COMMUNE DE PÉGOMAS

Département des Alpes-Maritimes - 06

PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)

Prescrit le :	25 Novembre 2014
Arrêté le :	12 Juillet 2018
Enquête publique :	Du 12 Novembre 2018 au 14 Décembre 2018
Approuvé le :	11 Mars 2019

Modifications	Mises à jour
	07 juin 2019

ES-PACE - 5 rue de la Préfecture - 06300 NICE - tel 04 93 84 26 16 - fax 04 93 84 86 01

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

– *PADD* –

Commune de Pégomas - *Alpes-Maritimes*

ESPACE urbanisme architecture

Mars 2018

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

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

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

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

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

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

- **1- Assurer un aménagement du territoire harmonieux et durable**
- **2 - Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver et restaurer les continuités écologiques**
- **3 - Maîtriser le développement urbain et assurer une offre en logements diversifiée favorisant une mixité sociale**
- **4 - Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune**
- **5 - Garantir une mobilité et un mode de vie durables**
- **6- Modérer la consommation de l'espace et lutter contre l'étalement urbain**

ORIENTATION N°1

ASSURER UN AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE HARMONIEUX ET DURABLE

- **Préserver le grand cadre paysager communal** : le massif du Tanneron, les espaces agricoles du massif du Tanneron et de la plaine de la Siagne, les espaces collinaires -vallon des Isnards, vallon du Turc, Grand Jas,...-.

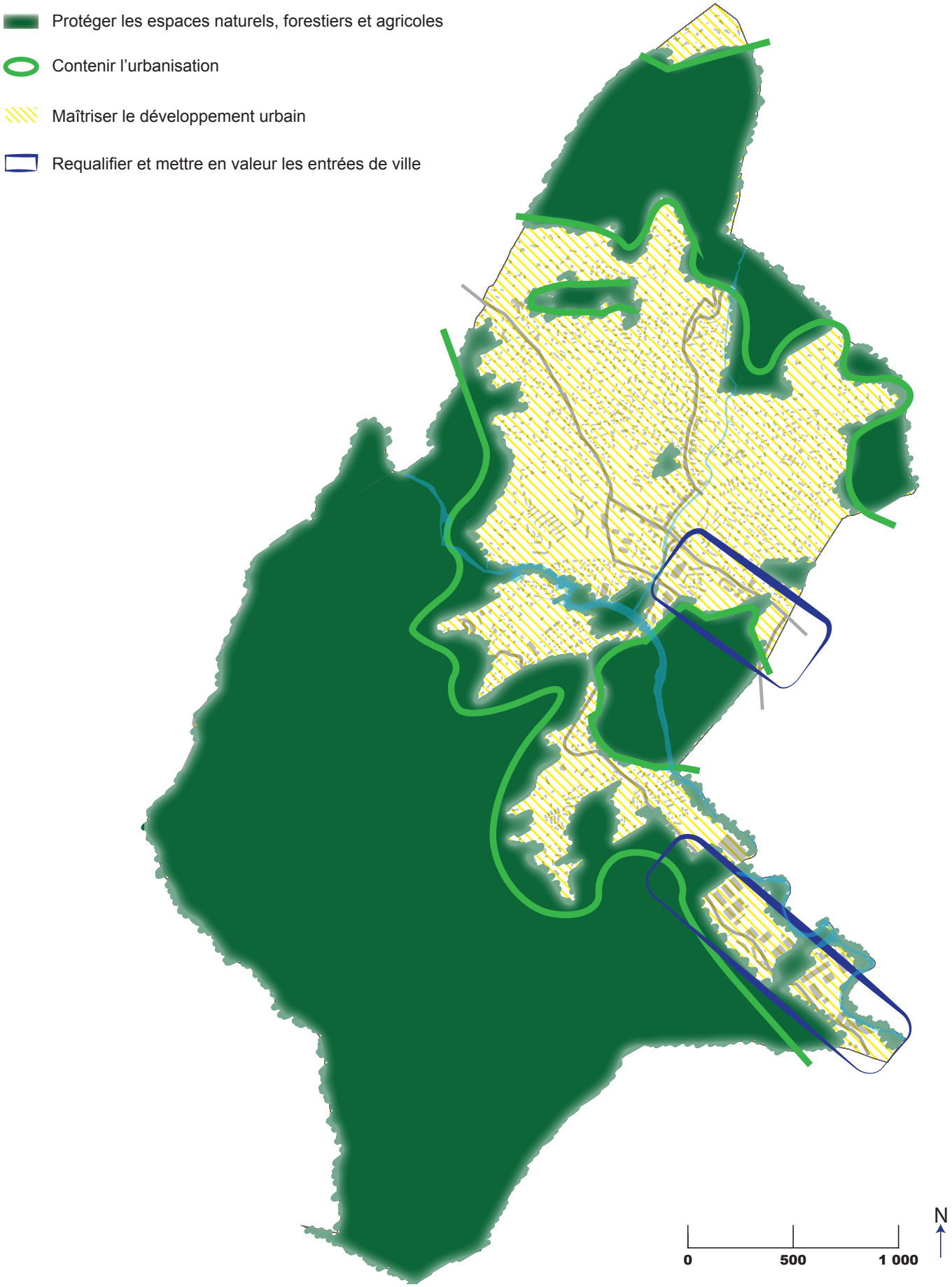
- **Assurer un développement urbain maîtrisé et durable :**
  - Protéger les espaces naturels, forestiers et agricoles,
  - Préserver la qualité et le cadre de vie pégomassois : conserver les espaces de nature dans les secteurs urbain diffus et créer des espaces verts dans les secteurs plus denses.
  - Maîtriser le développement urbain :
    - Contenir l'urbanisation en privilégiant le développement du bâti au sein des espaces vierges dans les zones urbaines existantes,
    - Prévoir l'évolution des quartiers résidentiels en cohérence avec leur niveau de desserte et d'équipement et en garantissant un équilibre entre le bâti et le végétal.
  - Adapter les réseaux d'assainissement, d'alimentation en eau potable et la gestion des déchets aux besoins de la population actuelle et future.

- **Identifier et préserver les éléments du patrimoine urbain et paysager porteur de l'identité communale** : l'église du centre-village, le château, les Terres Blanches, La Bastide, le mas Magagnosc,...

- **Assurer la protection des personnes et des biens au regard des risques naturels prévisibles d'inondation et d'incendie de forêts.**

- **Lutter contre l'imperméabilisation des sols et les risques de ruissellement** par le maintien des espaces verts en milieu urbain, le renforcement du réseau d'évacuation des eaux pluviales, la réalisation des bassins de rétention et encourager les réserves d'eau.
  Une étude particulière a été réalisée par un bureau d'étude spécialisé.

- **Requalifier et mettre en valeur les entrées de ville, notamment le long des RD 109 et RD 9.**


Protéger les espaces naturels, forestiers et agricoles
Contenir l'urbanisation
Maîtriser le développement urbain
Requalifier et mettre en valeur les entrées de ville
N
0
500
1 000

Orientation n°2

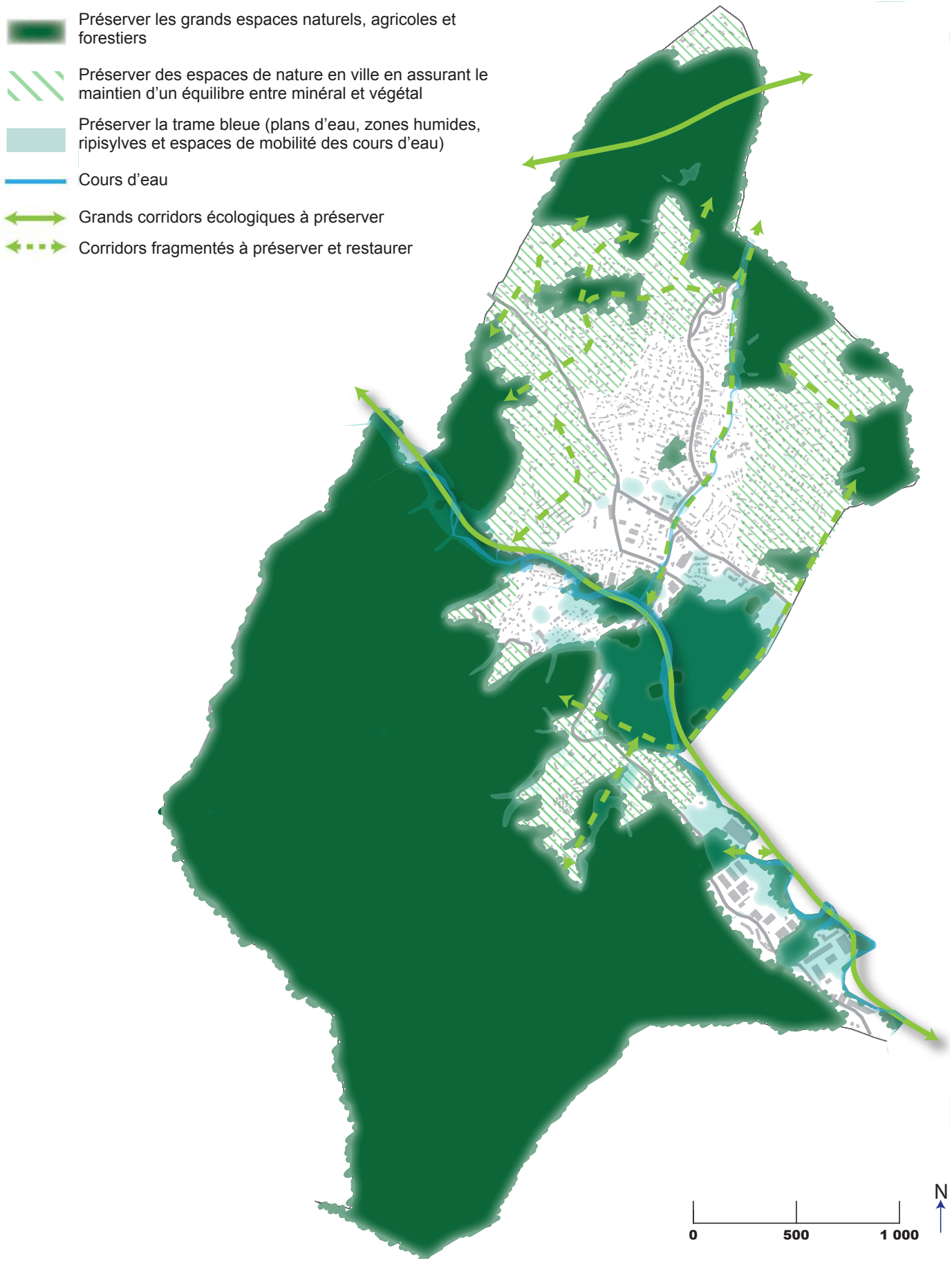
Protéger le patrimoine naturel, agricole et forestier local et préserver et restaurer les continuités écologiques

- **Identifier et préserver les espaces naturels qui constituent le patrimoine naturel identitaire pégomassois :**
  - Espaces naturels - Massif du Tanneron, vallons du Turc, des Isnards, le Grand Jas-,
  - Espaces agricoles - Sausserons, vallon de la Sardine, vallon de Cabrol, continuité agricole de la Basse Vallée de la Siagne,
  - Cours d'eau - Notamment la Siagne et La Mourachonne-.

- **Maintenir les espaces agricoles et forestiers :**
  - Identifier et préserver les terrains agricoles exploités et à forte potentialités agricoles,
  - Promouvoir la culture locale - mimosa, feuillages-,
  - Entretenir les sentiers de randonnées participant à la mise en valeur et à la connaissance des espaces agricoles et forestiers.

- **Préserver la richesse biologique et écologique en identifiant les réservoirs de biodiversité et les corridors écologiques constituant la trame verte et bleue de la commune :**
  - Les réservoirs de biodiversité terrestre du Schéma Régional de Cohérence Ecologique - grands espaces naturels, agricoles et forestiers du Tanneron, Vallon du Turc, plaine de la Siagne-,
  - Les espaces de nature en ville propices aux déplacements des espèces et dotés d'une forte biodiversité - espaces végétalisés, boisés et agricoles situés à l'interface de l'urbanisation et des espaces de nature, milieux ouverts de restanques, de pâtures ou les haies et bosquets dans les espaces urbains-,
  - Les réservoirs de biodiversité aquatique identifiés dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique et par le Conservatoire d'Espaces Naturels PACA - plans d'eau, zones humides, ripisylves-,
  - Les espaces de mobilité des cours d'eau.

- **Pérenniser et assurer une gestion intégrée de la ressource en eau :**
  - Préserver les cours d'eau, notamment la Siagne – protéger les berges, préserver les ripisylves, instaurer des marges de recul pour l'implantation de nouvelles constructions le long des cours d'eau...
  - Protéger la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines afin de prévenir les risques de pollution en s'assurant notamment de la qualité des systèmes d'assainissement, du réseau d'eau potable et de la collecte des eaux pluviales.


Préserver les grands espaces naturels, agricoles et forestiers
Préserver des espaces de nature en ville en assurant le maintien d'un équilibre entre minéral et végétal
Préserver la trame bleue (plans d'eau, zones humides, ripisylves et espaces de mobilité des cours d'eau)
Cours d'eau
Grands corridors écologiques à préserver
Corridors fragmentés à préserver et restaurer
N
0
500
1 000

ORIENTATION N°3

MAÎTRISER LE DÉVELOPPEMENT URBAIN ET ASSURER UNE OFFRE DE LOGEMENTS DIVERSIFIÉE FAVORISANT UNE MIXITÉ SOCIALE

- **Redynamiser le centre-ville, notamment par des opérations de renouvellement urbain.**

- **Conforter la centralité urbaine dans les secteurs du Logis et du Château en comblant les dents creuses :**
  - Répondre aux besoins des habitants actuels et futurs en matière de logements, commerces et d'équipements,
  - Engager une politique de redynamisation commerciale du village : renforcement du linéaire commercial le long de l'avenue de Cannes.

- **Maîtriser l'urbanisation des secteurs collinaires :**
  - Limiter la constructibilité selon la pente et la visibilité dans le grand paysage,
  - Préserver les espaces naturels participant à la qualité du paysage et au maintien de la faune et flore locale.

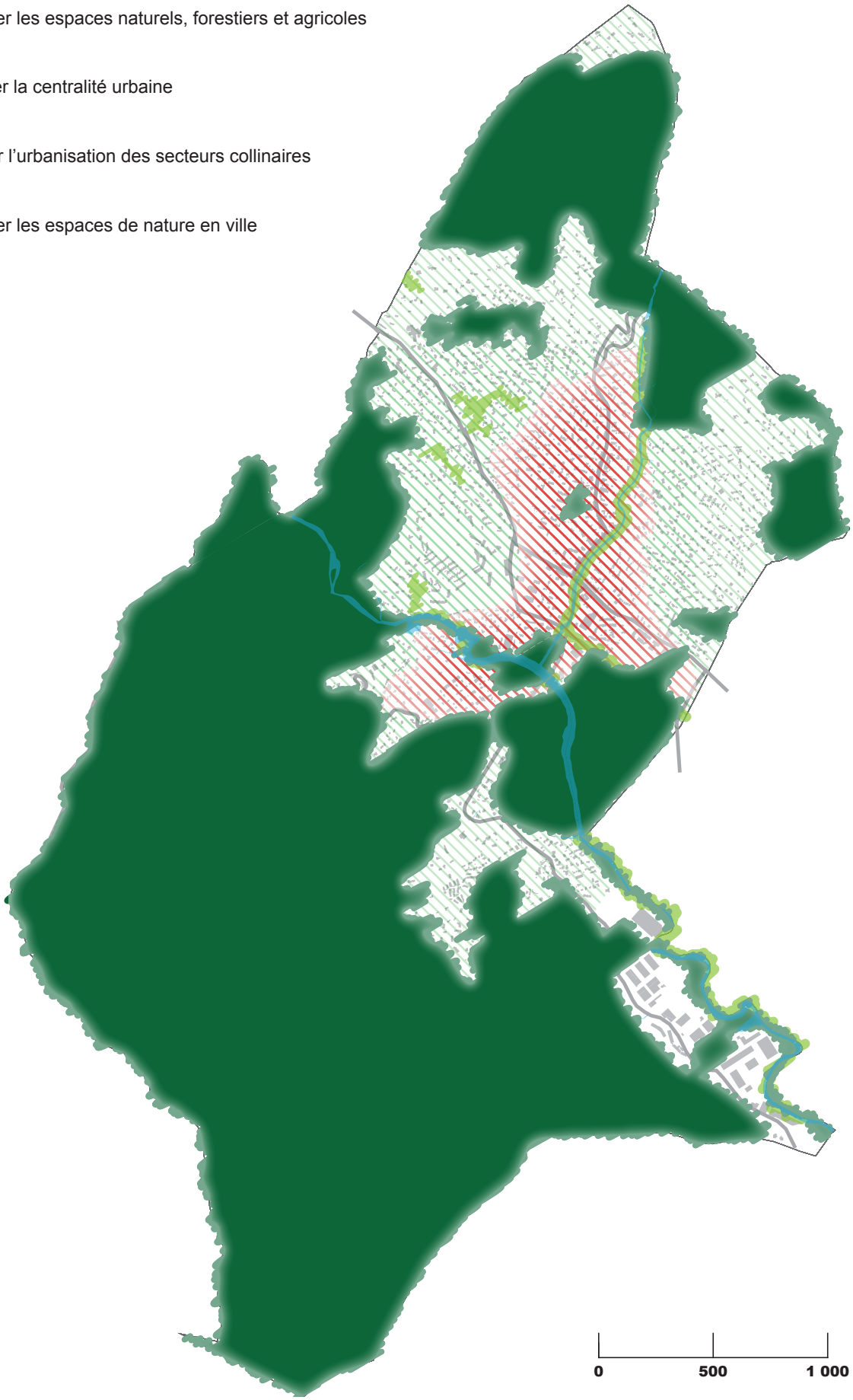
- **Diversifier l'offre en logements et favoriser la mixité sociale et spatiale :**
  - Favoriser la mixité sociale au sein des futures opérations de logements,
  - Promouvoir des logements adaptés aux nouvelles structures familiales et à destination des actifs et des personnes âgées (SMS/PMS) - environ 49% des logements projetés,
  - Offrir la possibilité d'édifier des formes d'habitat alternatives – petits immeubles collectifs ou habitat individuel groupé –, compatibles avec l'urbanisation existante et intégrées au paysage communal.

Préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles

Conforter la centralité urbaine

Maîtriser l'urbanisation des secteurs collinaires

Préserver les espaces de nature en ville



Orientation n°4

Pérenniser le dynamisme et l'attractivité de la commune

- **Répondre aux besoins actuels et futurs des habitants en réalisant des équipements publics de superstructure** : déplacement des services techniques, caserne de pompier, extension de la bibliothèque/médiathèque, création de jardins d'enfants, création de parkings publics, d'un parcours de santé et d'espaces verts de sport et loisirs.

- **Renforcer le réseau de collecte des eaux pluviales.**

- **Gérer les réseaux d'eau potable et d'assainissement afin de prévenir les insuffisances.**

- **Pérenniser l'attractivité de la zone d'activités de Gambetorte** : préserver le caractère naturel de la zone (berges de la Siagne) tout en veillant au maintien des activités.

- **Développer la fonction commerciale :** près du nouveau centre administratif, centre commercial des Fermes.

- **Maintenir les espaces commerciaux en centre-ville et développer une offre complémentaire à l'existante** (commerces de proximité).

- **Mettre en valeur les potentialités touristiques** en créant :
  - un sentier sur les berges de la Siagne ;
  - un parcours de santé en lien avec les espaces naturels au Nord de la commune.

- **Développer les emplois locaux** par la mise en valeur des zones d'activités et de toutes les activités.

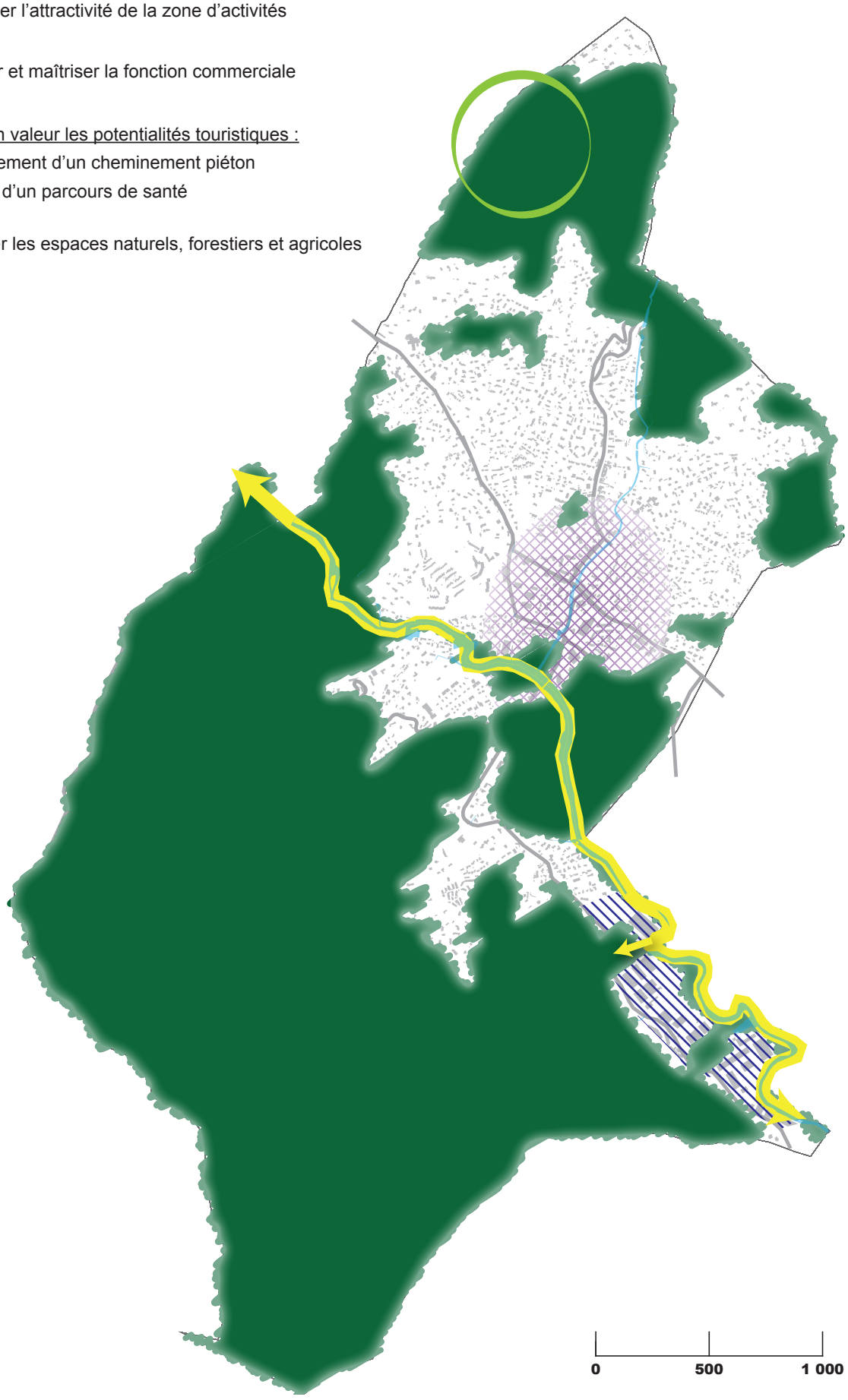
- **Maintenir et soutenir les activités agricoles** en permettant l'installation de nouveaux agriculteurs.

Pérenniser l'attractivité de la zone d'activités

Maintenir et maîtriser la fonction commerciale

Mettre en valeur les potentialités touristiques :
Aménagement d'un cheminement piéton
Création d'un parcours de santé

Préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles



ORIENTATION N°5

GARANTIR UNE MOBILITÉ ET UN MODE DE VIE DURABLES

- **Garantir une accessibilité pour tous aux espaces urbains structurants en développant les modes doux :** création de liaisons entre les quartiers de la Fènerie et du Logis, espaces piétonniers le long de la Mourachonne, de la place du Logis, le long de la Siagne,...

- **Améliorer le maillage et la sécurité des dessertes locales :**
  - Créer de nouvelles dessertes facilitant les liaisons inter-quartiers : axe reliant le boulevard de la Mourachonne au chemin des Moulières, ...etc,
  - Permettre l'élargissement de certaines voies de gabarit insuffisant au regard du risque incendie,
  - Sécuriser les tronçons les plus accidentogènes.

- **Oeuvrer pour une optimisation des transports en commun** en assurant leur accessibilité par des liaisons en modes doux.

- **Imposer des obligations quantitatives et qualitatives suffisantes en termes de stationnement** afin de lutter contre le stationnement sauvage.

- **Renforcer les infrastructures de télécommunications afin de résoudre les insuffisances.**

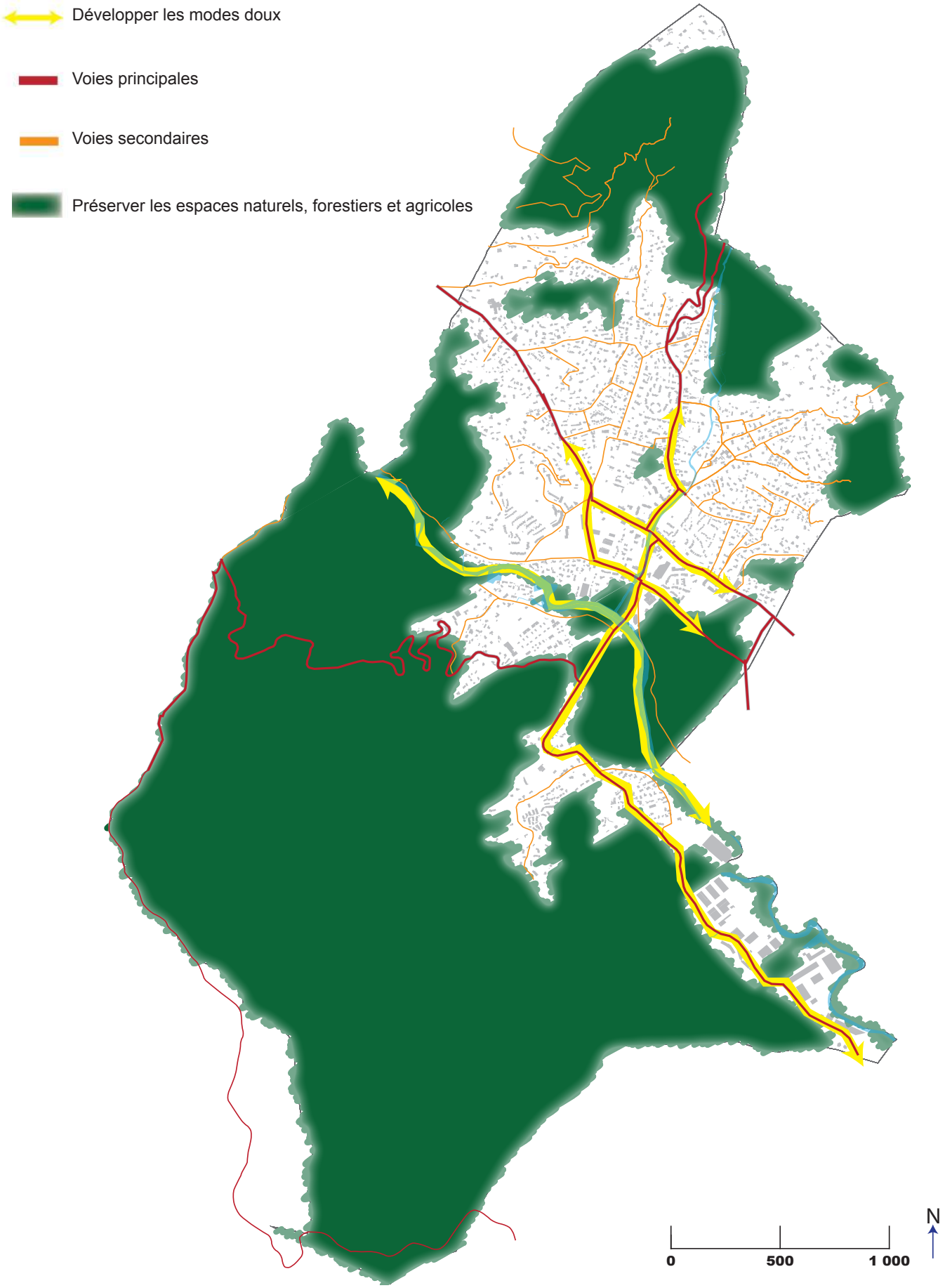
- **Participer à la mise en oeuvre des priorités d'aménagement numérique définies dans le Schéma Départemental D'Aménagement Numérique (SDDAN) des Alpes-Maritimes :**
  - Desservir les derniers foyers et entreprises inéligibles à l'ADSL,
  - Favoriser la montée en débit pour permettre à l'ensemble des foyers et entreprises de disposer d'un débit minimum de 5 Mbit/s,
  - Desservir en très haut débit les zones d'activités,
  - Desservir en très haut débit les bâtiments publics (hôpitaux, écoles, mairies, police et gendarmerie…),
  - Permettre le développement du dégroupage.

- **Développer des objectifs d'économie d'énergie dans les projets d'équipements publics et leur mode de gestion.**

- **Inciter à l'amélioration des performances énergétiques et à la production et l'autoconsommation d'énergie renouvelable dans les bâtiments :**
  - Faciliter le recours aux énergies nouvelles,
  - Intégrer la Haute Qualité Environnementale (HQE) et l'autoconsommation énergétique dans les opérations d'aménagement, tout en favorisant l'innovation architecturale,
  - Améliorer les performances énergétiques des bâtiments anciens - intégrer les réglementations thermiques en vigueur (RT 2012 et RT 2015),
  - Faciliter le raccordement au réseau électrique des systèmes de production décentralisée d'énergie renouvelable.

- **Favoriser le développement des performances énergétiques dans les nouvelles constructions :**
  - Inciter à une conception bioclimatique des bâtiments,
  - Permettre le développement des énergies renouvelables pour les nouvelles constructions tout en assurant leur intégration au paysage -panneaux photovoltaique, chauffe-eau solaire,...-.

- **Favoriser une utilisation optimale des ressources, en adéquation avec les besoins locaux présents et futurs** (capacités d'épuration, ressources en eau potable notamment).


Développer les modes doux
Voies principales
Voies secondaires
Préserver les espaces naturels, forestiers et agricoles
0
500
1 000
N

ORIENTATION N°6

MODÉRER LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET LUTTER CONTRE L'ÉTALEMENT URBAIN

Au vu du rythme de croissance de la commune sur ces dernières années, les perspectives de croissance de la commune sont fixées à 2 % par an.
Cette croissance induit l'accueil d'environ 170 habitants/an et la création d'environ 76 logements/an d'ici 2025.

Afin d'assurer le développement urbain de la commune tout en préservant son cadre de vie, les enjeux sont de :

- Maîtriser le dynamisme communal tout en répondant aux besoins de la population en matière de logements, équipements et activités économiques.
- Assurer une croissance maîtrisée des espaces urbains dans le respect de l'environnement.
- Proposer un aménagement du territoire cohérent et harmonieux, garant d'un cadre de vie de qualité.

Les objectifs sont :

- **Contenir les espaces urbanisés :**

Afin d'assurer la préservation de l'environnement naturel, la surface des zones urbaines vise à être modérée pour représenter environ 27 % du territoire communal.

- **Préserver les espaces agricoles et naturels :**
  - Préserver 53 % environ de la superficie du territoire communal en espaces naturels ;
  - Maintenir 20 % environ de la surface du territoire communal en terres agricoles.

- **Assurer un développement cohérent et harmonieux de l'urbanisation :**
  - Permettre les opérations de rénovation et de réhabilitation urbaine au sein du tissu urbain existant,
  - Utiliser le potentiel constructible des espaces vierges au sein des secteurs urbanisés.

Ainsi, la consommation de l'espace sur le territoire de Pégomas s'élève à environ 29 hectares *(sans la prise en compte de la rétention foncière)* **:**

→Pour répondre aux besoins identifiés en logements, en stationnements, en équipements et en activités, à l'horizon 2025, le PLU devra dégager environ 29 ha d'espaces non bâtis dans la nouvelle enveloppe urbaine du PLU :

» environ 24 ha d'espaces non bâtis situés dans les espaces interstitiels des secteurs déjà urbanisés seront nécessaires pour répondre aux besoins en logements (95 %) et en équipements (5 %).

» environ 5 ha d'espaces non bâtis situés en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU) seront nécessaires pour répondre aux besoins en logements (75 %), en équipements (18 %), pour l'aire d'accueil des gens du voyage (7 %) et devront en outre être intégrés à la nouvelle enveloppe urbaine du PLU.

Le développement urbain proposé dans le PLU devra permettre **d'atteindre une consommation foncière réduite d'environ 26 %**, soit un objectif de consommation de 309 m² d'espaces minéralisés par habitant en moyenne à l'horizon 2025.
En 2014, la consommation d'espaces minéralisés par habitant etait de 417 m².

Source cartographies :
PCI Vecteur ® - © DGFiP / CDIF – 2014
SIG ® - © Pays de Grasse – 2015