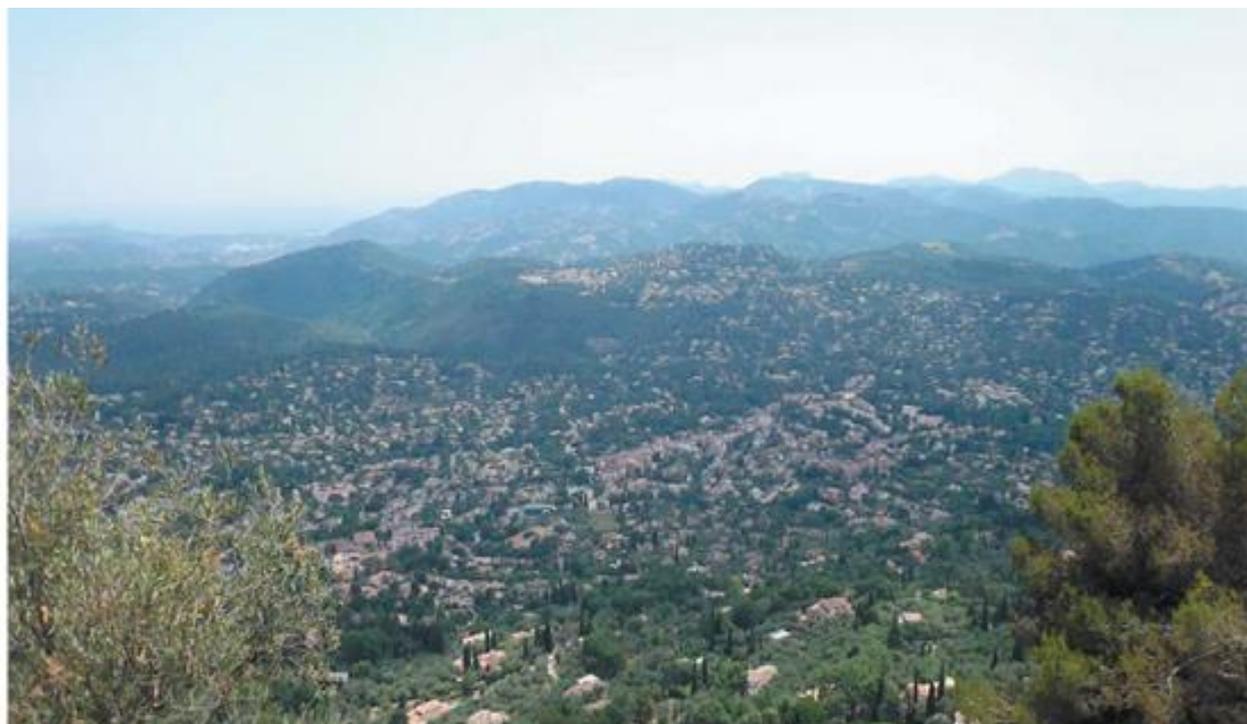


**DEPARTEMENT DES ALPES-MARITIMES**

**COMMUNE DE PEYMEINADE (06530)**

**PLAN LOCAL D'URBANISME**



**2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE**

**PLU arrêté le**

Le Maire,

**PLU approuvé le**

Le Maire,

**Alpicité**  
Nicolas BREUILLOT  
Urbanisme & Paysage



 **TINEETUDE Ingénierie**  
Bureau d'études en environnement



## Préambule

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables présente le projet communal pour la dizaine d'années à venir. Il est le document cadre du PLU. Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues pour l'ensemble de la commune.

L'article L151-5 du code de l'urbanisme précise :

*« Le projet d'aménagement et de développement durables définit :*

*1° 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 ;*

*2° 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 l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.*

*Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.*

*Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles. »*

## Introduction au projet communal

Le projet communal s'articule autour de sept orientations générales :

**ORIENTATION 1** : Promouvoir un développement économique créateur d'emplois

**ORIENTATION 2** : Organiser un développement urbain structuré autour du cœur de ville et des quartiers plus fonctionnels

**ORIENTATION 3** : Maitriser le développement démographique et l'offre en logements pour tous, en favorisant la mixité sociale

**ORIENTATION 4** : Faciliter les mobilités et l'accès à l'échelle communale et intercommunale

**ORIENTATION 5** : Veiller à la modération de la consommation d'espaces naturels et limiter l'étalement urbain

**ORIENTATION 6** : Préserver et mettre en valeur le bâti ancien et les paysages

**ORIENTATION 7** : Intégrer l'environnement et l'écologie dans l'aménagement urbain

**LE PROJET COMMUNAL D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES VISE A CONFORTER LE RÔLE DE PEYMEINADE EN TANT QUE POLE STRUCTURANT DU MOYEN-PAYS GRASSOIS. POUR CE FAIRE, LA COMMUNE S'APPUIERA NOTAMMENT SUR L'AMENAGEMENT D'UN CŒUR DE VILLE FEDERATEUR ET ATTRACTIF.**

**COMBINANT LOGEMENTS, ACTIVITES ET EQUIPEMENTS PUBLICS, CET AMENAGEMENT AURA UN RAYONNEMENT SUPRACOMMUNAL.**

**CE PROJET FONDAMENTAL POUR LA COMMUNE PARTICIPERA A REpondre AUX ENJEUX INTERESSANT L'ENSEMBLE DU TERRITOIRE COMMUNAL, DONT LE RENFORCEMENT DU TISSU ECONOMIQUE, LA DIVERSIFICATION DE L'OFFRE EN LOGEMENT ET LA VALORISATION DU CADRE DE VIE ET DU PATRIMOINE (BÂTI ET NON BÂTI)**

**CE PROJET EST FORTEMENT DEPENDANT DE L'AMELIORATION DES LIAISONS ENTRE PEYMEINADE ET GRASSE**

**OBJECTIFS**

**ACTIONS**

**RENFORCER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE, NOTAMMENT PAR L'ACTIVITE COMMERCIALE**

- Améliorer et assurer la cohérence et la complémentarité de la « commercialité » au centre-ville et sur l'axe Est-Ouest ;
- Développer l'offre commerciale en favorisant la venue de nouvelles enseignes ;
- Requalifier les pôles commerciaux existants de La Cardelle et de La Bléjarde par une valorisation architecturale, paysagère et urbaine.

**OPTER POUR UNE DIVERSIFICATION DU TISSU ECONOMIQUE**

- Aider à la restructuration et à la requalification paysagère et urbaine de la zone d'activités existante de Piccourenc, en concertation avec la Communauté d'Agglomération du Pays de Grasse, pour en faire un parc d'activités mieux intégré, au regard de sa proximité avec un quartier résidentiel ;
- Développer un programme d'ensemble mixte comprenant notamment des logements (accession, locatif social...), des activités commerciales, artisanales et de services en entrée de ville Est ;

**DEVELOPPER LES INFRASTRUCTURES NUMERIQUES**

- Favoriser le développement des infrastructures numériques pour consolider le développement des activités économiques en anticipant l'arrivée de ces réseaux lors des programmes de construction ou d'aménagement de voiries ;

**RENFORCER LES ACTIVITES TOURISTIQUES SUR LA COMMUNE**

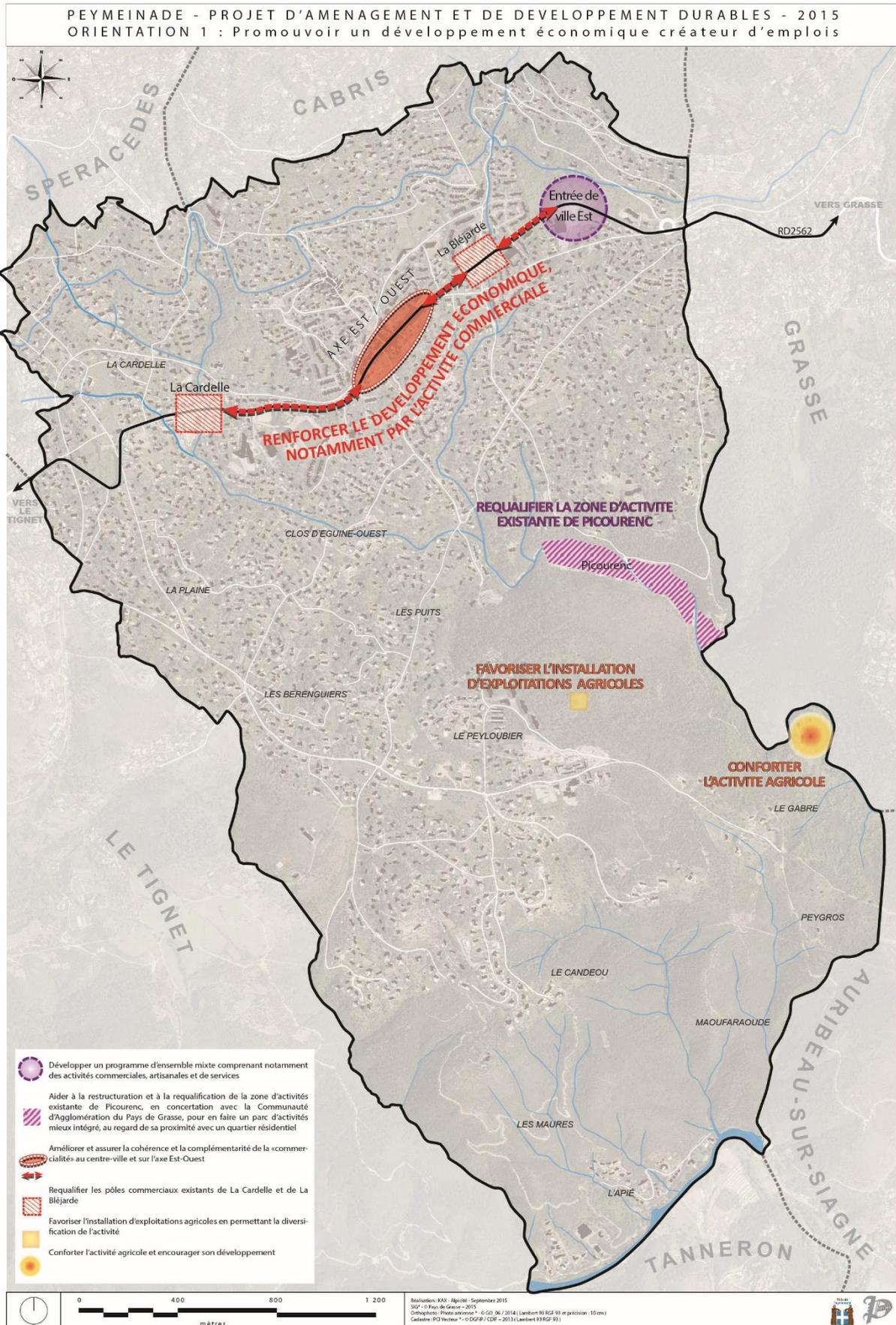
- Favoriser le tourisme par le développement d'un équipement hôtelier de qualité, répondant aux besoins saisonniers et d'affaires ;
- Diversifier l'offre d'accueil touristique de qualité par l'accompagnement du développement de chambres d'hôtes, gîtes...

### ORIENTATION

# 1 Promouvoir un développement économique, créateur d'emplois

#### CONFORTER L'ACTIVITE AGRICOLE

- S'appuyer sur la qualité patrimoniale et paysagère de la commune pour développer l'activité touristique ;
- Confirmer le caractère agricole des exploitations qui en ont les caractéristiques et les fondements professionnels (secteurs du Gabre et du Peylobier notamment).
- Favoriser l'installation d'exploitations agricoles en permettant la diversification de l'activité ;



#### OBJECTIFS

#### ACTIONS

##### CREER UN CŒUR DE VILLE, VÉRITABLE CENTRE DE VIE

- Affirmer un vrai cœur de ville animé en rupture avec l'urbanisme linéaire héritée du passé (village-rue), en s'appuyant sur les centralités de l'espace Lebon, de l'avenue Boufiny et de la place du Centenaire ;
- Requalifier le tissu urbain par la création de nouveaux espaces publics apportant la respiration, la variété et l'intimisme qui lui font aujourd'hui défaut.
- Assurer la réalisation de programmes de logements mixtes répondant aux différents besoins et revenus des habitants : taille, location, accession...
- Créer un axe de développement culturel au centre-ville, s'organisant autour de deux équipements majeurs : pinacothèque et médiathèque ;

##### ASSURER L'ARTICULATION ENTRE LES DIFFÉRENTS QUARTIERS ET LE CŒUR DE VILLE

- Recomposer l'armature urbaine dans le sens du renforcement des fonctionnalités, de l'image et de l'attractivité de la ville ;
- Favoriser la cohérence et la complémentarité des différents pôles existants ou à créer :
  - Le cœur de ville réaménagé
  - Les hameaux et vieux village
  - les pôles commerciaux et de services de proximité : La Blejarde, à l'Est et la Cardelle, à l'Ouest ;
  - un pôle de mixité sociale en entrée Ouest (le Pin d'Escarabin) ;
- un pôle d'habitat restructuré en lieu de vie au Peylobier ;

# 2 Organiser un développement urbain structuré au cœur de ville et des quartiers plus fonctionnels

#### **PRESERVER L'ESPRIT «VILLAGE», DE PEYMEINADE**

- Préserver l'identité des hameaux Les Jaisous, Les Jacourets, la Prouveresse
- Maîtriser la majoration des droits à construire dans les secteurs d'habitat individuel diffus afin de préserver les caractéristiques villageoises et paysagères de Peymeinade.
- Maîtriser l'urbanisation des coteaux de cabris dans le respect de la DTA et des enjeux paysagers et environnementaux.
- Maîtriser l'urbanisation du quartier de l'Apié dans le respect des principes de la DTa.

#### **CONSOLIDER LE PÔLE SPORTIF ET DE LOISIRS**

- Affirmer en pôle de sport et de loisirs, le secteur de la Pinède Daudet et le secteur du Suye par des aménagements de plein air, notamment pour les manifestations estivales.



#### OBJECTIFS

#### ACTIONS

**OPTER POUR UNE CROISSANCE DEMOGRAPHIQUE MAITRISEE**

- Maîtriser l'évolution de la population communale à un plafond d'environ 11 000 habitants d'ici une dizaine d'années en lien avec les obligations réglementaires de création de logements sociaux.
- Créer et développer les équipements publics nécessaires, en adéquation avec la nouvelle composition urbaine et la croissance démographique : salle de spectacle, cinéma, espace culturel, maison de l'art ...

**DEVELOPPER UNE OFFRE EN LOGEMENTS DIVERSIFIEE ET REPARTIE SUR LE TERRITOIRE, EN COHERENCE AVEC LES OBJECTIFS IMPOSES PAR LE LEGISLATEUR**

- Limiter la création de logements aux alentours de 1400 logements supplémentaire en lien avec les obligations réglementaires de création de logements sociaux.
- Diversifier l'offre de logements, en veillant à l'équilibre entre le marché locatif et l'offre en accession ;
- Appliquer les contraintes règlementaires très fortes imposées concernant la production de logements sociaux (LLS) dans les unités foncières présentant un potentiel de construction ou de réhabilitation de logements en inscrivant la mixité sociale dans les opérations d'ensemble de construction ou de réhabilitation de logements.
- Mutualiser l'aire d'accueil des gens du voyage avec la commune de Grasse conformément au schéma Directeur Départemental dans le cadre du transfert de compétence. A défaut l'aire d'accueil des gens du voyage sera positionnée sur le secteur de Grangeneuve, seule possibilité sur le territoire communal.

**PERMETTRE L'ACCUEIL DES RESIDENTS SENIORS DE LA COMMUNE, PAR LA CREATION DE LOGEMENTS ADAPTES A LEURS BESOINS GENERATIONNELS**

- Créer un hébergement senior doté de services à la personne, dans le cadre du renouvellement urbain (restructuration et optimisation du parcellaire ancien), en connexion avec des programmes neufs de construction de logements

**OBJECTIFS**

**ACTIONS**

**ASSURER UNE OFFRE DE MOBILITE GLOBALE EN COMBINANT L'ENSEMBLE DES MODES DE DEPLACEMENT (voiture, transports en commun, 2 roues, piétons)**

- Organiser la complémentarité des différents modes de déplacement, notamment par le développement du covoiturage au niveau du quartier du Suye ;
- Définir un réseau de transports en commun efficace et cadencé, en lien avec la CAPG, assurant la desserte des opérations d'aménagement futures.
- Faciliter l'accès au cœur de ville, aux équipements structurants, aux arrêts de transports en commun et au(x) parking(s) de covoiturage par le renforcement des liaisons douces et l'adaptation des infrastructures existantes ;

**ADAPTER ET MODERNISER LE RESEAU VIAIRE COMMUNAL**

- Programmer les aménagements des infrastructures existantes au regard de l'évolution du trafic afin de sécuriser et fluidifier le trafic routier ;
- Désenclaver certains quartiers par l'ouverture de tronçons de jonction et de nouveaux tracés favorisant la fluidité des trafics ;

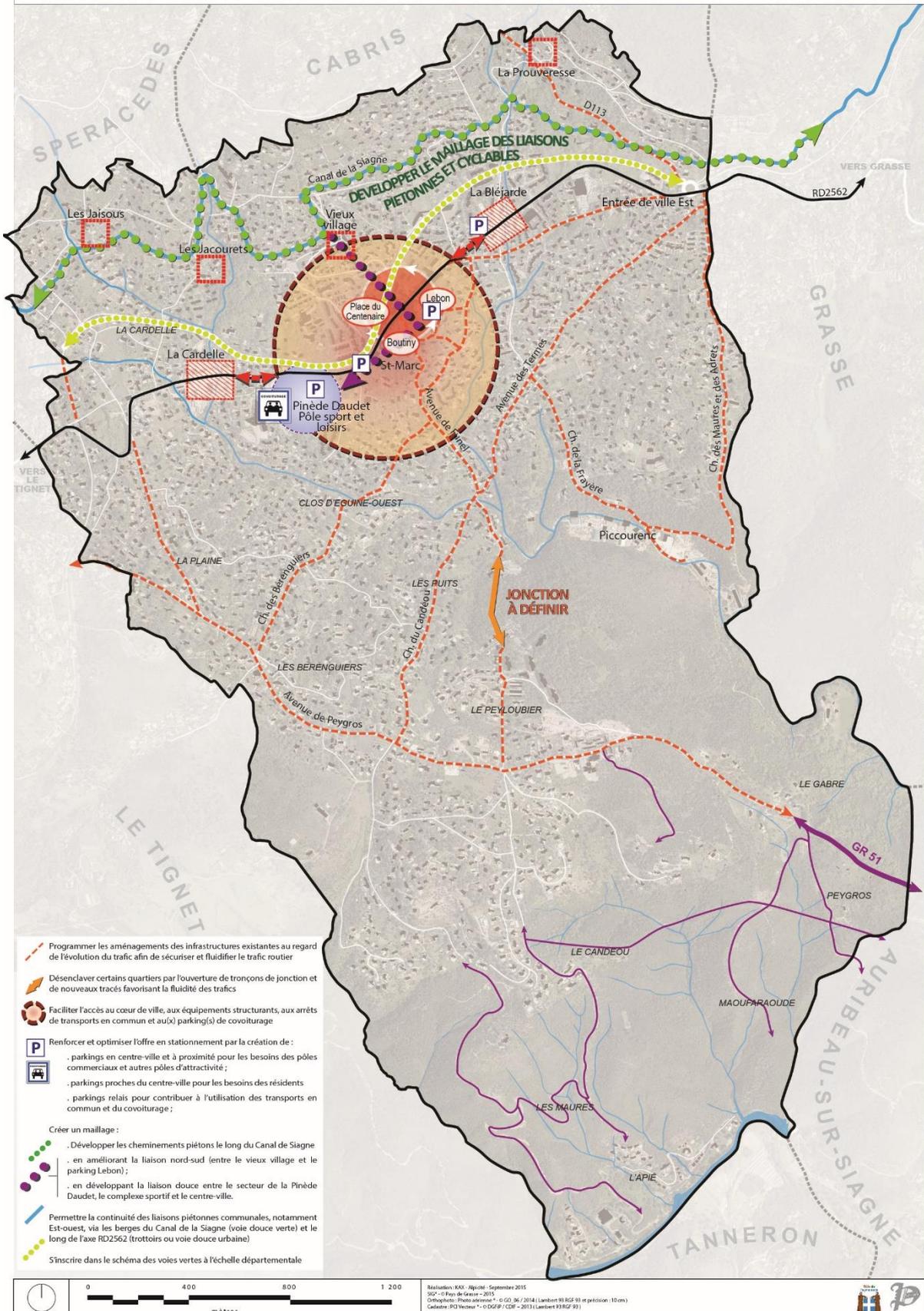
**AMELIORER LES CONDITIONS ET LES CAPACITES DE STATIONNEMENT**

- Renforcer et optimiser l'offre en stationnement par la création de :
  - parkings en centre-ville et à proximité pour les besoins des pôles commerciaux et autres pôles d'attractivité ;
  - parkings proches du centre-ville pour les besoins des résidents ;
  - parkings relais pour contribuer à l'utilisation des transports en commun et du covoiturage ;

### DEVELOPPER LE MAILLAGE DES LIAISONS PIETONNES ET CYCLABLES

- Créer un maillage :
  - en améliorant la liaison nord-sud (entre le vieux village et le parking Lebon) ;
  - en développant la liaison douce entre le secteur de la Pinède Daudet, le complexe sportif et le centre-ville.
- Permettre la continuité des liaisons piétonnes communales, notamment Est-ouest, via les berges du Canal de la Siagne (voie douce verte) et le long de l'axe RD2562 (trottoirs ou voie douce urbaine) ;
- S'inscrire dans le schéma des voies vertes à l'échelle départementale.

PEYMEINADE - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - 2015  
ORIENTATION 4 : Faciliter les mobilités internes et à l'échelle intercommunale



#### OBJECTIFS

#### ACTIONS

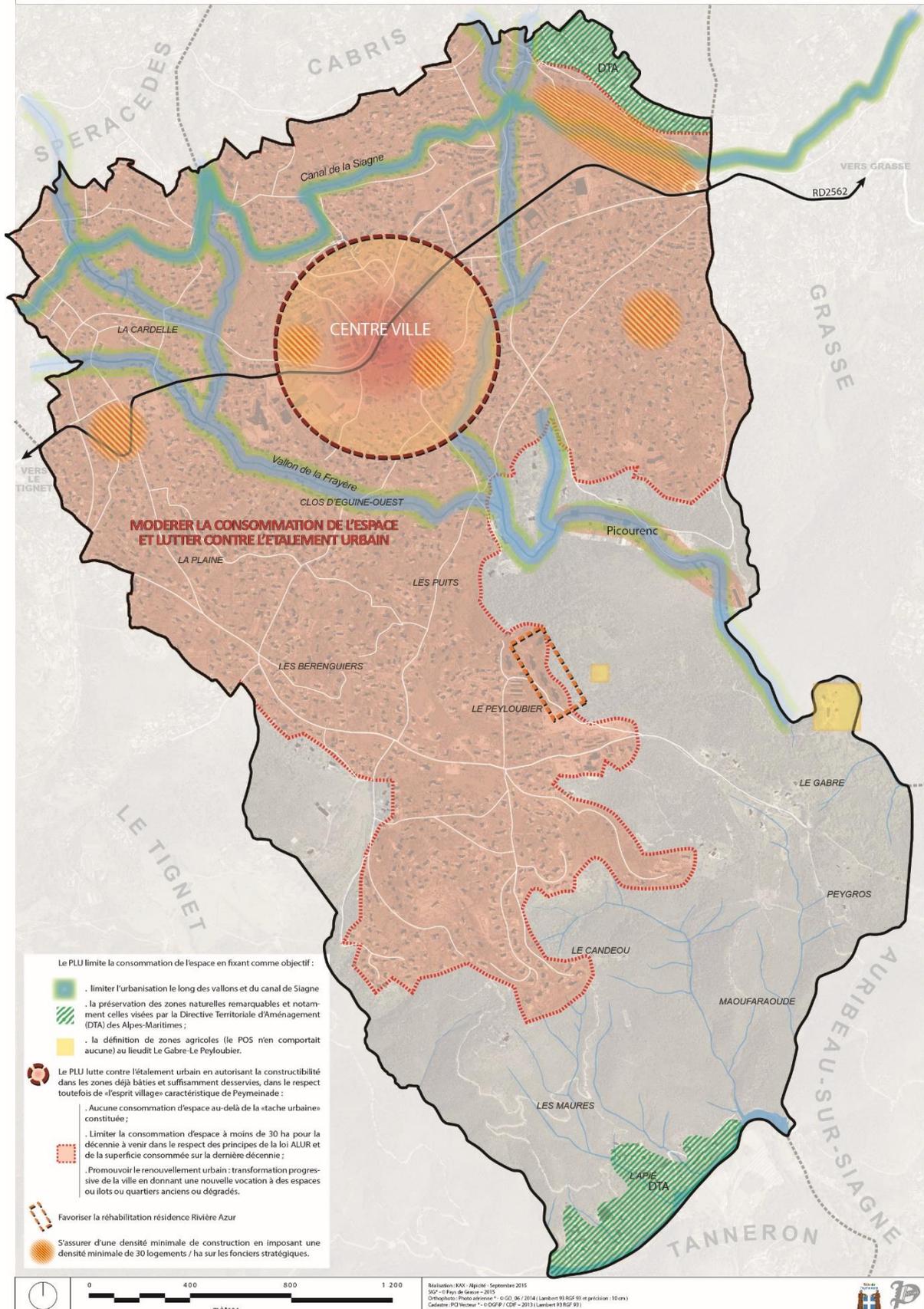
##### OBJECTIFS CHIFFRES DE MODERATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE ET DE LUTTE CONTRE L'ETALEMENT URBAIN

- Le PLU limite la consommation de l'espace en fixant comme objectif:
  - la préservation des zones naturelles remarquables et notamment celles visées par la Directive Territoriale d'Aménagement (DTA) des Alpes-Maritimes ;
  - la définition de zones agricoles (le POS n'en comportait aucune) au lieudit Le Gabre-Le Peylobier.
  - limiter l'urbanisation le long des vallons en protégeant les populations des risques naturels et en maintenant les continuités écologiques ;
- Le PLU lutte contre l'étalement urbain en autorisant la constructibilité dans les zones déjà bâties et suffisamment desservies, dans le respect toutefois de « l'esprit village » caractéristique de Peymeinade :
  - Aucune consommation d'espace au-delà de la «tache urbaine» constituée ;
  - Limiter la consommation d'espace à moins de 30 ha pour la décennie à venir dans le respect des principes de la loi ALUR et de la superficie consommée sur la dernière décennie.
  - S'assurer d'une densité minimale de construction en imposant une densité minimale de 30 logements / ha sur les fonciers stratégiques des entrées de ville Est et Ouest, ainsi que sur le secteur centre-ville en lien avec les obligations réglementaires de production de logements sociaux.

##### CONTENIR LE BATI DANS LES LIMITES DES ZONES DEJA URBANISEES

- Promouvoir le renouvellement urbain : transformation progressive de la ville en donnant une nouvelle vocation à des espaces ou îlots ou quartiers anciens ou dégradés.
- Favoriser la réhabilitation urbaine du quartier Rivière Azur

PEYMEINADE - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES - 2015  
 ORIENTATION 5 : Veiller à la modération de la consommation d'espaces naturels et la limitation de l'étalement urbain



**OBJECTIFS**

**ACTIONS**

**METTRE EN VALEUR LES PAYSAGES CARACTERISTIQUES DU TERRITOIRE COMMUNAL,**

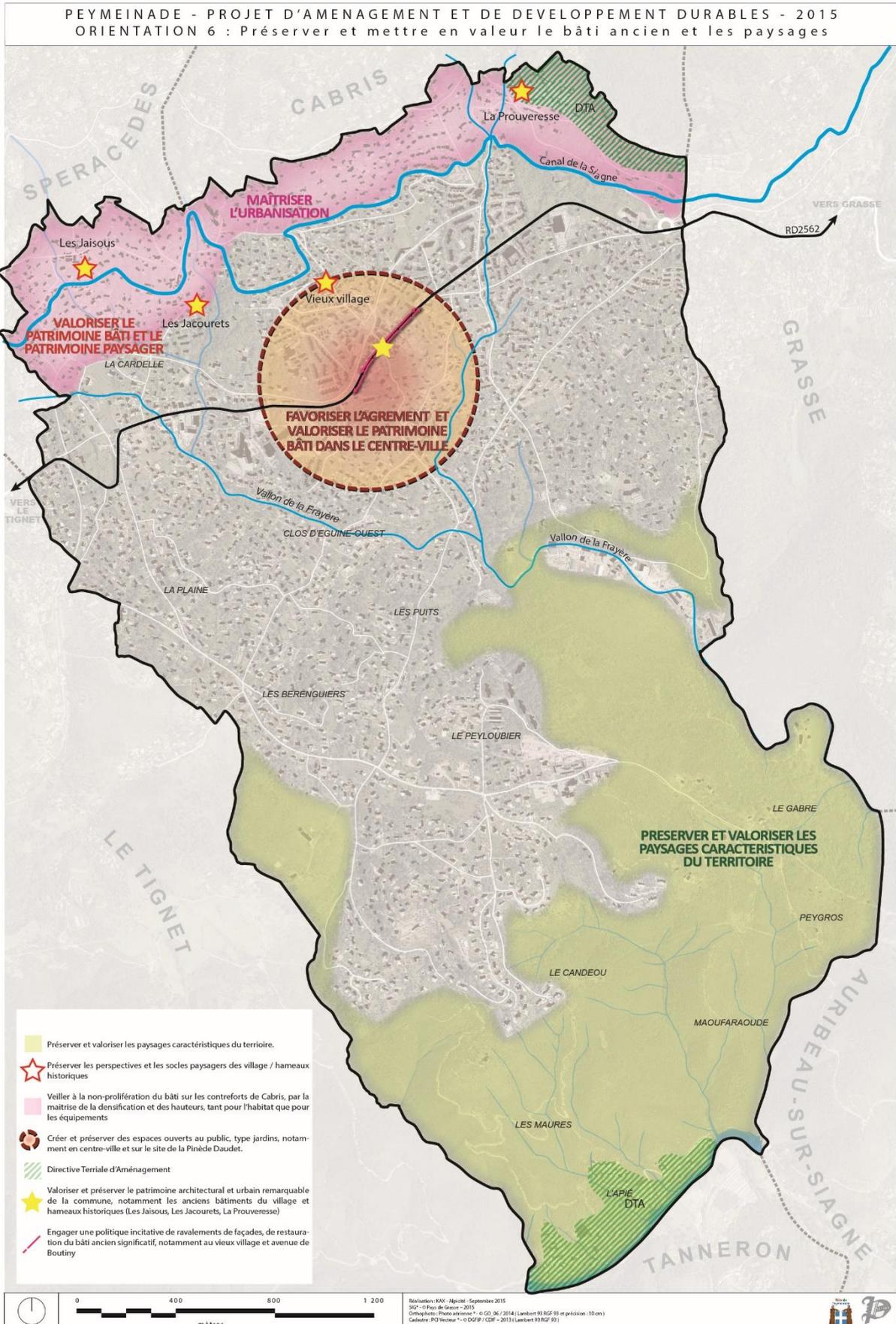
- Préserver les perspectives et les socles paysagers du village / hameaux historiques ;
- Veiller à la non-prolifération du bâti sur les contreforts de Cabris, par la maîtrise de la densification et des hauteurs, tant pour l'habitat que pour les équipements ;
- Favoriser l'intégration des bâtis dans leur environnement, par la qualité architecturale, les matériaux, les proportions, l'accompagnement paysager.
- Préserver les restanques témoignages du passé avec de réelles fonctions de maintien du sol ;
- Protéger les caractéristiques paysagères historiques de la commune notamment les oliveraies, les pinèdes...

**FAVORISER L'AGREMENT DES RESIDENTS EN MILIEU URBAIN PAR LA CONSERVATION ET LA CREATION D'ESPACES PAYSAGERS**

- Créer et préserver des espaces ouverts au public, type jardins, notamment en centre-ville et sur le site de la Pinède Daudet.

**VALORISER LE PATRIMOINE BATI COMMUNAL (NOMBREUX TEMOIGNAGES DU PASSE) DANS UN BUT DE PRESERVATION**

- Valoriser et préserver le patrimoine architectural et urbain remarquable de la commune, notamment les anciens bâtiments du village et hameaux historiques (Les Jaisous, Les Jacourets, La Prouveresse);



### OBJECTIFS

### ACTIONS

#### FAVORISER NATURE EN VILLE

- LA** ➤ Maintenir et favoriser la biodiversité et la nature en ville sur l'ensemble du territoire communal et plus particulièrement en entrée de ville Est et en centre-ville ;
- Gérer les ruissellements pluviaux, en imposant dans le règlement un « coefficient de biotope » (part minimale de surfaces non imperméabilisées ou Eco aménageables) ;

#### PRESERVER CONTINUITES ECOLOGIQUES

- LES** ➤ Protéger les vallons et ruisseaux et les berges, trame bleue et verte de la commune
- Protéger et mettre en valeur les secteurs écologiques sensibles, réservoir de biodiversité, notamment des berges de la Siagne et de la zone Natura 2000

#### GERER LES RISQUES

- Préserver les massifs forestiers dans le respect du PPRIF
- Protéger la population des risques naturels en limitant la construction sur les secteurs sensibles.

#### PROMOUVOIR UN HABITAT DURABLE

- UN** ➤ Recommander le développement de constructions dites durables et les systèmes d'économie d'énergie et de production d'énergies renouvelables.
- Inciter à l'amélioration de la performance énergétique des bâtiments ;

#### FAVORISER LE DEVELOPPEMENT DES RESEAUX D'ENERGIES

- LE** ➤ Permettre le développement des énergies renouvelables.
- Programmer l'extension des réseaux d'énergies en adéquation avec le projet communal.

