

# ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION



Commune de PEILLON - Alpes-Maritimes

ES. urbanisme  
architecture  
PACE

2 rue Alberti  
06000 NICE

Avril 2018

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>3</b>
<b>– OAP THÉMATIQUE – .....</b>	<b>6</b>
<b>1 - La Trame Verte et Bleue communale .....</b>	<b>7</b>
Contexte communal.....	7
Objectifs et principes d'aménagement .....	9
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés.....	13
<b>– OAP SECTORIELLE – .....</b>	<b>14</b>
<b>2 - Le développement de Sainte-Thècle .....</b>	<b>15</b>
Localisation, composition, desserte et environnement.....	15
Objectifs et principes d'aménagement .....	16
Objectifs et principes d'aménagement cartographiés.....	18

Les articles L.151-1 et L.151-2 du Code de l'Urbanisme stipulent que « le PLU respecte les principes énoncés aux articles L.101-1 à L.101-3 ». Il « comprend un rapport de présentation, un projet d'aménagement et de développement durables, des orientations d'aménagement et de programmation, un règlement et des annexes. [...] Chacun de ces éléments peut comprendre un ou plusieurs documents graphiques. ».

Les articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme précisent également 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 ville 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. »

### **Portée réglementaire et représentation des orientations d'aménagement par secteurs**

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.

### **Temporalité et phasage des opérations d'aménagement**

Les diverses opérations d'aménagement se réaliseront à plus ou moins long terme, certaines en plusieurs phases, en fonction des initiatives publiques ou privées, de l'avancement de la maîtrise foncière et des études opérationnelles. La présentation des orientations d'aménagement et de programmation par secteurs ne précise donc pas d'échéance de réalisation. Parfois, une partie seulement du projet indiqué sur les schémas d'orientations pourra se réaliser à court ou moyen terme. La représentation de l'ensemble du secteur de projet est cependant importante car elle donne une vision globale de l'aménagement envisagé à plus longue échéance, permettant ainsi de mieux comprendre la cohérence du projet d'ensemble.

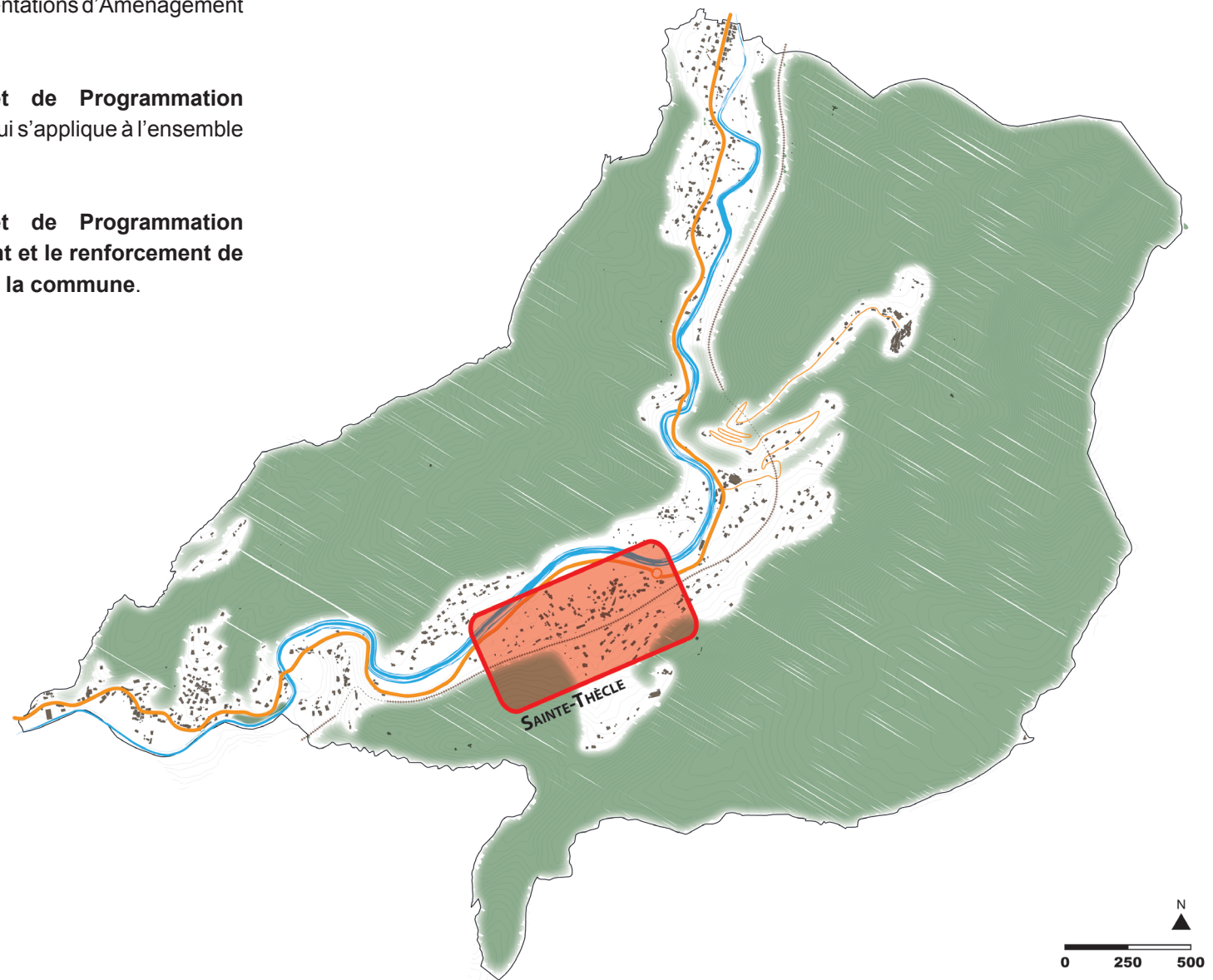
Les orientations d'aménagement et de programmation inscrites dans ce document, prises en application des articles L.151-6 et L.151-7 du Code de l'Urbanisme, s'appuient sur les éléments de diagnostic et sont en cohérence avec les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Deux types d'Orientations d'Aménagement et de Programmation se distinguent :

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques** qui ont pour vocation de fixer des orientations sur n'importe quelle thématique du Plan Local d'Urbanisme et qui peuvent porter sur l'ensemble du territoire communal. Elles permettent notamment de décliner les objectifs fixés dans des documents plus généraux.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles**, qui permettent de définir des objectifs sur un secteur visé (densité, mixité, desserte, qualité...) et les principes de l'organisation urbaine qui en découlent. Elles permettent que les futurs projets opérationnels s'inscrivent bien dans la cohérence d'ensemble du territoire.

Sur le territoire communal de Peillon, deux Orientations d'Aménagement et de Programmation sont élaborées :

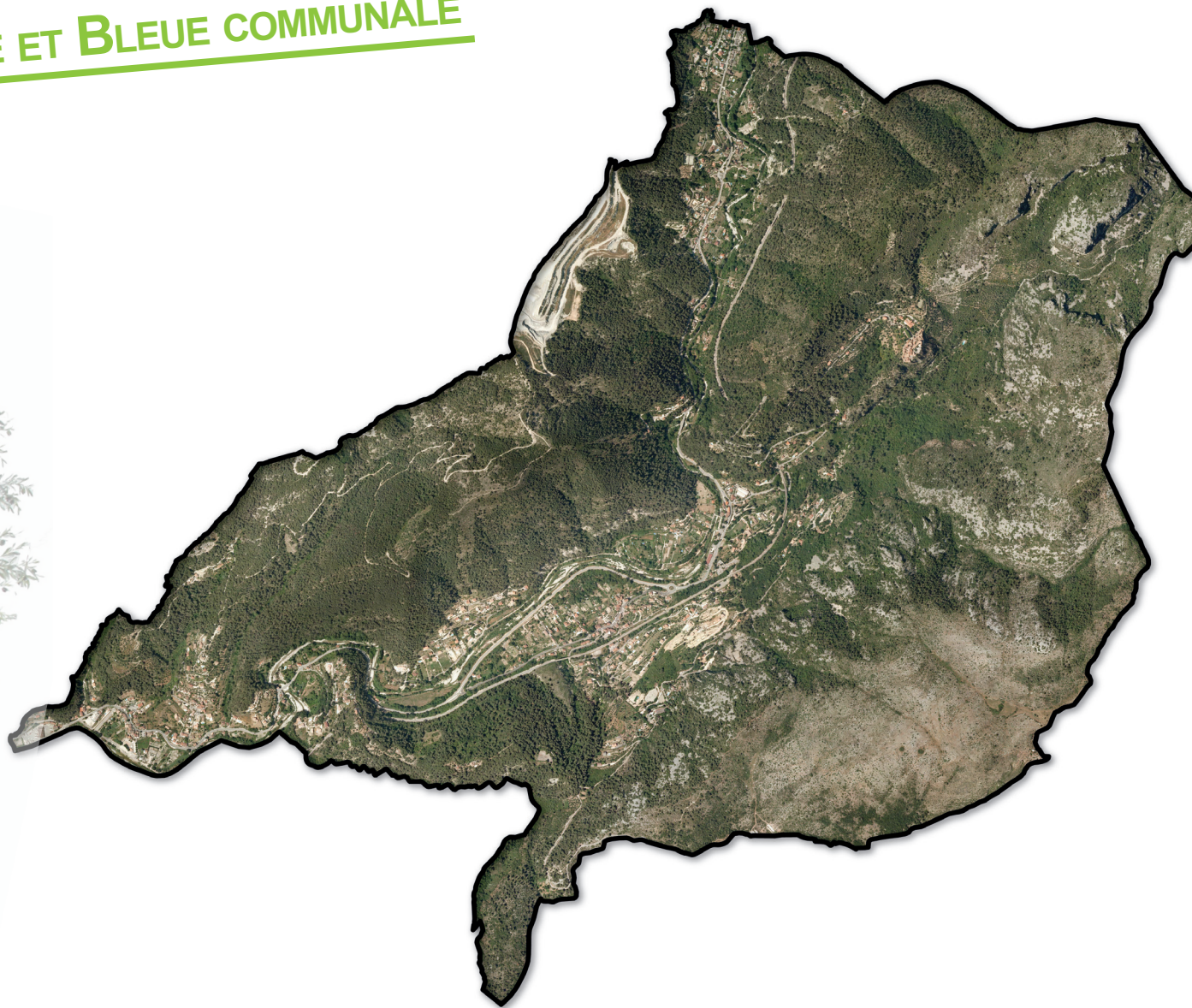
- Une **Orientations d'Aménagement et de Programmation thématique sur la trame verte et bleue**, qui s'applique à l'ensemble du territoire communal.
- Une **Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielle** qui concerne l'aménagement et le renforcement de Sainte-Thècle comme pôle principal de la commune.



1

– OAP THÉMATIQUE –

LA TRAME VERTE ET BLEUE COMMUNALE



La Trame Verte et Bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques. Les continuités écologiques constituant la Trame Verte et Bleue comprennent des réservoirs de biodiversité (espaces dans lesquels la biodiversité est la plus riche) et des corridors écologiques (connexions entre les réservoirs de biodiversité).

La Trame Verte et Bleue constitue un élément structurant du projet urbain et répond aux enjeux de préservation de la biodiversité, des paysages, de la nature en ville et des continuités écologiques. Elle participe à un aménagement équilibré du territoire.

Les éléments constitutifs de cette trame sont décrits et analysés dans le diagnostic territorial du Plan Local d'Urbanisme.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation identifie et décline les axes de la Trame Verte et Bleue communale :

- Conforter les réservoirs de biodiversités identifiés ;
- Conforter les corridors écologiques pour une mise en réseau des espaces.

Ces objectifs sont traduits par plusieurs actions qui visent la préservation ou la remise en état des continuités. Ces actions précisent les modalités d'aménagement et de gestion des zones urbaines concernées par la Trame Verte et Bleue.

### LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ

**Les réservoirs de biodiversité terrestres** correspondent aux espaces où la biodiversité est la plus riche et la mieux représentée. Ces espaces sont connus et identifiés au travers des différents zonages réglementaires qui existent sur la commune.

Sur la commune de Peillon, les réservoirs de biodiversité terrestres correspondent aux boisements, qui pour l'essentiel sont identifiés comme Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) :

- ZNIEFF de type I « Plateau Tercier - La Lare - Cime du Rastel » (n°06-100-108)  
Cette zone concerne l'Est du territoire, où les différentes collines (le Baus Roux et le Galambert, Pointe de Lourquière, Cime de la Caussinière, Plateau de la Lare) se présentent sous la forme d'un plateau sommital et de versants plus ou moins abrupts selon la nature du substrat.  
Dans cette ZNIEFF, cinq espèces végétales déterminantes, une espèce végétale patrimoniale et deux espèces animales patrimoniales seront à protéger en priorité. Ces espèces sont identifiées dans le diagnostic territorial.
- ZNIEFF de type II « Forêt de Blausasc » (n°06-119-100)  
L'Ouest de la commune de Peillon est inclus dans l'extrémité Est de cette zone. Elle concerne le massif de la forêt de Blausasc qui déborde sur le territoire communal, avec le vallon et le Mont du Brausch.  
Aucune espèce animale déterminante n'est référencée sur la commune. Néanmoins, deux rapaces diurnes nicheurs protégés ont été recensés récemment dans cette zone.
- Les boisements en continuité de ces deux ZNIEFF sont également identifiés en tant que réservoirs de biodiversité. Il s'agit principalement :
  - des forêts de conifères dans le secteur de la Pinéa jusqu'à Sainte-Thècle,

- des forêts mélangées (feuillus et conifères) qui occupent la Colle de la Madone et ses versants entaillés de nombreux ravins.

- La végétation rivulaire (ripisylve) sous la forme de lambeaux épars le long du Paillon de l'Escarène où domine le saule blanc, 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.

**Les réservoirs de biodiversité aquatiques** correspondent à la rivière « Le Paillon » et au ruisseau « La Launa », classés en « Liste 1 » (classement au titre du L.214-17-1 du Code de l'Environnement) ainsi qu'aux petits vallons affluents. Le classement en Liste 1 détermine les cours d'eau où les enjeux écologiques sont tels qu'aucun nouvel obstacle à la continuité écologique ne peut être construit et ceux sur lesquels la restauration de la continuité va porter en priorité.

### LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES

**Les corridors écologiques** sont les couloirs de déplacements empruntés par les espèces. Ils sont constitués par les différents milieux naturels et semi-naturels de la commune :

- Les milieux aquatiques et leurs espaces de mobilité liés à la dynamique naturelle des cours d'eau (méandrage, crue, inondations...),
- Les milieux naturels en continuité des grands réservoirs de biodiversité et en limite de zones urbaines,
- Les espaces agricoles (oliveraies, friches qui participent à la trame verte en tant que zones relais pour le déplacement des espèces),
- Certaines zones d'urbanisation diffuse suffisamment lâches.

Ces différents milieux permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux et ainsi d'assurer une continuité écologique sur le territoire communal.

## Objectifs et principes d'aménagement

Les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques de la trame verte et bleue communale sont localisés sur la carte ci-après. Dans ces zones, les orientations et prescriptions suivantes sont proposées afin d'assurer la continuité écologique sur le territoire.

ORIENTATIONS	PRESCRIPTIONS POUR LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ	PRESCRIPTIONS POUR LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES
<p><u>Occupation du sol</u></p> <p><b>Maintenir et préserver les espaces</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Interdire tout nouveau bâtiment. Les extensions des bâtiments existants sont toutefois autorisées, ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.</li> <li>• Imposer la restitution d'une continuité écologique interrompue par une construction : <i>des bandes enherbées entre les constructions seront maintenues afin de garantir le fonctionnement des corridors écologiques.</i></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Soumettre à condition les constructions implantées au sein des continuités écologiques : <i>recul par rapport aux lisières, aux cours d'eau, garantir de la libre circulation de la grande faune, végétalisation des toitures plates, connexion douce arborée...</i></li> <li>• Imposer la restitution d'une continuité écologique interrompue par une construction : <i>des bandes enherbées entre les constructions seront maintenues afin de garantir le fonctionnement des corridors écologiques.</i></li> </ul>
<p><u>Accès et voirie</u></p> <p><b>Limiter l'imperméabilisation des sols et les coupures écologiques</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter au strict minimum l'emprise de la voirie.</li> <li>• Inciter à la reconstitution de la trame verte et bleue coupée par des voies d'accès : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les voies d'accès, y compris celles liées à la sécurité publique, défense incendie par exemple, doivent prévoir des dispositifs nécessaires au maintien de la continuité écologique et à cet effet, être bordées de part et d'autre de fossés enherbés, intégrant des buses qui permettent à la faune de traverser (buse rectangulaire ou circulaire, diamètre de 30 à 50 cm).</li> <li>- Les murs bordant la route ne devront pas être uniformément lisses mais présenter de nombreuses aspérités.</li> </ul> </li> </ul>	
<p><u>Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</u></p> <p><b>Préserver la continuité des voies de déplacements pour la faune et la flore</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laisser les couloirs de déplacements libres en avant des constructions : reculs aménagés et plantés en front de rue. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Dans les reculs induits, peuvent être autorisés, en dehors des espaces identifiés au titre de la trame verte et bleue, une piscine ou un court de tennis à condition que le niveau de ces équipements ne dépasse pas le niveau du terrain naturel et qu'une bande de jardin aménagé de 3 mètres de largeur minimum les séparent de la voie.</li> </ul> </li> </ul>

## Objectifs et principes d'aménagement

ORIENTATIONS	PRESCRIPTIONS POUR LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ	PRESCRIPTIONS POUR LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES
<p><u>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</u></p> <p><b>Préserver la continuité des voies de déplacements pour la faune et la flore</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Laisser les couloirs de déplacements libres entre le bâti et en arrière de parcelle : reculs aménagés et plantés, sur au moins une des limites séparatives non construite.</li> </ul>
<p><u>Emprise au sol des constructions</u></p> <p><b>Favoriser la perméabilité du tissu urbain</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter l'emprise des constructions pour des raisons écologiques et paysagères</li> </ul>
<p><u>Aspect extérieur</u></p> <p><b>Favoriser la perméabilité des clôtures</b></p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Imposer des clôtures perméables à la petite faune :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- La hauteur maximum de la clôture est fixée à 1,3 mètres.</li> <li>- Les murs de clôture doivent intégrer des ouvertures et des aspérités et privilégier l'emploi de la pierre sèche.</li> <li>- Les murs bétonnés lisses sont limités à 50 cm de hauteur.</li> <li>- Les haies de clôture seront constituées par des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes, et non doublées d'un grillage.</li> </ul> </li> </ul>	
<p><u>Stationnement</u></p> <p><b>Favoriser la perméabilité du tissu urbain</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaliser des aires de stationnement arborées et agrémentées d'espaces semi-naturels participant à la qualité paysagère : favoriser la gestion alternative des eaux pluviales (noues et zones tampons aménagées en faveur de la biodiversité)</li> <li>• Utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux pour les emprises de stationnement</li> <li>• Rechercher une conception adaptée à la topographie des lieux et à la bonne utilisation des sols</li> </ul>

## Objectifs et principes d'aménagement

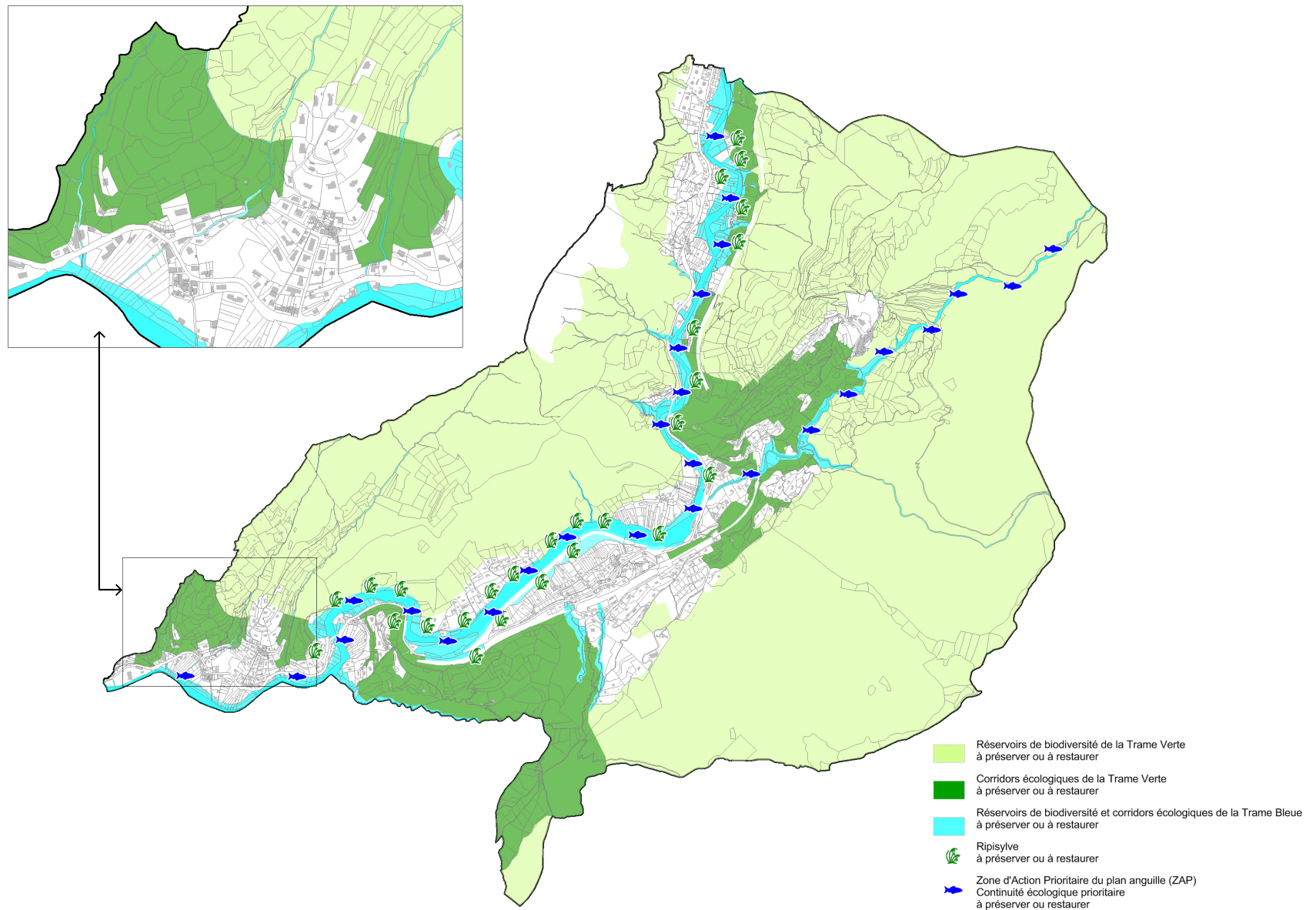
ORIENTATIONS	PRESCRIPTIONS POUR LES RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ	PRESCRIPTIONS POUR LES CORRIDORS ÉCOLOGIQUES
<p><i>Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations, EBC</i></p> <p><b>Garantir la perméabilité du tissu urbain, la qualité paysagère et écologique des espaces urbanisés ainsi que la continuité des voies de déplacements pour la faune et la flore</b></p> <p><b>Lutter contre la pollution lumineuse</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Structurer un réseau dense d'espaces semi-naturels au cœur des espaces urbains :             <ul style="list-style-type: none"> <li>- Appliquer les coefficients de végétalisation prescrits dans le règlement du PLU.</li> <li>- Les haies et les plantations devront être réalisées avec des essences locales et variées, non répertoriées comme envahissantes. Une haie devra être composée d'au moins trois espèces différentes.</li> </ul> </li> <li>• Les reculs imposés entre les constructions devront être enherbés de façon à garantir le fonctionnement du corridor écologique identifié.</li> <li>• Canaux d'irrigation, cours d'eau : une bande enherbée et végétalisée d'une largeur d'au minimum 0,5 mètre sera créée de part et d'autre des canaux d'irrigation et de tout cours d'eau, sauf en cas de constructions existantes.</li> <li>• Privilégier un éclairage de « faible intensité » : tous les éclairages extérieurs publics et privés devront éclairer du haut vers le bas, être équipés d'un dispositif permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol. L'angle du flux lumineux doit être au minimum de 20° sous l'horizontale. Les éclairages ne doivent pas être orientés vers les zones naturelles et boisées, à l'exception des secteurs à éclairer au titre de la sécurité routière.</li> </ul>
<p><i>Performances énergétiques et environnementales</i></p> <p><b>Garantir la qualité écologique du bâti</b></p>		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Végétaliser les constructions : favoriser les plantes grimpantes et / ou les toitures végétalisées...</li> <li>• Privilégier des aménagements écologiques intégrés au bâti (nichoirs, végétalisation, texture des matériaux....).</li> </ul>

## Objectifs et principes d'aménagement

### Pour les réservoirs de biodiversité et les corridors aquatiques :

- En dehors des secteurs urbanisés, une bande de recul non aedificandi sera demandée sur chaque rive des cours d'eau et vallons naturels. La largeur de cette bande sera à adapter selon les emprises disponibles (à minima 5 mètres). Ce recul permettra au cours d'eau de bénéficier d'un espace de mobilité lié à sa dynamique naturelle (méandrage, crue, inondations...). Les berges des cours d'eau et sa ripisylve, en tant que lieu de biodiversité majeur, sont à préserver ou à restaurer, notamment dans les espaces fortement anthropisés.
- Le classement des cours d'eau (Le Paillon et La Launa) en Liste 1 implique :
  - Une impossibilité de construire tout nouvel obstacle à la continuité écologique, quel qu'en soit l'usage.
  - Que le renouvellement de la concession ou de l'autorisation des ouvrages existants soit subordonné à des prescriptions permettant de maintenir le très bon état écologique des eaux et d'assurer la protection des poissons migrateurs (règlement Anguille).

## Objectifs et principes d'aménagement cartographiés

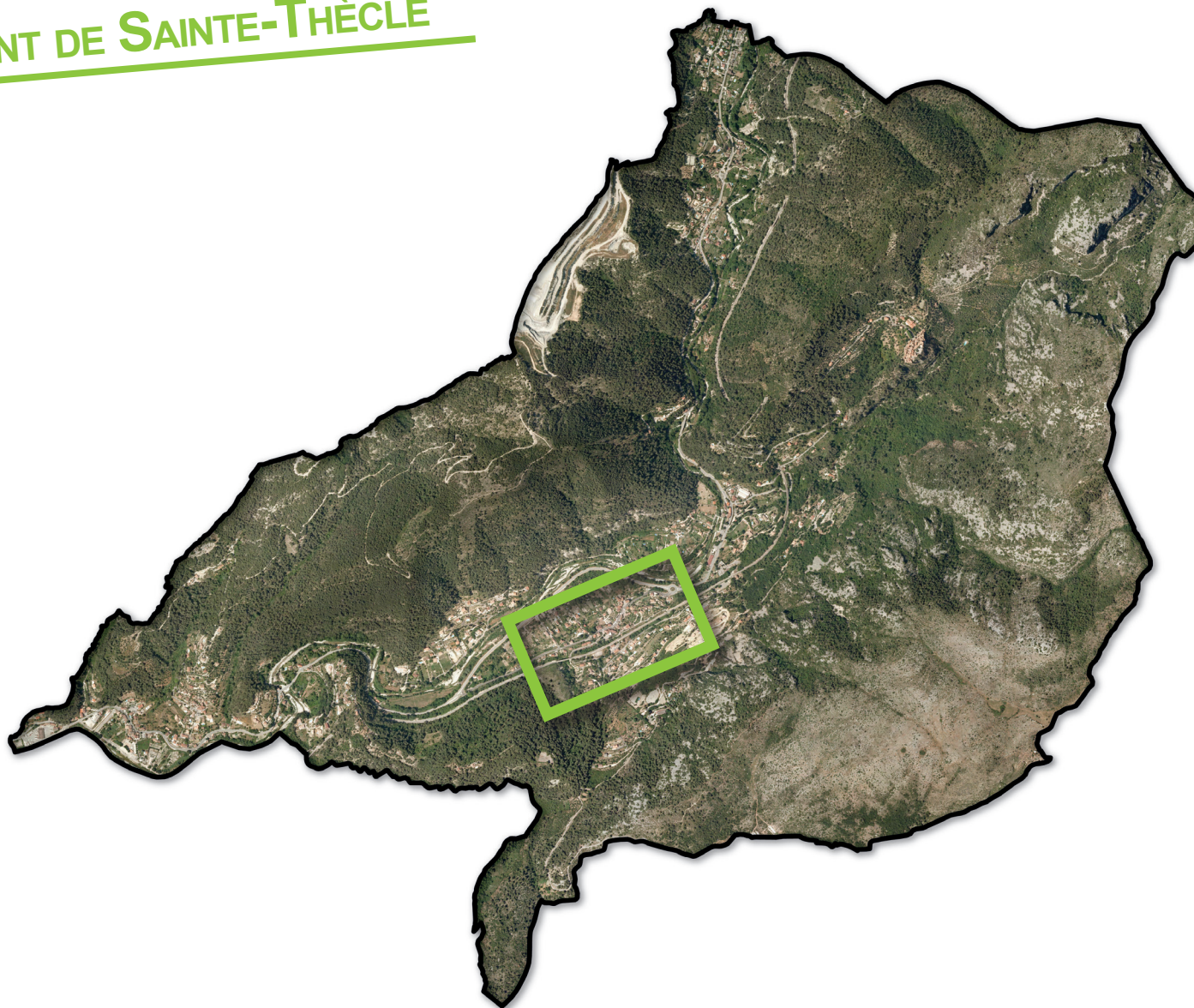


Source : CEREG Territoires

# 2

— OAP SECTORIELLE —

## LE DÉVELOPPEMENT DE **SAINTE-THÈCLE**



## Localisation, composition, desserte et environnement



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.

## Objectifs et 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** – *adapter le zonage et des règles spécifiques permettant de maintenir la morphologie bâtie.*
- **Redéfinir les limites urbaines** – *intégrer les notions de continuité bâtie, d'environnement, de risques ou encore de paysage dans la définition de l'enveloppe urbaine du hameau.*
- **Densifier certaines poches d'habitat**, tout en veillant à un équilibre entre le bâti et végétal – *proposer des règles de constructibilité plus fortes dans les secteurs à proximité des accès, les mieux desservis et les moins perçus.*
- **Promouvoir la mixité sociale** – *mettre en oeuvre des projets de construction visant à répondre aux besoins en logements identifiés par la commune.*
- **Maintenir et développer la fonction commerciale** – *permettre le maintien et la création de commerces dans cette centralité.*

### ENJEUX GLOBAUX

L'aménagement du hameau est dédié au développement urbain, 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.**



## Objectifs et principes d'aménagement








### AMÉLIORER LES CONDITIONS D'ACCESSIBILITÉ

- **Créer des aires de stationnements** en entrée de hameau et à proximité des transports en commun – *mettre en oeuvre des outils adaptés à leur réalisation.*
- **Développer les liaisons modes doux**, notamment entre les équipements structurants du hameau (gare, école...) – *favoriser un partage multimodal de l'espace public dans l'ensemble des projets.*

### INTÉGRER LE PAYSAGE ET L'ENVIRONNEMENT

- **Maintenir les boisements et préserver les coteaux et restanques** de tout développement de l'urbanisation – *identifier ces espaces par un zonage spécifique et des prescriptions particulières (espace boisé classé, élément de paysage...)*
- **Prendre en compte le risque inondation** – *gérer les risques par le maintien d'espaces de respiration et l'inscription d'espaces agricoles.*
- **Préserver la ressource en eau** – *tenir compte des recommandations des hydrogéologues pour la protection des sources de Sainte-Thècle et des puits drainants de Châteauvieux et proposer un zonage et des règles spécifiques dans les secteurs concernés.*

## Objectifs et principes d'aménagement cartographiés

-  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

