

COMMUNE DE PEONE VALBERG

Département des Alpes-Maritimes - 06



PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Prescription du PLU :	07-06-2013
Arrêté le :	24-03-2017
Enquête publique :	du 24-07-2017 au 23-08-2017
Approuvé le :	20-10-2017

Modifications	Mises à jour

SOMMAIRE

Préambule :	page 3
Orientation n°1 :	page 6
Orientation n°2 :	page 8
Orientation n°3 :	page 10
Orientation n°4 :	page 13
Orientation n°5 :	page 15
Orientation n°6 :	page 18
Orientation n°7 :	page 21

Le présent PADD découle des objectifs communaux définis dans la délibération de prescription de l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Péone adoptée par le Conseil Municipal le 07 juin 2013.

Conformément au L.123-1-3 du Code de l'Urbanisme, le PADD :

→ Définit les orientations générales des politiques :

- *D'aménagement,*
- *D'équipement,*
- *D'urbanisme,*
- *De protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques,*
- *De protection des paysages*
- *De prise en compte de la dépense énergétique,*



Arrête les orientations générales concernant :

- *L'habitat,*
- *Les transports et déplacements,*
- *Le développement des communications numériques,*
- *L'équipement commercial,*
- *Le développement économique et les loisirs.*



Fixe les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les grandes lignes de force du développement communal fondent le PADD de Péone-Valberg :

- ➡ **Aménager durablement le territoire de Péone-Valberg grâce à une mise en valeur de toutes ses potentialités**
- ➡ **Equiper et urbaniser le territoire en cohérence avec les objectifs de développement de Péone-Valberg**
- ➡ **Protéger et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et forestiers en garantissant la préservation des continuités écologiques**
- ➡ **Proposer un habitat et un territoire répondant aux enjeux sociaux et environnementaux**
- ➡ **Améliorer l'ensemble des moyens de communication pour rendre le territoire plus accessible**
- ➡ **Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive**
- ➡ **Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain**

Orientation n° 1 – Aménager durablement le territoire de Péone-Valberg grâce à une mise en valeur de toutes ses potentialités

LES VALLÉES DU TUÉBI & DE L'AYGUE BLANCHE



- ❑ **Préserver et mettre en valeur le village médiéval de Péone et ses jardins, éléments identitaires de la commune**
 - Conserver le caractère patrimonial du village
 - Favoriser la restauration du bâti ancien dans le respect de l'architecture traditionnelle
 - Préserver les espaces naturels, cultivés et les prés de fauche qui mettent en valeur l'éperon bâti ;

- ❑ **Groupements historiques et vestiges du passé rural de Péone, les hameaux bénéficieront d'une mise en valeur et d'une protection spécifiques :**
 - Préserver les patrimoines bâtis des hameaux en n'autorisant que l'extension limitée des bâtiments existants ;
 - Protéger leur morphologie : les constructions des hameaux seront préservées et réhabilitées afin de mettre en valeur leur caractère patrimonial.

- ❑ **Préserver les oratoires qui jalonnent les voies et les cheminements de la commune.**

- ❑ **Préserver le patrimoine rural dans ses spécificités architecturales et paysagères :**
 - Respecter la volumétrie, l'architecture et l'implantation traditionnelles des bâtiments agricoles ;
 - Mettre en valeur les murets en pierres sèches et le patrimoine vernaculaire : **le four à pain, le lavoir et le pigeonnier-rucher de Péone,...**

Orientation n° 1 – Aménager durablement le territoire de Péone-Valberg grâce à une mise en valeur de toutes ses potentialités

- ❑ **Lors de son développement, préserver la qualité et le cadre de vie de la station de Valberg :**
 - Maintenir certaines coupures d'urbanisation qui permettent des échappées visuelles et protéger le mélézin dans la partie sud de la station.
- ❑ **Mettre en valeur les espaces publics, leur qualité étant un élément majeur du cadre de vie :**
 - Hiérarchiser et organiser l'usage des circulations ;
 - Améliorer la gestion et l'entretien des espaces publics ;
 - Valoriser les abords de voiries pour une plus grande intégration dans le paysage.
- ❑ **Traiter les entrées de ville :**
 - Pour le village de Péone :
 - Respecter les limites de la partie urbanisée du village clairement définies par la RD 29 ;
 - Exclure un développement de l'urbanisation dans la partie amont – route de Valberg –.
 - Pour la station de Valberg :
 - Assurer un développement cohérent de l'urbanisation afin de créer un front bâti le long de l'avenue de Valberg ;
 - Conforter l'urbanisation afin de signifier l'entrée dans la station.

L'AVENUE DE VALBERG



Orientation n° 1 – Aménager durablement le territoire de Péone-Valberg grâce à une mise en valeur de toutes ses potentialités

- ❑ **Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement :**
 - Interdire la constructibilité le long des axes des vallons ;
 - Encourager à la réalisation de bassins de rétention et de réserves d'eau

- ❑ **Prendre en compte les risques liés aux mouvements de terrain, aux crues torrentielles ainsi que les aléas liés aux feux de forêt :**
 - Minimiser l'exposition des biens et des personnes face aux risques.

- ❑ **Prendre en compte la valorisation énergétique dans tout projet d'aménagement**
 - Faciliter le recours aux énergies nouvelles sous réserve de la protection des sites et des paysages ;
 - S'intégrer à la démarche de transition énergétique en incitant à l'amélioration des performances énergétiques et à la production et l'autoconsommation d'énergie renouvelable dans les bâtiments,
 - A ce jour, la commune ne bénéficie d'aucun réseaux d'énergie.

L'AVENUE DE VALBERG



Orientation n° 2 – Equiper et urbaniser le territoire en cohérence avec les objectifs de développement de Péone-Valberg

❑ Prendre en compte les évolutions socio-démographiques :

- Réaliser les équipements publics de superstructures pour répondre aux besoins de la population

❑ S'adapter aux besoins et aux demandes touristiques :

- Réaliser des équipements et des structures complémentaires à celles existantes pour la pratique du ski en hiver et pour les activités estivales ;
- Prévoir, à **long terme**, l'extension de l'équipement golfique au nord de la station de Valberg,

❑ Organiser la densification des dents creuses et l'aménagement des espaces résiduels figurant au sein de l'enveloppe urbaine de la station de Valberg.

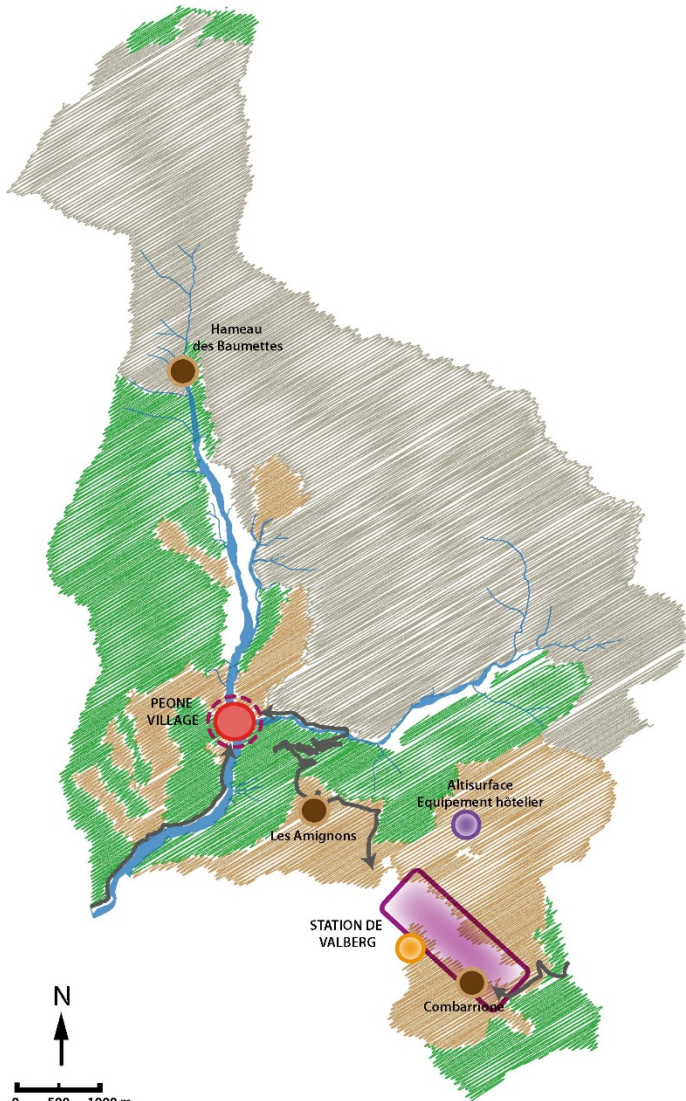
❑ Parce qu'elle est le pôle secondaire et le lieu touristique communal, la station de Valberg sera aménagée pour que perdure son rayonnement :








- Dans les secteurs de Valberg Centre, du parc des Sports Falot, l'objectif est de renforcer l'urbanisation au sein des enveloppes urbaines existantes.
- Offrir des équipements adaptés à la demande locale et notamment en termes d'accueil touristique : permettre la réalisation d'un restaurant d'altitude à Garibeuil.




LA STATION DE VALBERG



Carte de synthèse – Aménager, équiper et urbaniser



-  Révéler les richesses historiques et patrimoniales du centre historique
-  Maîtriser l'extension urbaine du centre ancien
-  Maintenir et renforcer le rayonnement de la Station de Valberg
-  Mettre en valeur et protéger les hameaux historiques
-  Traiter les « entrées de ville » du village et de la Station
-  Prévoir à long terme l'aménagement d'une altisurface et d'un équipement hôtelier au golf de Valberg
-  Permettre la réalisation d'un restaurant d'altitude à Garibeuil

-  - Les espaces boisés
-  - Les reliefs montagneux
-  - Les paysages agricoles

Orientation n° 3 – Protéger et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et forestiers en garantissant la préservation des continuités écologiques

□ Préserver les espaces naturels qui, par leur qualité et leur importance, constituent le patrimoine de la commune :

- **Le grand cadre paysager** : sommets du Mercantour visibles de la mer ou des stations du Haut-Pays ; le Mont Mounier (2 817 mètres d'altitude), le Mont Rognous (2 673 mètres d'altitude) ;
- **Les espaces boisés de pinèdes, de mélézins** : Bois de la Maure, Bois de l'Houesti, Bois de Boularic, Bois de Rognous, Bois de Roufaric ;
- **Le patrimoine religieux** : église baroque Saint Vincent de Saragosse (XIème siècle), Chapelle Saint Jean-Baptiste (XVIIIème siècle), Chapelle Saint Pierre (XVIème siècle) ;
- **Les terres agricoles à forte valeur paysagère** :
 - Les terres agricoles de la vallée du Tuébi en amont du village et des secteurs du Villars, de La Combe, etc... ;
 - Les prés de fauche aux Amignons ;
 - Les zones agricoles et les prés de fauche au contact de la station de Valberg.
- **Les compositions paysagères contrastées des vallées préalpines, barres rocheuses calcaires, versants boisés, fonds de vallées en prés, longues perspectives valléennes**: du Tuébi, Vallon de l'Aygue Blanche, Barre sud-ouest du Mounier, barre des Passes du Cloutet ;
- **Les versants sculptés en terrasse de culture** : planches agricoles ;

LE TUÉBI



Orientation n° 3 – Protéger et mettre en valeur les espaces naturels, agricoles et forestiers en garantissant la préservation des continuités écologiques

LA VALLÉE DE L'AYGUE BLANCHE



- **Les chemins de crêtes utilisés jusqu'à la fin du XIXème siècle pour éviter les gorges de fonds de vallée** : chemin de crête de la Montagne de l'Alp, chemin de crête de Rougnous, chemin de crête de Rouchasse, chemin de crête de la Faysse, chemin de crête de Maleterre.
 - **Maintenir les chemins ruraux**, assurer leur entretien et mise en valeur afin de créer de nouveaux cheminements piétons : le chemin du PDIPR Départemental, les chemins intramuros de Valberg, le Sentier Planétaire et le Sentier du Patrimoine à Péone.
- **Afin de gérer qualitativement la ressource en eau :**
- **Gérer les risques d'inondation en tenant compte du fonctionnement naturel du cours d'eau** : préserver les champs d'expansion des crues de toute constructibilité ;
 - **Prendre en compte les périmètres de protection des sources** de Faussemagne, de la Fondue, du Riou Blanc et de la Roche Pelle ainsi que des sources desservant la Station
 - **Garantir la qualité de l'eau par des mesures de protection** de l'ensemble du réseau hydrographique et plus particulièrement du torrent du Tuébi et de son affluent l'Aigue Blanche.
- **Pour assurer la diversité des milieux :**
- Permettre la reconquête des espaces agricoles ;
 - Préserver les espaces dédiés à l'agropastoralisme ;
 - Entretien et restaurer les sites en terrasse.

Orientation n° 4 – Proposer un habitat et un territoire répondant aux enjeux sociaux et environnementaux

□ Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale :

- Favoriser la mixité sociale : promouvoir des logements pour actifs notamment au centre de la Station de Valberg ;
- Répondre aux besoins en permettant la réalisation de projets de logements diversifiés notamment pour les saisonniers.

□ Prendre en compte la dépense énergétique dans les bâtiments :

- Intégrer la haute qualité environnementale dans les opérations d'aménagement tout en favorisant l'innovation architecturale ;
- Faciliter le recours aux énergies nouvelles sous réserve de la protection des sites et des paysages ;
- Améliorer la performance énergétique des bâtiments ; par exemple, en 2020, tous les bâtiments publics devront être réalisés en basse consommation et en énergie passive ou mieux positive.
- Porter une attention particulière aux objectifs d'économie d'énergie dans tous les projets d'équipements publics et leur mode de gestion.

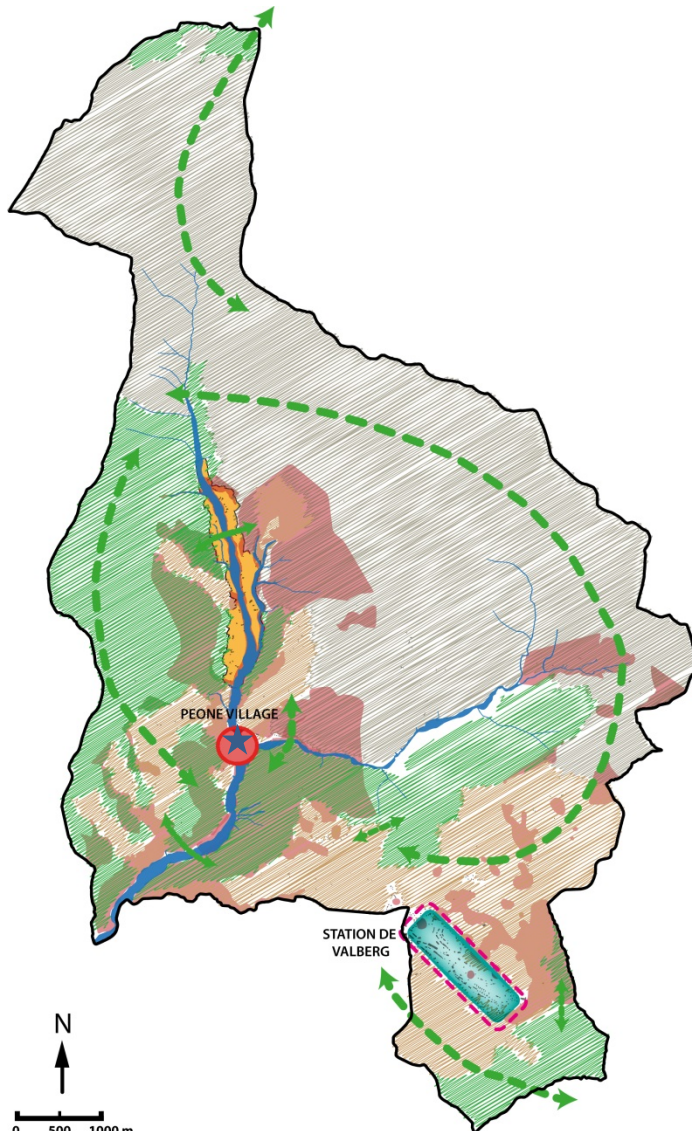
□ Poursuivre la démarche engagée par la Commune :

- Continuer à produire des énergies renouvelables grâce au photovoltaïque, à la géothermie et aux pompes à chaleur ;
- Persévérer dans la gestion durable de l'eau et sa qualité ;
- Limiter l'utilisation de produits phytosanitaires pour l'entretien des espaces verts communaux et du golf.



PROJET DE RÉHABILITATION EN LOGEMENTS POUR ACTIFS – LES BALCONS DE VALBERG




Carte de synthèse – Protéger, mettre en valeur et habiter




Assurer la protection des grands espaces naturels de la commune :


-  - Les espaces boisés
-  - Les reliefs montagneux

Assurer la pérennisation et la gestion du paysage agricole


-  Préserver la Vallée du Tuébi dans sa partie amont, cadre paysager de grande qualité et témoin du caractère agricole de Peone

-  Préserver l'ensemble du réseau hydrographique, et notamment la Vallée du Tuébi et le Vallon de l'Aygue Blanche


Prendre en compte les risques :

-  - Liés aux mouvements de terrain
- Liés aux crues torrentielles

-  Mettre en valeur le Vieux Village et ses jardins familiaux

-  Préserver et mettre en valeur le patrimoine remarquable de la commune : pigeonnier, lavoirs, oratoires, etc.

-  Principe de corridors écologiques terrestres

-  Favoriser la mixité sociale et spatiale

-  Intégrer la Haute Qualité Environnementale dans les opérations d'aménagement

Orientation n° 5 – Améliorer l'ensemble des moyens de communication pour rendre le territoire plus accessible

□ Prendre en compte la problématique des déplacements :

- Renforcer les relations entre Valberg, Péone Village, Guillaumes, Beuil et l'ensemble des communes de la vallée ;
- Renforcer le service de transport à la demande mis en place par le Conseil Départemental des Alpes-Maritimes ;
- Poursuivre l'entretien global des sentiers de la commune ;
- Maintenir et entretenir les cheminements de la Station de Valberg intramuros et les sentiers touristiques – Sentier Planétaire, Sentier du Patrimoine, etc – ;
- Créer des liaisons piétonnes entre le centre de la station et le lotissement de l'Entasse ;

□ Améliorer l'accessibilité en agissant sur les espaces dédiés au stationnement :

- Adapter la capacité du réseau viaire à l'importance des flux ;
- Renforcer l'offre de stationnement pour tout nouveau projet de logements afin de réduire le stationnement le long des voies publiques :
 - Créer un parking souterrain au Centre de la Station et un parking au village de Péone ;
 - Aménager les espaces de stationnement existants (marquage au sol, signalétique, etc.).

STATIONNEMENTS AMÉNAGÉS – VALBERG



Orientation n° 5 – Améliorer l'ensemble des moyens de communication pour rendre le territoire plus accessible



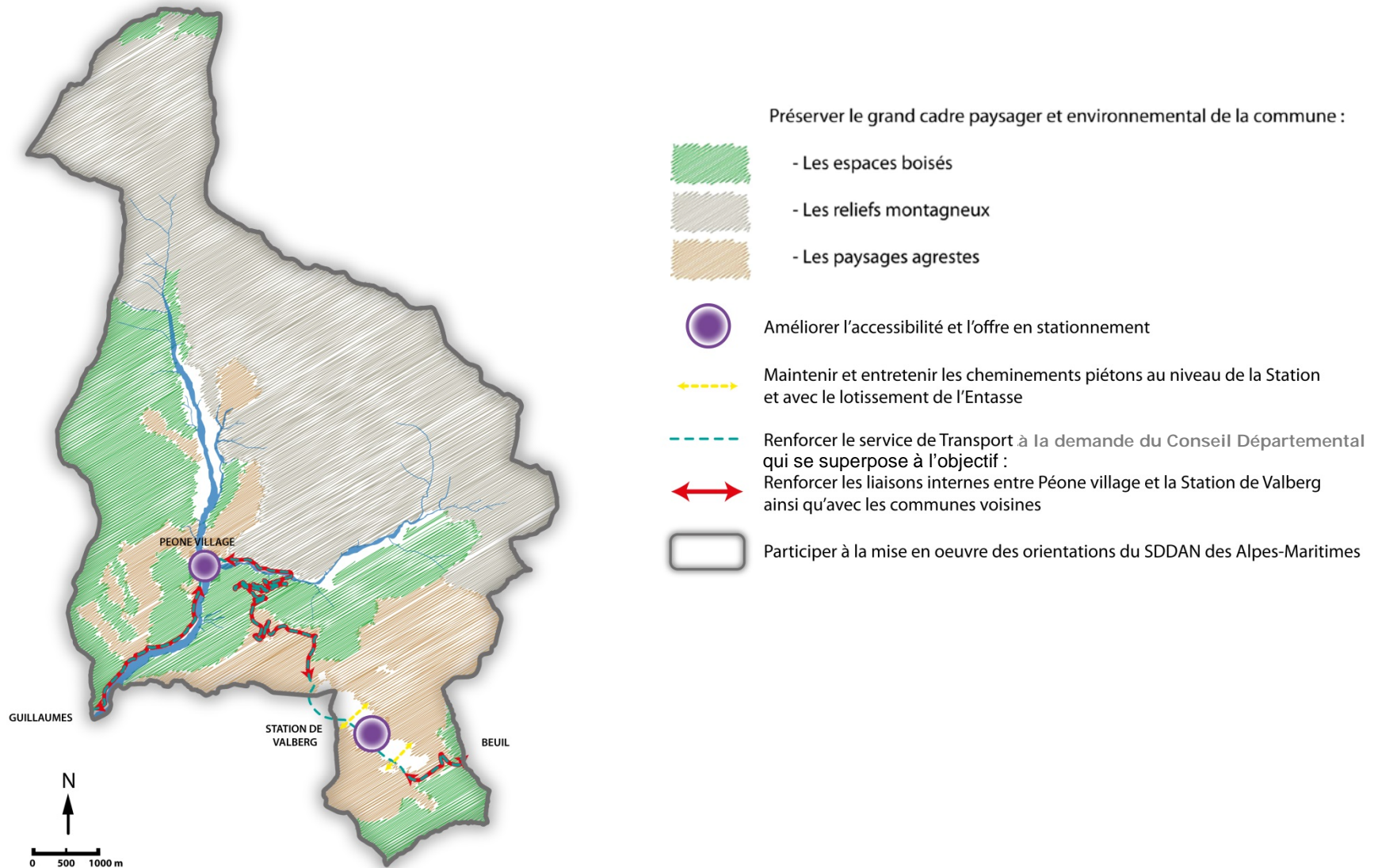
□ Participer à la mise en œuvre des 5 priorités d'aménagement numérique définies dans le SDDAN des Alpes-Maritimes :

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

□ Il s'agira par ailleurs de :

- Parvenir à une couverture homogène et exhaustive en réseaux et services haut et très haut débit ;
- Promouvoir le télétravail en envisageant les conditions de recours à des dispositifs structurants : études de télécentres valléens ;
- Favoriser la réalisation d'infrastructures adaptées au déploiement du très haut débit ;
- Mettre en place une recherche complémentaire d'exploitation des opportunités de pose de fourreaux de réserve, lors d'opérations d'aménagement et de constructions.

Carte de synthèse – Faciliter l'accès au territoire



Orientation n° 6 – Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive

LA STATION DE VALBERG



- ❑ **Renforcer la fonction commerciale, de service et artisanale de la station :**
 - Tous les rez-de-chaussée qui donnent sur la rue dans le Centre de la Station seront dédiés aux commerces, services et artisanat de proximité.

- ❑ **Pérenniser l'activité touristique :**
 - Augmentation de l'accueil touristique à la station de Valberg, avec le renforcement de l'offre hôtelière et touristique
 - La diversification de l'offre vers le haut de gamme en particulier sur le secteur du golf. *Ce projet fera l'objet d'une réflexion à plus long terme. Le PLU sera révisé pour intégrer les nouvelles dispositions qui en résultent. Une procédure UTN « unité touristique nouvelle » sera également engagée préalablement à la révision du PLU.*
 - La poursuite de l'aménagement et la gestion du domaine skiable ;
 - L'extension de la surface enneigée artificiellement ;
 - L'amélioration de la performance de l'enneigement artificiel.

- ❑ **Faciliter les installations nouvelles d'agriculteurs et d'éleveurs en interpellant les acteurs de la profession – SAFER, Chambre d'Agriculture, Jeunes Agriculteurs, ... –.**
 - Les terres exploitées ou bien qui présentent un potentiel agronomique seront valorisées et préservées pour les exploitants agricoles existants et à venir.

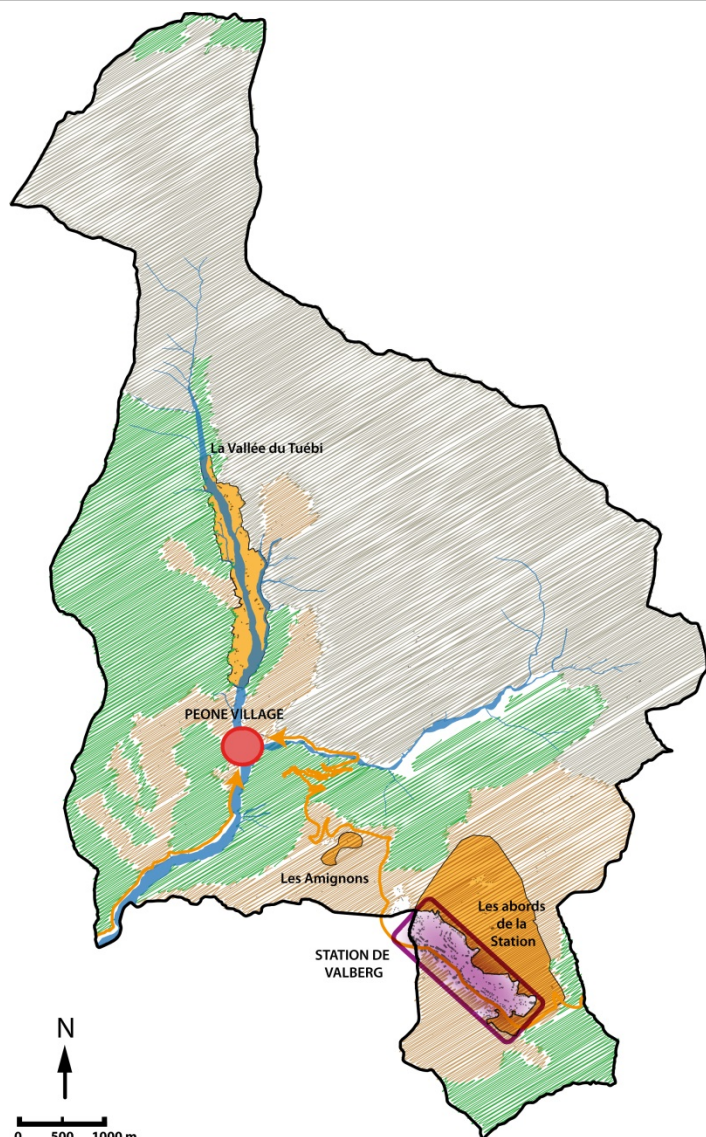
Orientation n° 6 – Développer l'économie locale pour une vie communale dynamique et attractive

- **Pérenniser les potentialités touristiques pour le vieux village et sa mise en valeur :**
 - Réhabiliter les ensembles bâtis dans le respect de la charte du patrimoine :
 - Utiliser des matériaux locaux pour toute réfection ou réhabilitation ;
 - Mettre en œuvre une architecture de tradition ;
 - Conditionner l'autorisation des nouvelles technologies à leur intégration dans le bâti ;
 - Entretien des espaces publics en respectant les spécificités locales ;
 - Faciliter son accès, grâce à la création de cheminements doux, et sa visibilité par l'amélioration de la signalétique existante.

LE CENTRE ANCIEN DE PÉONE



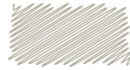
Carte de synthèse – Renforcer l'attractivité territoriale



Préserver le grand cadre paysager et environnemental de la commune :



- Les espaces boisés



- Les reliefs montagneux



- Les paysages agrestes



Pérenniser la vocation agricole des secteurs les plus significatifs



Pérenniser les potentialités touristiques du Vieux Village



Pérenniser l'attractivité et le dynamisme économique local, porté notamment par la Station de Valberg



Faciliter l'accès et la visibilité du village

Orientation n° 7 – Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Besoins

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

Dans une logique de territoire élargi, le scénario d'évolution de la croissance démographique s'établit selon une tendance à la hausse : les perspectives d'évolution de la **croissance démographique sont établies à + 2 % en moyenne par an** à l'horizon du PLU.

Ainsi, **à l'horizon 2030**, la commune devrait compter environ **1404 habitants**, ce qui conduirait à environ **24 habitants supplémentaires par an** et la création d'environ 7 logements par an pour les résidents à l'année et les saisonniers.

Cette hypothèse correspond aux besoins générés par la population résidente, comprenant les saisonniers qui résident sur place du mois de décembre au mois d'avril et du mois de juin au mois de septembre, correspondent à la production de 7 nouveaux logements par an.

En intégrant la dynamique touristique, les perspectives d'évolution de la **croissance démographique pour la prise en compte du logement pour touristes sont établies à + 2,9 % en moyenne par an** à l'horizon du PLU.

Ainsi, **à l'horizon 2030**, la commune devrait compter une croissance supplémentaire de 5 logements supplémentaires par an **correspondant aux résidences touristiques et résidences secondaires**. Cette croissance ne s'applique pas pour le calcul du nombre d'habitants puisqu'elle correspond aux touristes qui sont accueillis sur la commune en été et en hiver.



Orientation n° 7 – Fixer des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Objectifs

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

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

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

❑ Réduire la consommation foncière par habitant :

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

❑ Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine :

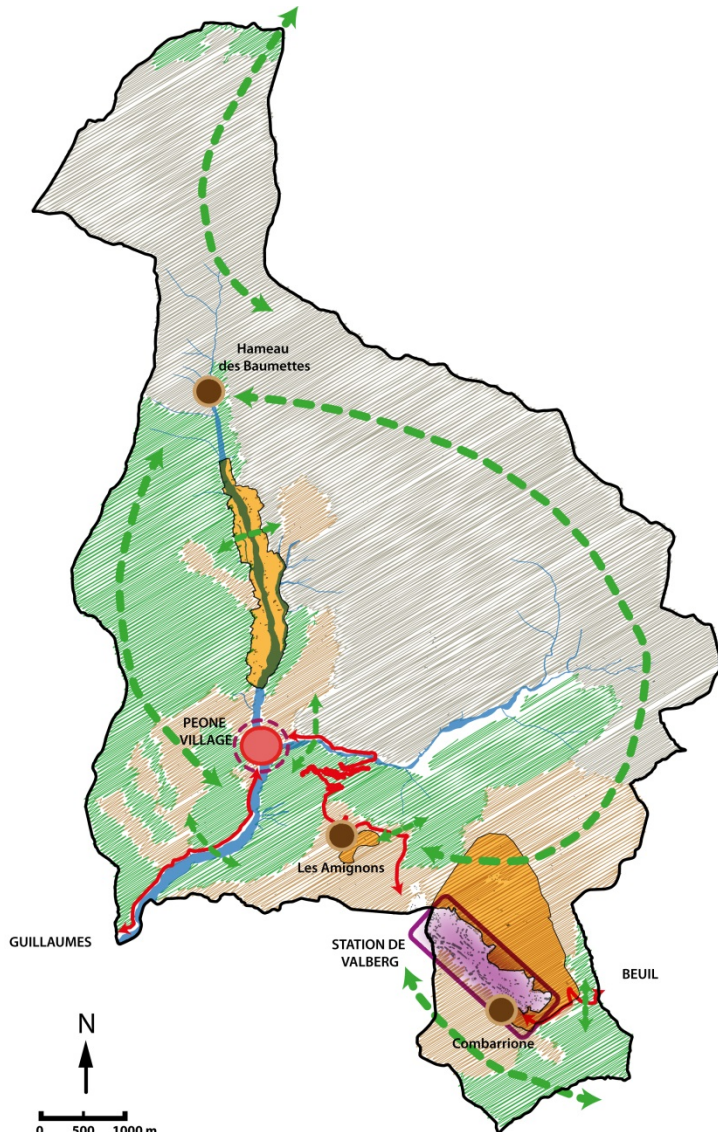
- Favoriser un renouvellement urbain des espaces minéralisés, notamment dans le village de Péone, dans le hameau de Combarionne et sur la station de Valberg.
- Offrir à tous un logement adapté, notamment en permettant la reconstruction de certains bâtis ou leur réaffectation, notamment dans le village de Péone.
- Privilégier un urbanisme de gestion en valorisant les « dents creuses ».

→ Ainsi, à l'horizon 2030, pour répondre aux besoins identifiés en logements et en stationnements à l'horizon 2030, à l'évolution des activités de la station de Valberg et aux objectifs de réduction de la consommation foncière, le PLU devra dégager environ 4 hectares d'espaces non bâtis au sein de l'enveloppe urbaine existante .

Pour répondre aux besoins de développement de la commune et de la station de Valberg, environ 4,9 hectares d'espaces naturels seront consommés (secteurs Garibeuil et Falot, divers équipements).



Carte de synthèse générale du PADD



Préserver le grand cadre paysager et environnemental de la commune :



- Les espaces boisés



- Les reliefs montagneux



- Les paysages agrestes



- Les principaux cours d'eau : Le Tuébi et l'Aygue Blanche



Pérenniser l'attractivité et le dynamisme de la Station de Valberg



Pérenniser la vocation agricole des secteurs les plus significatifs



Maîtriser l'extension urbaine du centre ancien



Mettre en valeur et protéger les hameaux historiques



Principe de corridors écologiques terrestres



Renforcer les liaisons internes entre Péone village et la Station de Valberg ainsi qu'avec les communes voisines



Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PADD