir proche, elle pourrait jouer un rôle important pour l'alimentation en eau potable des communes littorales et de l'arrière pays niçois (Vallée du Paillon).

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Juin 2016

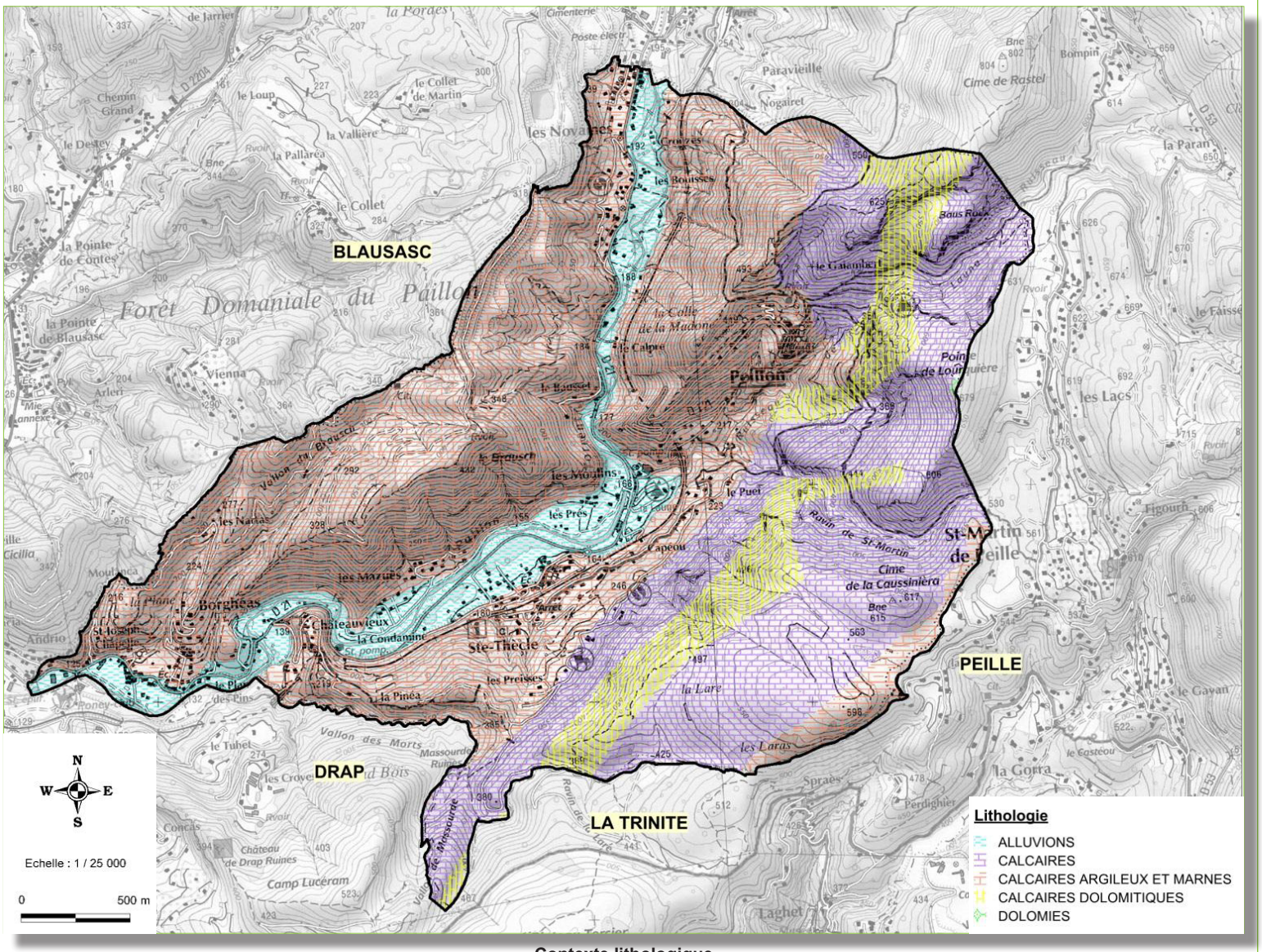
2.4 - Pédologie

On distingue sur le territoire, 3 grands types de sols en lien avec la géologie :

- Les sols et sous-sol perméables et moyennement épais sur calcaires massifs, éboulis, formations glaciaires, qui recouvrent tout le bassin versant de la Launa et le massif de la Caussinièra-Pinéa,

- Les sols peu perméables et moyennement épais sur calcaires qui recouvrent le vallon du Brausch,

- Les sols et des sous-sols perméables moyennement épais sur alluvions qui recouvrent la vallée du Paillon.



Contexte lithologique

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

2 - COMPOSANTES PHYSIQUES DU TERRITOIRE

2.5 - Conditions climatiques

Le climat des Alpes Maritimes est méditerranéen et tempéré en raison de la proximité du littoral, des courants marins et d'un ensoleillement important.

Une étude climatologique réalisée en 1999* a montré que la vallée du Paillon dans laquelle se trouve la commune de Peillon est mal ventilée et soumise à la constitution de lacs d'air froid nocturnes avec des inversions thermiques surtout en hiver.

Températures

Le climat continentalisé se vérifie par une forte amplitude thermique saisonnière (2,5° C en hiver et 21,5°C en août). L'hiver est froid et les températures négatives nocturnes sont fréquentes. Les étés quant à eux sont chauds et secs et ne dépassent pas les 30°C.

Aérologie

Le régime de vents dominant est la brise thermique qui draine, durant la nuit, alternativement d'amont (Nord) vers l'aval (Sud), et inversement le jour.

Ensoleillement

La commune de Peillon bénéficie d'un bon ensoleillement annuel, situé entre 1 566 kWh/m² et 1 630 kWh/m².

Précipitations

L'air chaud et humide est contraint de s'élever à la hauteur des premiers reliefs montagnards ; la rencontre avec l'air froid situé en altitude provoque des précipitations. La situation atmosphérique particulière d'automne peut provoquer des pluies soudaines et abondantes pendant plusieurs jours.

Il pleut en moyenne 770 mm par an sur Peillon avec quelques rares jours de neige.

** D'après l'étude « Relations climat-pollution atmosphérique en particules à Contes », CARREGA P.*

L'hydrologie

La commune est traversée par le torrent dénommé « Paillon de l'Escarène », le ruisseau de la Launa et le ruisseau de Galambert.

Le Paillon de l'Escarène est un cours d'eau naturel de 23 km de long. Il draine les eaux d'un territoire de 94 km², de sa source sur la commune de Lucéram, au pied du massif de Peïra-Cava à 950 m d'altitude à la confluence avec le Paillon de Contes pour former le Paillon de Nice, au pont de Peille. Il a pour affluents principaux :

- La Pighièra,
- Le Redebraus,
- L'Erbossièra,
- Le Faquin,
- Et le Galambert.

Le Paillon de l'Escarène est l'affluent principal du réseau hydrographique des Paillons, constitué de 5 affluents :

- Le Paillon de Contes,
- Le Paillon de l'Escarène, qui traverse la commune de Peillon,
- La Banquière,
- Le Laghet,
- Le Paillon de Nice.

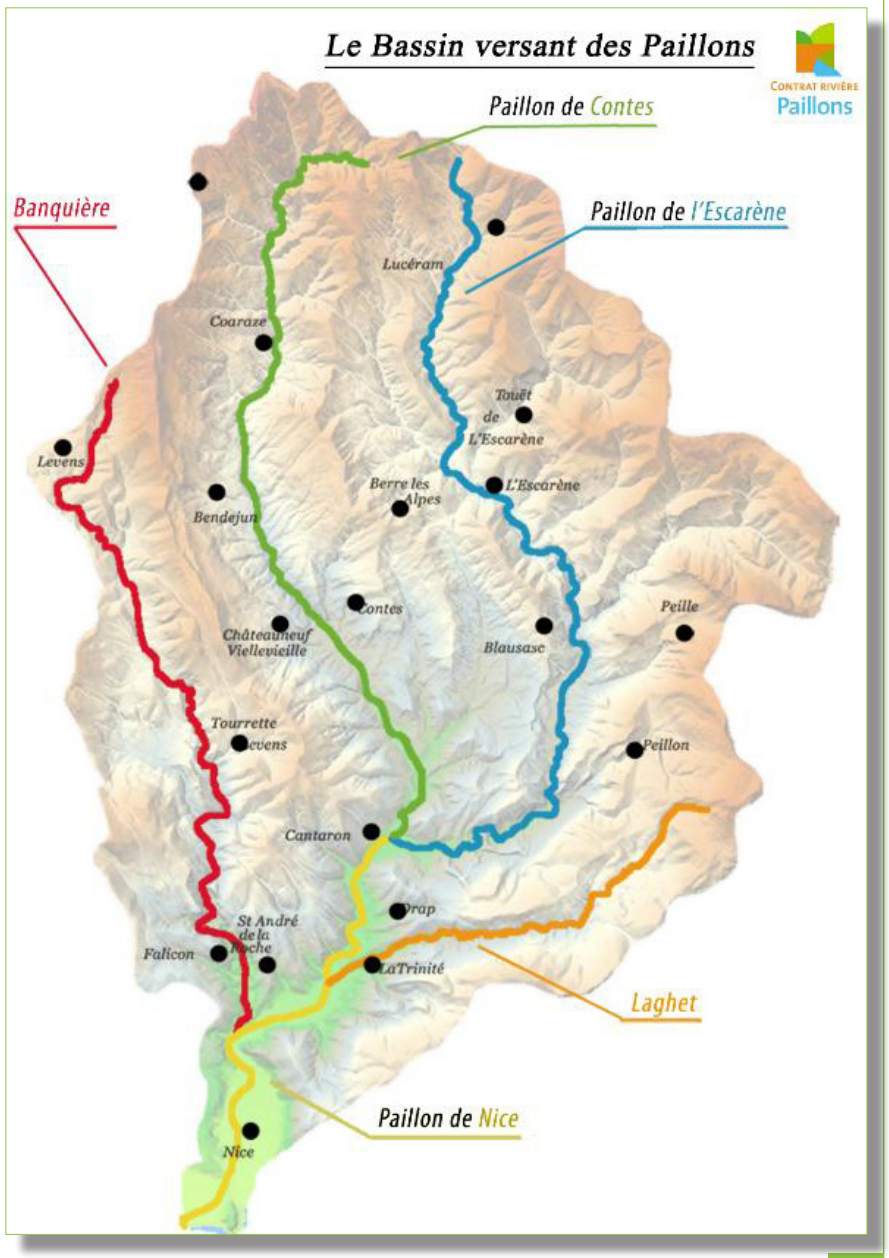
Les Paillons drainent un bassin versant de 250 km². Ce bassin versant a la particularité de présenter une alternance entre des étiages extrêmement faibles et persistants pouvant aller jusqu'à l'assec et des crues soudaines et violentes.

Son fonctionnement naturel est typiquement celui d'un cours d'eau méditerranéen à forte pente, sur un substrat géologique calcaire (infiltrations et résurgences importantes) avec d'importante vitesse d'eau, qui lui confère son caractère torrentiel ; et un transport intense de matériaux solides (galets...).

La qualité de l'eau est globalement bonne sur la totalité du cours. En 2005, une

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

dégradation subsistait à l'aval du rejet de la station d'épuration de l'Escarène. Néanmoins, la réhabilitation de cette station finalisée en 2011 dans le cadre du contrat de rivière participe à l'amélioration de la qualité des eaux.



Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

3.1 - Grands ensembles naturels

Sur le territoire communal, on peut observer différents grands ensembles biologiques en lien avec la topographie, la géologie, l'exposition, la pédologie.

- De milieux forestiers diversifiés,
- Des milieux ouverts à garrigues,
- La ripisylve du Paillon.

Milieux forestiers *

Les milieux forestiers sont présents sur tout le territoire. Ils représentent la couverture biologique la plus importante du territoire communal avec 71 % de la surface et une forte diversité d'essences forestières.
Le territoire communal en rive gauche du Paillon est occupé essentiellement par des forêts mélangées (conifères et feuillus) et des forêts et végétation arbustive en mutation. Ces espaces se retrouvent également à l'Ouest du territoire, en rive droite du Paillon.
Les forêts mélangées représentent 40 % de la surface. Les forêts et la végétation arbustive en mutation se retrouvent sur les massifs, sur la Pointe de Lourquière, la Cime de la Caussinièra et la Baus Roux. Ces milieux occupent 26 % du territoire.
Sur le Sud du territoire, au niveau de la Pinéa et des Preisses, les forêts de conifères prédominent. Elles représentent 4 % seulement de la surface communale.
Sur l'ensemble du territoire, la forêt est à dominante résineuse à hauteur de 75 %.

Milieux ouverts

Les milieux ouverts à garrigues recouvrent une part importante des espaces naturels de la commune. Il s'agit pour l'essentiel de formation arbustive de garrigues basses assez dense et de formations mixtes plus clairsemées. Ces formations occupent soit les anciennes zones agricoles aujourd'hui abandonnées ou les zones ayant fait l'objet de feux de forêt et en cours de revégétalisation. Ce type de milieu est très présent sur le Braush mais représente seulement 2 % du territoire. Sur les flancs Nord du Brausch, en limite communale avec Blausasc, la végétation clairsemée est majoritaire.

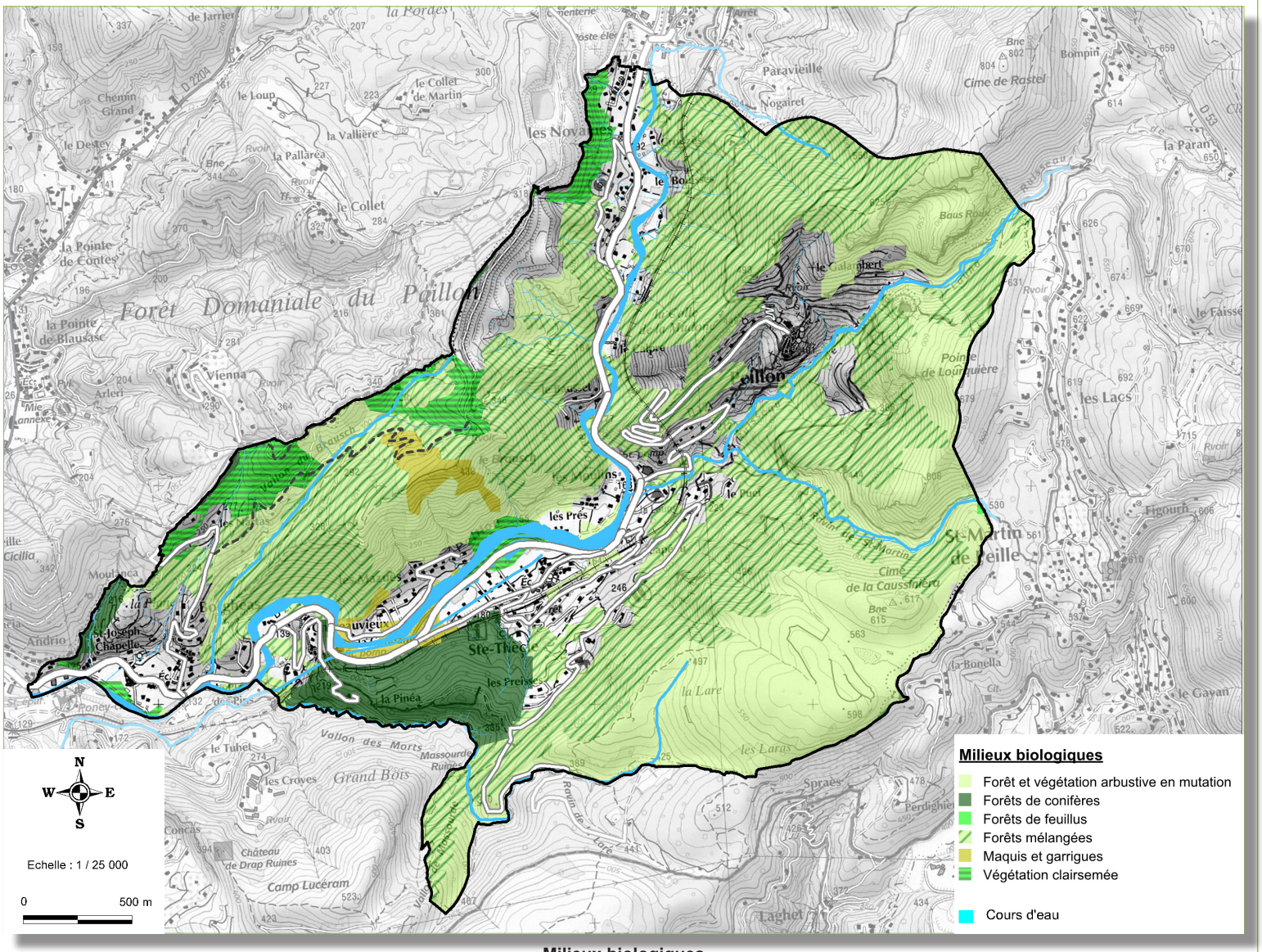
La ripisylve

On observe la présence sous la forme de lambeaux épars d'une végétation rivulaire (ripisylve) le long du Paillon. Quelques espèces dominantes donnent à la ripisylve sa physionomie et ses caractères biologiques. Le peuplier blanc est peu représenté, le saule blanc quant à lui est très présent ainsi que l'aulne glutineux et le frêne oxyphylle. Les travaux de chenalisation du cours d'eau et l'occupation humaine, au plus près de la rivière, expliquent la faible représentativité de cette ripisylve le long du Paillon. Des espèces invasives tendent à se développer au détriment de la végétation rivulaire sous la forme de placage plus ou moins important (cannes de Provence, Ailante (faux vernis du Japon), Robinier-Faux-Acacia). Les atterrissements sont recouverts de formations herbacées.

* *Observatoire de la Forêt Méditerranéenne*

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

3.1 - Grands ensembles naturels



Milieux biologiques

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

3.2 - Principales espèces animales et végétales

La Faune

Les observations entreprises notamment dans le cadre du programme national SILENE et du programme régional LPO (faune PACA)* ont mis en évidence la présence de différentes espèces animales sur la période 1997-2012.
Ces observations n'ont pas de valeurs d'exhaustivité mais permettent une vision d'ensemble pour les grands milieux naturels présents sur la commune.

Zones humides - bords de cours d'eau - rivières

Groupe animal	Espèces reconnues	Nom vernaculaire	Niveau de protection	Directives européennes
Oiseau	*Egretta garzetta*	Aigrette garzette	Nat.	DO I
Oiseau	*Motacilla cinerea*	Bergeronnette des ruisseaux	Nat.	-
Oiseau	*Cinclus cinclus*	Cincle plongeur	Nat.	-
Oiseau	*Ardea cinerea*	Héron cendré	Nat.	-
Insecte	*Boyeria irene*	Aeschne paisible	-	-
Insecte	*Onychogomphus uncatus*	Gomphe à crochets	-	-
Insecte	*Libellula depressa*	Libellule déprimée	-	-
Reptile	*Natrix maura*	Couleuvre vipérine	Nat.	-

Forêts de conifères

Groupe animal	Espèces reconnues	Nom vernaculaire	Niveau de protection	Directives européennes
Oiseau	*Pernis apivorus*	Bondrée apivore	Nat.	DO I
Oiseau	*Pyrrhula pyrrhula*	Bouvreuil pivoine	Nat.	-
Oiseau	*Circaetus gallicus*	Circaète Jean le Blanc*	Nat.	DO I
Oiseau	*Accipiter nisus*	Epervier d'Europe	Nat.	-
Oiseau	*Parus major*	Mésange charbonnière	Nat.	-
Oiseau	*Aegithalos caudatus)*	Mésange à longue queue	Nat.	-
Oiseau	*Phylloscopus collybita*	Pouillot véloce	Nat.	-
Oiseau	*Dryocopus martius*	Pic noir	Nat.	DO I
Oiseau	*Regulus ignicapilla*	Roitelet à triple bandeau	Nat.	-
Oiseau	*Serinus serinus*	Serin cini	Nat.	-
Mammifère	*Scurius vulgaris*	Écureuil roux	Nat.	-

Forêts de feuillus

Groupe animal	Espèces reconnues	Nom vernaculaire	Niveau de protection	Directives européennes
Oiseau	*Pernis apivorus*	Bondrée apivore	Nat.	DO I
Oiseau	*Circaetus gallicus*	Circaète Jean le Blanc*	Nat.	DO I
Oiseau	*Garrulus glandarius*	Geai des chênes	-	-
Oiseau	*Parus major*	Mésange charbonnière	Nat.	-
Oiseau	*Parus caeruleus*	Mésange bleue	Nat.	-
Oiseau	*Phylloscopus collybita*	Pouillot véloce	Nat.	-
Mammifère	*Scurius vulgaris*	Écureuil roux	Nat.	-

Forêts mélangées

Groupe animal	Espèces reconnues	Nom vernaculaire	Niveau de protection	Directives européennes
Oiseau	*Accipiter gentilis*	Autour des palombes*	Nat.	-
Oiseau	*Pernis apivorus*	Bondrée apivore	Nat.	DO I
Oiseau	*Circaetus gallicus*	Circaète Jean le Blanc*	Nat.	DO I
Oiseau	*Erithacus rubecula*	Rougegorge familier	Nat.	-
Mammifère	*Scurius vulgaris*	Écureuil roux	Nat.	-

Tous types de milieux naturels

Groupe animal	Espèces reconnues	Nom vernaculaire	Niveau de protection	Directives européennes
Oiseau	*Buteo buteo*	Buse variable	Nat.	-
Oiseau	*Cuculus canorus*	Coucou gris	Nat.	-
Oiseau	*Falco tinnunculus*	Faucon crécerelle	Nat.	-
Oiseau	*Apus apus*	Martinet noir	Nat.	-
Oiseau	*Turdus merula*	Merle noir	-	-
Oiseau	*Columba palumbus*	Pigeon ramier	-	-
Oiseau	*Picus viridis*	Pic vert	Nat.	-
Oiseau	*Fringilla coelebs*	Pinson des arbres	Nat.	-
Oiseau	*Luscinia megarhynchos*	Rossignol philomèle	Nat.	-
Oiseau	*Carduelis chloris*	Verdier d'Europe	Nat.	-
Reptile	*Anguis fragilis*	Orvet fragile	Nat.	-
Mammifère	*Sus scrofa*	Sanglier	-	-

* *Consultation en ligne - Mars 2013*

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

3.2 - Principales espèces animales et végétales

Falaises rocheuses et éboulis				
Groupe animal	Espèces reconnues	Nom vernaculaire	Niveau de protection	Directives européennes
Oiseau	*Circaetus gallicus*	Circaète Jean le Blanc*	Nat.	DO I
Oiseau	*Ptyonoprogne rupestris*	Hirondelle de rochers	Nat.	-
Oiseau	*Corvus corax*	Grand corbeau	Nat.	-
Oiseau	*Monticola solitarius*	Monticole bleu	Nat.	-
Oiseau	*Tachymarptis melba*	Martinet à ventre blanc	Nat.	-
Reptile	*Malpolon monspessulanus*	Couleuvre de Montpellier	Nat.	-

Garrigues ouvertes				
Groupe animal	Espèces reconnues	Nom vernaculaire	Niveau de protection	Directives européennes
Oiseau	*Cuculus canorus*	Coucou gris	Nat.	-
Oiseau	*Sylvia atricapilla*	Fauvette à tête noire	Nat.	-
Oiseau	*Falco tinnunculus*	Faucon crécerelle	Nat.	-
Oiseau	*Apus apus*	Martinet noir	Nat.	-
Oiseau	*Turdus merula*	Merle noir	-	-
Oiseau	*Columba palumbus*	Pigeon ramier	-	-
Oiseau	*Fringilla coelebs*	Pinson des arbres	Nat.	-
Oiseau	*Picus viridis*	Pic vert	Nat.	-
Oiseau	*Carduelis chloris*	Verdier d'Europe	Nat.	-
Reptile	*Malpolon monspessulanus*	Couleuvre de Montpellier	Nat.	-
Insecte	*Maniola jurtina*	Myrtil	-	-
Insecte	*Tettigonia viridissima*	Grande Sauterelle verte	-	-

Milieux agricole				
Groupe animal	Espèces reconnues	Nom vernaculaire	Niveau de protection	Directives européennes
Oiseau	*Carduelis carduelis*	Chardonneret élégant	Nat.	-
Oiseau	*Cuculus canorus*	Coucou gris	Nat.	-
Oiseau	*Accipiter nisus*	Epervier d'Europe	Nat.	-
Oiseau	*Caprimulgus europaeus*	Engoulevent d'Europe	Nat.	DO I
Oiseau	*Hirundo rustica*	Hirondelle rustique	Nat.	-
Oiseau	*Upupa epops*	Huppe fasciée	Nat.	-
Oiseau	*Apus apus*	Martinet noir	Nat.	-
Oiseau	*Turdus merula*	Merle noir		-
Oiseau	*Columba palumbus*	Pigeon ramier		-
Oiseau	*Fringilla coelebs*	Pinson des arbres	Nat.	-
Oiseau	*Picus viridis*	Pic vert	Nat.	-
Oiseau	*Luscinia megarhynchos*	Rossignol philomèle	Nat.	-
Oiseau	*Carduelis chloris*	Verdier d'Europe	Nat.	-
Reptile	*Malpolon monspessulanus*	Couleuvre de Montpellier	Nat.	-

* *Espèces patrimoniales des ZNIEFF couvrant la commune*

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

3.2 - Principales espèces animales et végétales

La flore

Parmi les espèces végétales fréquentes potentiellement présentes (Source : CD-Rom, guide de la Flore des Alpes Maritimes 2010), on peut citer par exemple :

Falaises rocheuses et éboulis

Famille	Espèces reconnues	Nom vernaculaire	Niveau de protection	Directives européennes
Lamiaceae	*Ballota frutescens*	Ballote buissonnante	PACA	-
Campanulaceae	*Campanula bononiensis*	Campanule de Bologne	-	-
Lamiaceae	*Stachys heraclea*	Epiaire d'Héraclée	-	-
Crassulaceae	*Umbilicus rupestris*	Nombril de Vénus	-	-
Saxifragaceae	*Saxifraga paniculata*	Saxifrage paniculée	-	-
Crassulaceae	*Sedum acre*	Orpin âcre	-	-

Milieux forestiers

Famille	Espèces reconnues	Nom vernaculaire	Niveau de protection	Directives européennes
Renonculacée	*Helleborus foetidus*	Hellébore fétide	-	-
Renonculacée	*Clematis vitalba*	Clématite vigne blanche	-	-
Araliacée	*Hedera helix*	Lierre grimpant	-	-
Cannabacée	*Humulus lupulus*	Houblon grimpant	-	-

Milieux ouverts de garrigues

Famille	Espèces reconnues	Nom vernaculaire	Niveau de protection	Directives européennes
Fabacée	*Genista pilosa*	Genêt poilu	-	-
Fabacée	*Genista cinerea*	Genêt cendré	-	-
Cupressacée	*Juniperus phoenicea*	Genévrier de phénicie	-	-
Cupressacée	*Juniperus communis*	Genévrier commun	-	-
Fabacée	*Ononis natrix*	Bugrane jaune	-	-

Zones humides et bords de rivière

Famille	Espèces reconnues	Nom vernaculaire	Niveau de protection	Directives européennes
Asteraceae	*Eupatorium cannabinum*	Eupatoire chanvrine	-	-
Rosacea	*Geum urbanum*	Benoite commune	-	-
Orchidaceae	*Gymnadenia conopsea*	Orchis moucheron	-	-
Rosacea	*Alchemilla vulgaris*	Alchemile vulgaire	-	-
Potamogetonaceae	*Groenlandia densa*	Potamot dense	-	-
Rosacea	*Filipendula ulmaria*	Filipendule commune	-	-
Apiaceae	*Angelica sylvestris*	Angélique des bois	-	-

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

3 - COMPOSANTES BIOLOGIQUES DU TERRITOIRE

3.3 - Principaux continuums écologiques

Les continuums écologiques (ou réservoirs écologiques) correspondent à des espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant notamment une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Quatre grands types de continuums ont été identifiés, à partir des divers habitats en présence, sur la commune.

- Le continuum forestier comprend ainsi les milieux suivants :
  - Les forêts de conifères,
  - Les forêts de feuillus,
  - Les forêts mélangées.

- Le continuum de milieux ouverts et semi-ouverts qui regroupe :
  - La végétation arbustive en mutation,
  - Les maquis et les garrigues,
  - La végétation clairsemée.

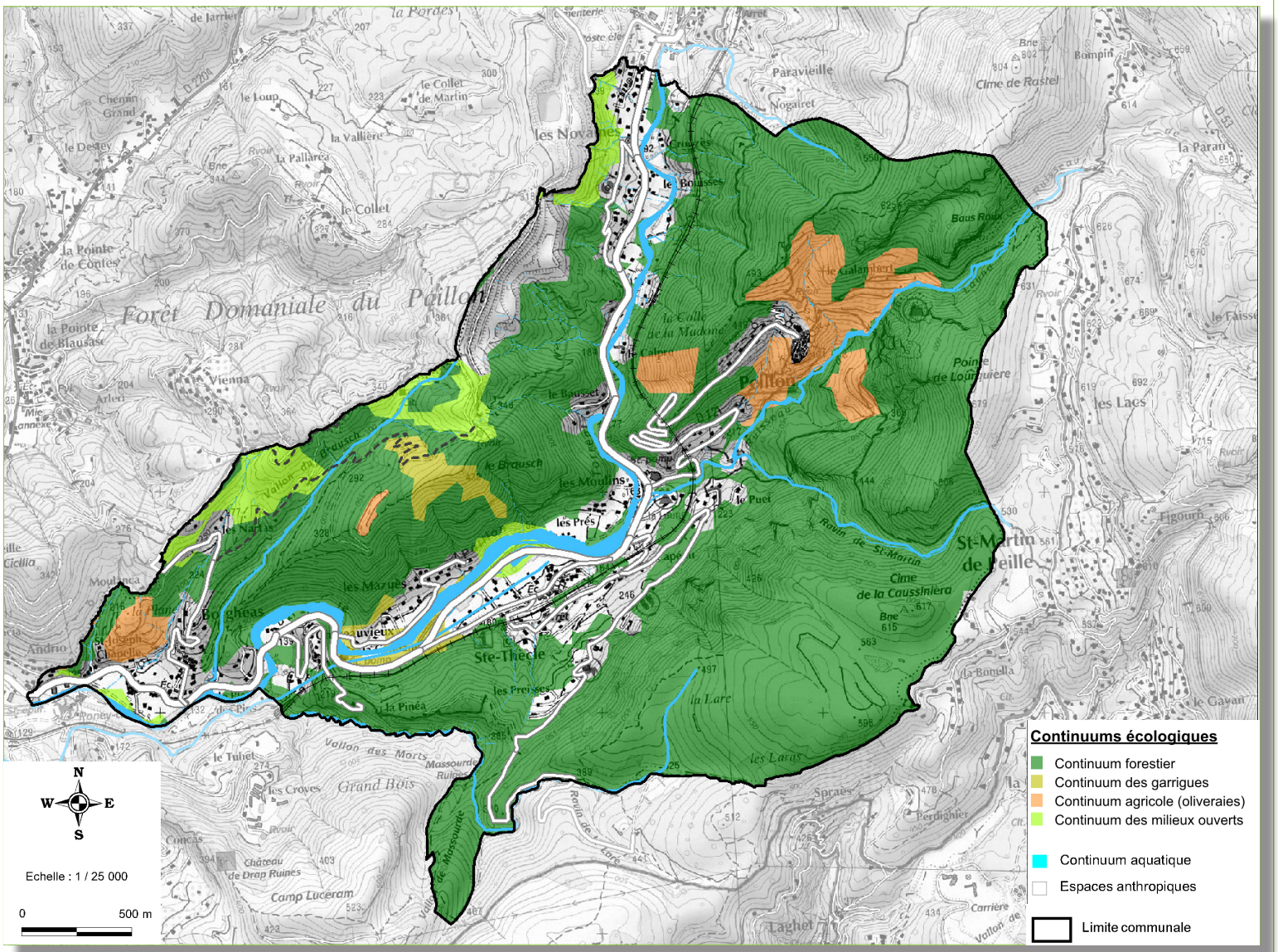
- Le continuum agricole comprend l'ensemble des parcelles agricoles.

- Le continuum aquatique correspond aux cours d'eau.

La préservation de ces grands continuums et notamment le maintien des différents échanges qui existent entre les habitats et les espèces passent par l'identification des corridors écologiques qui facilitent les migrations et les déplacements. Cette identification et la préservation de ces corridors se traduisent dans le cadre des PLU par la mise en place d'une trame verte et bleue.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

3.3 - Principaux continuums écologiques



Continuums écologiques

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

4.1 - Ressources en eau

La ressource en eau est pour la commune de Peillon un atout à la fois patrimonial et touristique. Elle est également présente en abondance : la commune est entièrement alimentée par les sources de Châteauvieux et Sainte-Thècle, cette dernière faisant l'objet d'une instruction pour la mise en place d'un périmètre de protection du captage.

Ressource et qualité des eaux souterraines *

Les massifs carbonatés du Jurassique, évoqués ci-avant, constituent la principale réserve en eaux souterraines. Ses vastes surfaces d'affleurement tabulaires offrent un taux d'infiltration élevé et permettent l'établissement de circulations profondes de type karstique, faisant partie de l'impluvium de la Lare et organisées à la faveur d'un réseau complexe de conduits de dissolution. Les écoulements souterrains sont stoppés en profondeur par l'écran étanche du Trias. Ces écoulements aboutissent à un nombre limité d'exutoires à gros débit. Les autres formations perméables ont une moindre importance pour la ressource en eau souterraine (aquifère fissuré du Turonien, aquifère poreux des alluvions du Paillon).

Dans le SDAGE 2016-2021, ces masses d'eau sont identifiées de la manière suivante :

Formations variées du Crétacé au Tertiaire des bassins versants du Paillon et de la Roya (FRDG419)

En 2014, cette masse d'eau présente des eaux de bonne qualité (résultats provenant de la station de Fuont de l'Oule).

La masse d'eau, dans son ensemble, est captée pour l'alimentation en eau potable (26 293 milliers de m^3*), pour des usages industriels (3 226 milliers de m^3*) et pour l'irrigation (819 milliers de m^3 prélevés). L'exploitation se fait essentiellement par le captage des sources superficielles.

Cette masse d'eau présentait en 2015 de bons états quantitatif et chimique. De ce fait, dans le SDAGE 2016-2021, elle ne fait pas l'objet d'un report d'atteinte de l'objectif après 2015.

Alluvions des basses vallées littorales des Alpes-Maritimes (Siagne, Loup et Paillon) (FRDG386)

En 2014, cette masse d'eau présente de bonne qualité (résultat provenant de la station de Puits les Pugets F3 et de la station de Puits du Plan P6).

La masse d'eau est de type alluvial et s'étend sur une superficie de 34 km^2.
La recharge de la nappe se fait par infiltration directe des précipitations, le Paillon alimente aussi la nappe, ainsi que les calcaires jurassiques. Cette nappe est soumise aux pollutions de surface, à la forte urbanisation, aux routes départementales qu'utilisent les poids lourds.
Les eaux sont de bonne qualité, les risques de pollution proviennent de la contamination via le Paillon.

La masse d'eau est captée pour l'alimentation en eau potable, les usages industriels et l'irrigation (pour l'année 2011). Cependant, peu de prélèvements concernent la nappe des Paillons. S'agissant de l'irrigation et les usages industriels, ils concernent essentiellement la nappe du Var. Les contaminants de l'eau souterraine proviennent de deux catégories de sources : les sources locales ou ponctuelles et les sources diffuses. Les nitrates et les pesticides sont les principaux polluants d'origine diffuse, tandis que les pollutions localisées se caractérisent plutôt par des contaminants bactériologiques, d'hydrocarbures ou d'autres substances telles que des solvants ou encore des métaux lourds.

Cette masse d'eau présentait en 2015 de bons états quantitatif et chimique. De ce fait, dans le SDAGE 2016-2021, elle ne fait pas l'objet d'un report d'atteinte de l'objectif après 2015.

* *Agence de l'eau RMC, chiffres de 2001*

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Juin 2016

4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

4.1 - Ressources en eau

Massifs calcaires jurassiques des Préalpes Niçoises (FRDG175)

Cette masse d'eau est désignée comme ressource stratégique pour l'AEP dans le SDAGE ; elle est aussi désignée comme ressource patrimoniale. En effet, cette masse d'eau joue un rôle important pour l'alimentation en eau potable des communes adhérentes du SILCEN, de Cantaron, de Drap et de Peillon. Dans un avenir proche, elle pourrait jouer un rôle important pour l'alimentation en eau potable des communes littorales et de l'arrière pays niçois (Vallée du Paillon).

Cette masse d'eau présentait en 2015 de bons états quantitatif et chimique. De ce fait, dans le SDAGE 2016-2021, elle ne fait pas l'objet d'un report d'atteinte de l'objectif après 2015.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Juin 2016

4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

4.1 - Ressources en eau

Ressource et qualité des eaux superficielles

La commune est concernée par la masse d'eau superficielle du « Paillon de l'Escarène (de la source au Paillon de Contes) (FRDR76a) ». Le sous bassin versant « Paillons et côtiers Est » constitue une ressource pour l'approvisionnement en eau potable.

L'Agence de l'eau du Rhône Méditerranée Corse nous renseigne sur la qualité des cours d'eau. En 2009, le Paillon de l'Escarène présentait de bons états écologique et chimique.

État des eaux de la station

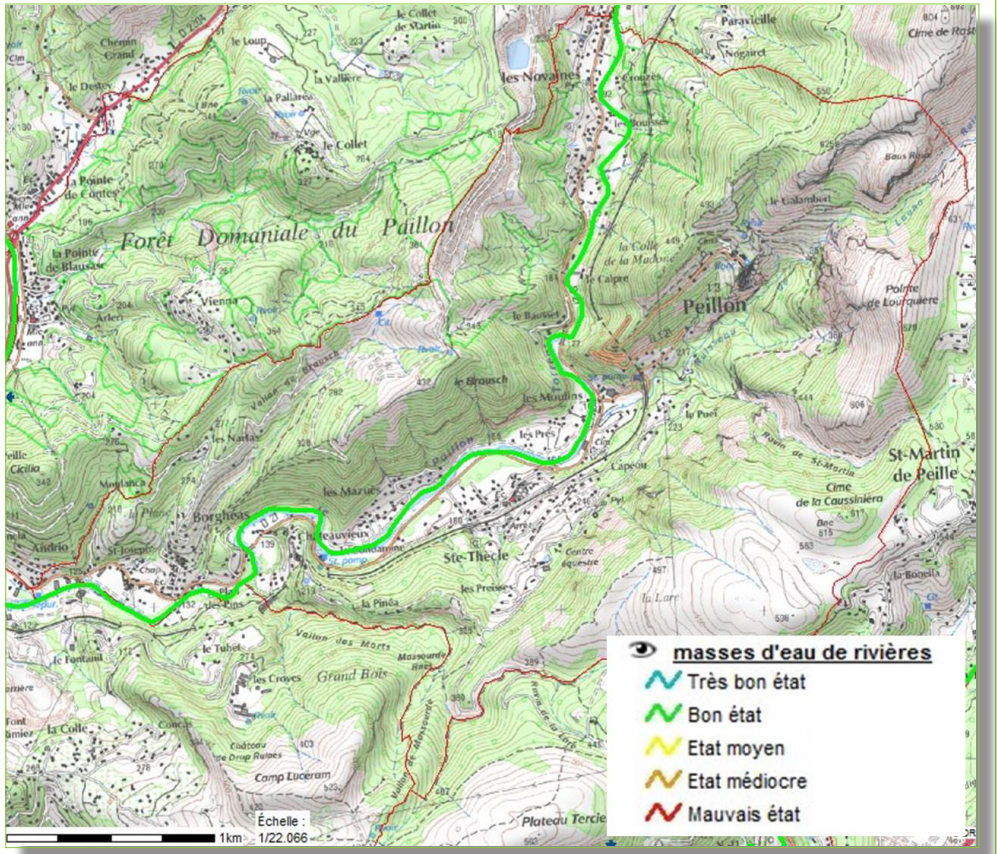
Années (1)	Bilan de l'oxygène	Température	Nutriments	Acidification	Salinité	Polluants spécifiques	Invertébrés benthiques	Diatomées	Poissons (2)	Hydromorphologie	Pressions hydromorphologiques	ÉTAT ÉCOLOGIQUE	POTENTIEL ÉCOLOGIQUE		ÉTAT CHIMIQUE
2011	TBE	NC	BE	BE	Ind	BE	BE	BE			Fort		BE		BE
2010	BE	NC	BE	BE	Ind	BE	BE	BE			Fort		BE		MAUV ⓘ
2009	BE	NC	BE	BE	Ind	BE	Ind	MOY			Fort		MOY		MAUV ⓘ
2008	TBE	NC	BE	BE	Ind		Ind	MOY			Fort		MOY		

Les eaux sont prélevées dans la station Drap 2 (code station 06700415), en 2011 le bon état ou le très bon état étaient maintenus.

Elle connaît quelques perturbations dues aux usages domestiques et industriels, à la colonisation de la plaine alluviale, aux décharges sauvages.

Les prélèvements des eaux du Paillon dans la même station (Drap 2) révèlent en 2014 : un bon état écologique et un mauvais état chimique*.

Le nouveau SDAGE 2016-2021 fixe de nouvelles échéances pour certaines masses d'eau en bon état en 2015. Ce report va permettre de conserver les mesures proposées sur les masses d'eau en bon état pour traiter les pressions à l'origine du risque, ces mesures étant encore nécessaires pour consolider le bon état. C'est le cas pour le Paillon de l'Escarène (de la source au Paillon de Contes) dont



État écologique des masses d'eau (SDAGE 2009)*

* *Agence de l'eau RMC*

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Juin 2016

4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

4.1 - Ressources en eau

l'échéance de l'atteinte du bon état écologique est fixée à 2027. Les paramètres qui sont à l'origine de la non atteinte du bon état en 2015 font l'objet d'une adaptation de délai ou d'objectif. Ils ont été déterminés en fonction des mesures proposées dans le programme de mesures 2016-2021. Pour l'échéance 2027, les paramètres affichés intègrent également les pressions qu'il restera à traiter après 2021.

Les mesures clés à mettre en œuvre entre 2016 et 2021 pour atteindre les objectifs environnementaux du SDAGE pour le secteur des paillons, sont :

- Pression à traiter : Altération de la morphologie
  - Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver les milieux aquatiques
  - Réaliser une opération de restauration de grande ampleur de l'ensemble des fonctionnalités d'un cours d'eau et de ses annexes

- Pression à traiter : Pollution ponctuelle par les substances (hors pesticides)
  - Mettre en compatibilité une autorisation de rejet avec les objectifs environnementaux du milieu ou avec le bon fonctionnement du système d'assainissement récepteur

- Pression à traiter : Pollution ponctuelle urbaine et industrielle hors substances
  - Réaliser une étude globale ou un schéma directeur portant sur la réduction des pollutions associées à l'industrie et de l'artisanat

- Pression à traiter : Prélèvements
  - Réaliser une étude globale ou un schéma directeur visant à préserver la ressource en eau

Il n'y a pas d'objectif territorialisé pour les masses d'eau souterraines présentes sur le territoire des Paillons. D'ores et déjà dans le cadre du contrat de rivière, le constat du diagnostic (2001) évoqué une situation de surexploitation et de déséquilibre pour le bassin versant et confirmait ainsi le diagnostic du précédent SDAGE. Le contrat de rivière s'est engagé sur un certain nombre d'actions concrètes pour tendre à une amélioration de la situation.

Protection et la gestion concertée de la ressource en eau

Depuis 2009, le bassin versant des Paillons fait l'objet d'un projet de Contrat de Rivière. Ce dernier est un outil pertinent pour la mise en oeuvre des SDAGE et des programmes de mesures approuvés en 2009 pour prendre en compte les objectifs et dispositions de la directive cadre sur l'eau. C'est un programme d'actions volontaire et concerté sur cinq ans.
Les objectifs du contrat de rivière sont :

- améliorer la qualité de l'eau (Volet A),
- restaurer, préserver et valoriser le patrimoine naturel (Volet B1),
- assurer la protection contre les crues (Volet B2),
- contribuer à la gestion de la ressource en eau (Volet B3),
- coordonner, sensibiliser et évaluer le contrat de rivière (Volet C).

Dans le cadre du contrat de rivière des Paillons (outil pour la mise en œuvre du SDAGE), les actions réalisées et/ou programmées concernant la commune de Peillon sont les suivantes :

- Finalisation du Schéma Directeur d'Assainissement de Drap (action terminée) Objectifs : Résorber les pollutions industrielles afin d'améliorer la qualité de l'eau

- Mise en place d'une démarche commune pour l'évacuation et le traitement des déchets de moulins (action programmée) – Objectifs : Résorber les pollutions industrielles afin d'améliorer la qualité de l'eau

- Reprise et confortement du seuil de Sainte-Thècle (action programmée) – Objectifs : Conforter les berges et les ouvrages d'art afin d'assurer la protection contre les crues

- Gestion du transport solide, campagne topographique (action programmée) – Objectifs : Garantir le libre écoulement fluvial afin d'assurer la protection contre les crues

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Juin 2016

4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

4.1 - Ressources en eau

- Mise en valeur des sources de Sainte-Thècle (action programmée) – Objectifs : Protéger et mettre en valeur la ressource en eau souterraine afin de contribuer à la gestion de la ressource en eau

Également dans le cadre du Contrat de Rivière des Paillons, une étude hydrogéologique sur les aquifères du bassin versant des Paillons est menée par le département des Alpes-Maritimes. Cette étude, qui a débuté en septembre 2015, va permettre d'améliorer les connaissances sur le fonctionnement des différents aquifères présents sur l'ensemble du territoire, et notamment sur la masse d'eau stratégique des calcaires jurassiques. Cette étude débouchera sur des mesures de gestion à l'échelle du bassin versant des Paillons et sur des délimitations des zones à préserver dans les documents d'urbanismes. L'étude se terminera en 2017.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Juin 2016

4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

4.2 - Ressources minérales

Le Schéma Départemental des Carrières des Alpes-Maritimes a été approuvé le 4 mai 2001 et est actuellement en cours de réactualisation. Il a pour but de recenser les gisements, les activités existantes ainsi que l'encadrement du développement des activités d'extraction de minéraux autant que la reconversion des sites.

La cimenterie présente sur la commune de Blausasc exploite une carrière de marnes présente sur sa commune mais également sur celle de Peillon, au lieu-dit Col Fighiera Ubac. Elle dispose d'une capacité de production de 1 200 000 tonnes par an et permet de couvrir, avec celle de Contes, la demande du département des Alpes-Maritimes et des départements limitrophes. L'autorisation d'exploitation de cette carrière court jusqu'en 2027.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

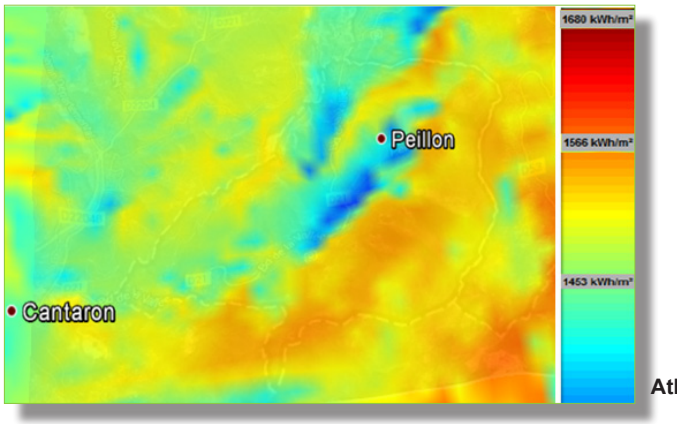
4.3 - Ressources en énergie

Dans le cadre de l'adoption au niveau européen du « paquet-énergie climat » la France s'est engagée à satisfaire à l'horizon 2020, 23 % de part d'énergie produite par des sources renouvelables dans sa consommation d'énergie finale.
Sur la commune de Peillon les énergies renouvelables potentielles présentes sur le territoire communal sont :

- Solaire : l'irradiation solaire est importante sur le département,
- Éolien : des vents fréquents sont recensés sur la région,
- Aérothermique : la température moyenne est faible en période hivernale,
- Géothermique (à préciser par une étude thermique du sol),
- Biomasse végétale : les forêts.

Énergie solaire

La commune de Peillon bénéficie d'un bon ensoleillement annuel, situé autour de 1 566 kWh/m². Cependant une grande partie de la commune, notamment Peillon-Village, les Moulins et Sainte-Thècle, reçoit une irradiation bien moindre, particulièrement en hiver, du fait du masque provoqué par le massif de la Caussinièra. Ainsi l'irradiation solaire chute à 1 400 kWh/m² à Peillon-Village, et bien moins sur le flanc Nord de cette barre rocheuse.
Le potentiel de valorisation de l'énergie solaire, photovoltaïque ou thermique, se situe donc sur le flanc Sud-Est du massif de la Caussinièra et sur la partie Ouest de la commune.



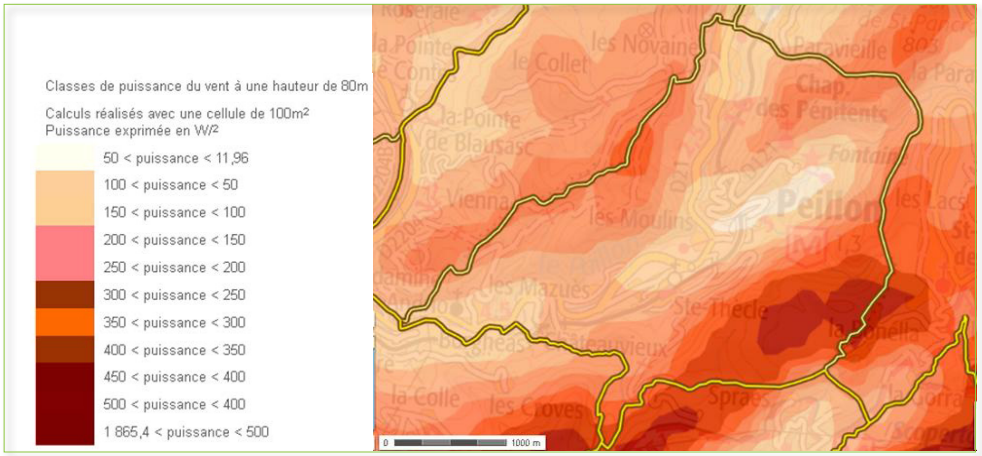
Atlas solaire de PACA

Énergie éolienne

D'après le Schéma régional éolien ainsi que le Schéma Régional Climat Air Énergie de PACA, le département et plus particulièrement la commune de Peillon disposent d'un gisement éolien de type synoptique faible. Ces vents « généraux », provoqués par les mouvements des anticyclones et dépressions, sont rares sur la côte des Alpes-Maritimes et quasi inexistants dans l'intérieur des terres.

Les courants locaux en revanche, liés aux différences thermiques entre la terre et la mer ou les vallées et les sommets, sont plus importants dans la vallée des Paillons. Selon le professeur Pierre Carrega, de l'université de Nice, ils ne sont cependant pas assez importants et homogènes pour assurer des projets éoliens, même de petite ampleur.

A ce gisement peu propice au développement des éoliennes s'ajoute des contraintes liées à la Loi Montagne et aux servitudes. L'implantation des éoliennes, de plus de 50 m de hauteur, à moins de 500 m des habitations et des zones futures d'habitations est interdite. Il en est de même dans un périmètre de 500 m autour des monuments historiques.



Atlas de gisement de vent de la région PACA

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

4.3 - Ressources en énergie

Aérothermie

L'aérothermie est l'énergie tirée de l'air afin de restituer de la chaleur. La valorisation de cette énergie s'effectue principalement via une pompe à chaleur Air-Air ou Air-Eau, pour la production d'eau chaude sanitaire et de chauffage. Plus l'hiver est doux, plus le procédé est performant.
Les DJU trentenaires sur la commune de Peillon s'échelonnent entre 1 300 et 2 600 signifiants des températures hivernales moyennes. Le potentiel énergétique aérothermique parait donc faible.

Biomasse végétale

Le département des Alpes-Maritimes dispose d'un potentiel en bois-énergie très important, en raison de sa surface boisée et d'un accroissement naturel de la forêt, supérieur à son exploitation. A Peillon cependant, il n'existe pas de production de bois sur la forêt communale, qui n'est plus exploitable.
La politique suivie par le Conseil Départemental 06, la Région PACA et l'ADEME est d'aider la filière d'approvisionnement en plaquettes à se structurer.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

4.4 - Ressources forestières

La surface forestière bénéficiant du régime forestier géré par l'ONF est de :

- 94,05 ha pour la forêt communale, composée essentiellement de pins d'Alep (95 %), pins maritimes (5 %) et quelques Chênes pubescents. Il s'agit d'une forêt de protection du milieu physique (érosion des sols, chutes de pierres), tout en assurant la protection générale des paysages.

- 59 ha de forêt Domaniale dont une grande partie se situe dans la zone d'exploitation de la carrière VICAT.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

4.5 - Ressources agricoles

Les ressources agricoles dépendent en grande partie de la nature agronomique des sols, du climat, de la configuration topographique.
Sur Peillon, d'après le recensement agricole de 2010, trois exploitations agricoles sont identifiées sur le territoire pour une surface agricole utilisée de 4 ha. La commune précise cependant qu'il n'existe plus qu'une exploitation familiale sur le territoire communal. L'activité agricole peillonnaise ne concerne que l'oléiculture qui se concentre sur Peillon-Village, sur le massif du Galambert et Saint-Joseph. Cette culture connaît une forte diminution depuis les années 2000 avec 89 % de baisse. La superficie d'oliveraies en exploitation est passée de 34,2 ha à 3,9 ha en 2010. La parcellisation de l'oliveraie a rendu son exploitation difficile et seule une gestion familiale subsiste. Les oliveraies non exploitées se voient alors peu à peu recolonisées par d'autres espèces arbustives et arborées notamment par les pins. Cependant, les surfaces oléicoles du Pays des Paillons représentent 20 % de la production oléicole du département.

Les oliviers contribuent au maintien de la biodiversité en servant à l'alimentation et comme refuge de la faune sauvage. La vallée du Paillon est occupée par la variété d'oliviers Cailletier (adapté au climat sec et chaud). Peillon est incluse dans le périmètre de l'appellation d'origine protégée « Huile d'Olive de Nice » et « Olive de Nice ».

Le moulin à huile, situé à Borghéas, constitue le témoin de l'activité artisanale de production d'huile d'olive. Il revêt un intérêt patrimonial.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

4 - RESSOURCES NATURELLES DU TERRITOIRE

4.6 - Ressources piscicole et cynégétique

Le Paillon est classé en 2ème catégorie piscicole. Ainsi, la pêche est autorisée toute l'année. La 2ème catégorie représente les eaux où dominent les cyprinidés (poissons blancs : barbeau, chevesne et vairon). La ressource piscicole du Paillon est composée d'Anguilles (espèce migratrice), de Barbeau Méridional et de Blageons (espèces patrimoniales, protégées au titre de la Directive européenne Habitats-Faune-Flore et Convention de Berne), de Truites Fario (protégée nationalement), de Vairons et de Chevesnes. La pression de pêche est quasiment inexistante.

La ressource cynégétique de la commune se compose de :

- Grand gibier : sangliers, chevreuils,
- Petit gibier : perdrix rouge, pigeons.

La commune compte 40 chasseurs et une société de chasse (ACC Peillon).

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.1 - Risques

Le nouveau Dossier Départemental des Risques majeurs (DDRM) des Alpes-Maritimes a été approuvé le 27 juillet 2016. D'après ce document, la commune de Peillon est concernée par les risques suivants :

- Inondation,
- Mouvement de terrain,
- Risque sismique de niveau 4 moyen,
- Transport de marchandises dangereuses.

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain, de séisme et d'inondation a été approuvé le 17 novembre 1999.

Depuis 1982, l'ensemble des catastrophes naturelles a été recensé. La commune a subit des tempêtes, des érosions de berges dues à des crues soudaines à plusieurs reprises et des phénomènes de glissement de terrain.

Les risques naturels

Le risque inondation

La commune est soumise au risque inondation du fleuve du Paillon et du ruisseau de la Launa. Plusieurs quartiers se trouvent en zone inondable à risque fort. Il s'agit du Crouzès, les Bouisses, les Moulins, les Prés, Châteauvieux et le Plan des Pins.

Un Plan de Prévention du Risque Inondation a été approuvé le 17 novembre 1999. La crue de référence est celle du 27 octobre 1882 suite aux pluies violentes qui ont duré toute la journée du 27. Les crues de 1957 et 1940 seront aussi importantes que celle de 1882 sans provoquer les mêmes dommages. La période de retour de cette crue semble s'approcher de 100 ans.

Pour la commune de Peillon, le débit centennal entre Pont de Peille et les Moulins est estimé à 380 m³/s. Le secteur de Sainte-Thècle a été inondé, le Paillon a alors été canalisé sur environ 1 000 m. Le recalibrage a conféré à la rivière une plus grande débitance, le secteur est inondé que pour un débit voisin des 250 m³/s. Au droit des Moulins, les premiers débordements sont observés pour des débits compris entre 230 et 250 m³/s. Au droit de Borghéas, les rives gauche et droite commencent à être inondées vers 150 m³/s.

Les débits attendus lors de crues décennales ou centennales sur le Paillon de l'Escarène sont :

CARACTERISTIQUES HYDROLOGIQUES ET DEBITS DE CRUES

Noeud de calcul hydrologique	NOM	Superficie du bassin versant (km²)	Débit décennal de pointe (m3/s)	Débit centennal de pointe (m3/s)	*Débit centennal du P.E.R. de 1988 (m3/s)*
1	LA BAUME	42	60	230	*150*
2	CONTES	45.6	70	230	*195*
3	CONDAMINE	69.9	95	300	*270*
4	ESCARENE	42.3	65	220	*360*
5	LA GRAVE DE PEILLE	75	100	330	*480*
6	LE PLAN DE PEILLE	94	120	380	*510*
7	CANTARON	163.9	190	590	*660*
8	LA TRINITE	176.2	200	630	*685*
9	PONTS JUMEAUX	197.5	220	690	*710*
10	PALAIS DES EXPOSITIONS	246	260	750	*715*

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Avril 2018

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.1 - Risques

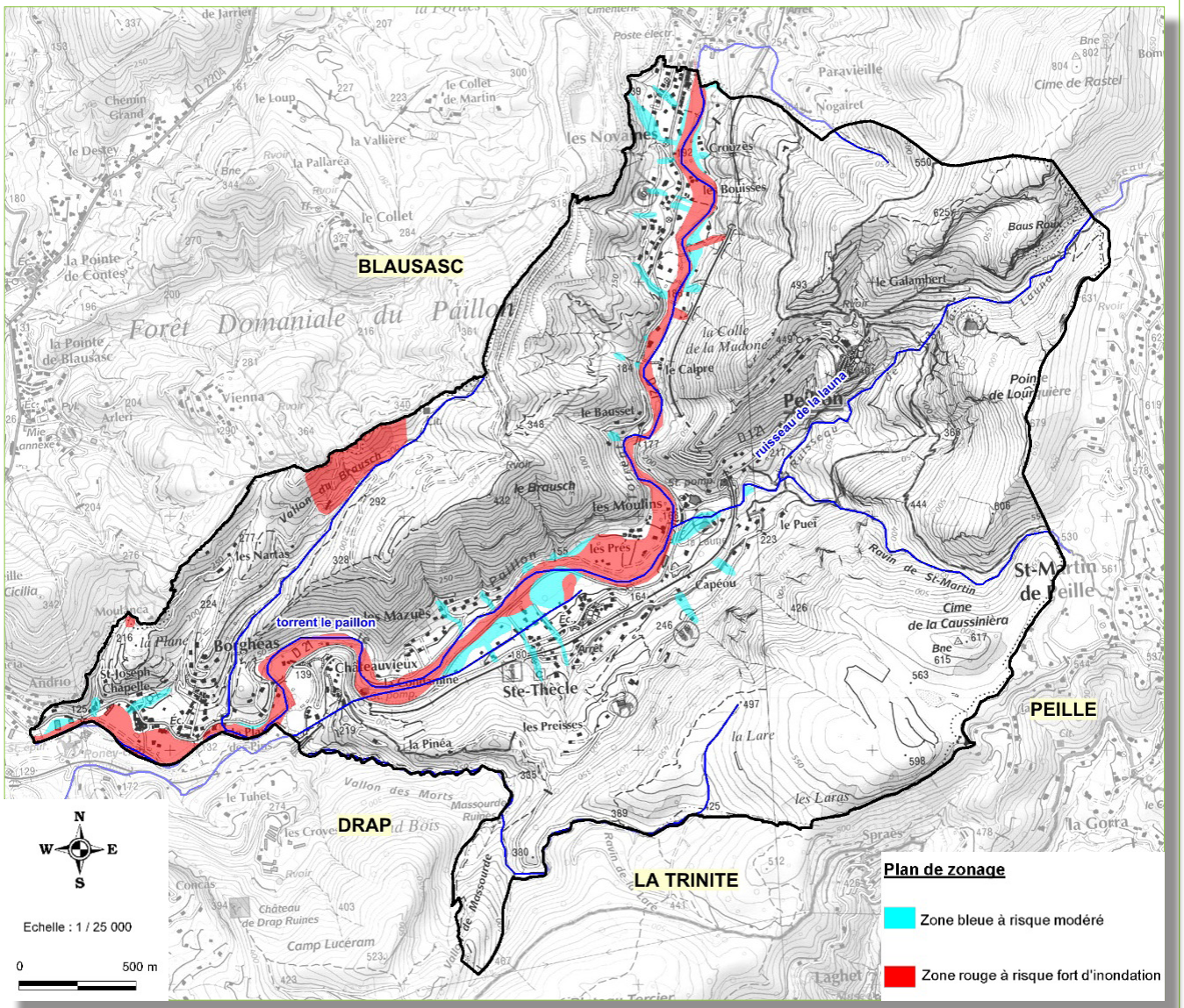
Le PPRi comprend deux zones de risque inondation :

- Une zone de risque fort « zone rouge » concentrant les inondations redoutables en raison des hauteurs d'eau, des vitesses d'écoulement, des conditions hydrodynamiques et des phénomènes d'enclavement. Toute construction est interdite dans cette zone. Toutefois, des aménagements et des extensions peuvent être admis sous certaines conditions.

- Une zone de risque modéré « zone bleue » dans laquelle certains travaux, activités et constructions peuvent être admis en respectant des prescriptions.

Dans le cadre du SDAGE 2016-2021, l'orientation fondamentale n°8 « Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques » affiche plusieurs dispositions permettant d'agir sur l'aléa et de réduire les risques d'inondation :

- Préserver les champs d'expansion des crues
- Rechercher la mobilisation de nouvelles capacités d'expansion des crues
- Éviter les remblais en zones inondables
- Limiter la création de nouveaux ouvrages de protection aux secteurs à risque fort et présentant des enjeux importants
- Limiter le ruissellement à la source
- Favoriser la rétention dynamique des écoulements
- Restaurer les fonctionnalités naturelles des milieux qui permettent de réduire les crues



Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'inondation

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.1 - Risques

- Préserver ou améliorer la gestion de l'équilibre sédimentaire
- Gérer la ripisylve en tenant compte des incidences sur l'écoulement des crues et la qualité des milieux
- Prendre en compte les risques torrentiels
- ...

La commune de Peillon ne fait pas partie d'un Territoire à Risque important d'Inondation (TRI) identifié dans le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI).

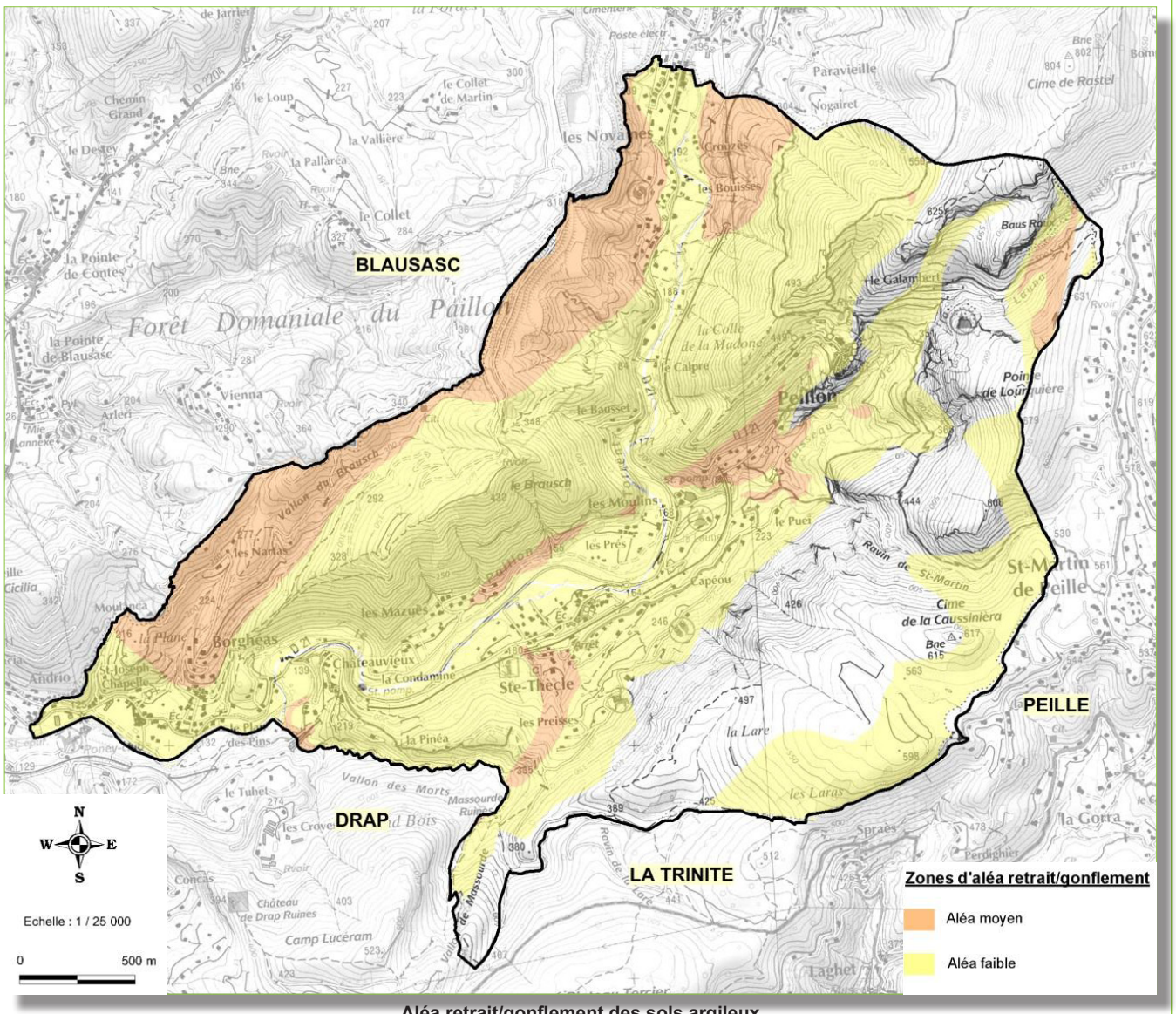
Le risque mouvements de terrain

Les mouvements de terrain correspondent à un déplacement plus ou moins brutal du sol et des sous-sols. Il est fonction de la nature et de la disposition des couches géologiques. Il est dû à des processus lents de dissolution ou d'érosion favorisés par l'action de l'eau et de l'homme.

La commune est soumise au risque de mouvement de terrain, le PPR mouvement de terrain et de séisme a été approuvé le 17 novembre 1999.
Les risques de mouvements de terrain sont de type :

- Retrait et gonflement des argiles,
- Glissement de terrain,
- Risque de ravinement,
- Risque de chutes de blocs ou de pierres.

Sur la commune, le risque retrait-gonflement des argiles est un risque faible et moyen. Les zones urbanisées sont en risque faible et certaines en risque



Aléa retrait/gonflement des sols argileux

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Avril 2018

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.1 - Risques

moyen (les Novaines, Peillon-Village, les Mazuès, Sainte-Thècle, Borghéas et les Près).

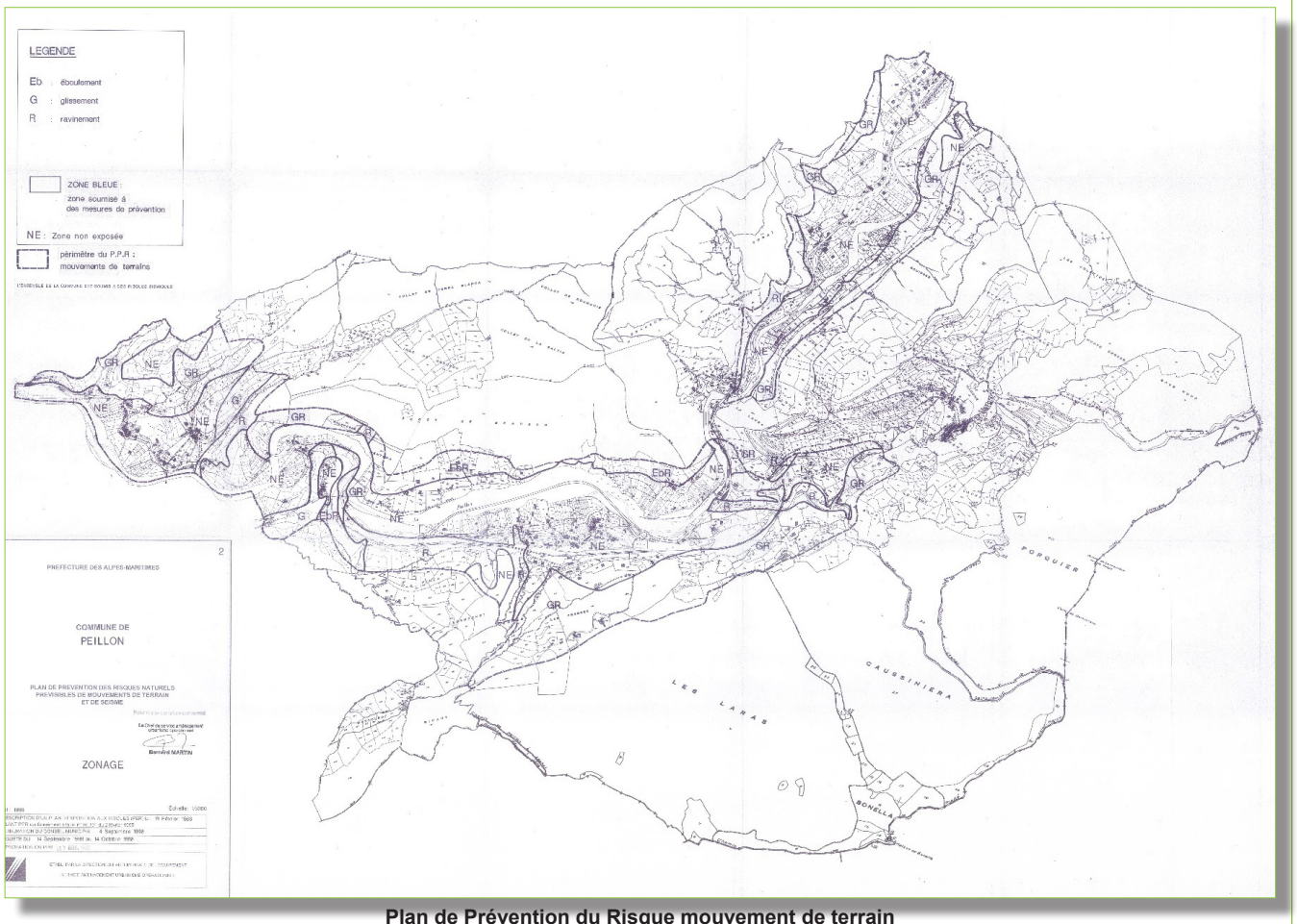
Le risque glissement de terrain est présent sur les quartiers de Châteauvieux et Borghéas.

Le risque de ravinement suit les contours du Paillon et touche surtout les habitations situées au Capéou et à Sainte-Thècle, Borghéas, Châteauvieux, les Moulins et les Novaines.

Enfin, le risque de chutes de blocs ou de pierres pourrait affecter les quartiers des Mazuès, des Près ainsi que des Preisses.

Le territoire de Peillon ne comporte qu'une zone bleue exposée à des risques non négligeables mais acceptables moyennant une prévention.

La superficie concernée par les zones exposées au risque est de 70 ha, c'est-à-dire 45 % de la superficie urbanisable de la commune. Les zones sont classées en bleues constructibles sous réserve de réaliser des confortations pour supprimer ou réduire très fortement l'aléa.



Plan de Prévention du Risque mouvement de terrain

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Avril 2018

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.1 - Risques

Le risque incendie de forêt

La commune est soumise au risque incendie feu de forêt, compte tenu de l'étendue de ses zones boisées (71 % de la surface communale). Les résineux sont les plus sensibles aux feux de forêts. L'ONF a estimé à 199 ha les zones à fort risque incendie sur Peillon.

Depuis 1973, 35 incendies ont eu lieu sur le territoire, brûlant environ 54 ha de forêts. La cause des incendies est le plus souvent involontaire, due à des travaux ou pour cause de malveillance.

Localisation des principaux incendies survenus sur la commune

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.1 - Risques

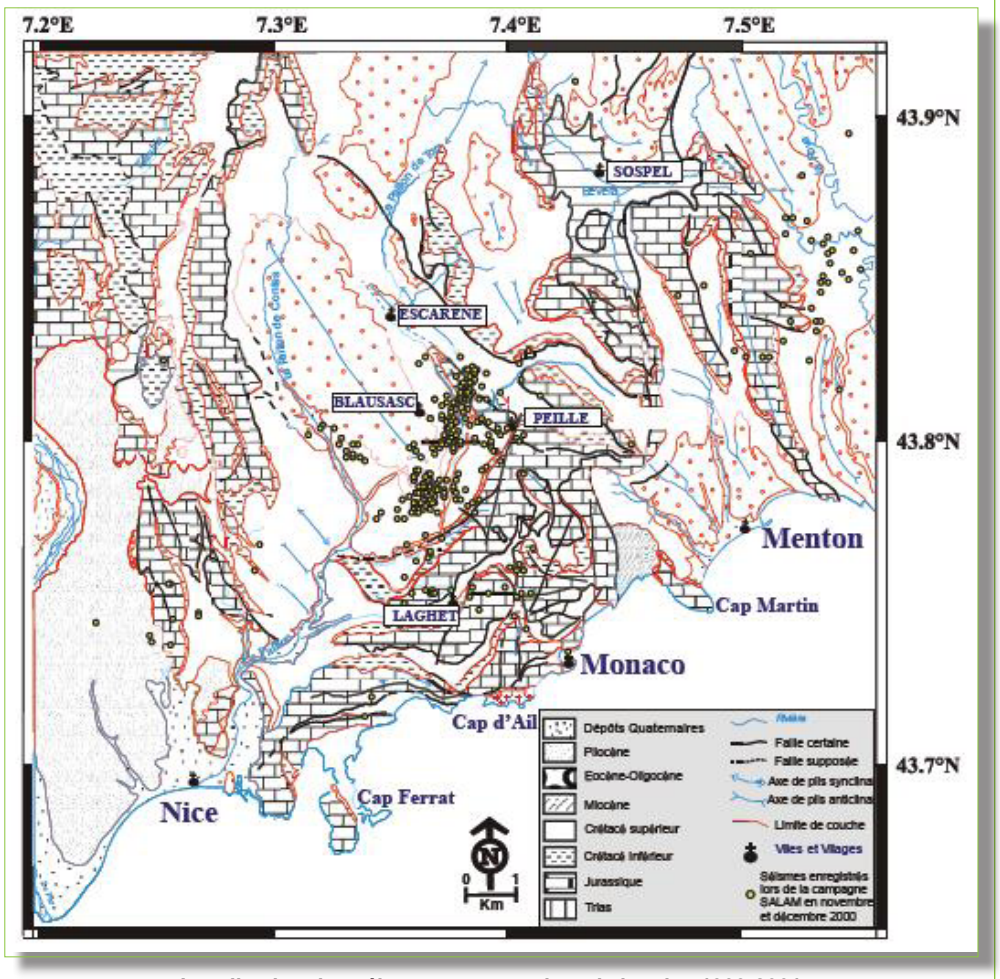
Le risque tremblement de terre

La commune est en zone de sismicité aléa moyen (aléa 4 sur 5) d'après la nouvelle réglementation parasismique de janvier 2011 applicable aux bâtiments. Au titre de cet aléa, des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant.

155 séismes ont été recensés dans la région. L'intensité maximale a été ressentie à Menton lors du séisme Ligure de 1887.

Une activité sismique récente (1999-2001) a affecté la zone de la faille de Peille-Laghet (ou faille de Blausasc) qui domine le village de Peillon. Les foyers recensés lors de cette crise de type « essaim » se sont concentrés plus à l'ouest et notamment sur tout le versant rive droite du Paillon (les Novaines, la Grave de Peille, Borghéas).

La crise sismique a eu son maximum d'intensité les 19, 20 et 21 décembre 2001 avec une secousse principale le 19 décembre à 14h20 qui a atteint une magnitude de 3,4. Le secteur peut être impacté par des sollicitations sismiques issues de la faille Ligure située au large des côtes méditerranéennes.



Localisation des séismes survenus lors de la crise 1999-2001

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.1 - Risques

Les risques technologiques et industriels

La commune ne recense plus de risques technologique et industriel sur sa commune suite au départ de la société Nobel Bozel. En revanche, la commune voisine de Contes dispose d'une installation classée SEVESO seuil bas. Il s'agit de l'entreprise BRENNTAG CONTES, en fonctionnement, qui réalise un commerce de gros et de produits chimiques. Cette ICPE se situe à moins de deux kilomètres des limites communales et de Borghéas.

La carrière VICAT, située au-dessus du quartier des Novaines, ne présente pas de risques technologiques identifiés par la préfecture des Alpes-Maritimes.

De plus la commune est traversée par le Route Départementale 21 qui est l'unique voie d'accès pour les poids-lourds de plus de 19 voire 40 tonnes à la cimenterie VICAT sur la commune de Blausasc. Le risque de transport de marchandises dangereuses, identifié dans le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) des Alpes-Maritimes, est doublé par un risque réel dû au trafic routier, particulièrement dans la traversée de Borghéas et d'autres hameaux dépourvus de trottoirs. Il est à noter qu'un projet de contournement de Borghéas, porté par le Conseil Départemental, est en cours de réflexion depuis le début des années 2000.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

5.2 - Qualité de l'air et pollution atmosphérique

La plan de protection de l'atmosphère a été approuvé par arrêté du préfet des Alpes Maritimes le 23 mai 2007 et s'applique sur l'ensemble du département. Il est actuellement en cours de révision. Si le périmètre a été réduit, la commune de Peillon est toujours concernée.

Une station de mesure est présente à Peillon dans le quartier des Novaines, afin de mesurer la concentration dans l'air de particules. Des campagnes temporaires ont également été menées pour la mesure du dioxyde de soufre et du dioxyde d'azote. Une autre station proche à Contes permet de mesurer la concentration en particules et en ozone.

Les données proviennent des inventaires des émissions régionales 2007 réalisées par Air PACA : Emiprox. Ce calcul théorique permet d'estimer les contributions de chaque secteur d'activités aux émissions de polluants à l'échelle communale. Ainsi à Peillon, les émissions proviennent majoritairement du secteur des transports routiers (oxydes d'azote, dioxyde de carbone) et du secteur résidentiel et tertiaire (particules inférieures à 10 µm et à 2.5 µm).

L'ozone

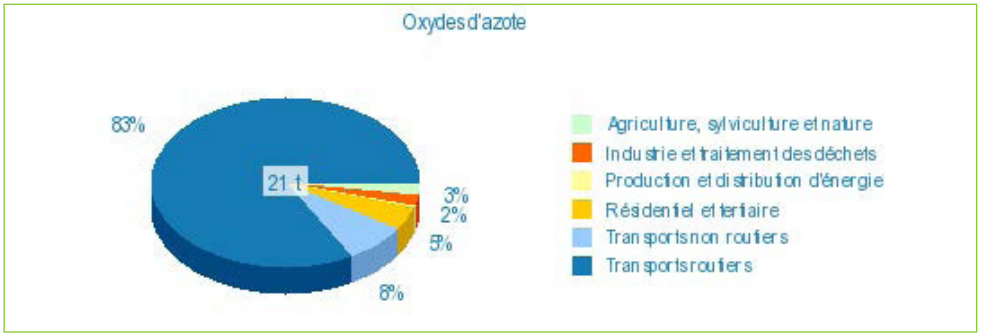
L'ozone résulte de la transformation de polluants émis par les activités humaines (industries, trafic routier…) sous l'effet d'un fort ensoleillement. L'ozone peut être transporté sur de grandes distances.
L'ozone reste le polluant problématique du département, davantage pour les niveaux de fond que pour les « pics » de pollution. La situation des Alpes-Maritimes, l'un des département les plus ensoleillé de France, associée à la présence de polluants (circulation importante), favorise la formation d'ozone, polluant produit par réaction chimique entre les polluants issus du transport, de l'industrie et le rayonnement solaire.

La station de mesure de Contes permet de dresser un diagnostic plus précis de la pollution à l'ozone des vallées des Paillons. La valeur-cible européenne pour la protection de la santé humaine est fixée à 120 µg/m^3 en moyenne sur 8 heures. A Contes, cette valeur est dépassée en moyenne 44 jours par an (sur la période 2010-2012) alors que l'objectif européen est fixé à 25 jours par an.

En revanche, la pollution de pointe (concentration de plus de 180 µg/m^3) est quasi-inexistante, avec aucun épisode observé en 2011 et 2012.

L'oxyde d'azote

Sur la commune de Peillon, les émissions d'oxydes d'azote s'élèvent à 21 tonnes, soit 0,14 % des émissions du département et de 0,02 % de celles de la région.



La principale source d'émission des oxydes d'azote sur la commune de Peillon est liée au secteur des transports routiers (83 % des émissions). Les autres sources d'émission sont les secteurs des transports non routiers (8 %), du résidentiel et du tertiaire (5 %), de l'agriculture et de la sylviculture (3 %) et du secteur industriel (2 %).

Les mesures faites à Contes, ainsi qu'une étude sur la caractérisation des particules dans les Vallées des Paillons montrent que les concentrations en dioxyde d'azote dans le secteur sont inférieures à la valeur limite. Ce polluant a pour origine principale les déplacements automobiles. C'est le monoxyde d'azote (NO) qui est émis à la sortie du pot d'échappement, puis oxydé en NO2. Les oxydes d'azote sont

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

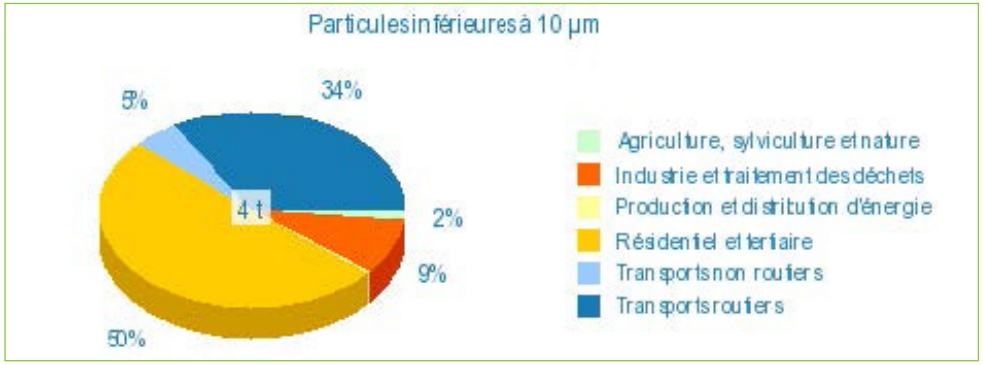
les précurseurs de la pollution photochimique et de dépôts acides.

Ses principaux effets sur la santé occasionnent une altération de la fonction respiratoire chez l'enfant en particulier, une hyper-réactivité bronchique chez l'asthmatique et des troubles de l'immunité et du système respiratoire.

Les particules en suspension

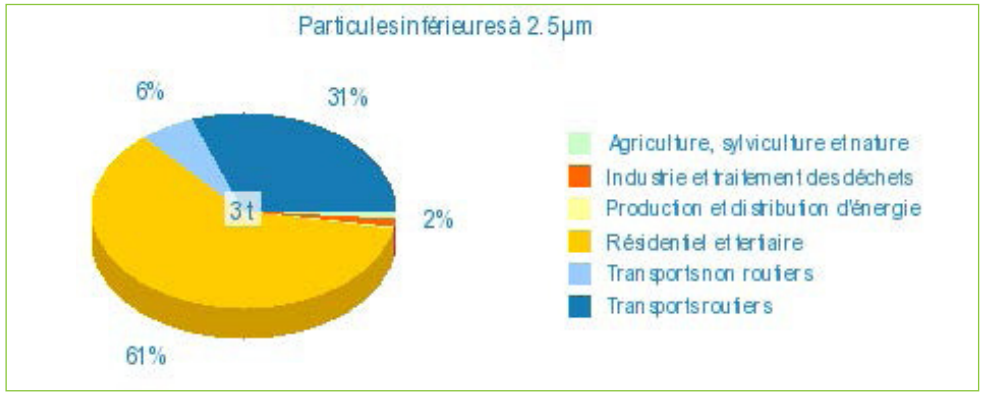
La principale source d'émission de particules en suspension inférieures à 10 µm sur la commune de Peillon est en moitié liée au secteur résidentiel et tertiaire (50 %). Les autres sources d'émission sont liées aux secteurs des transports routiers (34 %), industriel (9 %), des transports non routiers (5 %) et au secteur agricole et sylvicole (2 %).

Elles sont principalement issues de la combustion des produits pétroliers. Les sources principales en sont donc le résidentiel et le tertiaire.
Ses effets sur la santé sont une altération de la fonction respiratoire chez l'enfant en particulier, une irritation des voies respiratoires inférieures, des effets mutagènes et cancérigènes et une mortalité prématurée.



Les émissions de PM2,5 possèdent les mêmes origines que celles des PM10.

Sur la commune de Peillon, la concentration en PM2,5 est de 3 tonnes, soit 0,16 % des émissions de PM2,5 du département et de 0,02 % de celles de la région.



La principale source d'émission de PM2,5 sur la commune de Peillon est essentiellement liée au secteur résidentiel et tertiaire (61 %). Les autres sources d'émission sont les secteurs des transports routiers (31 %), des transports non routiers (6 %), ainsi que celui de l'industrie et de l'agriculture (2 %).

Les mesures PM10 de la station d'ATMOPACA de Peillon indiquent une amélioration continue depuis plusieurs années, avec en particulier un nombre de dépassements de la valeur journalière de 50 mg/m^3, très inférieur à la limite de 35 par an et une valeur moyenne annuelle inférieure à l'objectif de qualité de 30 mg en 2013-2014-2015-2016.

Les concentrations en particules dépendent des conditions météorologiques locales dans les vallées. La vitesse du vent permet notamment de baisser la concentration. L'études des profils horaires hebdomadaires à Peillon a montré que l'ensemble du trafic routier contribue à des concentrations plus élevées durant les jours ouvrés. Les mesures LiDAR réalisées en 2009 au dessus de la vallée ont mis en évidence la présence de particules issues du panache de la cimenterie VICAT

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

sur la commune de Blausasc, ainsi que de la combustion de biomasse. Toutefois, d'après les conclusions de l'étude de caractérisation des PM10 et des contributions des sources, réalisée par ATMOPACA en 2008 et 2009 et publiée en 2010, « la contribution du four de la cimenterie n'a pas pu être mise en évidence et cette source ne semble pas contribuer majoritairement aux concentrations de particules dans les vallées ».

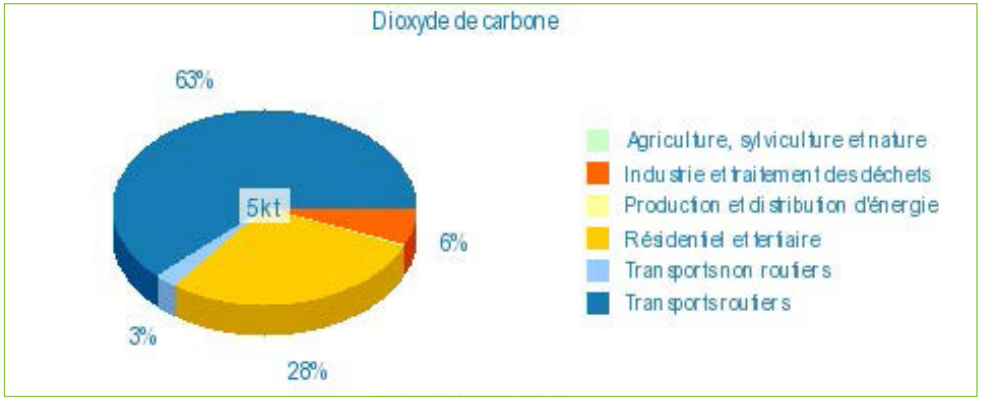
D'autres usines un peu plus éloignées (Lafarge, Sonitherm...) peuvent également participer à une concentration importante en particules suivant les mouvements d'air.

Les particules fines parviennent jusqu'aux bronches, et peuvent y transporter des allergènes et des molécules cancérogènes.

Le dioxyde de carbone et les Gaz à Effet de Serre

Le dioxyde de carbone (CO_2) représente près de 70 % des émissions de gaz à effet de serre d'origine anthropique. Il est principalement issu de la combustion des énergies fossiles (pétrole, charbon) et de la biomasse. Dans l'air ambiant, ce polluant n'a pas d'effet direct néfaste pour la santé mais c'est un composé majeur dans les phénomènes d'effet de serre. Les secteurs responsables de la plus grande part de CO_2 émis sont les transports routiers, le résidentiel-tertiaire et l'industrie-énergie.
Le CO_2 est un gaz incolore, inodore, plus lourd que l'air, inflammable et soluble dans l'eau. Sa forte densité le conduit à s'accumuler au niveau du sol. L'augmentation des niveaux de dioxyde de carbone peut entraîner une augmentation de la productivité nette des forêts par accroissement du rendement de la photosynthèse. D'autres facteurs, comme la disponibilité en eau et en éléments nutritionnels, interviennent à terme pour limiter cet effet. Une augmentation de l'effet de serre et ses effets prévisibles sur le climat aura des conséquences difficiles à cerner à ce jour sur les écosystèmes.

La teneur sur la commune, aussi bien en CO_2 qu'en gaz à effet de serre (GES) est faible par rapport à la teneur à l'échelle régionale et départementale. Le CO_2 sur Peillon est responsable de 0,01 % des émissions de la région et 0,08 % de celles du département. Le secteur des transports routiers suivi par le résidentiel et le tertiaire sont encore responsables des émissions de ces polluants.



Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.3 - Ambiance sonore

La sensibilité au bruit varie en fonction des facteurs liés au bruit eux-mêmes (l'intensité, la fréquence, la durée) mais aussi en fonction de la personne qui les entend. Le relief du site joue également un rôle ; à Peillon, l'encaissement de la vallée a tendance à amplifier le bruit, notamment des poids-lourds dès les premières heures du jour. Cette pollution sonore peut être source de nuisance pour les habitants.

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) a été approuvé le 27 octobre 2011 sur le département des Alpes-Maritimes. Il a pour objet de prévenir les effets du bruit, de réduire si nécessaire les niveaux de bruit et de préserver les zones calmes. Il n'identifie pas d'infrastructures ou de section de route bruyantes sur la commune de Peillon. La ligne de chemin de fer provenant de Nice longe le Paillon de l'Escarène jusqu'à Touët-de-l'Escarène en desservant notamment la gare de Peillon-Sainte-Thècle. Cette infrastructure n'est pas classée parmi les voies ferrées bruyantes.

Le stand de tir au lieu-dit la Lara induit des nuisances sonores quotidiennes relevées par de nombreux habitants de la commune, notamment de Peillon-Village.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.4 - Pollution des sols

Concernant la pollution des sols d'origine industrielle, il existe une base de données, Basias, gérée par le BRGM. Elle recense tous les sites industriels abandonnés ou non, susceptibles d'engendrer une pollution de l'environnement. Il faut souligner que l'inscription d'un site dans la banque de données Basias ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit.

Les deux entreprises répertoriées comme activités polluantes ont aujourd'hui cessé toute activité. Ainsi, il n'est pas recensé de sources de pollutions des sols sur la commune.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

5 - RISQUES ET NUISANCES SUR LE TERRITOIRE

5.5 - Pollution lumineuse

La luminosité, en conditions anormales, peut être une source de nuisances lorsqu'elle devient gênante, ou une réelle source de pollution lorsqu'elle affecte la santé humaine ou les écosystèmes.
Parmi les phénomènes de nuisances ou de pollutions lumineuses, peuvent être recensés :

- La sur-illumination faisant référence à l'utilisation excessive de lumière. Elle peut être la conséquence de l'utilisation de matériels d'illumination non appropriés, d'une mauvaise conception de locaux, ou d'un mauvais placement des luminaires. Elle peut être également caractérisée par l'illumination de locaux en dehors des moments où cette illumination est nécessaire (absence de régulation horaire appropriée de l'éclairage, éclairage nocturne décoratif des bâtiments publics…..),

- L'éblouissement, gêne visuelle due à une lumière trop intense ou à un contraste trop intense entre des zones claires et sombres. Il peut être simplement gênant, handicapant ou aveuglant selon l'intensité de la lumière, voire constituer un danger sur la route,

- La luminescence nocturne du ciel, causée par la lumière émise en direction du ciel par les éclairages non directionnels en milieu urbain,

- La lumière intrusive, lumière non désirée ou non sollicitée qui pénètre la nuit dans un logement, un jardin, une serre, etc. à partir de l'extérieur.

Les principales sources de pollution proviennent de l'éclairage public, des enseignes lumineuses et de l'éclairage des habitations. L'éclairage également par les phares des véhicules sur les routes à trafic dense est une source non négligeable de pollution lumineuse notamment pour la faune avoisinante.

Sur la commune, la pollution lumineuse est très réduite et se concentre au droit de Peillon-Village avec un halo lumineux qui se diffuse sur plusieurs centaines de mètres. En moyenne, la luminosité est moyenne, 10 fois supérieure à la luminosité par rapport au ciel naturel. Les valeurs se situent autour de 19 mag/arcsec*.

* *Magnitude du ciel par seconde d'arc au carrée. Valeurs SMQ*

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

6 - COMPOSANTES PATRIMONIALES

6.1 - Sites inscrits

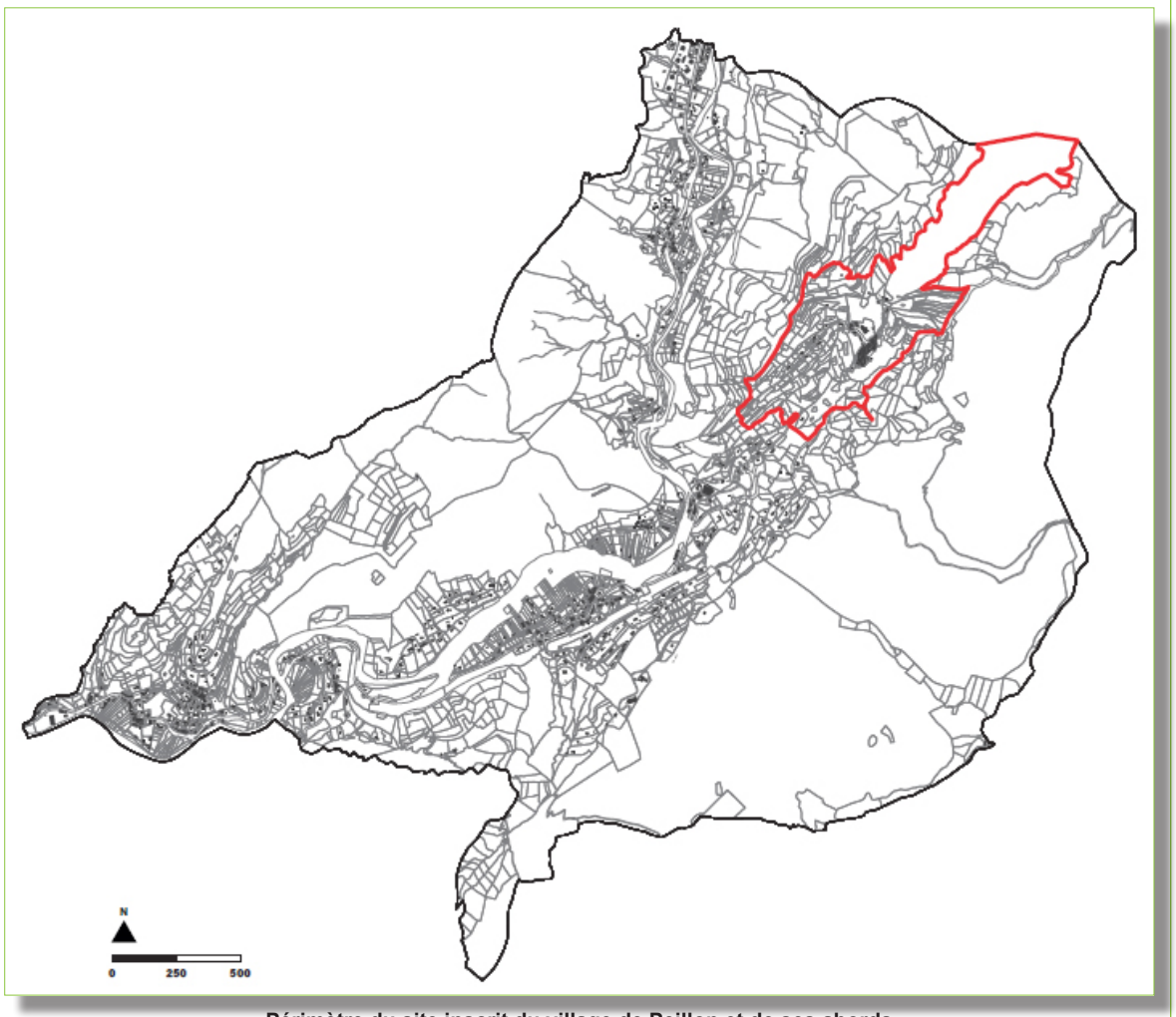
L'ensemble formé par le village de Peillon et de ses abords est inscrit sur l'inventaire des sites pittoresques des Alpes Maritimes par l'arrêté du 19 juillet 1954.

Ce site est ainsi soumis à une servitude de protection des sites et monuments naturels, d'après la loi du 2 mai 1930 modifiée et codifiée aux articles L.123-1, R.421-2, R.421-11, R.421-20 et R.421-28 du Code de l'Urbanisme ainsi qu'aux articles L.341-1, L.341-2 et L.341-10 du Code de l'Environnement.

Ce classement induit une limitation du droit d'utiliser le sol et notamment une consultation du service chargé des sites (Architectes des Bâtiments de France) dans tous les cas visés par la loi du 2 mai 1930 modifiée (avis consultatif sauf pour les permis de démolir où l'avis est conforme), en particulier,

- Les sites inscrits ne peuvent, sous réserve de l'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et de l'entretien normal en ce qui concerne les constructions, faire l'objet de travaux sans avoir avisé l'administration de l'intention (art. 4).

- La création de terrains de camping, de stationnement de caravanes, ainsi que le stationnement isolé des caravanes sont interdits sauf dérogation accordée par l'autorité compétente.



Périmètre du site inscrit du village de Peillon et de ses abords

6 - COMPOSANTES PATRIMONIALES

6.2 - Sites archéologiques

Le territoire communal de Peillon est concerné par les mesures régissant les sites archéologiques.

L'article R.111-4 du Code de l'Urbanisme stipule que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site et de vestiges archéologiques.

L'extrait joint de la carte archéologique national reflète l'état de la connaissance au 12 septembre 2011. Cette liste ne fait mention que des vestiges actuellement repérés. En aucun cas, cette liste d'information ne peut être considérée comme exhaustive.
Par ailleurs, toute découverte fortuite de vestige archéologique devra être signalée immédiatement à la Direction Régionale des Affaires Culturelles de PACA (Service Régional de l'Archéologie) et entraînera l'application du Code du Patrimoine (Livre V, titre III).

Numéro*	Identification
1	Rastel III / enceinte / Age du bronze - Age du fer (commune de Peille)
2	Enceinte de la Caussinière / enceinte / Age du fer - Gallo-romain
3	Château et donjon / château fort / Moyen-âge classique
4	Église Saint-Sauveur de la Transfiguration / église / Moyen-âge classique - Époque contemporaine
5	Sainte-Thècle / chapelle / Moyen-âge classique - Époque contemporaine
6	Massourdes / tumulus ? / Age du bronze - Age du fer ?
7	Grotte de Rastel / Monte Grosso / sépulture / Néolithique
8	Rastel II / enceinte / Age du bronze ancien - Haut moyen-âge (commune de Peille)
9	Grotte du Rastel / Monte Grosso / atelier de taille / Néolithique
10	Chapelle des Pénitants blancs ou chapelle Notre-Dame des Sept Douleurs / chapelle / Bas moyen-âge - Époque moderne
11	Fontaine publique / village / fontaine / Époque contemporaine
12	Enceinte de la Pointe Lourquière / enceinte / Age du bronze - Age du fer (commune de Peille)
13	Village de Peillon / village / Moyen-âge classique - Époque contemporaine

Localisation des sites archéologiques recensés *

Source : DRAC PACA, septembre 2011

6 - COMPOSANTES PATRIMONIALES

6.3 - Monuments historiques

Des édifices peuvent faire l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques lorsqu'ils présentent un intérêt d'histoire ou d'art suffisant pour en rendre désirable la préservation.

Plusieurs monuments historiques de Peillon sont classés ou inscrits au titre de la loi du 31 décembre 1913 modifiée et codifiée par les articles L.151-43, R.421-16 et R.442,2 du Code de l'Urbanisme.

La servitude de protection des monuments historiques implique des limitations au droit d'utiliser le sol et notamment une consultation du service chargé des monuments historiques dans tous les cas visés par la loi du 31 décembre 1913 modifiée, en particulier,

- L'immeuble classé ne peut être détruit ou déplacé, ni être l'objet d'un travail de restauration, de réparation ou de modification, si le Ministre chargé des monuments historiques n'y a donné son consentement (art. 9) ;

- L'immeuble inscrit ne peut être modifié sans avoir avisé le Ministre chargé des monuments historiques de l'intention et indiqué les travaux envisagés (art. 2) ;

- La création de terrains de camping, de stationnement isolé de caravanes sont interdits, sauf dérogation accordée par l'autorité compétente.

L'étendu de la servitude est de 500 mètres de rayon autour des monuments historiques.

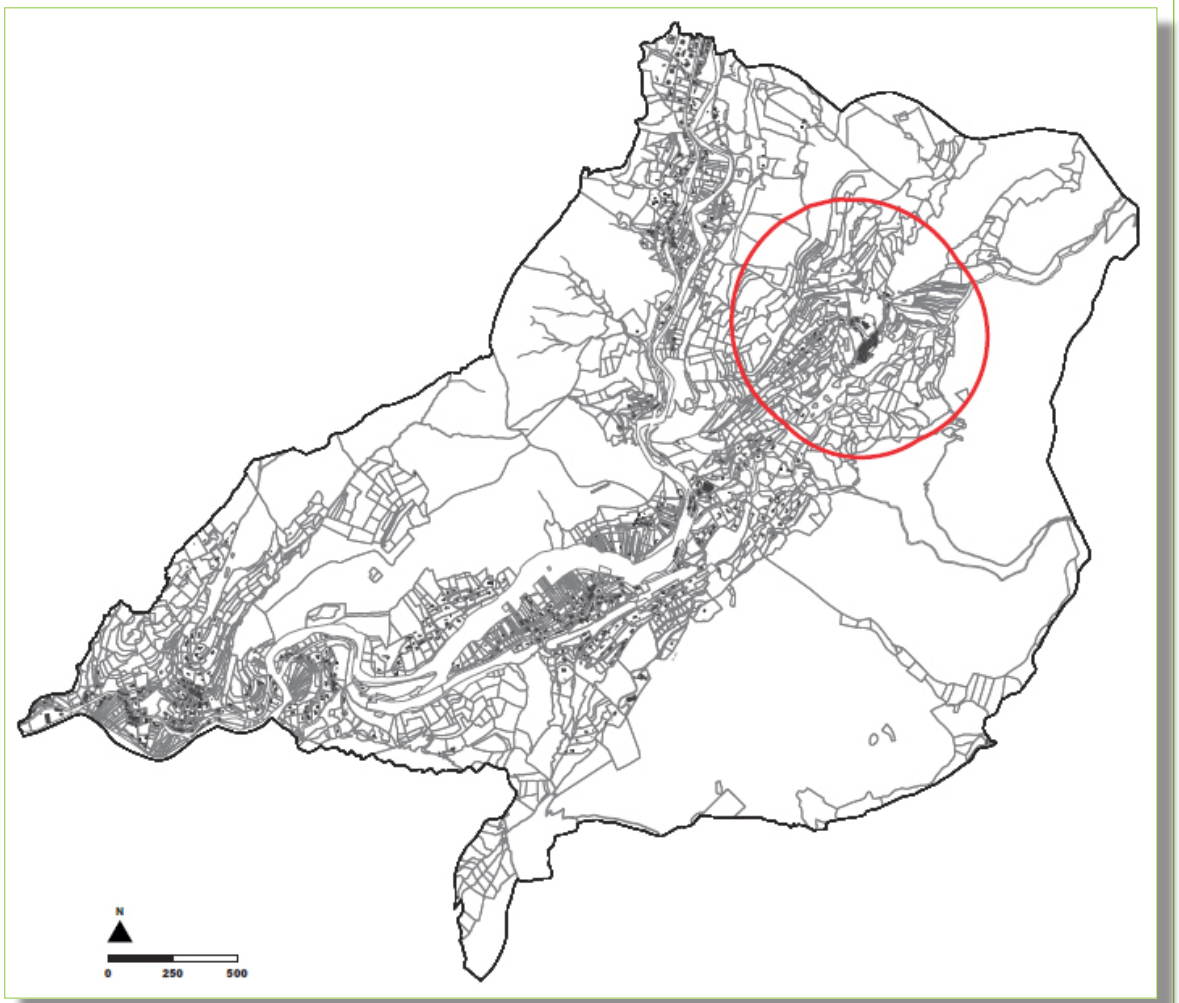
6.3 - Monuments historiques

Monument historique classé

La commune de Peillon est concernée par le monument historique classé de « La chapelle des Pénitents Blancs » ou « chapelle Notre-Dame-des-Sept-Douleurs », par arrêté du 27 mars 2000.
Située sur la parcelle n°463, la chapelle a été bâtie au milieu du XV^{ème} siècle.
Son intérêt réside dans les fresques de Jean Canavesio, représentant sur la voûte une Passion en huit scènes.

Monument historique inscrit

La fontaine publique, située dans le village, est inscrite sur l'inventaire des monuments historiques depuis le 22 décembre 1941.



Périmètre de 500 mètres autour des monuments historiques

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

Préservation du patrimoine naturel

Une Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) est un espace particulièrement intéressant sur le plan écologique, participant au maintien des grands équilibres naturels ou constituant un milieu de vie d'espèces animales et végétales rares, caractéristiques du patrimoine naturel régional.

L'inventaire des ZNIEFF identifie, localise et décrit les sites d'intérêt patrimonial pour les espèces vivantes et les habitats. On distingue les ZNIEFF de type I et de type II :

- Les ZNIEFF de type I correspondent à des sites particuliers généralement de taille réduite. Elles correspondent à des enjeux très fort de préservation voire de valorisation des milieux naturels rares, remarquables ou typiques, qualifiés de « déterminants »,

- Les ZNIEFF de type II correspondent à des ensembles géographiques généralement importants incluant souvent des ZNIEFF de Type I. Elles forment des grands ensembles naturels, riches, peu modifiés par l'homme ou offrant des potentialités biologiques importantes. L'enjeu est de préserver les grands équilibres et de protéger les écosystèmes.

Les ZNIEFF n'ont pas de portée réglementaire directe, elles ont le caractère d'un inventaire scientifique. La loi de 1976 sur la protection de la nature impose cependant aux PLU de respecter les préoccupations environnementales et interdit aux aménagements projetés de « détruire, altérer ou dégrader le milieu particulier » à des espèces animales ou végétales protégées.

Une ZNIEFF de type I et une ZNIEFF de type II sont recensées sur le territoire communal de Peillon :
- ZNIEFF de type I « Plateau Tercier - la Lare - cime de Rastel » (n° 06-100-108),
- ZNIEFF de type II « Forêt de Blausasc » (n° 06-119-100).

ZNIEFF de type I

La partie centrale de la ZNIEFF « Plateau Tercier - la Lare - cime de Rastel » concerne l'Est du territoire communal.

Les différentes collines (cime de la Caussiniera à l'Ouest, le Plateau Tercier au Sud de la commune) se présentent sous la forme d'un plateau sommital et de versants plus ou moins abrupts selon la nature du substrat. De ces sommets s'ouvre un vaste panorama qui va de l'Esterel jusqu'à l'Italie.

La végétation offre une assez grande diversité de paysages due essentiellement à la topographie et à l'influence anthropique.

Il existe un gros contraste entre la zone comprise dans la commune, soit le flanc Sud thermoméditerranéen (Brousses à Euphorbe arborescente *(Euphorbia dendroides)*) et le plateau situé au Sud de la commune, où se rencontrent des éléments montagnards (Lis de Pompone *(Lilium pomponium)*...). Bien que le plateau soit situé au Sud de la commune, les 2 types de végétation sont rencontrés sur le territoire communal.

Parmi les 6 espèces déterminantes de la ZNIEFF (que des espèces végétales), 5 sont présentes sur le territoire communal :
- Atractyle *(Atractylis cancellata),*
- Férule des champs *(Ferulago campestris),*
- Nivéole de Nice *(Leucojum nicaeense)* ,

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

- Ophrys de Bertoloni *(Ophrys aurelia),*
- Picris pauciflore *(Picris pauciflora).*

Une seule espèce patrimoniale végétale est référencée sur le site et sur la commune : le Lavatère maritime *(Lavatera maritima)*.

Deux espèces animales d'intérêt patrimonial habitent ce secteur :

- Un rapace d'intérêt patrimonial est signalé pour cette ZNIEFF et a été vu sur le territoire communal ; il s'agit du Circaète Jean-le-blanc *(Circaetus gallicus)*, rapace remarquable d'affinité méridionale, au régime alimentaire ophiophage, dont un couple niche localement de manière certaine.
- La seule autre espèce animale d'intérêt patrimonial signalée pour cette ZNIEFF est un Amphibien mais n'est pas référencé sur la commune (Base de données Silène et Faune PACA) : le Spélerpès brun, également appelé Hydromante *(Speleomantes strinatii)*, qui est une espèce remarquable peu abondante à répartition très localisée en région PACA recherchant les milieux humides, frais et ombragés (forêts, grottes, cavernes, éboulis) entre 0 et 2 400 m d'altitude.

ZNIEFF de type II

L'Ouest de la commune de Peillon est inclus dans l'extrémité Est de la ZNIEFF « Forêt de Blausasc ».

Le massif de la Forêt de Blausasc est creusé de nombreux vallons dans ce massif. Les marnes érodées sont recouvertes de Pin d'Alep et de garrigues à romarin. Ces milieux sont actuellement en extension car ils sont favorisés par les incendies récurrents.

La seule espèce déterminante citée dans la zone n'est pas référencée sur la commune (Base de données Silène) : l'Orchis papillon *(Orchis papilionacea subsp. expansa)*.

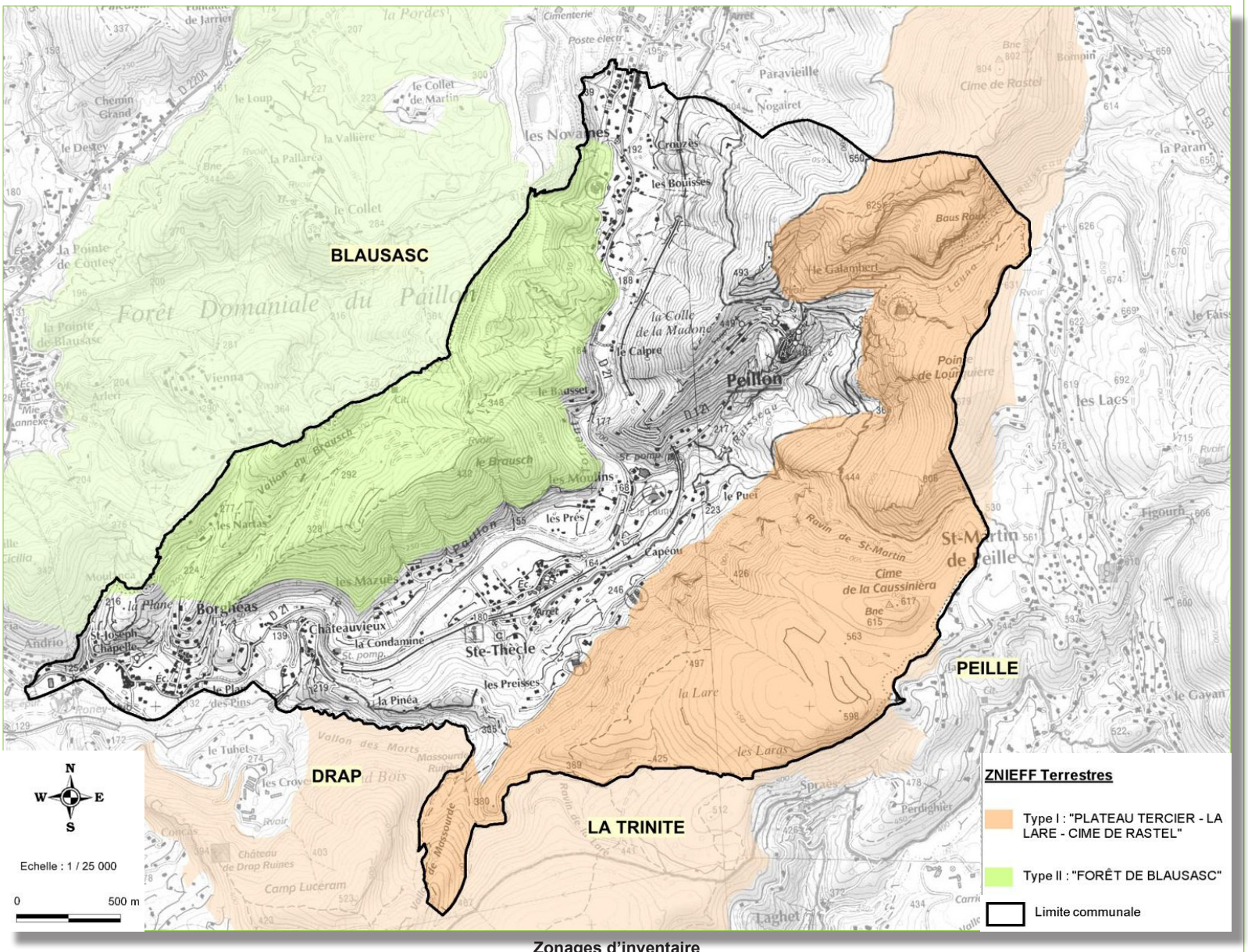
Deux rapaces diurnes nicheurs, non déterminants pour la ZNIEFF mais référencés récemment sur le territoire communal, sont signalés :

- Autour des palombes *(Accipiter gentilis)*, rapace forestier remarquable, d'affinité médioeuropéenne, affectionnant les grands massifs forestiers avec des clairières jusqu'à 2 000 m d'altitude, avec un couple nicheur probable localement,
- Circaète Jean-le-blanc *(Circaetus gallicus)*.

Quant à la seule espèce animale déterminante, elle n'est pas référencée sur la commune (Base de données Silène et Faune PACA). Il s'agit d'un invertébré, le Fourmilion géant *(Palpares libelluloides)*, espèce méditerranéenne des endroits herbeux et ouverts mais pas trop secs.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

7.1 - Biodiversité



Zonages d'inventaire

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

Préservation des espèces

Faune

Pour ce qui concerne les espèces animales, les inventaires de la Base de Données SILENE réalisés entre 1997 et 2005 ont mis en évidence la présence de différentes espèces ayant un statut de protection national :

- 34 espèces d'oiseaux dont 3 d'intérêt communautaire (Directive Oiseaux) et 2 considérés comme des espèces déterminantes des ZNIEFF de la commune,
- 1 espèce de reptile.

Par ailleurs un pré-diagnostic écologique a été effectué en 2012 dans le cadre d'un projet de parc photovoltaïque sur la commune sur le flanc Sud de la cime de la Caussinièra. Sur ce site, les enjeux faunistiques concernent surtout les insectes et plus particulièrement les papillons avec le Damier de la Succise et pour les orthoptères la Magicienne Dentellée.

Flore

La plupart des espèces végétales protégées ou « à surveiller » (livre rouge, tome 2) recensées sur la commune sont des espèces déterminantes de la ZNIEFF « Plateau Tercier - la Lare - cime de Rastel » :

- Lavatère maritime *(Lavatera maritima)*, plante vivace des falaises rocheuses et rochers calcaires jusqu'à 700 m d'altitude (protection nationale),
- Atractyle grillagé *(Atractylis cancellata)*, herbacée des lieux secs et rocailleux (protection nationale),
- Ophrys de Bertoloni *(Ophrys aurelia)*, herbacée des pelouses, prairies, et broussailles, de préférence calcaire (protection nationale),
- Lis de Pompone *(Lilium pomponium)*, herbacée des rochers, pelouses, de préférence calcaire (protection départementale),
- Camélée à trois coques *(Cneorum tricoccon),* sous-arbrisseau des coteaux rocailleux de préférence calcaire. (protection régionale),
- Ballote buissonnante *(Ballota frutescens)*, sous-arbrisseau des parois calcaires (protection régionale et liste rouge tome 2),
- Férule des champs *(Ferulago campestris)*, herbacée des bois clairs, coteaux, lieux rocailleux calcaires (liste rouge tome 2),
- Marguerite en forme de baguette *(Leucanthemum virgatum)*, herbacée des lieux ombragés, bois, lisières et talus (liste rouge tome 2).

Il ressort également sur le site du projet de parc photovoltaïque, la présence de plusieurs espèces rares, endémiques et protégées comme la nivéole de Nice, le Lis de Pompone, la bugrane renversée, l'Ophrys Aurélien ainsi que de nombreuses orchidées sur les pelouses calcicoles annuelles xérophiles. Les zones de garrigues présentent un moindre intérêt écologique en termes de patrimonialité

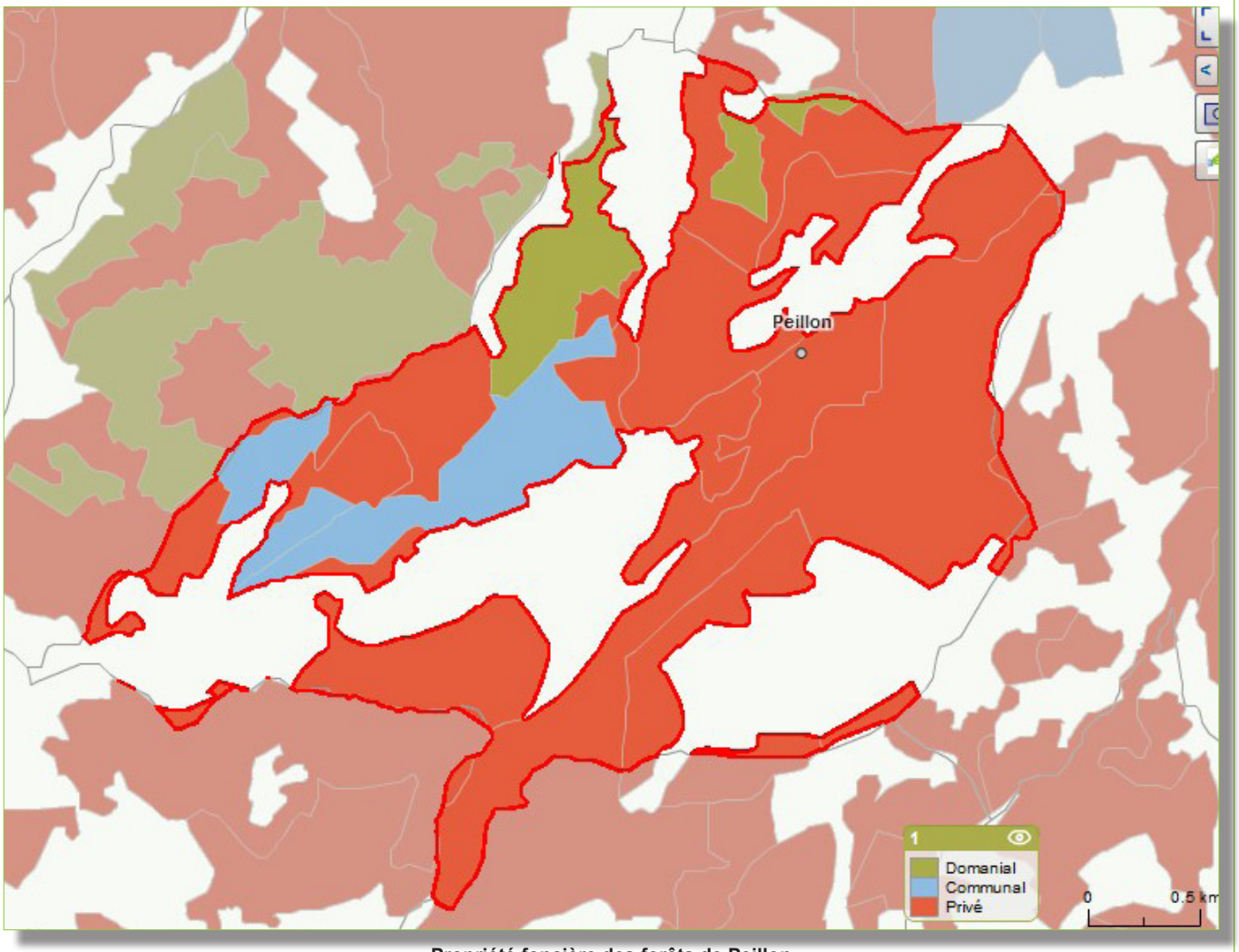
Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

Préservation des espaces boisés

Une partie des espaces boisés de la commune de Peillon fait partie de la forêt domaniale du Paillon et de la forêt communale de Peillon. La grande majorité des forêts de la commune sont privées (97 ha).



Propriété foncière des forêts de Peillon

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

PRÉSERVATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

- **La trame verte et bleue du SRCE PACA**

Les corridors écologiques correspondent aux axes de déplacements empruntés par la faune et la flore et qui relient les grands espaces naturels (réservoir de biodiversité). La préservation de ces corridors est essentielle au maintien de la biodiversité.

Le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) de la région PACA est document régional qui identifie la Trame Verte et Bleue régionale. Ce nouvel outil d'aménagement co-piloté par l'État et la Région a été adopté en séance plénière régionale le 17 octobre 2014. L'arrêté préfectoral est imminent. Les modalités de mise en œuvre et les fondements sont aujourd'hui encadrés par le Décret n°2012-1492 du 27 décembre 2012 et par les Orientations Nationales TVB (Décret n° 2014-45 du 20 janvier 2014 portant adoption des orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques).

Les réservoirs de biodiversité correspondent aux espaces naturels importants pour la préservation de la biodiversité. A minima, ils comprennent les milieux recensés à l'article L.371-1 du Code de l'Environnement, à savoir que sont considérés comme espaces naturels importants pour la biodiversité :

- Les Arrêtés Préfectoraux de Protection de Biotope (APPB),
- Les sites Natura 2000,
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I, 2ème génération,
- Les Espaces Naturels Sensibles du département (ENS),
- Les réservoirs biologiques du SDAGE,
- Les milieux aquatiques d'intérêt patrimonial du SDAGE,
- Les propositions de classement des cours d'eau en liste 1 et 2,
- Les zones humides au sens large, temporaires ou permanentes : plaine alluviale, marais, étang, lac, tourbière…

D'après la base de données SIG du SRCE mise en ligne sur le site de la DREAL PACA depuis février 2015, les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques présents sur la commune de Peillon ont pu être cartographiés (voir carte ci-après). Ils se localisent sur pratiquement toute la commune, incluant les zones d'intérêt écologique (ZNIEFF du « Plateau Tercier – La Lare – Cime de Rastel » et ZNIEFF de la « Forêt de Blausasc »).

Le SRCE PACA recense donc sur la commune des réservoirs de biodiversité à milieux boisé et ouvert et des corridors à milieu boisé. Sur ces espaces ont été assignés deux types d'objectifs :

- A remettre en bon état : il s'agit de réservoirs ou corridors subissant une pression importante et devant faire l'objet d'une « recherche » de remise en état optimale en favorisant la mise en place d'actions qui participent au maximum à la remise en état de ces milieux.

- A préserver : ce sont des réservoirs ou corridors pour lesquels l'état de conservation des fonctionnalités écologiques est jugé meilleur (au regard des pressions) et devant faire plutôt l'objet d'une recherche de préservation optimale, afin de ne pas dégrader les bénéfices présents.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

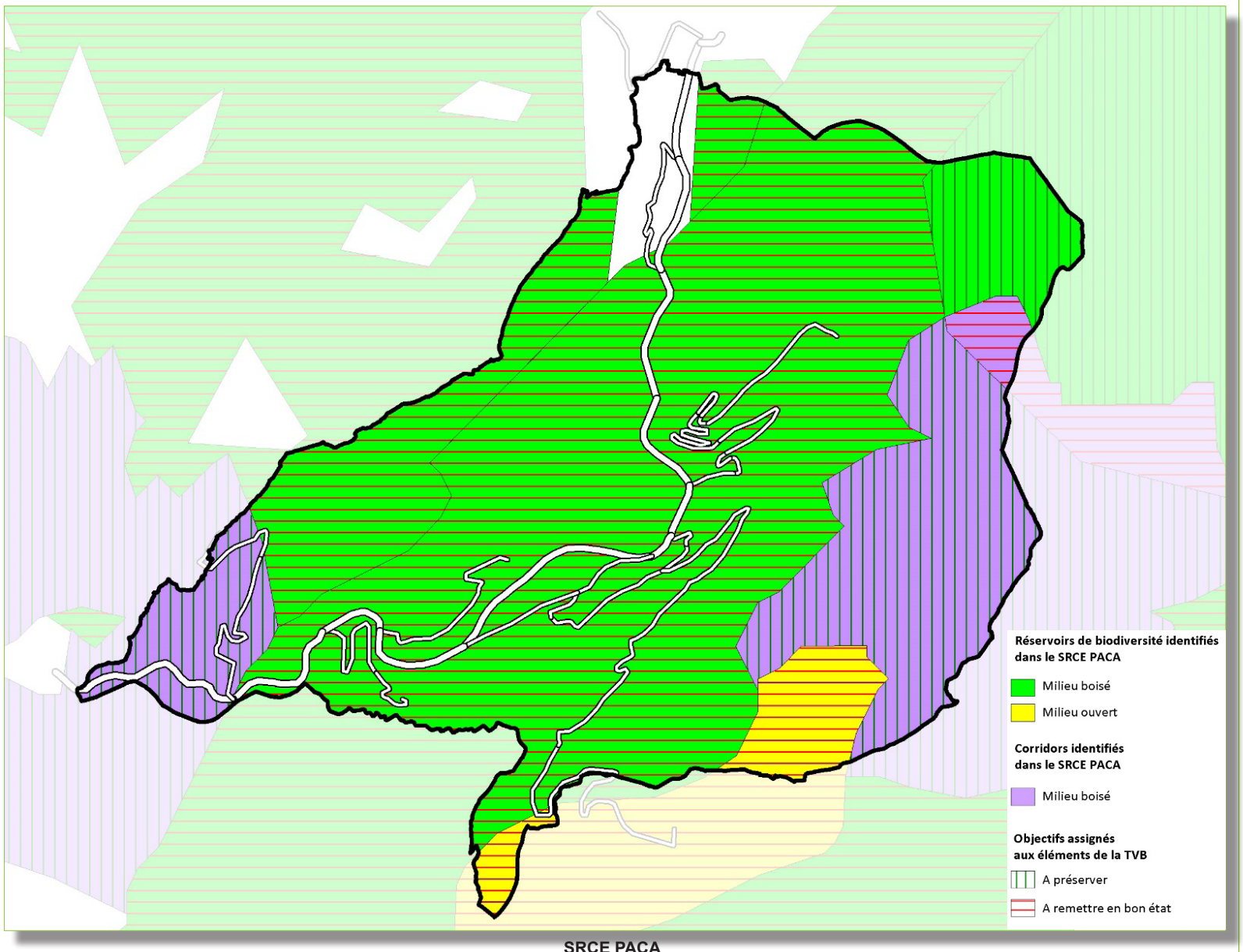
Au regard des réservoirs de biodiversité (ci-dessus) et suivant les sous-trames correspondantes, les espèces animales (espèces indicatrices) de cohérence nationale pour la TVB retenues en PACA susceptibles d'être présentes sont les suivantes :

Sous-trame	Espèces indicatrices retenues	
	Dénomination	**Capacité de dispersion**
Forestière	Venturon montagnard	Migratrice
Milieux semi-ouverts (landes et garrigues)	Le Lézard ocellé	500 m
	L'Alouette lulu	Non renseigné
	La Fauvette pitchou	Non renseigné
	La Pie-grièche écorcheur	Migratrice
	La Pie-grièche méridionale	Migratrice
	Tétras lyre	de 1 à 15 km

Il est toutefois important de rappeler que l'échelle maximale d'utilisation du SRCE est du 100 000ème, il n'est donc pas utilisable directement sur du parcellaire

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

7.1 - Biodiversité



SRCE PACA

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

- **Identification des obstacles et des franchissements**

Sur le territoire communal de Peillon, on peut observer trois grandes causes de fragmentation d'origine anthropique affectant les continuités écologiques :

- l'extension urbaine, qui concerne surtout les communes du sud, plus urbaines, où le mitage par de l'habitat diffus des espaces naturels est important.
- la présence d'infrastructures de transports et d'équipements structurants, qui se concentrent surtout dans les vallées pour les infrastructures les plus importantes. La voie ferrée, les carrières représentent aussi des obstacles potentiels.
- les ouvrages hydrauliques comme les seuils, les épis, les enrochements, etc. représentent des obstacles aux déplacements de la faune aquatique

Suivant l'importance de ces équipements, leur nature, leur configuration, leur secteur d'implantation, le trafic pour les infrastructures de transports, leur effet barrière est variable. A cela, il faut ajouter d'autres types d'obstacles comme la pollution lumineuse, le bruit qui accompagnent les villes et les activités industrielles et génèrent des perturbations pour la faune, la flore et les habitats, participant ainsi également à la fragmentation des continuités écologiques.

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

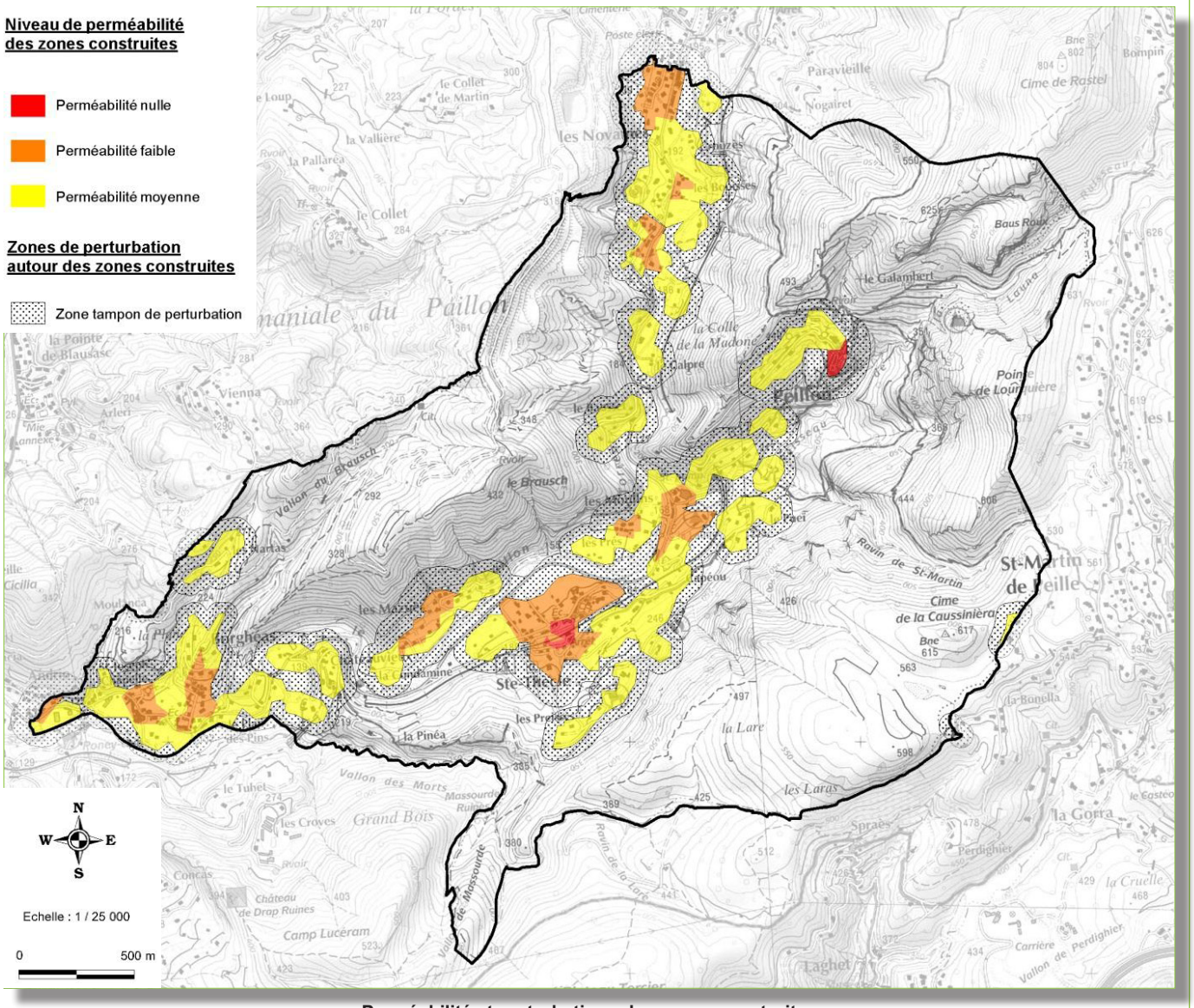
7.1 - Biodiversité

Impacts des zones construites sur la perméabilité

Les zones construites représentent des obstacles relativement importants pour les espèces. Leur perméabilité varie selon la densité du tissu urbain : plus celui-ci sera dense et plus la circulation des espèces sera compromise.
L'urbanisation génère également des perturbations (perturbations sonores, lumineuses, etc.), d'où la définition d'une zone tampon de perturbation autour des éléments bâtis.

Sur la commune de Peillon, trois niveaux de perméabilité ont ainsi été identifiés :

- Une perméabilité nulle, liée au tissu urbain dense que représente le cœur de Peillon-Village et le centre de Sainte-Thècle,
- Une perméabilité faible au niveau des zones discontinues que représentent les constructions dans la vallée du Paillon,
- Une perméabilité moyenne pour le bâti diffus.



Perméabilité et perturbations des zones construites

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

7.1 - Biodiversité

Impacts des infrastructures de transport sur la perméabilité

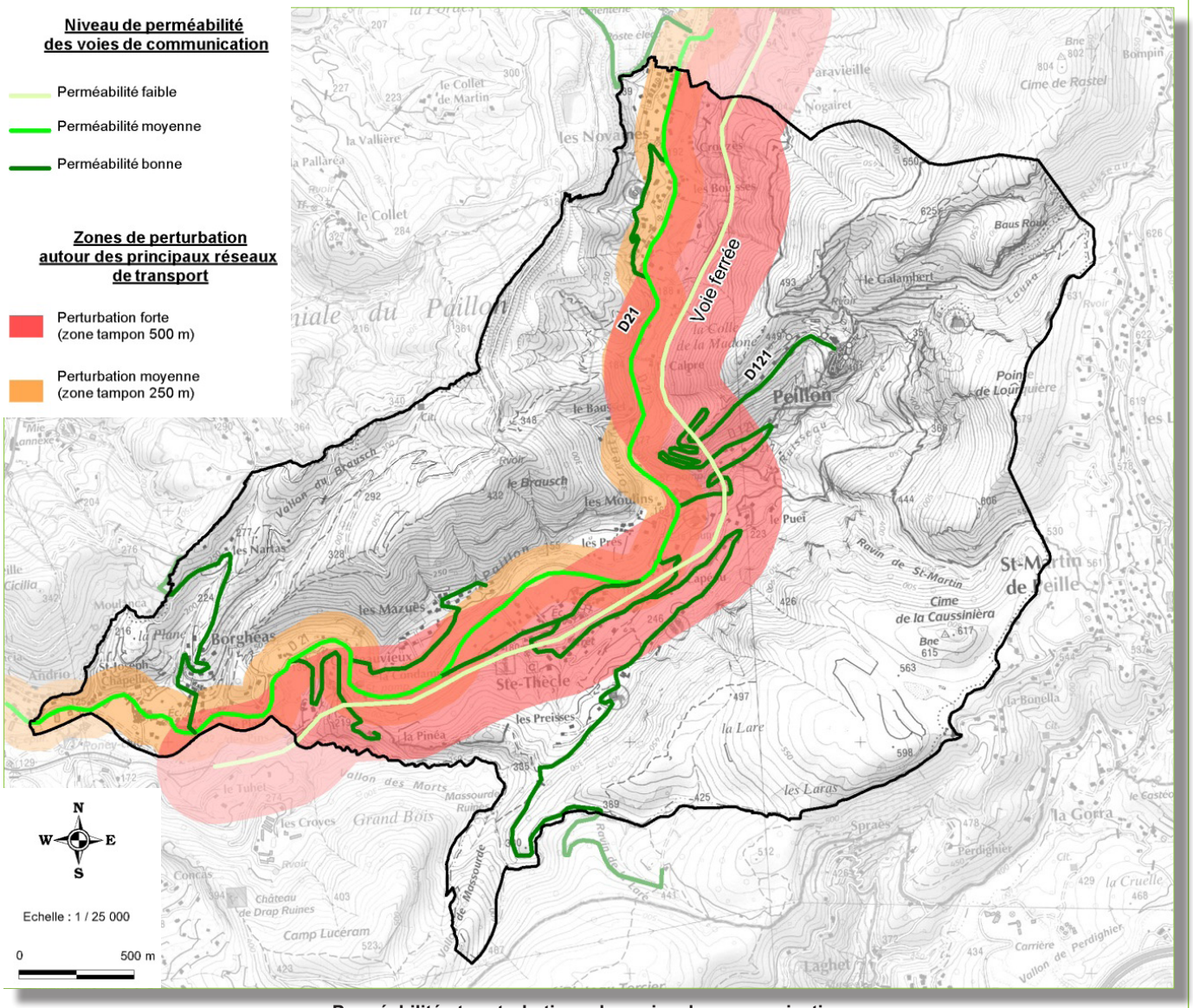
Les infrastructures de transport représentent des obstacles importants pour les espèces. Elles peuvent par ailleurs les mettre en péril, en raison du trafic qu'elles génèrent (phénomène de « roadkill »). Leur perméabilité dépend du type de voie et de sa largeur. Le trafic lié aux infrastructures de transport génère également des perturbations écologiques à leurs abords.

PERMÉABILITÉ DES VOIES	
Type de voirie	**Perméabilité**
Route départementale secondaire (dite voies régionales *)	Moyenne
Route départementale tertiaire et voirie communale principale (voies locales)	Bonne

PERMÉABILITÉ ET PERTURBATION DES ZONES CONSTRUITES		
Type de zone	**Perméabilité**	**Zone tampon de perturbation**
Tissu urbain dense	Nulle	100 m
Tissu urbain discontinu	Faible	100 m
Équipements sportifs et de loisirs	Faible	50 m
Bâti diffus	Moyenne	50 m

Sur la commune de Peillon, trois niveaux de perméabilité ont ainsi été identifiés :

- Une perméabilité moyenne liée à la RD 21, qui relie la commune de Peillon à Drap (au Sud) et à Peille et l'Escarène (au Nord),
- Une bonne perméabilité liée à la RD 121 et la



Perméabilité et perturbations des voies de communication

* *Les liaisons ont pour fonction de relier des voies de vocation plus élevée ou de relier des communes de moindre importance entre elles.*

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

7.1 - Biodiversité

Promenade d'Antoine Passeron,

- Une perméabilité faible liée à la voie ferrée.

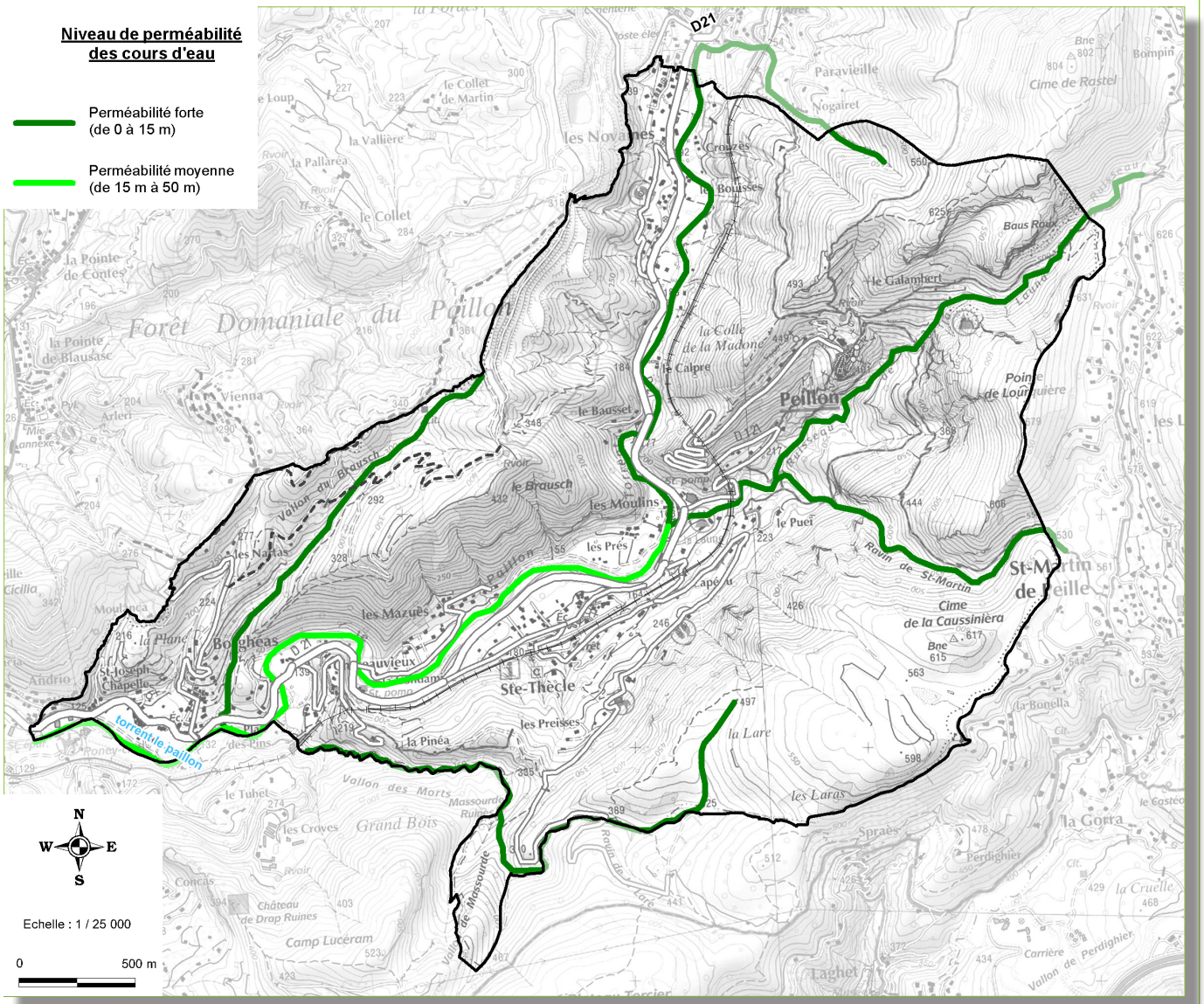
Une zone tampon de perturbation a ainsi été définie autour de la RD 21. La perturbation générée par cette infrastructure étant moyenne, la largeur de cette zone tampon a été fixée à 250 mètres. Une zone tampon de perturbation forte a été définie pour la voie ferrée, fixée à 500 mètres.

Impacts des cours d'eau sur la perméabilité

Les cours d'eau peuvent être à la fois des vecteurs importants pour les continuités écologiques, notamment suivant l'axe amont-aval et transversalement dans les vallées resserrées. Ils peuvent également être considérés comme un obstacle au franchissement d'une rive à l'autre, suivant la largeur du lit de la rivière.

Le réseau hydrographique de la commune, majoritairement constitué de petits vallons ne constitue pas des barrières de déplacement pour différentes espèces, ils ont une perméabilité forte et permettent donc le passage des espèces au regard de leur configuration. Le Paillon a quant à lui une perméabilité moyenne.

PERMÉABILITÉ DES COURS D'EAU	
Largeur du cours d'eau	**Perméabilité**
0 à 15 m	Forte
15 à 50 m	Moyenne
> à 50 m	Faible



Perméabilité des cours d'eau

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

7.1 - Biodiversité

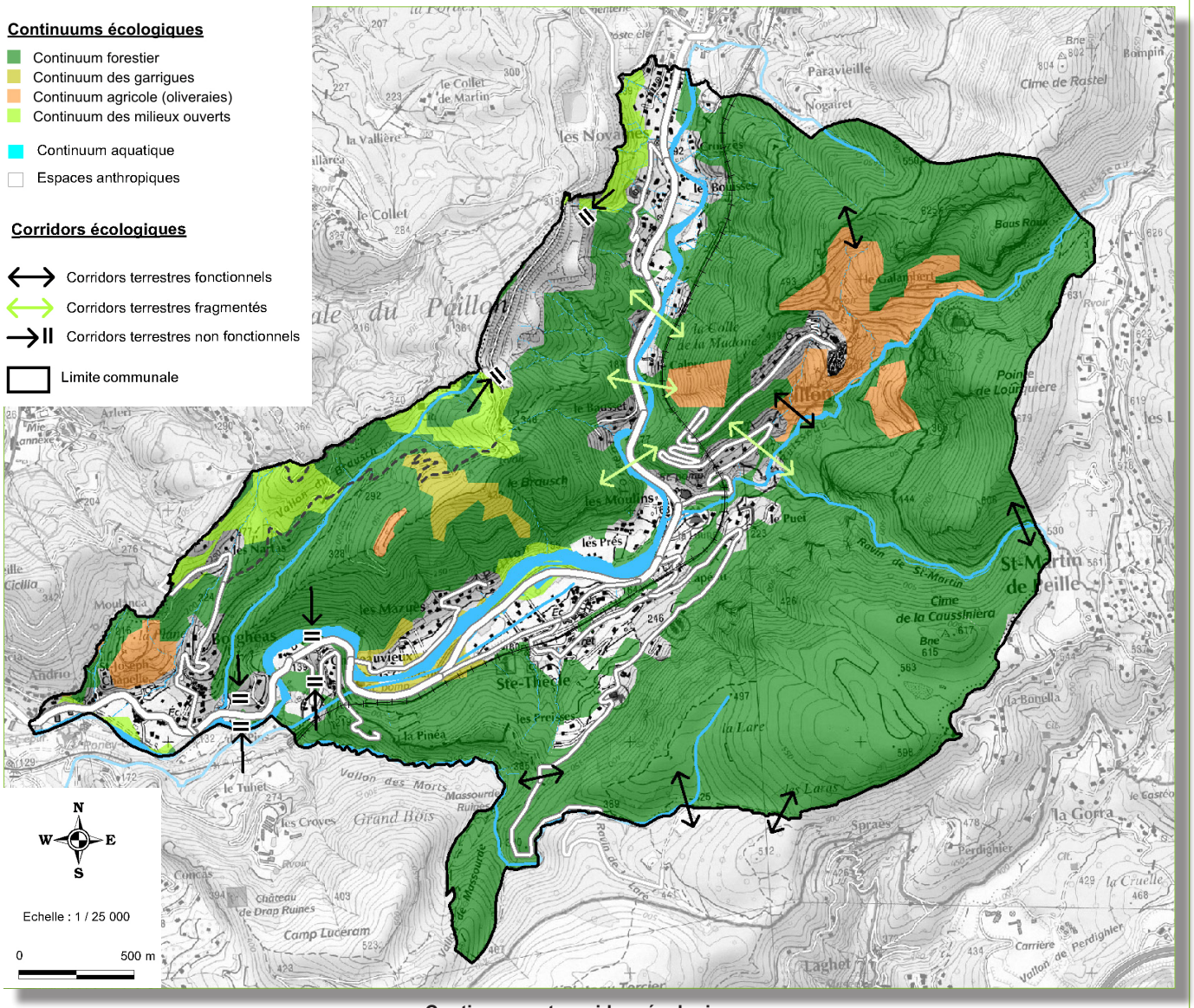
Identification des corridors écologiques de la commune

La construction de la trame verte et bleue à l'échelle de la commune implique au préalable l'identification des grands continuums écologiques présents (cf. chapitre 3.4) et des corridors écologiques qui assurent les échanges entre ces continuums et permettent ainsi la préservation des réservoirs de biodiversité.
Les continuums écologiques sont reliés entre eux par des couloirs de déplacement qui permettent la circulation des espèces : ce sont les corridors écologiques. Ces corridors sont soit de type terrestre, soit de type aquatique.

La commune de Peillon possède des corridors écologiques terrestres et aquatiques, continus ou fragmentés.

Il y a plusieurs corridors rompus sur la commune, au niveau de Sainte-Thècle et de la carrière. Dans l'ensemble, les corridors aquatiques présentent une bonne fonctionnalité puisqu'ils sont tous continus.
Certains corridors terrestres sont fragmentés du fait du passage de la RD 21 (route à perméabilité moyenne) au sein de continuums de même nature.

Cette identification fait l'objet en annexe d'une analyse affinée à une échelle adaptée pour son intégration dans le zonage du PLU.



Continuums et corridors écologiques

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.1 - Biodiversité

Continuité écologique des cours d'eau

L'article L.214-17 du Code de l'Environnement, introduit par la loi sur l'eau et les milieux aquatiques de décembre 2006, réforme les classements des cours d'eau en les adossant aux objectifs de la directive cadre sur l'eau déclinés dans les SDAGE.

Ainsi les anciens classements (nommés L.432-6 et Loi de 1919) sont remplacés par un nouveau classement, arrêté le 3 juillet 2013 par le Préfet coordonnateur du bassin Rhône-Méditerranée, établissant deux listes distinctes :

- Liste 1 pour les cours d'eau en très bon état écologique nécessitant une protection complète des poissons migrateurs amphihalins. Aucune autorisation ou concession ne peut être accordée pour la construction de nouveaux ouvrages s'ils constituent un obstacle à la continuité écologique. Objectif de non dégradation des milieux aquatiques,
- Liste 2 pour les cours d'eau ou tronçons de cours d'eau nécessitant des actions de restauration de la continuité écologique (transport des sédiments et circulation des poissons). Tout ouvrage faisant obstacle doit y être géré, entretenu et équipé selon des règles définies par l'autorité administrative. Objectif de restauration de la continuité écologique des cours d'eau.

Sur la commune de Peillon, deux cours d'eau ont été proposés pour la liste 1 et sont donc à ce titre considérés comme des cours d'eau en très bon état écologique nécessitant une protection complète de leur continuité écologique en faveur des poissons migrateurs amphihalins :

- Le Paillon (sur tout le linéaire traversant la commune),
- Le ruisseau de la Launa (sur tout le linéaire traversant la commune).

Aucun cours d'eau de la commune n'a été proposé dans la liste 2.

De plus, le sous-bassin versant du SDAGE « Le Paillon de l'Escarène (de la source au Paillon de Contes) et ses affluents » est identifié en tant que réservoir biologique (Source : SDAGE 2016-2021). Ce classement implique d'assurer la continuité des milieux aquatiques à travers plusieurs dispositions et notamment :

- La préservation des réservoirs biologiques
- La préservation et la restauration des rives des cours d'eau et ripisylves
- La restauration de la continuité écologique des milieux aquatiques
- La poursuite de la reconquête des axes de vie des poissons migrateurs

L'identification des continuums et corridors va permettre de construire une trame verte et bleue à l'échelle communale, globalement cohérente avec celle du SRCE PACA. La mise en place de la trame verte et bleue et sa traduction cartographique seront établies dans un second temps, après validation par la commune dans le cadre du PADD, de cette orientation du PLU. Le principe de mise en place d'une trame verte et bleue fera l'objet d'une cartographie générale. Elle s'accompagnera d'un règlement spécifique. Des adaptations de cette trame verte et bleue seront effectuées en fonction des orientations d'urbanisme et des projets retenus et inscrits au PLU.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

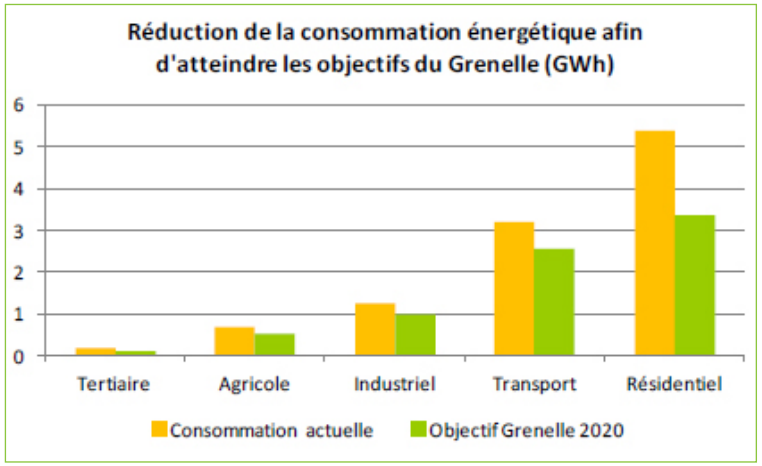
7.2 - Consommation énergétique

Rappel des objectifs du Grenelle de l'environnement

La loi Grenelle 2, n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, a apporté plusieurs objectifs relatifs à la consommation énergétique. Ses principaux apports sont les suivants :

- Un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques en luttant contre l'étalement urbain, en mettant en place des normes techniques favorisant les gains d'énergie et l'accélération de la rénovation thermique du parc ancien,
- Le développement des transports collectifs urbains et périurbains,
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre en développant les énergies renouvelables,
- La création du Schéma Régional Climat-Air-Énergie.

La France, au travers de la mise en place de ces lois, s'engage dans une politique forte de réduction des consommations énergétiques avec une diminution de 20 % à l'horizon 2020. Cette réduction se décline en objectifs pour les principaux secteurs consommateurs.



Afin de respecter les objectifs du Grenelle de l'environnement, le secteur du logement doit faire un effort conséquent afin de diminuer de 38 % ses consommations énergétiques . Il en résulte que la diminution doit être d'environ 5,5 GWh pour 2020, soit un objectif de 684 MWh/an à partir de 2012. Le secteur tertiaire doit lui aussi faire des efforts importants pour maîtriser son énergie. Pour atteindre l'objectif de moins 38 % en 2020, ce secteur doit diminuer ses consommations de 34 MWh/an, soit 278 MWh en 2020 pour atteindre l'objectif du Grenelle de l'environnement.

La consommation et la production énergétique proviennent de la base de données Energ'Air PACA. Les données de consommation d'énergie finale sont exprimées en énergie primaire (énergie brute avant transformation), traduites en tonne équivalent pétrole (tep).

La consommation énergétique à l'échelle communale dépend de 5 grands secteurs : le résidentiel, le tertiaire, le transport, l'agriculture et l'industrie.

Consommation énergétique totale de la commune

En 2007, la commune a consommé près de 2 873 tep (énergie primaire) tout secteur d'activité confondu.

Consommation finale Énergie primaire en tep/an (2007)						
Secteurs	Peillon	%	Alpes-Maritimes	%	PACA	%
Industrie	307,1	10,7	738 121,8	22,2	9 433 139,3	43,5
Agriculture	8,2	0,3	15 674,3	0,5	142 119,5	0,7
Résidentiel	1 178,5	41	1 160 777,0	35	5 053 070,4	23,3
Tertiaire	379,3	13,2	689 215,1	20,8	2 701 719	12,5
Transports	999,7	34,8	714 354,8	21,5	4 360 371,3	20,1
Total	2 872,8	100	3 318 143	100	21 690 419,5	100

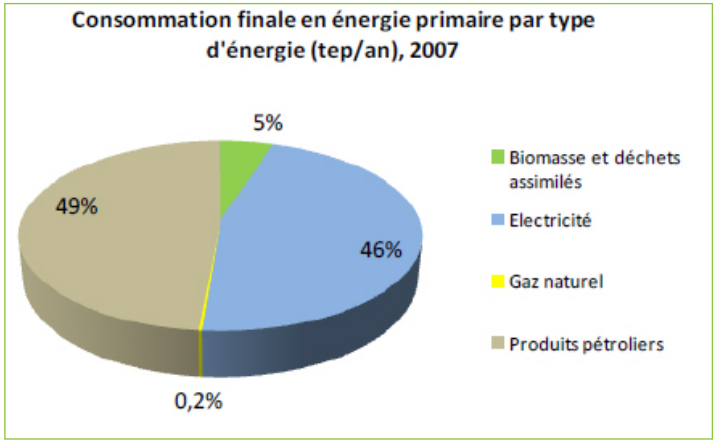
** L'État a en effet assigné un objectif spécifique de réduction de 38 % des consommations énergétiques en 2020 au secteur du bâtiment (Plan Bâtiment Grenelle) contre un objectif global de réduction de 20 % des dépenses énergétiques tous secteurs confondus. Dans cette étude, cet objectif spécifique touche le secteur résidentiel, le secteur tertiaire y compris le patrimoine communal et le tourisme puisque les dépenses énergétiques de ces secteurs sont essentiellement liées à leurs bâtiments.*

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.2 - Consommation énergétique

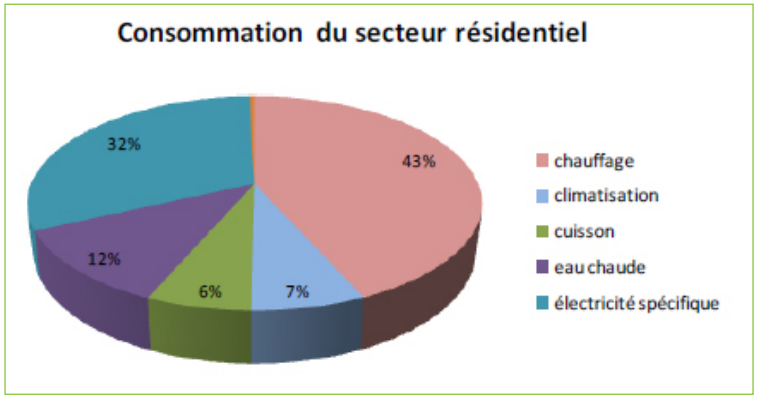
Au niveau communal, le secteur résidentiel est le plus consommateur d'énergie ; il représente 41 % de la consommation. Vient ensuite le secteur des transports (34,8 %), plus important que dans la moyenne départementale, puis le secteur tertiaire (13,2 %). Les activités industrielles ont également un poids non-négligeables (10,7 %).



L'énergie la plus consommée sur le territoire est d'origine pétrolière (fuel et carburants) pour le chauffage (27 %) et le transport (73 %). L'électricité est principalement consommée dans le secteur résidentiel ainsi que la biomasse et les déchets assimilés.

Consommation du secteur résidentiel

Le secteur résidentiel est le secteur le plus consommateur sur la commune. Il correspond à la consommation des logements.



Le chauffage est le premier poste de consommation (43 %, 511 tep/an). Cela s'explique à la fois par l'ancienneté des logements et par le type de logement. Le parc de logement communal est de 762 logements en 2013 dont environ 80 % sont des résidences principales, et environ 75 % sont des logements individuels.

Le secteur du logement se caractérise aussi par une progression entre 2008 et 2013 du nombre de logements en maisons individuelles (de 69 % à 74 %) qui amène à une plus forte consommation d'espace et d'énergie. En effet, un habitat individuel consomme davantage d'énergie qu'un habitat collectif.
Les caractéristiques d'un habitat individuel dispersé sont notamment :

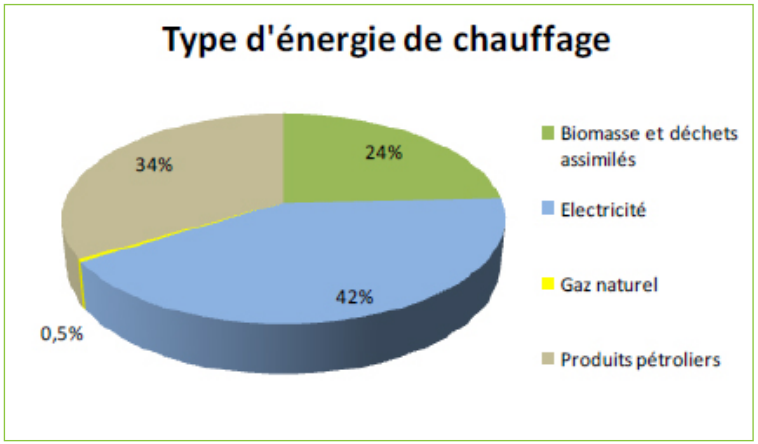
- Une consommation d'espace importante,
- Une consommation d'énergie (chauffage) nettement supérieure à l'habitat groupé ou collectif,

De plus, l'habitat collectif permet d'installer un chauffage central plus performant ; en 2009, 20 appartements étaient concernés par le chauffage collectif.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Avril 2018

7.2 - Consommation énergétique

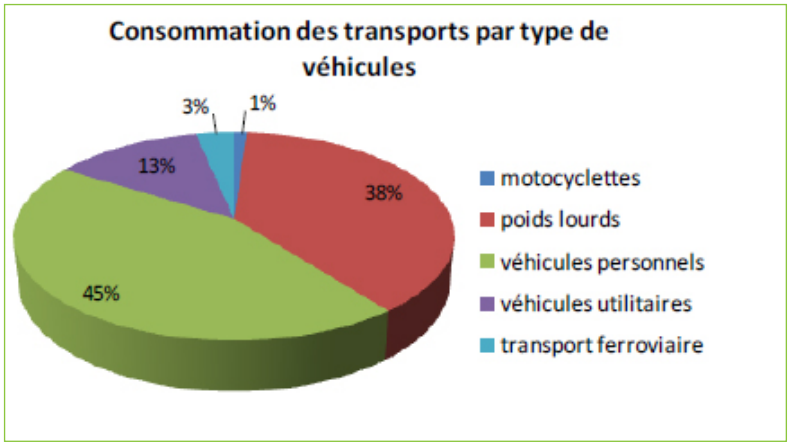
A l'inverse, 37 % des habitations sont chauffées au « tout électrique », dont le rendement en énergie primaire est faible et qui représentent donc 42 % de l'énergie primaire consommée.
Les produits pétroliers (fuel) sont utilisés à hauteur de 34 % et la biomasse (bois, bûches principalement) à 24 %.



Consommation du secteur des transports

Le territoire est traversé par la RD 21 ainsi que par la RD 121 qui mène à Peillon-Village. Les autres voies sont uniquement communales.

Le secteur des transports a consommé en 2007, date du dernier inventaire effectué par Air PACA, 999,7 Tonnes-Equivalent-Pétrole soit 35 % des consommations d'énergie du territoire. Les véhicules personnels sont à l'origine de 45 % des consommations du secteur, suivis des poids-lourds (38 %) puis des véhicules utilitaires (13 %). Le trafic de transit semble important, notamment de l'agglomération de Nice vers les communes de Peille et de l'Escarène.



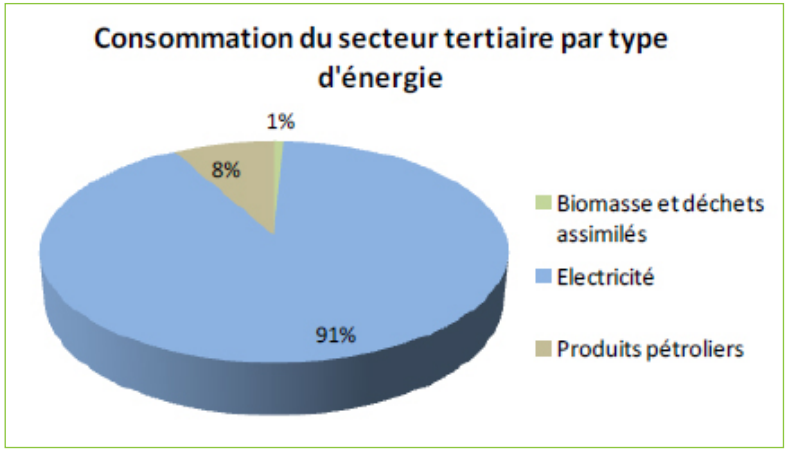
Notons que, compte tenu du caractère rural de la commune, les alternatives à l'usage des véhicules personnels sont limitées. Il existe cependant en jours ouvrés 9 allers-retours Peillon-Nice et 2 trajets supplémentaires de Peillon à Nice et les week-ends et jours fériés 6 allers-retours Peillon-Nice et 1 trajet supplémentaire de Nice à Peillon en train via le Train Express Régional Nice-Breil-sur-Roya, ainsi que 4 allers et 3 retours par jour de semaine sur la ligne de bus 360 des « Lignes d'Azur » en direction de Nice.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

7.2 - Consommation énergétique

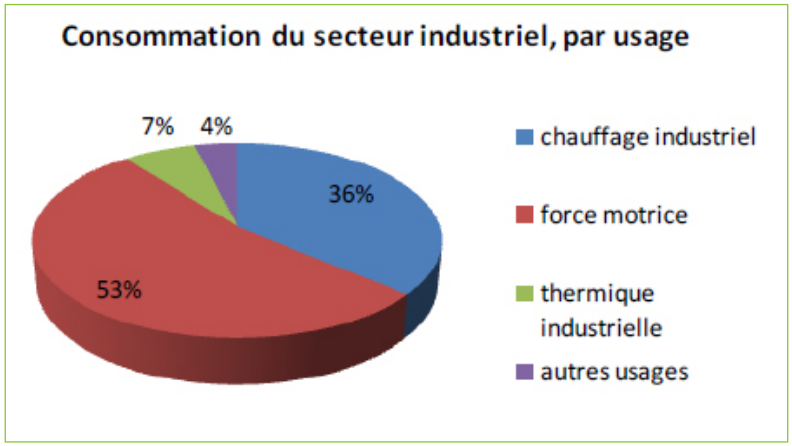
Consommation du secteur tertiaire

La consommation énergétique du secteur tertiaire représente 13,2 % de la consommation communale. Elle est principalement d'origine électrique (91 % de l'énergie primaire consommée). L'électricité ainsi consommée dans les bâtiments tertiaires comprend principalement les usages spécifiques (bureautique, éclairage…), le chauffage par effet Joule ou pompe à chaleur et la climatisation. L'éclairage public, également comptabilisé dans le tertiaire représente 8 % des consommations du secteur, soit 1 % de l'énergie primaire totale consommée par la commune.



Consommation du secteur industriel

Les secteurs industriels et artisanaux consomment 10,7 % de l'énergie primaire de la commune. Ils représentent principalement des entreprises de construction et de transport.
L'industrie (artisanat) consomme à hauteur de 36 % l'énergie à destination du chauffage industriel (principalement produits pétroliers) et à 53 % pour la force motrice (principalement électricité).



Consommation du secteur agricole

L'agriculture consomme seulement 0,3 % de l'énergie primaire de la commune. L'agriculture consomme en majorité des produits pétroliers pour les engins (83 %) ainsi que de l'électricité pour usage spécifique.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.3 - Production de déchets

Déchets sur la commune

Sur la base des données disponibles pour l'année 2011, les volumes de déchets produits sont les suivants :

Types de déchets	Quantité de déchets produites sur Peillon	Moyenne annuelle par hab. sur Peillon	Moyenne annuelle nationale par hab.
Ordures ménagères	Un même véhicule collecte plusieurs communes	397,12 kg	390 kg
Emballages ménagers recyclables	14,85 tonnes	10,74 kg	75 kg
Papiers	43,68 tonnes	31,60 kg	
Verre	30,57 tonnes	22,12 kg	

La production d'ordures ménagères sur la commune est légèrement supérieure à la moyenne nationale qui s'élève à 390 kg/hab/an. Le volume des déchets recyclables collectés est plus faible qu'au niveau national, ce qui peut s'expliquer simultanément par une production moindre ou un moins bon résultat du tri sélectif.

Modalités de collecte et de traitement

La communauté de communes Pays des Paillons est en charge de la gestion des déchets sur Peillon. Elle traite aussi bien la collecte que le traitement.

La collecte sélective est mise en place sous forme de 9 points d'apport volontaire (PAV), en ce qui concerne les emballages ménagers recyclables, les papiers et le verre :

- Borghéas, sortie Millo,
- Borghéas, face au Moulin à huile,
- Les Mazuès, côté arrêt de bus,
- Sainte-Thècle, avenue de la Gare,
- Sainte-Thècle, sortie amont rond-point,
- Les Moulins, sur le parking,
- Route Peillon-Village, après Gériko,
- Les Novaines « le jardin »,
- Les Novaines « Vicat »,
- Une colonne pour le verre au stade Berghéane.

Les ordures ménagères sont collectées 3 fois par semaine ; les emballages ménagers recyclables sont relevés une fois tous les 15 jours ; les papiers et le verre sont collectés une fois par mois.

Les ordures ménagères sont acheminées à l'usine de valorisation énergétique de l'Ariane, où elles sont incinérées, sauf pendant la période d'arrêts des fours, pour maintenance, où elles sont évacuées pour mise en décharge.
Les emballages ménagers recyclables sont quant à eux transférés sur Drap puis triés par Azuréo à Carros. Les papiers sont également transférés sur Drap puis à Carros pour un tri effectué par EMCO. Le verre est transféré chez un verrier via le quai Sud-Est Assainissement de Nice Saint-Isidore. La mise en place d'une installation de traitement des déchets ou pré-traitement est à l'étude sur le territoire de la communauté de communes.

Il n'y a pas de déchetterie sur la commune mais la communauté de communes a pour projet d'en réaliser une sur la commune de Contes au lieu-dit Fontaine de Jarrier.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

7.4 - Assainissement

Gestion des eaux usées

L'assainissement des eaux usées de Peillon est en majorité assuré de manière collective par la station d'épuration de Drap, qui traite toutes ou parties des eaux de nombreuses autres communes (Blausasc, Cantaron, Châteauneuf-Villevieille, Contes, Drap et Peille) par l'intermédiaire du SICTEU (Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux Usées).
Cependant quelques habitations disposent d'un dispositif d'assainissement non collectif.

Assainissement collectif

La collecte des eaux usées sur la commune est assurée le long d'une conduite principale, de Peillon-Village à Borghéas vers la station d'épuration de Drap. Une deuxième conduite venant de la Grave de Peille récupère également les eaux usées des Novaines avant de rejoindre le réseau à la confluence des deux vallées.

Des mesures effectuées en 2005 estiment à 205 m^3 le volume d'eaux usées collecté chaque jour sur ce secteur couvrant la commune de Peillon et la Grave de Peille. Ce volume correspond à une population de 1 500 équivalent-habitants, proche de l'estimation théorique.

Par temps sec, les intrusions d'eaux claires parasites dans le réseau sont de l'ordre de 25 %.

La station d'épuration de Drap, dimensionnée pour 20 000 équivalent-habitants, traite les eaux usées biologiquement par boues activées.

*Assainissement non collectif **

Depuis avril 2005, le Syndicat Intercommunal des cantons de Levens - Contes - l'Escarène - Nice (SILCEN) est chargé de répertorier les installations non collectives existantes et de réaliser un diagnostic afin de vérifier la préservation de la qualité des eaux et la salubrité publique sur les zones non assainies par le réseau collectif. Conformément à l'article L.2224-8 du Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT), un contrôle a été réalisé avant la fin 2012.

Il existe environ 85 dispositifs existants sur la commune de Peillon, représentant quelques 200 équivalent-habitants. La plupart des installations se trouvent sur un sol compatible avec l'installation de filières d'assainissement autonome.

La majorité des installations se trouvent dans le secteur des hauts de Borghéas. Le problème majeur est lié à la topographie des lieux et à quelques dysfonctionnements causés par une épaisseur de sol réduite. L'habitat étant regroupé, le syndicat propose une extension du réseau collectif dans ce secteur.

D'autres quartiers pourraient également faire l'objet d'une extension du réseau collectif, comme les Novaines, les Preisses et Châteauvieux.

Dans le secteur des rives du Paillon, quelques rejets directs dans le Paillon ont été observés et plusieurs habitations infiltrent leurs eaux usées à proximité de ce cours d'eau. L'impact sur le réseau hydrographique induit par les filières d'assainissement autonome n'est pas négligeable.

Ainsi, 10 dispositifs doivent être réhabilités de manière urgente en raison de dysfonctionnements majeurs pouvant entraîner des pollutions. Cinq études de réhabilitations ont pu être chiffrées, les coûts sont estimés à 67 098 euros.

Conformément à l'article L.2224-10 du CGCT, la commune délimite après enquête publique les zones relevant de l'assainissement non collectif et collectif, rendues publiques dans le schéma directeur d'assainissement non collectif qui sera pris en compte dans le PLU.

* *Rapport « Contrôles de diagnostic des systèmes d'ANC sur la commune de Peillon » - cabinet Risser*

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

7 - COMPOSANTES ENVIRONNEMENTALES TRANSVERSALES POUR LE TERRITOIRE

7.4 - Assainissement

Le schéma directeur d'assainissement non collectif constitue un des éléments pris en compte dans le diagnostic de PLU.

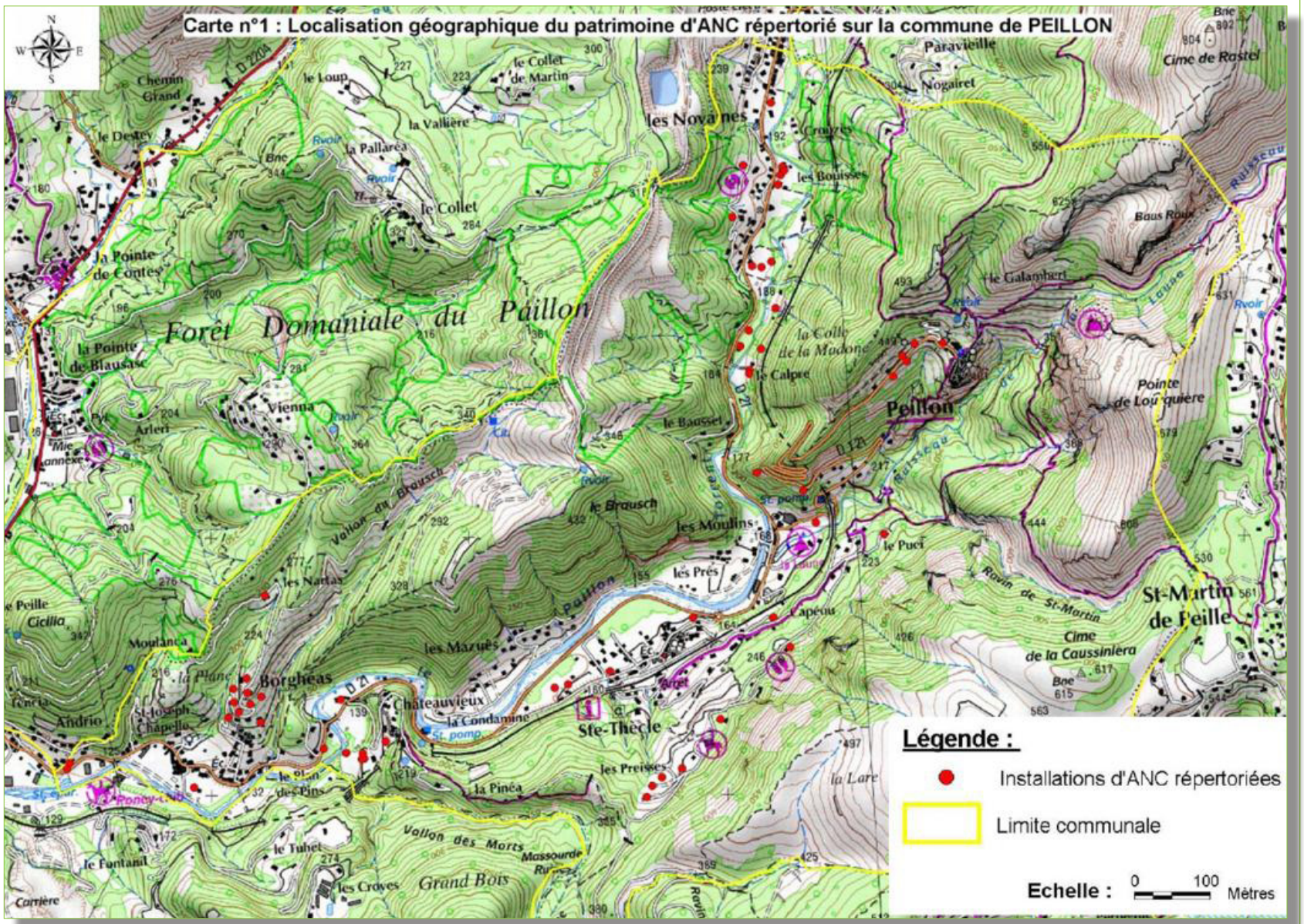
La carte d'aptitude des sols à l'assainissement non collectif est annexée au PLU (cf. annexe sanitaire). Le projet urbain communal devra prendre en compte les aptitudes des sols pour définir son projet de PLU.

A noter que certains sites identifiés comme zones défavorables à l'assainissement autonome, d'après la carte de l'aptitude des sols (ancienne), sont aujourd'hui desservis par le réseau d'assainissement collectif ; c'est le cas pour le secteur de Châteauvieux, et le secteur entre les lieux-dits Les Moulins et le Beausset

Des projets d'extension du réseau d'assainissement collectif sur les secteurs de Borghéas supérieur, Châteauvieux et les Novaines sont en cours ou à l'étude.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Avril 2018

7.4 - Assainissement



Localisation des installations d'assainissement non collectif

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales est prise en compte dans tous les nouveaux projets de bâtiments, via le permis de construire pour lequel la mise en place de bassin de rétention est obligatoire.

Par exemple pour le lotissement des Preisses, deux bassins de rétention de volume de 145 m^3 et 105 m^3 ont été créés.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

7.5 - Consommation d'eau

Gestion de l'eau potable

L'alimentation en eau potable de la commune s'effectue à partir des sources qui alimentent l'aqueduc de Sainte-Thècle. Cette adduction est complétée par un puits en bordure du Paillon (secours). Une procédure est en cours afin de définir les périmètres de protection de ces captages ; celle-ci s'avère nécessaire. Dans ce cadre, l'ARS préconise, dans son avis du 8 juillet 2013 et suite, un certain nombre de mesures à prendre en compte dans le dossier d'instruction.

La production et la distribution d'eau potable est assurée par l'entreprise Véolia avec un réseau long de 21,6 km.

L'eau est traitée par simple chloration avant d'être refoulée d'une part vers le réservoir de Châteauvieux d'une capacité de 300 m³, et d'autre part vers la bâche des Moulins qui dessert Peillon-Village avec un réservoir de 100 m³ de capacité.

Le réseau est composé d'une canalisation en fonte de 150 mm de diamètre pour le refoulement et la distribution de Châteauvieux et Sainte-Thècle, et une canalisation en acier de 80 mm de diamètre pour le refoulement et la distribution de Peillon-Village, des Novaines et des Preisses.

La ressource en eau de la commune serait suffisante à l'extension des hameaux, mais en raison du faible diamètre des canalisations, certains quartiers ne pourraient faire l'objet en l'état d'une nouvelle urbanisation.

Un diagnostic-schéma directeur des réseaux publics d'eau potable de la commune de Peillon est en cours de réalisation. Cette étude a démarré fin 2015 et se terminera à l'automne 2016. Elle permettra notamment de réaliser un descriptif détaillé des réseaux ainsi qu'un zonage AEP qui sera annexé au document local d'urbanisme. Cette étude inclura également un programme de travaux pluriannuel visant à prioriser les opérations de travaux à mener sur les réseaux d'eau dans les dix prochaines années, en étroite relation avec le développement de la commune et son urbanisation.

Consommation d'eau potable sur la commune

1 481 habitants sont desservis en eau potable sur la commune de Peillon avec un total de 686 abonnés. Le volume prélevé par ressource en m³ est :

Volumes prélevés par ressource (m³)	2008	2009	2010	2011	N/N-1
Sources Châteauvieux	124 146	92 122	89 192	138 066	54,8 %
Puits de Châteauvieux	28 638	20 910	37 181	24 658	-33,7 %
Total	152 784	113 032	126 373	162 724	28,8 %

La consommation d'eau potable par habitant est de 126 L/j/hab, ce qui est inférieur à la moyenne nationale de 150 L/j/hab.

	2008	2009	2010	2011	N/N-1
Volume consommé total (m³)	65 327	73 843	78 270	63 323	-19,1 %
Sous-total volume consommé par les abonnés du service	65 327	73 843	78 270	63 323	-19,1 %
domestique ou assimilé	*65 189*	*73 749*	*78 174*	*63 236*	*-19,1 %*
autres que domestique	*138*	*94*	*96*	*87*	*-9,4 %*
Volume vendu à d'autres services d'eau potable	0	0	0	0	0 %
Volume vendu comptable	61 028	66 507	91 606	61 826	-32,5 %

Selon le décret paru le 27 janvier 2012, les rendements de consommation d'eau par rapport au volume prélevé doivent être au moins de :
- 85 % pour les communes urbaines,
- 65 % pour les communes rurales.

En cas de non-respect de ce décret, l'Agence de l'eau doublerait sa redevance

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

7.5 - Consommation d'eau

sur la facture des abonnés. Sur Peillon, au vu des valeurs, plusieurs fuites sont présentes sur la commune. Des efforts doivent être poursuivis afin d'atteindre le rendement minimum imposé par l'Agence de l'eau, soit 65 %. La mise en place des compteurs de sectorisation est un outil efficace dans la recherche de fuites.

Évolution annuelle de la production et de la consommation					
	2008	**2009**	**2010**	**2011**	**Moyenne 2008/2011**
Volume annuel produit (m^3/an)	152 784	113 032	126 373	162 724	138 728
Volume annuel facturé (m^3/an)	61 028	66 507	91 606	61 826	70 242
Rendement brut (%)	40	59	72	38	51

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

8 - ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX TERRITORIALISÉS

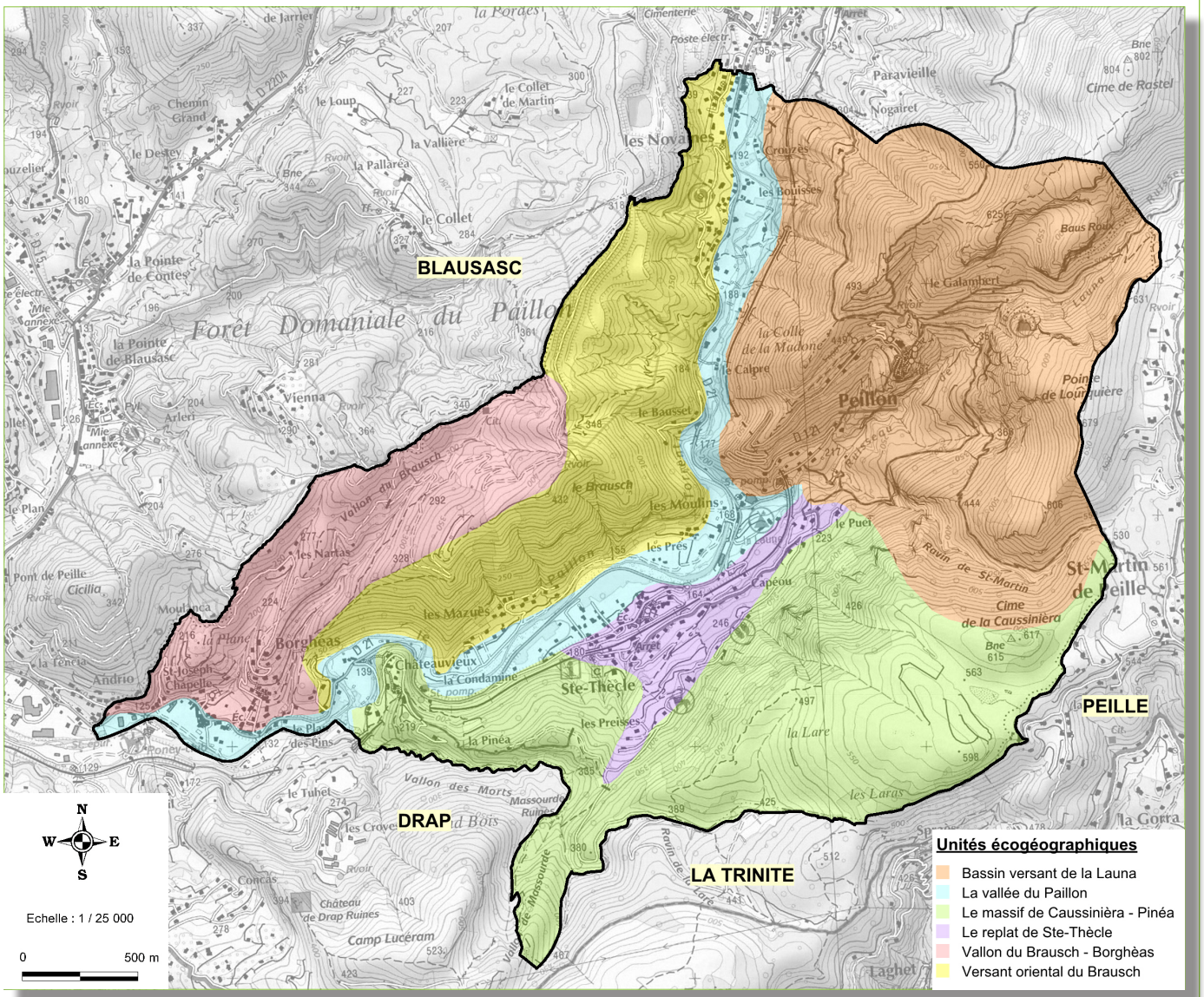
8.1 - Grandes unités éco-géographiques

A partir d'une grille de critères environnementaux d'analyse et de synthèse, il est possible d'identifier les principales unités éco-géographiques du territoire communal.
Il faut entendre par unité éco-géographique, un espace qui possède un fonctionnement distinct des autres, qui lui est propre en fonction de ses caractéristiques physiques et dont découlent pour chacune d'entre elles des potentialités et des contraintes pour différents usages et fonctions.

Les potentialités de chacune de ces unités éco-géographiques sont exprimées de manière qualitative par des indices simples de variabilité. Cette approche permet de fournir une interprétation dynamique de fonctionnement du territoire de Peillon. Ce travail est complété par une analyse des pressions et des menaces qui pèsent sur ces unités au regard des données disponibles et donc des enjeux environnementaux en présence.

Au final, on recense sur la commune 6 unités éco-géographiques à prendre en compte :

- Le bassin versant de la Launa,
- La vallée du Paillon,
- Le massif de Caussinièra – Pinéa,
- Le replat de Sainte-Thècle,
- Le vallon de Brausch – Borghéas,
- Le versant oriental du Brausch.



Unités éco-géographiques

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

Le bassin versant de la Launa

Le bassin versant de la Launa est situé au Nord-Est du territoire et comprend Peillon-Village, le Galambert, la Pointe de Lourquière.
Mise à part Peillon-Village, cette unité n'est pas affectée par l'urbanisation, compte tenu de son relief. Elle est essentiellement composée d'oliveraies et de forêts mélangées.
La problématique potentiellement présente sur cette zone concerne les écoulements pluviaux qui se déverseraient dans le cours d'eau principal.

La vallée du Paillon

La vallée du Paillon traverse le territoire communal. Cette unité concentre toute l'urbanisation de Peillon, avec notamment un tissu urbain discontinu. Ce bâti est potentiellement responsable de la pollution des milieux, de la perturbation des écoulements, de la dégradation des milieux et des paysages… Ainsi, plusieurs menaces reposent sur cette unité, telles que la discontinuité des connexions écologiques, la perte de biodiversité, la vulnérabilité aux inondations, la ressource en eau et la dégradation de la qualité de vie et des paysages.

Le massif de Caussinièra – Pinéa

Le massif de Caussinièra - Pinéa correspond à l'unité éco-éographique située dans le Sud du territoire, en limite avec les communes de Drap et La Trinité. Elle est composée de la Cime de la Caussinièra et de la Pinéa, de forêts de conifères et forêts mélangées. Elle n'est pas impactée par l'urbanisation. Sa principale problématique résulte dans sa vulnérabilité aux incendies de forêts.

Le replat de Sainte Thècle

Le replat de Sainte-Thècle est une zone largement urbanisée en bordure de la zone identifiée comme la vallée du Paillon. Elle présente les mêmes problématiques que la vallée avec des menaces tournées vers la discontinuité des connexions écologiques, la perte de biodiversité, la potentielle vulnérabilité aux inondations et la dégradation de la qualité de vie et des paysages.

Le vallon de Brausch – Borghéas

Le vallon de Braush est l'extrême Sud-Ouest de la commune. Il comporte le vallon du Brausch et Borghéas. Cette unité est occupée par quelques oliveraies, de la végétation clairsemée et un bâti diffus avec un tissu urbain discontinu.
Les principales problématiques de cette unité concernent la pollution des milieux, la vulnérabilité aux risques naturels, la qualité de vie et des paysages et la potentielle sur-fréquentation des espaces naturels.

Le versant oriental du Brausch

Le versant oriental du Brausch longe la vallée du Paillon en rive droite. Il est composé du Brausch et de plusieurs quartiers d'habitations : les Moulins, le Bausset, les Mazuès et les Novaines. Il est ainsi occupé par quelques îlots de bâtis diffus, et essentiellement de forêts mélangées. La carrière de marnes alimentant la cimenterie VICAT de Blausasc se situe sur cette unité.
Les problématiques potentielles concernent l'extraction de la ressource en matériaux et la disparition des connexions écologiques. L'enjeu concerne également la problématique des eaux de ruissellement chargée en matières en suspension provenant de la carrière est aboutissant dans les ravins et le Paillon. L'accessibilité des sentiers à la forêt de Brausch depuis la RD 21 est difficile.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

8.2 - Caractéristiques des unités

Composantes géographiques		Bassin versant de la Launa	Vallée du Paillon	Massif de la Caussinièra-Pinéa	Replat de Sainte-Thècle	Vallon de Brausch-Borghéas	Versant oriental du Brausch
Descripteurs	Indicateurs						
Lithologie	Calcaires	■		■	■	■	■
	Marnes	▒		▒	■	■	■
	Grès		▒				
	Dolomies	▒		▒			
	Éboulis						
	Alluvions		■				
Relief	Accidenté à forte pente	■		■		■	■
	Plat à pente faible ou modérée		■		■		
Hydrogéologie	Aquifère karstique						
	Aquifère compartimenté	▒		▒	▒	▒	▒
	Aquifère alluvial		■				
Prélèvement en eau	Forage						
	Captage						
Ressourcesnaturelles	Eaux		■				
	Matériaux						■
	Bois	■		■		■	■
Risques naturels	Feux de forêt	▒		▒		▒	▒
	Inondations		■		▒		
	Séisme	▒	▒	▒	▒	▒	▒
	Mouvement de terrain - Chutes de pierres				▒	■	■
Patrimoine naturel	Naturalité forte	■	▒	■		■	■
	Intérêt écologique	■	■	■		■	■
	Paysage symbolique	■	■	■		■	■
	Corridor écologique	■	▒	■		■	■
Aptitudesauxfonctions	Activités économiques		▒				▒
	Mise en valeur agricole ou pastorale		▒				
	Urbanisation	■	■		■		
	Loisir tourisme	■	■	▒	■	▒	▒

Absence ou présence inconnue — Présence faible — Présence modérée — Présence forte

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

8.2 - Caractéristiques des unités

Composantes géographiques		Bassin versant de la Launa	Vallée du Paillon	Massif de la Caussinièra-Pinéa	Replat de Sainte-Thècle	Vallon de Brausch-Borghéas	Versant oriental du Brausch
Descripteurs	Indicateurs						
Pressions	Urbanisation						
	Pollution des milieux						
	Extraction des ressources en minéraux						
	Extraction des ressource en eau						
	Extraction des ressources en bois						
	Perturbation des écoulements						
	Sur la fréquentation des espaces naturels						
	Chasse et pêche						
	Dégradation des paysages et des milieux						
Menaces	Vulnérabilité aux inondations						
	Vulnérabilité aux feux de forêt						
	Vulnérabilité aux mouvements de terrain						
	Perte de biodiversité						
	Disparition des connexions écologiques						
	Sur la ressource en eau						
	Sur la ressource en matériau						
	Sur la ressource en bois						
	Sur la qualité des paysages						
	Sur la qualité de vie (air - bruit)						

Absence ou présence inconnue | Faible ou soupçonnée | Modérée | Forte

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.1 - Analyse paysagère

Le paysage du département des Alpes-Maritimes est diversifié et composé de grands ensembles aux caractéristiques, évolutions et enjeux propres. Le paysage de la commune de Peillon est inscrit dans le grand paysage des Alpes-Maritimes.

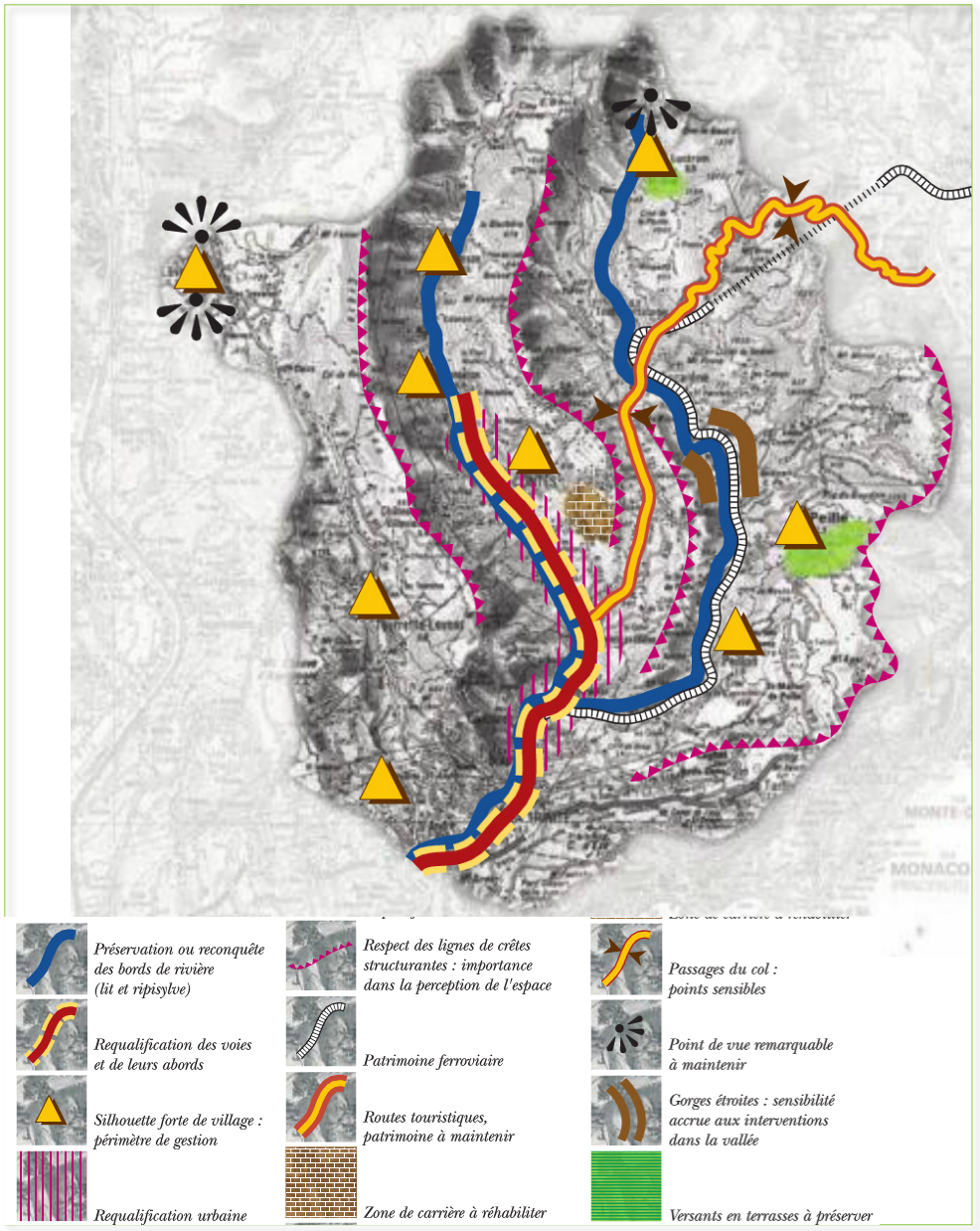
Peillon fait ainsi partie intégrante de l'ensemble des « Préalpes Niçoises », et plus particulièrement dans le « Bassin des Paillons ».

Le paysage de cet ensemble se caractérise par :

- Des vallées encaissées, à la géologie chahutée, creusées par les cours d'eau
- Des sommets dépassant les 1 000 mètres.
- Le fleuve du Paillon aux crues brutales, peu à peu corseté, endigué.
- Des pentes abruptes aménagées en terrasses, enfrichées et peu à peu gagnées par des pinèdes.
- Des versants instables en amont, à la végétation dégradée.
- Une pression urbaine de l'agglomération niçoise qui remonte dans les vallées. L'habitat, dispersé, s'éparpille sur les versants ; les fonds de vallée étroits concentrent routes, bâtiments d'activité, extractions de matériaux, logements collectifs, en gagnant sur le lit des fleuves. La commune de Peillon fait exception à ceci par rapport au reste de la vallée du Paillon ; cette caractéristique doit être préservée.

Des enjeux paysagers ont été définis à l'échelle du département et concernent directement la commune de Peillon :

- Préserver les rivières et leurs ripisylves,
- Préserver et mettre en valeur la silhouette forte du village,
- Maintenir le patrimoine ferroviaire,
- Respecter les lignes de crêtes structurantes qui assurent un rôle important dans la perception de l'espace.



Source : Atlas et politique du paysage pour les Alpes-Maritimes - CG06

9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.2 - Analyse urbaine par entité

Hormis l'entité urbaine dense, très ancienne, constituée par Peillon-Village perché sur un piton rocheux, la commune s'est développée au cours du temps le long de la vallée du Paillon et sur le flanc des coteaux.

On distinguera les hameaux de Borghéas (Li Berghéa soutrana et sourbana) et de Sainte-Thècle (actuel chef-lieu où se situent les services administratifs) relativement anciens, le hameau des Novaines qui s'est constitué avec l'ouverture de la cimenterie Vicat en 1922.

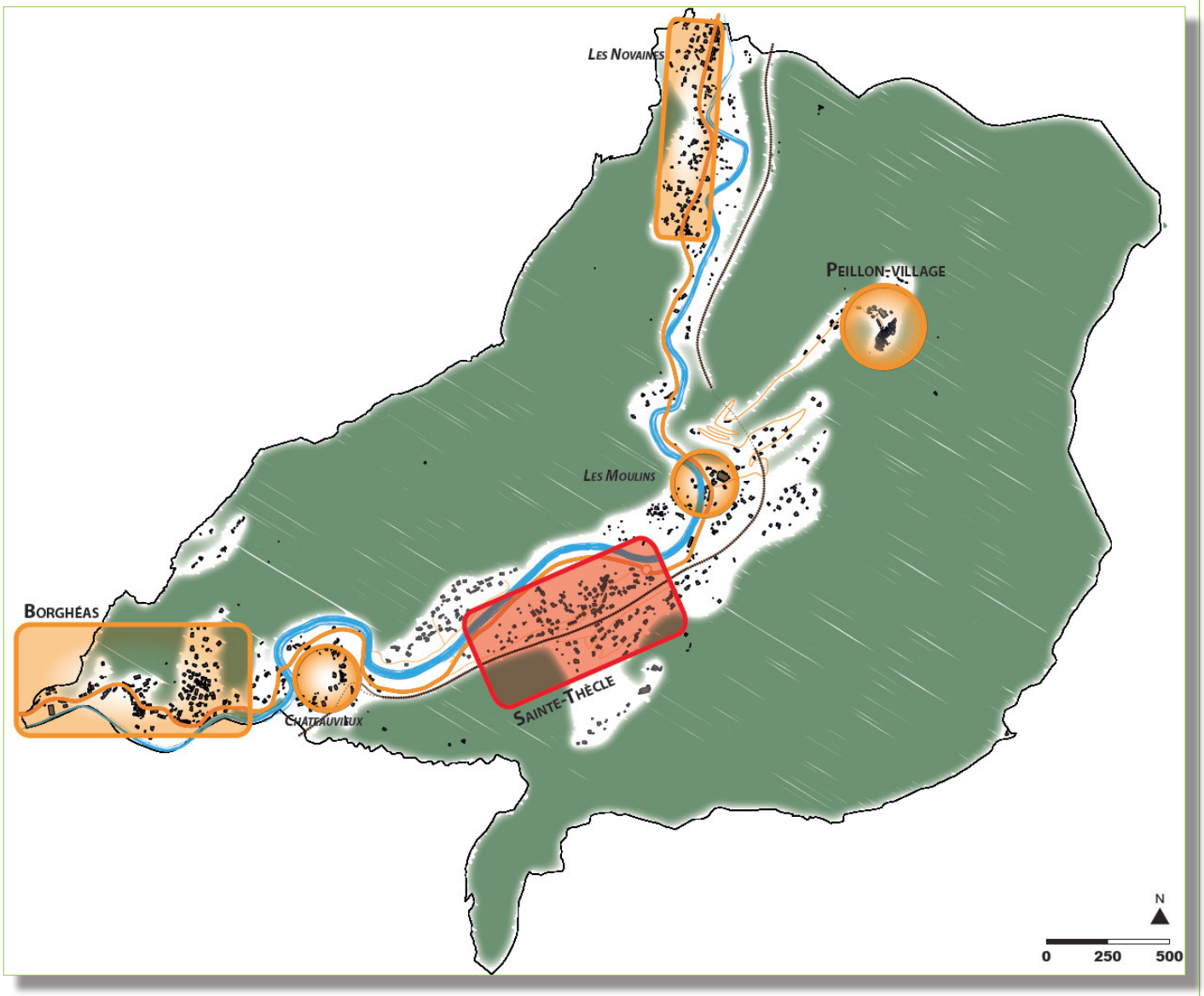
L'implantation des habitations était autrefois dictée par l'agriculture et le commerce. L'évolution est majoritairement résidentielle.

Les hameaux-agglomérations sont au nombre de six :

- Peillon-Village sur son éperon rocheux ;
- En parcourant la vallée de l'aval vers l'amont : Borghéas, Châteauvieux, Sainte-Thècle, les Moulins, les Novaines.

Citons également quelques lieux-dits :

- Ciccilina,
- Plan dei Pin,
- les Mazuès,
- les Preisses,
- le Pueï,
- les Près,
- la Lavina,
- le Bausset,
- le Calpre,
- les Bouisses,
- le Merlo.



9.2 - Analyse urbaine par entité

Entité 1 : Sainte-Thècle

Le hameau de Sainte-Thècle est le chef-lieu de la commune de Peillon.

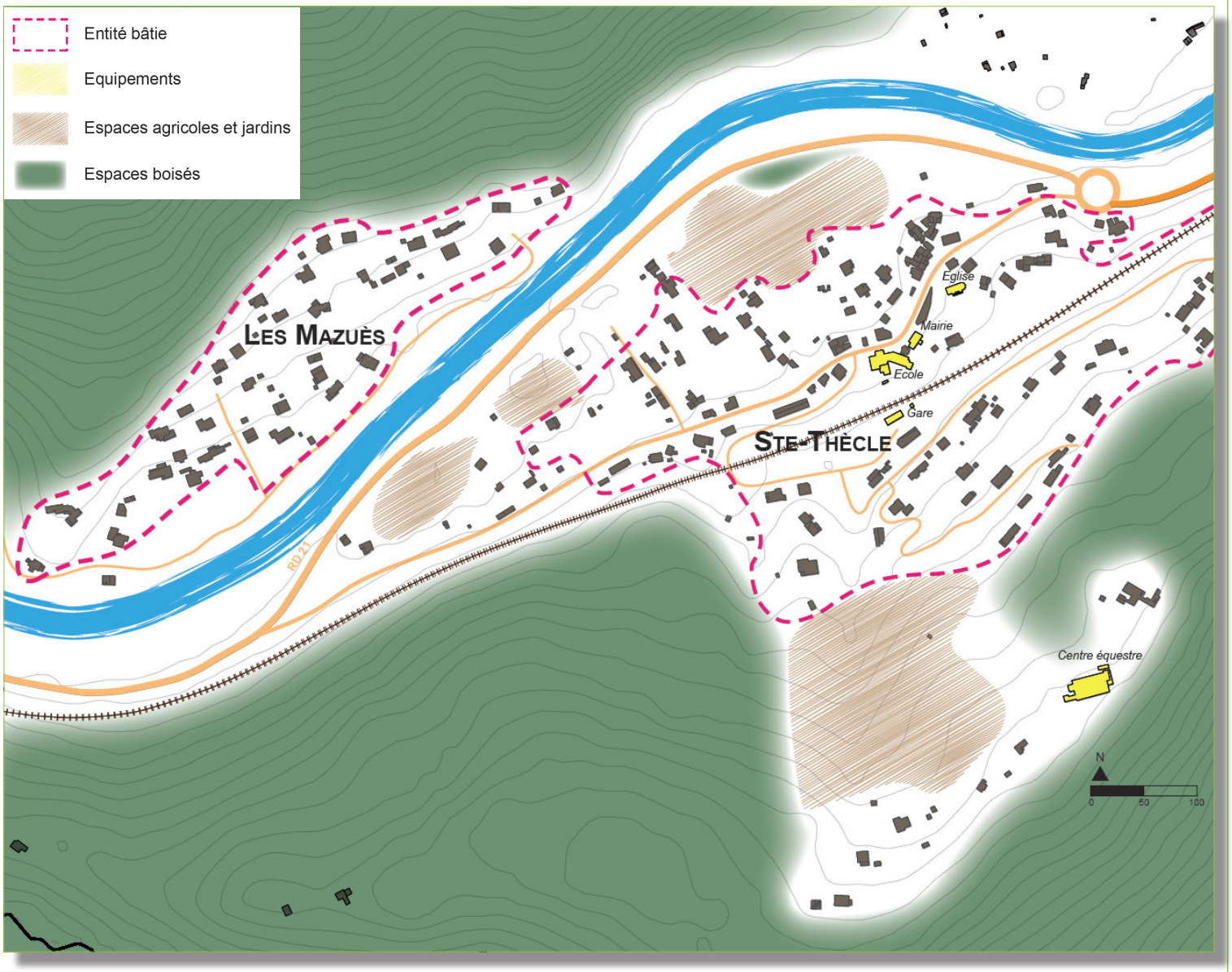
Les services administratifs de la commune y sont regroupés (mairie, agence postale, bibliothèque). On y trouve également une des deux écoles de la commune, une église, des gîtes ruraux et prochainement un commerce multi-services de proximité et un cabinet médical.

Autrefois essentiellement construit en rive gauche entre le lit du Paillon et la voie ferrée, le hameau s'est peu à peu étendu sur les coteaux (les Preisses) ainsi qu'en rive droite du Paillon, au quartier les Mazuès.

Des terrains cultivés sur les rives du Paillon et des restanques sur les coteaux témoignent de l'activité agricole passée.

Sur les versants, les espaces boisés confèrent au secteur un caractère naturel avéré.

Une voie de chemin de fer, dont la construction remonte à la fin des années 20, remonte la vallée (ligne Nice-l'Escarène-Breil, Cunéo). Une gare est



implantée à Sainte-Thècle, permettant de relier le hameau en aval vers Nice et en amont vers l'Escarène par un service de TER. Ce hameau est donc un des hameaux les mieux desservis de la commune.

Le tissu urbain est relativement ancien dans la partie Nord du hameau. Il est caractérisé par un tissu plus dense, et des constructions groupées. Le reste du secteur est occupé par de l'habitat individuel.

Vue sur Sainte-Thècle

Gare de Sainte-Thècle

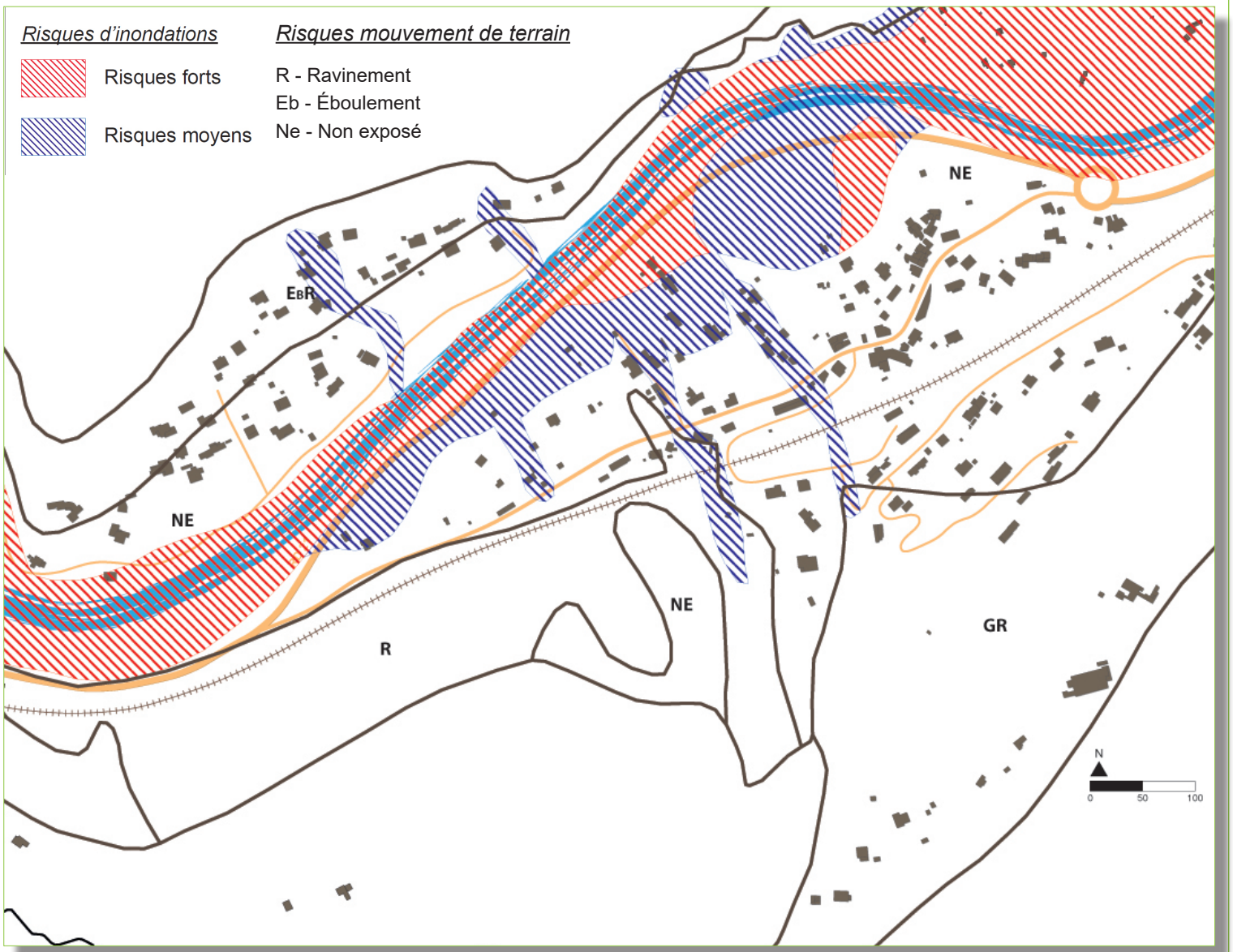
Vue sur Les Mazuès

Vue sur Les Preisses

Les risques

Les risques d'inondation sont principalement liés aux crues soudaines du Paillon. Ils sont majoritairement localisés dans la plaine alluviale.
En zone rouge, toute construction est interdite. Des aménagements et des extensions peuvent toutefois être admis sous certains conditions.
En zone bleue, certains travaux, activités et constructions peuvent être admis en respectant des prescriptions.

Par ailleurs, un risque de retrait-gonflement des argiles et de mouvement de terrain est également à signaler dans le secteur.
Selon la nature du phénomène, des moyens techniques de protection sont spécifiés. Ainsi par exemple, dans les zones soumises au ravinement, tous les rejets d'eaux doivent être évacués dans les réseaux collectifs.



Risques d'inondation et de mouvement de terrain à Sainte-Thècle

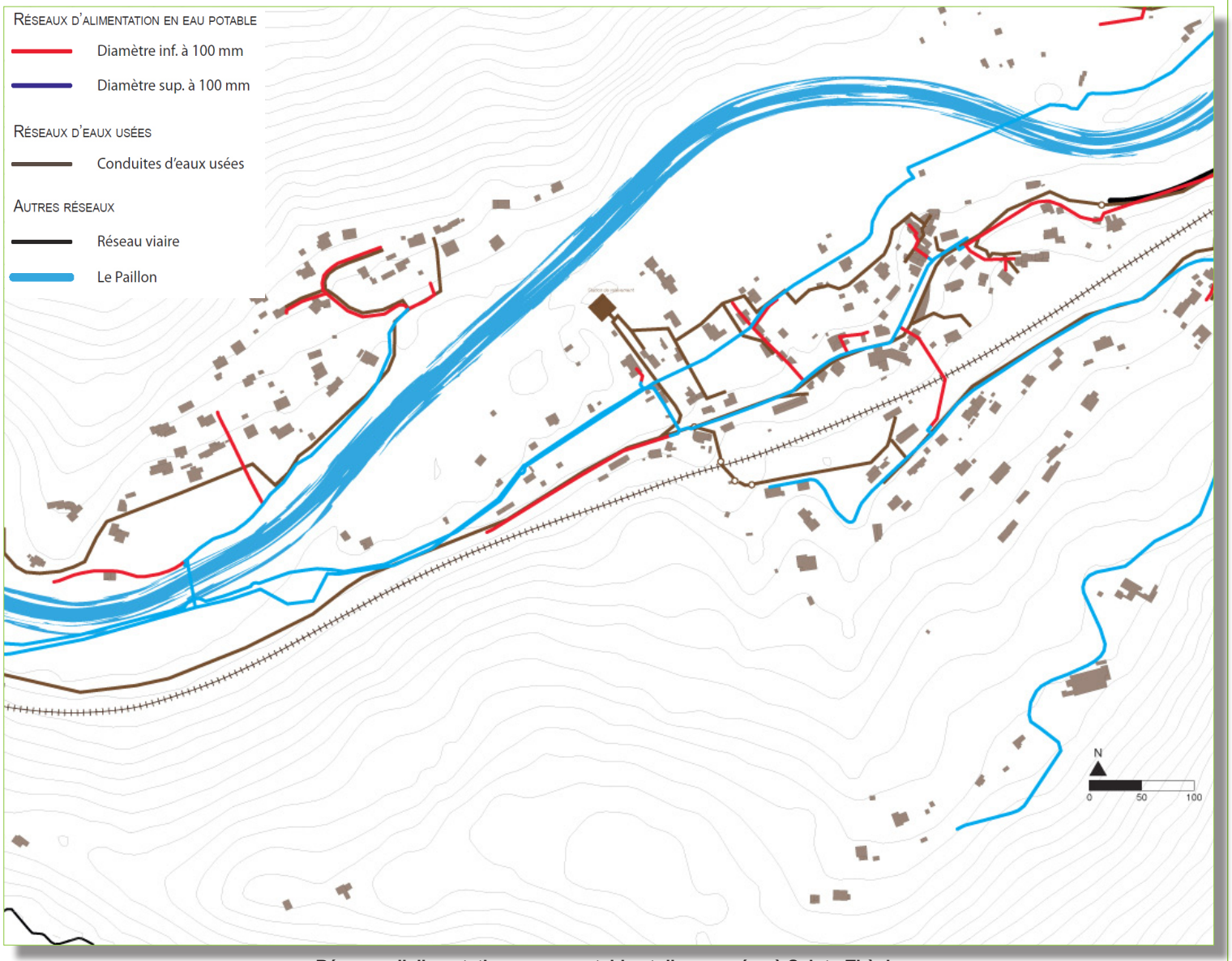
9.2 - Analyse urbaine par entité

Les réseaux

Les rues principales de Sainte-Thècle, ainsi que les lieux-dits des Mazuès et des Preisses, sont desservies par des conduites d'alimentation en eau potable d'un diamètre supérieur à 100 mm. Cette capacité pourrait permettre d'envisager une extension de l'urbanisation.

Il en est de même pour le réseau d'eaux usées. Les rues principales de Sainte-Thècle sont desservies. Ce n'est en revanche pas le cas pour les hameaux des Mazuès et des Preisses.

NB :
La localisation précise du réseau d'assainissement pour cette zone n'est pas disponible actuellement.



Réseaux d'alimentation en eau potable et d'eaux usées à Sainte-Thècle

9.2 - Analyse urbaine par entité

Constats :

> Fonctions centrales du hameau ;

> Peu de commerces de proximité ;

> Trame verte très présente grâce aux masses boisées, à la ripisylve et aux nombreuses restanques ;

> Bâti aéré ;

> Zones présentant des risques naturels.

Enjeux :

> **Affirmer la place centrale du hameau ;**

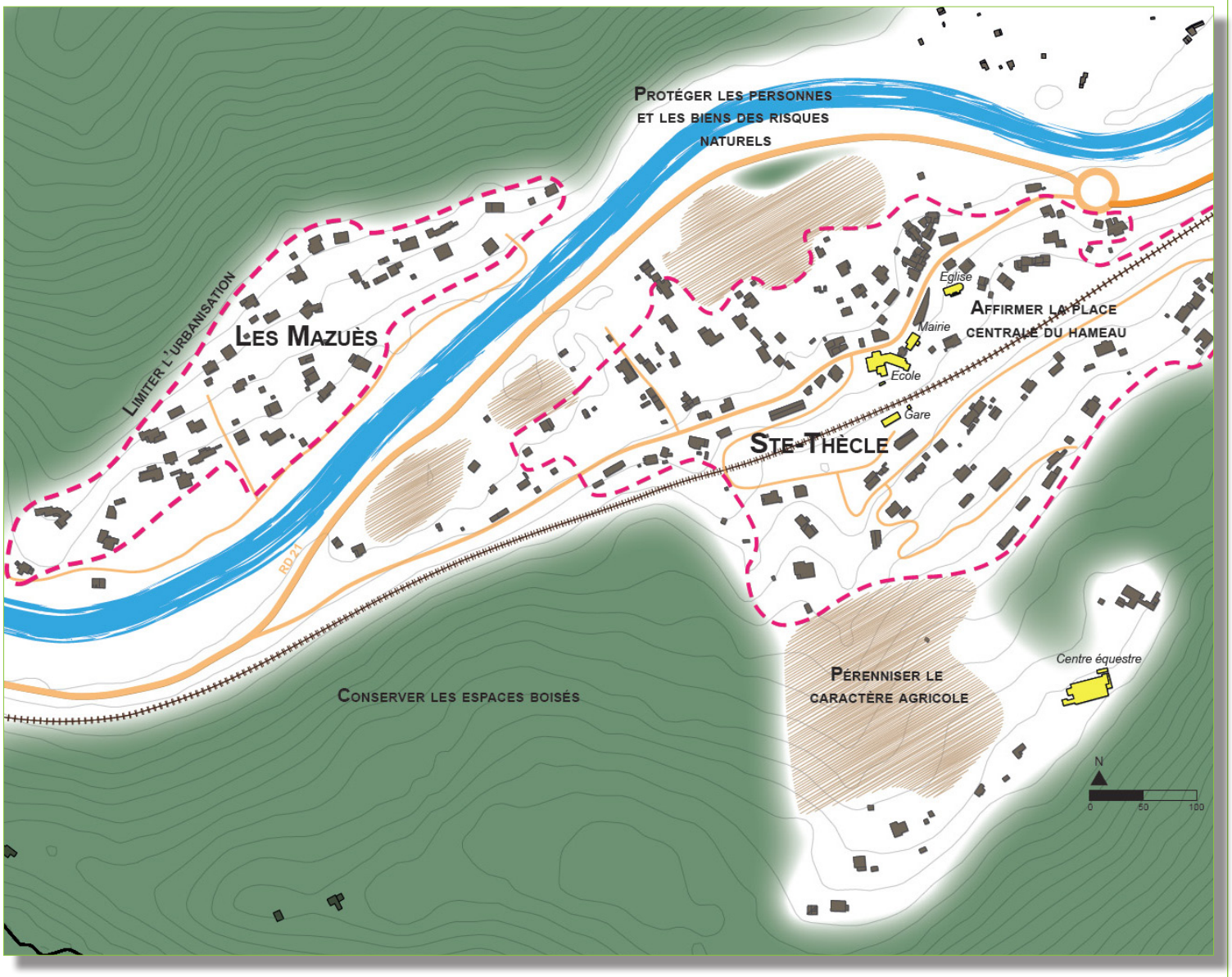
> **Maintenir le commerce de proximité pour recréer une identité communale ;**

> **Densifier, tout en maintenant une trame urbaine aérée ;**

> **Contenir l'urbanisation en dehors des zones à risques et boisées ;**

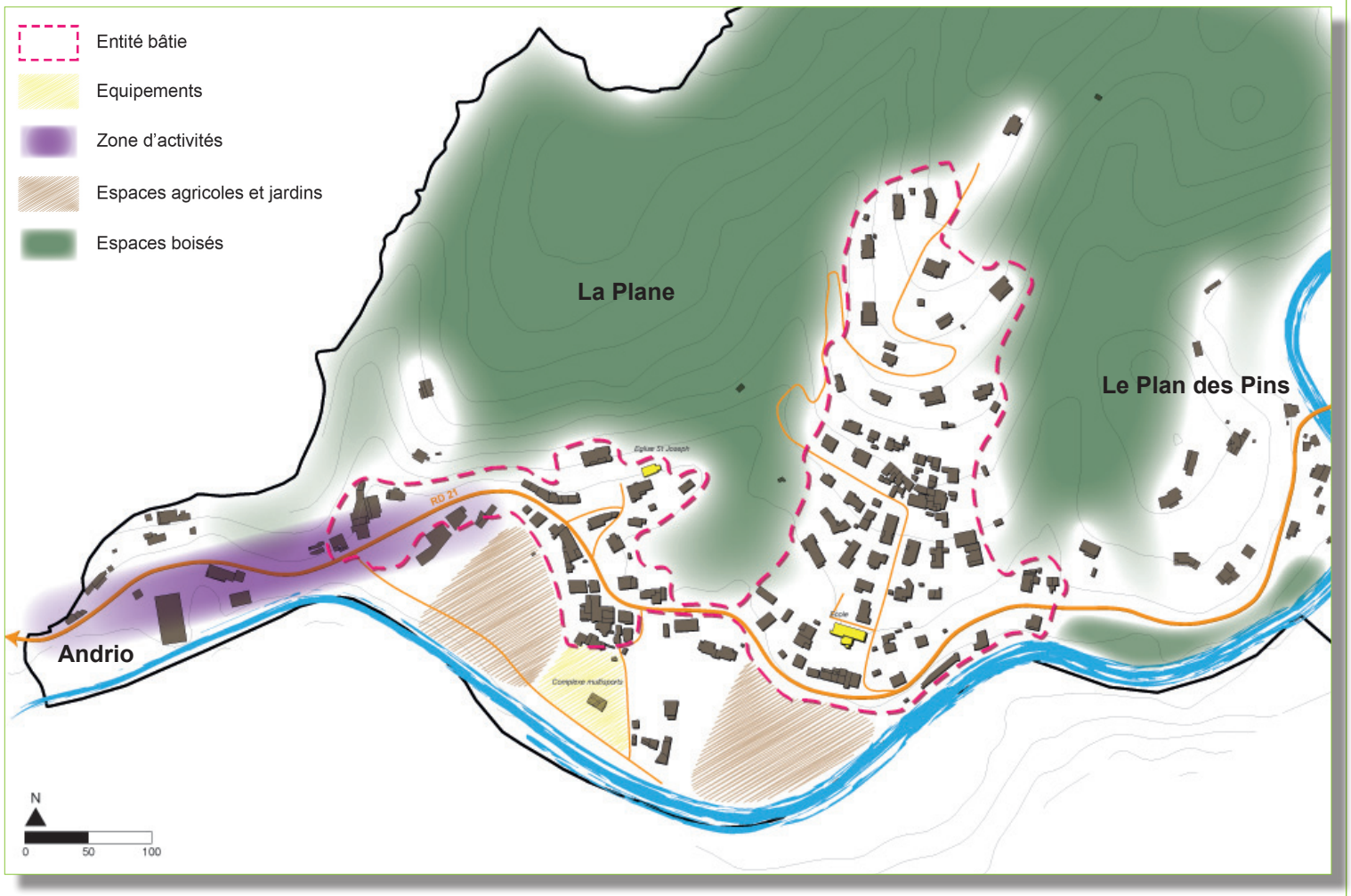
> **Prendre en compte la protection des zones de captage pour l'approvisionnement en eau potable ;**

> **Préserver les perceptions visuelles sur la vallée.**



Entité 2 : Borghéas

Borghéas, autrefois « Li Berghéa » est le premier hameau d'importance à l'entrée de la commune (aval du Paillon - Ouest).
Il est composé de deux entités : Borghéas Inférieur entre le lit du Paillon Est et la RD 21 et Borghéas Supérieur au dessus de la RD 21, à flanc de coteaux. Les deux entités ont maintenant tendance à se rejoindre mais la RD 21 et ses contraintes constituent une fracture nette au sein de l'agglomération.



Lorsque l'on emprunte la RD 21 à partir du pont de Peille en remontant le Paillon de l'Escarène, le paysage est marqué par les activités économiques implantées sur la commune de Drap. C'est encore le cas sur Peillon, à l'aval de Borghéas. Le caractère rural résidentiel s'affirme ensuite.

Le hameau de Borghéas conserve une place importante dans la vie communale avec notamment la présence d'une des deux écoles communales. On y note également la présence d'un restaurant, d'une église et de l'espace multisport José Toussan.

Le cadre de vie reste préservé avec une

trame verte très présente – d'une part, le Paillon et sa ripisylve et d'autre part, les espaces boisés, les espaces jardinés et l'oliveraie.

La proximité avec le lycée Goscinny et donc, sa piste d'athlétisme, son gymnase ainsi qu'avec la gare, implique le besoin d'une liaison piétonne de Borghéas au lycée Goscinny.

Les contraintes de la RD 21 induisent le besoin d'une déviation.

Le tissu urbain de cette entité est assez disparate ; un tissu très resserré dans les hameaux historiques de Borghéas inférieur et de Borghéas supérieur, de l'habitat groupé le long de la RD 21 et de l'habitat individuel à mesure que l'on s'en éloigne.

Borghéas

Parcelles agricoles le long du Paillon

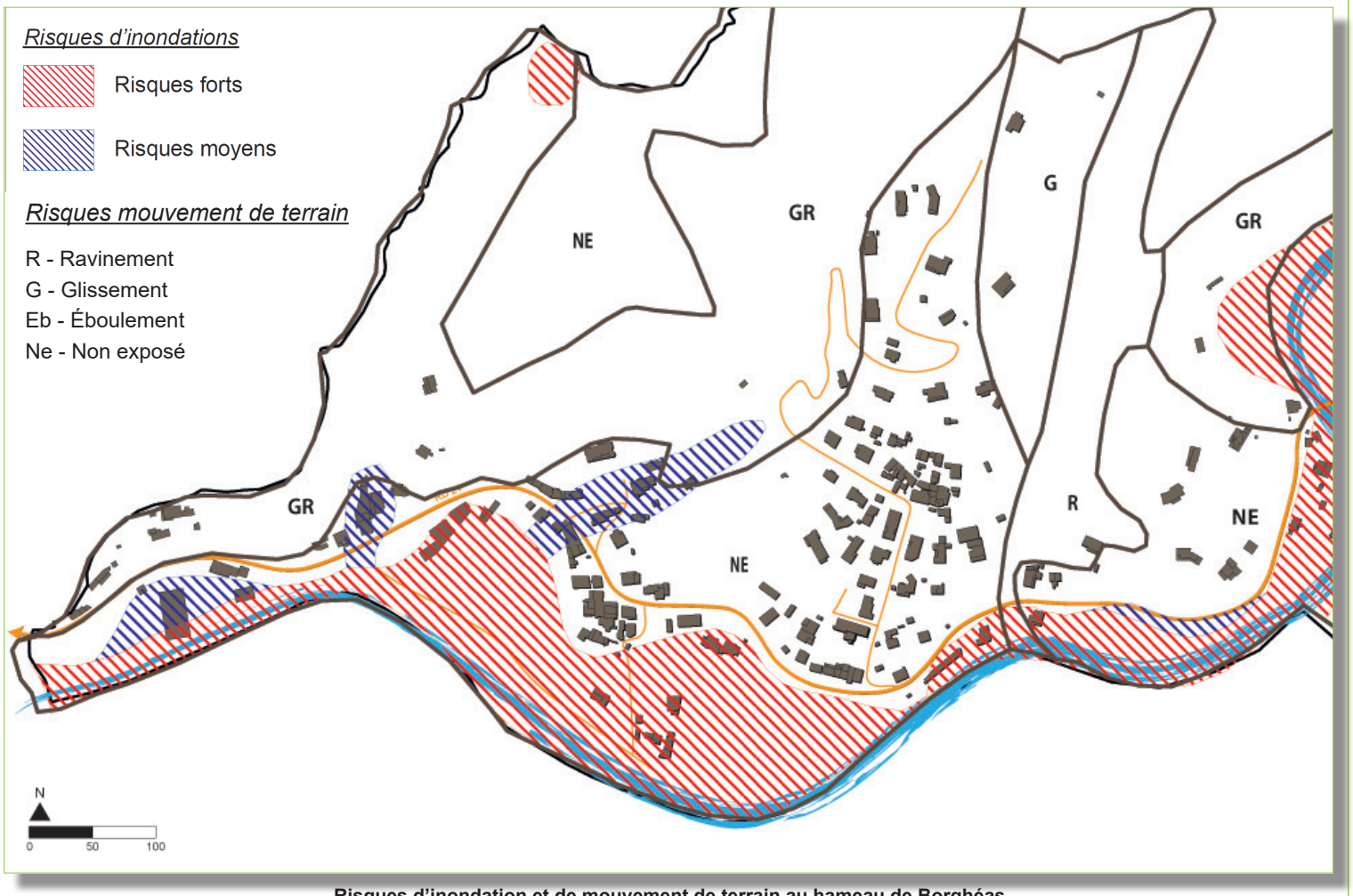
RD 21 traversant Borghéas

9.2 - Analyse urbaine par entité

Les risques

Le sud du secteur est concerné par un risque fort d'inondation, lié au Paillon.
En zone rouge, toute construction est interdite. Des aménagements et des extensions peuvent toutefois être admis sous certains conditions.
En zone bleue, certains travaux, activités et constructions peuvent être admis en respectant des prescriptions.

Par ailleurs, un risque de retrait-gonflement des argiles et de mouvement de terrain est également à signaler dans le secteur.
Selon la nature du phénomène, des moyens techniques de protection sont spécifiés. Ainsi par exemple, dans les zones soumises au ravinement, tous les rejets d'eaux doivent être évacués dans les réseaux collectifs.



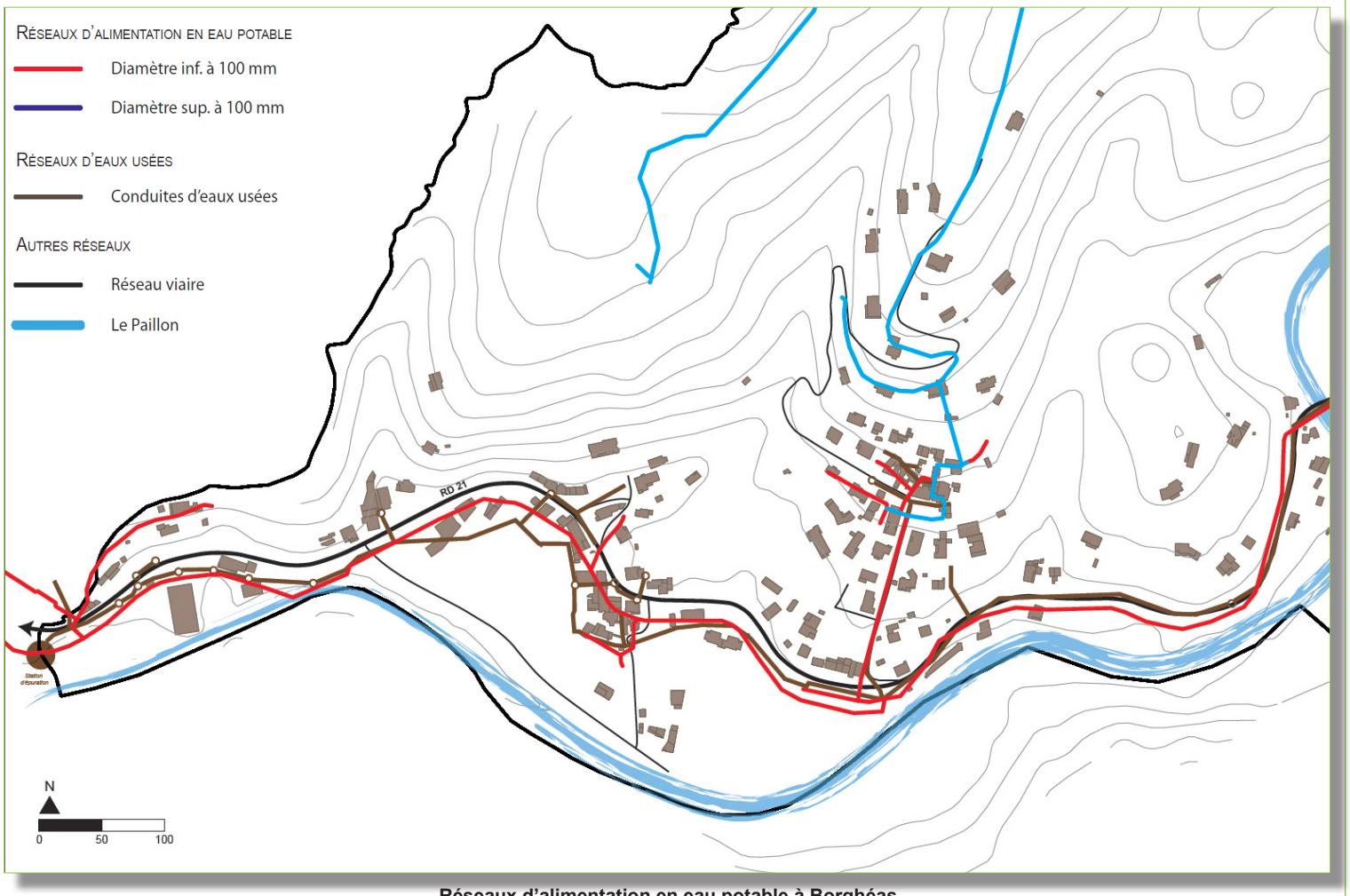
Risques d'inondation et de mouvement de terrain au hameau de Borghéas

9.2 - Analyse urbaine par entité

Les réseaux

L'agglomération de Borghéas – hormis Borghéas Supérieur – est desservie par des conduites d'alimentation en eau potable d'un diamètre inférieur à 100 mm.
Les capacités des réseaux et les difficultés d'accès, notamment à Borghéas Supérieur, ne permettent pas en l'état actuel d'envisager une extension de l'urbanisation.

En termes de réseaux d'eaux usées, Borghéas est en revanche relativement bien desservi.



Réseaux d'alimentation en eau potable à Borghéas

9.2 - Analyse urbaine par entité

Constats :

> Entrée aval de l'agglomération à requalifier (trottoirs aménagés par le CG06 et verrue de l'ancien bâtiment Millo-Garcin à supprimer (CG06)) ;

> Trame verte très présente grâce aux masses boisées, à la ripisylve et aux nombreuses restanques ;

> Bâti aéré à mesure que l'on s'éloigne de la RD 21 ;

> Plusieurs équipements ;

> Zones présentant des risques naturels.

Enjeux :

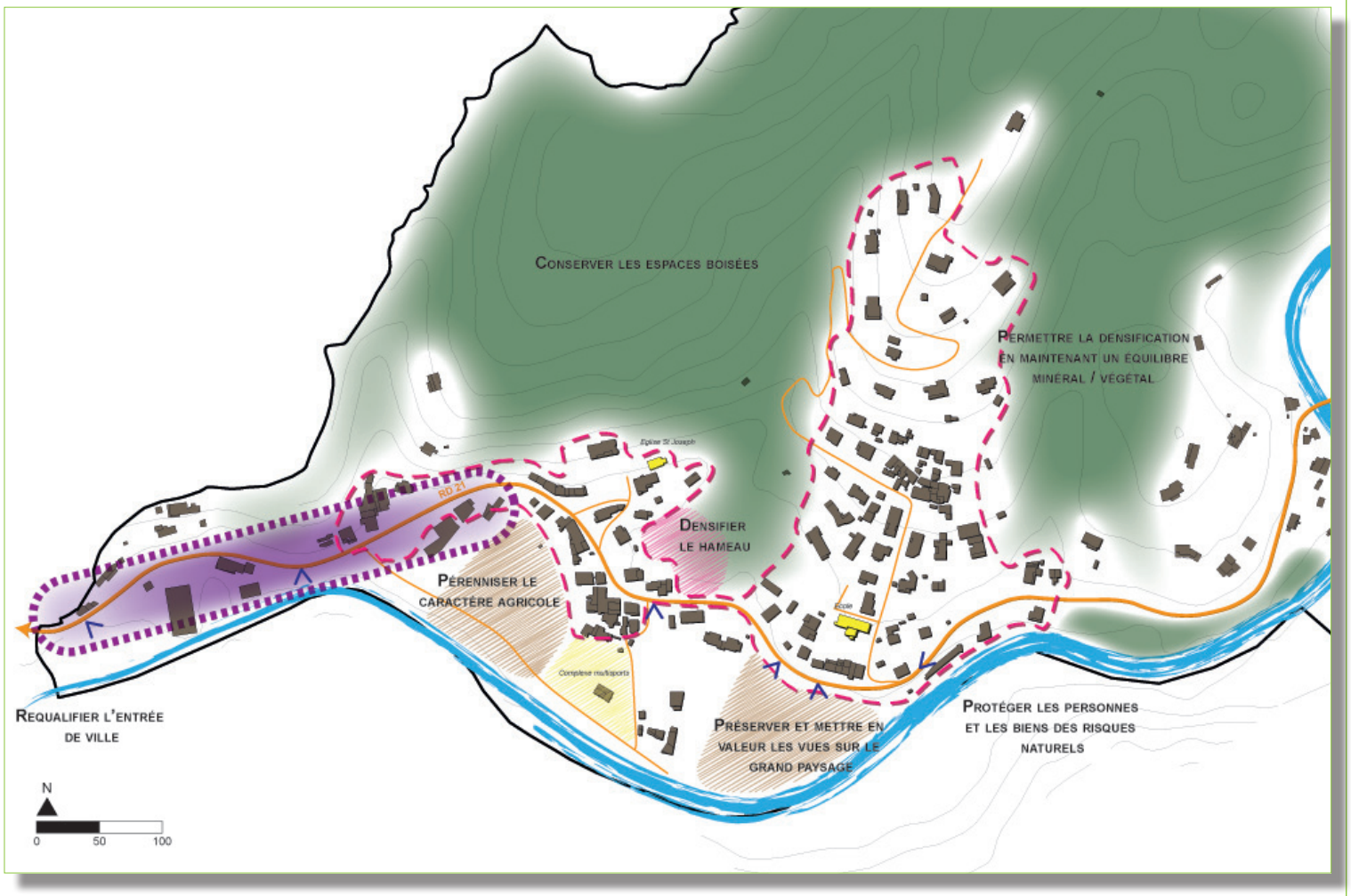
> **Requalifier l'entrée de l'agglomération ;**

> **Affirmer la place du hameau ;**

> **Densifier, tout en maintenant une trame urbaine aérée ;**

> **Contenir l'urbanisation en dehors des zones à risques, agricoles et boisées ;**

> **Préserver les perceptions visuelles sur la vallée et depuis le lycée Goscinny.**



Entité 3 : Peillon-Village

Le village historique de Peillon est construit sur un éperon rocheux et domine toute la vallée.

Perceptible depuis de nombreux points, grâce notamment aux fenêtres visuelles le long de la RD 121, le village jouit d'un cadre remarquable et préservé et d'une vue imprenable.
L'ensemble formé par le village de Peillon et de ses abords est par ailleurs inscrit à l'inventaire des sites pittoresques des Alpes-Maritimes depuis l'arrêté du 19 juillet 1954.

Sa structure, caractéristique des villages perchés de la région, en fait un lieu attrayant et touristique.

Le tissu urbain y est très resserré et caractéristique des villages perchés : ruelles très étroites, bâti d'une hauteur sensiblement identique, accolés, homogène, espaces publics qui offrent des points de vues remarquables, etc.

Peillon-Village

Église paroissiale de la Transfiguration

Peillon-Village

Rues de Peillon-Village

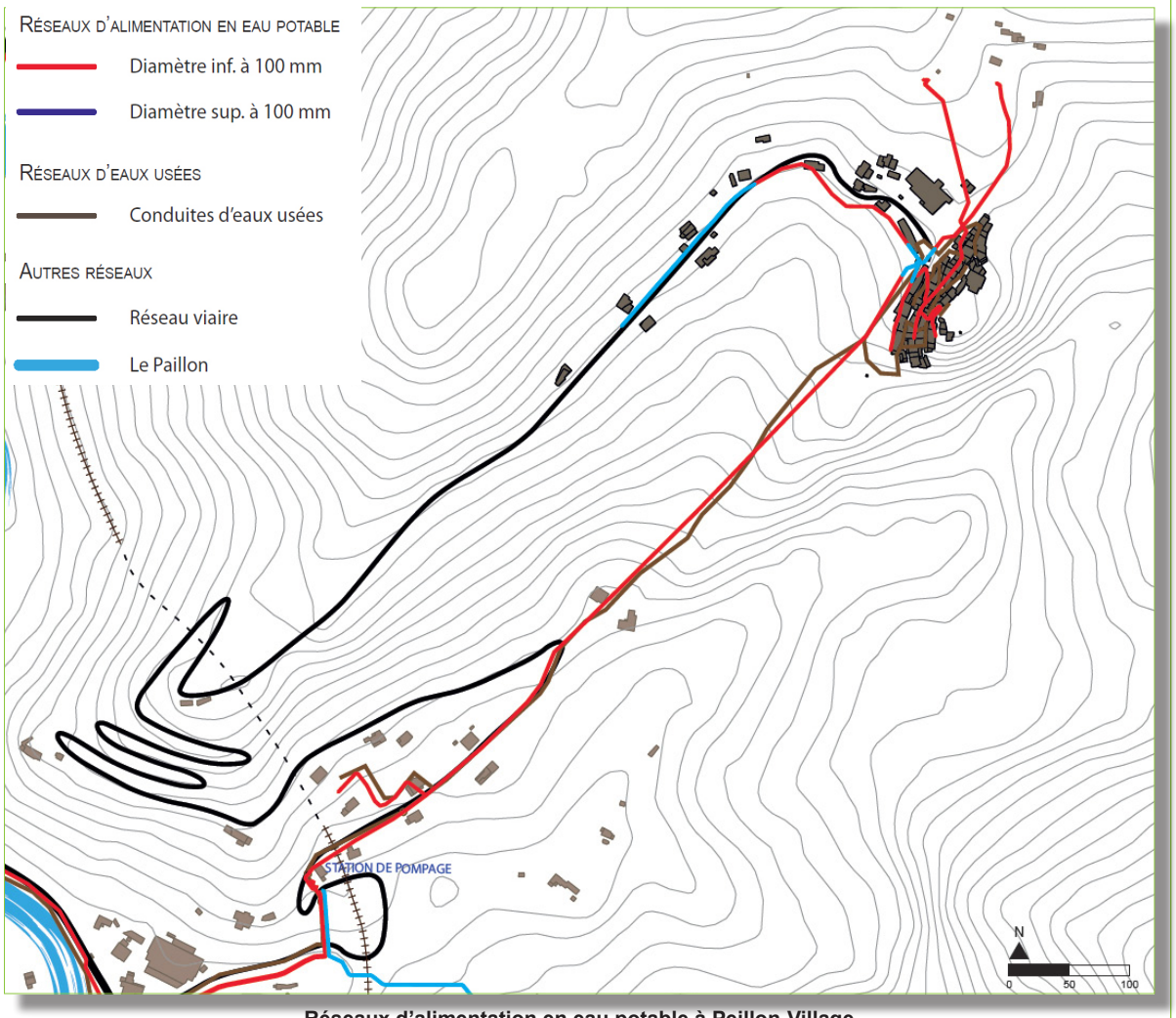
Les risques

Le village ancien de Peillon, situé sur un éperon rocheux, n'est pas concerné par les risques d'inondations ni de mouvement de terrain.

Les réseaux

Une canalisation, d'un diamètre de 800 mm, relie Peillon-Village à la station de pompage située en fond de vallée, aux Moulins. Elle permet de desservir le village en eau potable, mais en l'état ne permet pas d'envisager une extension de l'urbanisation, qui est de toute manière très limitée compte-tenu de l'inscription du site.

Peillon-Village est également desservi par les réseaux d'eaux usées.



Réseaux d'alimentation en eau potable à Peillon-Village

9.2 - Analyse urbaine par entité

Constats :

> Village historique avec une forme typique des villages perchés ;

> Point d'appel visuel très fort de la commune ;

> Trame verte très présente grâce aux masses boisées et au traitement paysager le long de la RD 121 ;

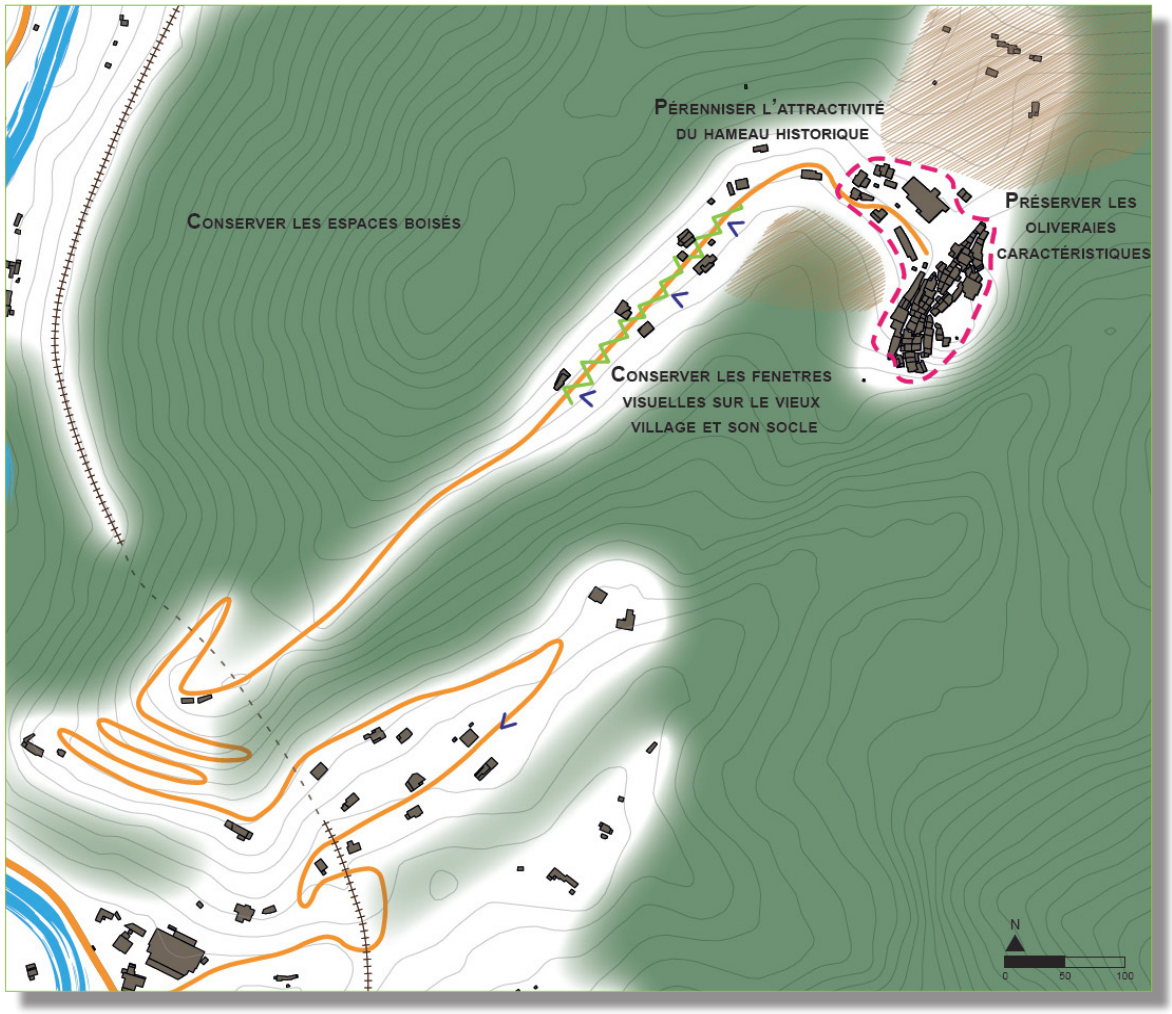
> Zones présentant des risques naturels.

Enjeux :

> **Renforcer le caractère historique de Peillon-Village et accroître son attractivité ;**

> **Conserver les points de vues sur le vieux village et depuis celui-ci sur la vallée ;**

> **Préserver le caractère exceptionnel du site en s'efforçant de maintenir l'importante oliveraie en bon état.**



Entité 4 : Châteauvieux

Châteauvieux constitue l'un des nombreux hameaux de la commune de Peillon. Il est situé dans un méandre du Paillon, et surplombe le cours d'eau.
Il s'agit du deuxième hameau rencontré, après Borghéas, depuis l'entrée de ville Ouest.
On y accède par la RD 21, puis par la route de Châteauvieux.

Le secteur présente un relief marqué.

Il ne compte pas d'équipements particuliers ; il s'agit essentiellement d'un secteur d'habitat.
Deux formes urbaines se distinguent : un hameau dense, qui constitue le coeur historique du hameau, et de l'habitat individuel diffus, répartis entre les restanques.

Risques :

Les risques d'inondation sont essentiellement liés à la présence du Paillon. Le secteur, situé sur un secteur au relief marqué, n'est donc pas directement concerné par cet aléa.

La topographie importante du secteur favorise les risques de mouvements de terrain. Une partie de Châteauvieux est concernée par un aléa de glissement.

Réseaux :

Le secteur de Châteauvieux est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable.

En revanche, seule la partie Nord de Châteauvieux est raccordée au réseau d'assainissement collectif. Toutefois, la commune s'engage, dans les 5 ans à venir, à réaliser l'extension du réseau et raccorder l'ensemble des constructions existantes.

9.2 - Analyse urbaine par entité

Constats :

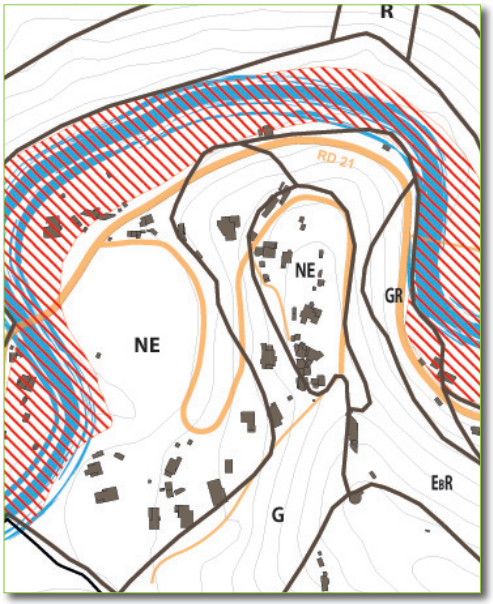
> Hameau historique et secteur d'habitat diffus ;
> Caractéristique de hameau perché ;
> Trame verte très présente grâce aux masses boisées, au Paillon et aux espaces cultivés ;
> Desserte en réseau d'assainissement insuffisante.

Enjeux :

> **Préserver le caractère historique du hameau ;**

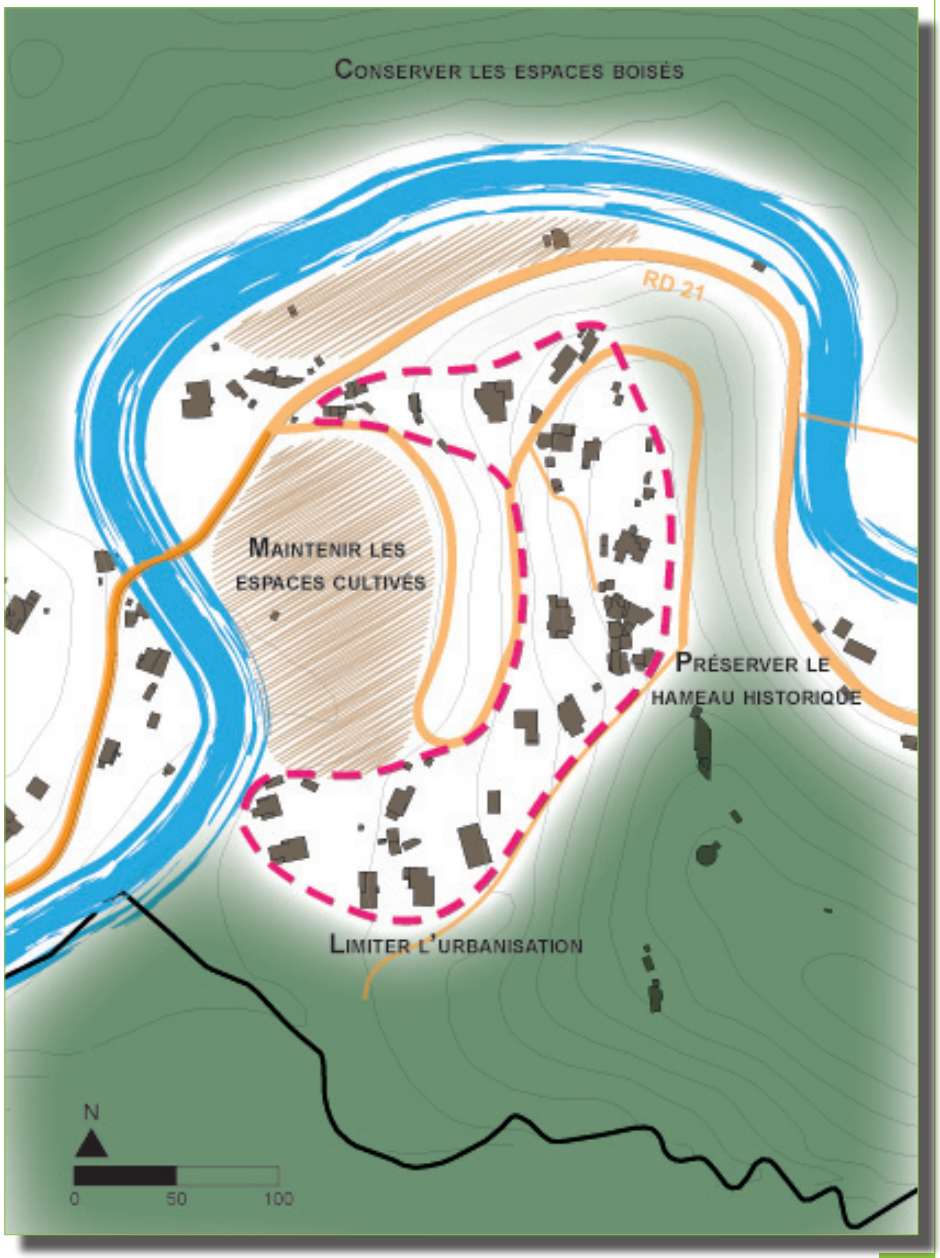
> **Limiter l'urbanisation aux secteurs déjà urbanisés ;**

> **Préserver le caractère agricole et boisé du secteur.**



Risques

Réseaux



9.2 - Analyse urbaine par entité

Entité 5 : Les Novaines

Le quartier des Novaines constitue la limite Nord du territoire communal et une entrée de ville, depuis la Grave de Peille.

Il peut être divisé en deux entités :
- Le secteur Nord, qui correspond davantage à un secteur d'habitat groupé, en bande, et qui fonctionne plutôt avec Peille et son usine.
- Le secteur Sud, constitué d'habitat individuel diffus.

Le secteur est bordé à l'Est par le Paillon et sa plaine alluviale, comme l'atteste les nombreux terrains cultivés de part et d'autres du cours d'eau.

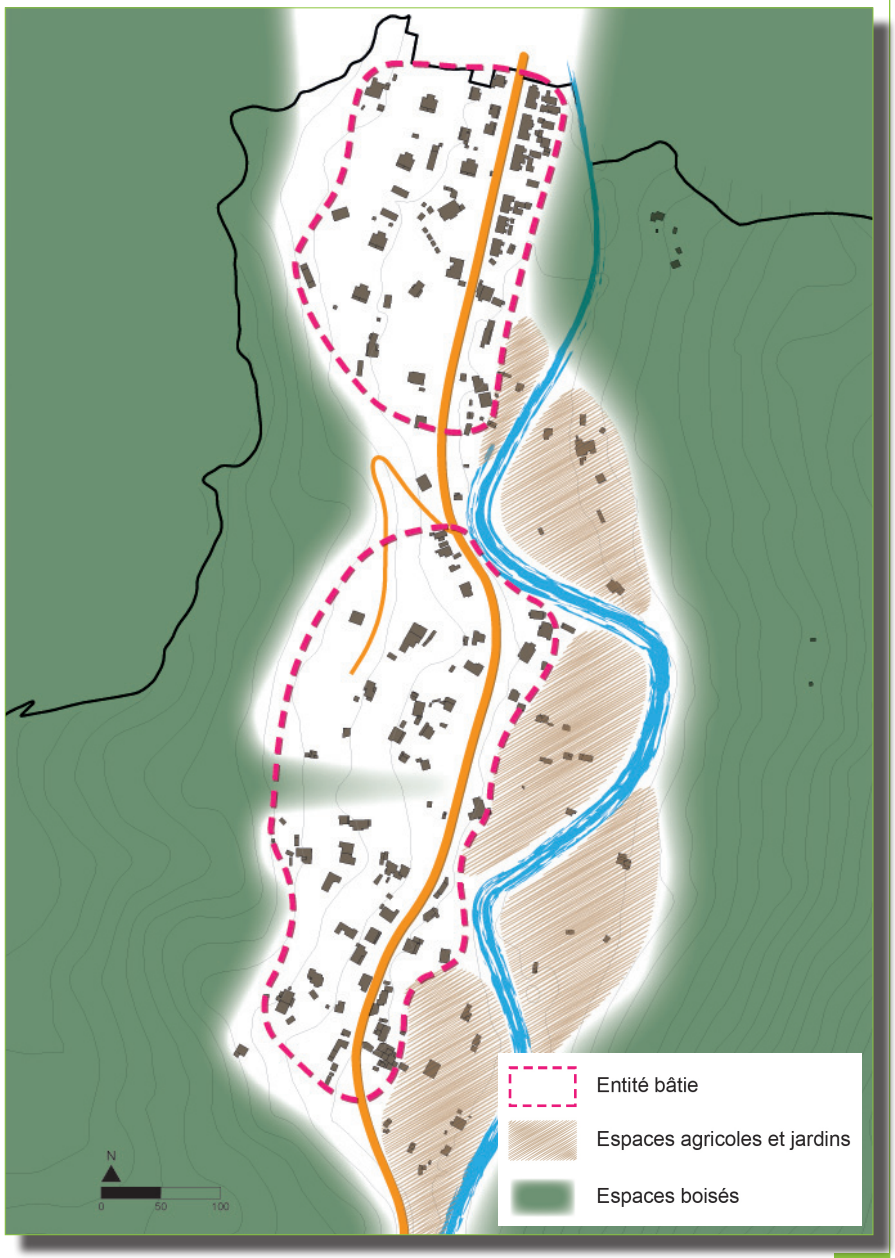
En termes d'accessibilité, le secteur est traversé par la RD 21. Il est également accessible par la commune de Blausasc.

Risques :

Les risques d'inondation sont essentiellement liés à la présence du Paillon. Les terrains situés dans la plaine alluviale du cours d'eau sont donc concernés par ce risque.
Le secteur n'est pas concerné par un risque de mouvement de terrain.

Réseaux :

Le secteur des Novaines est desservi par le réseau d'alimentation en eau potable et le réseau d'assainissement collectif.
Seuls quelques terrains, situés dans la partie Sud du quartier et en limite avec les espaces naturels, ne sont pas encore raccordés. Toutefois, la commune s'engage, dans les 5 ans à venir, à réaliser l'extension du réseau.



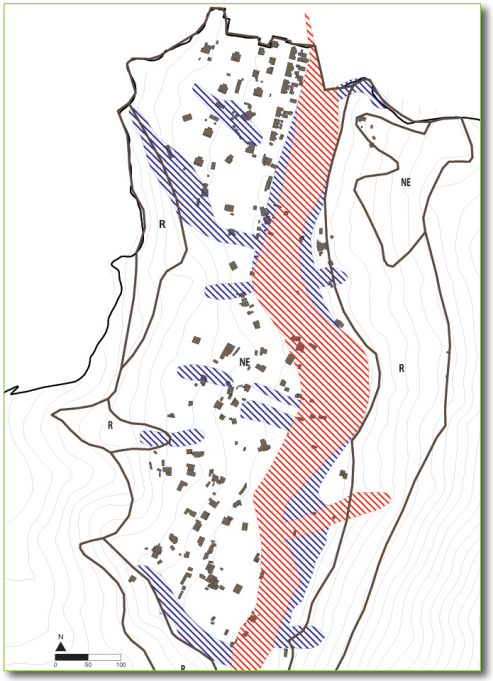
9.2 - Analyse urbaine par entité

Constats :

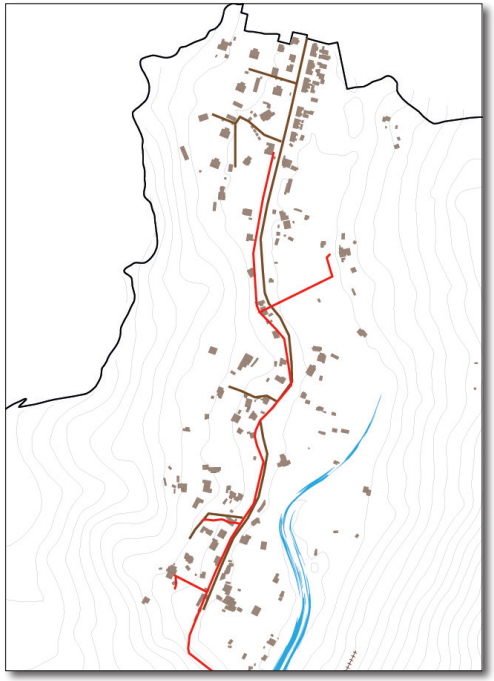
> Secteur d'entrée de ville, de part et d'autre de la RD 21, en lien avec la Grave de Peille ;
> Trame verte très présente grâce aux masses boisées, au Paillon et aux espaces cultivés.

Enjeux :

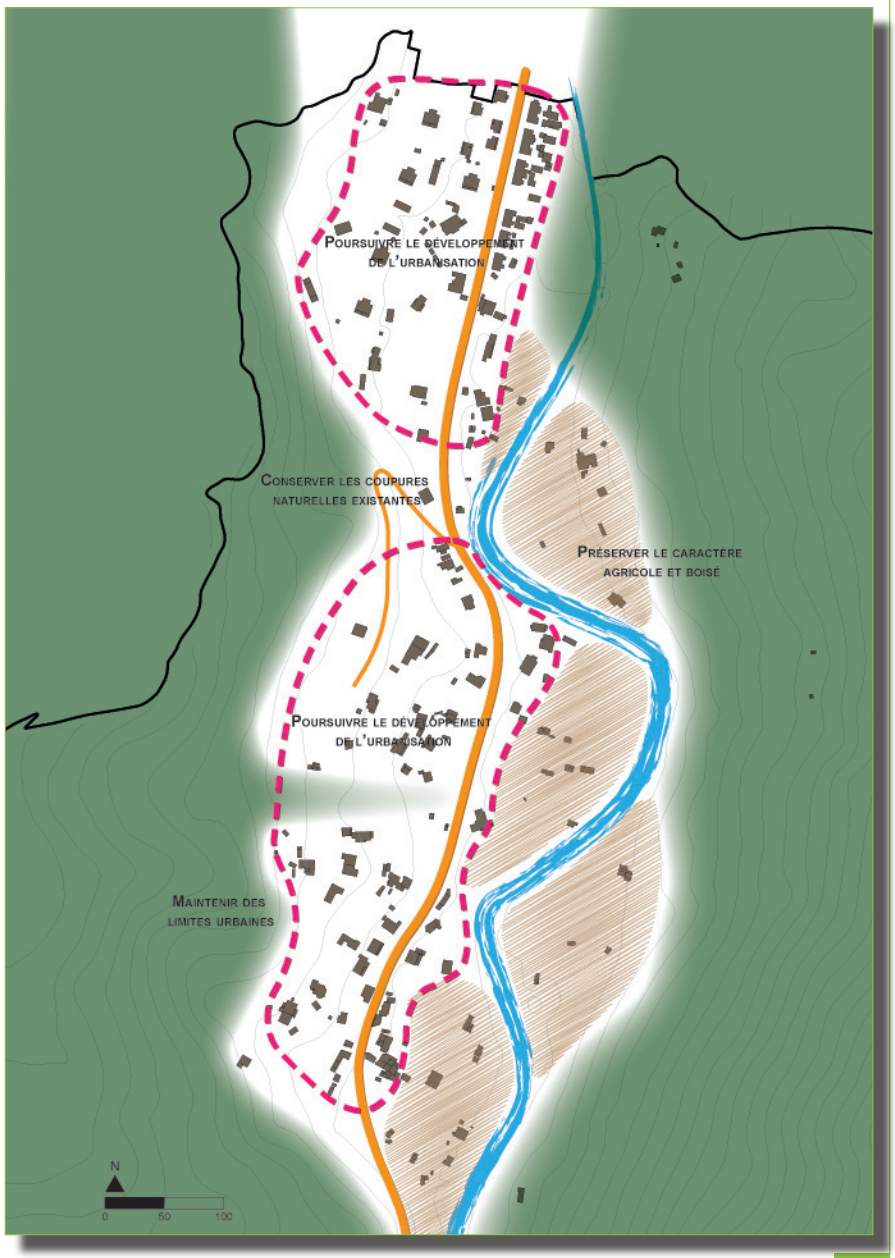
> **Poursuivre le développement de l'urbanisation ;**
> **Prendre en compte les risques naturels ;**
> **Préserver le caractère agricole et boisé du secteur.**



Risques



Réseaux



Entité 6 : Les Moulins

Le quartier des Moulins constitue également l'un des hameaux de la commune de Peillon.
Il bénéficie d'une position stratégique en termes d'accessibilité. En effet, il se situe de part et d'autre de la RD 21 qui relie le Nord et le Sud de la commune, et de la RD 121 qui permet d'accéder à Peillon-Village.

Le secteur permet également d'accéder au quartier des Prés, par un franchissement du Paillon. Ce secteur, à dominante agricole, offre des perspectives paysagères particulières aux Moulins.

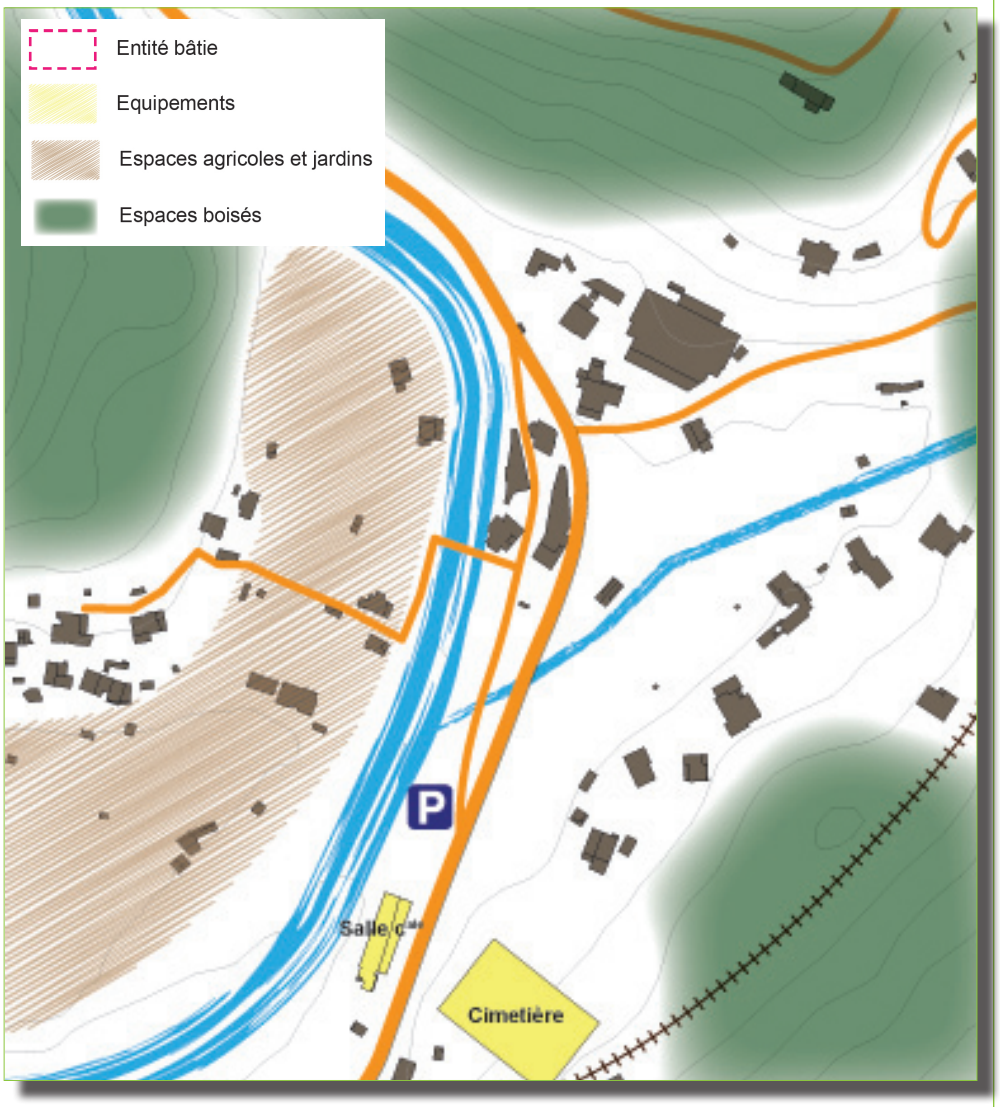
Plusieurs formes urbaines sont présentes : un tissu urbain très dense et resserré, qui correspond à l'habitat historique du hameau, de l'habitat individuel diffus à mesure que l'on s'éloigne des axes de communication, et une unité foncière particulière, avec la présence de l'ancienne usine de torréfaction de café.

Risques :

Les risques d'inondation sont essentiellement liés à la présence du Paillon et au ruisseau de la Launa. Les terrains situés dans la plaine alluviale du cours d'eau sont donc concernés par ce risque.
Le secteur est concerné par un risque de ravinement, lié à la présence du ruisseau de la Launa. Le reste du secteur en revanche, n'est pas concerné par de tels risques.

Réseaux :

L'ensemble du secteur est desservi par les réseaux d'eau potable et d'assainissement.



9 - ENJEUX PAYSAGERS ET URBAINS

9.2 - Analyse urbaine par entité

Constats :

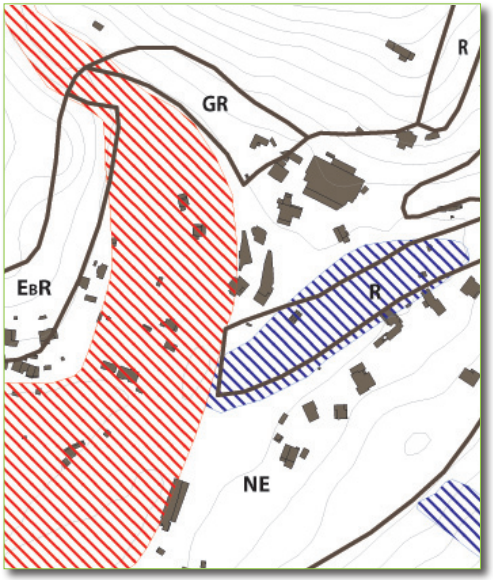
> Secteur situé au carrefour de plusieurs axes stratégiques ;
> Urbanisation disparate ;
> Trame verte très présente grâce aux masses boisées, au Paillon et aux espaces cultivés.

Enjeux :

> **Poursuivre le développement de l'urbanisation et des équipements ;**

> **Prendre en compte les risques naturels ;**

> **Préserver le caractère agricole et boisé du secteur.**



Risques

Réseaux

CHAPITRE 2

PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION ET BESOINS

1 - ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES PROBABLES

1.1 - Perspectives de développement économique

Sur le territoire communal, la majorité des emplois relève de l'économie résidentielle. Cette tendance s'accentuera dans les années à venir, notamment avec la croissance de l'attractivité communale en raison du cadre de vie qu'elle offre.

L'économie résidentielle désigne l'ensemble des activités essentiellement destinées à servir les besoins de la population locale permanente et des touristes. Elle regroupe les activités suivantes :

- Commerces,
- Bâtiments,
- Transports,
- Activités immobilières
- Services aux particuliers,
- Éducation, santé,
- Action sociale et administration,
- Activités touristiques.

Elle concerne également les dépenses issues :

- des retraités,
- des actifs qui résident sur le territoire mais qui perçoivent leurs revenus à l'extérieur de ce territoire,
- des résidences secondaires.

L'évolution de l'économie résidentielle devrait se poursuivre dans les années à venir.
Afin d'assurer un développement local pérenne, l'accent doit être mis sur le développement des secteurs secondaires et tertiaires.

Les commerces, transports et services divers, des secteurs dynamiques

Les commerces, transports et services, parties prenantes de l'économie résidentielle, assurent un développement du secteur d'activités tertiaire. Au 1er janvier 2014, 53 entreprises dans ces domaines ont été recensées sur le territoire communal, soit plus de la moitié des entreprises de la commune.

A cette date, le taux de création de ce type d'entreprises est de 18,9 %. Bien que s'agissant de petites et moyennes entreprises, elles représentent une part importante des emplois locaux : 81 emplois en 2013, soit 43,3 % des emplois de la commune.
Ce secteur d'activités est un véritable atout pour Peillon : outre leur réponse aux besoins actuels de la population communale, ces entreprises sont porteuses d'un véritable dynamisme pour la commune.

Les commerces et services de proximité sont fortement dépendants de la population locale mais également touristique. L'augmentation du poids démographique et de la capacité d'accueil touristique serait favorable à l'accroissement du volume de vente, et par conséquent à la création d'emplois supplémentaires.

Le tourisme, un secteur à développer comme soutien à l'économie locale

De part la qualité des sites et des paysages, l'activité touristique apparaît aujourd'hui comme l'un des principaux moteurs du développement communal.
Peillon bénéficie d'un patrimoine architectural et paysager particulièrement riche. Leur préservation et mise en valeur constituent un potentiel de progression important pour la commune. La pérennité de ce patrimoine contribuerait ainsi à faire du tourisme un pilier de l'économie locale.

Cependant, malgré l'offre existante en activités de loisirs, seule la création de nouvelles structures d'accueil permettra de fidéliser la clientèle touristique, tout en créant des emplois.

1 - ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES PROBABLES

1.2 - Perspectives d'évolution de la population communale

Synthèse des données démographiques et sociales communales

- 1 492 habitants en 2013
- Densité de population : 171,5 hab/km²
- Progression de la population de 2,1 % entre 2008 et 2013, soit + 30 habitants par an

- Parc de logement constitué en 2013 de :
  - . 618 résidences principales (81,1 % du parc total de logement)
  - . 80 résidences secondaires (10,5 % du parc total)
  - . 64 logements vacants (8,4 % du parc total)
- Taux moyen d'occupation des résidences principales : 2,41 personnes en 2013*

Les recensements successifs de l'INSEE montrent une augmentation continue de la population depuis 1975.

L'analyse des données INSEE révèle un parc de logement caractérisé par une augmentation continue du nombre d'unités : + 55 logements entre 2008 et 2013, soit une augmentation de 11 logements par an.

* *Le taux moyen d'occupation des résidences principales correspond au ratio Population totale / nombre de résidences principales, soit le nombre moyen de personnes par ménage.*

1 - ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES PROBABLES

1.2 - Perspectives d'évolution de la population communale

Sur la commune de Peillon, et comme l'a montré l'analyse socio-économique dans le diagnostic du PLU, les perspectives de croissance démographique sont fortement liées à l'évolution du solde migratoire, c'est-à-dire à l'attractivité du territoire communal et au développement économique prévu.
Le cadre de vie qu'offre la commune de Peillon, les activités touristiques qu'elle propose et sa proximité avec des bassins d'emplois participent à cette attractivité.

L'analyse des données socio-économiques, mais également les objectifs fixés par les politiques d'urbanisme, et notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Paillons, permettent d'émettre des hypothèses quant aux évolutions démographiques sur le territoire de Peillon.

L'hypothèse démographique retenue fait état d'un ralentissement de la croissance démographique, conformément aux objectifs du SCoT. Alors que les dernières tendances s'établissaient autour d'une croissance annuelle moyenne de 2 %, il est établi un nouveau **scénario de croissance à 1 % à l'horizon du PLU.**

Ainsi, d'ici 2025, la population communale serait ainsi de 1 681 habitants, soit + 189 habitants supplémentaires entre 2013 et 2025.

Hypothèses d'évolution du nombre d'habitants

Scénario de croissance retenu	***1 %***

Perspectives d'évolution de la population	
Population totale en 2013	**Population totale estimée en 2025**
1 492 habitants	***1 681 habitants***
+ 189 nouveaux habitants entre 2013 et 2025 *+ 16 nouveaux habitants par an*	

1 - ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES PROBABLES

1.3 - Perspectives d'évolution des logements

A l'image du phénomène qui s'exerce à l'échelle nationale, la taille des ménages (c'est-à-dire le nombre de personne par foyer) diminue progressivement, même si ce phénomène reste très réduit sur le territoire communal. Il s'agit du « desserrement des ménages ».

Les besoins projetés pour la commune de Peillon à l'horizon 2025 sont donc établis à partir d'une hypothèse de diminution très faible de la taille des ménages, de -0,2 % par an.

En appliquant la taille des ménages attendue (2,36 personnes par ménages en 2025), il est possible d'estimer le nombre de logements à produire pour répondre à la fois au desserrement des ménages et à la croissance démographique projetée pour 2025.

Ainsi, selon l'hypothèse retenue par le PLU d'atteindre 1 681 habitants en 2025, environ 96 logements seraient théoriquement nécessaires aux besoins des futurs habitants, soit 8 logements par an .

Cependant, la commune compte aujourd'hui plusieurs logements pas ou peu occupés (les logements vacants et les résidences secondaires). Le renouvellement de ce parc de logement, par une réhabilitation des logements vacants ou une transformation des résidences secondaires en résidences principales, peut ainsi être une réponse aux besoins en logements estimés.

Par une politique forte communale et intercommunale de résorber la vacance, il est fixé, pour l'horizon 2025, un objectif de diminution de 2 % du nombre de logements vacants par an. Ainsi, en 2025, 14 logements inoccupés seraient théoriquement réutilisables pour loger les nouveaux habitants, soit 1 logement par an.

Ainsi, pour répondre à l'objectif premier de loger les habitants actuels et futurs de la commune, le PLU de Peillon doit permettre la création de 82 nouveaux logements, soit + 7 logements par an, et la réhabilitation de 14 logements existants inoccupés.

HYPOTHÈSES D'ÉVOLUTION DE LA TAILLE DES MÉNAGES

Scénario de croissance retenu	***- 0,2 %***

Perspectives d'évolution de la taille des ménages	
Taille des ménages en 2013	**Taille des ménages estimée en 2025**
2,41 personnes par ménage	***2,36 personnes par ménage***

HYPOTHÈSES DES FUTURS BESOINS EN LOGEMENTS

Pour répondre au desserrement des ménages*	***+ 15 logements***
Pour répondre à l'accueil de nouveaux habitants*	***+ 80 logements***
Réutilisation des logements inoccupés*	***14 logements***
Objectifs de création de nouveaux logements à l'horizon 2025*	***+ 82 nouveaux logements***

** Méthode de calcul :*

Desserrement des ménages : (Nb hab en 2013 / taille des ménages en 2025) - nb lgts en 2013
Accueil des nouveaux habitants : Nb hab supplémentaire en 2025 / taille des ménages en 2025
Réutilisation des logements inoccupés : Nb de lgts vacants en 2013 - objectifs de diminution
Objectifs de création de nouveaux logements : lgts pour desserrement des ménages + lgts pour accueil des nvx hab - réutilisation des logements vacants

1 - ÉVOLUTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES PROBABLES

1.3 - Perspectives d'évolution des logements

Aujourd'hui, le modèle de la maison individuelle reste prégnant sur le territoire communal. La part des logements collectifs est moins importante que la part des logements individuels sur la commune.

Dans l'objectif de proposer un projet de territoire cohérent avec une gestion économe et rationnelle de l'espace, le PLU devra viser une meilleure répartition de la typologie urbaine et encourager de nouvelles formes bâties.

Sur le territoire communal comme sur le territoire intercommunal, le Schéma de Cohérence Territorial (ScoT) du Pays des Paillons fixe des objectifs en matière de nouvelles typologies bâties :

Maisons individuelles / habitat isolé	Maisons individuelles groupées, lotissement, etc	Habitat intermédiaire, maisons accolées, de village	Petits collectifs (R+2 à R+4)
20 %	**20 %**	**40 %**	**20 %**

Le PLU devra donc proposer des secteurs plus denses, dans lesquels les logements intermédiaires et les petits collectifs pourront être développés.

2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

2.1 - Évolution de l'occupation du sol

Le territoire de la commune de Peillon est majoritairement constitué de milieux naturels, à plus de 71 % (forêts, milieux à végétation arbustive et/ou herbacée et espaces ouverts).

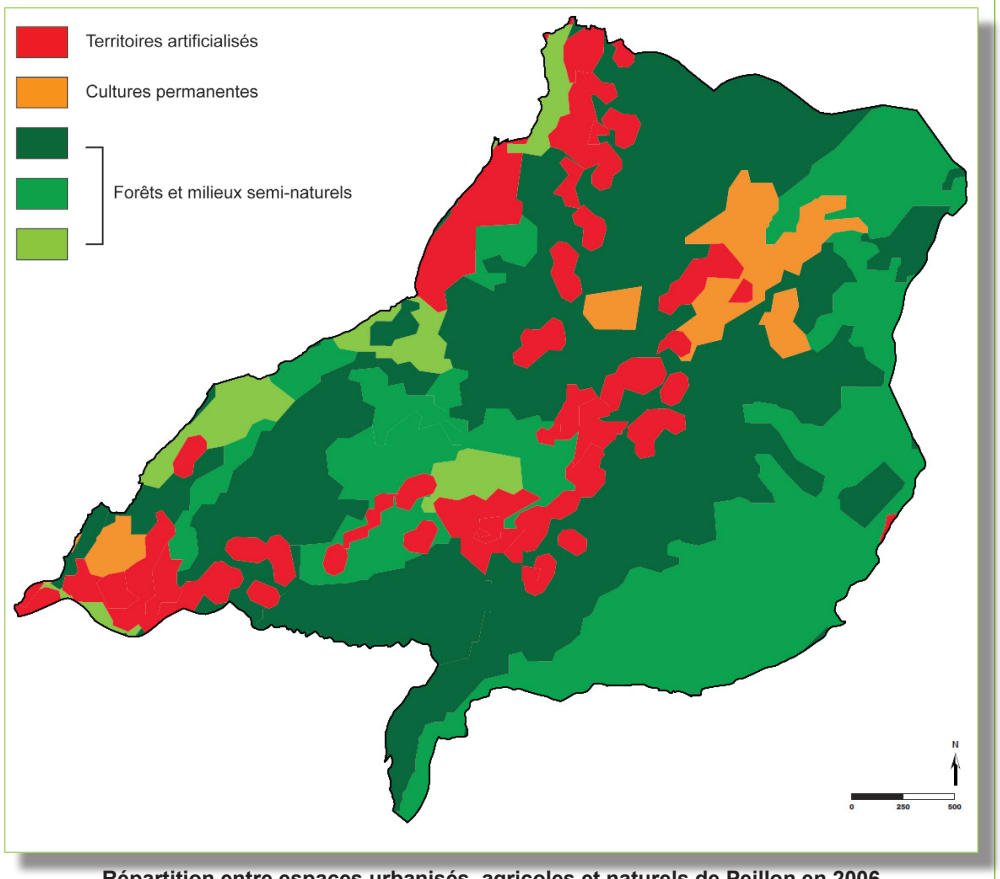
Le tableau ci-dessous démontre la répartition entre les espaces urbanisés (bâti, voirie, surface goudronnée, parc urbain, cimetière...) et les espaces naturels (terre agricole, forêt...) du territoire communal entre 1999 et 2006 * :

	1999	2006	Évolution 1999-2006
Territoires artificialisés *	**130,75 ha**	**130,75 ha**	**0**
- *Zones urbanisées*	*112,38 ha*	*112,38 ha*	*0*
- *Extraction de matériaux, décharges et chantiers*	*17,8 ha*	*17,8 ha*	*0*
- *Espaces verts artificialisés*	*0,56 ha*	*0,56 ha*	*0*
Territoires agricoles **	**42,49 ha**	**42,49 ha**	**0**
Forêts et milieux semi-naturels ***	**698,97 ha**	**698,97 ha**	**0**

* Les zones urbanisées sont composées du tissu urbain continu (Peillon-Village, Sainte-Thècle...) et du tissu urbain discontinu (autres hameaux et urbanisation le long des axes de communication par exemple).
Le territoire est également occupé par une zone d'extraction de matériaux (carrière de marnes), à la limite avec la commune de Blausasc.
Enfin, les espaces verts artificialisés sont représentés par les équipements sportifs et de loisirs au niveau de Sainte-Thècle.

** Les territoires agricoles sont principalement localisés à Borghéas et au niveau du socle de Peillon-Village. Il s'agit d'oliveraies.

*** Enfin, la majorité du territoire communal est occupé par des forêts mélangées et forêts et végétation arbustive en mutation. Ces ensembles boisés côtoient les forêts de feuillus et de conifères ainsi que la végétation sclerophylles et clairsemée.



Répartition entre espaces urbanisés, agricoles et naturels de Peillon en 2006

* *Les catégories d'occupation du sol sont définies par la nomenclature Corine Land Cover.*

Source : Corine Land Cover 1999 et 2006

2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

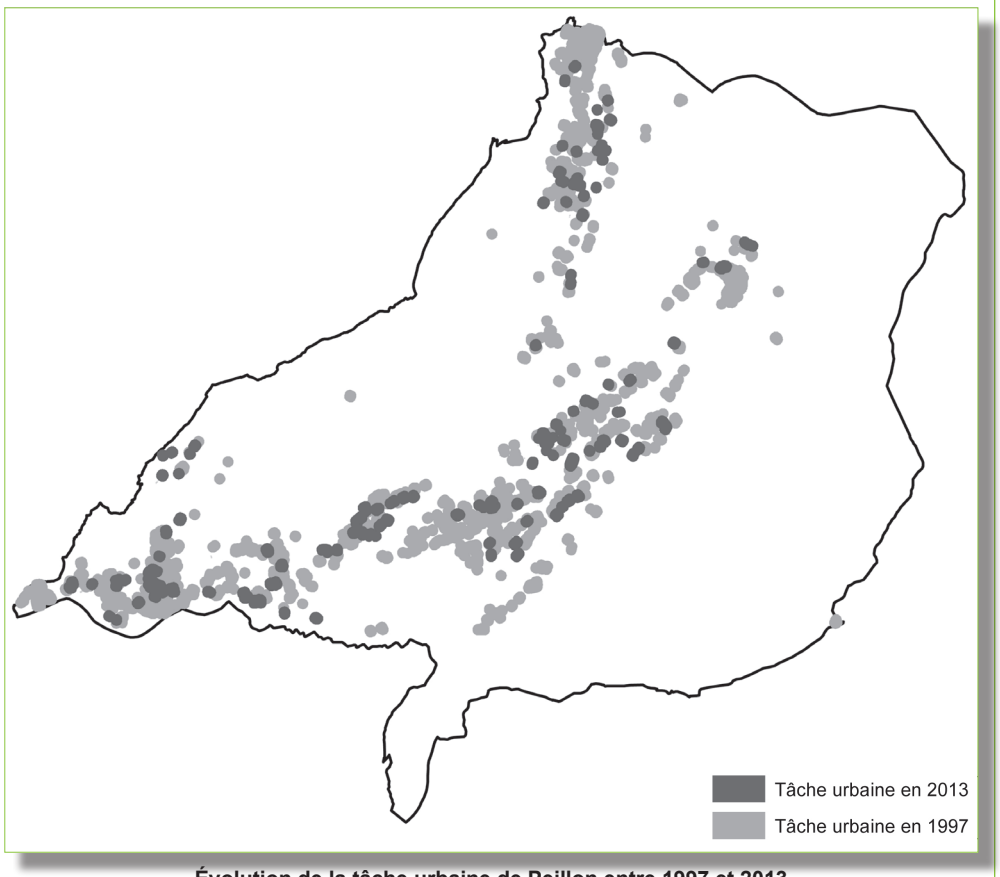
2.1 - Évolution de l'occupation du sol

Cette analyse doit cependant être modérée. En effet, les échelles de mesure et de représentation ne permettent bien souvent pas le niveau de détail nécessaire pour observer la réelle évolution de l'urbanisation sur le territoire communal.

Une analyse plus fine, basée sur le relevé cadastral de 2013 et sur le document d'urbanisme en vigueur de la commune, permet de constater qu'environ 145 nouvelles constructions se sont implantées sur le territoire communal depuis l'approbation du Plan d'Occupation des Sols en 1997*.
Cela représente environ 1,3 hectares imperméabilisés supplémentaires, soit 0,1 hectare imperméabilisé par an.

Ces nouvelles constructions se sont principalement implantées dans les hameaux constitués des Novaines, de Borghéas, de Sainte-Thècle, de Châteauvieux et des Moulins mais également dans les secteurs naturels peu équipés qui permettaient, sous certaines conditions et en respectant l'environnement, l'implantation de nouvelles constructions à usage d'habitat pavillonnaire (zones NB).
Elles se répartissent ainsi :

Secteur	Zone du POS	Imperméabilisation par le bâti	Répartition	Nb de constructions
Les Novaines	*UC*	*962 m²*	*7,1 %*	*14*
	NCa	*48 m²*	*0,4 %*	*1*
	NDa	*637 m²*	*4,7 %*	*12*
		1648 m²	**12,2 %**	**27**
Le Bausset	*NCa*	*84 m²*	*0,6 %*	*2*
	ND	*61 m²*	*0,5 %*	*1*
		144	**1,1 %**	**3**
Les Moulins	*UD*	*1480 m²*	*11 %*	*14*
		1480 m²	**11 %**	**14**



Évolution de la tâche urbaine de Peillon entre 1997 et 2013

** Méthodologie :*

Repérage cartographique des nouvelles constructions implantées entre le cadastre de 1997 du POS et le cadastre actuel.

2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

2.1 - Évolution de l'occupation du sol

Secteur	Zone du POS	Imperméabilisation par le bâti	Répartition	Nb de constructions
Les Prés	*UD*	*550 m²*	*4,1 %*	*12*
	NA	*59 m²*	*0,4 %*	*1*
		609 m²	**4,5 %**	**13**
Peillon-Village	*ND*	*399 m²*	*3 %*	*6*
		399 m²	**3%**	**6**
Les Presses	*NB*	*512 m²*	*3,8 %*	*4*
		512 m²	**3,8 %**	**4**
Sainte-Thècle	*UB*	*844 m²*	*6,3 %*	*9*
	UC	*1059 m²*	*7,9 %*	*9*
		1903 m²	**14,1 %**	**18**
Les Mazuès	*NB*	*2156 m²*	*16 %*	*19*
		2156 m²	**16 %**	**19**
Châteauvieux	*UD*	*1325 m²*	*9,8 %*	*8*
	ND	*185 m²*	*1,4 %*	*2*
		1510 m²	**11,2 %**	**10**
Les Pins	*UD*	*114 m²*	*0,8 %*	*1*
		114 m²	**0,8 %**	**1**
La Plana	*ND*	*325 m²*	*2,4 %*	*6*
		325 m²	**2,4 %**	**6**
Borghéas	*UB*	*1604 m²*	*11,9 %*	*12*
	UC	*623 m²*	*4,6 %*	*6*
	UD	*329 m²*	*2,4 %*	*3*
	NA	*120 m²*	*0,9 %*	*3*
		2677	**19,9 %**	**24**

L'évolution de la tâche urbaine sur le territoire communal est donc peu conséquente depuis l'approbation du document d'urbanisme en 1997.

Le PLU devra veiller à suivre cette même tendance et privilégier un développement de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées existantes afin de limiter le développement d'un bâti diffus sur le territoire communal et de préserver le paysage particulier de la commune de Peillon.

2.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS*

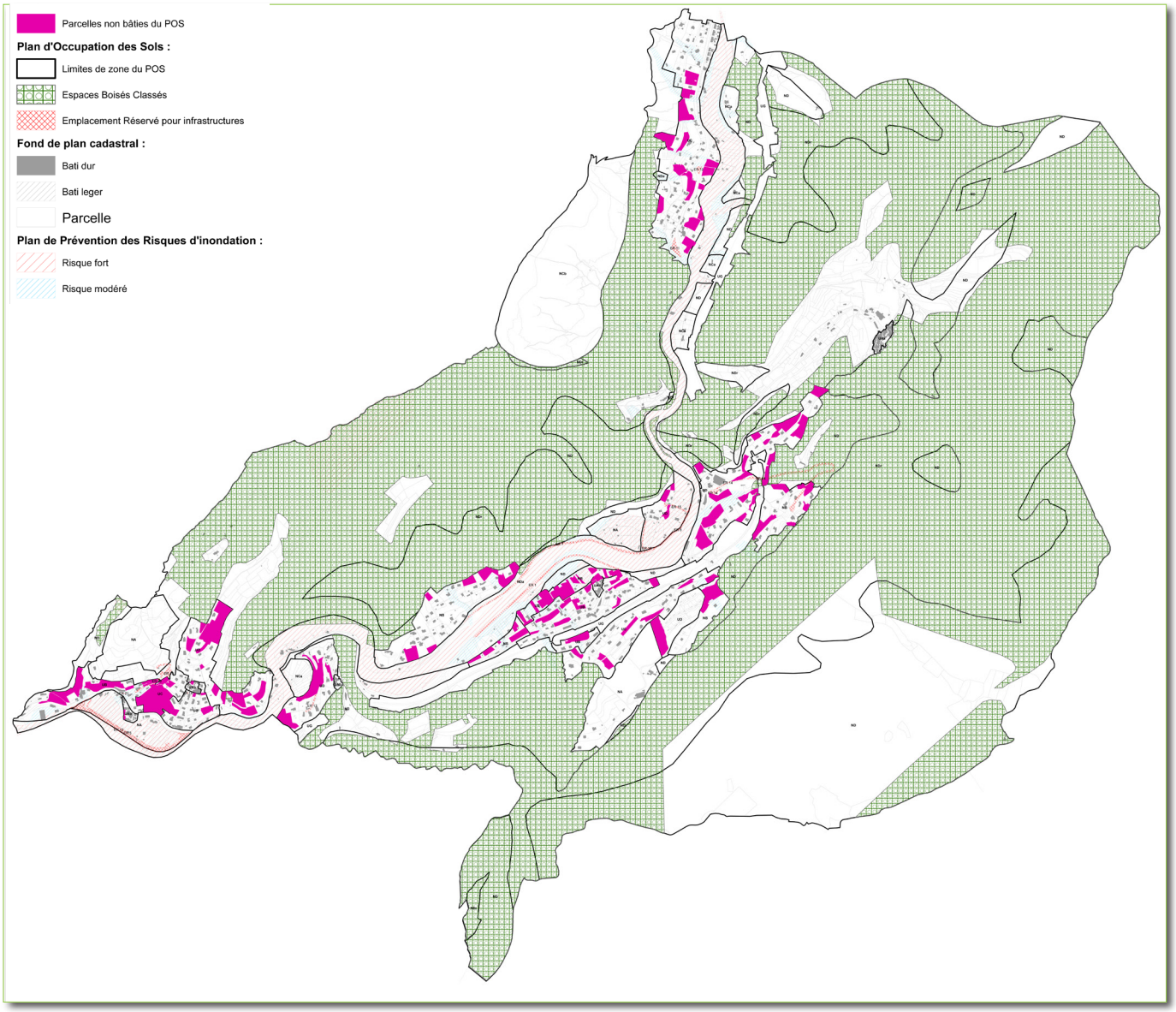
Le Plan d'Occupation des Sols (POS) sur le territoire communal de Peillon a été approuvé le 20 février 1997. Celui-ci prévoyait d'organiser un développement modéré de l'urbanisation, à proximité principalement des hameaux et d'améliorer le niveau d'équipement, tout en maintenant un équilibre bâti / végétal et la prise en compte des risques naturels.

Près de 20 ans plus tard, l'estimation du potentiel de développement de la commune se base sur une approche quantitative et sur un repérage des capacités foncières libres de l'ensemble des espaces urbains.

L'identification des sites de gisement foncier considère une densification de l'enveloppe urbaine sur des sols non artificialisés. Des unités foncières vierges de toute occupation du sol inscrites au sein d'un tissu bâti aggloméré ont été sélectionnées, à l'exclusion des terrains situés dans une zone d'aléa fort, dans un périmètre environnemental ou reconnu d'intérêt paysager.

Ainsi, le gisement foncier libre pouvant être utilisé de manière maîtrisée est évalué à 17,2 hectares.

* *Les espaces urbains définis dans cette analyse sont déterminés à partir des zones urbaines délimitées dans le POS. En effet, à la date d'arrêt du PLU, le POS de Peillon n'était pas encore caduc.*



Localisation des unités foncières non bâties au sein des zones urbaines et NB du POS en vigueur

2.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

Toutefois, par application des dispositions en vigueur du POS à ce foncier disponible, il est possible d'estimer le nombre de logements total pouvant y être réalisés.

Ainsi, en considérant les superficies minimales constructibles fixées dans certaines zones urbaines et les coefficients d'occupation des sols réglementés dans le POS, le gisement foncier libre pouvant être utilisé est considérablement réduit à 8,4 hectares. Les capacités de création de logements qui en découlent sont estimées à 118 logements.

Cependant, la rétention foncière privée – patrimoine à transmettre aux enfants, stratégie économique, portefeuille d'investissement...– freine la mobilisation des terrains non bâtis. Il est estimé sur la commune une rétention foncière d'environ 1/2, soit un abattement des volumes constructibles à 59 logements.

	Foncier non bâti / foncier mobilisable	Dispositions en vigueur du POS		Estimation des capacités de création de logements
		Superficie minimale constructible	COS	
Zones U				
Zone UAb	0,1 ha / 0,1 ha	-	-	15
Zone UB	2,8 ha / 2,1 ha	500 m²	0,3	48
Zone UC	4,3 ha / 2,5 ha	1 000 m²	0,15	27
Zone UD	6,8 ha / 2,9 ha	1 300 m²	0,12	22
Total zones U	**14 ha / 7,6 ha**			**112**
Zones NB				
Zones NB	3,2 ha / 0,8 ha	1 500 m²	0,12	6
Total zones NB	**3,2 ha / 0,8 ha**			**6**
Total des zones du POS	**17,2 ha / 8,4 ha**			**118**

2.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

Les nombreuses lois des dernières années touchant au domaine de l'urbanisme (loi SRU de 2000, loi UH de 2003, loi Grenelle, loi ALUR...) ont soutenu l'importance de densifier les secteurs urbains existants. La loi ALUR de mars 2014 a pour conséquence la suppression des superficies minimales constructibles (article 5) et des coefficients d'occupation des sols (article 14) dans les PLU.

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il est donc important d'envisager les incidences de cette loi et de proposer une approche nouvelle des formes urbaines et de la densité afin de définir des corps de règles adaptés et remaniés. En effet, l'application de la loi ALUR a pour conséquence une augmentation importante de la constructibilité puisqu'avec la suppression de la règle des superficies minimales et du COS, les possibilités de création de nouvelles constructions et les potentiels de divisions parcellaires sont multipliés.
Ainsi, les capacités de création de logements sont estimées à 2 356 logements.

Si cette densité nouvelle peut apparaître adaptée aux secteurs les plus urbains, ce n'est en revanche pas forcément le cas pour les secteurs de campagne ou d'habitat diffus. Certaines des réserves foncières sont en effet éloignées des équipements, de la continuité bâtie existante – *la commune est soumise aux dispositions de la loi Montagne* – et/ou ne sont pas pertinentes d'un point du vue urbain. Ces réserves correspondent mal aux ambitions du PLU et aux besoins à l'horizon 2025.
Par ailleurs, certaines réserves présentent des caractéristiques paysagères et environnementales exceptionnelles. La protection de ces espaces demeure un objectif communal. Ces réserves sont donc inexploitables.

Par conséquent, le projet de PLU devra proposer de nouvelles dispositions réglementaires pour les secteurs pavillonnaires pour lesquels une faible densité avait été définie (COS de 0,12, superficie minimale de 1 300 / 1 500 m²) car, avec la loi ALUR, les potentialités de constructions seraient exponentielles et iraient à l'encontre des objectifs de préservation du paysage et de l'environnement.
Par ailleurs, les zones UB et UC disposent d'importantes réserves foncières permettant d'envisager la réalisation d'habitat et de formes urbaines. Ces zones bénéficient toutefois de qualité paysagère et écologique qu'il importera de mettre en perspective dans les objectifs de développement et en adéquation avec les besoins communaux.

	Foncier non bâti	Estimation des capacités de création de logements avec la loi ALUR
Zones U		
Zone UAb	0,1 ha	42
Zone UB	2,8 ha	401
Zone UC	4,3 ha	669
Zone UD	6,8 ha	840
Total zones U	**14 ha**	**1 953**
Zones NB		
Zones NB	3,2 ha	403
Total zones NB	**3,2 ha**	**403**
Total des zones du POS	**17,2 ha**	**2 356**

2.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

Analyse des zones d'habitat diffus du POS

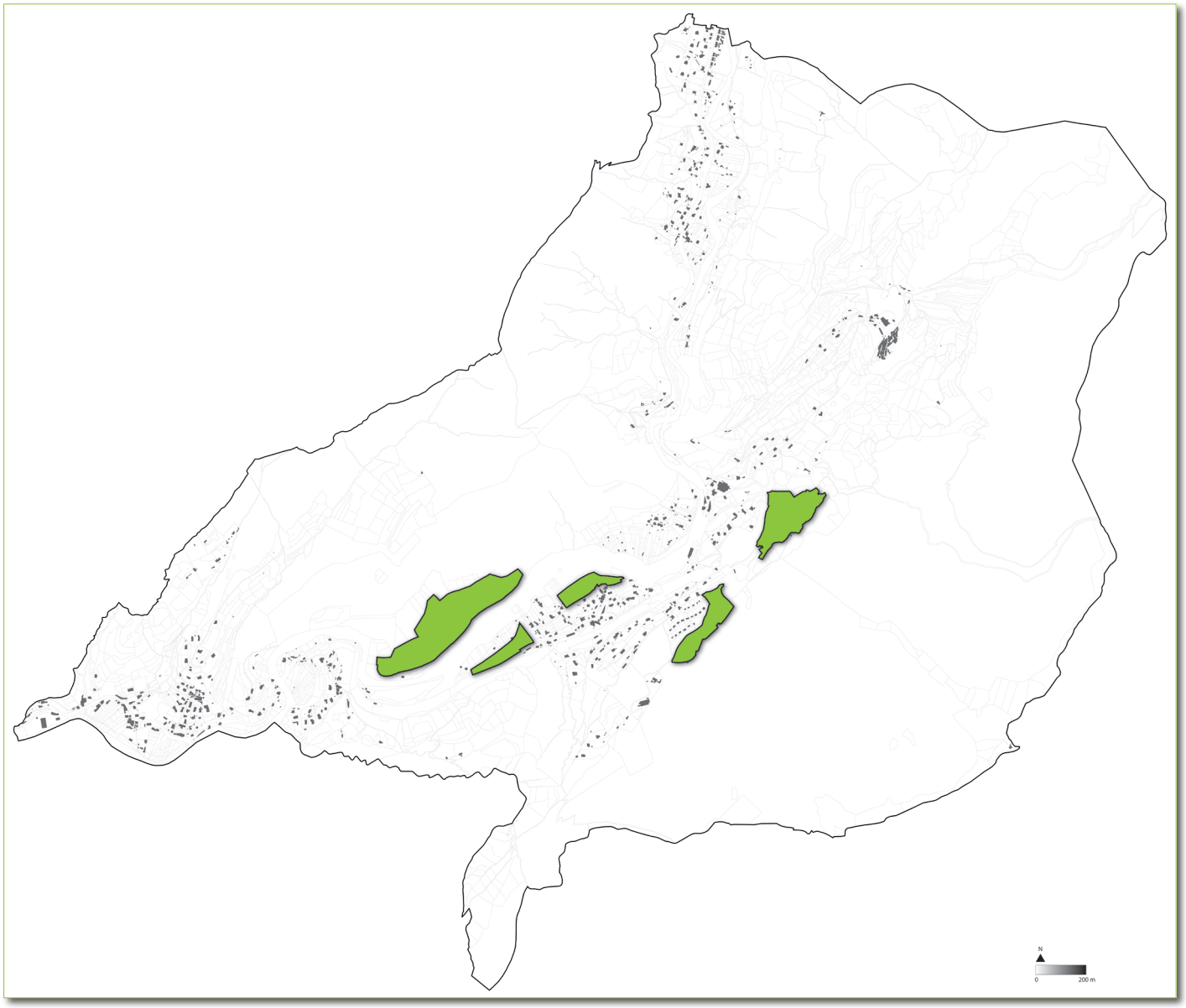
L'application de la loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain (SRU) a pour conséquences que les zones d'habitat diffus, dites zones NB, du Plan d'Occupation des Sols (POS) disparaissent dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette suppression s'inscrit dans la philosophie générale qui vise à limiter l'étalement urbain et recentrer l'urbanisation dans les pôles urbains déjà équipés.

Il s'agit donc d'identifier précisément les caractéristiques des zones NB et d'envisager un reclassement en zone naturelle, agricole ou urbaine.

Sur le territoire communal de Peillon, les zones NB représentent 17 hectares, soit près de 2 % du territoire. Les unités foncières non bâties y sont nombreuses (3,2 hectares) mais représentent, avec les dispositions du POS en vigueur, seulement 6 logements potentiels supplémentaires.

Avec l'application de la loi ALUR, et la suppression des superficies minimales notamment, ce potentiel urbanisable est considérablement augmenté – 403 logements potentiels –.

S'appuyant sur l'évolution urbain, paysagère, environnementale et fonctionnelle des zones



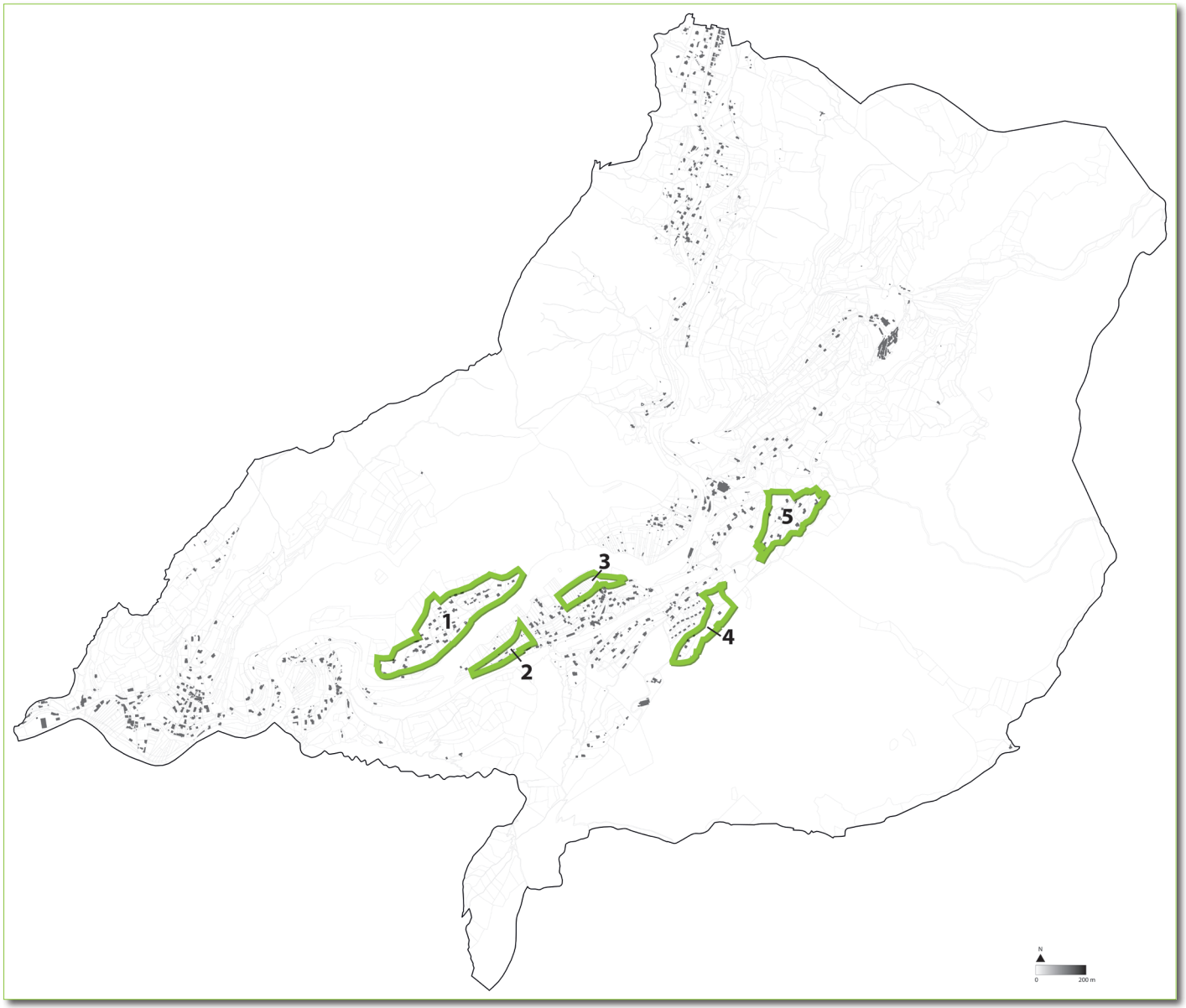
Localisation des zones d'habitat diffus du POS

2.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur

NB, mais également sur les dispositions législatives qui s'appliquent au territoire, un premier inventaire permet d'envisager le reclassement de ces zones.

La commune de Peillon compte 5 zones NB :

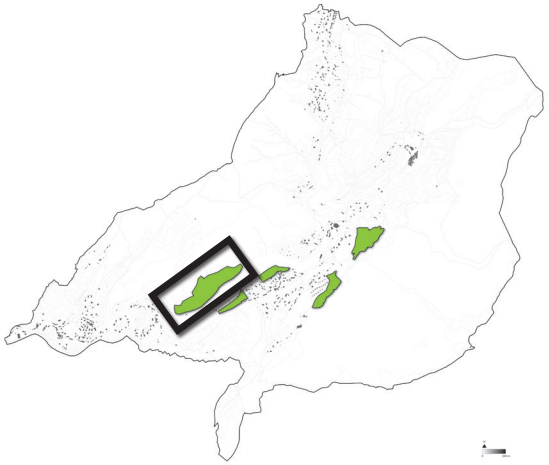
- Secteur n° 1 : Les Mazuès
- Secteur n°2 : Sainte-Thècle inférieure Ouest
- Secteur n°3 : Sainte-Thècle inférieure Est
- Secteur n°4 : Sainte-Thècle supérieure
- Secteur n°5 : Les Preisses



Localisation des zones d'habitat diffus du POS

2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

2.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur



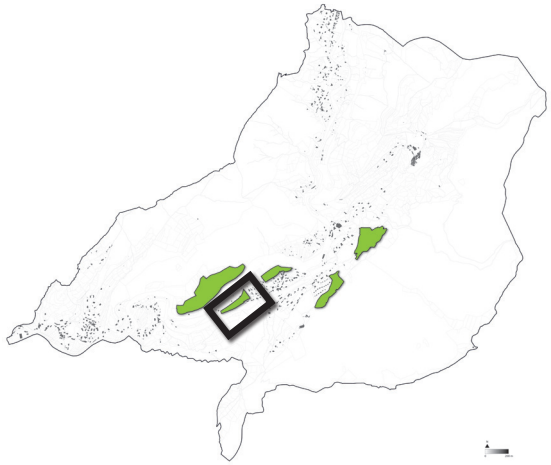
Secteur n°1 : Les Mazuès

Située en rive droite du Paillon et en face du hameau principal de Sainte-Thècle, cette zone est caractérisée par un paysage à dominante naturelle sur coteaux et bénéficie d'un ensoleillement exceptionnel.

Desservie uniquement par une route étroite qui traverse le Paillon, la zone est néanmoins bien équipée en eau potable et réseau d'assainissement.

Les capacités foncières disponibles sont très faibles – 1 seul logement supplémentaire possible avec les dispositions réglementaires du POS – mais les habitations présentent une continuité bâtie au regard des dispositions de la loi Montagne.

Au regard de l'existant, la zone pourra donc faire l'objet d'un classement en zone urbaine et de règles permettant le maintien des caractéristiques paysagères et écologiques.



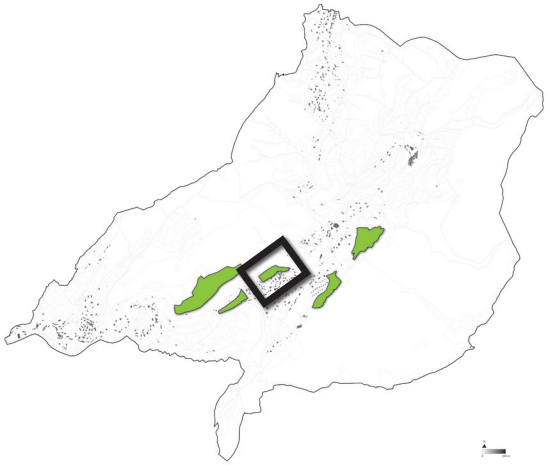
Secteur n°2 : Sainte-Thècle inf Ouest

Sainte-Thècle inférieure est le hameau principal de la commune. Il s'est développé sur les rives gauches du Paillon, entre la rivière et la voie ferrée.
Cette zone est située en entrée Ouest du hameau, sur des terrains relativement plats et où l'agriculture est encore très présente.

La zone est concernée par le périmètre de protection rapprochée des puits drainants de Châteauvieux.

Avec les dispositions réglementaires du POS (superficie minimum constructible, coefficient d'occupation du sol...), les capacités foncières disponibles sont nulles. Par ailleurs, au regard des dispositions de la loi Montagne, l'absence de continuité bâtie entre les habitations existantes dans la partie Ouest de la zone laisse plutôt prétendre à un respect de la qualité des sites et de l'entrée de ville.

La zone devra être préservée de nouvelle construction dans sa partie Ouest et devra prendre en compte les prescriptions particulières liées au périmètre de protection.

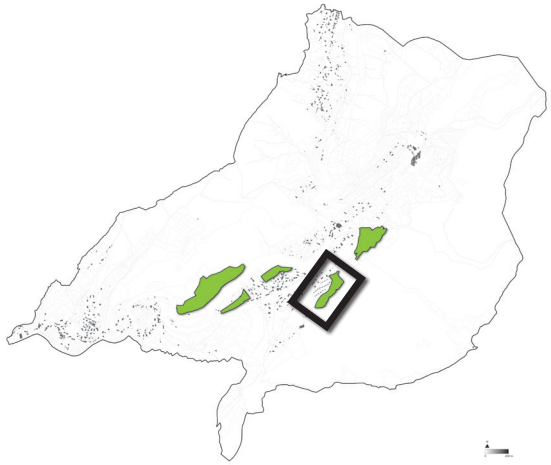


Secteur n°3 : Sainte-Thècle inf Est

Sainte-Thècle inférieure est le hameau principal de la commune. Il s'est développé sur les rives gauches du Paillon, entre la rivière et la voie ferrée.
Cette zone est située à proximité du hameau historique, dans la plaine alluviale du Paillon.
Les terrains sont encore pour l'essentiel constitués de terres cultivées ou de jardins.
La zone est en partie également concernée par le périmètre de protection immédiate des sources de Sainte-Thècle et par les risques d'inondations forts ou moyens.

Avec les dispositions réglementaires du POS, les capacités foncières disponibles sont nulles. Par ailleurs, au regard des dispositions de la loi Montagne, l'absence de continuité bâtie entre les habitations existantes laisse plutôt prétendre à un respect de la qualité des sites.

La zone devra être préservée de l'urbanisation.



Secteur n°4 : Sainte-Thècle sup

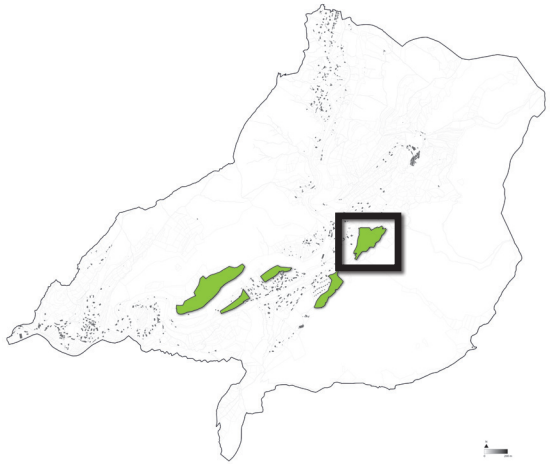
Sainte-Thècle supérieure s'est développée au dessus de la voie ferrée.
La zone est caractérisée par des terrains en coteaux et se situe à proximité immédiate de nombreux espaces boisés.

La zone est bien équipée en eau potable mais ne bénéficie pas du réseau d'assainissement collectif.

Les capacités foncières disponibles sont très faibles – 1 seul logement supplémentaire possible avec les dispositions réglementaires du POS –. Par ailleurs, au regard du niveau d'équipements, des risques de ravinement et de l'absence de continuité bâtie, la zone ne pourra être développée.

La zone devra donc être préservée de l'urbanisation.

2.2 - Capacités foncières du document d'urbanisme en vigueur



Secteur n°5 : Les Preisses

Le secteur se situe sur les coteaux du hameau des Moulins, en contre-haut de la voie ferrée.
La proximité immédiate de nombreux espaces boisés et vallons lui confère un paysage particulier, à dominante naturelle.

La zone est relativement bien équipée en eau potable.

Les capacités foncières disponibles sont faibles – environ 3 habitations possibles –, et les habitations existantes présentent une continuité bâtie, au regard des dispositions de la loi Montagne.

La zone pourra faire l'objet d'un classement en zone urbaine, avec le maintien des caractéristiques paysagères et écologiques (trame verte par exemple, trame bâtie aérée...).

Au regard des caractéristiques du Plan d'Occupation des Sols, et plus particulièrement des zones NB, les enjeux sont les suivants :

- **Privilégier l'urbanisation à proximité des hameaux.**
- **Veiller à la continuité urbaine et au maintien de la trame verte et bleue.**
- **Maîtriser le développement urbain.**
- **Porter attention à la gestion des risques et à la protection des ressources.**

2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

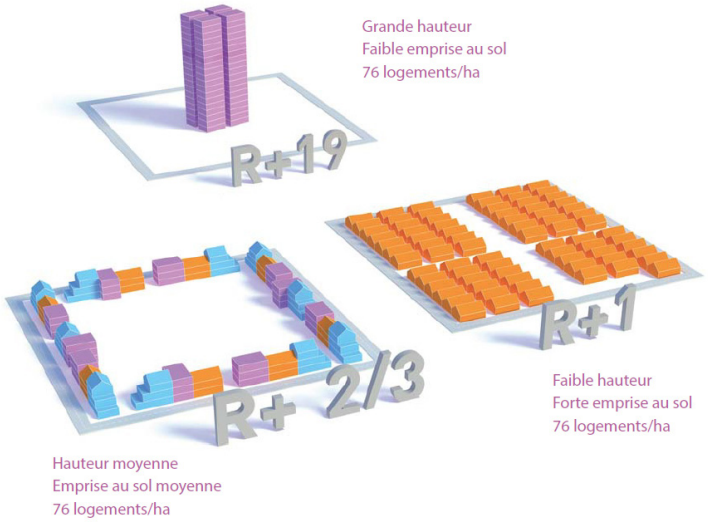
2.3 - Capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

Au cours des dernières décennies, les évolutions de la société, les progrès techniques ou encore l'essor de la mobilité ont conditionné des pratiques d'urbanisation qui se traduisent en particulier par un étalement urbain.

Pour construire la ville « autrement », le Plan Local d'Urbanisme se doit d'apprécier le potentiel de densification des secteurs urbains et de proposer des règles adaptées à chaque situation.
En effet, si la notion de densification se comprend et s'apprécie dans les tissus urbains denses et semi-denses des centres-villes, elle pose en revanche question pour les quartiers d'habitat individuel pavillonnaire, nombreux sur la commune.

La densité constitue donc un indicateur de l'optimisation de la consommation d'espace. Elle considère le nombre de logements sur une superficie globale. Une même densité peut se traduire par des formes architecturales différentes.

EXEMPLE D'IMPLANTATION DE 76 LOGEMENTS :
A densité identique, des formes urbaines différentes



2.3 - Capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

Dans l'état actuel du POS, l'ensemble des espaces bâtis à vocation d'habitat sont classés en zone urbaine (U) et en zone résidentielles pavillonnaires très peu denses (NB).
Quatre grandes morphologies urbaines se dégagent sur le territoire :

- **Les hameaux et Peillon-Village**, avec de l'habitat groupé, de hauteur plus ou moins importante (entre R+1 et R+3) où les densités sont conséquentes, le parcellaire morcelé et les espaces publics centraux. Il s'agit des zones du POS classées en UA.

  La densité bâtie actuelle est en moyenne de 115 logements à l'hectare et regroupe environ 25 % du parc de logement de la commune.

  Le potentiel de densification y est très faible : principalement par des opérations de renouvellement urbain et/ou de réhabilitation

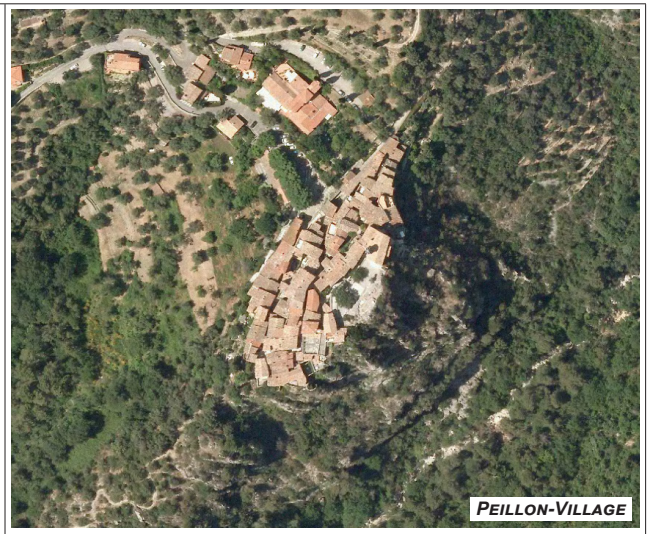
- **Les zones d'habitat intermédiaire ou les maisons accolées de village**, souvent situées en périphérie des hameaux historiques, avec de l'habitat groupé et des hauteurs faibles. Il s'agit des zones du POS classées en UB essentiellement.

  La densité bâtie actuelle est comprise entre 20 et 25 logements à l'hectare et regroupe environ 25 % du parc de logement de la commune.

  Le potentiel de développement de ces secteurs est important.

- **Les lotissements et l'habitat pavillonnaire regroupé**, forme urbaine la plus représentée, alternance de maisons mitoyennes mais majorité de maisons individuelles ; beaucoup de logements standardisés, en R+1 ; réseau viaire réservé à la voiture, peu d'espaces publics... Il s'agit principalement des zones UC du POS et de quelques zones UD.
  La densité bâtie actuelle est comprise entre 10 et 20 logements par hectare et regroupe environ 40 % des logements communaux.

Indicateur de densité pour Peillon

PEILLON-VILLAGE ET HAMEAUX HISTORIQUES	plus de 75 lgts / ha	 PEILLON-VILLAGE BORGHÉAS INF.

2.3 - Capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

Le potentiel de développement de ces secteurs est très important : présence de nombreux terrains aujourd'hui inoccupés et un fort potentiel de division parcellaire.

- **Les zones d'habitat individuel isolé**, avec des grandes maisons individuelles de qualité sur des parcelles très grandes, souvent en restanques et plantées ou boisées, en R / R+1. Il s'agit des zones du POS classées en UD et en NB.

  La densité bâtie y est très faible, moins de 5 logements par hectare. Cette typologie bâtie représente un peu moins de 10 % des logements communaux.

  Le potentiel de développement de ces secteurs est fortement lié à la capacité foncière disponible : de nombreux terrains sont aujourd'hui inoccupés et le potentiel de division parcellaire important. Les nouvelles règles fixées dans le PLU devront préserver ces secteurs d'une densification incontrôlée.

Habitat groupé,habitat intermédiaire	entre 20 et 25 lgts /ha	Les Moulins
Lotissement et habitat individuel regroupé	entre 10 et 20 lgts / ha	Les Novaines
Habitatdiffus, maisons individuelles	moins de 5 lgts / ha	Les Preisses

2 - ÉVOLUTIONS PROBABLES DE L'URBANISATION

2.3 - Capacités de densification du document d'urbanisme en vigueur

Synthèse des densités observées sur le territoire communal

	Hameaux historiques, village perché	Habitat intermédiaire, maisons accolées	Maisons individuelles groupées, lotissement	Maisons individuelle / habitat isolé
Densité	Plus de 75 lgts / ha	Entre 20 et 25 lgts / ha	Entre 10 et 20 lgts / ha	Moins de 5 lgts / ha
Répartition dans le parc de lgts	25 %	25 %	40 %	10 %

Dans le respect des objectifs de répartition des typologies bâties, tels qu'identifiés dans le SCoT, la recherche d'une augmentation de la densité de l'urbanisation de manière maîtrisée est donc une des réponses qui doit être apportées par le PLU. Cette densification ne doit pas se traduire forcément par une modification brutale du tissu urbain des quartiers, mais doit viser un objectif de valorisation.

Enjeux de densification

Le projet de PLU devra donc :

> Maintenir la densité actuelle de Peillon-village et des hameaux historiques pour permettre d'éventuelles requalification / réhabilitation.

> Maintenir une densité plus importante dans les secteurs situés en extension des hameaux pour envisager la réalisation de logements intermédiaires. Il s'agit en effet des secteurs à enjeux en terme de densification et de développement de l'habitat.

> Identifier des secteurs où pourront être développés des logements collectifs et permettre d'atteindre l'objectif de réalisation de 20 % de ce type de logements.

> Proposer des règles adaptées en fonction de la localisation des quartiers et maintenir la faible densité dans certaines zones urbaines, à l'image des zones d'habitat individuel qui existent déjà, et y dégager des capacités foncières pour y créer de l'habitat supplémentaire sous forme de maison individuelle regroupée / lotissement, etc.

L'analyse de l'évolution probable de l'environnement s'appuie sur l'état initial décrit ci-avant en adoptant un scénario « au fil de l'eau », c'est-à-dire en l'absence du projet de PLU. S'agissant d'une petite commune rurale, éloignée des grandes zones de pressions urbaines du département des Alpes-Maritimes, les évolutions de l'environnement sur le court et le moyen terme restent très limitées.

Évolution probable de l'environnement physique du territoire

Au regard des tendances actuelles et leurs projections, les évolutions de l'environnement physique à craindre concernent surtout la problématique de la stabilité des versants dans un contexte de fragilité structurelle pouvant être aggravé par la mise à nu des terrains suite à des feux de forêt. En effet, les espaces naturels jouent actuellement un rôle important dans la préservation de la stabilité des fortes pentes. Les tendances de période de sécheresses accrues et prolongées, envisagée dans le cadre des modifications des conditions météorologiques avec le changement climatique, sont susceptibles d'accroître le risque d'incendie de forêt et provoquer, dans un second temps, par ruissellement sur les zones incendiées, des mouvements de terrain accrus.

Par ailleurs, il est évoqué, également dans le cadre des effets du changement climatique, des intensités de précipitations plus importantes qu'aujourd'hui. Ces phénomènes concerneront sans aucun doute l'ensemble du bassin versant du Paillon. On peut donc s'attendre à des événements pluvieux de grande intensité, moins fréquents mais plus violents. Ils engendreront des modifications de la physionomie générale des cours d'eau : pente, transport solide, modification du tracé du lit mineur, bouleversement des lits moyens. Ces processus pourront engendrer des perturbations au droit des ouvrages de franchissements et dans le cas d'urbanisation en zone inondable.

Évolution probable de l'environnement biologique du territoire

La pression sur les milieux naturels est actuellement modérée. Elle se concentre surtout dans la vallée des Paillons au niveau des hameaux de Borghéas, Sainte-Thècle, les Mazuès et les Novaines. S'agissant le plus souvent d'une urbanisation diffuse, sa progression favorise la fragmentation des milieux naturels et génère des perturbations sur les lisières pour la faune locale. Par ailleurs, il pourrait se poser à terme la problématique de la gestion des eaux pluviales en lien avec l'artificialisation des sols liée à l'urbanisation et notamment des rejets qui aboutiront dans le Paillon et seront susceptibles de dégrader les eaux aujourd'hui d'excellente qualité pour le milieu aquatique. A l'exception de ces secteurs, les activités humaines ne devraient pas engendrer des évolutions notables de l'environnement biologique.

A l'inverse, les effets du changement climatique seront sans nul doute à l'origine d'une modification du fonctionnement des milieux naturels et de la biodiversité. Même s'il n'existe pas d'évaluation particulière pour Peillon, cette dernière sera incontestablement affectée par ses effets. Le SRCAE considère que les secteurs de moyenne montagne – c'est le cas ici – sont des zones de sensibilité exacerbées en termes de biodiversité. L'augmentation de la température moyenne provoque – c'est déjà le cas aujourd'hui – des perturbations notables pour la faune et la flore. De nombreuses espèces animales ont tendance à migrer vers le Nord pour retrouver des conditions de développement optimale. D'autres espèces plus adaptées à ces nouvelles conditions assureront la relève. De même pour les espèces végétales, la plus grande sécheresse de l'air modifiera progressivement la nature des boisements présents sur la commune au profit d'espèces plus xériques. Le risque de feux de forêt sera probablement plus important qu'aujourd'hui.

Évolution probable des ressources naturelles du territoire

En l'état actuel de l'évolution du territoire et de la démographie, il est peu probable que les ressources naturelles présentes sur la commune soient affectées par des pressions particulières susceptibles de remettre en cause la pérennité ou l'état de ces ressources. Les évolutions à craindre sont d'ordre naturel en lien avec le changement climatique, comme l'évoque les tendances exprimées dans le SRCAE PACA. Les modifications attendues, avec notamment l'augmentation des périodes

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

de sécheresses, concernent surtout la diminution de l'approvisionnement en eaux des aquifères et des cours d'eau. Le département est considéré dans ce Schéma comme une zone à sensibilité exacerbée. S'agissant d'une évolution climatique sur du moyen terme qui reste encore à affiner, il est difficile de préciser dans quelles proportions cette tendance à la raréfaction de la ressource en eau va s'effectuer. On peut également s'attendre à une modification de la couverture arborée avec une présence plus forte des essences xérophiles au détriment des essences hygrophiles. Cette modification peut impacter sur les potentialités forestières pour la production de bois.

Évolution probable des risques et des nuisances sur le territoire

L'habitat a eu tendance à se diffuser à partir des différents hameaux à la marge des principales zones à risque. Les tendances au regard de l'évolution actuelle du territoire devraient conforter cette problématique de risques et de nuisances sur la commune de Peillon. La gestion du débroussaillement des propriétés et les lisières boisées, dans le cas où l'urbanisation diffuse se poursuit en direction des franges des zones naturelles – ce qui est le cas dans une certaine mesure –, doit être clairement appréhendée.

Le lien entre le changement climatique et l'évolution des risques naturels est marqué par une forte incertitude liée à la complexité des événements climatiques extrêmes (inondations fluviales, risques côtiers, mouvements de terrains, tempêtes, incendies, etc.). Cette incertitude est d'autant plus marquée pour certains événements comme les inondations fluviales ou les tempêtes. Néanmoins, le quatrième rapport du GIEC met en lumière l'influence du changement climatique sur l'évolution de l'intensité et de la fréquence d'événements climatiques extrêmes. Il ressort ainsi du SRCAE que l'ensemble la région est particulièrement sensible à l'augmentation des risques naturels liés au changement climatique. En première approche pour la commune cela concerne sans aucun doute : le risque incendie, les mouvements de terrains et les inondations.

En ce qui concerne les nuisances potentielles, elles sont en lien essentiellement avec la problématique de la circulation sur la principale route, la RD 21, qui dessert la commune et qui génère des nuisances pour le voisinage (bruit, trafic, sécurité routière, pollution atmosphérique). Des évolutions technologiques sont en marche concernant les motorisations des véhicules particuliers et poids-lourds, mais doivent être confortées par une politique volontariste de réduction des déplacements et de report modal.

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

Au regard des tendances socio-démographiques, de la structure du territoire et de son positionnement au coeur de grands enjeux intercommunaux, le Plan Local d'Urbanisme doit permettre à la commune de Peillon de proposer un projet de territoire adapté, répondant aux besoins futurs de la population, en matière aussi bien d'hébergement, d'activité économique que d'environnement ou de déplacements.

4.1 - Développement économique et commercial

L'examen des perspectives de développement économique a montré l'importance du développement des entreprises de commerce, de service et d'industrie pour appuyer le développement local.
La pérennité et le développement de ces secteurs d'activités doit permettre de :

- Favoriser l'emploi sur la commune ;
- Consolider l'économie locale.

Des mesures sont nécessaires pour engager cette dynamique :

- Soutien communal aux commerces de proximité ;
- Suivi des disponibilités foncières.

Le PLU devra donc veiller à proposer des règles adaptées pour faciliter l'installation de commerces de proximité dans les secteurs les mieux desservis (Sainte-Thècle, Borghéas, etc). Il devra veiller également à maintenir les activités existantes, notamment celles situées en entrée de ville à Borghéas.

4.2 - Surfaces agricoles

Les usages agricoles jouent un rôle prépondérant pour la préservation et la gestion des espaces naturels. Les paysages en restanque et les oliveraies sont des éléments importants de l'identité de la commune, notamment autour de Peillon-Village. Leur préservation et restauration sont essentielles.

Par ailleurs, l'étalement urbain condamne aujourd'hui les parcelles agricoles.

Dans le cadre du PLU, les besoins du monde agricole seront donc d'assurer la pérennité des espaces agricoles, aussi bien l'oléiculture autour de Peillon-Village, que l'apiculture ou le maraîchage dans la vallée du Paillon. Les jardins familiaux pourront également être considérés pour leur rôle agronomique.

4.3 - Surfaces boisées

Les espaces boisés occupent plus de 70 % du territoire communal. Ils composent le patrimoine paysager de la commune et participent à la qualité du cadre de vie de Peillon.
La commune représente un potentiel de 94 hectares de forêt communale (pins d'Alep, pins maritimes, chênes pubescents) et plusieurs dizaines d'hectares de forêts domaniales. Une partie des espaces boisés correspondent à d'anciennes oliveraies ou participent à l'aménagement de la carrière Vicat.

Le PLU devra permettre de protéger les espaces boisés les plus significatifs qui assurent un rôle pour la biodiversité et qui fondent le paysage communal. Parallèlement, sur les espaces anciennement cultivés, le PLU devra veiller à limiter la reconquête de la forêt.

4.4 - Aménagement de l'espace

Au regard de l'occupation actuelle des sols et de la structure de l'urbanisation – principalement le long du Paillon et sous forme de plusieurs hameaux –, les besoins futurs pour le PLU seront de maîtriser les surfaces urbanisables et de structurer le développement de la commune afin de préserver la trame verte, de limiter la consommation d'espace et de lutter contre l'étalement urbain.

La maîtrise et la structuration du développement de l'urbanisation sur le territoire communal nécessite de prendre en compte le potentiel foncier constructible dans les zones déjà urbanisées. Une analyse fine des capacités foncières actuelles disponibles pour la création de nouveaux logements ou d'équipement, intégrée dans ce diagnostic, dresse un bilan du foncier réutilisable dans le cadre du PLU et qualifié pour répondre aux autres besoins (proximité des transports et des équipements, participation à la définition de véritables secteurs urbains, protection

de l'environnement, etc). L'objectif premier étant bien évidemment de permettre d'accueillir la population nouvelle dans les 10 ans à venir.
Ainsi, les capacités d'accueil dégagées dans le projet de PLU devront correspondre aux perspectives de croissance de la population en tenant compte du phénomène de rétention foncière.

4.5 - Environnement

Dans le cadre du processus d'élaboration du PLU, la commune de Peillon a fait le choix d'intégrer les aspects environnementaux dans son projet de territoire.

Sur la base d'un diagnostic détaillé de l'environnement, et au vu des nouvelles exigences en matière de protection de l'environnement et des ressources naturelles, les principaux enjeux dégagés sur le territoire communal seront traduits et intégrés dans le PLU :

- Maintenir les espaces végétalisés constituant des corridors écologiques, aussi bien dans les grands espaces naturels de la commune qu'au coeur des zones urbanisées ;
- Protéger les ressources naturelles (eau, boisements, végétation) ;
- Prendre en compte les énergies nouvelles et les modes de déplacements alternatifs ;
- Assurer une gestion des risques naturels (inondation, mouvement de terrain, incendie de forêts).

4.6 - Équilibre social de l'habitat

La commune compte aujourd'hui 24 logements sociaux, ce qui correspond à 4 % du parc de résidences principales. La commune n'est pas soumise aux exigences de la loi SRU.

La commune attire des jeunes actifs, de part son cadre de vie et sa proximité avec les grands bassins d'emplois alentours. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, il conviendra toutefois de prendre en compte le vieillissement de la population et l'éclatement des familles, de plus en plus fréquent. Il est ainsi nécessaire de considérer ces éléments lors de la constructions de logements et de favoriser les logements de petites tailles à destination de personnes seules.

Au vu de ces besoins et dans un souci de préserver les espaces naturels sur les versants et dans la vallée, il est important d'offrir la possibilité d'édifier des formes d'habitat alternatives (petits immeubles collectifs ou habitat individuel groupé), compatibles avec l'urbanisation existante et intégrés au paysage communal. Les hameaux déjà constitués et les mieux desservis et équipés (Borghéas, Sainte-Thècle, Les Novaines, etc) seront étudiés en priorité.

Par ailleurs, le PLU devra proposer suffisamment d'espaces urbanisables pour permettre à la municipalité de répondre aux besoins en logements des futurs habitants.

4.7 - Transports et déplacements

La majorité des déplacements s'effectue en voiture individuelle. Elle occupe une place importante dans les modes de déplacements.
Le réseau de transport en commun, compétence du Conseil Départemental et de la SNCF, et son accessibilité, bien qu'en constance amélioration, apparaît encore insuffisant aujourd'hui pour satisfaire tous les besoins de la population communale.

La trame viaire se limite essentiellement à la RD 21, épine dorsale de la commune, qui permet de relier les différents hameaux de Peillon à L'Escarène, Cantaron ou même Nice. C'est une voie étroite et sinueuse qui pause des contraintes pour la circulation des poids-lourds. L'absence de trottoirs dans les différents hameaux de la commune est un risque pour l'ensemble des usagers de cette route, tout comme le trafic important des poids-lourds.
Par ailleurs, le diagnostic a démontré une capacité parfois insuffisante de l'offre en stationnement, notamment dans les principaux hameaux.

Dans le cadre du PLU, le développement des modes doux (vélos, piétons) sur ce grand axe et entre les différents hameaux est à poursuivre. De manière générale, la place des piétons devra être prise en compte dans les nouvelles liaisons inter-quartiers. Le PLU devra proposer des solutions pour augmenter les utilisations

multimodales (train, bus, vélo...), notamment par la réalisation de parking à proximité des points de desserte en transports en commun (environ 40 places supplémentaires prévues). Il devra veiller également à anticiper les besoins futurs en matière de stationnement - les nouveaux habitants nécessiteront environ 120 places de stationnement supplémentaires.

4.8 - Équipements et services

Les projections démographiques, estimée dans le diagnostic territorial du PLU, pour les 10 prochaines années, permettent d'estimer et de quantifier les besoins en matière d'équipements et de services :

Équipements et superstructures de la qualité de vie	
Administration et services publics	Le PLU devra veiller à améliorer l'accessibilité aux services publics, notamment en : - augmentant l'offre en stationnement à proximité des principaux services publics (Sainte-Thècle, Borghéas) - créant des liaisons piétonnes entre les principales dessertes en transports en commun (bus, train), les services publics et les principaux lieux de vie.
Équipements culturels, médicaux, sportifs	Le PLU permettra de maintenir et de développer les activités de services à la personne. Par ailleurs, afin de dynamiser son territoire, la commune devra développer, en lien avec la Communauté de Communes du Pays des Paillons, des équipements sportifs et culturels adaptés : - création d'un équipement à vocation intercommunale aux Moulins. - réalisation de jardins d'enfants. - développement d'une liaison piétonne entre Borghéas et le lycée Goscinny à Drap, permettant aux habitants de Peillon de bénéficier de ses équipements.
Enseignement et périscolaire	Avec 3 classes de primaire et 2 classes de maternelle, la commune dispose d'une répartition équilibrée de l'offre scolaire. Avec l'évolution de la population communale prévue pour les 10 prochaines années, le PLU doit veiller à adapter son offre scolaire aux futurs besoins – il est estimé qu'environ 15 élèves supplémentaires seront scolarisés en maternelle et en primaire à l'horizon 2025.

Par ailleurs, la commune de Peillon est intégrée au sein du territoire de la Communauté de Communes du Pays des Paillons et est interdépendante avec les autres communes membres. Elle bénéficie donc des équipements présents sur ce territoire élargi et participera aux projets de développement.

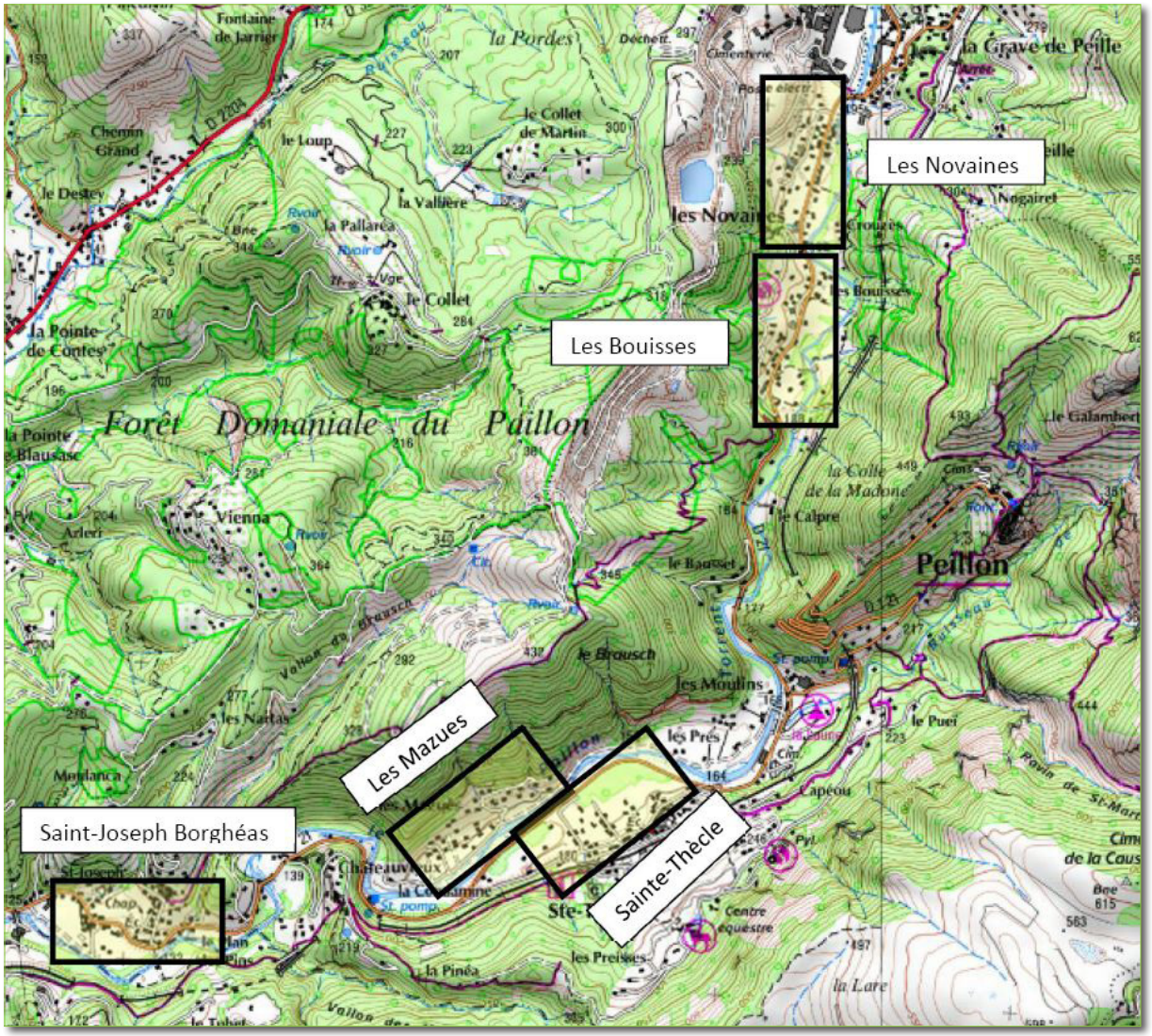
5 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE

La commune de Peillon s'inscrit dans un secteur de moyenne montagne qui bénéficie d'un patrimoine naturel et d'un paysage remarquable, tout en étant proche du littoral et de l'agglomération niçoise. Ce contexte géographique offre à la population un cadre de vie remarquable et un facteur significatif de son attractivité résidentielle.

Jusqu'à une époque récente, l'urbanisation s'est concentrée autour du village et des hameaux nombreux sur la commune (Borghéas, Sainte-Thècle, etc.). Depuis 1960, la progression de la population a engendré un fort développement de l'urbanisation, contenu aux abords du village et des hameaux puis progressivement l'étalement urbain s'est concentré dans la plaine alluviale du Paillon de l'Escarène et le long de la RD 21.

Ce développement urbain en direction de la vallée est notamment lié aux contraintes topographiques, aux secteurs soumis aux risques naturels, à la préservation de l'environnement. Au regard des modes d'urbanisation récents qui ont privilégié l'habitat pavillonnaire et des différentes contraintes, l'accueil de nouveaux habitants pourrait se poursuivre dans la vallée, hormis les rares disponibilités foncières dans les hameaux et le village.

Le chapitre relatif aux évolutions des surfaces entre le POS et le PLU (cf. Partie 4 du rapport de présentation) permet l'identification des secteurs du territoire communal qui présentent actuellement une occupation du sol agricole et naturelle, et qui sont classés en secteurs Urbanisables (U) dans le PLU. Il s'agit donc des secteurs susceptibles d'être impactés significativement et négativement par le PLU, notamment de par la possibilité offerte par le PLU de consommer ces milieux agricoles et naturels en les artificialisant.



Source : CEREG Territoires

5 - ZONES SUSCEPTIBLES D'ÊTRE TOUCHÉES DE MANIÈRE NOTABLE

Ainsi plusieurs sites pourraient être touchés de manière notable par la mise en œuvre du PLU :

- Les Novaines,
- Les Bouisses,
- Les Mazuès
- Borghéas – Saint-Joseph
- Sainte-Thècle

Néanmoins, compte tenu des enjeux environnementaux et notamment de la préservation de la trame bleue le long du Paillon de Contes, des risques d'inondation, le potentiel d'urbanisation est très limité. Il en est de même en direction des versant avec la présence de zones naturelles soumises aux risques d'incendie de forêt, des pentes soutenues et des problématiques géologiques (glissements, éboulement, etc.).

Source : CEREG Territoires

6 - SYNTHÈSE : ENJEUX À RETENIR POUR LE PLU

6.1 - Enjeux environnementaux

Sur la base de l'état initial de l'environnement et des perspectives d'évolution, il est possible de mettre en exergue les principaux enjeux que doit retenir le projet de PLU pour une intégration optimale des problématiques environnementales et de développement durable. Le PLU étant un outil de planification territorial, les enjeux environnementaux sont traités également de manière territoriale pour permettre une meilleure inscription dans le document d'urbanisme.

Enjeux environnementaux territoriaux

La commune de Peillon n'est pas centrée sur un village unique mais est éclatée en plusieurs hameaux et lieux-dits. Ces multiples espaces géographiques ont été organisés, structurés, façonnés au cours des temps par des dynamiques anthropiques. Les principaux fils conducteurs sont le Paillon et la route départementale 21, qui traversent la commune de part en part mais qui induisent des contraintes et nuisances importantes. Ces espaces sont interdépendants et interactifs mais ont également leurs propres composantes physiques et biologiques. Il importe que le PLU, dans le cadre d'une intégration optimale des enjeux environnementaux, s'approprie cette organisation spatiale des territoires, de leur fonctionnement et de leurs interrelations.
Pour s'inscrire dans une démarche de développement durable et harmonieux, le projet de PLU devra tenir compte des pressions, menaces et éventuelles adéquations et inadéquations avec l'environnement.

Enjeux de préservation

Les enjeux de préservation à retenir pour le projet de PLU concernent d'une part les ressources naturelles, la pression sur celles-ci étant toutefois limitée sur Peillon. La ressource en eau doit être préservée, notamment celle de la nappe d'accompagnement du Paillon et des nappes karstiques profondes en évitant le risque de pollution diffuse en relation avec l'assainissement et les eaux de ruissellement. Le PLU doit donc, suivant ses possibilités réglementaires, se doter des moyens nécessaires à la préservation de l'impluvium de la vallée des Paillons.

La préservation contre les risques naturels (feux de forêt, inondations) représente également un enjeu important pour la commune dans le cadre de son développement urbain au regard notamment de la structuration en hameau. Il convient de s'assurer de réduire la vulnérabilité aux risques en évitant les implantations urbaines dans les secteurs à fort aléa.
Enfin, la commune de Peillon possède un patrimoine naturel riche et diversifié qu'il convient de préserver, d'une part en confortant sa protection dans le règlement du futur PLU, et d'autre part en assurant les possibilités d'échanges entre les grands réservoirs biologiques. Cela passe par l'identification et la préservation des corridors écologiques au moyen de la mise en place d'une trame verte et bleue.

Enjeux de gestion

Les enjeux à prendre en compte dans le futur PLU vont concerner surtout une gestion durable des ressources naturelles. Une attention particulière doit être portée sur une maîtrise plus importante de la distribution et des consommations d'eau dans les projets à venir, en vérifiant la comptabilité des besoins et des ressources sur le moyen et le long terme. La préservation des milieux aquatiques est également un enjeu important qui implique une prise en compte forte de la gestion des eaux pluviales et des eaux usées traitées en assainissement non collectif.
Pour ce qui concerne les risques naturels, les prescriptions et les recommandations des PPR sont à surligner dans le futur PLU. Il conviendra également à ce que ce document d'urbanisme prenne en compte la tendance au renforcement probable sur le moyen terme du risque de feux de forêt, en s'intéressant à la gestion des franges boisées et aux accès aux espaces naturels (chemins, aires de stationnements, etc.).

Source : Évaluation environnementale - CEREG Territoires - Mars 2013

6 - SYNTHÈSE : ENJEUX À RETENIR POUR LE PLU

6.2 - Enjeux patrimoniaux

Synthèse

La commune de Peillon s'articule autour d'un ensemble de hameaux situés en vallée. Les hameaux sont dominés par un village historique perché sur son éperon rocheux.
Les différentes formes urbaines issues des époques successives et de l'occupation humaine donnent à la commune beaucoup de caractère qui mérite d'être mis en valeur. Peillon-Village ainsi que ses abords sont par ailleurs inscrits à l'inventaire des sites pittoresques des Alpes-Maritimes.

Sur l'ensemble du territoire communal, on recense des mas, bastides, bastidons, qui sont autant d'héritages de l'architecture vernaculaire provençale, ainsi que plusieurs édifices religieux.

Plusieurs sites archéologiques et monuments historiques – fontaine, chapelle - recensés sur le territoire communal, témoignent de l'occupation passée de Peillon.

Le PLU devra veiller à la protection à la mise en valeur du patrimoine paysager, bâti, vernaculaire, archéologique, agreste et forestier de la commune.
Pour ce faire, la commune pourra identifier, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme, un certain nombre d'éléments devant être protégés, requalifiés ou mis en valeur.

Elements remarquables protégés

Selon l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent :

« *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation* ».

Selon l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent également :

« *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4.*
Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

A ce titre, la commune pourra protéger en priorité les éléments de patrimoine paysager et de patrimoine rural susceptibles d'être « menacés » par des travaux d'aménagement ou d'urbanisation.

Le repérage et l'institution d'une protection au titre du L.151-19 et du L.151-23 permet de compléter les servitudes actuellement instaurées sur le territoire communal. L'identification des éléments de patrimoine remarquable sera réalisée graphiquement sur le plan de zonage du PLU et fera l'objet d'une fiche descriptive annexée.

6 - SYNTHÈSE : ENJEUX À RETENIR POUR LE PLU

6.2 - Enjeux patrimoniaux

Ainsi, sur le territoire communal de Peillon, les éléments remarquables suivants seront protégés :

<u>Patrimoine religieux</u>

- Église de Sainte-Thècle et Saint-Sauveur
- Chapelle Saint-Joseph à Borghéas et Saint-Roch dans le Vieux Village
- Oratoires (Borguéas, Châteauvieux, la Merla, Moulins, Portissola) et calvaires (Novaines, Rataloup, la Colette, la Launa et le village)

<u>Patrimoine agricole</u>

- Les anciens moulins à huile et à farine au lieu dit le Moulin
- Le réseau historique d'irrigation

<u>Sources, fontaines et lavoirs</u>

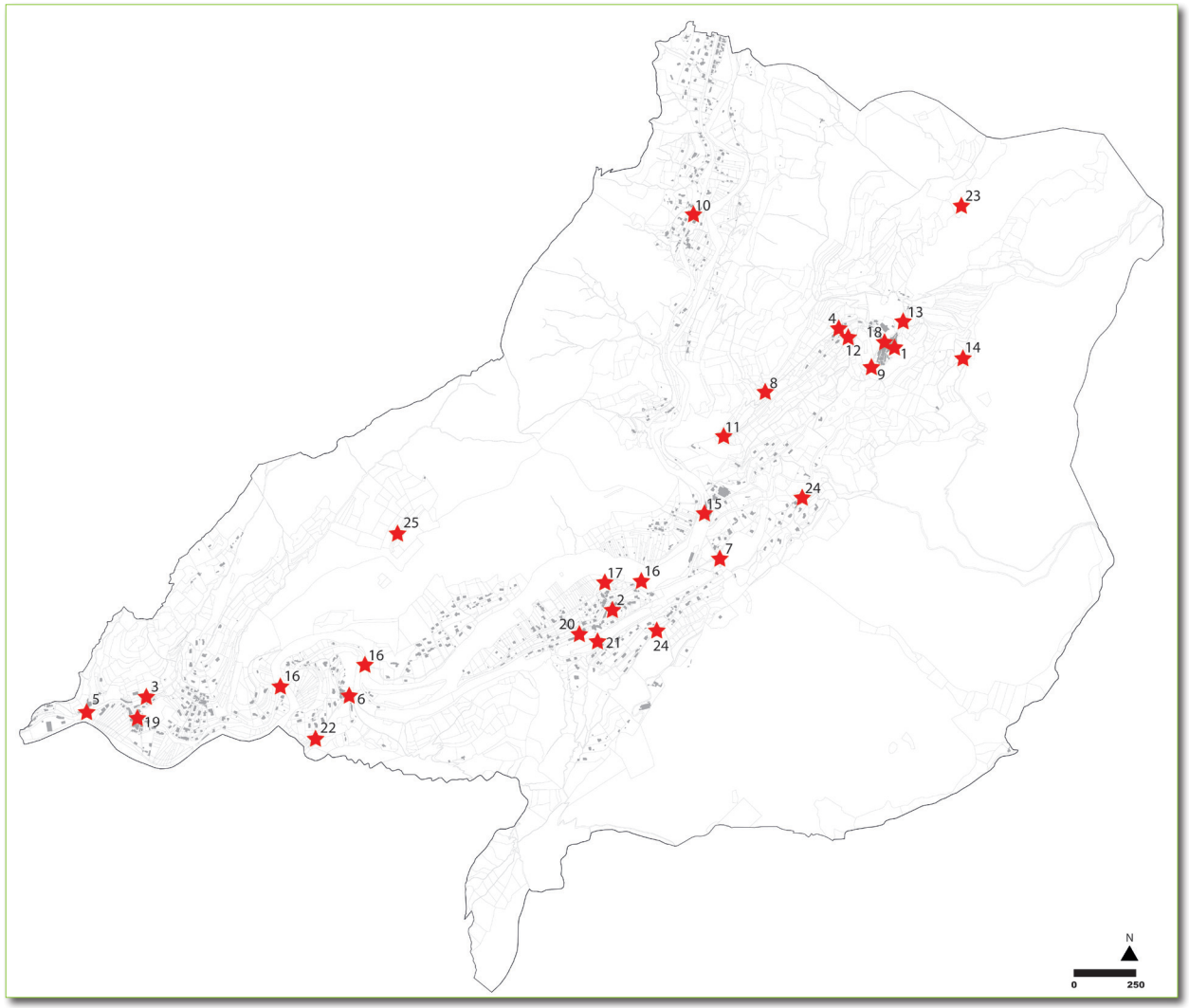
- Sources et canal de Sainte-Thècle
- Lavoirs de Borghéas, Peillon-Village et de Sainte-Thècle

<u>Patrimoine Ferroviaire</u>

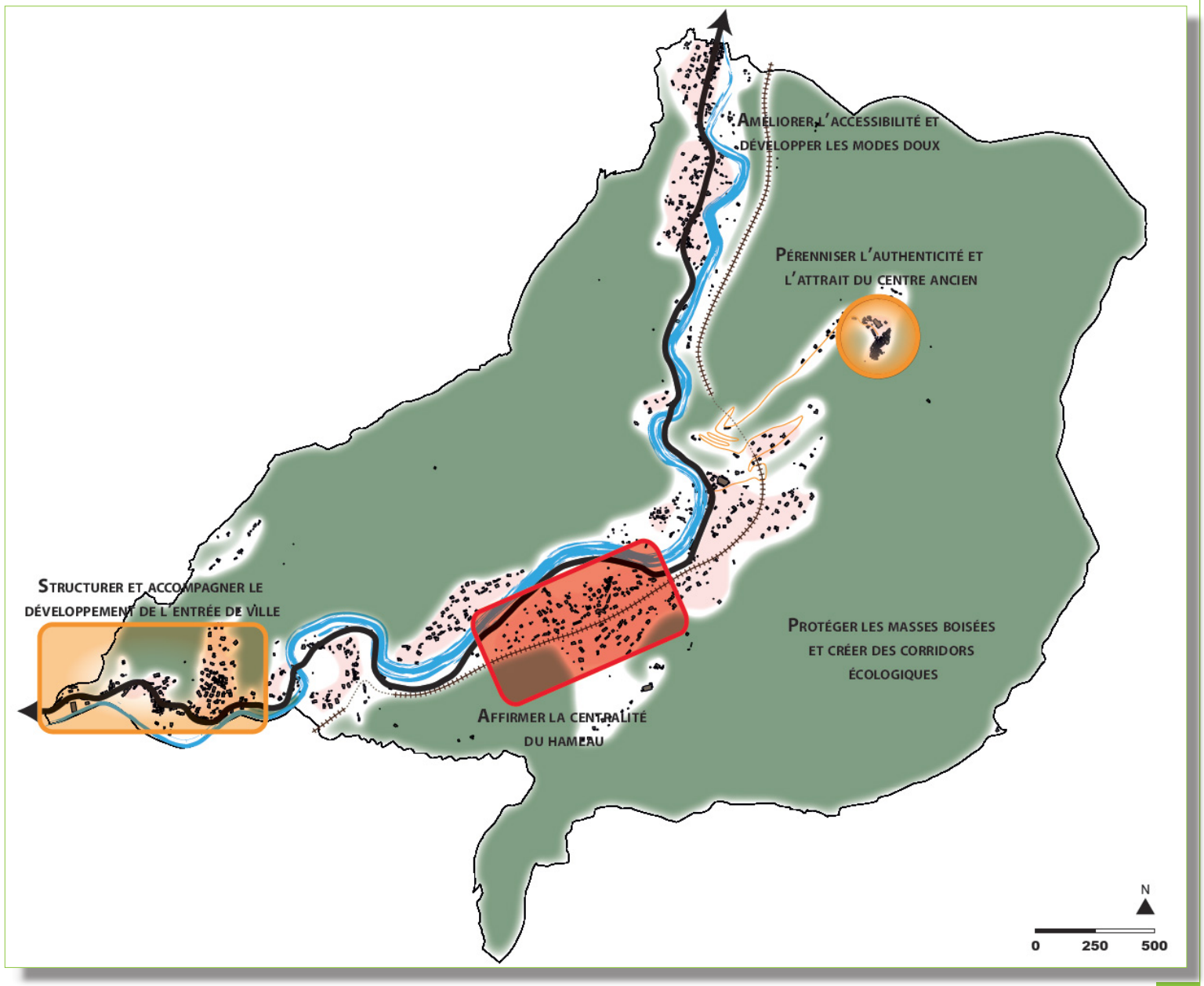
- Gare de Sainte-Thècle
- Viaducs en pierre de la ligne Nice-Coni (vallon des Morts, l'Adrecia, les Bouisses, le Brauchet)

<u>Patrimoine paysager et environnemental</u>

- Chemins muletiers : secteur de Lourquière et chênaie du Cros, vieux chemin de Laghet
- Escaliers volants au Brausch
- Grotte de l'Homme du Rastel



6.3 - Enjeux paysagers et urbains



PARTIE 3 : INCIDENCES PRÉVISIBLES DE LA MISE EN OEUVRE DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET **MESURES** D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET COMPENSATION ENVISAGÉES

PARTIE 3

CHAPITRE 1

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DÉFINITIONS

Contexte réglementaire

La directive européenne n°2001/42/CE du 21 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement a complété le système d'évaluation existant qui portait essentiellement sur les impacts des projets. Désormais, une évaluation environnementale est nécessaire au niveau de la planification pour les plans et programmes qui répondent aux critères de la directive. La directive européenne a été transposée en droit français par ordonnance n°2004-489 du 3 juin 2004.

Ce texte (publié au Journal officiel du 5/06/2004) rappelle les modifications effectuées au sein du Code de l'Environnement, du Code de l'Urbanisme et du Code général des collectivités territoriales, qui sont relatives à la mise en place d'une évaluation environnementale pour certains plans et documents d'urbanisme pouvant avoir une incidence notable sur l'environnement national ou sur un État membre de la Communauté Européenne. Cette ordonnance précise qu'avant l'adoption d'un plan ou d'un programme, l'autorité compétente sera tenue de réaliser une évaluation environnementale et de rédiger un rapport environnemental détaillant entre autres :

- les raisons pour lesquelles le projet a été retenu,
- la teneur du plan ou du programme et ses principaux objectifs,
- les caractéristiques environnementales de la zone susceptible d'être affectée par le plan ou le programme,
- les incidences environnementales susceptibles de découler de la mise en oeuvre du plan ou du programme,
- toute mesure envisageable pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives sur l'environnement,
- les mesures de suivi envisagées.

Les Plans Locaux d'Urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Incidences prévisibles de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement

Il s'agit d'examiner dans cette partie :

Les effets notables sur l'environnement au regard des enjeux du territoire et ses perspectives d'évolution : effets du PADD, impacts sur le zonage et du règlement ainsi que sur les orientations d'aménagement et de programmation. Dans la mesure du possible, doivent être identifiés et décrits, de manière quantitative ou qualitative :

- les impacts potentiellement négatifs comme positifs ;
- les impacts cumulatifs ;
- les impacts à court, moyen et long terme ;
- la durabilité des impacts (temporaires, permanents, s'atténuant, …) ;
- la localisation des impacts (locale, masse d'eau, régionale, planétaire) ;
- les impacts cumulés avec d'autres facteurs de pression (domestiques, agricoles, industriels…) et d'autres plans et programmes.

Les effets notables sur les sites Natura 2000, en considérant les espèces qui ont conduit à la désignation du site et sur la biodiversité au sens large : biodiversité urbaine, trame verte et bleue, zones humides. On s'intéressera par exemple :

- aux parties du règlement relatif à la hauteur des bâtiments, à leur aspect extérieur (surfaces en verre, …), la perméabilité des clôtures et des voiries ;
- au règlement et au zonage prévu dans le site (dérangement lié au bruit et à la fréquentation, …) ;
- au règlement et au zonage hors du site mais dans des zones intéressantes pour les espèces considérées (nourrissage, repos, …) ;
- aux continuités entre les différentes parties du site Natura 2000.

Source : CEREG Territoires

MESURES ENVISAGÉES POUR ÉVITER, RÉDUIRE ET COMPENSER LES EFFETS DOMMAGEABLES DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Les mesures d'évitement ou de suppression

Il s'agit des modifications, suppressions ou déplacements d'une orientation prise dans le cadre du document d'urbanisme pour en supprimer totalement les incidences sur l'environnement. Cette mesure fait suite à l'étude de différentes alternatives au projet initial, en comparant les incidences potentielles, qui au final a conduit à éviter les incidences d'une solution moins favorable en matière d'environnement.

Les mesures de réduction

Il s'agit des mesures prises pour adapter les orientations prises et assurer une moindre incidence sur l'environnement.

Les mesures de compensation

Il s'agit des contreparties à l'orientation prise par la collectivité pour en compenser les incidences résiduelles qui n'auront pu être évitées ou suffisamment réduites.

Source : CEREG Territoires

CHAPITRE 2

INCIDENCESNOTABLESPRÉVISIBLES ET MESURES ENVISAGÉES

Le PLU est à la fois un document d'urbanisme ayant une valeur réglementaire ainsi qu'un document d'aménagement, respectant les enjeux du développement durable selon trois piliers : économique, social et environnemental.

En premier lieu dans l'évaluation environnementale, il convient de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux.
Ensuite, nous procéderons à la mise en perspective du règlement et du zonage ainsi que des orientations d'aménagement et de programmation.

Source : CEREG Territoires

1 - INCIDENCES DU PADD

1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme constituent le projet de territoire à l'horizon 2020 - 2025. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, résultant d'une analyse stratégique du territoire partagée par l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire. Elles sont au nombre de 6 sur la commune de Peillon :

- **Orientation 1** : Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux
- **Orientation 2** : Favoriser une diversité démographique, en adaptant l'offre en logements
- **Orientation 3** : Conforter le rôle économique et social communal
- **Orientation 4** : Garantir une mobilité et un mode de vie durables
- **Orientation 5** : Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire
- **Orientation 6** : Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire et dans le respect des grands enjeux environnementaux de la commune et de ses alentours. Les sites de ZNIEFF, le patrimoine naturel, paysager, urbain et historique sont mis en avant et le plan de zonage se décline dans un double objectif :

- de préservation et de valorisation des atouts du territoire communal
- de maîtrise ou d'amélioration des faiblesses du territoire communal

Le cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable est dorénavant intégré au Code de l'Environnement et pris en compte par le Code de l'Urbanisme. Il s'applique dorénavant aux documents d'urbanisme comme les PLU. Il définit cinq finalités du développement durable et invite à renouveler les modes de savoir-faire. Chacune de ces finalités renvoie à des enjeux en termes d'urbanisme et de gestion des territoires, enjeux susceptibles d'être pris en considération dans le PLU, à savoir :

- **Finalité 1** : Lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère
- **Finalité 2** : Préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources
- **Finalité 3** : Épanouissement de tous les êtres humains
- **Finalité 4** : Cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations
- **Finalité 5** : Un développement suivant des modes de production et de consommation responsables

Au regard des orientations retenues pour le PADD du PLU de Peillon, la prise en compte du développement durable et de ses finalités est évaluée dans le tableau ci-après. Il s'appuie sur les principaux « domaines d'actions » répondant aux finalités du cadre de référence national pour les projets territoriaux de développement durable et pouvant être traduits dans le PLU.

Source : CEREG Territoires

1 - INCIDENCES DU PADD

1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Orientations	**Actions**	F1 : Énergie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux	Assurer un développement urbain maîtrisé et durable					
	Protéger et mettre en valeur les espaces et sites patrimoniaux et paysagers remarquables					
	Requalifier et mettre en valeur les « entrées de village »					
	Mener des actions de valorisation et d'aménagement des espaces publics					
	Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles					
	Lutter contre l'imperméabilisation des sols et des risques de ruissellement					
Favoriser une diversité démographique en adaptant l'offre en logement	Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti					
	Renforcer la centralité de certains quartiers, hameaux et lieux-dits					
	Considérer Sainte-Thècle comme un espace stratégique de développement urbain, répondant aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle					
	Diversifier l'offre en logements et favoriser les mixités sociale et spatiale					
	Inciter à l'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments					

Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU	
Forte	
Modérée	
Faible	
Absence	

Source : CEREG Territoires

1 - INCIDENCES DU PADD

1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Orientations	**Actions**	F1 : Énergie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
Conforter le rôle économique et social communal	Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements liés à la vie quotidienne					
	Renforcer le dynamisme du secteur du commerce et agir en complémentarité des territoires limitrophes					
	Requalifier et restructurer les espaces à dominante économique					
	Permettre la création de nouveaux emplois par le développement de l'économie locale					
	Développer les potentialités touristiques de la commune					
	Préserver les espaces affectés aux activités agricoles et aux boisements					
Garantir une mobilité et un mode de vie durables	Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile					
	Œuvrer pour une optimisation des transports en commun					
	Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public					
	Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements					
	Équiper le territoire du « tout numérique »					

Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU	
Forte	
Modérée	
Faible	
Absence	

Source : CEREG Territoires

1 - INCIDENCES DU PADD

1.1 - Les incidences des orientations du PADD sur les grandes finalités du développement durable

ORIENTATIONS DU PADD		FINALITÉS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE				
Orientations	**Actions**	F1 : Energie climat	F2 : Biodiversité, ressources	F3 : Qualité de vie	F4 : Cohésion sociale	F5 : Production Consommation responsables
Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire	Protéger et préserver les espaces, sites et paysages de grande qualité paysagère		Forte	Modérée	Faible	
	Maintenir et protéger les réservoirs de biodiversité et dessiner la trame verte et bleue de la commune en préservant les continuités naturelles et les coupures d'urbanisation		Forte	Modérée		
	Préserver la ressource en eau qui constitue la trame bleue		Forte	Modérée		Modérée
	Préserver, voire réhabiliter ou créer les espaces agricoles		Forte	Faible	Faible	Modérée
	Conforter la gestion des réseaux d'eau potable et d'eau usée et renforcer la gestion de récupération des eaux pluviales	Modérée	Forte			Faible
Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Réduire les limites urbaines dans le respect de l'environnement		Forte	Modérée		Forte
	Réduire la consommation foncière par habitant	Faible	Forte	Modérée		Forte
	Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine	Modérée		Modérée	Modérée	Forte

Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU	
Forte	
Modérée	
Faible	
Absence	

Source : CEREG Territoires

1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

Il convient de mettre en perspective les énoncés du PADD avec les enjeux environnementaux identifiés sur la commune de Peillon :

- Enjeu 1 : Gestion économe de l'espace
- Enjeu 2 : Prévention des risques naturels
- Enjeu 3 : Préservation de la biodiversité en maintenant les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés
- Enjeu 4 : Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti
- Enjeu 5 : Protection de la ressource en eau (protéger la qualité des eaux de surface et souterraines, limiter les rejets polluants, économiser l'eau potable)
- Enjeu 6 : Amélioration de la qualité de vie à court et long terme (qualité de l'air, sécurité routière en lien avec la RD 21, performance énergétique des bâtiments)

Incidences de l'orientation n°1 : Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux

Action 1 : Assurer un développement urbain maîtrisé et durable

Incidences positives

Cette action se décline en plusieurs mesures, toutes favorables à l'environnement. La première mesure vise à optimiser une densification de l'espace afin de limiter l'étalement urbain. Elle répond ainsi à l'enjeu 1 sur la gestion économe de l'espace. La deuxième mesure consiste à développer les quartiers résidentiels existants des hameaux et des lieux-dits tout en garantissant l'équilibre entre végétal et bâti, en conservant des espaces de nature au sein de la trame urbaine. Cette mesure s'inscrit dans l'enjeu 3 de préservation de la biodiversité par le maintien d'un équilibre entre espaces naturels et espaces aménagés.
La troisième mesure contribue à réduire les aléas feux de forêt et inondation par un développement urbain maîtrisé au niveau des boisements et des vallons et répond alors à l'enjeu 2 sur la prévention des risques naturels.

Action 2 : Protéger et mettre en valeur les espaces et sites patrimoniaux et paysagers remarquables

Incidences positives

Cette action repose sur la prise en compte des enjeux 3 et 4 qui visent à la protection du patrimoine paysager et bâti remarquable (le village perché et son socle, le patrimoine vernaculaire...), porteur de l'identité communale et à la protection des oliveraies, zones refuge et d'alimentation pour la faune sauvage, qui contribue à la préservation des continuités écologiques.

Action 3 : Requalifier et mettre en valeur les « entrées de village »

Incidences positives

Cette action propose des mesures visant à réaménager les abords de la RD 21 au niveau de Borghéas afin de sécuriser le cheminement piéton. Cette action répond à l'enjeu 6 qui tend à l'amélioration de la qualité de vie et notamment au renforcement de la sécurité routière sur la RD 21, unique voie d'accès pour les poids-lourds qui vont à la cimenterie VICAT localisée sur la commune voisine de Blausasc.

Action 4 : Mener des actions de valorisation et d'aménagement des espaces publics

Incidences positives

Cette action, en prenant en compte l'intégration paysagère et une réorganisation des circulations des espaces publics, répond aux enjeux 4 et 6.

Action 5 : Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles

Incidences positives

L'identification et la gestion des secteurs exposés, ou susceptibles de l'être, à des phénomènes de risques naturels (inondation, mouvement de terrain, incendie,...) permettent d'atténuer la vulnérabilité aux risques naturels sur la commune et répondent à l'enjeu 2 sur la prévention des risques naturels.

Source : CEREG Territoires

Action 6 : Lutter contre l'imperméabilisation des sols et des risques de ruissellement

Incidences positives

Cette action présente plusieurs mesures qui visent à la protection des eaux de surface et souterraines et à la limitation des rejets polluants dans les cours d'eau (enjeu 5). Il s'agit de limiter l'artificialisation des sols notamment depuis les Novaines jusqu'à Borghéas (le long de la plaine du Paillon), de préserver les axes des vallons des modes d'occupation des sols contraires à leur vocation mais aussi de réaliser des ouvrages de réception et de stockage des eaux pluviales. Cette action sous-tend également à la prévention des risques naturels (enjeu 2) en limitant par ces mesures le risque de ruissellement pluvial.

Incidences de l'orientation n°2 : Favoriser une diversité démographique en adaptant l'offre en logement

Action 1 : Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant de Peillon-Village

Incidences positives

Cette action vise à la valorisation du patrimoine bâti et paysager de Peillon-Village, élément fort de l'identité du territoire et s'inscrit dans l'enjeu 4.

Lorsque c'est pertinent, ces réhabilitations doivent être l'occasion d'améliorer la performance énergétique des bâtiments (enjeu 6).

Action 2 : Renforcer la centralité de certains quartiers, hameaux et lieux-dits

Incidences positives

En donnant la priorité aux secteurs situés à proximité des principaux axes de communication et des points d'arrêts de transports collectifs (Borghéas, Sainte-Thècle, les Novaines...), cette action répond à l'enjeu 6 qui cible l'amélioration de la qualité de l'air par la réduction d'émissions de polluants et la baisse des consommations énergétiques (à Peillon, ces émissions et consommations proviennent majoritairement du secteur des transports routiers).

Action 3 : Considérer Sainte-Thècle comme un espace stratégique de développement urbain, répondant aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle

Incidences positives

En répondant aux objectifs de développement urbain et de mixité sociale et fonctionnelle, cette action vise à affirmer la place centrale du hameau, à développer les équipements de proximité, à densifier certaines poches d'habitat (enjeu 1), tout en intégrant les notions de préservation des espaces naturels et agricoles (enjeu 3), de prise en compte du risque inondation (enjeu 2) et de protection de la ressource en eau (enjeu 5). La mixité fonctionnelle permet également de réduire les déplacements motorisés, et par là même les émissions polluantes et les consommations énergétiques, répondant ainsi à l'enjeu 6.

Incidences potentiellement négatives

Le développement urbain de Sainte-Thècle aura des conséquences sur l'environnement en lien avec l'augmentation du nombre d'habitants. Cette action faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), ses incidences seront évaluées dans la partie 3 « Incidences des sites à urbaniser et des OAP ».

Action 4 : Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale

Incidences positives

Cette action va permettre de créer des logements destinés à des personnes de différentes catégories sociales (actifs, personnes âgées, personnes seules) en y intégrant la possibilité d'édifier des formes d'habitat alternatives (petits immeubles collectifs, habitat individuel groupé) compatibles avec l'urbanisation existante et au paysage communal (enjeu 4). Cette mesure participe également à améliorer le cadre de vie des habitants (enjeu 6).

Source : CEREG Territoires

1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

Incidences potentiellement négatives

Bien que nécessaire aux objectifs de mixité sociale et de diversification de l'offre en logements, le développement urbain peut avoir des conséquences sur l'environnement en lien avec l'augmentation du nombre d'habitants : augmentation du volume d'eaux usées à assainir, de la quantité des déchets à collecter et à traiter, accroissement de la demande en eau potable et en énergie. Tout développement urbain engendre des conséquences dommageables, ne serait-ce que sur la consommation de l'espace.

Action 5 : Inciter à l'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments

Incidences positives

Cette action propose de réduire la consommation énergétique en améliorant la performance énergétique des bâtiments, en intégrant la Haute Qualité Environnementale dans les opérations d'aménagement futures et en facilitant le recours aux énergies nouvelles. Elle répond à l'enjeu 6 qui concerne l'amélioration de la qualité de vie sur le long terme et aux objectifs de la loi Grenelle 2 d'un urbanisme économe en ressources énergétiques et de réduction des émissions de gaz à effet de serre, en développant les énergies renouvelables. Le recours aux énergies nouvelles étant conditionné par la protection des sites et des paysages, cette mesure prend également en compte les enjeux environnementaux 3 et 4.

Incidences de l'orientation n°3 : Conforter le rôle économique et social communal

Action 1 : Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements liés à la vie quotidienne

Incidences positives

Cette action favorise, entre autres, le développement des commerces de proximité dans les hameaux, ce qui permettra de limiter les déplacements et en conséquence de réduire la consommation en énergies fossiles et les émissions en polluants atmosphériques (enjeu 6).

Incidences potentiellement négatives

La réalisation de nouveaux équipements (extension du groupe scolaire, création de jardins d'enfants) peut avoir des incidences sur le paysage, la biodiversité et les risques liés au ruissellement pluvial (imperméabilisation des surfaces).

Action 2 : Renforcer le dynamisme du secteur du commerce et agir en complémentarité des territoires limitrophes

Incidences positives

Cette action incite à l'installation des commerces de proximité dans les hameaux, et plus particulièrement à Sainte-Thècle, et à proximité des axes principaux de communication et des transports en commun, ce qui permettra de limiter les déplacements et en conséquence de réduire la consommation en énergies fossiles et les émissions de polluants atmosphériques (enjeu 6).

Action 3 : Requalifier et restructurer les espaces à dominante économique, notamment en entrée de ville à Borghéas

Incidences positives

Ces opérations permettront une meilleure intégration paysagère de ces espaces économiques (enjeu 4) ainsi qu'une rationalisation de l'espace existant, évitant ainsi l'ouverture d'autres zones aux activités économiques (enjeu 1). Elles doivent permettre également une meilleure prise en compte du risque inondation (enjeu 2).

Action 4 : Permettre la création de nouveaux emplois par le développement de l'économie locale

Incidences positives

Le développement de l'économie locale (commerces et services de proximité, activités touristiques, sportives....) permettra de limiter les déplacements et en conséquence de réduire la consommation en énergies fossiles et les émissions en polluants atmosphériques (enjeu 6).

Source : CEREG Territoires

Incidences potentiellement négatives

Le développement de l'économie locale peut induire des besoins en terme d'infrastructures (aires de pique-nique, parkings...) liées aux activités touristiques et sportives. Ces infrastructures peuvent impacter sur la ressource en eau (augmentation des surfaces imperméabilisées et augmentation des eaux de ruissellement qui peuvent contaminer le milieu recepteur), le paysage et la biodiversité.

Action 5 : Développer les potentialités touristiques de la commune

Incidences positives

Par cette action, la commune souhaite, d'une part, développer le tourisme vert et les structures d'accueil touristiques, et d'autre part, pérenniser les sports de nature dans le cadre du Plan Départemental des Espaces, sites et Itinéraires (PDESI). Cette mesure participe à la mise en valeur du patrimoine bâti (enjeu 4) et à l'amélioration de la qualité de vie (enjeu 6).

Incidences potentiellement négatives

Les impacts du tourisme vert (sentiers de randonnée, de VTT ou équestre, escalade...) sur l'environnement sont nombreux : abandon des déchets, bruit, dérangement des espèces, fragilisation voire destruction de la faune et de la flore, dégradation des berges et du lit des cours d'eau, perturbation et fragilisation de la faune cavernicole pour les activités d'escalade, dégradation des chemins et destruction de la végétation et du sol pour les activités de VTT. La nature et l'importance des impacts des activités touristiques et de loisirs sur l'environnement dépendent fortement du type d'activité, du comportement des touristes et de la qualité des services offerts.

Mesure de réduction

Ces incidences négatives peuvent être réduites par une sensibilisation du public sur le respect de l'environnement et un choix adapté des sites naturels mis à disposition. La prise en compte du Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI) oeuvre en faveur d'un développement maîtrisé des sports de nature.

Action 6 : Préserver les espaces affectés aux activités agricoles et aux boisements

Incidences positives

Cette action répond à l'enjeu de préservation de la biodiversité (enjeu 3) à travers l'entretien et la restauration des espaces boisés mais aussi le maintien des espaces agricoles, espaces qui participent à la protection et à la restauration des continuités écologiques. En effet, les espaces agricoles sont des milieux favorables pour les déplacements et l'alimentation de la faune sauvage. De plus, l'activité agricole permet d'entretenir les milieux ouverts propices à de nombreuses espèces et de maintenir un équilibre entre milieux ouverts et fermés, générateurs de biodiversité.

Incidences de l'orientation 4 : Garantir une mobilité et un mode de vie durables

Action 1 : Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile

Incidences positives

La restructuration de l'entrée de ville de Borghéas par la création à moyen terme d'une déviation de la RD 21 en vue d'améliorer le trafic des poids-lourds notamment et de sécuriser l'axe répond à l'enjeu 6. Cette mesure va permettre de renforcer la sécurité routière sur la RD 21, unique voie d'accès pour les poids-lourds qui vont à la cimenterie VICAT localisée sur la commune de Blausasc.

Action 2 : Œuvrer pour une optimisation des transports en commun (autocar, train) en poursuivant l'amélioration des amplitudes horaires et des fréquences de passage

Incidences positives

Si cette action qui vise à optimiser le fonctionnement des transport en commun permet d'augmenter les fréquences de passage, elle favorisera la réduction de l'usage de la voiture individuelle et donc de la consommation en énergies fossiles

Source : CEREG Territoires

et des émissions en polluants atmosphériques (enjeu 6).

Action 3 : Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public

Incidences positives

Cette orientation participe à l'amélioration des conditions de déplacements doux (piétons, vélos...) par la création d'emplacements réservés aux modes doux le long des principaux axes ; elle contribue donc à répondre à l'enjeu 6 par la réduction des émissions en polluants atmosphériques et l'amélioration de la sécurité routière.

Incidences potentiellement négatives

Si la création d'emplacements réservés aux modes doux (cheminements piétons) implique la création de nouvelles surfaces imperméabilisées, des impacts sur la ressource en eau liés à l'augmentation du risque de ruissellement pluvial peuvent survenir.

Mesure d'évitement

Des techniques alternatives en assainissement pluvial peuvent être mises en place : bassins de retenus ou d'infiltration, fossés et noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir.

Action 4 : Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements

Incidences positives

La réduction du stationnement le long des voies publiques et l'aménagement des stationnements existants visent à répondre à l'amélioration de la qualité de la vie (enjeu 6). La réalisation du parking de Sainte-Thècle peut inciter à l'usage des transports collectifs (enjeu 6).

Incidences potentiellement négatives

L'augmentation de l'offre en stationnements engendrera l'imperméabilisation de nouvelles surfaces et des incidences sur la préservation de la ressource en eau (enjeu 5).

Mesure d'évitement

Ces incidences peuvent être évitées par la mise en place de systèmes de collecte et de traitement des eaux de ruissellement.

Action 5 : Équiper le territoire du « tout numérique »

Incidences positives

Afin de 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), les objectifs de cette mesure sont de desservir en très haut débit les zones d'activités et les bâtiments publics, de permettre le développement du dégroupage et de favoriser la montée en débit de l'ensemble des foyers. Cette action participe à la qualité de la vie quotidienne (enjeu 6) des habitants du territoire communal.

Incidences de l'orientation 5 : Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire

Action 1 : Protéger et préserver les espaces, sites et paysages de grande qualité paysagère

Incidences positives

Cette action qui vise la protection et la préservation des sites et paysages de grande qualité paysagère répond à l'enjeu 4.

Action 2 : 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

Incidences positives

Cette action répond à l'enjeu 3 de préservation de la biodiversité par le maintien et la protection des réservoirs de biodiversité(La Caussiniera, La Lare, la Louquière,...),

Source : CEREG Territoires

des espaces végétalisés et boisés (situés à l'interface de l'urbanisation), et des milieux ouverts (restanques, pâtures, haies, bosquets) dotés d'une forte biodiversité et jouant un rôle de corridor (couloir de déplacement des espèces). Tous ces espaces participent au maintien et à la restauration des continuités écologiques.

Action 3 : Préserver la ressource en eau qui constitue la trame bleue de la commune

Incidences positives

La mise en valeur des cours d'eau, et notamment le Paillon, par la protection des berges, la préservation de la ripisylve avec des marges de recul, la limitation des rejets polluants avec des systèmes d'assainissement performants, le réaménagement du seuil de Sainte-Thècle et la protection de l'impluvium karstique sont autant d'actions qui favorisent la préservation de la ressource en eaux souterraines et superficielles (enjeu 5) et qui participent à la préservation de la biodiversité aquatique et des milieux humides (enjeu 3). La prise en compte des champs d'expansion des crues des cours d'eau répond à l'enjeu de prévention des risques naturels (enjeu 2).

Action 4 : Préserver, voire réhabiliter ou créer les espaces agricoles, notamment les oliveraies

Incidences positives

Les espaces agricoles, en permettant le déplacement des espèces d'un espace naturel à un autre, contribuent fortement à la préservation ou à la remise en bon état des continuités écologiques (enjeu 3). Les oliveraies sont des éléments importants du paysage qu'il convient de préserver (enjeu 4).

Action 5 : Conforter la gestion des réseaux d'eau potable et d'eau usée et renforcer la gestion de récupération des eaux pluviales, afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution

Incidences positives

Cette action, par la gestion des eaux usées et la récupération des eaux pluviales, répond à l'enjeu 5 de sécurisation de la ressource en eau.

Incidences de l'orientation 6 : Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Action 1 : Réduire les limites urbaines, dans le respect de l'environnement

Par cette mesure la commune entend, d'une part, protéger les espaces remarquables de son territoire et les continuités écologiques par la mise en place d'une trame verte et bleue (enjeu 3), d'autre part, prendre en compte les risques naturels (enjeu 2) et, enfin, limiter le mitage sur les versants et les boisements en utilisant aucun hectare en dehors de l'enveloppe urbaine existante (enjeu 1).

Action 2 : Réduire la consommation foncière par habitant

Cette mesure vise à encourager la réalisation de nouvelles formes urbaines et d'une typologie urbaine mieux répartie et plus dense. La densité du bât permet une meilleure efficacité énergétique des bâtiments (par la baisse des besoins en chauffage et climatisation) et des transports (par une baisse des déplacements et un recours plus fréquent aux modes doux), répondant ainsi à l'enjeu 6.
De plus, par rapport au Plan d'Occupation du Sol (POS), la consommation foncière réduite de 30 % va engendrer une réduction de la consommation des espaces minéralisés (- 170 m² par habitant en moyenne), permettant de diminuer le risque de ruissellement pluvial lié à l'imperméabilisation des sols (enjeu 2). Cette mesure est également favorable à l'enjeu de préservation de la biodiversité et de maintien des continuités écologiques (enjeu 3).

Action 3 : Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine

En privilégiant un urbanisme valorisant les « dents creuses* », en permettant la reconstruction de certains bâtis ou leur réaffectation et en favorisant un renouvellement urbain des espaces minéralisés, la commune s'engage par cette action à une gestion économe de l'espace communal (enjeu 1) et à une mise en valeur de son patrimoine paysager et bâti (enjeu 4).

*Dents creuses : espace non construit entouré de parcelles bâties

Source : CEREG Territoires

1.3 - Synthèse des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux	Assurer un développement urbain maîtrisé et durable	☺	☺	☺			
	Protéger et mettre en valeur les espaces et sites patrimoniaux et paysagers remarquables			☺	☺		
	Requalifier et mettre en valeur les « entrées de village »						☺
	Mener des actions de valorisation et d'aménagement des espaces publics				☺		☺
	Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles		☺				
	Lutter contre l'imperméabilisation des sols et des risques de ruissellement		☺			☺	
Favoriser une diversité démographique en adaptant l'offre en logement	Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti				☺		
	Renforcer la centralité de certains quartiers, hameaux et lieux-dits						☺
	Considérer Sainte-Thècle comme un espace stratégique de développement urbain, répondant aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle	☺	☺	☺		☺	
	Diversifier l'offre en logements et favoriser les mixités sociale et spatiale				☺	☹	
	Inciter à l'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments			☺	☺		☺

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

1.3 - Synthèse des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
Conforter le rôle économique et social communal	Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements liés à la vie quotidienne			☹	☹	☹	☺
	Renforcer le dynamisme du secteur du commerce et agir en complémentarité des territoires limitrophes						☺
	Requalifier et restructurer les espaces à dominante économique	☺	☺		☺		
	Permettre la création de nouveaux emplois par le développement de l'économie locale			☹	☹	☹	☺
	Développer les potentialités touristiques			☹	☺		
	Préserver les espaces affectés aux activités agricoles et aux boisements			☺			
Garantir une mobilité et un mode de vie durables	Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile						☺
	Œuvrer pour une optimisation des transports en commun						☺
	Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public					☹	☺
	Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements	☹				☹	☺
	Équiper le territoire du « tout numérique »						☺

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

1.3 - Synthèse des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire	Protéger et préserver les espaces, sites et paysages de grande qualité paysagère				☺		
	Maintenir et protéger les réservoirs de biodiversité et dessiner la trame verte et bleue de la commune			☺			
	Préserver la ressource en eau qui constitue la trame bleue de la commune			☺		☺	
	Préserver, voire réhabiliter ou créer les espaces agricoles, notamment les oliveraies			☺	☺		
	Conforter la gestion des réseaux d'eau potable et d'eau usée et renforcer la gestion de récupération des eaux pluviales, afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution					☺	
Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Réduire les limites urbaines, dans le respect de l'environnement	☺	☺	☺			
	Réduire la consommation foncière par habitant		☺	☺			☺
	Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine	☺			☺		

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Globalement, le projet communal prend bien en compte les enjeux environnementaux.

Néanmoins, les actions liées au développement des équipements, à la création de logements et de parkings nécessiteraient une meilleure prise en compte de :

- ***la gestion de la ressource en eau,***
- ***l'intégration paysagère.***

Concernant le développement du tourisme vert, le PADD n'indique pas les espaces qui seront affectés à cette activité, ni les modalités de gestion et d'encadrement.

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.1 - Les incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées

Enjeux

Le territoire de la commune de Peillon est contraint naturellement : l'Ouest est occupé par le vallon et le Mont du Brausch ; Peillon-Village au Nord-Est sur son éperon rocheux est ceinturé par la Colle de la Madonne à l'Ouest, le Massif de Galambert au Nord et la Pointe de Lourquière à l'Est ; le Sud-Est du territoire est dominé par les versants de la Cime de Caussièra et Plateau de la Lare. Le centre de la commune est traversé du Nord au Sud-Sud-Ouest par le Paillon de l'Escarène.

Les espaces naturels diversifiés (massifs montagneux, plaine inondable, cours d'eau, etc.) représentent une part très importante de la superficie de la commune. C'est un territoire majoritairement non-urbanisé qui s'insère dans un secteur riche sur le plan écologique.

Incidences du zonage et du règlement

Incidences positives

De par son document d'urbanisme et son zonage, la commune préserve les espaces naturels et fait une gestion économe des espaces. Entre les deux documents d'urbanisme, les zones urbanisées diminuent de 34 % (86,3 ha au POS contre 56,8 ha au PLU).

Le PLU n'a pas de zones AU. Par rapport au précèdent POS, la commune optimise la densification des zones urbanisées en privilégiant la réutilisation des unités foncières non bâties ou résiduelles disponibles au sein de l'enveloppe urbaine existante. Cette valorisation des « dents creuses » aura des **incidences positives sur la limitation de l'étalement urbain.**

La délimitation des zones agricoles est complètement revue. On passe de 4,5 hectares (hors zone NCb qui représentait 26,8 ha au POS et qui correspondait à la carrière) à 24,5 hectares au PLU, soit une augmentation de 20 hectares. Cette progression, qui s'explique par la volonté communale de reconquête et de valorisation des potentialités agricoles, aura une **incidence positive sur la réduction de l'aléa incendie de forêt et inondation, et sur la préservation de la biodiversité par l'entretien de ces espaces en milieux ouverts et non constructibles.**

Zones POS/PLU (ha)	POS	PLU	Variation en ha	Variation en %
Total zones urbaines	86,3	56,8	- 29,5	- 34
Total zones à urbaniser	0,31	0	-0,31	- 100
Total zones urbaines et à urbaniser	86,61	56,8	- 29,8	- 34
Total zones agricoles	31,3	24,5	- 6,8	- 21,7
Total zones naturelles	716,3	790,9	+ 74,6	+ 10,4
Espaces boisés classés	527,7	601,8	+ 74,1	+ 14

Les espaces naturels ont progressé de 10 % par le reclassement en zone N de zones urbaines en discontinuité ou non raccordées, des zones NA, de certaines zones NB ou encore de zones NC non justifiées comme la carrière qui a été reclassé en NG. Toutefois, si l'on considère uniquement les zones naturelles au sens strict du terme et que l'on déduit la carrière (NG), le cimetière (NC) et la zone dédiée aux activités équestres (NL), la progression des espaces naturels descend à 6,3 %. Cette augmentation s'explique par la volonté de délimiter au plus juste les espaces naturels ou semi-naturels. Les Espaces Boisés Classés (EBC) progressent également de 15 %, ce qui permet de préserver un patrimoine faunistique et floristique riche (ZNIEFF « Plateau Tercier - La Lare - Cime de Rastel » et « Forêt de Blausasc »). De même le classement de certains espaces naturels, localisés dans les zones urbaines, en « éléments de paysage à préserver » participe à la **préservation des continuités écologiques du territoire communal.**

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.1 - Les incidences sur la consommation des sols et mesures envisagées

L'introduction dans les dispositions générales de l'article 9, relatif à l'orientation d'aménagement et de programmation « Trame Verte et Bleue », aura une **incidence positive dans la manière de consommer l'espace de manière qualitative** (perméabilité des clôtures, préservation des corridors écologiques, marges de reculs par rapport aux cours d'eau....).

Dans les zones UB, UC, UD : Les pourcentages d'espaces de pleine terre imposés, la préservation des arbres existants, le nombre d'arbres exigés sur les aires de stationnement, garantissent une augmentation du taux de végétal à la parcelle et aura une **incidence positive sur la préservation de la biodiversité et des continuités écologiques à l'échelle communale.**

Dans les zones N et A : Le classement A interdit toute autre utilisation ou occupation des sols autres qu'agricoles. Le classement N limite fortement la constructibilité dans cette zone, ce qui aura une **incidence positive sur la préservation de l'espace du développement urbain diffus.**

Les prescriptions des PPR mouvements de terrain et/ou d'inondations s'appliquent pour chaque zone concernée.

Incidences négatives

Tout projet de développement urbain a des incidences environnementales. L'accueil de nouvelles populations, la création de nouvelles constructions, vont engendrer des incidences sur l'environnement avec l'augmentation des pressions sur les ressources : augmentation des besoins en eau, en énergie, augmentation des rejets, augmentation des gaz à effet de serre par la progression de véhicules... Dans la mesure où il n'y a pas de zones AU et qu'en dehors de l'enveloppe urbaine actuelle aucun hectare n'est utilisé pour de la construction, **les incidences seront faibles.**

Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

La consommation des sols est réduite grâce à la densification de l'enveloppe urbaine.

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées

Enjeux

La commune de Peillon est constituée de réservoirs écologiques (continuums forestiers, de milieux semi-ouverts, agricoles, aquatiques....) reliés entre eux par de nombreux corridors écologiques fonctionnels ou fragmentés (espaces boisés, haies, arbres d'alignements, ripisylves, etc.).

La commune est traversée par un réseau hydrographique relativement dense : Le Paillon de l'Escarène, les ruisseaux de la Launa et de Galambert ainsi que de petits vallons affluents. La ripisylve, relativement dégradée, joue un rôle écologique, physique et paysager important.

Le patrimoine écologique riche de Peillon est valorisé par des inventaires scientifiques (ZNIEFF du « Plateau Tercier - La Lare-Cime de Rastel » de type I et ZNIEFF de la « Forêt de Blausasc » de type II) et préservé par des protections réglementaires (Classement en Liste 1 du Paillon de l'Escarène et de La Launa identifiés en tant que Zone d'Action Prioritaire du plan anguille).

L'enjeu est d'inscrire le projet communal au coeur d'une trame verte et bleue afin de préserver la richesse et la diversité biologique des milieux en place et de conserver les habitats des espèces rares, en pérennisant les sites faisant l'objet de protection mais également en créant et en préservant les corridors.

Les espaces naturels sont fortement touchés par une pression urbaine de plus en plus importante qui impacte les conditions écologiques du maintien de la biodiversité propre à ces espaces.

Les menaces qui pèsent sur la biodiversité sont :

- la fragmentation des milieux terrestres et aquatiques provoquée par le bâti et les réseaux de transport,
- l'artificialisation des sols,
- l'enfrichement des oliveraies.

Incidences du zonage et du règlement

Incidences positives

Le PLU n'accroît pas le fractionnement du territoire dans la mesure où toutes les extensions envisagées sont dans l'enveloppe urbaine actuelle.

La majorité des espaces naturels à préserver, aux titres de la DTA et du SRCE PACA, est classée en zone N ou A, ce qui limite sérieusement les possibilités d'artificialisation des sols. De plus, le classement en zone N avec sur-zonage EBC ou en zone A des sites à fort intérêt écologique, faunistique et floristique, traduit une volonté forte de préservation de la biodiversité sur le territoire communal.

Dans les secteurs N et A, sont autorisés, entre autres et sous conditions, les extensions, adaptations, surévélations (dans la limite de 30 % de la surface du plancher) à usage d'habitation, et certains constructions, installations, aménagements (nécessaires à des équipements collectifs, de mise en valeur des sites) qui ne devront pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, ne pas dénaturer le caractère des lieux, et ne pas compromettre l'activité agricole. Les constructions à titre d'hébergement et les parkings sont interdits. Les terrains agricoles sont classés en secteur agricole inconstructible ; seules les constructions à usage agricole et forestière sont autorisées. Ces préconisations auront des **incidences positives sur le maintien des continuités écologiques.**

L'article 13 fixe des coefficients de végétalisation (40 % en zone UB, 50 % en zone UC, 75 % en zone UD) qui conforte l'enjeu écologique. Il impose également que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Au sein des zones UC et UD, les espaces naturels (alignements d'arbres, haies, bois) classés en tant qu' « éléments de paysage à protéger » permettent de maintenir les habitats et les corridors écologiques nécessaires aux déplacements de certaines espèces.

Source : CEREG Territoires

De la même manière, le confortement du classement en zone A des oliveraies permet de limiter la fermeture des milieux et de maintenir les continuums de milieux ouverts, propices à la biodiversité.

Cette prise en compte n'a de sens que si les continuités (corridors) identifiées sont maintenus entre ces espaces. Le PLU a donc défini une trame verte et bleue qui garantit un maillage écologique. Cette trame verte et bleue faisant l'objet d'une OAP Thématique « TVB », ses incidences sur le réseau écologique seront analysées dans le chapitre 3 « Incidences des orientations d'aménagement et de programmation ».

L'augmentation des surfaces des Espaces Boisés Classés, des zones N et A par rapport au POS, aura des **incidences positives sur la préservation de la biodiversité et le maintien des continuités écologiques.**

Incidences négatives

L'absence de zones à urbaniser (AU) limite fortement les incidences négatives du projet de PLU.

Le développement de Sainte-Thècle faisant l'objet d'une opération d'aménagement et de programmation, ses incidences seront analysées dans le chapitre 3 « Incidences des orientations d'aménagement et de programmation ».

Dans les zones N et A, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Cette hauteur ne permet pas d'assurer une perméabilité suffisante pour le passage de la petite faune. Cependant, dans les zones de réservoir de biodiversité et de corridor écologique identifiées dans la Trame Verte et Bleue, des prescriptions plus contraignantes en terme de perméabilité des clôtures s'appliquent. Les incidences seront faibles à nulles concernant le déplacement de la petite faune.

La zone Ng, correspondant au site de la carrière au Nord-Ouest de la commune, impacte la trame verte. Les incidences en terme de nuisances (bruit, pollution de l'air...) générées par l'activité de la carrière seront modérées à fortes sur les espèces dans ce secteur.

Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Les préconisations relatives à la perméabilité des clôtures seront prises en compte dans le cadre de l'OAP « Trame Verte et Bleue ».

Source : CEREG Territoires

2.3 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques et mesures envisagées

Enjeux

Le territoire communal est concerné par différents risques naturels :

- risque inondation : la commune est soumise au risque inondation du fleuve du Paillon et du ruisseau de la Launa
- risque feux de forêt : la commune est soumise au risque incendie de forêt, compte tenu de l'étendue de ses zones boisées (71 % de la surface communale)
- risque mouvement de terrain : la commune est soumise au risque mouvement de terrain : glissements, ravinements, chutes de blocs et de pierres, retrait et gonflement des argiles
- risque sismique : la commune est en zone de sismicité aléa moyen (aléa 4 sur 5)

Un plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain, de séisme et d'inondation a été approuvé le 17 novembre 1999.

La commune est également soumise à un risque de transport de marchandises dangereuses, identifié dans le Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) des Alpes-Maritimes, sur la route départementale 21, unique voie d'accès pour les poids-lourds à la cimenterie VICAT sur la commune de Blausasc. Ce risque est doublé par un risque réel dû au trafic routier, particulièrement dans la traversée de Borghéas et d'autres hameaux dépourvus de trottoirs.

Dans le cadre du PLU, l'enjeu est de ne pas accroître la vulnérabilité des biens et des personnes.

Incidences du zonage et du règlement

Incidences positives

Le projet de PLU est soumis au règlement du plan de prévention des risques naturels prévisibles de mouvements de terrain, de séisme et d'inondation approuvé le 17 novembre 1999.

Le projet de PLU prend bien en compte les zones soumises aux risques naturels de mouvements de terrain et d'inondations. Un renvoi systématique aux prescriptions des PPR mouvements de terrain et inondations en matière d'occupations et d'utilisations du sol favorise cette prise en compte.

Risque Inondation

L'article 4 précise, pour toutes les zones urbaines, que l**e développement urbain devra respecter la réglementation en vigueur concernant la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement, ce qui devrait impacter positivement sur la gestion du risque inondation.**

Risque Mouvement de terrain

Concernant le risque mouvement de terrain, l'article 11 des zones UB, UC, UD précise que l'implantation des modifications, reconstructions ou constructions nouvelles sera choisie de telle sorte que les mouvements de sols soient réduits au strict minimum.

Dans les zones UT et A, les constructions devront s'adapter à la topographie existante des terrains.

Dans les zones A, l'article 2 indique que les affouillements et exhaussements du sol nécessaires ne doivent pas entraîner de nuisance grave sur la stabilité des versants. **Les dispositions du PLU ne devraient donc pas augmenter l'aléa mouvement de terrain.**

Source : CEREG Territoires

2.3 - Les incidences sur les risques naturels et technologiques et mesures envisagées

Incidences négatives

L'absence de zones à urbaniser (AU) limite fortement les incidences négatives du projet de PLU.

Risque Inondation

Le développement de Sainte-Thècle pourrait avoir des effets négatifs sur le risque d'inondation de par l'augmentation des surfaces imperméabilisées (création de parkings), laquelle pourra entraîner une hausse des vitesses de ruissellement en cas de fortes pluies.

La densification de l'habitat va augmenter localement le phénomène d'imperméabilisation : la problématique des eaux pluviales devra systématiquement être intégrée pour ne pas aggraver des problèmes locaux ou en aval.

Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

La hausse des risques inondations, du fait de l'imperméabilisation des sols liée au PLU, sera réduite par les dispositions du règlement qui prévoit que :

- l'emprise au sol des constructions est limitée à 25 % en zone UB, à 15 % en UC et 10 % en UD
- les espaces libres doivent représenter 40 % en zone UB, 50 % en zone UC, 75 % en zone UD de la superficie totale de l'unité foncière
- les espaces libres doivent être plantés ou laissés en pleine terre
- le maintien d'espaces de respiration et l'inscription d'espaces agricoles dans la zone de projet du développement de Sainte-Thècle.

De plus, le PADD précise que la réalisation de travaux hydrauliques doit être encouragée, notamment la réalisation d'ouvrages de réception et de stockage des eaux pluviales. Cette mesure devrait permettre de réduire les impacts négatifs liés à l'imperméabilisation des sols.

Le PLU ne nécessite aucune mesure supplémentaire en matière de risques technologiques, compte tenu que le projet devra respecter la législation en vigueur.

Source : CEREG Territoires

2.4 - Les incidences sur la ressource en eau et mesures envisagées

Enjeux

Pour la commune de Peillon, la ressource en eau est un atout patrimonial et touristique.

Le Paillon de l'Escarène présentait en 2001 et 2009 de bons états écologique et chimique.

La commune est entièrement alimentée par les sources de Châteauvieux (nappe alluviale du Paillon) et Sainte-Thècle (impluvium karstique), cette dernière faisant l'objet d'une instruction pour la mise en place d'un périmètre de protection du captage. La nappe alluviale du Paillon est très vulnérable à la pollution superficielle véhiculée par le Paillon.

Avec le développement futur de Peillon, les besoins en eau potable vont augmenter aussi bien pour l'approvisionnement des habitations, des activités que des équipements publics. L'adéquation entre ces nouveaux besoins et les capacités d'approvisionnement depuis le captage en eau potable de la commune devra pouvoir être assurée.

De la même manière que pour l'eau potable, vont émerger de nouveaux besoins en matière d'assainissement, comprenant non seulement la gestion des eaux usées mais aussi la gestion des eaux pluviales.

Les menaces qui pèsent sur la ressource en eau :

- perturbations des eaux dues aux usages domestiques et industrielles, à l'occupation humaine de la plaine alluviale et aux décharges sauvages,
- des installations d'assainissement non collectif le long du Paillon avec des rejets directs et l'infiltration des eaux usées à proximité du cours d'eau,
- des eaux pluviales et de ruissellements sources de pollutions potentielles des eaux superficielles et souterraines (impluvium karstique à préserver).

Incidences du zonage et du règlement

Incidences positives

Pour toutes les zones, l'article 4 du règlement stipule que l'écoulement des eaux pluviales devra être dirigé et évacué dans le réseau public d'évacuation des eaux pluviales lorsqu'il existe ou bien être assuré par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés, et qu'en aucun cas les eaux pluviales ne peuvent être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées. Cette obligation devrait avoir un **impact positif sur la ressource en eau, en limitant les déversements vers le milieu naturel,** sources de pollutions potentielles des eaux superficielles et souterraines.

Dans les zones UC et UD, le règlement précise que dans le cas des secteurs non desservis par le réseau collectif d'assainissement, les eaux résiduelles des habitations doivent être acheminées vers un dispositif d'assainissement autonome individuel réalisé sur la parcelle. Cette obligation aura **une incidence positive dans la mesure où elle limitera les rejets directs et l'infiltration des eaux usées à proximité du cours d'eau.**

Dans les zones UB et UC, deux secteurs sont concernés par un périmètre de protection rapprochée des sources : UBs pour la source de Sainte-Thècle et UCs pour les puits drainants de Châteauvieux. Pour ces secteurs de protection des sources, l'article 2 fixe à 30 % de la surface de plancher existante l'aménagement et l'extension des constructions. Cette condition aura une **incidence positive dans la limitation de l'imperméabilisation des sols,** et donc du ruissellement des eaux pluviales.

Incidences négatives

Les objectifs de croissance démographique et économique auront des incidences négatives sur l'augmentation des consommations des ressources en eau. Au regard des objectifs définis pour la commune de Peillon, **les incidences sur la ressource**

Source : CEREG Territoires

en eau restent modérées.

L'imperméabilisation des sols (parking, trottoir, voirie, emprise des constructions...), issue du projet urbain, limitera l'infiltration des eaux de pluie et conduira à une augmentation et une accélération des eaux de ruissellement, pouvant provoquer une saturation du réseau pluvial qui entraînerait des déversements vers le milieu naturel.

En cas de fortes pluies et du fait de l'artificialisation accrue des sols, les eaux pluviales entraîneront toutes sortes de déchets par lessivage des sols, altérant ainsi la qualité des eaux déversées.

Les travaux de construction d'habitations, d'infrastructures, de requalification d'espaces publics ou d'aménagement peuvent, en l'absence de mesures préventives, avoir un impact négatif sur les eaux superficielles et souterraines, par la formation d'effluents pollués aux hydrocarbures et aux poussières.

Certains quartiers (Borghéas supérieur, Châteauvieux et les Novaines) inscrits en zone urbaine ne sont pas reliés au réseau d'assainissement collectif.

Cependant, **l'absence de zones à urbaniser (AU) limite fortement les incidences négatives du projet de PLU.**

Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Conformément aux préconisations de l'article 4 du règlement et en l'absence d'un réseau public d'évacuation des eaux pluviales, la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés devrait permettre d'assurer un bon écoulement des eaux pluviales sans rejets dans le réseau public d'assainissement.

Des techniques alternatives en assainissement pluvial peuvent être mises en place : bassins de retenues ou d'infiltration, fossés et noues, tranchées drainantes, chaussées à structure réservoir.

Conformément aux prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement, une étude spécifique de l'aptitude des sols à l'assainissement à la parcelle est obligatoire.

L'OAP thématique « Trame Verte et Bleue », en préservant les réservoirs et corridors aquatiques du territoire communal par un certain nombre de prescriptions et d'orientations (limitation de l'imperméabilisation des sols notamment) en matière d'aménagement, va permettre d'éviter ou de réduire indirectement les incidences sur la ressource en eau du PLU.

Par ailleurs, les projets d'extension du réseau d'assainissement collectif concernent :

- Borghéas supérieur : les parcelles inscrites en zone UC, exceptée la parcelle C468, ne sont pas desservies par l'assainissement collectif. Le projet est en cours sur ce secteur et sera réalisé sous deux ans.

- Châteauvieux et les Novaines : Le projet d'extension du réseau d'assainissement collectif est à l'étude. Son échéance de réalisation est estimée à 5 ans environ. Pour Châteauvieux, cela concerne environ 15 logements situés au Sud du quartier (zone UD). Pour les Novaines, la commune précise que les parcelles C1203 et C1375 sont raccordées au réseau d'assainissement collectif.

Source : CEREG Territoires

2.5 - Les incidences sur la qualité de l'air et mesures envisagées

Enjeux

Sur la commune de Peillon, les émissions de polluants proviennent majoritairement du secteur des transports routiers (oxydes d'azote, dioxyde de carbone) et du secteur résidentiel et tertiaire (particules inférieures à 10 µm et à 2.5 µm).

La station de mesure à Peillon observe que la valeur-limite de 40 µg/m^3 pour les particules PM10 est respecté depuis l'année 2009. En revanche, la concentration est encore au-dessus de l'objectif de qualité, qui est de 30 µg/m^3. Les études ont mis en évidence l'impact direct de la circulation routière, de la combustion de biomasse (pour le chauffage) et de la cimenterie VICAT sur la concentration en particules fines. Toute action visant à promouvoir les déplacements alternatifs au véhicule individuel et l'efficacité énergétique des bâtiments contribuera donc à une amélioration de la qualité de l'air locale.

La commune présente également un problème de concentration dans l'atmosphère de l'ozone. En effet, cette concentration, mesurée sur la station de Contes, dépasse la valeur-cible européenne pour la protection de la santé humaine 44 jours par an, alors que l'objectif européen est fixé à 25 jours par an. Cette pollution intervient par vague à grande échelle. Les polluants précurseurs sont ainsi principalement émis sur le littoral maralpin : seuls des plans d'actions infracommunaux, tels que le Plan de Protection de l'Atmosphère des Alpes-Maritimes, peuvent avoir un réel impact.

Le PLU de Peillon doit, à son échelle, préserver un maximum d'espaces verts ; les végétaux contribuant à la purification de l'air et au piégeage des particules fines.

Incidences du zonage et du règlement

Incidences positives

Le PLU insiste sur l'importance du développement des transports en commun et des déplacements doux sur la commune. Ainsi, des emplacements réservés le long de la RD 21 devraient permettre la création de cheminements pour piétons et cyclistes et ainsi sécuriser leurs déplacements et développer le nombre d'usagers. De même, le parc de stationnement prévu dans le secteur de la gare de Sainte-Thècle facilitera l'usage du train en direction de Nice ou Sospel ou des bus interurbains.

La restriction de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante, en privilégiant l'aménagement des dents creuses, est également un moyen de densifier le bâti pour ainsi réduire les usages de véhicules motorisés et de chauffage. Un coefficient d'emprise au sol important dans les centralités urbaines (25 % dans les zones UB) contribue également à cette finalité.

Hors zone UA, les dispositions d'aspect extérieur des constructions édictées par les articles 11 ne remettent pas en cause la possibilité d'isoler les façades par l'extérieur ou d'installer des panneaux solaires. Ces derniers, utilisés pour la production d'eau chaude sanitaire voire de chaleur, évitent la combustion de biomasse ou de produits fossiles, émettrice de polluants.

Enfin la préservation des espaces boisés en zone N, et l'identification des espaces de nature en ville comme « éléments de paysage » permettront d'atténuer la pollution par les particules fines.

Incidences négatives

La construction de nouveaux bâtiments et l'accueil de population vont automatiquement augmenter les besoins en énergie pour les bâtiments et les transports, et consécutivement les émissions de polluants.

Source : CEREG Territoires

2.5 - Les incidences sur la qualité de l'air et mesures envisagées

Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Afin de réduire au maximum les incidences négatives induites par les constructions nouvelles, celles-ci respecteront la réglementation thermique en vigueur. La commune peut également, via des politiques d'incitation, apporter son concours à la réalisation de bâtiments à Haute Qualité Environnementale, ou au remplacement d'appareils de combustion (fioul, gaz ou biomasse) vieillissants.

Source : CEREG Territoires

2.6 - Les incidences sur la ressource énergétique et mesures envisagées

Enjeux

Sur la commune de Peillon les énergies renouvelables potentiellement présentes sur le territoire communal sont :

- Solaire : l'irradiation est importante sur la commune, malgré un ensoleillement moindre sur Peillon-Village et les hameaux encaissés. Le secteur de Borghéas est le plus propice au développement de l'énergie solaire,
- Éolien : les vents synoptiques et les courants locaux sont trop faibles pour le développement de l'énergie éolienne, par ailleurs sujets à des contraintes importantes liées à l'application de la Loi Montagne,
- Aérothermique : les besoins en chauffage sont relativement importants en hiver, l'aérothermie peut être envisagée.
- Biomasse végétale : le département des Alpes-Maritimes dispose d'un potentiel en bois-énergie très important, en raison de sa surface boisée et d'un accroissement naturel de la forêt, supérieur à son exploitation. A Peillon cependant, il n'existe pas de production de bois sur la forêt communale, qui n'est plus exploitable. La politique suivie par le Conseil Départemental 06, la Région PACA et l'ADEME est d'aider la filière d'approvisionnement en plaquettes à se structurer.

Les bâtiments résidentiels, via le chauffage, constituent le poste de consommation énergétique principal, suivi des transports. Les produits pétroliers et l'électricité représentent respectivement 49 et 46 % des consommations.

Incidences du zonage et du règlement

Incidences positives

La restriction de l'urbanisation dans l'enveloppe urbaine existante, en privilégiant l'aménagement des dents creuses, est un moyen de densifier le bâti pour ainsi réduire les usages des véhicules motorisés et du chauffage. Un coefficient d'emprise au sol important dans les centralités urbaines (25 % dans les zones UB) contribue également à cette finalité.

Hors zone UA, pour des raisons évidentes de préservation du caractère patrimonial du village et des cœurs de hameaux, les dispositions d'aspect extérieur des constructions édictées par les articles 11 ne mettent pas en péril la possibilité d'isoler les façades par l'extérieur ou d'installer des panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques.

Enfin les espaces boisés classés peuvent faire l'objet de coupe d'entretien ou d'exploitation et ainsi permettre la production de combustibles biomasse sur la commune.

Le PLU insiste sur l'importance du développement des transports en commun et des déplacements doux sur la commune. Ainsi, des emplacements réservés le long de la RD 21 devraient permettre la création de cheminements doux pour piétons et cyclistes, pour ainsi sécuriser leurs déplacements et développer le nombre d'usagers. De même, le parc de stationnement prévu dans le secteur de la gare de Sainte-Thècle facilitera l'usage du train en direction de Nice ou Sospel ou des bus interurbains.

Incidences négatives

La construction de nouveaux bâtiments et l'accueil de population vont automatiquement augmenter les besoins en énergie pour les bâtiments et les transports.

Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Afin de réduire au maximum les incidences négatives induites par les constructions nouvelles, celles-ci respecteront la réglementation thermique en vigueur. La commune peut également, via des politiques d'incitation, apporter son concours à la réalisation de bâtiments à Haute Qualité Environnementale, ou au remplacement des appareils de production énergétique vieillissants, au bénéfice de systèmes énergétiques renouvelables.

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.7 - Les incidences sur l'ambiance sonore et mesures envisagées

Enjeux

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) a été approuvé le 27 octobre 2011 sur le département des Alpes-Maritimes. Il n'identifie pas d'infrastructures ou de sections de route bruyantes sur la commune de Peillon.

Néanmoins, à Peillon, l'encaissement de la vallée a tendance à amplifier le bruit, notamment des poids-lourds qui empruntent la RD 21. Cette pollution sonore peut être source de nuisance pour les habitants.

Incidences du zonage et du règlement

Incidences positives

L'emplacement réservé dédié à la déviation de Borghéas aura une incidence positive, dans la mesure où elle prévoit une alternative à la traversée de Borghéas. Cela permettra de réduire le trafic sur la RD 21 et d'éloigner le bruit des habitations du centre du hameau.

Le développement des déplacements doux (emplacement réservé pour la création d'une contre-allée de la RD 21 au niveau de Sainte-Thècle), recherchés par le PLU, seront à l'origine d'une diminution des nuisances sonores liées au trafic automobile.

Incidences négatives

La croissance démographique attendue va entraîner une augmentation des déplacements motorisés. Cette perspective est susceptible de provoquer des incidences négatives sur l'ambiance sonore.

Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Le volet du projet consistant à limiter la circulation automobile en favorisant le recours des transports collectifs (offre de logement et de stationnement à proximité des points d'arrêts des transports collectifs) et doux (création de cheminements piétons sécurisés) peut être considéré comme une mesure indirecte de réduction des nuisances sonores.

Source : CEREG Territoires

2.8 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et mesures envisagées

Enjeux

La commune de Peillon est située dans une zone à forte valeur paysagère et patrimoniale.

Le territoire communal comporte un nombre important d'éléments paysagers à préserver :

- des rivières et leurs ripisylves qui constituent des niches écologiques pour la petite faune
- des lignes de crêtes structurantes qui jouent un rôle important dans la perception du paysage
- une silhouette forte de village avec Peillon-Village sur son éperon rocheux
- des hameaux relativement anciens : Borghéas et Sainte-Thècle, mais aussi Châteauvieux, les Moulins, les Novaines
- un maillage important de sentiers et chemins muletiers
- des restanques avec des « escaliers volants au Brausch » qui assurent un rôle fondamental dans le maintien (ou le développement) de la biodiversité mais aussi dans la consolidation et la stabilisation de terrains en pente
- la grotte de l'homme de Rastel (Mont le rastel), site archéologique

Les principales pressions qui menacent le paysage sont :

- Le recul de la ripisylve sous la pression de l'urbanisation
- La recolonisation par les résineux des oliveraies
- L'enfrichement des versants aménagés en terrasses

Incidences du zonage et du règlement

Incidences positives

Le zonage et le règlement pérennisent les typologies paysagères existantes : réglementation des zones constructibles, notamment les hauteurs et volumes des constructions, l'aspect extérieur des constructions pour préserver les silhouettes urbaines et limiter l'impact visuel du bâti. Les articles 6 à 11 et 13 participent à la concrétisation de ces dispositions.

L'article 11 fixe des préconisations fortes en faveur de la conservation du caractère traditionnel, notamment en zone UA, comme l'obligation de conserver les pierres apparentes sur les façades, de respecter la proportion des ouvertures traditionnelles, de réaliser des toitures en tuiles « canal » et en harmonie de couleur avec les tuiles anciennes...

L'article 13 fixe des coefficients de végétalisation (40 % en zone UB, 50 % en zone UC, 75 % en zone UD) qui confortent l'enjeu paysager patrimonial. Il impose également que les plantations existantes soient maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. En zone NG (zone de carrière), les franges de l'exploitation de la carrière doivent être plantées ; cette obligation aura une incidence positive dans l'intégration et la perception paysagère du site.

Au sein des zones UC et UD, les espaces naturels identifiés en tant « qu'éléments de paysage à protéger » permettent de **maintenir les corridors écologiques nécessaires à certaines espèces.**

Les éléments du patrimoine et paysager à protéger sont identifiés graphiquement sur le plan de zonage, conformément aux articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

La revalorisation des espaces publics, la conservation des corridors écologiques, la mise en valeur touristique sont d'autant d'éléments qui œuvrent en faveur de la **valorisation et de la préservation des paysages.**

Incidences négatives

Les prévisions en terme d'augmentation de la population et de développement de nouvelles zones d'urbanisation de mixité sociale impliquent localement des impacts paysagers. Ceux-ci, même si les projets sont intégrés paysagèrement,

Source : CEREG Territoires

vont transformer le paysage existant.

Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

Le règlement prévoit des dispositions pour réduire les impacts sur le paysage des nouvelles constructions :

- l'emprise au sol des constructions est limitée
- les espaces libres doivent représenter 40 % en zone UB, 50 % en zone UC, 75 % en zone UD de la superficie totale de l'unité foncière
- les espaces libres doivent être plantés ou laissés en pleine terre

Dans le cadre de l'OAP relative au développement de Sainte-Thècle, le maintien d'espaces de respiration et l'inscription d'espaces agricoles dans la zone de projet, la prise en compte des sensibilités paysagères des différentes unités (coteaux, restanques, boisements) et la préservation du caractère architectural du hameau historique de Sainte-Thècle, sont autant d'orientations qui permettront de limiter fortement l'impact paysager du projet.

De la même manière, l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue » en préservant les grandes entités naturelles (forêts, cours d'eau et sa ripisylve,...) du territoire communal par un certain nombre de prescriptions et d'orientations en matière d'aménagement va permettre d'éviter ou de réduire les incidences paysagères du PLU.

Source : CEREG Territoires

2.9 - Les incidences sur la gestion des déchets et mesures envisagées

Enjeux

La collecte et le traitement des déchets ménagers et assimilés sont réalisés par la Communauté de Communes Pays des Paillons.

Le principal enjeu est de répondre à l'augmentation prévisible des déchets induits par le développement urbain et économique du territoire.

Incidences du zonage et du règlement

Incidences positives

Le règlement stipule que les occupations et utilisations du sol doivent prévoir les aménagements indispensables à la mise en oeuvre de la collecte des déchets urbains en conteneurs normalisés dans les meilleurs conditions techniques et d'hygiène requises tenant compte de la collecte sélective. Cette préconisation aura une incidence positive sur la gestion et la collecte des déchets.

Incidences négatives

La croissance démographique va entraîner une augmentation, en valeur absolue, du volume des déchets produits qui devra être trié, collecté puis traité.

Mesures pour éviter, réduire et si possible compenser les effets négatifs du PLU

L'augmentation de la production de déchets ménagers pourrait être compensée par des mesures de sensibilisation (réduction des déchets à la source), l'encouragement au tri et la promotion des politiques de valorisation.

La Communauté de Communes a pour projet de réaliser une déchetterie sur la commune de Contes (au lieu-dit Fontaine de Jarrier) ce qui devrait permettre de réduire l'impact en matière de gestion et de traitement des déchets induits par le développement urbain de Peillon.

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

3.1 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement

Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	**Incidences du PLU**	**Mesures**
Consommation des sols	☺ Pas de zones à urbaniser (AU) ☺ Extensions des constructions dans l'enveloppe urbaine existante ☺ Limitation de l'étalement urbain ☺ Réduction de l'aléa inondation et incendie de forêt ☺ Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ☹ Augmentation des pressions sur les ressources : eau, énergie...	La consommation des sols est réduite grâce à la densification de l'enveloppe urbaine.
Biodiversité et milieux naturels	☺ Fragmentation du territoire n'augmente pas ☺ Maintien des continuités écologiques ☺ Préservation de la biodiversité ☹ Nuisances générées par l'activité de la carrière ☹ Perméabilité des clôtures n'est pas assurée	Les préconisations relatives à la perméabilité des clôtures seront prises en compte dans le cadre de l'OAP « Trame Verte et Bleue ».
Risques naturels et technologiques	☺ Bonne prise en compte des zonages et prescriptions des PPR ☺ L'absence de zones à urbaniser (AU) limite fortement l'augmentation des aléas ☹ Augmentation des surfaces imperméabilisées et risque du ruissellement	Réduction du risque inondation par des dispositions du règlement : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres, maintien d'espaces de mobilité des cours d'eau. Encouragement à la réalisation de travaux hydrauliques.
Ressource en eau	☹ Augmentation du volume des eaux usées à traiter ☹ Augmentation des consommations des ressources en eau ☺ Réduction des déversements vers le milieu naturel ☺ Réduction des rejets directs et des infiltrations des eaux usées à proximité du cours d'eau ☺ Limitation de l'imperméabilisation des sols dans les secteurs concernés par un périmètre de protection rapprochée des sources ☹ Imperméabilisation des sols limitera l'infiltration des eaux de pluie engendrant un risque de saturation du réseau pluvial	Préconisations en matière de réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés au bon écoulement des eaux pluviales. Mise en place de techniques alternatives en assainissement pluvial (bassins, noues, fossés, tranchées drainantes...). Prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement qui obligent à la réalisation d'une étude de l'aptitude des sols à l'assainissement à la parcelle. Préconisations relatives à l'OAP « Trame Verte et Bleue » sont des mesures de réduction des incidences sur la ressource en eau. Des projets d'extensions du réseau d'assainissement collectif sur les secteurs de Borghéas supérieur, Châteauvieux et les Novaines sont en cours ou à l'étude.

Source : CEREG Territoires

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

3.1 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement

Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	**Incidences du PLU**	**Mesures**
Qualité de l'air **Ressource énergétique**	☺ Densification des bâtiments (efficacité énergétique des bâtiments et des transports) ☺ Cheminements doux 😐 Possibilité d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable	La réglementation thermique en vigueur sera respectée.
Ambiance sonore	☺ Réduction du trafic sur la RD 21 grâce au projet de déviation de Borghéas ☺ Développement des déplacements doux ☹ Augmentation des déplacements motorisés liée à la croissance démographique	Incitation au recours des transports collectifs et développement des transports doux.
Paysage et patrimoine bâti	☺ Préservation des typologies paysagères existantes ☺ Conservation du caractère traditionnel ☺ Intégration paysagère des franges de l'exploitation de la carrière ☺ Maintien de certains corridors écologiques par un zonage spécifique (éléments de paysage à préserver)	Dispositions du règlement limitent les impacts : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres, plantations. Prise en compte des sensibilités paysagères dans le cadre de l'OAP « Développement de Sainte-Thècle ». Préservation des grandes entités naturelles du territoire dans le cadre d'OAP « Trame Verte et Bleue ».
Gestion des déchets	☹ Production de déchets supplémentaires	Projet d'une nouvelle déchetterie sur la commune de Contes.

Niveau des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence neutre	😐
Incidence négative	☹
Absence d'incidence	

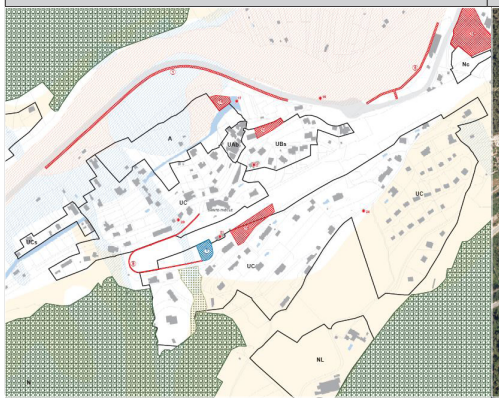
Source : CEREG Territoires

3.1 - OAP sectorielle - Le développement de Sainte-Thècle

Secteur de Sainte-Thècle : UAb/UBs/UC/UCs/A		
Projet	**OAP « Le développement de Sainte-Thècle »**	
Description du site	**Superficie**	16,7 ha
	Occupation du sol	Actuel centre de la commune regroupant les services administratifs communaux Zone urbaine de densité moyenne Parcelles agricoles Espaces naturels : alignements d'arbres, haies, jardins privés, bosquets Pas de sensibilité écologique singulière
	Trame verte et bleue	Hors Trame Verte Vallon des Preisses dans la Trame Bleue
	Paysage	Plaine alluviale Rive gauche du Paillon Au contact de versants et restanques dans sa partie Sud
	Perception du secteur	Perception proche : forte depuis la route D 21 Perception lointaine : depuis les versants et la vallée
	Périmètres à statut concernés	PPR Mouvement de Terrain (en partie) PPR Inondations (en partie)

Secteur de Sainte-Thècle

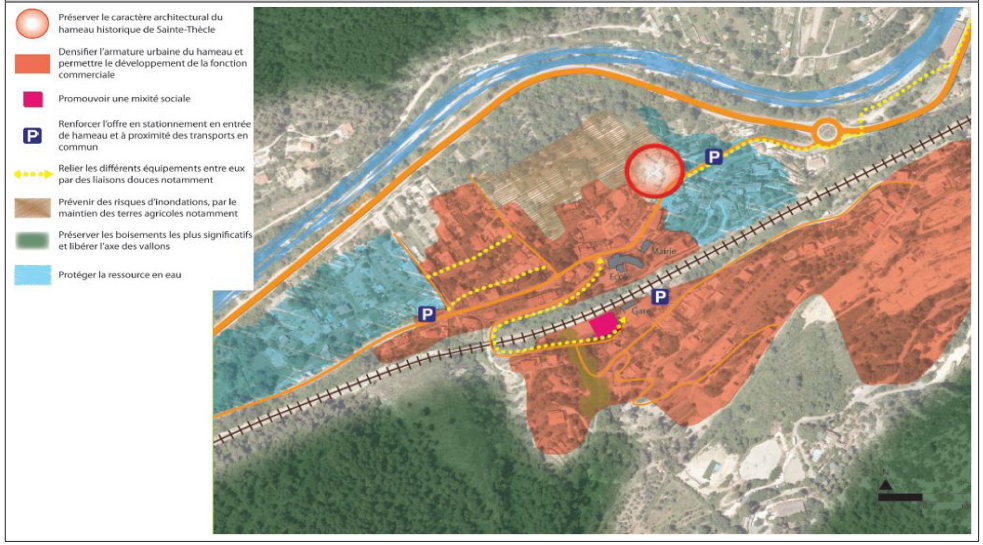
PLU



Vue aérienne du secteur de l'OAP

Secteur de Sainte-Thècle

Projet



Source : CEREG Territoires

3.1 - OAP sectorielle - Le développement de Sainte-Thècle

Secteur Sainte-Thècle		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures de réduction des impacts**
Continuités écologiques et biodiversité	😐 Perte d'espaces semi-naturels favorables à la faune et la flore ☺ Inscription d'un équilibre entre le bâti et végétal ☺ Préservation des espaces agricoles ☺ Protection de la ripisylve du ravin des Preisses	Dans le PADD : Maintenir une trame aérée et développer l'urbanisation en conservant des espaces de nature. Dans le zonage et règlement : 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces de pleine terre ; règles de constructibilité plus fortes dans les secteurs les mieux desservis, à proximité des accès. Dans l'OAP : maintien des parcelles agricoles, préservation des boisements les plus significatifs par zonage spécifique « éléments de paysage à préserver ».
Qualité des eaux superficielles et souterraines	☹ Altération potentielle de la qualité des eaux des milieux récepteurs	Dans le PADD : / Dans le zonage et règlement : Secteurs UCs et UBs concernés par les périmètres de protection rapprochée des puits drainants de Châteauvieux et des sources de Sainte-Thècle ; occupations du sol conditionnées dans ces périmètres de protection. Dans l'OAP : Prendre en compte les recommandations des hydrogéologues pour la protection des sources de Sainte-Thècle et des puits drainants de Châteauvieux.
Risques	☹ Imperméabilisation des sols induisant une hausse des ruissellements 😐 Augmentation de l'aléa inondation en rive gauche du Paillon de l'Escarène et dans l'axe des ravins (des Preisses et de Brauschet) ☺ Préservation des coteaux et restanques de tout développement de l'urbanisation ☺ Protection contre les risques	Dans le PADD : / Dans le zonage et règlement : / Dans l'OAP : gestion du risque inondation par le maintien d'espaces de respiration et d'espaces agricoles entre le bâti et la rivière ; laisser l'axe des vallons libre de toute artificialisation avec un zonage spécifique « éléments de paysage à préserver »; maintenir les boisements.
AEP et Assainissement	☹ Augmentation des besoins en eau potable et des rejets ☺ Prise en compte de la protection des zones de captage pour l'approvisionnement en eau potable	Dans le PADD : / Dans le zonage et règlement : dispositions réglementaires de raccordement aux réseaux existants ; dispositif d'assainissement autonome individuel à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur + étude de l'aptitude des sols à l'assainissement à la parcelle obligatoire. Dans l'OAP : /

Source : CEREG Territoires

3 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - OAP sectorielle - Le développement de Sainte-Thècle

Secteur Sainte-Thècle		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures de réduction des impacts**
Nuisances : bruit / circulation **Énergie**	😐 Hausse localisée des trafics ☺ Développement des liaisons modes doux entre les équipements structurants du hameau	Dans le PADD : / Dans le zonage et règlement : / Dans l'OAP : Aires de stationnements en entrée de hameau et à proximité des transports en commun.
Perception et ambiance paysagère	😐 Modifications localisées des perceptions paysagères : au contact des versants et restanques ; de la RD 21 ☺ Prise en compte des sensibilités paysagères des différentes unités (coteaux, restanques, boisements) ☺ Préservation du caractère architectural du hameau historique de Sainte-Thècle	Dans le PADD : / Dans le zonage et règlement : règles spécifiques permettant de maintenir la morphologie du bâti ; zonage spécifique « éléments de paysage à préserver » ; implantation des bâtiments à une distance au moins égale à 12 mètres de l'axe de la RD 21. Dans l'OAP : Préservation des coteaux et des restanques de tout développement de l'urbanisation.

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence modérée	😐
Incidence négative	☹
Absence d'incidence	

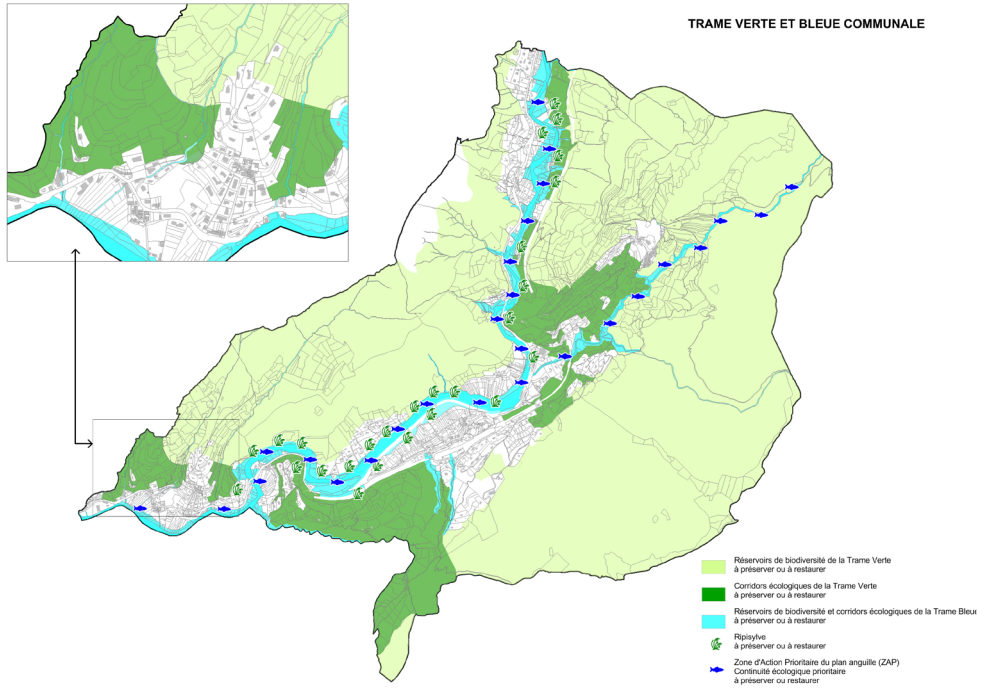
Source : CEREG Territoires

3.2 - OAP thématique - Trame Verte et Bleue (échelle communale)

Secteur de la Trame Verte et Bleue		
Projet	**Prise en compte de la Trame Verte et Bleue pour répondre aux enjeux de préservation de la biodiversité, des paysages, des continuités écologiques, d'aménagement équilibré du territoire communal**	
Description du site	**Superficie**	Trame Verte : 700 ha Trame Bleue : environ 50 ha
	Occupation du sol	Espaces naturels du territoire communal : forêts, garrigues, végétation arbustive, végétation clairsemée, végétation rivulaire, cours d'eau et zones humides associées. Espaces agricoles du territoire communal : oliveraies, friches. Zones d'urbanisation diffuse suffisamment lâches.
	Trame Verte et Bleue	En totalité
	Paysage	Vallées encaissées. Sommets inférieurs à 700 mètres. Le fleuve du Paillon de l'Escarène et ses affluents. Une ripisylve sous la forme de lambeaux épars le long du Paillon . Pentes abruptes aménagées en terrasses.
	Périmètres à statut concernés	PPR Mouvement de Terrain PPR Inondations ZNIEFF Terrestres : « Plateau Tercier - La Lare- Cime de Rastel » et « Forêt de Blausasc »

Secteur de La Trame Verte et Bleue

Projet



Source : CEREG Territoires

3.2 - OAP thématique - Trame Verte et Bleue (échelle communale)

Secteur de la Trame Verte et Bleue		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures d'intégration environnementales proposées**
Continuités écologiques et biodiversité	☺ Préservation des réservoirs biologiques et des corridors écologiques terrestres et aquatiques ☺ Préservation des espaces agricoles ☺ Protection de la ripisylve ☺ Limiter les coupures écologiques ☺ Préservation de la continuité des voies de déplacement pour la faune et la flore ☺ Favoriser la perméabilité du tissu urbain ☺ Favoriser la perméabilité des clôtures ☺ Mise en place d'une qualité écologique du bâti ☺ Restauration de la continuité piscicole du Paillon de l'Escarène et du ruisseau de la Launa ☺ Protection des poissons migrateurs du Paillon de l'Escarène et du ruisseau de la Launa	Interdire tout nouveau bâtiment (en dehors des installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole et en dehors des extensions de bâtiments existants) dans les réservoirs de biodiversité. Soumettre à condition les constructions implantées au sein des continuités écologiques. Limiter au strict minimum l'emprise de la voirie. Laisser les couloirs de déplacements libres en avant des constructions et entre le bâti et en arrière des parcelles. Limiter l'emprise des constructions. Imposer des clôtures perméables. Prendre en compte le classement en Liste 1 du Paillon de L'Escarène et du ruisseau de la Launa qui implique l'impossibilité de construire tout nouvel obstacle à la continuité écologique, quel qu'en soit l'usage.
Qualité des eaux superficielles et souterraines	☺ Maintien du très bon état écologique des eaux	Le classement en liste 1 du Paillon de l'Escarène et du ruisseau de la Launa implique le renouvellement de la concession ou de l'autorisation des ouvrages existants qui est subordonné à des prescriptions permettant de maintenir le très bon état écologique des eaux.
Risques	☺ Protection contre le risque inondation 😐 Protection contre le risque mouvement de terrain ☺ Protection contre le risque feux de forêt ☺ Limitation de l'imperméabilisation des sols	Prendre en compte l'espace de mobilité des cours d'eau en imposant un recul de part et d'autre des rives des cours d'eau (à minima 5 mètres). Protéger ou restaurer des berges des cours d'eau et sa ripisylve. Maintenir le boisement sur les versants et le long des axes des ravins. Protéger et restaurer des oliveraies recolonisées par des résineux (les plus sensibles aux feux de forêt). Utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux pour les emprises de stationnement.
AEP et Assainissement	☺ Vigilance particulière pour limiter les impacts sur la fonctionnalité de la Trame Bleue.	Apporter une vigilance particulière à toute construction ou aménagement qui porterait atteinte à des éléments de la trame bleue.
Nuisances	😐 Lutter contre la pollution lumineuse	Orienter et régler les éclairages extérieurs publics et privés.

Source : CEREG Territoires

3 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.2 - OAP thématique - Trame Verte et Bleue (échelle communale)

Secteur de la Trame Verte et Bleue		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures d'intégration environnementales proposées**
Perception et ambiance paysagère	☺ Préservation de la qualité paysagère des espaces urbanisés	Respecter les pourcentages minimaux d'espaces verts et en pleine terre définis dans le règlement pour la superficie de chaque unité foncière. Imposer des reculs enherbés entre les constructions. Réaliser des haies avec des essences locales et variées.

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence modérée	😐
Incidence négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

CHAPITRE 3

ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA2000

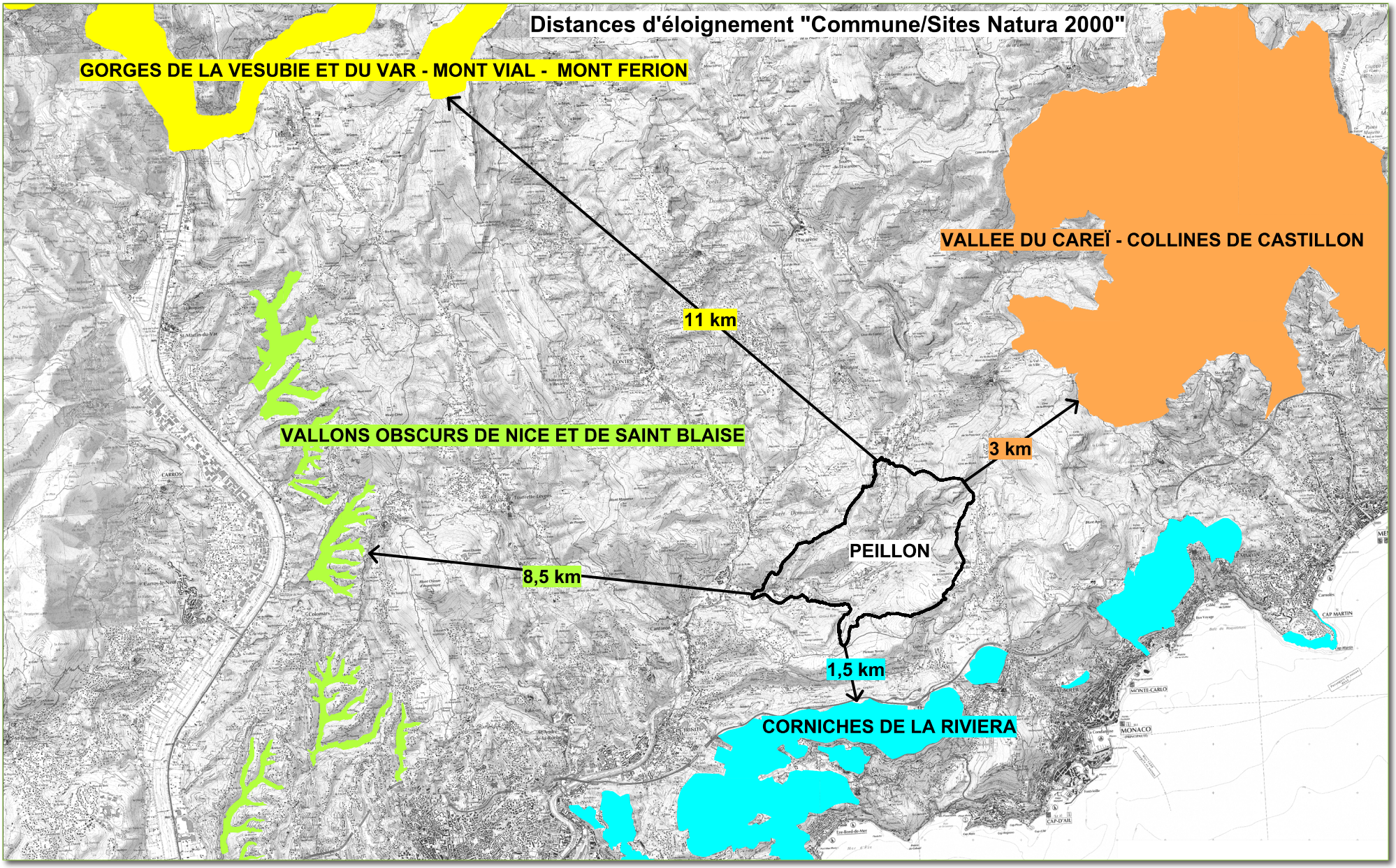
1 - PRÉSENTATION DES SITES NATURA 2000

Le projet de PLU de Peillon intersecte aucun site Natura 2000. Au plus prés, les limites communales se trouvent aux distances suivantes :

- 11 km du SIC Gorges de la Vésubie et du Var - Mont Vial et Mont Ferion
- 8,5 km du SIC Vallons obscurs de Nice et Saint-Blaise
- 1,5 km du SIC Corniches de la Riviéra
- 3 km du SIC Vallée du Careï - Collines de Castillon

On trouvera à la page ci-après le repérage des distances d'éloignement entre la commune et les différentes zones Natura 2000.

Source : CEREG Territoires



Source : CEREG Territoires

2 - DESCRIPTION DES INCIDENCES DU PROJET SUR NATURA 2000

2.1 - Type d'incidences potentielles générées par le projet

Les habitats et espèces, à l'origine de la désignation de ces espaces en zones spéciales de conservation au titre de Natura 2000, sont spécifiques à des types de milieu et à des unités éco-géographiques particulières.

Gorges de la Vésubie et du Var - Mont Vial et Mont Ferion

Cette zone présente des espèces et des groupements à fort taux d'endémisme (Ballota frutescens, Euphorbia variabilis, Potentilla saxifraga...). On y observe également de très belles chênaies vertes et ostryaies sur karst. Ce secteur est également reconnu pour la présence du Circaète Jean le Blanc, espèce déterminante ayant amené au classement en SIC de ce secteur. Il s'agit d'un rapace remarquable d'affinité méridionale, au régime alimentaire ophiophage, qui niche certainement sur le secteur (1 couple). Il fréquente les zones semi-désertiques, les sols couverts de broussailles alternant avec les pierrailles, les paysages de garrigue et de maquis. Il est probable qu'il fréquente le territoire de la commune lors de ses périodes de chasse et notamment les crêtes herbacées et à garrigues basses.
Le PLU de Peillon n'engendre pas d'artificialisation de ces milieux naturels, il n'a donc pas d'incidence notable pour cette espèce.

Vallons obscurs de Nice et Saint-Blaise

La présence des vallons obscurs est liée au réseau hydrographique des conglomérats du Var. Ce sont des dépôts issus d'une sédimentation marine datée du pliocène qui a comblé l'ancienne bouche du Var envahie par la mer. Les vallons creusés dans cette région sont des canyons à parois verticales ou surplombantes. Les fonds de vallons sont constitués de boyaux, de ponts naturels, de cascades et d'abris sous roche. Les fonds de vallons, creusés en canyons étroits, sont caractérisés par un microclimat à forte hygrométrie et des températures relativement basses de telle sorte qu'ils abritent des espèces montagnardes en position abyssale et des éléments de la flore subtropicale humide.

Ce type d'habitat est très particulier et fonctionne de manière isolé des autres milieux environnement sans réelle connexion ou interdépendance avec les habitats voisins. **Aussi le projet de PLU de Peillon n'affecte en aucune manière cette zone Natura 2000 éloignée de plus de huit kilomètres et située sur un autre bassin versant.**

Corniches de la Riviéra

Les corniches de la Rivièra se caractérisent par la présence de milieux très remarquables du thermo-méditerranéen avec le développement de la série de végétation du Caroubier. Cette série est climacique en France et uniquement entre Nice et Menton. On y observe également des stades de dégradation de cette série très intéressants avec notamment des groupements à Euphorbe arborescente. Cette corniche est exposée vers le Sud et sous influence maritime.
Cette zone Natura 2000 est la plus proche de la commune de Peillon (1,5 km environ). Toutefois, on observe des barrières topographiques qui les séparent mais également une forte rupture artificielle engendrée par l'axe autoroutier. Enfin des habitats correspondants spécifiques à cette situation géographique originale, l**es orientations d'urbanisme et d'aménagement inscrites au Plan Local d'Urbanisme de Peillon n'ont aucune incidence directe ou indirecte sur ce site Natura 2000.**

Vallée du Careï - Collines de Castillon

Cet ensemble naturel est constitué majoritairement de landes, broussailles, recrus, maquis et garrigues, phrygana. Ce site accueille une des deux seules populations françaises de Phyllodactyle en situation continentale, et la seule station française de la Centaurée alpine. Il se caractérise également par la présence de nombreuses espèces remarquables, notamment pour la faune : Spéléomante de Strinati, Grand Rhinolophe Noctuelle des peucédans (site d'enjeu national). Pour la flore, le site présente un grand intérêt : Nivéole de Nice, Ancolie de Bertoloni et Gentiane de Ligurie (stations isolées, en limite d'aire de répartition nationale).
Ce site est séparé de la commune par le massif du Mont-Agel. La zone est tournée sur le massif montagneux littoral surplombant la ville de Menton et le bassin versant du Careï.

Source : CEREG Territoires

2 - DESCRIPTION DES INCIDENCES DU PROJET SUR NATURA 2000

2.1 - Type d'incidences potentielles générées par le projet

De par son éloignement et des modalités de fonctionnement des milieux et des espèces ayant amenés à la désignation du site, le PLU de Peillon n'a pas d'incidence particulière sur ce site Natura 2000.

Source : CEREG Territoires

3 - CONCLUSION DES INCIDENCES DU PROJET SUR NATURA 2000

Au regard de l'éloignement des zones Natura 2000 du périmètre communal, à savoir au plus près à 1,5 km et de la configuration géographique de la commune, **le projet de PLU de la commune de Peillon n'a aucune incidence sur les zones Natura 2000 les plus proches.**

Source : CEREG Territoires

PARTIE 4 - EXPLICATIONDESCHOIXRETENUS ET ÉVOLUTION POS / PLU

PARTIE 4

CHAPITRE 1

MOTIFS DES CHANGEMENTS APPORTÉS PAR LA RÉVISION DU PLU

1 - PASSAGE DU POS AU PLU

Les projets urbains et d'aménagement de la commune de Peillon sont, depuis presque 20 ans, sous l'égide du Plan d'Occupation des Sols (POS) approuvé le 20 février 1997.

Il est devenu un outil ne permettant plus l'encadrement urbanistique du développement communal, dans un contexte d'évolution économique et démographique dynamique. La capacité de développement proposée à l'heure actuelle est en deçà des besoins quantitatifs d'accueil de population, et ne correspond plus au modèle qualitatif qu'exige une urbanité durable, basée sur la solidarité sociale, les économies de l'espace, le renouvellement urbain et une mobilité nouvelle.

Ainsi, la révision du POS de Peillon, en vu de son passage en PLU, n'est pas simplement une réponse aux attentes réglementaires des dernières réformes en urbanisme inscrites dans la loi SRU de 2000, la loi Grenelle II de 2010 ou la loi ALUR de 2014.

Elle correspond à une nécessité de mieux intégrer l'aspect prospectif de l'urbanisme dans ses dimensions sociale et économique, mais aussi environnementale : celle de définir un véritable Projet d'Aménagement et de Développement Durables du territoire peillonnais (PADD), porté par des règles d'urbanisme et des orientations d'aménagement et de programmation cohérentes et adaptées, qui assurent la retranscription spatiale de ce projet dans le temps.

La révision du POS répond donc à la volonté communale de s'inscrire dans une « *gestion de développement durable* » (délibération du Conseil Municipal n°2011-21 du 23 juin 2011).

NB : Depuis le 27 mars 2017, le Plan d'Occupation des Sols de la commune de Peillon est devenu caduc (article L.174-3 du Code de l'Urbanisme). C'est le Règlement National d'Urbanisme qui s'applique désormais au territoire communal, en attendant l'approbation du PLU.
Toutefois, le PLU de Peillon ayant été arrêté avant cette date, les différentes analyses / comparaisons réalisées dans ce document sont faites à partir du POS.

Synthèse des principales évolutions entre le POS et le PLU

Depuis l'approbation du POS de Peillon, les nouveaux besoins communaux et les nombreuses réformes publiées ont donc modifié structurellement la forme et le contenu des documents d'urbanisme, et notamment :

- **Architecture du dossier :**
  - Intégration de nouvelles pièces : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).
  - Modification de la structure du règlement – *il est désormais composé de 16 articles et les articles 5 « superficie minimale des terrains constructibles » et 14 « coefficient d'occupation des sols » ne sont plus réglementés.*

- **Contenu du dossier :**
  - Intégration de l'environnement dans l'aménagement urbain – *rédaction d'une évaluation environnementale, identification de la trame verte et bleue communale, lutte contre l'étalement urbain...*
  - Réglementation des nouvelles thématiques : environnement, mobilité, mixité sociale, densité...

- **Prise en compte du nouveau contexte législatif et réglementaire :**
  - Intégration du projet communal dans le territoire élargi – prise en compte des objectifs des documents supra-communaux (SCoT, loi Montagne...),
  - Adaptation du dossier aux nouveaux besoins communaux, notamment en matière de développement démographique, et aux nouveaux projets.

2 - ARCHITECTURE DU DOSSIER

L'article L.151-2 du Code de l'Urbanisme précise que le PLU comprend un rapport de présentation, un **projet d'aménagement et de développement durables**, des **orientations d'aménagement et de programmation**, un règlement ainsi que des pièces graphiques. Il peut en outre comporter des plans de secteurs. Il est accompagné d'annexes.

- Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.
  Il s'appuie sur le diagnostic, l'analyse de l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution.
  Il analyse également les incidences de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement, expose les mesures envisagées pour éviter, réduire et si possible, compenser ces incidences négatives et définit les critères retenus pour suivre les effets du plan.

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est une pièce créée par la loi SRU. Il présente et fixe la politique locale d'aménagement de la commune pour les années à venir. Ce document est la traduction du projet urbain de la commune.
  L'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme précise que le PADD « *définit 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. Il définit également 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 la commune. Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.* »

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont également une pièce nouvelle du PLU. Elles permettent de préciser les conditions d'aménagement des quartiers ou secteurs, de mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville, le patrimoine, ou encore d'assurer le développement de la commune.
  Les OAP doivent être en cohérence avec le PADD. L'exécution de tous travaux, constructions... doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation.

- Le règlement écrit est composé de 16 articles[1], qui :
  - fixent les règles d'affectation des sols, en délimitant 4 types de zones – *zones urbaines (zones U), zones à urbaniser (zones AU), zones agricoles (zones A) et zones naturelles et forestières (zones N)* –.
  - précisent les règles d'utilisation des sols à l'intérieur de chacune des règles (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme[2]).

- Le règlement graphique ou plan de zonage qui indique le champ d'application du règlement par la localisation des zones et des différentes prescriptions s'il y a lieu.
  Le découpage des zones est désormais effectué en quatre catégories :

PLU		POS
Zones urbaines - U	→	Zones urbaines - U
Zones à urbaniser - AU	→	Zones d'urbanisation future - NA
Zones agricoles - A	→	Zones agricoles - NC
Zones naturelles - N	→	Zones naturelles - ND
Les zones de campagne - NB - du POS sont supprimées dans les PLU. Les secteurs sont, en fonction de leurs caractéristiques, transformés en zone U, AU, A ou N.		

- Les annexes, qui comprennent à titre informatif divers documents (articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme[2]).

[1] *Dans le respect des dispositions de la loi ALUR, les articles 5 et 14 de chaque zone sont désormais non réglementés.*

[2] *Dans sa rédaction en vigueur au 31.12.15 (décret du 28.12.15, article 12).*

3 - PROJET INTÉGRÉ À L'ENVIRONNEMENT

L'approche environnementale accompagne le projet de PLU au niveau stratégique, lors de la rédaction du projet politique (PADD) mais également lors de la traduction réglementaire de ce projet politique.

Le travail d'évaluation, au regard des cibles environnementales, permet de conforter la cohérence environnementale du PLU.

Le choix du classement des zones ou du niveau d'intensification se fait en fonction de l'identification de différentes typologies de morphologie urbaine, paysagère et environnementale, répondant par exemple à des enjeux de développement en matière de ressources naturelles.

Ces zones font l'objet, dans l'écriture du PLU, de choix reposant à la fois sur les besoins de développement urbain, mais également les besoins environnementaux, de manière à ce que ce développement se fasse de façon la plus intégrée possible.

Par ailleurs, le PLU se place dans une logique ambitieuse de **diminution des objectifs de consommation d'espace**, ce qui abouti à proposer un meilleur équilibre territorial entre les espaces urbains, les espaces agricoles et les espaces naturels et à la prise en compte notamment de la valeur paysagère et écologique de ces espaces.

Cette logique de réduction des objectifs de consommation d'espace trouve sa traduction dans les choix de spatialisation du zonage, en priorisant le recentrage de l'urbanisation dans les espaces déjà urbanisés, et en identifiant des limites claires à l'urbanisation. Les espaces agricoles et naturels retrouvent leur vocation originelle et ne sont plus livrés au mitage.

Ces objectifs de réduction de la consommation d'espace par rapport au POS sont assimilés dans les dispositions réglementaires applicables au zonage, notamment par l'incitation à la densification dans les espaces déjà urbanisés et la plus grande protection et mise en valeur des espaces agricoles et naturels.

Le PLU permet également d'**intégrer les principes de continuités écologiques** sous l'angle de l'aménagement du territoire.

Alors que le POS utilisait principalement la protection d'espaces boisés classés (L.113-1 du Code de l'Urbanisme) pour protéger la trame végétale du territoire, le PLU fait de l'environnement une orientation forte du projet de territoire. Le renforcement des espaces naturels et paysagers et la préservation de la biodiversité deviennent des objectifs à part entière.

L'analyse paysagère et l'état initial de l'environnement réalisés dans le cadre du PLU ont effectivement montré l'importance du rôle du végétal dans les perceptions du territoire et de la préservation de la « Trame Verte et Bleue ».

Plusieurs traductions réglementaires ont été choisies afin que les prescriptions réglementaires puissent s'adapter au mieux au niveau de préservation souhaité.

Enfin, et parce que le PLU se doit de **respecter les grands principes du développement durable**, d'autres thématiques sont désormais intégrées dans le projet d'aménagement communal : transports et mobilité, mixité sociale et fonctionnelle, cadre de vie, etc.

L'évaluation environnementale réalisée, conjointement à la démarche d'élaboration du projet de territoire de PLU, permet donc d'aboutir au meilleur compromis entre le projet politique porté par les élus et la sensibilité environnementale du territoire.

4 - PROJET COHÉRENT AU TERRITOIRE

Le passage du POS au PLU ne révèle pas un bouleversement de l'occupation du sol peillonnais mais vise à le clarifier et le rendre cohérent avec les logiques de territoire qui s'appliquent dans l'agglomération.

Le projet de territoire s'appuie donc sur les documents cadres qui fondent les nombreuses orientations sur lesquelles le PADD s'appuie.
Le PLU est de ce point de vue envisagé non seulement sous l'angle de la compatibilité avec les documents supra-communaux mais également comme une opportunité pour mettre en application ses orientations.

Ainsi, quand la **loi Montagne** vise à réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants du département, le PLU propose un projet de développement cohérent avec les besoins estimés et redéfinit les limites urbaines, garantes d'une gestion équilibrée du territoire.

De la même manière, quand le **Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Paillons** préconise un renouvellement urbain dans les secteurs constitués et une préservation des espaces naturels, le PLU fixe des règles spatialisées privilégiant le développement urbain, la densité ou encore la protection du patrimoine bâti et naturel.

Enfin, la démarche de PLU s'accomplit dans la r**éponse aux besoins formulés** notamment dans le diagnostic territorial et offre un projet d'aménagement adapté à la commune – développement communal par une offre en logements adéquate par exemple.

CHAPITRE 2

EXPLICATION DES CHOIX RETENUS POUR LE PADD

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.1 - Fondement du choix des orientations

Il s'agit, pour la commune de Peillon, d'inscrire dans le PLU ses ambitions pour vivre et agir dans le cadre d'une solidarité renforcée. Au regard du diagnostic et des enjeux soulevés, la vision de la commune est d'intégrer son développement local et l'aménagement urbain à la logique de territoire.

Dans cette perspective, elle souhaite mettre en oeuvre un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) décliné au travers de 6 grandes ambitions :

1. **Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux**

2. **Favoriser une diversité démographique, en adaptant l'offre en logements**

3. **Conforter le rôle économique et social communal**

4. **Garantir une mobilité et un mode de vie durables**

5. **Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire**

6. **Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Ces ambitions relèvent de plusieurs registres d'intervention, dont la mise en cohérence doit être un objectif permanent afin de garantir l'efficacité de l'action publique.

La mise en synergie des principaux projets supra et intercommunaux, des objectifs fondamentaux du développement durable ou de protection environnementale permettent la mise en oeuvre d'un projet partagé.

Ainsi, les orientations du PADD de la commune de Peillon ont été définies par la prise en compte :

- Des documents supra-communaux : Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ... ;
- Des enjeux et objectifs mis en exergue par le diagnostic territorial et environnemental ;
- Des hypothèses de croissance retenues ;
- Des capacités d'accueil du territoire en termes de restructuration et de renouvellement urbain ;
- De la capacité des équipements existants et des projets de nouveaux équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine.

1.2 - Compatibilité du projet avec les principes du développement durable

Les principes généraux définis aux articles L.101-1, L.101-2 et L.151-5 du Code de l'Urbanisme forment le cadre général dans lequel le PADD du PLU de Peillon s'inscrit, et notamment ceux visant à :

- ***L'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, l'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels, la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et les besoins en matière de mobilité.***

  La recherche de cet équilibre s'exprime dans le PADD à travers notamment la redélimitation des différents hameaux constitués et un développement urbain cohérent avec leur niveau d'équipement, la préservation des espaces naturels, boisés et les terres agricoles, l'identification et la protection du patrimoine bâti.

- ***La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville, la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile.***

  A Peillon, ce principe trouve sa traduction dans le développement urbain des principaux hameaux de Sainte-Thècle et de Borghéas notamment, avec une densification de l'habitat au plus près des équipements et axes de communication, une diversification des formes urbaines et la promotion des modes de déplacements doux.

- ***La sécurité et la salubrité publiques, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature, la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, la lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.***

  Dans ce domaine, le PADD promeut la qualité environnementale dans l'aménagement et le développement du territoire, avec le déploiement des déplacements non motorisés entre les zones urbaines et les équipements structurants, avec la préservation des espaces naturels et des continuités écologiques et l'inscription d'espaces de respiration dans l'enveloppe urbaine, ou encore avec la prise en compte des risques naturels qui concernent la commune.

Plus globalement, **le PADD répond aux cinq finalités du développement durable** définies par l'article L.110-1 du Code de l'Environnement :

- La lutte contre le changement climatique ;
- La préservation de la biodiversité, des milieux et des ressources ;
- La cohésion sociale et la solidarité entre les territoires et les générations ;
- L'épanouissement de tous les êtres humains ;
- La transition vers une économie circulaire.

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

Les articles L.131-4, L.131-5 et L.131-7 du Code de l'Urbanisme posent un rapport de compatibilité ou de prise en compte du PLU avec les documents, plans ou schémas issus du Code de l'Urbanisme. Il s'agit plus particulièrement du Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux, de la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, du Schéma de Cohérence Territoriale et du Schéma Régional de Cohérence Écologique.

Ces principaux documents forment le cadre général dans lequel le PADD du PLU de Peillon s'inscrit.

Schéma Directeur de l'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Conformément à l'article L.131-1 10° du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions présentées dans les schémas d'aménagement et de gestion des eaux, concernant la prévention des inondations au regard de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau.

Le PADD de Peillon est compatible avec les objectifs du SDAGE du bassin Rhône-Méditerranée, en vigueur depuis le 17 décembre 2009, qui concernent les points suivants :

- ***Privilégier la prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité***

  La prévention et les interventions à la source pour plus d'efficacité sont privilégiées par l'orientation n°5 « *Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques* » du PADD, notamment par la préservation de la ressource en eau qui constitue la trame bleue : protéger des berges, préserver les ripisylves avec des marges de recul, limiter les rejets de polluants avec des systèmes d'assainissement performants, réaménager le seuil de Sainte-Thècle…

- ***Concrétiser la mise en oeuvre du principe de non dégradation des milieux aquatiques***

  Cette orientation fondamentale demande notamment dans sa disposition 2-05 de « tenir compte de la disponibilité de la ressource et de son évolution qualitative et quantitative ».
  Le PLU de Peillon répond à cela en prévoyant l'évolution de l'urbanisation « en cohérence avec leur niveau de desserte et d'équipement » et en « contenant l'urbanisation dans ses limites actuelles et dans le respect de l'environnement ». En maîtrisant l'urbanisation dans la commune, le PADD tient compte de la disponibilité de la ressource en eau (disposition 2-05 du SDAGE).

- ***Intégrer les dimensions sociales et économiques dans la mise en oeuvre des objectifs environnementaux***

  Cette orientation fondamentale ne nécessite pas de prise en compte dans le PADD.

- ***Renforcer la gestion locale de l'eau et assurer la cohérence entre aménagement du territoire et gestion de l'eau***

  La disposition 4-07 du SDAGE prévoit d' « intégrer les différents enjeux de l'eau dans les projets d'aménagement du territoire ». La satisfaction des différents usages de l'eau est prise en compte dans le PADD par l'action de sensibilisation du public à l'économie d'eau potable et de confortement de la gestion des réseaux d'eau potable. La maîtrise des rejets ponctuels ou diffus est prévue par la limitation des rejets de polluants avec des systèmes d'assainissement performants. Enfin, cette disposition nécessite de « maîtriser l'artificialisation des milieux et de préserver les milieux aquatiques et les zones humides », ce qui est largement prévu par la préservation de la trame verte et bleue et la protection des réservoirs de biodiversité.

Source : CEREG Territoires

- ***Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé***

  Cette orientation fondamentale demande via la disposition 5D-02 d' « inciter à l'adoption de pratiques agricoles respectueuses de l'environnement ». L'activité agricole de Peillon, que le PADD souhaite maintenir et renforcer, est principalement constituée par l'oléiculture, le maraîchage et l'apiculture, cultures qui présentent des pressions polluantes modérées et permettent de préserver les zones tampons : bandes enherbées, haies, fossés…
  De plus, certaines dispositions du SDAGE se concentrent sur la protection des ressources d'alimentation en eau potable, ce qui est repris dans l'orientation 5 par la préservation du plateau de l'impluvium karstique.

- ***Préserver et re-développer les fonctionnalités naturelles des bassins et des milieux aquatiques***

  Le PADD répond à cette orientation fondamentale notamment en préservant les zones d'expansion des crues des cours d'eau et en constituant la trame verte et bleue, notamment les réservoirs de biodiversité et les berges et ripisylves du Paillon.

- ***Atteindre l'équilibre quantitatif en améliorant le partage de la ressource en eau et en anticipant l'avenir***

  La disposition 7-05 demandant de « bâtir des programmes d'actions pour l'atteinte des objectifs de bon état quantitatif et privilégiant la gestion de la demande en eau » est prise en compte par l'action de sensibilisation du public pour l'économie d'eau potable ainsi que par l'objectif d'une meilleure gestion du réseau d'eau potable.

- ***Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau***

  Les zones d'expansion des crues du Paillon vont être préservées, la grande majorité des zones à risque fort seront classées en zone naturelle, par défaut en zone agricole. De même, les ruissellements à la source et la vulnérabilité des zones urbaines seront limités grâce à l'objectif de modération de consommation de l'espace, par la protection des espaces naturels remarquables et des continuités écologiques, par le renforcement de la gestion de récupération des eaux pluviales, par la garantie de l'équilibre entre bâti et végétal…

  La lutte contre l'imperméabilisation des sols et des risques de ruissellement est clairement inscrite dans le PADD sous l'orientation n°1, notamment sur toute la longueur du Paillon. Les axes des vallons seront préservés.

  L'activité agricole de Peillon, que le PADD souhaite maintenir et renforcer, est principalement constituée par l'oléiculture, le maraîchage et l'apiculture, cultures qui permettent de préserver les zones tampons : bandes enherbées, haies, fossés…

Source : CEREG Territoires

Directive Territoriale d'Aménagement (DTA)

La Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, approuvée le 2 décembre 2003, localise la commune de Peillon dans la « Frange sud de la zone Montagne ». Elle identifie des objectifs spécifiques liés aux particularités géographiques du territoire et précise notamment les modalités d'application de la loi Montagne. Elle vise à « réduire les dysfonctionnements et à favoriser une croissance maîtrisée et un développement équilibré, respectueux du cadre et de la qualité de vie des habitants » et fixe les grandes orientations d'aménagement :

- ***Protéger les territoires remarquables : Sauvegarder le vieux village et son socle, assurer le maintien des espèces floristiques ou faunistiques remarquables, protéger les oliveraies ayant un rôle économique ou paysager.***

  Dans ce domaine, le PADD encourage la protection urbaine et architecturale de Peillon-Village, inscrit une politique agricole et notamment oléicole sur l'ensemble du territoire communal et affiche le désir communal de préserver de nombreux espaces naturels et grands réservoirs de biodiversité.

- ***Maîtriser le développement urbain : identifier et densifier les secteurs urbains constitués (hameaux, groupes de constructions traditionnelles...), conforter certains secteurs diffus, en fonction de leur capacité d'équipement, tenir compte de la préservation des terres agricoles et naturelles et du paysage dans le développement de l'urbanisation.***

  A Peillon, ce principe trouve sa traduction dans un développement urbain recentré autour des principaux hameaux existants de Sainte-Thècle et de Borghéas notamment, promouvant une densification de l'habitat au plus près des équipements et axes de communication et la préservation des espaces naturels et agricoles.

Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) du Pays des Paillons

Le Schéma de Cohérence Territoriale du Pays des Paillons a été approuvé le 29 juin 2011 et est actuellement en révision. Le document d'orientations générales (DOG) constitue la traduction des objectifs du SCoT, au travers plusieurs orientations.

- ***Structurer et organiser le territoire*** - *Adapter l'urbanisme*

  Il s'agit pour le PLU de Peillon de favoriser le renouvellement urbain dans les secteurs urbains constitués : Peillon-Village, Borghéas, Châteauvieux, les Mazuès, Sainte-Thècle, Les Preisses, les Moulins, les Prés, les Novaines, secteurs identifiés par le SCoT comme secteurs urbains constitués, sont inscrits en zone urbaine.

  Par ailleurs, la reconstruction de la ville sur la ville est préconisée dans le PADD de Peillon : reconstruction, utilisation des dents creuses, densification, etc. Tout comme une urbanisation privilégiée dans les quartiers équipés en réseaux ; l'ensemble des quartiers classés en zone urbaine sont desservis par les réseaux – hormis une partie de Borghéas supérieur, une partie de Châteauvieux et de Plan des Pins, l'ensemble des secteurs urbains sont raccordés au réseau collectif d'assainissement. Pour ces exceptions, les projets sont à l'étude.

  La dispersion de l'habitat et les nouvelles constructions isolées est évitée en dehors des secteurs urbains constitués.

  L'organisation sous forme de hameau et de poches urbaines permet de préserver des espaces tampons entre chaque zone urbanisée de la commune.

  Enfin, le développement urbain est privilégié à proximité de la gare ferroviaire ou des zones connectées à un réseau de transport collectif : l'ensemble des hameaux situés le long du Paillon à Peillon sont concernés ; il s'agit d'un espace à enjeu de développement urbain identifié dans le SCoT. Le

développement principal de la commune s'effectue dans le hameau de Sainte-Thècle (présence de la gare ferroviaire) et de Borghéas (accès rapide à Drap).

- ***Sauvegarder le capital naturel et paysager*** *- Protéger l'environnement*

L'ensemble des espaces naturels identifiés dans le SCoT sont préservés dans le PLU de Peillon de toute extension de l'urbanisation. Les nouvelles constructions à destination d'habitat y sont interdites.

Par ailleurs, le grand corridor écologique Est identifié par le SCoT est préservé sur le territoire communal par un maintien en zone naturelle de toute la partie Est du territoire communal. D'autres corridors sont également identifiés dans le PLU de Peillon, permettant de relier les grands espaces naturels entre eux.

Les deux principaux espaces tampons identifiés sur la commune de Peillon – un situé entre Borghéas et Châteauvieux et un entre Sainte-Thècle et Les Moulins – sont inscrits dans le PADD du PLU de Peillon ; ils sont préservés dans le PLU par un zonage en zone naturelle et une réduction des limites urbaines pour les secteurs de Plan des Pins et de Châteauvieux au plus prés du bâti.

Les espaces naturels remarquables identifiés par le SCoT sur toute la partie Est de la commune ainsi que les lignes de crêtes sont protégés dans le PLU et inscrits en zone naturelle / Espaces Boisés Classés.

Le principal constituant de la trame bleue à Peillon est le Paillon. Le PLU de Peillon prévoit sa protection, notamment par un zonage naturel suffisamment large autour du cours d'eau.

Le SCoT n'identifie pas d'espaces à enjeux agricoles particuliers sur la commune de Peillon. Néanmoins, l'objectif du SCoT est de préserver le maximum de terres agricoles. Ainsi, dans le cadre du PLU de Peillon, le PADD prévoit l'inscription de plusieurs zones agricoles.

Les caractéristiques architecturales et volumétriques du village historique de Peillon-Village sont préservées. Le socle du village, les restanques et les oliveraies sont également protégées par un zonage spécifique Ap.

Enfin, le PLU de Peillon prévoit une protection supplémentaire de plusieurs éléments de patrimoine, pour permettre notamment leur valorisation.

- ***Sauvegarder le capital naturel et paysager*** *- Prévenir les risques*

Le PLU de Peillon intègre les plans de prévention des risques applicables dans les aménagements de son territoire et prévoit de limiter le développement de l'urbanisation dans les secteurs à risques.

Par ailleurs, le projet de développement urbain de Peillon (sous forme de hameau groupé, à proximité des transports collectifs...) participe à l'amélioration de la qualité de l'air.
La commune inscrit dans son PADD une politique importante en matière de déplacements modes doux, notamment par l'inscription de plusieurs emplacements réservés, ainsi que la création d'aires de stationnement à proximité de la gare ou de transports en commun.

Enfin, la commune poursuit la gestion durable de ses déchets ; le règlement de PLU de Peillon prévoit des emplacements nécessaires à la collecte du tri.

- ***Sauvegarder le capital naturel et paysager*** *- Préserver et gérer les ressources*

Le PLU de Peillon prend en compte les périmètres de captages des sources de Châteauvieux et de Sainte-Thècle, par des zonages spécifiques qui interdisent toute nouvelle construction. Cela garantit la pérennité et la qualité de l'eau potable.
Par ailleurs, l'ensemble des secteurs urbains définis dans le PLU sont raccordés ou prochainement raccordés au réseau collectif d'assainissement.

- ***Améliorer la qualité de vie*** *- Promouvoir un habitat de qualité pour tous*

Le SCoT préconise une diversification de l'offre en logements et des formes d'habitat moins consommatrices d'espaces et mieux adaptées à la demande et au contexte local. Plusieurs formes d'habitat, réparties selon leur densité, sont identifiées dans le SCoT. La partie « Potentiel de densification des zones urbaines » ci-après explicite la répartition des différentes formes urbaines sur le territoire communal.

Par ailleurs, le PLU prévoit l'inscription de servitudes de mixité sociale sur le territoire communal, permettant de créer du logements pour tous.

- ***Améliorer la qualité de vie*** *- Développer l'offre de proximité*

Le PLU de Peillon s'attachera, par des règles adaptées, à permettre l'implantation de petits espaces de commerces et services au coeur des hameaux constitués.

Il en est de même pour l'offre en équipements de loisirs, de sports et de culture. La commune affiche dans son PADD sa volonté de développer et de maintenir de tels équipements, et notamment l'extension du groupe scolaire, la création de jardins d'enfants, etc.

- ***Améliorer la qualité de vie*** *- Optimiser l'organisation des déplacements*

Le PADD préconise des solutions alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle, notamment par la mise en oeuvre du report modale – création de parking à proximité des transports en commun et gare ferroviaire – et le développement des cheminements piétons. A ce titre, plusieurs emplacements réservés sont inscrits dans le PLU. Ces cheminements doux seront localisés en priorité de manière à faciliter les liaisons entre les différents lieux de vie, pôles et équipements.

- ***Favoriser l'économie et l'emploi*** *- Conforter les activités et soutenir leur développement*

La commune affiche dans son PADD sa volonté de maintenir la zone d'activité existante, située en entrée de commune Sud, par une réglementation adaptée. Il en est de même pour la carrière VICAT située au Nord de la commune. Le PLU l'intègre dans son aménagement de territoire, pour lui assurer une meilleure organisation de fonctionnement et une meilleure prise en compte environnementale.

Par ailleurs, d'autres zonages spécifiques affichent la volonté de la commune de pérenniser les activités économiques de son territoire – le camping, les hôtels / restaurants... –.
Ces activités participent par ailleurs au développement touristique du territoire. Il en est de même du maintien de la majorité du territoire communal en espaces naturels. Aujourd'hui, les activités de loisirs de nature sont de plus en plus recherchées.

Schéma Régional de Cohérence Écologique de PACA (SRCE)

La trame verte et bleue, introduite par la loi Grenelle II, est mise en oeuvre notamment par le Schéma Régional de Cohérence Écologique. Son objectif premier est de préserver et de remettre en bon état les continuités écologiques.
Pour y parvenir, le SRCE décline plusieurs actions :

- ***Agir en priorité sur la consommation d'espace par l'urbanisation et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation de réservoirs de biodiversité et le maintien de corridors écologiques.***

  Le PADD répond à l'action « Agir en priorité sur la consommation de l'espace par l'urbanisation et les modes d'aménagement du territoire pour la préservation de réservoirs de biodiversité et le maintien des corridors écologiques » par :
  - L'optimisation de la densification des zones déjà urbanisées,
  - L'arrêt du développement de l'urbanisation au niveau des boisements et des espaces et sites de grande qualité,
  - La protection et la préservation des espaces, sites et paysages de grande qualité écologique tels que les continuités naturelles et les coupures d'urbanisation qui constituent la trame verte de la commune,
  - La mise en valeur du Paillon, ses berges et ses ripisylves et la protection de la qualité des eaux de surface, qui constituent la trame bleue,
  - La volonté affichée de « protéger et préserver les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques, par la conservation d'une trame verte et bleue », identifiée dans la carte d'enjeux de l'orientation n°5.

- ***Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques.***

  L'action « Maintenir du foncier naturel, agricole et forestier et développer des usages durables au regard des continuités écologiques » est garantie en partie par les actions citées ci-dessus, et par la préservation et réhabilitation des espaces agricoles, notamment l'oléiculture, l'apiculture et le maraîchage, pratiques respectueuses de l'environnement.

- ***Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture.***

  Enfin le PADD répond à l'action « Développer les solutions écologiques de demain en anticipant sur les nouvelles sources de fragmentation et de rupture » par l'arrêt du développement de l'urbanisation hors de l'enveloppe urbaine actuelle et le maintien d'espaces de nature.

Source : CEREG Territoires

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

Le PADD répond également aux objectifs définis dans la délibération du conseil municipal en date du 23 juin 2011 prescrivant l'élaboration du PLU, et aux enjeux révélés par le diagnostic du territoire et notamment :

Aménagement urbain et patrimoine

- S'approprier l'organisation spatiale du territoire, son fonctionnement et les interrelations entre les différents hameaux.
- Densifier les espaces urbains, tout en maintenant une trame urbaine aérée.
- Structurer et accompagner le développement des entrées d'agglomération de Borghéas et des Novaines.
- Affirmer le rôle central du hameau de Sainte-Thècle.
- Renforcer le caractère historique et patrimonial de Peillon-Village.
- Contenir l'urbanisation en dehors des zones à risques, agricoles et boisées.
- Recenser et protéger les sites archéologiques et monuments historiques ainsi que le patrimoine bâti et naturel remarquable identitaire communal.

Environnement

- Préserver la ressource en eau, notamment celle de la nappe d'accompagnement du Paillon et les nappes karstiques profondes.
- Réduire la vulnérabilité aux risques en évitant les implantations urbaines dans les secteurs de fort aléa.
- Conforter la protection du patrimoine naturel dans le PLU et assurer des possibilités d'échanges entre les grands réservoirs biologiques.
- Identifier et préserver les corridors écologiques par la mise en oeuvre d'une trame verte et bleue.

Développement

- Développer l'urbanisation en continuité des zones urbanisées existantes afin de limiter le développement d'un bâti diffus et préserver le paysage particulier de la commune.
- Répondre aux besoins de la population en termes de logements : besoin identifié de création de 6 logements supplémentaires par an.

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET

2.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire

Les objectifs du PADD et leur mise en oeuvre sont explicités ci-après. Ils nécessitent des évolutions apportées dans le PLU qui correspondent :

- à des évolutions de zonage ;
- à la mise en place de nouveaux outils : servitude de mixité sociale, orientation d'aménagement et de programmation... ;
- à l'adaptation d'outils fonciers existants : emplacement réservés redéfinis, créés... ;
- à la modification ou l'instauration de dispositions de préservation environnementale ou paysagère : redéfinition des espaces boisés classés, inscription d'éléments de paysage...

Pour mémoire, les 6 grandes orientations du PADD sont les suivantes :

1. **Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux**

2. **Favoriser une diversité démographique, en adaptant l'offre en logements**

3. **Conforter le rôle économique et social communal**

4. **Garantir une mobilité et un mode de vie durables**

5. **Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire**

6. **Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le tableau ci-après expose la traduction de ces orientations et objectifs communaux dans le règlement et le plan de zonage du PLU.

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET

2.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire

Le PADD est donc la réponse à l'expression des enjeux pré-cités (développement durable, supra-communaux, communaux...).

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ET UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE HARMONIEUX	
□ **Assurer un développement urbain maîtrisé et durable :** • Déterminer le potentiel constructible des zones déjà urbanisées, afin d'optimiser une densification de l'espace. • Prévoir l'évolution des quartiers résidentiels existants, des hameaux et des lieux-dits en cohérence avec leur niveau de desserte et d'équipement et en garantissant l'équilibre entre bâti et végétal. • Encadrer le développement de l'urbanisation au niveau des boisements et des vallons, des espaces et sites de grande qualité et des zones présentant des risques naturels. • Maintenir une trame urbaine aérée et développer l'urbanisation en conservant des espaces de nature. • Poursuivre la réflexion sur l'aménagement à long terme du secteur de la Plana.	La commune a fait le choix d'inscrire la protection et la valorisation du grand paysage, de l'environnement et du cadre de vie dans les orientations de son PADD. Au regard du développement durable et des principales orientations des lois Grenelle I et II, la gestion économe et rationnelle de l'espace est primordiale. Stopper l'étalement urbain est donc un objectif prioritaire à atteindre au travers des documents de planification. Il s'agit de redéfinir, en cohérence avec les modalités d'application de la loi Montagne définies dans la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes, les différentes zones urbaines constituées et de mettre en évidence les caractéristiques spécifiques des hameaux structurants de la commune. A travers cette orientation, le PADD opte pour une urbanisation cohérente, en continuité des pôles urbains existants. Ainsi, dans les espaces paysagers sensibles, la commune privilégie le maintien d'une trame urbaine aérée composée d'un habitat pavillonnaire et d'espaces végétalisés. A contrario, dans les espaces bien desservis par les transports en commun, à proximité des équipements ou peu perceptibles, la commune souhaite répondre aux objectifs fixés par les lois SRU, UH et ALUR et par le SCoT. Elle a pris le parti de définir des secteurs au sein desquels l'urbanisation sera plus dense, tout en respectant les grandeurs d'échelles existantes. Le secteur de La Plana bénéficie d'un statut particulier ; la commune affiche d'ores et déjà sa volonté de voir développer, à très long terme, quand les capacités d'accueil du PLU seront atteintes et que tous les équipements nécessaires seront réalisés, un nouveau quartier. Par conséquent, la commune souhaite répondre aux besoins de la population, au cadre législatif et réglementaire en développant des formes urbaines génératrices d'une plus forte compacité, sans nuire au cadre de vie et à la richesse environnementale de la commune.

2.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ET UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE HARMONIEUX	
□ **Protéger et mettre en valeur les espaces et sites patrimoniaux et paysagers remarquables, porteurs de l'identité communale** – *le village perché et son socle, les oliveraies, le patrimoine vernaculaire (chapelles, oratoires, lavoirs, fontaines, etc), les chemins muletiers...*	Le patrimoine paysager, architectural, culturel et environnemental de la commune de Peillon constitue le grand cadre paysager et participe à l'identité communale. Qu'il s'agisse d'éléments ponctuels – *patrimoine vernaculaire (chapelle, oratoire, lavoir...)* –, d'éléments archéologiques ou d'éléments emblématiques – *Peillon-Village et son socle, les oliveraies...*–, ils contribuent à l'attractivité touristique et à la renommée de Peillon. Ces espaces sont répertoriés pour la plupart comme des espaces à protéger au titre de la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes et/ou bénéficient d'une protection au titre des monuments historiques (Chapelle des Pénitents Blancs, fontaine publique) et des sites inscrits (village et ses abords). A travers cet objectif, la commune a donc choisi de répondre aux dispositions de la Directive et des divers classements mais également de pérenniser son paysage et patrimoine identitaire, par la réalisation d'un inventaire, au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme.
□ **Requalifier et mettre en valeur les « entrées de village » :** • Poursuivre le réaménagement des abords de la RD 21, principalement au niveau de Borghéas • Requalifier les entrées de la commune – la RD 21 dans sa section sud à Borghéas et la RD 21 dans sa section nord aux Novaines.	Le tissu urbain de la commune de Peillon s'articule autour d'une urbanisation qui s'est effectuée sous forme de hameaux implantés successivement le long de la RD 21 et du Paillon. L'urbanisation s'est peu à peu étendue le long de ces axes structurants, sans réelles organisation ou traitement paysager particulier. L'aménagement des entrées de ville Nord (Les Novaines) et Sud (Borghéas) est l'occasion de mettre en valeur ces espaces. A travers le PADD, la commune engage une réorganisation de ces espaces, en termes d'accessibilité, de traitement des aménagements ou de sécurisation, tout en étant vigilante à ne pas accentuer l'étalement urbain. La valorisation des entrées de ville doit permettre de créer des continuités dans l'approche territoriale.
□ **Mener des actions de valorisation et d'aménagement des espaces publics**, en favorisant une réorganisation des circulations et une plus grande intégration dans le paysage.	
□ **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 (inondation, mouvement de terrain, incendie, ...).*	La condition première et fondamentale à tout projet d'aménagement territorial doit être la maîtrise des risques naturels prévisibles. A ce titre, les plans de prévention des risques naturels élaborés et communiqués par l'État identifient différentes zones de risque et des prescriptions spécifiques à respecter pour développer et aménager durablement la commune. L'objectif premier étant de protéger les biens et les personnes.

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET

2.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ET UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE HARMONIEUX	
□ **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 du Paillon, depuis les Novaines jusqu'à Borghéas. • Préserver les axes des vallons et les écoulements naturels des modes d'occupation des sols contraires à leur vocation. • Poursuivre et encourager la réalisation de travaux hydrauliques, notamment la réalisation d'ouvrages de réception et de stockage des eaux pluviales.	Le diagnostic et l'évaluation environnementale ont mis en lumière la nécessité d'une gestion globale de la ressource en eau. Pour cela, cette orientation aborde les risques de ruissellement et l'imperméabilisation des sols ; il s'agit de les limiter pour réduire les risques naturels. La limitation de l'artificialisation des sols en milieu urbain permet également de réduire les risques de ruissellement. Cette prescription sera particulièrement respectée sur toute la longueur du Paillon et ce sur toutes les zones inondables classées à risques « forts » et « modérés » dans le Plan de Prévention des Risques Inondation.

ORIENTATION N°1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ET UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE HARMONIEUX

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

√ Dispositions réglementaires adaptées en fonction de la qualité paysagère et du niveau d'équipements des quartiers, et notamment les coefficients de végétalisation et les coefficients d'emprise au sol :
. faible emprise au sol et coefficient de végétalisation élevé dans les quartiers de forte sensibilité paysagère (zones UD).
. emprise au sol plus forte dans les quartiers de centralité, à proximité des équipements (zones UB et UC) et hameaux historiques (UA).

√ Reclassement des zones NB du POS :
. en zone naturelle ou agricole pour les zones les moins construites, en discontinuité et/ou à dominante naturelle ;
. en zone UD pour les zones d'habitat diffus et dont le niveau d'équipement est moyen.

√ Classement en zone urbaine dense (zones UB et UC) pour conforter les entrées de ville et mise en place d'emplacements réservés pour requalification de la voirie à Borghéas.

√ Prescriptions architecturales particulières dans les hameaux historiques (UAb) et à Peillon-Village (UAa et UTa) pour répondre à la servitude de monuments historiques et de site inscrit.

√ Repérage des éléments patrimoniaux et naturels remarquables et identitaires (L.151-19 et L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

√ Inscription de zones agricoles et naturelles pour protéger le socle de Peillon-Village et ses oliveraies.

√ Définition de la Trame Verte et Bleue au sein de l'enveloppe urbaine, notamment par l'inscription d'éléments de paysage (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

√ Préservation de la Trame Verte le long des axes bleus par l'inscription d'éléments de paysage, d'espaces boisés classés ou de zone naturelle.

√ Renvoi aux dispositions réglementaires contenues dans les Plans de Prévention des Risques (PPR) et classement en zone naturelle et agricole des zones les plus exposées.

√ Prise en compte du schéma d'assainissement pour la délimitation des zones urbaines et dispositions particulières à l'article 4 du règlement.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°2 : FAVORISER UNE DIVERSITÉ DÉMOGRAPHIQUE, EN ADAPTANT L'OFFRE EN LOGEMENTS	
□ **Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant de Peillon-Village** et sensibiliser aux opérations de réhabilitation dans le parc de logement public ou privé existant (ravalement obligatoire, mesures incitatives...).	Dans le cadre d'une gestion économe de l'espace, il est nécessaire de maintenir, voire renforcer, l'attrait du centre ancien. Le PADD vise à favoriser les évolutions urbaines dans les quartiers existants en permettant notamment aux habitants d'adapter leur logement à leurs besoins. Les besoins en logements pour maîtriser l'accroissement démographique sont de 7 logements par an, soit 82 logements sur la période 2013-2025 (durée de vie du PLU).
□ **Renforcer la centralité de certains quartiers, hameaux et lieux-dits** – *donner la priorité aux secteurs situés à proximité des principaux axes de communication et des points d'arrêts de transports collectifs (Borghéas, Sainte-Thècle, les Novaines...).*	Au travers des orientations pour le Moyen Pays, la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes précise que les centres doivent être renforcés, et les pôles d'habitat, de service ou d'activités confortés. L'objectif est de créer des pôles de vie dans lesquels les habitants puissent bénéficier de tous les équipements liés à la vie quotidienne – services de proximité, école, transports collectifs...– et puissent limiter fortement leur déplacements en voiture.
□ **Considérer Sainte-Thècle comme un espace stratégique de développement urbain, répondant aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle** – *renforcer son attractivité par la création d'espaces de loisirs, de culture, conforter les activités économiques (multi-service, tourisme...), développer l'habitat pour actif.*	Alors que sur les espaces paysagers sensibles, la commune a fait le choix de limiter la densité des constructions, pour garder un cadre de vie hautement qualitatif, le projet de PADD définit des objectifs de restructuration et de développement urbain plus conséquents dans les secteurs urbains constitués tels que Sainte-Thècle, les Novaines ou Borghéas. Bénéficiant déjà de l'ensemble des équipements structurants – école, gare, mairie...–, la commune affiche dans le PADD le hameau de Sainte-Thècle comme le pôle urbain majeur à renforcer. Pour traiter de manière cohérente les enjeux liés à l'aménagement de Sainte-Thècle, la commune de Peillon s'est engagée dans une réflexion de composition urbaine. Les choix urbains seront formalisés au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU.
□ **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 – majorité de personnes seules. • 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.	Le diagnostic et l'analyse socio-démographique ont révélé que la demande en matière de logements est appelée à croître pour répondre aux besoins d'expansion de la commune et de l'intercommunalité. L'attractivité du territoire est conditionnée par l'accès pour tous à une offre de logement suffisante. La commune n'est pas soumise à un objectif de réalisation de logements (loi SRU, loi Duflot) mais elle se doit de participer à l'effort de solidarité nationale et de répondre aux besoins identifiés des habitants. Partant du constat que le projet urbain de Peillon s'orientait vers une résidentialisation du territoire, le PADD vise à satisfaire aux objectifs de diversification et d'ancrage des populations sur le territoire. Il s'agit d'offrir du logement pour tous et atténuer les tendances démographiques récentes (vieillissement de la population, diminution de la taille des ménages). Les objectifs de répartition de la typologie bâtie identifiés par le SCoT deviennent des objectifs communaux.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°2 : FAVORISER UNE DIVERSITÉ DÉMOGRAPHIQUE, EN ADAPTANT L'OFFRE EN LOGEMENTS	
□ **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. • 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).	Pour s'inscrire dans la mouvance du développement durable et des préceptes de la loi Grenelle II, la commune opte, à travers cet objectif du PADD, pour un mode de développement proposant un renouvellement des sources énergétiques et un respect des prescriptions environnementales pour les constructions nouvelles (RT 2012 et 2015, HQE...). En cohérence avec les orientations énergétiques nationales et départementales, la commune de Peillon s'engage donc dans les économies d'énergie grâce à une conception adaptée des bâtiments. En termes de réseau d'énergie, une réflexion à long terme est menée pour la réalisation d'un parc photovoltaïque. Ce projet n'est toutefois pas assez avancé pour figurer dans le PLU.

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

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

√ Délimitation de zones permettant de favoriser la mixité des fonctions urbaines par des dispositions réglementaires adaptées (zones UA, UB et UC) et d'offrir des capacités d'accueil plus importantes là où les réseaux le permettent et dans les secteurs où les impacts en termes de co-visibilité sont les moins importants.

√ Maintien du caractère historique des hameaux par un zonage au plus près des constructions existantes (zones UAa et UAb).

√ Réalisation d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle qui définit les grands objectifs de l'aménagement urbain de Sainte-Thècle.

√ Délimitation et instauration de servitudes pour la réalisation de logements sociaux.

√ Mise en place de dispositions réglementaires à l'article 11 du règlement favorables aux nouvelles techniques de construction.

2.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°3 : CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAL	
□ **Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements liés à la vie quotidienne** – *notamment l'extension du groupe scolaire, la gestion et l'entretien des équipements culturels, sportifs, scolaires, le développement des commerces de proximité dans les hameaux, la création de jardins d'enfants...*– en partenariat, dans ses domaines de compétences, avec la Communauté de Communes du Pays des Paillons.	Les hameaux de Sainte-Thècle et de Borghéas ont la particularité de concentrer l'essentiel des services et équipements présents sur le territoire communal, à l'instar de certains équipements touristiques. Le recentrage du développement urbain dans les hameaux constitués, à proximité des équipements, vise à réduire la consommation d'espace, rapprocher les fonctions urbaines pour améliorer la qualité de vie et réduire les déplacements motorisés et la pollution atmosphérique et les nuisances qu'ils engendrent. Cela permet également de valoriser et de compléter l'offre existante, en lien avec les besoins identifiés.
□ **Renforcer le dynamisme du secteur du commerce et agir en complémentarité des territoires limitrophes :** • Faciliter l'installation des commerces de proximité dans les hameaux – *plus particulièrement à Sainte-Thècle* – et à proximité des axes principaux de communication et des transports en commun. • Développer le marché Peillonnais.	Pour traiter de manière rationnelle les grands enjeux du territoire, les choix exposés dans le PADD, en matière de développement économique notamment, sont effectués en cohérence avec les projets menés à l'échelle de la Communauté de Communes du Pays des Paillons. Il ne s'agit pas de développer une grande surface commerciale à Peillon ou une zone d'activité mais de réfléchir à une échelle plus large, quand les logiques de territoire le permettent. Le PADD veillera néanmoins à proposer un aménagement et un développement urbain suffisant pour satisfaire les besoins présents et futurs et limiter l'effet « ville-dortoir ».
□ **Permettre la création de nouveaux emplois par le développement de l'économie locale** – *commerces et services de proximité, activités touristiques, sportives...*	Le diagnostic territorial a démontré l'importance du développement des entreprises de commerce, de service et d'industrie pour appuyer le développement local. La pérennité de ces secteurs d'activités est également un enjeu majeur du PADD.
□ **Requalifier et restructurer les espaces à dominante économique,** notamment en entrée de ville à Borghéas.	

2.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°3 : CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAL	
□ **Développer les potentialités touristiques de la commune :** • Conforter et qualifier l'offre hôtelière et de structures d'accueil (chambres d'hôtes, gîtes, camping...). • 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 PDESI.	Les activités touristiques apparaissent comme le principal garant d'une croissance de l'emploi local. A travers cette orientation, le PADD exprime la volonté communale de dynamiser et de pérenniser ce secteur. Il s'agit de prendre en compte les demandes sociétales actuelles, qui se traduisent notamment par une augmentation des demandes de loisirs, de séjours et de tourisme dans un « cadre vert ».
□ **Préserver les espaces affectés aux activités agricoles et aux boisements :** • Maintenir et renforcer l'activité agricole, notamment les terres dédiées au maraîchage et à l'apiculture à Sainte-Thècle, à l'oléiculture à Peillon-Village et Borghéas supérieur. • Encourager l'installation de nouveaux agriculteurs par des partenariats avec la Chambre d'Agriculture. • Mettre en oeuvre des actions favorisant l'entretien et la restauration des espaces boisés et associer les propriétaires à ces démarches.	L'activité agricole est source de nombreux bénéfices pour le territoire : approvisionnement durable de la population, offre d'emplois et d'activités à haute valeur ajoutée, développement du tourisme. Par ailleurs, l'agriculture participe au maintien de la biodiversité ainsi qu'à l'entretien des paysages et de lutte contre les risques. Le paysage en restanque et les oliveraies sont des éléments importants de l'identité de la commune. Le territoire de Peillon est totalement inclus dans les périmètres AOC « Olive de Nice » et « Huile d'olive de Nice ». Dans la perspective de développer durablement l'activité agricole, le PADD identifie la nécessité de valoriser les espaces et les activités agricoles. Il s'agira prioritairement de l'oléiculture et du maraîchage.

ORIENTATION N°3 : CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAL

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

√ Mise en place d'emplacements réservés et de zones spécifiques pour l'accueil d'équipements et d'éléments structurants de la commune.

√ Adaptation des articles 1 et 2 du règlement en fonction de la destination des zones ; dispositions réglementaires autorisant les activités compatibles avec l'habitat : commerces, activités artisanales et touristiques.

√ Zonage spécifique pour les activités touristiques (zones UT) dédiées aux activités hôtelières et au camping.

√ Zonage spécifique pour les activités économiques et artisanales (zone UE).

√ Maintien en zone naturelle des grands espaces de la commune, servant de supports aux cheminements piétons.

√ Identification des secteurs actuellement cultivés et dotés d'un potentiel agronomique et classement approprié en zone agricole (A).

√ Définition de prescriptions adaptées pour le maintien, voire le développement de l'activité agricole : en zone agricole, seules les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°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 de Borghéas – *par la création d'aménagements destinés à pacifier et sécuriser la RD 21 et, à moyen terme, par la création d'une déviation de la RD 21, en vue d'améliorer le trafic des poids-lourds notamment.*	Le réseau viaire se limite essentiellement à la RD 21 qui traverse la commune de Peillon et permet de relier les différents hameaux. Se pose fréquemment le problème du transit des poids-lourds sur cet axe et la sécurisation pour l'ensemble des usagers de la route. Les orientations communales s'engagent, à travers cette orientation du PADD, à la mise à niveau de la voirie, à la requalification et à la mise en sécurité des entrées de ville pour répondre aux besoins, tout en étant vigilant à ne pas accentuer l'étalement urbain. Il s'agit également de prendre en compte des enjeux de déplacement à une échelle plus large, communautaire et départementale.
□ **Œuvrer pour une optimisation des transports en commun** (autocar, train) – poursuivre l'amélioration des amplitudes horaires et des fréquences de passage.	Développer des transports efficaces permettant de relever le défi du développement durable et de réduire la pollution atmosphérique est une thématique majeure du PADD : c'est une contribution directe à la lutte contre le changement climatique et à la réduction des gaz à effet de serre mises en exergue par les lois Grenelle I et II.
□ **Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public :** • Améliorer les conditions de déplacements des modes doux (piétons, vélos...) – *créer des emplacements réservés aux modes doux le long des principaux axes pour favoriser les liaisons interquartiers.* • Favoriser le franchissement du Paillon – par la création d'un accès entre Borghéas et le lycée Goscinny à Drap et la requalification des ponts des Mazuès et des Prés.	La forte résidentialisation de la commune de Peillon – maisons individuelles majoritairement – a rendu indispensable l'usage de la voiture individuelle pour tous les déplacements. Pour remédier à ce mono-usage, la commune a fait le choix d'offrir une place plus importante aux modes alternatifs à la voiture individuelle et une meilleure sécurité des modes doux. En outre, la question de l'organisation de l'intermodalité et des besoins de mobilité est fortement liée à l'accès aux équipements et aux centres de vie. Le renforcement des centralités, notamment Borghéas et Sainte-Thècle, en créant de la proximité, devrait tendre à une limitation des besoins de déplacement en voiture et une augmentation des modes doux.
□ **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. • Augmenter l'offre en stationnement, notamment au niveau de la gare de Sainte-Thècle et aux entrées des hameaux et de Peillon-Village. • Aménager les espaces de stationnement existants – signalétique, marquage au sol...	Peillon a décidé de répondre à cette problématique par un maillage du territoire en voies et cheminements permettant d'accéder aux aménités – *emplacements réservés pour des sentiers piétonniers, aires de stationnement à proximité des arrêts de transports en commun...* –.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES	
□ **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) – *desserv ir 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...* • Promouvoir le télétravail.	Le développement de la société numérique représente un enjeu de modernité et d'attractivité essentiel. Le PADD, à travers cette orientation, prend en compte cette nécessité et vise à promouvoir, dans les aménagements urbains, le déploiement des réseaux de communication électronique.

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

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

√ Réservation pour la réalisation d'élargissement de voirie, de sentiers pédestres, et d'aires de stationnements.

√ Aménagement de voirie afin que les réseaux soient adaptés à la densification de certains secteurs.

√ Règles spécifiques sur les stationnements et les stationnements deux-roues à l'article 12 du règlement.

√ Mise en place de dispositions réglementaires à l'article 16 du règlement favorables au développement des infrastructures et des réseaux de communications électroniques.

2.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE	
□ **Protéger et préserver les espaces, sites et paysages de grande qualité paysagère.**	Au-delà des contraintes législatives et réglementaires nationales et européennes, la commune de Peillon s'inscrit dans une démarche active de protection paysagère et environnementale et propose une réponse aux principes et objectifs poursuivis par le développement et l'aménagement durables des territoires et à la prise en compte de l'environnement naturel porteur de richesse écologique. La commune a fait le choix d'inscrire la protection et la valorisation du grand paysage, de l'environnement et du cadre de vie dans les orientations de son PADD. Il s'agit ici des espaces à dominante naturelle ayant un impact à l'échelle du grand paysage ou ayant un intérêt environnemental. L'état initial de l'environnement et l'évaluation environnementale ont également mis en lumière la nécessité de préserver la « trame verte » de Peillon. Celle-ci apparaît sous différentes formes : grands espaces naturels, espaces végétalisés, boisés, à l'interface de l'urbanisation ou encore milieux ouverts ou éléments plus ponctuels au sein de l'enveloppe urbaine (haie, bosquet...). Au-delà des préoccupations environnementales, l'objectif de la protection du grand cadre paysager doit donc être mené de manière concomitante avec un développement urbain respectueux de la trame verte. Elle participe à la qualité de vie et apporte une réponse aux enjeux environnementaux : le réseau biologique ainsi constitué, la mobilité des espèces sur le territoire est facilité et les écosystèmes sont renforcés. Dans ces espaces naturels, de nombreuses espèces faunistiques et floristiques ont été repérées – inventaires des ZNIEFF par exemple. Compte-tenu de la rareté de ces dernières et des exigences législatives et réglementaires (SRCE, SCoT...), il convient de les protéger et de leur offrir un milieu adapté. Pour garantir la pérennité de cette biodiversité, il est apparu indispensable à la commune de créer des liens entre les grandes entités naturelles, aussi bien à l'échelle communale qu'intercommunale. Les continuités naturelles entre ces grandes entités sont maintenues et des corridors écologiques sont créés.
□ **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 prépondérants – La Caussiniera, La Lare, la Lourquière, etc. • Les espaces végétalisés, boisés, 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.	

2.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE	
□ **Préserver la ressource en eau qui constitue la trame bleue de la commune :** • Mettre en valeur les cours d'eau, notamment le Paillon – *protéger des berges, préserver les ripisylves avec des marges de recul, limiter les rejets de polluants avec des systèmes d'assainissement performants, réaménager le seuil de Sainte-Thècle...* • Protéger la qualité des eaux de surface (cours d'eau...) et des eaux souterraines (captages, sources...), notamment par la préservation du plateau de l'impluvium karstique et des champs d'expansion des crues des cours d'eau. • Économiser l'eau potable en sensibilisant le public sur les économies et les techniques à mettre en place.	Élément essentiel de toute politique d'aménagement du territoire, la préservation de la ressource en eau est un choix important pour la commune de Peillon, qu'elle a choisi de traduire dans le PADD. La gestion de l'eau doit tenir compte des risques inondations, des réseaux d'eau et d'assainissement existants et projetés et des orientations et objectifs du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE). A travers cette orientation, la commune exprime sa volonté de tenir compte, dans l'aménagement de son territoire, des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable et du niveau d'équipement en réseaux d'assainissement et d'eau potable existants ou projetés. La préservation de l'ensemble des zones naturelles et boisées et de l'axe des vallons assure également la sauvegarde de cette ressource. La préservation de l'impluvium karstique de La Lare - La Caussinière est extrêmement importante dans l'optique de préservation de la qualité de la ressource en eau. En effet, ses vastes surfaces d'affleurement tabulaires offrent un taux d'infiltration élevé qui permettent la recharge de la nappe du « Domaine plissé Basse-Vallée du Var, Paillons » fournissant une part importante de l'eau potable captée dans la région, selon le SDAGE.
□ **Conforter la gestion des réseaux d'eau potable et d'eau usée et renforcer la gestion de récupération des eaux pluviales**, afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution.	
□ **Préserver, voire réhabiliter ou créer les espaces agricoles,** notamment les oliveraies.	L'activité agricole est source de nombreux bénéfices pour le territoire : approvisionnement durable de la population, offre d'emplois et d'activités à haute valeur ajoutée, développement du tourisme. Par ailleurs, l'agriculture participe au maintien de la biodiversité ainsi qu'à l'entretien des paysages et de la lutte contre les risques. Le paysage en restanque et les oliveraies sont des éléments importants de l'identité de la commune. Le territoire de Peillon est totalement inclus dans les périmètres AOC « Olive de Nice » et « Huile d'olive de Nice ». Dans la perspective de développer durablement l'activité agricole, le PADD identifie la nécessité de valoriser les espaces et les activités agricoles. Il s'agira prioritairement de l'oléiculture, du maraîchage et de l'apiculture.

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

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

√ Classement en zone naturelle des espaces, sites et paysages de grande qualité paysagère et écologique (zones N).

√ Dispositions réglementaires spécifiques aux zones naturelles, avec une restriction maximale en termes de constructibilité : seuls l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes sont autorisés.

√ Distinction de plusieurs types de zones agricoles et naturelles, permettant une réglementation plus adaptée à chaque besoin. 3 secteurs sont créés : Nc pour les cimetières, NG pour la carrière et NL pour les activités équestres.

√ Zonage adapté dans les espaces boisés classés et les secteurs d'éléments de paysage (L.151-23 du Code de l'Urbanisme).

√ Rédaction d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur la Trame Verte et Bleue.

√ Préservation de la trame verte le long des axes bleus par l'inscription d'éléments de paysage, d'espaces boisés classés ou de zone naturelle.

√ Prise en compte du schéma d'assainissement pour la délimitation des zones urbaines et dispositions particulières à l'article 4 du règlement.

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°6 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	
□ **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. → Aucun espace naturel et agricole du POS ne sera ouvert à l'urbanisation dans le PLU. → Le PLU vise une réduction de l'enveloppe urbaine pratiquement de moitié. □ **Réduire la consommation foncière par habitant :** • Encourager la réalisation de nouvelles formes urbaines et viser une typologie urbaine mieux répartie et plus dense : 40 % d'habitat individuel isolé et regroupé, 40 % d'habitat intermédiaire et 20 % de petits collectifs. → Atteindre une consommation foncière par habitant réduite d'environ 30 %.	Le territoire de Peillon est amené à se développer tant en termes économique que démographique : ce développement sera cependant maîtrisé au regard des réalités locales. La commune a fait le choix de garder son identité de commune de Moyen Pays : territoire de transition entre l'agglomération littorale hyper densifiée et le Haut Pays. S'appuyant sur l'analyse conjointe des tendances socio-démograhiques et des capacités d'accueil exposées dans le diagnostic territorial, la commune fait le choix d'une croissance maîtrisée ralentie, cohérente avec ses potentialités foncières. Les perspectives d'évolution démographique sur la commune sont estimées à 1% en moyenne par an. A l'horizon 2025, la commune devrait accueillir environ 190 habitants supplémentaires. Chaque résidence principale est occupée par un ménage qui constitue le socle du calcul du nombre d'habitants. Or le nombre d'habitants par résidences principales, c'est-à-dire le nombre moyen de personnes par ménage, diminue structurellement pour plusieurs raisons : - Le vieillissement des ménages - Les processus de décohabitation (départ des enfants du foyer familial) - Une hausse des familles monoparentales consécutive à une séparation ou un divorce d'une part, une hausse du célibat avec une seule personne par ménage d'autre part. Cette diminution de la taille des ménages est établit à - 0,2 % à l'horizon du PLU, soit 2,36 personnes par ménages en 2025, contre 2,41 personnes par ménages en 2013. Ainsi, pour répondre aux besoins identifiés en logements, qu'ils soient liés à la croissance démographique ou aux besoins en logements induits par une diminution de la taille des ménages, le PLU doit proposer des règles qui permettent de créer un nombre suffisant de nouveaux logements et engager le renouvellement du tissu urbain dans les secteurs déjà constitués. Ce besoin est estimé à environ 100 unités d'ici 2025. Depuis l'approbation du POS en 1997, 0,1 hectare environ par an ont été consommés pour la création de nouvelles constructions à usage d'habitation, principalement sous forme d'habitat individuel. La commune de Peillon a décidé de s'emparer de cette problématique de consommation d'espace en proposant un projet de développement urbain mieux maîtrisé. L'objectif exprimé dans cette orientation du PADD par la commune de Peillon, est de mettre un terme au mitage des espaces naturels et agricoles par une protection forte sur ces secteurs (zonage approprié, prescriptions particulières, etc).

2.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire

Orientations et objectifs du PADD	Réponses aux enjeux communaux et supra-communaux
ORIENTATION N°6 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS 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 :** • Favoriser un renouvellement urbain des espaces minéralisés, et notamment pour les hameaux constitués – Sainte-Thècle, Borghéas inférieur et supérieur, Châteauvieux, les Novaines, les Moulins. • 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 ». → Répondre aux besoins identifiés et aux objectifs de réduction de consommation foncière. → Dégager environ 6 hectares d'espaces non bâtis dans la nouvelle enveloppe urbaine.	C'est également celui de « re-fixer » les limites de la ville, et de contenir l'urbanisation nouvelle dans l'enveloppe urbaine existante. Pour ce faire, une analyse fine des capacités foncières disponibles au sein de l'enveloppe urbaine actuelle – réalisée dans le diagnostic territorial du PLU – permet d'émettre une hypothèse quant à la superficie de terrains qui seront artificialisés à l'horizon du PLU. Ainsi, il est estimé que 6 hectares environ de dents creuses seront artificialisées. L'élément fondateur du projet communal est donc un renouvellement urbain durable et qualitatif. Il s'agit de travailler les espaces urbanisés existants, sans consommer de nouveaux espaces naturels et agricoles. Les 6 hectares de terrains non bâtis situés au coeur des zones déjà urbanisées permettront de répondre aux besoins immédiats en nouveaux logements, tout en garantissant un cadre de vie qualitatif. La commune de Peillon se fixe un second objectif ambitieux, qui est de réduire l'emprise urbaine de moitié. Alors que l'enveloppe urbaine du POS comptabilisait environ 103 hectares, celle du PLU n'en prévoit que 55 hectares. Pour ce faire, plusieurs actions sont nécessaires, et notamment une réduction de l'emprise minéralisée et un développement de la ville sur la ville. Le PLU redistribue les surfaces constructibles et optimise les règles. Les limites urbaines sont réduites au plus proche du bâti, uniquement dans des secteurs urbains déjà constitués, en cohérence avec les dispositions de la loi Montagne notamment. Ce sont des règles plus denses et la mise à disposition des réserves foncières situées au coeur des espaces urbains qui permettront de répondre aux besoins de la population en termes de logements. Ainsi, alors que chaque habitant de la commune consomme actuellement en moyenne 620 m² d'espaces minéralisés, le PADD affiche la volonté communale de réduire cette emprise d'environ 30 % dans le PLU, soit un objectif de 450 m² par habitant. Le PLU se doit donc de privilégier de nouvelles formes urbaines, plus compactes, et cohérentes avec les principes du développement durable et de proposer un projet de territoire où l'essentiel du potentiel urbanisable se situe dans les zones urbaines denses (zones UA, UB et UC). Pour ce faire, le PLU vise une meilleure répartition de la typologie urbaine et encourage les nouvelles formes bâties. Le SCoT fixe pour la commune de Peillon des objectifs en termes de typologies bâties : pour 20 % des nouvelles constructions, il devra s'agir de petits collectifs ; 40 % des nouvelles constructions devront être de l'habitat intermédiaire, des maisons accolées, etc ; et 40 % pourra être réservé à de l'habitat individuel (maisons individuelles, lotissements, maisons groupées...). Le PADD affiche la volonté communale de répondre à ces objectifs et de proposer un projet urbain différent du modèle développé jusqu'alors. L'analyse du potentiel de densification des zones urbaines réalisée ci-après en propose le détail.

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

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

√ Délimitation des zones urbaines U, agricoles A et naturelles N en cohérence avec la configuration actuelle du territoire, le contexte réglementaire et législatif et les contraintes environnementales.

√ Dispositions réglementaires adaptées :
- . à la demande et aux besoins communaux et intercommunaux en matière d'accueil de la population ;
- . à la proximité des équipements et services ;
- . à la proximité des réseaux de transports en commun et de la desserte viaire ;
- . à la richesse écologique et à la prise en compte des corridors écologiques ;
- . aux contraintes environnementales – risques naturels notamment.

√ Réduction de l'emprise urbaine de pratiquement 50 % : au POS, les zones urbaines et péri-urbaines représentent 103 hectares ; elles sont à 55 hectares au PLU. A contrario, les zones naturelles et agricoles sont plus nombreuses.

√ Aucune ouverture à l'urbanisation significative entre le POS et le PLU – il s'agit exclusivement de rectification de limites urbaines ou de rectification d'erreur de numérisation.

√ Projet de territoire dégageant un potentiel de 6,3 hectares de dents creuses, en cohérence avec une réduction de la consommation foncière par habitant et avec les besoins identifiés de logements supplémentaires à l'horizon 2025 : avec un ratio de 450 m² de surfaces minéralisées par habitants, l'accueil de 189 nouveaux habitants nécessite environ 6 hectares pour la création de logements mais également d'aires de stationnement ou d'équipements.

√ Dispositions réglementaires favorisant de nouvelles formes urbaines et une densification – les espaces non bâtis disponibles en zones UA, UB et UC représentent près de 80 % du potentiel urbanisable de la commune.

√ Dispositions réglementaires, et notamment les règles d'emprise au sol et de hauteur, permettant de répondre aux objectifs de typologies bâties du SCoT.

Le détail de cette analyse est exposé dans le chapitre « Superficie des zones et capacités d'accueil ».

CHAPITRE 3

MOTIFS DE LA DÉFINITION DES ORIENTATIONSD'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

1 - RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que :

« *Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. [...] »*

« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation, un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L.151-35 et L.151-36. »

Les modes de représentation utilisés sont schématiques. Il s'agit bien d'indiquer les orientations, les principes d'aménagement avec lesquels les projets de travaux ou d'opérations doivent être compatibles.

Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place les projets d'aménagement. Ces schémas constituent un guide pour l'élaboration des projets d'aménagement.

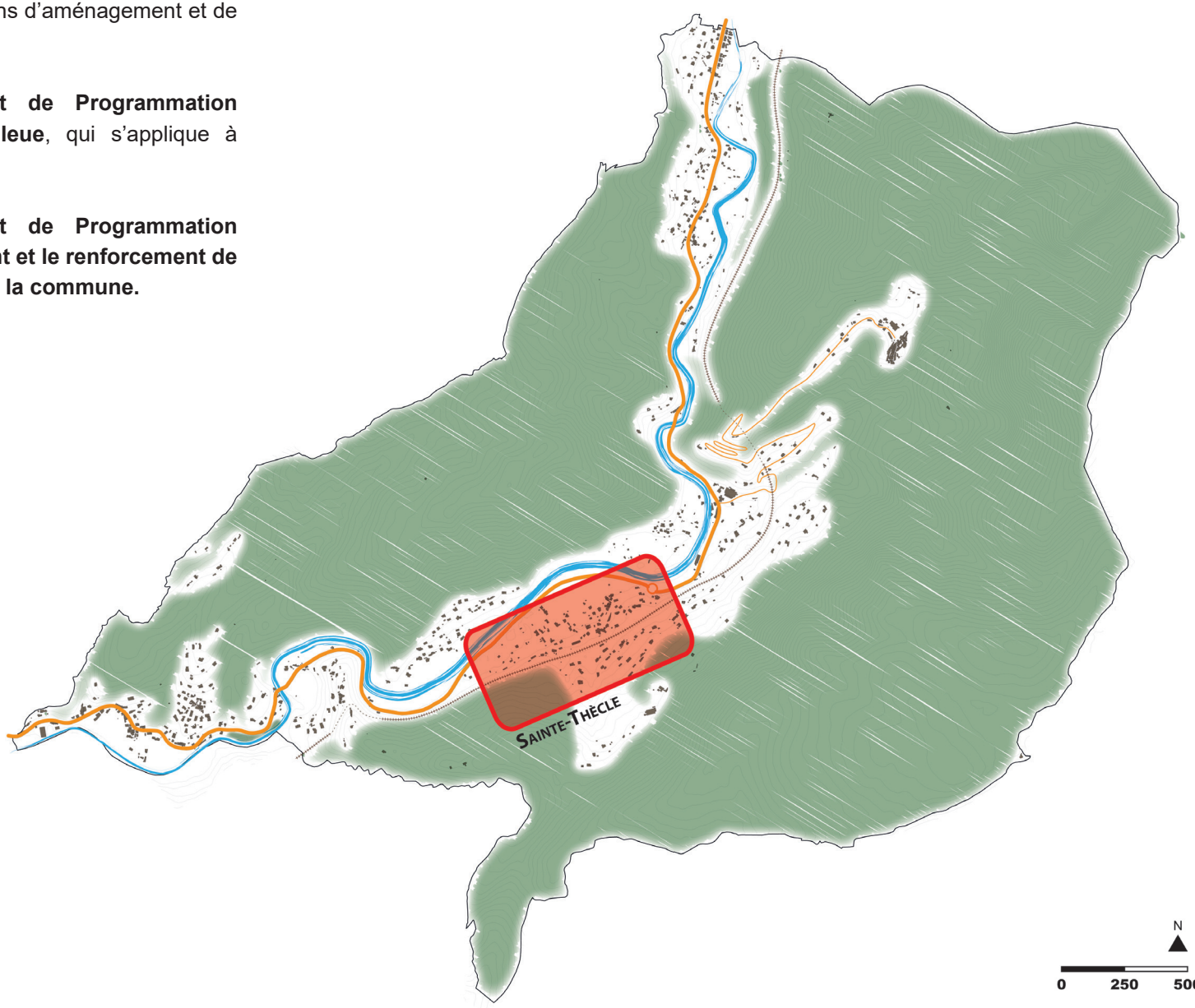
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1 - RAPPEL SUR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Sur la commune de Peillon, deux orientations d'aménagement et de programmation sont élaborées :

- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur la trame verte et bleue**, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal.

- **Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle qui concerne l'aménagement et le renforcement de Sainte-Thècle comme pôle principal de la commune.**



2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 - OAP Trame Verte et Bleue

Contexte

La commune de Peillon possède un patrimoine écologique riche et diversifié. La mise en place d'une trame verte et bleue, en identifiant un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques, constitue un outil d'aménagement durable du territoire communal. La Trame Verte et Bleue porte l'ambition d'enrayer le déclin de la biodiversité au travers de la préservation et de la restauration des continuités écologiques.

Les espaces naturels sont fortement touchés par une pression urbaine de plus en plus importante qui impacte les conditions écologiques du maintien de la biodiversité propre à ces espaces.

Les principales menaces qui pèsent sur la biodiversité sont :
- la fragmentation des milieux terrestres et aquatiques provoquée par le bâti et les réseaux de transport,
- l'artificialisation des sols

Enjeux / objectifs

L'enjeu est d'inscrire le projet communal, en cohérence avec le Schéma Régional de Cohérence Écologique PACA (SRCE), au cœur d'une trame verte et bleue afin de préserver la richesse et la diversité biologique des milieux en place et de conserver les habitats des espèces rares, en pérennisant les sites faisant l'objet de protection mais également en créant et en préservant les corridors.

L'orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) identifie les axes de la trame verte et bleue. Elle vise à conforter :
- les réservoirs de biodiversité identifiés,
- les corridors écologiques pour une mise en réseau des espaces.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue (TVB) offre un volet d'urbanisme durable en écho aux actions de protection et aux mesures opérationnelles déjà mises en œuvre sur les espaces naturels dans le cadre des politiques nationales, régionales et locales. Elle permet de cibler chaque projet d'aménagement comme participant à la cohérence globale de la TVB.

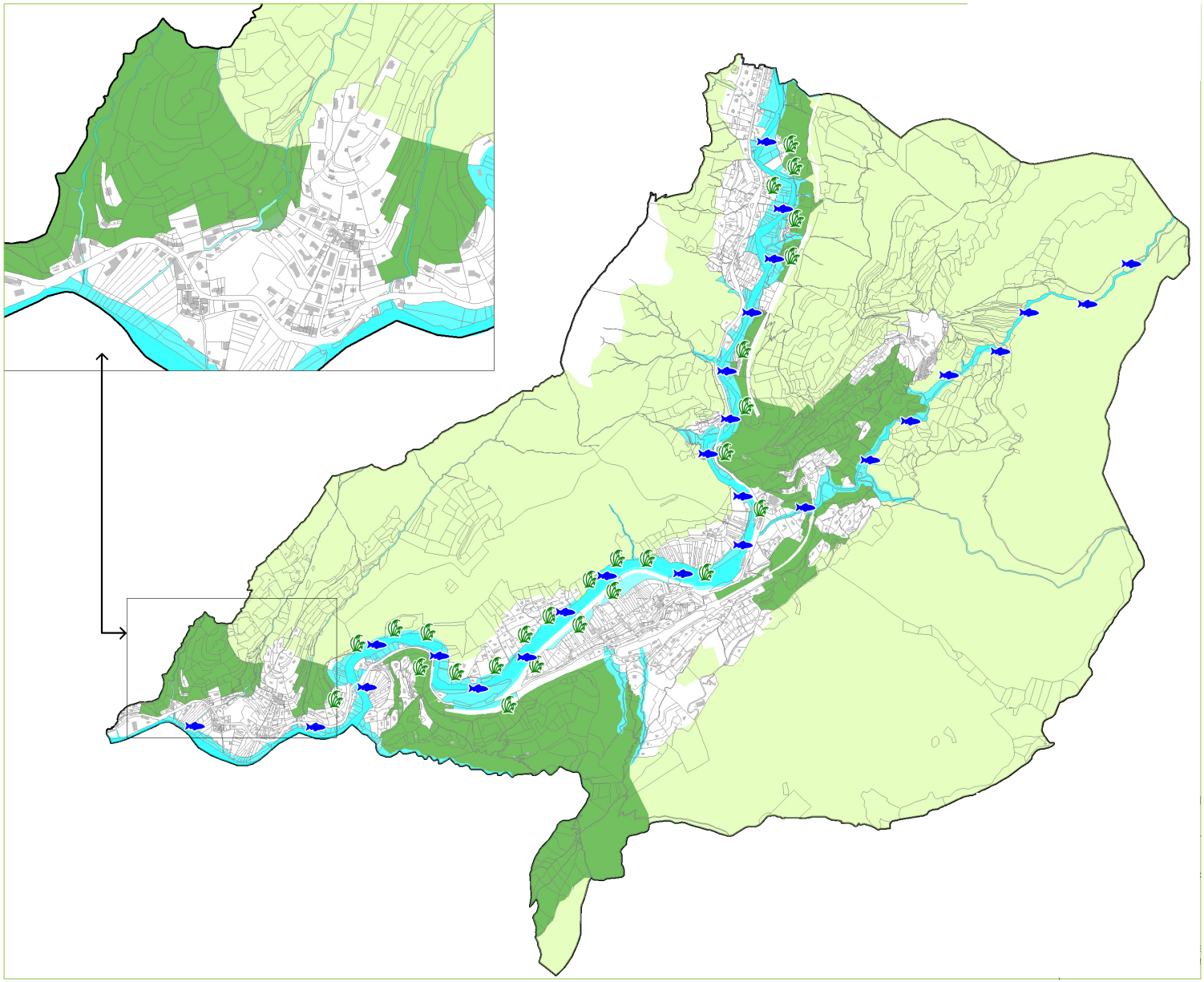
Source : CEREG Territoires

2.1 - OAP Trame Verte et Bleue

Principes d'aménagement

Les principes d'aménagement édictés dans l'OAP sont :

- **Préserver les réservoirs de biodiversité et maintenir ou restaurer les corridors écologiques**
- **Limiter l'imperméabilisation des sols et les coupures écologiques**
- **Préserver la continuité des voies de déplacements pour la faune et la flore**
- **Favoriser la perméabilité des clôtures**
- **Garantir la perméabilité du tissu urbain, la qualité paysagère et écologique des espaces urbanisés et du bâti**
- **Maintenir ou restaurer la perméabilité des sols en bordure des cours d'eau, ainsi que d'une végétation significative.**



Source : CEREG Territoires

2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.1 - OAP Trame Verte et Bleue

Traduction réglementaire

Cette Orientation d'Aménagement et de Programmation permet d'introduire des éléments qualitatifs qui s'inscrivent en complément du règlement pour faciliter la mise en œuvre de projets urbains intégrant la Trame Verte et Bleue.

L'OAP fait l'objet d'une disposition particulière dans le règlement dans le cadre des dispositions générales à l'*article 9 - Dispositions applicables dans les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue*.

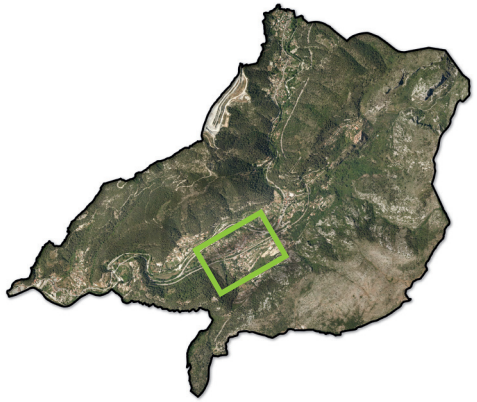
Cette disposition renvoie à l'OAP qui fixe les règles applicables dans les espaces et les secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue repérés. Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Source : CEREG Territoires

2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2 - OAP sur l'aménagement de Sainte-Thècle

Site et situation



Le hameau de Sainte-Thècle est l'actuel centre de la commune.

Les services administratifs de la commune y sont regroupés (mairie, agence postale, bibliothèque). On y trouve également une des deux écoles de la commune, une église, des gîtes ruraux, un commerce multi-services de proximité et un cabinet médical.

Autrefois essentiellement construit en rive gauche entre le lit du Paillon et la voie ferrée, le hameau s'est peu à peu étendu sur les coteaux (Les Preisses) ainsi qu'en rive droite du Paillon, au quartier des Mazuès.

Des terrains cultivés sur les rives du Paillon et des restanques sur les coteaux témoignent de l'activité agricole passée.

Sur les versants, les espaces boisés confèrent au secteur un caractère naturel avéré.

Une voie de chemin de fer, dont la construction remonte à la fin des années 20, remonte la vallée (ligne Nice l'Escarène- Breil, Cunéo). Une gare est implantée à Sainte-Thècle, permettant de relier le hameau en aval vers Nice et en amont vers l'Escarène par un service de TER. Ce hameau est donc un des hameaux les mieux desservis de la commune.

Enjeux globaux

Véritable site à enjeux urbain, le développement futur du hameau de Sainte-Thècle nécessite une réflexion plus poussée. Il s'agit en effet de concilier l'aménagement du hameau, tout en maintenant une qualité paysagère renforcée et une intégration harmonieuse dans l'environnement existant.

L'analyse de l'occupation actuelle du sol et la prise en compte des contraintes réglementaires ont permis de définir plusieurs enjeux et objectifs d'aménagement du site :

- √ **Affirmer la place centrale du hameau ;**
- √ **Maintenir et développer les équipements de proximité pour renforcer l'identité communale ;**
- √ **Densifier, tout en maintenant une trame urbaine aérée ;**
- √ **Contenir l'urbanisation en dehors des zones à risques et boisées ;**
- √ **Prendre en compte la protection des zones de captage pour l'approvisionnement en eau potable ;**
- √ **Préserver les perceptions visuelles sur Peillon-Village.**

2.2 - OAP sur l'aménagement de Sainte-Thècle

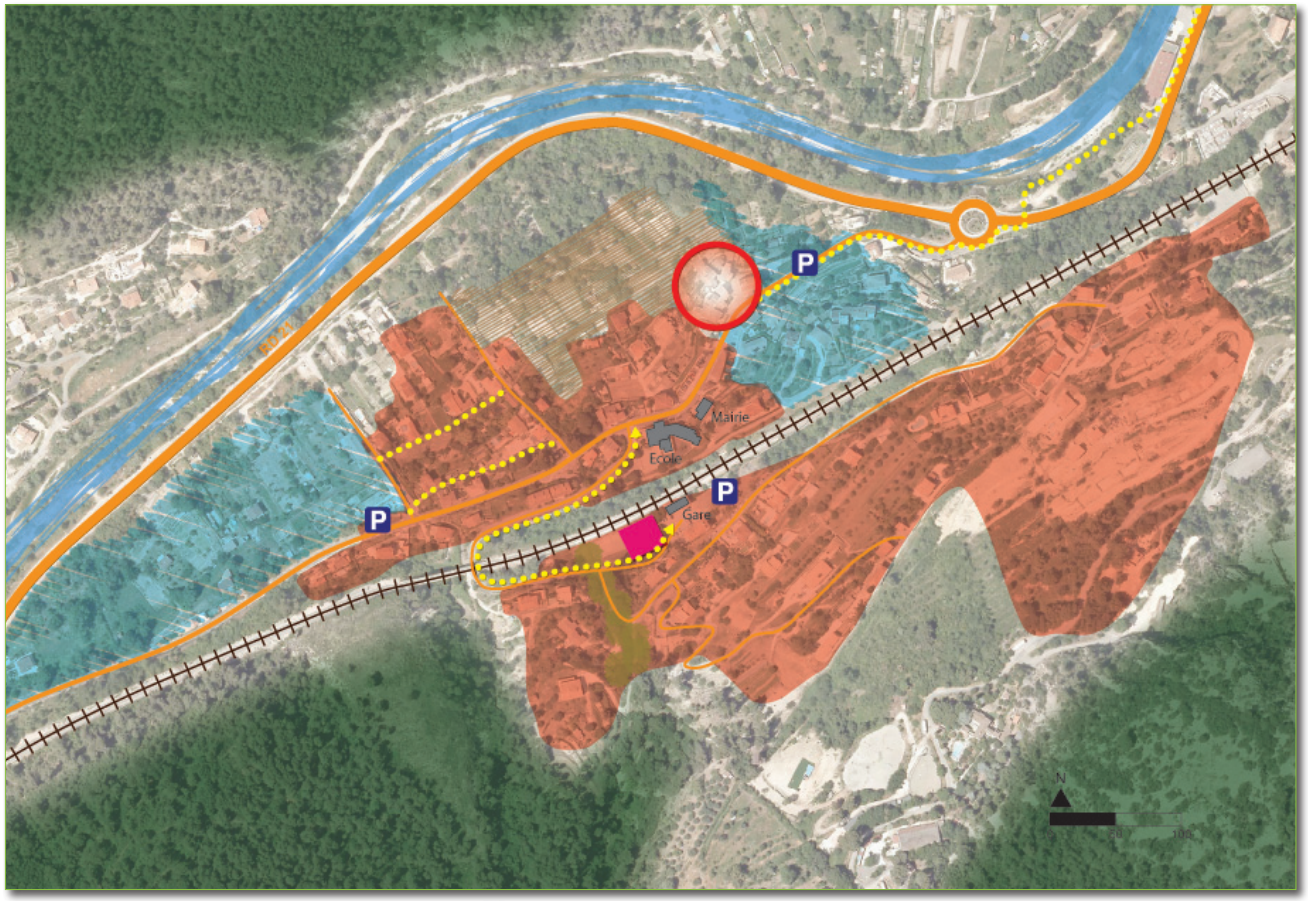
Les principes d'aménagement

Le parti d'aménagement retenu est traduit dans les orientations d'aménagement et de programmation suivantes :

- **Renforcer l'armature urbaine :**
  - Conserver le caractère architectural du hameau historique de Sainte-Thècle ;
  - Définir l'enveloppe urbaine ;
  - Densifier certains secteurs, tout en veillant à l'équilibre minéral / végétal ;
  - Promouvoir la mixité sociale ;
  - Maintenir et développer la fonction commerciale.

- **Améliorer les conditions d'accessibilité :**
  - Créer des aires de stationnements ;
  - Développer les liaisons douces.

- **Intégrer le paysage et l'environnement dans le projet d'aménagement :**
  - Maintenir les boisements et préserver les coteaux ;
  - Prendre en compte les risques naturels ;
  - Préserver la ressource en eau.



Préserver le caractère architectural du hameau historique de Sainte-Thècle

Densifier l'armature urbaine du hameau et permettre le développement de la fonction commerciale

Promouvoir une mixité sociale

Renforcer l'offre en stationnement en entrée de hameau et à proximité des transports en commun

Relier les différents équipements entre eux par des liaisons douces notamment

Prévenir des risques d'inondations, par le maintien des terres agricoles notamment

Préserver les boisements les plus significatifs et libérer l'axe des vallons

Protéger la ressource en eau

2.2 - OAP sur l'aménagement de Sainte-Thècle

La traduction réglementaire

Dans le PLU, le secteur de Sainte-Thècle bénéficie de plusieurs zonages différents, permettant la bonne mise en oeuvre des objectifs d'aménagement et des principes établis par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.
Ainsi, quand l'OAP recommande de :

√ ***Renforcer l'armature urbaine*** *en conservant le caractère architectural du hameau historique de Sainte-Thècle ; en définissant l'enveloppe urbaine ; en densifiant certains secteurs, tout en veillant à l'équilibre minéral / végétal et en promouvant la mixité sociale.*

Le PLU propose un zonage spécifique et des règles adaptés à ces différents enjeux :

→ Le hameau historique de Sainte-Thècle est classé en zone UAb et est redélimité au plus proche du bâti. Les caractéristiques architecturales d'un bâti dense sont préservées.

→ Les limites urbaines du PLU sont revues – les zones NB et NA du POS sont reclassées en grande partie en zone agricole et naturelle. L'enveloppe urbaine est redéfinie en fonction notamment du principe de continuité bâtie (loi Montagne).

→ Les secteurs urbains de Sainte-Thècle inférieur et Sainte-Thècle supérieur sont classés en zones UB et UC au PLU. Ce zonage permet d'augmenter la densité des secteurs, notamment au sud de la voie ferrée, et assure le développement urbain de Sainte-Thècle.

→ Les règles des zones urbaines imposent un coefficient de végétalisation visant à maintenir un équilibre minéral / végétal dans les secteurs urbains. Par ailleurs, des éléments de paysage sont définis sur le plan de zonage, notamment au niveau de l'axe des vallons et sur les terrains enclavés.

→ Une servitude de mixité sociale est inscrite dans le PLU, à proximité de la gare et des équipements structurants.

√ ***Améliorer les conditions d'accessibilité,*** en créant des aires de stationnements et en développant les liaisons douces.

Le PLU propose un zonage spécifique et des règles adaptés à ces différents enjeux :

→ Des emplacements sont réservés dans le PLU pour la réalisation d'aires de stationnement. A Sainte-Thècle, la commune envisage la réalisation d'un parking à proximité de la gare (ER n°13) et un deuxième sur des terrains communaux à La Rayna. Elle est par ailleurs en train de finaliser la création d'un parking au niveau du hameau historique.

→ Plusieurs emplacements réservés sont également inscrits dans le PLU pour la réalisation de liaisons piétonnes : l'ER n°6 pour la création d'un cheminement piéton entre Sainte-Thècle et les Moulins et l'ER n°9 pour la création d'un cheminement entre Sainte-Thècle (mairie) et la gare.

√ ***Intégrer le paysage et l'environnement dans le projet d'aménagement,*** en maintenant les boisements et préservant les coteaux ; en prenant en compte les risques naturels et en préservant la ressource en eau.

Le PLU propose un zonage spécifique et des règles adaptés à ces différents enjeux :

→ Les limites urbaines sont réduites par rapport au POS au profit des zones agricoles et naturelles.

→ Les boisements sont protégés par des Espaces Boisés Classés. Il en est

de même pour les vallons, protégés avec des éléments de paysage.

→ Les plans de prévention des risques naturels sont reportés sur le plan de zonage et les dispositions sont reprises dans le règlement du PLU de chaque zone.

CHAPITRE 4

MOTIFS DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES RÈGLES

1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE

Le règlement est établi conformément aux dispositions législatives et réglementaires du Code de l'Urbanisme.

Le règlement d'urbanisme du PLU se décompose en documents graphiques (plans de zonage) et un document littéral, permettant respectivement de délimiter les différentes zones et de définir les règles applicables pour chacune d'elles, conformément aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Le champ territorial du règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Peillon.

Le contenu des pièces réglementaires, fixé par les textes de loi, se compose de trois types d'outils :

- Un découpage en zones de quatre types :
  . les zones urbaines « U »
  . les zones à urbaniser « AU »
  . les zones agricoles « A »
  . les zones naturelles « N ».

  Chaque zone peut être subdivisée en secteurs.

- Des surcharges graphiques, exprimant des règles indépendamment des vocations (emplacements réservés …).

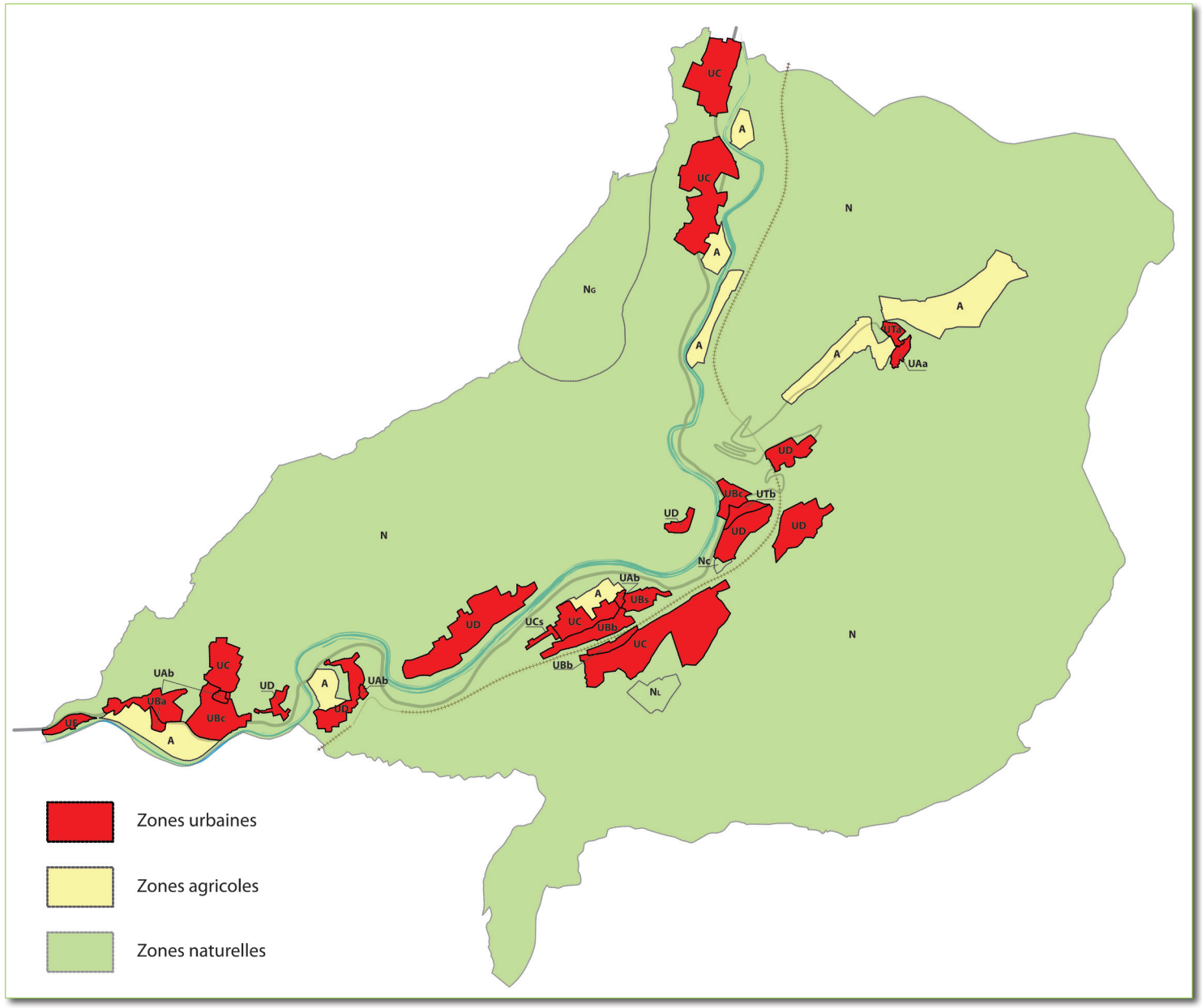
- Le règlement d'urbanisme qui fixe, à travers son document littéral, un corps de règles applicable à chacune des zones délimitées par les documents graphiques, qui se décline en 16 articles[1] :
  . **Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites
  . **Article 2** - Occupations et utilisations du sol admises à des conditions particulières
  . **Article 3** - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées
  . **Article 4** - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
  . **Article 5**[2] - Superficie minimale des terrains
  . **Article 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
  . **Article 7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
  . **Article 8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
  . **Article 9** - Emprise au sol des constructions
  . **Article 10** - Hauteur maximale des constructions
  . **Article 11** - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
  . **Article 12** - Obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement
  . **Article 13** - Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
  . **Article 14**[2] - Coefficient d'occupation du sol
  . **Article 15** - Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
  . **Article 16** - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques

[1] Dans sa rédaction en vigueur au 31.12.15 (décret du 28.12.15, article 12).
[2] Dans le respect des dispositions de la loi ALUR, les articles 5 et 14 de chaque zone sont désormais non réglementés.

Les tissus urbains se distinguent par leur morphologie et leur vocation : les modes d'implantation, les gabarits de voies, les hauteurs, les volumétries et les typologies architecturales...
Cette diversité provient également des potentialités de mutation, et prend en compte les atouts et faiblesses du territoire.

Ainsi, des règles spécifiques doivent être élaborées pour chacun de ces tissus.

La carte ci-contre présente l'ensemble des zones du Plan Local d'Urbanisme, regroupées en trois types de zones :
- les zones urbaines - U
- les zones agricoles - A
- les zones naturelles - N



Les zones urbaines (U)

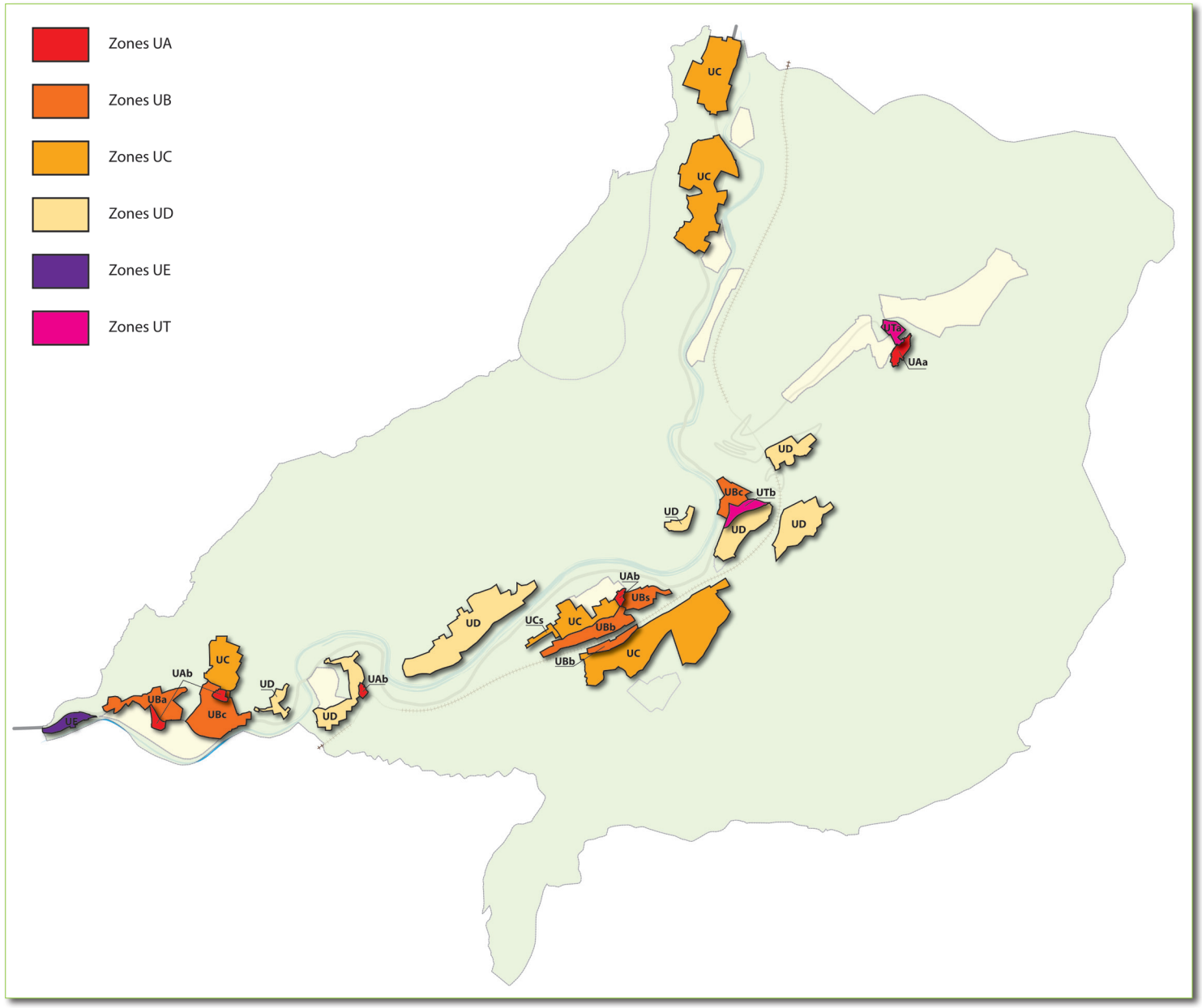
L'inscription de zones urbaines et de règles spécifiques – densité, hauteur, type de constructions admises...– permet de répondre en priorité aux objectifs du PADD : accueil de populations nouvelles, maintien des équilibres minéralisés et végétalisés dans les espaces à forte valeur paysagère, garantie d'un cadre de vie durable, urbanisation et densification des pôles déjà existants...

Il s'agit aussi de diversifier des fonctions urbaines et sociales, tout en mettant en oeuvre une urbanisation à échelle humaine, inscrite dans le cadre paysager communal.

Le zonage et les dispositions réglementaires des zones urbaines traduisent la diversité des caractéristiques morphologiques et urbaines de la commune de Peillon :

- **La zone UA** avec deux secteurs UAa et UAb, pour la préservation du caractère traditionnel et la qualité architecturale de Peillon-Village et des hameaux historiques.

- **La zone UB,** pour le développement plus dense des secteurs en continuité de certains hameaux, concourant à une



cohérence architecturale entre les nouvelles constructions et le bâti existant.
Le secteur UBa correspond à un secteur de développement urbain à Borghéas.
Le secteur UBb correspond à un secteur de développement urbain à Sainte-Thècle.
Le secteur UBc correspond aux zones de Borghéas et des Moulins.
Le secteur UBs correspond au secteur concerné par les périmètres de protection des sources.

- **La zone UC**, pour le développement moyennement dense des secteurs urbains.
  Le secteur UCs correspond au secteur concerné par les périmètres de protection des sources.

- **La zone UD** et ses caractéristiques de secteur pavillonnaire, qui nécessite un équilibre minéral / végétal.

- **La zone UE**, dont la vocation économique et artisanale est spécifique.

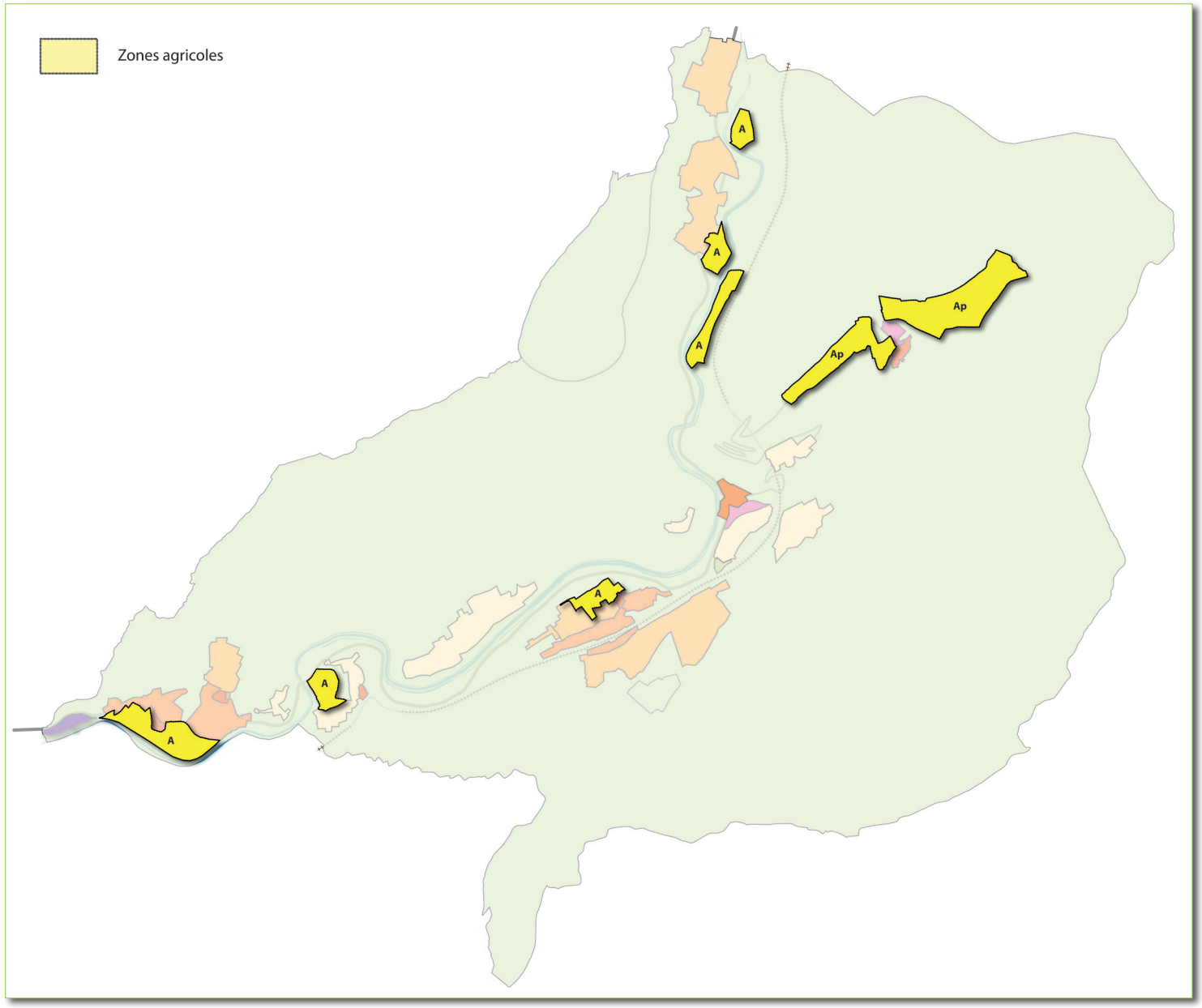
- **La zone UT** et ses deux secteurs UTa et UTb, qui correspond aux activités touristiques.

Les zones agricoles (A)

Les zones agricoles concernent les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. L'activité agricole assure plusieurs fonctions à l'échelle du territoire communal : fonction économique, paysagère et de gestion des risques.

Il s'agit donc de préserver ces espaces de toute urbanisation et de permettre leur valorisation, tout en répondant aux objectifs du PADD.

Deux secteurs spécifiques – Ap – sont identifiés à proximité de Peillon-Village. Leur proximité avec le centre historique leur confère une protection supplémentaire.

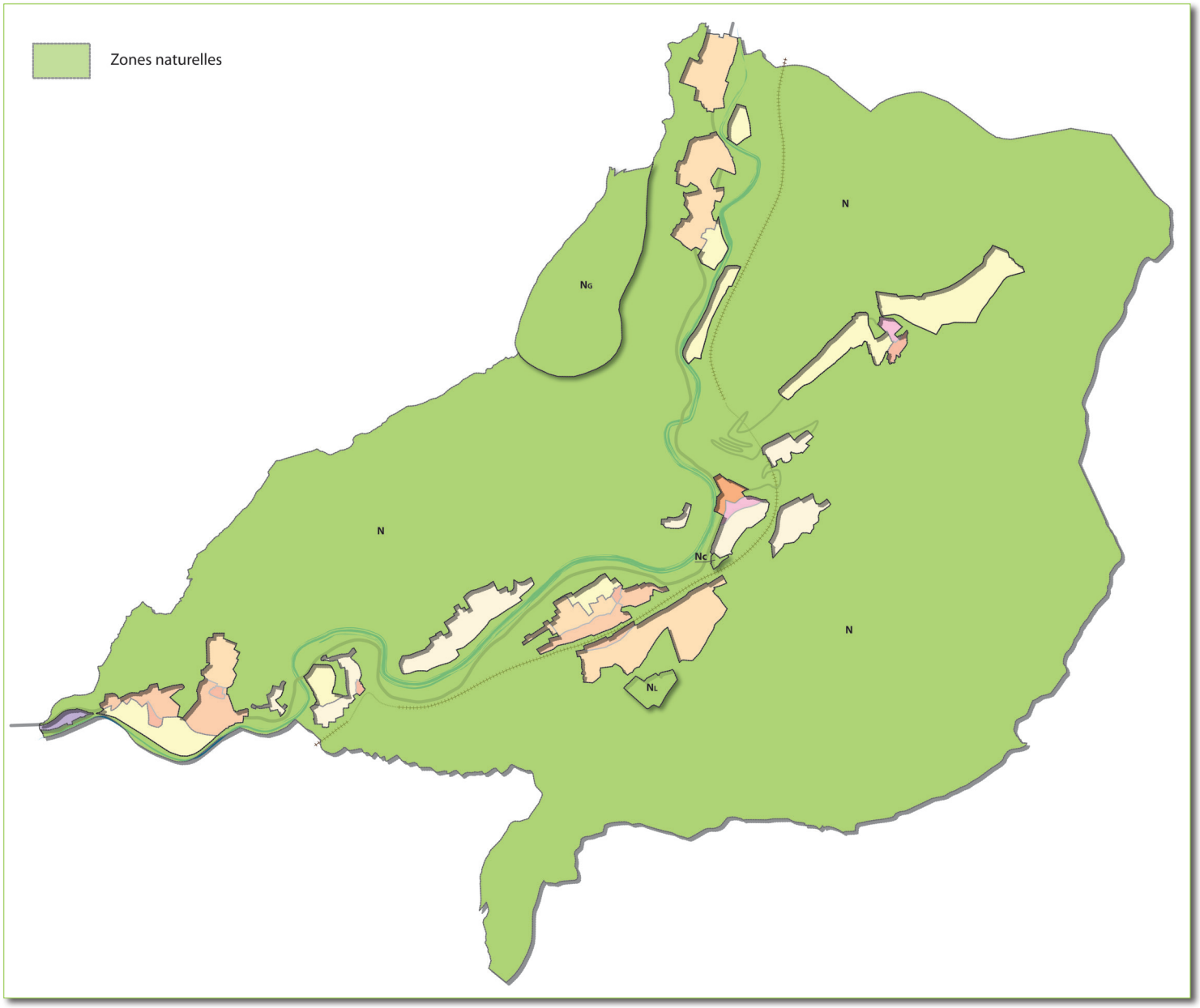


Les zones naturelles (N)

Les zones naturelles désignent les espaces naturels de la commune de Peillon. Ce sont des espaces dotés d'une forte valeur paysagère et environnementale.

La zone N concernée regroupe ainsi les grandes entités naturelles identitaires du grand paysage.

Les dispositions réglementaires et le zonage s'assureront, conformément aux objectifs du PADD, de protéger l'intégralité de ces espaces.
Des zones naturelles spécifiques ont été créées afin de répondre à certaines particularités territoriales – Nc pour le cimetière, NG pour la carrière ou encore NL pour les activités équestres.



2.1 - Les zones urbaines

La zone UA
– Peillon-Village et les hameaux –

La zone UA couvre l'entité Peillon-Village (secteur UAa) et les différents hameaux dont le caractère traditionnel et le patrimoine sont à préserver et à mettre en valeur (secteurs UAb) :

- Borghéas inférieur (secteur UAb n°1),
- Borghéas supérieur (secteur UAb n°2),
- Châteauvieux (secteur UAb n°3),
- Sainte-Thècle (secteur UAb n°4).

Il s'agit de zones urbaines très denses, bâties en ordre continu à l'alignement des voies. Le PLU confirme la fonction résidentielle et de centralité d'une part, et le caractère patrimonial d'autre part.

La zone UA participe aux orientations du PADD suivantes :

√ ***Protéger et mettre en valeur les espaces et sites patrimoniaux et paysagers remarquables, porteurs de l'identité communale.***

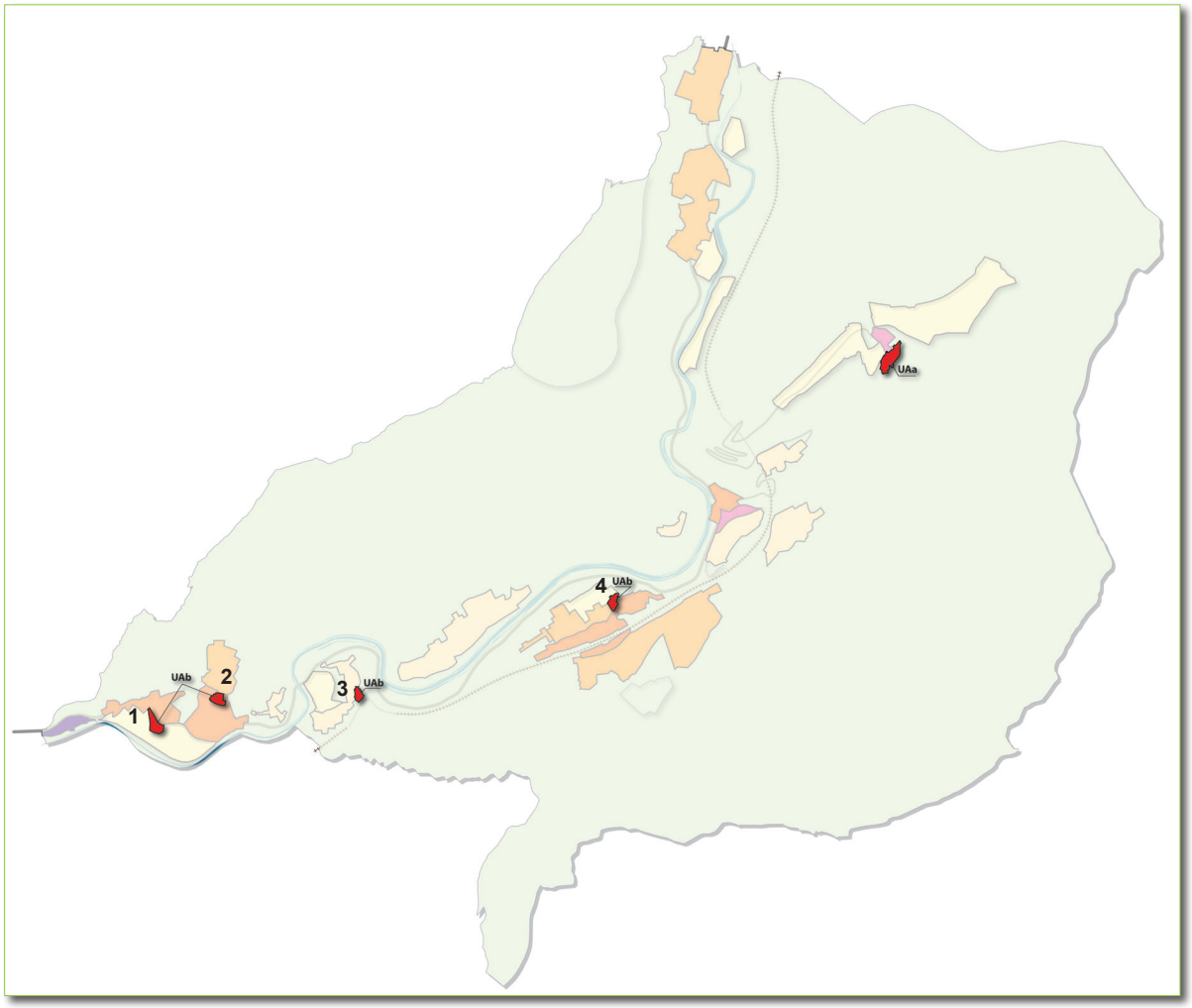
→ Classement spécifique des sites identitaires au plus proche du bâti.

√ ***Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti dégradé et vacant de Peillon-Village.***

→ Constructions à usage d'habitation autorisées.

√ ***Renforcer la centralité de certains quartiers, hameaux et lieux-dits.***

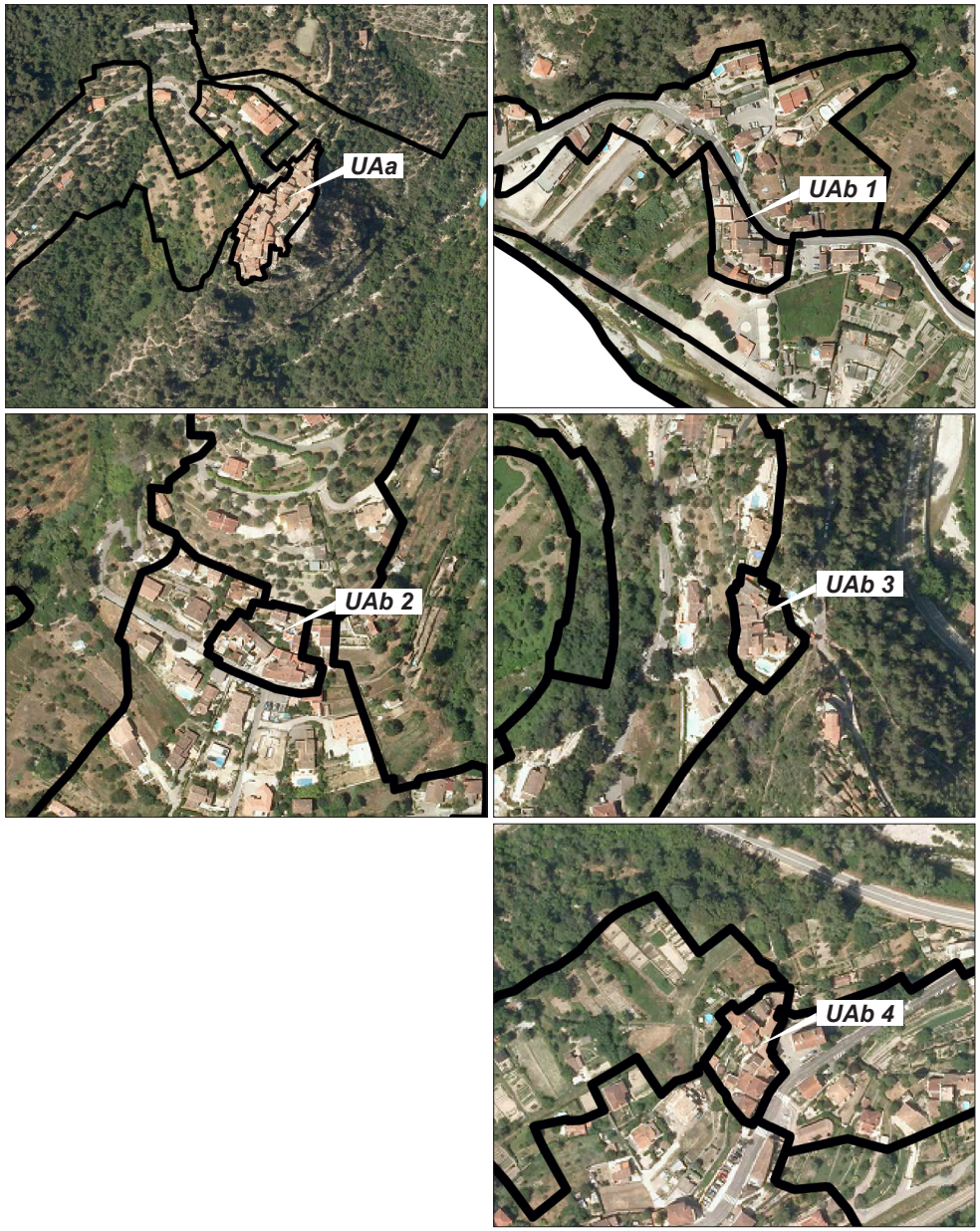
→ Classement spécifique des hameaux et constructions à usage d'habitation autorisées.



2.1 - Les zones urbaines

√ ***Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et développer la ville sur la ville.***

→ Délimitation des hameaux et de Peillon-Village au plus proche de l'enveloppe urbaine existante.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

- **Le secteur UAa**

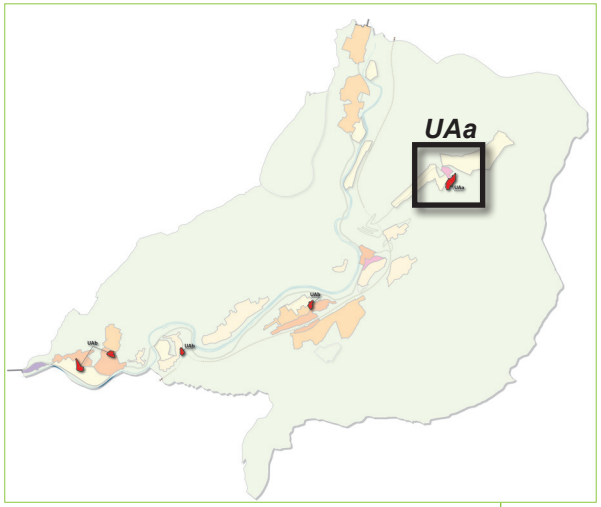
Cette entité correspond au village historique de Peillon. Elle est destinée à accueillir essentiellement des constructions à usage d'habitations.
Le secteur UAa délimite l'enveloppe existante, composée de constructions très denses, un lacis de ruelles, concentrées en promontoire autour de l'église et formant un village perché.

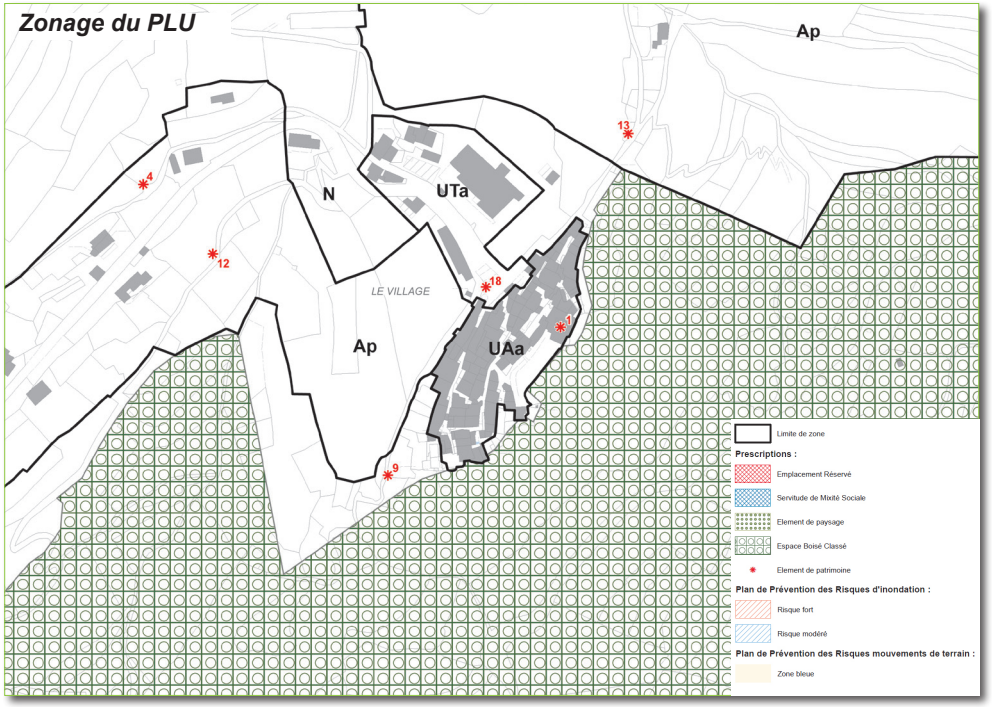
Peillon-Village bénéficie d'un classement en site inscrit et est soumis à une servitude des monuments historiques.

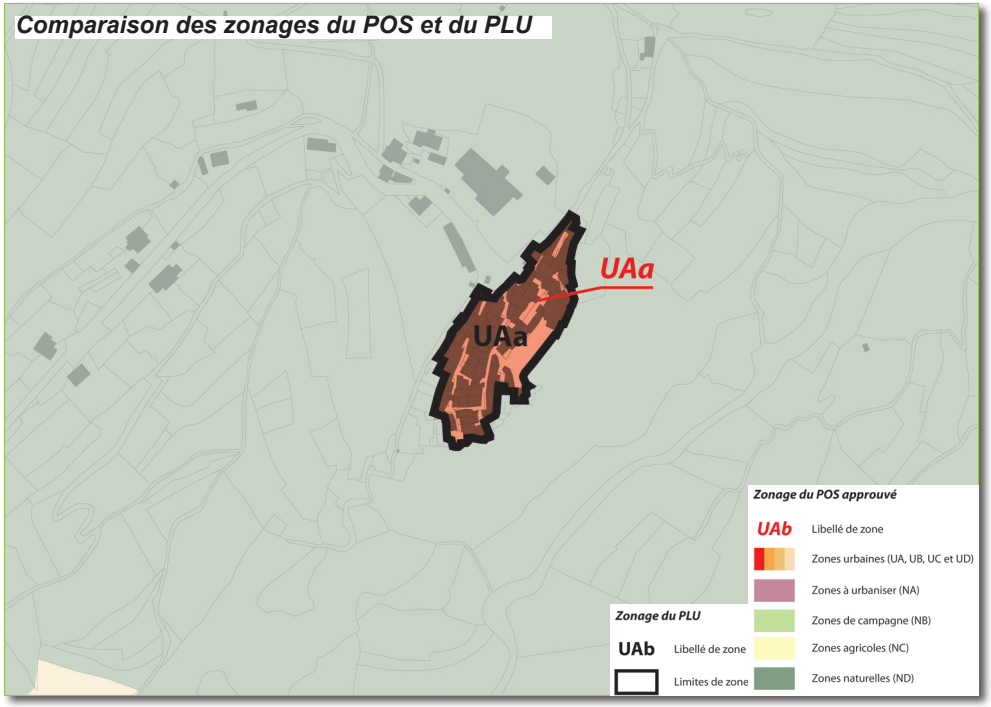
Le tissu urbain du vieux village a peu évolué et évoluera peu dans le cadre du PLU. Les limites du secteur UAa sont inchangées par rapport au POS approuvé et couvrent le centre historique selon le tracé des limites dessinées par le bâti.

La superficie de ce secteur au POS et au PLU, est de 0,52 hectares.

L'Église Sainte-Sauveur est identifiée sur le zonage du PLU comme élément de patrimoine remarquable (n°1) ; elle est inscrite dans l'inventaire annexé au règlement de PLU.







2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

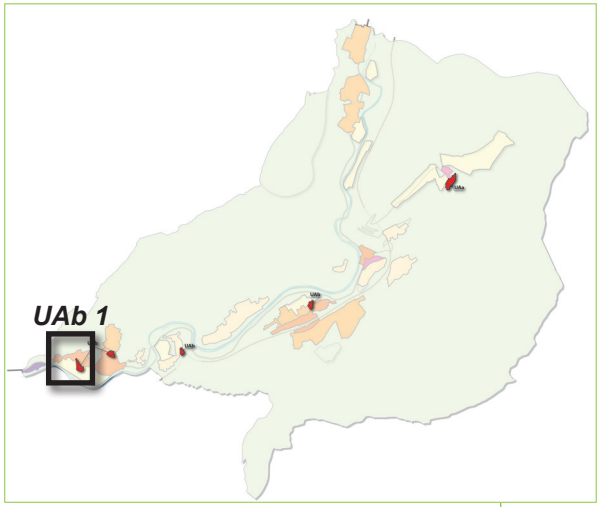
- **Le secteur UAb de Borghéas inférieur (n°1)**

Cette entité correspond au hameau historique de Borghéas. Autrefois « Li Berghéa », il s'agit, avec le hameau de Borghéas supérieur, du premier hameau d'importance à l'entrée de la commune. Le hameau se situe entre le lit du Paillon Est et la RD 21.

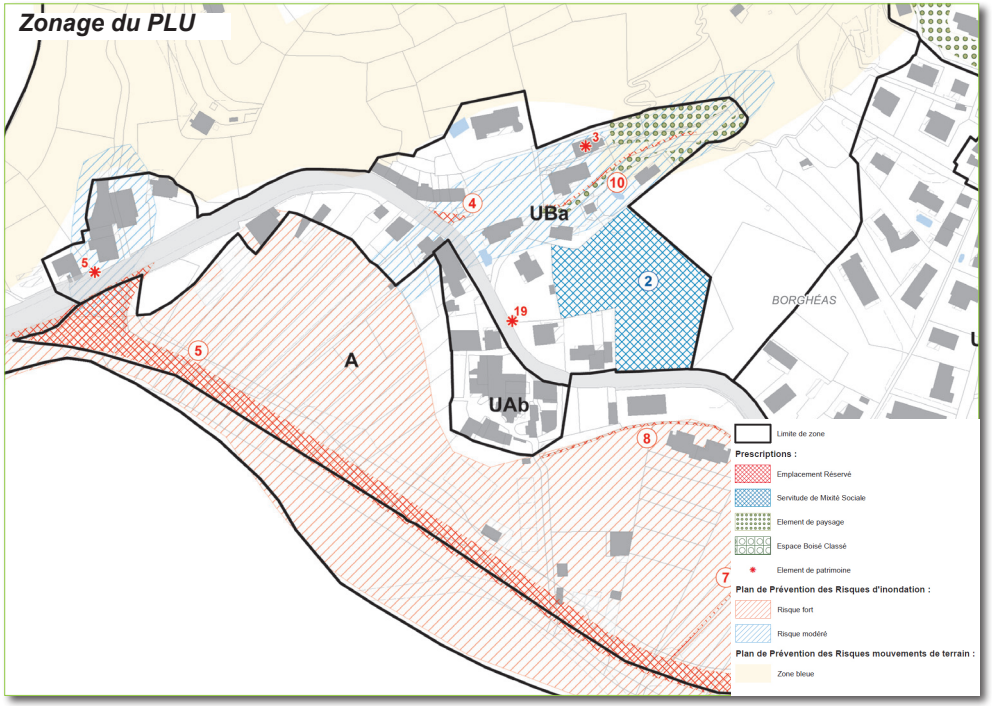
Le secteur UAb est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitations, des services et des commerces de proximité. Il délimite l'enveloppe urbaine existante, composée de constructions très denses.

Le tissu urbain du hameau a peu évolué et évoluera peu dans le cadre du PLU. Les limites du secteur UAb sont inchangées par rapport au POS approuvé et couvrent le hameau historique selon le tracé des limites dessinées par le bâti.

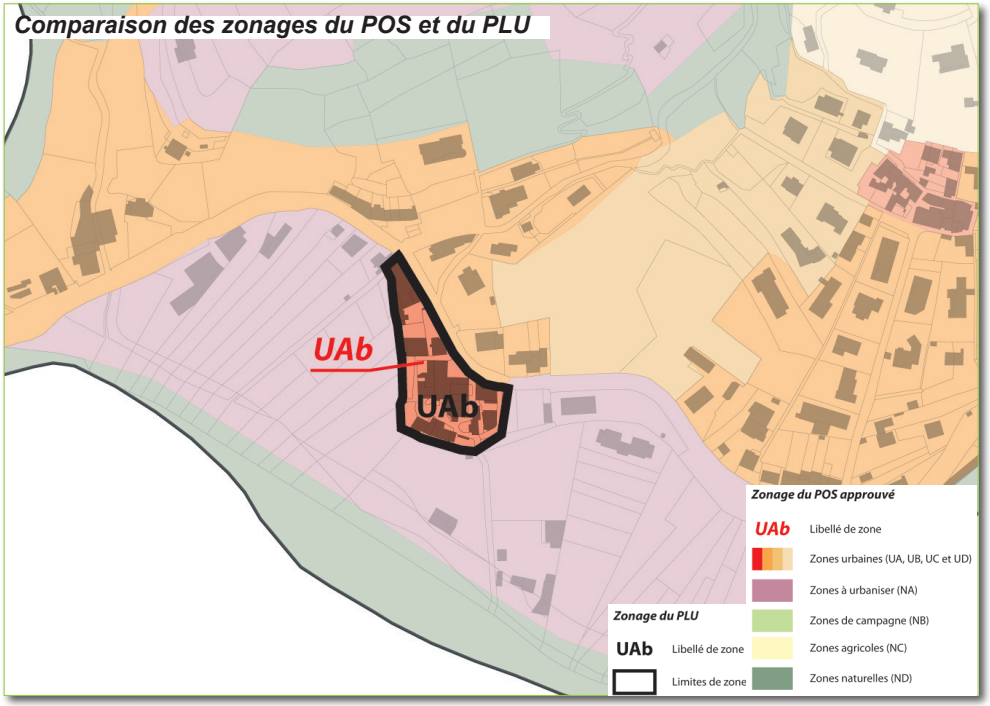
La superficie de ce secteur, au POS et au PLU, est de 0,32 hectares.



Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

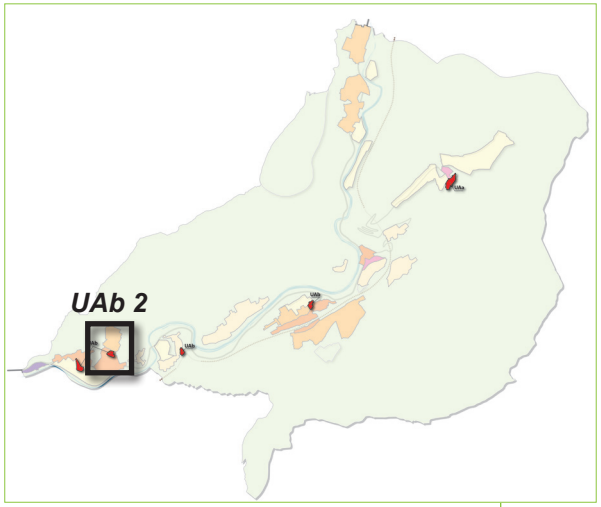
- **Le secteur UAb de Borghéas supérieur (n°2)**

Cette entité correspond à la deuxième partie du hameau historique de Borghéas. Autrefois « Li Berghéa », il s'agit, avec le hameau de Borghéas inférieur, du premier hameau d'importance à l'entrée de la commune. Le hameau se situe au dessus de la RD 21, à flanc de coteaux.

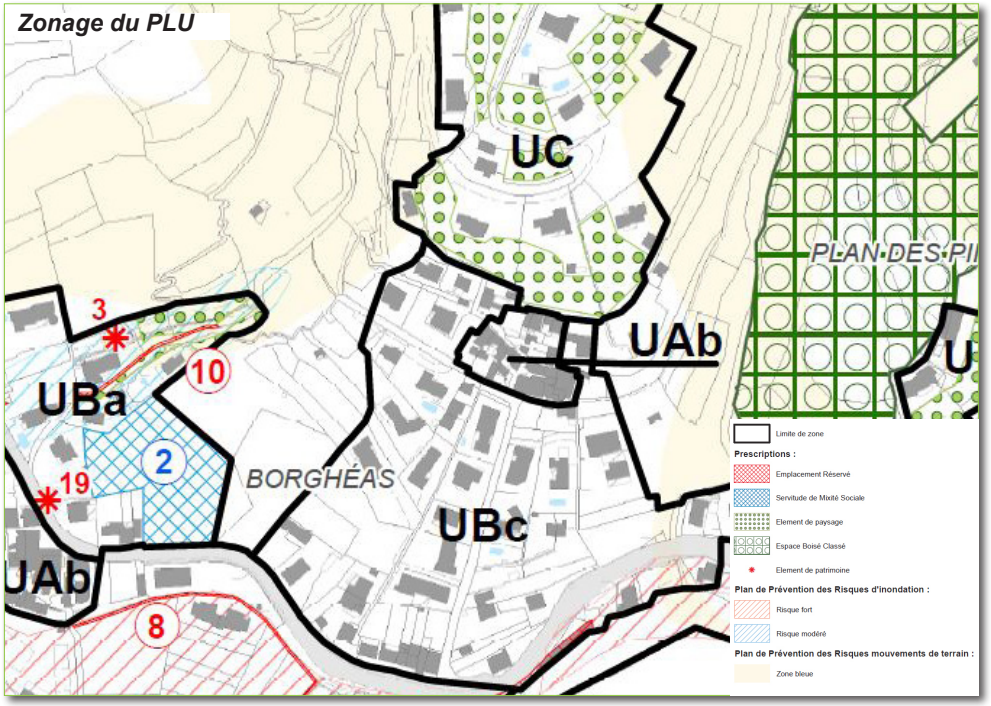
Le secteur UAb est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitations, des services et des commerces de proximité. Il délimite l'enveloppe urbaine existante, composée de constructions très denses.

Le tissu urbain du hameau a peu évolué et évoluera peu dans le cadre du PLU. Les limites du secteur UAb sont inchangées par rapport au POS approuvé et couvrent le hameau historique selon le tracé des limites dessinées par le bâti.

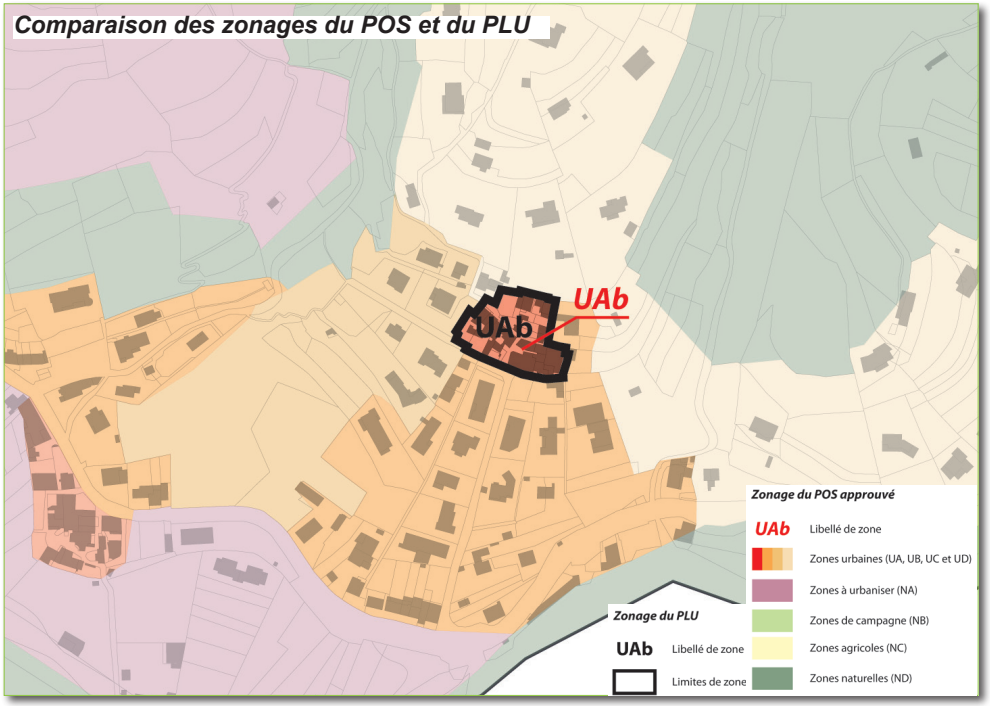
La superficie de ce secteur, au POS et au PLU, est de 0,22 hectares.



Zonage du PLU



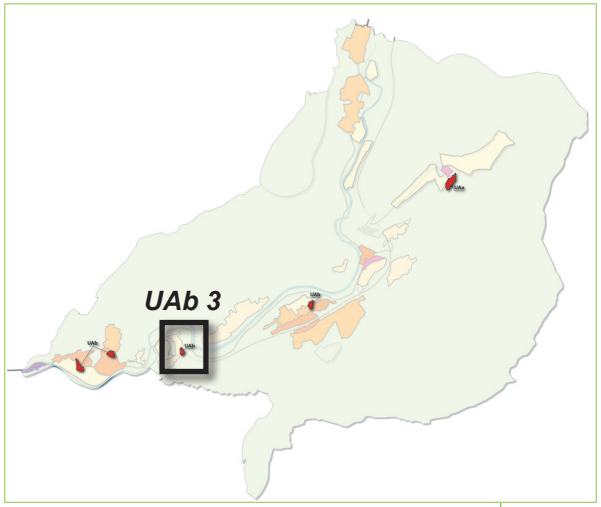
Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

- **Le secteur UAb de Châteauvieux (n°3)**



Cette entité correspond au hameau historique de Châteauvieux. Elle est situé sur un promontoire, à flanc de coteaux, au dessus du Paillon.

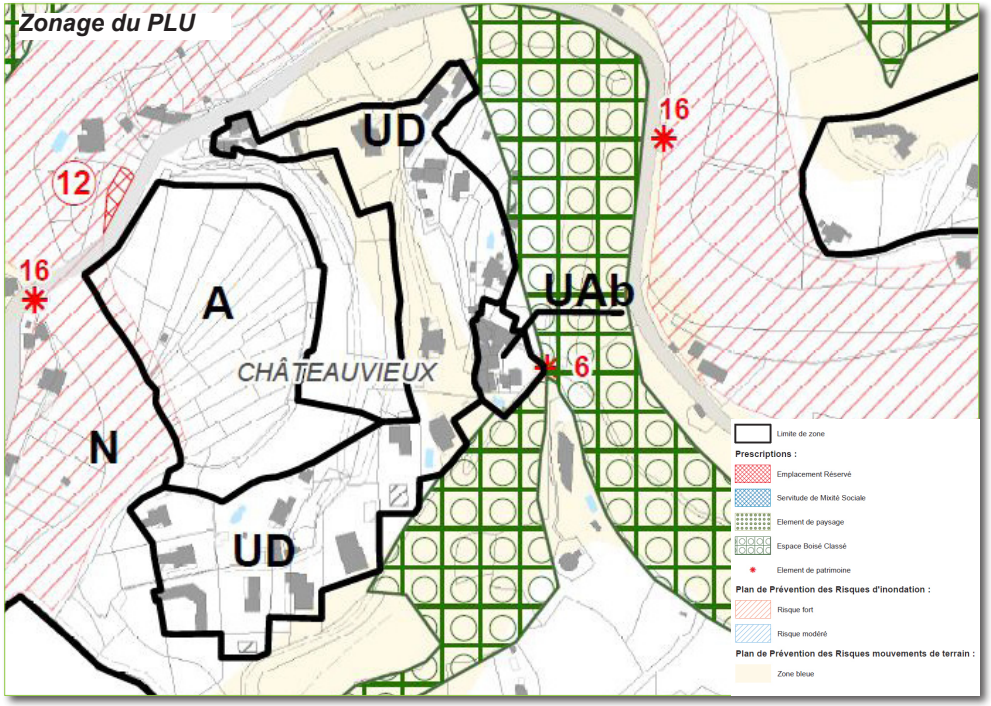
Le secteur UAb est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitations, des services et des commerces de proximité. Il délimite l'enveloppe urbaine existante, composée de constructions très denses.

Le tissu urbain du hameau a peu évolué et évoluera peu dans le cadre du PLU. Les limites du secteur UAb sont inchangées par rapport au POS approuvé et couvrent le hameau historique selon le tracé des limites dessinées par le bâti.

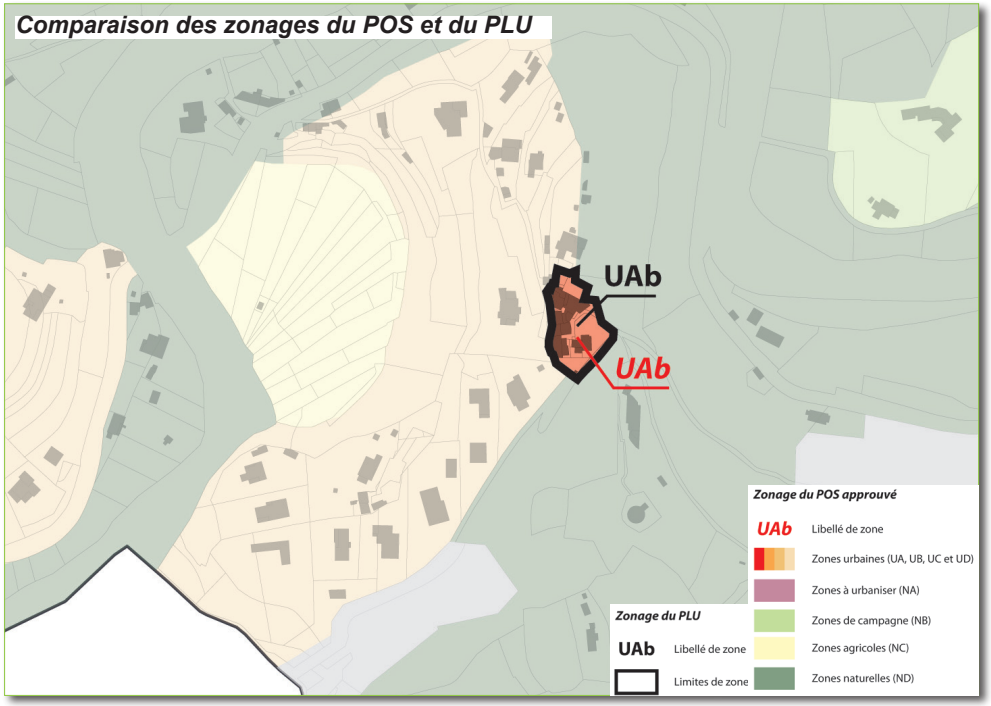
La superficie de ce secteur, au POS et au PLU, est de 0,15 hectares.

L'oratoire de Châteauvieux est identifié sur le zonage du PLU comme élément de patrimoine remarquable (n°6) ; il se situe en limite de la zone UAb.
Cet élément est inscrit dans l'inventaire annexé au règlement de PLU.

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

- **Le secteur UAb de Sainte-Thècle (n°4)**

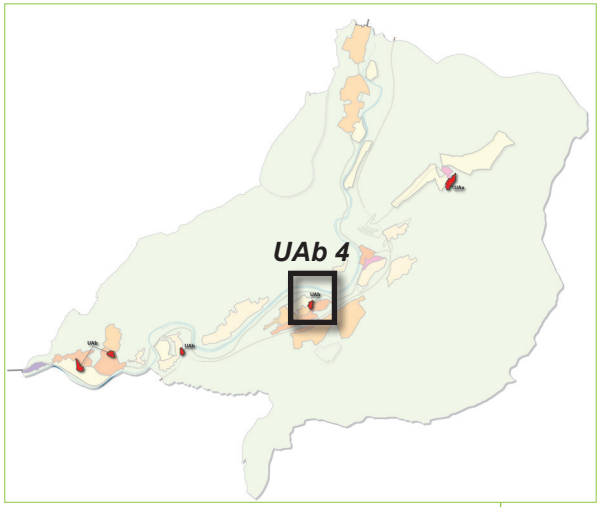
Cette entité correspond au hameau historique de Sainte-Thècle. Elle est situé le long de l'ex RD 21, au pied du remblai de la voie ferrée.

Le secteur UAb est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitations, des services et des commerces de proximité. Il délimite l'enveloppe urbaine existante, composée de constructions très denses.

Le secteur est par ailleurs concerné par le périmètre de protection rapprochée des sources de Sainte-Thècle et par des principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Sainte-Thècle.

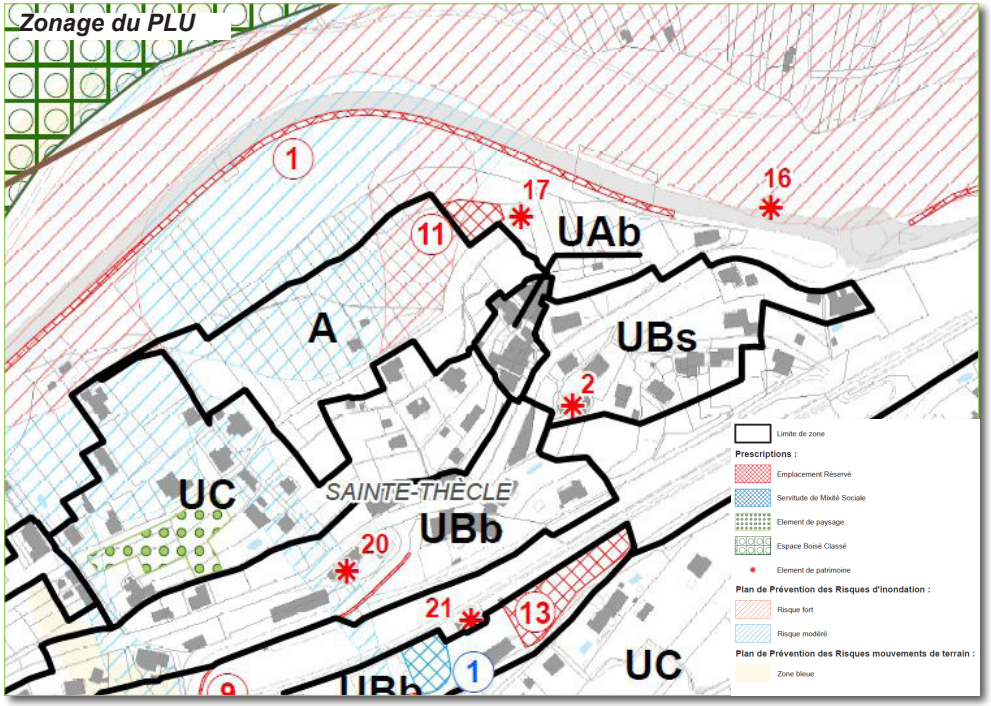
Le tissu urbain du hameau a évolué dans le cadre du PLU. Les limites du secteur UAb ont été modifiées et réduites pour suivre le tracé des limites dessinées par le bâti. Les jardins et espaces non bâtis au nord du secteur sont déclassés en zone agricole.

La superficie de ce secteur, au POS était de 0,28 hectares. Elle est de 0,19 hectares au PLU.

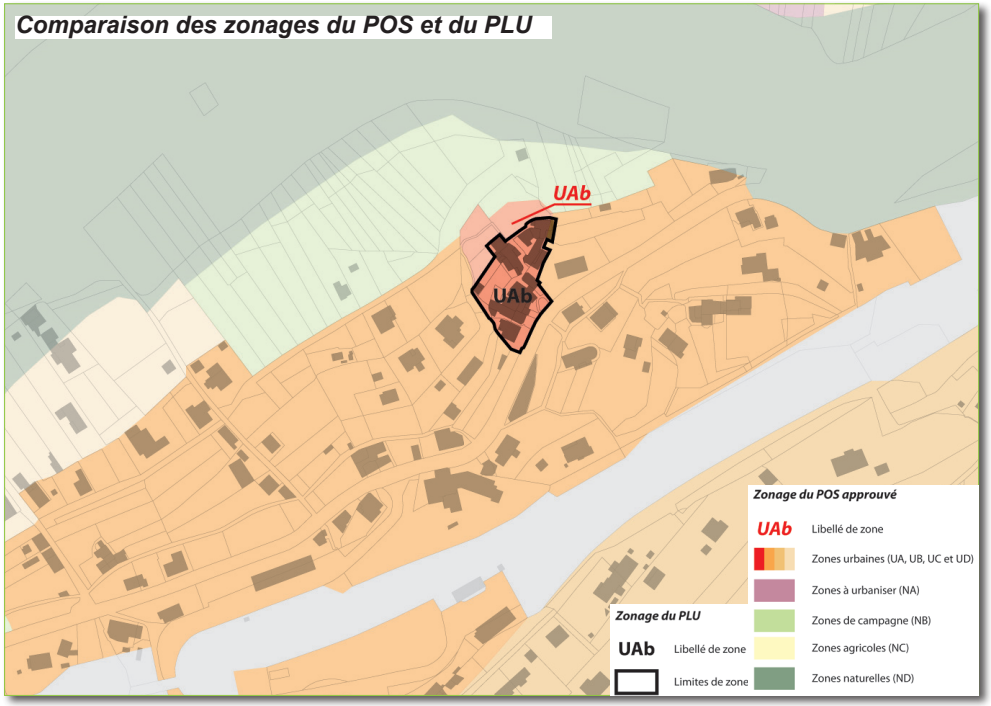


Les modifications apportées par le changement de zonage n'ont pas d'incidences sur les capacités de développement du secteur, compte tenu des prescriptions associées au périmètre de protection rapprochée.

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



La zone UA
– Peillon-Village et les hameaux –

• Dispositions réglementaires de la zone UA

Les règles édictées correspondent à la nature du tissu urbain et aux caractéristiques du centre historique et des hameaux. Elles visent à assurer le maintien et la préservation de l'organisation morphologique et de la typologie architecturale.
Les dispositions réglementaires de la zone UA ont très peu changées depuis le POS.

Articles UA1 et UA2 - Occupations et utilisations du sol

Ces deux articles visent à maintenir la destination et les fonctions dominantes du village et des hameaux. Il s'agit de conserver le caractère patrimonial et les fonctions résidentielles qui les caractérisent. Toutes les occupations et utilisations du sol pouvant nuire à leur identité sont interdites.

Dans un objectif de mixité des fonctions urbaines, le PLU autorise toutes les occupations liées à la vie quotidienne : habitat, commerces, équipements collectifs, services...

Par ailleurs, le règlement du PLU rappelle que la zone UA est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Sainte-Thècle et que les occupations et utilisations doivent être compatibles avec ses principes d'aménagement.

Articles UA3 et UA4 - Accès et desserte

En raison du caractère urbaine de la zone UA, les constructions doivent être desservies par une voie publique ou privée qui offre une configuration suffisante pour assurer une accessibilité sécurisée.

De même, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement et doivent permettre la collecte et l'écoulement des eaux pluviales. Afin de préserver le caractère patrimonial de Peillon-Village et des hameaux, le raccordement des réseaux de distribution d'électricité, de télécommunication, etc, devront être enterrés lorsque cela est possible techniquement.

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Article UA6 et UA7 - Recul et alignement

Afin de maintenir les caractéristiques du bâti ancien et d'un village perché et de préserver un ordre continu, les constructions et les reconstructions de Peillon-Village (secteur UAa) doivent respecter l'alignement du bâti existant. Pour les constructions nouvelles dans les hameaux (secteurs UAb), il est imposé une implantation à l'alignement ou à deux mètres maximum afin de respecter l'ordonnancement du bâti des vieux villages provençaux.

Quant aux implantations en limites séparatives, les constructions devront s'implanter à l'alignement des bâtiments existants.

Article UA8 et UA9 - Alignement et emprise au sol des constructions

En raison de la très forte densité urbaine de cette zone, ces articles ne sont pas réglementés.

Article UA10 - Hauteur des constructions

Afin de maintenir la morphologie existante du village et des hameaux, la hauteur maximale est celle fixée par rapport au bâtiment limitrophe le plus élevé. Dans

le cadre d'une reconstruction, il est possible d'augmenter la hauteur de plus ou moins 50 cm par rapport au bâtiment initial.

Article UA11 - Aspect extérieur des constructions

En raison du caractère patrimonial de la zone, des caractéristiques du bâti et du classement de Peillon-Village en site inscrit, l'article UA11 fixe des règles précises et strictes en matière d'aspect extérieur des constructions. Ces règles correspondent aux spécificités de l'architecture.

Article UA12 et UA13 - Gestion du stationnement, espaces libres et plantations

En raison du caractère urbain dense du centre ancien, il n'est pas fixé de règles ni en matière d'aires de stationnement ni en ce qui concerne les espaces libres et plantations.

Article UA14 - Coefficient d'occupation des sols

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Article UA15 et UA16 - Performances environnementales des constructions et numérique

Ces articles ne sont pas réglementés.

2.1 - Les zones urbaines

La zone UB

– Extension des hameaux et urbanisation dense –

La zone UB correspond aux extensions des hameaux et à l'urbanisation dense. Elle couvre plusieurs secteurs, dont la densité admise varie :

- Le secteur UBa, à Borghéas, où une urbanisation plus importante sera permise
- Le secteur UBb à Sainte-Thècle
- Le secteur UBc de Borghéas et des Moulins.
- Un secteur UBs concerné par un périmètre de protection des sources de Sainte-Thècle et par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Sainte-Thècle.

Les zones UB sont des zones urbaines denses, bâties de manière générale de façon groupée. Elles constituent des zones de densification en raison notamment de leur proximité avec les axes de communication, leur niveau d'équipement (écoles à proximité, arrêts de bus...) et leur urbanisation.

La mise en oeuvre de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), au travers notamment de la suppression des superficies minimales constructibles (article 5) et des coefficients d'occupation des sols (article 14), vient considérablement modifier les perspectives d'évolution des espaces urbains. La disparition de ces règles entraîne une constructibilité importante des terrains, pas toujours compatible avec le niveau d'équipement ou les caractéristiques paysagères. Les limites des zones UB sont donc revues depuis l'approbation du POS.

Le PLU confirme la fonction de centralité d'une part de ces

nouveaux espaces et leur développement d'autre part.

La zone UB participe par ailleurs aux orientations du PADD suivantes :

√ ***Prévoir l'évolution des quartiers résidentiels existants [...] en cohérence avec leur niveau de desserte et d'équipement et en garantissant l'équilibre entre bâti et végétal.***

→ Délimitation des secteurs en zone UB en fonction de leur niveau d'équipement, de desserte et de l'urbanisation existante.

→ Inscription de dispositions réglementaires permettant de maintenir des espaces de respiration.

√ ***Déterminer le potentiel constructible des zones déjà urbanisées, afin d'optimiser une densification de l'espace.***

→ Analyse des potentialités de développement des secteurs UB permettant de fixer des dispositions réglementaires adéquates pour répondre aux besoins de la commune.

√ ***Renforcer la centralité de certains quartiers, hameaux et lieux-dits.***

→ Classement spécifique des quartiers.

√ ***Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements liés à la vie quotidienne.***

√ ***Recherché un partage équilibré et sécurisé de l'espace public.***

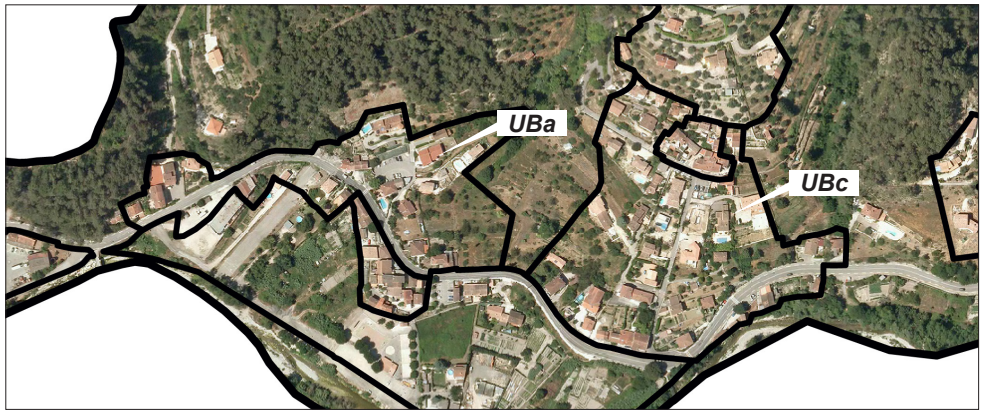
√ ***Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements.***

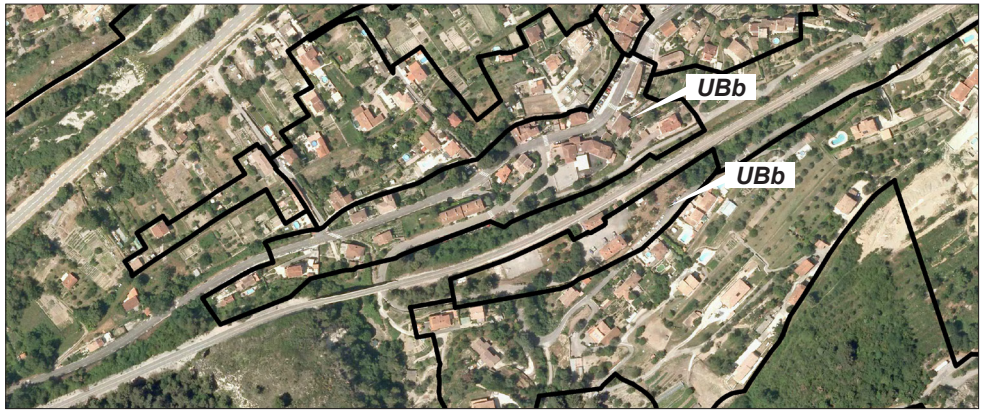
→ Inscription d'emplacements réservés.

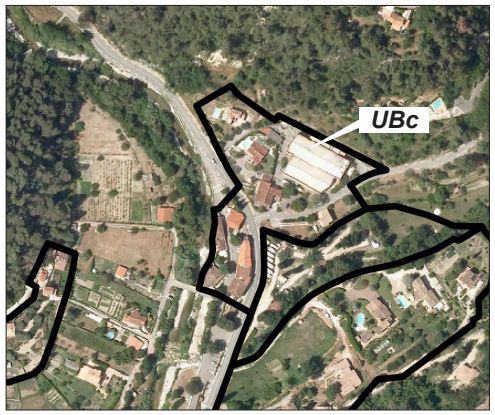
√ ***Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et développer la ville sur la ville.***

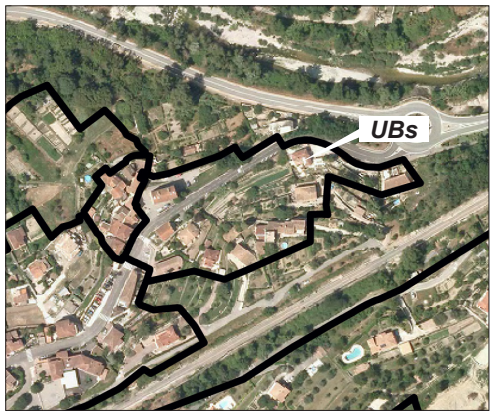
→ Délimitation des secteurs UB en cohérence avec les dispositions de la loi Montagne.

→ Réduction de l'emprise urbaine et densification des secteurs.









2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

- **Le secteur UBa de Borghéas**

Le secteur UBa de Borghéas correspond à l'extension du hameau UAb au sud de la RD 21.

Le secteur UBa est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitations, des services et des commerces de proximité et fait l'objet d'un développement urbain.

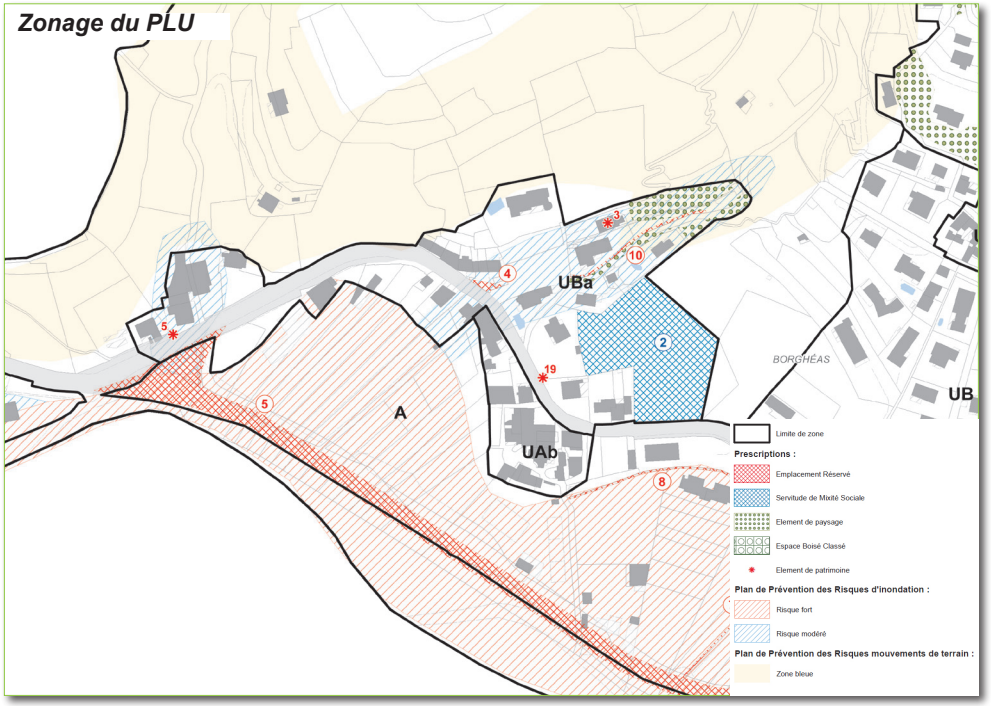
Il est issue d'un redécoupage et regroupement des zones UB, UC et NA du POS. En effet, le secteur UBa du PLU correspond à un objectif d'uniformité et de développement d'une urbanisation continue le long de la RD 21. Il s'agit également de créer une nouvelle centralité, par des densités plus importantes.

Pour ce faire :

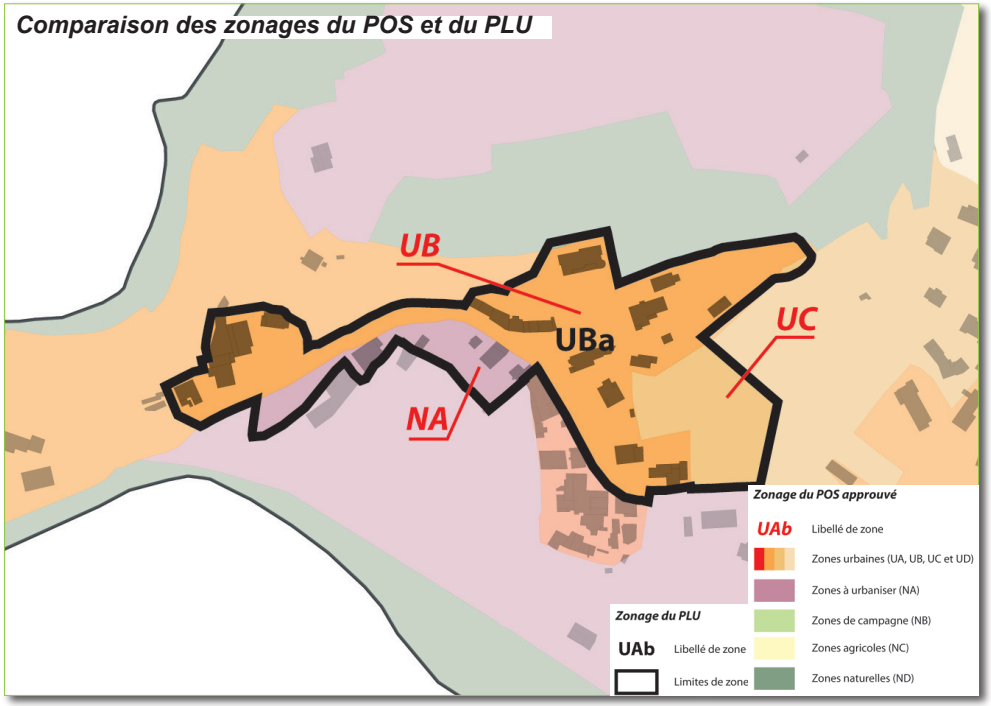
- Une partie de la zone UC du POS est reclassée en secteur UBa au PLU. Il s'agit des terrains situés en contrehaut de la RD 21. Afin de garantir la constructibilité et la mixité urbaine de ces terrains, une servitude de mixité sociale est inscrite.
  Pour cet espace, la densité est augmentée environ de 3 fois (COS de UC à 0,15 au POS - CES de UBa à 25 % au PLU).

- Les limites de la zone UB du POS sont redéfinies – les parcelles en discontinuité (au titre notamment de la loi Montagne) sont déclassées.

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

- Les constructions et aménagements situés à droite de la RD 21 en entrée de ville, classés en zone NA au POS, sont intégrés dans le secteur UBa du PLU, de manière notamment à pouvoir requalifier l'entrée de ville.

Par ailleurs, le secteur UBa fait l'objet de plusieurs prescriptions particulières pour :

- La réalisation de projets d'aménagement :
  - . Un emplacement réservé pour « Dégagement de la visibilité sur la RD 21 - Place Auguste Millo » (ER n°4).
  - . Un emplacement réservé pour « Cheminement à Borghéas » (ER n°10).
  - . Une servitude de mixité sociale (SMS n°2).

- Une protection environnementale et patrimoniale :
  - . Des éléments de paysage (au titre du L.151-19 et L.151-23), principalement le long du vallon. Ces éléments visent à limiter des risques naturels et assurent un équilibre minéral / végétal.
  - . La chapelle Saint-Joseph à Borghéas est identifiée sur le zonage du PLU comme élément de patrimoine remarquable (n°3).
  - . L'oratoire de Borghéas est identifié sur le zonage du PLU comme élément de patrimoine remarquable (n°5).
  - . Le lavoir de Borghéas est identifié sur le zonage du PLU comme élément de patrimoine remarquable (n°19).
    Ces trois derniers éléments sont inscrits dans l'inventaire annexé au règlement de PLU.

La superficie de ce nouveau secteur UBa est de 2,18 hectares.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

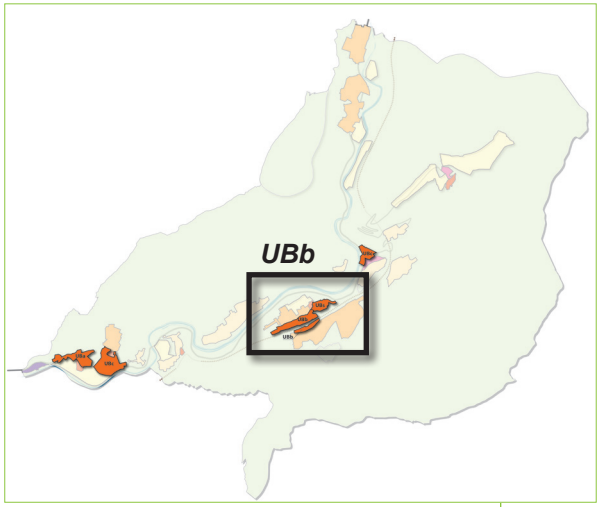
- **Les secteurs UBb de Sainte-Thècle**

Le secteur UBb de Sainte-Thècle est situé de part et d'autre de la voie ferrée et de la RD 21, en extension du hameau historique.

Le secteur est concerné par des principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Sainte-Thècle.

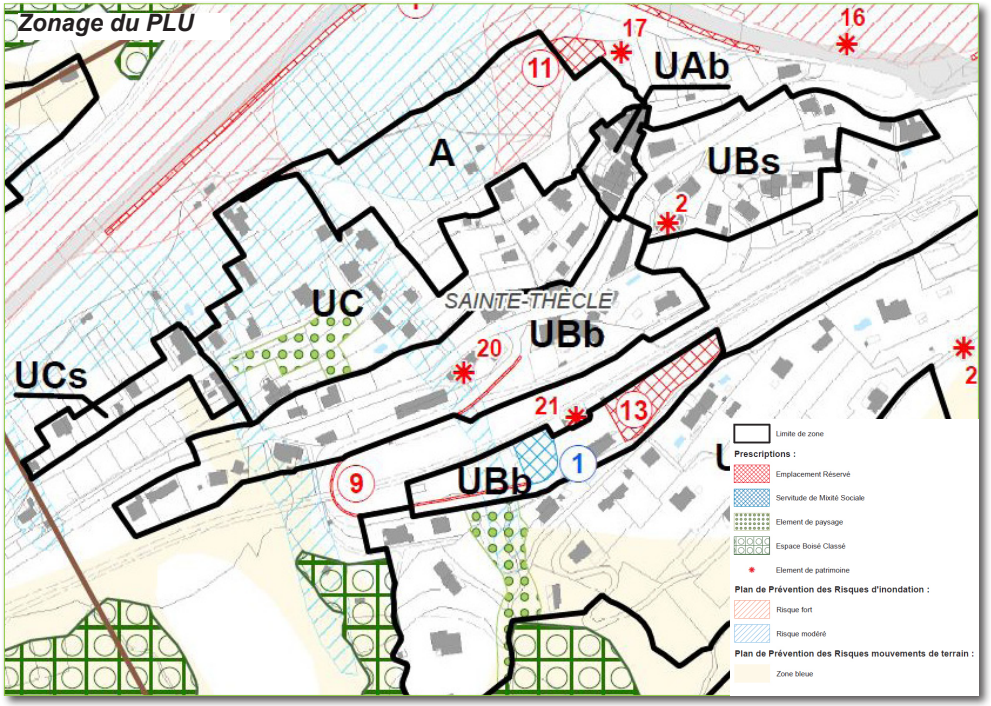
Il est issue du reclassement de la zone UB du POS. Il s'agit de maintenir le développement urbain de Sainte-Thècle et d'affirmer son rôle de centralité.
Un partie de la zone UG du POS est également réintégrée à la zone UB. Cela permet d'intégrer la gare ferroviaire et le projet de parking lié à la centralité.

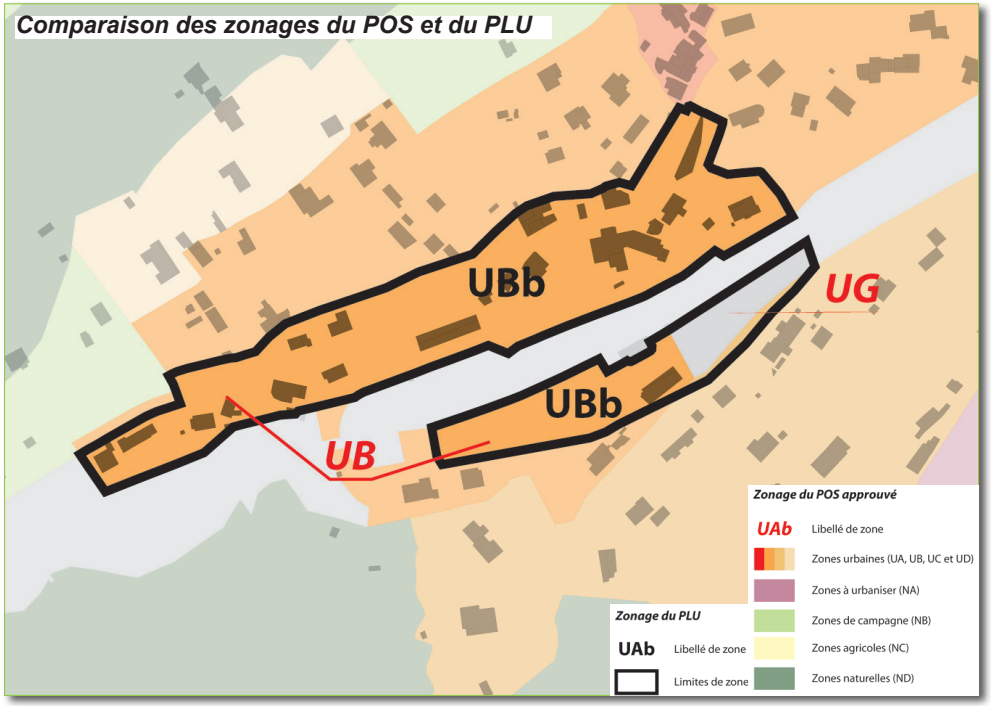
La superficie totale de ce secteur est de 2,7 hectares.



Par ailleurs, le secteur est concerné par plusieurs prescriptions particulières :

- La réalisation de projets d'aménagement :
  . Un emplacement réservé pour la « création d'un cheminement entre Sainte-Thècle et la gare » (ER n°9).
  . Un emplacement réservé pour « aire de stationnement - Gare de Sainte-Thècle » (ER n°13).
  . Une servitude de mixité sociale pour permettre la réalisation de logements locatifs sociaux (SMS n°1). Une majoration de l'emprise au sol est autorisée sur ce secteur (au titre du L.151-28 2°).

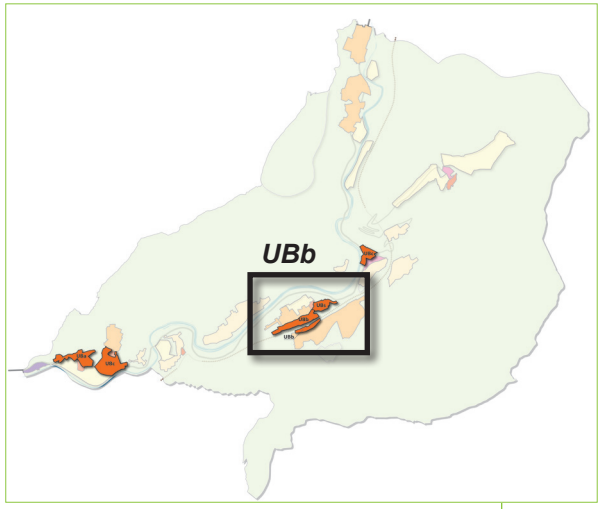




2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

- Une protection patrimoniale :
  - . La Gare de Peillon - Sainte-Thècle identifiée comme élément de patrimoine remarquable sur le zonage du PLU (n°21) et en annexe du règlement.
  - . Le lavoir de Sainte-Thècle identifié comme élément de patrimoine remarquable sur le zonage du PLU (n°20). Cet élément est inscrit dans l'inventaire annexé au règlement de PLU.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

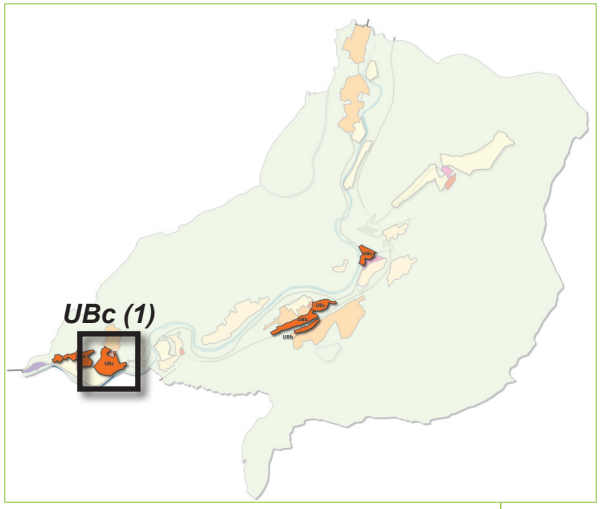
- **Le secteur UBc de Borghéas (n°1)**

Le secteur UBc de Borghéas correspond à l'extension du hameau UAb au nord.

Il est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitations, des services et des commerces de proximité.

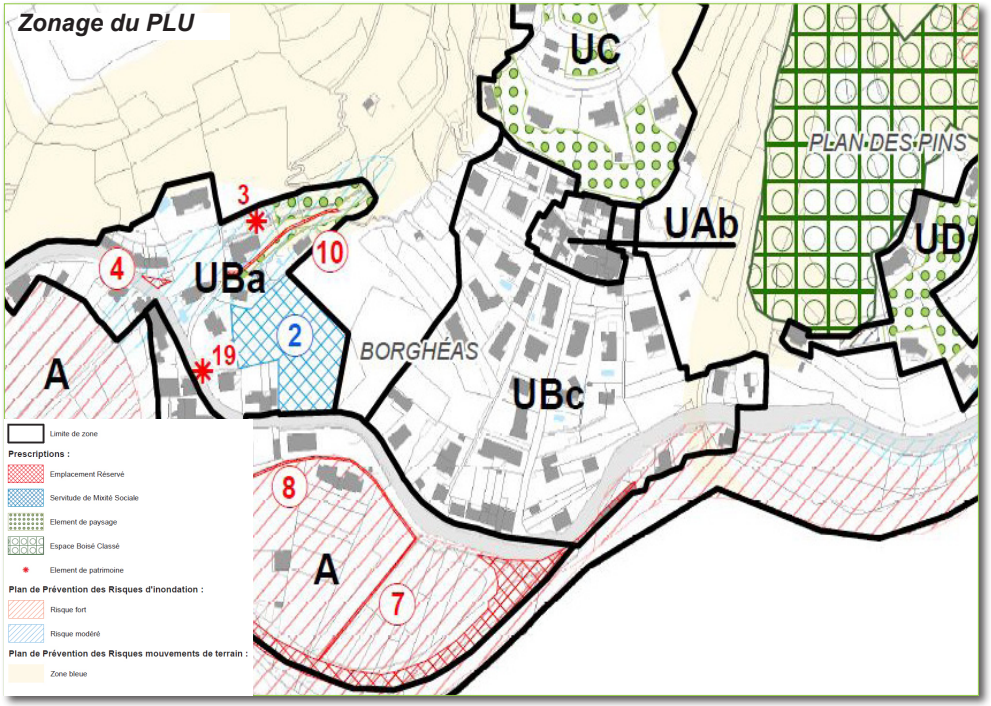
Il est issue d'un redécoupage et regroupement des zones UB, UC et UD du POS. En effet, la zone UB du PLU correspond à un objectif d'uniformité et de développement d'une urbanisation continue le long de la RD 21. Il s'agit également de conforter cette centralité, par des densités plus importantes.

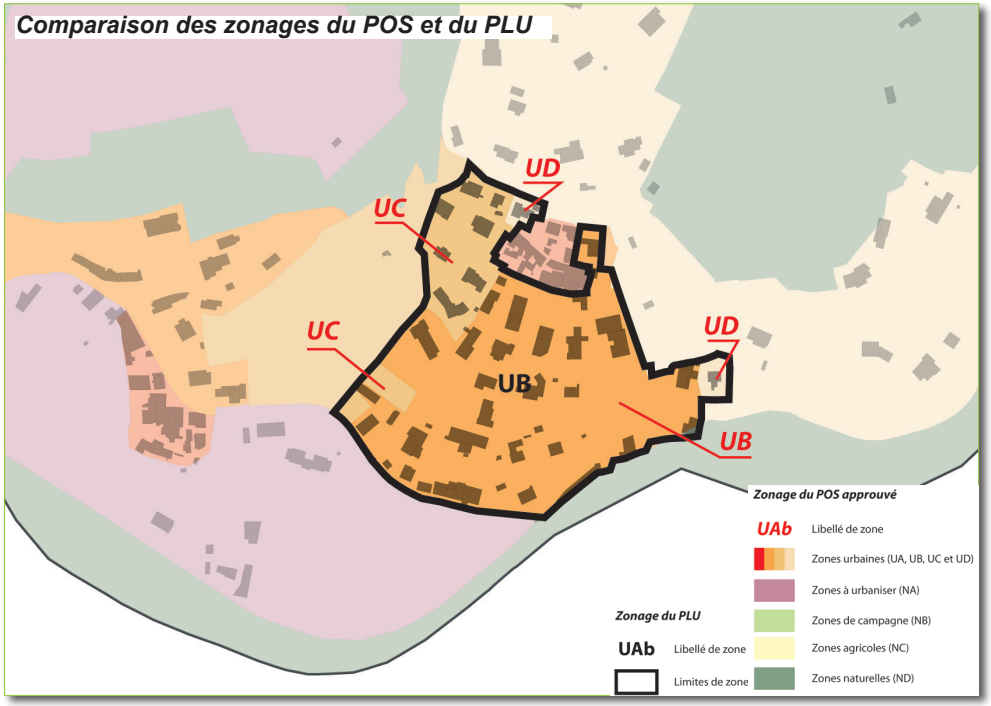
Pour ce faire :



- Une partie de la zone UC du POS est reclassée en secteur UBc au PLU. Il s'agit des terrains situés en contrehaut de la RD 21 et des constructions existantes bénéficiant des accès et réseaux suffisants à l'ouest de la zone UAb.
  Pour cet espace, la densité est augmentée environ de 3 fois (COS de UC à 0,15 au POS - CES de UB à 25 % au PLU).

- Certaines constructions, bénéficiant des accès et des réseaux suffisants, sont réintégrées dans le secteur UBc du PLU ; elles étaient autrefois en zone UD au





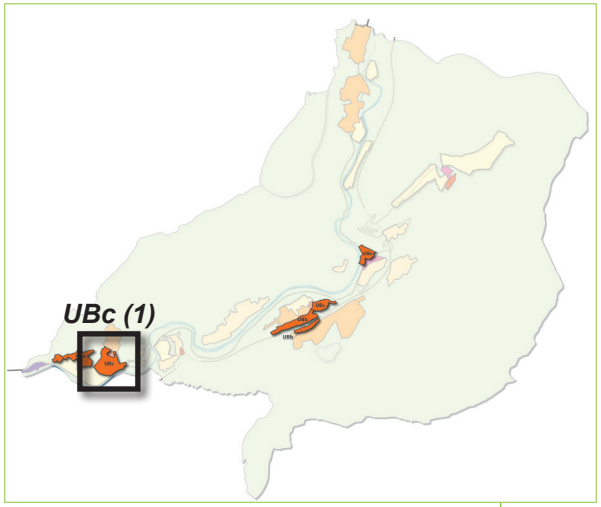
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

POS.

Cette modification de classement de zone n'a que très peu d'incidences sur les capacités de développement de la zone, les terrains étant déjà bâtis.

La superficie de ce nouveau secteur UBc est de 3,22 hectares.



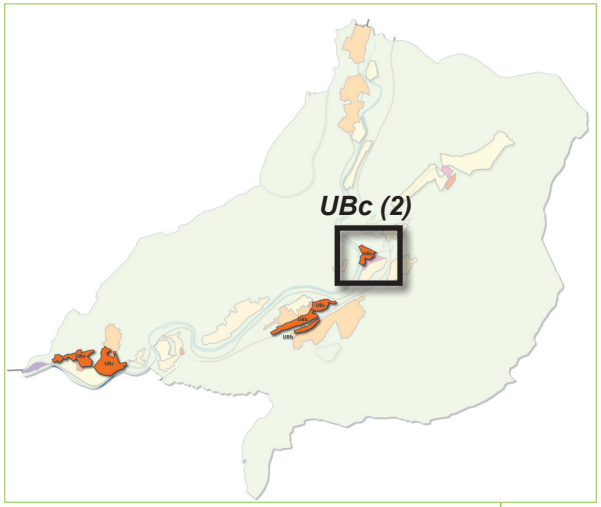
2.1 - Les zones urbaines

- **Le secteur UBc des Moulins (n°2)**

Le secteur UBc des Moulins correspond à l'identification d'un regroupement urbain et à son extension. Il se situe le long du Paillon, de part et d'autre de la RD 21.

Le secteur UBc est destiné à accueillir des constructions à usage d'habitations, des services et des commerces de proximité.

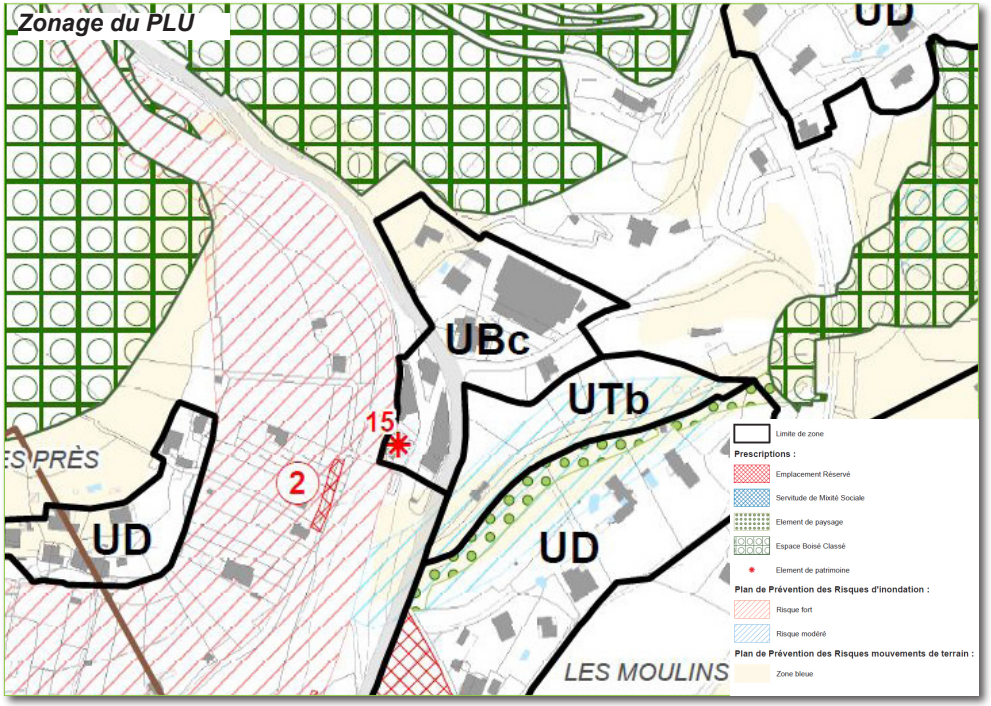
Il est issue d'un redécoupage de la zone UD du POS et d'une partie de la zone ND. En effet, le secteur UBc du PLU correspond d'avantage à la typologie bâtie observée et répond à un objectif de développement d'une urbanisation continue le long de la RD 21.



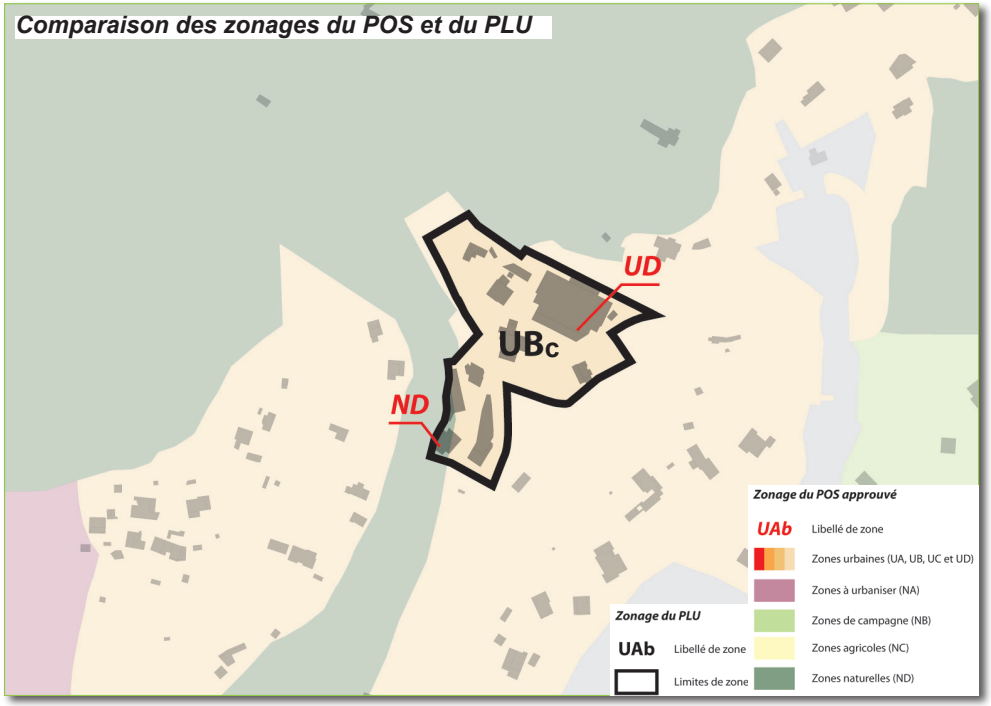
Pour ce faire, une partie de la zone UD du POS est reclassée en zone UB au PLU. Il s'agit essentiellement des constructions en bande le long du Paillon et de celles au carrefour entre la RD 21 et la RD 121. L'entreprise Geriko Café est également intégrée dans ce périmètre, afin de permettre son éventuelle reconversion en logements.

Par ailleurs, afin d'harmoniser le zonage, les parties des constructions situées en zone ND au POS sont réintégrées dans la zone urbaine ; elles restent néanmoins soumises au PPR inondation.

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

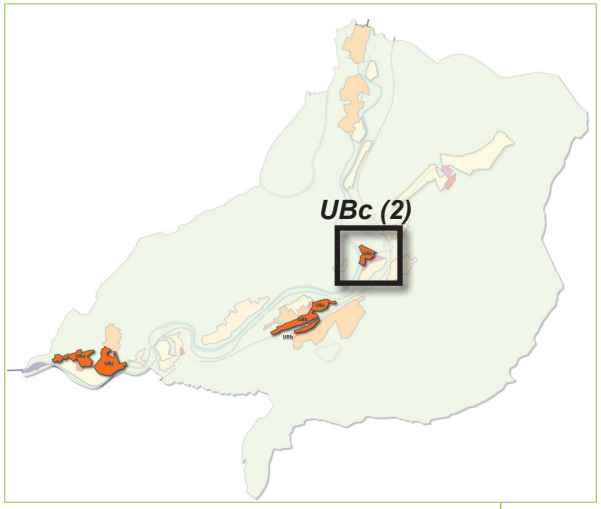
2.1 - Les zones urbaines

Pour ce nouvel espace, la densité est augmentée environ de 4 fois (COS de UD à 0,12 au POS - CES de UB à 25 % au PLU).

Cette modification de classement de zone n'a que très peu d'incidences sur les capacités de développement de la zone ; les terrains étant déjà, pour la plupart, bâtis.

Par ailleurs, les anciens moulins à huile et à farine situés à le long du Paillon et aujourd'hui transformés en musée sont identifiés sur le zonage du PLU comme élément de patrimoine remarquable (n°15). Cet élément est inscrit dans l'inventaire annexé au règlement de PLU.

La superficie de ce nouveau secteur UBc est de 1,12 hectares.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

- **Le secteur UBs de Sainte-Thècle**

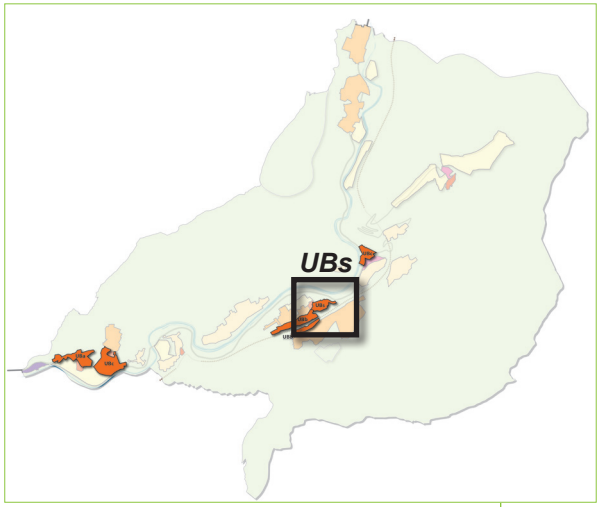
Le secteur UBs est situé à Sainte-Thècle. Il correspond à l'extension du hameau et au développement urbain de la commune dans ce chef lieu.
Le secteur UBs est concerné par le périmètre de protection rapprochée des sources de Sainte-Thècle.

Il est issue d'un redécoupage de la zone UB du POS. Il s'agit d'identifier la typologie bâtie dense existante.
Dans ce secteur, les prescriptions associées au périmètre de protection rapprochée s'appliquent ; les incidences des modifications apportées au zonage sont donc nulles.

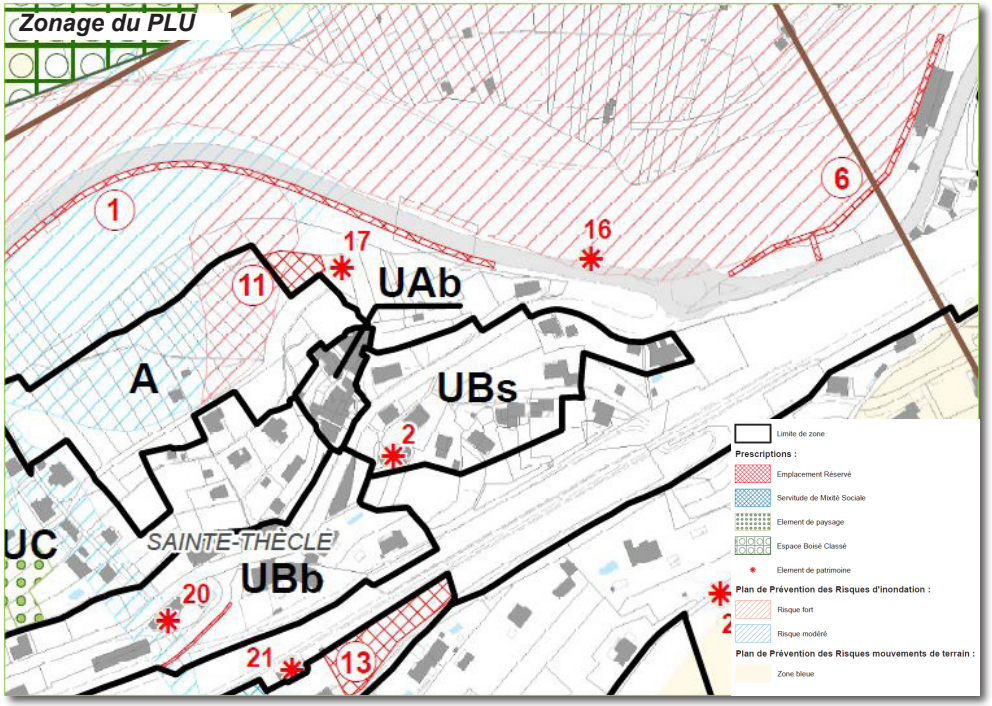
Par ailleurs, le secteur UBs est une réponse aux principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Sainte-Thècle.

Le secteur UBs fait l'objet d'une prescription particulière pour l'identification de l'Église de Sainte-Thècle sur le zonage du PLU comme élément de patrimoine remarquable (n°2). Cet élément est inscrit dans l'inventaire annexé au règlement de PLU.

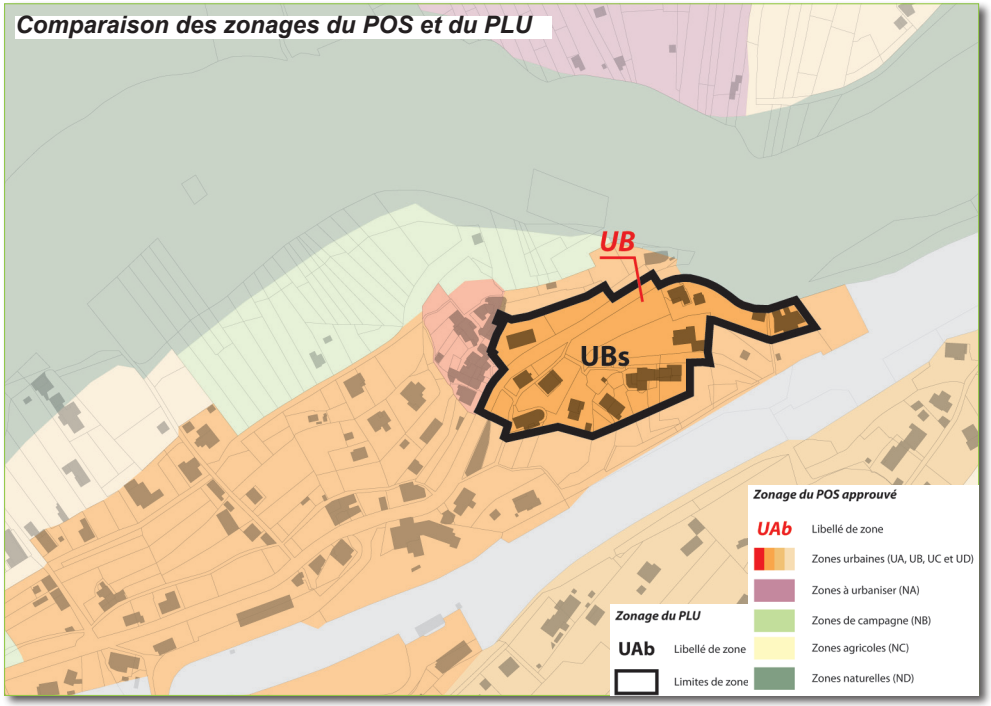
La superficie de ce secteur UBs est de 1,1 hectares.



Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



La zone UB
– Extension des hameaux et urbanisation dense –

• **Dispositions réglementaires de la zone UB**

Les règles édictées pour la zone UB correspondent à la nature du tissu urbain de la zone. Elles visent à renforcer la structure urbaine existante et à la développer.

En effet, les zones UB du PLU évoluent par rapport au POS ; elles sont redistribuées pour délimiter plus justement l'extension des hameaux en fonction de l'existant et des potentialités des sites à offrir des capacités de développement supplémentaires. Le PLU édicte des règles permettant une densification plus importante – les articles 5 et 14 sont non réglementés, l'emprise au sol est fixée à 35 % ou 25 % –.

Une distinction est faite pour le secteur concerné par le périmètre de protection rapprochée des sources de Sainte-Thècle, UBs, pour lequel des dispositions réglementaires particulières s'appliquent. C'est également le cas pour le secteur de densification à Borghéas, UBa, pour lequel une hauteur plus importante est autorisée, ainsi que pour le secteur UBb à Sainte-Thècle, pour lequel une emprise au sol plus importante est autorisée.

Pour renforcer la mixité des secteurs UBa de Borghéas et UBb de Sainte-Thècle, des servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme sont instaurées sur des parcelles.

La délimitation des secteurs UBb de Sainte-Thècle fait suite aux principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Sainte-Thècle.

Articles UB1 et UB2 - Occupations et utilisations du sol

Ces articles visent à maintenir la destination et la fonction des secteurs urbains denses. Les activités nuisibles et en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites, en particulier les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
Comme pour le village et les hameaux, et afin de répondre à l'objectif de mixité des fonctions urbaines, le PLU autorise toutes les occupations et utilisations du sol liées à la vie quotidienne : habitat, commerces, équipements collectifs, services...

Les trames vertes et bleues identifiées sur le plan de zonage, notamment par des éléments de paysage, sont protégées de toute occupation et utilisation du sol.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions des PPR.

Dans le secteur UBs, il est fait application des prescriptions du périmètre de protection rapprochée des sources de Sainte-Thècle qui interdit toute nouvelle construction. Le PLU autorise donc uniquement l'aménagement et l'extension mesurée des constructions dans ce secteur.

Par ailleurs, le règlement du PLU rappelle que les secteurs UB concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être compatibles avec leurs principes d'aménagement.

Articles UB3 et UB4 - Accès et desserte

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies. Elles doivent notamment être adaptées au secours contre les incendies.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.

Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et la collecte des ordures ménagères.

Afin d'assurer un environnement qualitatif, le règlement impose d'enterrer les raccordements aux réseaux d'électricité, de télécommunication, etc. lorsque cela est possible techniquement.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Articles UB6, UB7 et UB8 - Recul et alignement

L'extension des hameaux et les zones UB sont destinées à une urbanisation dense. Les façades sur rue doivent être organisées de manière à s'insérer dans le tissu existant. Il est préconisé des retraits différents en fonction des différentes voies : à l'alignement pour la RD 21 et l'ex RD 21 et à 5 mètres de l'alignement des autres voies. Les constructions annexes respecteront une distance minimale de 2,50 mètres de l'alignement des voies, de manière à répondre aux objectifs de sécurité, de limitation des nuisances diverses et d'intégration paysagère.

En limite séparative, l'alignement des bâtiments est prévu à un minimum de 3,50 mètres. Les bâtiments annexes pourront s'implanter à l'alignement, tout comme les bâtiments mitoyens.

En raison de la nature du tissu bâti de cette zone et des autres règles fixées, l'article UB8 n'est pas réglementé.

Article UB9 - Emprise au sol des constructions

La disparition des règles de superficie minimale constructible (SMC - article 5) et de coefficient d'occupation des sols (COS - article 14) par la loi ALUR nécessite que le PLU fixe des règles pour maîtriser la constructibilité des terrains en zone UB, cohérentes avec le niveau d'équipement, les caractéristiques urbaines, paysagères et environnementales et les perspectives de développement de la commune.

Dans ce cadre, il est fixé pour les secteurs UBa et UBc un coefficient d'emprise au sol (CES) de 25 % et pour le secteur UBb, un coefficient d'emprise au sol (CES) de 35 %. Il s'agit de favoriser la densité bâtie dans les centralités de Borghéas et de Sainte-Thècle notamment.

	Taille moy terrain	SMC	Hauteur	CES	COS	SP* potentielle
POS	500 m²	500 m²	7 m	-	0,3	150 m²
POS ALUR	500 m²	-	7 m	-	-	1 000 m²
PLU - UBa	500 m²	-	9 m	25 %	-	375 m²
PLU - UBb	500 m²	-	7 m	35 %	-	350 m²
PLU - UBc	500 m²	-	7 m	25 %	-	250 m²

Dans le cadre de la servitude de mixité sociale n°1 située à Sainte-Thècle, et en application de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme, une majoration de l'emprise au sol est autorisée pour permettre la réalisation de logements locatifs sociaux. Cette majoration reste compatible avec l'environnement existant et le tissu urbain ; la SMS se situe sur des terrains isolés, à proximité de la gare.

Article UB10 - Hauteur des constructions

Les zones UB sont situées en extension des hameaux constitués, en bord de voie, et sur les prémices des coteaux. Afin de ne pas nuire à la silhouette de la commune, le PLU fixe une hauteur maximale identique à celle du tissu existant : 7 mètres.
Une distinction est faite pour le secteur UBa, dans lequel les hauteurs sont réglementées à 9 mètres.

* *Surface de plancher*

2.1 - Les zones urbaines

Le PLU précise que la hauteur des annexes est fixée à 2,50 mètres au faîtage afin de répondre aux besoins qu'elles induisent et s'intègrent de manière harmonieuse dans les formes urbaines développées dans le secteur.

Article UB11 - Aspect extérieur des constructions

La réglementation relative à l'aspect des constructions fixe des règles fondée sur le respect des caractéristiques du tissu urbain existant, tout en permettant la créativité architecturale. Les critères d'appréciation visent une bonne intégration du projet dans son milieu environnant.

Article UB12 - Gestion du stationnement

Le PLU définit les places de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UB.
La commune de Peillon est située dans le Moyen Pays où la voiture reste le principal mode de déplacement. Sur ces secteurs denses, le gabarit des voiries existantes n'est pas suffisant pour accueillir du stationnement. Dans ce cadre, il est important que chaque nouvelle construction réponde aux besoins en stationnement qu'elle induit.

Article UB13 - Espaces libres et plantations

Dans l'objectif de préserver un cadre de vie en harmonie avec les paysages environnants, le PLU impose pour toute nouvelle construction, un coefficient de végétalisation. Cela garantit la présence du végétal au coeur d'une densité relativement importante et un traitement qualitatif des espaces résidentiels. Cette mesure prend part à la constitution de la « trame verte » à l'échelle du territoire communal. Ce coefficient est fixé à 40 % de la superficie totale de l'unité foncière, ce qui évite une densification et un épaississement trop important de la trame bâtie.

Par ailleurs, le PLU impose également, à l'échelle de la parcelle, le maintien ou le replacement des plantations existantes lors de l'édification de nouvelles constructions ou la création de plusieurs places de stationnement.

Enfin, dans les espaces végétalisés et boisés dotés d'une forte sensibilité paysagère et environnementale identifiés comme « élément de paysage », le PLU impose, au titre de l'article L.151-23, leur conservation et leur préservation. Ils constituent des continuités écologiques. Il en est de même pour les espaces identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » ; les principes d'aménagement de l'OAP s'imposent.

Article UB14 - Coefficient d'occupation des sols

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Articles UB15 et UB16 - Performances environnementales des constructions et numérique

Les nouveaux logements devront être raccordés au réseau de fibre.

2.1 - Les zones urbaines

La zone UC
– Zone urbaine de densité moyenne –

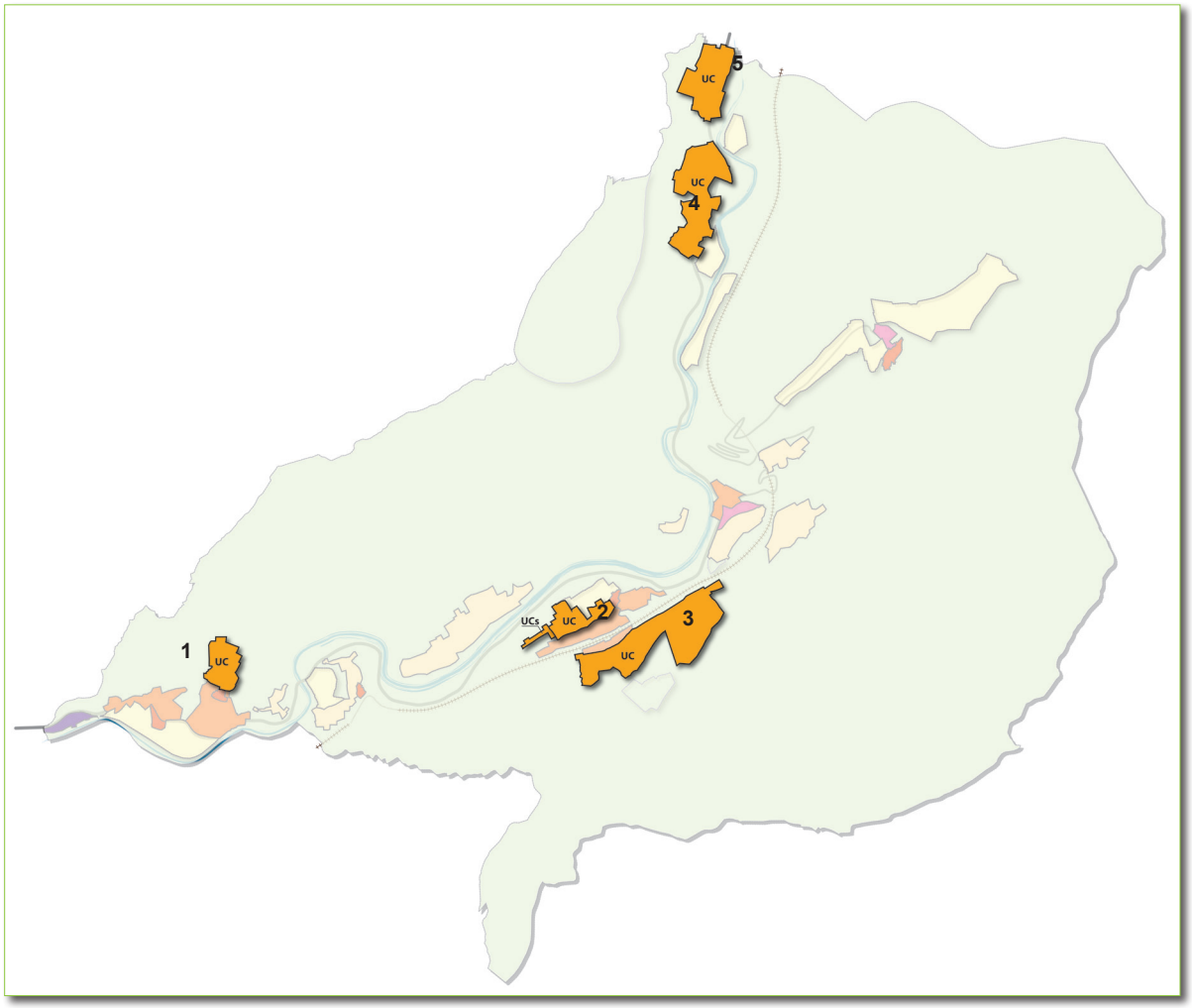
La zone UC correspond à une zone urbaine de densité moyenne, qui assure la transition entre l'urbanisation dense des hameaux et les quartiers d'habitat pavillonnaire.
La zone UC délimite 5 secteurs :

- Borghéas supérieur (secteur UC n°1),
- Sainte-Thècle inférieur (secteur UC n°2),
- Sainte-Thècle supérieur (secteur UC n°3),
- Les Novaines (secteurs UC n°4 et 5).

La zone UC comprend également un secteur UCs qui est concerné par un périmètre de protection des captages de Châteauvieux.
Les secteurs de Sainte-Thècle et le secteur UCs sont par ailleurs concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Sainte-Thècle.

La mise en oeuvre de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), au travers notamment de la suppression des superficies minimales constructibles (article 5) et des coefficients d'occupation des sols (article 14), vient considérablement modifier les perspectives d'évolution des espaces urbains. La disparition de ces règles entraîne une constructibilité importante des terrains, pas toujours compatible avec le niveau d'équipement ou les caractéristiques paysagères. Les limites des zones UC sont donc revues depuis l'approbation du POS.

Par l'inscription de ces secteurs en zones UC, le PLU confirme leur vocation résidentielle. Il s'agit de proposer des formes urbaines plus denses, tout en étant cohérent avec la topographie du site



(secteurs UC n°1 et 3), la desserte (secteurs UC n°1 et 2) ou encore l'environnement (secteurs UC n°4 et 5).

La zone UC participe par ailleurs aux orientations du PADD suivantes :

√ ***Prévoir l'évolution des quartiers résidentiels existants [...] en cohérence avec leur niveau de desserte et d'équipement et en garantissant l'équilibre entre bâti et végétal.***

→ Délimitation des secteurs en zone UC en fonction de leur niveau d'équipement, de desserte et de l'urbanisation existante.

→ Inscription de dispositions réglementaires permettant de maintenir des espaces de respiration.

√ ***Déterminer le potentiel constructible des zones déjà urbanisées, afin d'optimiser une densification de l'espace.***

→ Analyse des potentialités de développement des secteurs UC permettant de fixer des dispositions réglementaires adéquates pour répondre aux besoins de la commune.

√ ***Renforcer la centralité de certains quartiers, hameaux et lieux-dits.***

→ Classement spécifique des quartiers.

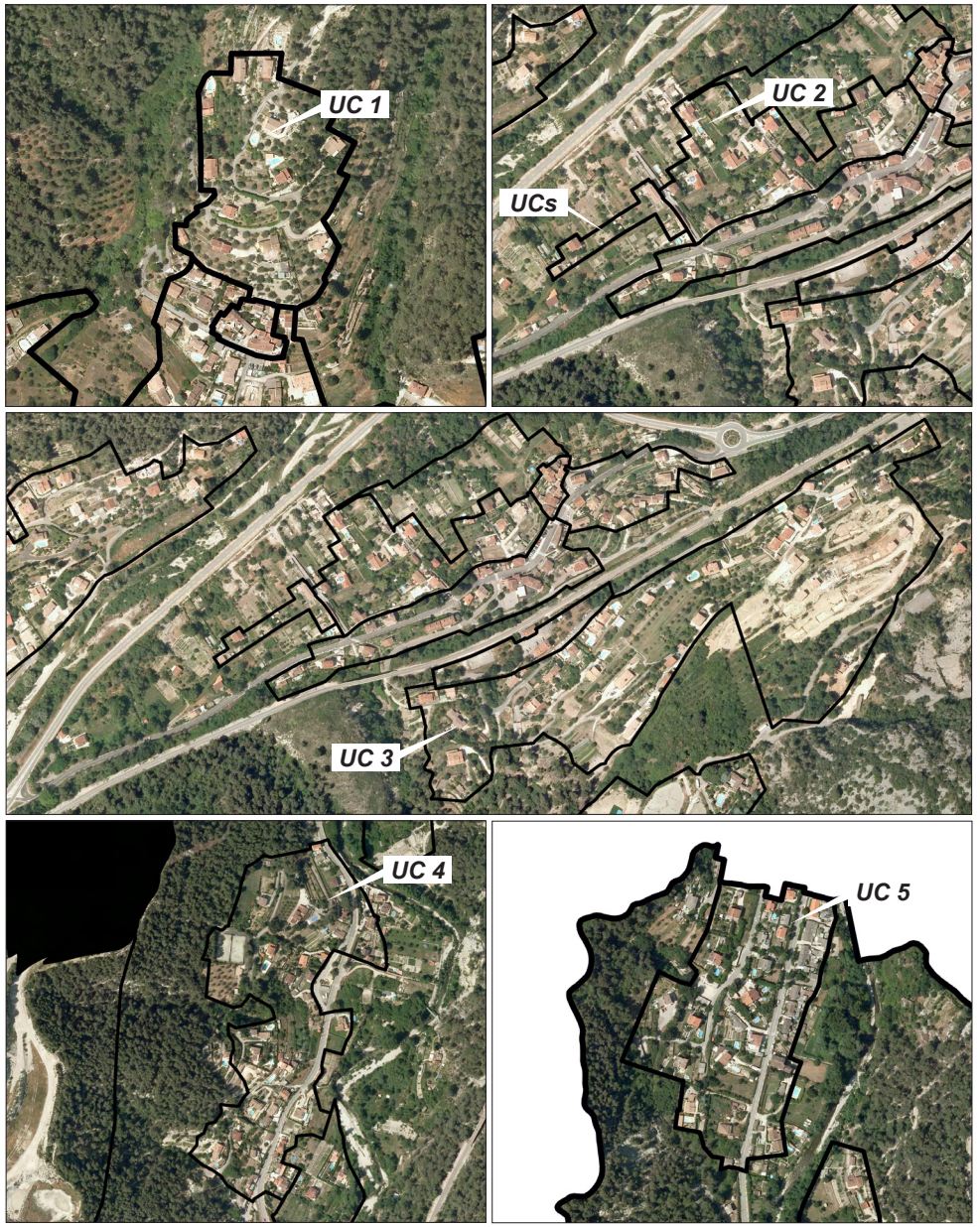
√ ***Requalifier et mettre en valeur les « entrées de village » - RD 21 dans sa section nord aux Novaines.***

→ Classement en zone urbaine de l'entrée de ville, permettant de nouvelles constructions.

√ ***Considérer Sainte-Thècle comme un espace stratégique de développement urbain, répondant aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle.***

→ Classement en zone urbaine, permettant de développer l'offre en logements.

→ Inscription d'une servitude de mixité sociale.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

√ ***Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements liés à la vie quotidienne.***

√ ***Recherché un partage équilibré et sécurisé de l'espace public.***

√ ***Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements.***

→ Inscription d'emplacements réservés.

√ ***Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et développer la ville sur la ville.***

→ Délimitation des secteurs UC en cohérence avec les dispositions de la loi Montagne.

→ Réduction de l'emprise urbaine et densification des secteurs.

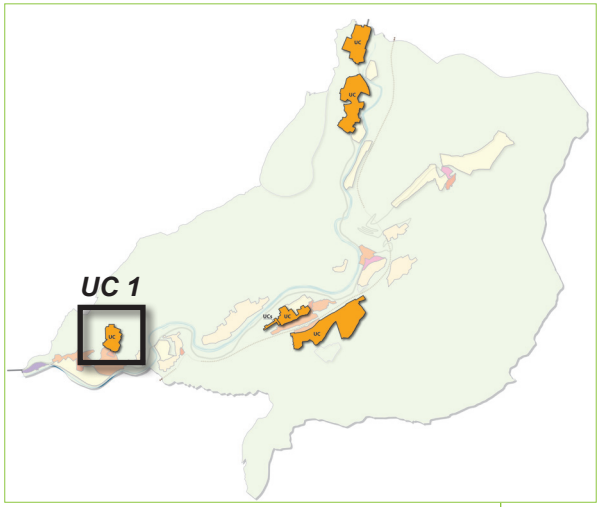
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

- **Le secteur UC de Borghéas (n°1)**

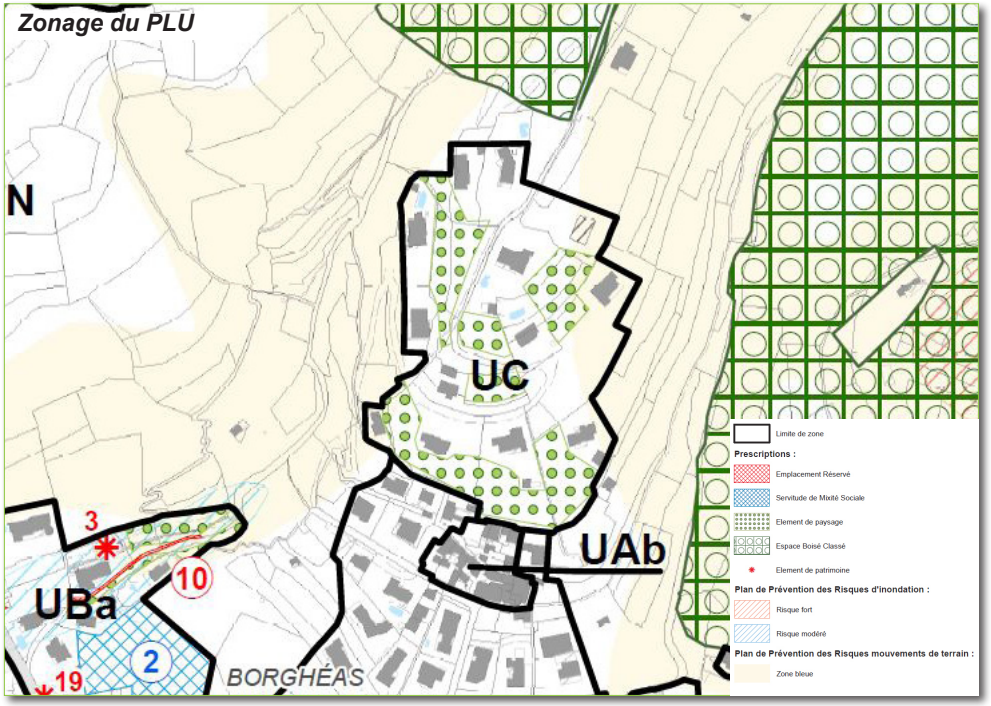
Le secteur UC de Borghéas, de 2,3 hectares, correspond à l'extension du hameau supérieur, sur les coteaux. Les constructions à usage d'habitation y sont plus grandes et la trame végétale plus présente que sur le reste du quartier.

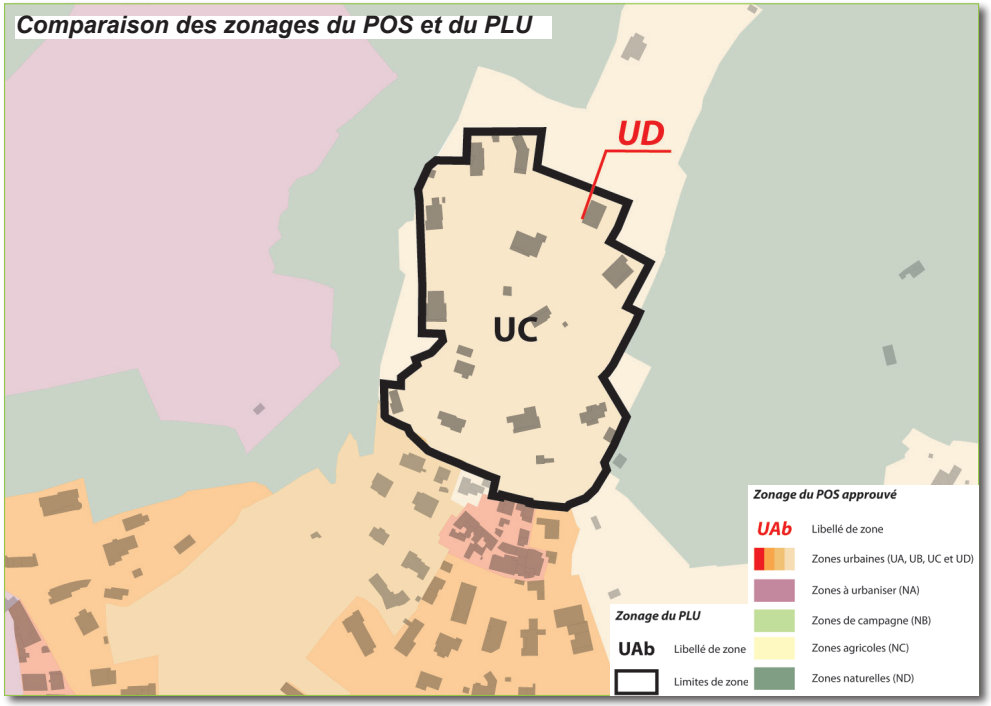
Le secteur est issue d'un redécoupage de la zone UD du POS. Les constructions situées en continuité urbaine (au titre notamment de la loi Montagne) en contrehaut du hameau historique de Borghéas supérieur, sont intégrées dans le secteur.
Il s'agit de réglementer la typologie urbaine existante et d'assurer le développement urbain, tout en considérant les gabarits des accès existants et les caractéristiques paysagères.
Ce développement sera toutefois conditionné par la réalisation de l'extension du réseau d'assainissement collectif, prévu par la collectivité d'ici 2 ans.



Pour cet espace, la densité est augmentée environ de 2,5 fois (COS de UD à 0,12 au POS - CES de UC à 15 % au PLU).
Néanmoins, dans un soucis de préservation du paysage et de l'environnement, et pour maintenir un équilibre végétal / minéral, des éléments de paysage sont définis sur une grande partie de la zone – les restanques et oliveraies sont alors préservées.

Cette modification de classement de zone n'a donc que très peu d'incidences sur les capacités de développement de la zone, les terrains libres étant déjà bâtis.





2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

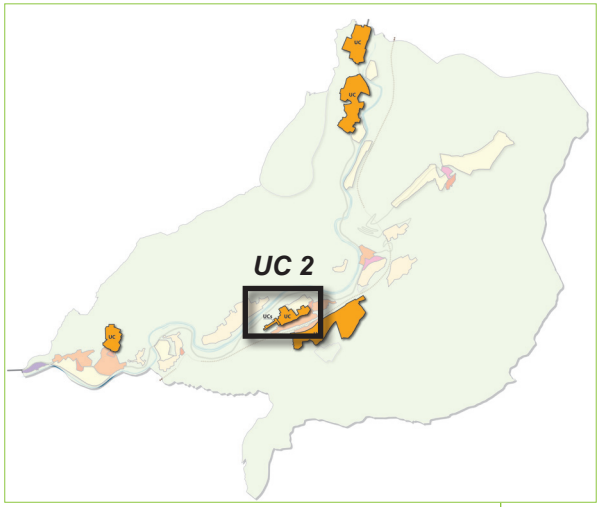
2.1 - Les zones urbaines

- **Le secteur UC de Sainte-Thècle inférieur (n°2)**

Le secteur UC de Sainte-Thècle inférieur est situé en extension du hameau historique, entre la RD 21, le Paillon et la voie ferrée. Le secteur s'apparente à un secteur de plaine alluviale, avec des parcelles allongées et une topographie relativement plane.

Le secteur est concerné par des principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Sainte-Thècle.

Le secteur UC est issue d'un redécoupage des zones UB et UD du POS. Il s'agit de concilier le développement urbain de Sainte-Thècle avec les principes de continuité bâtie et les besoins en desserte notamment.

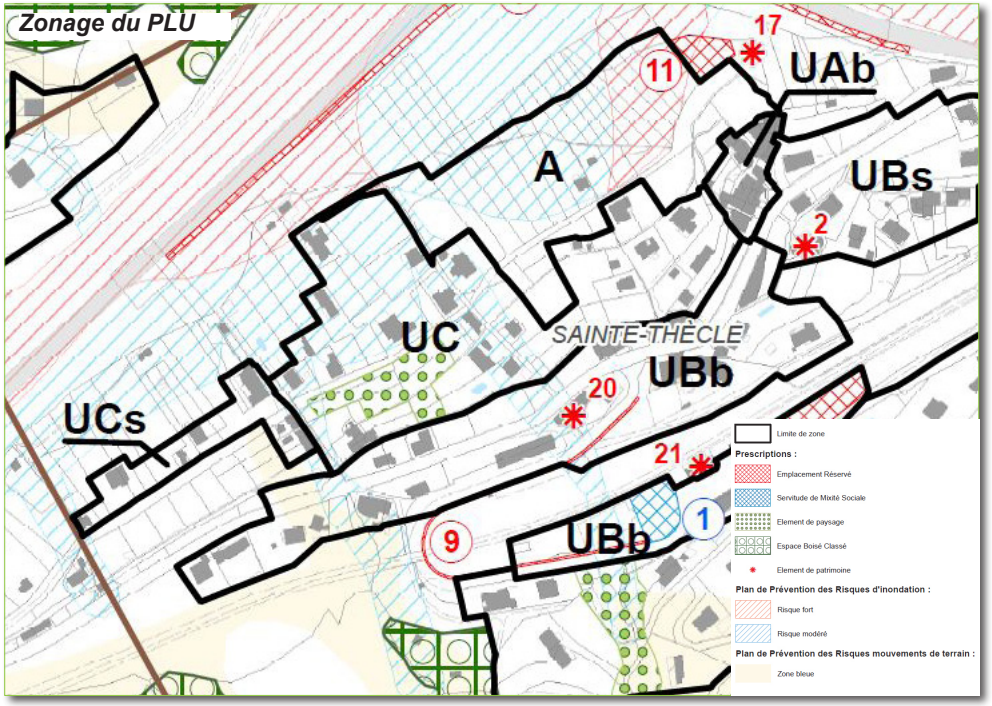


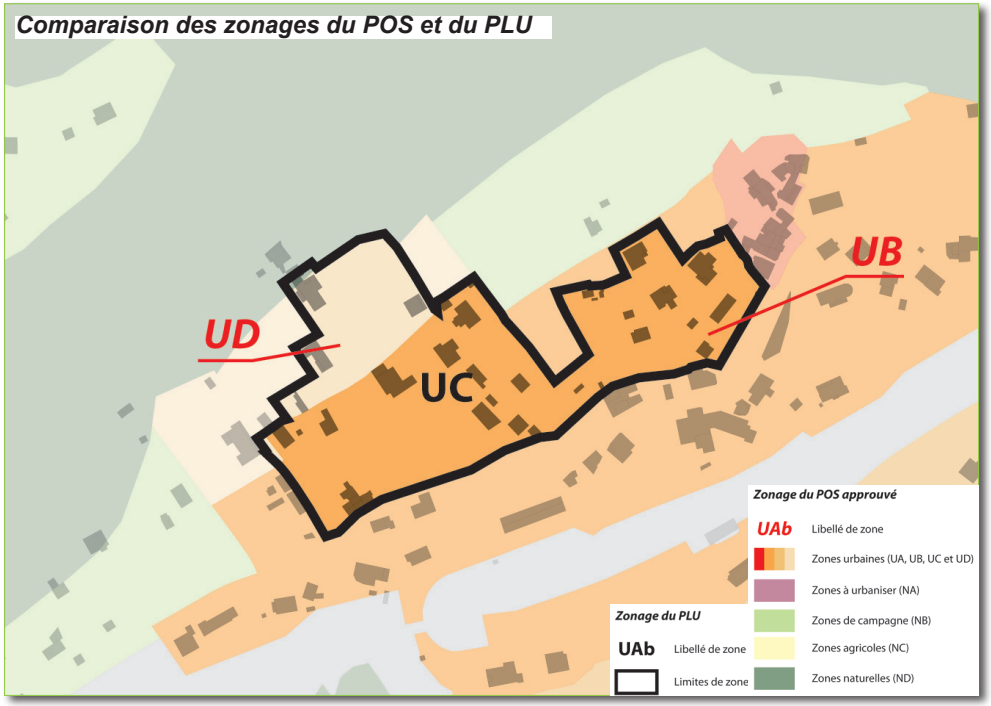
Ainsi, le secteur UC du PLU intègre l'ensemble des constructions existantes.

Toutefois, les parcelles situées en coeur de zone et qui ne bénéficient pas notamment d'un accès suffisant, sont agrémentées d'une protection paysagère.

Les espaces naturels, activités maraîchères et jardins sont déclassés en zone agricoles ou naturelles.

Le développement urbain maîtrisé est alors assuré. La densité de la zone est maintenue (COS de UB à 0,30 au POS - CES de UC à 15 % au PLU). Seuls les

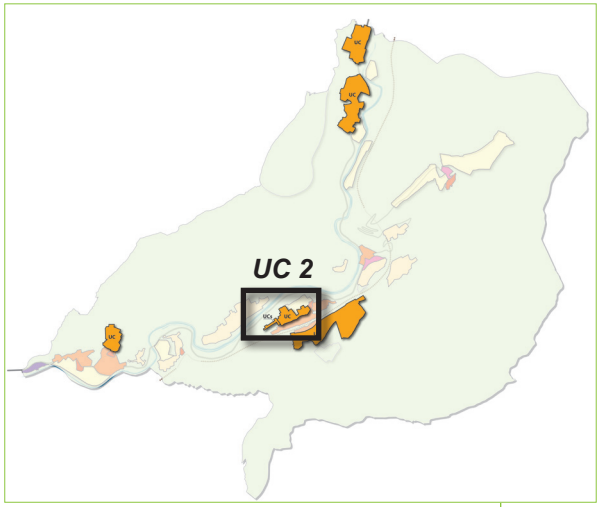




quelques terrains, autrefois classés en UD au POS, bénéficient d'une augmentation de la densité (x 2,5 fois environ).

Ces changements de classement de zone permettent donc de maintenir les objectifs déjà établis au POS de faire de Sainte-Thècle une centralité urbaine.

La superficie de ce secteur UC est de 2,2 hectares.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

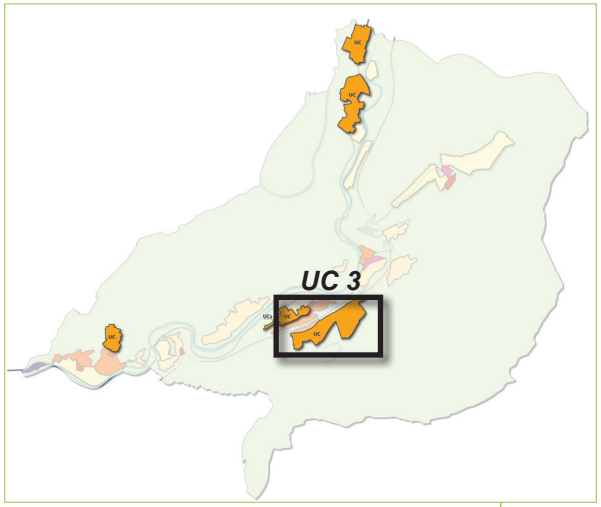
2.1 - Les zones urbaines

- **Le secteur UC de Sainte-Thècle supérieur (n°3)**

Le secteur UC de Sainte-Thècle supérieur est situé en contrehaut de la voie ferrée, sur les premiers coteaux.

Le secteur UC est concerné par des principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Sainte-Thècle.

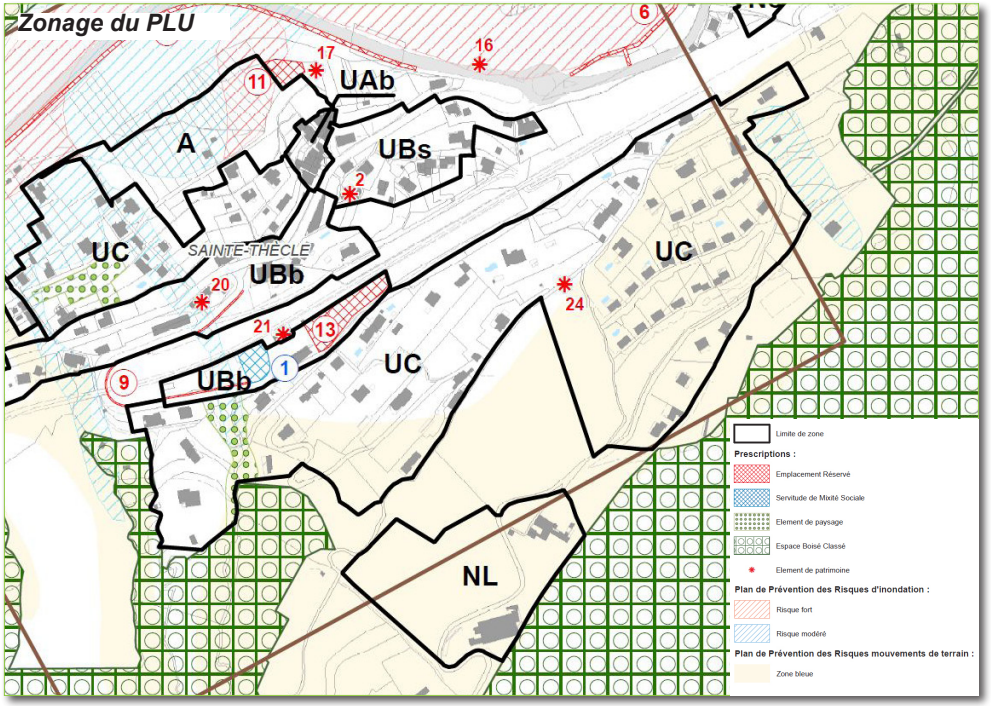
Le secteur est issue d'un redécoupage et regroupement des zones UB, UC, UD et NB du POS. En effet, le secteur UC du PLU vise à assurer le développement urbain de Sainte-Thècle, notamment par une densification, en cohérence avec le niveau de desserte, la topographie et les caractéristiques paysagères et environnementales.

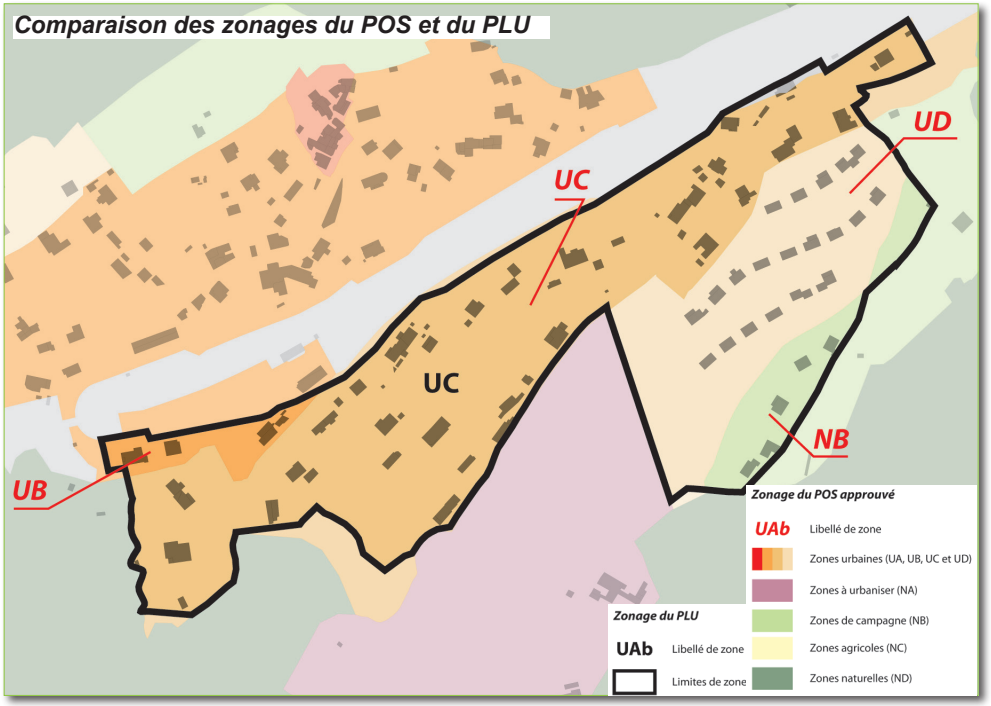


- Une partie de la zone UB du POS, située au dessus de l'avenue de la Gare, est reclassée en zone UC au PLU - les densités autorisées au POS sont maintenues (COS de UB à 0,30 au POS - CES de UC à 15 % au PLU).

- La zone UC du POS est maintenue en zone UC au PLU. Les limites sont revues pour tenir compte du principe de continuité urbaine. Pour cet espace, la densité est augmentée de 2 fois (COS de UC à 0,15 au POS - CES de UC à 15 % au PLU), assurant le développement urbain de la zone.

Pour ce faire :





2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

- La zone UD du POS est reclassée en zone UC au PLU. Il s'agit d'intégrer les nouvelles constructions réalisées récemment sous forme de lotissement dans le tissu urbain de la zone. Il en est de même pour la parcelle à l'ouest du secteur qui fait l'objet d'un projet de construction.

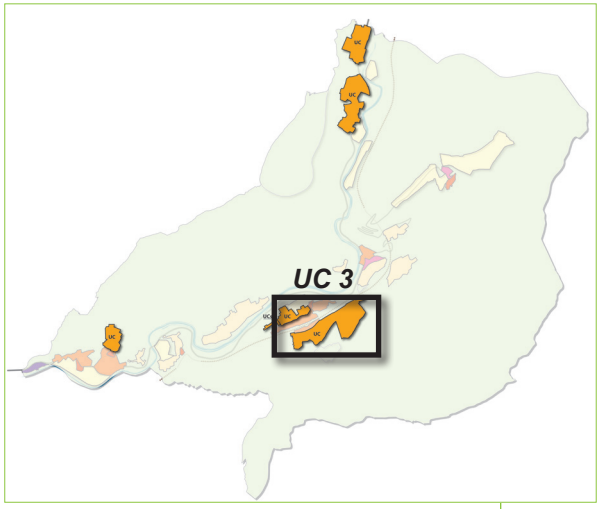
- Les quatre constructions situées au nord du secteur sont réintégrées dans la zone UC du PLU ; elles étaient autrefois en zone NB du POS.

Par ailleurs, la zone UC fait l'objet de protections environnementales et patrimoniales :

. Des éléments de paysage (au titre du L.151-19 et L.151-23) le long du vallon ;

. Le Chemin du Cros (n°24) identifié comme élément de patrimoine remarquable sur le zonage et PLU et en annexe du règlement.

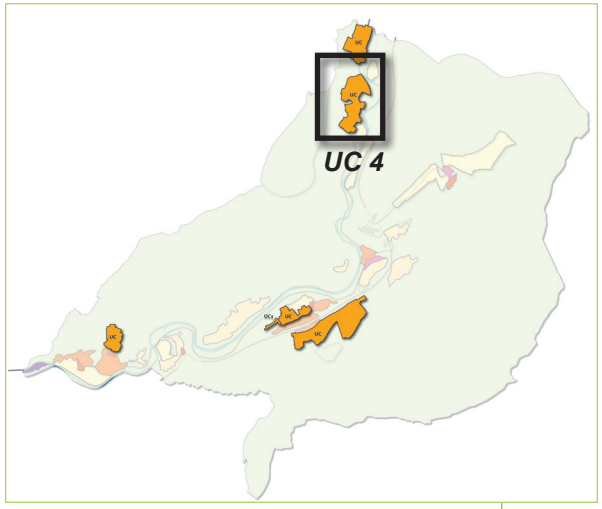
La superficie de cette nouvelle zone UC est de 9,4 hectares.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

- **Le secteur UC des Novaines (n°4)**



Le secteur UC des Novaines correspond à un quartier à caractère résidentiel. Il se situe le long de la RD 21, en limite communale et le quartier de la Grave de Peille.

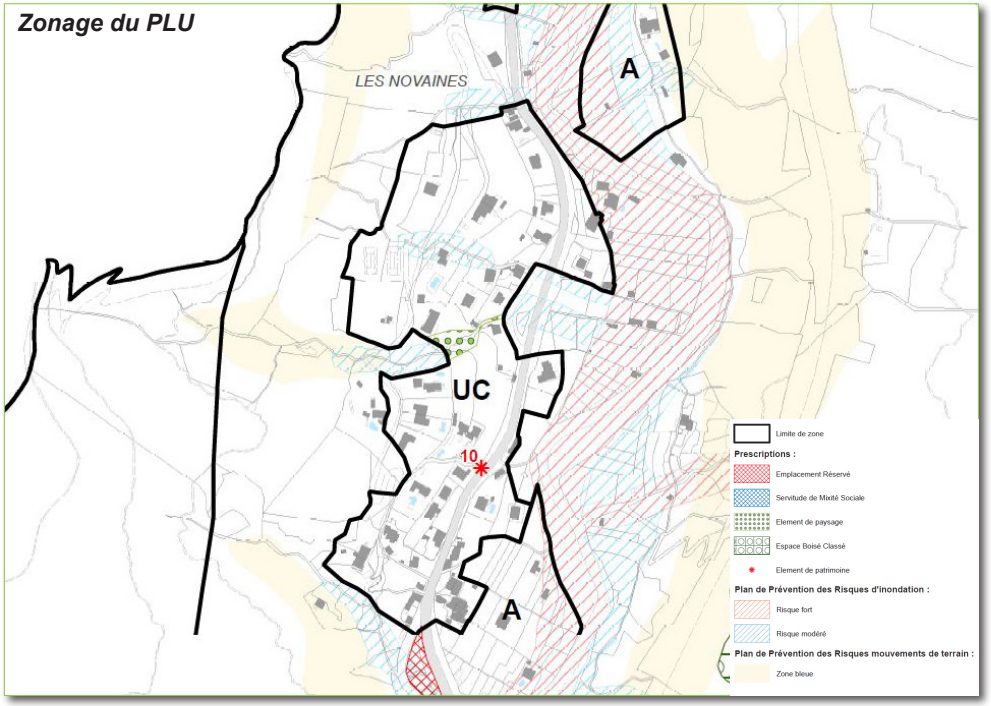
La zone UC du PLU est issue essentiellement d'un reclassement et d'un redécoupage de la zone UC du POS. Les constructions situées en continuité urbaine (au titre notamment de la loi Montagne), et qui ne sont pas impactées par des servitudes (notamment la servitude d'utilité publique (notamment A8 - protection bois, forêt, dune) sont intégrées dans la zone UC.

Une parcelle, autrefois classée en zone ND au POS, est également réintégrée à la zone UC. Il s'agit un effet du dernier foncier communal disponible à la construction situé en dehors d'une zone de risque notamment et bénéficiant d'une très bonne exposition en termes d'ensoleillement. La commune souhaite y réaliser un programme d'environ 4 lots de logements, destinés aux jeunes actifs de la commune. La définition du projet est aujourd'hui à l'étude.

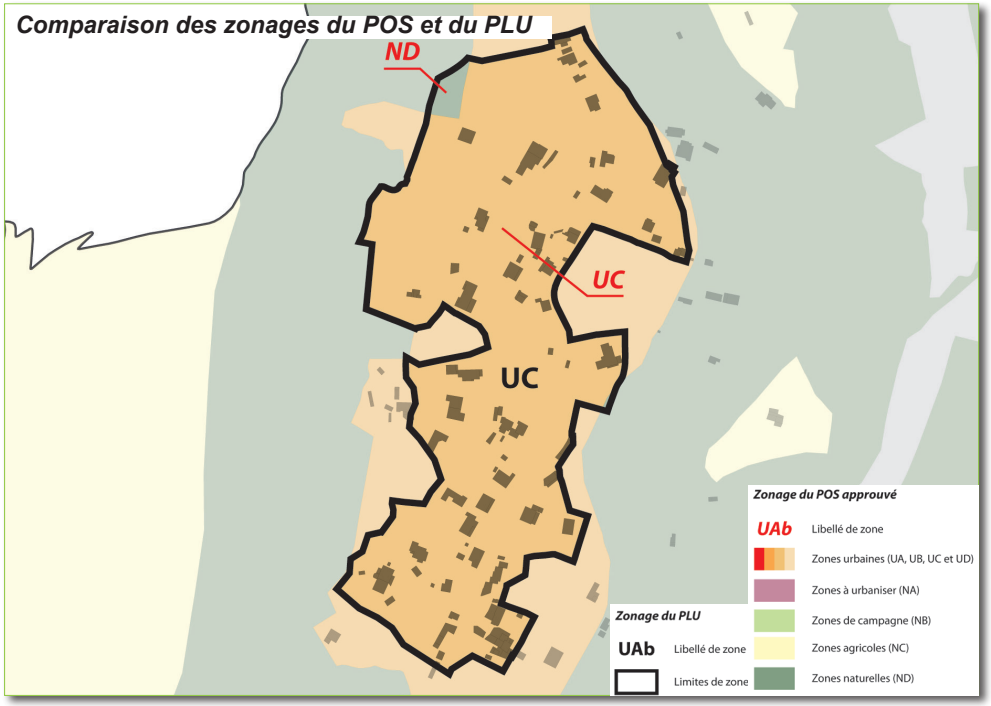
Ainsi, il s'agit de réglementer la typologie urbaine existante et d'assurer le développement urbain du quartier pour créer une nouvelle centralité à la commune.

Quelques parcelles du secteur ne sont aujourd'hui pas desservies par le réseau d'assainissement collectif. Toutefois, la commune s'engage à réaliser son extension

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU

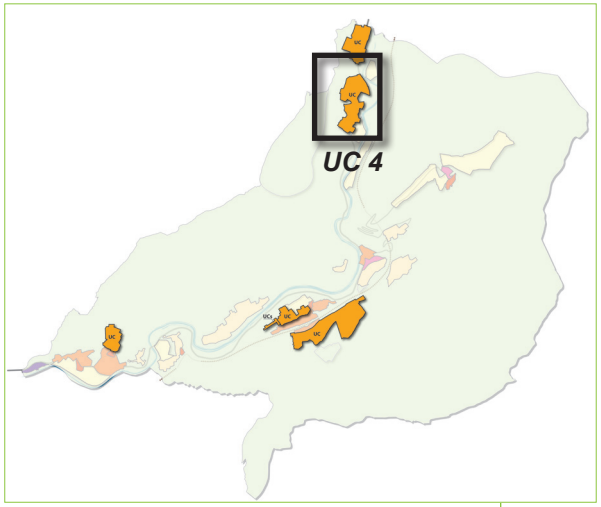


d'ici 5 ans.

Pour cet espace, la densité est augmentée environ de 2 fois (COS de UC à 0,15 au POS - CES de UC à 15 % au PLU).
En termes de prescriptions particulières, et dans un soucis de préservation du paysage et de l'environnement, des éléments de paysage sont définis sur le vallon.

Le calvaire des Novaines est quant à lui identifié sur le zonage comme élément de patrimoine remarquable (n°10). Cet élément est inscrit dans l'inventaire annexé au règlement de PLU.

La superficie de cette nouvelle zone UC est de 6,6 hectares.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

- **Le secteur UC des Novaines (n°5)**

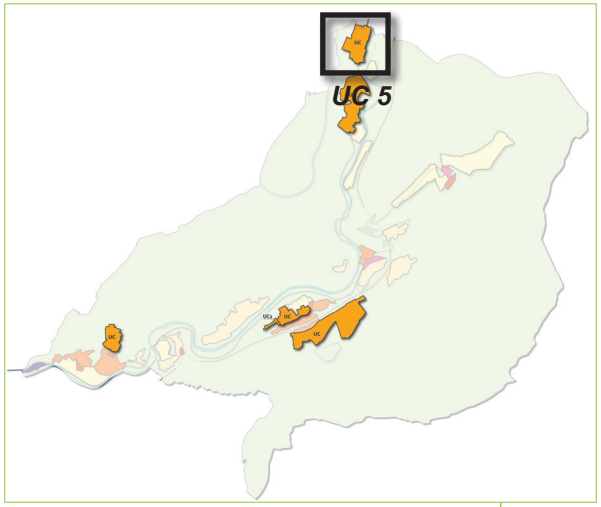
Le secteur n°5 correspond à la continuité du secteur n°4. Il correspond à un quartier à caractère résidentiel, situé le long de la RD 21, en limite communale et le quartier de la Grave de Peille.
La séparation de ces deux secteurs en deux zones distinctes permet de créer une coupure urbaine et préserver une continuité écologique.

La zone UC du PLU est issue essentiellement d'un reclassement et d'un redécoupage de la zone UC du POS. Les constructions situées en continuité urbaine (au titre notamment de la loi Montagne) sont intégrées dans la zone UC.

Comme pour la zone UC n°4, il s'agit de réglementer la typologie urbaine existante et d'assurer le développement urbain du quartier pour créer une nouvelle centralité.

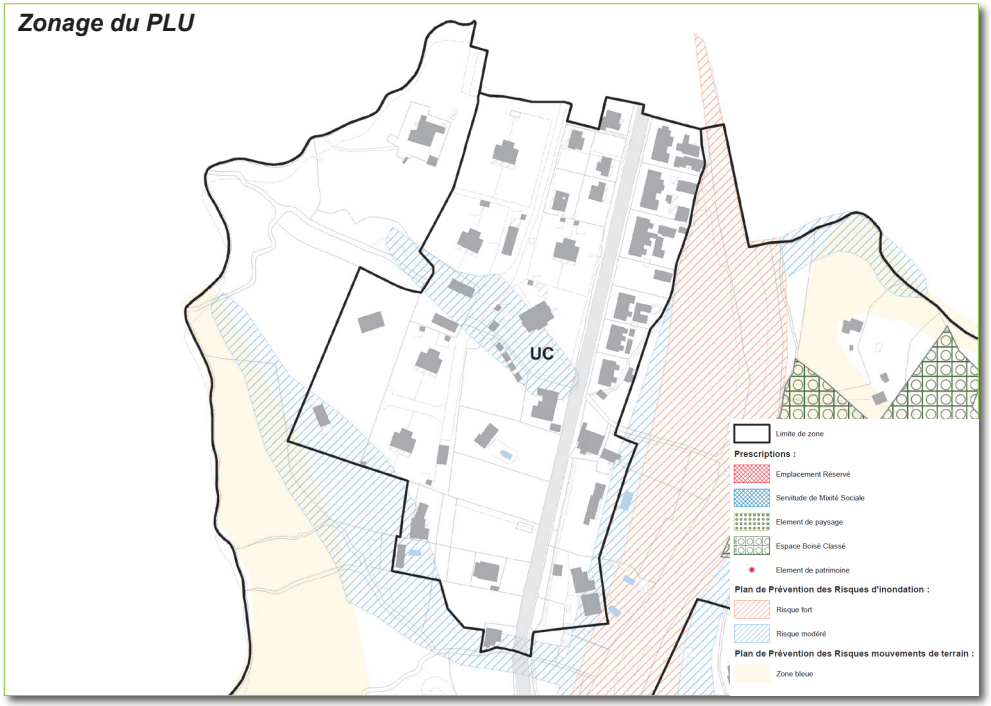
Pour cet espace, la densité est augmentée environ de 2 fois (COS de UC à 0,15 au POS - CES de UC à 15 % au PLU).

Par ailleurs, afin d'harmoniser le zonage, les quelques constructions situées en zone ND au POS en contrebas de la RD 21 sont réintégrées dans la zone urbaine.

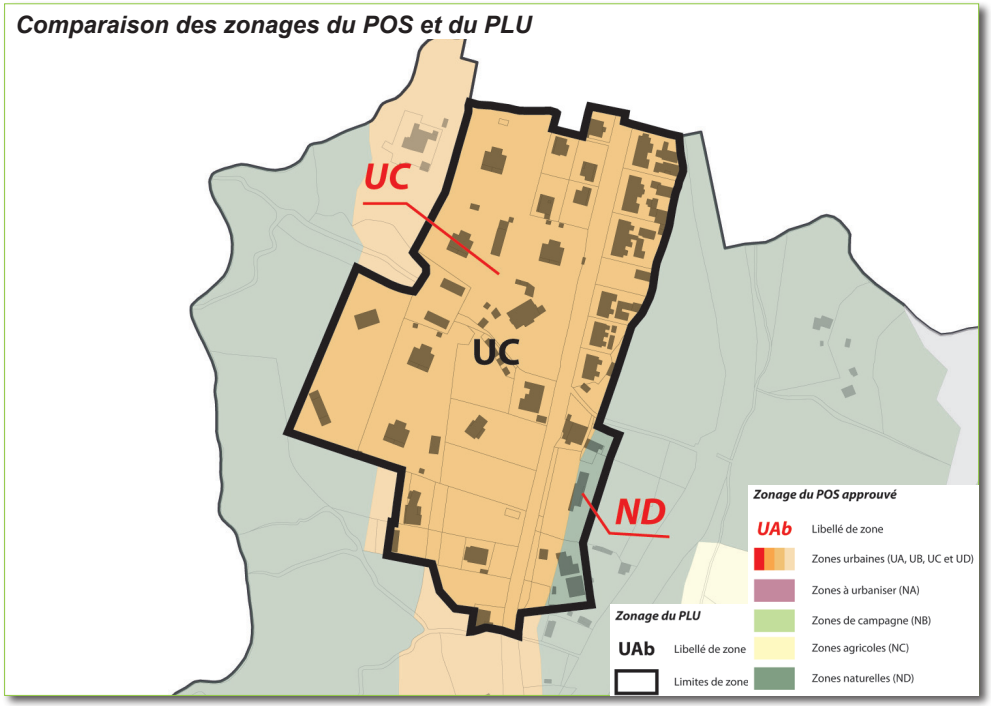


La superficie de cette nouvelle zone UC est de 4,4 hectares.

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

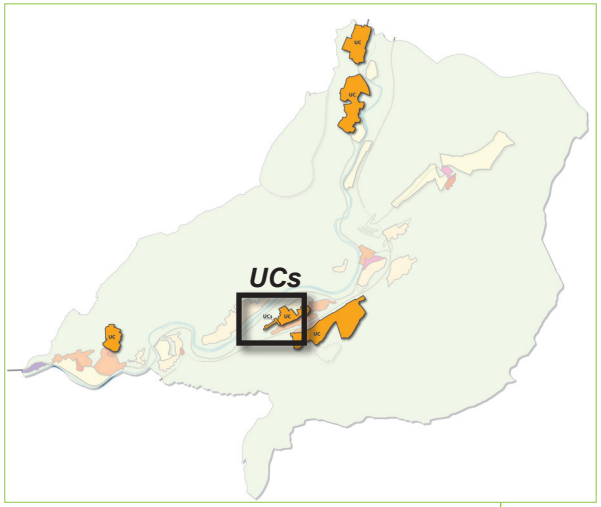
2.1 - Les zones urbaines

- **Le secteur UCs de Sainte-Thècle**

Le secteur UCs est situé à Sainte-Thècle. Il correspond à l'extension du hameau historique, entre la RD 21, le Paillon et la voie ferrée. Le secteur s'apparente à un secteur de plaine alluviale, avec des parcelles allongées et une topographie relativement plane.

Le secteur UCs est concerné par le périmètre de protection rapprochée des captages de Châteauvieux.

Il est issue d'un redécoupage des zones UB, UD, NB et ND du POS pour prendre en compte la typologie bâtie et urbaine existante, dans un principe de continuité (au titre notamment de la loi Montagne).



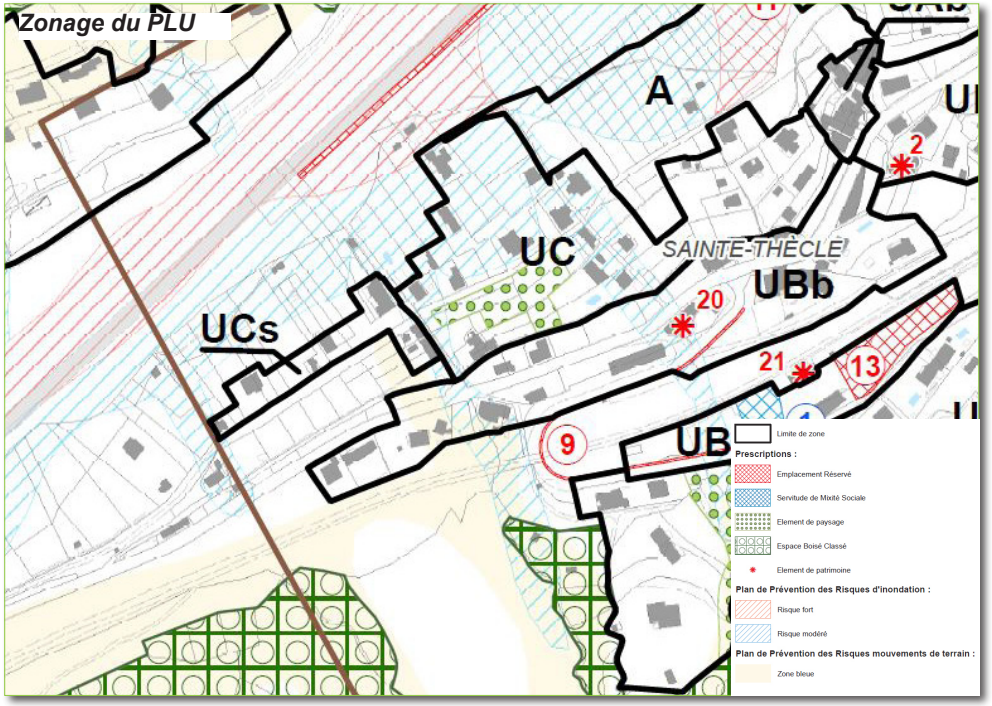
Par ailleurs, le secteur UCs est une réponse aux principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Sainte-Thècle.

Pour ce faire :

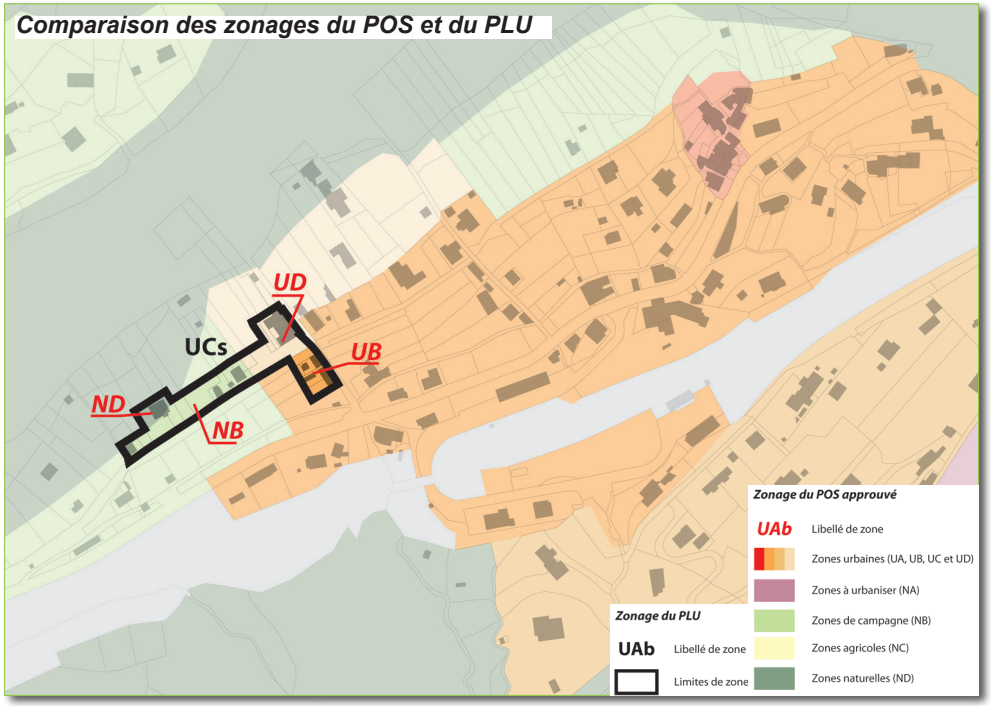
- Une partie des terrains concernés par le périmètre de protection des captages dans la zone UB du POS est reclassée en secteur UCs au PLU.

- Il en est de même pour la construction située en zone UD du POS, ainsi que pour les constructions en continuité situées en zone NB au POS.

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



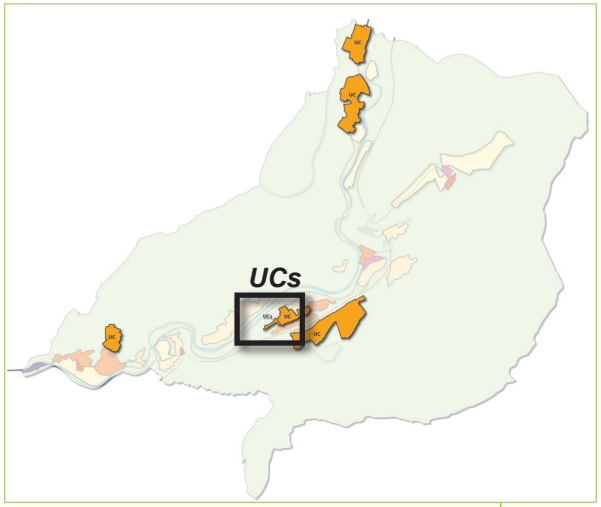
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

- La construction située en zone ND est réintégrée en zone urbaine.

Cette modification de classement de zone n'a que très peu d'incidences sur les capacités de développement de la zone. Les prescriptions associées au périmètre de protection rapprochée s'appliquent.

La superficie de ce secteur UCs est de 0,34 hectare.



La zone UC
– Zone urbaine de densité moyenne –

• Dispositions réglementaires de la zone UC

Les règles édictées pour la zone UC correspondent à la nature du tissu urbain de la zone. Elles visent à renforcer la structure urbaine existante et à la développer dans une moindre mesure.

En effet, les zones UC du PLU évoluent par rapport au POS ; elles sont redistribuées pour délimiter plus justement les quartiers résidentiels en fonction de l'existant, du principe de continuité urbaine et des potentialités des sites à offrir des capacités de développement adaptées aux besoins de la commune.

La délimitation de la zone UC de Sainte-Thècle fait suite aux principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Sainte-Thècle.

Une distinction est faite pour le secteur UCs concerné par le périmètre de protection rapprochée des captages de Châteauvieux, pour lequel des dispositions réglementaires particulières s'appliquent.

Articles UC1 et UC2 - Occupations et utilisations du sol

Ces articles permettent de maintenir la fonction d'habitat et de mixité des fonctions urbaines. Les activités nuisantes et en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites, en particulier les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.
Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions des PPR.

Les trames vertes et bleues identifiées sur le plan de zonage, notamment par des éléments de paysage, sont protégées de toute occupation et utilisation du sol.

Dans le secteur UCs, il est fait application des prescriptions du périmètre de protection rapprochée des captages de Châteauvieux qui interdit toute nouvelle construction. Le PLU autorise donc uniquement l'aménagement et l'extension mesurée des constructions dans ce secteur.

Par ailleurs, le règlement du PLU rappelle que les secteurs UC concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) doivent être compatibles avec leurs principes d'aménagement.

Articles UC3 et UC4 - Accès et desserte

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Elles doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et la collecte des ordures ménagères.

Afin d'assurer un environnement qualitatif, le règlement impose d'enterrer les raccordements aux réseaux d'électricité, de télécommunication, etc. lorsque cela est possible techniquement.

Article UC5 - Caractéristiques des terrains

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

2.1 - Les zones urbaines

Articles UC6, UC7 et UC8 - Recul et alignement

Les zones UC sont destinées à une urbanisation mixte moyennement dense. Les façades sur rue doivent être organisées de manière à s'insérer dans le tissu existant. Aussi, il est préconisé des retraits différents en fonction des différentes voies : à l'alignement pour la RD 21 et à 5 mètres de l'alignement des autres voies.
Les constructions annexes respecteront une distance minimale de 2,50 mètres de l'alignement des voies, de manière à répondre aux objectifs de sécurité, de limitation des nuisances diverses et d'intégration paysagère.

En limite séparative, l'alignement des bâtiments est prévu à un minimum de 5 mètres. Les bâtiments annexes et les bâtiments mitoyens pourront s'implanter sur les limites séparatives, à l'exception des piscines, implantées à 3,50 mètres minimum de l'alignement.

En raison de la nature du tissu bâti de cette zone et de l'application des autres règles, l'article UC8 n'est pas réglementé.

Article UC9 - Emprise au sol des constructions

La disparition des règles de superficie minimale constructible (SMC - article 5) et de coefficient d'occupation des sols (COS - article 14) par la loi ALUR nécessite que le PLU fixe des règles pour maîtriser la constructibilité des terrains en zone UC, cohérentes avec le niveau d'équipement, les caractéristiques paysagères et environnementales et les perspectives de développement de la commune.

Dans ce cadre, il est fixé pour la zone UC un coefficient d'emprise au sol (CES) de 15 %. Cette règle consiste à augmenter la constructibilité de 60 % par rapport aux dispositions du POS. Elle consiste également à réduire les effets de densification de la loi ALUR.

	Taille moy terrain	SMC	Hauteur	CES	COS	SP* potentielle
POS	800 m²	1 000 m²	7 m	-	0,15	150 m²
POS ALUR	800 m²	-	7 m	-	-	1 600 m²
PLU	800 m²	-	7 m	15 %	-	240 m²

Article UC10 - Hauteur des constructions

Sur cette zone, le gabarit de la maison individuelle ou de petit habitat groupé en R+1 reste dominant. L'objectif est de conserver ces hauteurs pour tout nouveau bâtiment, à l'exception des ouvrages techniques qui peuvent nécessiter des sur-hauteurs.

Le PLU précise que la hauteur des annexes est fixée à 3 mètres au faîtage afin de répondre aux besoins qu'elles induisent et s'intègrent de manière harmonieuse dans les formes urbaines développées dans le secteur.

Article UC11 - Aspect extérieur des constructions

La réglementation relative à l'aspect des constructions fixe des règles fondées sur le respect des caractéristiques du tissu urbain existant, tout en permettant la créativité architecturale. Les critères d'appréciation visent une bonne intégration du projet dans son milieu environnant.

Article UC12 - Gestion du stationnement

Le PLU définit les places de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UC.

La commune de Peillon est située dans le Moyen Pays où la voiture reste le principal mode de déplacement. Sur ces secteurs résidentiels moyennement denses, le gabarit des voiries existantes n'est pas suffisant pour accueillir du stationnement. Dans ce cadre, il est important que chaque nouvelle construction

réponde aux besoins en stationnement qu'elle induit.

Article UC13 - Espaces libres et plantations

Dans l'objectif de préserver un cadre de vie en harmonie avec les paysages environnants, le PLU impose pour toute nouvelle construction, un coefficient de végétalisation. Cela garantit la présence du végétal au coeur d'une densité relativement importante et un traitement qualitatif des espaces résidentiels. Cette mesure prend part à la constitution de la « trame verte » à l'échelle du territoire communal. Ce coefficient est fixé à 50 % de la superficie totale de l'unité foncière, ce qui évite une densification et un épaississement trop important de la trame bâtie.

Par ailleurs, le PLU impose également, à l'échelle de la parcelle, le maintien ou le replacement des plantations existantes lors de l'édification de nouvelles constructions ou la création de plusieurs places de stationnement.

Enfin, dans les espaces végétalisés et boisés dotés d'une forte sensibilité paysagère et environnementale identifiés comme « élément de paysage », le PLU impose, au titre de l'article L.151-23, leur conservation et leur préservation. Ils constituent des continuités écologiques. Il en est de même pour les espaces identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » ; les principes d'aménagement de l'OAP s'imposent.

Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Articles UC15 et UC16 - Performances environnementales des constructions et numérique

Les nouveaux logements devront être raccordés au réseau de fibre.

2.1 - Les zones urbaines

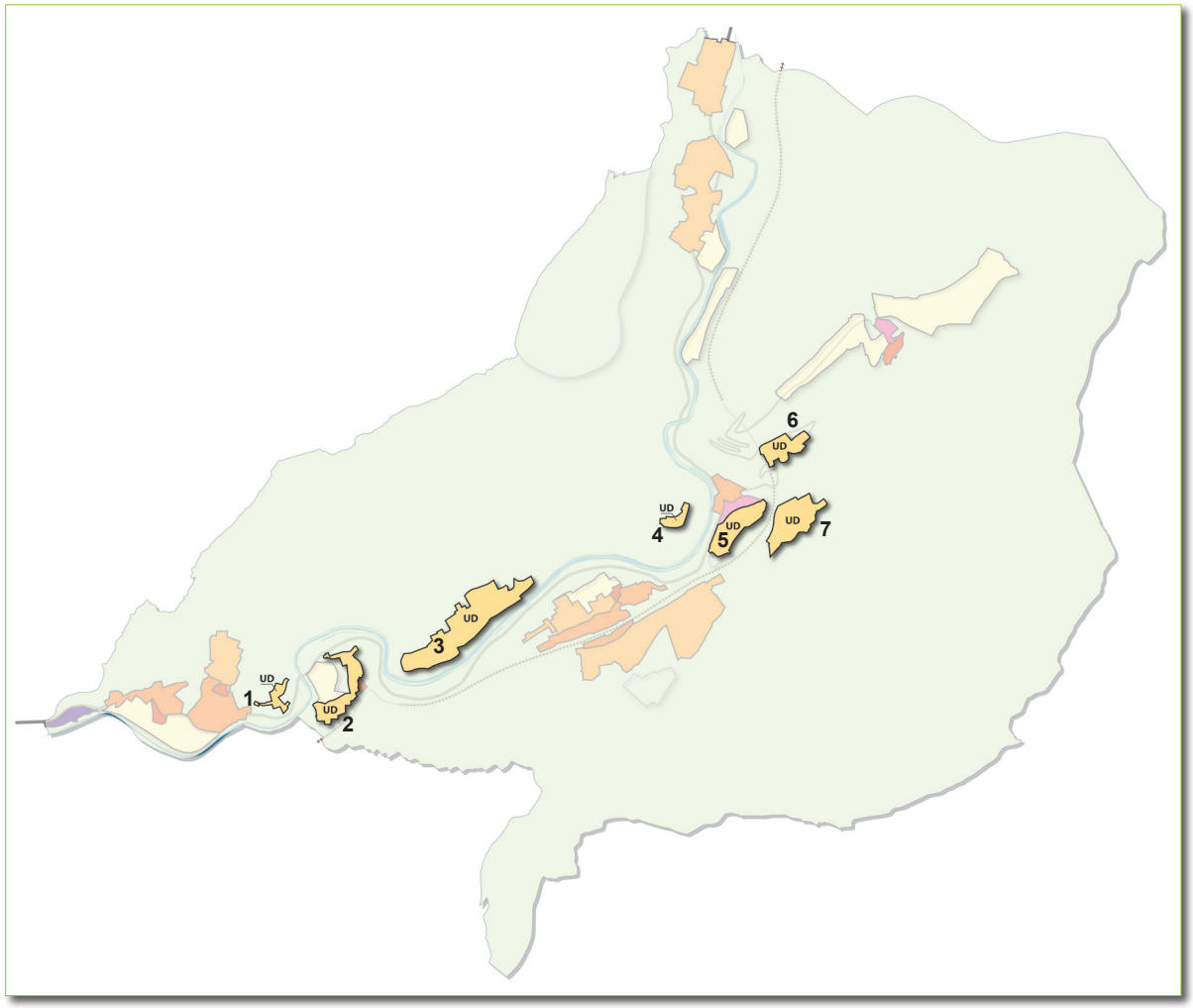
La zone UD
– Zone d'habitat pavillonnaire discontinu –

La zone UD correspond à une zone urbaine d'habitat pavillonnaire discontinu, ayant une faible densité bâtie et dotée d'une valeur paysagère.
Les zones UD du PLU sont issues majoritairement des zones UD du POS (zone pavillonnaire) et des zones NB (zone de campagne) et sont conditionnées par le principe de continuité / discontinuité définit par la loi Montagne.

La zone UD délimite 7 secteurs :
- Plan des Pins (zone UD n°1),
- Châteauvieux (zone UD n°2),
- Les Mazuès (zone UD n°3),
- Les Prés (zone UD n°4),
- Les Moulins (zone UD n°5),
- La Launa (zone UD n°6),
- Les Preisses (zone UD n°7)

Par ailleurs, la mise en oeuvre de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), au travers notamment de la suppression des superficies minimales constructibles (article 5) et des coefficients d'occupation des sols (article 14), vient considérablement modifier les perspectives d'évolution des espaces urbains. La disparition de ces règles entraîne une constructibilité importante des terrains, pas toujours compatible avec le niveau d'équipement ou les caractéristiques paysagères. Les limites des zones UD sont donc revues depuis l'approbation du POS.

Par l'inscription de ces secteurs en zones UD, le PLU affirme leur



2.1 - Les zones urbaines

rôle de secteur d'habitat pavillonnaire. Il s'agit de proposer des formes urbaines moins denses, dans un soucis de cohérence avec la topographie des sites (zones UD n°1, 2, 6 et 7), leur niveau d'équipement (zone UD n°7) et surtout avec la protection du paysage et de l'environnement (ensemble des zones). Les équilibres minéral / végétal y sont particulièrement recherchés.

La zone UD participe par ailleurs aux orientations du PADD suivantes :

√ ***Prévoir l'évolution des quartiers résidentiels existants [...] en cohérence avec leur niveau de desserte et d'équipement et en garantissant l'équilibre entre bâti et végétal.***

→ Délimitation des secteurs en zone UD en fonction de leur niveau d'équipement, de desserte et de l'urbanisation existante.

→ Inscription de dispositions réglementaires permettant de maintenir des espaces de respiration.

√ ***Maintenir une trame urbaine aérée et développer l'urbanisation en conservant des espaces de nature.***

→ Inscription de dispositions réglementaires permettant de maintenir des espaces de respiration.

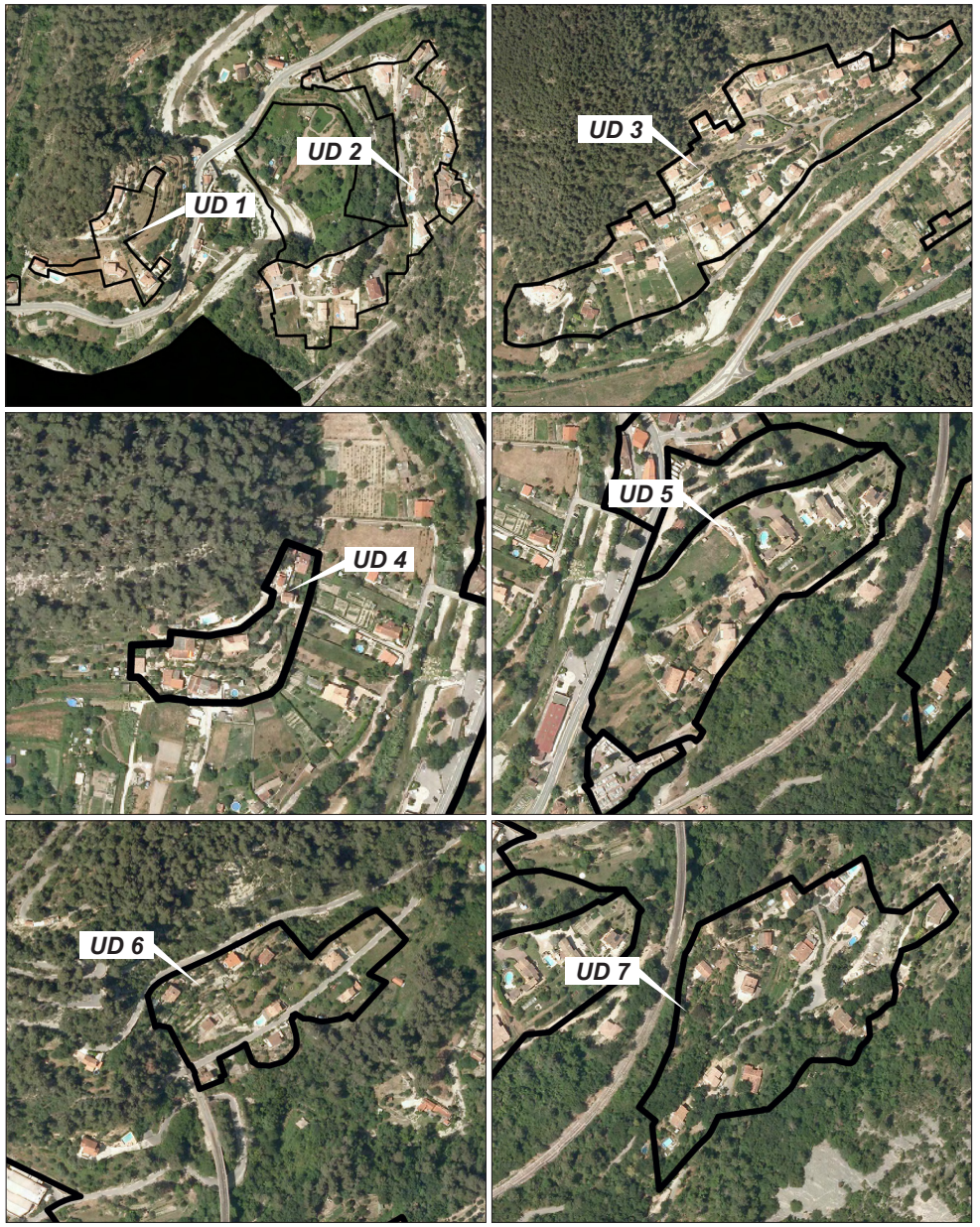
√ ***Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements liés à la vie quotidienne.***

→ Inscription d'emplacements réservés.

√ ***Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et développer la ville sur la ville.***

→ Délimitation des secteurs UD en cohérence avec les dispositions de la loi Montagne.

→ Réduction de l'emprise urbaine et densification des secteurs.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

- **Le secteur UD de Plan des Pins (n°1)**

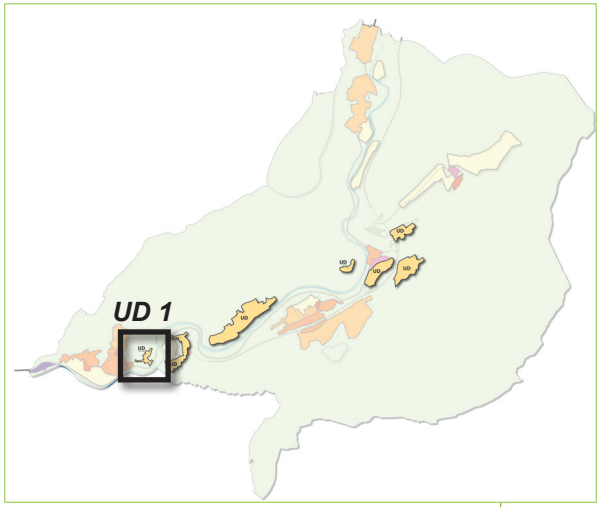
Cette entité correspond au quartier de Plan des Pins, situé en contrehaut de la RD 21, à la sortie du hameau de Borghéas.

La zone UD est issue d'un redécoupage de la zone UD du POS. Seules les constructions situées en continuité urbaine (au titre notamment de la loi Montagne) sont intégrées en zone urbaine UD. Cette nouvelle zone a ainsi été délimitée au plus près du bâti existant, pour prendre en compte les orientations du SCoT notamment.

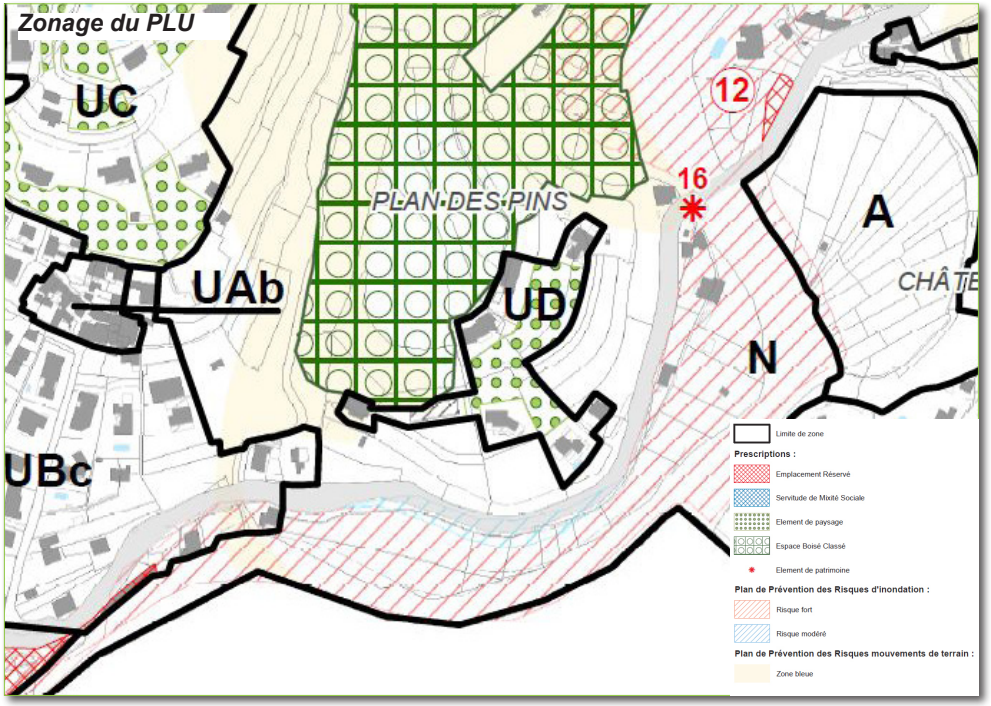
Le classement en secteur urbain peu dense permet de maintenir un équilibre minéral / végétal ; tout comme l'inscription de nombreux éléments de paysage (au titre du L.151-19 et L.151-23) sur les terrains en restanque notamment et en coeur de quartier.

Ce classement en zone urbaine avec de nouvelles dispositions réglementaires n'a que très peu d'incidences sur les capacités de développement de la zone ; les terrains disponibles sont déjà tous bâtis. Ce secteur n'a pas vocation a être développé.

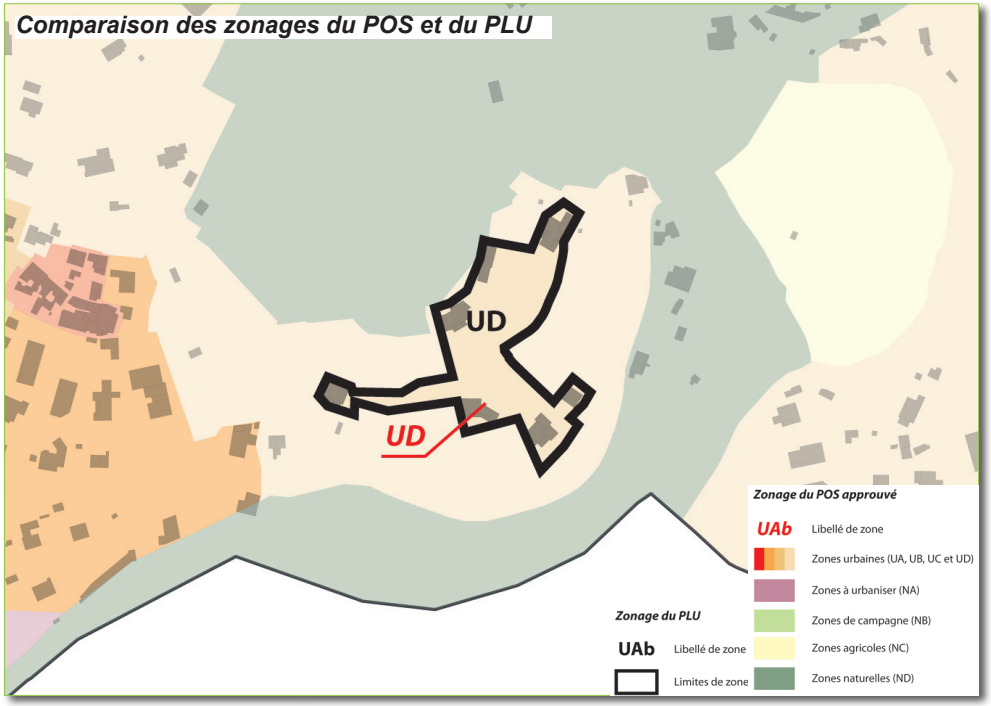
La superficie de cette nouvelle zone UD est de 0,65 hectares.



Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



- **Le secteur UD de Châteauvieux (n°2)**

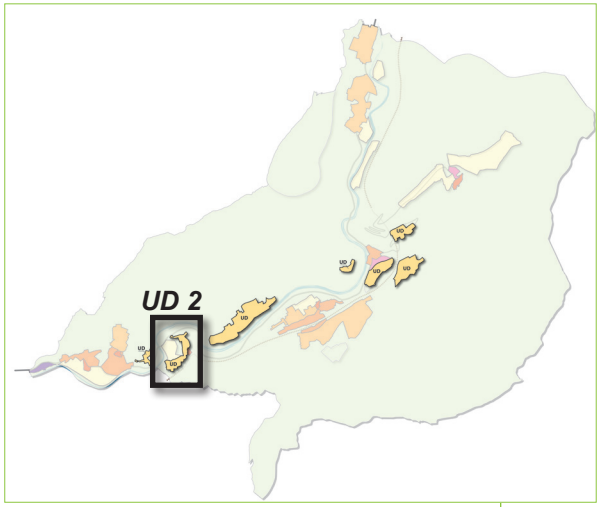
Le secteur UD correspond à l'extension du hameau de Châteauvieux sur les coteaux.

La zone UD du PLU est issue d'un redécoupage de la zone UD du POS. Seules les constructions situées en continuité urbaine (au titre notamment de la loi Montagne) et les terrains les plus accessibles sont intégrés en zone urbaine UD. Cette nouvelle zone a ainsi été délimitée au plus près du bâti existant, pour prendre en compte les orientations du SCoT notamment.

Ce classement en zone UD permet de maintenir un équilibre minéral / végétal.

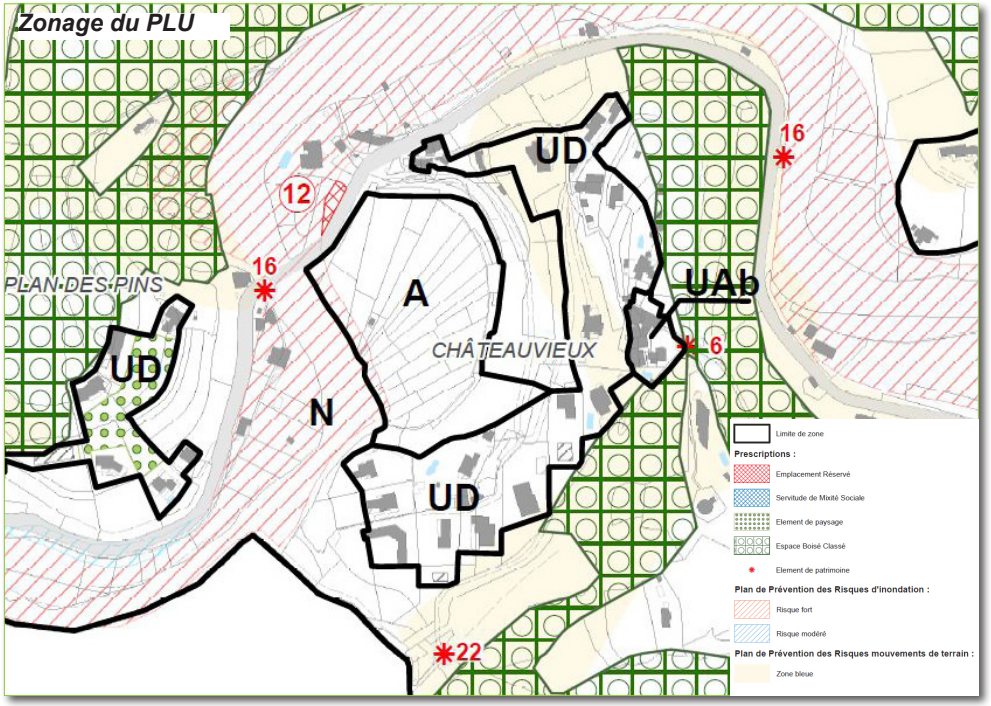
Pour cet espace, la densité est légèrement augmentée entre le POS et le PLU – environ de 1,6 fois (COS de UD de 0,12 au POS - CES de UD de 10 % au PLU).

Ce classement en zone urbaine avec de nouvelles dispositions réglementaires n'a que très peu d'incidences sur les capacités de développement de la zone ; peu de terrains non bâtis sont encore disponibles.

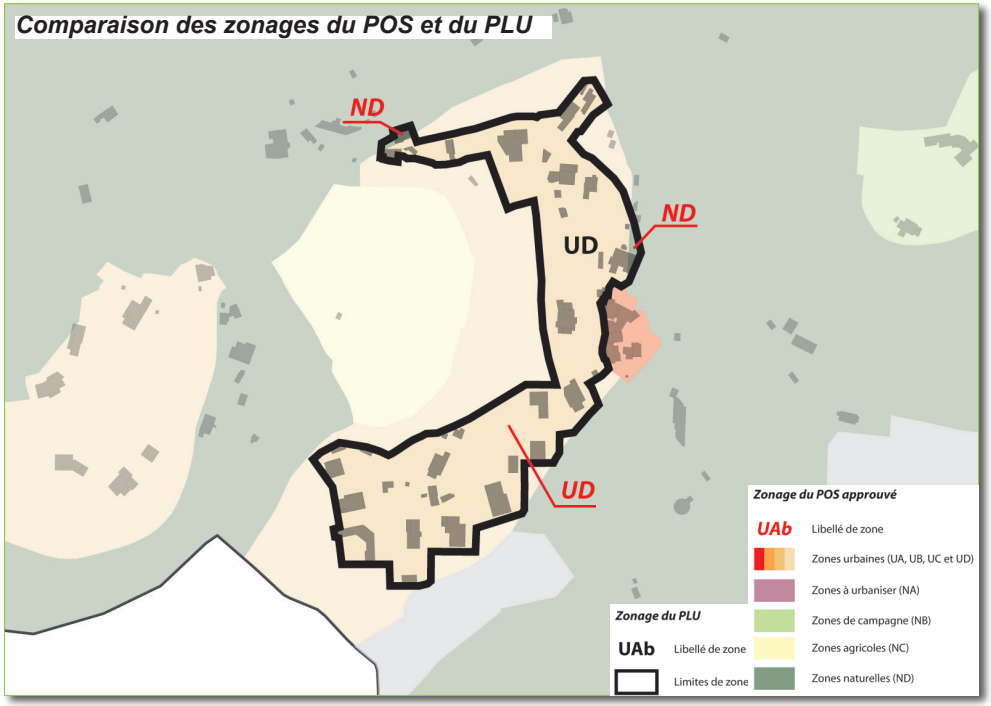


Le classement du secteur en zone urbaien sera toutefois conditionné par la réalisation de l'extension du réseau d'assainissement collectif sur la partie Sud du quartier, prévu par la collectivité d'ici 5 ans.

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU

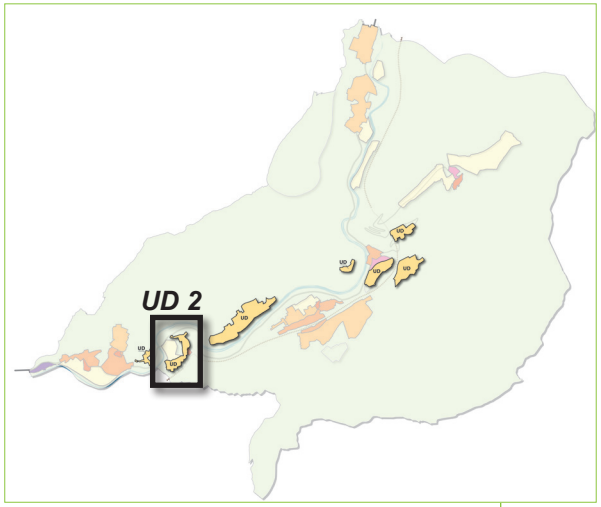


2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

Par ailleurs, afin d'harmoniser le zonage, les constructions situées en zone ND au POS sont réintégrées dans la zone urbaine.

La superficie de cette nouvelle zone UD est de 2,3 hectares.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

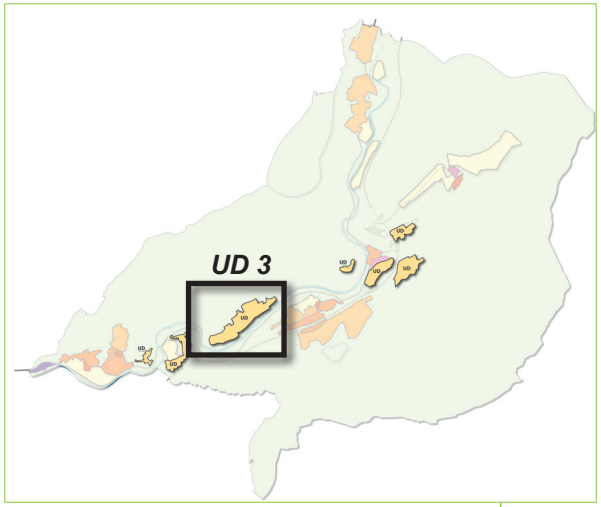
2.1 - Les zones urbaines

- **Le secteur UD des Mazuès (n°3)**

Le secteur UD des Mazuès correspond à une zone pavillonnaire développée en rive droite du Paillon. Cette zone est caractérisée par un paysage à dominante naturelle sur des coteaux et bénéficie d'un ensoleillement exceptionnel.

Comme mentionné dans l'analyse des zones NB dans le diagnostic du PLU, la zone UD des Mazuès est issue d'un redécoupage d'une zone NB du POS.

- Les constructions situées en continuité urbaine (au titre notamment de la loi Montagne) et les terrains les plus accessibles et à la topographie favorable sont intégrés en zone urbaine UD.
- Les terrains non bâtis situés au nord de la zone et concernés par un risque de mouvement de terrain sont déclassés.
- En revanche, les terrains situés le long de la route sont réintégrés en zone UD.

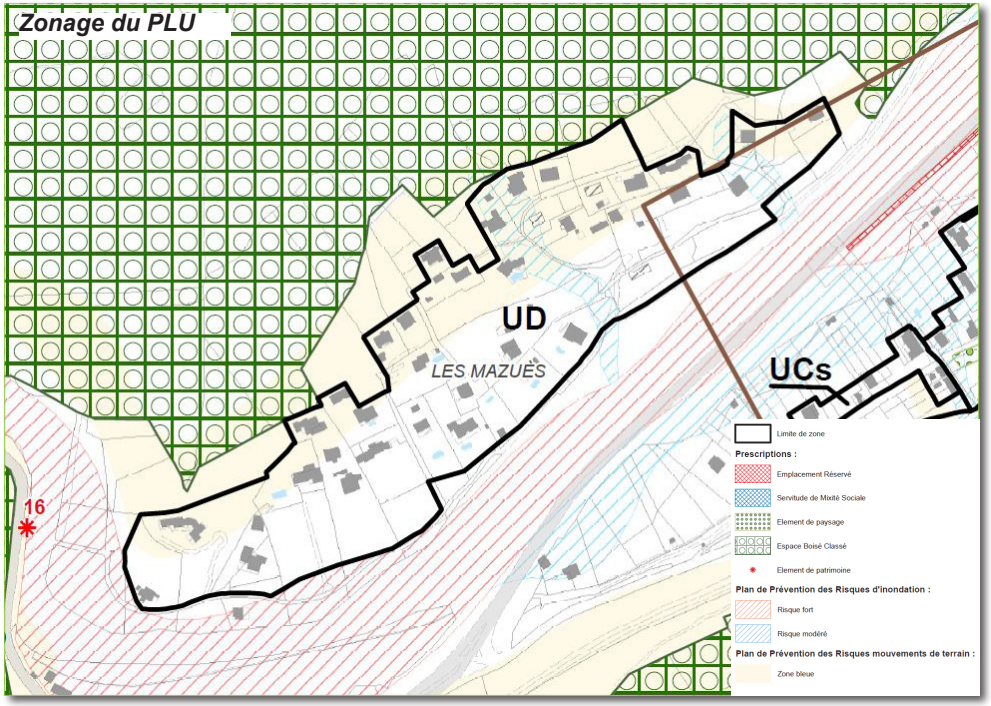


Le classement du secteur en zone UD permet de maintenir un équilibre minéral / végétal.

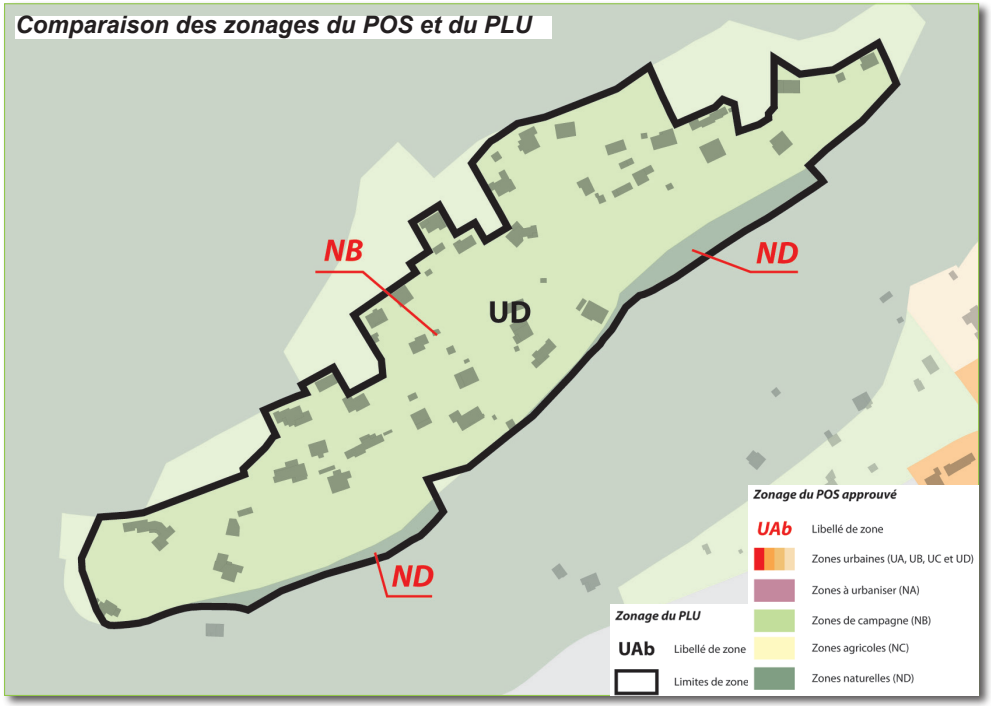
Pour cet espace, la densité est légèrement augmentée entre le POS et le PLU – environ de 1,6 fois (COS de NB de 0,12 au POS - CES de UD de 10 % au PLU). Ce classement en zone urbaine avec de nouvelles dispositions réglementaires n'a que très peu d'incidences sur les capacités de développement de la zone ; les règles fixées ne permettent pas un développement conséquent de l'urbanisation.

La superficie de cette nouvelle zone UD est de 6,5 hectares.

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

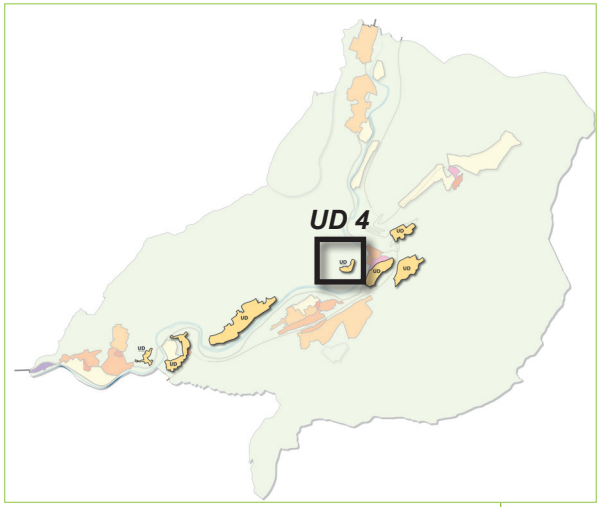
- **Le secteur UD des Prés (n°4)**

Le secteur UD des Prés correspond à une zone pavillonnaire développée en rive droite du Paillon, face au quartier des Moulins, dans un secteur de plaine alluviale.

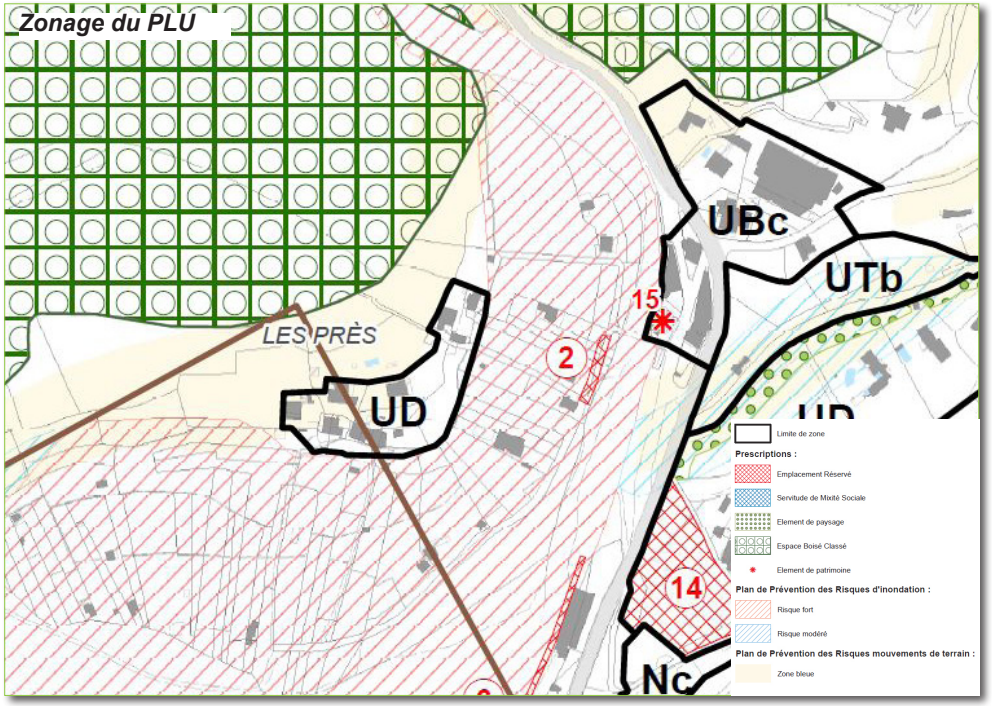
La zone UD du PLU est issue d'un redécoupage de la zone UD du POS. Les constructions situées en continuité urbaine (au titre de la loi Montagne notamment) et en dehors des zones de risques inondation sont intégrées dans la zone UD.

Pour cet espace, la densité est légèrement augmentée entre le POS et le PLU – environ de 1,6 fois (COS de UD de 0,12 au POS - CES de UD de 10 % au PLU). Ce classement en zone urbaine avec de nouvelles dispositions réglementaires n'a que très peu d'incidences sur les capacités de développement de la zone ; peu de terrain non bâti sont disponibles.

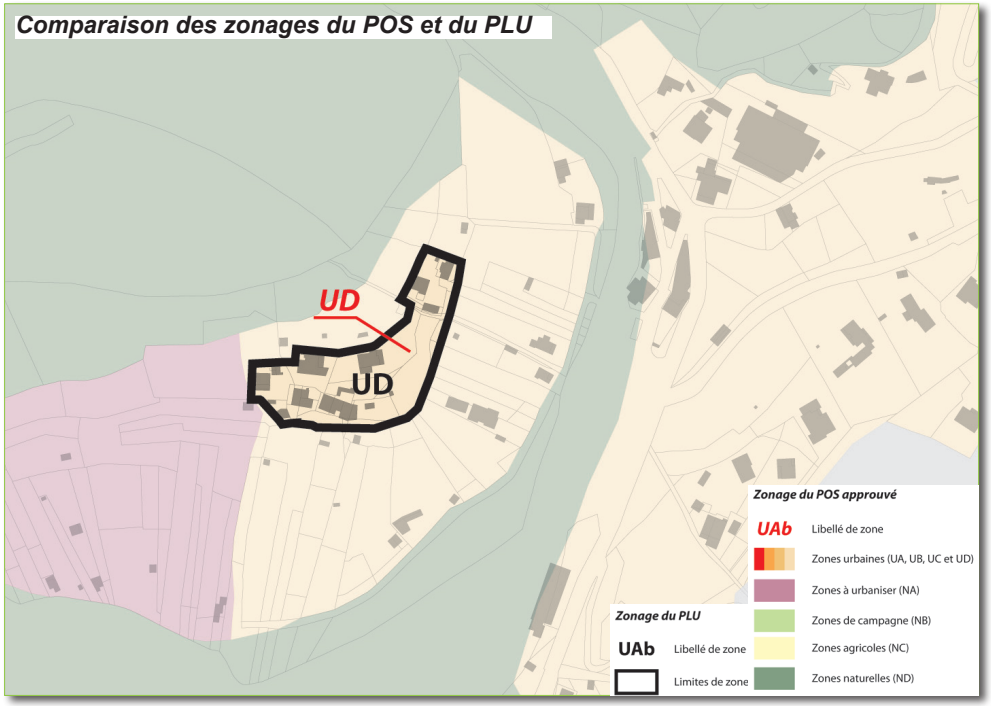
La superficie de cette nouvelle zone UD est de 0,55 hectares.



Zonage du PLU

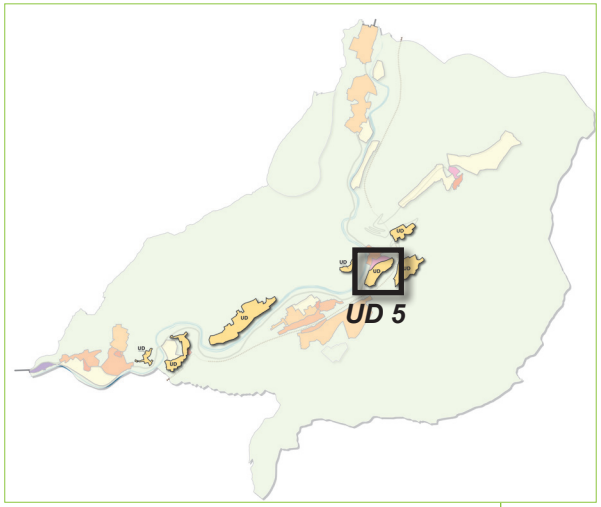


Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines



- **Le secteur UD des Moulins (n°5)**

Le secteur UD des Moulins correspond au quartier pavillonnaire développé le long de la RD 21 et en contrebas de la voie ferrée.

La zone est issue d'un redécoupage de la zone UD du POS, engendré par les contraintes et caractéristiques du site. La zone est délimitée :

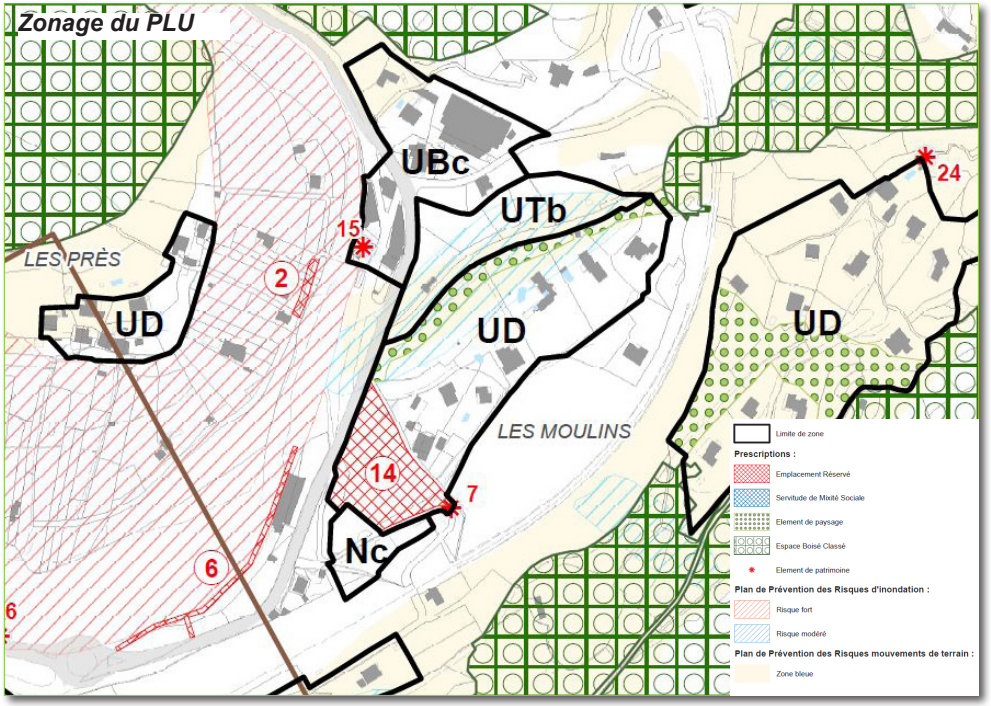
- au nord par un vallon et sa ripisylve qui participent à la Trame Verte et Bleue communale ;
- à l'Est par la voie ferrée et des boisements ;
- à l'Ouest par la RD 21 et le Paillon ;
- au sud, par le cimetière.

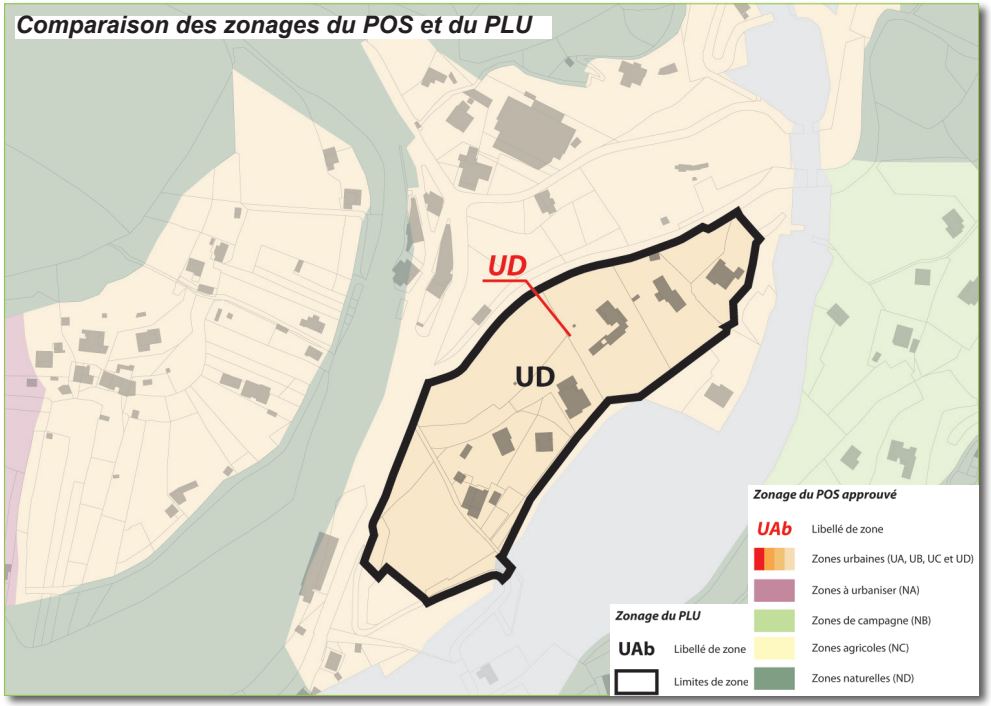
Le classement du secteur en zone UD permet de maintenir un équilibre minéral / végétal.

Pour cet espace, la densité est légèrement augmentée entre le POS et le PLU – environ de 1,6 fois (COS de UD de 0,12 au POS - CES de UD de 10 % au PLU).

Par ailleurs, la zone UD fait l'objet de plusieurs prescriptions particulières pour :

- La réalisation de projets d'aménagement avec un emplacement réservé pour « équipement public à vocation intercommunale » (ER n°14).
- Une protection environnementale et patrimoniale :





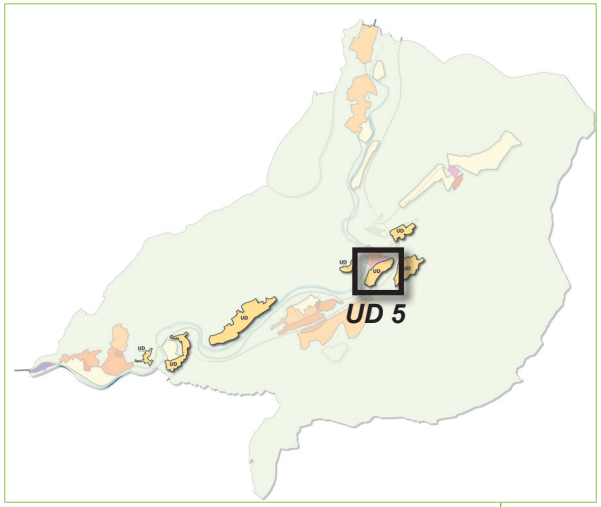
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

. Des éléments de paysage (au titre du L.151-23) le long du vallon ;
. L'Oratoire des Moulins identifié comme élément de patrimoine remarquable sur le zonage du PLU (n°7) et en annexe du règlement.

Ce classement en zone urbaine avec de nouvelles dispositions réglementaires n'a que très peu d'incidences sur les capacités de développement de la zone ; les terrains non bâtis sont soit soumis à des prescriptions environnementales, soit à une réserve foncière communale.

La superficie de cette nouvelle zone UD est de 2,28 hectares.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

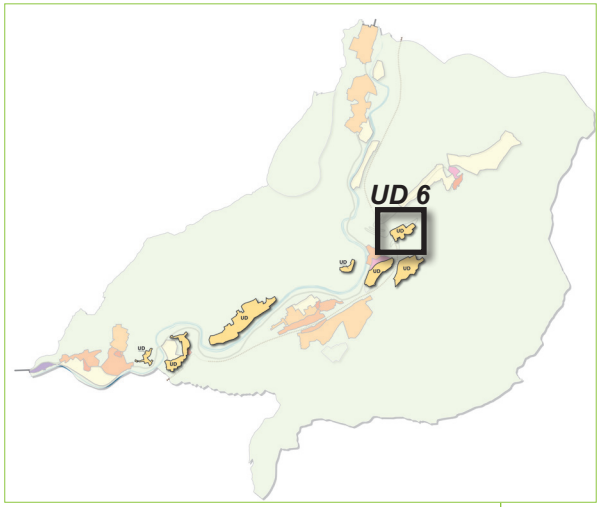
2.1 - Les zones urbaines

- **Le secteur UD de la Launa (n°6)**

Ce secteur UD de La Launa est situé en limite du quartier des Moulins ; il correspond à un deuxième découpage de la zone UD du POS.
Il s'agit des constructions pavillonnaires développées le long de la RD 121 qui permet de desservir Peillon-Village et au dessus de la voie ferrée.

La zone UD du PLU redélimite les constructions situées en continuité urbaine (au titre de la loi Montagne notamment). Elle intègre également la gare, située en zone UG au POS.

Le classement du secteur en zone UD permet de maintenir un équilibre minéral / végétal.

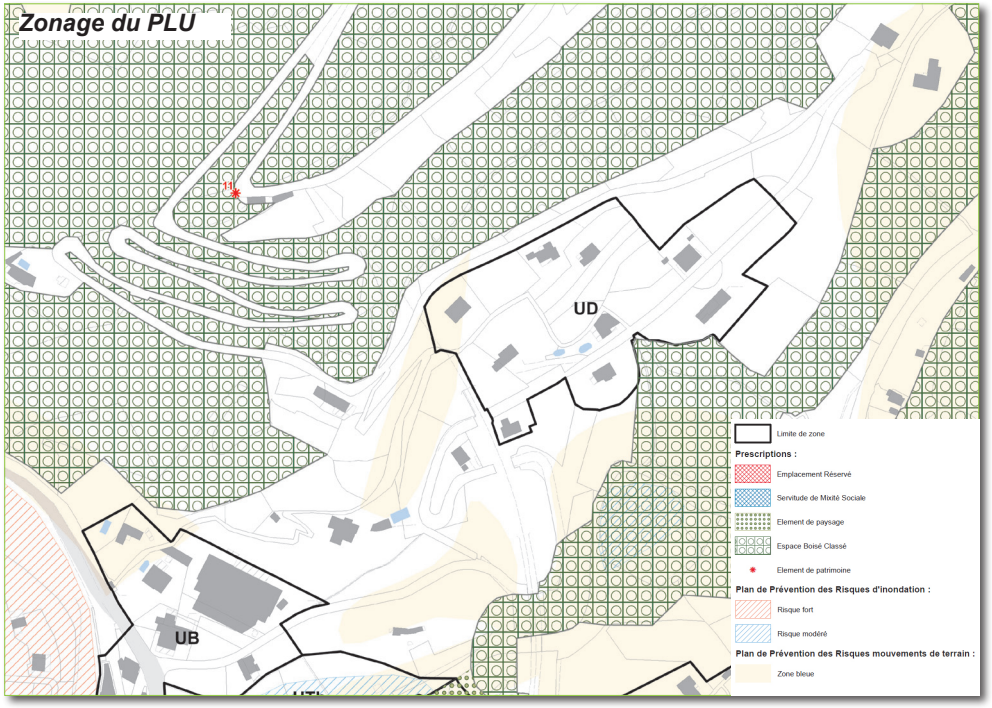


Pour cet espace, la densité est légèrement augmentée entre le POS et le PLU – environ de 1,6 fois (COS de UD de 0,12 au POS - CES de UD de 10 % au PLU).

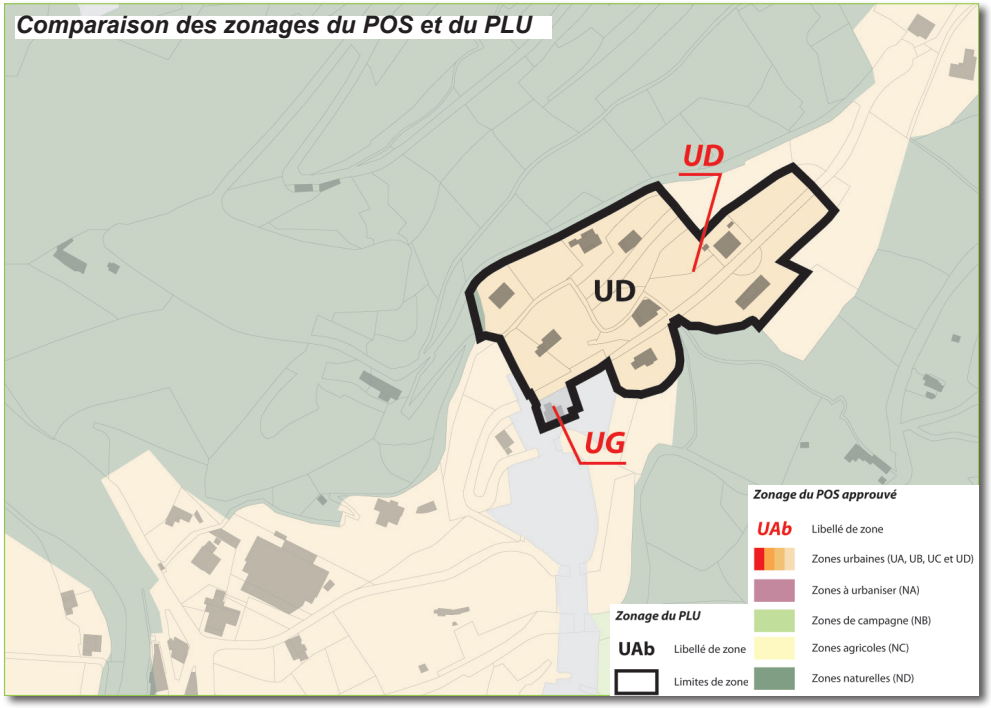
Ce classement en zone urbaine avec de nouvelles dispositions réglementaires n'a que très peu d'incidences sur les capacités de développement de la zone ; peu de terrain non bâti sont disponibles.

La superficie de cette nouvelle zone UD est de 1,5 hectares.

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

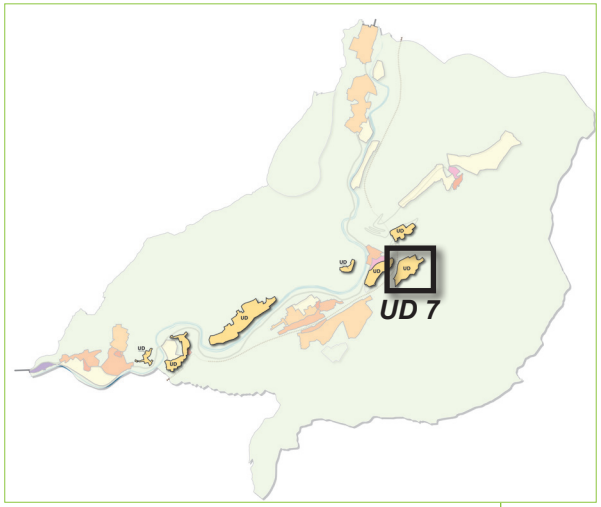
2.1 - Les zones urbaines

- **Le secteur UD des Preisses (n°7)**

Le secteur UD des Preisses correspond à une zone pavillonnaire développée sur les coteaux au dessus du quartier des Moulins et de la voie ferrée. Cette zone est caractérisée par un paysage à dominante naturelle.

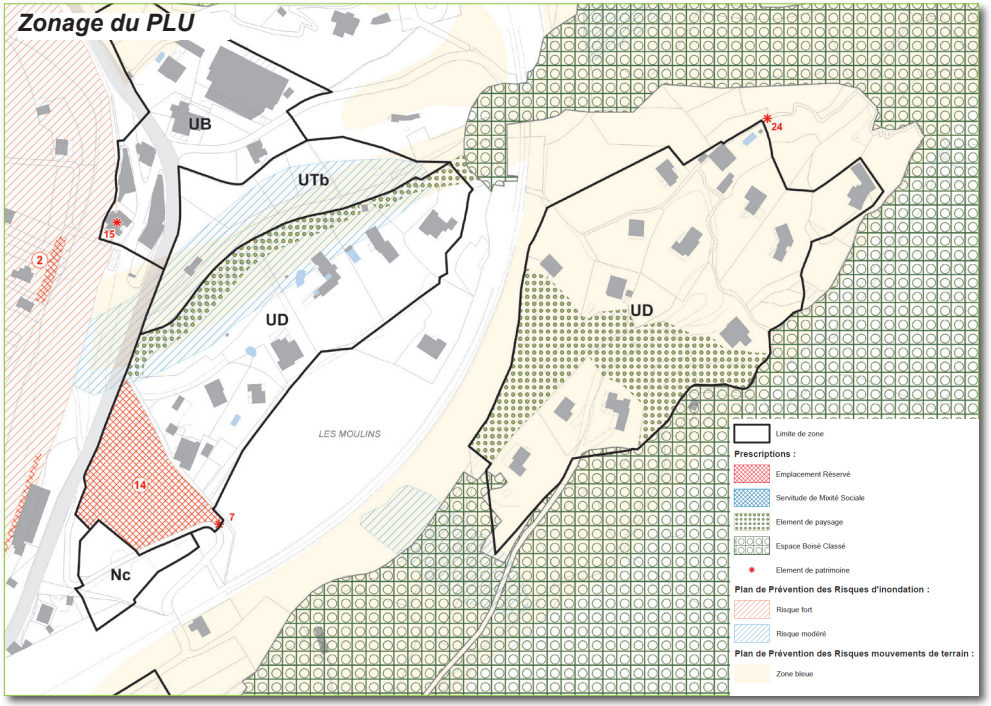
Comme mentionné dans l'analyse des zones NB dans le diagnostic du PLU, la zone, en raison de son niveau d'équipements, de l'urbanisation existante et de ses caractéristiques paysagères et environnementales, est classée en zone UD au PLU.
Ce classement permet de maintenir un équilibre minéral / végétal, renforcé par l'inscription d'éléments de paysage (au titre du L.151-23).

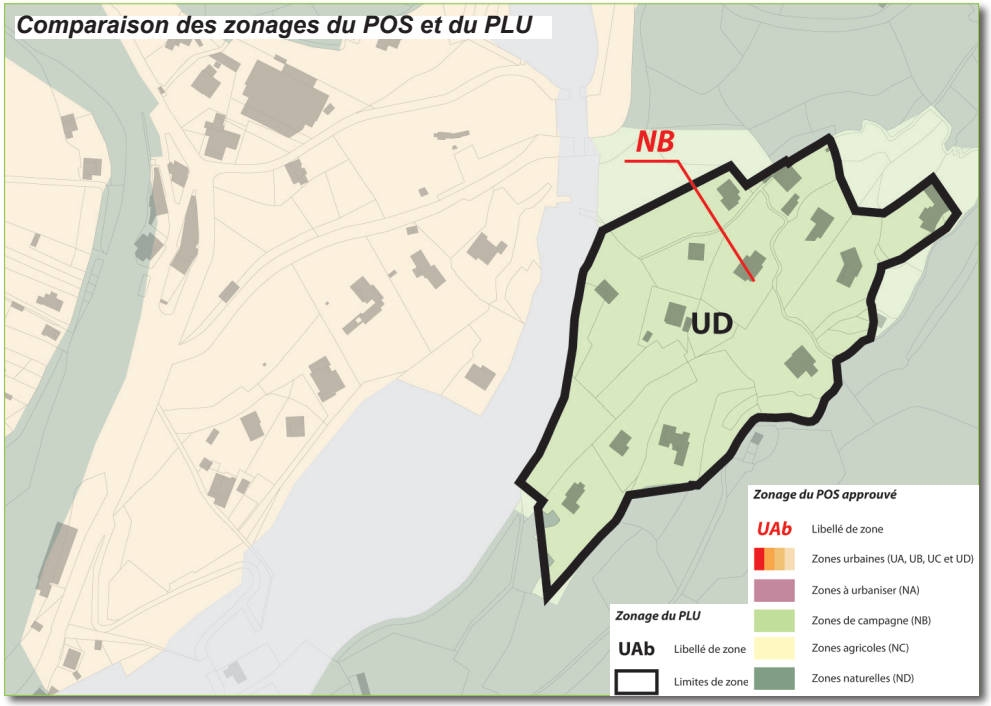
La zone UD des Preisses est donc issue d'un redécoupage de la zone NB du POS.



Seuls les terrains situés en continuité urbaine (au titre notamment de la loi Montagne) et les plus accessibles sont intégrés en zone urbaine UD.

Pour cet espace, la densité est légèrement augmentée entre le POS et le PLU – environ de 1,6 fois (COS de NB de 0,12 au POS - CES de UD de 10 % au PLU).
Cette modification n'a que très peu d'incidences sur les capacités de développement de la zone ; les règles fixées et les prescriptions environnementales ne permettent pas un développement conséquent de l'urbanisation.
La superficie de cette nouvelle zone UD est de 2,9 hectares.





La zone UD
– Zone d'habitat pavillonnaire discontinu –

- **Dispositions réglementaires de la zone UD**

Les règles édictées pour la zone UD correspondent à la morphologie urbaine de la zone. Elles assurent une extension maîtrisée pour conserver le caractère de la zone et ses particularités paysagères et environnementales.

Les zones UD du PLU redélimitent les différents secteurs du POS – zones UD et NB notamment – qui présentent les mêmes caractéristiques. Ces zones dessinent plus justement les quartiers résidentiels de faible densité en fonction de l'existant, du principe de continuité urbaine et des potentialités des sites.

Articles UD1 et UD2 - Occupations et utilisations du sol

Ces articles visent à maintenir la fonction d'habitat de la zone. Les activités nuisantes et en contradiction avec la vocation de la zone sont interdites, en particulier les constructions destinées à l'industrie ou à la fonction d'entrepôt.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions des PPR.

Les trames vertes et bleues identifiées sur le plan de zonage, notamment par des éléments de paysage, sont protégées de toute occupation et utilisation du sol.

Par ailleurs, le règlement du PLU rappelle que les secteurs UD concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue doivent être compatibles avec ses principes d'aménagement.

Articles UD3 et UD4 - Accès et desserte

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Pour les secteurs qui ne bénéficient pas encore de l'assainissement collectif, le PLU autorise un assainissement autonome, après réalisation d'une étude spécifique de l'aptitude des sols.

Les constructions doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et la collecte des ordures ménagères.

Afin d'assurer un environnement qualitatif, le règlement impose d'enterrer les raccordements aux réseaux d'électricité, de télécommunication, etc. lorsque cela est possible techniquement.

Article UD5 - Caractéristiques des terrains

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Articles UD6, UD7 et UD8 - Recul et alignement

En raison de la destination de la zone, les règles d'implantation sont définies comme suit : toute construction doit s'implanter à une distance minimale de 5 mètres de l'alignement des voies et des limites séparatives. Des règles spécifiques sont édictées pour les ouvrages techniques et les bâtiments annexes implantés sur les terrains. De même, compte tenu de la nature des zones, le PLU réduit le recul par rapport aux limites séparatives pour les piscines.

2.1 - Les zones urbaines

Les dispositions développées dans ces articles s'inscrivent dans le respect de la morphologie urbaine développée dans la zone et du mode d'implantation du bâti existant par rapport aux voies et aux limites séparatives.

En raison de la nature du tissu bâti de cette zone et de l'application des autres règles, l'article UD8 n'est pas réglementé.

Article UD9 - Emprise au sol des constructions

La disparition des règles de superficie minimale constructible (SMC - article 5) et de coefficient d'occupation des sols (COS - article 14) par la loi ALUR nécessite que le PLU fixe des règles pour maîtriser la constructibilité des terrains en zone UD, cohérentes avec le niveau d'équipement, les caractéristiques paysagères et environnementales et les perspectives de développement de la commune.

Dans ce cadre, il est fixé pour la zone UD un coefficient d'emprise au sol (CES) de 10 %. Cette règle consiste à conserver la constructibilité par rapport aux dispositions du POS. Elle consiste également à réduire les effets de densification de la loi ALUR.

	Taille moy terrain	SMC	Hauteur	CES	COS	SP* potentielle
POS	800 m²	1 300 m²	7 m	-	0,12	150 m²
POS ALUR	800 m²	-	7 m	-	-	1 600 m²
PLU	800 m²	-	7 m	10 %	-	160 m²

Afin de permettre la réalisation des équipements prévus par des emplacements réservés, il est fixé une règle différente pour les constructions et installations nécessaires aux équipements et services publics : le CES est à 50 %.

Article UD10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à celle des constructions à usage d'habitation individuelle existantes : 7 mètres. Cette disposition se justifie par le caractère paysager des zones et de la topographie notamment.

Le PLU précise que la hauteur des annexes est fixée à 3 mètres au faîtage afin de répondre aux besoins qu'elles induisent et s'intègrent de manière harmonieuse dans les formes urbaines développées dans le secteur.
Les installations techniques peuvent quant à elle s'élever jusqu'à 9 mètres.

Article UD11 - Aspect extérieur des constructions

La réglementation relative à l'aspect des constructions fixe des règles fondées sur le respect des caractéristiques du tissu urbain existant, tout en permettant la créativité architecturale. Les critères d'appréciation visent une bonne intégration du projet dans son milieu environnant.

Article UD12 - Gestion du stationnement

Le PLU définit les places de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UD.
La commune de Peillon est située dans le Moyen Pays où la voiture reste le principal mode de déplacement. Sur ces secteurs résidentiels, le gabarit des voiries existantes n'est pas suffisant pour accueillir du stationnement. Dans ce cadre, il est important que chaque nouvelle construction réponde aux besoins en stationnement qu'elle induit.

Article UD13 - Espaces libres et plantations

Dans l'objectif de préserver un cadre de vie en harmonie avec les paysages environnants, le PLU impose pour toute nouvelle construction, un coefficient de végétalisation. Cela garantit la présence du végétal au coeur d'une densité relativement importante et un traitement qualitatif des espaces résidentiels. Cette mesure prend part à la constitution de la « trame verte » à l'échelle du territoire communal.

Pour la zone UD, ce coefficient est fixé à 75 % de la superficie totale de l'unité foncière, ce qui évite une densification et un épaississement trop important de la trame bâtie et permet de maintenir les caractéristiques paysagères et environnementales existantes.
Par ailleurs, le PLU impose également, à l'échelle de la parcelle, le maintien ou le replacement des plantations existantes lors de l'édification de nouvelles constructions ou la création de plusieurs places de stationnement.
Enfin, dans les espaces végétalisés et boisés dotés d'une forte sensibilité paysagère et environnementale identifiés comme « élément de paysage », le PLU impose, au titre de l'article L.151-23, leur conservation et leur préservation. Ils constituent des continuités écologiques. Il en est de même pour les espaces identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » ; les principes d'aménagement de l'OAP s'imposent.

Article UD14 - Coefficient d'occupation du sol

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Articles UD15 et UD16 - Performances environnementales des constructions et numérique

Les nouveaux logements devront être raccordés au réseau de fibre.

La zone UE
– Activités économiques et artisanales –

La zone UE correspond aux activités économiques et artisanales situées en entrée de ville à Borghéas. Le site se trouve en dehors des espaces résidentiels et éloigné du centre du hameau. Il fonctionne avec la commune de Drap et les activités économiques qui s'y trouvent.

Par l'inscription de ces activités dans une zone spécifique, le PLU assure leur maintien et leur développement.

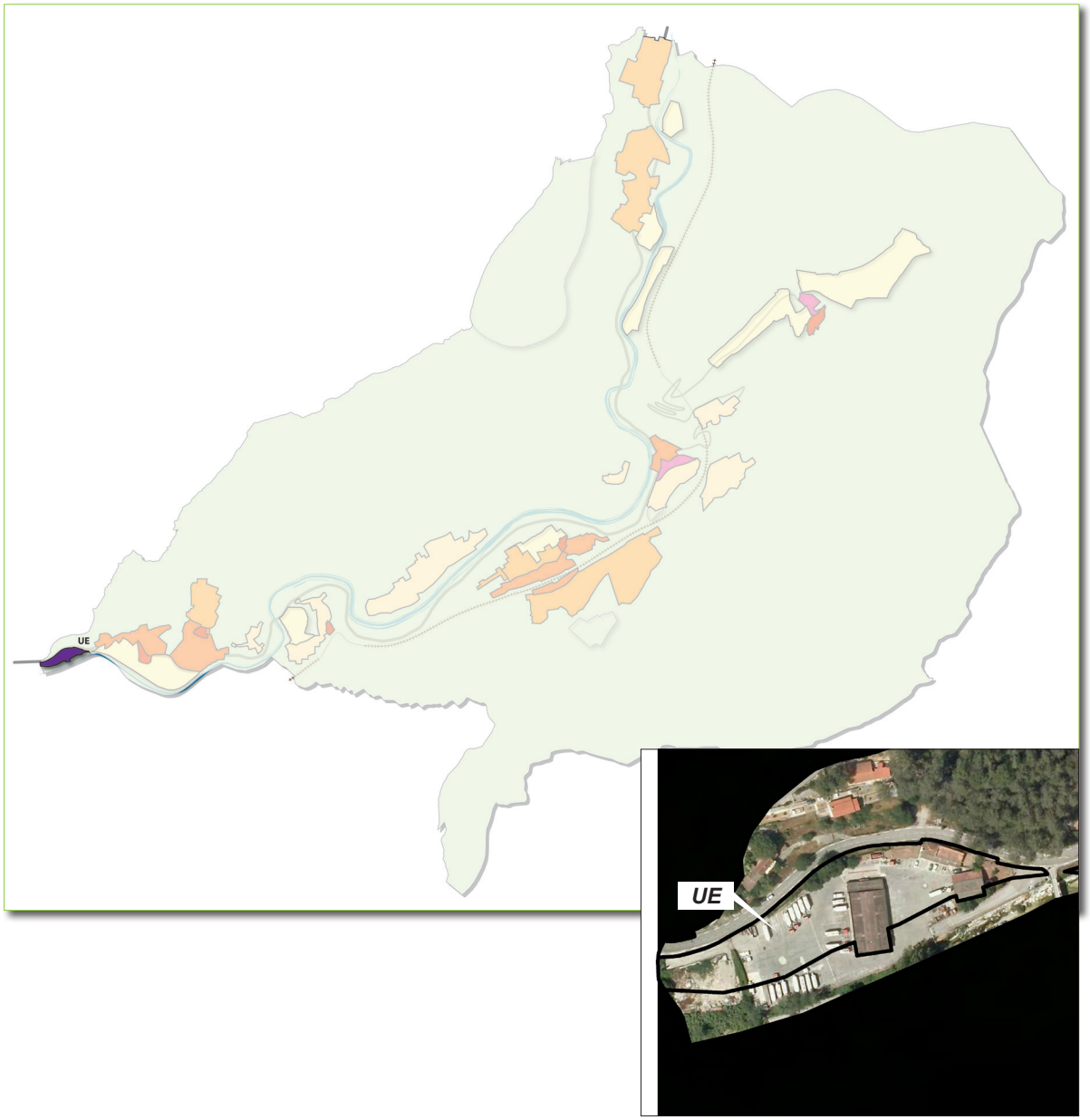
La zone UE participe par ailleurs aux orientations du PADD suivantes :

√ ***Requalifier et mettre en valeur les « entrées de village ».***

√ ***Requalifier et restructurer les espaces à dominante économique.***

√ ***Permettre la création de nouveaux emplois par le développement de l'économie locale.***

→ Inscription de dispositions réglementaires dans la zone UE permettant la requalification de la zone.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

- **Le secteur UE de Borghéas**

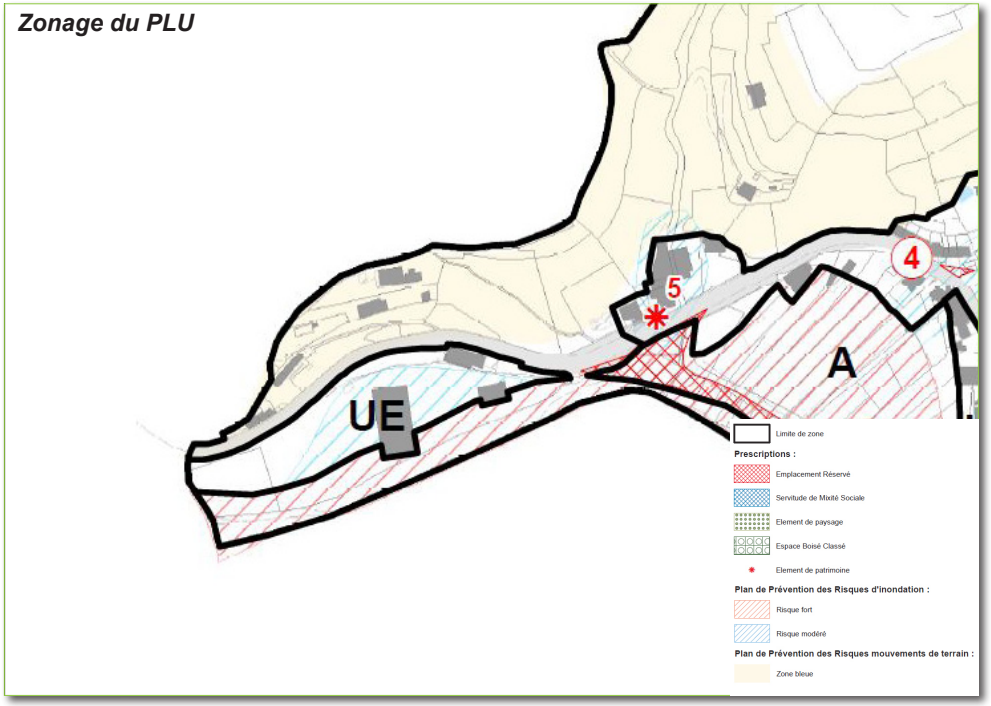
Le secteur UE correspond à une zone dont la vocation principale est d'accueillir les activités économiques et artisanales. Elle se situe en entrée de ville, sur la rive droite du Paillon, à Borghéas.

La zone UE est issue d'un reclassement et d'un redécoupage de la zone UB et de la zone ND du POS. En effet, les dispositions réglementaires fixées par la zone UE sont plus cohérentes avec la vocation existante du secteur.

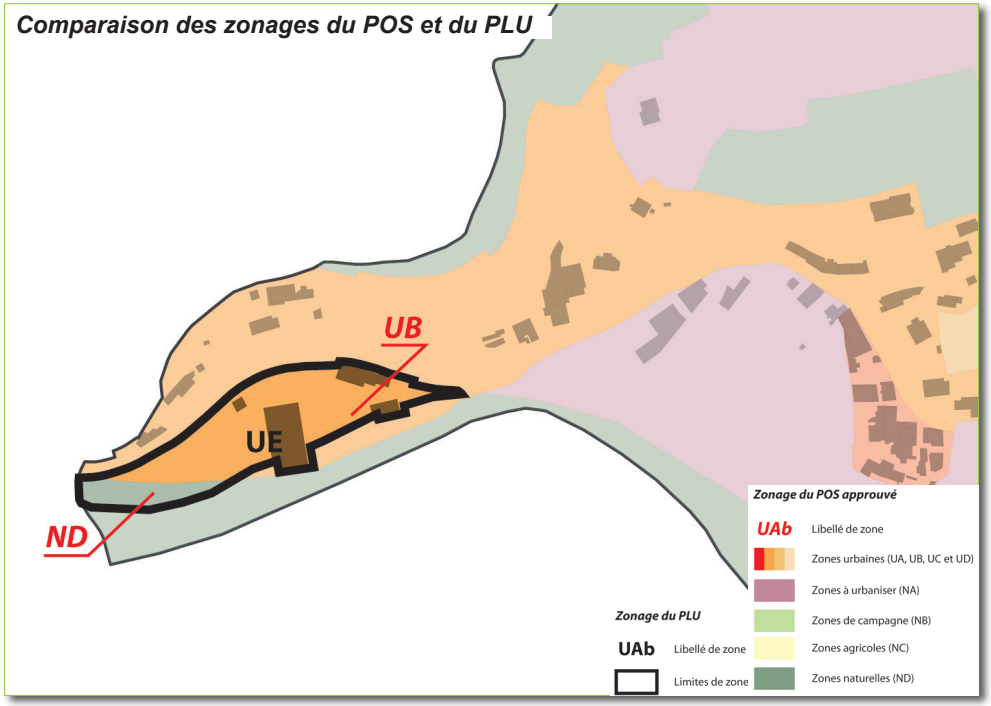
Par ailleurs, afin d'harmoniser le zonage et de mettre en cohérence l'occupation du sol et la vocation du zonage, les parkings et station d'épuration, autrefois classés en zone ND au POS, sont intégrés dans la zone UE.
Les dispositions du PPR inondation continuent de s'appliquer pour les terrains concernés.

La superficie de cette nouvelle zone UE est de 0,75 hectare.

Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



La zone UE
– Activités économiques et artisanales –

• Dispositions réglementaires de la zone UE

Les règles édictées pour la zone UD correspondent à la vocation de la zone dédiée aux activités économiques et artisanales. Elles assurent une extension maîtrisée pour conserver le caractère de la zone et ses particularités d'entrée de ville.

La zone UE du PLU redessine les différents secteurs du POS en fonction de l'existant notamment.

Articles UE1 et UE2 - Occupations et utilisations du sol

Dans ces articles, le PLU vise à maintenir la fonction économique et artisanale de la zone. Toutes occupations et utilisations du sol non liées à ces activités sont interdites. Seules les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation sont autorisées.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions des PPR.

Par ailleurs, le règlement du PLU rappelle que les secteurs UT concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue doivent être compatibles avec ses principes d'aménagement.

Articles UE3 et UE4 - Accès et desserte

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies.

Par ailleurs, en raison du caractère urbain de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Pour les secteurs qui ne bénéficient pas encore de l'assainissement collectif, le PLU autorise un assainissement autonome, après réalisation d'une étude spécifique de l'aptitude des sols.

Les constructions doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et la collecte des ordures ménagères.

Afin d'assurer un environnement qualitatif, le règlement impose d'enterrer les raccordements aux réseaux d'électricité, de télécommunication, etc. lorsque cela est possible techniquement.

Article UE5 - Caractéristiques des terrains

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Articles UE6 et UE7 - Recul et alignement

En raison de la destination de la zone et de sa localisation en entrée de ville, les règles d'implantation sont définies comme suit : toute construction doit s'implanter à l'alignement de la RD 21.
Des règles spécifiques sont édictées pour les ouvrages techniques et les bâtiments annexes implantés sur les terrains.

En limite séparative, l'alignement des bâtiments est prévu à un minimum de 5 mètres. Les bâtiments annexes pourront s'implanter sur les limites séparatives.

Articles UE8 et UE9 - Alignement et emprise au sol des constructions

En raison du caractère de la zone et du tissu existant, aucune règle n'est fixée

pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, et pour l'emprise au sol des constructions.

Article UE10 - Hauteur des constructions

Les hauteurs des constructions sont limitées à la hauteur moyenne des constructions existantes de la zone, soit 15 mètres. Cette hauteur permet une implantation de bâtiments suffisante à la vocation de la zone.

Le PLU précise que la hauteur des annexes est fixée à 3 mètres au faîtage afin de répondre aux besoins qu'elles induisent et s'intègrent de manière harmonieuse dans les formes urbaines développées dans le secteur.

Article UE11 - Aspect extérieur des constructions

Les règles générales quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords sont fixées en cohérence avec l'existant et la destination de la zone.

Article UE12 - Gestion du stationnement

Le PLU définit les places de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UE.
La zone UE est destinée aux activités économiques et artisanales. Dans ce cadre, le PLU définit des dispositions adaptées à la vocation de la zone et aux besoins engendrés par les activités.

Article UE13 - Espaces libres et plantations

Compte tenu de la nature des activités, de leur emprise et de la localisation de la zone, le PLU ne fixe pas de coefficient de végétalisation. Néanmoins, les espaces libres non occupés par des constructions devront être traités en espaces verts.

Le PLU impose également, à l'échelle de la parcelle, le maintien ou le replacement des plantations existantes lors de l'édification de nouvelles constructions ou la création de plusieurs places de stationnement.

Enfin, les espaces identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » devront être protégés. Les principes d'aménagement de l'OAP s'appliquent.

Article UE14 - Coefficient d'occupation du sol

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Articles UE15 et UE16 - Performances environnementales des constructions et numérique

Les nouveaux bâtiments devront être raccordés au réseau de fibre.

La zone UT
– Activités touristiques –

La zone UT correspond à une zone urbaine dédiée aux activités touristiques. Elle comprend deux secteurs : UTa pour les activités hôtelières au niveau de Peillon-Village et UTb pour le camping de la Laune au niveau du quartier des Moulins.

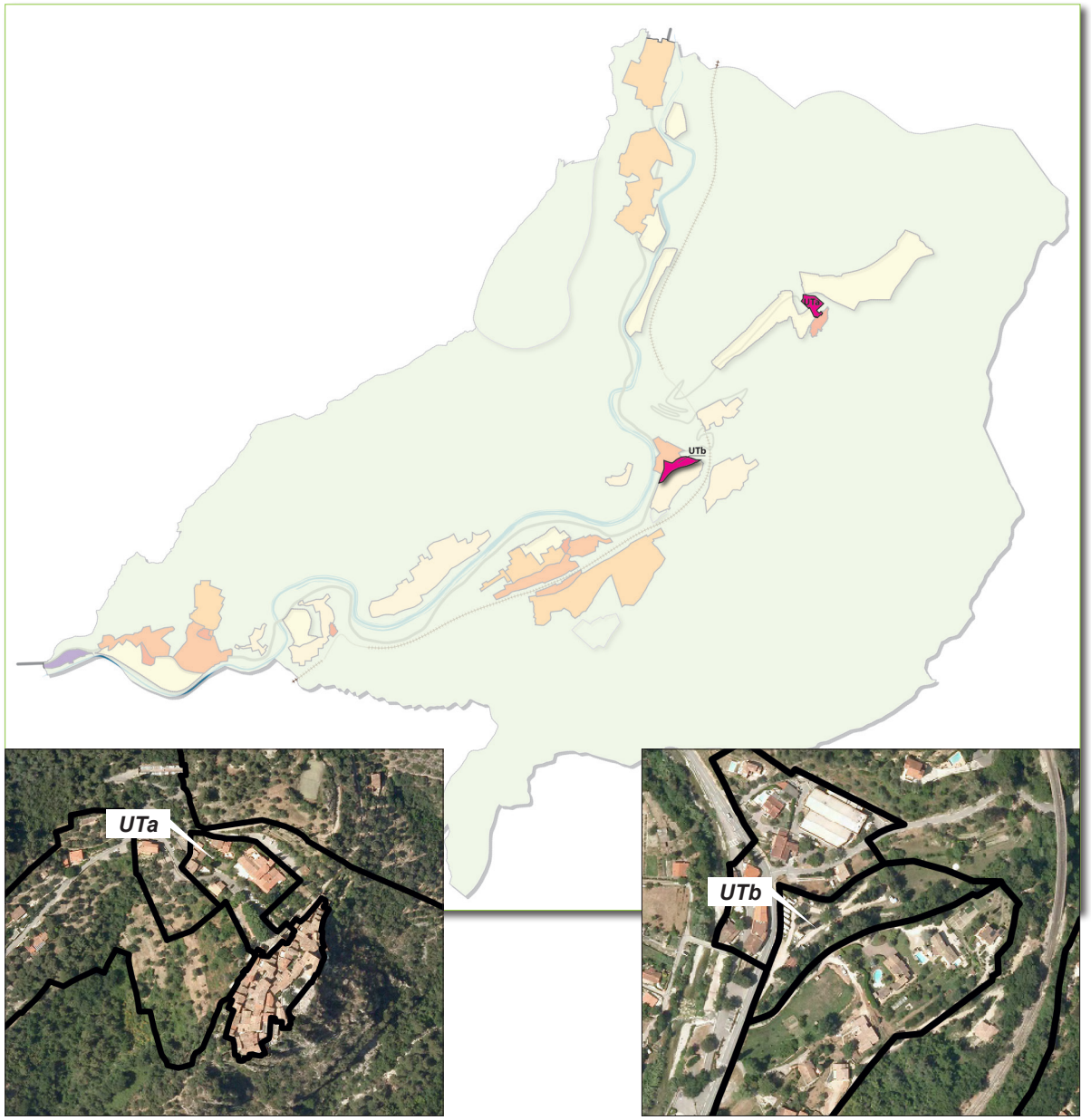
Par l'inscription de ces secteurs en zone UT, le PLU affirme sa volonté de développer l'économie locale et de pérenniser les activités touristiques sur son territoire.

La zone UT participe par ailleurs aux orientations du PADD suivantes :

√ ***Développer les potentialités touristiques de la commune.***

√ ***Permettre la création de nouveaux emplois par le développement de l'économie locale.***

→ Délimitation des secteurs économiques et touristiques en zone UT et inscription de dispositions réglementaires permettant de les maintenir et de les développer.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

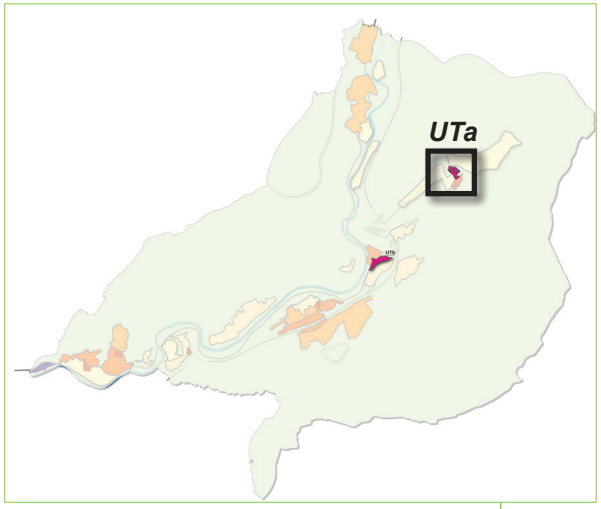
2.1 - Les zones urbaines

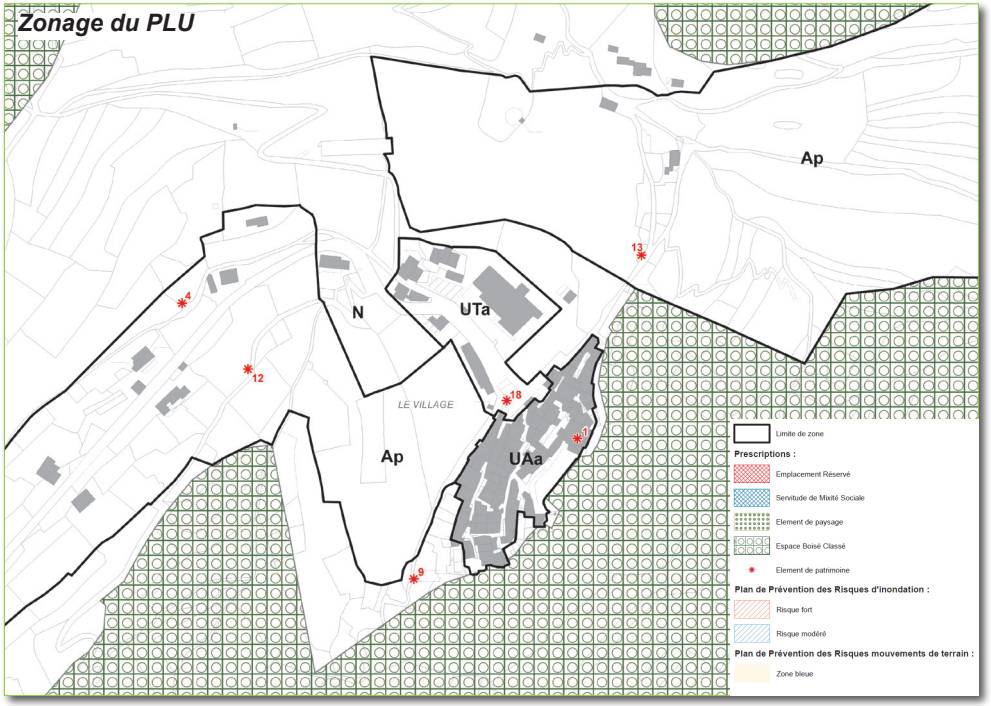
- **Le secteur UTa de Peillon-Village**

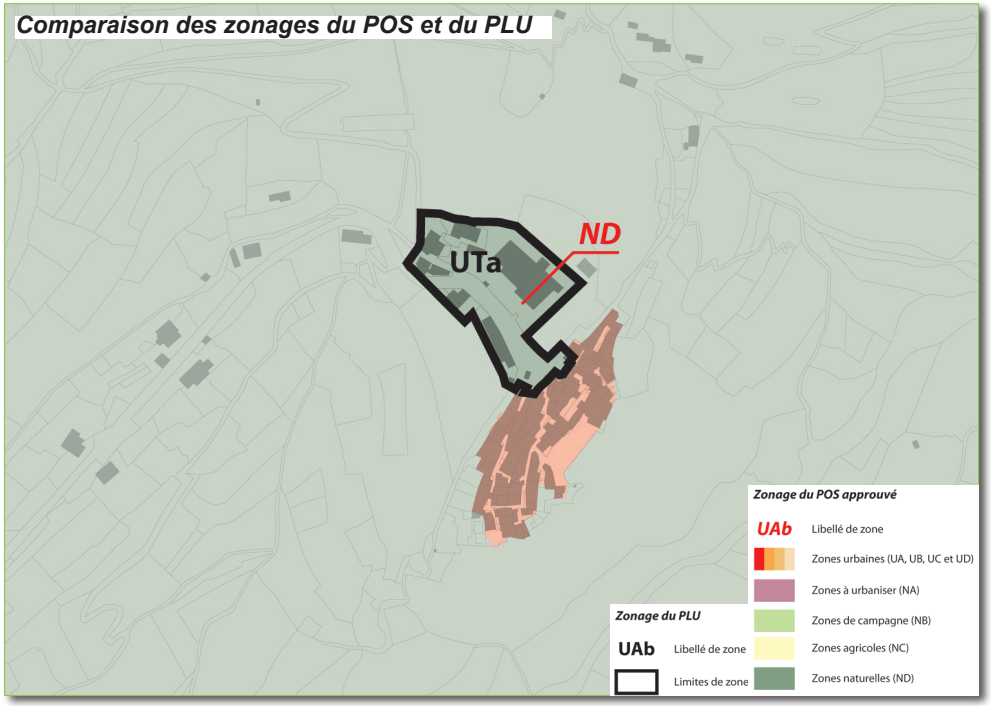
Le secteur UTa correspond à une zone d'activité touristique, à vocation hôtelière, située en entrée de Peillon-Village.

Le secteur est issue d'un redécoupage de la zone ND du POS. Il est délimité par les activités économiques existantes (hôtel, restaurant, parking lié à ces activités...) et permet d'assurer la pérennité de ces activités par des dispositions réglementaires spécifiques.

La superficie de ce secteur UTa est de 0,54 hectares.







2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

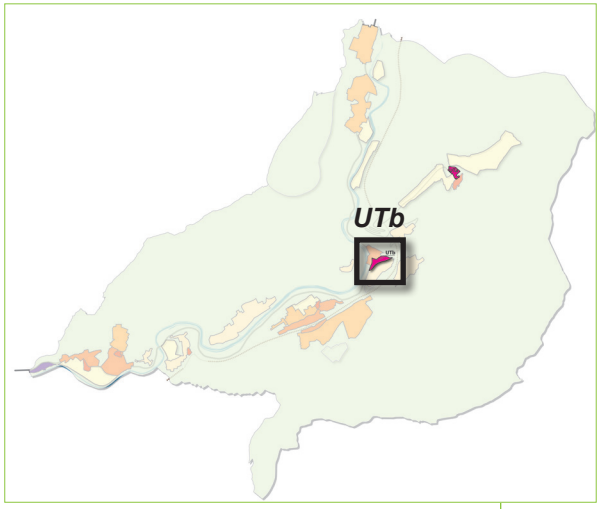
2.1 - Les zones urbaines

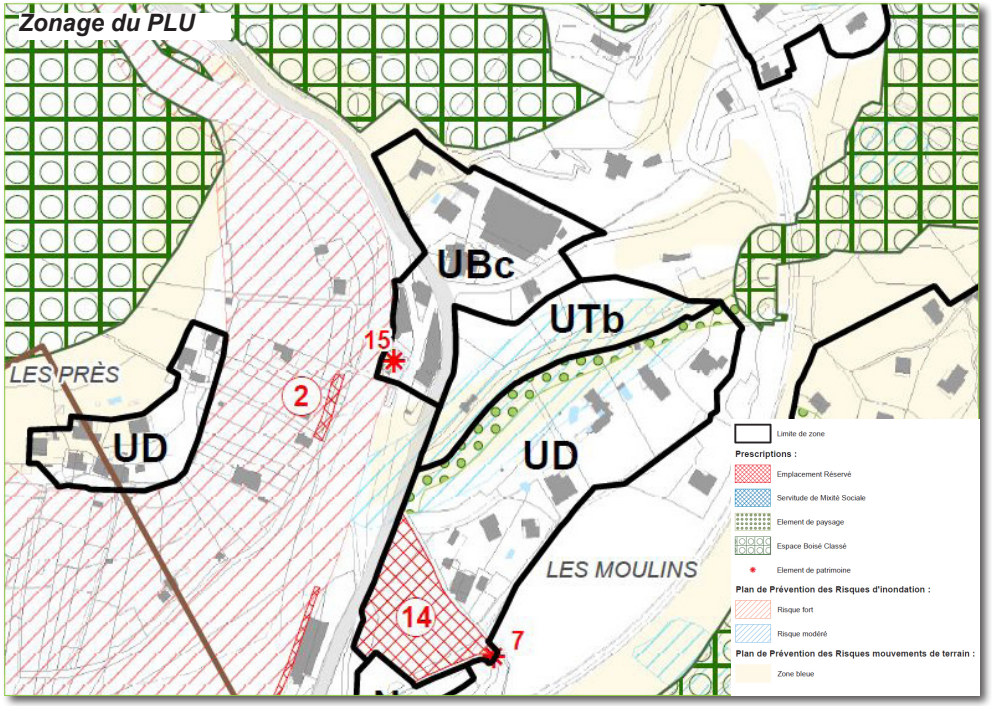
- **Le secteur UTb des Moulins**

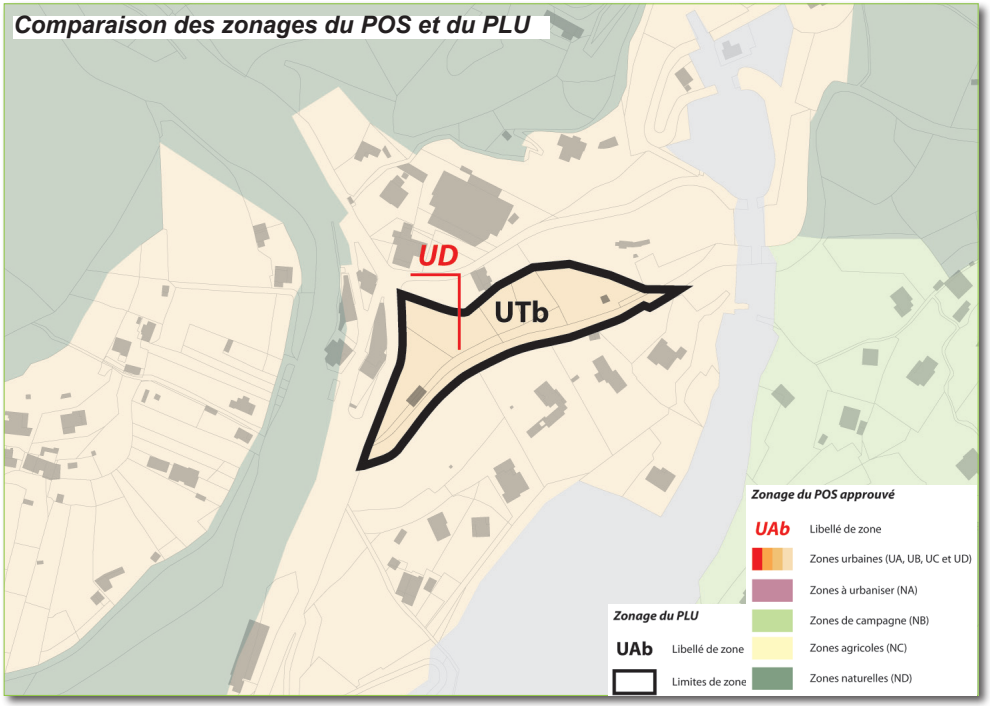
Le secteur UTb correspond à une zone d'activité touristique, et plus particulièrement au camping de la Laune, situé dans le quartier des Moulins. Il est implanté le long de la RD 21 et d'un vallon.

Le secteur est issue d'un redécoupage de la zone UD du POS. Il délimite les activités existantes et permet d'assurer la pérennité de ces activités par des dispositions réglementaires spécifiques.

La superficie de ce secteur UTb est de 0,69 hectare.







La zone UT
– Activités touristiques –

• **Dispositions réglementaires de la zone UT**

Les règles édictées pour la zone UT correspondent à la vocation de la zone dédiée aux activités touristiques, et notamment les activités hôtelières, en UTa, et le camping, en UTb. Elles visent à maintenir les différentes vocations de la zone.

La zone UT du PLU redécoupe différents secteurs du POS en fonction des activités existantes.

Articles UT1 et UT2 - Occupations et utilisations du sol

Dans ces articles, le PLU vise à maintenir la fonction touristique de la zone et distingue les deux types d'activités. En secteur UTa, toute occupation et utilisation du sol non liée à l'activité hôtelière est interdite et particulièrement les activités nuisantes (industrie, entrepôt...), à l'exception des constructions nécessaires au gardiennage et les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation.

Dans le secteur UTb, les constructions à destination d'hébergement hôtelier sont interdites pour assurer le maintien de l'activité de camping.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions des PPR.

Articles UT3 et UT4 - Accès et desserte

Afin d'assurer un confort de desserte et une plus grande sécurité, le règlement précise les conditions de desserte des constructions ainsi que les caractéristiques des voies.

Par ailleurs, en raison du caractère de la zone, les constructions doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.
Pour les secteurs qui ne bénéficient pas encore de l'assainissement collectif, le PLU autorise un assainissement autonome, après réalisation d'une étude spécifique de l'aptitude des sols.

Les constructions doivent également prévoir la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et la collecte des ordures ménagères.

Afin d'assurer un environnement qualitatif, le règlement impose d'enterrer les raccordements aux réseaux d'électricité, de télécommunication, etc. lorsque cela est possible techniquement.

Article UT5 - Caractéristiques des terrains

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Articles UT6 et UT7 - Recul et alignement

La proximité du secteur UTa avec Peillon-Village nécessite que les règles fixées visent à maintenir les caractéristiques du bâti ancien et de préserver un ordre continu. Les constructions du secteur doivent respecter l'alignement du bâti existant.

Pour le secteur UTb, sa localisation en bordure de la RD 21 nécessite que les règles d'implantation soient définies comme suit : toute construction doit s'implanter à une distance minimale de 12 mètres de l'alignement de la RD 21 et 5 mètres des autres voies. Les constructions annexes respecteront une distance minimale de 2,50 mètres de l'alignement des voies, de manière à répondre aux objectifs de sécurité, de limitation des nuisances diverses et d'intégration

paysagère.

Articles UT8 et UT9 - Alignement et emprise au sol des constructions

En raison du caractère de la zone et du tissu existant, aucune règle n'est fixée pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, et pour l'emprise des constructions.

Article UT10 - Hauteur des constructions

Dans le secteur UTa, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres. Cette disposition se justifie par la proximité du secteur avec le village perché de Peillon-Village. Toutefois, pour les constructions destinées à l'hôtellerie, la hauteur est limitée à 9 mètres.

Dans le secteur UTb, la hauteur des constructions est limitée à 7 mètres également. Cette hauteur permet une implantation de bâtiments suffisante à la vocation de la zone.
Le PLU précise que la hauteur des annexes est fixée à 3 mètres au faîtage afin de répondre aux besoins qu'elles induisent et s'intègrent de manière harmonieuse dans les formes urbaines développées dans le secteur.

Article UT11 - Aspect extérieur des constructions

Les règles générales quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords sont fixées en cohérence avec l'existant et la destination de la zone.
Pour le secteur UTa, les dispositions de la zone UAa sont reprises afin de s'assurer de la cohérence entre Peillon-Village et ses abords.

Article UT12 - Gestion du stationnement

Le PLU définit les places de stationnement en fonction de la nature des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone UT.
La zone UT est destinée aux activités touristiques hôtelières et de camping. Dans ce cadre, le PLU définit des dispositions adaptées à la vocation de la zone et aux besoins engendrés par les activités.

Article UT13 - Espaces libres et plantations

Compte tenu de la nature des activités, de leur emprise et de la localisation des zones, le PLU ne fixe pas de coefficient de végétalisation. Néanmoins, les espaces libres non occupés par des constructions devront être traités en espaces verts.

Le PLU impose également, à l'échelle de la parcelle, le maintien ou le replacement des plantations existantes lors de l'édification de nouvelles constructions ou la création de plusieurs places de stationnement.

Enfin, les espaces identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » devront être protégés. Les principes d'aménagement de l'OAP s'appliquent.

Article UT14 - Coefficient d'occupation des sols

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Articles UT15 et UT16 - Performances environnementales des constructions et numérique

Les nouveaux bâtiments devront être raccordés au réseau de fibre.

La zone A
– ZONE AGRICOLE –

La zone A correspond aux zones agricoles de la commune. Les espaces de restanques et les oliveraies sont les éléments les plus représentés et les plus importants de l'identité communale. La commune bénéficie également de terrains dédiés au maraîchage et à l'apiculture.

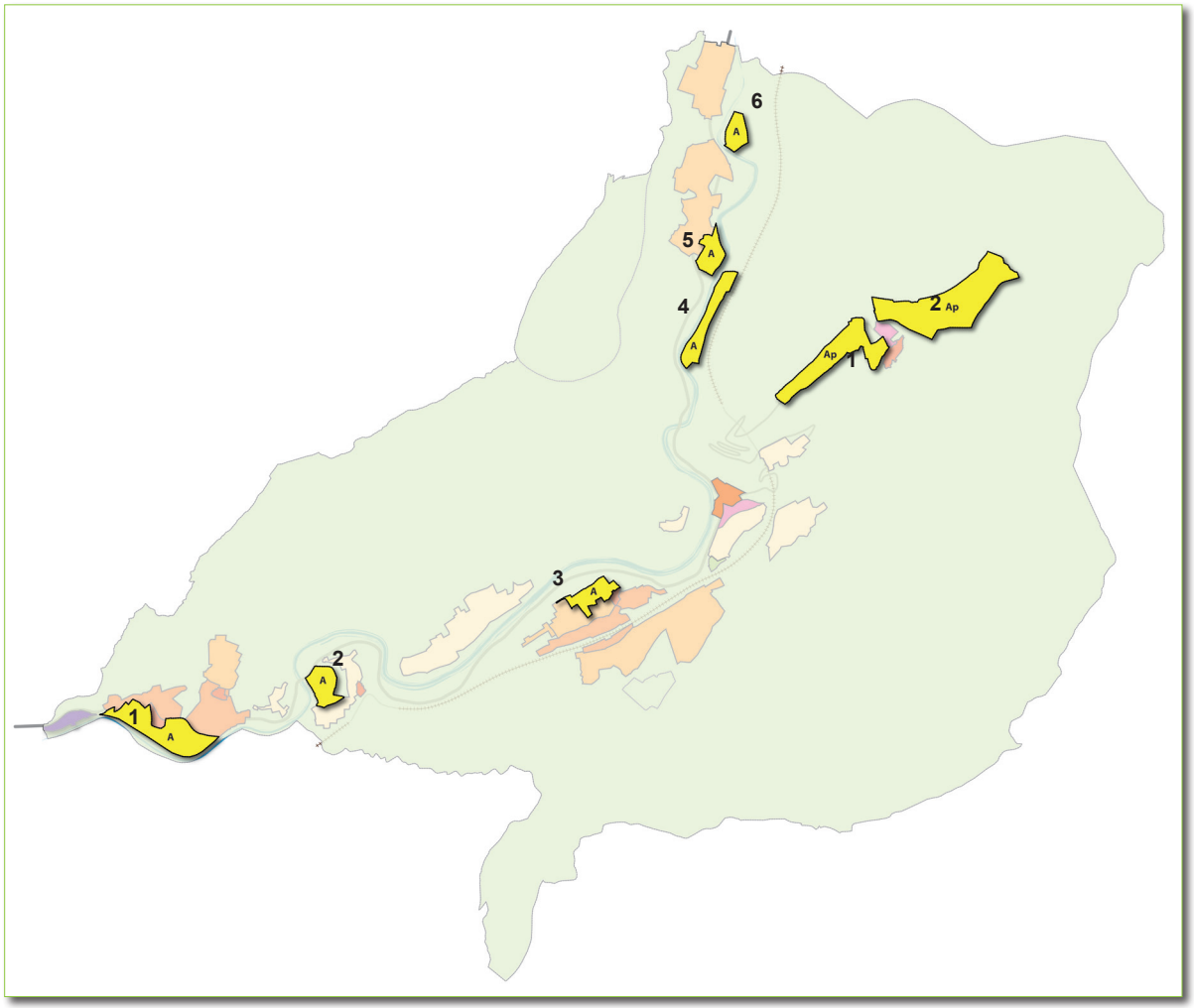
La zone A couvre les secteurs suivants :
- Borghéas (zone A n°1),
- Châteauvieux (zone A n°2),
- Sainte-Thècle (zone A n°3),
- Le Bausset (zone A n°4),
- Les Novaines inférieur (zone A n°5),
- Les Novaines supérieur (zone A n°6),
- Peillon-Village inférieur (zone Ap n°1),
- Peillon-Village supérieur (zone Ap n°2).

Le PLU, en classant ces secteurs en zone agricole, vise la pérennité et le développement de cette activité. Cela permet également de préserver les caractéristiques paysagères communales.

La zone A participe par ailleurs aux orientations du PADD suivantes :

√ ***Protéger et mettre en valeur les espaces et sites patrimoniaux et paysagers remarquables, porteurs de l'identité communale - village perché et son socle, oliveraies...***

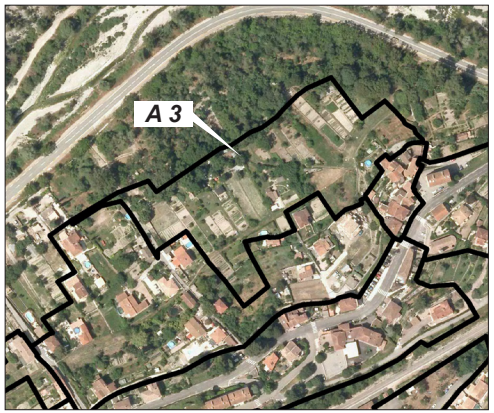
√ ***Préserver les espaces affectés aux activités agricoles et***

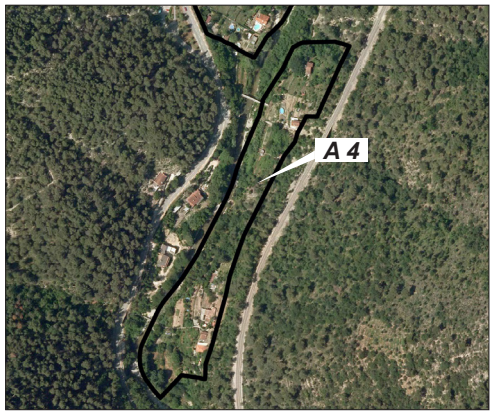


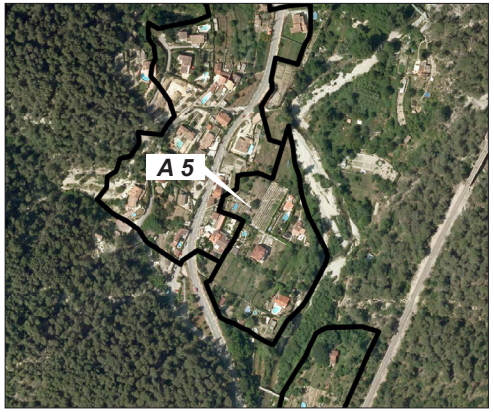
aux boisements.

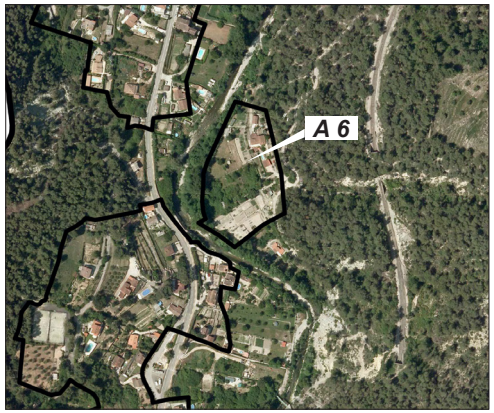
√ ***Préserver, voire réhabiliter, les espaces agricoles, notamment les oliveraies.***

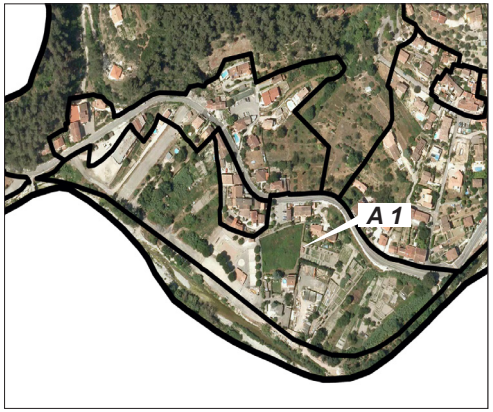
→ Délimitation de ces espaces en zone A et en Ap.

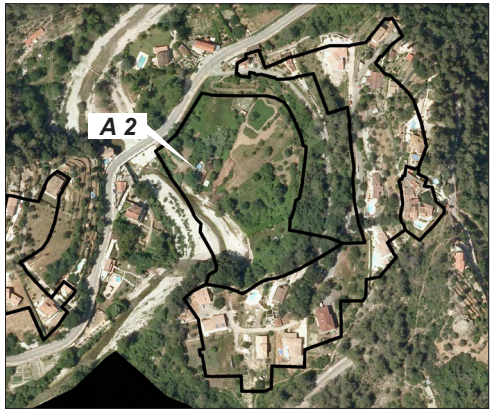


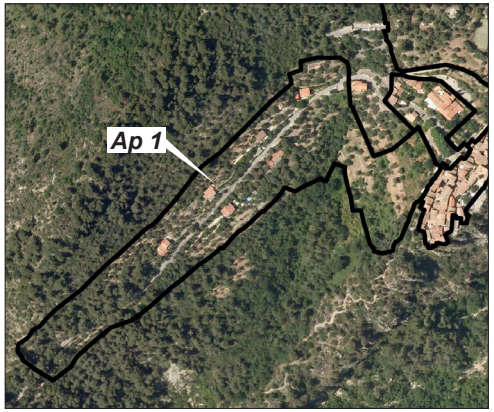


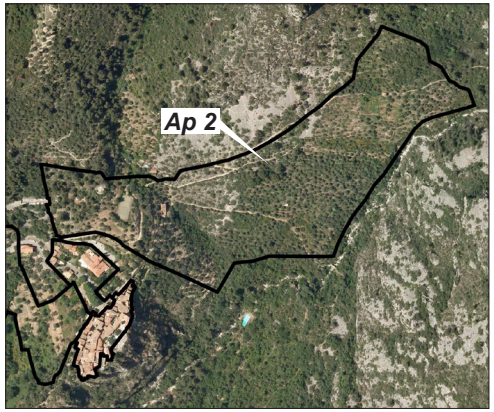












2.2 - Les zones agricoles

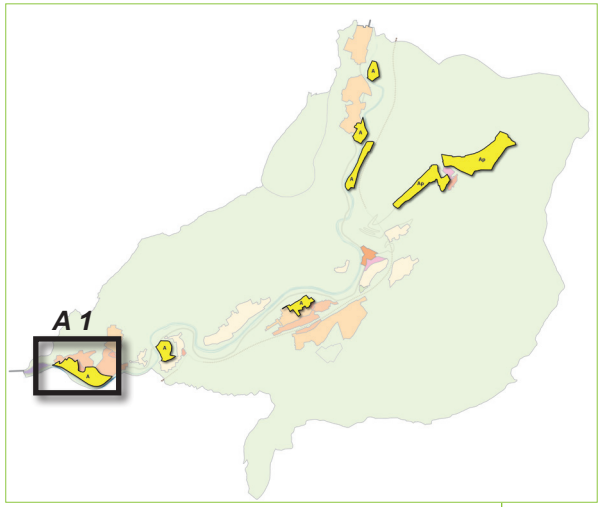
- **Le secteur A de Borghéas (n°1)**

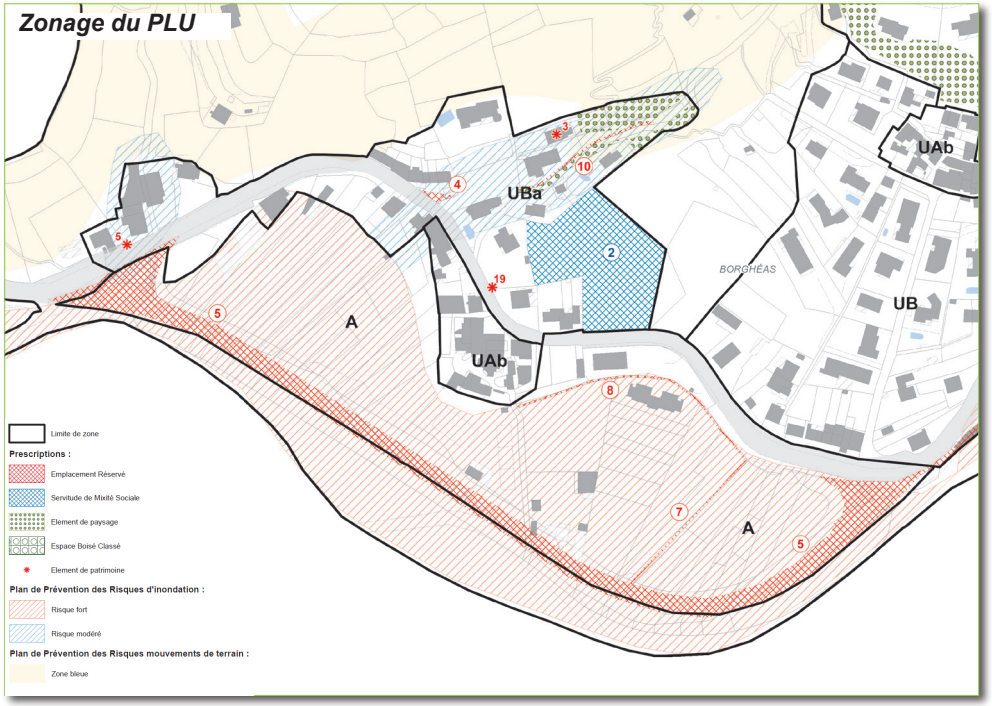
Le secteur agricole de Borghéas correspond à une zone de culture développée en rive droite du Paillon. Cette zone est caractérisée par des parcelles allongées et plusieurs terrains cultivés. Il s'agit essentiellement de maraîchage.

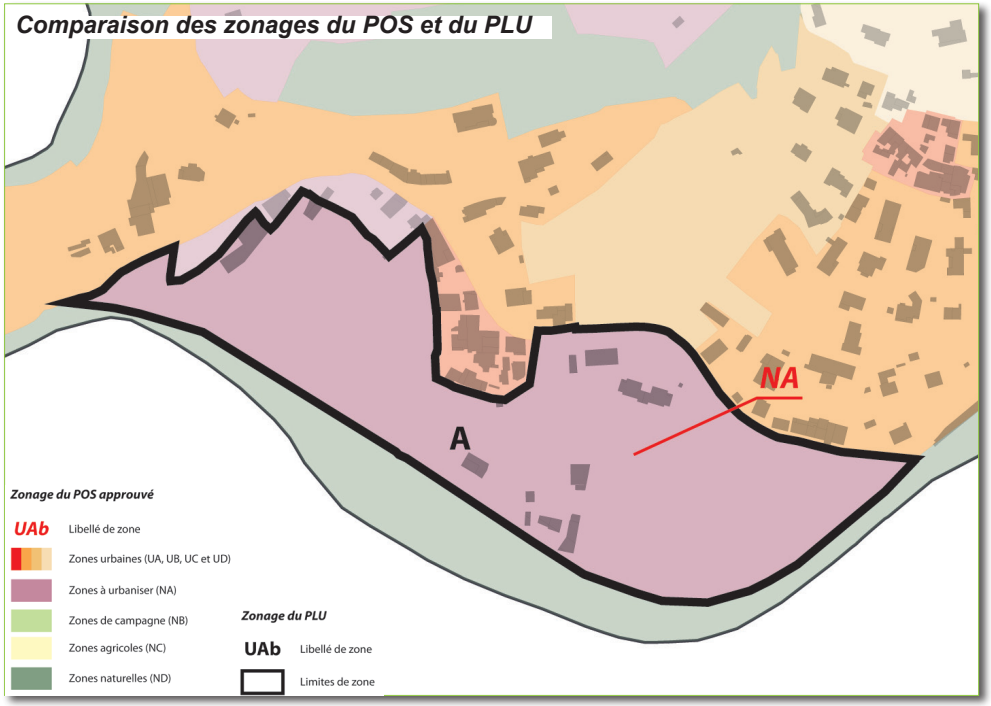
Cette zone est issue d'un reclassement d'une zone NA du POS. Cette zone d'urbanisation future n'a en effet plus de raison d'être ; les terrains sont soumis à un risque fort d'inondation, il sont donc inconstructibles. Par ailleurs, la vocation agricole s'est fortement développée depuis l'approbation du PLU.

Le classement du secteur en zone A permet de maintenir les activités agricoles présentes et de les développer.

La superficie de cette nouvelle zone A est de 4,16 hectares.







2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones agricoles

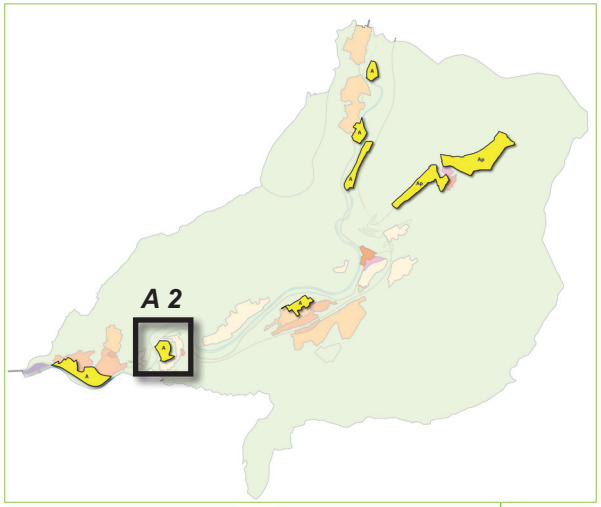
- **Le secteur A de Châteauvieux (n°2)**

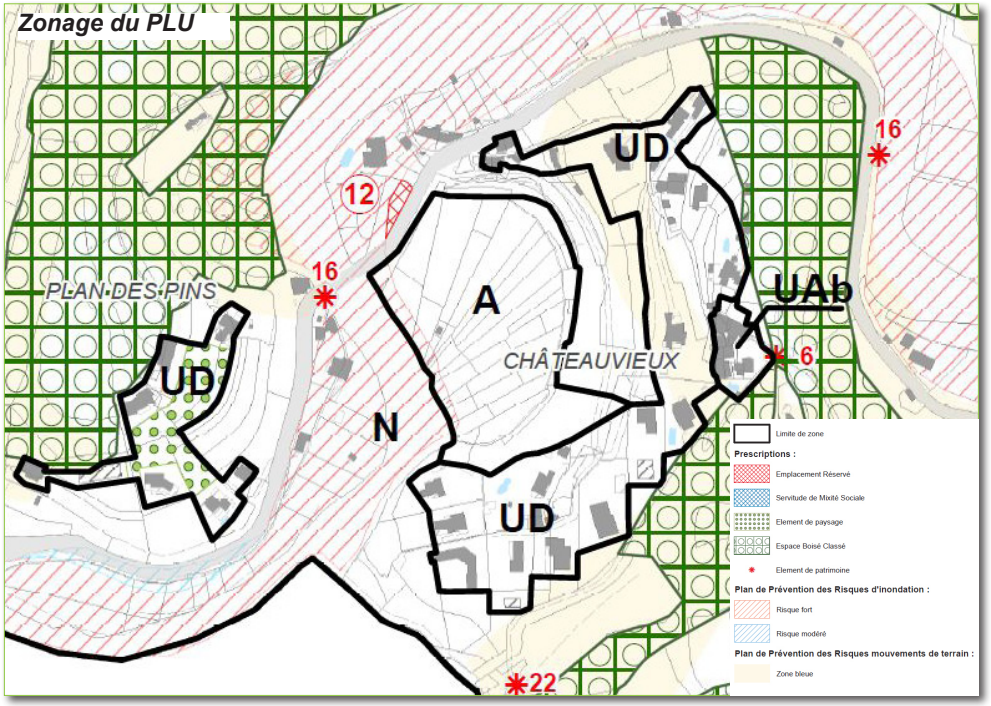
Le secteur agricole de Châteauvieux correspond à une zone de culture développée en rive droite du Paillon. Cette zone est caractérisée par des parcelles allongées et plusieurs terrains cultivés. Il s'agit essentiellement de maraîchage.

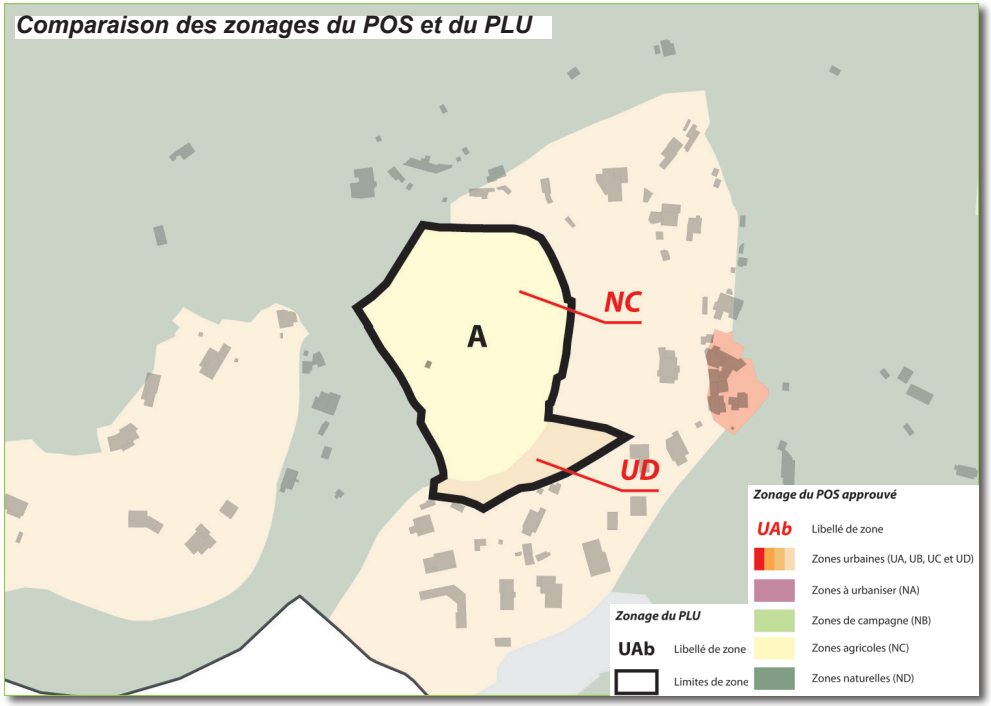
Cette zone est issue d'un reclassement d'une zone NC du POS. Il s'agit d'une restranscription des dispositions du POS dans le PLU. Egalement, une partie de la zone UD du POS est réintégrée à la zone agricole en raison de sa valeur agronomique.

Le classement du secteur en zone A permet donc le maintien des activités agricoles présentes et leur développement.

La superficie de cette nouvelle zone A est de 1,6 hectares.







2.2 - Les zones agricoles

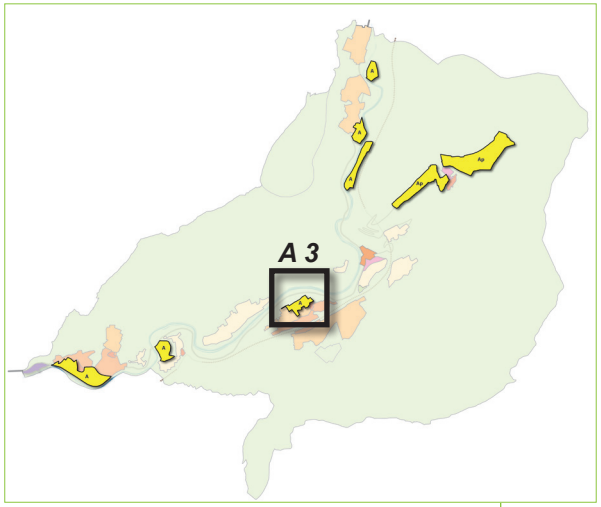
- **Le secteur A de Sainte-Thècle (n°3)**

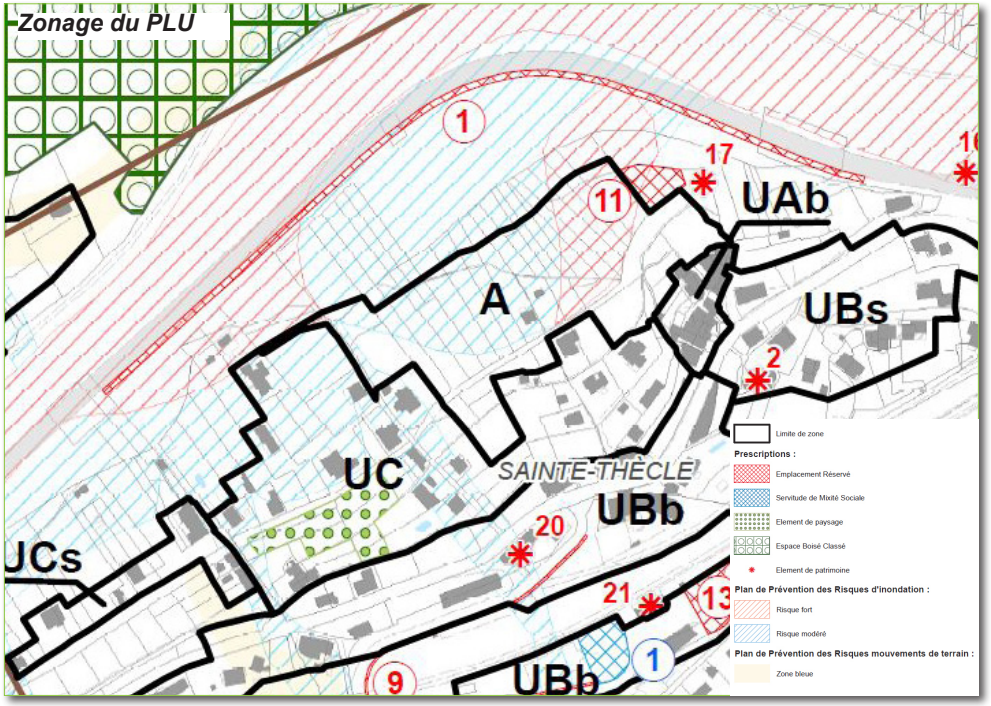
Le secteur agricole de Sainte-Thècle correspond à une zone de culture développée en rive droite du Paillon. Cette zone est caractérisée par des parcelles allongées et plusieurs terrains cultivés. Il s'agit essentiellement de maraîchage.

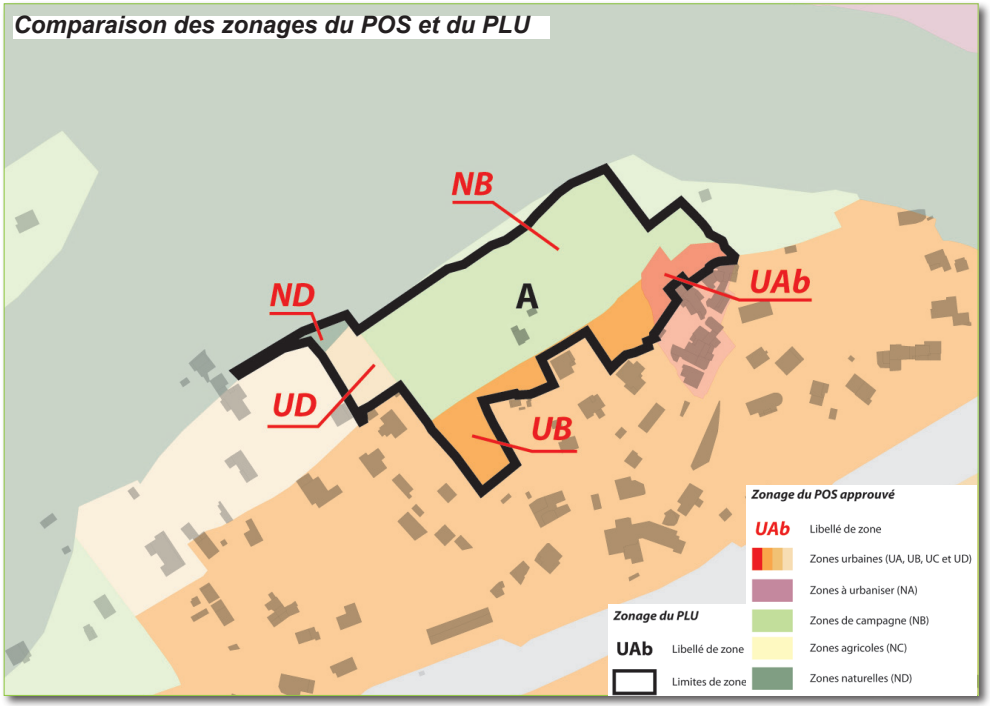
Cette zone est issue d'un redécoupage et d'un reclassement des zones UAb, UB, UD, NB et ND du POS. En effet, la zone A du PLU correspond mieux à la nature des activités présentes et au développement souhaité pour le secteur.

Le classement du secteur en zone A permet de maintenir les activités agricoles présentes et de les développer. Il s'agit également de préserver des terrains nécessaires au développement de l'apiculture.

La superficie de cette nouvelle zone A est de 1,5 hectares.







2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones agricoles

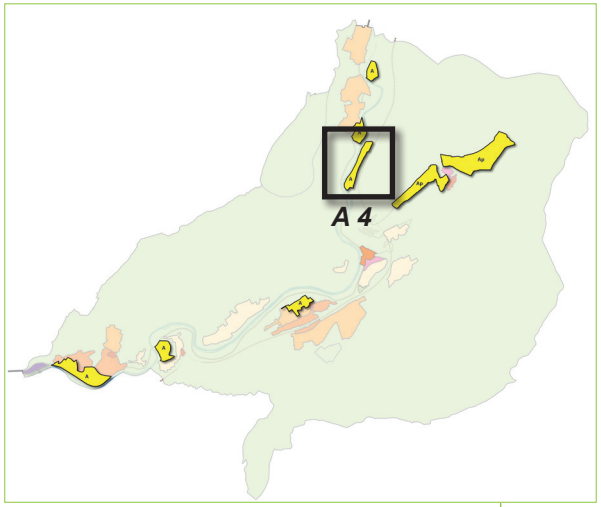
- **Le secteur A du Bausset (n°4)**

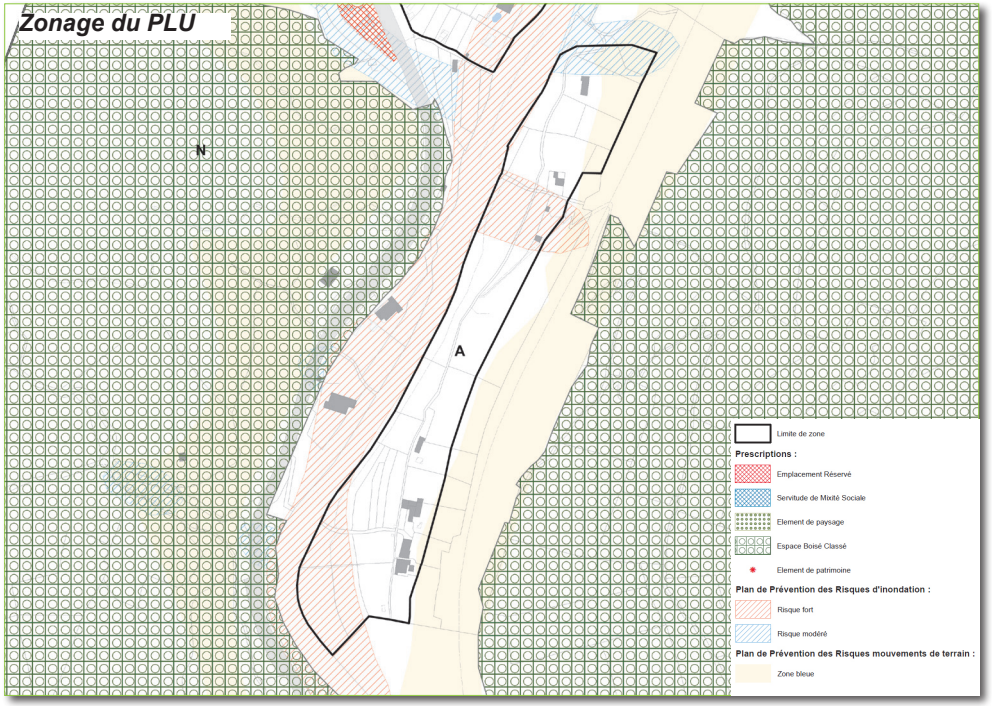
Le secteur agricole du Bausset correspond à une zone de culture développée en rive droite du Paillon. Cette zone est caractérisée par des parcelles allongées et plusieurs terrains cultivés. Il s'agit essentiellement de maraîchage.

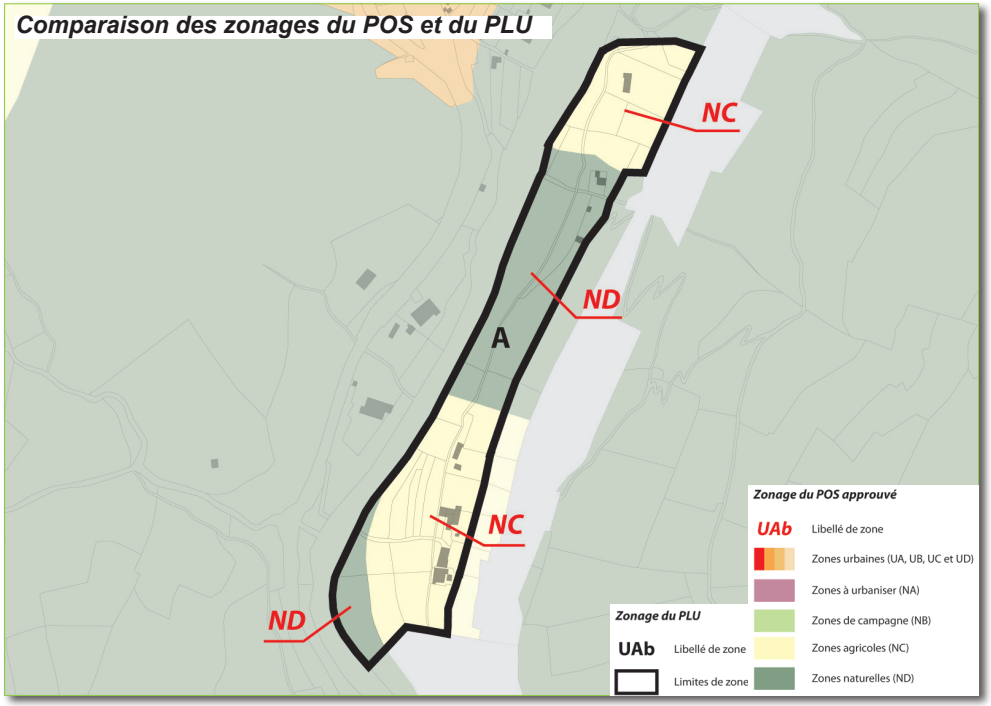
Cette zone est issue d'un redécoupage et d'un reclassement des zones NC et ND du POS. En effet, la zone A du PLU correspond mieux à la nature des activités présentes. Son nouveau périmètre permet par ailleurs d'assurer son développement.

Le classement du secteur en zone A permet donc de maintenir les activités agricoles présentes et de les développer. Il s'agit également de préserver des terrains nécessaires au développement de l'apiculture.

La superficie de cette nouvelle zone A est de 2,2 hectares.







2.2 - Les zones agricoles

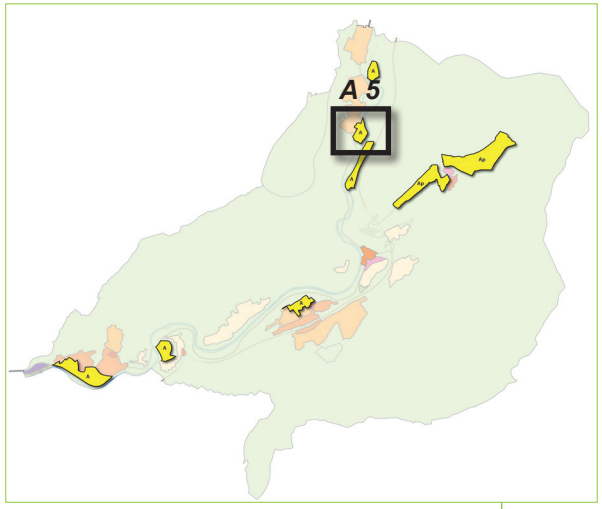
- **Le secteur A des Novaines inférieur (n°5)**

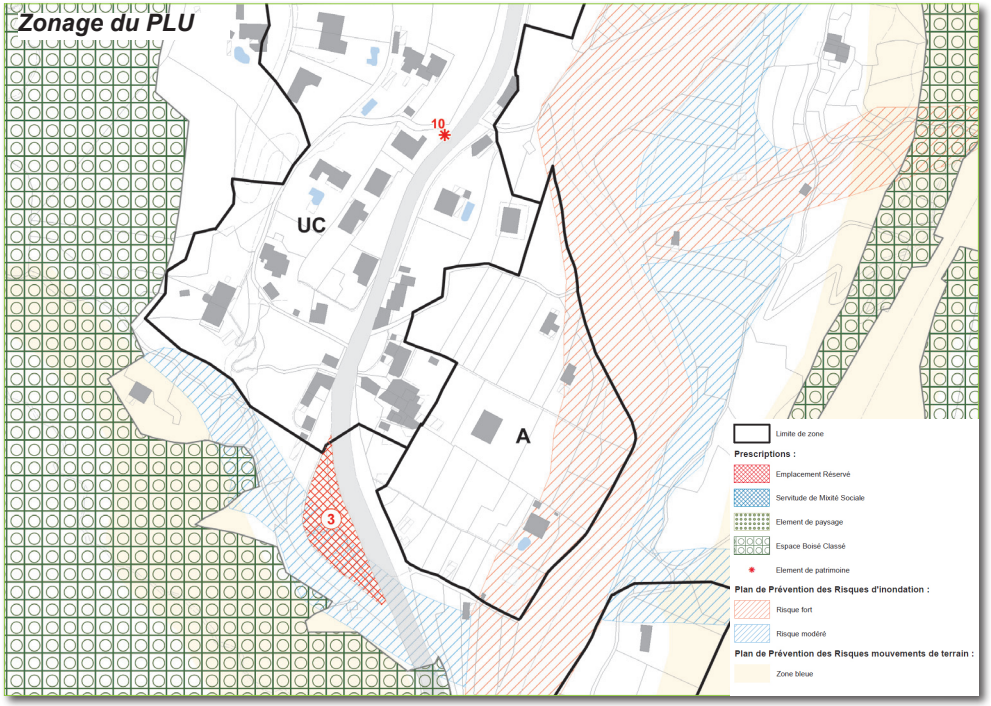
Le secteur agricole des Novaines inférieur correspond à une zone de culture développée en rive droite du Paillon sur des restanques. Cette zone est caractérisée par des parcelles allongées et plusieurs terrains cultivés. Il s'agit essentiellement de maraîchage.

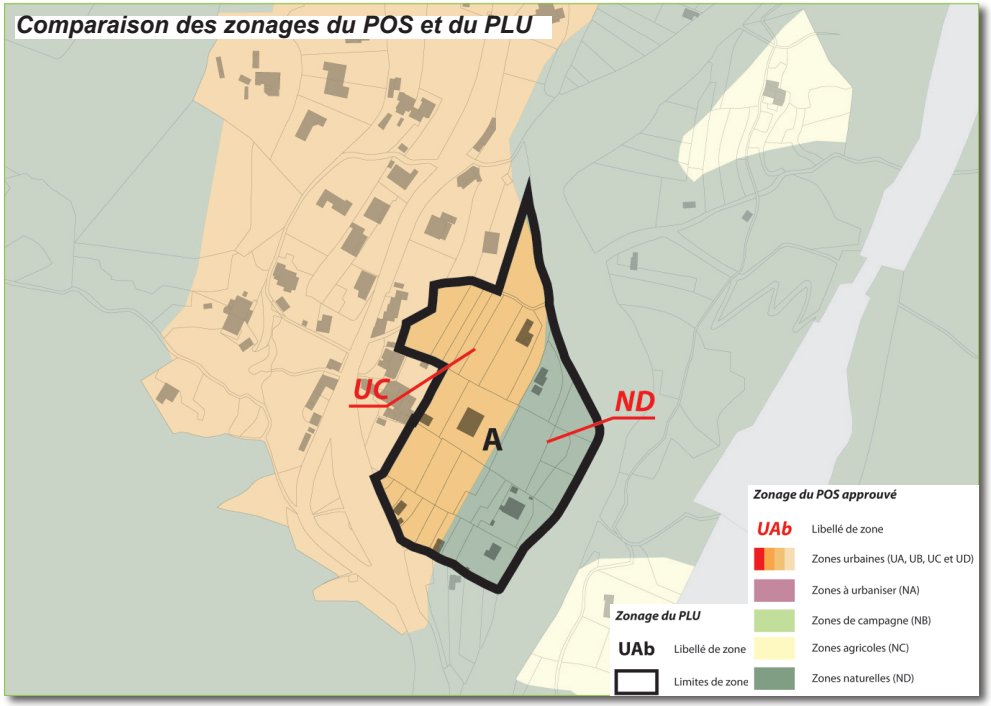
Cette zone est issue d'un redécoupage des zones UC et ND du POS. En effet, la zone A du PLU correspond mieux à la nature des activités présentes et au développement souhaité par la commune.

Le classement du secteur en zone A permet donc de maintenir les activités agricoles présentes et de les développer. Il s'agit également de préserver des terrains nécessaires au développement de l'apiculture.

La superficie de cette nouvelle zone A est de 1,4 hectares.

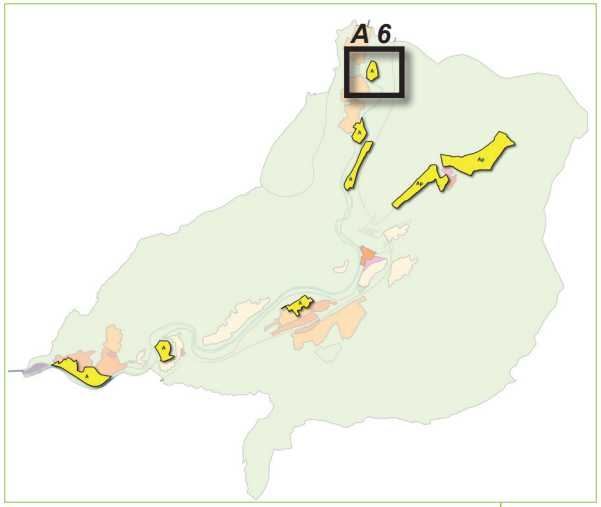






2.2 - Les zones agricoles

- **Le secteur A des Novaines supérieur (n°6)**

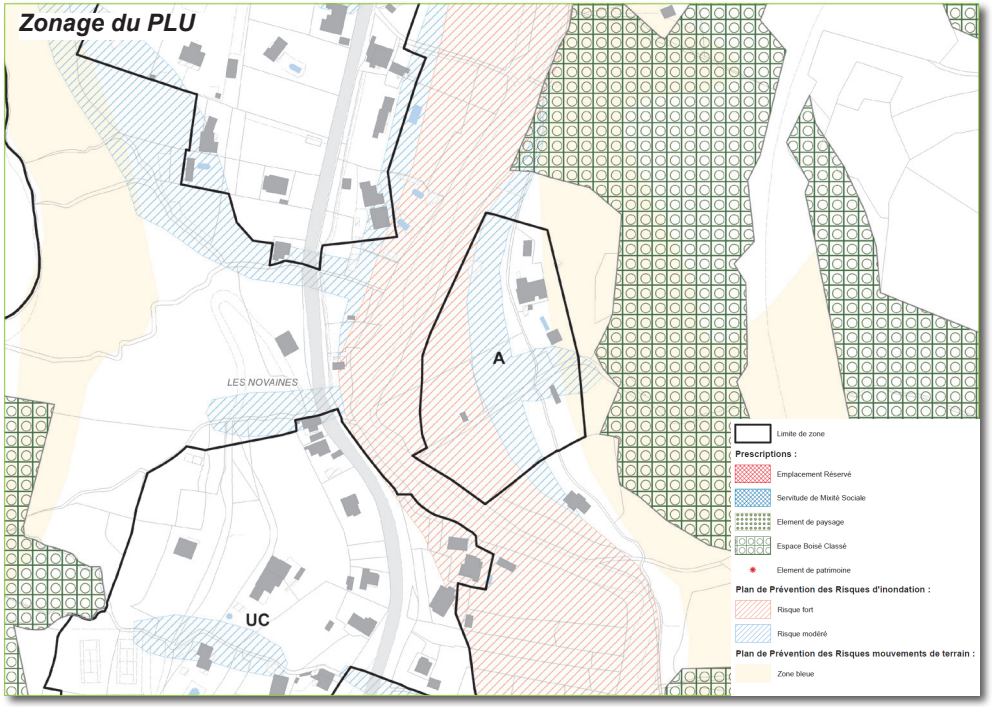


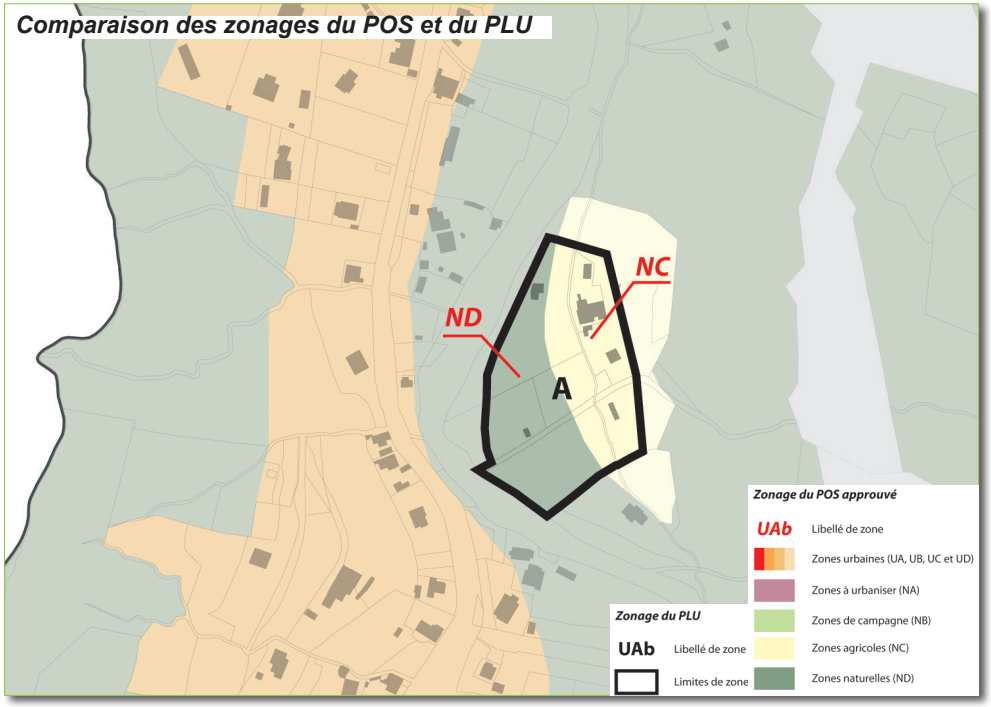
Le secteur agricole des Novaines supérieur correspond à une zone de culture développée en rive gauche du Paillon, entre le cours d'eau et la voie ferrée. Il s'agit essentiellement de maraîchage.

Cette zone est issue d'un remodelage des zones NC et ND du POS. En effet, les limites de la zone A du PLU correspondent mieux à la délimitation des activités existantes sur le secteur.

Le classement du secteur en zone A permet donc de maintenir les activités agricoles présentes.

La superficie de cette nouvelle zone A est de 1,1 hectares.





2.2 - Les zones agricoles

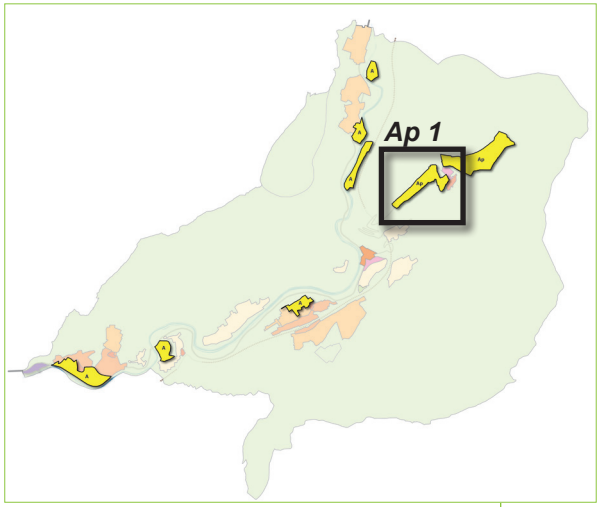
- **Le secteur Ap de Peillon-Village inférieur (n°1)**

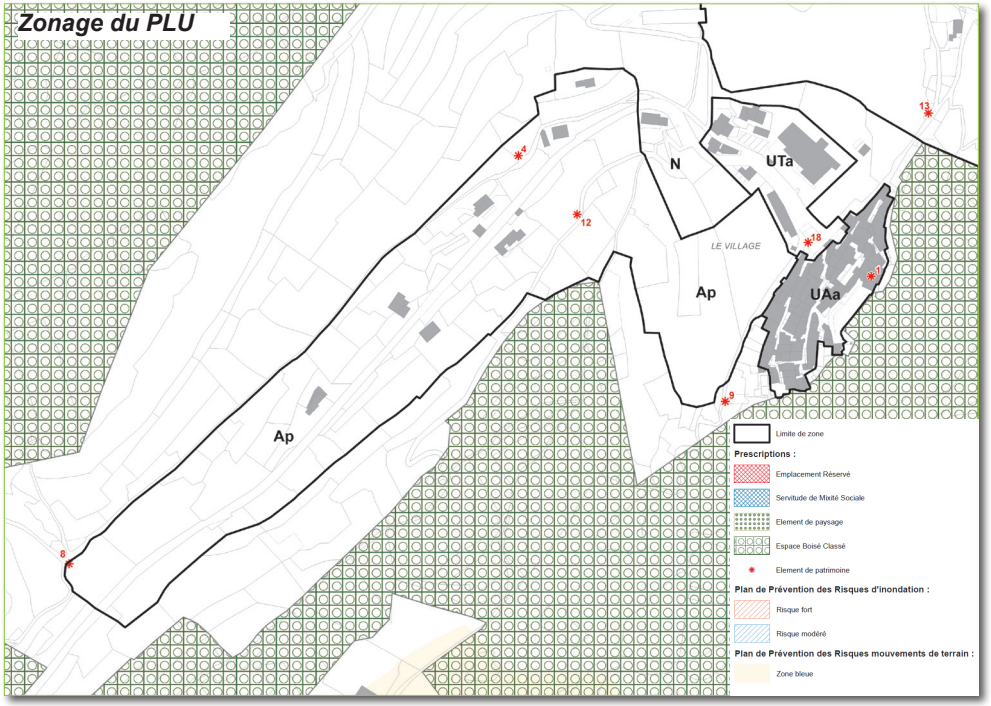
Les secteurs agricoles de Peillon-Village (Ap n°1 et n°2) correspondent aux secteurs d'oliveraies de la commune situés à proximité du village perché.

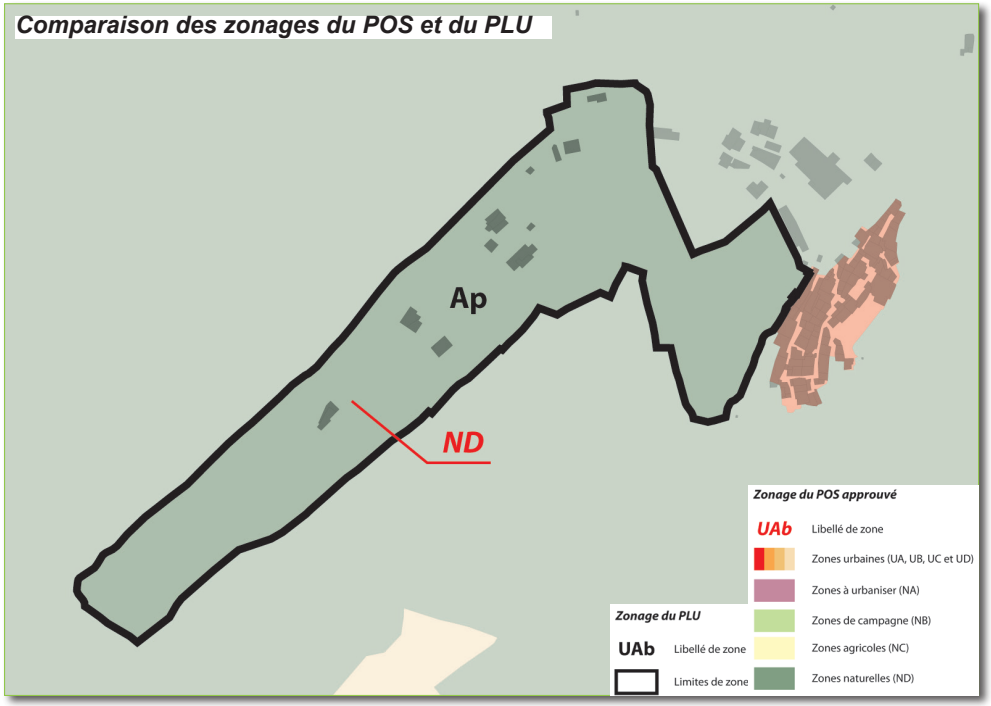
Les deux zones sont issues d'un redécoupage de la zone ND du POS. En effet, la zone Ap du PLU correspond mieux à la nature de l'occupation du sol présente et au développement souhaité pour le secteur.

Le classement des deux secteurs en zone Ap permet de maintenir les activités agricoles présentes et de les développer. Il s'agit également de protéger le socle de Peillon-Village.

La superficie de cette nouvelle zone Ap n°1 est de 4,36 hectares.



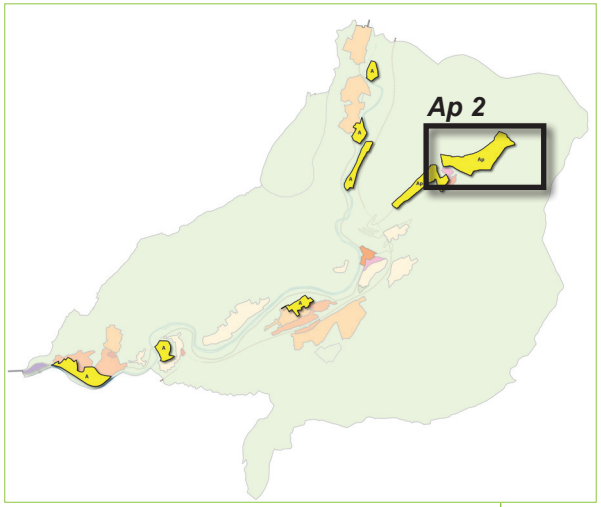


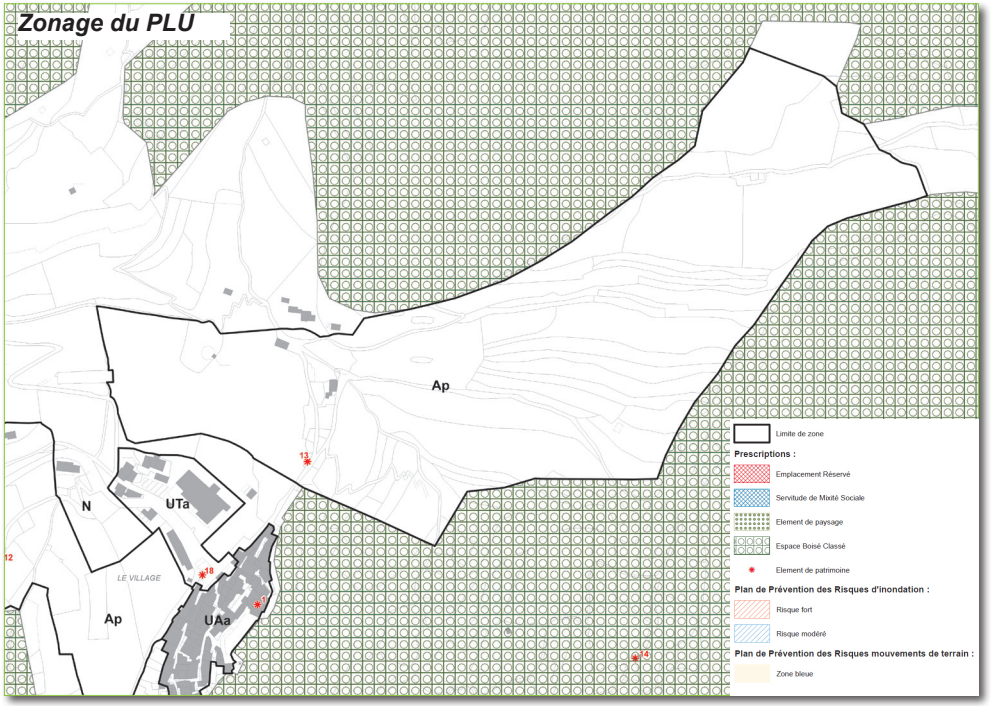


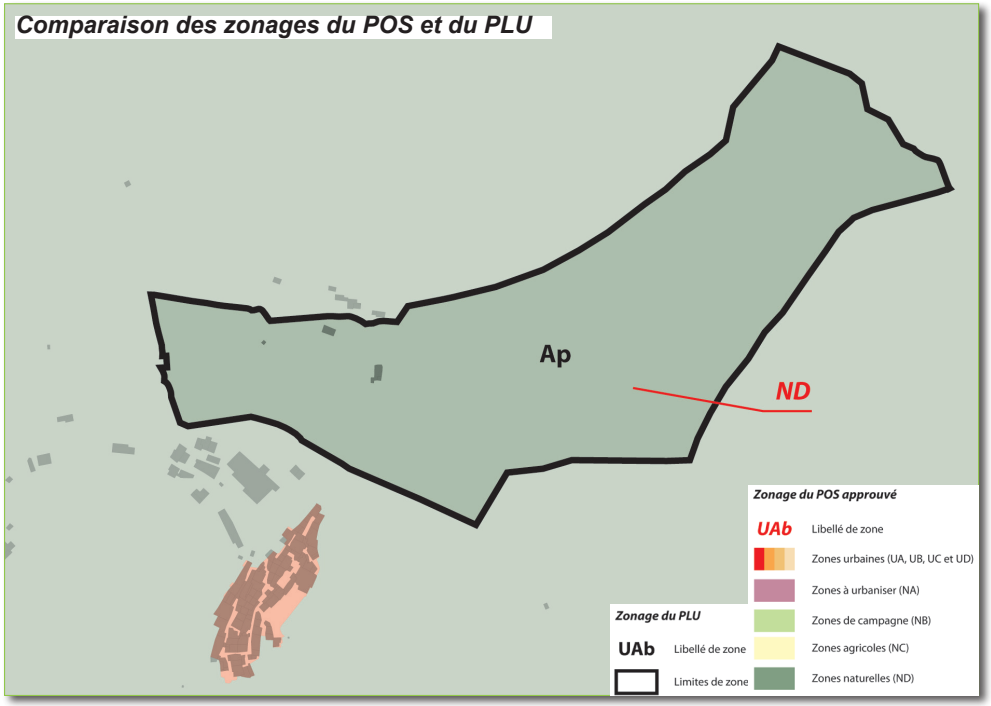
2.2 - Les zones agricoles

- **Le secteur Ap de Peillon-Village supérieur (n°2)**

La superficie de cette nouvelle zone Ap n°2 est de 8,1 hectares.







La zone A
– ZONE AGRICOLE –

- **Dispositions réglementaires de la zone A**

Les règles édictées pour la zone A sont très similaires à celles du POS. La plus importante d'entre elles concerne un renforcement des règles pour limiter au maximum les constructions qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole.
Ces règles visent à maintenir, préserver et développer les activités agricoles sur la commune.
Des règles spécifiques pour les secteurs Ap permettent quant à elles le maintien du caractère paysager aux alentours de Peillon-Village.

Articles A1 et A2 - Occupations et utilisations du sol

Ces articles visent à préserver les espaces agricoles et d'éviter les mutations de destination qui nuiraient à l'activité agricole. Dans la zone A, seules sont autorisées les constructions nécessaires à l'activité agricole et forestière et les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation. Dans les secteurs Ap, aucune construction n'est autorisée afin de préserver au maximum les abords de Peillon-Village.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions des PPR.

Par ailleurs, le règlement du PLU rappelle que les secteurs A concernés par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue doivent être compatibles avec ses principes d'aménagement.

Articles A3 et A4 - Accès et desserte

Afin d'assurer la sécurisation de la desserte, le règlement précise les conditions de desserte ainsi que les caractéristiques des voies.

Par ailleurs, en raison du caractère de la zone, les constructions autorisées dans la zone doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement.
Pour les secteurs qui ne bénéficient pas encore de l'accès à ces réseaux, le PLU autorise des ouvrages pour l'alimentation en eau et un assainissement autonome, après réalisation d'une étude spécifique de l'aptitude des sols.

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Articles A6, A7 et A8 : Recul et alignement

Compte tenu de la nature des occupations et utilisations de la zone agricole et afin de limiter les gênes et nuisances occasionnées, il est préconisé des retraits différents en fonction des différentes voies : 12 mètres de l'axe de la RD 21 et 5 mètres de l'axe des autres voies. Les serres devront s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à leur hauteur.

En limite séparative, l'alignement des constructions est prévu à un minimum de 5 mètres. Les serres devront s'implanter à une distance des limites au moins égale à leur hauteur.

Article A9 : Emprise au sol des constructions

En raison du caractère de la zone, cet article n'est pas réglementé.

Article A10 - Hauteur des constructions

Afin de limiter la volumétrie des constructions autorisées, les hauteurs des

constructions sont limitées à 7 mètres.

Le PLU précise que la hauteur des serres est fixée à 5 mètres au faîtage afin de répondre aux besoins qu'elles induisent et s'intègrent de manière harmonieuse dans le secteur.

Article A11 - Aspect extérieur des constructions

Afin de s'assurer de la bonne insertion architecturale des constructions, cet article rappelle les principes d'insertion des constructions dans le site.

Article A12 - Gestion du stationnement

Conformément à la vocation de la zone et afin de préserver la libre circulation sur les voiries de desserte, la règle indique seulement que le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit se faire sur le terrain de l'opération et en dehors des voies de desserte.

Article A13 - Espaces libres et plantations

En raison du caractère de la zone, cet article n'est pas réglementé.

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Articles A15 et A16 - Performances environnementales des constructions et numérique

En raison du caractère de la zone, ces articles ne sont pas réglementés.

La zone N (sous-secteurs Nc, Ng et Nl)
– ZONE NATURELLE –

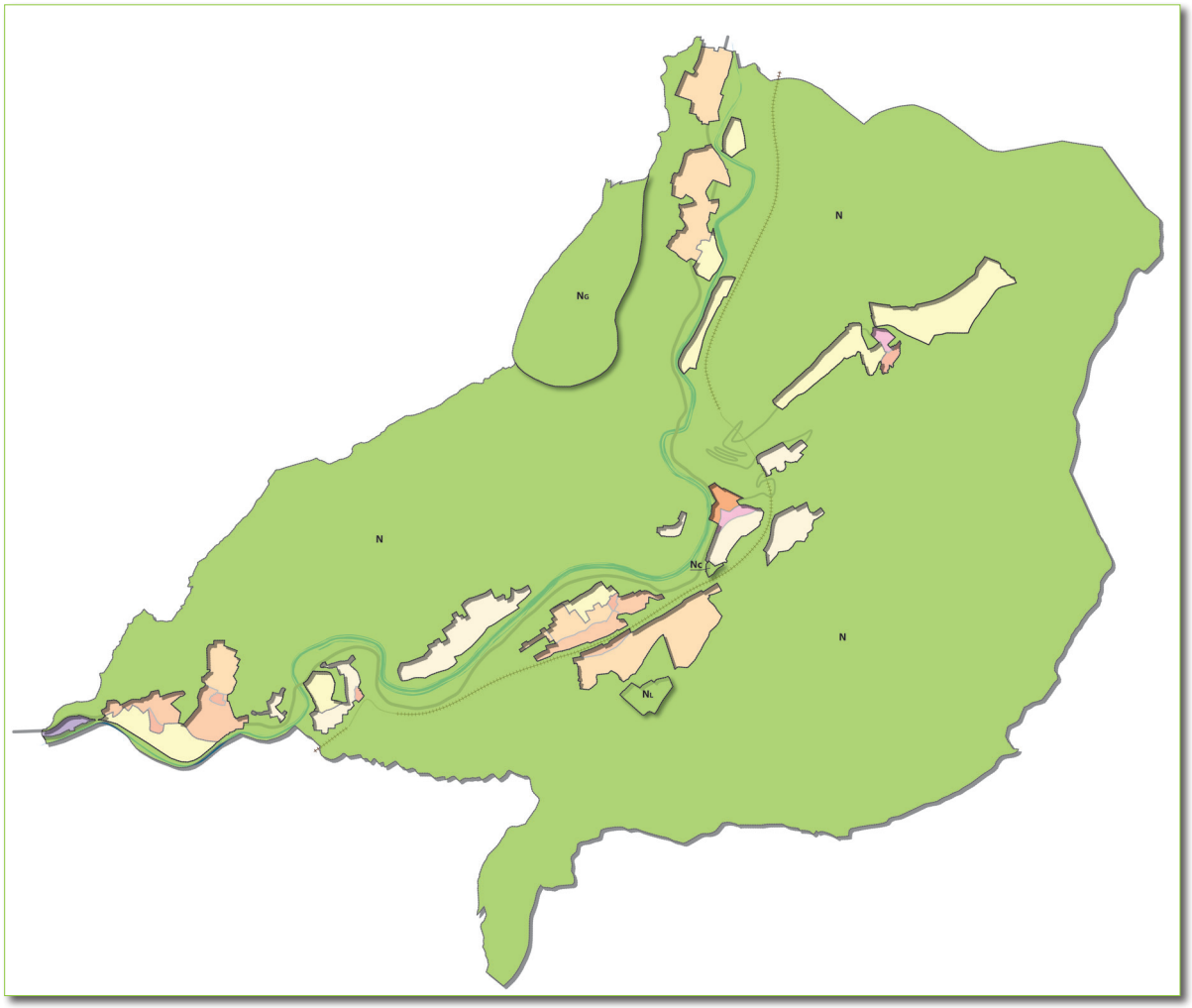
La zone N regroupe les grandes entités naturelles qui présentent des caractéristiques reconnues sur les plans biologiques, écologiques, paysagers... Cette identification s'accompagne de dispositions réglementaires qui assurent leur pérennité, notamment en garantissant l'inconstructibilité.

La zone N concerne également certains secteurs présentant des vocations particulières :
- Le secteur Nc, qui correspond au cimetière,
- Le secteur Ng, qui correspond à la carrière,
- Le secteur Nl pour les activités équestres.

La quasi totalité de la zone N du PLU était déjà classée en zone ND au POS. Les divers redécoupages des zones urbaines et agricoles, explicités précédemment, ont toutefois modifié à la marge les limites.
La superficie de la nouvelle zone N est de 791,9 hectares.

La zone N participe par ailleurs aux orientations du PADD suivantes :

√ ***Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles***
- → Classement en zone naturelle de tous les secteurs présentant des risques naturels importants.
- → Report sur le plan de zonage et le règlement des dispositions des plans de prévention des risques naturels.



2.3 - Les zones naturelles

√ ***Protéger et préserver les espaces, sites et paysages de grande qualité paysagère.***

→ Classement de ces espaces en zone naturelle.

√ ***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.***

→ Classement de ces espaces en zone naturelle.

→ Délimitation d'Espaces Boisés Classés et d'éléments de paysage pour les secteurs végétalisés les plus caractéristiques.

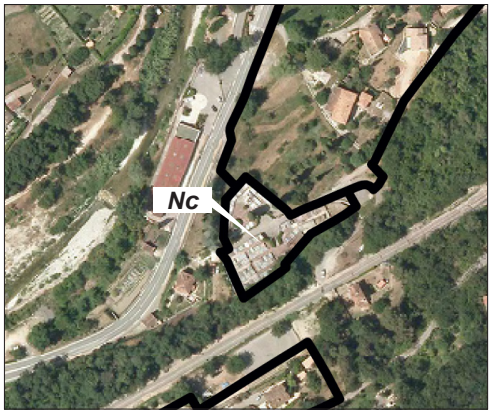
→ Rédaction de principes d'aménagement dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Trame Verte et Bleue.

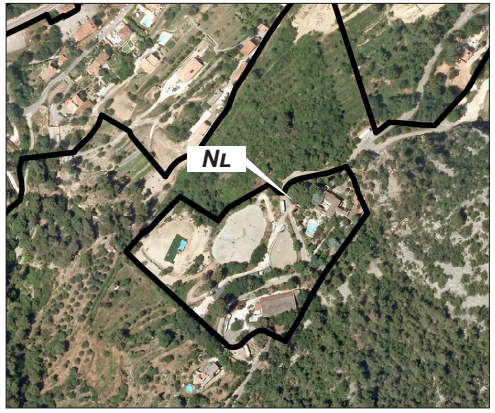
√ ***Préserver la ressource en eau qui constitue la trame bleue de la commune.***

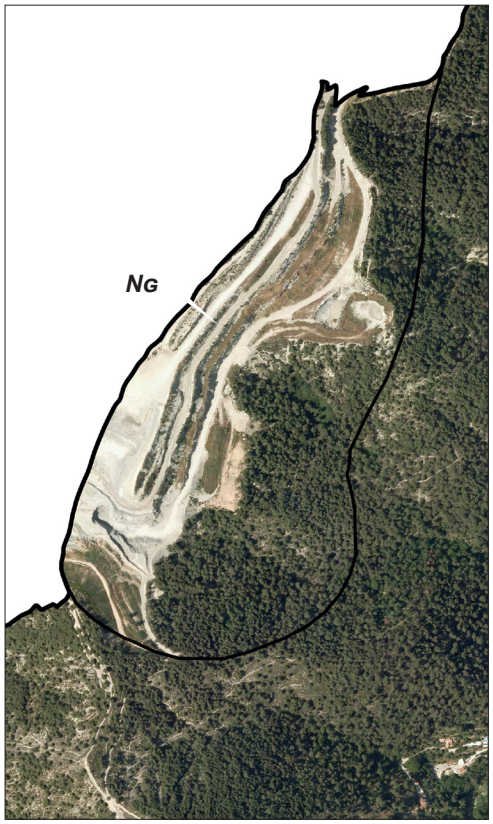
→ Classement des cours d'eau et des vallons en zone naturelle.

√ ***Contenir l'urbanisation dans ses limites actuelles et dans le respect de l'environnement.***

→ Réduction de l'emprise des zones urbaines au profit des zones naturelles.







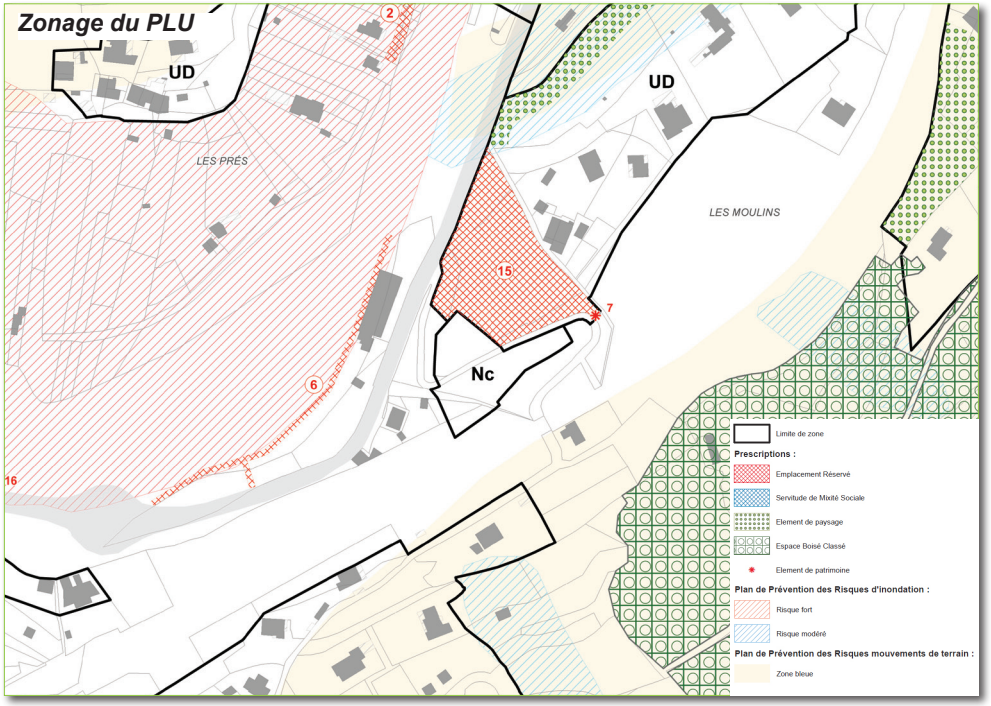
2.3 - Les zones naturelles

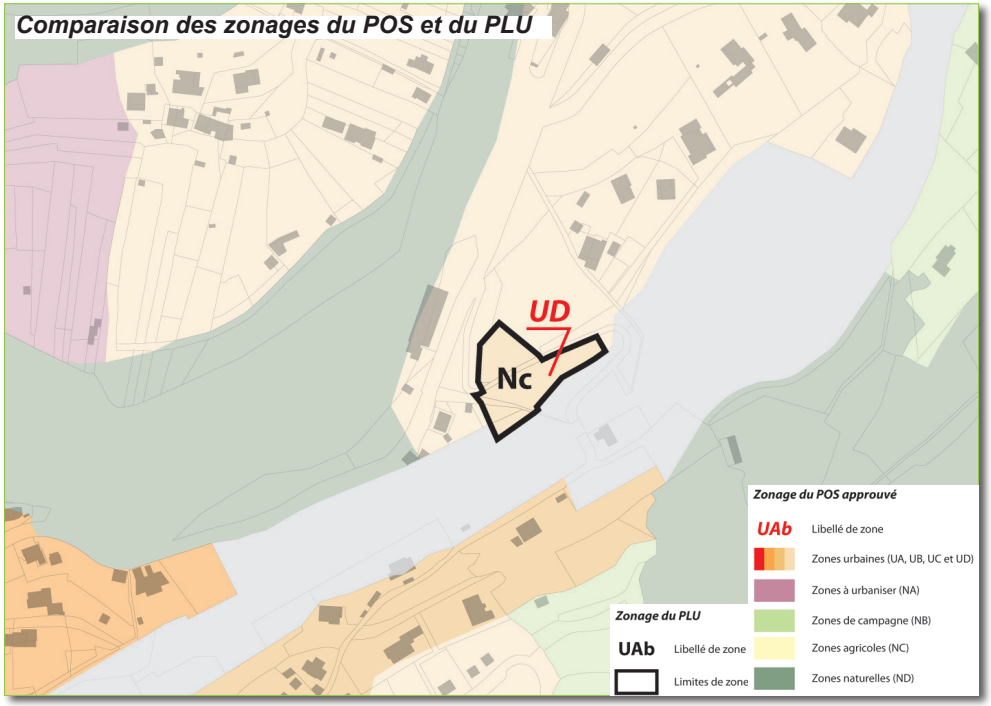
- **Le secteur Nc**

Le secteur Nc est situé dans le quartier des Moulins. Il correspond au cimetière existant communal.
Le secteur est bordé par la RD 21 et le Paillon et par la voie ferrée.

Ce secteur Nc est issue d'un redécoupage de la zone UD du POS. En effet, le secteur Nc du PLU correspond mieux à la nature des installations et aménagements existants. Les dispositions réglementaires définies dans le règlement permettront son extension, sa gestion et son entretien.

La superficie de cette nouveau secteur Nc est de 0,22 hectares.





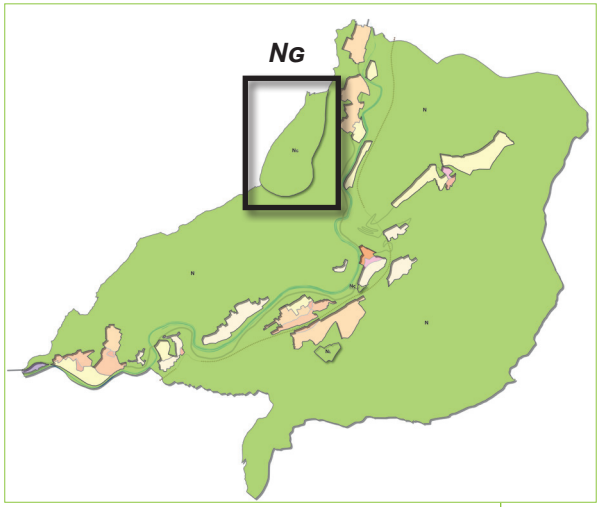
2.3 - Les zones naturelles

- **Le secteur NG**

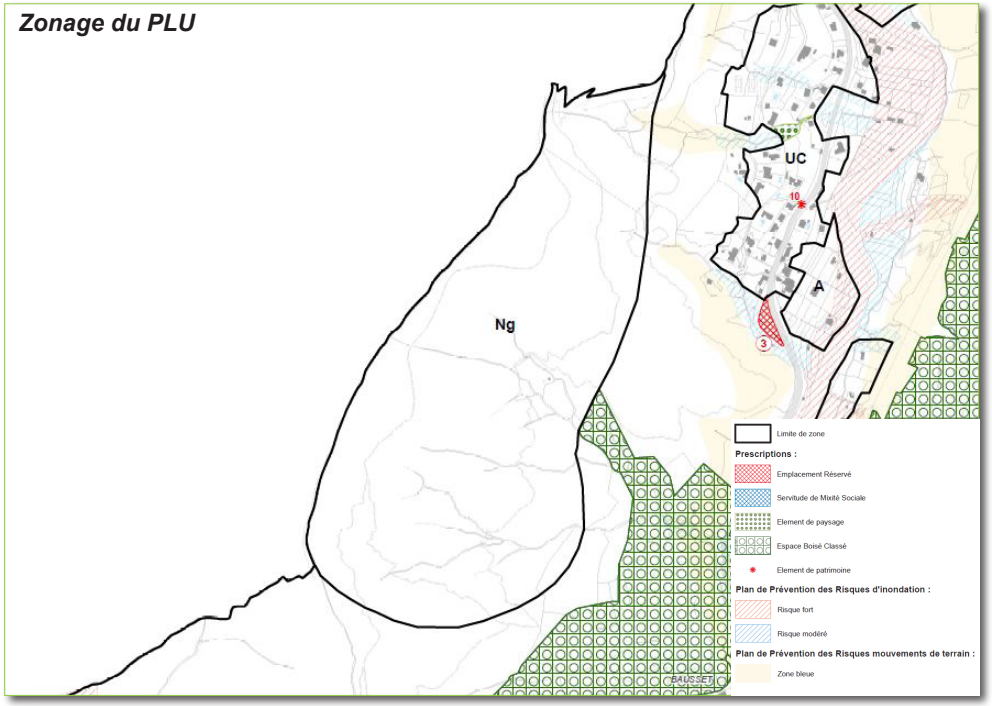
Le secteur NG est situé en limite communale. Il correspond à la carrière d'exploitation existante.

Ce secteur est issue d'un reclassement de la zone NCb du POS. Les limites sont maintenues, tout comme les dispositions réglementaires.

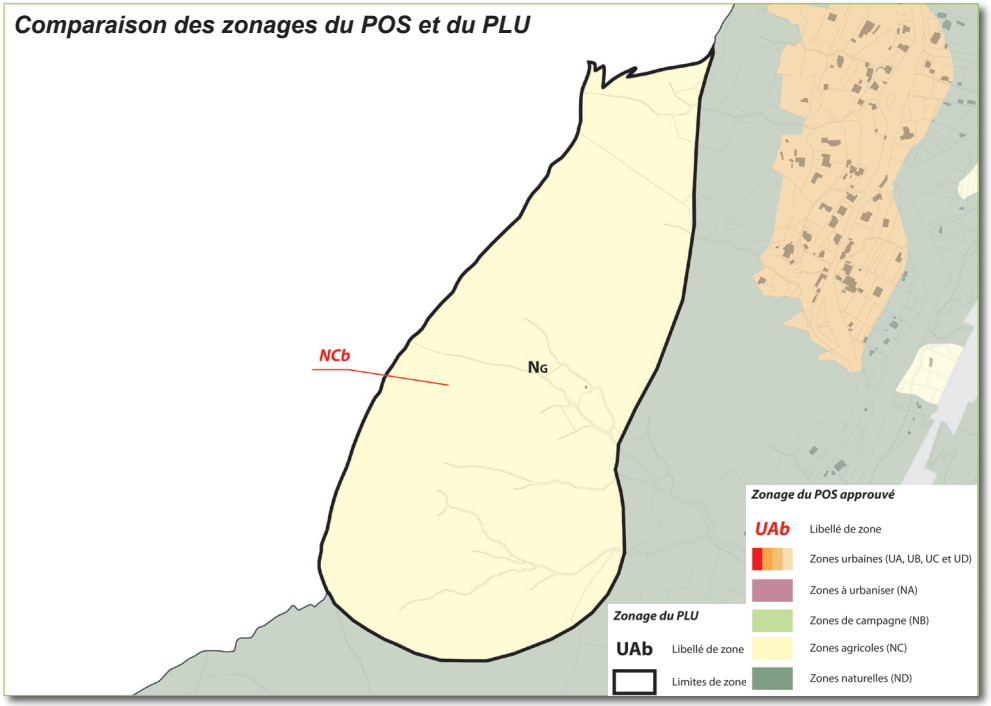
La superficie de ce secteur NG est de 26,79 hectares.



Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



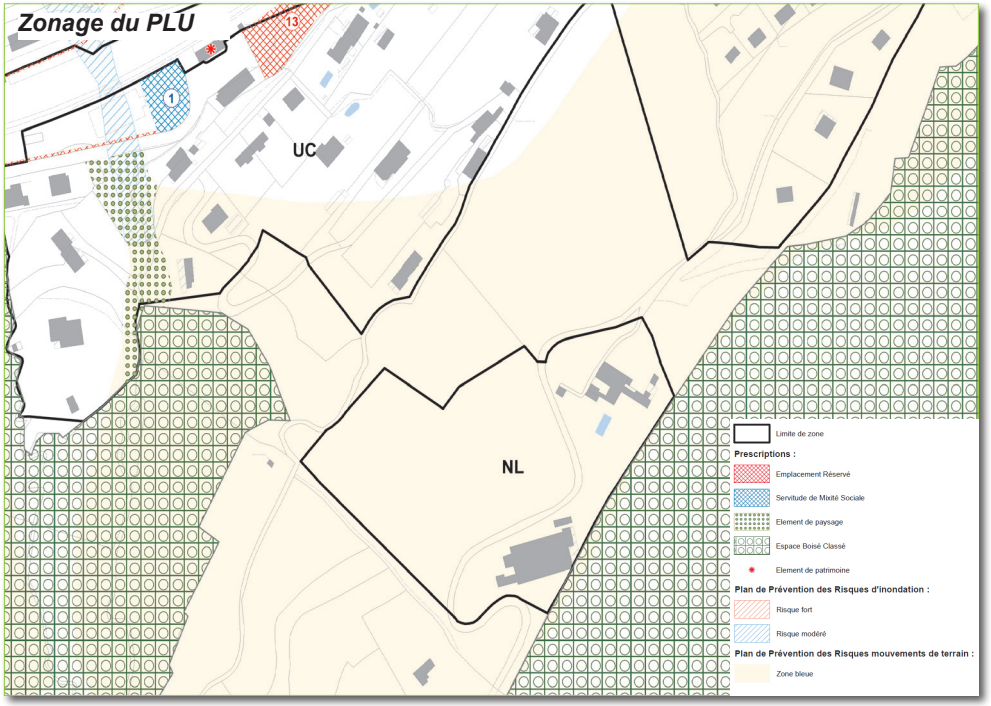
2.3 - Les zones naturelles

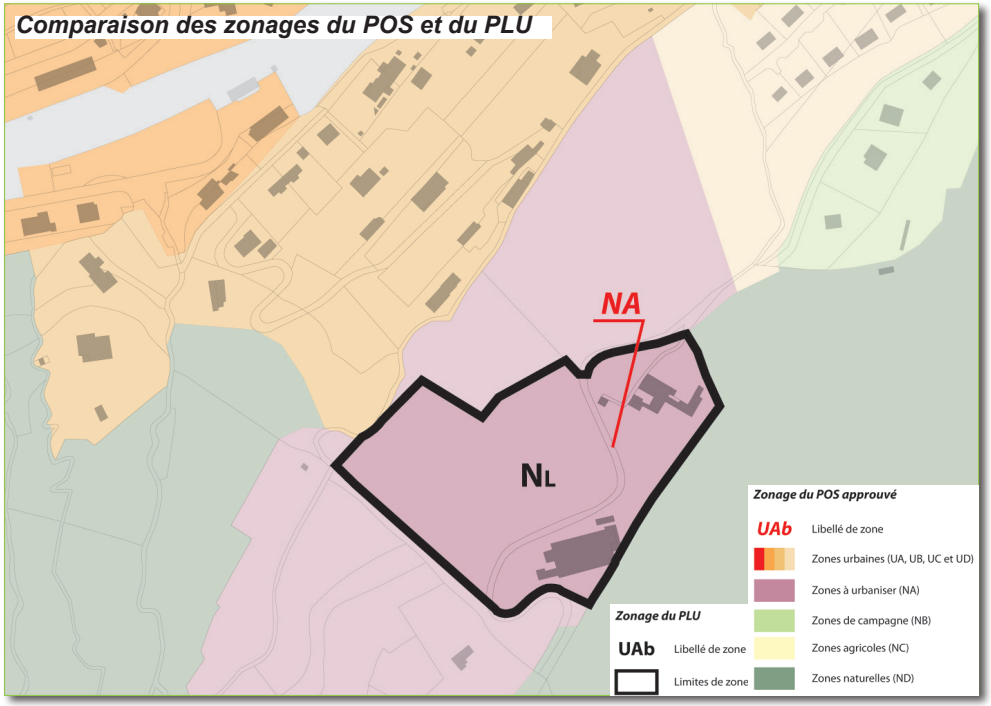
- **Le secteur NL**

Le secteur NL est situé dans le quartier des Preisses, au dessus de la zone urbaine de Sainte-Thècle supérieur. Il délimite le centre équestre existant.

Ce secteur NL est issue d'un redécoupage de la zone NA du POS. Le secteur NL du PLU correspond mieux à la nature des installations et aménagements existants. Les dispositions réglementaires définies dans le règlement permettront son extension, sa gestion et son entretien.

La superficie de ce nouveau secteur NL est de 1,96 hectares.





La zone N

– ZONE NATURELLE –

- **Dispositions réglementaires de la zone N**

Les règles édictées pour la zone N visent à assurer une préservation des espaces naturels et une prise en compte de la dominante naturelle dans les secteurs de vocations spécifiques (Nc, Ng et Nl).

Articles N1 et N2 - Occupations et utilisations du sol

Ces articles définissent la vocation des secteurs de la zone. Afin s'assurer la gestion de milieux et permettre une accessibilité sécurisée, les règles autorisent les aménagements et installations nécessaires à la mise en valeur des sites en milieu naturel ou à la prévention des risques. Ces articles réglementent également le devenir des constructions existantes : des extensions mesurées des constructions à usage d'habitation sont autorisées ainsi que les constructions nécessaires aux activités agricoles ou aux services publics.

Ces dispositions ne sont pas applicables dans les secteurs Nc, Ng et Nl. Pour le secteur Nc, sont autorisées uniquement les constructions et aménagements nécessaires aux activités funéraires. Pour le secteur Ng, il s'agit des aménagements nécessaires à l'activité des exploitations de gisements de matériaux. Pour le secteur Nl, ce sont les constructions et aménagements nécessaires aux activités équestres.

Dans les secteurs soumis à des risques naturels, il est fait application des dispositions des PPR.

Par ailleurs, le règlement du PLU rappelle que les zones N concernées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Trame Verte et Bleue doivent être compatibles avec ses principes d'aménagement.

Articles N3 et N4 - Accès et desserte

En raison du caractère naturel de la zone, les conditions de desserte ne sont pas fixées.

Les constructions autorisées dans la zone doivent être raccordées aux réseaux publics collectifs d'eau potable et d'assainissement. Pour les constructions qui ne peuvent pas être raccordées, le PLU autorise des ouvrages pour l'alimentation en eau et un assainissement autonome, après réalisation d'une étude spécifique de l'aptitude des sols.

Article N5 - Caractéristiques des terrains

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Articles N6, N7 et N8 - Recul et alignement

Compte tenu de la nature des occupations et utilisations de la zone naturelle et afin de limiter les gênes et nuisances occasionnées, il est préconisé des retraits différents en fonction des différentes voies : 12 mètres de l'axe de la RD 21 et 5 mètres de l'axe des autres voies.

En limite séparative, l'alignement des constructions est prévu à un minimum de 5 mètres.

Article N9 : Emprise au sol des constructions

En raison du caractère de la zone, cet article n'est pas réglementé.

Article N10 - Hauteur des constructions

Afin de limiter la volumétrie des constructions autorisées, les hauteurs des

constructions sont limitées à 7 mètres.

Article N11 - Aspect extérieur des constructions

Des règles générales sont fixées quant à l'aspect extérieur des constructions et à l'aménagement de leurs abords ; elles ne doivent pas porter atteinte au paysage et aux espaces naturels.

Article N12 - Gestion du stationnement

Conformément au caractère naturel et végétalisé de la zone et afin de préserver la libre circulation sur les voiries de desserte, la règle indique seulement que le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations admises doit se faire sur le terrain de l'opération et en dehors des voies de desserte.

Article N13 - Espaces libres et plantations

Dans l'objectif de préserver le caractère naturel, végétalisé et boisé de la commune, le PLU réglemente la présence du végétal. Les espaces libres non occupés par des constructions devront être traités en espaces verts. Cette mesure prend part à la constitution de la « trame verte » à l'échelle du territoire communal.

Par ailleurs, le PLU impose également, à l'échelle de la parcelle, le maintien ou le replacement des plantations existantes.

Enfin, dans les espaces végétalisés et boisés dotés d'une forte sensibilité paysagère et environnementale identifiés comme « Espace Boisé Classé », le PLU impose, leur conservation et leur préservation. Ils constituent des continuités écologiques. Il en est de même pour les espaces identifiés dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue » ; les principes d'aménagement de l'OAP s'imposent.

Une mesure spécifique est faite pour le secteur NG. Les franges de l'exploitation devront être plantées, de manière à limiter les nuisances de l'activité.

Article N14 - Coefficient d'occupation des sols

Conformément aux dispositions de la loi pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (ALUR), cet article est sans objet.

Articles N15 et N16 - Performances environnementales des constructions et numérique

En raison du caractère de la zone, ces articles ne sont pas réglementés.

2.4 - Les emplacements réservés

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° *Des emplacements réservés aux réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;*
2° *Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;*
3° *Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques [...]* »

Les emplacements réservés sont mis en place pour faciliter la faisabilité des opérations projetées (besoins actuels et futurs) et l'acquisition des terrains correspondants. Ils permettent la mise en oeuvre de l'organisation et du fonctionnement de la commune de demain inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

L'inscription d'un terrain en emplacement réservé entraîne une interdiction de construire sur le terrain pour toute destination autre que l'équipement prévu. Il n'entraîne pas de transfert de propriété. Le propriétaire peut en conserver la jouissance et la disposition. Il peut jouir de son bien, le vendre ou mettre la commune en demeure de l'acheter.

Les terrains inscrits en emplacements réservés sont repérés au plan de zonage par une trame particulière et un numéro qui renvoie à une liste intégrée dans le dossier de PLU (Liste des emplacements réservés).

Le PLU de Peillon compte 14 emplacements réservés. Pour certains, il s'agit d'un report des emplacements réservés du POS. Nombreux d'entre eux ont toutefois été supprimés ; ils ont été réalisés, abandonnés ou ne correspondent plus aux nouvelles nécessités de la commune.

Les emplacements réservés pour aménagement de voirie et de cheminements

L'un des objectifs du PADD est de faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile. Il vise également à améliorer les conditions de déplacements des modes doux.
A cette fin, la commune ou les collectivités compétentes en la matière, ont inscrit des emplacements réservés dans le PLU de Peillon. Ces derniers permettent de caractériser le tracé des voies. Il peut s'agir de voie à modifier, à créer ou à réaménager. C'est également le cas pour des sentiers piétonniers.

Ainsi, dans le cas de Peillon, les emplacements réservés visent à :

- **Assurer le maillage des voies**
  → Emplacements Réservés n°1 et 5 pour la création de nouvelles voies.
  → Emplacement Réservé n°2 pour l'élargissement de la route des Prés.

- **Assurer la mise en sécurité des axes**
  → Emplacements Réservés n°3 et 4 pour le dégagement de visibilité et l'aménagement d'îlot routier.

- **Favoriser une politique de déplacements pour tous les modes**
  → Emplacements Réservés n°6, 7, 8, 9 et 10 pour la création de cheminements piétons.

Les emplacements réservés pour réalisation d'équipements publics

Les équipements de superstructures qui font l'objet d'un emplacement réservé au PLU ont pour but de répondre à des besoins actuels ou futurs. Il s'agit également de répondre aux objectifs définis dans le PADD, et notamment :

- **Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements liés à la vie quotidienne**
  → Emplacement Réservé n°11 pour création d'une aire de jeux pour enfants à Sainte-Thècle.

2.4 - Les emplacements réservés

→ Emplacement Réservé n°14 pour création d'un équipement public à vocation intercommunale aux Moulins.

- **Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements**

→ Emplacements Réservés n°12 et 13 pour création d'aires de stationnements au niveau de la gare Sainte-Thècle (environ 20 places) et de Châteauvieux (environ 10 places).

2.5 - La mixité sociale

Bien que Peillon ne soit pas soumise aux dispositions législatives concernant le logement social, elle s'engage à mettre en oeuvre des actions en faveur de la mixité sociale et répondre ainsi à l'effort de solidarité nationale.
Cet engagement est par ailleurs traduit par le PADD du PLU, au travers notamment l'objectif d'offrir à tous un logement adapté.

Pour cela, la commune mobilise, au travers de son PLU, l'outil des servitudes de mixité sociale, au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme.

Les servitudes de mixité sociale (SMS) qui sont délimitées sur le plan de zonage et inscrites dans la liste des prescriptions spéciales, permettent de réserver pour le développement de l'habitat des parcelles situées en zone urbaine, proches des centralité, des services, des transports en commun, et d'en préciser le programme au regard des objectifs communaux et des caractéristiques du secteur.

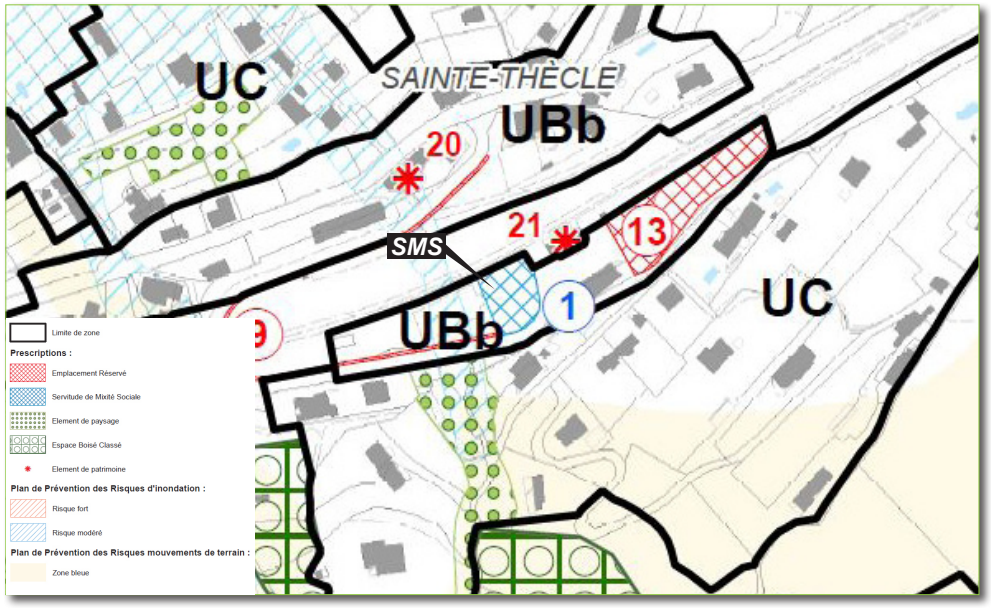
A Peillon, deux secteurs sont concernés par des servitudes de mixité sociale :

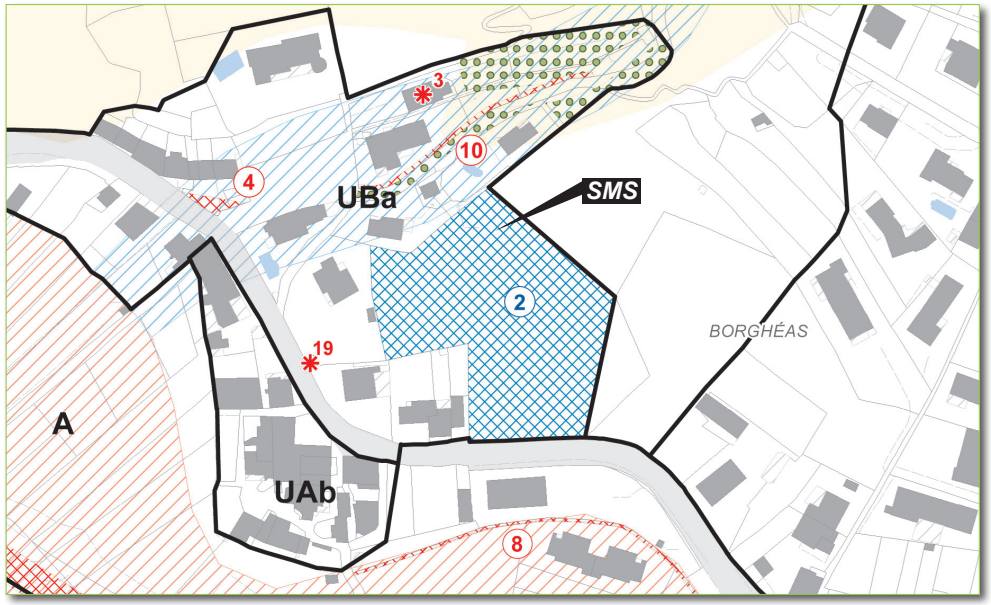
- Un secteur situé en zone UBb à Sainte-Thècle. Sur l'opération envisagée, 100 % minimum de la surface de plancher totale réalisée pour du logement sera affectée à du logement social. Il est prévu la création d'environ 9 logements, dont 9 logements locatifs sociaux.

- Un deuxième secteur est situé en zone UBa à Borghéas. Sur l'opération envisagée, 30 % minimum de la surface de plancher totale réalisée pour du logement sera affectée à du logement social. Il est prévu pour ce programme la création d'environ 21 logements, dont 6 logements locatifs sociaux.

Pour les deux opérations, la répartition sera la suivante : 40 % de PLUS, 30 % de PLAI et 30 % de PLS.

Au total, ces deux servitudes permettront à la commune de réaliser environ 15 logements locatifs sociaux supplémentaires et d'atteindre 5,6 % de logements locatifs sociaux sur le territoire communal.





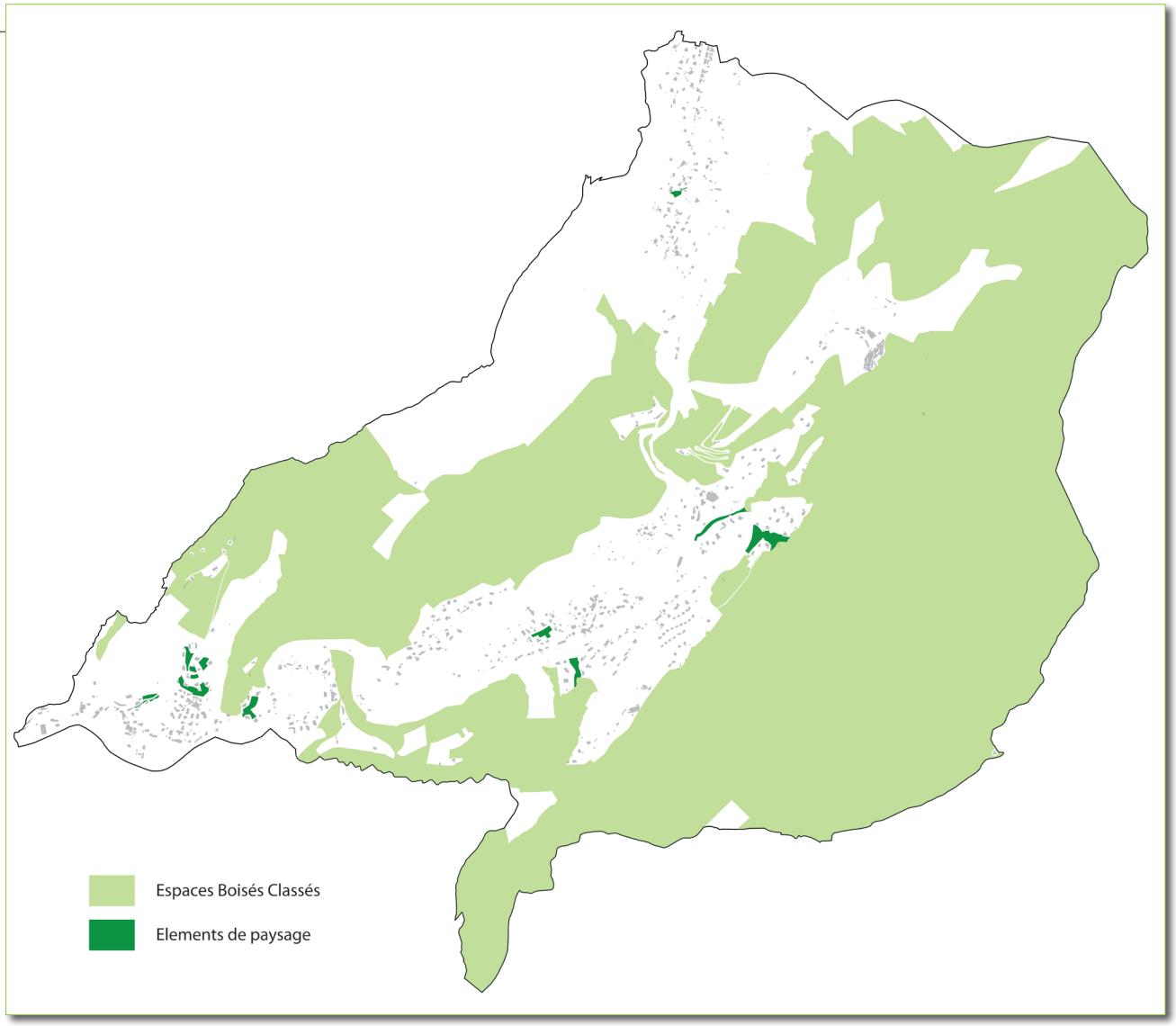
Les Espaces Boisés Classés

Les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations font partie de ce classement. Il peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.
Le classement d'un espace boisé résulte de son inscription en tant que tel au PLU et peut être situé en zone urbaine, à urbaniser, agricole ou naturelle. Il interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les espaces boisés classés représentent des surfaces de toutes tailles répartis sur l'ensemble des reliefs de la commune et ponctuellement dans les espaces urbanisés. Ils pérennisent un patrimoine végétal offrant une image agréable et caractéristique de la commune.

Les espaces boisés classés (EBC) représentent 542,4 hectares sur le territoire communal, là où les massifs boisés ou arbres, de par leur importance sur le plan quantitatif (surface boisée importante) ou qualitatif (espèces significatives ou très vieux sujets à protéger) justifient ce type de classement. Du POS au PLU, leur superficie a augmenté d'environ 20 hectares.

L'évolution de cette superficie est détaillée ci-après.



Les éléments de paysage

Parallèlement au classement des espaces boisés remarquables en EBC, les éléments de paysage inscrits sur le zonage de PLU, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, participent également à cette logique de protection et de mise en valeur du paysage.
Dans le cadre du PLU de Peillon, 2,7 hectares sont concernés par des éléments de paysage.

Les prescriptions de protection de ces éléments naturels sont précisées pour chaque zone concernée à l'article 13 du règlement.

Ce patrimoine communal qui ne bénéficiait pas de protection particulière jusqu'à présent, fera ainsi l'objet d'une attention particulière lors de l'instruction des demandes d'aménager ou des déclarations qui pourraient les affecter.

Ainsi, l'essentiel du patrimoine vert de la commune bénéficie de mesures conservatoires. Il constitue les éléments essentiels de la trame verte à l'échelle communale et intercommunale.

Ces éléments permettent par ailleurs de répondre aux objectifs du PADD suivants :

√ ***Maintenir une trame urbaine aérée et développer l'urbanisation en conservant des espaces de nature.***

√ ***Lutter contre l'imperméabilisation des sols - préserver les axes des vallons et les écoulements naturels...***

√ ***Préserver les espaces affectés [...] aux boisements.***

√ ***Protéger et préserver les espaces, sites et paysages de grande qualité paysagère.***

√ ***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.***

√ ***Préserver la ressource en eau qui constitue la trame bleue de la commune.***

2.7 - Les prescriptions patrimoniales

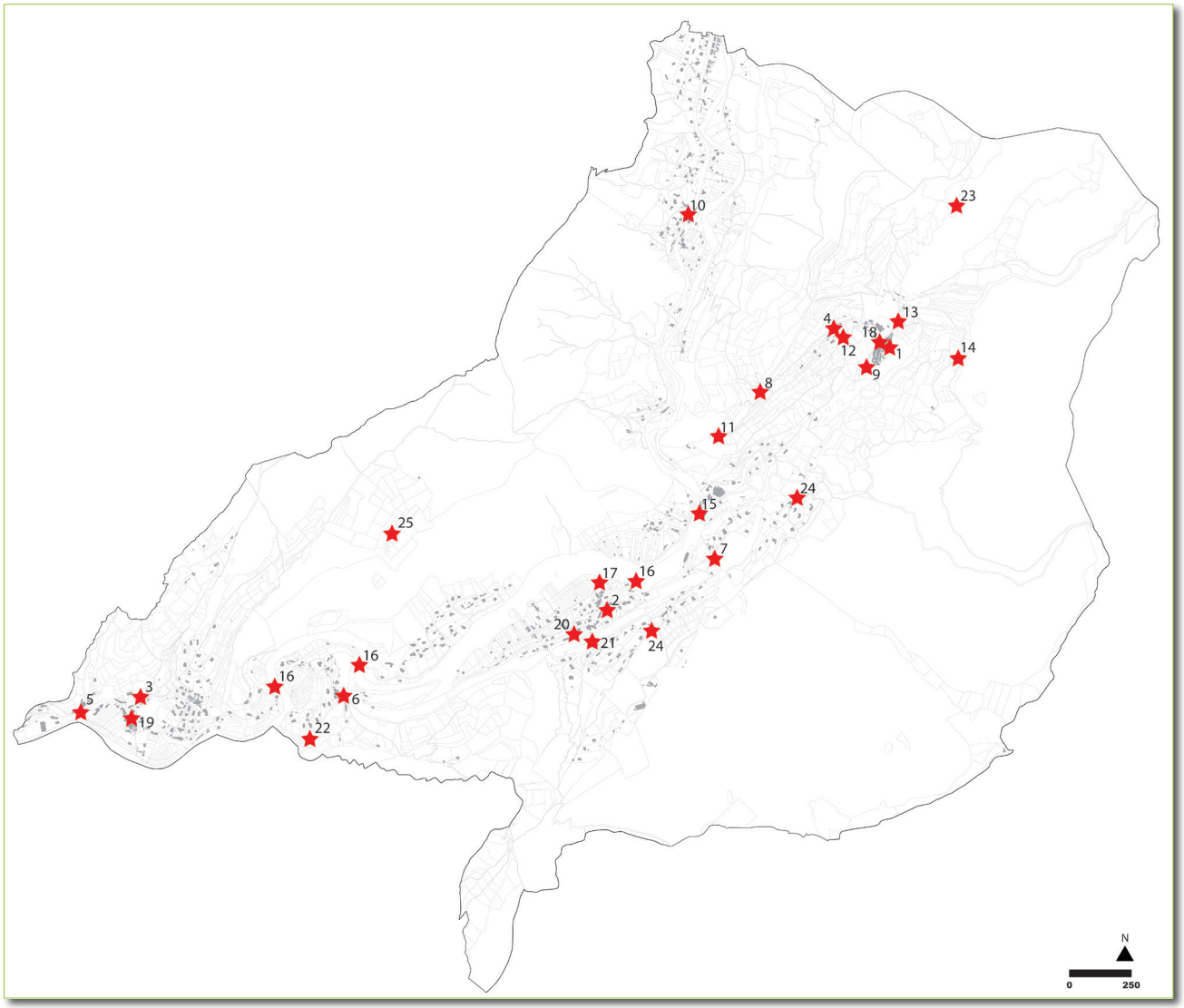
Conformément à l'article L.151-8 du Code de l'Urbanisme, « *le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L.101-1 à L.101-3.* »

A ce titre, le règlement peut (L.151-19) :
« *Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation.* »

Des mesures de protection patrimoniale sont inscrites dans le PLU de Peillon. Ces dernières concernent 25 éléments bâtis ou aménagements présentant un intérêt architectural ou historique à l'échelle de la commune. Une liste comportant une description sommaire de ces constructions est jointe en annexe du rapport de présentation du PLU.

Définies à l'article 8 des dispositions générales du règlement de PLU et en annexe du règlement, la principale mesure de protection consiste à n'autoriser leur démolition que pour des impératifs de sécurité ou dans le cas d'une trop grande vétusté rendant financièrement impossible leur réhabilitation.
Le plan de zonage fait apparaître la localisation des bâtiments concernés.

Ces prescriptions permettent par ailleurs de répondre



aux objectifs du PADD suivants :

√ ***Protéger et mettre en valeur les espaces et sites patrimoniaux et paysagers remarquables, porteurs de l'identité communale.***

√ ***Développer les potentialités touristiques de la commune.***

CHAPITRE 4

SUPERFICIE DES ZONES ET CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

L'évolution réglementaire et les éléments issus des études et de la concertation ont engendré une modification profonde des zones, de leurs nombres, de leur dénomination et de leur surface.
La plupart des modifications opérées entre le POS et le PLU vont en effet dans le sens d'une harmonisation par rapport aux nouvelles législations et tiennent compte des orientations de la commune retenues par le PADD.

Les tableaux et la carte ci-après et les graphiques ci-contre donnent une quantification de la répartition des différentes vocations de l'usage du territoire communal et permettent d'apprécier les principales évolutions par rapport au document d'urbanisme en vigueur.

Les zones urbaines

Les zones urbaines représentent 55,8 hectares, soit 6,4 % du territoire communal.
Elles sont moins nombreuses qu'au POS – 86,3 hectares au POS contre 55,8 hectares au PLU –, soit une diminution de 30,5 hectares.

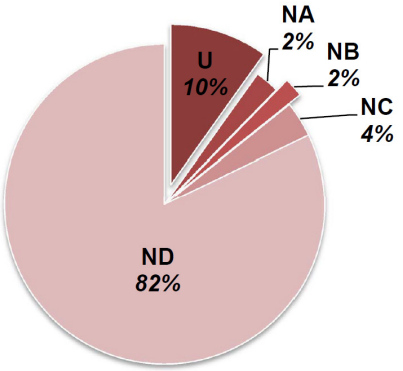
Ces changements résultent de plusieurs phénomènes :

- ***Prise en compte des modalités d'application de la loi Montagne*** : seuls les secteurs urbains constitués sont classés en zone urbaine dans le PLU.
- **Définition d'un projet urbain cohérent**, tenant compte notamment du niveau d'équipement existant ou projeté des zones et basé sur l'occupation du sol existante.
- ***Préservation de l'environnement et dessin de la trame verte et bleue*** : délimitation de coupures naturelles et préservation de l'axe des vallons par exemple.
- ***Modification de la dénomination des zones*** :
  - . Intégration des dispositions réglementaires du domaine public ferroviaire (zone UG au POS) dans les dispositions réglementaires des zones concernées.
  - . Reclassement d'une partie des zones de campagne (zones NB au POS) en zone urbaine, selon le niveau d'équipement, les caractéristiques environnementales et paysagères...

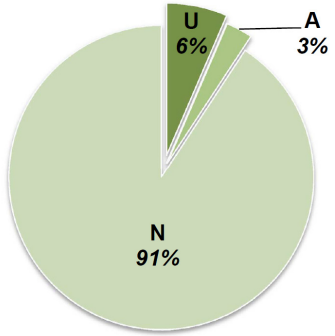
NB : Certaines différences dans le comparatif des surfaces POS / PLU peuvent provenir de la méthode de saisie des données. Les techniques de numérisation des documents d'urbanisme ont évolué entre l'élaboration du POS et celle du PLU.

		Zones du PLU				Total
		U	AU	A	N	
Zones du POS	U	44,1 ha	-	1,5 ha	40,7 ha	**86,3 ha**
	NA	0,3 ha	-	4,2 ha	16,8 ha	**21,3 ha**
	NB	9,9 ha	-	1 ha	6,1 ha	**17 ha**
	NC	0 ha	-	3,2 ha	28 ha	**31,3 ha**
	ND	1,6 ha	-	14,6 ha	700,2 ha	**716,3 ha**
	Total	**55,8 ha**	**-**	**24,5 ha**	**791,9 ha**	**872,2 ha**

Répartition des zones du POS



Répartition des zones du PLU



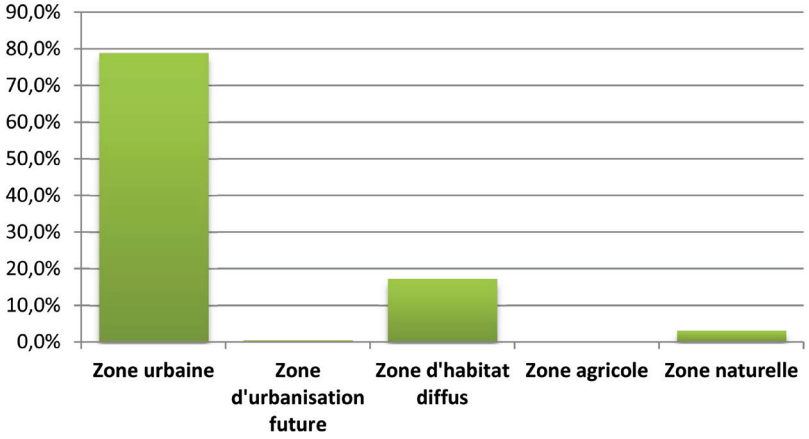
1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Ainsi, les zones urbaines du PLU proviennent :

- En majorité des zones U du POS (44,1 hectares),
- Du redécoupage de la zone NA de Borghéas pour intégrer les constructions existantes et participer à la requalification de l'entrée de ville (0,3 hectares),
- De l'intégration d'une partie des zones NB du POS (9,9 hectares), selon les conclusions de l'analyse des zones dans le diagnostic du PLU,
- Du redécoupage à la marge des zones naturelles pour une meilleure cohérence avec l'existant (1,6 hectares).

Provenance des zones urbaines du PLU



NB : Certaines différences dans le comparatif des surfaces POS / PLU peuvent provenir de la méthode de saisie des données. Les techniques de numérisation des documents d'urbanisme ont évolué entre l'élaboration du POS et celle du PLU.

Les zones agricoles

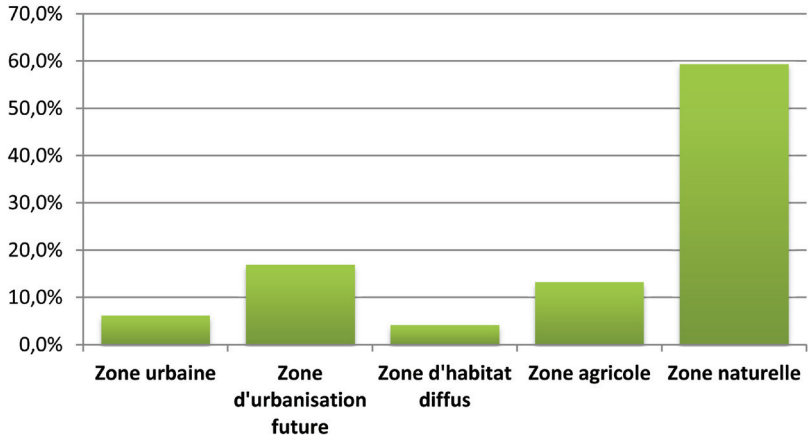
Les zones agricoles représentent 24,5 hectares, soit 2,8 % du territoire communal.

La première constatation lors de la comparaison des données du POS et du PLU laisse apparaître une diminution de la surface dédiée aux terres agricoles. Néanmoins, ce comparatif est à relativiser : la dénomination et l'affectation des zones n'est pas identique ; la zone UCb du POS « gisements de matériaux » est reclassée en zone Nɢ au PLU.

Cette analyse plus fine permet de montrer que la superficie des zones réellement affectées aux activités agricoles est en augmentation par rapport au POS – 4,5 hectares au POS contre 24,5 hectares au PLU –, soit une augmentation de 20 hectares.

Ces changements résultent d'une refonte totale de la politique agricole communale. Les zones agricoles du PLU sont redéfinies et proviennent en majorité des zones ND du POS (14,6 hectares), des zones NA (4,2 hectares) et des zones NC (3,2 hectares).

Provenance des zones agricoles du PLU



1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Les zones naturelles

Les zones naturelles représentent 791,9 hectares, soit 90,8 % du territoire communal.
Elles sont encore plus nombreuses qu'au POS – 716,3 hectares au POS contre 791,9 hectares au PLU –, soit une augmentation de près de 75 hectares.

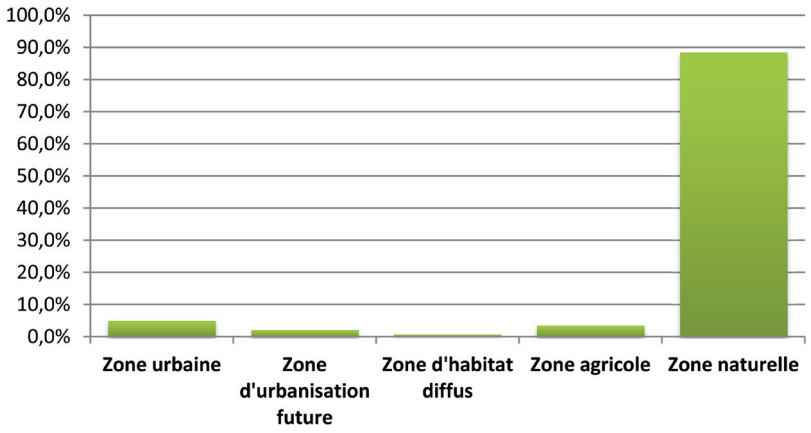
Ces changements résultent des différents phénomènes cités précédemment :

- ***Prise en compte des modalités d'application de la loi Montagne*** : les zones d'habitat diffus, qui ne constituent pas de secteurs urbains constitués, sont classées en zone naturelle.
- **Définition d'un projet urbain cohérent** : les secteurs ne bénéficiant pas d'une desserte suffisante sont classés en zone naturelle. De même, les limites entre les zones urbaines et les zones naturelles sont redéfinies à la marge.
- ***Préservation de l'environnement et dessin de la trame verte et bleue*** : Des coupures naturelles et les axes des vallons par exemple sont classés en zone naturelle.
- **Prise en compte des risques naturels** : les secteurs exposés aux risques naturels sont classés en zone naturelle.
- ***Modification de la dénomination des zones*** :
  - . Intégration des dispositions réglementaires du domaine public ferroviaire (zone UG au POS) dans les dispositions réglementaires des zones concernées.
  - . Reclassement d'une partie des zones de campagne (zones NB au POS) en zone naturelle, selon le niveau d'équipement, les caractéristiques environnementales et paysagères...
  - . Reclassement des zones NA du POS en zone naturelle.
  - . Reclassement de la zone UCb du POS en zone NG.

Ainsi, les zones naturelles du PLU proviennent :

- En majorité des zones ND du POS (700,2 hectares),
- De l'intégration des zones NA (16,8 hectares),
- De l'intégration d'une partie des zones NB du POS (6,1 hectares), selon les conclusions de l'analyse des zones dans le diagnostic du PLU,
- Du redécoupage et de la réduction des zones urbaines pour une meilleure cohérence avec l'existant et une préservation de l'environnement (40,7 hectares),
- Du changement de dénomination entre le POS et le PLU avec l'intégration de la zone NCb du POS (28 hectares).

Provenance des zones naturelles du PLU



Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme propose une nouvelle répartition des zones urbaines, agricoles et naturelles qui vise à :

- . ***réduire l'enveloppe urbaine de 30 hectares,***
- . ***développer les activités agricoles,***
- . ***accompagner le projet urbain par une politique environnementale et paysagère forte.***

Il permet conjointement de répondre aux objectifs de développement durable et de modération de la consommation de l'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Bilan des surfaces du POS

Zones urbaines				
UA	*Village et hameaux*	1,5 ha	1,8 %	**9,9 %**
dont UAa		*0,52 ha*		
dont UAb		*1 ha*		
UB	*Moyenne densité*	14,3 ha	16,6 %	
UC	*Faible densité*	24,4 ha	28,2 %	
UD	*Pavillonnaire*	29,1 ha	33,8 %	
UG	*Domaine ferroviaire*	17 ha	19,7 %	
Total des zones urbaines		**86,3 ha**	**100 %**	

Zones naturelles				
NA	*Urbanisation future*	21,3 ha	2,7 %	**90,1 %**
NB	*Zone de campagne*	17 ha	2,2 %	
NCa	*Zone agricole*	4,5 ha	0,6 %	
NCb	*Gisements*	26,8 ha	3,4 %	
ND	*Protection de la nature*	716,3 ha	91,1 %	
dont NDa		*39,8 ha*		
dont NDr		*255,1 ha*		
Total des zones naturelles		**785,9 ha**	**100 %**	

Total des zones du POS	**872,2 ha**		**100%**

Bilan des surfaces du PLU

Zones urbaines				
UA	*Village et hameaux*	1,4 ha	2,5 %	**6,4 %**
dont UAa		*0,52 ha*		
dont UAb		*0,9 ha*		
UB	*Extension des hameaux*	10,3 ha	18,5 %	
dont UBa		*2,2 ha*		
dont UBb		*2,7 ha*		
dont UBc		*4,4 ha*		
dont UBs		*1,1 ha*		
UC	*Moyenne densité*	25 ha	45,3 %	
dont UCs		*0,3 ha*		
UD	*Pavillonnaire*	16,3 ha	30,1 %	
UE	*Activités économiques*	0,8 ha	1,3 %	
UT	*Activités touristiques*	1,2 ha	2,2 %	
dont UTa		*0,5 ha*		
dont UTb		*0,7 ha*		
Total des zones urbaines		**55,8 ha**	**100 %**	

Zones agricoles				
A	*Activités agricoles*	24,5 ha	100 %	**2,8 %**
dont Ap		*12,5 ha*		
Total des zones agricoles		**24,5 ha**	**100 %**	

Zones naturelles				
N	*Protection de la nature*	762,9 ha	96,3 %	**90,8 %**
Nc	*Cimetière*	0,2 ha	0 %	
Ng	*Gisements*	26,8 ha	3,4 %	
Nl	*Activités équestres*	2 ha	0,2 %	
Total des zones naturelles		**791,9 ha**	**100 %**	

Total des zones du PLU	**872,2 ha**		**100%**

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Zonage du POS

- Zones urbaines - U
- Zones à urbaniser - NA
- Zones agricoles - NC
- Zones de campagne - NB
- Zones naturelles - ND

Zonage du PLU

Limites de zone :
U : zones urbaines
A : zones agricoles
N : zones naturelles

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.2 - Prescriptions environnementales

Les documents d'urbanisme peuvent également intégrer des prescriptions environnementales.
C'est le cas pour le POS et le PLU de Peillon.

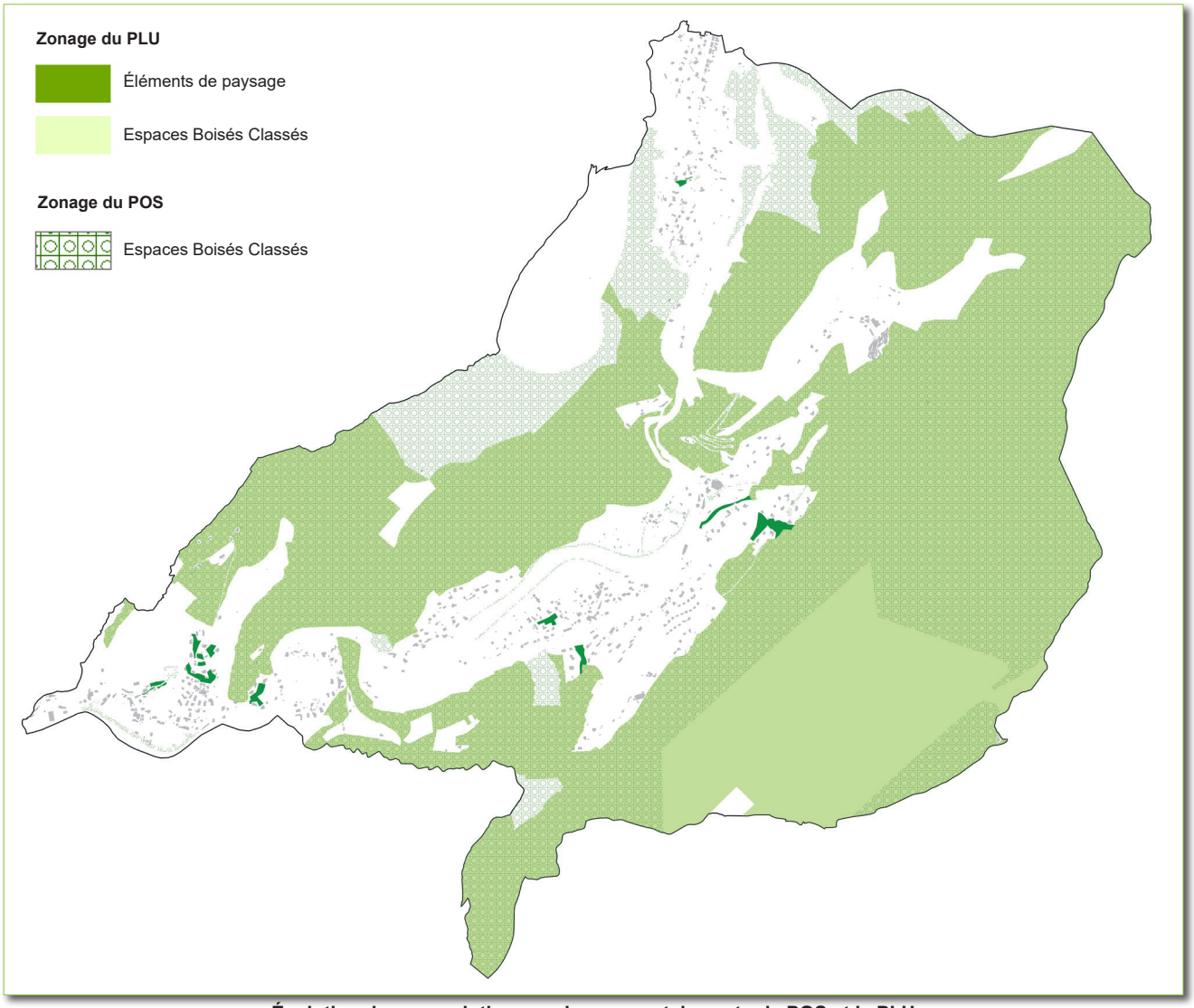
Les prescriptions environnementales représentent 545 hectares, soit plus de 62 % du territoire communal.

Elles sont plus nombreuses qu'au POS – 524 hectares au POS contre 545 hectares au PLU –, soit une augmentation de pratiquement 20 hectares.

Cette différence résulte de l'inscription d'Espaces Boisés Classés supplémentaires sur le plateau de La Lare, afin notamment de garantir la préservation de l'impluvium. Elle provient également de la délimitation d'éléments de paysage au sein des zones urbaines, participant à la préservation des continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue. Par ailleurs, les Espaces Boisés Classés ont été supprimés des forêts domaniales, à la demande de l'ONF.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU POS	
Espaces Boisés Classés	523,6 ha

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU PLU	
Espaces Boisés Classés	542,4 ha
Elements de paysage	2,7 ha



Évolution des prescriptions environnementales entre le POS et le PLU

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement urbain de la commune

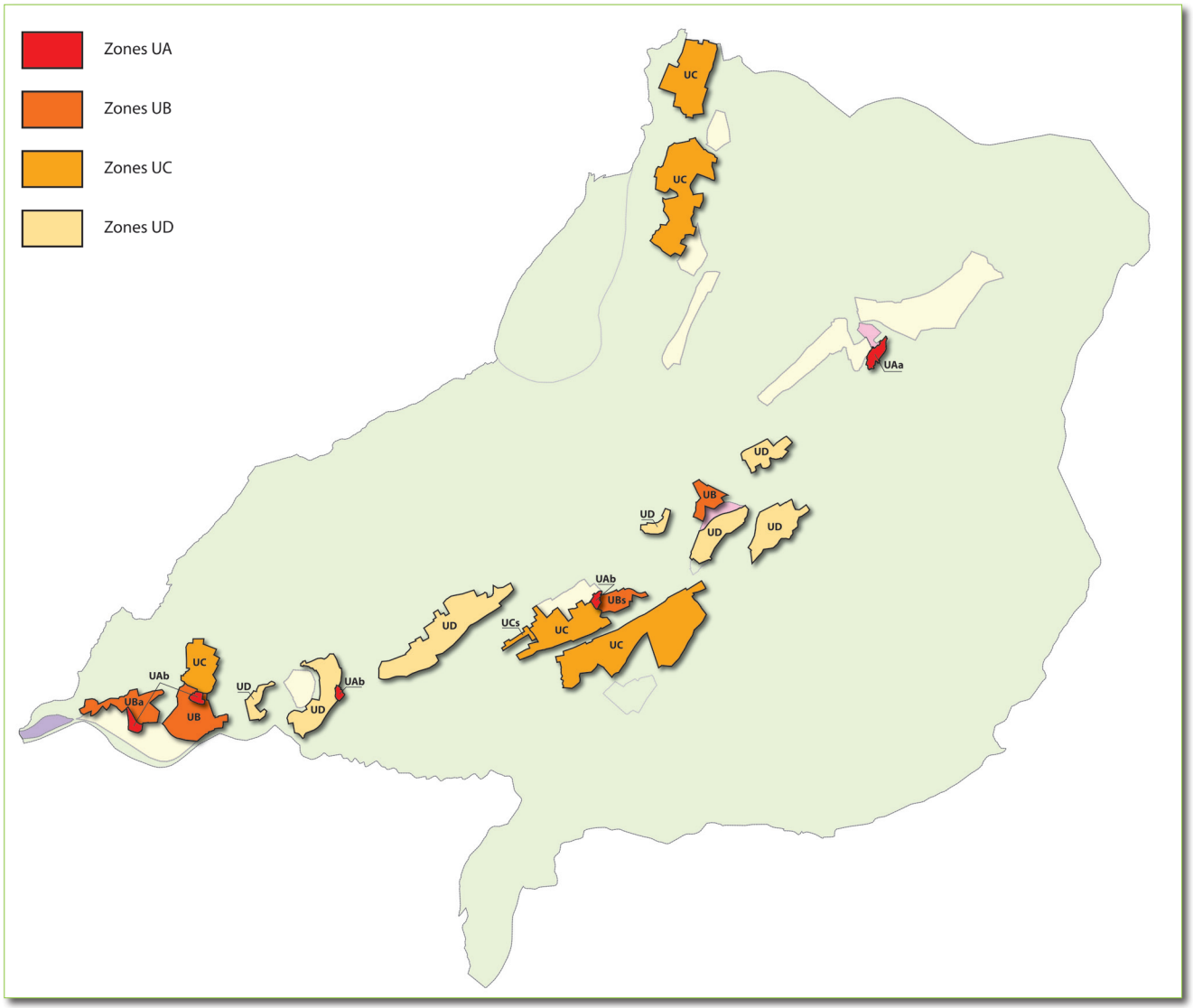
Les grands principes de zonage, détaillés précédemment, traduisent le schéma d'organisation à moyen et long terme de la commune, entérinant la réalité de l'affectation du sol d'une part, et affirmant les principes d'aménagement du PADD d'autre part.

L'objectif démographique exprimé par la commune dans le cadre de l'élaboration du PLU est double :

- retrouver une dynamique démographique suffisante pour assurer la vitalité de la commune et garantir de bonnes conditions de gestion des équipements publics,
- offrir des conditions de logement attractives (typologies, coûts, environnement...) et adaptées aux nouvelles structures familiales.

Le dimensionnement des zones urbaines tient compte de ces objectifs de développement urbain et du foncier mobilisable.

Dans cette optique, le Plan Local d'Urbanisme redistribue les surfaces constructibles, avec une optimisation des règles constructives, adaptées à la vocation et l'occupation des sol existante. Cette nouvelle organisation permet de répondre aux besoins de la population nouvelle et actuelle et plus largement aux objectifs de limitation de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.



Localisation des zones urbaines à vocation « habitat » du PLU

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement urbain de la commune

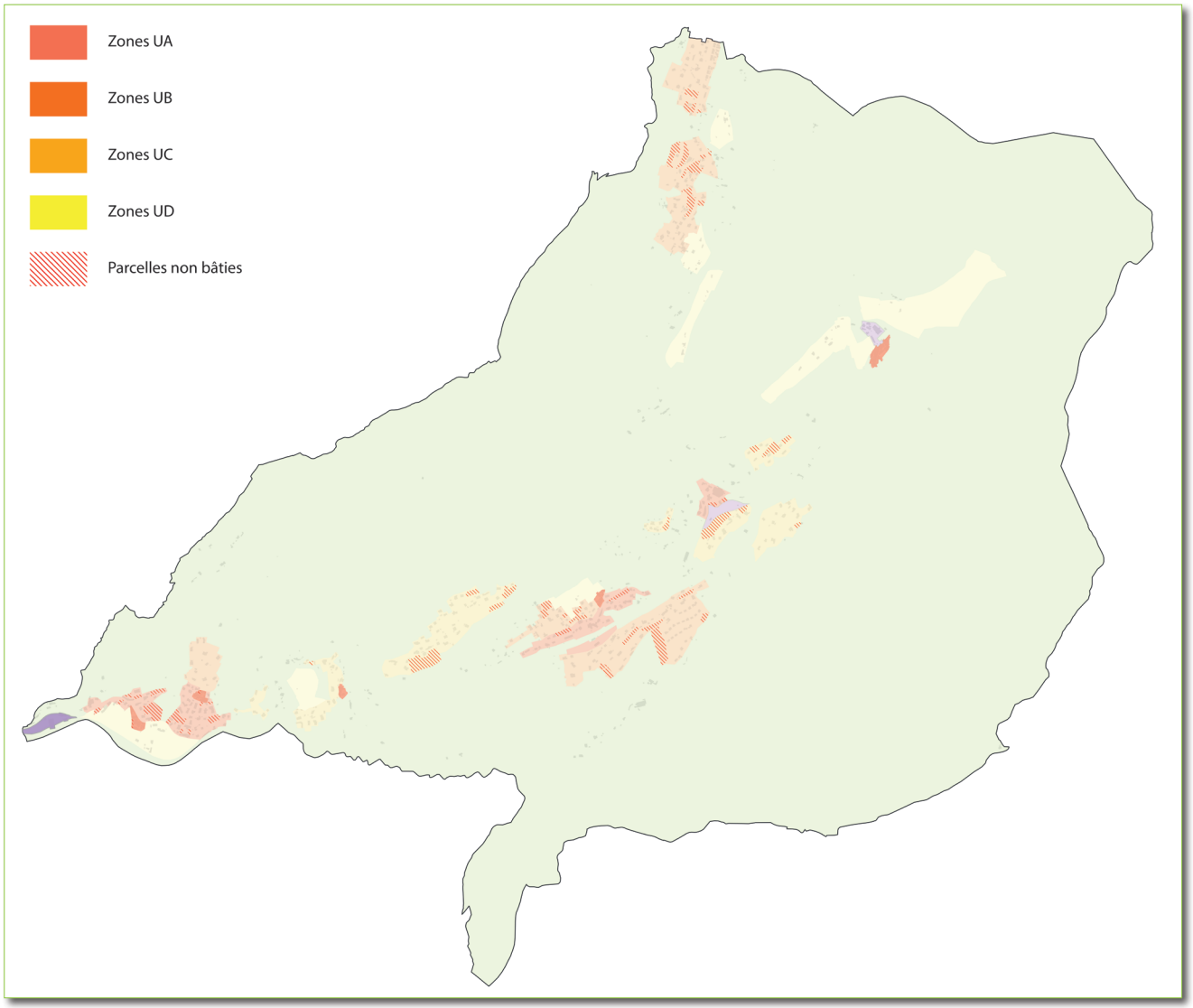
Ainsi, au regard des dispositions réglementaires fixées dans le PLU, l'analyse des capacités d'accueil dresse le bilan suivant :

- ***Les zones UA***, correspondant au centre historique de Peillon-Village et aux différents hameaux, n'offrent que très peu de réserve foncière. Le maintien des règles du POS vise à favoriser le comblement des dernières dents creuses. L'enjeu majeur pour ces zones UA réside dans la réhabilitation des logements existants.

- ***Les zones UB et UC*** offrent un potentiel de développement conséquent (90 % du potentiel constructible communal) - il s'agit des espaces de densification.
  Ces espaces sont détaillés ci-après.

- ***Les zones UD*** correspondent aux secteurs urbains peu denses, où l'équilibre végétal / minéral est le garant de la qualité paysagère des sites. Les règles de constructibilité fixées offrent par conséquent un potentiel de développement moindre.

Au regard des règles établies par le PLU, il peut être estimé le potentiel de développement de la commune sur les bases d'une approche quantitative et d'un repérage des unités foncières vierges de toute occupation du sol dans l'ensemble des espaces urbains, à l'exclusion des terrains reconnus d'intérêt paysager, situés dans un périmètre environnemental ou réservés pour des projets particuliers.



Localisation des capacités d'accueil du PLU

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement urbain de la commune

Ainsi, le gisement foncier libre pouvant être utilisé est évalué à 6,1 hectares. Les capacités de création de logements qui en découlent sont estimées à 165 logements.

Cependant, la rétention foncière privée – patrimoine à transmettre aux enfants, stratégie économique, portefeuille d'investissement...– freine la mobilisation des terrains non bâtis. Il est estimé sur la commune une rétention foncière d'environ 1/2, soit un abattement des volumes constructibles à 98 unités.

Cette capacité apparaît plutôt cohérente avec les objectifs et le rythme de croissance fixés par la commune dans son PLU et le SCoT du Pays des Paillons.

En effet, sur la base d'une croissance démographique ralentie, de 1 % de croissance annuelle moyenne, les besoins en logements supplémentaires à l'horizon 2025 ont été établis à 82 logements pour accueillir les 189 nouveaux habitants sur la commune et acceptée la décohabitation inhérente.

En considérant la politique communale et intercommunale en matière de lutte contre la vacance et l'habitat indigne, la possibilité offerte de réhabiliter les logements vacants à Peillon-Village et dans les hameaux, une capacité supplémentaire de quelques logements – environ 1 par an – peut être dégagée.

Essentiellement localisé dans les zones urbaines constituées, **le développement urbain et les dispositions réglementaires prévues dans le cadre du PLU visent donc à lutter contre l'étalement urbain et répondent aux objectifs de modération de la consommation de l'espace fixés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune de Peillon.**

Foncier non bâti mobilisable	Taille moy. lgmt	Dispositions du PLU			Estimation des capacités de création de lgmt
		CES	Hauteur	CV	
Zones U du PLU pour Habitat					
Zone UA	**0,04 ha**	80 m²	-	9 m	30 %	**3 lgts**
Zone UB	**1,2 ha**					**66 lgtms**
dont UBa	*0,6 ha*	*80 m²*	*25 %*	*9 m*	*40 %*	*30 lgtms*
dont UBb	*0,2 ha*	*80 m²*	*35 %*	*7 m*	*40 %*	*17 lgtms*
dont UBc	*0,4 ha*	*80 m²*	*25 %*	*7 m*	*40 %*	*19 lgtms*
dont UBs	*0 ha*	*80 m²*	*25 %*	*7 m*	*40 %*	*0 lgtm*
Zone UC	**3,2 ha**					**77 lgtms**
dont UC	*3,2 ha*	*100 m²*	*15 %*	*7 m*	*60 %*	*77 lgtms*
dont UCs	*0 ha*	*100 m²*	*15 %*	*7 m*	*60 %*	*0 lgtms*
Zone UD	**1,7 ha**	120 m²	10 %	7 m	75 %	**19 lgtms**
Total	**6,1 ha**					**165 lgmts**
		avec coefficient de rétention foncière (1/2)				***98 lgmts****

** Le coefficient de rétention foncière ne s'applique pas dans les périmètres de Servitudes de Mixité Sociale, en zone UBa.*

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.1 - Potentiel de développement urbain de la commune

Capacités de création de logements détaillées et localisées

Localisation		Foncier non bâti mobilisable	Estimation des capacités de création de lgmt
Zones UA			
UAa	**Peillon-Village**	0 ha	0 lgt
UAb	**Borghéas inf.**	0,02 ha	2 lgts
UAb	**Borghéas sup.**	0,02 ha	1 lgt
UAb	**Châteauvieux**	0 ha	0 lgt
UAb	**Sainte-Thècle**	0 ha	0 lgt
Zones UB			
UBc	**Borghéas**	0,33 ha	16 lgts
UBa	**Borghéas**	0,55 ha (dont SMS : 0,39 ha)	30 lgts (dont SMS : 21)
UBb	**Sainte-Thècle**	0,19 ha (dont SMS : 0,07 ha)	17 lgts (dont SMS : 9)
UBs	**Sainte-Thècle**	0 ha	0 lgt
UBc	**Les Moulins**	0,08 ha	3 lgts
Zones UC			
UC	**Borghéas sup.**	0 ha	0 lgt
UCs	**Sainte-Thècle inf.**	0 ha	0 lgt
UC	**Sainte-Thècle inf.**	0,43 ha	13 lgts
UC	**Sainte-Thècle sup.**	1,25 ha	30 lgts
UC	**Les Novaines inf.**	1,02 ha	24 lgts
UC	**Les Novaines sup.**	0,48 ha	11 lgts
Zone UD			
UD	**Plan des Pins**	0 ha	0 lgt
UD	**Châteauvieux**	0 ha	0 lgts
UD	**Les Mazuès**	1,08 ha	12 lgts
UD	**Les Prés**	0,08 ha	1 lgt
UD	**Les Moulins**	0,07 ha	1 lgt
UD	**Les Preisses**	0,07 ha	1 lgt
UD	**La Launa**	0,38 ha	4 lgts

Localisation	Foncier non bâti mobilisable	Estimation des capacités de création de lgmt
Total	**6,1 ha**	**165 lgmts**
	avec coefficient de rétention foncière (1/2)	***98 lgmts****

** Le coefficient de rétention foncière ne s'applique pas dans les périmètres de Servitudes de Mixité Sociale, en secteurs UBa et UBb.*

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines

Les modes de développement de l'urbanisation réalisés jusqu'alors, sous forme de hameaux le long des axes de communication et du Paillon, offrent des possibilités de densification assez importantes.

Pour rappel, le diagnostic du PLU avait établi les enjeux de densification suivants :

> **Maintenir la densité actuelle de Peillon-village et des hameaux historiques** pour permettre d'éventuelle requalification / réhabilitation.

> **Maintenir une densité plus importante dans les secteurs situés en extension des hameaux** pour envisager la réalisation de logements intermédiaires. Il s'agit en effet des secteurs à enjeux en terme de densification et de développement de l'habitat.

> **Identifier des secteurs où pourront être développés des logements collectifs** et permettre d'atteindre l'objectif de réalisation de 20 % de ce type de logements.

> **Proposer des règles adaptées en fonction de la localisation des quartiers et maintenir la faible densité dans certaines zones urbaines**, à l'image des zones d'habitat individuel qui existent déjà, et y dégager des capacités foncières pour y créer de l'habitat supplémentaire sous forme de maison individuelle regroupée / lotissement, etc.

Dans l'objectif de proposer un projet de territoire cohérent avec une gestion économe et rationnelle de l'espace, le PLU vise donc une meilleure répartition de la typologie urbaine et encourage de nouvelles formes bâties.

Pour chaque zone, il a été définit la capacité de densification qui aurait pu être développée avec les dispositions du POS en vigueur et la capacité de densification qui pourrait être développée avec le projet de PLU. Cette analyse comparative se base sur l'étude des gisements fonciers disponibles.
Ainsi :

- **Dans les zones UA**, pratiquement aucun gisement foncier n'est disponible. Le développement de ces zones est donc uniquement basé sur la réhabilitation qui y sera engagée. Les densités bâties développées jusqu'à présent avec le POS sont maintenues – *plus de 75 logements par hectare, maisons de ville, logements collectifs...*

- **Dans les zones UB** :
  La majorité des zones UB étaient déjà classées en zone UB au POS, à l'exception du secteur des Moulins et d'une partie de la zone UBa à Borghéas.
  Les règles de la zone UB du POS fixaient des superficies minimales de 500 m² et un COS de 0,30. Le PLU, en prévoyant la suppression des superficies minimales et du COS et en fixant un coefficient d'emprise au sol de 35 % ou 25 %, vise donc à densifier fortement les zones UB.
  Plus spécifiquement :

  - Pour les secteurs UBa de Borghéas et UBb de Sainte-Thècle, les règles fixées dans le PLU, et notamment la hauteur à 9 mètres pour UBa et 7 mètres pour UBb, le coefficient d'emprise au sol à 25 % pour UBa et 35 % pour UBb ou encore les servitudes de mixité sociale, favorisent la forte densification de la zone et le développement d'une nouvelle forme urbaine, sous forme de petits collectifs. La densité est pratiquement multipliée par 5. Il s'agit ici de secteurs de densification.

  - Pour la zone UBc de Borghéas, les règles fixées dans le PLU visent plutôt un développement urbain de type habitat intermédiaire, maisons groupées, etc. L'inscription d'un coefficient d'emprise au sol à 25 % multiplie pratiquement par 3 la densité bâtie autorisée par le POS.

  - Pour la zone UBc des Moulins, les règles fixées permettent le comblement des dents creuses et le maintien de la densité et de la typologie urbaine existante sous forme de maisons accolées.

  - La zone UBs de Sainte-Thècle est concernée par la protection des sources

de Sainte-Thècle. Elle n'a donc pas valeur à être densifiée.

- **Dans les zones UC :**

La majorité des zones UC étaient déjà classées en zones UB et UC au POS.

Les règles de ces zones du POS fixaient des superficies minimales de 500 m² pour la zone UB et de 1 000 m² pour la zone UC et un COS de 0,30 pour la zone UB et 0,15 pour la zone UC.

Le PLU, en prévoyant un reclassement de certaines zones, la suppression des superficies minimales et du COS et en fixant un coefficient d'emprise au sol de 15 %, vise donc à densifier les zones UC.

Plus spécifiquement :

- La zone UC de Borghéas ne bénéficie pas de gisement foncier disponible. Les règles fixées visent donc uniquement une densification de la zone par requalification et agrandissement de l'existant.

- La zone UCs de Sainte-Thècle est concernée par la protection des sources de Châteauvieux. Elle n'a donc pas de valeur à être densifiée.

- Pour la zone UC de Sainte-Thècle inférieure, les règles fixées par le PLU sont sensiblement identiques à celles du POS. La suppression des superficies minimales constructibles permet toutefois le développement de la densité mais en maintenant la typologie urbaine existante sous forme d'habitat individuel dense. Les parcelles enclavées ne peuvent toutefois être construites.

- La zone UC de Sainte-Thècle supérieure, qui accueille aujourd'hui de l'habitat individuel isolé, présente de nombreux gisements fonciers disponibles et a donc vocation à être densifiée pour répondre aux besoins communaux. Les règles fixées par le PLU, et notamment l'inscription d'un CES à 15 % – *pour rappel, le POS fixe des SMC à 1000 m² et un COS à 0,15* –, favorisent le développement de l'habitat

Localisation	Zone du PLU	Densité bâtie potentielle avec les règles du POS	Densité bâtie potentielle avec les règles du PLU	Evol
Les Novaines	UC / inf.	8 lgts / ha	24 lgts / ha	↗
	UC / sup.	7 lgts / ha	24 lgts / ha	↗
Les Moulins	UBc	Ø densification possible	34 lgts / ha	↗
	UD	5 lgts / ha	12 lgts / ha	↗
La Launa	UD	Ø densification possible	12 lgts / ha	↗
Les Prés	UD	Ø densification possible	12 lgts / ha	↗
Peillon-Village	UAa	Ø densification possible	Ø densification possible	=
Les Preisses	UD	3 lgts / ha	12 lgts / ha	↗
Sainte-Thècle	UAb	Ø densification possible	Ø densification possible	=
	UBb / inf.	9 lgts / ha	63 lgts / ha	↗
	UBb / sup	9 lgts / ha	120 lgts / ha	↗
	UBs	Ø densification possible	Ø densification possible	=
	UC / inf.	9 lgts / ha	29 lgts / ha	↗
	UCs	Ø densification possible	Ø densification possible	=
	UC / sup.	9 lgts / ha	24 lgts / ha	↗
Les Mazuès	UD	3 lgts / ha	12 lgts / ha	↗
Châteauvieux	UAb	Ø densification possible	Ø densification possible	=
	UD	2 lgts / ha	12 lgts / ha	↗
Les Pins	UD	Ø densification possible	Ø densification possible	=
Borghéas	UAb / inf.	77 lgts / ha	77 lgts / ha	=
	UAb / sup.	77 lgts / ha	77 lgts / ha	=
	UBc	20 lgts / ha	50 lgts / ha	↗
	UBa	9 lgts / ha	56 lgts / ha	↗
	UC	Ø densification possible	Ø densification possible	=

intermédiaire et une densification soutenue.

- Pour les zones UC des Novaines, les règles fixées dans le PLU permettent un développement modéré d'une densité et d'une typologie urbaine plus ou moins équivalentes à l'existant, sous forme majoritairement de maisons individuelles regroupées.

- **Dans les zones UD**, et en raison notamment des caractéristiques paysagères et environnementales, les règles du PLU ne visent pas une densification urbaine. Le modèle développé jusqu'à présent par le POS sous forme de maison individuelle est maintenu et les densités restent faibles – *moins de 12 logements par hectare*.

Le projet de PLU permet donc de faire évoluer le territoire et favorise la densification des zones urbaines.

Par ailleurs, ce projet propose une répartition des formes urbaines et des densités bâties suivante :

Maisons individuelles / habitat isolé	Maisons individuelles groupées, lotissement, etc	Habitat intermédiaire, maisons accolées, de village	Petits collectifs (R+2 à R+4)
- de 10 lgts / ha	10 et 25 lgts / ha	25 et 50 lgts / ha	+ de 50 lgts / ha
0 %	**38 %**	**33 %**	**29 %**

Le projet de PLU est donc compatible avec les objectifs du SCoT, en prévoyant de développer sur le territoire communal environ :
- **40 % de logements individuels isolés et regroupés,**
- **30 % de logements intermédiaires,**
- **30 % de logements collectifs.**

POTENTIEL DE DENSIFICATION ET DE TYPOLOGIE BÂTIE DANS LES ZONES URBAINES DU PLU

Localisation	Zone du PLU	Densité bâtie possible sur les gisements fonciers libres	Formes urbaines encouragées
Les Novaines	UC	24 lgts / ha	Habitat individuel regroupé
Les Moulins	UBc	34 lgts / ha	Habitat intermédiaire
	UD	12 lgts / ha	Habitat individuel regroupé
La Launa	UD	12 lgts / ha	Habitat individuel regroupé
Les Prés	UD	12 lgts / ha	Habitat individuel regroupé
Peillon-Village	UAa	Ø gisement libre	Réhabilitation
Les Preisses	UD	12 lgts / ha	Habitat individuel regroupé
Sainte-Thècle	UAb	Ø gisement libre	Réhabilitation
	UBb	92 lgts / ha	Maisons accolées de village / petit collectif
	UBs	Ø gisement libre	Réhabilitation
	UC	26 lgts / ha	Habitat intermédiaire
	UCs	Ø gisement libre	Réhabilitation
Les Mazuès	UD	12 lgts / ha	Habitat individuel regroupé
Châteauvieux	UAb	Ø gisement libre	Réhabilitation
	UD	12 lgts / ha	Habitat individuel regroupé
Les Pins	UD	Ø gisement libre	Réhabilitation
Borghéas	UAb	77 lgts / ha	Maisons accolées de village / petit collectif
	UBc	50 lgts / ha	Maisons accolées / habitat intermédiaire
	UBa	56 lgts / ha	Petit collectif (R+2)
	UC	Ø gisement libre	Réhabilitation / Agrandissement

PARTIE 5 - ÉVALUATION ET SUIVI DES RÉSULTATS DE L'APPLICATION DU PLU

PARTIE 5

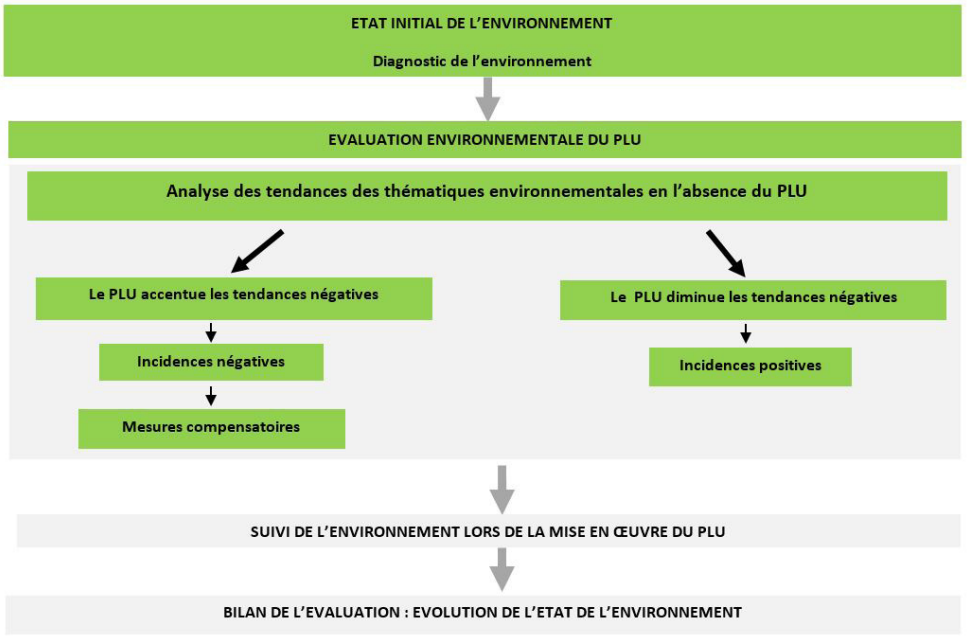
1 - MÉTHODOLOGIE DU SUIVI ET DE L'ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU

L'évaluation environnementale du PLU consiste en l'appréciation systématique et objective du document d'urbanisme en cours ou terminé, de sa conception, de sa mise en œuvre et de ses résultats. Le but est de déterminer du point de vue environnemental la pertinence et l'accomplissement des objectifs, l'efficience, l'efficacité, l'impact et la durabilité. Cette évaluation doit fournir des informations crédibles et utiles permettant d'intégrer les leçons de l'expérience dans le processus de décision des élus en charge de la politique d'aménagement du territoire communal. Le suivi consiste ainsi, à collecter et à analyser systématiquement l'information pour suivre les progrès réalisés suite à la mise en œuvre du document d'urbanisme dans le domaine de l'environnement par rapport aux orientations et objectifs établis, et vérifier leur conformité avec les normes établies. Ce suivi permet d'identifier les tendances et les schémas qui se dessinent, d'adapter les stratégies et de guider la prise de décisions relatives à la gestion du PLU au cours du temps.

La méthodologie s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. L'évaluation environnementale est un processus qui se poursuit dans le temps. Elle s'effectue en plusieurs étapes :

- Une évaluation préalable des orientations du PLU, qui se réalise lors de la rédaction du document, objet de ce rapport.
- Une évaluation durant la mise en œuvre du PLU, avec un suivi des orientations et des mesures compensatoires, qui permettra de mesurer les incidences éventuelles du PLU sur l'environnement et qui n'auraient pas été identifiées préalablement.
- Une évaluation au terme des 6 ans de mise en œuvre ou lors d'une révision, qui dressera un bilan de l'évolution de l'état de l'environnement.

Ce processus s'appuie notamment sur des indicateurs de suivi de l'environnement qui vont permettre cette évaluation dans le temps. Ces indicateurs font partie intégrante du présent volet de l'évaluation environnementale du PLU.



2 - INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Un indicateur quantifie et agrège des données pouvant être mesurées et surveillées pour déterminer si un changement est en cours. Ainsi, afin de comprendre le processus de changement, l'indicateur doit aider le décideur à comprendre pourquoi ce changement s'opère.

Le tableau de bord ci-après liste, pour les différents enjeux environnementaux identifiés sur la commune, une première série d'indicateurs identifiés comme étant intéressant pour le suivi de l'état de l'environnement du territoire communal, du fait qu'ils permettent de mettre en évidence des évolutions en termes d'amélioration ou de dégradation de l'environnement de la commune, sous l'effet notamment de l'aménagement urbain. Le choix des indicateurs a été établi en appréciant leur faisabilité technique et la disponibilité des sources de données. Le tableau de bord pourra être complété de nouveaux indicateurs dès lors que de nouvelles données apparaissent ou sont disponibles et capitalisées à l'échelle de la commune.

La commune se fixe comme objectif d'initier les travaux portant sur le tableau de bord dès l'approbation du PLU. Un rapport intermédiaire sera produit trois ans après l'approbation pour dresser un premier bilan de la mise en oeuvre du PLU. Conformément à la loi portant « Engagement National pour l'Environnement » une évaluation complète sera réalisée au bout de six ans.

2 - INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Enjeux environnementaux	Impact suivi	Indicateur	Définition	Fréquence	Source
Gestion économe de l'espace	Densification de l'habitat	Suivi de la consommation de l'espace	Nombre de permis de construire de type « habitat collectif » accepté	Annuelle	Commune
	Regroupement des zones urbanisées	Utilisation des dents creuses	Surface de dents creuses non urbanisées	Durée de PLU	Commune
Prévention des risques naturels	Risques sur les personnes et les biens	Suivi des risques naturels induits sur la population	Nombre d'interventions des secours pour chaque type de risque	Durée du PLU	SDIS, Pompiers de Peillon
Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques	Diversité d'espèces de poissons observées sur la commune	Nombre d'espèces de poissons observés	(Nb total d'espèces de poissons observées/nombre total de relevés) X 100	Bisannuel	Fédération de la pêche ONEMA
	Diversité d'espèces de avifaunistiques observées sur la commune	Nombre d'espèces avifaunistiques observés	(Nb total d'espèces avifaunistiques observées/ nombre total de relevés) X 100	Bisannuel	Faune paca (http://www.faune-paca.org/)
	Maintien de l'activité agricole sur la commune	SAU communale (Surface Agricole Utilisée sur la commune)	SAU communale/surface du zonage A	Durée du PLU	RGA (Recensement Général Agricole)
Protection du patrimoine paysager et bâti	Qualité de réhabilitation du bâti	Intégration des réflexions paysagères dans les réhabilitations	Nombre de réhabilitations soumises à autorisation communale bénéficiant d'une réflexion paysagère	Annuelle	Commune
Protection de la ressource en eau	Qualité de l'eau potable	Qualité de l'eau potable distribuée	Suivi de la qualité des eaux potables distribuées	Annuelle	ARS Gestionnaire du réseau
	Qualité des eaux de surface	Qualité de l'eau du Paillon de l'Escarène	Suivi de la qualité des eaux par l'agence de l'eau (états écologique et chimique)	Durée du PLU	Agence de l'eau RMC
	Gestion des eaux pluviales et des eaux usées	Part de la population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes	(population ayant accès à un système d'assainissement efficace et aux normes/ population totale) X 100	Annuelle	Commune

2 - INDICATEURS DE SUIVI ET D'ÉVALUATION

Enjeux environnementaux	Impact suivi	Indicateur	Définition	Fréquence	Source
Protection de la ressource en eau	Gestion des eaux pluviales et des eaux usées	Taux de raccordement à la station d'épuration de Drap	(foyers raccordés à la STEP/ foyers totaux) X 100	Annuelle	Syndicat Intercommunal de Traitement des Eaux Usées (SICTEU)
Amélioration de la qualité de la vie	Utilisation des systèmes d'énergies renouvelables par les particuliers	Nombre d'installations ENR (hors photovoltaïque)	Nombre d'installations ayant bénéficiées d'une demande de subvention	Annuelle	Commune / ADEME

PARTIE 6 - RÉSUMÉ NON TECHNIQUE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PARTIE 6

1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.1 - Le cadre juridique

L'évaluation environnementale a pour objectifs d'une part de « recenser les impacts des orientations du PLU et d'autre part, de proposer des mesures de réduction d'impact et/ou des mesures compensatoires ». L'article R.123-2-1 du Code de l'urbanisme* précise que le contenu du rapport de présentation du PLU :

- Décrit l'articulation du Plan Local d'Urbanisme avec les autres documents d'urbanisme et les plans ou programmes avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en considération ;

- Analyse l'état initial de l'environnement et les perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en oeuvre du PLU ;

- Analyse les incidences notables prévisibles de la mise en oeuvre du plan sur l'environnement et expose les problèmes posés sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ;

- Explique les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement ;

- Présente les mesures envisagées pour éviter, réduire, si possible compenser s'il y a lieu les conséquences dommageables de la mise en oeuvre du PLU sur l'environnement ;

- Définit les critères, indicateurs et modalités retenus pour l'analyse des résultats de l'application du plan ;

- Comprend un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

* *dans sa rédaction en vigueur au 31.12.2015 (décret du 28.12.15, article 12)*

Source : CEREG Territoires

1 - MÉTHODOLOGIE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1.2 - Le processus d'évaluation environnementale

La méthodologie s'inscrit dans une démarche d'amélioration continue. L'évaluation environnementale est un processus qui se poursuit dans le temps. Elle s'effectue en plusieurs étapes :

- Une évaluation préalable des orientations du PLU, qui se réalise lors de la rédaction du document, objet de ce rapport ;
- Une évaluation durant la mise en oeuvre du PLU, avec un suivi des orientations et des mesures compensatoires, qui permettra de mesurer les incidences éventuelles du PLU sur l'environnement et qui n'auraient pas été identifiées préalablement ;
- Une évaluation au terme des 6 ans de mise en oeuvre ou lors d'une révision, qui dressera un bilan de l'évolution de l'état de l'environnement.

Ce processus s'appuie notamment sur des indicateurs de suivi de l'environnement qui vont permettre cette évaluation dans le temps. Ces indicateurs font partie intégrante du présent volet de l'évaluation environnementale du PLU.

Source : CEREG Territoires

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.1 - Les incidences des orientations du PADD

Les orientations générales du Plan Local d'Urbanisme constituent le projet de territoire à l'horizon 2020- 2025. Elles sont définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, résultant d'une analyse stratégique du territoire partagée par l'ensemble des acteurs de l'aménagement du territoire. Elles sont au nombre de 6 sur la commune de Peillon:

- **Orientation 1** : Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux
- **Orientation 2** : Favoriser une diversité démographique, en adaptant l'offre en logements
- **Orientation 3** : Conforter le rôle économique et social communal
- **Orientation 4** : Garantir une mobilité et un mode de vie durables
- **Orientation 5** : Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire
- **Orientation 6** : Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le PADD s'inscrit dans une démarche de développement durable du territoire et dans le respect des grands enjeux environnementaux identifiés sur la commune :

- **Enjeu 1** : Gestion économe de l'espace
- **Enjeu 2** : Prévention des risques naturels
- **Enjeu 3** : Préservation de la biodiversité en maintenant les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés
- **Enjeu 4** : Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti
- **Enjeu 5** : Protection de la ressource en eau (protéger la qualité des eaux de surface et souterraines, limiter les rejets polluants, économiser l'eau potable)
- **Enjeu 6** : Amélioration de la qualité de vie à court et long terme (qualité de l'air, sécurité routière en lien avec la RD 21, performance énergétique des bâtiments)

Le tableau page suivante dresse une synthèse des incidences positives et négatives des actions du PADD au regard des principaux enjeux environnementaux.

Source : CEREG Territoires

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.1 - Les incidences des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux	Assurer un développement urbain maîtrisé et durable	☺	☺	☺			
	Protéger et mettre en valeur les espaces et sites patrimoniaux et paysagers remarquables			☺	☺		
	Requalifier et mettre en valeur les « entrées de village »						☺
	Mener des actions de valorisation et d'aménagement des espaces publics				☺		☺
	Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles		☺				
	Lutter contre l'imperméabilisation des sols et des risques de ruissellement		☺			☺	
Favoriser une diversité démographique en adaptant l'offre en logement	Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti				☺		
	Renforcer la centralité de certains quartiers, hameaux et lieux-dits						☺
	Considérer Sainte-Thècle comme un espace stratégique de développement urbain, répondant aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle	☺	☺	☺		☺	
	Diversifier l'offre en logements et favoriser les mixités sociale et spatiale				☺	☹	
	Inciter à l'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments			☺	☺		☺

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.1 - Les incidences des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
Conforter le rôle économique et social communal	Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements liés à la vie quotidienne			☹	☹	☹	☺
	Renforcer le dynamisme du secteur du commerce et agir en complémentarité des territoires limitrophes						☺
	Requalifier et restructurer les espaces à dominante économique	☺	☺		☺		
	Permettre la création de nouveaux emplois par le développement de l'économie locale			☹	☹	☹	☺
	Développer les potentialités touristiques			☹	☺		
	Préserver les espaces affectés aux activités agricoles et aux boisements			☺			
Garantir une mobilité et un mode de vie durables	Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile						☺
	Œuvrer pour une optimisation des transports en commun						☺
	Rechercher un partage équilibré et sécurisé de l'espace public					☹	☺
	Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements	☹				☹	☺
	Équiper le territoire du « tout numérique »						☺

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.1 - Les incidences des orientations du PADD

ORIENTATIONS DU PADD		ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX					
Orientations	**Actions**	Gestion économe de l'espace	Prévention des risques naturels	Préservation de la biodiversité	Protection et mise en valeur du patrimoine paysager et bâti	Protection de la ressource en eau	Amélioration de la qualité de vie
Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire	Protéger et préserver les espaces, sites et paysages de grande qualité paysagère				☺		
	Maintenir et protéger les réservoirs de biodiversité et dessiner la trame verte et bleue de la commune			☺			
	Préserver la ressource en eau qui constitue la trame bleue de la commune			☺		☺	
	Préserver, voire réhabiliter ou créer les espaces agricoles, notamment les oliveraies			☺	☺		
	Conforter la gestion des réseaux d'eau potable et d'eau usée et renforcer la gestion de récupération des eaux pluviales, afin de prévenir les insuffisances et les risques de pollution					☺	
Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain	Réduire les limites urbaines, dans le respect de l'environnement	☺	☺	☺			
	Réduire la consommation foncière par habitant		☺	☺			☺
	Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine	☺			☺		

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence potentiellement négative	☹
Absence d'incidence	

Globalement, le projet communal prend bien en compte les enjeux environnementaux.

Néanmoins, les actions liées au développement des équipements, à la création de logements et de parkings nécessiteraient une meilleure prise en compte de :

- ***la gestion de la ressource en eau,***
- ***l'intégration paysagère.***

Concernant le développement du tourisme vert, le PADD n'indique pas les espaces qui seront affectés à cette activité, ni les modalités de gestion et d'encadrement.

Source : CEREG Territoires

2.2 - Les incidences notables prévisibles du zonage et du règlement et mesures associées

Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	**Incidences du PLU**	**Mesures**
Consommation des sols	☺ Pas de zones à urbaniser (AU) ☺ Extensions des constructions dans l'enveloppe urbaine existante ☺ Limitation de l'étalement urbain ☺ Réduction de l'aléa inondation et incendie de forêt ☺ Préservation de la biodiversité et des continuités écologiques ☹ Augmentation des pressions sur les ressources : eau, énergie...	La consommation des sols est réduite grâce à la densification de l'enveloppe urbaine.
Biodiversité et milieux naturels	☺ Fragmentation du territoire pas augmentée ☺ Maintien des continuités écologiques ☺ Préservation de la biodiversité ☹ Nuisances générées par l'activité de la carrière ☹ Perméabilité des clôtures pas assurée	Les préconisations relatives à la perméabilité des clôtures seront prises en compte dans le cadre de l'OAP « Trame Verte et Bleue ».
Risques naturels et technologiques	☺ Bonne prise en compte des zonages et prescriptions des PPR ☺ L'absence de zones à urbaniser (AU) limite fortement l'augmentation des aléas ☹ Augmentation des surfaces imperméabilisées et risque du ruissellement	Réduction du risque inondation par des dispositions du règlement : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres, maintien d'espaces de mobilité des cours d'eau Encouragement à la réalisation de travaux hydrauliques
Ressource en eau	☹ Augmentation du volume des eaux usées à traiter ☹ Augmentation des consommations des ressources en eau ☺ Réduction des déversements vers le milieu naturel ☺ Réduction des rejets directs et des infiltrations des eaux usées à proximité du cours d'eau ☺ Limitation de l'imperméabilisation des sols dans les secteurs concernés par un périmètre de protection rapprochée des sources ☹ Imperméabilisation des sols limitera l'infiltration des eaux de pluie engendrant un risque de saturation du réseau pluvial	Préconisations en matière de réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés au bon écoulement des eaux pluviales. Mise en place des techniques alternatives en assainissement pluvial (bassins, noues, fossés, tranchées drainantes...). Prescriptions du Schéma Directeur d'Assainissement qui obligent à la réalisation d'une étude de l'aptitude des sols à l'assainissement à la parcelle. Préconisations relatives à l'OAP « Trame verte et Bleue » sont des mesures de réduction des incidences sur la ressource en eau. Des projets d'extension du réseau d'assainissement collectif sur les secteurs de Borghéas supérieur, Châteauvieux et les Novaines sont en cours ou à l'étude.

Source : CEREG Territoires

2.2 - Les incidences notables prévisibles du zonage et du règlement et mesures associées

Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	**Incidences du PLU**	**Mesures**
Qualité de l'air **Ressource énergétique**	☺ Densification des bâtiments (efficacité énergétique des bâtiments et des transports) ☺ Cheminements doux 😐 Possibilité d'installer des dispositifs de production d'énergie renouvelable	La réglementation thermique en vigueur sera respectée
Ambiance sonore	☺ Réduction du trafic sur la RD21 grâce au projet de déviation de Borghéas ☺ Développement des déplacements doux ☹ Augmentation des déplacements motorisés liée à la croissance démographique	Incitation au recours des transports collectifs et développement des transports doux
Paysage et patrimoine bâti	☺ Préservation des typologies paysagères existantes ☺ Conservation du caractère traditionnel ☺ Intégration paysagère des franges de l'exploitation de la carrière ☺ Maintien de certains corridors écologiques par un zonage spécifique (éléments de paysage à préserver)	Dispositions du règlement limitent les impacts : emprise au sol des constructions limitée, pourcentages d'espaces libres, plantations. Prise en compte des sensibilités paysagères dans le cadre de l'OAP « Développement de sainte-Thècle » Préservation des grandes entités naturelles du territoire dans le cadre d'OAP « Trame Verte et Bleue »
Gestion des déchets	☹ Production de déchets supplémentaires	Projet d'une nouvelle déchetterie sur la commune de Contes

Niveau des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence neutre	😐
Incidence négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

2.3 - Les incidences sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et mesures associées

Sur le territoire communal de Peillon, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont élaborées :

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation sectorielle qui concerne l'aménagement et le renforcement de Sainte-Thècle comme pôle principal de la commune.

- Une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique sur la Trame Verte et Bleue, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Source : CEREG Territoires

2.3 - Les incidences sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et mesures associées

OAP sectorielle : Le développement de Sainte-Thècle		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures de réduction des impacts**
Continuités écologiques et biodiversité	😐 Perte d'espaces semi-naturels favorables à la faune et la flore ☺ Inscription d'un équilibre entre le bâti et végétal ☺ Préservation des espaces agricoles ☺ Protection de la ripisylve du ravin des Preisses	Dans le PADD : Maintenir une trame aérée et développer l'urbanisation en conservant des espaces de nature. Dans le zonage et règlement : 50 % minimum de la superficie de l'unité foncière doivent être maintenus en espaces de pleine terre ; règles de constructibilité plus fortes dans les secteurs les mieux desservis, à proximité des accès. Dans l'OAP : maintien des parcelles agricoles, préservation des boisements les plus significatifs par zonage spécifique « éléments de paysage à préserver ».
Qualité des eaux superficielles et souterraines	☹ Altération potentielle de la qualité des eaux des milieux récepteurs	Dans le PADD : / Dans le zonage et règlement : Secteurs UCs et UBs concernés par les périmètres de protection rapprochée des puits drainants de Châteauvieux et des sources de Sainte-Thècle ; occupations du sol conditionnées dans ces périmètres de protection. Dans l'OAP : Prendre en compte les recommandations des hydrogéologues pour la protection des sources de Sainte-Thècle et des puits drainants de Châteauvieux.
Risques	☹ Imperméabilisation des sols induisant une hausse des ruissellements 😐 Augmentation de l'aléa inondation en rive gauche du Paillon de l'Escarène et dans l'axe des ravins (des Preisses et de Brauschet) ☺ Préservation des coteaux et restanques de tout développement de l'urbanisation ☺ Protection contre les risques	Dans le PADD : / Dans le zonage et règlement : / Dans l'OAP : gestion du risque inondation par le maintien d'espaces de respiration et d'espaces agricoles entre le bâti et la rivière ; laisser l'axe des vallons libre de toute artificialisation avec un zonage spécifique « éléments de paysage à préserver »; maintenir les boisements.
AEP et Assainissement	☹ Augmentation des besoins en eau potable et des rejets ☺ Prise en compte de la protection des zones de captage pour l'approvisionnement en eau potable	Dans le PADD : / Dans le zonage et règlement : dispositions réglementaires de raccordement aux réseaux existants ; dispositif d'assainissement autonome individuel à la parcelle conformément à la réglementation en vigueur + étude de l'aptitude des sols à l'assainissement à la parcelle obligatoire. Dans l'OAP : /

Source : CEREG Territoires

2.3 - Les incidences sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et mesures associées

OAP sectorielle : Le développement de Sainte-Thècle		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures de réduction des impacts**
Nuisances : bruit / circulation **Énergie**	😐 Hausse localisée des trafics ☺ Développement des liaisons modes doux entre les équipements structurants du hameau	Dans le PADD : / Dans le zonage et règlement : / Dans l'OAP : Aires de stationnements en entrée de hameau et à proximité des transports en commun.
Perception et ambiance paysagère	😐 Modifications localisées des perceptions paysagères : au contact des versants et restanques ; de la RD 21 ☺ Prise en compte des sensibilités paysagères des différentes unités (coteaux, restanques, boisements) ☺ Préservation du caractère architectural du hameau historique de Sainte-Thècle	Dans le PADD : / Dans le zonage et règlement : règles spécifiques permettant de maintenir la morphologie du bâti ; zonage spécifique « éléments de paysage à préserver » ; implantation des bâtiments à une distance au moins égale à 12 mètres de l'axe de la RD 21. Dans l'OAP : Préservation des coteaux et des restanques de tout développement de l'urbanisation.

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence modérée	😐
Incidence négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

2.3 - Les incidences sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et mesures associées

OAP thématique : La Trame Verte et Bleue communale		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures d'intégration environnementales proposées**
Continuités écologiques et biodiversité	☺ Préservation des réservoirs biologiques et des corridors écologiques terrestres et aquatiques ☺ Préservation des espaces agricoles ☺ Protection de la ripisylve ☺ Limiter les coupures écologiques ☺ Préservation de la continuité des voies de déplacement pour la faune et la flore ☺ Favoriser la perméabilité du tissu urbain ☺ Favoriser la perméabilité des clôtures ☺ Mise en place d'une qualité écologique du bâti ☺ Restauration de la continuité piscicole du Paillon de l'Escarène et du ruisseau de la Launa ☺ Protection des poissons migrateurs du Paillon de l'Escarène et du ruisseau de la Launa	Interdire tout nouveau bâtiment (en dehors des installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à l'exploitation agricole et en dehors des extensions de bâtiments existants) dans les réservoirs de biodiversité. Soumettre à condition les constructions implantées au sein des continuités écologiques. Limiter au strict minimum l'emprise de la voirie. Laisser les couloirs de déplacements libres en avant des constructions et entre le bâti et en arrière des parcelles. Limiter l'emprise des constructions. Imposer des clôtures perméables. Prendre en compte le classement en Liste 1 du Paillon de L'Escarène et du ruisseau de la Launa qui implique l'impossibilité de construire tout nouvel obstacle à la continuité écologique, quel qu'en soit l'usage.
Qualité des eaux superficielles et souterraines	☺ Maintien du très bon état écologique des eaux	Le classement en liste 1 du Paillon de l'Escarène et du ruisseau de la Launa implique le renouvellement de la concession ou de l'autorisation des ouvrages existants qui est subordonné à des prescriptions permettant de maintenir le très bon état écologique des eaux.
Risques	☺ Protection contre le risque inondation 😐 Protection contre le risque mouvement de terrain ☺ Protection contre le risque feux de forêt ☺ Limitation de l'imperméabilisation des sols	Prendre en compte l'espace de mobilité des cours d'eau en imposant un recul de part et d'autre des rives des cours d'eau (à minima 5 mètres). Protéger ou restaurer des berges des cours d'eau et sa ripisylve. Maintenir le boisement sur les versants et le long des axes des ravins. Protéger et restaurer des oliveraies recolonisées par des résineux (les plus sensibles aux feux de forêt). Utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux pour les emprises de stationnement.
AEP et Assainissement	☺ Vigilance particulière pour limiter les impacts sur la fonctionnalité de la Trame Bleue.	Apporter une vigilance particulière à toute construction ou aménagement qui porterait atteinte à des éléments de la trame bleue.
Nuisances	😐 Lutter contre la pollution lumineuse	Orienter et régler les éclairages extérieurs publics et privés.

Source : CEREG Territoires

2.3 - Les incidences sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation et mesures associées

OAP thématique : La Trame Verte et Bleue communale		
Thèmes environnementaux	**Description des incidence potentielles**	**Mesures d'intégration environnementales proposées**
Perception et ambiance paysagère	☺ Préservation de la qualité paysagère des espaces urbanisés	Respecter les pourcentages minimaux d'espaces verts et en pleine terre définis dans le règlement pour la superficie de chaque unité foncière. Imposer des reculs enherbés entre les constructions. Réaliser des haies avec des essences locales et variées.

Type des incidences	
Incidence positive	☺
Incidence modérée	😐
Incidence négative	☹
Absence d'incidence	

Source : CEREG Territoires

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

2.4 - Les incidences sur les sites Natura 2000

Le projet de PLU de Peillon intersecte aucun site Natura 2000. Au plus prés, les limites communales se trouvent aux distances suivantes :

- 11 km du SIC Gorges de la Vésubie et du Var - Mont Vial et Mont Ferion
- 8,5 km du SIC Vallons obscurs de Nice et Saint-Blaise
- 1,5 km du SIC Corniches de la Riviéra
- 3 km du SIC Vallée du Careï - Collines de Castillon

Concernant le SIC Gorges de la Vésubie et du Var - Mont Vial et Mont Férion, **le PLU de Peillon n'engendre pas d'artificialisation de ces milieux naturels. Il n'a donc pas d'incidence notable pour le Circaète Jean le Blanc**, espèce ayant amené au classement en SIC de ce secteur.

Concernant le SIC Vallons obscurs de Nice et Saint-Blaise, **le projet de PLU de Peillon n'affecte en aucune manière cette zone Natura 2000 éloignée de plus de huit kilomètres et située sur un autre bassin versant.**

Concernant le SIC Corniches de la Riviéra, **les orientations d'urbanisme et d'aménagement inscrites au Plan Local d'Urbanisme de Peillon n'ont aucune incidence directe ou indirecte sur ce site Natura 2000.**

Concernant le SIC Vallée du Careï - Collines de Castillon, **de par son éloignement et des modalités de fonctionnement des milieux et des espèces ayant amenés à la désignation du site, le PLU de Peillon n'a pas d'incidence particulière sur ce site Natura 2000.**

Source : CEREG Territoires

La gestion économe de l'espace est assurée dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durables, en affichant clairement ces objectifs dans plusieurs orientations et par une volonté de mixité spatiale et fonctionnelle. Le PLU n'a pas de zones AU. La valorisation des dents creuses aura des incidences positives sur la limitation de l'étalement urbain. La progression des zones A engendrera des incidences sur la réduction de l'aléa incendie de forêt et inondation, et sur la préservation de la biodiversité par l'entretien de ces espaces en milieux ouverts et non constructibles. L'augmentation des zones N et le classement de certains espaces naturels, localisés dans les zones urbaines, en « éléments de paysage à préserver » participent à la préservation des continuités écologiques du territoire communal. Enfin dans les zones U, un coefficient d'emprise au sol relativement important répond à cet enjeu et fait écho aux ambitions du PADD.

Le projet de PLU prend également en compte **les risques naturels**, en inscrivant dans le PADD des mesures en termes de limitation d'imperméabilisation des sols, de ressource en eau, et de contention de l'urbanisation afin de réduire l'exposition aux risques inondations et incendies. Le zonage et le règlement respectent les consignes des Plans de Prévention des Risques Mouvements de Terrain et Inondation, et imposent de nombreuses règles en faveur de la limitation des risques inondations et incendies (espaces de pleine terre, respect des axes naturels d'écoulement, ...).

Les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés, permettant **la préservation de la biodiversité** sont respectés dans le zonage et répondent ainsi à l'orientation 3 du PADD « Préservation de la biodiversité en maintenant les équilibres entre espaces naturels, agricoles et aménagés ». Le PLU n'accroît pas le fractionnement du territoire dans la mesure où toutes les extensions envisagées sont dans l'enveloppe urbaine actuelle. De plus, le projet prend bien en compte les zones identifiées dans la Trame Verte et Bleue, pour lesquelles les dispositions de l'OAP Trame Verte et Bleue doivent être respectées dans chaque zone concernée par la TVB.

Le patrimoine paysager et bâti est protégé et mis en valeur à la fois par la préservation et la réhabilitation des espaces à dominante économique, des espaces publics, du village perché et son socle, des oliveraies et des espaces naturels, objectifs affichés dans le PADD et déclinés dans le règlement graphique et écrit.

La protection de la ressource en eau est assurée qualitativement par la limitation des rejets polluants dans le milieu naturel. Le PADD prévoit également de réaménager le seuil de Sainte-Thècle et de préserver le plateau de l'impluvium karstique et les champs d'expansion des crues des cours d'eau. Pour les habitations non reliées à un réseau d'assainissement, un système d'assainissement autonome individuel à la parcelle devra être installé, conformément à la réglementation en vigueur, après étude d'aptitude des sols à la parcelle. La réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés au bon écoulement des eaux pluviales est également inscrite dans le PADD. Ce dernier prévoit également des actions afin d'économiser l'usage d'eau potable.

Enfin, **la qualité du cadre de vie** passe notamment par une meilleure qualité de l'air, la sécurité, la limitation du bruit et le confort des habitations. De très nombreuses actions du PADD répondent à ces problématiques. Elles sont pour la plupart reprises dans le règlement, en facilitant notamment les déplacements à pieds ou en vélo pour favoriser les liaisons interquartiers (emplacements réservés aux modes doux le long des principaux axes), en permettant globalement l'installation de dispositifs d'énergie renouvelable et la réhabilitation thermique des logements, ou encore en préservant et restaurant les espaces naturels tout en permettant une gestion raisonnée de la forêt, nécessaire à l'approvisionnement en matière première biomasse.

Source : CEREG Territoires

Pour définir les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), la commune s'est appuyée sur :

- Des documents supra-communaux : Directive Territoriale d'Aménagement (DTA), Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT), Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) ... ;
- Des enjeux et objectifs mis en exergue par le diagnostic territorial et environnemental ;
- Des hypothèses de croissance retenues ;
- Des capacités d'accueil du territoire en termes de restructuration et de renouvellement urbain ;
- De la capacité des équipements existants et des projets de nouveaux équipements rendus nécessaires par la croissance urbaine.

Principes d'aménagement et objectifs communaux

- **Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux**

  La commune de Peillon fait le choix d'inscrire la protection et la valorisation du grand paysage, de l'environnement et du cadre de vie dans les orientations de son PADD.

  Le PADD opte pour une urbanisation cohérente, en continuité des pôles urbains existants. Dans les espaces paysagers sensibles, la commune privilégie le maintien d'une trame urbaine aérée composée d'un habitat pavillonnaire et d'espaces végétalisés. A contrario, dans les espaces bien desservis par les transports en commun, à proximité des équipements ou peu perceptibles, la commune prend le parti de définir des secteurs au sein desquels l'urbanisation sera plus dense, tout en respectant les grandeurs d'échelles existantes.

  Le patrimoine paysager, architectural, culturel et environnemental de la commune de Peillon qui constitue le grand cadre paysager et qui participe à l'identité communale, est protégé.

- **Favoriser une diversité démographique, en adaptant l'offre en logements**

  Le PADD vise à favoriser les évolutions urbaines dans les quartiers existants en permettant notamment aux habitants d'adapter leur logement à leurs besoins. Les besoins en logements pour maîtriser l'accroissement démographique sont de 7 logements par an, soit 82 logements sur la période 2013-2025 (durée de vie du PLU).

  Alors que sur les espaces paysagers sensibles, la commune fait le choix de limiter la densité des constructions, pour garder un cadre de vie hautement qualitatif, le projet de PADD définit des objectifs de restructuration et de développement urbain plus conséquents dans les secteurs urbains constitués tels que Sainte-Thècle, les Novaines ou Borghéas.

  Bénéficiant déjà de l'ensemble des équipements structurants, le hameau de Sainte-Thècle est définit comme le pôle urbain majeur à renforcer. Les choix urbains sont formalisés au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU.

- **Conforter le rôle économique et social communal**

  Les hameaux de Sainte-Thècle et de Borghéas ont la particularité de concentrer l'essentiel des services et équipements présents sur le territoire communal, à l'instar de certains équipements touristiques.

  Le recentrage du développement urbain dans les hameaux constitués, à proximité des équipements, vise à réduire la consommation d'espace, rapprocher les fonctions urbaines pour améliorer la qualité de vie et réduire les déplacements motorisés et la pollution atmosphérique et les nuisances qu'ils engendrent. Cela permet également de valoriser et de compléter l'offre existante, en lien avec les besoins identifiés.

  Le PADD veille néanmoins à proposer un aménagement et un développement

urbain suffisant pour satisfaire les besoins présents et futurs et limiter l'effet « ville-dortoir ».

Le diagnostic territorial a démontré l'importance du développement des entreprises de commerce, de service et d'industrie pour appuyer le développement local. La pérennité de ces secteurs d'activités est un enjeu majeur du PADD.
Le PADD exprime par ailleurs la volonté communale de dynamiser et de pérenniser les activités touristiques. Il s'agit de prendre en compte les demandes sociétales actuelles, qui se traduisent notamment par une augmentation des demandes de loisirs, de séjours et de tourisme dans un « cadre vert ».

Enfin, l'activité agricole est source de nombreux bénéfices pour le territoire. Dans la perspective de développer durablement l'activité agricole, le PADD identifie la nécessité de valoriser les espaces et les activités agricoles.

- **Garantir une mobilité et un mode de vie durables**

Le réseau viaire se limite essentiellement à la RD 21 qui traverse la commune de Peillon et permet de relier les différents hameaux. Se pose fréquemment le problème du transit des poids-lourds sur cet axe et la sécurisation pour l'ensemble des usagers de la route.

Les orientations communales s'engagent à la mise à niveau de la voirie, à la requalification et à la mise en sécurité des entrées de ville pour répondre aux besoins, tout en étant vigilant à ne pas accentuer l'étalement urbain. Il s'agit également de prendre en compte des enjeux de déplacement à une échelle plus large, communautaire et départementale.

Pour remédier au mono-usage de la voiture individuelle, la commune fait le choix d'offrir une place plus importante aux modes alternatifs et une meilleure sécurité des modes doux.

- **Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire**

La commune fait le choix d'inscrire la protection et la valorisation du grand paysage, de l'environnement et du cadre de vie dans les orientations de son PADD. Il s'agit ici des espaces à dominante naturelle ayant un impact à l'échelle du grand paysage ou ayant un intérêt environnemental.

La « Trame Verte » apparaît sous différentes formes : grands espaces naturels, espaces végétalisés, boisés, à l'interface de l'urbanisation ou encore milieux ouverts ou éléments plus ponctuels au sein de l'enveloppe urbaine. Elle participe à la qualité de vie et apporte une réponse aux enjeux environnementaux. Les continuités naturelles entre ces grandes entités sont maintenues et des corridors écologiques sont créés.

La préservation de la ressource en eau est également un choix important pour la commune de Peillon. La commune exprime sa volonté de tenir compte, dans l'aménagement de son territoire, des périmètres de protection des captages d'alimentation en eau potable et du niveau d'équipement en réseaux d'assainissement et d'eau potable existants ou projetés. La préservation de l'ensemble des zones naturelles et boisées et de l'axe des vallons assure également la sauvegarde de cette ressource.

- **Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Le territoire de Peillon est amené à se développer tant en termes économique que démographique : ce développement sera cependant maîtrisé au regard des réalités locales.

Les projections mentionnées – croissance démographique établie à + 1 % en moyenne par an – sont en cohérence avec le scénario de croissance ralentie prévue par le SCoT du Pays des Paillons et la réalité du territoire.

4 - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS / PLU

S'appuyant sur l'analyse conjointe des tendances socio-démograhiques et des capacités d'accueil exposées dans le diagnostic territorial, la commune fait le choix d'une croissance maîtrisée ralentie, cohérente avec ses potentialités foncières. L'objectif exprimé dans cette orientation du PADD est de mettre un terme au mitage de l'espace naturel et agricole et de re-fixer les limites de la ville, tout en répondant aux futurs besoins.

En visant à lutter contre l'étalement urbain, la commune se fixe l'objectif de développer son territoire dans les limites urbaines actuelles de son POS, sans consommer d'espaces naturels ou agricoles supplémentaires. Elle se fixe même un second objectif ambitieux qui est de réduire l'emprise urbaine de moitié.

Pour ce faire, plusieurs actions sont nécessaires, et notamment une réduction de l'emprise minéralisée et un développement de la ville sur la ville. Il s'agit donc de privilégier de nouvelles formes urbaines, plus compactes, et cohérentes avec les principes du développement durable.

Délimitation des zones et dispositions réglementaires

> Les zones urbaines

Le zonage et les dispositions réglementaires des zones urbaines traduisent la diversité des caractéristiques morphologiques et urbaines de la commune de Peillon :

- Le caractère traditionnel et la qualité architecturale de Peillon-Village **(zone UAa)** et des hameaux historiques **(zone UAb)**.
- Le développement plus dense des secteurs en continuité de certains hameaux, concourant à une cohérence architecturale entre les nouvelles constructions et le bâti existant **(zone UB).**
- Le développement moyennement dense des secteurs urbains **(zone UC)**.
- Les caractéristiques de secteurs pavillonnaires **(zone UD)**, qui nécessitent un équilibre minéral / végétal.
- La vocation économique et artisanale **(zone UE)**.
- Les activités touristiques **(zone UT)**.

Le règlement des zones urbaines permet de répondre aux objectifs du PADD : accueil de nouvelles populations, maintien des équilibres minéralisés et végétalisés dans les espaces à haute valeur paysagère, garantie d'un cadre de vie durable, urbanisation et densification des pôles existants ainsi que des secteurs les moins sensibles en termes paysager et environnemental...
Il s'agit aussi de diversifier les fonctions urbaines et sociales tout en mettant en oeuvre une urbanisation à une échelle humaine.

> Les zones agricoles

Les zones agricoles concernent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres. L'activité agricole assure plusieurs fonctions à l'échelle du territoire communal : fonction économique, paysagère, biologique et de gestion des risques. Il s'agit donc de préserver ces espaces de toute urbanisation et de les valoriser.

Ces zones sont classées en zone A. Le règlement s'y référant pérennisera dans leur globalité ces secteurs en autorisant uniquement les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Deux secteurs spécifiques, plus restrictifs – secteurs Ap – sont définis à proximité de Peillon-Village pour en assurer la qualité paysagère.

> Les zones naturelles

Les zones naturelles désignent les espaces naturels de la commune de Peillon. Il s'agit d'espaces dotés d'une forte valeur paysagère et environnementale.
Les dispositions réglementaires et le zonage permettent de préserver l'intégralité de ces espaces. Ces zones sont inconstructibles.

Des zones naturelles spécifiques ont également été créées afin de répondre à des équipements communaux (Nc pour le cimetière, Ng pour la carrière, Nl pour le centre équestre).