



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

CHAPITRE 1

CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE ET DÉFINITIONS

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.

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.

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.

CHAPITRE 2

INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES 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.

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.

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	

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	

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			
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						
Préserver la ressource en eau qui constitue la trame bleue						
Préserver, voire réhabiliter ou créer les espaces agricoles						
Conforter la gestion des réseaux d'eau potable et d'eau usée et renforcer la gestion de récupération des eaux pluviales						
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					

Niveau de prise en compte du PADD dans le PLU	
Forte	
Modérée	
Faible	
Absence	

1 - INCIDENCES DU PADD

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 Blasasc.

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.

1 - INCIDENCES DU PADD

1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

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).

1 - INCIDENCES DU PADD

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).

1 - INCIDENCES DU PADD

1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

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 receveur), 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

1 - INCIDENCES DU PADD

1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

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.

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,...), 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.

1 - INCIDENCES DU PADD

1.2 - Les incidences des orientations du PADD sur l'environnement et mesures envisagées

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 bâti 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

1 - INCIDENCES DU PADD

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	

1 - INCIDENCES DU PADD

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	

1 - INCIDENCES DU PADD

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.

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 Lourquièra 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 précédent 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**

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

incendie de forêt et inondation, et sur la préservation de la biodiversité par l'entretien de ces espaces en milieux ouverts et non constructibles.

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.**

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.

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 (continuum 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, surélevations (dans la limite de 30 % de la surface du plancher) à usage d'habitation, et certaines 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.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.2 - Les incidences sur la biodiversité et les milieux naturels et mesures envisagées

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 ».

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

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 **le 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.**

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

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.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

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**

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.4 - Les incidences sur la ressource en eau et mesures envisagées

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.

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.

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.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

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/m³ 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/m³. 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.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

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.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

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'utilisateurs. 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.

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.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

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 Nc (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,

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

2.8 - Les incidences sur le paysage et le patrimoine bâti et mesures envisagées

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.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

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.

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.

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 meilleures 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









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	<ul style="list-style-type: none">  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	<ul style="list-style-type: none">  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	<ul style="list-style-type: none">  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 de ruissellement 	<p>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.</p> <p>Encouragement à la réalisation de travaux hydrauliques.</p>
Ressource en eau	<ul style="list-style-type: none">  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 	<p>Préconisations en matière de réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés au bon écoulement des eaux pluviales.</p> <p>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.</p> <p>Préconisations relatives à l'OAP « Trame Verte et Bleue » sont des mesures de réduction des incidences sur la ressource en eau.</p>
Qualité de l'air Ressource énergétique	<ul style="list-style-type: none">  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.

2 - INCIDENCES NOTABLES PRÉVISIBLES DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

3.1 - Synthèse des incidences notables du zonage et du règlement

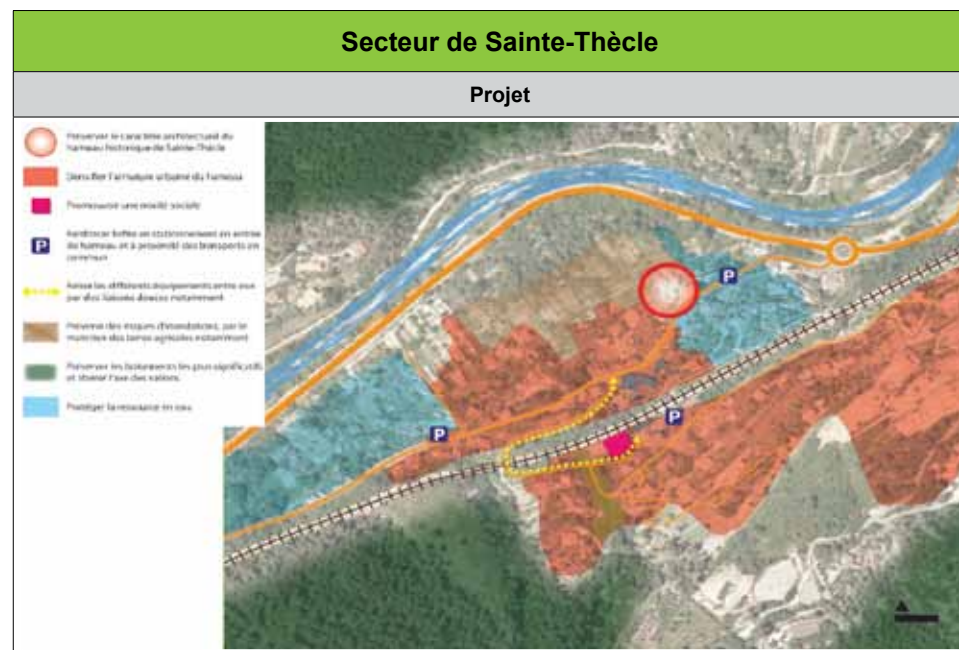
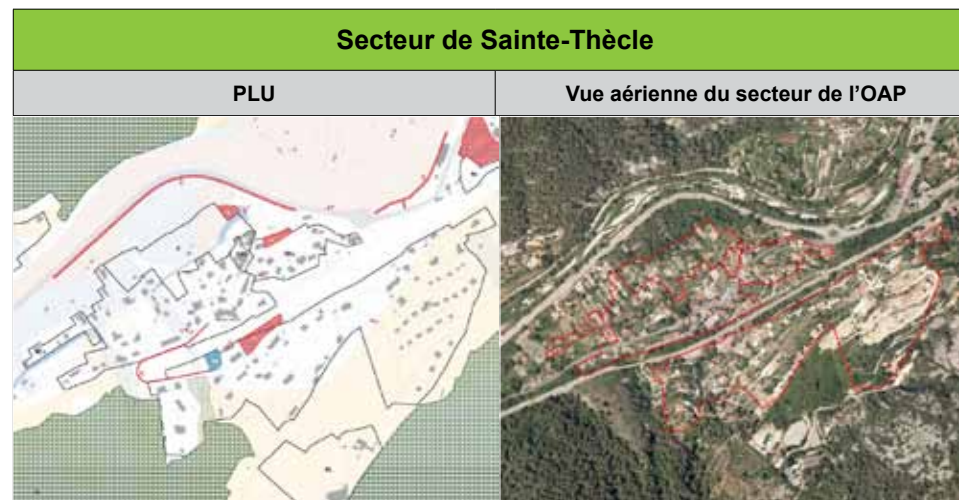
Incidences notables prévisibles et mesures envisagées		
Thématiques environnementales impactées	Incidences du PLU	Mesures
Ambiance sonore	 Réduction du trafic sur la RD 21 grâce au projet de déviation de Borghéas  Développement des déplacements doux  Augmentation des déplacements motorisés liée à la 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	

3 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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	<table border="1"> <tr> <td>Superficie</td> <td>16,7 ha</td> </tr> <tr> <td>Occupation du sol</td> <td>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</td> </tr> <tr> <td>Trame verte et bleue</td> <td>Hors Trame Verte Vallon des Preisses dans la Trame Bleue</td> </tr> <tr> <td>Paysage</td> <td>Plaine alluviale Rive gauche du Paillon Au contact de versants et restanques dans sa partie Sud</td> </tr> <tr> <td>Perception du secteur</td> <td>Perception proche : forte depuis la route D 21 Perception lointaine : depuis les versants et la vallée</td> </tr> <tr> <td>Périmètres à statut concernés</td> <td>PPR Mouvement de Terrain (en partie) PPR Inondations (en partie)</td> </tr> </table>	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)
	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)												



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

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
Continuités écologiques et biodiversité	<ul style="list-style-type: none">  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 	<p>Dans le PADD : Maintenir une trame aérée et développer l'urbanisation en conservant des espaces de nature.</p> <p>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.</p> <p>Dans l'OAP : maintien des parcelles agricoles, préservation des boisements les plus significatifs par zonage spécifique « éléments de paysage à préserver ».</p>
Qualité des eaux superficielles et souterraines	<ul style="list-style-type: none">  Altération potentielle de la qualité des eaux des milieux récepteurs 	<p>Dans le PADD : /</p> <p>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.</p> <p>Dans l'OAP : Prendre en compte les recommandations des hydrogéologues pour la protection des sources de Sainte-Thècle et des puits drainants de Châteauvieux.</p>
Risques	<ul style="list-style-type: none">  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 	<p>Dans le PADD : /</p> <p>Dans le zonage et règlement : /</p> <p>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.</p>
AEP et Assainissement	<ul style="list-style-type: none">  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 	<p>Dans le PADD : /</p> <p>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.</p> <p>Dans l'OAP : /</p>

3 - INCIDENCES DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3.1 - OAP sectorielle - Le développement de Sainte-Thècle

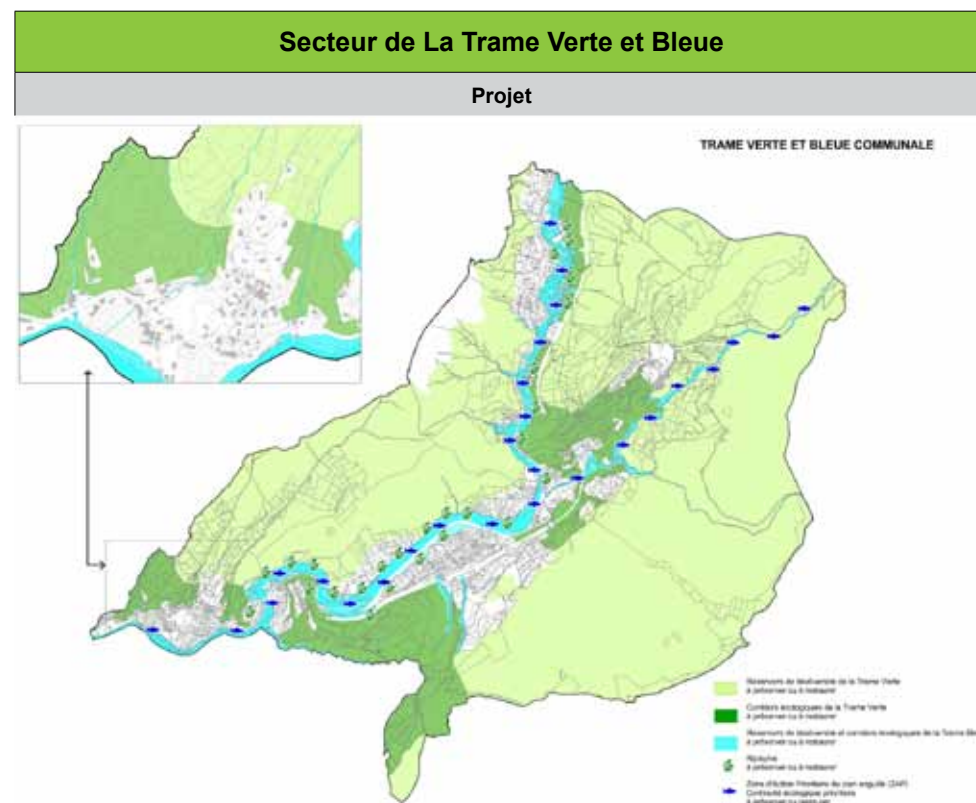
Secteur Sainte-Thècle		
Thèmes environnementaux	Description des incidence potentielles	Mesures de réduction des impacts
Nuisances : bruit / circulation Énergie	<p>☹️ Hausse localisée des trafics</p> <p>😊 Développement des liaisons modes doux entre les équipements structurants du hameau</p>	<p>Dans le PADD : /</p> <p>Dans le zonage et règlement : /</p> <p>Dans l'OAP : Aires de stationnements en entrée de hameau et à proximité des transports en commun.</p>
Perception et ambiance paysagère	<p>☹️ Modifications localisées des perceptions paysagères : au contact des versants et restanques ; de la RD 21</p> <p>😊 Prise en compte des sensibilités paysagères des différentes unités (coteaux, restanques, boisements)</p> <p>😊 Préservation du caractère architectural du hameau historique de Sainte-Thècle</p>	<p>Dans le PADD : /</p> <p>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.</p> <p>Dans l'OAP : Préservation des coteaux et des restanques de tout développement de l'urbanisation.</p>

Type des incidences	
Incidence positive	😊
Incidence modérée	☹️
Incidence négative	😞
Absence d'incidence	

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	
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 Tiercier - La Lare- Cime de Rastel » et « Forêt de Blausasc »



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
Continuités écologiques et biodiversité	<ul style="list-style-type: none"> 😊 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 	<p>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.</p> <p>Soumettre à condition les constructions implantées au sein des continuités écologiques.</p> <p>Limiter au strict minimum l'emprise de la voirie.</p> <p>Laisser les couloirs de déplacements libres en avant des constructions et entre le bâti et en arrière des parcelles.</p> <p>Limiter l'emprise des constructions.</p> <p>Imposer des clôtures perméables.</p> <p>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.</p>
Qualité des eaux superficielles et souterraines	<ul style="list-style-type: none"> 😊 Maintien du très bon état écologique des eaux 	<p>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.</p>
Risques	<ul style="list-style-type: none"> 😊 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 	<p>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).</p> <p>Protéger ou restaurer des berges des cours d'eau et sa ripisylve.</p> <p>Maintenir le boisement sur les versants et le long des axes des ravins.</p> <p>Protéger et restaurer des oliveraies recolonisées par des résineux (les plus sensibles aux feux de forêt).</p> <p>Utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux pour les emprises de stationnement.</p>
AEP et Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> 😊 Vigilance particulière pour limiter les impacts sur la fonctionnalité de la Trame Bleue. 	<p>Apporter une vigilance particulière à toute construction ou aménagement qui porterait atteinte à des éléments de la trame bleue.</p>
Nuisances	<ul style="list-style-type: none"> 😊 Lutter contre la pollution lumineuse 	<p>Orienter et régler les éclairages extérieurs publics et privés.</p>

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	

CHAPITRE 3

ÉVALUATION DES INCIDENCES NATURA 2000



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

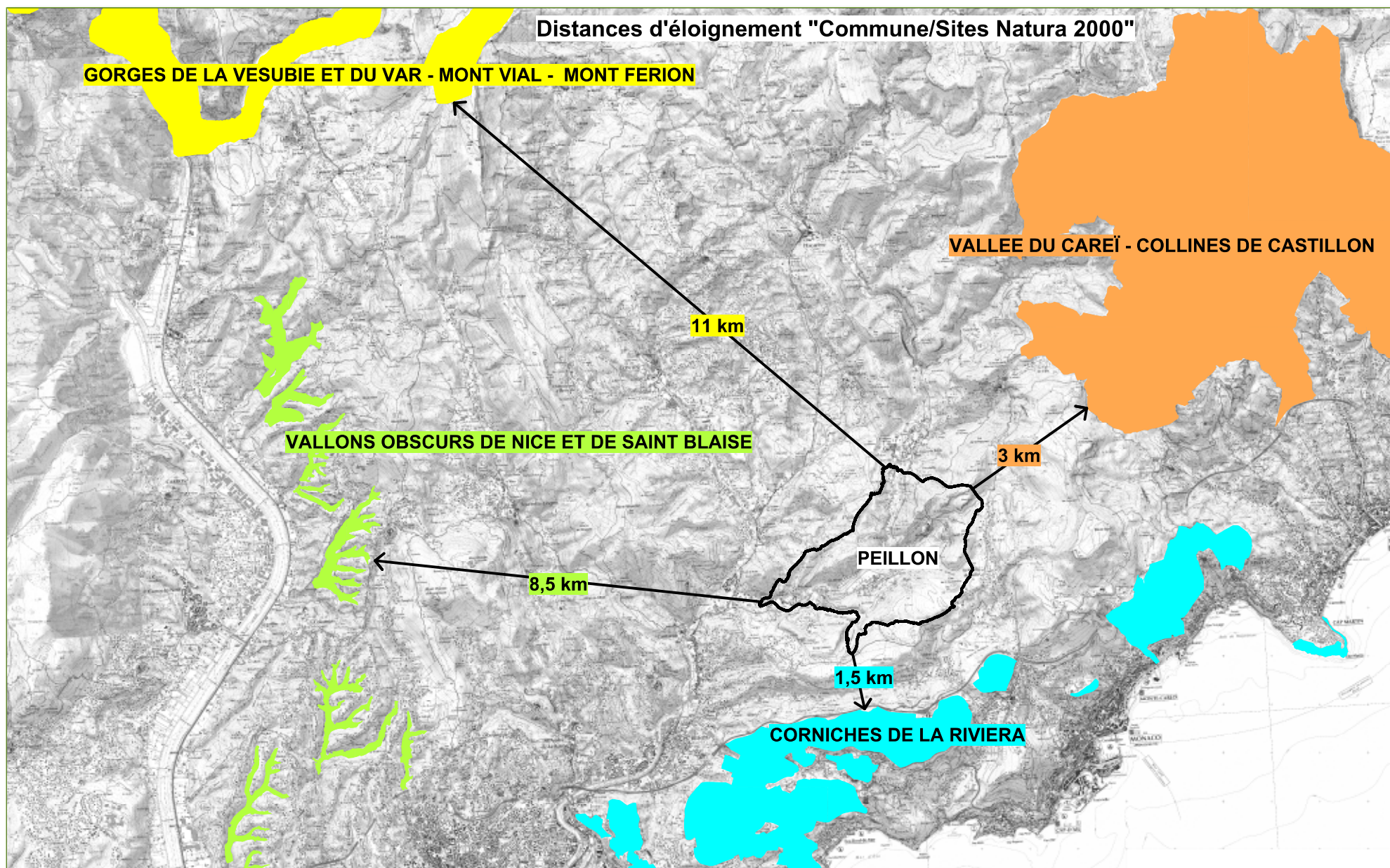
1 - PRÉSENTATION DES SITES NATURA 2000

Le projet de PLU de Peillon intersecte aucun site Natura 2000. Au plus près, 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 Riviera
- 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.

1 - PRÉSENTATION DES SITES NATURA 2000



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 Riviera

Les corniches de la Riviera 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, **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.**

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.

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.

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.**



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

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).

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 articles¹, 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'Urbanisme²).
- 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
<i>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.</i>	

- Les annexes, qui comprennent à titre informatif divers documents (articles R.123-13 et R.123-14 du Code de l'Urbanisme²).

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 **réponse 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 - EXPRESSION DU PROJET

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 redéfinition 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 - EXPRESSION DU PROJET

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.

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

- **Lutter contre les pollutions, en mettant la priorité sur les pollutions par les substances dangereuses et la protection de la santé**
- **Gérer les risques d'inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des cours d'eau**

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.

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...

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

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 et préconise de :

- **Privilégier le développement urbain (habitat, services de proximité et organisation des transports) dans la vallée.**
- **Favoriser le renouvellement urbain dans les secteurs constitués (Borghéas, Châteauvieux, Sainte-Thècle, Les Moulins, Les Novaines).**
- **Préserver le vieux village de Peillon.**
- **Préserver les espaces naturels de toute extension de l'urbanisation et des paysages montagnards et/ou ruraux les plus remarquables.**
- **Assurer la pérennité de la trame bleue en protégeant et valorisant l'axe bleu.**

La commune a choisi d'intégrer l'ensemble de ces principes dans son PADD. Le développement urbain défini vise à développer la ville sur la ville par le confortement des centralités urbaines telles que Borghéas ou Sainte-Thècle. Il assure également une protection forte des paysages naturels et patrimoniaux caractéristiques du territoire et assure la préservation de l'ensemble des ressources naturelles dont la commune bénéficie. Enfin, il propose un scénario de développement cohérent avec les synergies du territoire élargi.

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.3 - Compatibilité du projet avec les documents supra-communaux

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.

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	
<p>□ Assurer un développement urbain maîtrisé et durable :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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	
<p>□ Protéger et mettre en valeur les espaces et sites patrimoniaux et paysagers remarquables, porteurs de l'identité communale – <i>le village perché et son socle, les oliveraies, le patrimoine vernaculaire (chapelles, oratoires, lavoirs, fontaines, etc), les chemins muletiers...</i></p> <p>□ Requalifier et mettre en valeur les « entrées de village » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>□ 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.</p> <p>□ Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles – <i>identifier et gérer les secteurs exposés, ou susceptibles de l'être, à des phénomènes de risques naturels (inondation, mouvement de terrain, incendie, ...).</i></p>	<p>Le patrimoine paysager, architectural, culturel et environnemental de la commune de Peillon constitue le grand cadre paysager et participe à l'identité communale.</p> <p>Qu'il s'agisse d'éléments ponctuels – <i>patrimoine vernaculaire (chapelle, oratoire, lavoir...)</i> –, d'éléments archéologiques ou d'éléments emblématiques – <i>Peillon-Village et son socle, les oliveraies...</i> –, ils contribuent à l'attractivité touristique et à la renommée de Peillon.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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	
<p>□ Lutter contre l'imperméabilisation des sols et des risques de ruissellement :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.	<p>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.</p> <p>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.</p>

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET

2.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire

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.

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°2 : FAVORISER UNE DIVERSITÉ DÉMOGRAPHIQUE, EN ADAPTANT L'OFFRE EN LOGEMENTS	
<p>□ 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...).</p> <p>□ Renforcer la centralité de certains quartiers, hameaux et lieux-dits – <i>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...).</i></p> <p>□ Considérer Sainte-Thècle comme un espace stratégique de développement urbain, répondant aux objectifs de mixité sociale et fonctionnelle – <i>renforcer son attractivité par la création d'espaces de loisirs, de culture, conforter les activités économiques (multi-service, tourisme...), développer l'habitat pour actif.</i></p> <p>□ Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 – <i>petits immeubles collectifs ou habitat individuel groupé</i> –, compatibles avec l'urbanisation existante et intégrées au paysage communal. 	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 (vieillesse 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.</p>

1 - EXPRESSION DU PROJET

1.4 - Compatibilité du projet avec les grands enjeux territoriaux

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	
<p>□ Inciter à l'amélioration des performances énergétiques dans les bâtiments :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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).	<p>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...).</p> <p>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.</p>

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET

2.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire

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 - 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°3 : CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAL	
<p>□ Mettre à niveau l'offre en matière d'équipements liés à la vie quotidienne – <i>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...</i> – en partenariat, dans ses domaines de compétences, avec la Communauté de Communes du Pays des Paillons.</p> <p>□ Renforcer le dynamisme du secteur du commerce et agir en complémentarité des territoires limitrophes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Faciliter l'installation des commerces de proximité dans les hameaux – <i>plus particulièrement à Sainte-Thècle</i> – et à proximité des axes principaux de communication et des transports en commun. • Développer le marché Peillonnais. <p>□ Permettre la création de nouveaux emplois par le développement de l'économie locale – <i>commerces et services de proximité, activités touristiques, sportives...</i></p> <p>□ Requalifier et restructurer les espaces à dominante économique, notamment en entrée de ville à Borghéas.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 ».</p> <p>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.</p>

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°3 : CONFORTER LE RÔLE ÉCONOMIQUE ET SOCIAL COMMUNAL	
<p>□ Développer les potentialités touristiques de la commune :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Conforter et qualifier l'offre hôtelière et de structures d'accueil (chambres d'hôtes, gîtes, camping...). • Participer au développement du tourisme vert – <i>sentiers de randonnée, de VTT ou équestre, escalade...</i> – et pérenniser les sports de nature dans le cadre notamment du PDESI. <p>□ Préserver les espaces affectés aux activités agricoles et aux boisements :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>Les activités touristiques apparaissent comme le principal garant d'une croissance de l'emploi local.</p> <p>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 ».</p> <p>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.</p> <p>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 ».</p> <p>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.</p>

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET

2.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire

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.

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°4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES	
<ul style="list-style-type: none"> □ Améliorer les moyens de transports et faciliter les déplacements pour maîtriser la circulation automobile : <ul style="list-style-type: none"> • Restructurer l'entrée de ville de Borghéas – <i>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.</i> □ Cœuvrer 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 : <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les conditions de déplacements des modes doux (piétons, vélos...) – <i>créer des emplacements réservés aux modes doux le long des principaux axes pour favoriser les liaisons interquartiers.</i> • 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. □ Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements : <ul style="list-style-type: none"> • 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... 	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>La forte résidentialisation de la commune de Peillon – maisons individuelles majoritairement – a rendu indispensable l'usage de la voiture individuelle pour tous les déplacements.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Peillon a décidé de répondre à cette problématique par un maillage du territoire en voies et cheminements permettant d'accéder aux aménités – <i>emplacements réservés pour des sentiers piétonniers, aires de stationnement à proximité des arrêts de transports en commun...</i> –.</p>

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°4 : GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES	
<p>□ Équiper le territoire du « tout numérique » :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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) – <i>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...</i> • Promouvoir le télétravail. 	<p>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.</p>

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

TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE

- √ Réserve pour la réalisation d'élargissement de voirie, de sentiers pédestres, et d'aires de stationnements. au développement des infrastructures et des réseaux de communications électroniques.
- √ 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

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°5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE	
<ul style="list-style-type: none"> □ 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 : <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>

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°5 : ASSURER UNE GESTION DYNAMIQUE DU PATRIMOINE NATUREL ET DES RISQUES, DANS LE RESPECT DES ÉQUILIBRES DU TERRITOIRE	
<ul style="list-style-type: none"> □ Préserver la ressource en eau qui constitue la trame bleue de la commune : <ul style="list-style-type: none"> • Mettre en valeur les cours d'eau, notamment le Paillon – <i>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...</i> • 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. □ 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. 	<p>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.</p> <p>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).</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 ».</p> <p>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.</p>

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET

2.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire

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 sous-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.

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°6 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	
<p>□ Réduire les limites urbaines, dans le respect de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>→ Aucun espace naturel et agricole du POS ne sera ouvert à l'urbanisation dans le PLU.</p> <p>→ Le PLU vise une réduction de l'enveloppe urbaine pratiquement de moitié.</p> <p>□ Réduire la consommation foncière par habitant :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>→ Atteindre une consommation foncière par habitant réduite d'environ 30 %.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Les projections mentionnées – <i>croissance démographique établie à + 1 % en moyenne par an</i> – sont en cohérence avec le scénario de croissance ralentie prévue par le SCoT du Pays des Paillons et la réalité du territoire.</p> <p>S'appuyant sur l'analyse conjointe des tendances socio-démographiques 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 des espaces naturels et agricoles et de re-fixe les limites de la ville, tout en répondant aux futurs besoins de la population.</p> <p>Par cette lutte 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.</p> <p>La commune de Peillon 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. Le dimensionnement des zones urbaines tient compte de cet objectif et du foncier mobilisable. Le PLU redistribue les surfaces constructibles et optimise les règles.</p> <p>Alors que chaque habitant consommait 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.</p> <p>Par ailleurs, 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 communal de répondre à ces objectifs et de proposer un projet urbain différent du modèle développé jusqu'alors.</p>

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°6 : FIXER DES OBJECTIFS CHIFFRÉS DE MODÉRATION DE CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN	
<p>□ Développer la ville sur la ville et promouvoir une rénovation urbaine :</p> <ul style="list-style-type: none">• 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 ». <p>→ Répondre aux besoins identifiés et aux objectifs de réduction de consommation foncière.</p> <p>→ Dégager environ 6 hectares d'espaces non bâtis dans la nouvelle enveloppe urbaine.</p>	<p>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).</p> <p>Il s'agit également de proposer un projet de territoire cohérent avec les besoins identifiés, aussi bien en termes de logements que d'équipements – il est estimé que 6 hectares non bâtis seraient nécessaires pour créer les 82 logements attendus à l'horizon 2025.</p>

2 - MISE EN OEUVRE DU PROJET

2.1 - Compatibilité du PADD avec les grands enjeux territoriaux et traduction réglementaire

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 45 % : au POS, les zones urbaines et péri-urbaines représentent 103 hectares ; elles sont à 56,8 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 6,5 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 ORIENTATIONS D'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.

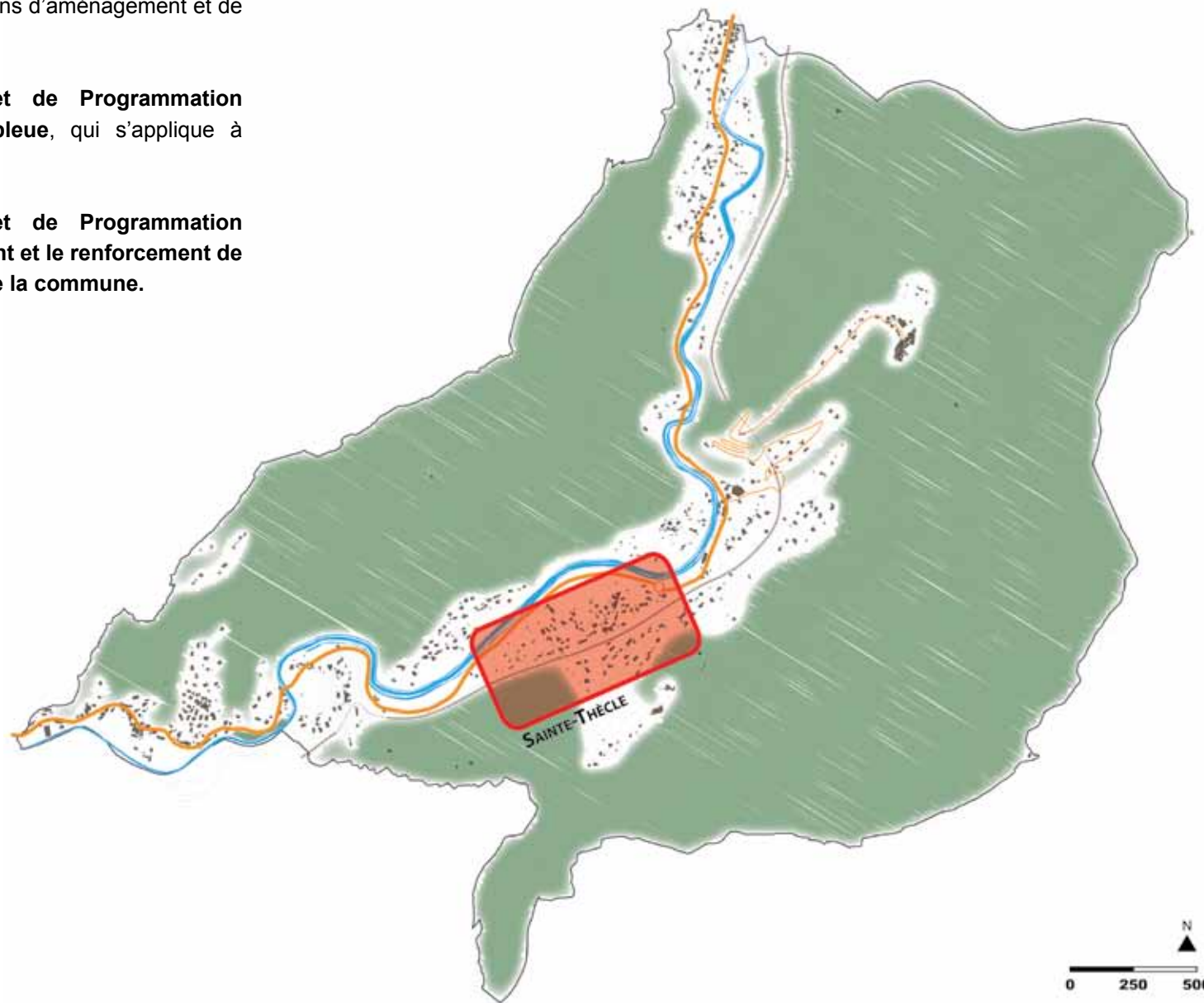
Ces schémas n'ont donc pas pour objet de délimiter précisément les éléments de programme de chaque opération, ni d'indiquer le détail des constructions ou des équipements qui pourront y être réalisés. Leur finalité est de présenter le cadre d'organisation et d'armature urbaine dans lequel prendront place 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.

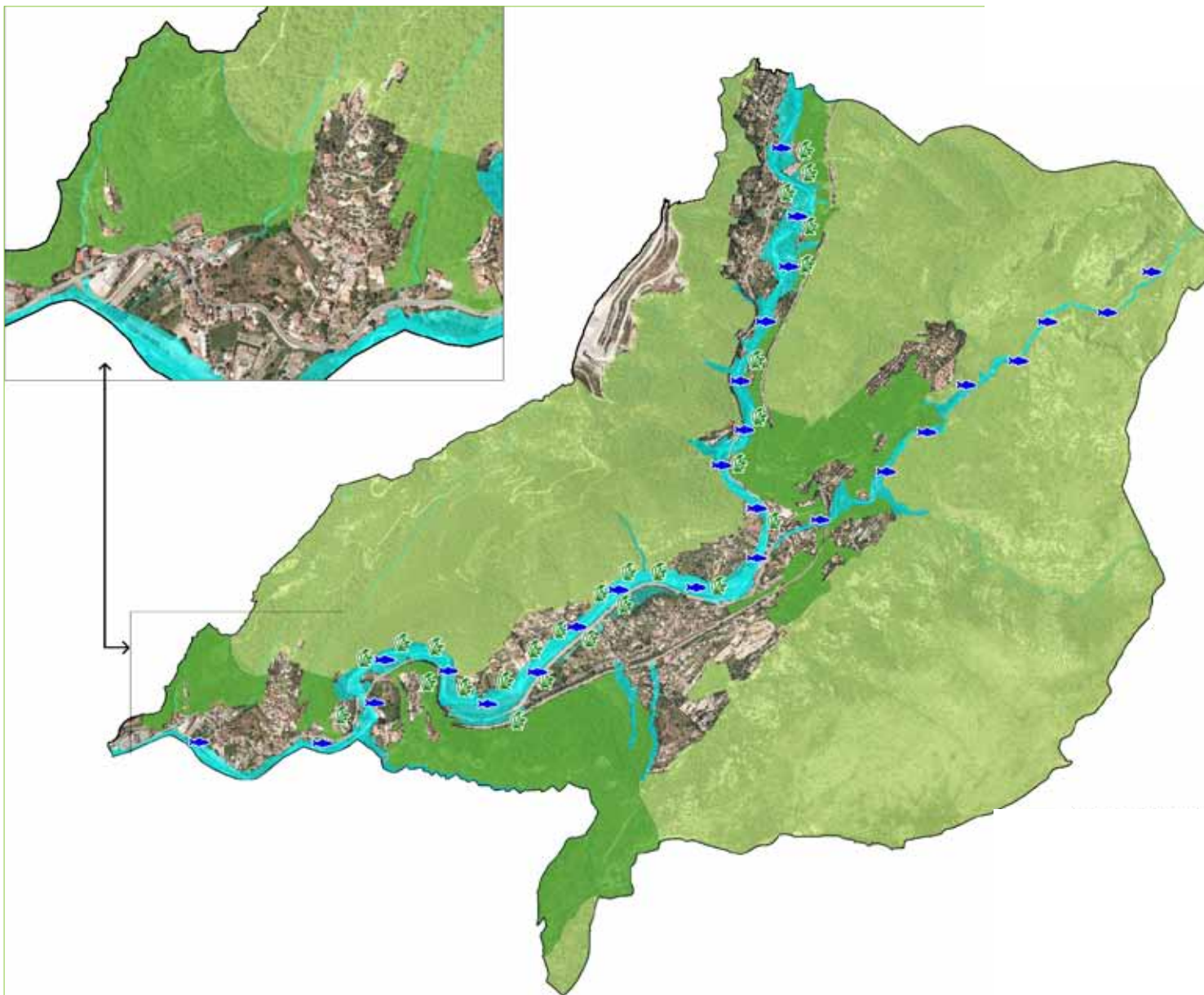
2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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.**



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.

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.**

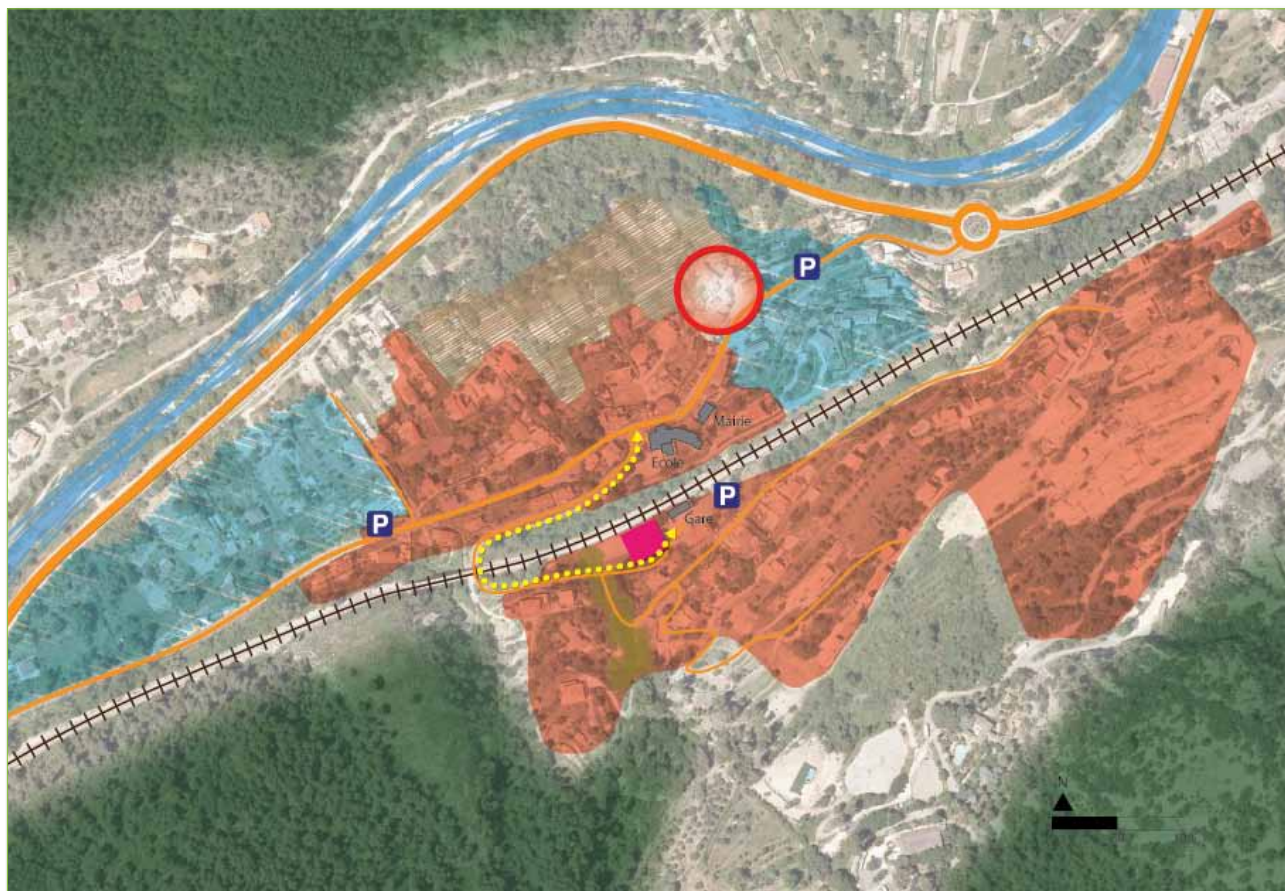
2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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.
- **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 |  | Relier les différents équipements entre eux par des liaisons douces notamment |
|  | Densifier l'armature urbaine du hameau |  | Prévenir des risques d'inondations, par le maintien des terres agricoles notamment |
|  | Promouvoir une mixité sociale |  | Préserver les boisements les plus significatifs et libérer l'axe des vallons |
|  | Renforcer l'offre en stationnement en entrée de hameau et à proximité des transports en commun |  | Protéger la ressource en eau |

2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

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'OAP sur l'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 zone 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.

- 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 au niveau du hameau historique (ER n°11), un deuxième à proximité de la gare (ER n°13) et un troisième sur des terrains communaux à La Rayna.
- 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.

2 - DÉFINITION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

2.2 - OAP sur l'aménagement de Sainte-Thècle

- 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 articles¹ :

- . **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 5²** - 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 14²** - 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.

1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE

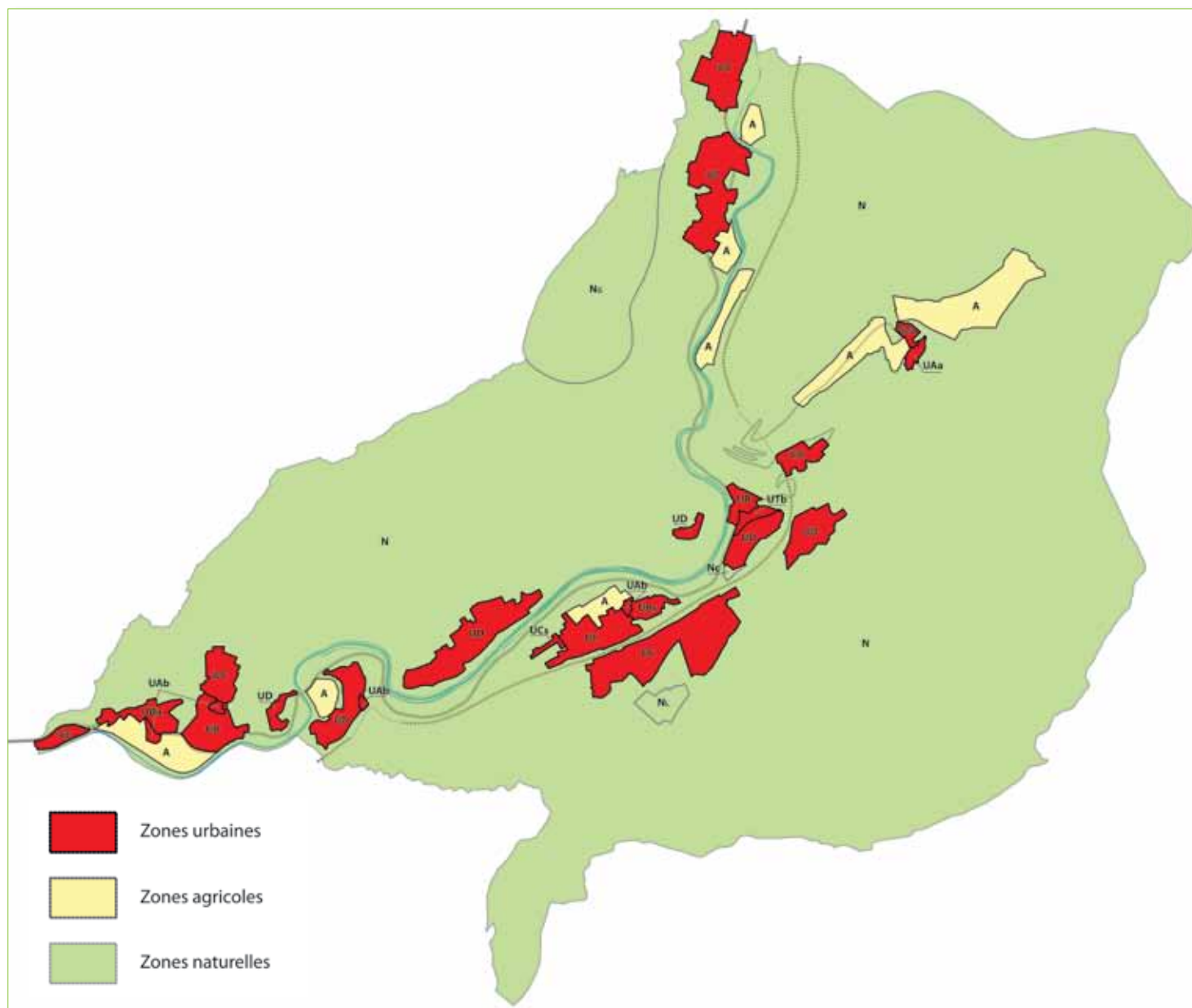
Les tissus urbains se distinguent par leur morphologie et leur vocation : les modes d'implantation, les gabarits de voies, les hauteurs, les volumétries et les typologies architecturales...

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



1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE

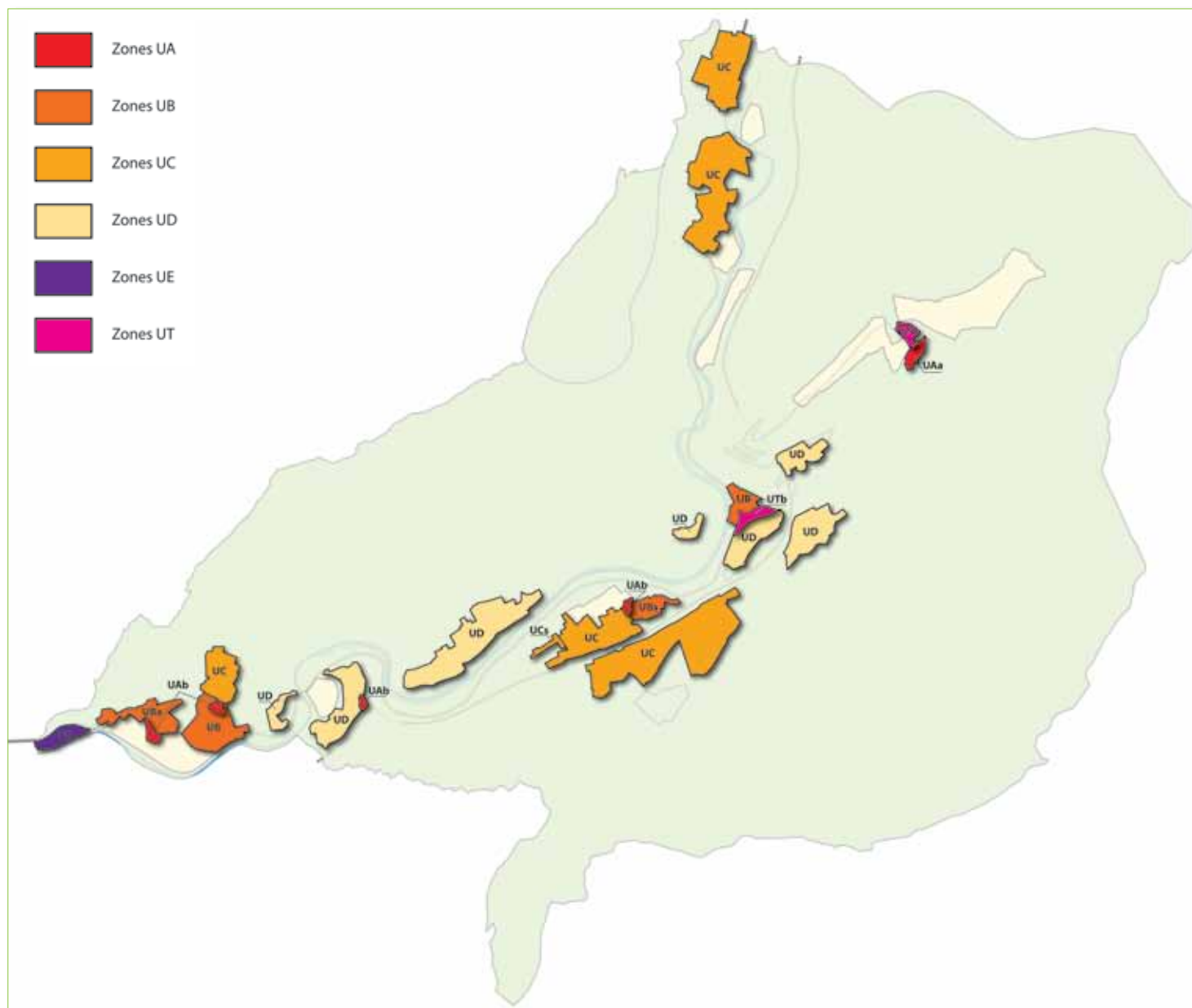
LES ZONES URBAINES (U)

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 sous-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



1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE

cohérence architecturale entre les nouvelles constructions et le bâti existant.

Le sous-secteur UBa correspond à un secteur de développement urbain à Borghéas.

Le sous-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 sous-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 sous-secteurs UTa et UTb, qui correspond aux activités touristiques.

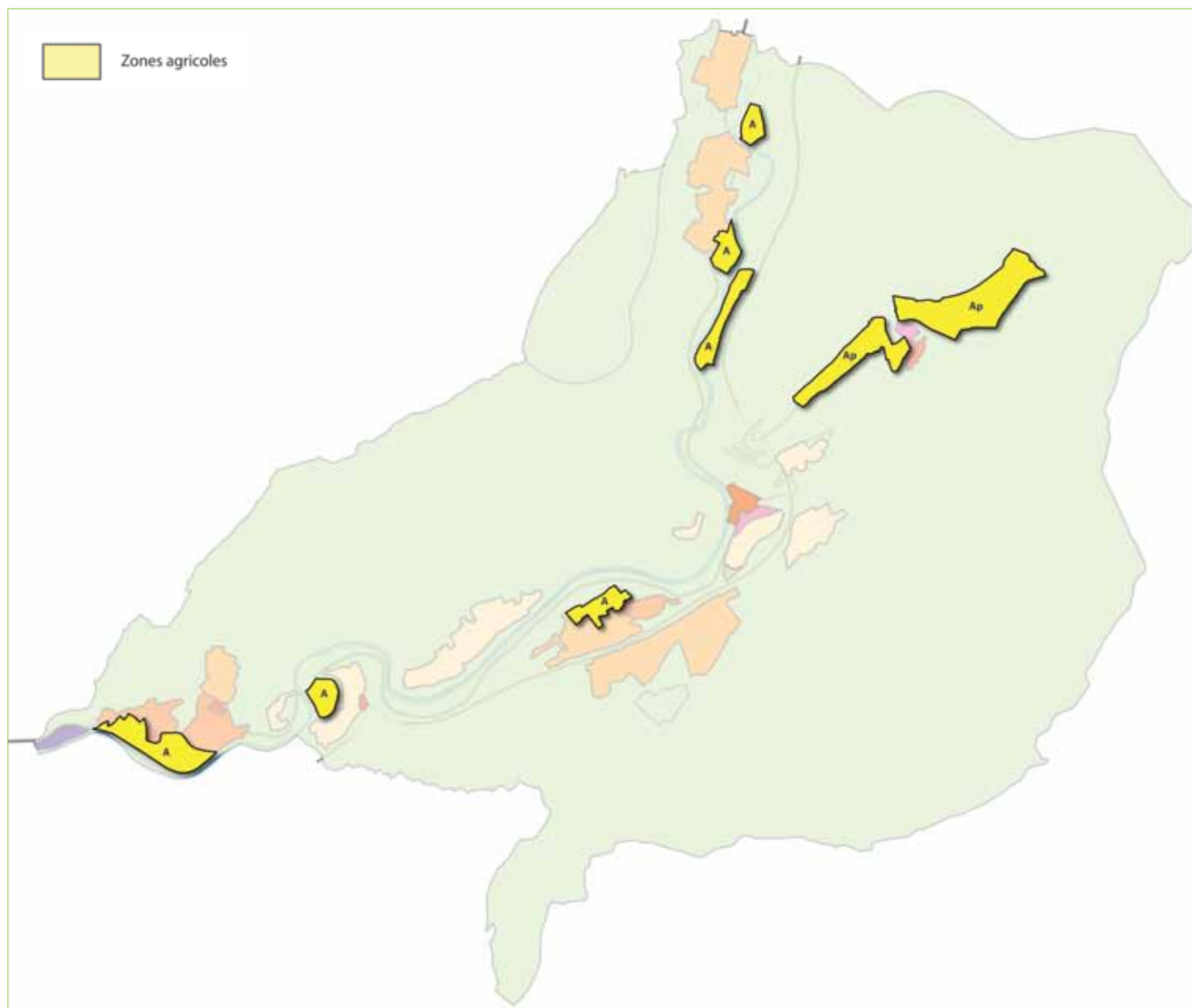
1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE

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.



1 - ORGANISATION GÉNÉRALE DU ZONAGE

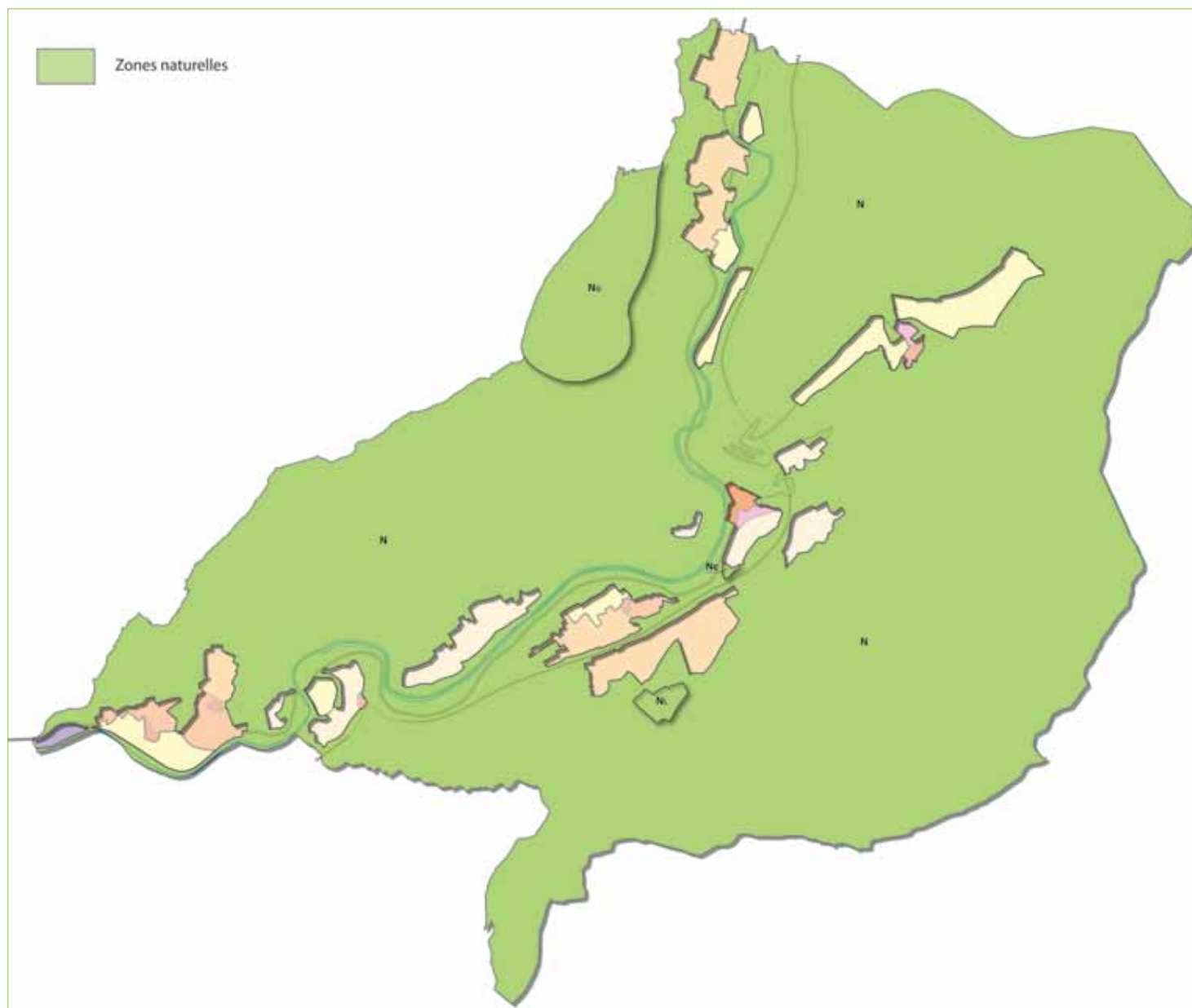
LES ZONES NATURELLES (N)

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, Nc pour la carrière ou encore Nl pour les activités équestres.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

LA ZONE UA (SOUS-SECTEURS UAa ET UAb)

— PEILLON-VILLAGE ET LES HAMEAUX —

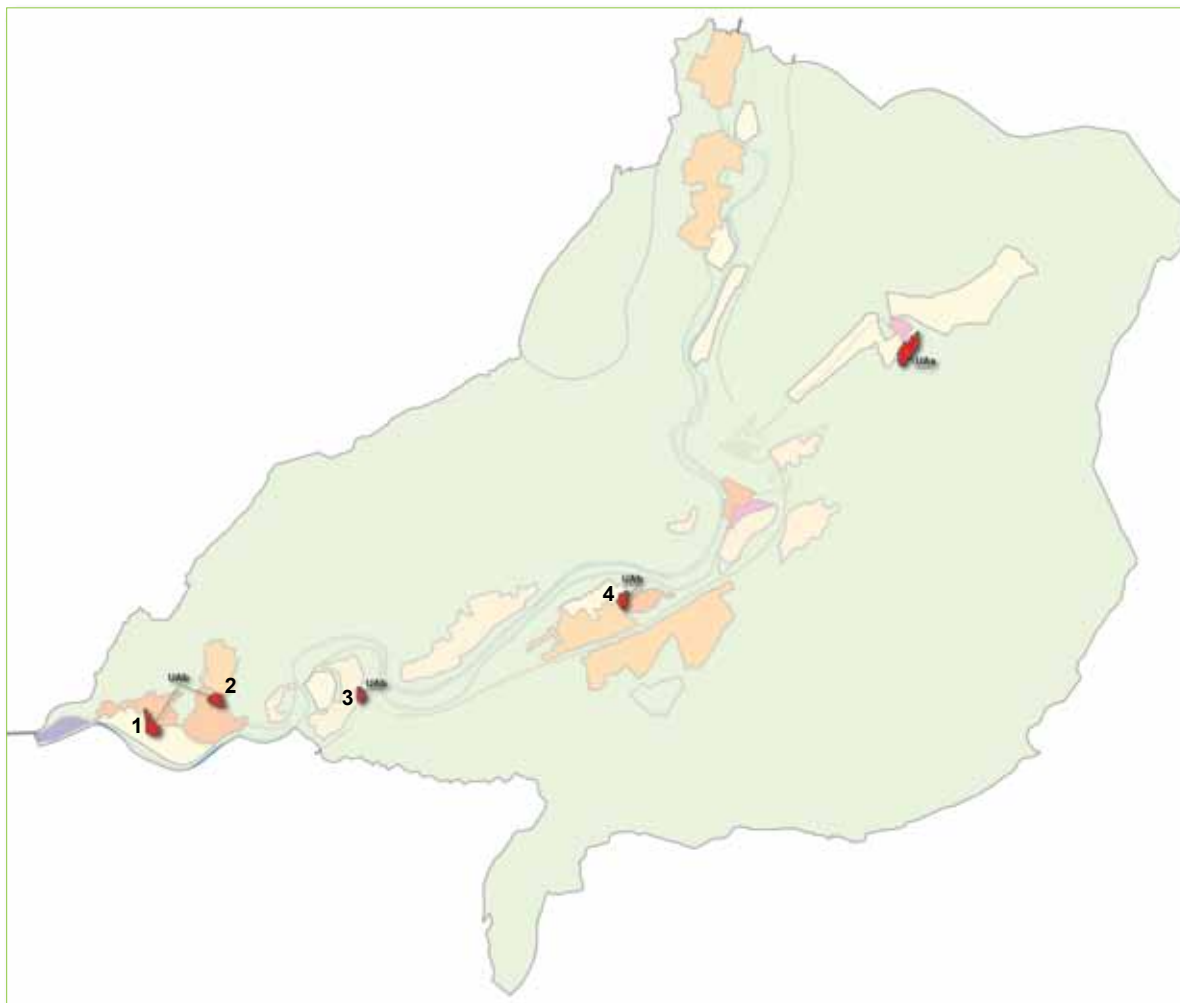
La zone UA couvre l'entité Peillon-Village (zone UAa) et les différents hameaux dont le caractère traditionnel et le patrimoine sont à préserver et à mettre en valeur (zones UAb) :

- Borghéas inférieur (zone UAb n°1),
- Borghéas supérieur (zone UAb n°2),
- Châteauvieux (zone UAb n°3),
- Sainte-Thècle (zone 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.

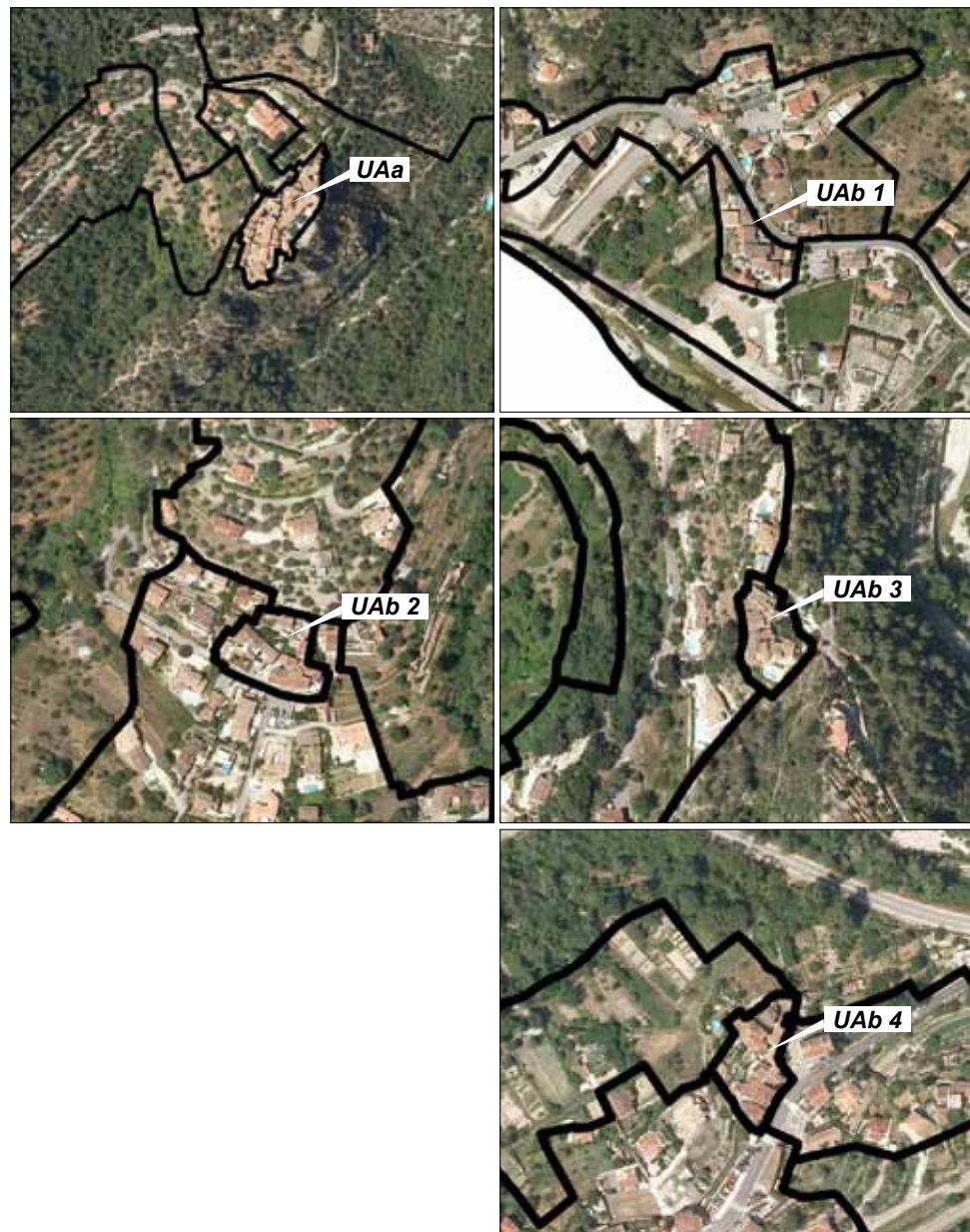


2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

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.

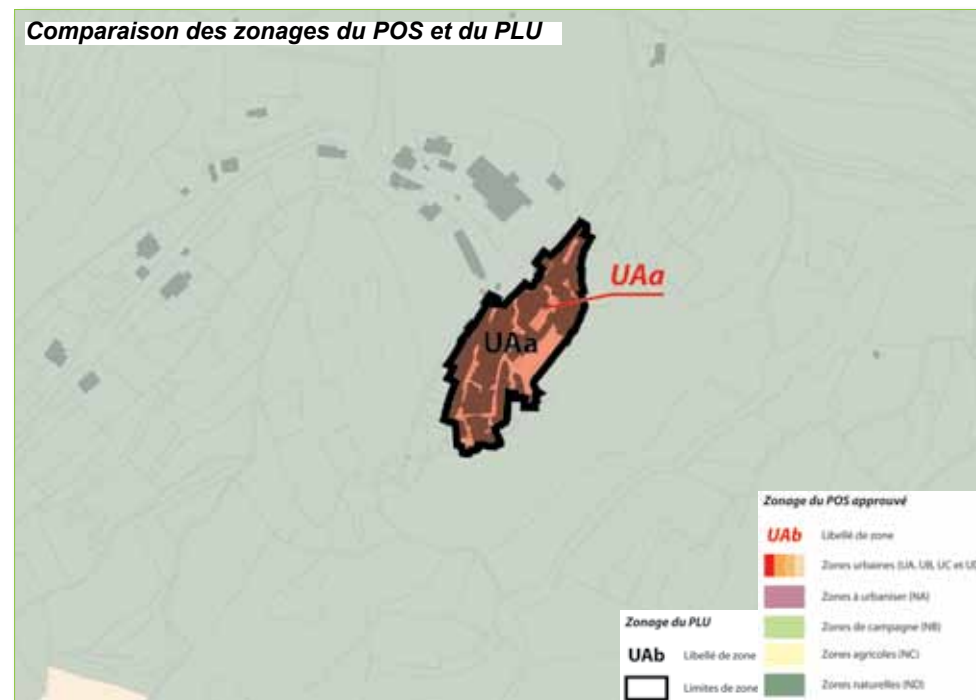
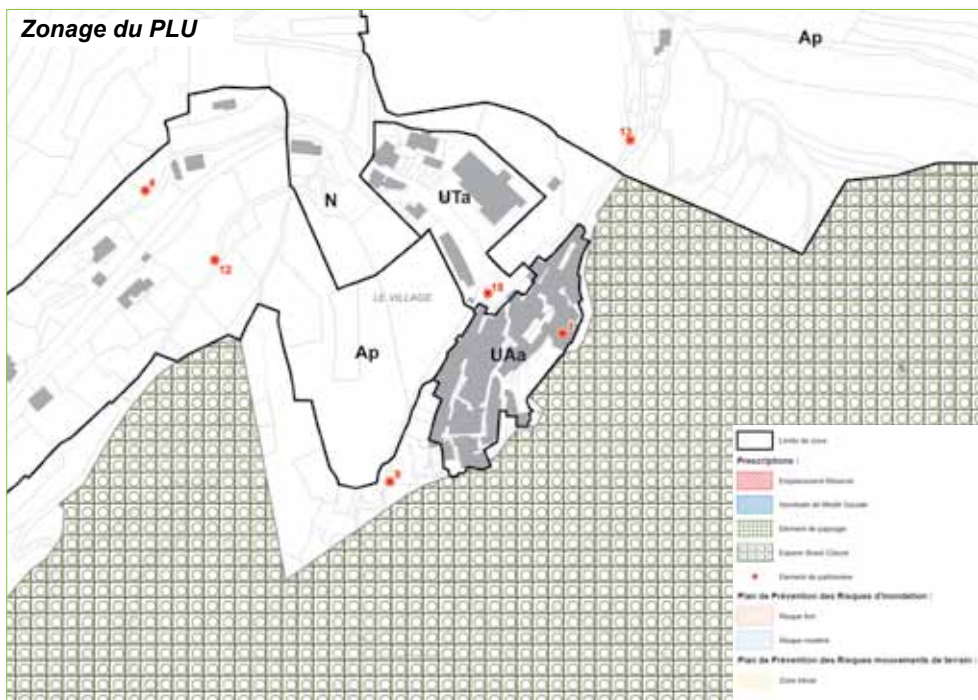
La zone UAa délimite l'enveloppe existante, composée de constructions très denses, un lacs de ruelles, concentrées en promontoire autour de l'église et formant un village perché.

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 de la zone 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 cette zone, 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

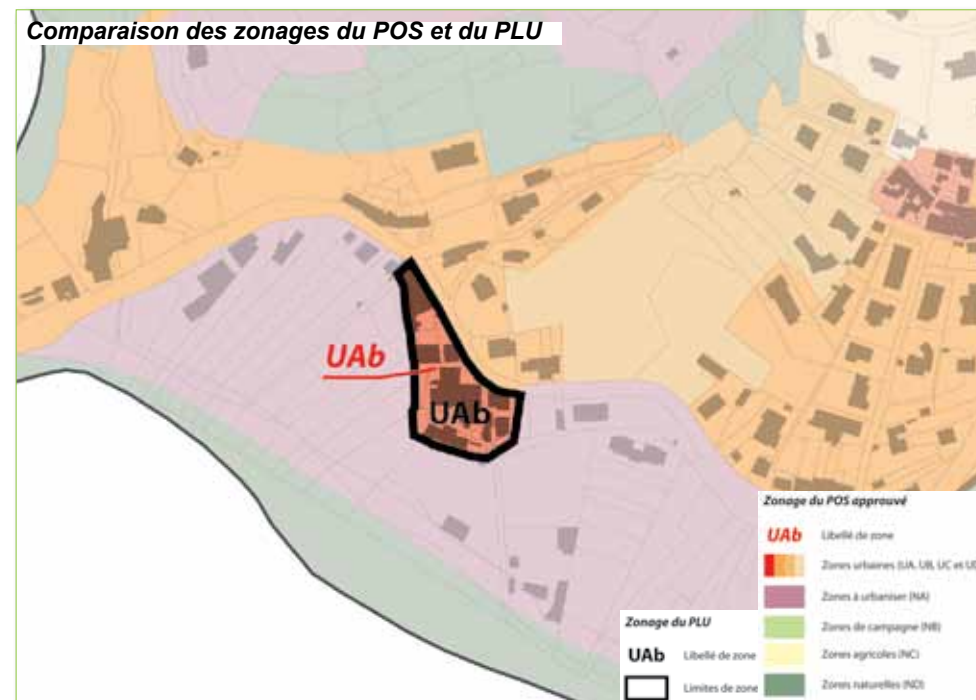
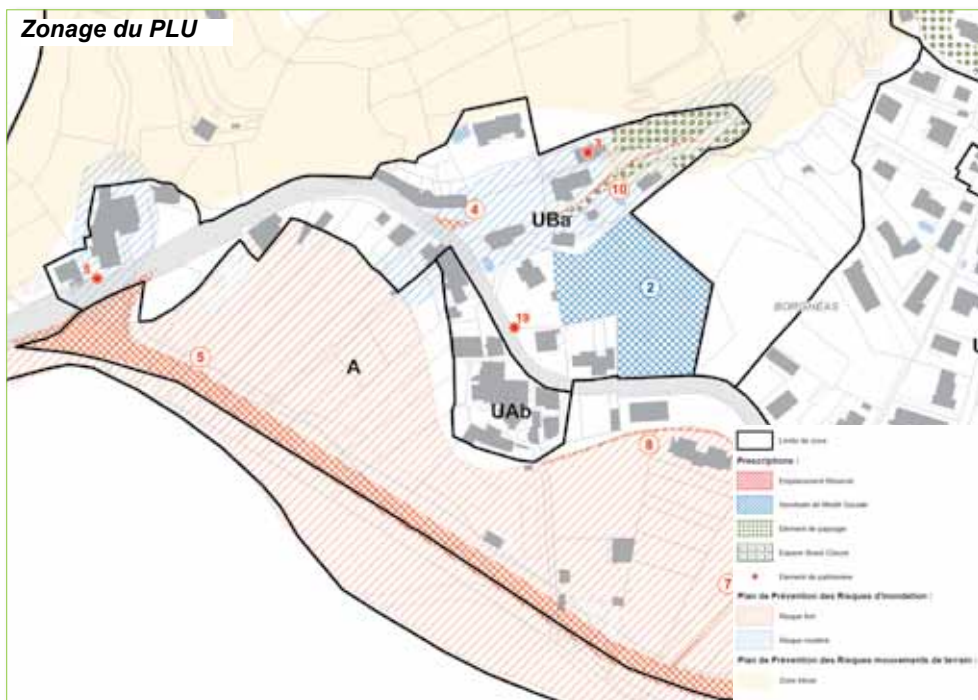
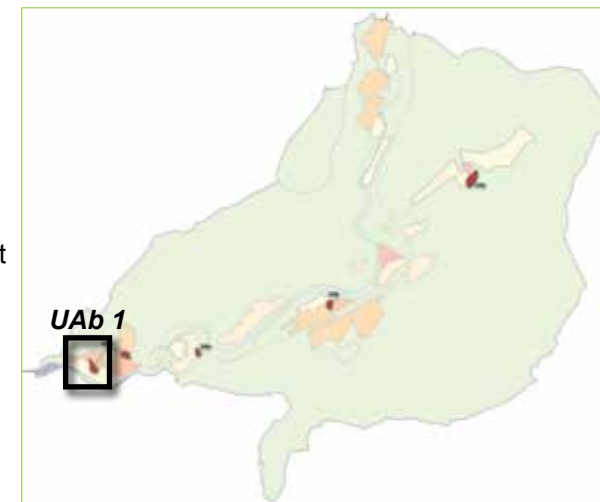
• Le secteur UAb de Borghéas inférieur (n°1)

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.

La zone UAb est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitations, des services et des commerces de proximité. Elle 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 de la zone 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 cette zone, au POS et au PLU, est de 0,32 hectares.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

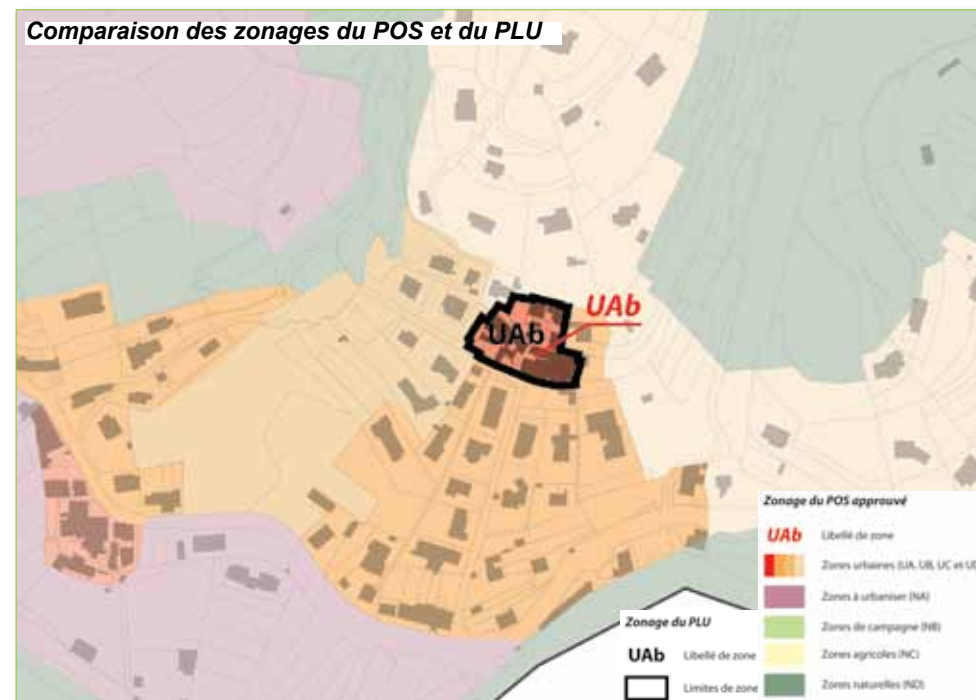
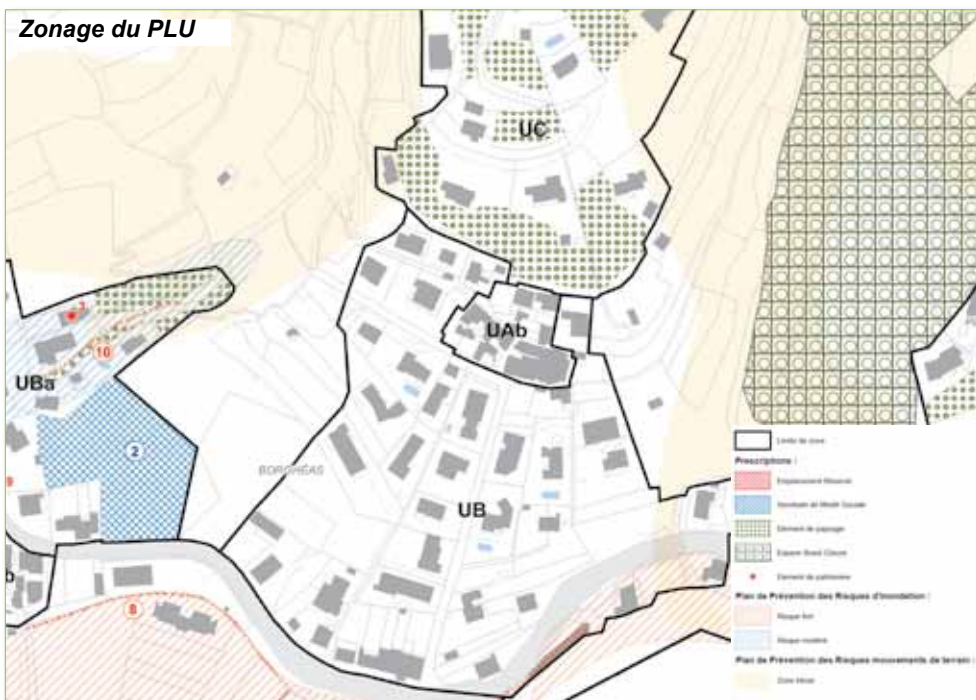
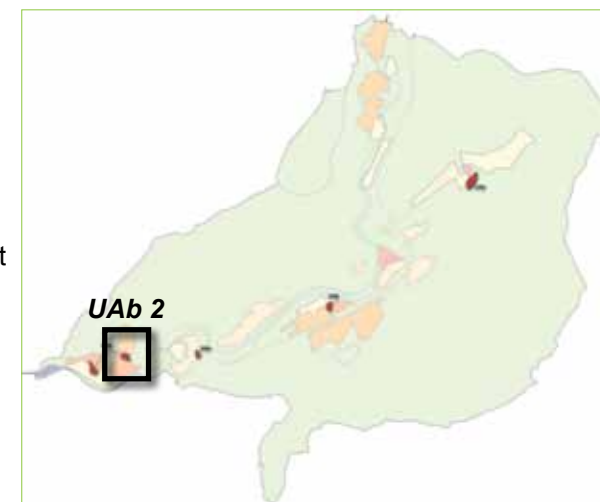
• Le secteur UAb de Borghéas supérieur (n°2)

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.

La zone UAb est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitations, des services et des commerces de proximité. Elle 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 de la zone 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 cette zone, au POS et au PLU, est de 0,22 hectares.



PARTIE 4 :
EXPLICATION DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS / 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 située sur un promontoire, à flanc de coteaux, au dessus du Paillon.

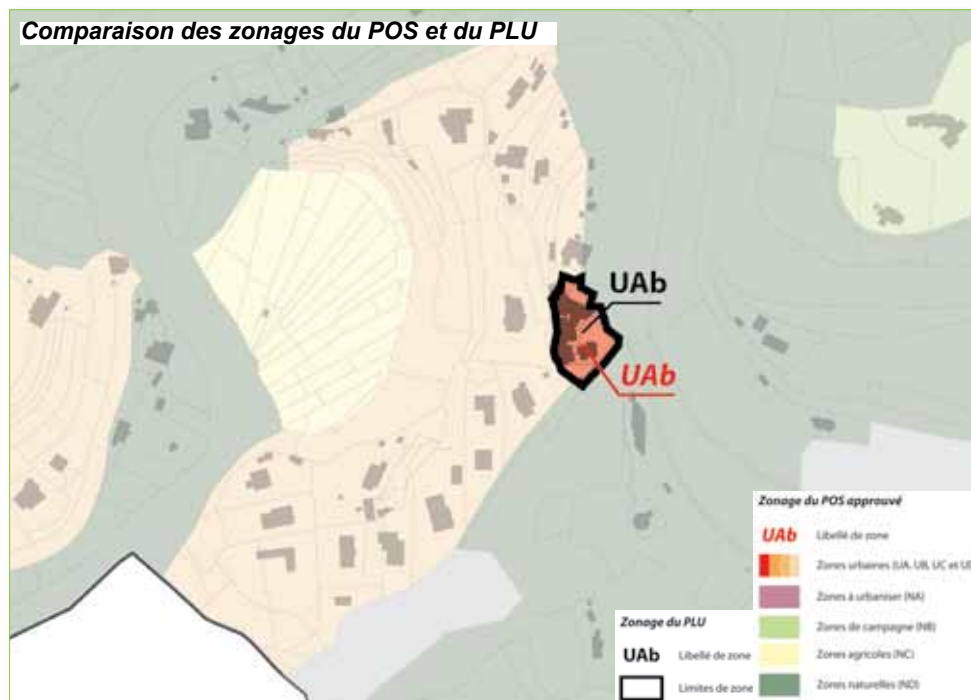
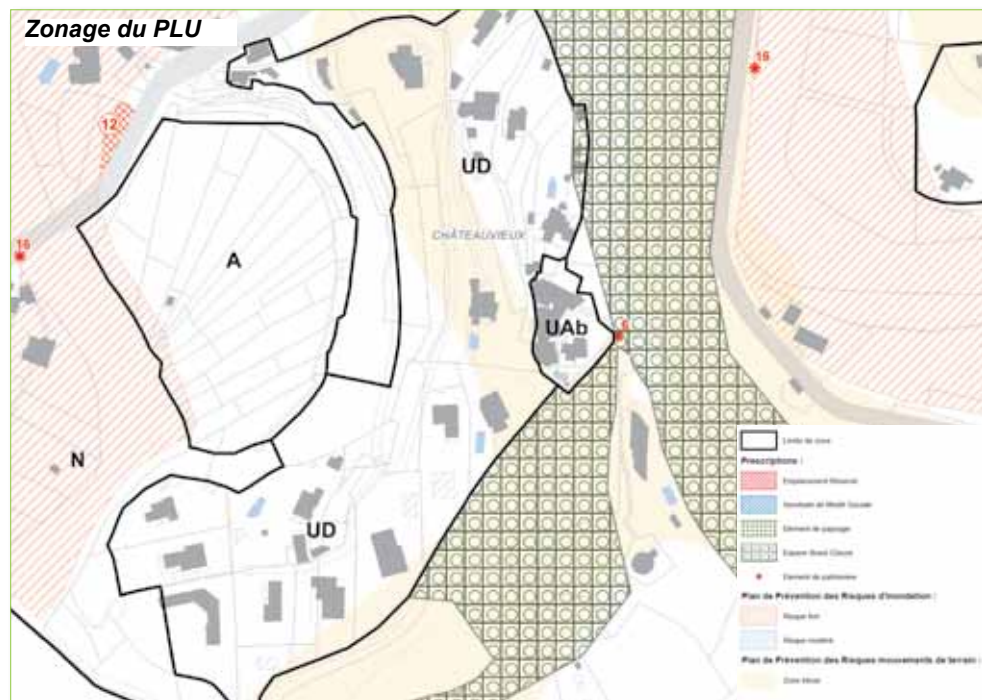
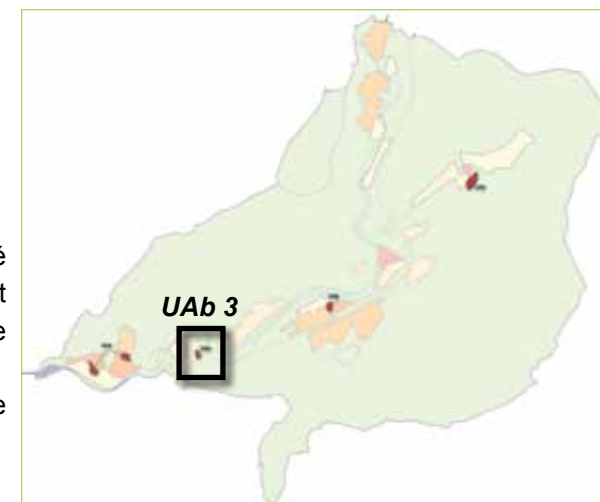
La zone UAb est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitations, des services et des commerces de proximité. Elle délimite l'enveloppe urbaine existante, composée de constructions très denses.

Le tissu urbain du hameau a peu évolué et évoluera peu dans le cadre du PLU. Les limites de la zone 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 cette zone, 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.



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 située le long de l'ex RD 21, au pied du remblai de la voie ferrée.

La zone UAb est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitations, des services et des commerces de proximité. Elle délimite l'enveloppe urbaine existante, composée de constructions très denses.

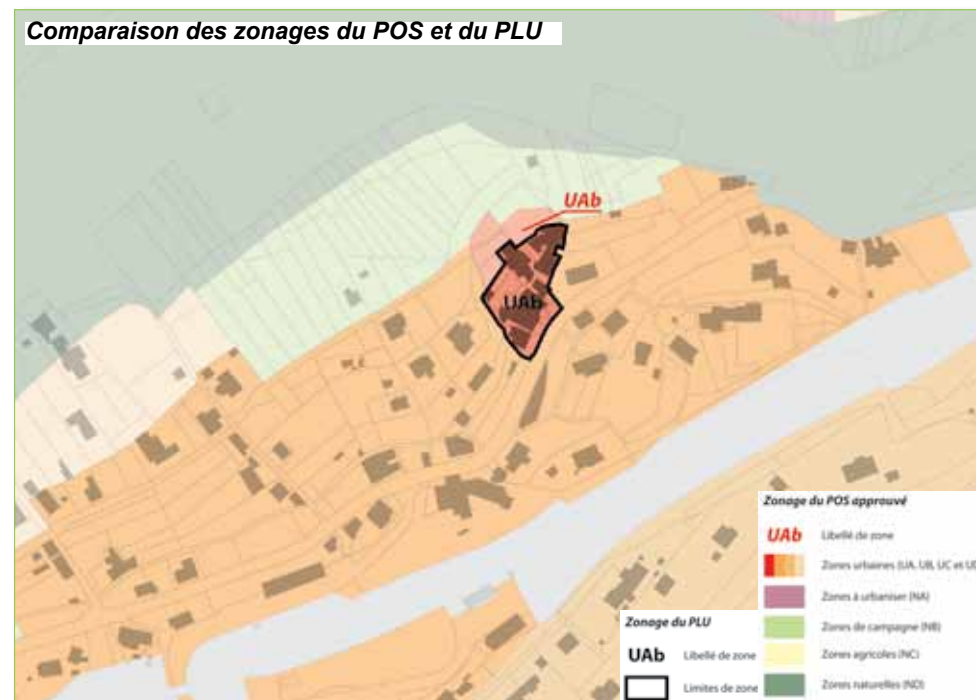
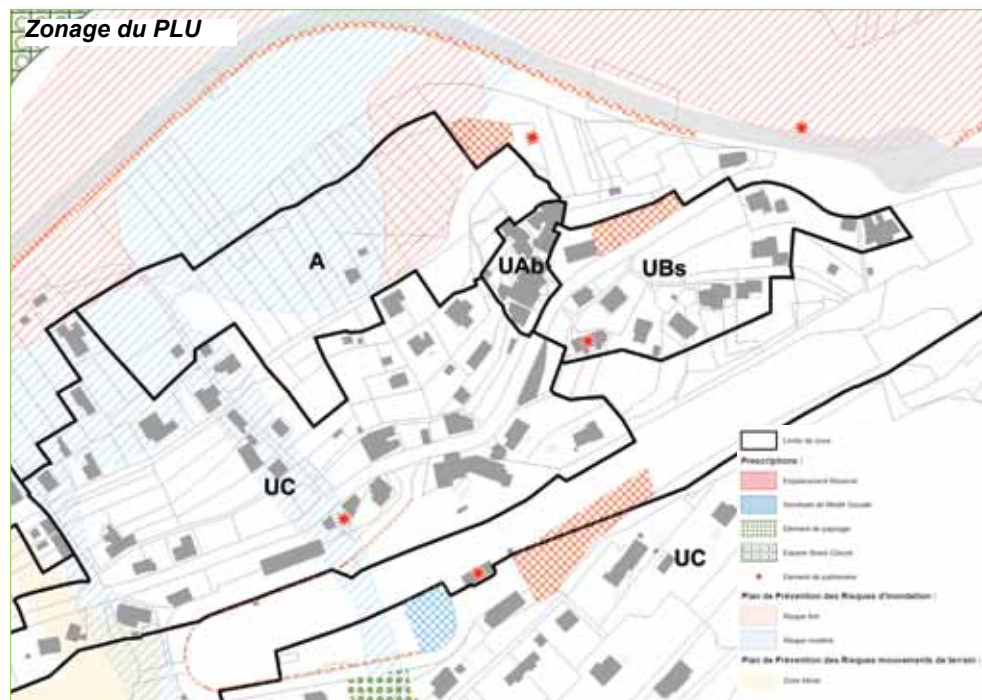
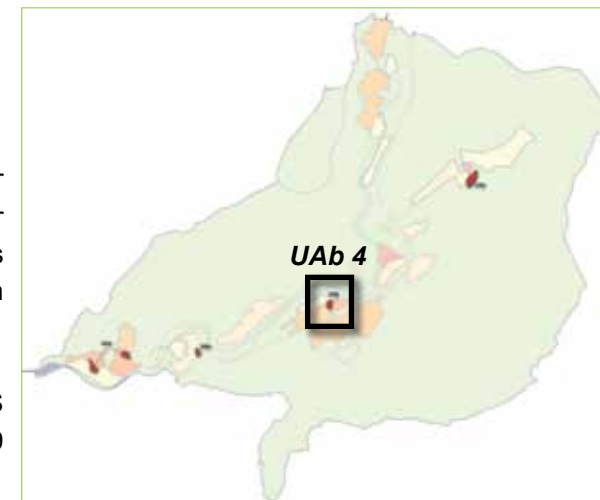
La zone est par ailleurs concernée par le périmètre de protection rapprochée des sources de Sainte-Thècle et par des principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Sainte-Thècle.

Le tissu urbain du hameau a évolué dans le cadre du PLU. Les limites de la zone

UAb ont été modifiées et réduites pour suivre le tracé des limites dessinées par le bâti. Les jardins et espaces non bâtis au nord de la zone sont déclassés en zone agricole.

La superficie de cette zone, 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 de la zone, compte tenu des prescriptions associées au périmètre de protection rapprochée.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

LA ZONE UA (SOUS-SECTEURS UAa ET UAb)

– 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 du secteur 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...

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.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

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 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

LA ZONE UB (SOUS-SECTEUR UBs)

— EXTENSION DES HAMEAUX ET URBANISATION DENSE —

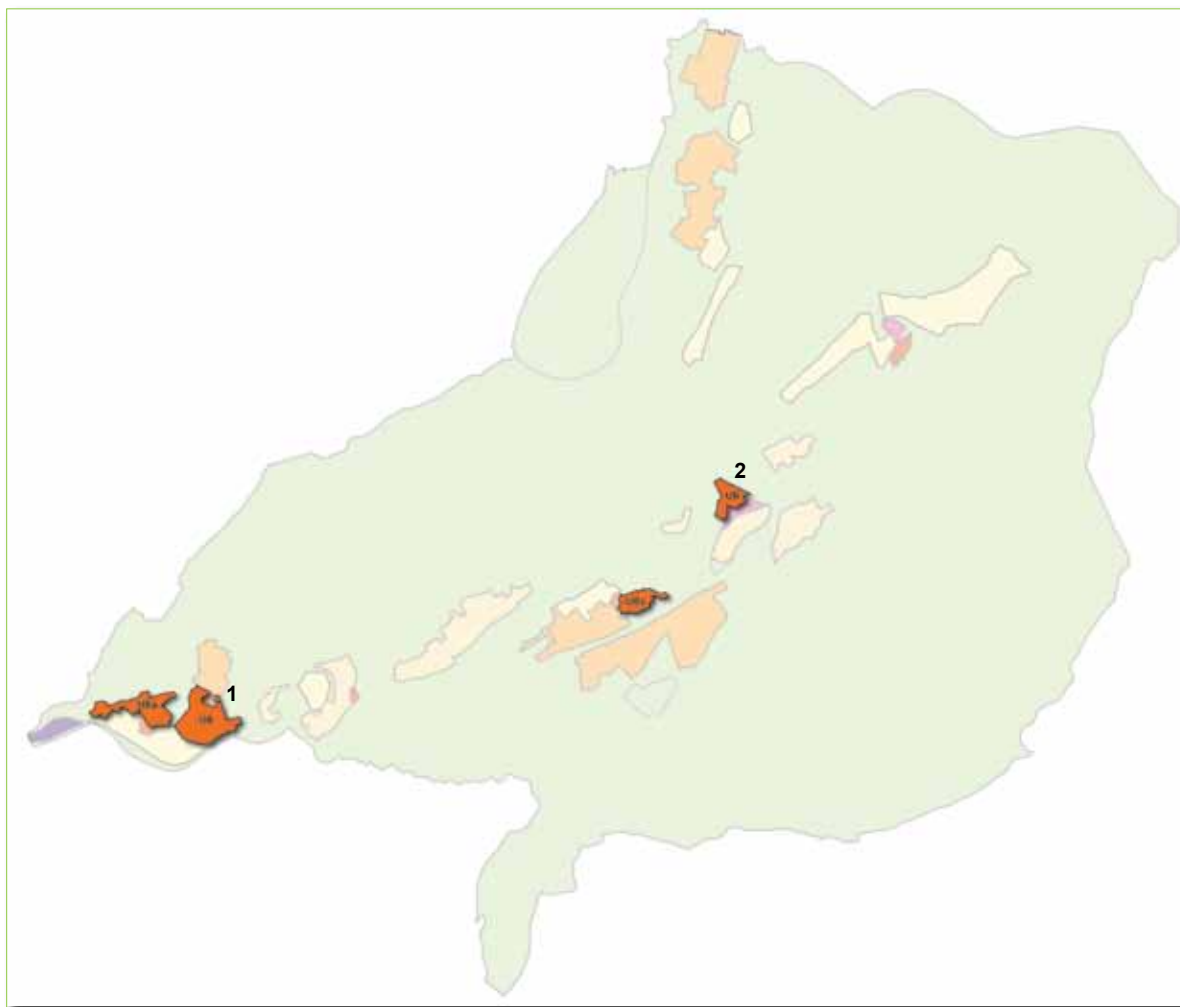
La zone UB correspond aux extensions des hameaux et à l'urbanisation dense. Elle couvre les secteurs de Borghéas (UB n°1) et des Moulins (UB n°2). Elle comprend également un sous-secteur UBa où une urbanisation plus importante sera permise et un sous-secteur UBs concerné par un périmètre de protection 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

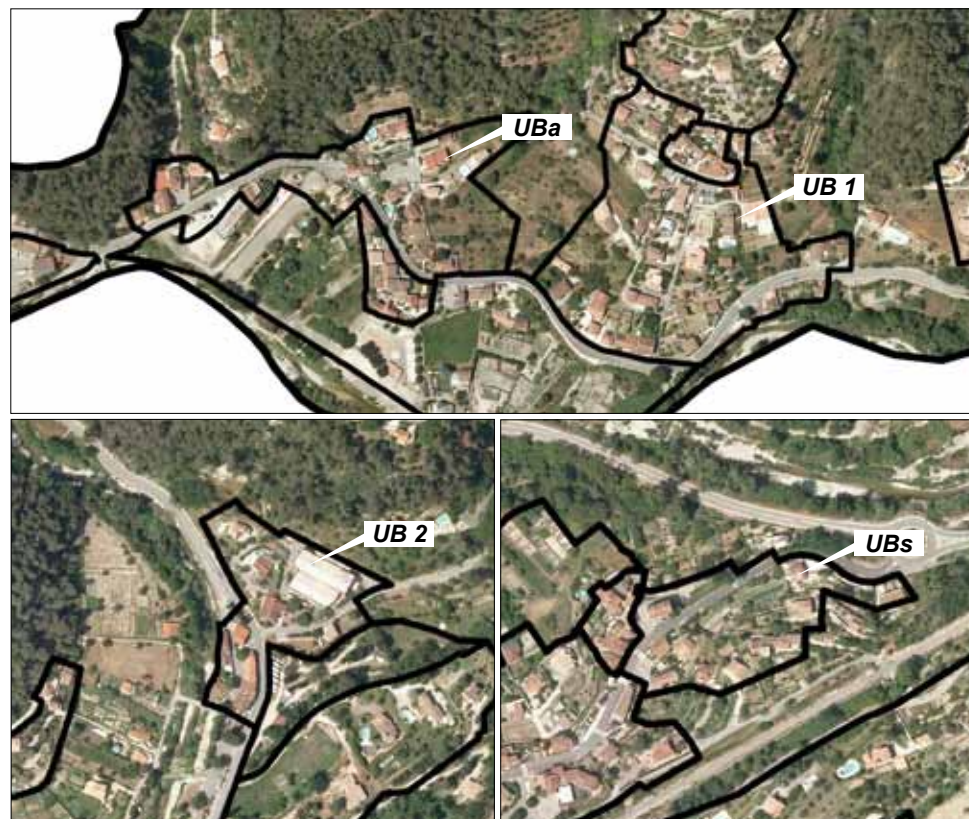


2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

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 UB de Borghéas (n°1)

Le secteur UB de Borghéas correspond à l'extension du hameau UAb au nord.

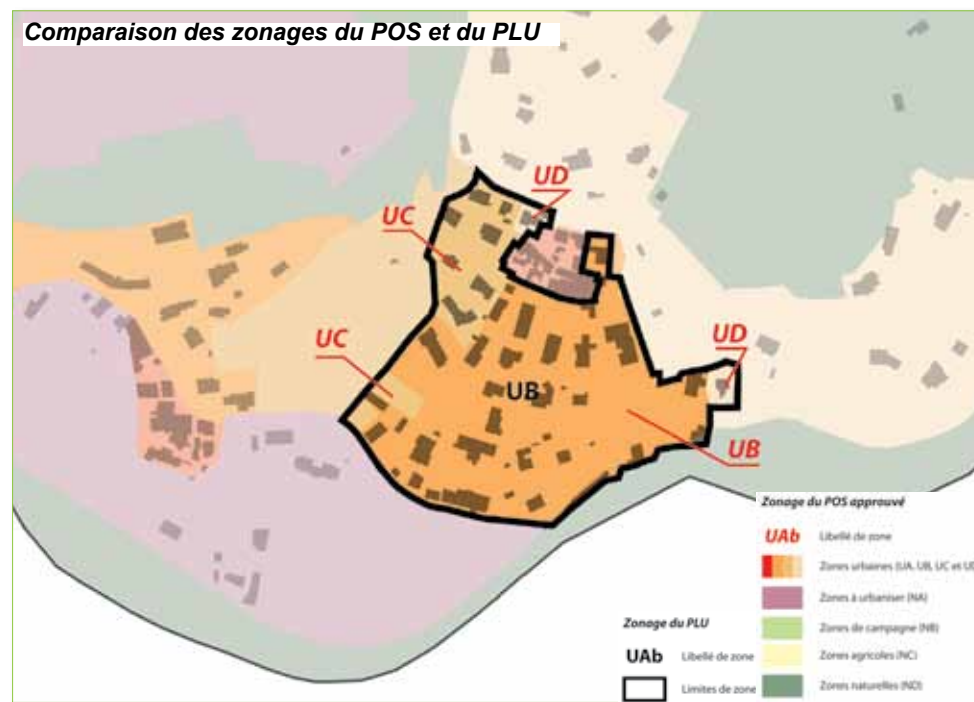
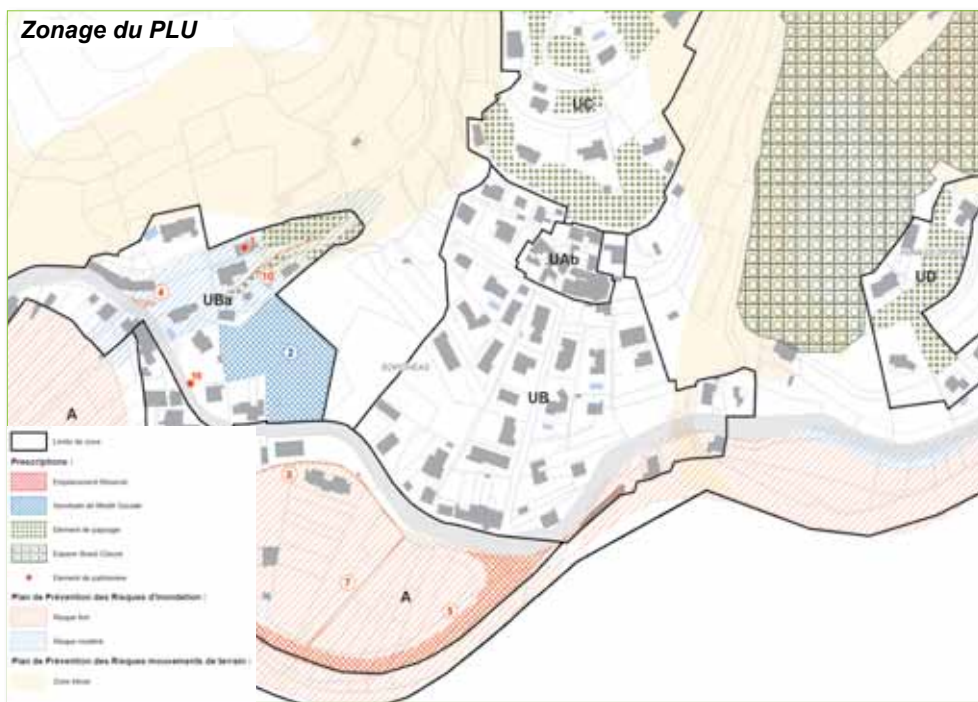
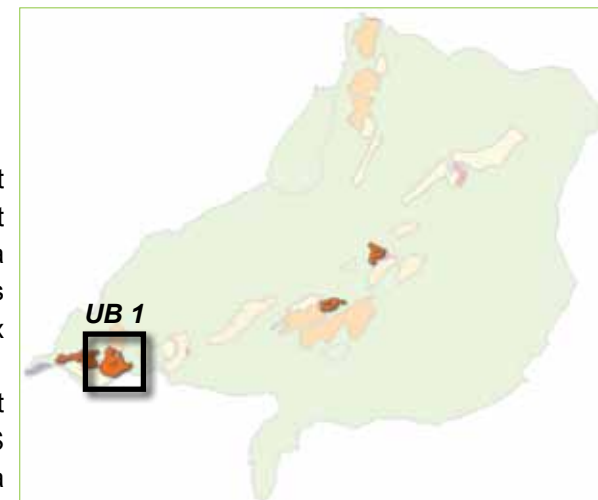
La zone UB est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitations, des services et des commerces de proximité.

Elle 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 zone UB 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 la zone UB du PLU ; elles étaient autrefois en zone UD au POS.

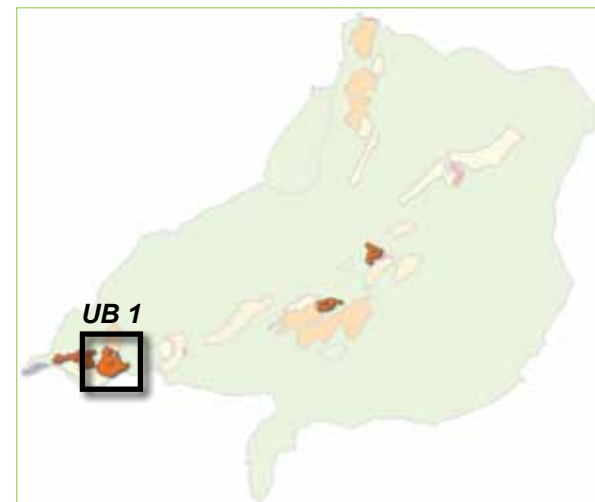


2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

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 cette nouvelle zone UB est de 3,22 hectares.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

• Le secteur UB des Moulins (n°2)

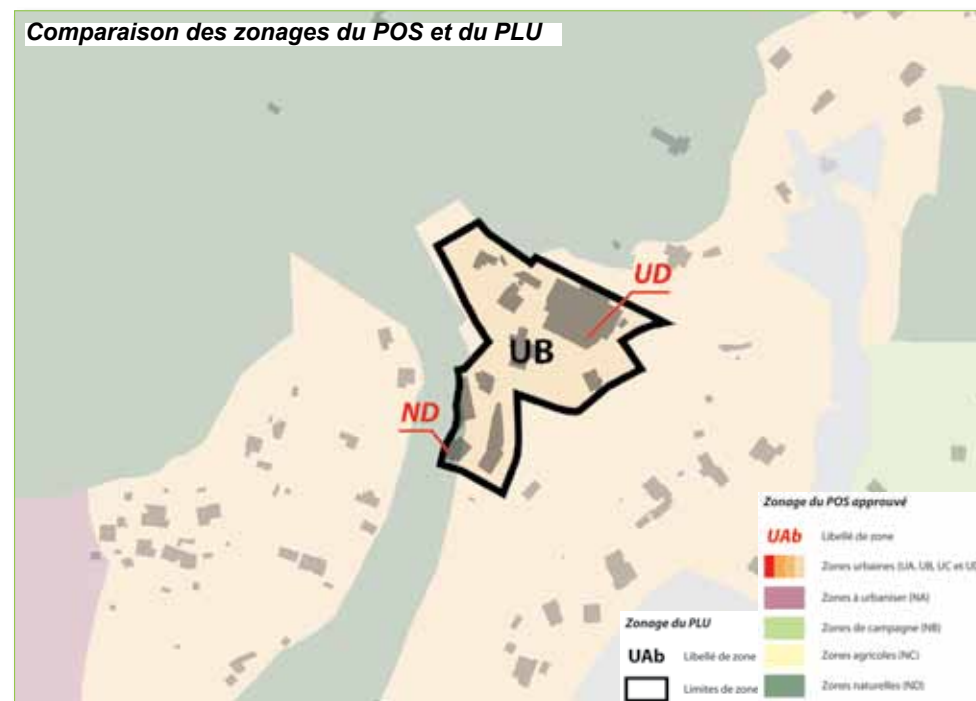
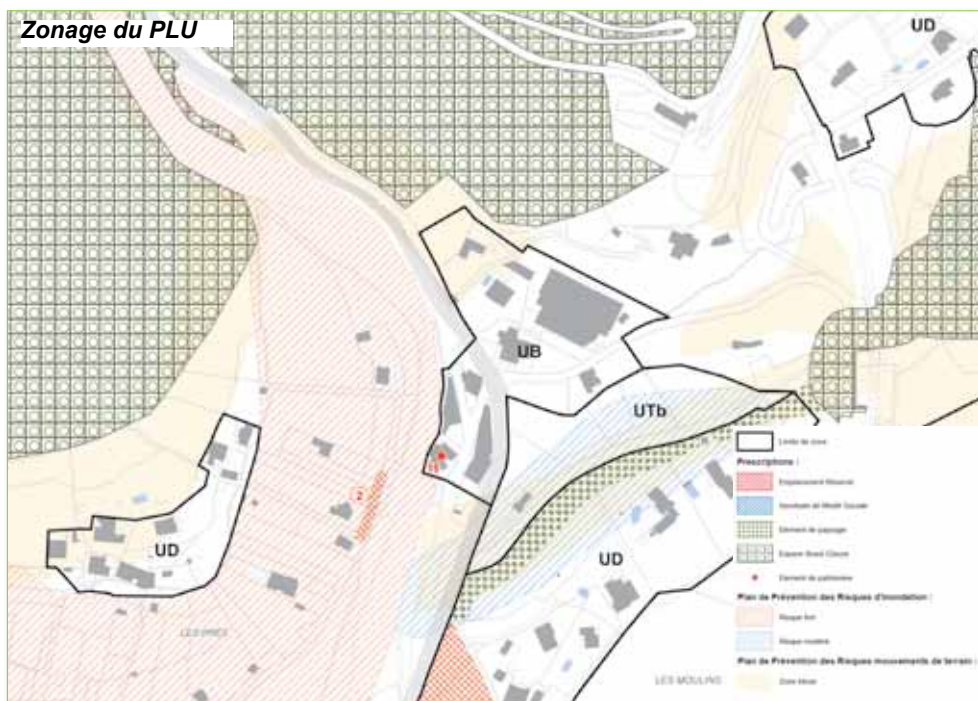
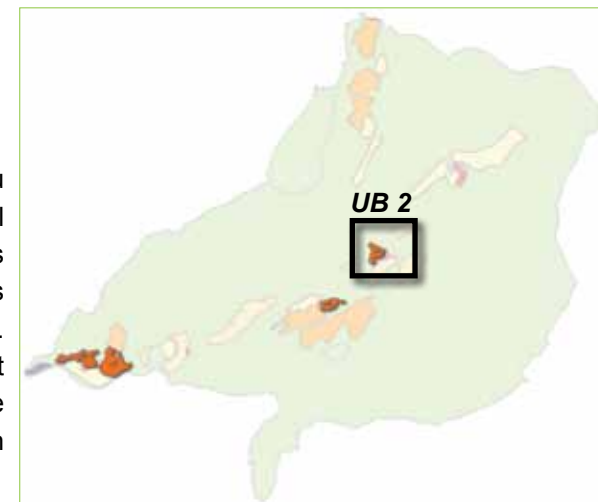
Le secteur UB des Moulins correspond à l'identification d'un regroupement urbain et à son extension. Il se situe le long du Paillon, de part et d'autre de la RD 21.

La zone UB est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitations, des services et des commerces de proximité.

Elle est issue d'un redécoupage de la zone UD du POS et d'une partie de la zone ND. En effet, la zone UB 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.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

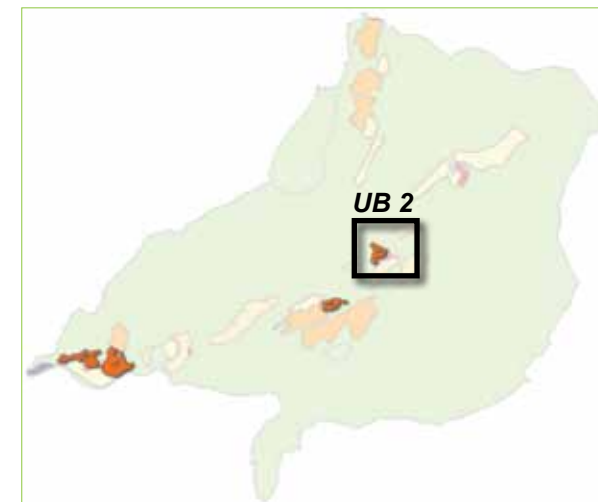
2.1 - Les zones urbaines

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 cette nouvelle zone UB est de 1,12 hectares.



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.

La zone UBa est destinée à accueillir des constructions à usage d'habitations, des services et des commerces de proximité et fait l'objet d'un développement urbain.

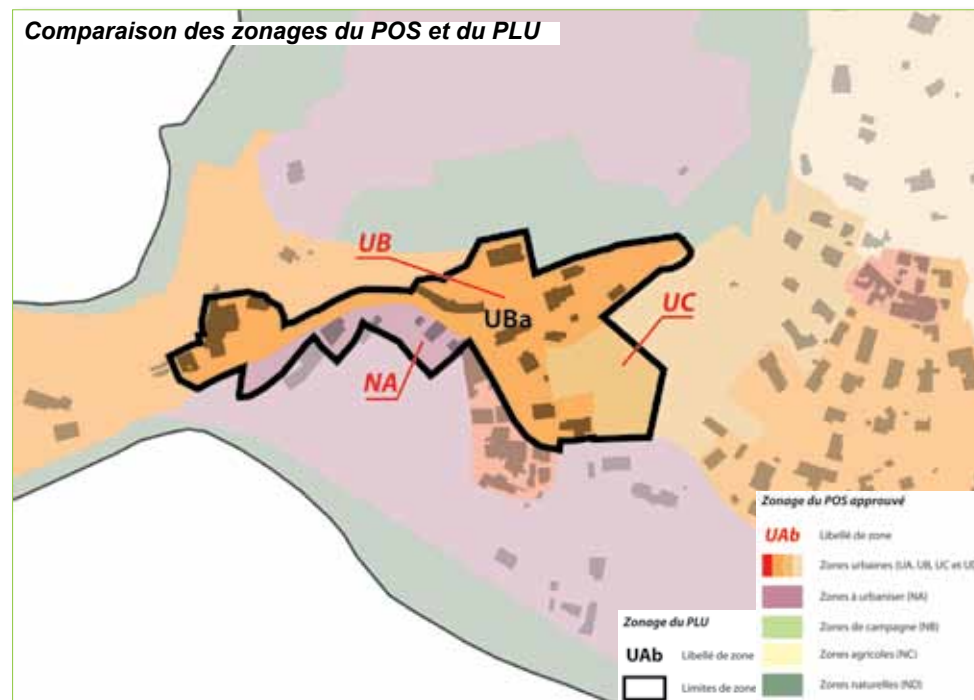
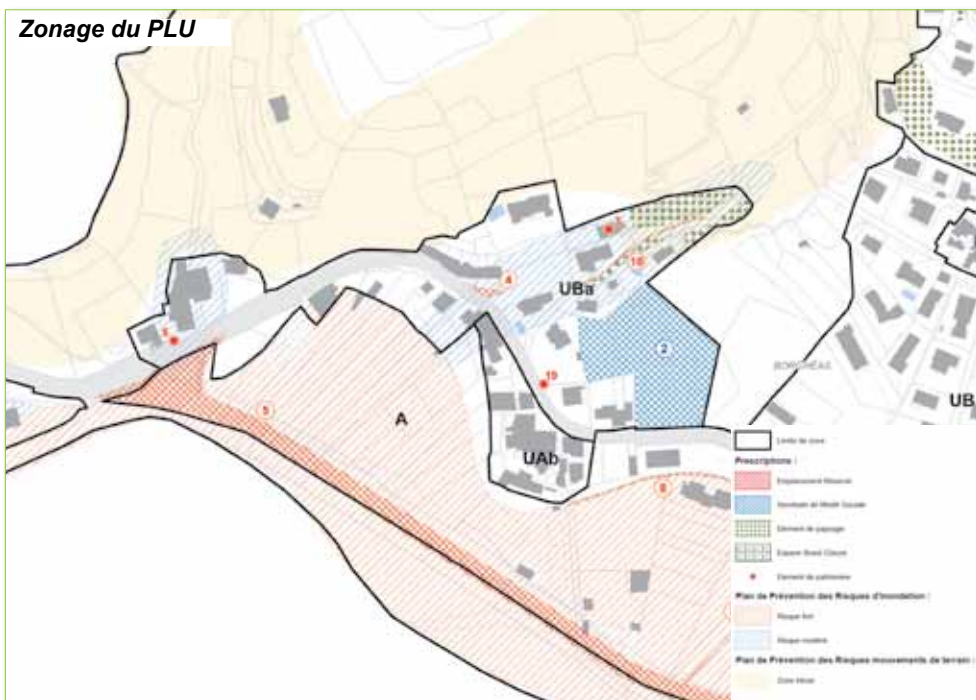
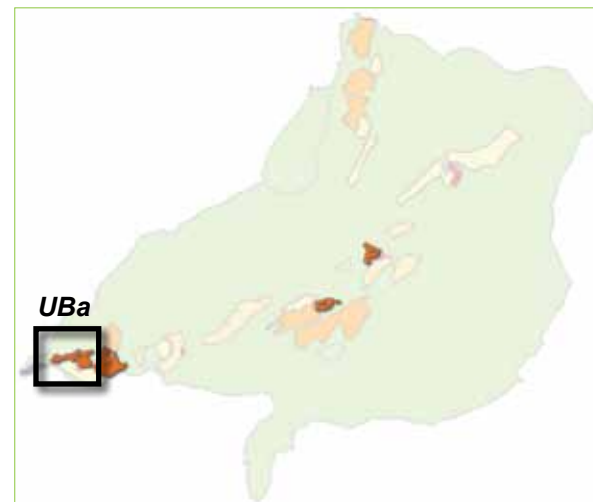
Elle est issue d'un redécoupage et regroupement des zones UB, UC et NA du POS. En effet, la zone UBa du PLU correspond à un objectif d'uniformité et de développement d'une urbanisation continue le long de la RD 21. Il s'agit également de créer une nouvelle centralité, par des densités plus importantes.

Pour ce faire :

- Une partie de la zone UC du POS est reclassée en zone 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.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

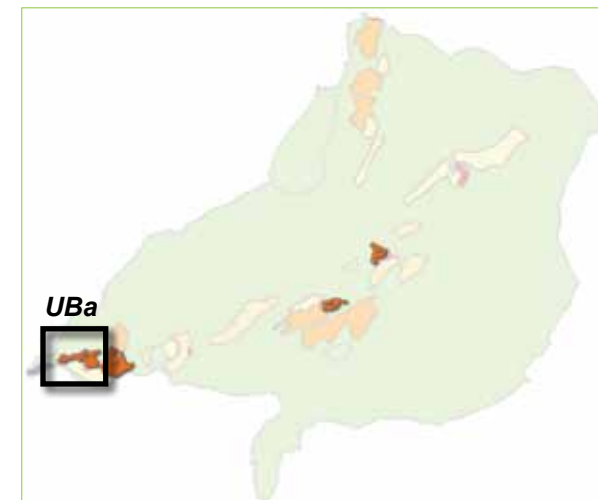
- Les constructions et aménagements situés à droite de la RD 21 en entrée de ville, classés en zone NA au POS, sont intégrés dans la zone UBa du PLU, de manière notamment à pouvoir requalifier l'entrée de ville.

Par ailleurs, la zone 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 cette nouvelle zone UBa est de 2,18 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.

La zone UBs est concernée par le périmètre de protection rapprochée des sources de Sainte-Thècle.

Elle est issue d'un redécoupage de la zone UB du POS. Il s'agit d'identifier la typologie bâtie dense existante.

Dans cette zone, les prescriptions associées au périmètre de protection rapprochée s'appliquent ; les incidences des modifications apportées au zonage sont donc nulles.

Par ailleurs, la zone UBs est une réponse aux principes d'aménagement définis

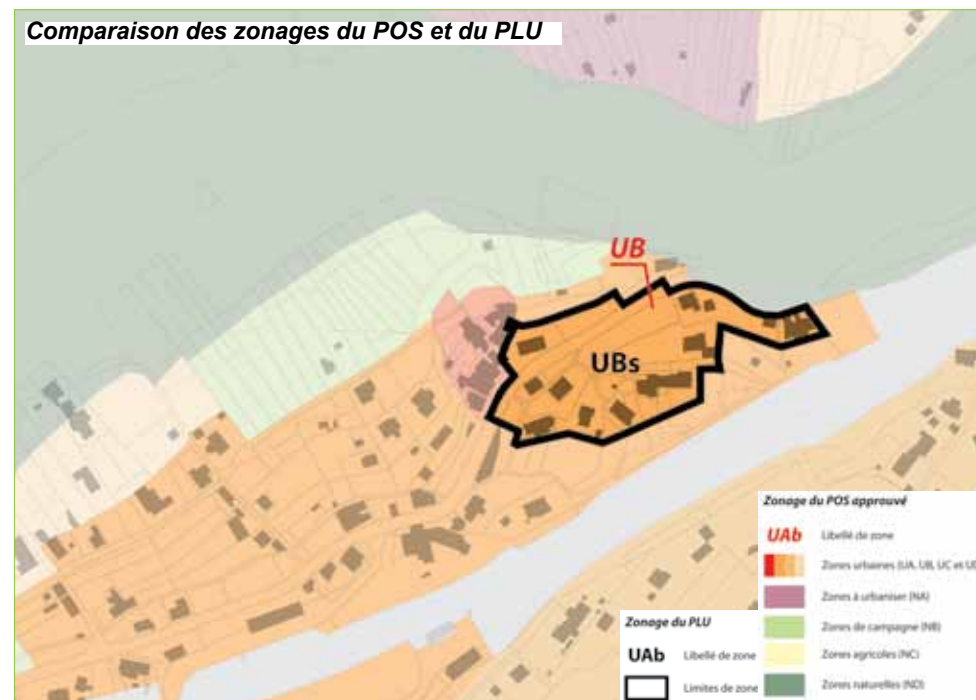
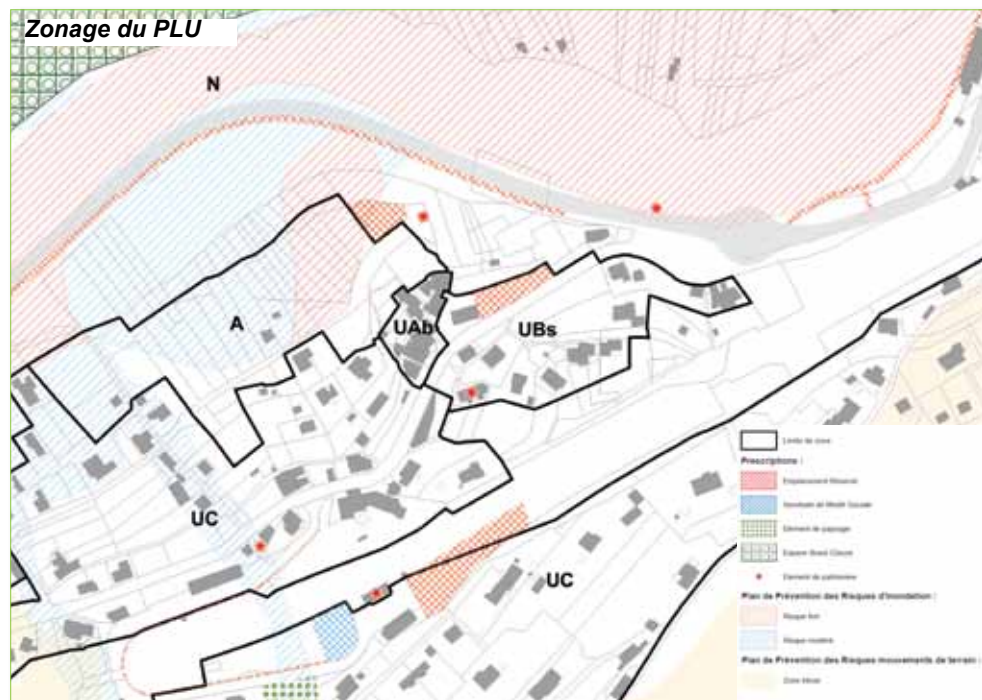
dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation de Sainte-Thècle.

La zone UBs fait l'objet de plusieurs prescriptions particulières :

- Inscription d'un emplacement réservé pour « Aire de stationnement » (ER n°10) ;
- 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 cette nouvelle zone UB est de 1,1 hectares.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

LA ZONE UB (SOUS-SECTEUR UBs)

– 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 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 et une servitude de mixité sociale est inscrite.

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.

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.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

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. Aussi, il est préconisé des retraits différents en fonction des différentes voies : 12 mètres de l'axe de la RD 21, 8 mètres de l'axe de l'ex RD 21 et 5 mètres de l'axe 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 la zone UB un coefficient d'emprise au sol (CES) de 25 %. 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.

* Surface de plancher

	Taille moy terrain	SMC	Hauteur	CES	COS	SP* potentielle
POS	500 m ²	500 m ²	7 m	-	0,3	150 m ²
POS ALUR	500 m ²	-	7 m	-	-	1 000 m ²
PLU	500 m ²	-	7 m	25 %	-	250 m ²

Article UB10 - Hauteur des constructions

Les zones UB sont situées en extension des hameaux constitués, en bord de voie (RD 21 pour la zone UB de Borghéas et la zone UB des Novaines), 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.

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,

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

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 remplacement 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 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

LA ZONE UC (SOUS-SECTEUR UCs)

— 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 :

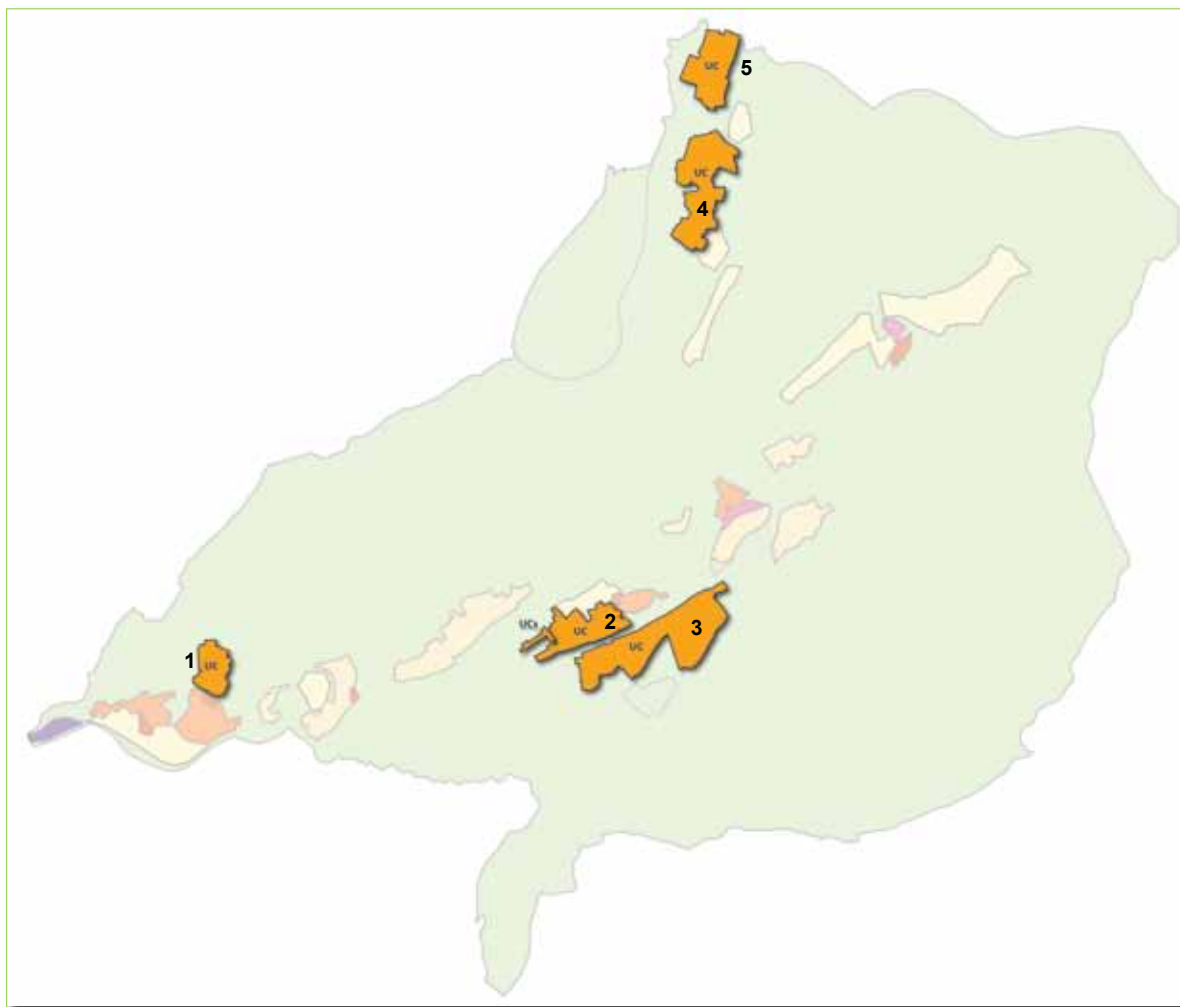
- Borghéas supérieur (zone UC n°1),
- Sainte-Thècle inférieur (zone UC n°2),
- Sainte-Thècle supérieur (zone UC n°3),
- Les Novaines (zones UC n°4 et 5).

La zone UC comprend également un sous-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



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

plus denses, tout en étant cohérent avec la topographie du site (zones UC n°1 et 3), la desserte (zones UC n°1 et 2) ou encore l'environnement (zones UC n°4 et 5).

La zone UC participe par ailleurs aux orientations du PADD suivantes :

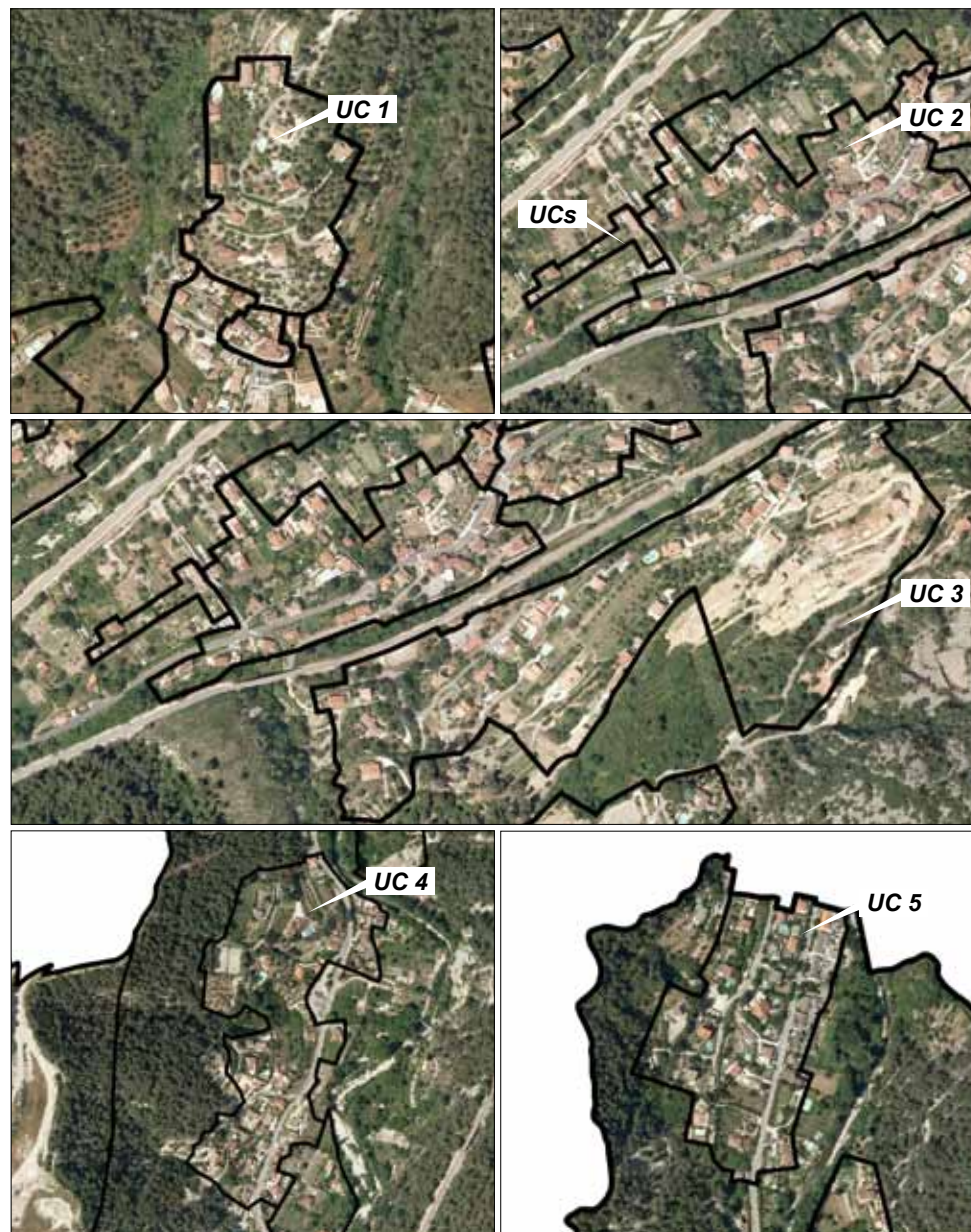
- ✓ **Prévoir l'évolution des quartiers résidentiels existants [...] en cohérence avec leur niveau de desserte et d'équipement et en garantissant l'équilibre entre bâti et végétal.**
 - Délimitation des secteurs en zone UC en fonction de leur niveau d'équipement, de desserte et de l'urbanisation existante.
 - 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 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.

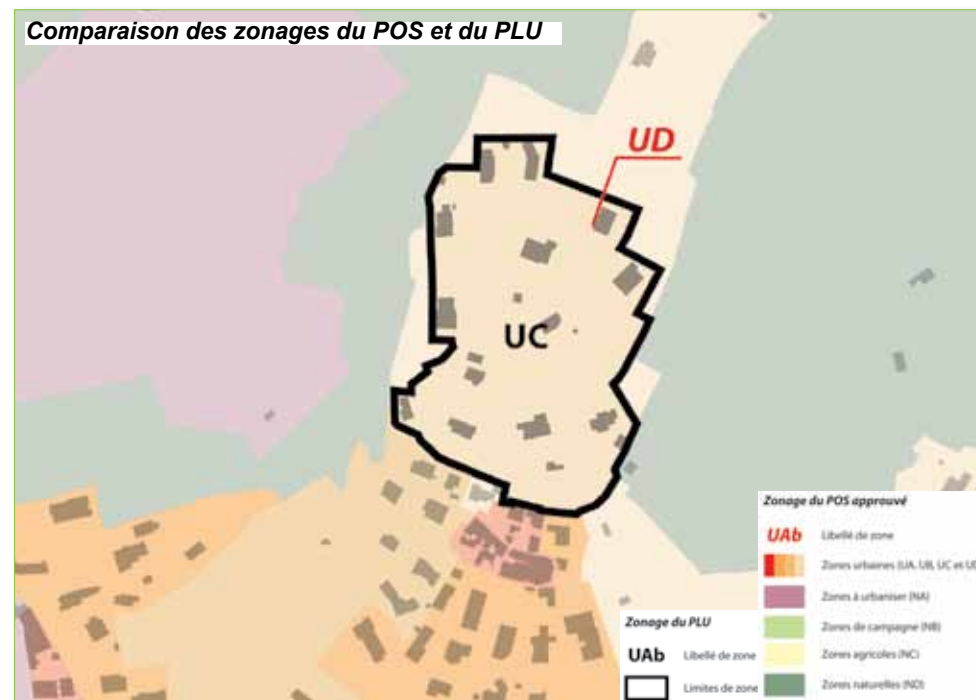
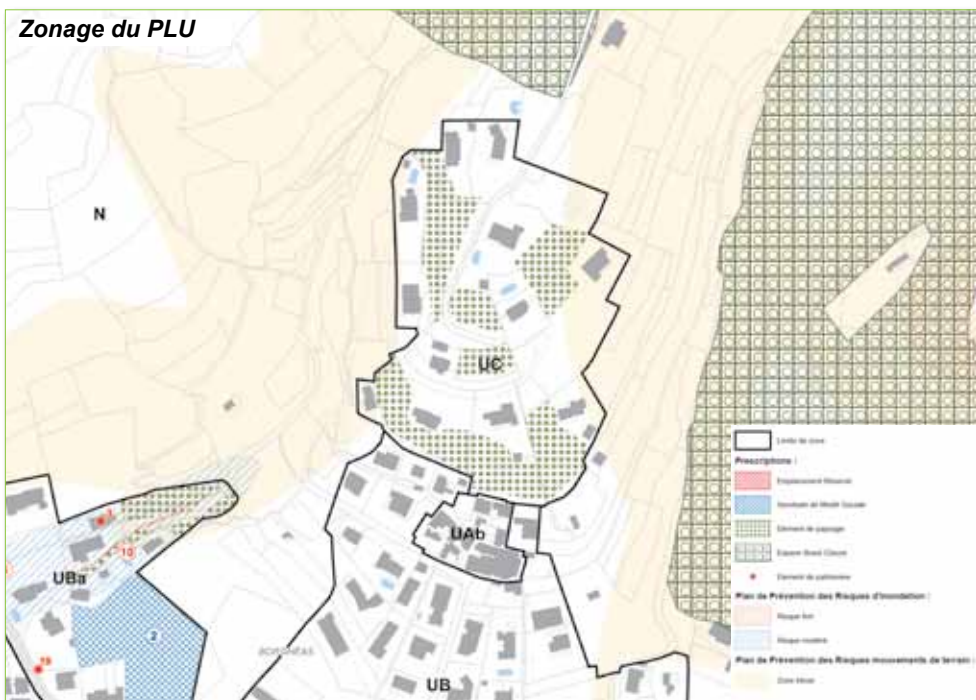
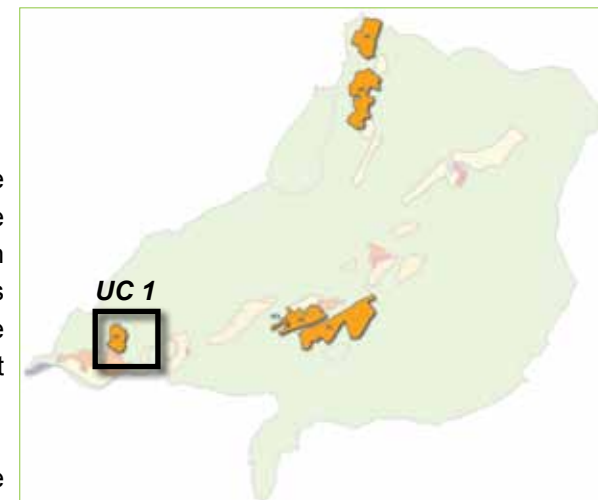
La zone UC est issue d'un redécoupage de la zone UD du POS. Les constructions situées en continuité urbaine (au titre notamment de la loi Montagne) en contrehaut du hameau historique de Borghéas supérieur, sont intégrées dans la zone UC. Il s'agit de réglementer la typologie urbaine existante et d'assurer le développement urbain, tout en considérant les gabarits des accès existants et les caractéristiques paysagères.

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.

La superficie de cette nouvelle zone UC est de 2,3 hectares.



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.

La zone UC est concernée par des principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Sainte-Thècle.

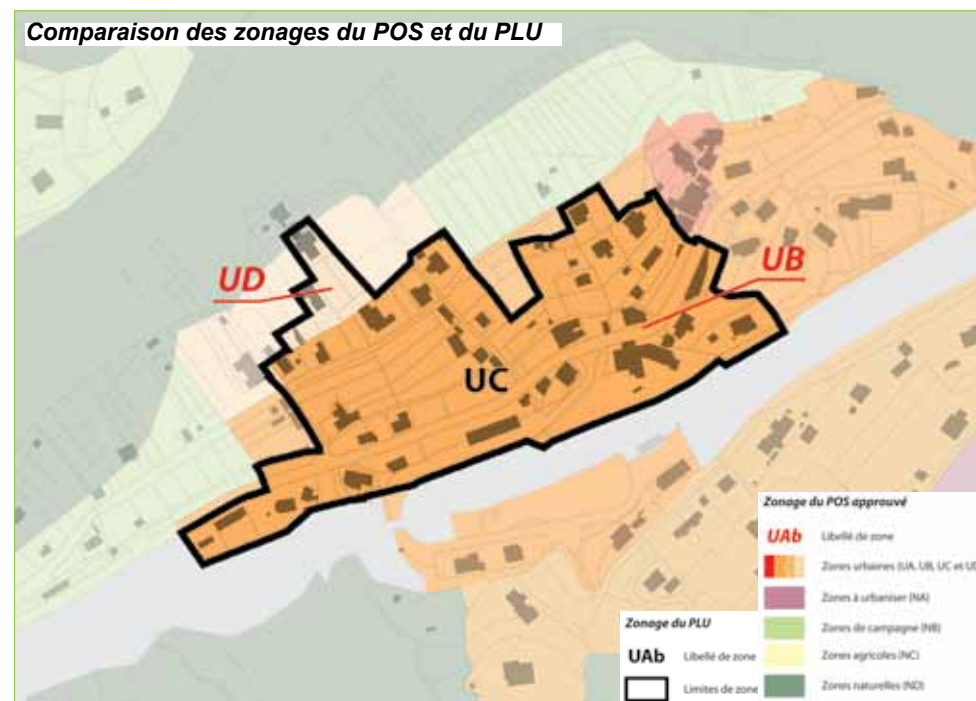
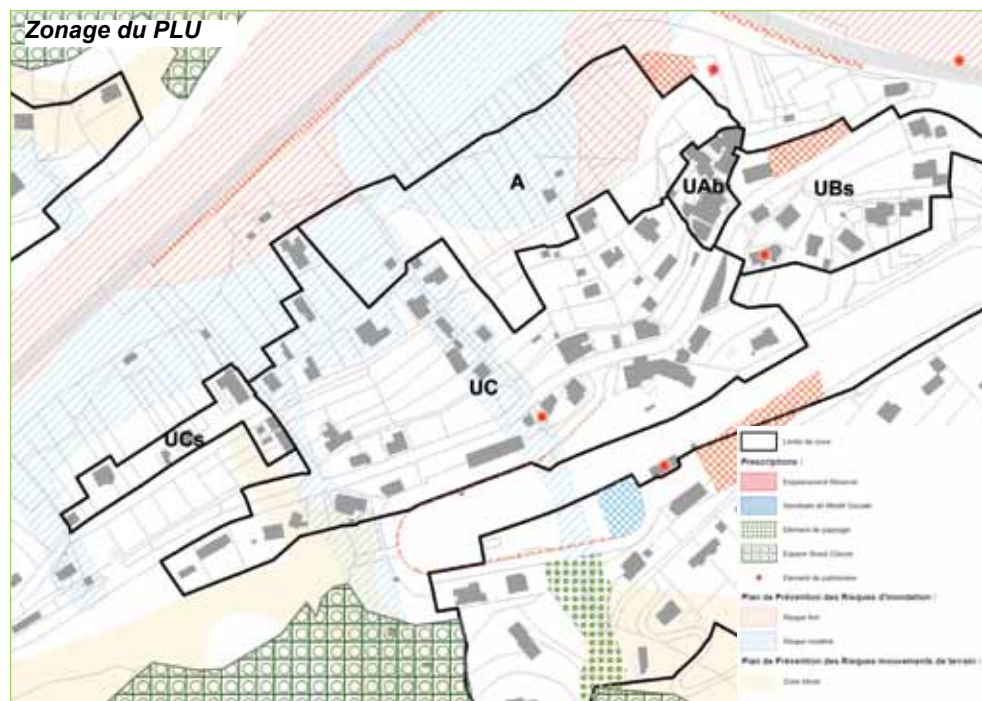
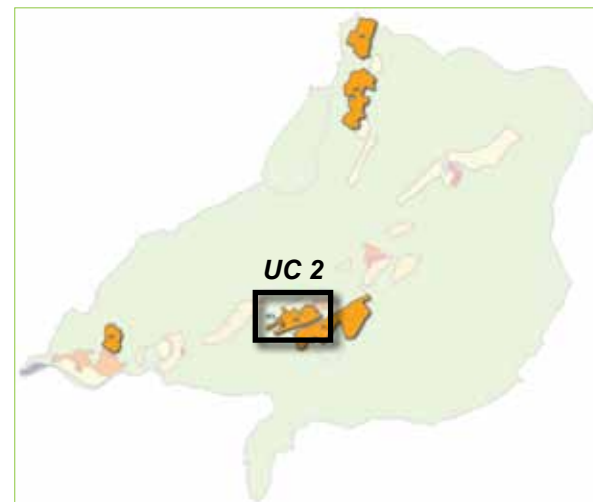
La zone UC est issue d'un redécoupage des zones UB et UD du POS. Il s'agit de concilier le développement urbain de Sainte-Thècle avec les principes de continuité bâtie et les besoins en desserte notamment.

Ainsi, la zone UC du PLU intègre l'ensemble des constructions existantes. 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.



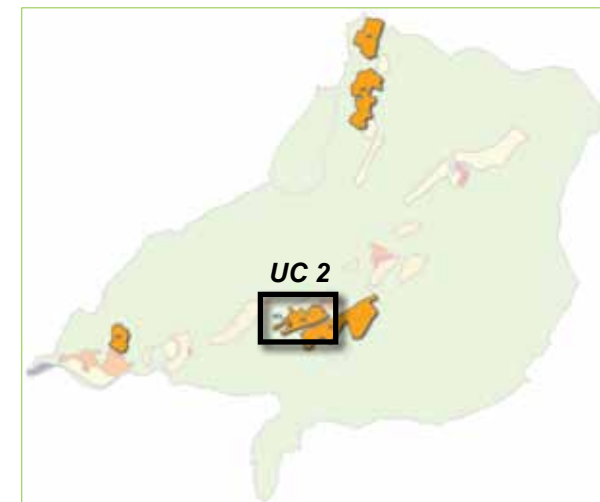
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

Par ailleurs, la zone est concernée par plusieurs prescriptions particulières :

- Inscription d'un emplacement réservé pour la « création d'un cheminement entre Sainte-Thècle et la gare » (ER n°9).
- Identification du lavoir de Sainte-Thècle sur le zonage du PLU comme élément de patrimoine remarquable (n°20). Cet élément est inscrit dans l'inventaire annexé au règlement de PLU.

La superficie de cette nouvelle zone UC est de 4 hectares.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

• Le secteur UC de Sainte-Thècle supérieur (n°3)

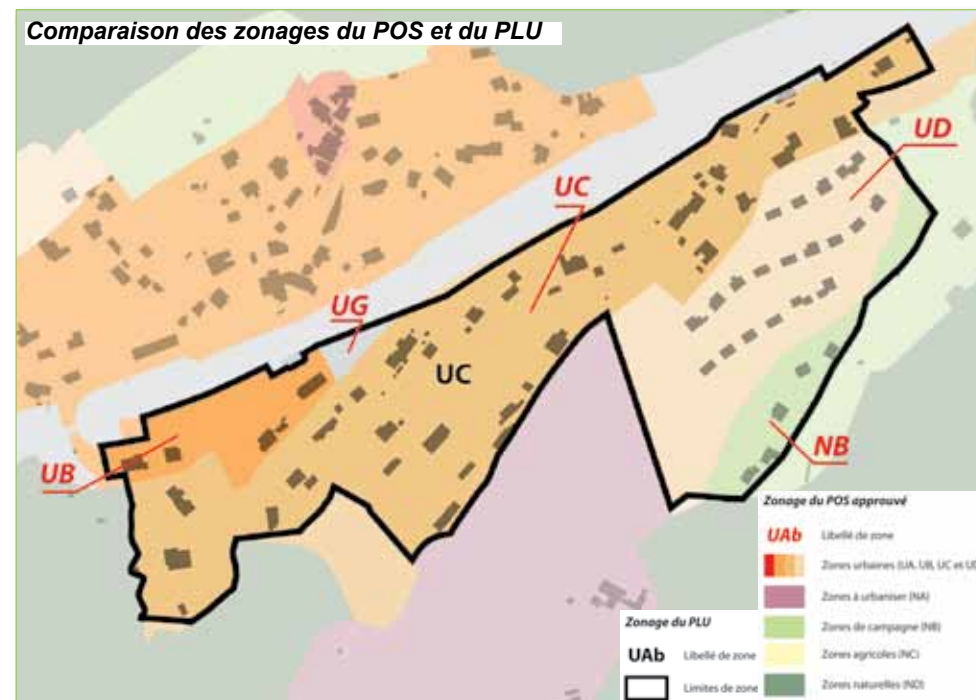
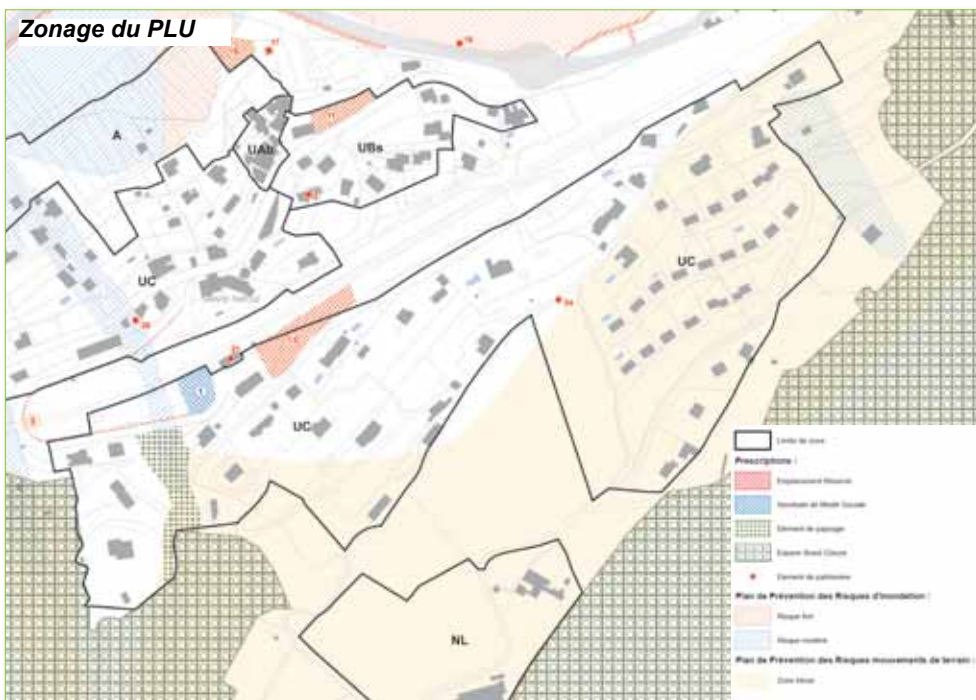
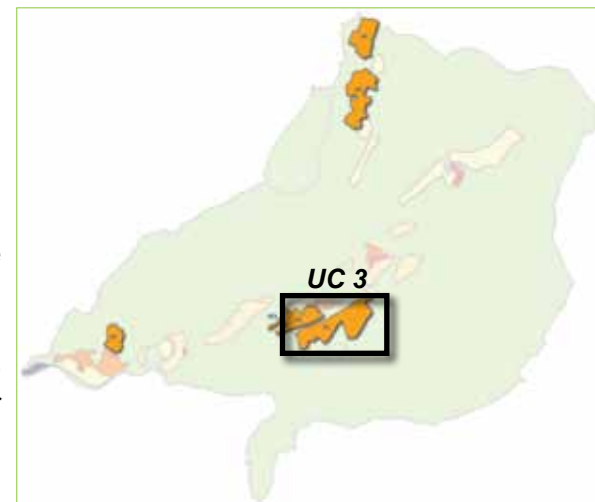
Le secteur UC de Sainte-Thècle supérieur est situé en contrehaut de la voie ferrée, sur les premiers coteaux.

La zone UC est concernée par des principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de Sainte-Thècle.

La zone est issue d'un redécoupage et regroupement des zones UB, UC, UD, UG et NB du POS. En effet, la zone 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.

Pour ce faire :

- La zone UB du POS 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). Un léger redécoupage de la zone est opéré, sur les parties de terrains non bâties.
- 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.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

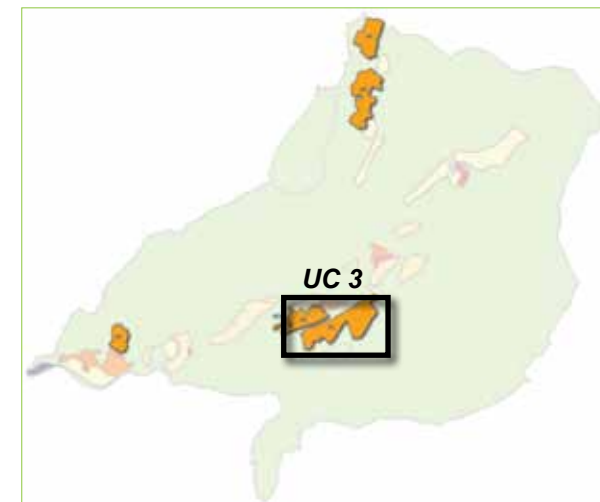
2.1 - Les zones urbaines

- 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 plusieurs prescriptions particulières pour :

- La réalisation de projets d'aménagement :
 - . Un emplacement réservé pour « 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°).
- Une protection environnementale et patrimoniale :
 - . Des éléments de paysage (au titre du L.151-19 et L.151-23) le long du vallon ;
 - . 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 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 9,8 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.

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.

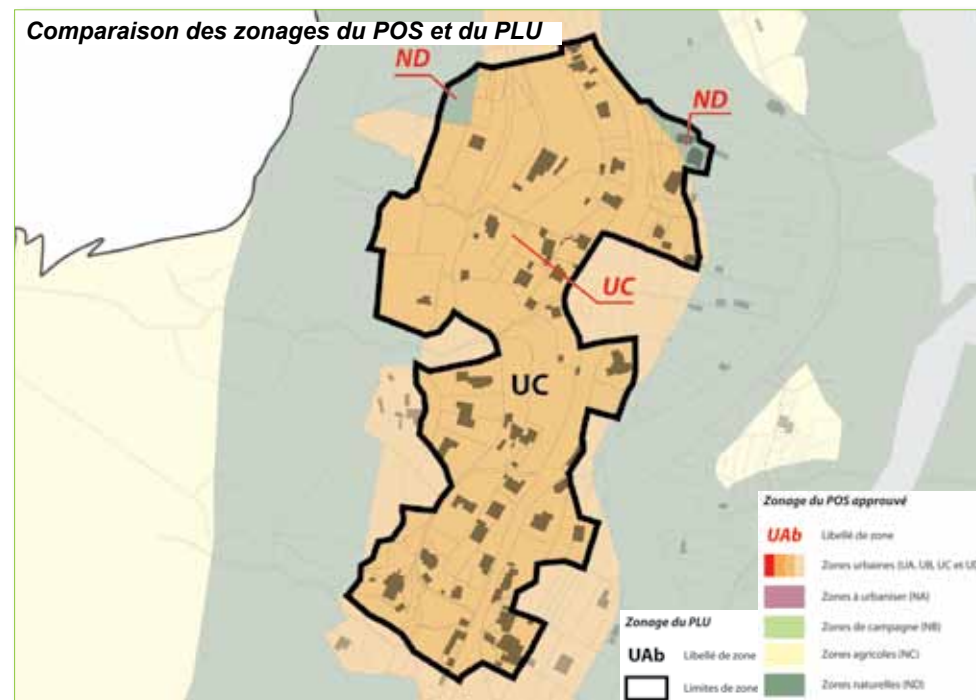
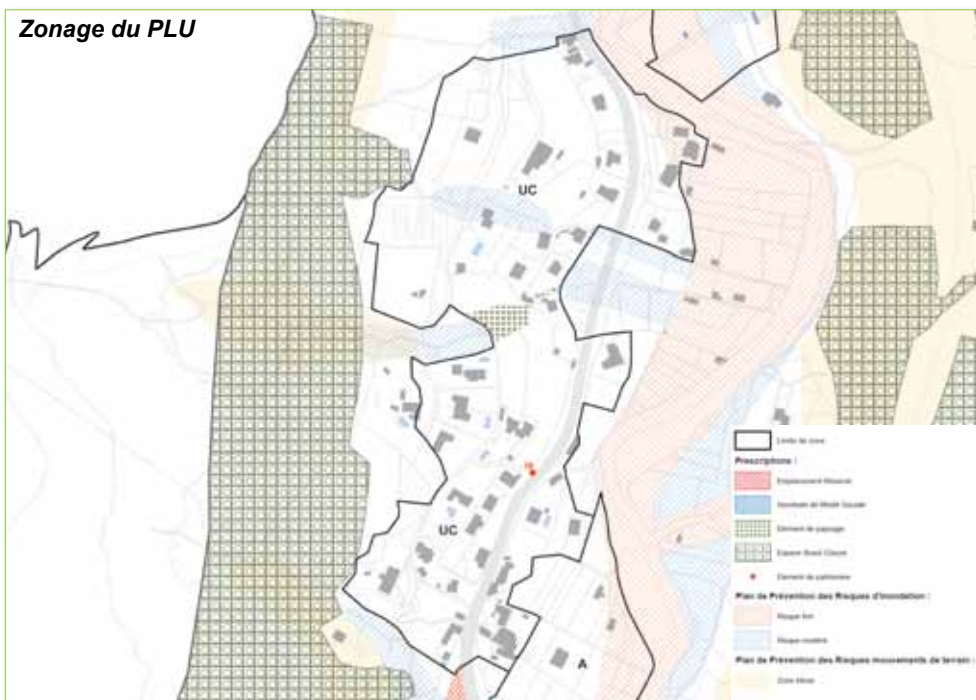
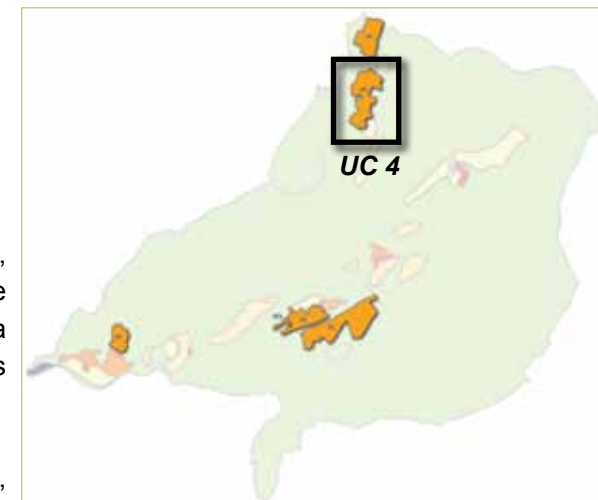
Pour cet espace, la densité est augmentée environ de 2 fois (COS de UC à 0,15 au

POS - CES de UC à 15 % au PLU).

Par ailleurs, afin d'harmoniser le zonage, les deux constructions situées en zone ND au POS sont réintégrées dans la zone urbaine ; elles restent néanmoins soumises au PPR inondation.

En termes de prescriptions particulières, et dans un souci 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

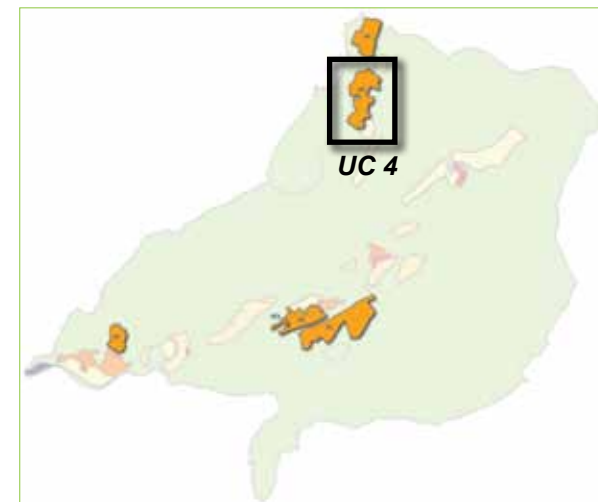


2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

règlement de PLU.

La superficie de cette nouvelle zone UC est de 6,71 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.

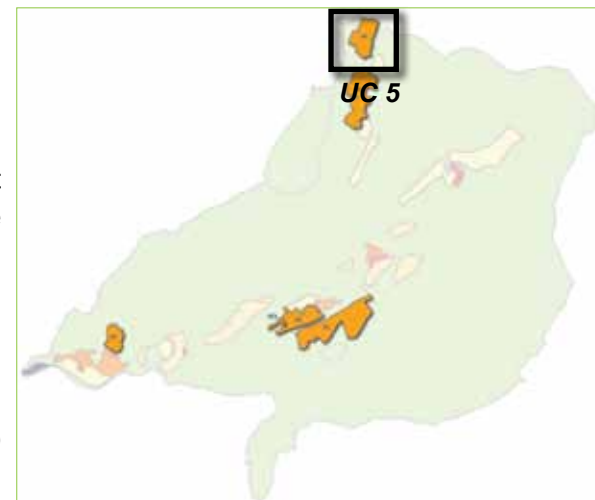
La zone UC du PLU est issue essentiellement d'un reclassement et d'un redécoupage de la zone UC du POS. Les constructions situées en continuité urbaine (au titre notamment de la loi Montagne) sont intégrées dans la zone UC.

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.

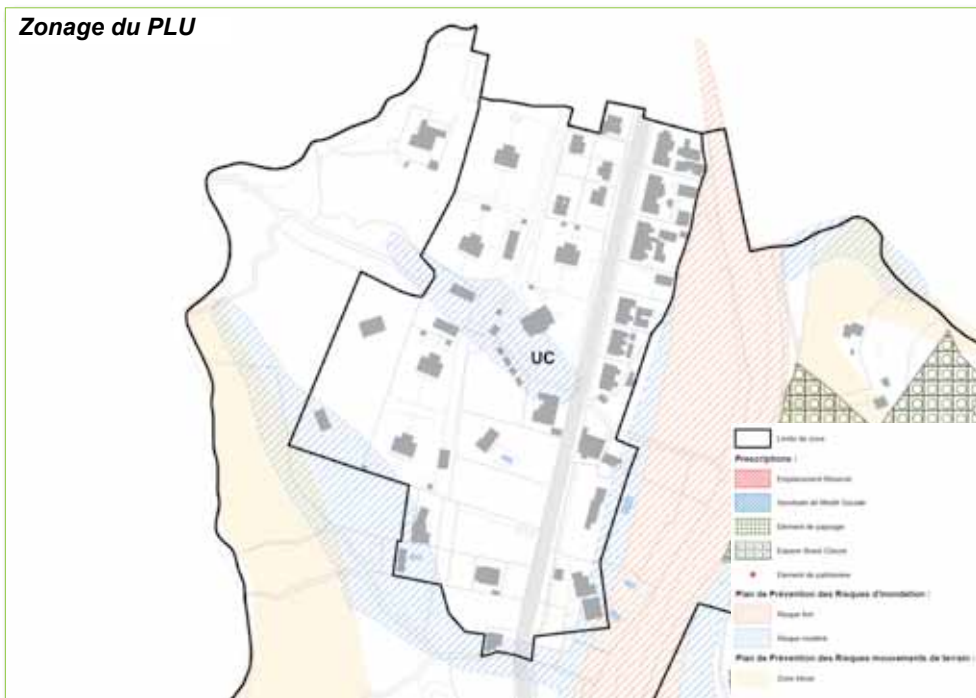
Pour cet espace, la densité est augmentée environ de 2 fois (COS de UC à 0,15 au POS - CES de UC à 15 % au PLU).

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.

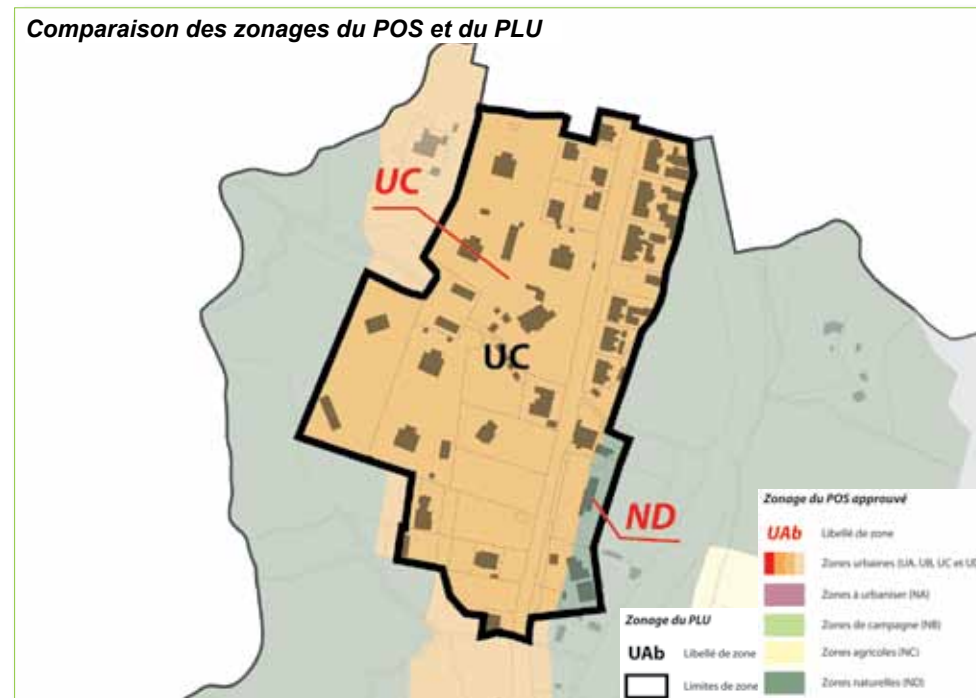
La superficie de cette nouvelle zone UC est de 4,4 hectares.



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.

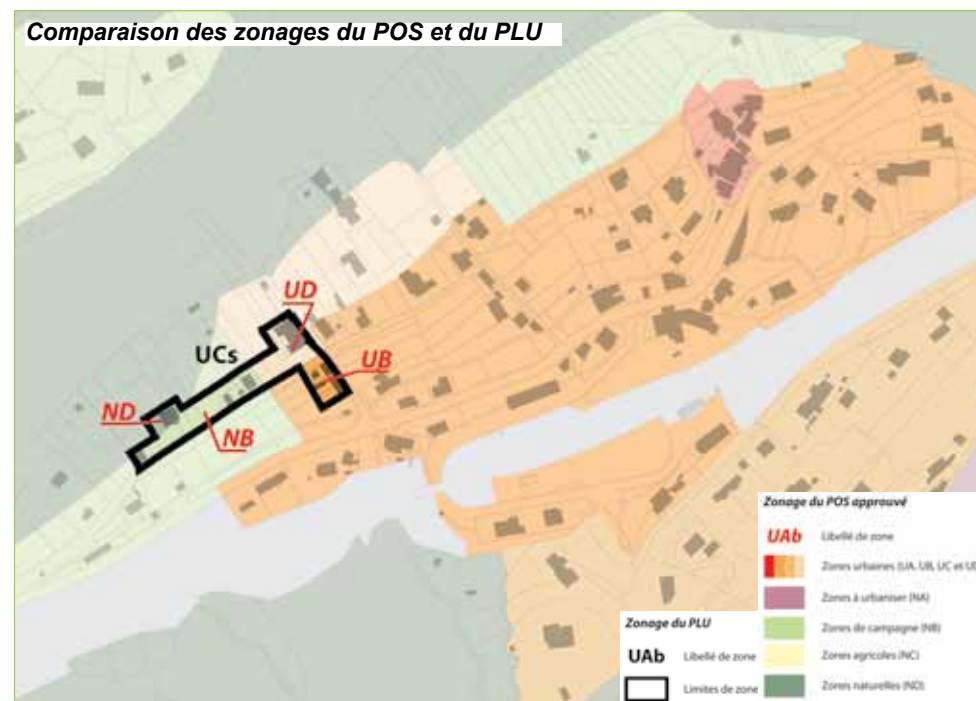
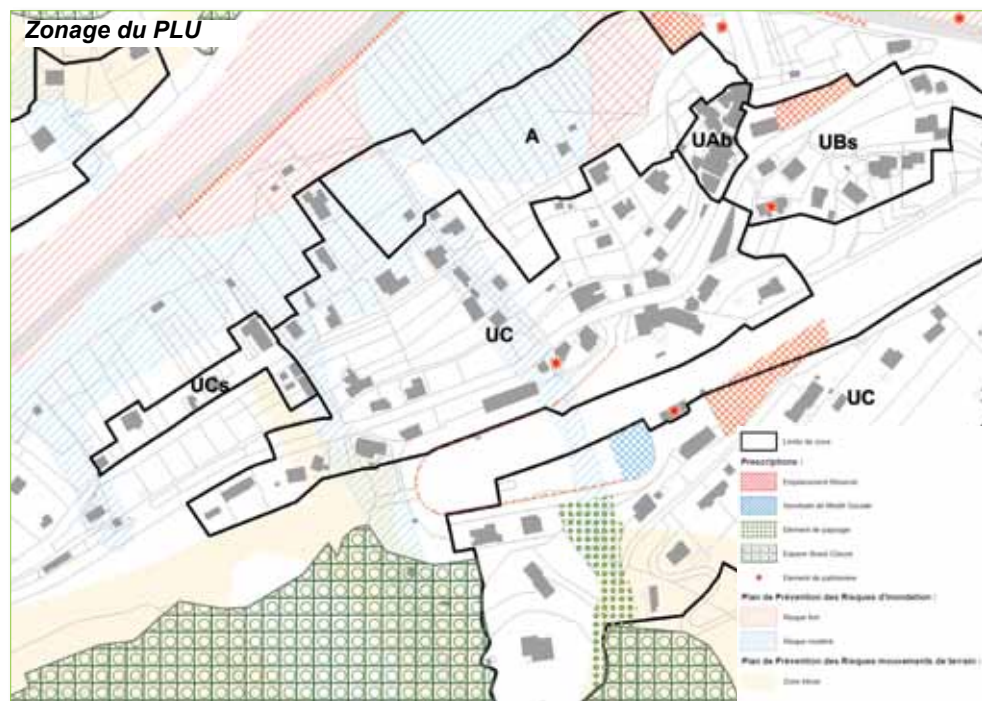
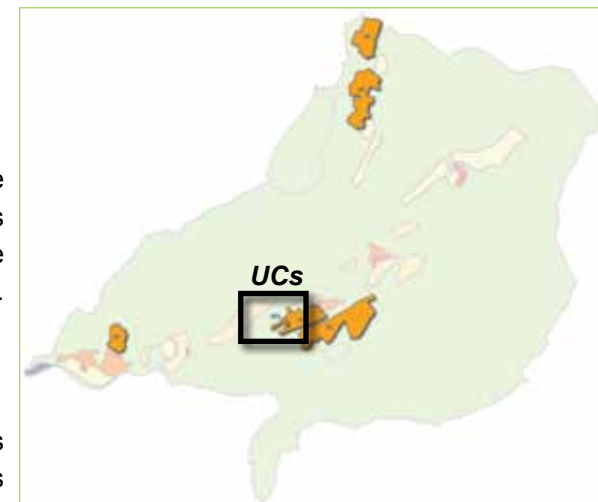
La zone UCs est concernée par le périmètre de protection rapprochée des captages de Châteauvieux.

Elle 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, la zone 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 zone 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.



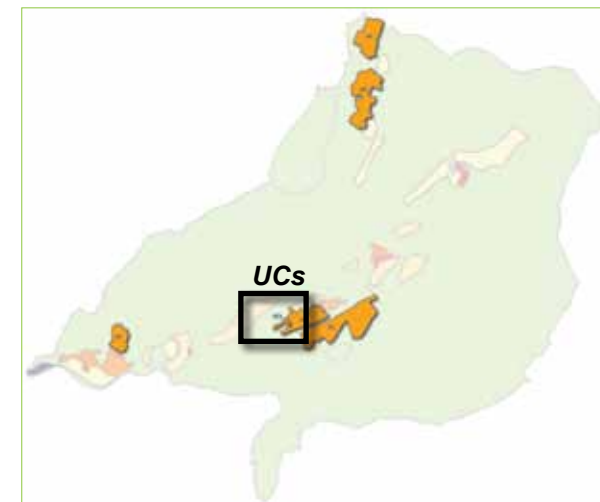
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

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 cette nouvelle zone UCs est de 0,34 hectare.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

LA ZONE UC (SOUS-SECTEUR UCs)

— 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.

Pour renforcer la mixité de la zone UC, une servitude de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme est instaurée sur des parcelles, au niveau de Sainte-Thècle.

Une distinction est faite pour le secteur UCs concerné par le périmètre de protection rapprochée des captages de Châteaueux, 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 Châteaueux qui interdit toute nouvelle construction. Le PLU autorise donc uniquement l'aménagement et l'extension mesurée des constructions dans ce secteur.

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 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

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 : 12 mètres de l'axe de la RD 21, 8 mètres de l'axe de l'ex RD 21 et 5 mètres de l'axe 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 m ²	1 000 m ²	7 m	-	0,15	150 m ²
POS ALUR	800 m ²	-	7 m	-	-	1 600 m ²
PLU	800 m ²	-	7 m	15 %	-	240 m ²

Dans le cadre de la servitude de mixité sociale, 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 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

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

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 remplacement 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 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

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 défini 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



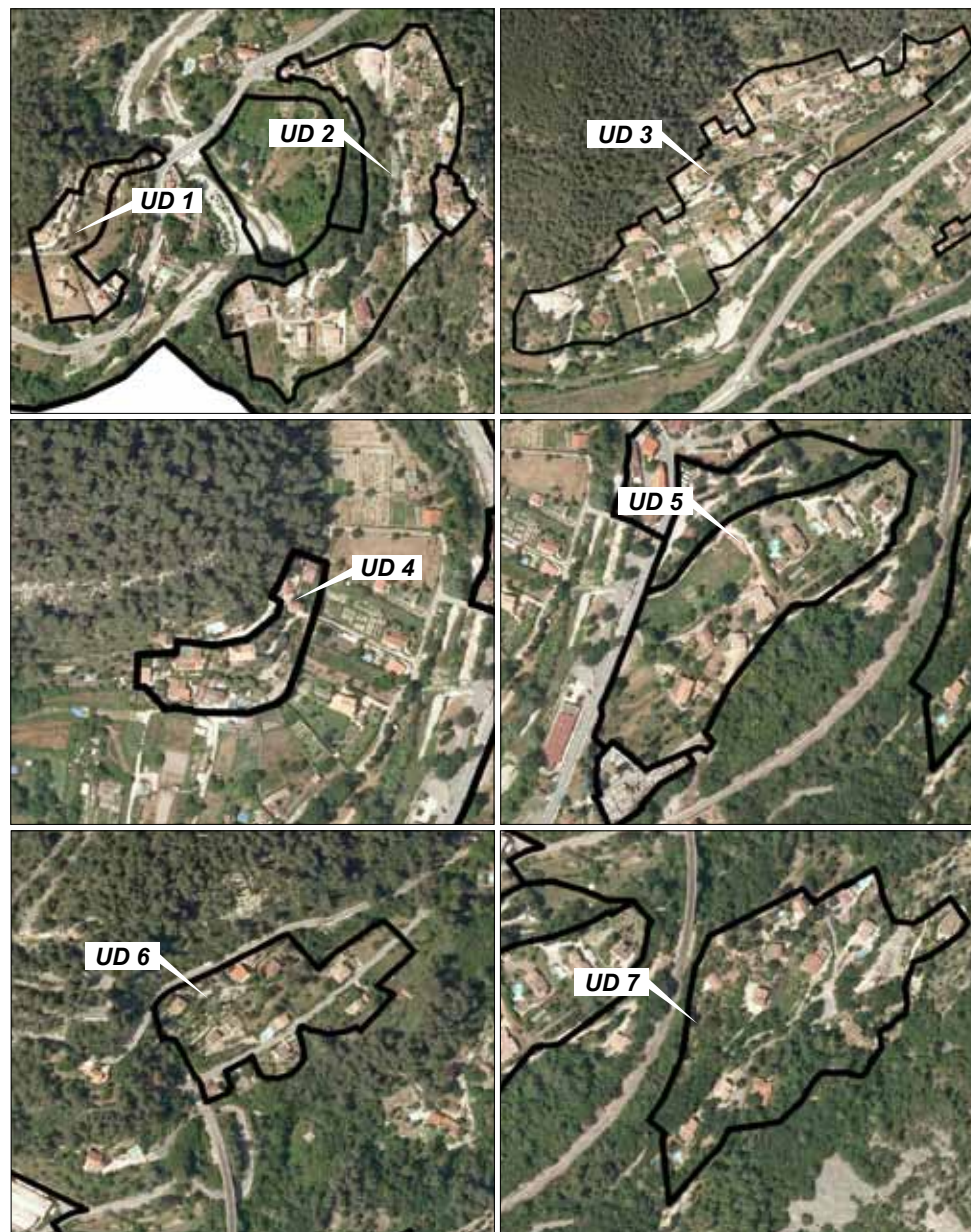
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

rôle de secteur d'habitat pavillonnaire. Il s'agit de proposer des formes urbaines moins denses, dans un souci 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.

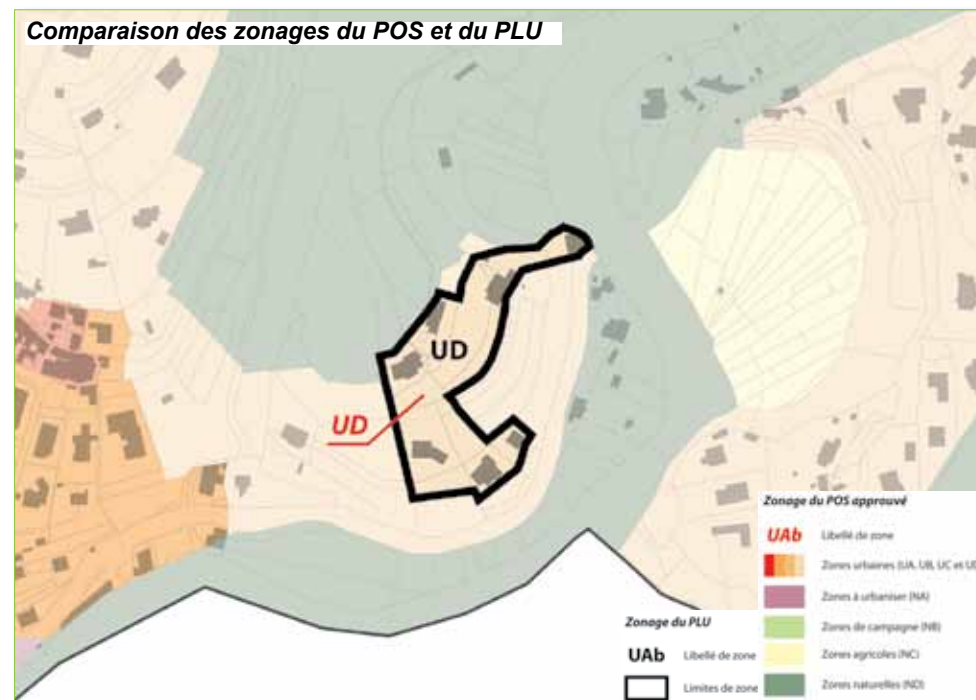
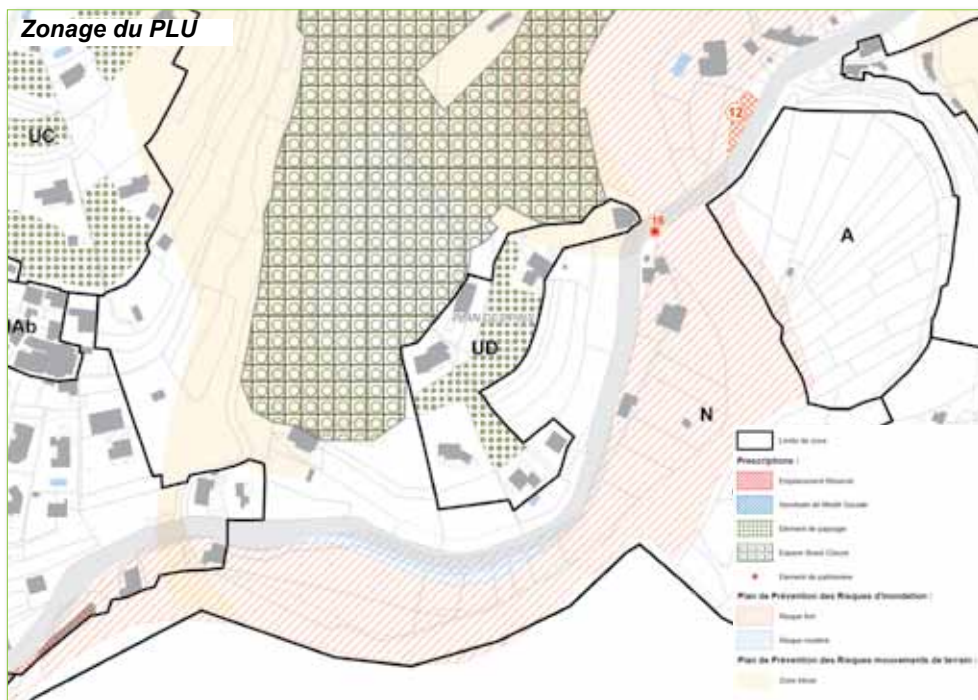
Ce classement permet de maintenir un équilibre minéral / végétal ; tout comme les éléments de paysage (au titre du L.151-19 et L.151-23) définis dans le secteur sur les terrains en restanque notamment.

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 ; les terrains disponibles sont déjà tous bâtis.

La superficie de cette nouvelle zone UD est de 0,77 hectares.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

• Le secteur UD de Châteaueux (n°2)

Le secteur UD correspond à l'extension du hameau de Châteaueux 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.

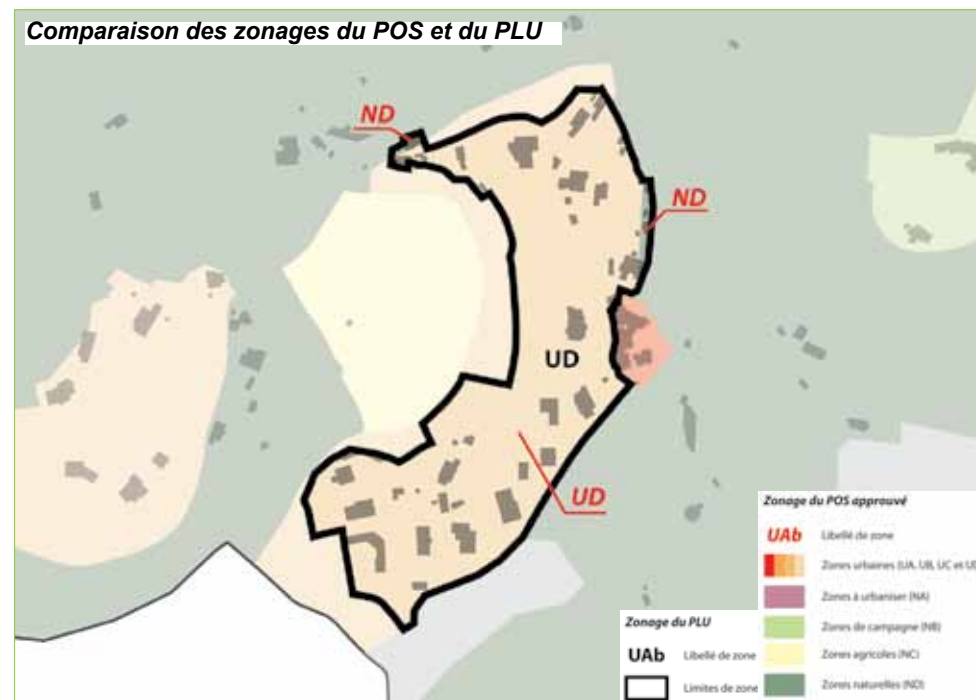
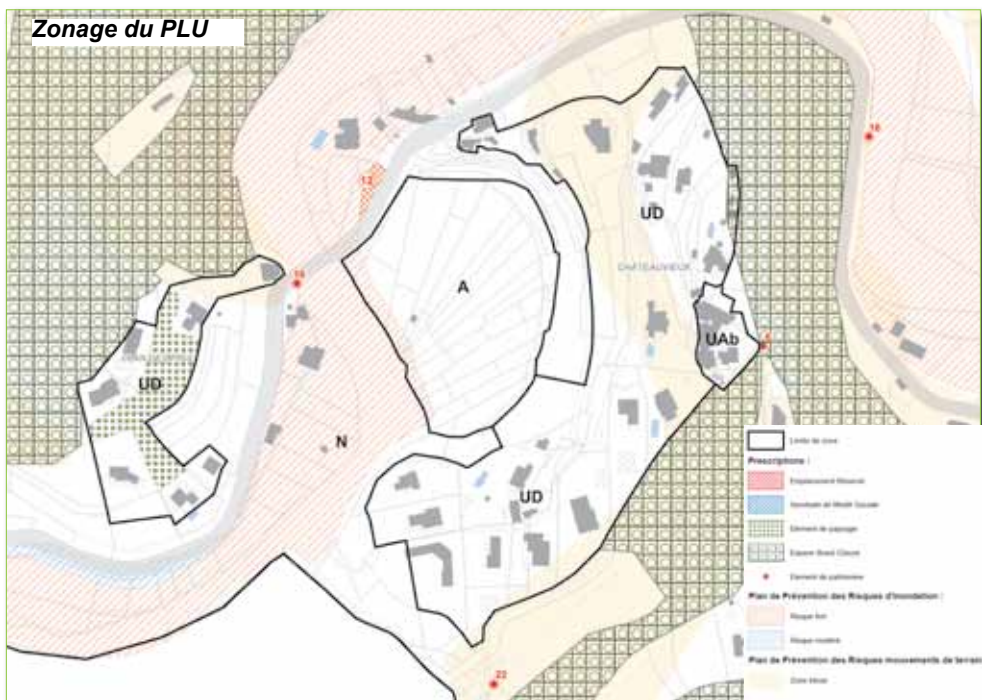
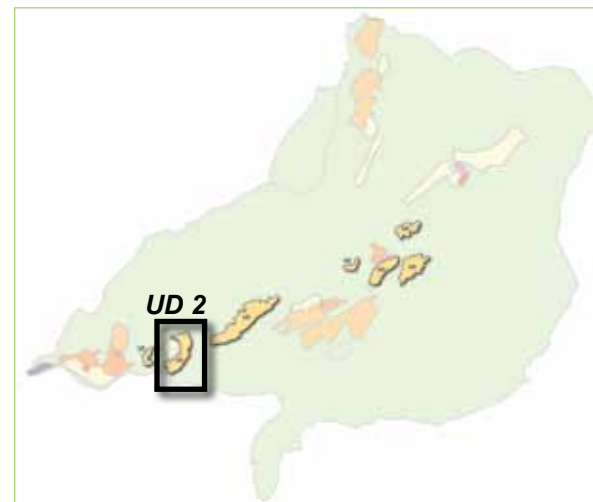
Ce classement en zone UD permet de maintenir un équilibre minéral / végétal.

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.

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 3,23 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.

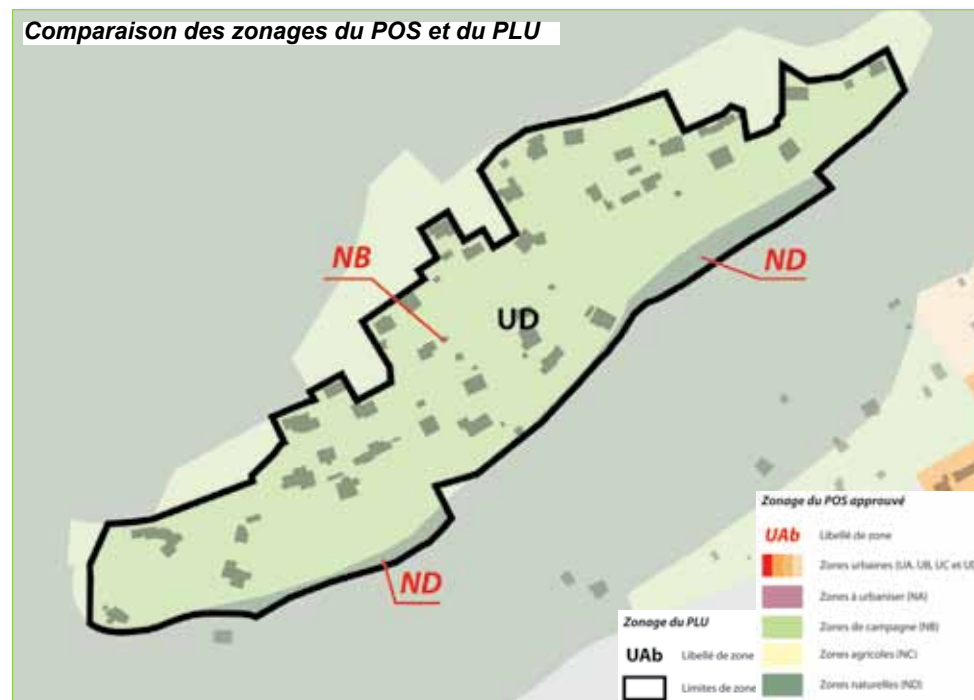
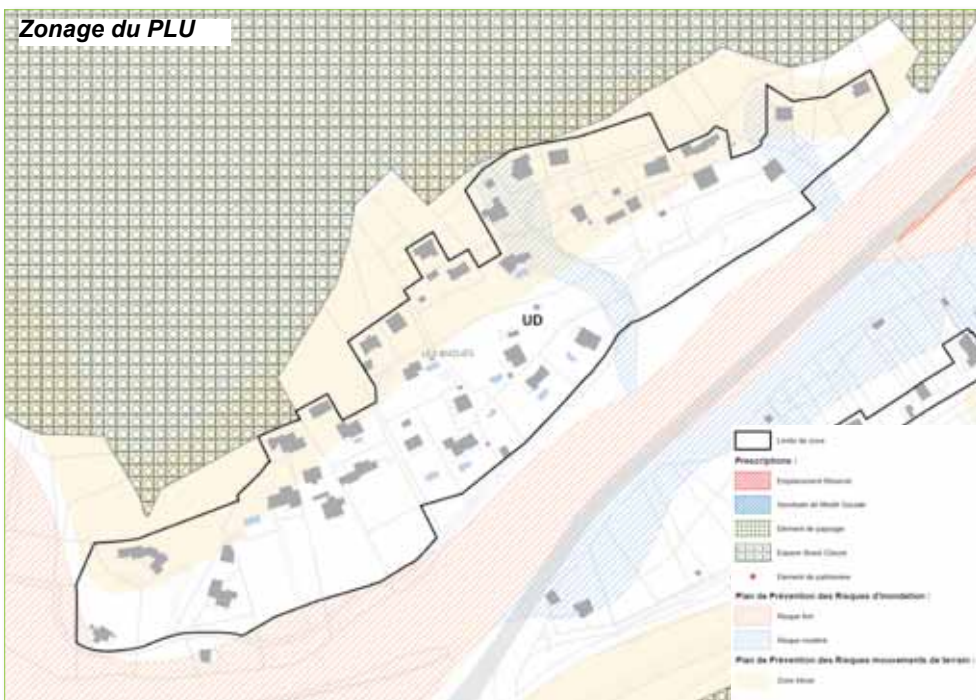
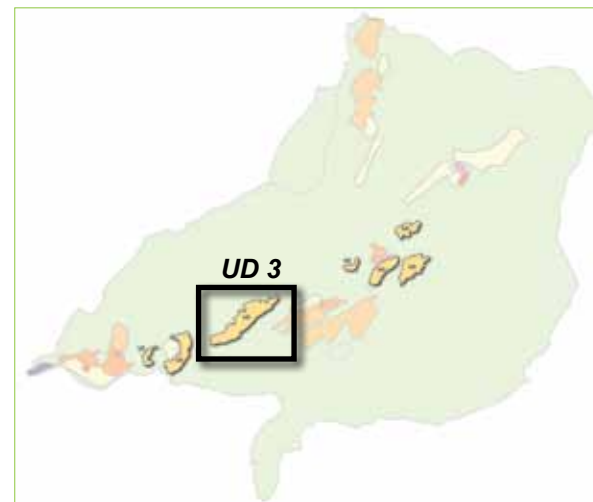
Comme mentionné dans l'analyse des zones NB dans le diagnostic du PLU, la zone UD des Mazuès est issue d'un redécoupage d'une zone NB du POS.

- 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.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

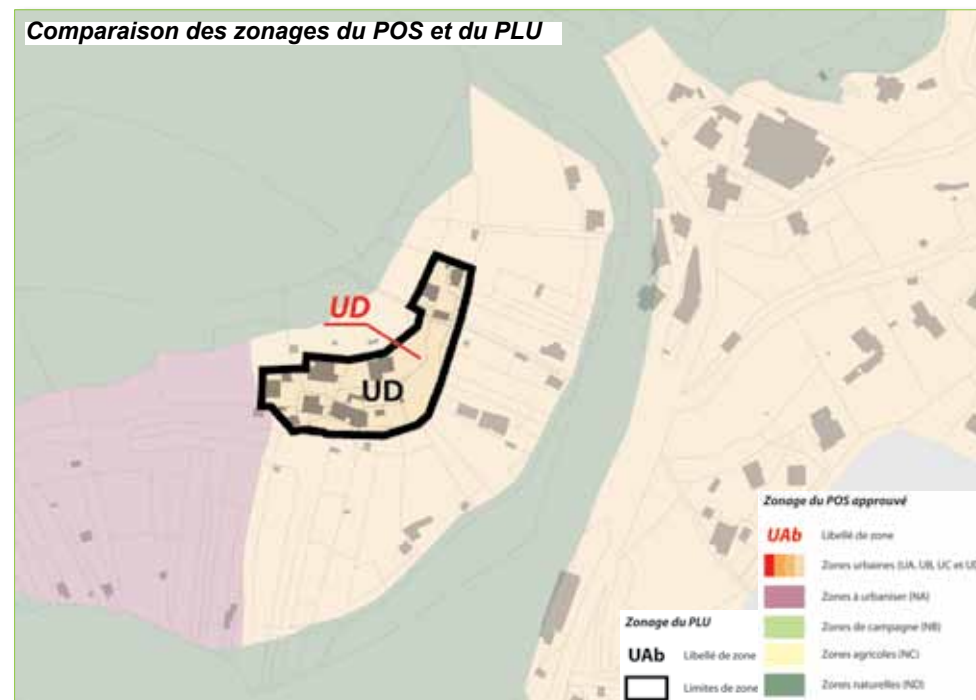
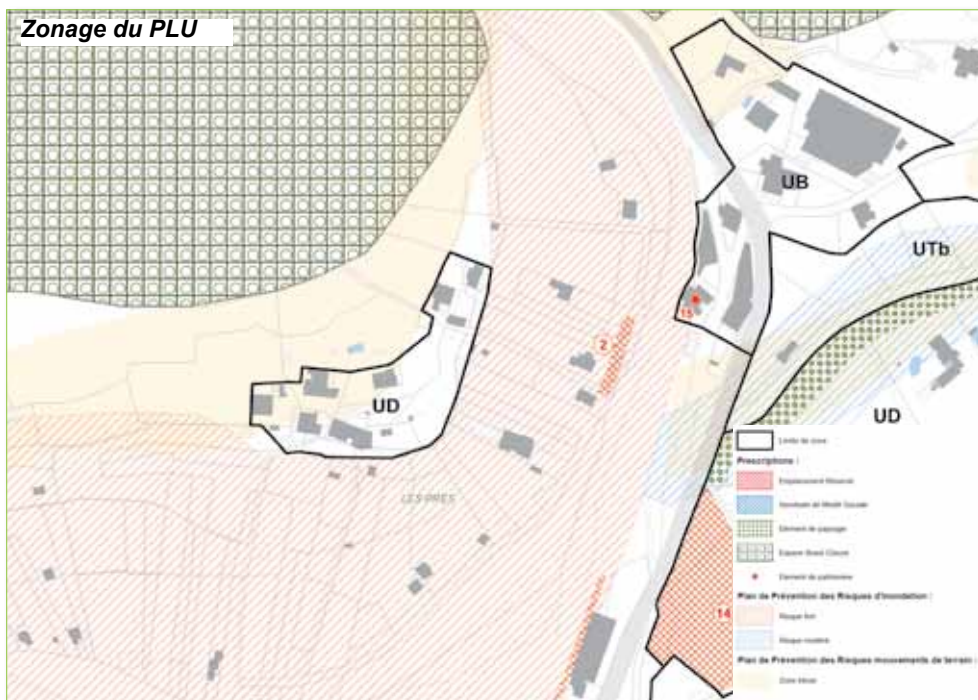
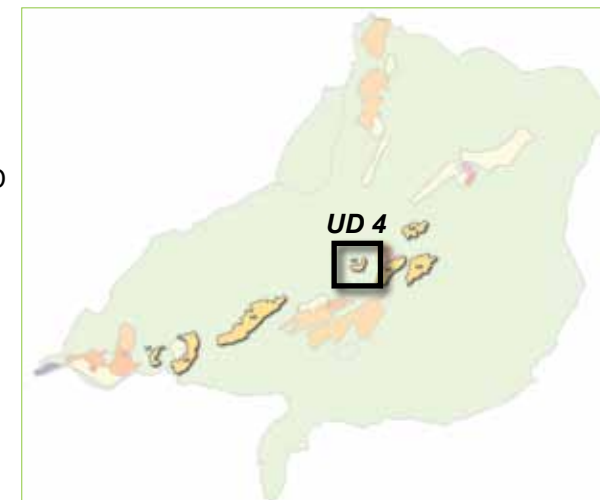
• Le secteur UD des Prés (n°4)

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.



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.

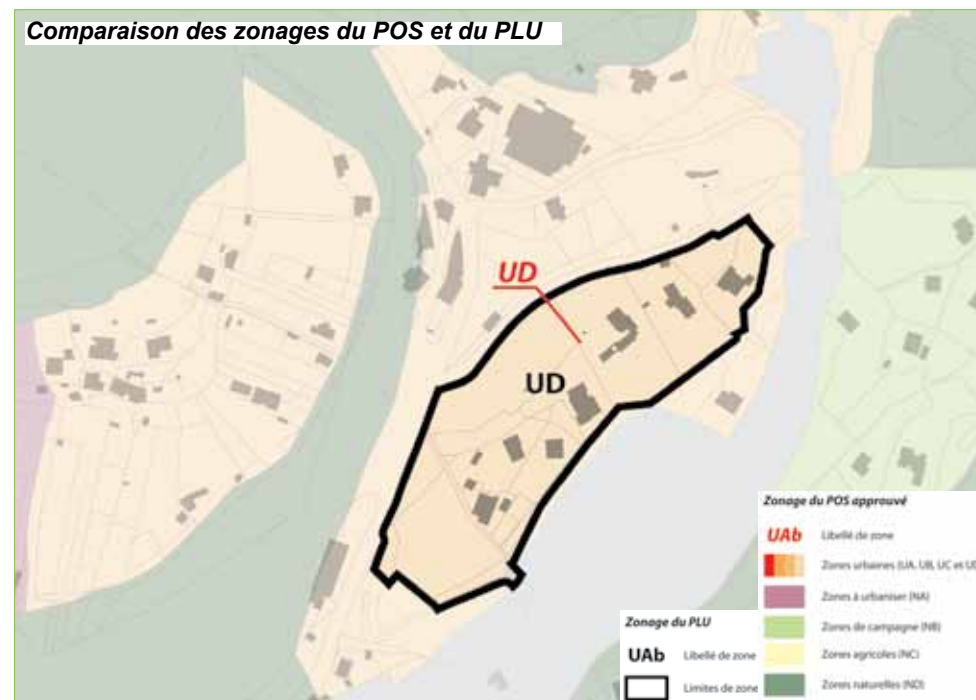
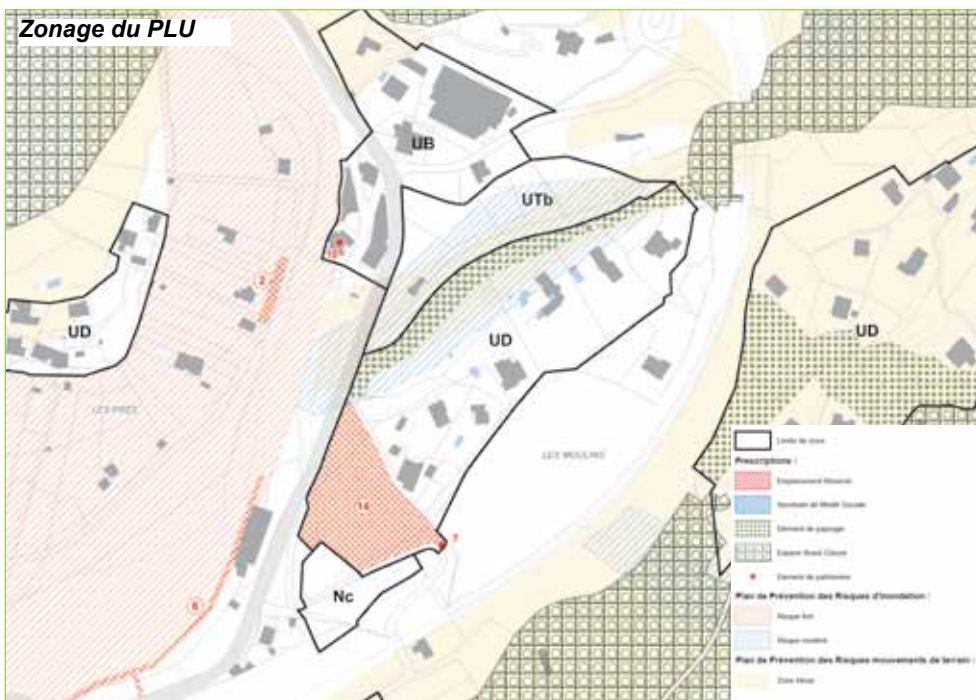
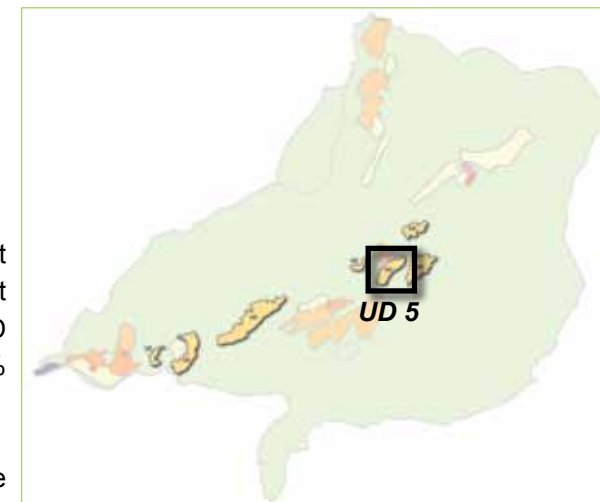
Le classement du secteur en zone UD permet de maintenir un équilibre minéral /

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 :



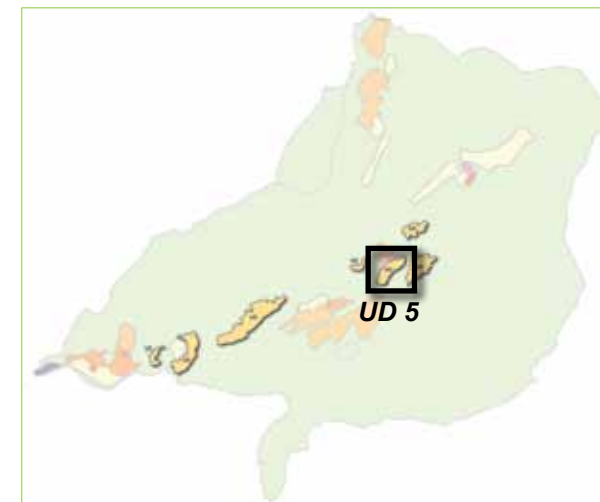
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

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.

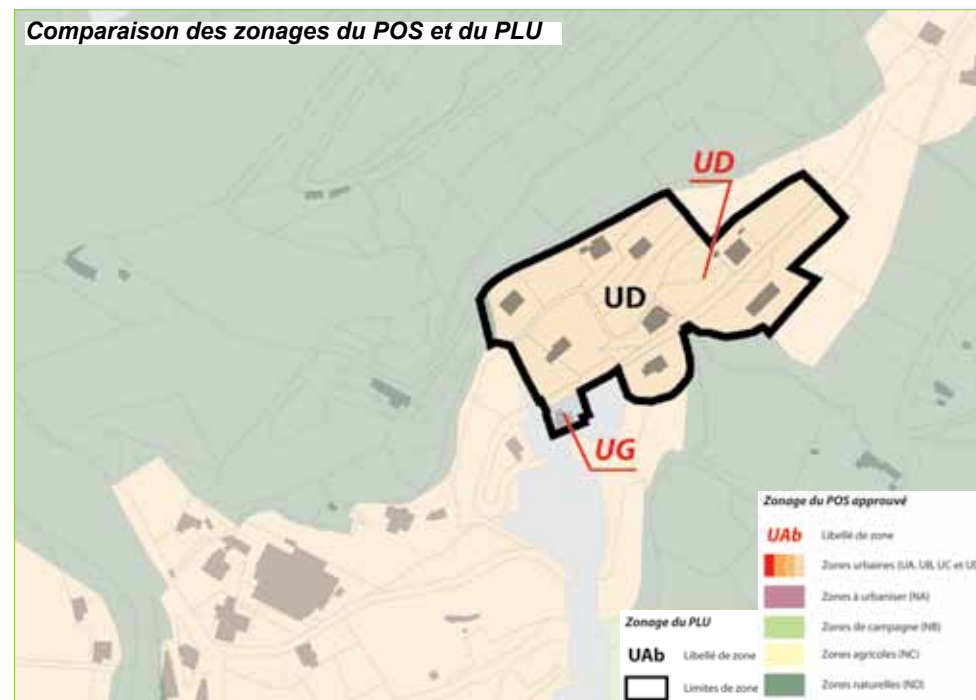
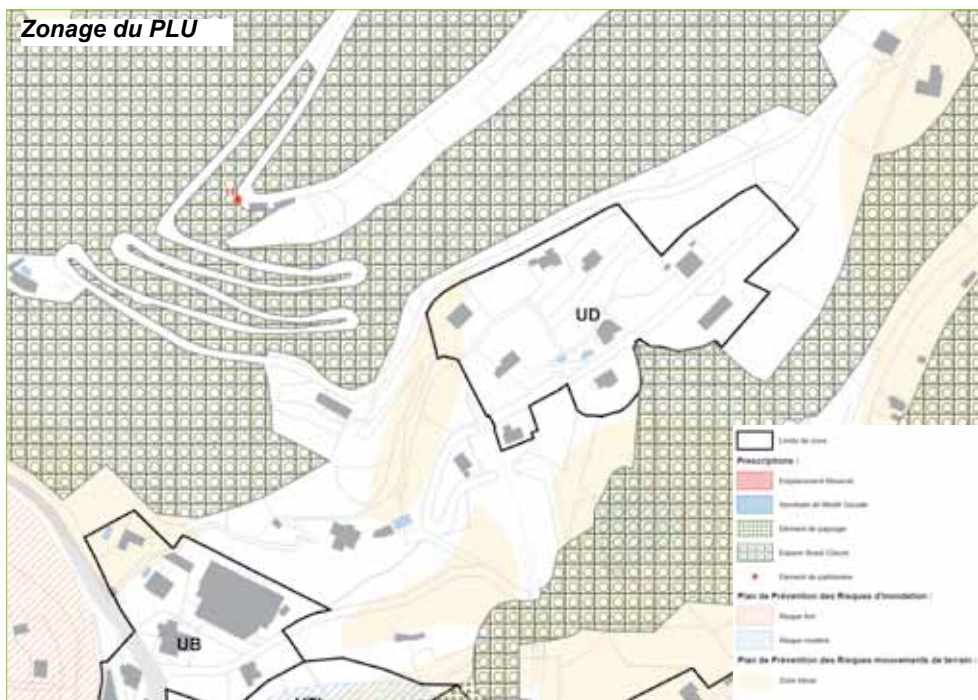
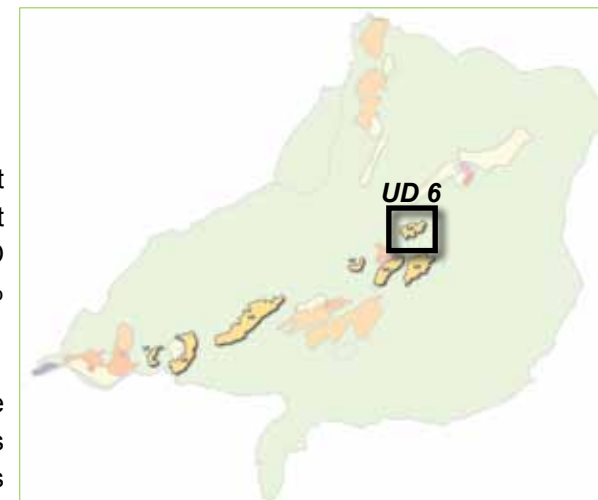
La zone UD du PLU redélimite les constructions situées en continuité urbaine (au titre de la loi Montagne notamment). Elle intègre également la gare, située en zone UG au POS.

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.



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).

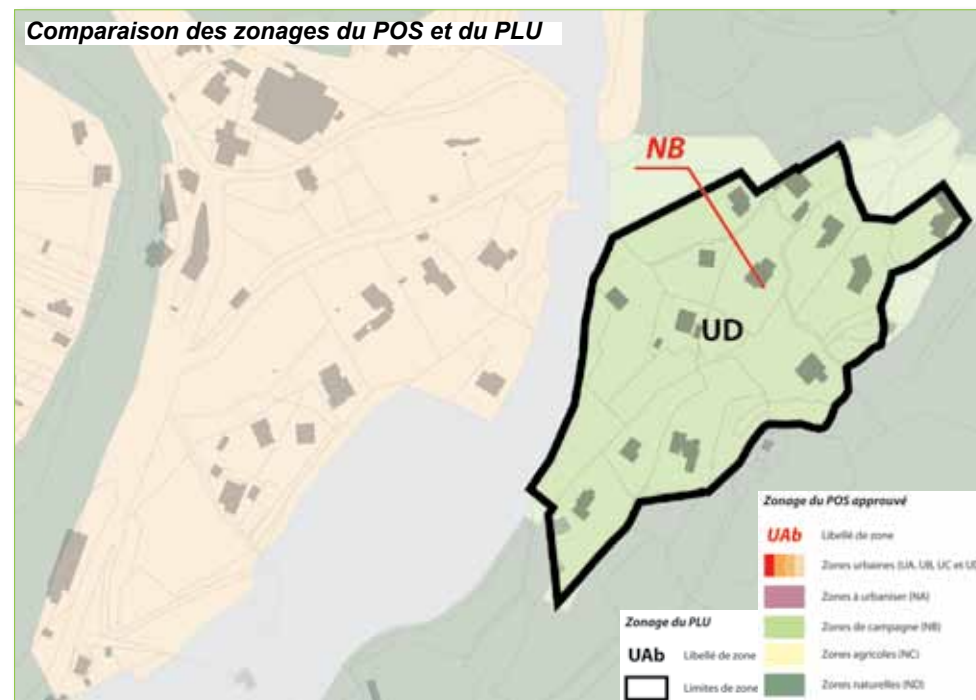
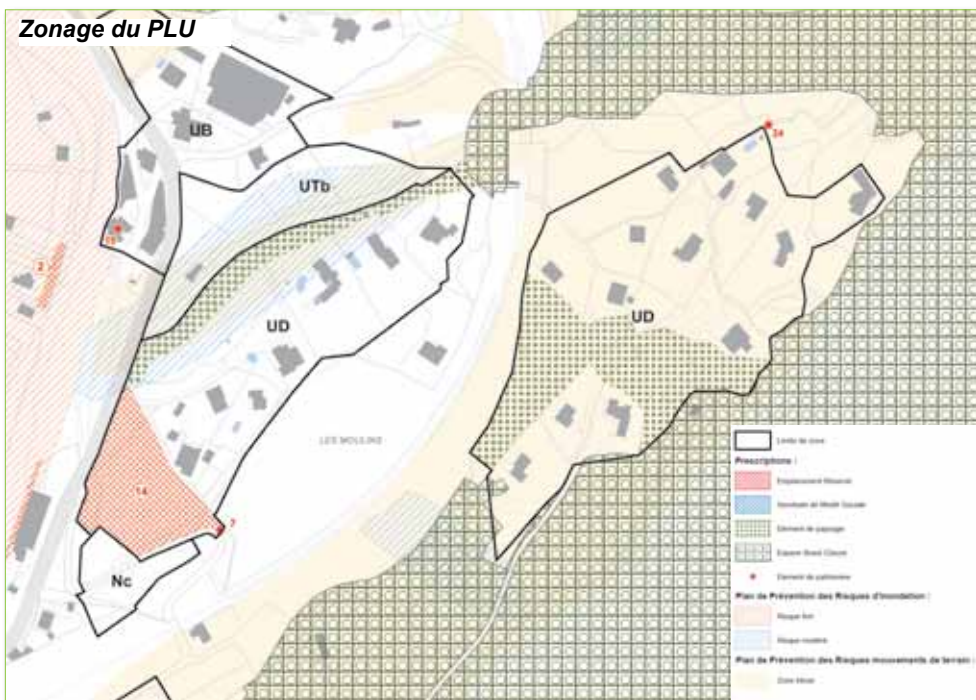
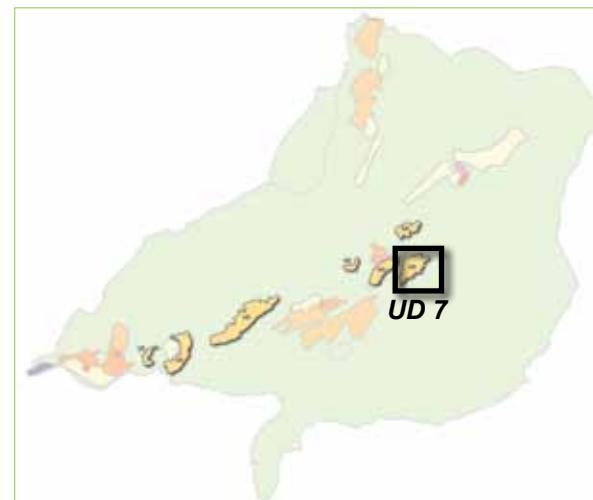
La zone UD des Preisses est donc issue d'un redécoupage de la zone NB du POS.

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.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

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.

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.

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.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

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 m ²	1 300 m ²	7 m	-	0,12	150 m ²
POS ALUR	800 m ²	-	7 m	-	-	1 600 m ²
PLU	800 m ²	-	7 m	10 %	-	160 m ²

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.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

Par ailleurs, le PLU impose également, à l'échelle de la parcelle, le maintien ou le remplacement 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.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

LA ZONE UE

— ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET ARTISANALES —

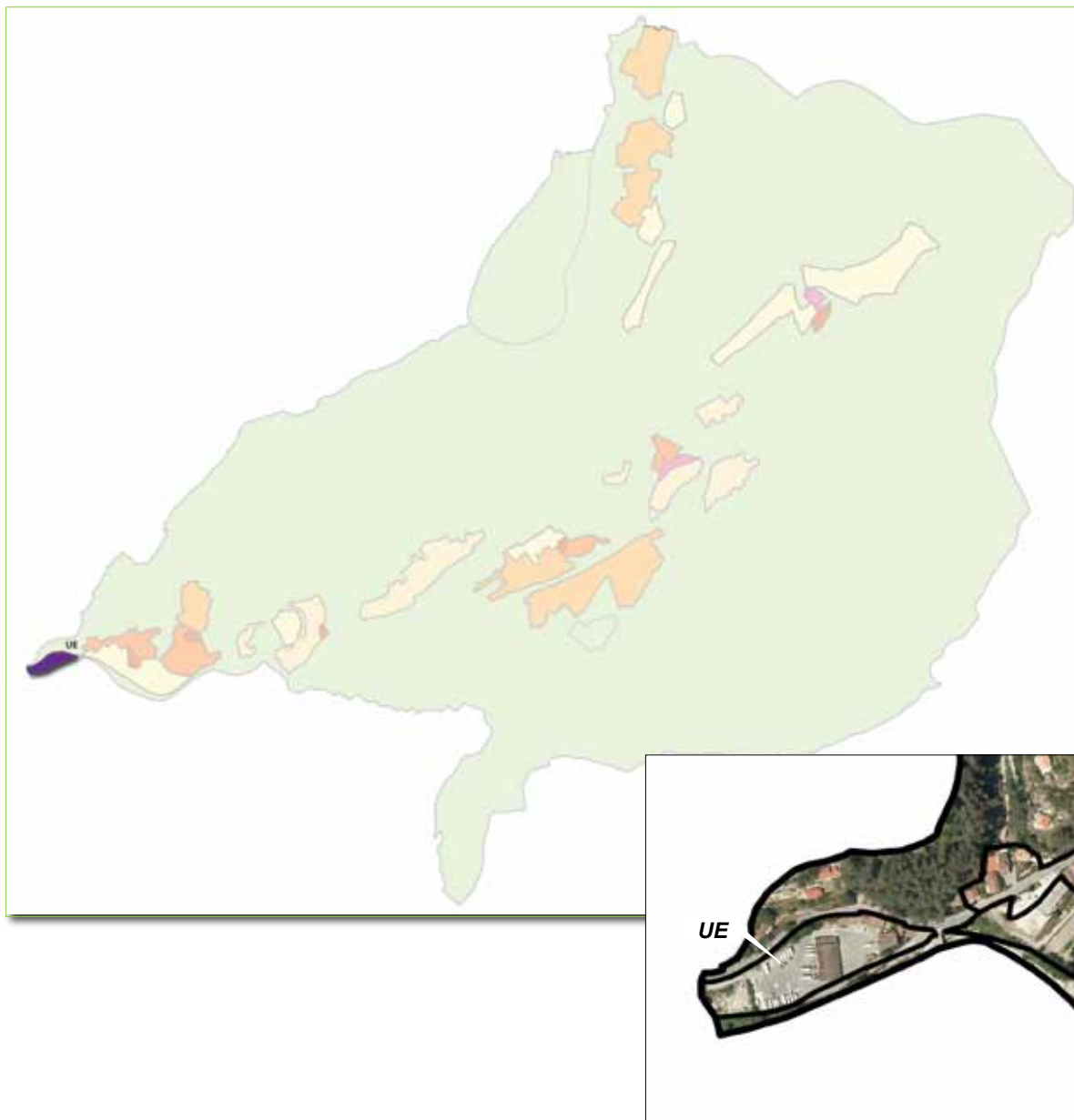
La zone UE correspond aux activités économiques et artisanales situées en entrée de ville à Borghéas. Le site se trouve en dehors des espaces résidentiels et éloigné du centre du hameau. Il fonctionne avec la commune de Drap et les activités économiques qui s'y trouvent.

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.

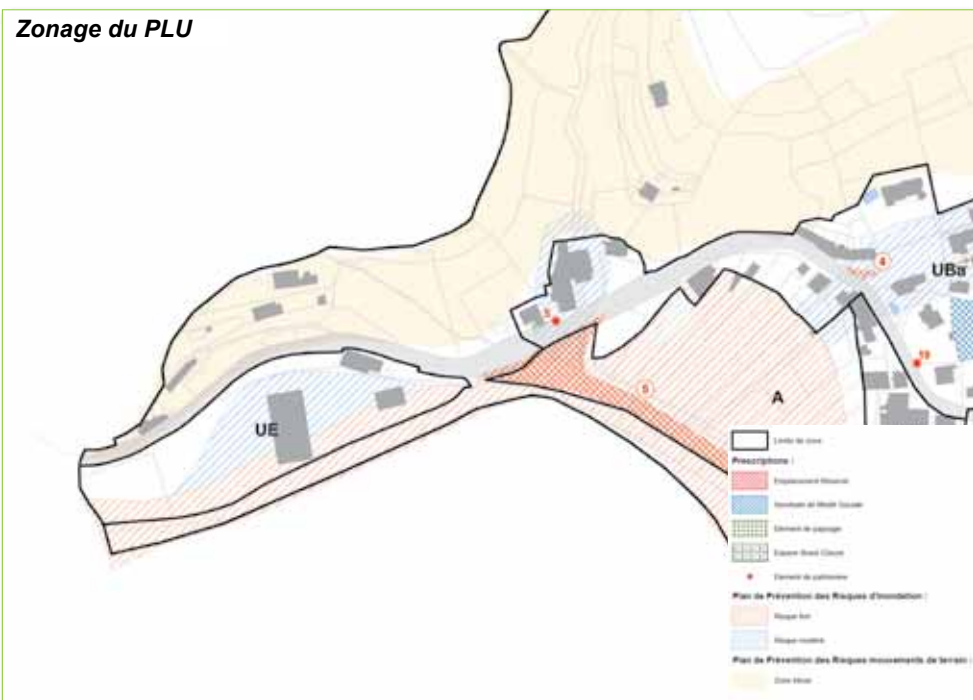
Les dispositions du PPR inondation continuent de s'appliquer pour les terrains

concernés.

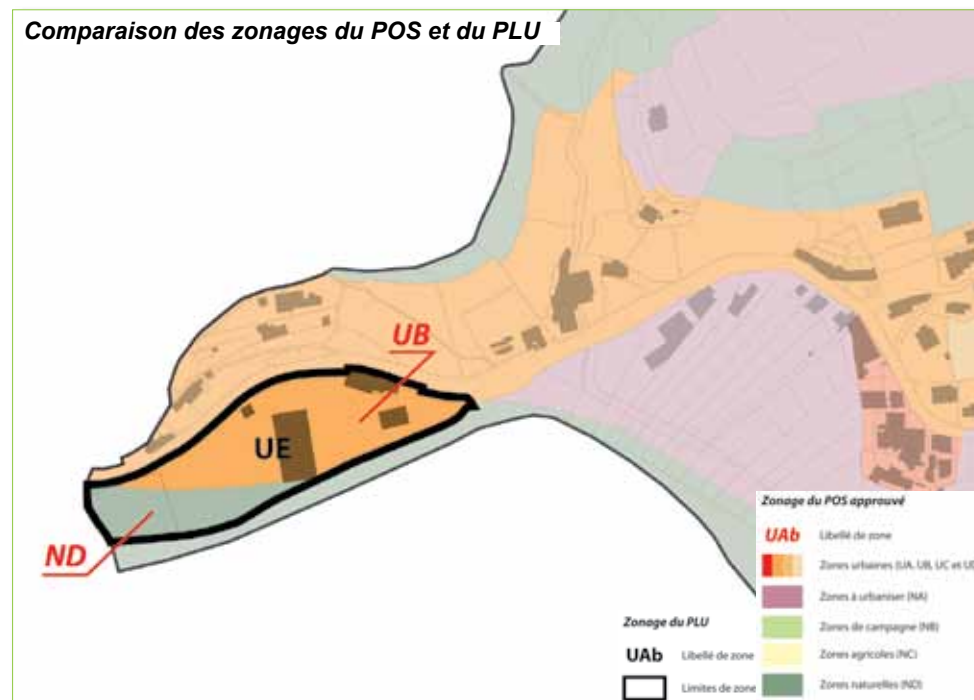
La superficie de cette nouvelle zone UE est de 1 hectare.



Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

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.

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 une distance minimale de 12 mètres de 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.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

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 remplacement 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.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

LA ZONE UT (SOUS-SECTEUR UTA ET UTB)

— ACTIVITÉS TOURISTIQUES —

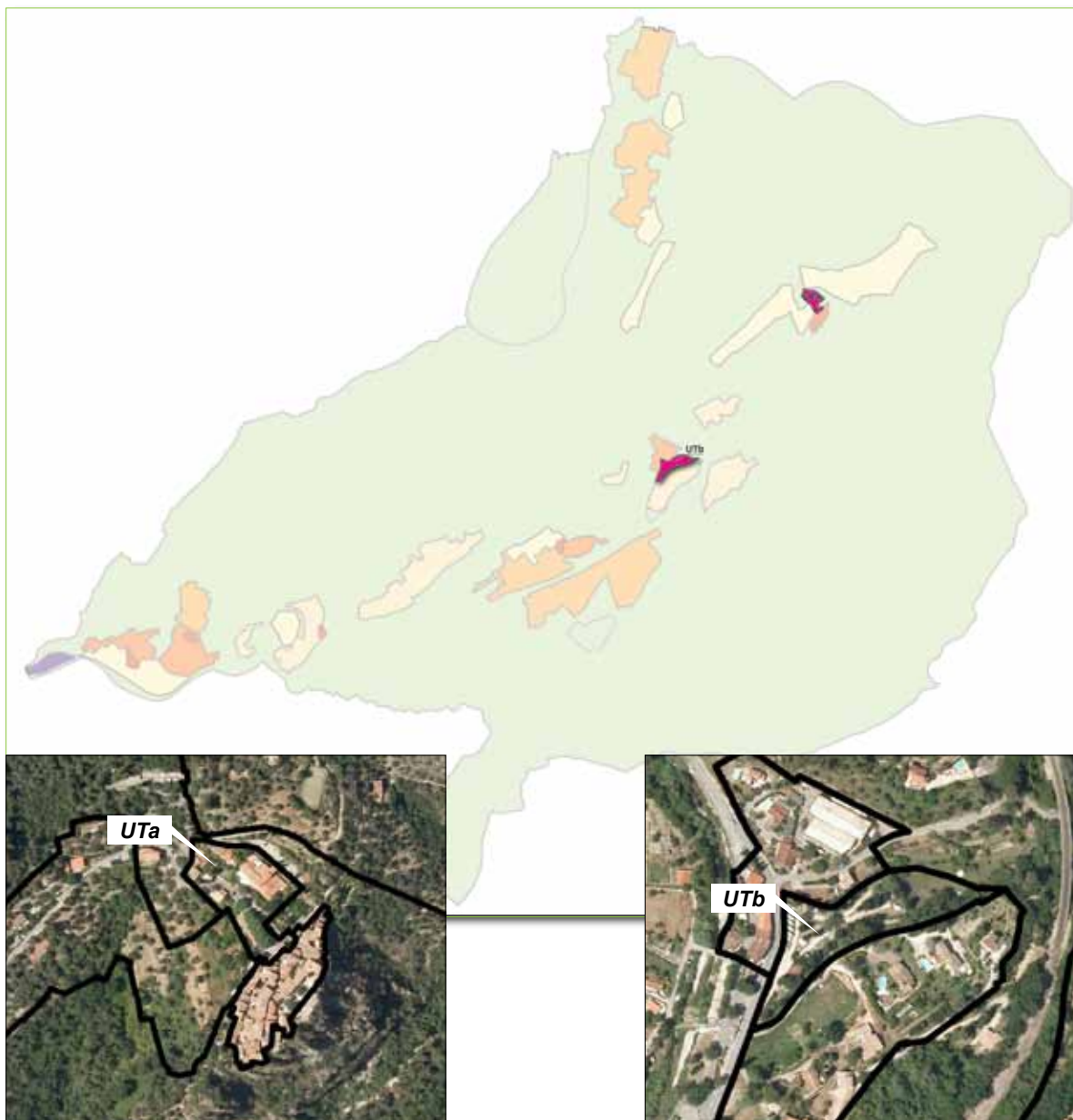
La zone UT correspond à une zone urbaine dédiée aux activités touristiques. Elle comprend deux secteurs : UTA pour les activités hôtelières au niveau de Peillon-Village et UTB pour le camping de la Laune au niveau du quartier des Moulins.

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

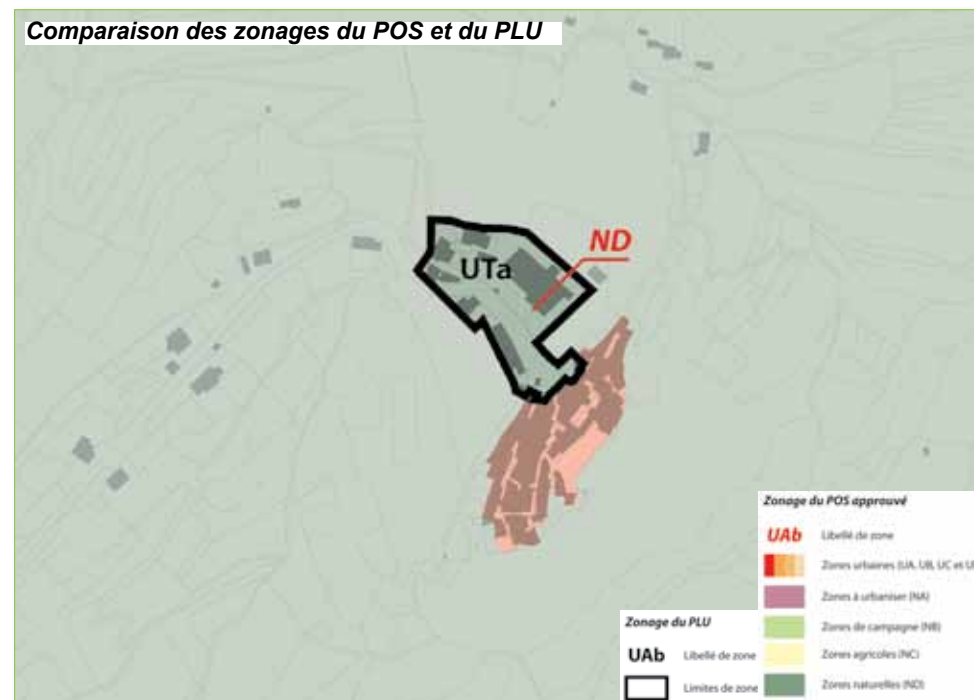
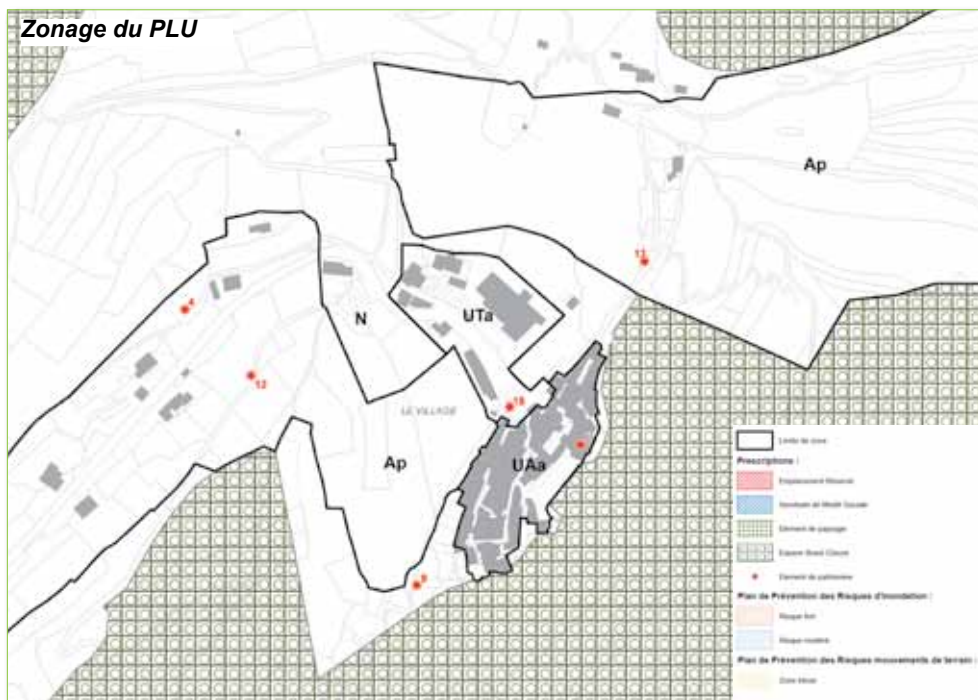
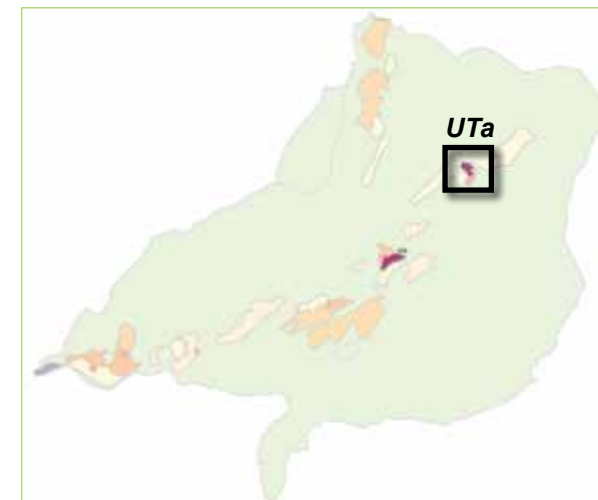
2.1 - Les zones urbaines

• 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.

La zone est issue d'un redécoupage de la zone ND du POS. Elle est délimitée 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 cette nouvelle zone UTa est de 0,54 hectares.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

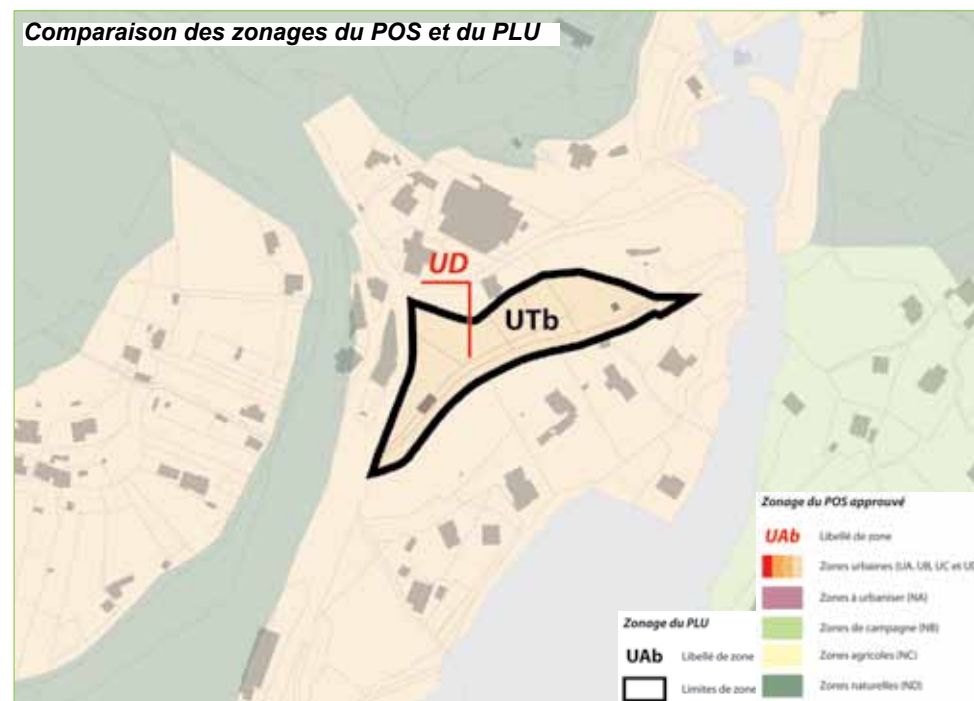
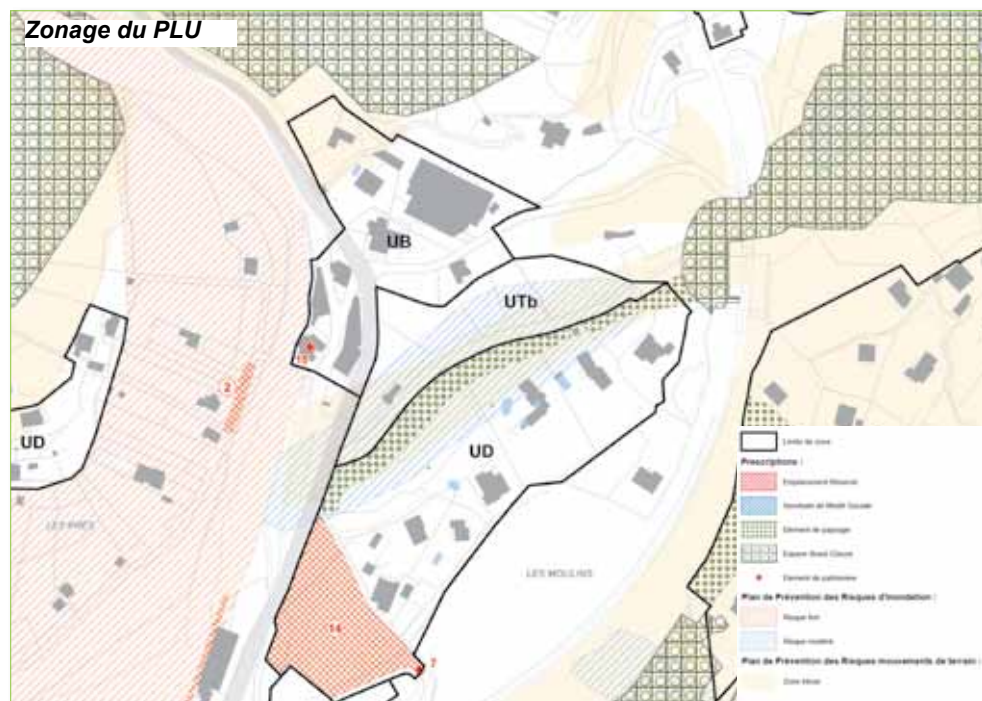
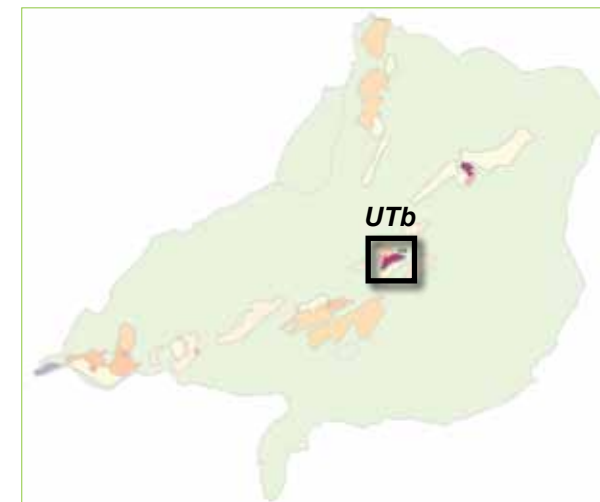
2.1 - Les zones urbaines

• 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.

La zone est issue d'un redécoupage de la zone UD du POS. Elle délimite les activités existantes et permet d'assurer la pérennité de ces activités par des dispositions réglementaires spécifiques.

La superficie de cette nouvelle zone UTb est de 0,69 hectare.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

LA ZONE UT (SOUS-SECTEUR UTa ET UTb)

– 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

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.1 - Les zones urbaines

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 faitage 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 remplacement 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.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones agricoles

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 :

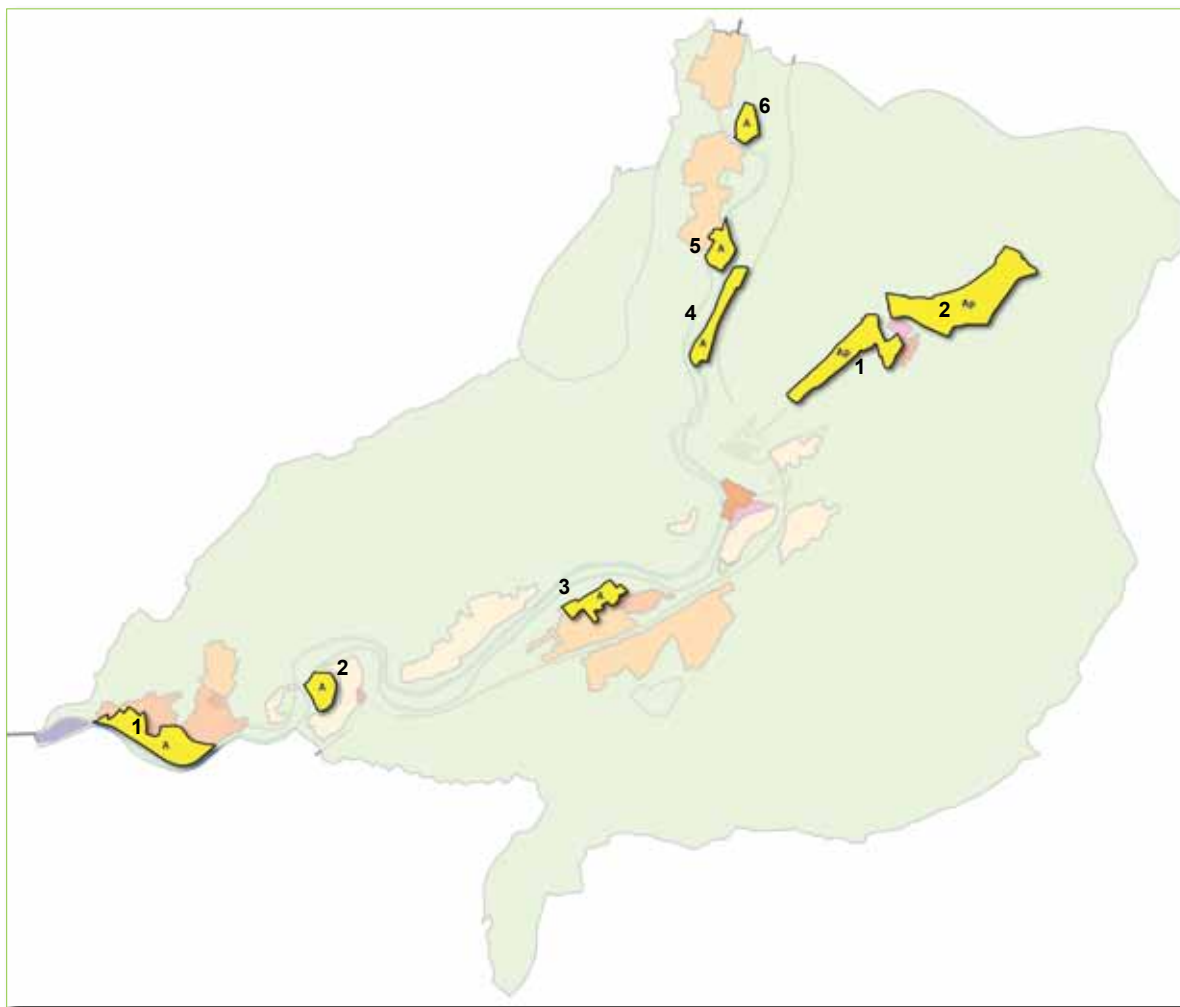
- Borghéas (zone A n°1),
- Châteauvieux (zone A n°2),
- Sainte-Thècle (zone A n°3),
- Le Bausset (zone A n°4),
- Les Novaines inférieur (zone A n°5),
- Les Novaines supérieur (zone A n°6),
- Peillon-Village inférieur (zone Ap n°1),
- Peillon-Village supérieur (zone Ap n°2).

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**



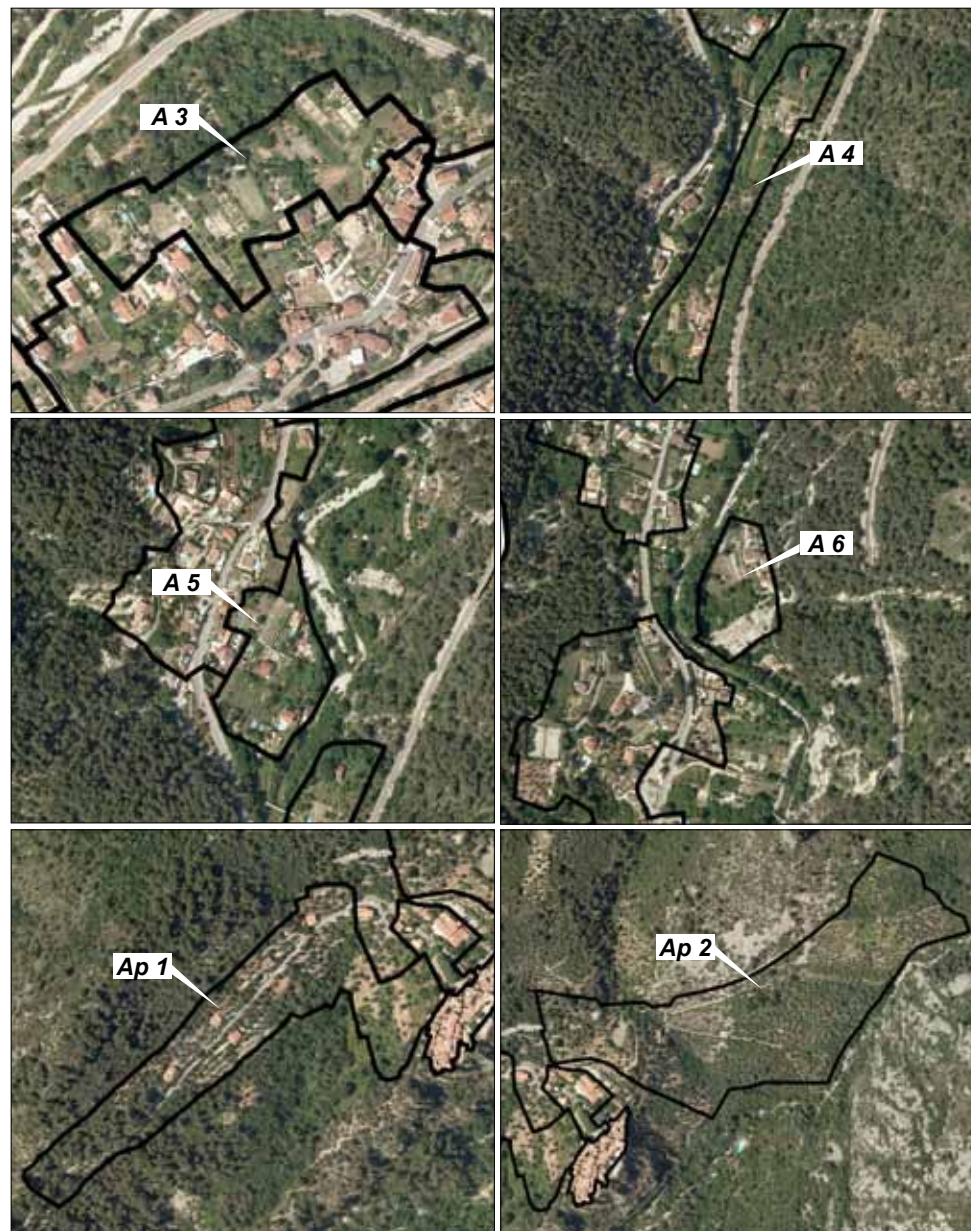
2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones agricoles

aux boisements.

√ *Préserver, voire réhabiliter, les espaces agricoles, notamment les oliveraies.*

→ Délimitation de ces espaces en zone A et en Ap.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones agricoles

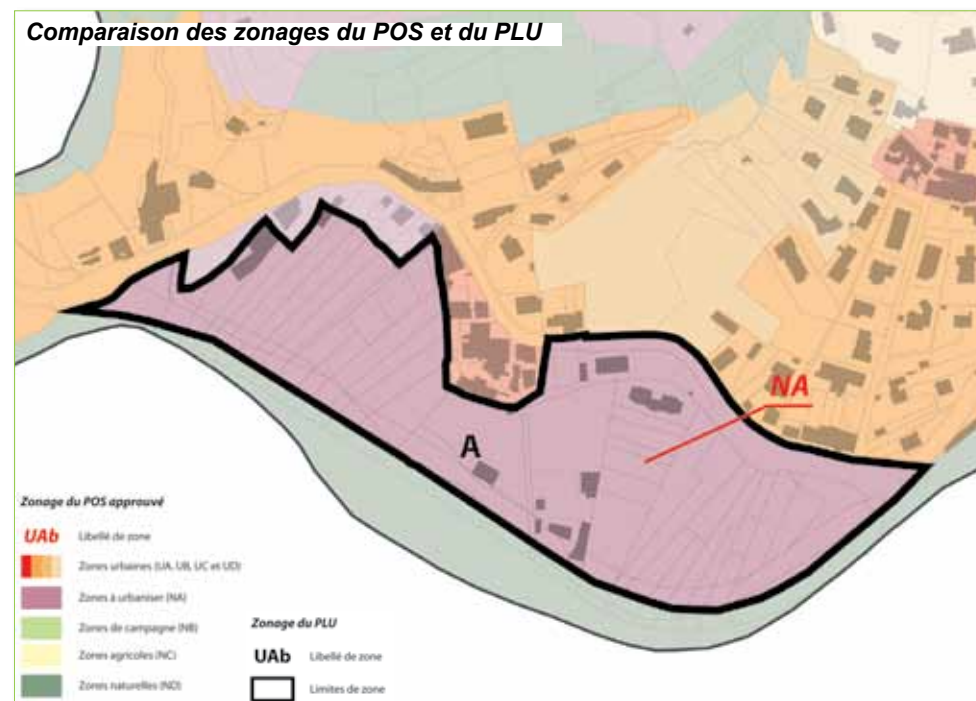
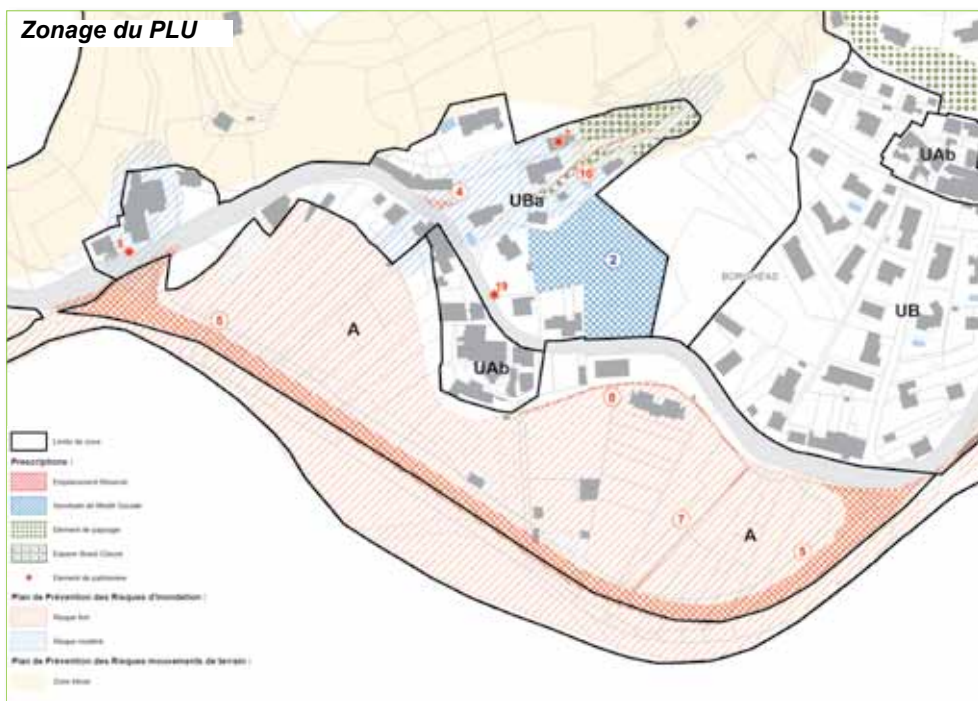
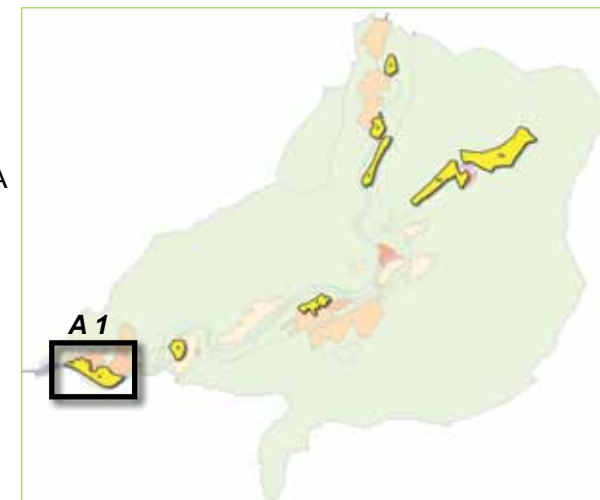
• Le secteur A de Borghéas (n°1)

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

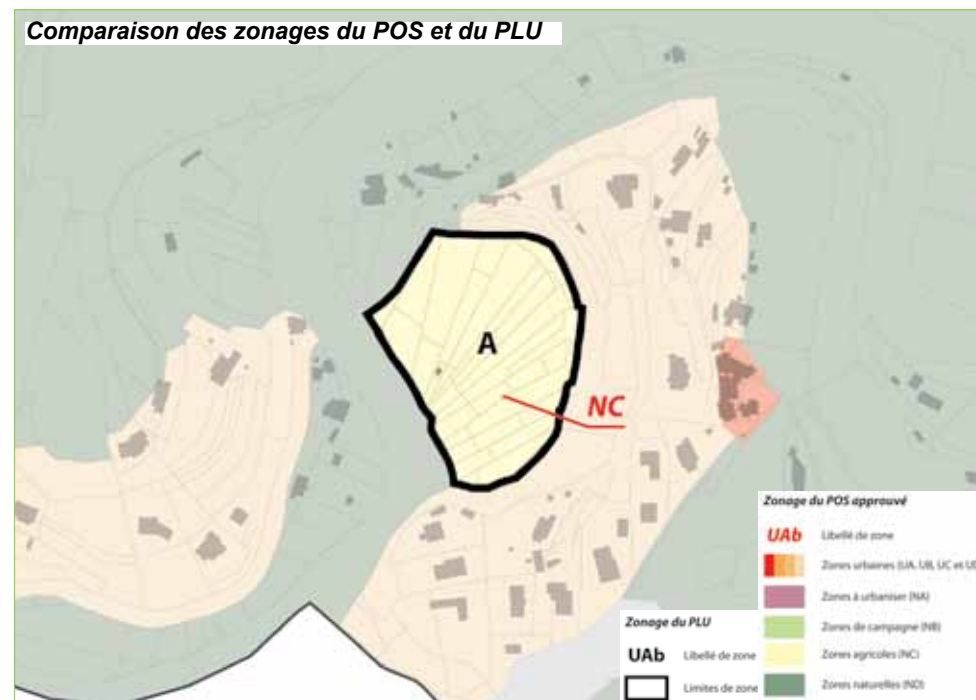
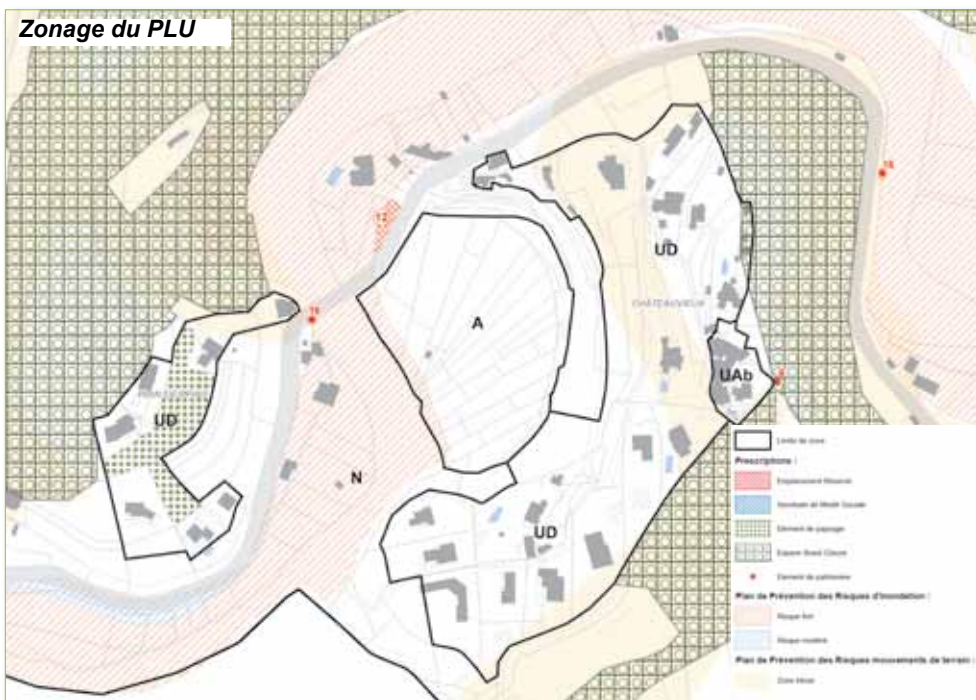
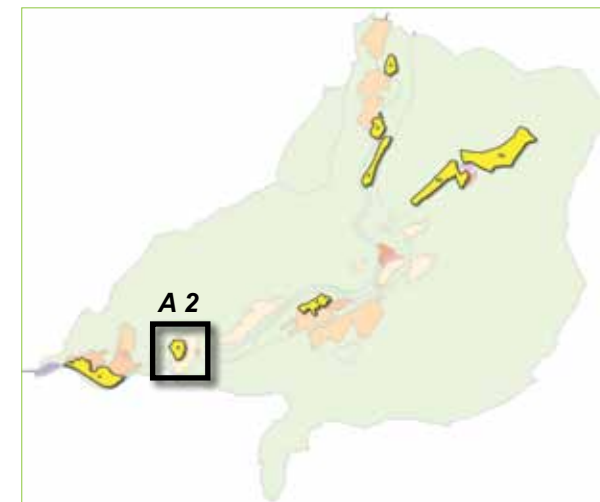
• Le secteur A de Châteauvieux (n°2)

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 retranscription des dispositions du POS dans le PLU.

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 1,37 hectares.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones agricoles

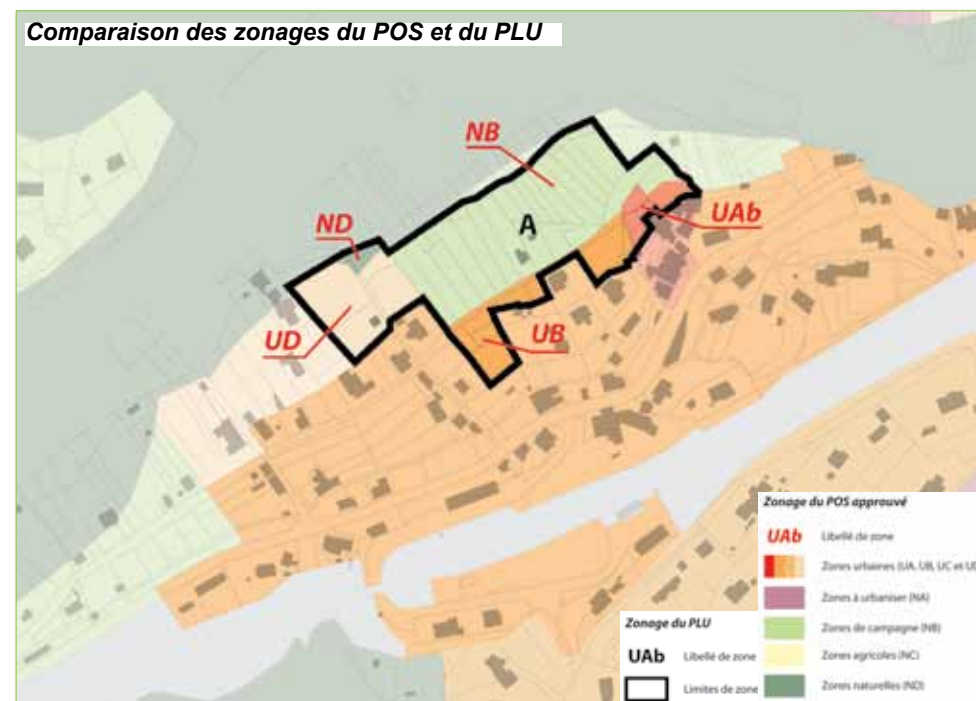
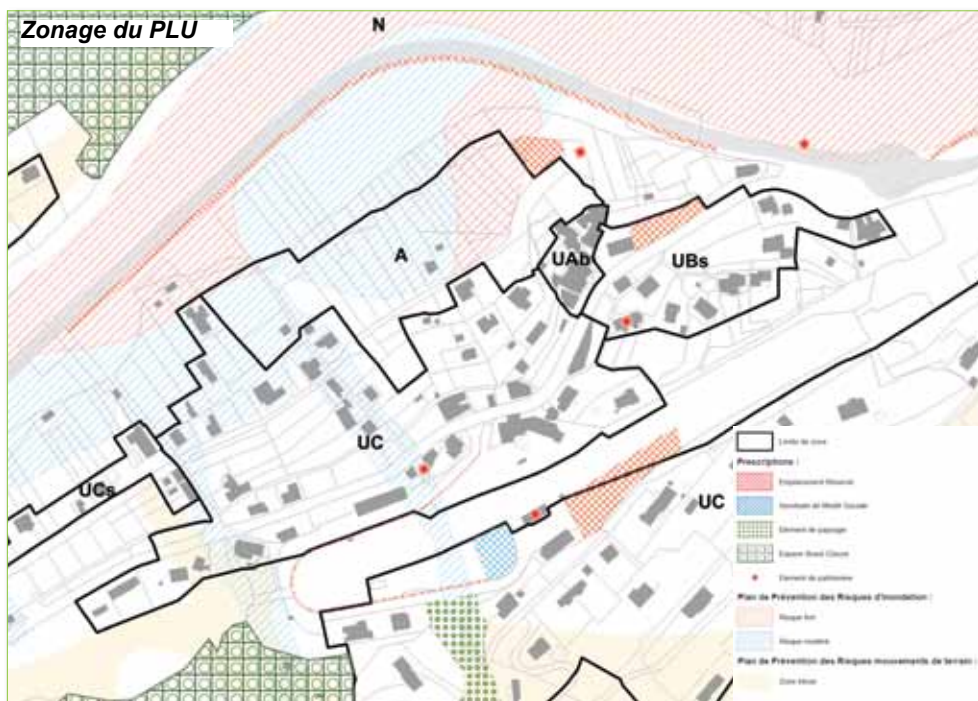
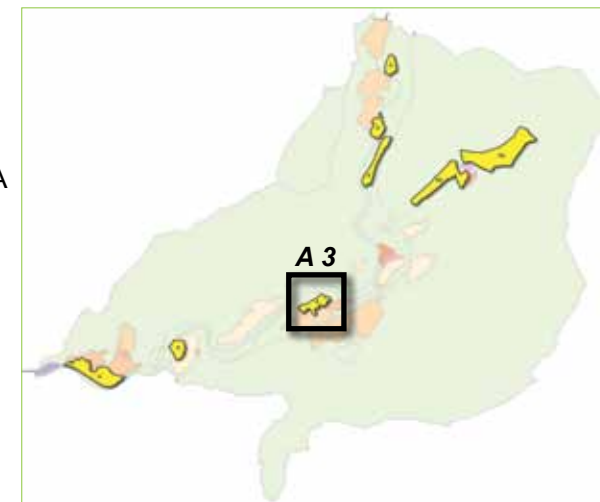
• Le secteur A de Sainte-Thècle (n°3)

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 1,75 hectares.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones agricoles

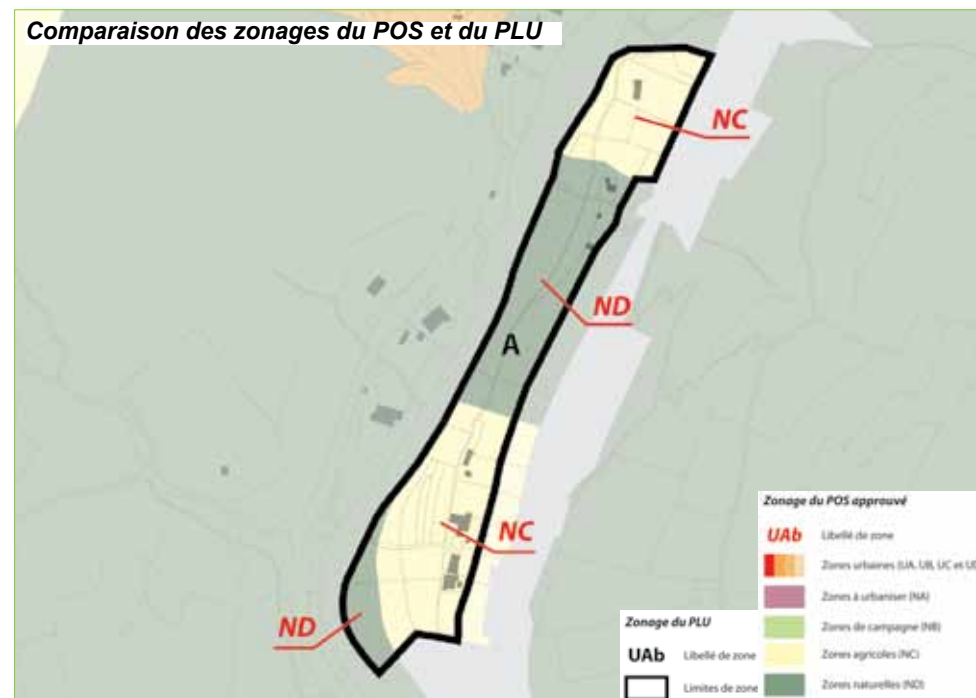
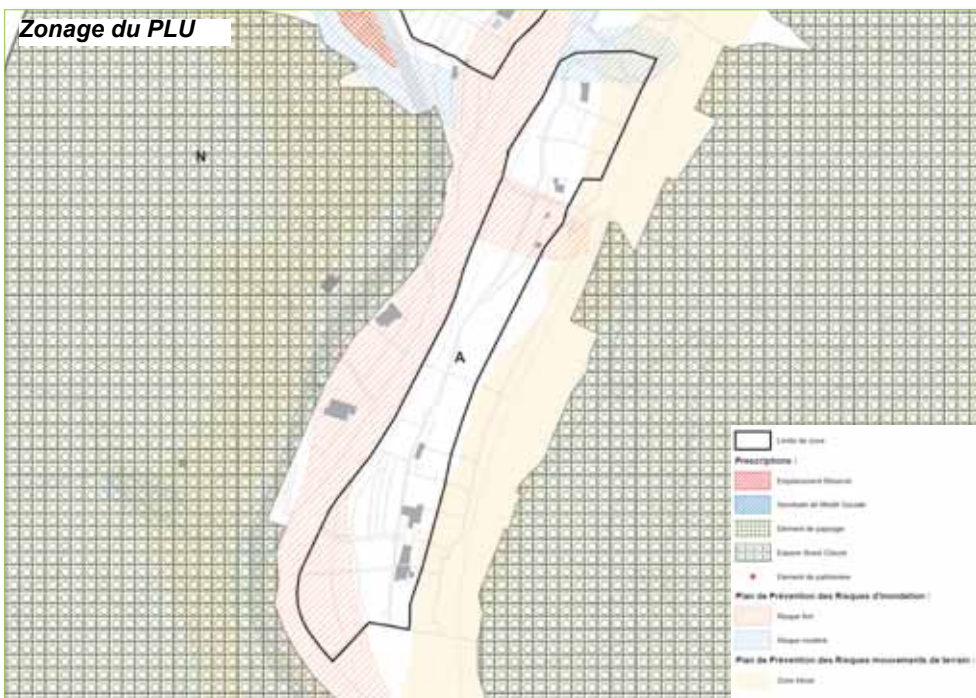
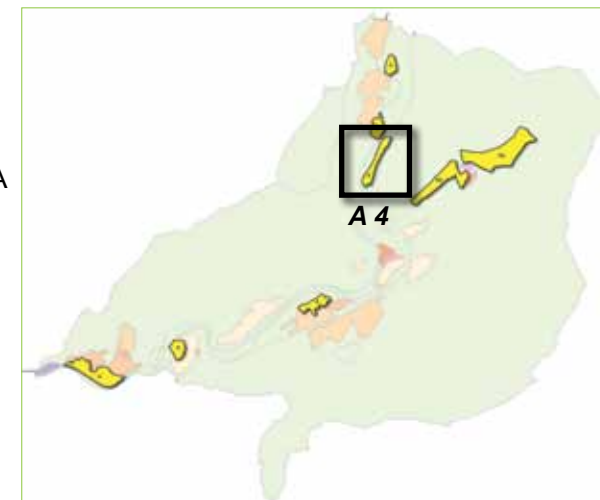
• Le secteur A du Bausset (n°4)

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 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones agricoles

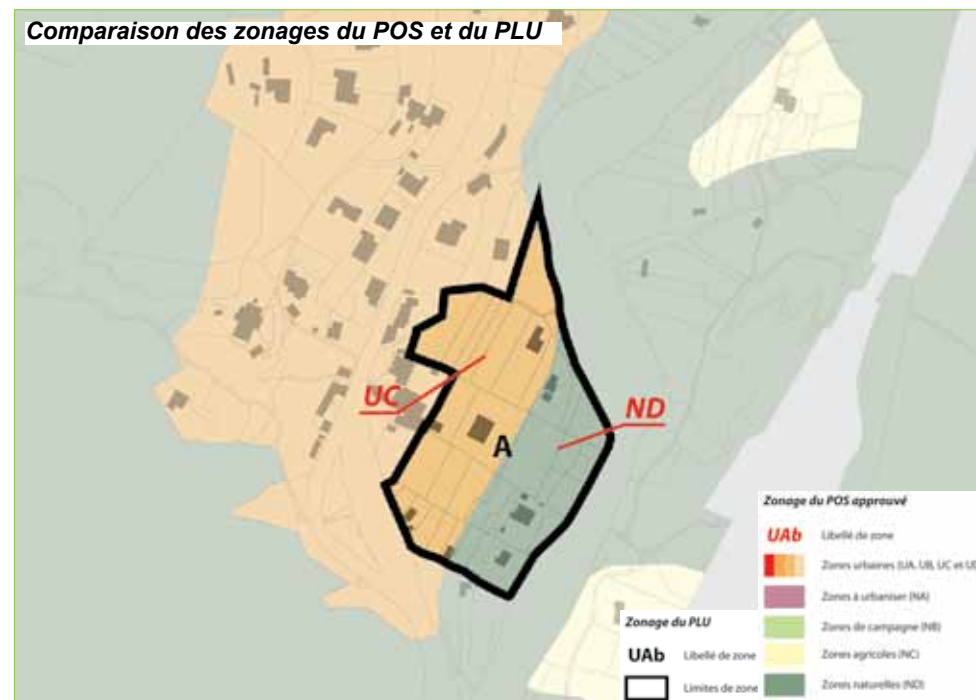
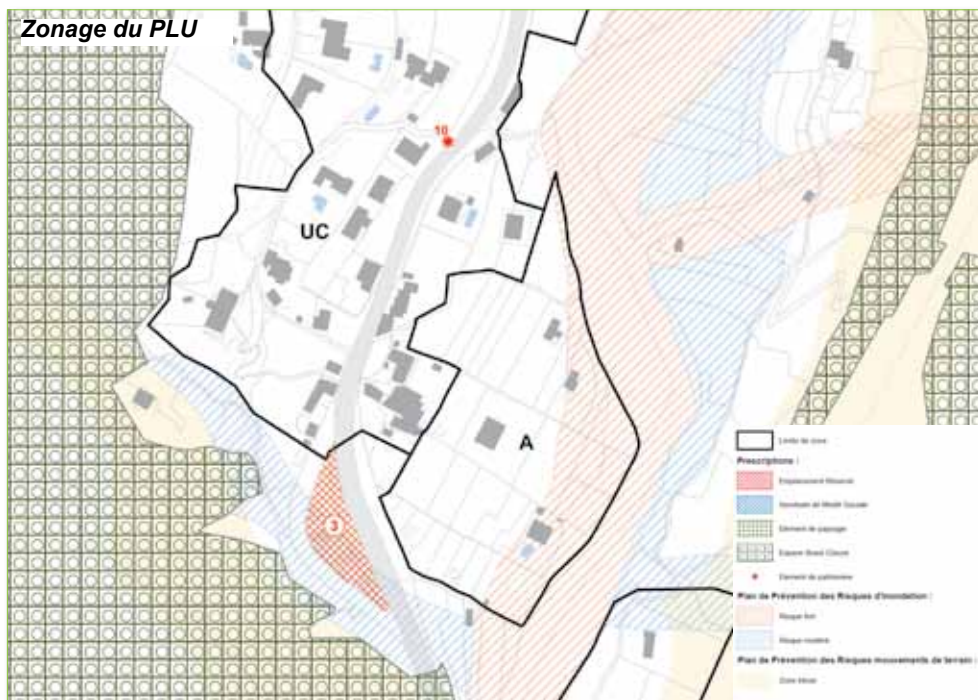
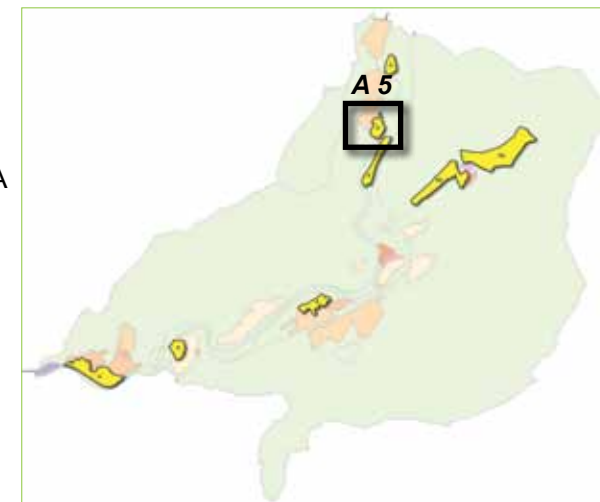
• Le secteur A des Novaines inférieur (n°5)

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 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones agricoles

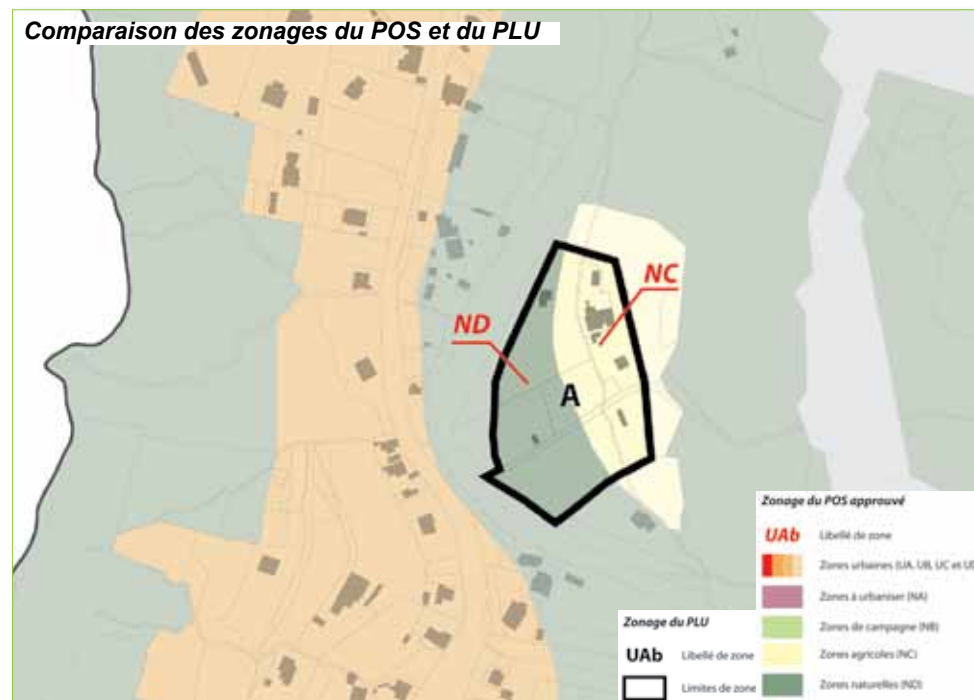
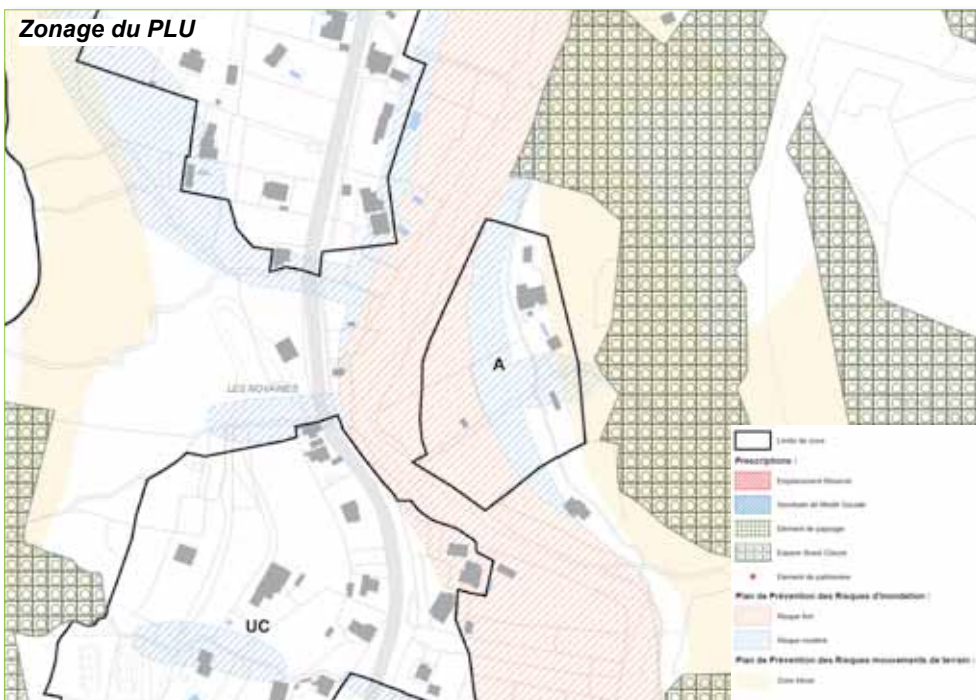
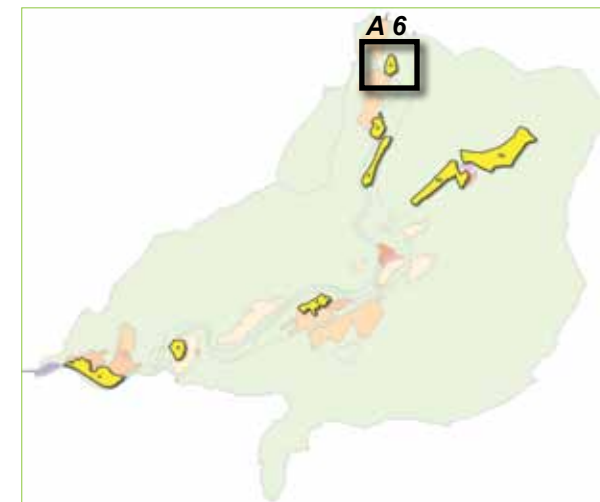
• Le secteur A des Novaines supérieur (n°6)

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 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones agricoles

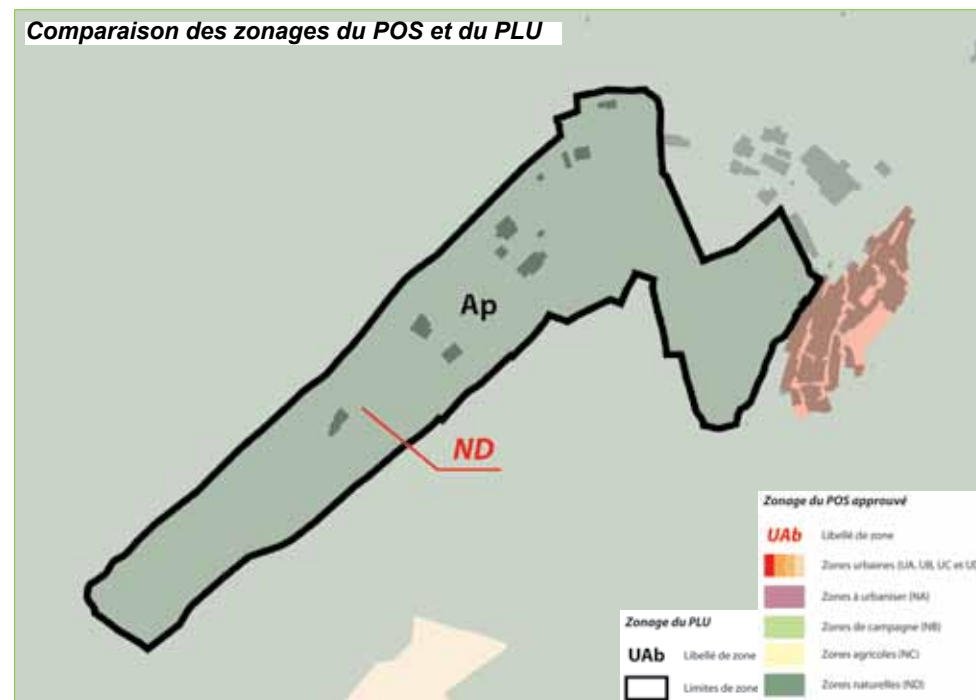
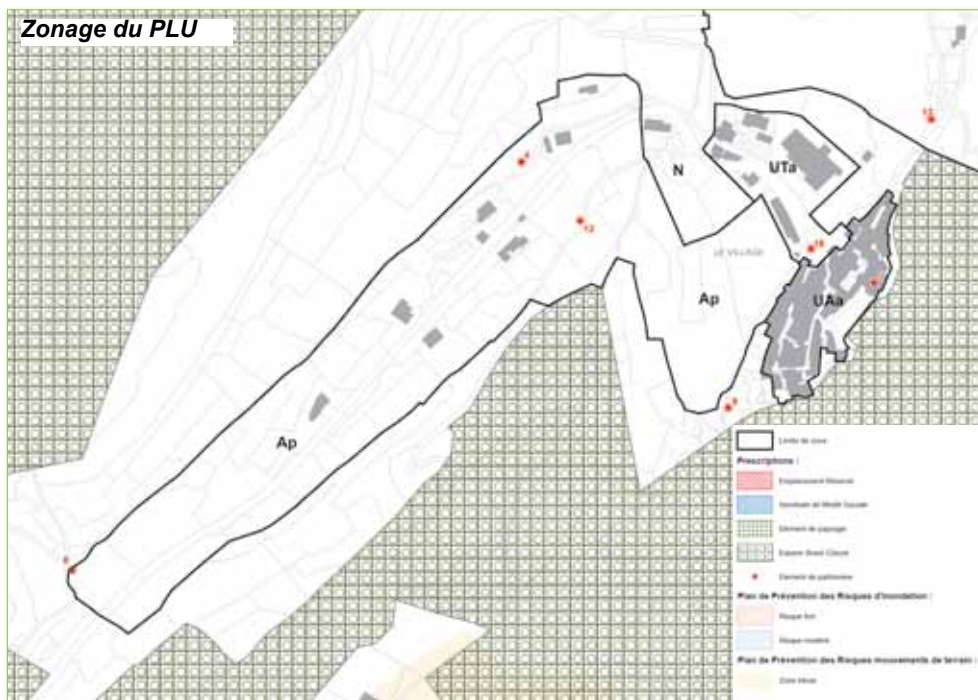
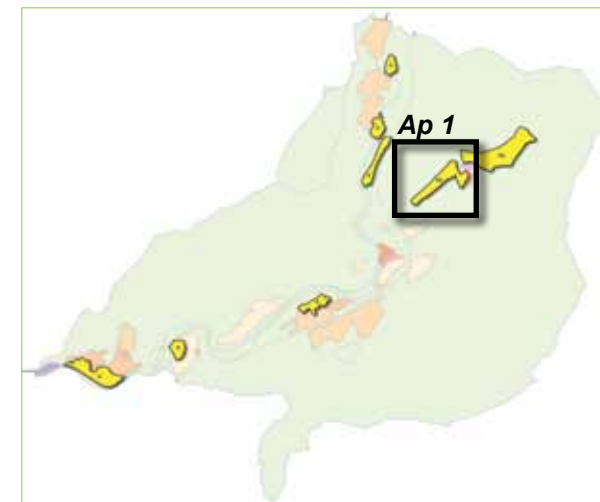
• Le secteur Ap de Peillon-Village inférieur (n°1)

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.

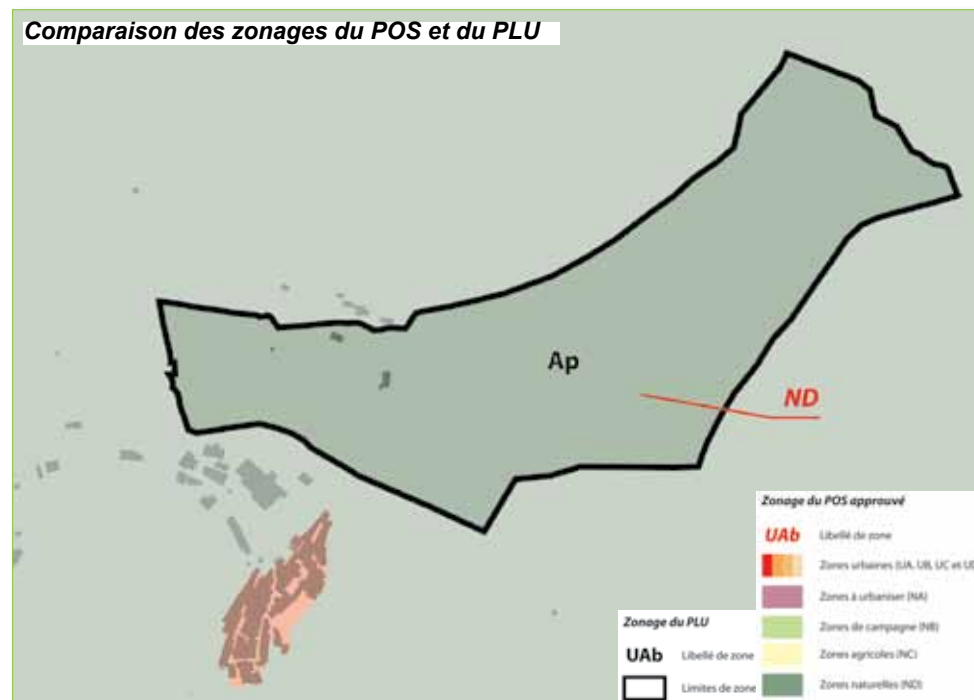
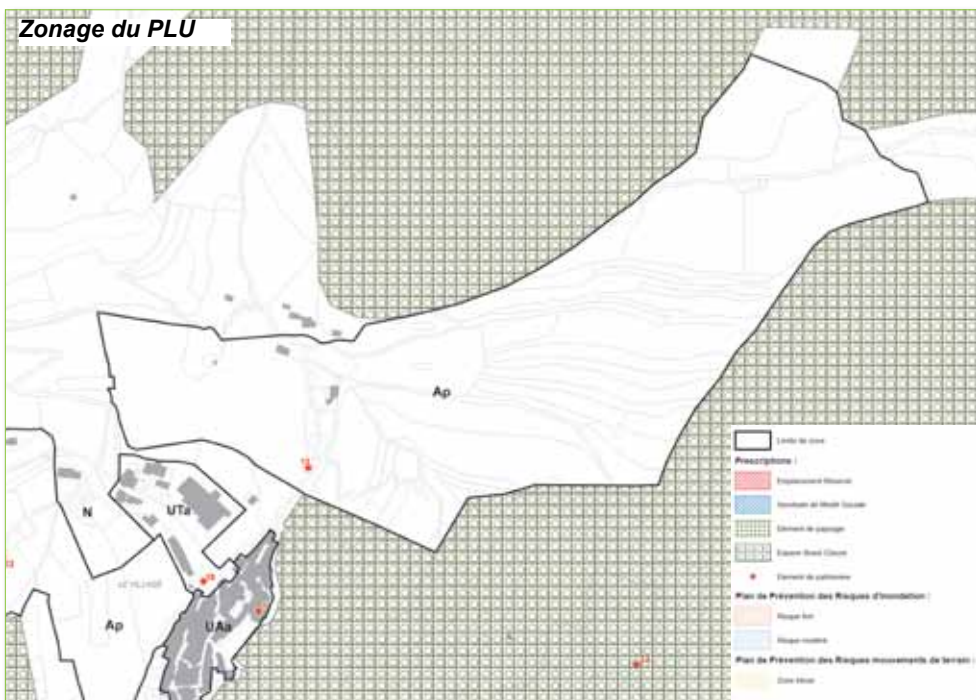
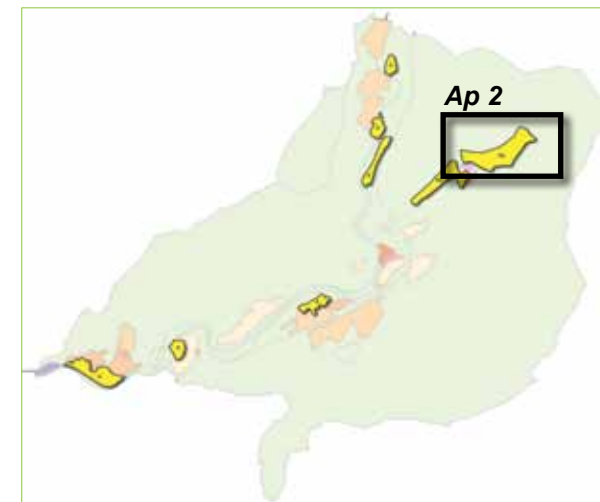


2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

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.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones agricoles

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.

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 faitage afin de répondre aux besoins qu'elles induisent et s'intègrent de manière harmonieuse

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.2 - Les zones agricoles

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.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.3 - Les zones naturelles

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 :

- La zone Nc, qui correspond au cimetière,
- La zone Ng, qui correspond à la carrière,
- La zone Nl pour les activités équestres.

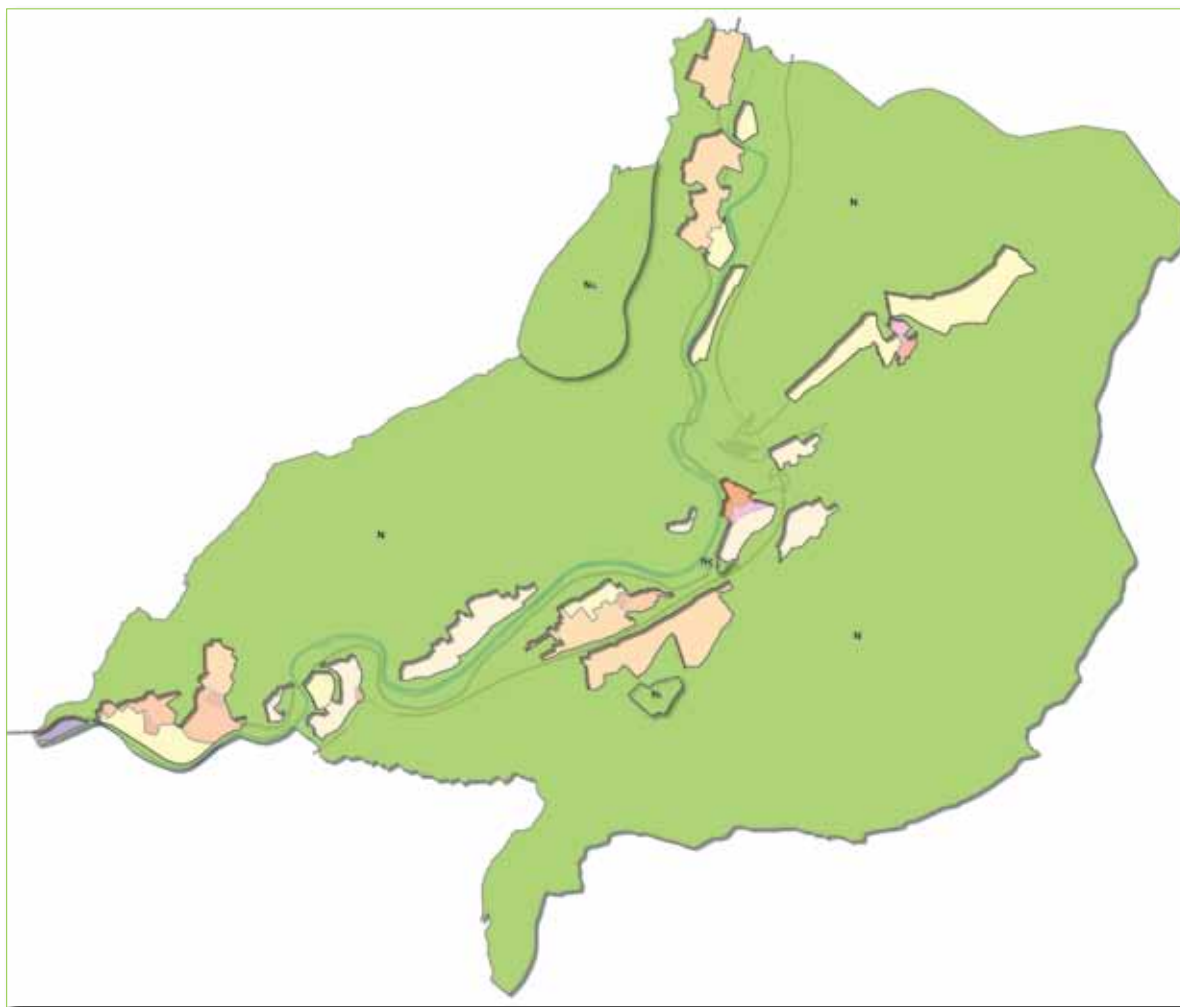
La quasi totalité de la zone N du PLU était déjà classée en zone ND au POS. Les divers redécoupages des zones urbaines et agricoles, explicités précédemment, ont toutefois modifié à la marge les limites.

La superficie de la nouvelle zone N est de 790,9 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**

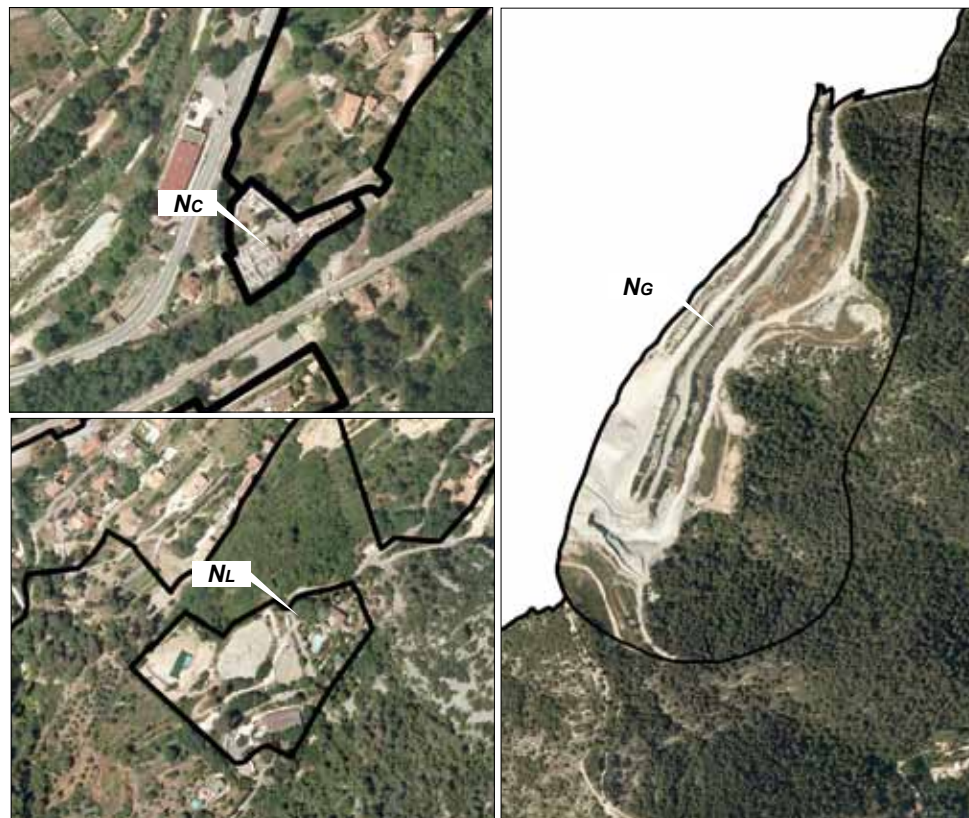
- Classement en zone naturelle de tous les secteurs présentant des risques naturels importants.
- Report sur le plan de zonage et le règlement des dispositions des plans de prévention des risques naturels.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

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 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.3 - Les zones naturelles

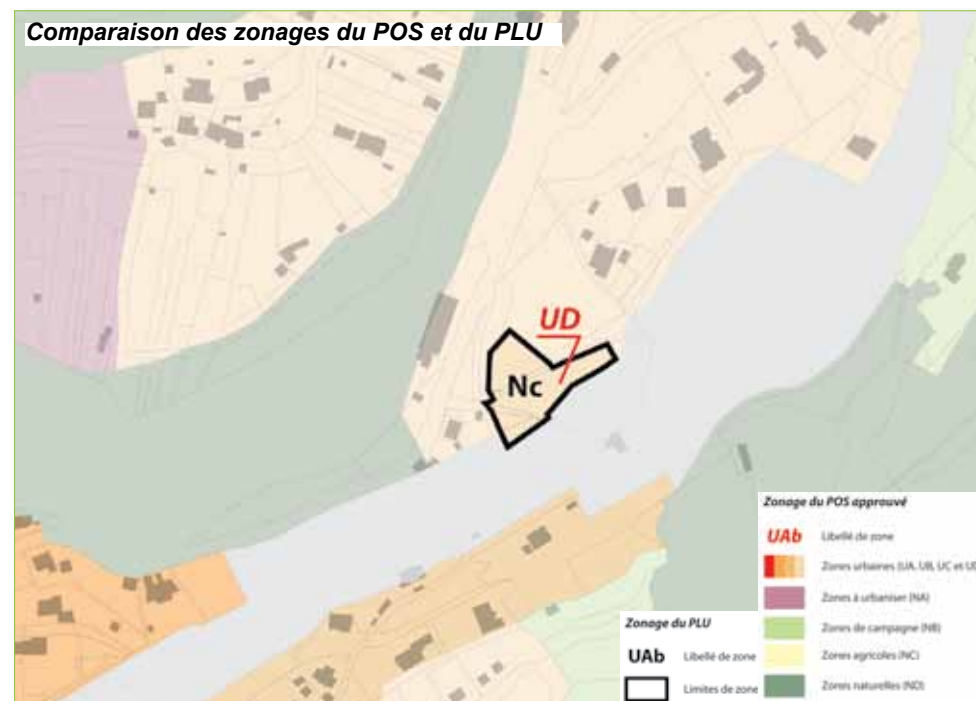
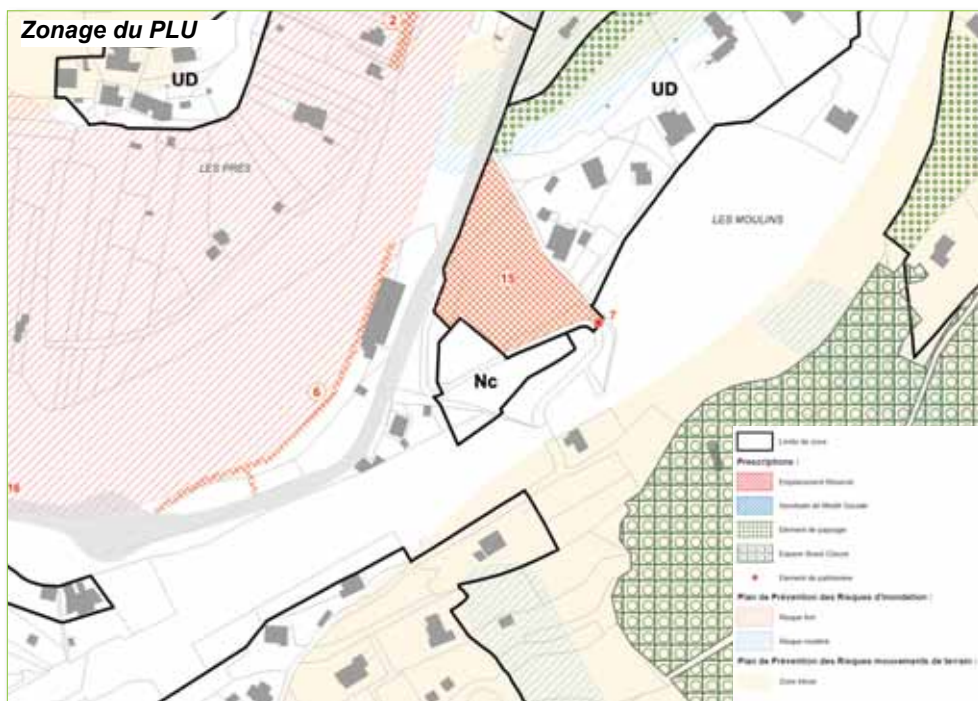
• Le secteur Nc

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.

Cette zone Nc est issue d'un redécoupage de la zone UD du POS. En effet, la zone 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 nouvelle zone Nc est de 0,22 hectares.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

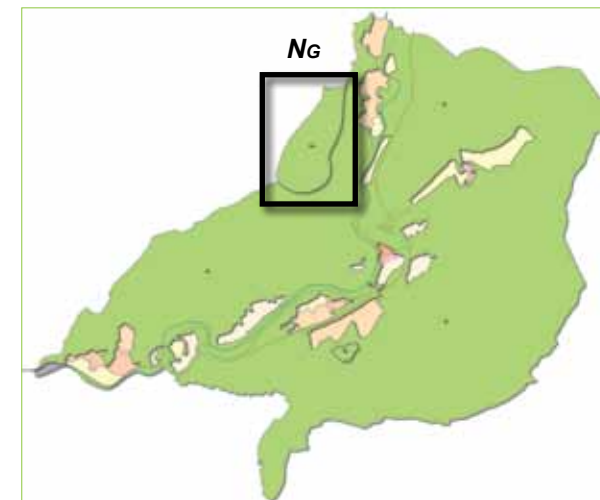
2.3 - Les zones naturelles

• Le secteur Ng

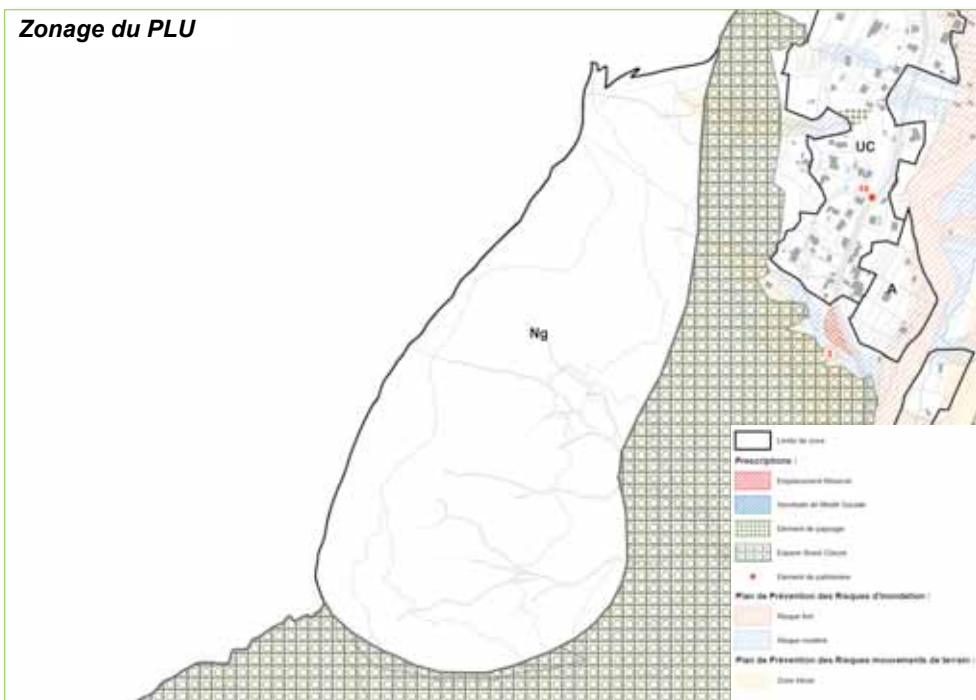
Le secteur Ng est situé en limite communale. Il correspond à la carrière d'exploitation existante.

Cette zone est issue d'un reclassement de la zone NCb du POS. Les limites sont maintenues, tout comme les dispositions réglementaires.

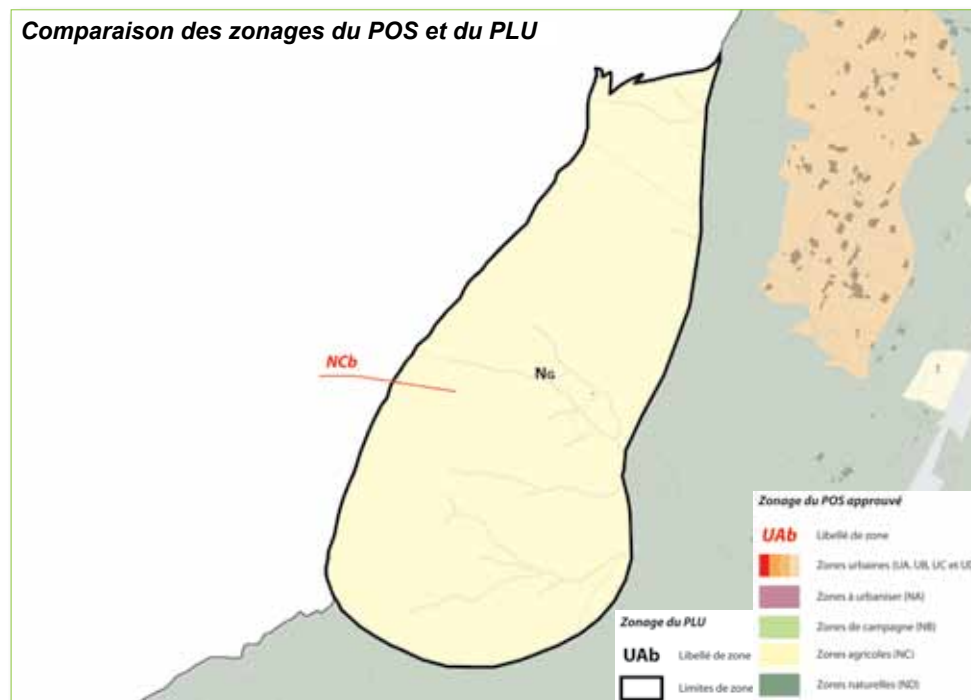
La superficie de cette zone Ng est de 26,79 hectares.



Zonage du PLU



Comparaison des zonages du POS et du PLU



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

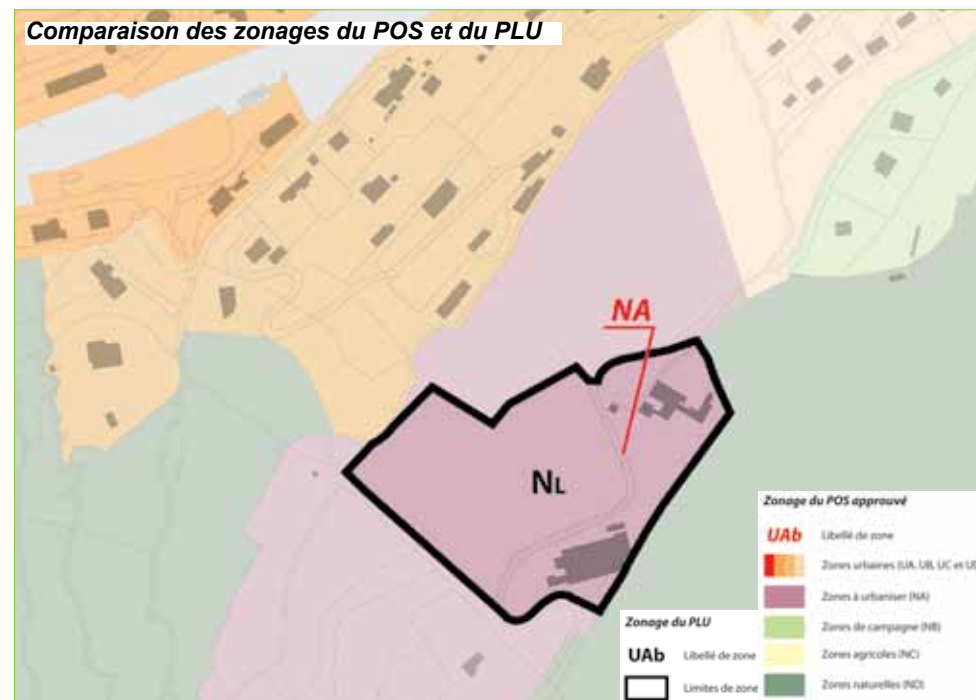
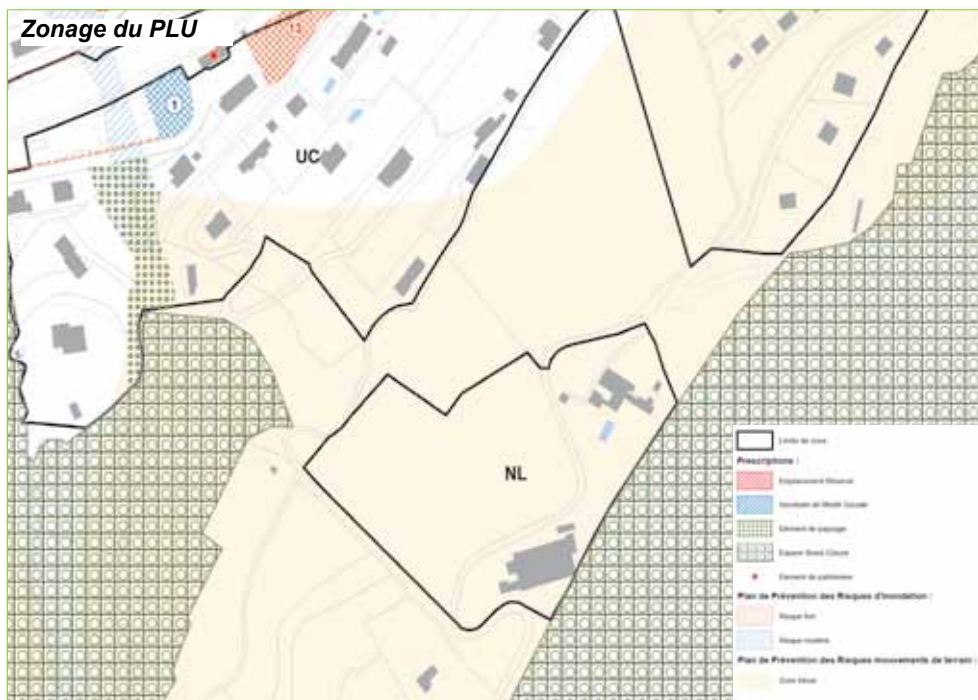
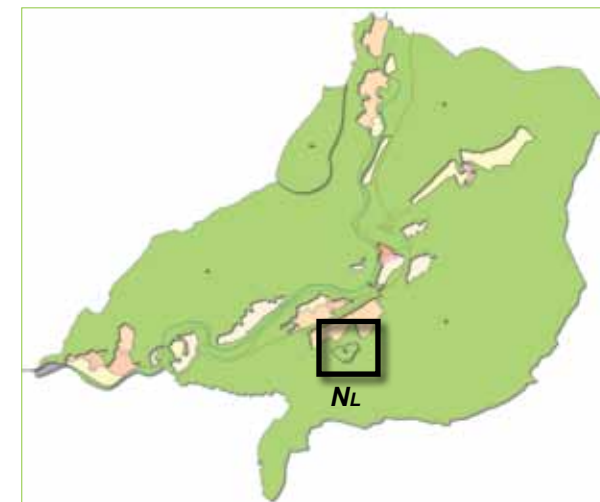
2.3 - Les zones naturelles

• 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.

Cette zone NL est issue d'un redécoupage de la zone NA du POS. La zone 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 cette nouvelle zone NL est de 1,96 hectares.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.3 - Les zones naturelles

LA ZONE N (SOUS-SECTEURS Nc, Ng ET Nl)

— 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.

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

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.3 - Les zones naturelles

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 régit 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 remplacement 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 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

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 réserves 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 15 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'ilot 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°14 pour création d'un équipement public à vocation intercommunale aux Moulins.

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.4 - Les emplacements réservés

→ Emplacement Réservé n°15 pour création d'une aire de jeux pour enfants à Sainte-Thècle.

- **Réorganiser et optimiser l'offre de stationnements**

→ Emplacements Réservés n°11, 12 et 13 pour création d'aires de stationnements à Sainte-Thècle (environ 12 places), Châteauvieux (environ 10 places) et au niveau de la gare de Sainte-Thècle (environ 20 places).

2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

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.

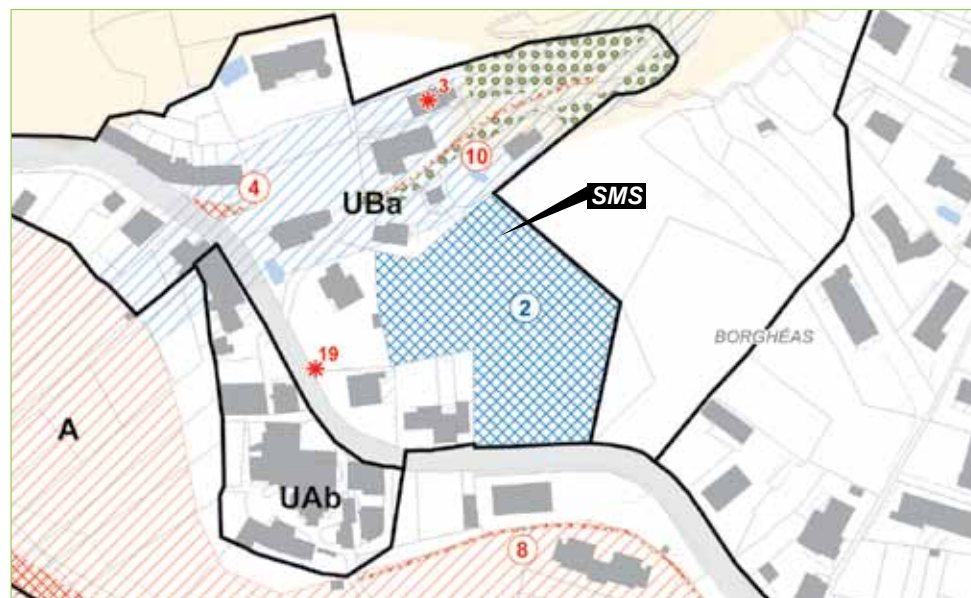
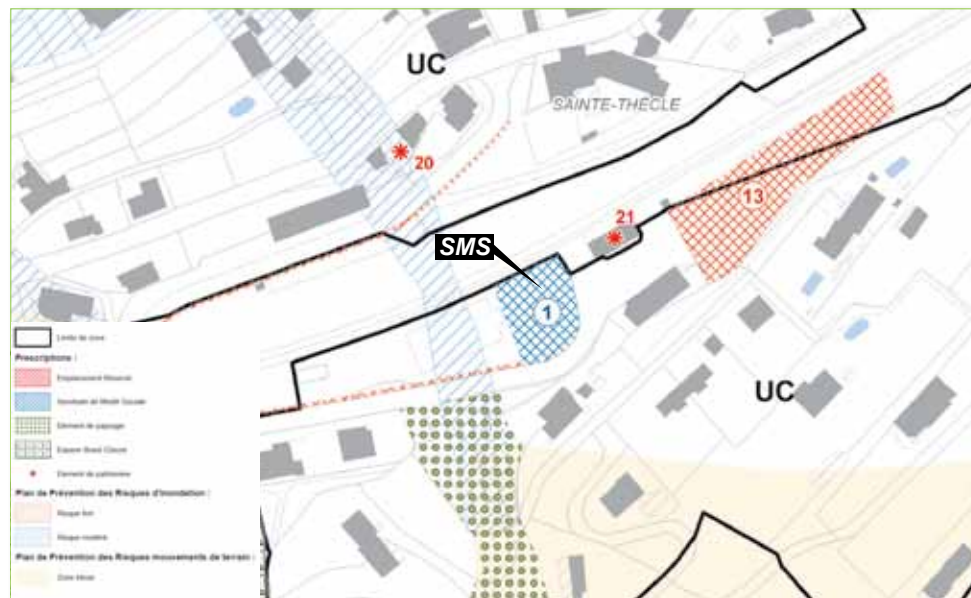
Pour cela, la commune mobilise, au travers de son PLU, l'outil des servitudes de mixité sociale, au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'Urbanisme.

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 centralités, 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 UC 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.
- 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.

Pour les deux opérations, la répartition sera la suivante : 40 % de PLUS, 30 % de PLAI et 30 % de PLS.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.6 - Les prescriptions environnementales

Les Espaces Boisés Classés

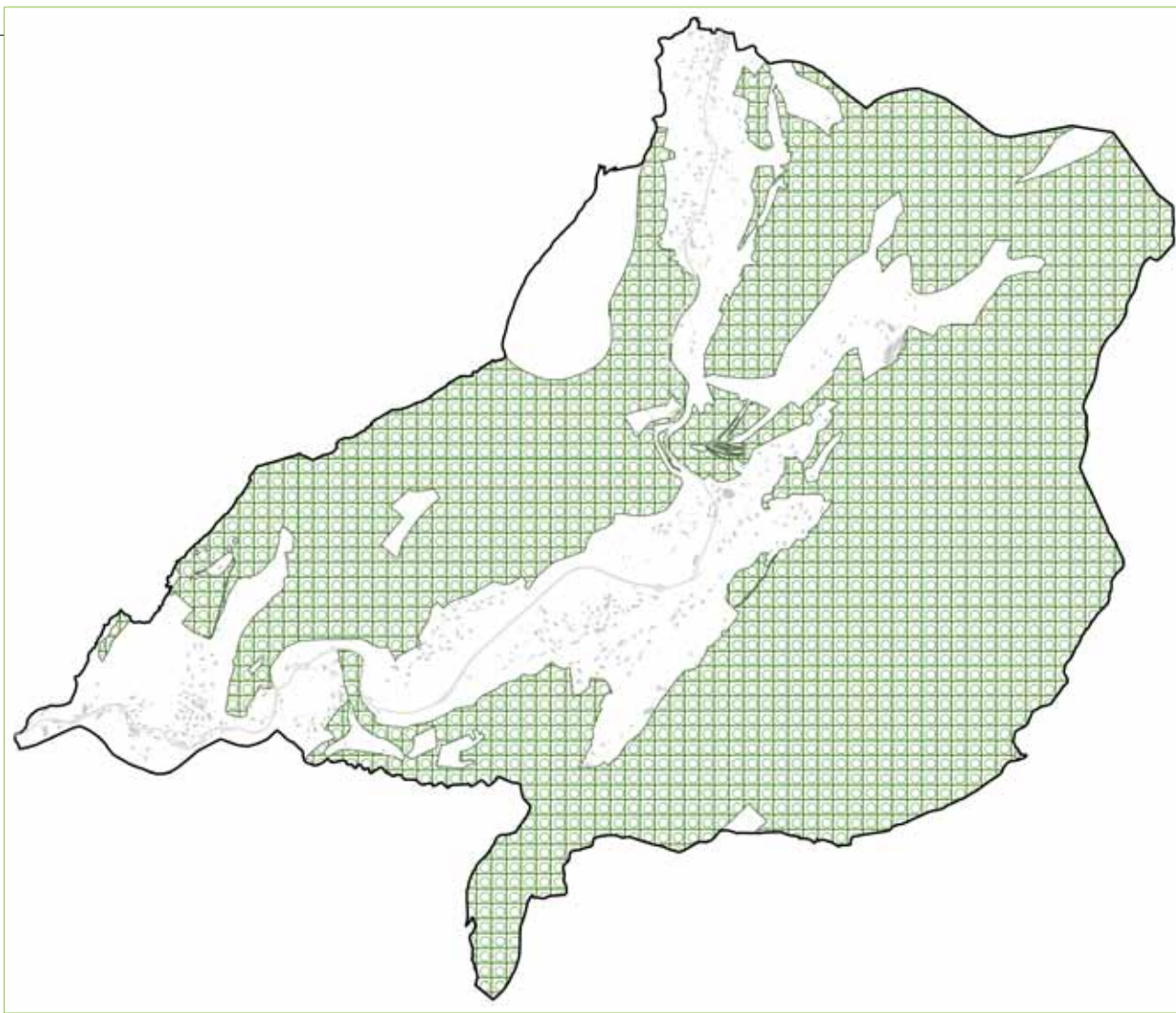
Les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations font partie de ce classement. Il peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignement.

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 réparties 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 602 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 79 hectares.

La différence réside essentiellement dans l'inscription d'Espaces Boisés Classés sur le périmètre de l'ancien champ de tir, situé sur l'impluvium karstique.



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.6 - Les prescriptions environnementales

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, 2,5 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 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

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) :

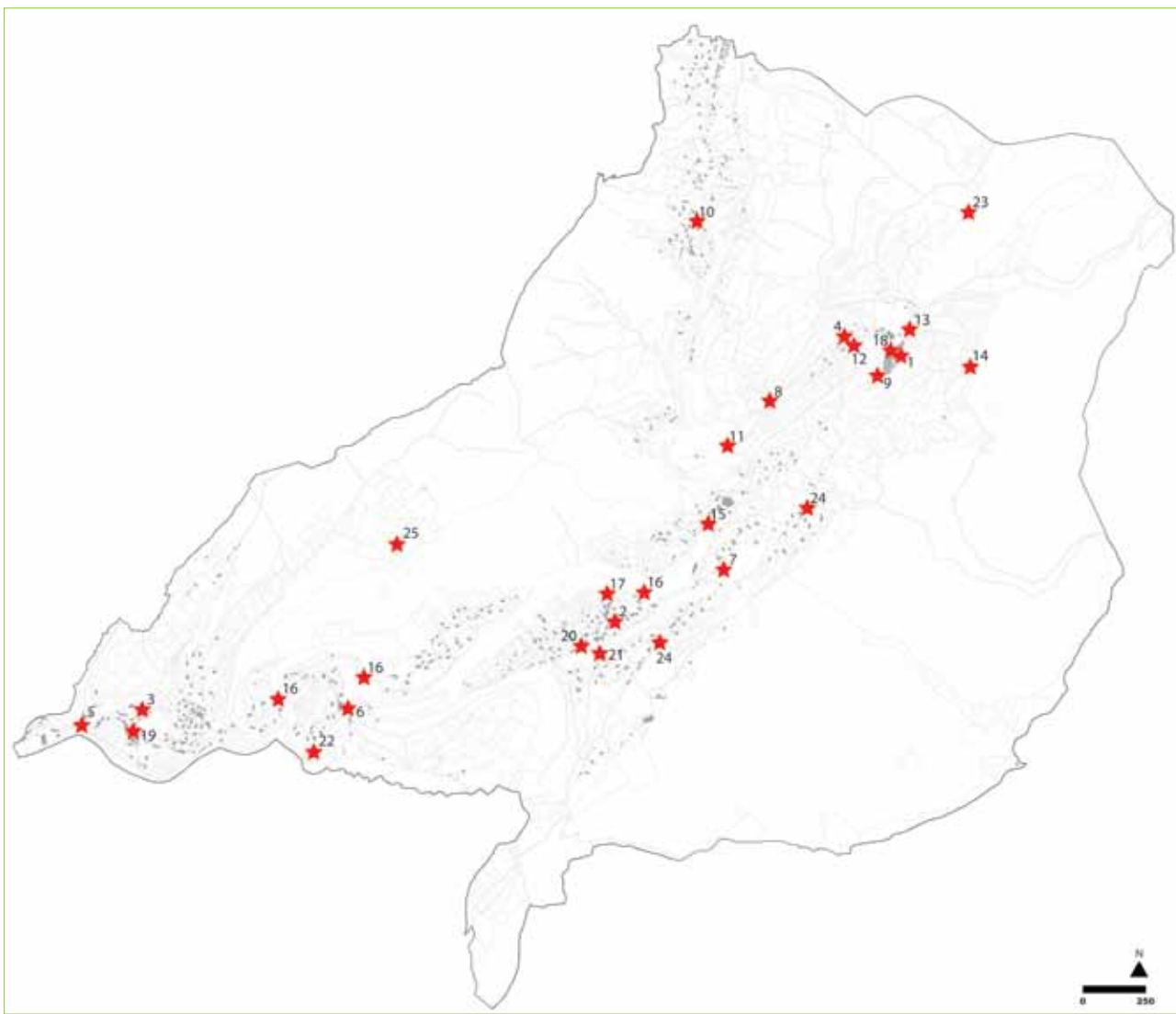
« Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de 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



2 - PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT ET DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES

2.7 - Les prescriptions patrimoniales

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 56,8 hectares, soit 6,5 % du territoire communal. Elles sont moins nombreuses qu'au POS – 86,3 hectares au POS contre 56,8 hectares au PLU –, soit une diminution de 30 hectares.

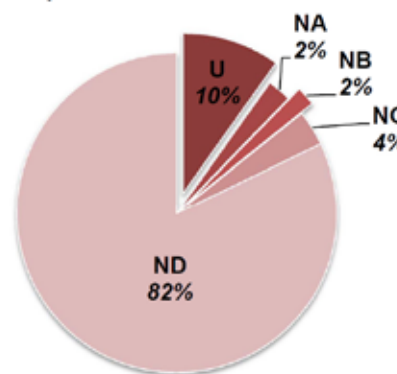
Ces changements résultent de plusieurs phénomènes :

- **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...

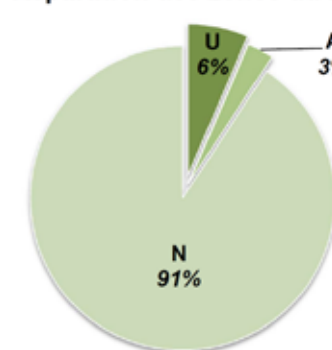
NB : Certaines différences dans le comparatif des surfaces POS / PLU peuvent provenir de la méthode de saisie des données. Les techniques de numérisation des documents d'urbanisme ont évolué entre l'élaboration du POS et celle du PLU.

		ZONES DU PLU				Total
		U	AU	A	N	
ZONES DU POS	U	44,9 ha	-	1,5 ha	39,9 ha	86,3 ha
	NA	0,3 ha	-	4,2 ha	16,8 ha	21,3 ha
	NB	9,9 ha	-	1 ha	6,2 ha	17 ha
	NC	0 ha	-	3,2 ha	28 ha	31,3 ha
	ND	1,8 ha	-	14,6 ha	699,9 ha	716,3 ha
Total		56,8 ha	-	24,5 ha	790,9 ha	872,2 ha

Répartition des zones du POS



Répartition des zones du PLU



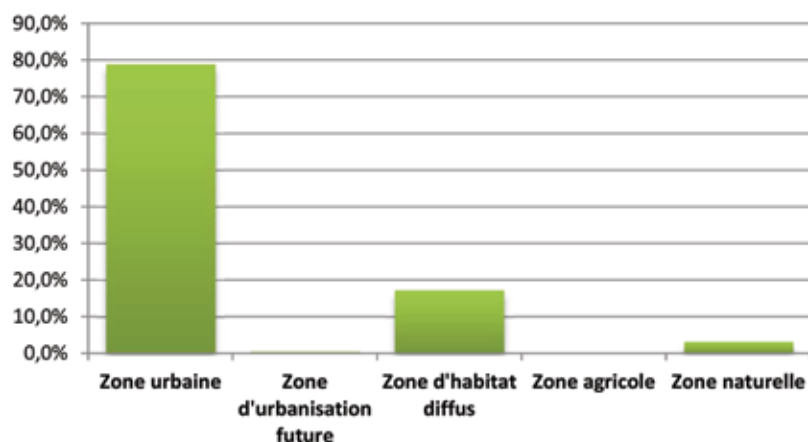
1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Ainsi, les zones urbaines du PLU proviennent :

- En majorité des zones U du POS (44,9 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 (1,8 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

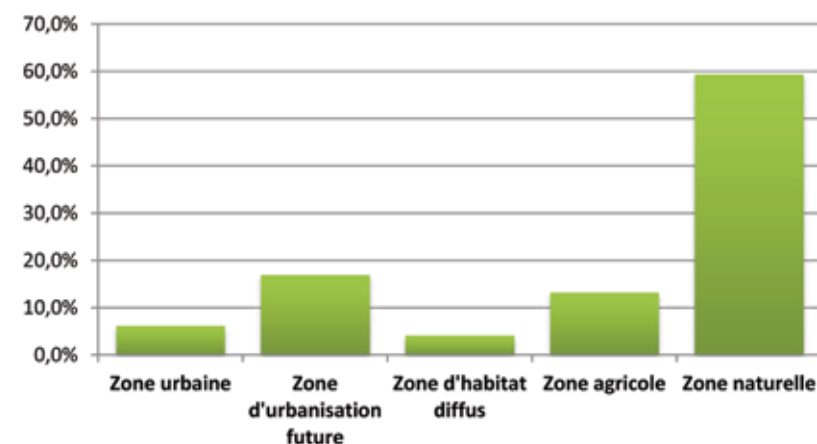
Les zones agricoles représentent 24,5 hectares, soit 2,8 % du territoire communal.

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 Ng 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 790,9 hectares, soit 90,7 % du territoire communal.

Elles sont encore plus nombreuses qu'au POS – 716,3 hectares au POS contre 790,9 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 Nc.

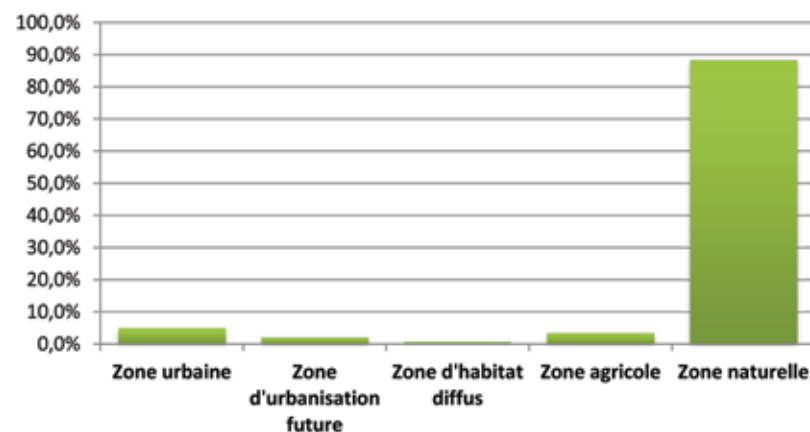
Ainsi, les zones naturelles du PLU proviennent :

- En majorité des zones ND du POS (699,9 hectares),
- De l'intégration des zones NA (16,8 hectares),
- De l'intégration d'une partie des zones NB du POS (6,2 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 (39,9 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		1,5 ha		9,9 %
dont UAa	Village et hameaux	0,52 ha	1,8 %	
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		1,4 ha		6,5 %
dont UAa	Village et hameaux	0,52 ha	2,5 %	
dont UAb		0,9 ha		
UB	Extension des hameaux	7,7 ha	13,5 %	
dont UBa		2,2 ha		
dont UBs		1,1 ha		
UC	Moyenne densité	27,7 ha	48,6 %	
dont UCs		0,3 ha		
UD	Pavillonnaire	17,8 ha	31,4 %	
UE	Activités économiques	1 ha	1,8 %	
UT	Activités touristiques	1,2 ha	2,2 %	
dont UTa		0,5 ha		
dont UTb		0,7 ha		
Total des zones urbaines		56,8 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	761,9 ha	96,3 %	90,7 %
Nc	Cimetière	0,2 ha	0 %	
Ng	Gisements	26,8 ha	3,4 %	
NL	Activités équestres	2 ha	0,2 %	
Total des zones naturelles		790,9 ha	100 %	

Total des zones du PLU	872,2 ha		100%
-------------------------------	-----------------	--	-------------

1 - ÉVOLUTION DES SURFACES ENTRE LE POS ET LE PLU

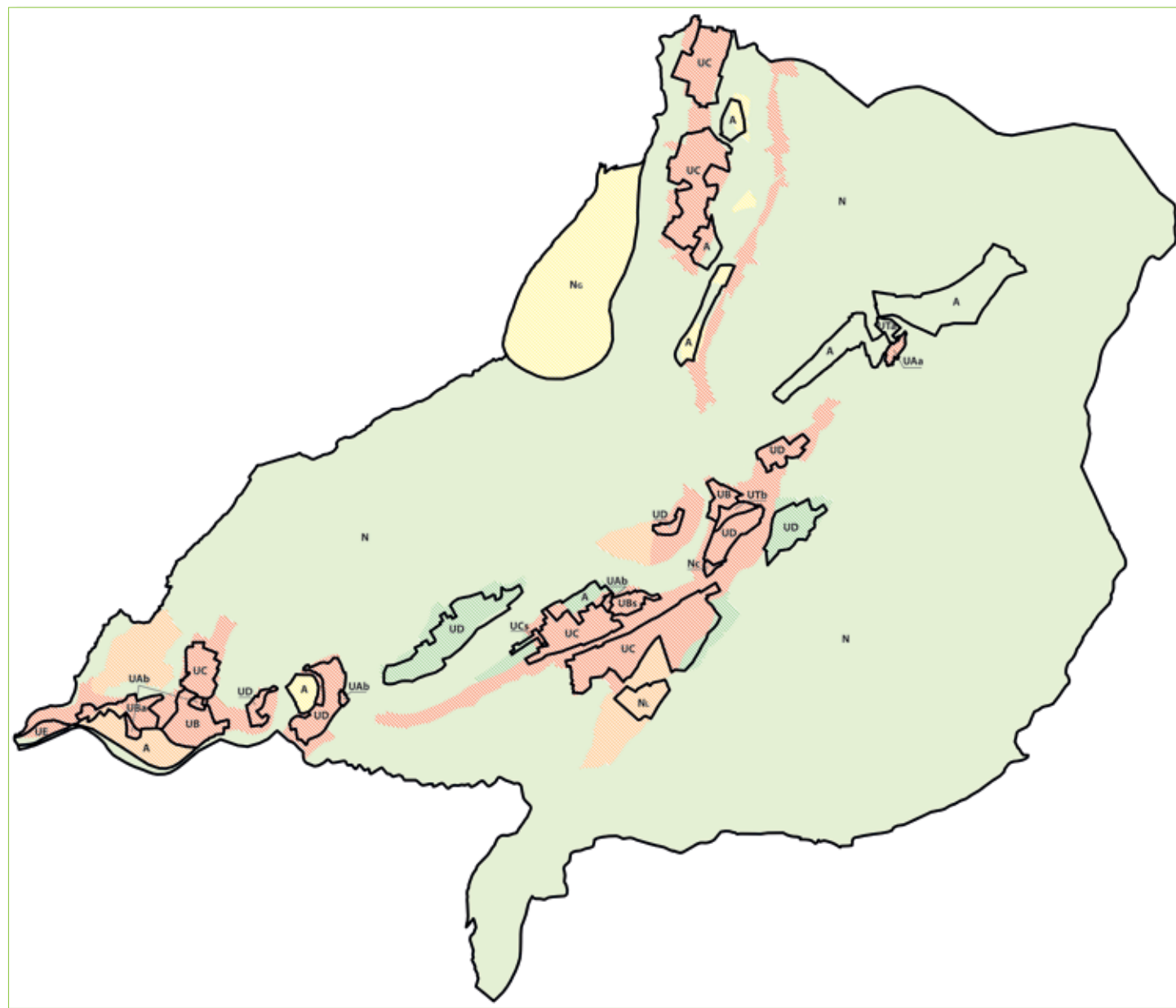
1.1 - Zones urbaines, agricoles et naturelles

Zonage du POS approuvé

- UAb** Libellé de zone
-  Zones urbaines (UA, UB, UC et UD)
-  Zones à urbaniser (NA)
-  Zones de campagne (NB)
-  Zones agricoles (NC)
-  Zones naturelles (ND)

Zonage du PLU

- UAb** Libellé de zone
-  Limites de zone



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 604 hectares, soit près de 70 % du territoire communal.

Elles sont plus nombreuses qu'au POS – 524 hectares au POS contre 604 hectares au PLU –, soit une augmentation de 80 hectares.

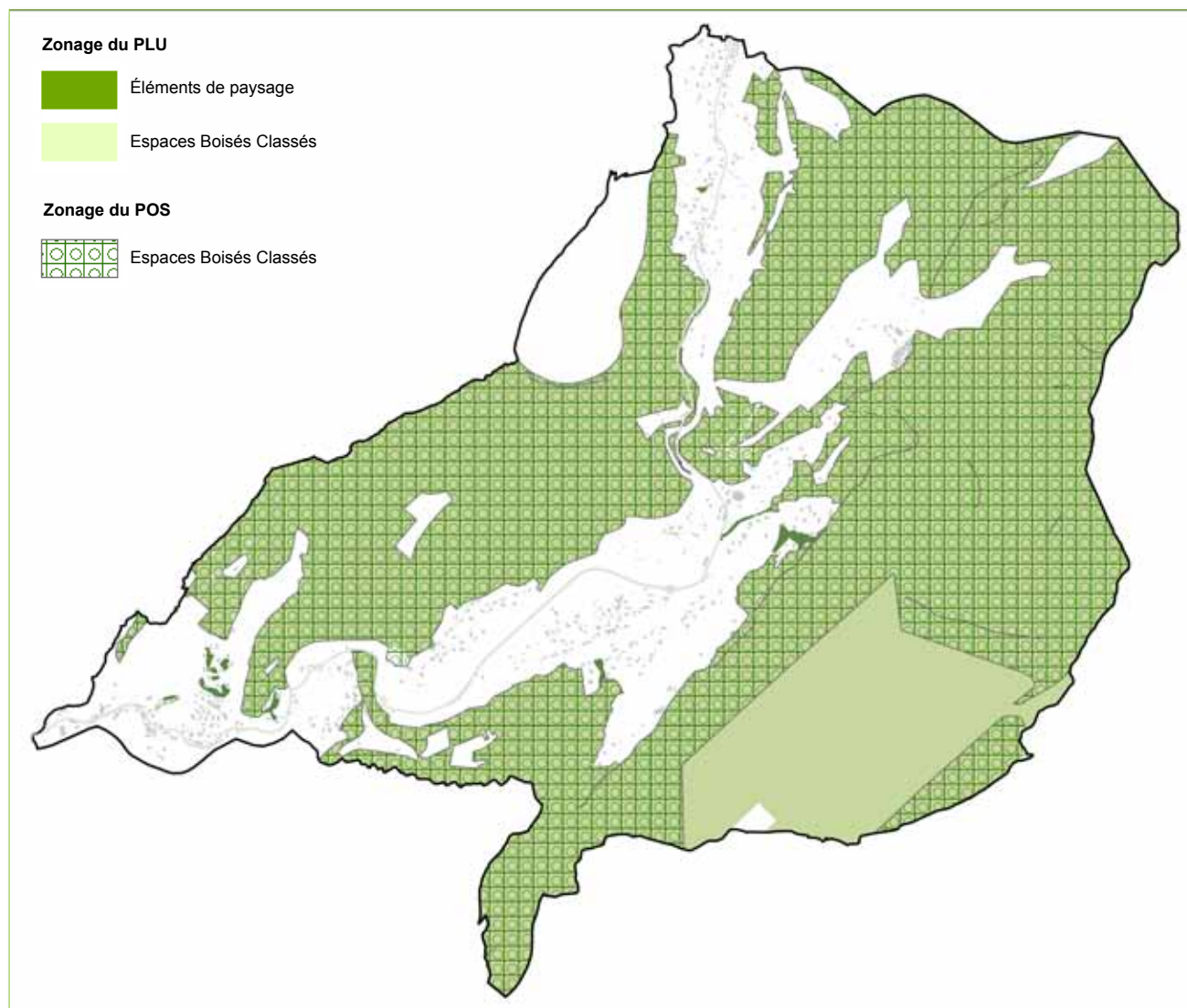
Cette différence résulte de l'inscription d'Espaces Boisés Classés supplémentaires sur le plateau de La Lare, afin notamment de garantir la préservation de l'impluvium. Elle provient également de la délimitation d'éléments de paysage au sein des zones urbaines, participant à la préservation des continuités écologiques et à la Trame Verte et Bleue.

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU POS

Espaces Boisés Classés	523,6 ha
------------------------	----------

PRESCRIPTIONS PARTICULIÈRES AU PLU

Espaces Boisés Classés	601,8 ha
Elements de paysage	2,5 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

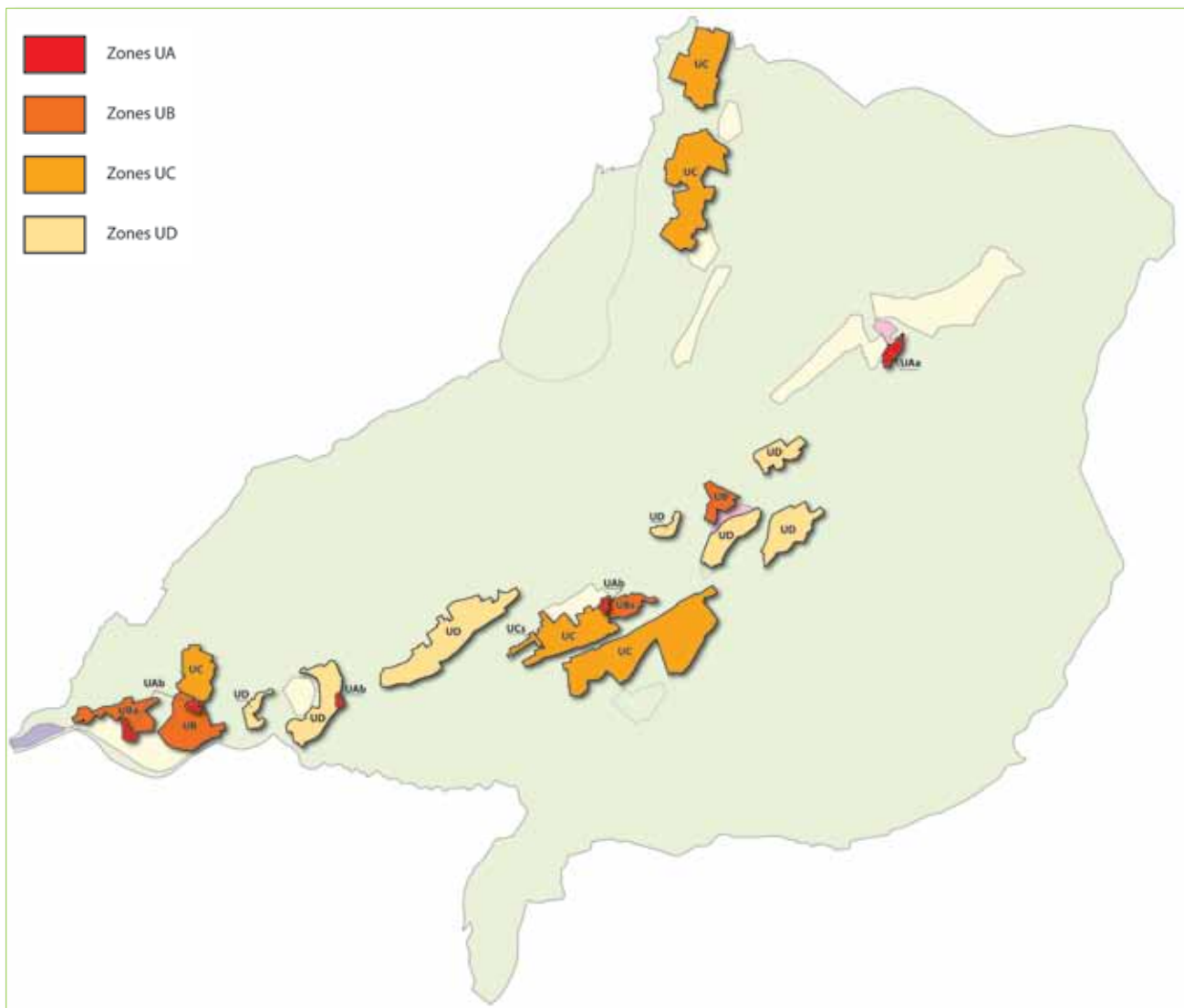
Les grands principes de zonage, détaillés précédemment, traduisent le schéma d'organisation à moyen et long terme de la commune, entérinant la réalité de l'affectation du sol d'une part, et affirmant les principes d'aménagement du PADD d'autre part.

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

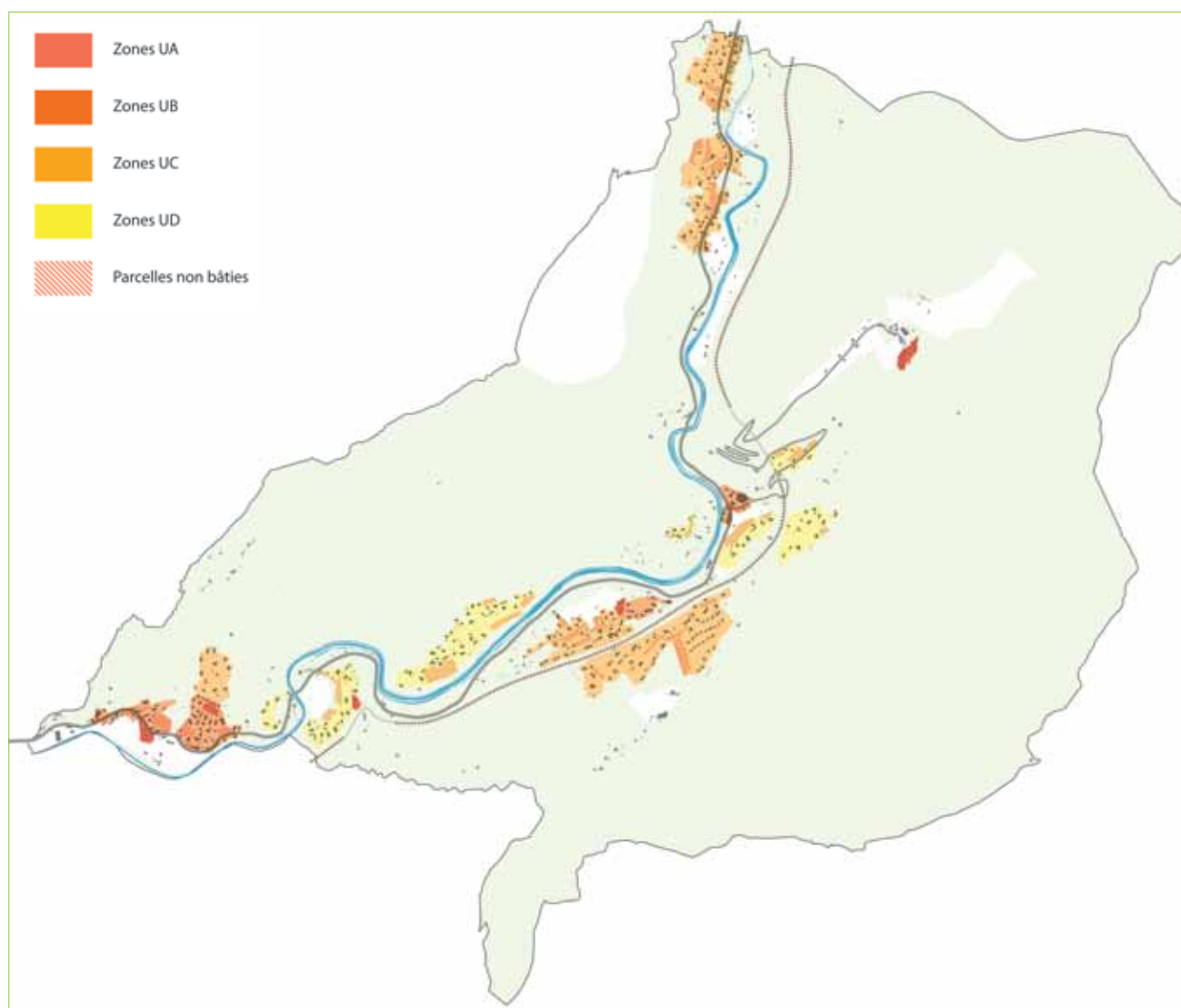
2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

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 (80 % 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 6,5 hectares. Les capacités de création de logements qui en découlent sont estimées à environ 160 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 80 unités.

Cette capacité apparaît 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 m ²	-	9 m	30 %	3 lgts
Zone UB	1 ha					50 lgmts
<i>dont UB</i>	<i>0,4 ha</i>	<i>80 m²</i>	<i>25 %</i>	<i>7 m</i>	<i>40 %</i>	<i>19 lgmts</i>
<i>dont UBa</i>	<i>0,2 ha</i>	<i>80 m²</i>	<i>25 %</i>	<i>9 m</i>	<i>40 %</i>	<i>30 lgmts</i>
<i>dont UBs</i>	<i>0,4 ha</i>	<i>80 m²</i>	<i>25 %</i>	<i>7 m</i>	<i>40 %</i>	<i>0 lgmt</i>
Zone UC	3,2 ha					84 lgmts
<i>dont UC</i>	<i>3,2 ha</i>	<i>100 m²</i>	<i>15 %</i>	<i>7 m</i>	<i>60 %</i>	<i>78 lgmts</i>
<i>dont UCs</i>	<i>0,07 ha</i>	<i>100 m²</i>	<i>15 %</i>	<i>7 m</i>	<i>60 %</i>	<i>6 lgmts</i>
Zone UD	2,3 ha	120 m ²	10 %	7 m	75 %	25 lgmts

Total	6,5 ha				162 lgmts
		<i>avec coefficient de rétention foncière (1/2)</i>			81 lgmts

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.	0,03 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			
UB	Borghéas	0,3 ha	17 lgts
UBa	Borghéas	0,55 ha	30 lgts
UBs	Sainte-Thècle	0 ha	0 lgt
UB	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.	0,61 ha	18 lgts
UC	Sainte-Thècle sup.	1,06 ha	31 lgts
UC	Les Novaines inf.	1,07 ha	25 lgts
UC	Les Novaines sup.	0,42 ha	10 lgts
Zone UD			
UD	Plan des Pins	0 ha	0 lgt
UD	Châteauvieux	0,43 ha	5 lgts
UD	Les Mazuès	1,23 ha	14 lgts
UD	Les Prés	0,08 ha	1 lgt
UD	Les Moulins	0,06 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	6,5 ha	162 lgmts
<i>avec coefficient de rétention foncière (1/2)</i>		81 lgmts

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 défini 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 25 %, vise donc à densifier fortement les zones UB.

Plus spécifiquement :

- Pour la zone UBa de Borghéas, les règles fixées dans le PLU, et notamment la hauteur à 9 mètres, le coefficient d'emprise au sol à 25 % ou la servitude 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 d'un secteur de densification.
- Pour la zone UB 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.
- 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.
- Pour la zone UB 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.

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines

• 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 Châteauevieux. 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 le maintien de la typologie urbaine existante sous forme d'habitat individuel dense.
- 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 intermédiaire et une densification soutenue.
- Pour les zones UC des Novaines, les règles fixées dans le

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	UB	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	=
	UBs	Ø densification possible	Ø densification possible	=
	UC / inf.	9 lgts / ha	30 lgts / ha	↗
	UCs	Ø densification possible	Ø densification possible	=
	UC / sup.	9 lgts / ha	28 lgts / ha	↗
Les Mazuès	UD	3 lgts / ha	12 lgts / ha	↗
Châteauevieux	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	=
	UB	20 lgts / ha	49 lgts / ha	↗
	UBa	9 lgts / ha	56 lgts / ha	↗
	UC	Ø densification possible	Ø densification possible	=

2 - CAPACITÉS D'ACCUEIL DU PLU

2.2 - Potentiel de densification des zones urbaines

PLU permettent un développement modéré d'une densité et d'une typologie urbaine plus ou moins équivalentent 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 %	41 %	21 %

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,**
- **40 % de logements intermédiaires,**
- **20 % 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	UB	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
	UBs	Ø gisement libre	Réhabilitation
	UC	28 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	76,5 lgts / ha	Maisons accolées de village / petit collectif
	UB	49 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

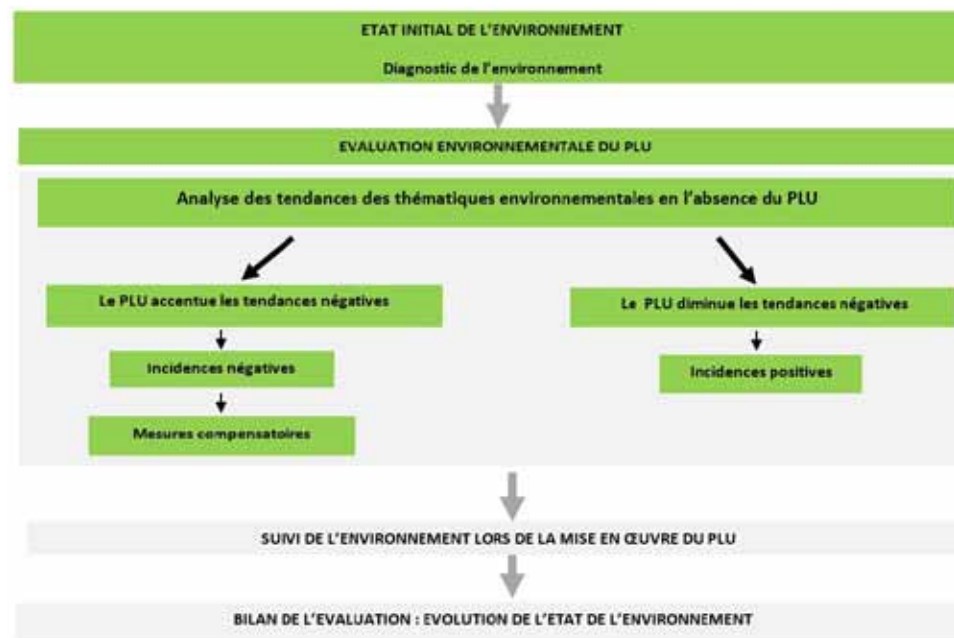
1 - MÉTHODOLOGIE DU SUIVI ET DE L'ÉVALUATION DE L'APPLICATION DU PLU

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'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

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)

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.

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.

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	

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	

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.









2 - ANALYSE DES INCIDENCES




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	<ul style="list-style-type: none">  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	<ul style="list-style-type: none">  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	<ul style="list-style-type: none">  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 de 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	<ul style="list-style-type: none">  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 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
Qualité de l'air Ressource énergétique	<ul style="list-style-type: none">  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

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

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
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	

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

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.

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

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	<ul style="list-style-type: none"> ☹️ 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 	<p>Dans le PADD : Maintenir une trame aérée et développer l'urbanisation en conservant des espaces de nature.</p> <p>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.</p> <p>Dans l'OAP : maintien des parcelles agricoles, préservation des boisements les plus significatifs par zonage spécifique « éléments de paysage à préserver ».</p>
Qualité des eaux superficielles et souterraines	<ul style="list-style-type: none"> ☹️ Altération potentielle de la qualité des eaux des milieux récepteurs 	<p>Dans le PADD : /</p> <p>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.</p> <p>Dans l'OAP : Prendre en compte les recommandations des hydrogéologues pour la protection des sources de Sainte-Thècle et des puits drainants de Châteauvieux.</p>
Risques	<ul style="list-style-type: none"> ☹️ 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 	<p>Dans le PADD : /</p> <p>Dans le zonage et règlement : /</p> <p>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.</p>
AEP et Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> ☹️ 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 	<p>Dans le PADD : /</p> <p>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.</p> <p>Dans l'OAP : /</p>

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

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	<p>☹️ Hausse localisée des trafics</p> <p>😊 Développement des liaisons modes doux entre les équipements structurants du hameau</p>	<p>Dans le PADD : /</p> <p>Dans le zonage et règlement : /</p> <p>Dans l'OAP : Aires de stationnements en entrée de hameau et à proximité des transports en commun.</p>
Perception et ambiance paysagère	<p>☹️ Modifications localisées des perceptions paysagères : au contact des versants et restanques ; de la RD 21</p> <p>😊 Prise en compte des sensibilités paysagères des différentes unités (coteaux, restanques, boisements)</p> <p>😊 Préservation du caractère architectural du hameau historique de Sainte-Thècle</p>	<p>Dans le PADD : /</p> <p>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.</p> <p>Dans l'OAP : Préservation des coteaux et des restanques de tout développement de l'urbanisation.</p>

Type des incidences	
Incidence positive	😊
Incidence modérée	☹️
Incidence négative	😞
Absence d'incidence	

2 - ANALYSE DES INCIDENCES


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	<ul style="list-style-type: none"> 😊 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 	<p>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.</p> <p>Soumettre à condition les constructions implantées au sein des continuités écologiques.</p> <p>Limiter au strict minimum l'emprise de la voirie.</p> <p>Laisser les couloirs de déplacements libres en avant des constructions et entre le bâti et en arrière des parcelles.</p> <p>Limiter l'emprise des constructions.</p> <p>Imposer des clôtures perméables.</p> <p>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.</p>
Qualité des eaux superficielles et souterraines	<ul style="list-style-type: none"> 😊 Maintien du très bon état écologique des eaux 	<p>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.</p>
Risques	<ul style="list-style-type: none"> 😊 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 	<p>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).</p> <p>Protéger ou restaurer des berges des cours d'eau et sa ripisylve.</p> <p>Maintenir le boisement sur les versants et le long des axes des ravins.</p> <p>Protéger et restaurer des oliveraies recolonisées par des résineux (les plus sensibles aux feux de forêt).</p> <p>Utiliser des techniques favorisant l'infiltration des eaux pour les emprises de stationnement.</p>
AEP et Assainissement	<ul style="list-style-type: none"> 😊 Vigilance particulière pour limiter les impacts sur la fonctionnalité de la Trame Bleue. 	<p>Apporter une vigilance particulière à toute construction ou aménagement qui porterait atteinte à des éléments de la trame bleue.</p>
Nuisances	<ul style="list-style-type: none"> 😊 Lutter contre la pollution lumineuse 	<p>Orienter et régler les éclairages extérieurs publics et privés.</p>

2 - ANALYSE DES INCIDENCES

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	

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 près, 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 Riviera
- 3 km du SIC Vallée du Careï - Collines de Castillon

Concernant le SIC Gorges de la Vésubie et du Var - Mont Vial et Mont Férier, **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 Riviera, **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.**

3 - SYNTHÈSE DE PRISE EN COMPTE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

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 engendra 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.

4 - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS / PLU

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 défini 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

4 - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS / PLU

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-démographiques 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.

4 - EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS ET ÉVOLUTION POS / PLU

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, NI pour le centre équestre).