

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES – PADD –



Commune de PEILLON - Alpes-Maritimes

ES. urbanisme  
architecture  
PACE

2 rue Alberti  
06000 NICE

Janvier 2018



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

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

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

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables exprime la vision de la commune à l'horizon 2025.

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



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

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

- **Assurer un développement et un aménagement du territoire harmonieux**  
→ *Thématiques de l'aménagement, de l'urbanisme et du paysage*
- **Favoriser une diversité démographique, en adaptant l'offre en logements**  
→ *Thématiques de l'aménagement, de l'habitat et de l'énergie*
- **Conforter le rôle économique et social communal**  
→ *Thématiques d'équipement, de développement économique et les loisirs, d'équipement commercial et de protection des espaces agricoles et forestiers*
- **Garantir une mobilité et un mode de vie durables**  
→ *Thématiques de l'aménagement, de transports et de déplacements et de développement des communications numériques*
- **Assurer une gestion dynamique du patrimoine naturel et des risques, dans le respect des équilibres du territoire**  
→ *Thématiques de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques et de paysage*
- **Fixer des objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**



## ORIENTATION N°1

*ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ET UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE HARMONIEUX*

# 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.
- **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...**
- **Requalifier et mettre en valeur les « entrées de village » :**
  - Poursuivre le réaménagement des abords de la RD 21, principalement au niveau de Borhéas – *aménagement piéton, traitement paysager, panneau informatif...*

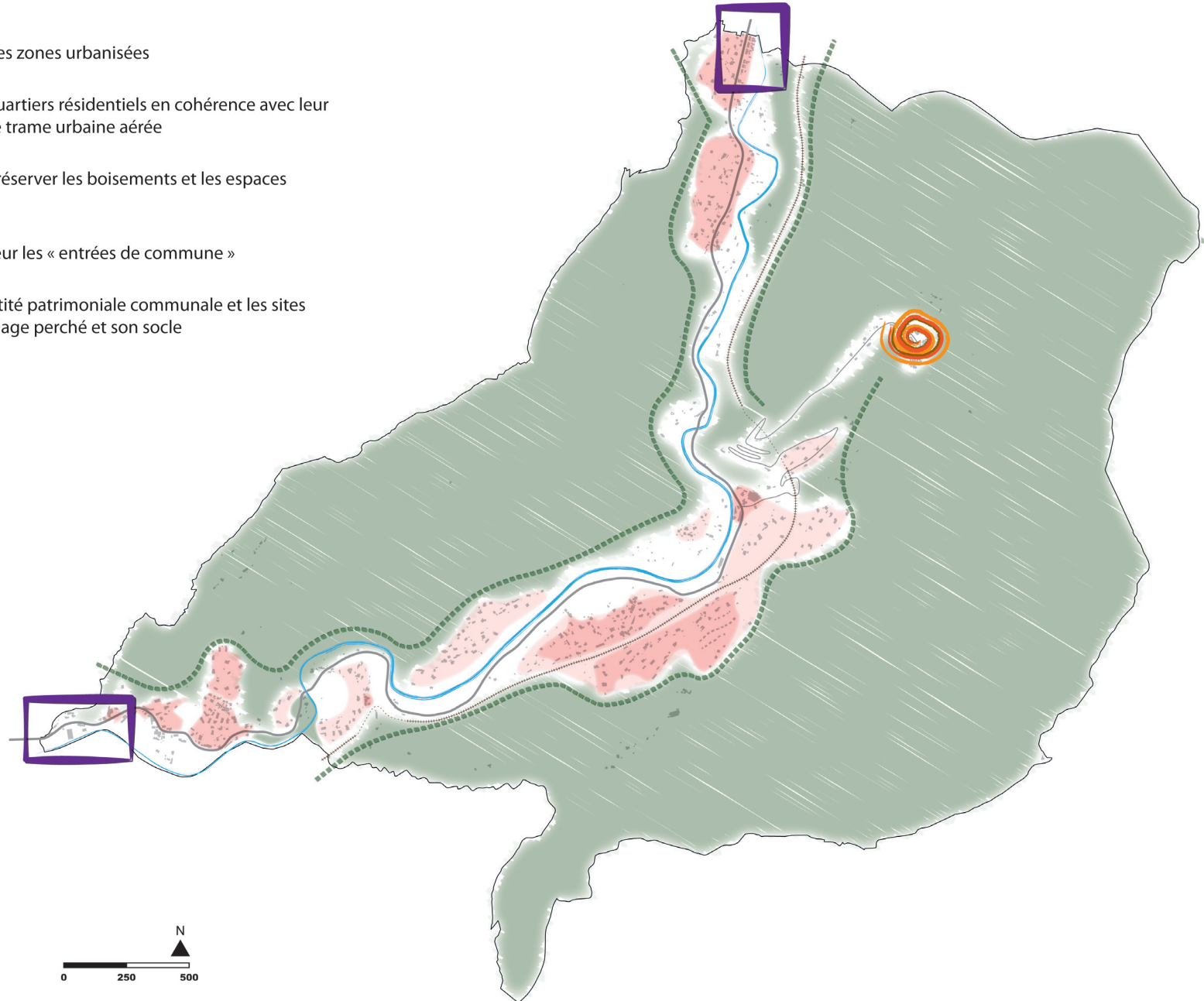
# ORIENTATION N°1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ET UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE HARMONIEUX



- 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.*
- **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, ...).*
- **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.

# ORIENTATION N°1 : ASSURER UN DÉVELOPPEMENT ET UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE HARMONIEUX

-  Optimiser la densification des zones urbanisées
-  Prévoir une évolution des quartiers résidentiels en cohérence avec leur niveau d'équipement et une trame urbaine aérée
-  Contenir l'urbanisation et préserver les boisements et les espaces remarquables
-  Requalifier et mettre en valeur les « entrées de commune »
-  Protéger et préserver l'identité patrimoniale communale et les sites remarquables, comme le village perché et son socle





## ORIENTATION N°2

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

## 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...).
- **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...).*
- **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.*
- **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.

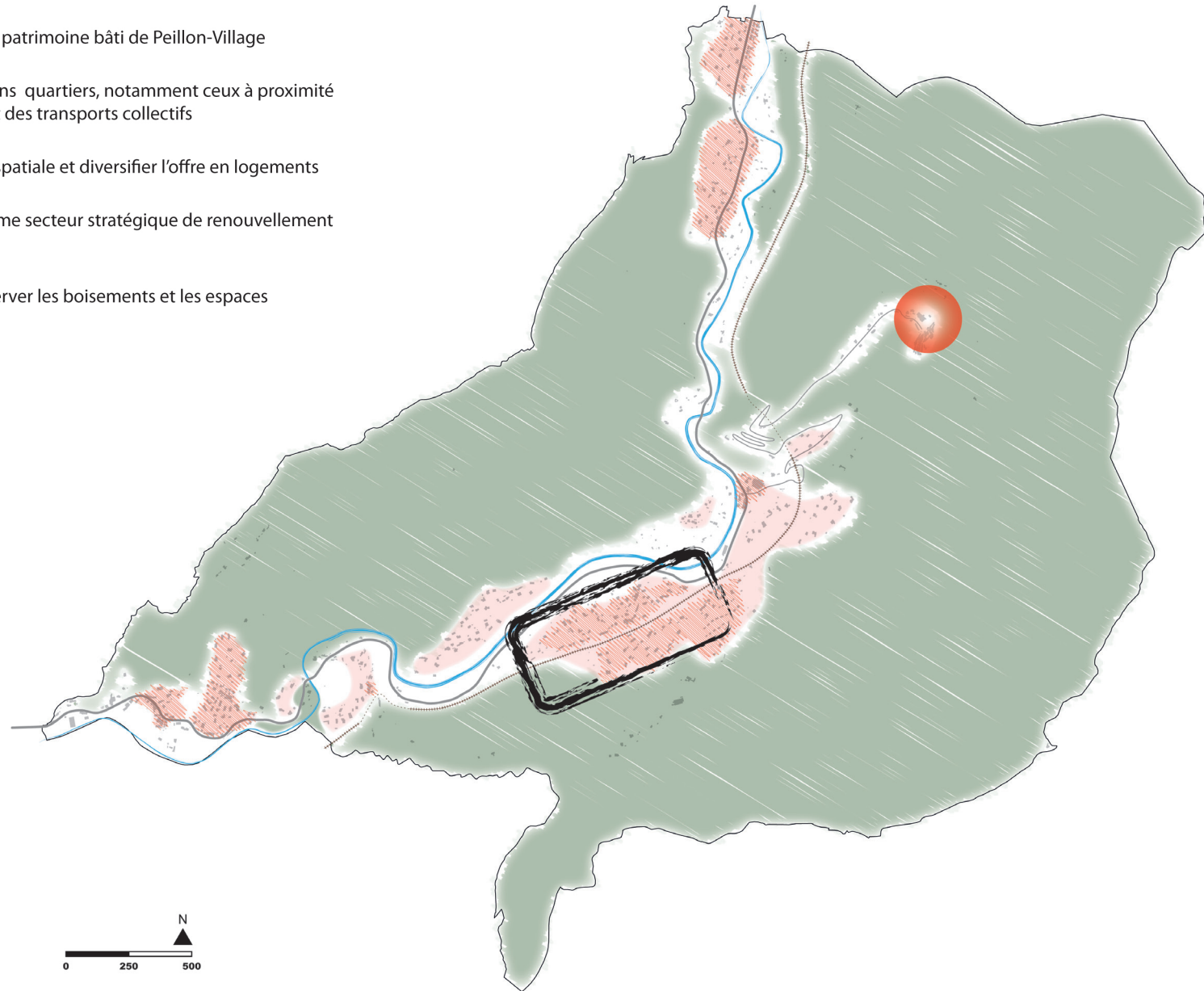
## ORIENTATION N°2 : FAVORISER UNE DIVERSITÉ DÉMOGRAPHIQUE, EN ADAPTANT L'OFFRE EN LOGEMENTS



- **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).*

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

-  Encourager la réhabilitation du patrimoine bâti de Peillon-Village
-  Renforcer la centralité de certains quartiers, notamment ceux à proximité des axes de communications et des transports collectifs
-  Favoriser une mixité sociale et spatiale et diversifier l'offre en logements
-  Développer Sainte-Thècle comme secteur stratégique de renouvellement urbain
-  Contenir l'urbanisation et préserver les boisements et les espaces remarquables





## ORIENTATION N°3

*CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAL*

## 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.
- **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.
- **Requalifier et restructurer les espaces à dominante économique**, notamment en entrée de ville à Borghéas.
- **Permettre la création de nouveaux emplois par le développement de l'économie locale** – *commerces et services de proximité, activités touristiques, sportives...*
- **Développer les potentialités touristiques de la commune :**
  - Conforter et qualifier l'offre hôtelière et de structures d'accueil (chambres d'hôtes, gîtes, camping...).

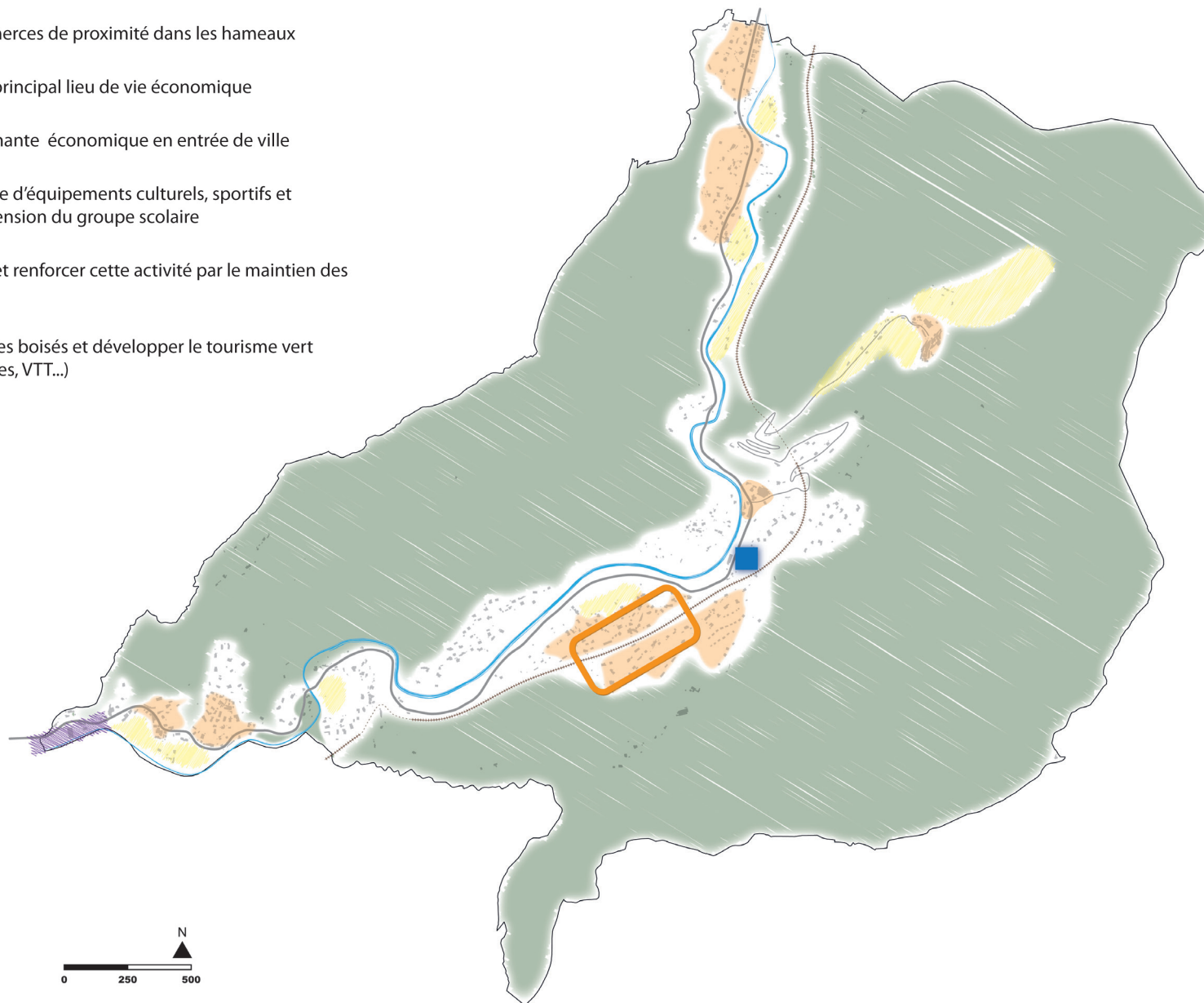
## ORIENTATION N°3 : CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAL



- Participer au développement du tourisme vert – *sentiers de randonnée, de VTT ou équestre, escalade...* – et pérenniser les sports de nature *dans le cadre notamment du Plan Départemental des Espaces, Sites et Itinéraires (PDESI).*
- **Préserver les espaces affectés aux activités agricoles et aux boisements :**
  - Maintenir et renforcer l'activité agricole, notamment les terres dédiées 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.

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

-  Faciliter l'implantation de commerces de proximité dans les hameaux
-  Affirmer Sainte-Thècle comme principal lieu de vie économique
-  Réorganiser les espaces à dominante économique en entrée de ville
-  Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements culturels, sportifs et scolaires, avec notamment l'extension du groupe scolaire
-  Préserver les espaces agricoles et renforcer cette activité par le maintien des exploitations
-  Entretien et restaurer les espaces boisés et développer le tourisme vert (randonnées pédestres, équestres, VTT...)





## ORIENTATION N°4

*GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES*

## 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.*
- **Œuvrer pour une optimisation des transports en commun (autocar, train) – poursuivre l'amélioration des amplitudes horaires et des fréquences de passage.**
- **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* – et promouvoir la pratique du covoiturage.
  - Favoriser le franchissement du Paillon – par la création d'un accès entre Borghéas et le lycée Gosciny à Drap et la requalification des ponts des Mazuès et des Prés.
- **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.

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



- 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...
- **Équiper le territoire du « tout numérique » :**
- Participer à la mise en oeuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Directeur Départemental d'Aménagement Numérique des Alpes-Maritimes (SDDAN 06) – *desservir en très haut débit les zones d'activités et les bâtiments publics, permettre le développement du dégroupage, favoriser la montée en débit de l'ensemble des foyers...*
  - Promouvoir le télétravail.

## 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 »





## ORIENTATION N°5

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

## 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.**
- **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.
- **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-Thèle...*
  - 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.

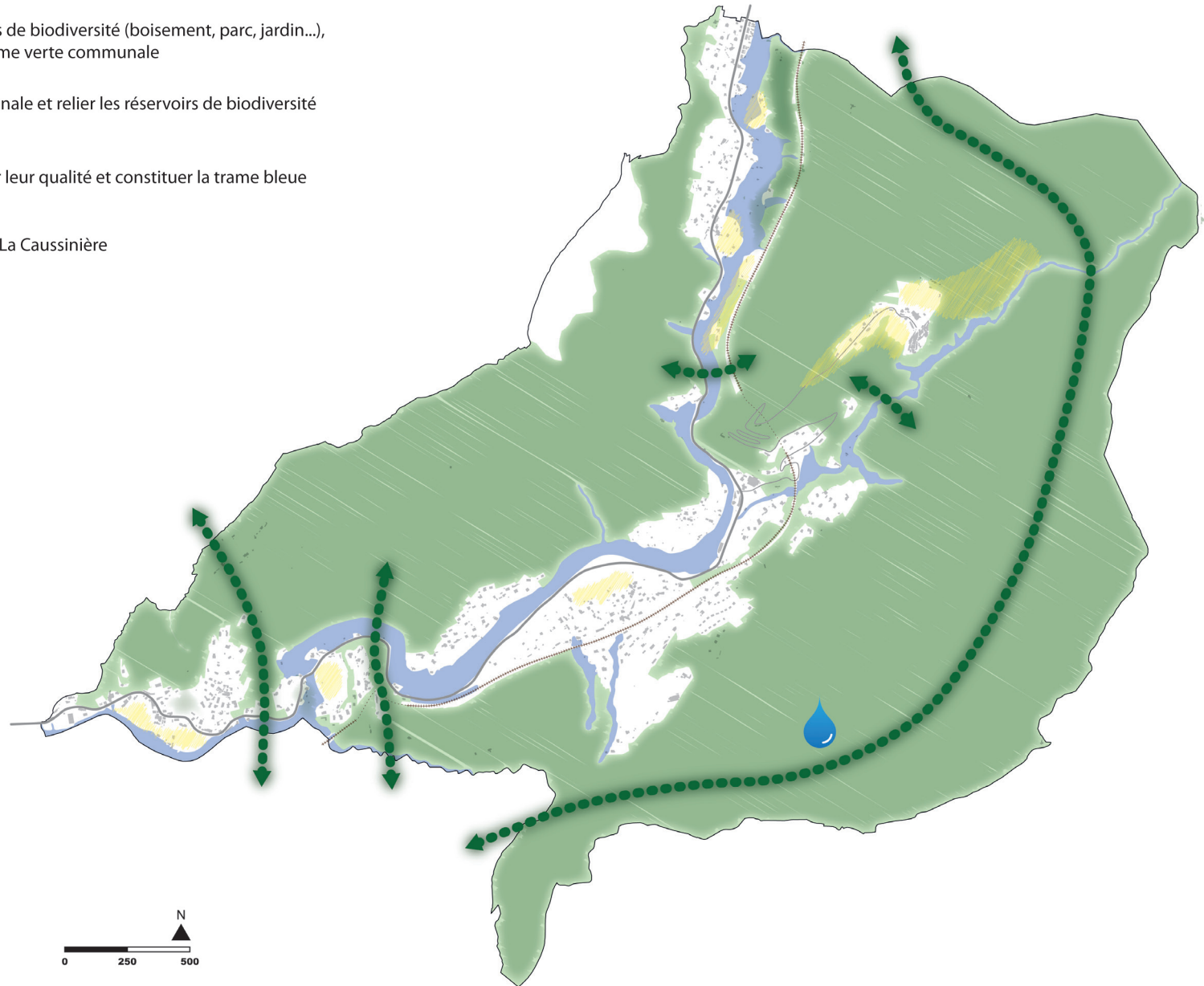
## ORIENTATION N°5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE



- Économiser l'eau potable en sensibilisant le public sur les économies et les techniques à mettre en place.
- **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.

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

-  Protéger et préserver les réservoirs de biodiversité (boisement, parc, jardin...), participant à la définition de la trame verte communale
-  Développer la trame verte communale et relier les réservoirs de biodiversité entre eux
-  Protéger les cours d'eau, maintenir leur qualité et constituer la trame bleue communale
-  Préserver l'impluvium de La Lare - La Caussinière
-  Préserver les espaces agricoles





## ORIENTATION N°6

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

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



### Constats

Depuis l'approbation du POS en 1997, l'urbanisation a très peu évoluée et s'est développée principalement au niveau des hameaux : en moyenne, les espaces artificialisés ont progressé de 0,1 hectare par an.

Aujourd'hui, près de 85 % du territoire communal est « naturel » (forêts, espaces ouverts, espaces agricoles, etc) ; les zones artificialisées représentent 15 % (environ 110 hectares).

Aujourd'hui cependant, le POS ne correspond plus aux besoins communaux, au contexte législatif et au territoire :

- **Les capacités d'urbanisation offertes par le POS ne sont pas suffisantes pour accueillir la population nouvelle** – *seulement 59 unités supplémentaires pourraient être créées avec les dispositions en vigueur du POS* –.
- **Le modèle urbain développé n'est pas compatible avec une gestion économe du territoire** – le système urbain développé par le POS nécessite environ 620 m<sup>2</sup> d'espaces minéralisés par habitant.
- **Les nouvelles dispositions offertes par la loi ALUR ne sont pas cohérentes avec la préservation de l'environnement, du paysage et du cadre de vie.**
- **La commune est un territoire fortement contraint** – loi Montagne qui impose une urbanisation en continuité, risques naturels qui « gèlent » la constructibilité des terrains les plus impactés, etc –.

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



### Besoins

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

Dans une logique de territoire élargi et dans le respect des objectifs du SCoT, le scénario d'évolution de la croissance démographique s'établit selon une tendance à la baisse : les perspectives d'évolution de la **croissance démographique sont établies à + 1 % en moyenne par an** à l'horizon du PLU.

Ainsi, **à l'horizon 2025**, la commune devrait compter **1 638 habitants**, ce qui conduirait à **15 habitants supplémentaires par an** et la création d'environ **6 résidences principales par an**.

Cette nouvelle population induira également des **besoins en équipements supplémentaires** : environ 120 places de stationnement (à raison d'1,5 véhicules par ménage ; un ménage étant composé de 2,4 personnes) ou encore 15 élèves scolarisés en maternelle et primaire, etc.

Par ailleurs, ce scénario de croissance détermine et projette la consommation d'espaces nécessaires au développement de la commune. Dans l'hypothèse qu'aucun changement profond des modes d'occupation ne soit engagé et au regard du système tendanciel passé, le développement urbain (logements, équipements, stationnement, espaces minéralisés, etc) nécessiterait environ 12 hectares supplémentaires à l'horizon 2025 pour répondre à l'accroissement de la population.

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



### Objectifs

Au regard du développement urbain existant et de l'estimation des besoins à l'horizon 2025, le PLU fixe alors les objectifs suivants :

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

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

→ Ainsi, par une protection forte sur tous les espaces naturels remarquables, par une gestion territoriale des risques naturels, par le maintien d'espaces de nature..., **aucun espace naturel et agricole du POS ne sera ouvert à l'urbanisation dans le PLU.**

De plus, le PLU se fixe une ambition plus forte ; celle de **réduire l'enveloppe urbaine pratiquement de moitié**. Les 12 % d'espaces urbains et péri-urbains au POS (zones U et NB) sont réduits à 6 % au PLU.

#### □ 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.

→ Ainsi, le développement urbain proposé dans le PLU devra permettre

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





d'atteindre une consommation foncière réduite d'environ 30 %, soit un objectif de consommation de 450 m<sup>2</sup> d'espaces minéralisés par habitant en moyenne.

- **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 ».
- Ainsi, pour répondre aux besoins identifiés en logements et en stationnements à l'horizon 2025, à l'extension du groupe scolaire et aux objectifs de réduction de la consommation foncière, le PLU devra **dégager environ 6 hectares d'espaces non bâtis dans la nouvelle enveloppe urbaine.**
- **Les zones urbaines les plus denses devront être majoritaires** et permettre de générer 80 % des nouveaux logements.


# 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 grands espaces naturels ainsi que les continuités écologiques et favoriser leur connexion


 Fixer de nouvelles limites à l'enveloppe urbaine

## Réduire la consommation foncière et les espaces minéralisés

 Dessiner l'enveloppe urbaine du PLU, en cohérence avec les atouts et contraintes du territoire et les objectifs communaux et supra-communaux

## Développer la ville sur la ville et répondre aux besoins identifiés

 Favoriser le développement urbain et la densité dans les hameaux constitués pour créer de nouveaux logements

 Offrir la possibilité d'utiliser les unités foncières non bâties disponibles au sein de l'enveloppe urbaine - dents creuses

