

# La Colle sur Loup

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 1.A - PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES



**Vu pour être annexé à la délibération du conseil Municipal approuvant les dispositions du Plan Local d'Urbanisme**

*Prescription de l'élaboration du PLU : le 30 avril 2014*

*Arrêt de l'élaboration du PLU : le 21 juillet 2016*

*Approbation du PLU : le 06 juillet 2017*

*Modification du PLU : le 14 mars 2024*





# Sommaire

<b>Sommaire</b> .....	<b>3</b>	<b>Fondement 2 – « Moyen Pays »</b> .....	<b>17</b>
Préambule.....	5	A// Un paysage en héritage ouvert sur son environnement naturel.....	19
Pourquoi un nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) ? .....	5	Orientation 7 – Valoriser les entités naturelles communales .....	19
Les trois piliers de l'urbanisme durable.....	5	Orientation 8 – Protéger les paysages identitaires.....	22
(Extrait du Code de l'Urbanisme en vigueur) .....	5	Orientation 9 – Requalifier toutes les entrées de village.....	22
Le projet urbain communal : une qualité de vie retrouvée .....	6	B// Le développement économique comme condition de l'équilibre.....	25
Les trois fondements du projet de territoire.....	6	Orientation 10 – Favoriser l'emploi de proximité .....	25
<b>Fondement 1 – « Village »</b> .....	<b>7</b>	Orientation 11 – Affirmer les pôles économiques.....	26
A// Un village et ses quartiers.....	8	Orientation 12 – Soutenir une politique agricole durable.....	28
B// Un territoire équilibré et durable à retrouver .....	10	Orientation 13 - Développer une politique de tourisme « vert ».....	29
Orientation 1 – Réaliser un urbanisme villageois durable.....	10	Hiérarchiser les déplacements .....	30
C// Développer une politique d'habitat citoyen maîtrisée.....	11	Orientation 14 – Réduire le besoin de déplacement .....	30
Orientation 2 – Conditionner la croissance démographique au niveau d'équipement de la commune .....	11	Orientation 15 – Repenser les circulations sur le centre village et les grands axes .....	30
Orientation 3 – Diversifier l'offre de logements.....	13	Orientation 16 – Favoriser les mobilités alternatives.....	31
Orientation 4 – Adapter le niveau d'équipement public .....	13	Orientation 17 – Mettre à niveau l'offre de stationnement.....	31
Orientation 5 – Promouvoir l'habitat citoyen .....	14	<b>Fondement 3 – « Provençal »</b> .....	<b>32</b>
Orientation 6 – Devenir un village adapté au changement climatique .....	14	Orientation 18 – Retrouver l'architecture provençale du Moyen Pays dans les sites paysagers.....	33

Orientation 19 – .....et soutenir l'architecture contemporaine .....	34	Orientation 23 – Engager le renouvellement urbain sur les secteurs stratégiques .....	37
Orientation 20 – le verdissement méditerranéen.....	34	Orientation 24 – Les mesures prises pour limiter la consommation foncière.....	38
Orientation 21 – S'intégrer dans le paysage du Moyen-Pays .....	34		
<b>Objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace.....</b>	<b>35</b>		
Orientation 22 – Réaliser un urbanisme d'intégration dans les quartiers existants.....	37		

## Préambule

### Pourquoi un nouveau Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) ?

Pièce maîtresse des documents d'urbanisme, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) fixe l'économie générale du document d'urbanisme. Il doit être l'expression claire et accessible d'une vision stratégique du développement territorial à long terme, cette vision pouvant être complétée par des orientations ou prescriptions plus opérationnelles, incarnations de l'engagement de la commune pour son accomplissement.

**Le P.A.D.D. présente les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement. Il s'agit d'un document court dont les objectifs et les choix sont argumentés au sein de la troisième partie du rapport de présentation annexé au dossier de Plan Local d'Urbanisme.**

**Le PADD n'est pas opposable aux permis de construire. Il fixe l'économie générale du Plan Local d'Urbanisme et impose la cohérence de l'ensemble du document avec ses dispositions.**

## Les trois piliers de l'urbanisme durable

(Extrait du Code de l'Urbanisme en vigueur)

Les orientations générales d'urbanisme et d'aménagement synthétisent le projet de territoire de La Colle-sur-Loup. Elles doivent aborder les trois thèmes centraux qui fondent les principes du développement durable dans le domaine de l'urbanisme :

**1** L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

**2** Diversifier les aménagements futurs en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

**3** Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

## Le projet urbain communal : une qualité de vie retrouvée

Le PLU de La-Colle-sur-Loup est un des rares PLU Grenelle des Alpes-Maritimes.

L'équipe municipale a choisi de réécrire le PADD avec les Collois afin d'en faire un document ajusté et en équilibre avec les fondements du projet de territoire.

Le précédent document d'urbanisme a fait l'objet du désaccord des représentants des associations face au projet communal proposé.

L'objectif est donc de faire du présent PADD un document partagé par l'ensemble des Collois, s'inscrivant dans la dynamique et la continuité de l'élaboration du diagnostic. En effet, la réalisation de balades urbaines a permis de produire un diagnostic proposant une nouvelle vision de la commune : la vision de la commune par les Collois.

Les objectifs actuels à atteindre fixés par la loi, notamment en termes de logement social, ainsi que le constat d'un territoire « à bout de souffle », caractérisé par une saturation des réseaux et une insuffisance des équipements, nécessitent de repenser la ville.

L'objectif de ce PADD est de limiter la dynamique périurbaine actuelle et maintenir La Colle-sur-Loup comme village provençal.

## Les trois fondements du projet de territoire

- Faire que la Colle-sur-Loup reste un **village** qui unit des hameaux, devenus des quartiers, par sa centralité et les équipements publics distribués sur les 3 grands secteurs de la Commune (Village, Versant du Loup et Versant du Malvan)
- Conserver l'identité d'un village **du Moyen-Pays** en conditionnant le développement de l'urbanisation au respect des grandes entités héritées que sont le paysage, les grands massifs, l'agriculture et un réseau de voiries de petite capacité incompatible avec une densification du Village-Jardin déjà constitué.
- Transmettre l'héritage **provençal** de la Colle-sur avec son art de vivre (le marché, les espaces publics, l'attrait pour la culture et le terroir), son patrimoine rural protégé et mis en valeur, et ses typicités architecturales.

Le Plan Local d'Urbanisme de la Colle-sur-Loup s'attache à réaliser l'objectif de développement choisi par ses habitants lors de la concertation publique – Vivre dans un **Village du Moyen Pays Provençal**.

Le PADD se décline sur ces trois fondements contenus dans cette définition, simple et facile à comprendre par tous.

Chacun de ces trois fondements se décline ensuite en multiples orientations détaillées qui suivent.

# Fondement 1 – « Village »

*Un urbanisme mieux adapté à l'échelle d'un village*

## A// Un village et ses quartiers

Durant le 20ème siècle, la Colle-sur-Loup est un village qui a progressivement abandonné une partie de son activité agricole de sorte que les terres deviennent soit des zones boisées (Montgros) soit des zones pavillonnaires (Escours, Souquée). La population est ainsi passée de 2.000 habitants au milieu du XXème siècle à près de 8000 habitants, multipliant par 4 la population en une cinquantaine d'années sans adapter ses infrastructures et équipements à cette évolution impressionnante, ni même raisonner sur un plan de développement et d'aménagement durable comme il est souhaité aujourd'hui.

Dans le nouveau contexte de protection de notre environnement et d'évolution des conditions climatiques, une telle progression démographique n'est plus possible, ni même souhaitée, malgré la pression foncière existant toujours sur toute la Bande Côtière et le Moyen Pays proche incorporant La Colle-sur-Loup.

Le constat établi dans le diagnostic indique un retard et un déficit important au niveau des infrastructures et des équipements publics.

Néanmoins, un esprit « village » se maintient autour du « Centre » qui fédère les animations collectives et traditionnelles. Une activité agricole reste présente ainsi qu'une forte activité d'entretien des jardins et la présence de bois.

C'est pourquoi le premier choix dans ce PADD est de reconnaître l'identité villageoise et de la maintenir. Nous traitons dès lors dans le fondement « Village » tous les éléments liés à la maîtrise urbaine, dans le fondement « Moyen Pays » ensuite les éléments interurbains, environnementaux et économiques, et enfin dans le fondement « Provençal » le patrimoine et les traditions conditionnant également l'architecture et la qualité de vie.

Il est donc primordial de délimiter ce « Centre Village » fédérateur, incorporant non seulement le village historique avec la Mairie, l'école Lanza, l'abbaye, le

Collège Yves Klein, l'église et les chapelles anciennes, mais aussi les constructions proches comme celles des « Hameaux » et celles à venir comme anticipé dans la Zone à Urbaniser de La Croix-Fontfouranne.

Il est important d'inclure dans le « Centre Village » les activités fédératrices actuelles et futures des associations sportives et culturelles (Salles de rencontres, Piscine, Stade, Salle Omnisport) ainsi que les services et activités commerciales. On y inscrit en particulier l'espace à finaliser autour de rond-point des Arnoux, à considérer justement dans cette disposition comme la porte principale du « Centre Village ». Il convient également d'y inclure toutes les liaisons douces possibles entre le village et ces quartiers adjacents.

Une délimitation « naturelle » à la périphérie du Village se partage entre deux vallées : celle du Loup à l'ouest, et celle du Défoussat à l'est.

Le Quartier sur le versant du « Loup » est en liaison d'un côté avec Tourrettes et Roquefort, et de l'autre avec Villeneuve et Antibes. Cette zone comprend et s'ouvre sur les espaces verts des Rives du Loup, de Montmeuille et de Montgros.

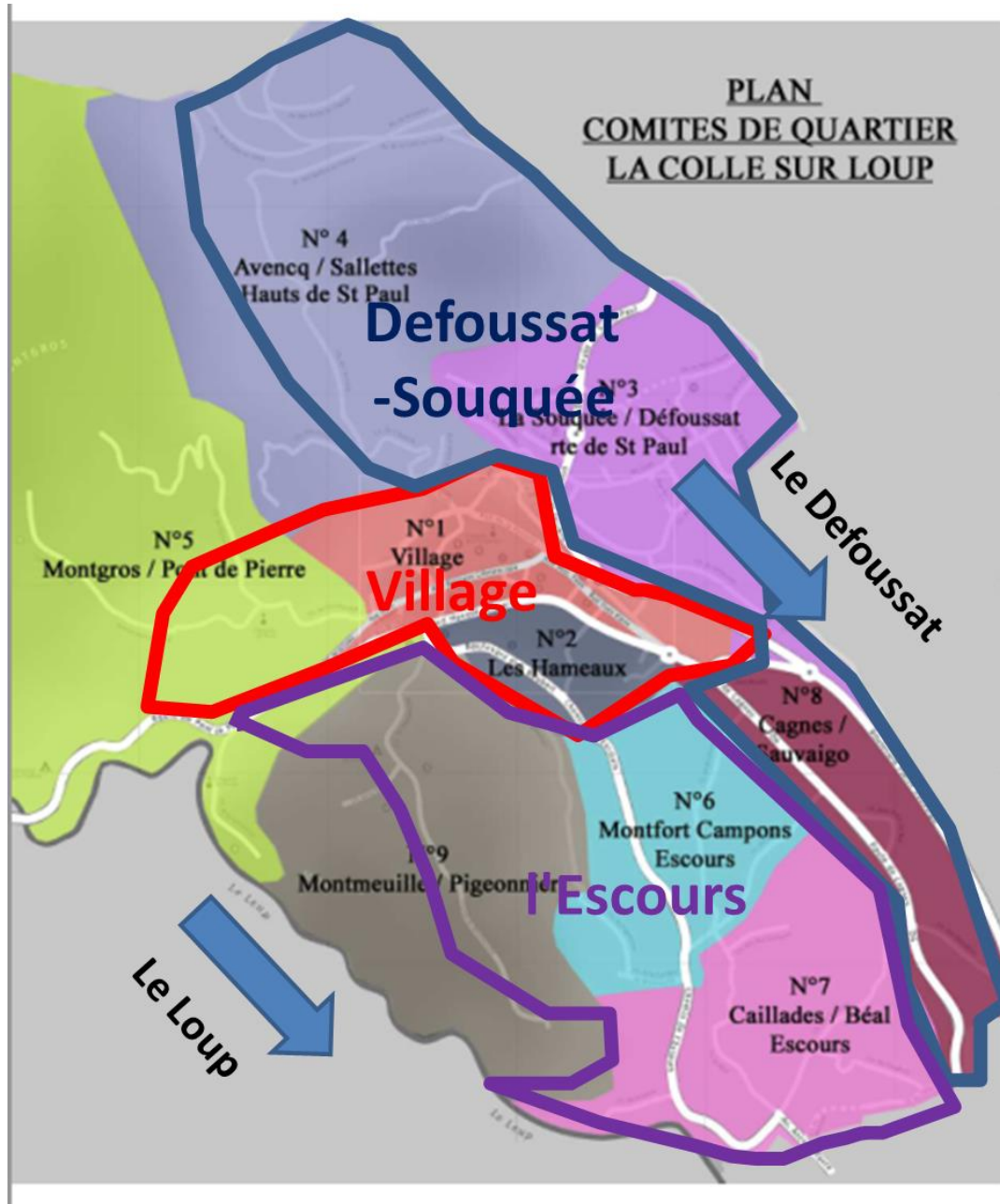
Le Quartier sur le versant du Défoussat est en liaison d'un côté avec St Paul et Vence, et de l'autre avec Cagnes et Nice via la pénétrante routière.

Cette réorganisation simplifiée des quartiers s'effectue également autour des écoles municipales de proximité:

- Village (écoles Lanza et Brusquet)
- Défoussat-- Souquée (école Teisseire)
- Escours (école Pennac)

Cette disposition naturellement délimitée par les versants du Loup et du Défoussat conforte la position de charnière du Centre Village.





## B// Un territoire équilibré et durable à retrouver

Le territoire de La Colle-sur-Loup a connu un développement fort, source de déséquilibres territoriaux fragilisant parfois la qualité du cadre de vie.

Le niveau d'équipement n'a pas évolué au même rythme que la population, créant ainsi un déficit par rapport aux besoins.

Le développement d'un habitat pavillonnaire, déconnecté des espaces publics et des centralités induit un recours systématique à la voiture pour les déplacements.

Retrouver un territoire équilibré et durable est donc une priorité pour la commune et se traduit par trois orientations :

- Promouvoir un urbanisme durable respectueux du cadre de vie
- Conditionner la croissance démographique au niveau d'équipement des Réseaux Techniques (eau, assainissement, électricité, débit Internet...)
- Revenir à un niveau d'équipements publics adapté
- Intégrer comme fondamental de ne plus aggraver l'exposition des biens et des personnes aux risques de ruissellement induit par l'artificialisation des sols.

### Orientation 1 – Réaliser un urbanisme villageois durable

La commune a connu une importante urbanisation qu'il est aujourd'hui nécessaire d'encadrer afin de maîtriser l'envahissement résidentiel dans l'environnement naturel.

#### Actions

- Déterminer les zones naturelles à sanctuariser
- Déterminer les zones agricoles existantes et celles à développer dans une véritable stratégie à long terme incluant des productions de proximité (maraîchage, élevage, pisciculture, ...)
- Établir le ratio acceptable entre les zones naturelles + agricoles et zones urbaines
- Renforcer le coefficient de végétalisation dans les zones urbaines
- Renforcer un habitat de qualité dans le centre-village et favoriser la réhabilitation du parc d'habitat ancien pour le rendre attractif
- Mettre en avant la qualité patrimoniale en prescrivant des mesures de protection nouvelles sur l'aspect des façades, le patrimoine rural et local
- Revenir à un territoire des proximités, unifier la commune autour du village à travers la valorisation et la redynamisation du village provençal
- Rendre facile le village en y accentuant la place accordée aux accès piétons, en lui redonnant un volume de stationnement suffisant, en lui attribuant des lieux d'espaces verts et d'agrément nouveaux.
- Accorder la même priorité aux espaces publics et aux lieux partagés de vie (jardins d'enfants, espaces sportifs et de détente...) à chacun des nouveaux quartiers de la commune, en particulier autour des écoles
- Lutter contre le stationnement anarchique et le repositionner en partie sur un pôle commun mettant en œuvre l'intermodalité (stationnement, connexions avec tous les réseaux de transports publics)
- Donner désormais la priorité à un urbanisme axé sur la qualité de l'habitat et sa parfaite intégration à la morphologie des quartiers dans lequel il s'insère en misant sur l'écoconception, le verdissement et la qualité architecturale.

## C// Développer une politique d'habitat citoyen maîtrisée

La satisfaction des besoins d'habitat, en respectant la qualité du cadre de vie et de l'environnement est une autre composante du projet d'aménagement et se traduit par deux orientations : **Diversifier** l'offre de qualité de logements pour répondre aux besoins de l'ensemble de la population, **Développer** une offre cohérente de logement social de qualité.

### Orientation 2 – Conditionner la croissance démographique au niveau d'équipement de la commune

L'importance de la population et sa localisation sur la commune n'est pas en adéquation avec les réseaux actuels. Il apparaît donc nécessaire de revoir le projet démographique du PLU en vigueur en respectant le Programme Local de l'Habitat.

#### Actions

- Favoriser une croissance « modérée » tenant compte du niveau d'équipement désuet, sous-dimensionné et/ou saturé selon les quartiers
- Limiter l'intensification de l'urbanisation sur les quartiers pavillonnaires connaissant des problèmes de voiries et réseaux divers, et notamment ne pas porter atteinte aux espaces paysagers sensibles du collinaire tels que repérés par le SCoT en vigueur
- Réserver le foncier disponible sur les secteurs équipés en eau potable, assainissement, électricité et débit numérique pour le développement de nouveaux logements

- Repositionner le projet d'aire d'accueil des gens du voyage pour une capacité d'accueil de 30 à 40 places. Une seconde aire d'accueil est prévue au sud-ouest du centre-village et se substituera à la première en zone UE-P dès que le projet sera abouti dans son étude et sa réalisation (en conformité avec les dispositions réglementaires du PPRIF).

*Les perspectives démographiques choisies et le besoin en logements lié*

## La Colle-sur-Loup 2016– 2030

**8 750 habitants en 2030** soit 0,7% de croissance par an considérant que le taux de développement prôné par le SCoT est respecté en ce que le territoire communal n'est pas un secteur prioritaire de développement de la Ville-Pays avec un seul secteur à enjeux de développement (Croix Fontfouranne), une desserte en transport en commun insuffisante, un volume d'emplois limité et de nombreuses contraintes de protection. Cet objectif représente une capacité d'accueil supplémentaire de **+ 924 habitants en 15 ans**).

La commune prend ses responsabilités et respecte l'effort productif du PLH 2012-2017 avec 735 logements à produire (soit 50 logements par an, conforme au PLH qui prévoit 49 logements par an) distribués ainsi :

- 175 pour le desserrement des ménages
- 390 pour la croissance démographique
- 170 pour la fluidité du marché local et le rattrapage SRU

45% de l'effort de production est orienté vers le logement social. L'objectif de production de logements sociaux pour conformité à l'article 55 de la loi SRU est de 60 logements par an en 2015 (objectif triennal de 180 logements sociaux).

A titre d'exemple, la commune, à travers son règlement, impose que pour toutes les opérations d'aménagement de plus de 2 logements, l'obtention d'aménager ou de construire est conditionnée à la réalisation d'un minimum de 50% de la superficie de plancher d'habitat envisagée.

**Le futur Contrat de Mixité Sociale sera retranscrit dans la réglementation du PLU.**

## Orientation 3 – Diversifier l’offre de logements

Toutes les typologies de ménages rencontrent des difficultés pour accéder au logement. La commune s’engage dans une nouvelle politique d’habitat à travers un panel d’actions :

### Actions

- Développer le logement pour jeunes actifs
- Créer du logement intergénérationnel ainsi que du logement adapté aux personnes vieillissantes (Zones Favorables au Vieillissement)
- Engager et accompagner la réhabilitation des logements dégradés du centre-village
- Soutenir la conversion et la transformation de grands logements pavillonnaires tout en respectant les règlements (densification de l’existant)
- Développer un logement social de qualité :
  - Améliorer l’offre de logement locatif social
  - Répartir et privilégier la mixité sociale dans les opérations d’aménagement
  - Libérer le logement social locatif injustement occupé pour de nouveaux entrants en besoin
  - Développer l’offre en accession maîtrisée

## Orientation 4 – Adapter le niveau d’équipement public

Face à la saturation des réseaux et équipements publics, conditionner la croissance démographique au niveau d’équipements de la commune ne permettra pas d’aboutir à une situation optimale. Pour cela, la commune s’engage également à revenir à un niveau d’équipement adapté.

### Actions

- Doter la commune d’un niveau d’équipement suffisant et conforme aux besoins des habitants, renforcer et développer les espaces publics et aires de jeux, continuer à offrir des espaces verts de proximité aux Collois
- Adapter les réseaux des eaux usées aux nouveaux besoins de la population. **La mise en œuvre de grandes opérations d’aménagement devra être adaptée aux capacités de traitement des eaux usées du territoire.**
- Assurer le développement des communications numériques par une programmation en amont de la desserte très haut débit des nouvelles opérations de construction et d’aménagement - sont prioritaires la reconfiguration de la zone économique du Malvan et le quartier Croix-Fontfourranne
- Développer les équipements publics (école, stationnement) et diversifier les équipements sportifs et de loisirs (améliorer le pôle sportif existant, l’espace Jeu de Paume)  
Promouvoir un réseau de distribution de chaleur et de refroidissement sur énergies renouvelables (opportunité de la biomasse pour le nouveau quartier de la Croix par exemple)
- Rendre accessible l’ensemble des équipements aux personnes à mobilité réduite

## Orientation 5 – Promouvoir l’habitat citoyen

Une densification progressive des zones urbaines nécessite une amélioration du « vivre ensemble » dans la cité. Plus les habitations se rapprochent, plus les règles de vie communautaire sont importantes.

### Actions

- Organiser une représentation citoyenne des habitants pour les quartiers définis (Centre, Escours, Souquée-Défoussat) autour d'espaces publics de rencontre
- Formaliser une Charte de Comportement Citoyen au sein d'un cahier de recommandations pour une vie collégiale respectueuse des libertés de chacun : limitation des gênes (visuelles, sonores, olfactives), embellissement des façades et des limites séparatives, verdissage des propriétés et des balcons
- Embellissement des lieux publics et des voies de circulation, en privilégiant les aménagements perméables
- Soutenir les actions environnementales : nettoyage du Loup, déblaiement des vallons, recyclage, plantations.

## Orientation 6 – Devenir un village adapté au changement climatique

Face aux événements imputés au changement climatique comme les pluies torrentielles d'intersaison et les sécheresses sévères d'été, La Colle-sur-Loup est un territoire sévèrement concerné par le changement climatique.

Le Plan Local d'Urbanisme est l'un des outils compétents pour traduire cette implication en contribuant à la mise en œuvre du **Plan Climat Énergie Territorial signé par la Communauté d'Agglomération Sophia Antipolis**.

La Commune, inscrite dans un Territoire à Risque Inondation (T.R.I.) fait l'objet d'un Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I) et d'un Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles d'Incendie de Forêt (P.P.R.I.F). L'aléa retrait gonflement d'argile est aussi présent sur le quart sud-est de la commune. Dans ce contexte, la protection des populations face à l'exposition aux risques est primordiale.

### Actions

- **en matière de sécurisation face aux risques naturels :**
- ❖ priorité aux risques d'inondation en cas de pluies torrentielles et de débordement des rivières par :
  - la réalisation des travaux du Programme d'Actions de Prévention des Inondations (PAPI)
  - l'établissement de règles de précaution dans la construction d'habitat situé dans les zones inondables (conditionner les sous-sols, relève des niveaux de plancher, etc.)
  - le renforcement de la politique de bassins tampons, de stockage des eaux de pluies et de végétalisation retenant les eaux
  - le renforcement de la surveillance des circuits d'évacuation des eaux de pluies mélangées aux eaux usées
- ❖ l'achèvement des travaux d'évacuation des eaux de pluies (Escours/Béal et Défoussat)

❖ risques d'incendie par :

- la prévention des feux en incitant à l'entretien des forêts du domaine public et privé, en faisant respecter les obligations de débroussaillage et en passant éventuellement par l'agropastoralisme
- le respect des zones de sécurité à proximité des habitations
- le choix de matériaux incombustibles en façade des constructions à risque (vigilance sur l'utilisation des façades en bois)

❖ risques de mouvements de terre par :

- la mise en sécurité des zones les plus dangereuses
- le renforcement de la qualité des constructions dans les zones à risque (mouvements argileux)

❖ risques épidémiologiques :

- politique préventive de protection de la végétation
- politique de prévention et d'éradication des moustiques avec la nécessité de couvrir les ouvrages de stagnation des eaux.

- **en matière de composition urbaine :**

- en privilégiant un urbanisme villageois autour de la réhabilitation du parc bâti, et le complément urbain dans les poches foncières résiduelles en fonction du niveau des équipements de desserte et dans l'absolu respect des caractéristiques du bâti du quartier
- en réalisant sur le secteur de La Croix un nouveau quartier à haute performance environnementale et énergétique conçu comme un laboratoire des bonnes pratiques à diffuser aux autres quartiers (principes d'éco quartier, de zone favorable au vieillissement,...).

- **en matière de logements et d'habitat**

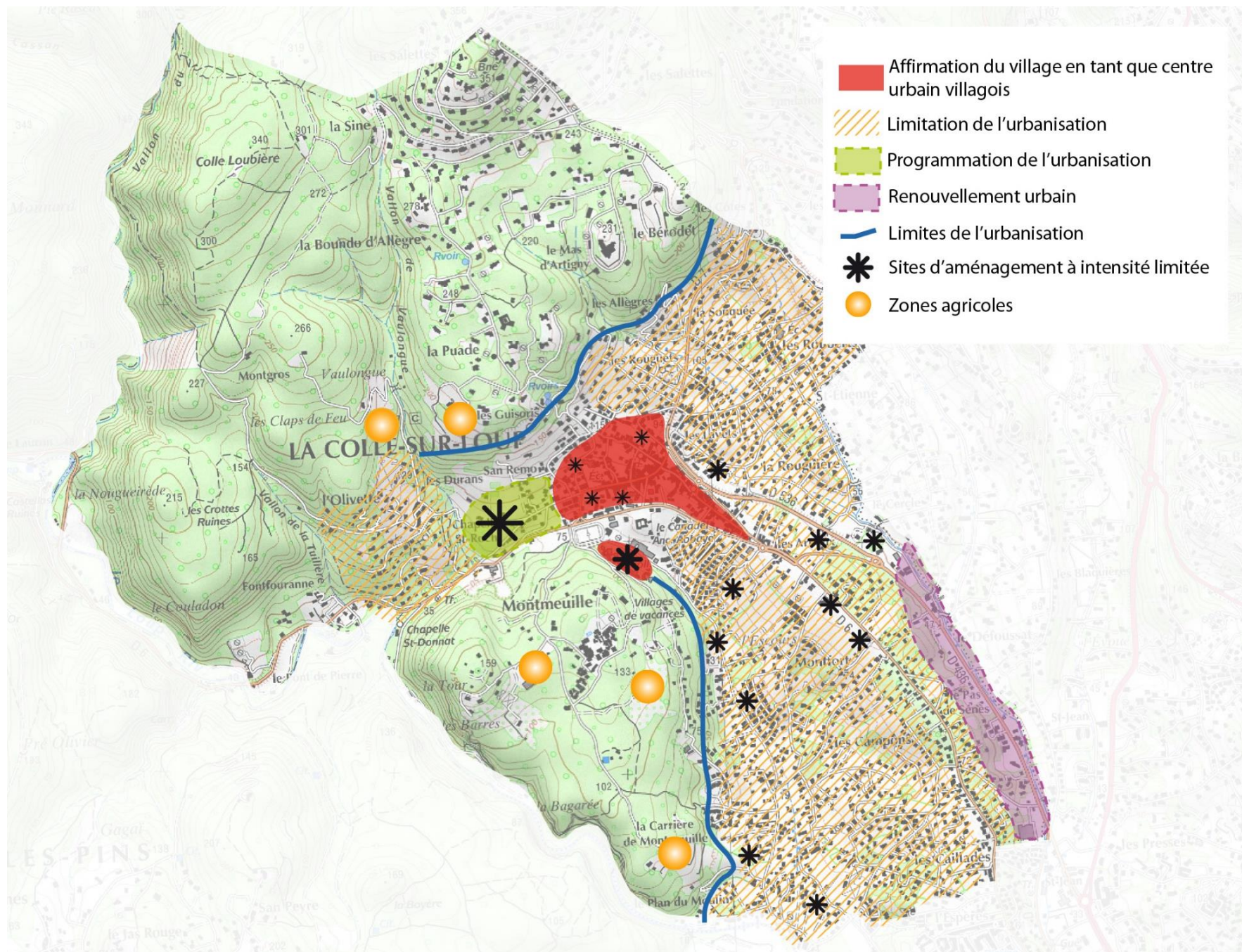
- en facilitant dans le règlement d'urbanisme les travaux d'isolation thermique et la réfection des constructions existantes
- en désignant plusieurs secteurs d'urbanisation nouvelle comme devant atteindre des objectifs de performance énergétique plus ambitieux que la Réglementation Thermique de 2012
- en haussant le volume de verdissement et de végétalisation dans chaque quartier pour contribuer à la réduction des expositions solaires et au rafraîchissement des zones habitées

- **en matière de transports et de déplacement**

- en reconnaissant comme zone accessible à pied la couronne autour du village de la Colle avec des aménagements volontaristes sur les boulevards de ceinture et les rues traversantes au profit des piétons et des modes doux (trame de déplacements doux)
- en misant sur l'intermodalité entre tous les réseaux de transports en commun pour faciliter la diversification des modes de déplacement
- en augmentant significativement l'offre publique de stationnement des deux roues et l'offre privée dans les nouvelles constructions
- en incitant l'utilisation de moyens de transport électrique (2 et 4 roues) et en fournissant des bornes de recharge (particuliers, centre commercial, mairie, office du tourisme, ...)

- **en matière d'énergies renouvelables**

- la production d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions publiques sera à chaque fois recherchée, en privilégiant toujours l'intégration des dispositifs dans l'architecture (solaire, géothermique, biomasse,...)
- en dehors des covisibilités avec le village, et sous réserve de ne porter atteinte aux vues du grand paysage, les installations énergétiques sur toiture ou dans les façades seront admises si leur intégration participe à part entière à la mise en valeur des constructions qui les supportent
- incitation à une politique de production et de consommation biomasse d'origine locale (bois bûches, granulés de bois, etc.) en lieu et place des énergies fossiles.





# Fondement 2 – « Moyen Pays »

*un meilleur équilibre entre protection et développement*

La configuration montagneuse des Alpes-Maritimes a déterminé trois zones correspondant à des hauteurs et des profils climatiques très différents : Bande Côtière, Moyen Pays et Haut Pays. La Colle-sur-Loup a choisi l'appartenance à la Communauté d'Agglomération de Sophia-Antipolis, et représente, ensemble avec les communes de Saint Paul et Tourrettes-sur-Loup, un espace de contact avec la Métropole Nice Côte d'Azur.

Le relief de La Colle-sur-Loup varie de quelques dizaines de mètres d'altitude dans les zones basses du Loup vers Villeneuve-Loubet et celles du Malvan sur la pénétrante de Cagnes-sur-Mer, à plus de 330 mètres d'altitude dans les Hauts de St Paul et les bois de Montgros, correspondant à l'altitude du centre de Vence (301m) ou celui de Tourrettes-sur-Loup (375m). C'est dans cette frange d'altitude jusqu'à une limite de l'ordre de 500m que l'on observe une couverture boisée du territoire, tandis qu'au-delà sur les montagnes et baous on constate un dénuement végétal rendu par le climat extrêmement chaud en été et froid en hiver.

C'est pourquoi l'aménagement du Moyen Pays ne peut s'exclure d'espaces verts, qu'ils soient agricoles, forestiers ou de parcs et jardins.

De même qu'il n'est plus permis aujourd'hui d'urbaniser de manière extensive sur des terrains agricoles et forestiers, il n'est plus possible de reculer sans fin les limites des espaces naturels en pensant qu'il y en aura toujours d'autres disponibles plus loin, ou plus haut, dans « l'arrière-pays ».

Par contre, une politique de densification raisonnée des zones urbaines existantes peut se mettre en place, à condition que les infrastructures et les équipements le permettent.

**Un équilibre ultime est à rechercher et pourrait se traduire sous forme d'un ratio entre surfaces de zones urbaines et de zones naturelles ou vertes : 50/50.** Cette limite n'est pas encore atteinte à La Colle-sur-Loup, mais elle le serait facilement si une politique débridée le permettait, car la demande urbaine reste forte et les terrains disponibles rares. Il convient donc de définir correctement les surfaces urbaines et les surfaces naturelles ou vertes, de les recenser et de déterminer leur ratio. Ce ratio devra toujours être plus important pour les espaces verts que pour l'urbain, avec un maximum ultime établi à 50/50.



*La Colle sur Loup intègre le Moyen Pays Vençois*

## A// Un paysage en héritage ouvert sur son environnement naturel

La Colle-sur-Loup comprend des espaces de nature d'une grande biodiversité grâce aux Rives du Loup et aux massifs de Montmeuille et Montgros. Ils constituent des espaces de respiration, de loisir et un patrimoine exceptionnel à préserver et à sanctuariser suivant la règle du Moyen Pays.

D'autres espaces ouverts et des terres agricoles sont également présents sur la commune. Ils sont répartis entre les ensembles urbains diffus et garantissent une qualité paysagère.

La commune dispose également d'un riche patrimoine bâti qui nécessite d'être préservé.

Le projet d'aménagement a pour ambition d'ouvrir le paysage sur son patrimoine naturel, et se traduit par 4 ambitions :

- La mise en valeur de la biodiversité et des entités naturelles comme solution de protection du cadre de vie
- Les paysages identitaires communaux, une protection à renforcer
- Une meilleure protection du patrimoine bâti et rural
- Une politique volontariste de réduction de l'exposition aux risques

## Orientation 7 – Valoriser les entités naturelles communales

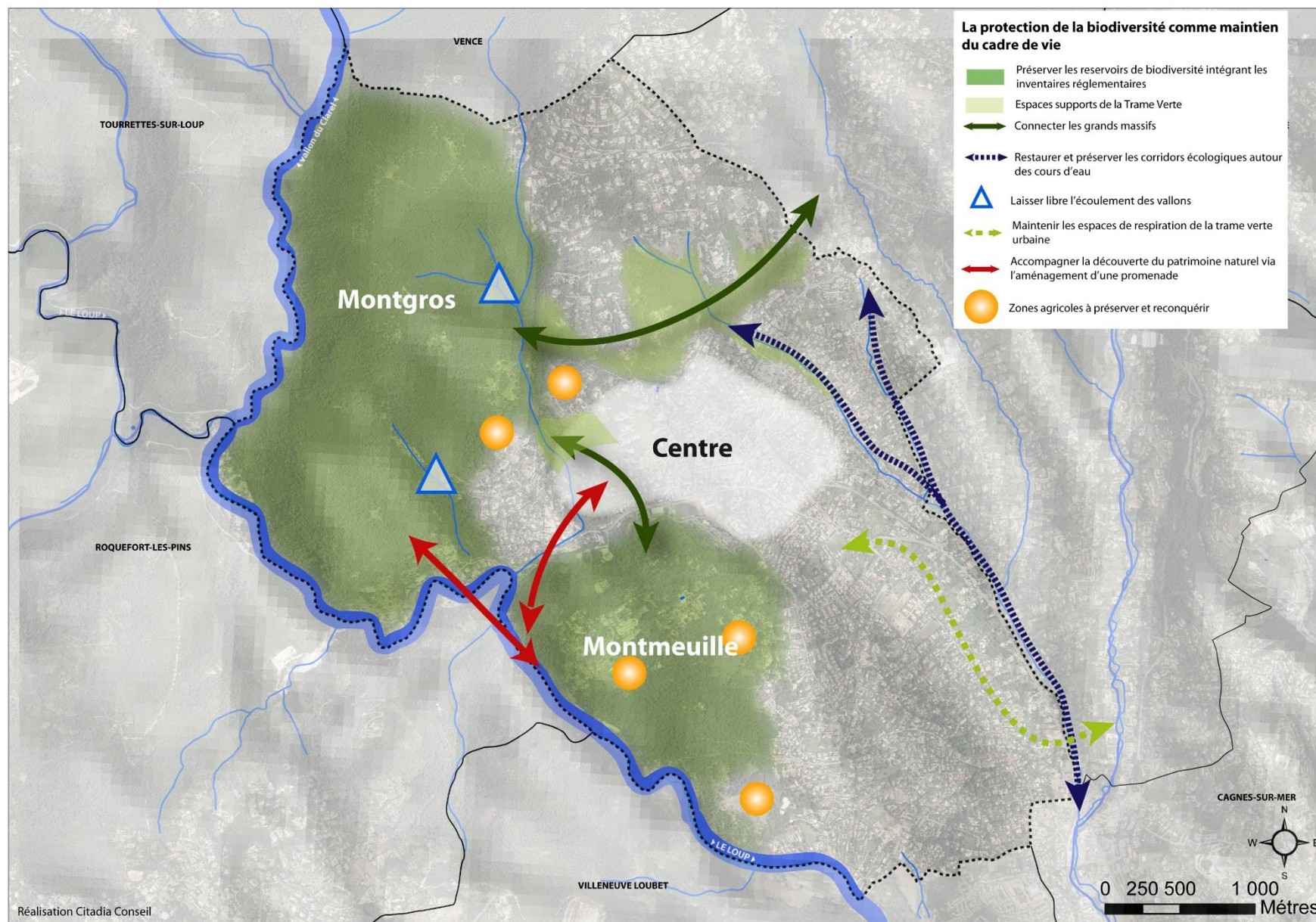
La commune de La Colle-sur-Loup s'intègre dans un patrimoine naturel d'exception. Les massifs de Montmeuille et Montgros sont des réservoirs de trame verte à préserver. Le Loup est quant à lui l'élément majeur de la trame bleue colloise.

### Actions

- Connecter les grands espaces naturels et créer de véritables corridors écologiques à travers la mise en place d'une trame verte et bleue. Ce réseau des espaces naturels doit se connecter avec les grands espaces naturels des communes voisines pour ne former qu'un seul ensemble comme c'est le cas avec le massif de la Sine et le massif de la Verrière
- Renforcer le rôle de la vallée du Loup dans son rôle de grande trame bleue régionale en y associant toutes les zones d'expansion de crue du fleuve côtier
- Affirmer la place des espaces naturels de Montmeuille et Montgros (créer une continuité entre Montmeuille, le village et Montgros, et redonner une vocation agricole et d'agrément aux deux massifs)
- Accompagner la découverte du patrimoine naturel et historique via l'aménagement d'une promenade dans le secteur de Montmeuille ;
- Développer une liaison douce (piéton, vélo, cheval) entre le Parc de Rives du Loup à partir de la base canoë-kayak et le Bois de Montgros en offrant ainsi par les chemins une accessibilité ultime à St Paul-de-

Vence, Vence, Tourrettes-sur-Loup et même Roquefort-les-Pins par les bois

- Préserver et maintenir les espaces de respiration affiliés à la trame verte urbaine.



La Colle-sur-Loup – Plan Local d'Urbanisme – PADD –

## Orientation 8 – Protéger les paysages identitaires

La Colle-sur-Loup s'intègre dans un environnement paysager remarquable. Niché dans des espaces collinaires, le village provençal est l'héritage d'un passé historique à restaurer et préserver. Le patrimoine doit être préservé et transmis aux générations futures.

### Actions

- Limiter une densification excessive des espaces périurbains insuffisamment desservis en VRD, concernés par un risque naturel ou s'inscrivant dans le grand paysage. Les espaces paysagers sensibles inventoriés par le SCoT que sont les pentes de Montmeuille, les pentes de Montgros et les pentes du Défoussat ne forment pas eux-aussi des espaces de densification
- Maintenir un équilibre entre urbanisation et espaces naturels (protéger le village jardin qui a façonné le paysage et est source de qualité du cadre de vie, de rente économique et d'attractivité du territoire)
- Engager une mise en valeur du patrimoine bâti et naturel (abbaye Canadel, église Saint-Jacques, végétaux remarquables, hameaux, patrimoine rural, bergerie des Crottes, forme urbaine des hameaux anciens ...)
- Éviter la banalisation des espaces bâtis (architecture, densité végétale)
- Valoriser et préserver les panoramas et les belvédères
- Préserver les covisibilités et les vues au loin (servitude de vue, mise en valeur des points de vue et des covisibilités)
- Protéger les restanques et garantir leur protection ; favoriser les murs en pierre sèche le long des voies de circulation et dans les paysages protégés

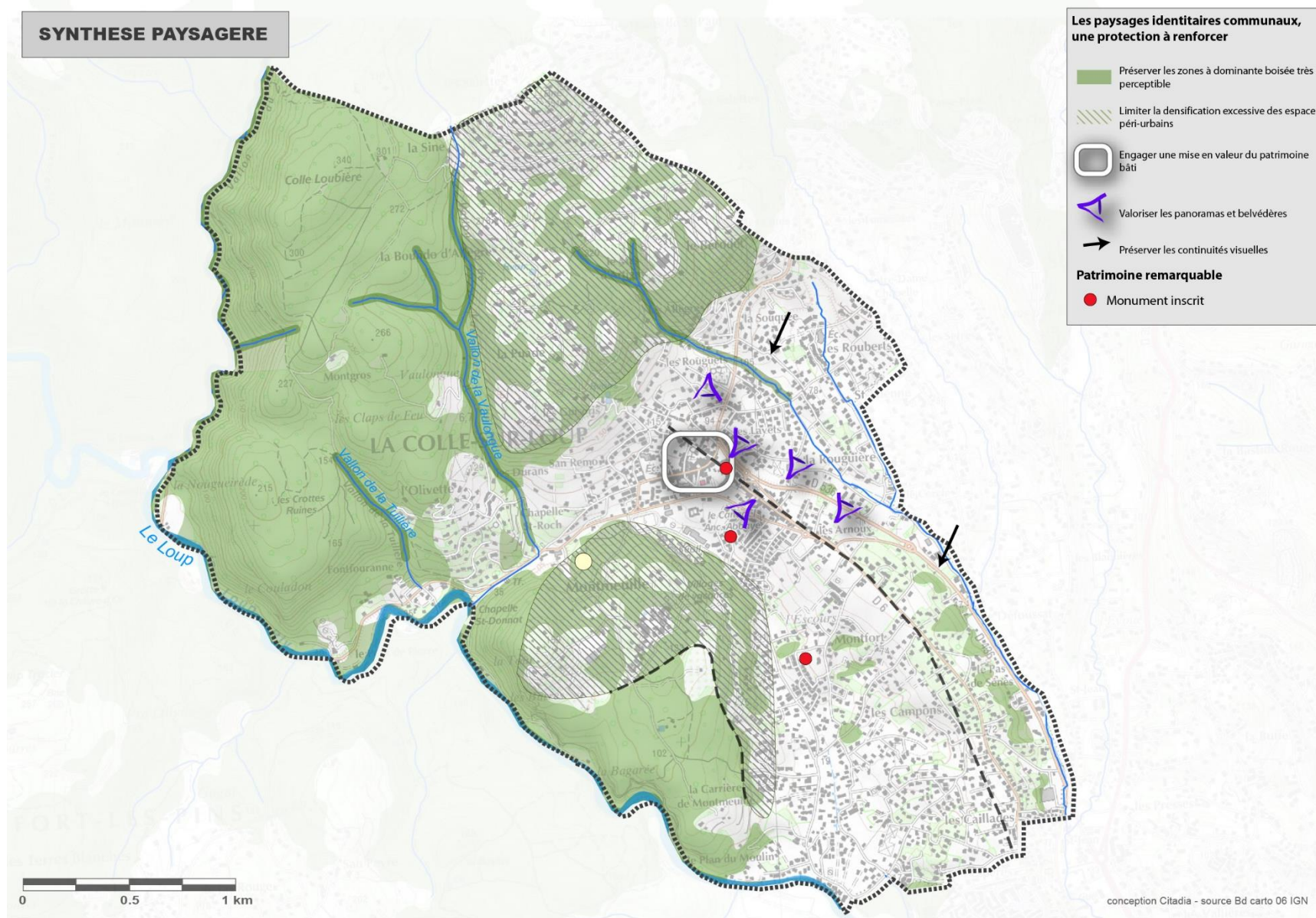
## Orientation 9 – Requalifier toutes les entrées de village

La Colle-sur-Loup combine deux catégories d'entrées de village qui marquent le paysage du Moyen-Pays, et pour lesquelles les actions à entreprendre diffèrent.

### Actions liées à la qualification des entrées d'agglomération

- poursuivre la restructuration de zone économique du boulevard Sauvaigo en agissant désormais sur la restructuration des parcelles mal bâties ou mal occupées en proposant une intervention en renouvellement urbain, conjointe à celle de Saint-Paul-de-Vence, et en maîtrisant mieux les pressions publicitaires
- continuer à sécuriser la route de Cagnes (RD6) pour rééquilibrer les priorités entre la circulation automobile et les modes doux
- valoriser l'entrée d'agglomération côté Villeneuve-Loubet en l'associant à une accessibilité du Parc des Rives du Loup permettant une circulation douce sur la rive droite jusqu'à la mer
- valoriser l'entrée d'agglomération côté Roquefort-les-Pins en l'associant à l'accessibilité du Parc des Rives du Loup sur le haut des Gorges de la rivière
- qualifier les entrées d'agglomération : rond-point sur la pénétrente de Cagnes, interface à déterminer sur la route de St Paul, interface à déterminer sur l'Escours en direction de Villeneuve-Loubet, interface à déterminer sur la route de Roquefort.

**Une Orientation d'Aménagement et de Programmation précise ces objectifs.**

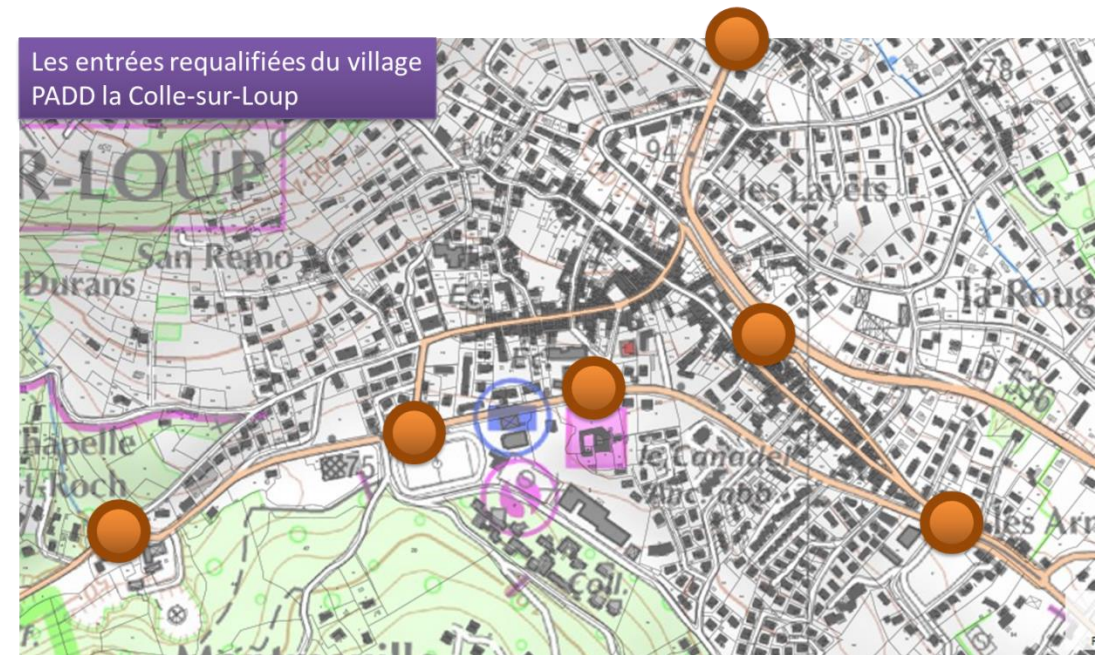


La Colle-sur-Loup – Plan Local d’Urbanisme – PADD –

### Actions liées à la qualification des entrées du Centre Village

- dans l'espace choisi du Centre Village, pacifier les deux boulevards de ceinture (Teisseire et route de Saint Paul) en agissant sur le stationnement, la qualification des espaces publics et la réalisation de transversales piétonnes entre le village et ses abords.
- qualifier les entrées existantes « Centre Village » : rond-point des Arnoux, rond-point du Père Bernart, rond-point du cimetière
- harmoniser les clôtures en termes d'aspect et de traitement végétal naturel
- qualifier de nouvelles entrées « Centre Village » : au Canadel, au carrefour vers le Jeu de paume, au carrefour du chemin de la Croix.

**Une Orientation d'Aménagement et de Programmation précise ces objectifs.**





## B// Le développement économique comme condition de l'équilibre

Le tissu économique de La Colle-sur-Loup est peu diversifié : le secteur tertiaire représente la majorité des emplois. De nombreux actifs sont donc amenés à travailler en dehors de la commune, induisant ainsi des migrations domicile-travail importantes.

Développer le tissu économique est donc un axe important qui permettrait de rééquilibrer la dynamique communale. Cet axe se traduit par trois orientations :

- Proposer de l'emploi pour rationaliser le besoin de déplacements
- Affirmer les pôles économiques
- Diversifier l'activité économique vers les économies du 21ème siècle (économie créative avec l'artisanat d'art, économie numérique en proposant de petites implantations périphériques complémentaires à Sophia-Antipolis et la vallée du Var)
- Accélérer l'irrigation numérique à Très Haut Débit

### Orientation 10 – Favoriser l'emploi de proximité

Les migrations domicile-travail concernent 76,4 % des actifs travaillant en dehors de la commune. Proposer de l'emploi sur la commune permettrait de rationaliser le besoin de déplacements. Donner les moyens de travailler à domicile ou dans des bureaux de proximité également.

#### Actions

- Développer le coworking et le télétravail en proposant un bon débit internet sur les sites prioritaires du village, de la Croix et de la zone économique du boulevard Sauvaigo
- Proposer de petits sites tertiaires et développer une offre immobilière intégrée
- Étendre l'interdiction du changement de destination des locaux commerciaux en logement dans le centre historique afin de conserver la diversité commerciale
- Encourager les filières courtes agricoles dans toutes les filières commerciales et l'artisanat des métiers créatifs (restauration, création)
- Déterminer les activités, services et commerces pour le Centre Village, le quartier de la Souquée (école Teisseire) et celui de l'Escours (école Pennac) dans le but de réduire encore les besoins de déplacement

## Orientation 11 – Affirmer les pôles économiques

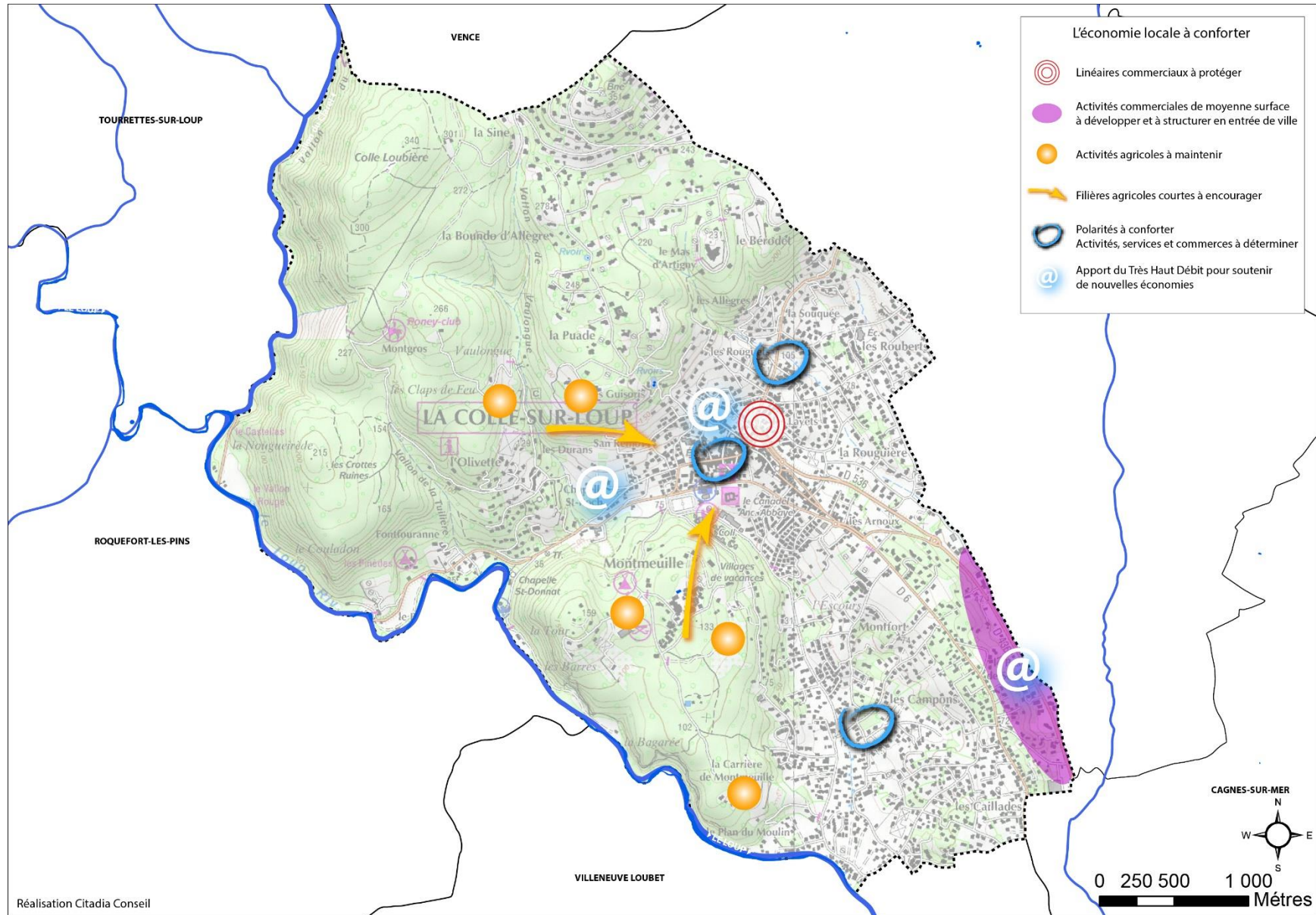
La zone d'activité de la pénétrante et le centre-village sont les deux principaux pôles économiques concentrés de la commune. Donner davantage de lisibilité et affirmer ces polarités économiques est une orientation clé pour le développement économique de la commune.

### Actions

- Valoriser la zone d'activité du boulevard Sauvaigo et diversifier son tissu économique, en agissant pour la reconversion des terrains mal occupés au profit de nouvelles entreprises artisanales et commerciales
- Renforcer la centralité villageoise en choisissant de dynamiser son appareil commercial, son événementiel et sa capacité à y attirer la fréquentation de tous les Collois et des nombreux touristes de la Côte d'Azur
- Mettre en valeur les points de vue pour capter les flux touristiques entre Cagnes-sur-Mer et Saint Paul-de-Vence, et leur faire découvrir le village avec comme pôle d'accueil un site intermodal à réaliser en entrée de village

## Les conditions de l'aménagement commercial

- 1/ les implantations commerciales de moyenne surface s'installent prioritairement dans le secteur de renouvellement urbain du boulevard Pierre Sauvaigo
- 2/ la diversité commerciale du village est protégée par des mesures de sauvegarde empêchant les changements de destination à étendre sur les rues Maréchal Foch et Yves Klein
- 3/ Développer l'attractivité économique sur le terrain des Arnoux en entrée de village, les activités ne devant pas entrer en concurrence avec celles déjà existantes au village.



La Colle-sur-Loup – Plan Local d’Urbanisme – PADD –

## Orientation 12 – Soutenir une politique agricole durable

L'activité agricole comprend traditionnellement le maraîchage, l'élevage et la pisciculture, mais il s'y ajoute l'entretien des jardins, l'exploitation des forêts et les activités animalières. Cette activité devient donc beaucoup plus large qu'il n'y paraît, et la protection ou plutôt la valorisation de la nature peut devenir un axe majeur d'emploi et de vitalité économique. Il suffit pour s'en rendre compte de constater les volumes de ramassage de déchets verts. De nouvelles pistes doivent être explorées.

### Actions

- Soutenir localement une politique de production maraîchère, de distribution dynamisant les circuits courts (marchés, AMAP, distribution grandes et petites surfaces) et de consommation (cantines scolaires)
- Encourager une production maraîchère individuelle dans les jardins privés ou partagés, sur les terrasses, dans les écoles
- Encourager les productions traditionnelles : olive, fleurs (rose de mai), plantes aromatiques
- Encourager une diversification vers des productions nouvelles : truffe, pisciculture, aquaponie
- Mettre en place une politique d'exploitation de la biomasse contenue dans les déchets verts et l'exploitation du patrimoine forestier (bois de coupe, bûches, granulés de bois )
- Soutenir une agriculture d'entretien et d'élevage qui passe par le regain des filières agricoles extensives (parcours de l'agro-pastoralisme à redéfinir, contribution à la réduction de l'enfrichement)

## Orientation 13 - Développer une politique de tourisme « vert »

L'économie Colloise est indiscutablement liée au tourisme par ses résidences secondaires, ses locations d'été et son hébergement hôtelier. Les animations touristiques font réellement vivre la commune en particulier sur un programme d'été.

L'attractivité touristique doit encore se diversifier et prendre ses marques sur ses propres valeurs, si possible dans une perspective « toute saison ».

Le développement d'un tourisme vert accessible toute l'année rentre dans cette catégorie. À partir de l'embouchure du Loup sur la Mer, il existe un patrimoine historique et naturel fantastique permettant de rejoindre les massifs boisés de Montgros mais aussi de se rendre à La Colle-sur-Loup, St Paul-de-Vence, Vence, Tourrettes-sur-Loup et Roquefort-les-Pins uniquement par des sentiers forestiers. En incluant Cagnes-sur-Mer et Villeneuve-Loubet, un tourisme vert sur 7 « Terra » au lieu de 5 est envisageable. La Colle-sur-Loup est à la charnière de la mer et de la montagne via Le Loup, au centre de cet enjeu touristique.

Le tourisme vert se complète bien avec des activités sportives, déjà présentes comme l'accrobranche, l'escalade, le canoë-kayak ou le bicross, ou à développer en envisageant une base nautique sur Le Loup, des activités équestres.

Enfin, le tourisme vert et sportif peut faire fonctionner les commerces de restauration, d'hôtellerie ou de camping.

### Actions

- Développer et animer avec les Offices de tourisme concernés et le Conseil départemental un projet de tourisme vert s'appuyant sur les Rives du Loup et une accessibilité des massifs forestiers sur La Colle-sur-Loup, St Paul-de-Vence, Vence Ouest, Tourrettes-sur-Loup et Roquefort-les-Pins.
- Exploiter les potentialités en misant sur un développement du tourisme et de la production locale de biens et de services, en complétant l'offre en hébergement de plein air, en renforçant la restauration, ainsi qu'en développant l'agro tourisme et le tourisme vert
- Développer une économie touristique adaptée également à l'accompagnement des personnes âgées (assistance, animation, appareil de santé)
- Révéler l'économie créative en renforçant l'attractivité du village, en protégeant l'artisanat d'art et en empêchant le changement de destination des locaux d'artisanat

## Hiérarchiser les déplacements

Le réseau viaire de La Colle-sur-Loup est aujourd'hui inadapté aux flux qu'il supporte. L'offre en stationnement, bien qu'existante, reste insuffisante et nécessite d'être réorganisée pour permettre un stationnement satisfaisant pour les résidents et les visiteurs.

L'amélioration du réseau routier et des conditions de stationnement se traduisent par quatre orientations :

- Réduire le besoin de déplacement
- Repenser les circulations sur le centre village et les grands axes
- Favoriser les mobilités alternatives
- Mettre à niveau l'offre de stationnement
- Renforcer les obligations de stationnement dans les projets privés

### Orientation 14 – Réduire le besoin de déplacement

Réduire le besoin de déplacement permettra de diminuer les flux sur les réseaux et le besoin de stationnement.

#### Actions

- Revenir à un territoire de proximité
- Rendre le village plus facile d'accès
- Faciliter les connexions entre les quartiers et le village

### Orientation 15 – Repenser les circulations sur le centre village et les grands axes

Sur le centre village et les grands axes (D6 et D7) les circulations ne sont pas optimisées : la cohabitation est difficile entre les modes doux (marche, vélo...) et les voitures manquent de fluidité. Repenser les circulations sur ces axes apparaît donc nécessaire.

#### Actions

- Créer de véritables portes d'entrée du village et aménager les voies d'accès. Un pôle intermodal bus/bus touristique est ainsi à programmer près de l'Office de tourisme.
- Reconfigurer les circulations dans le centre-village pour une meilleure fluidité et un accès facilité
- Réadapter le réseau viaire aux flux qu'il supporte avec notamment la création de trottoirs. **L'aménagement cyclable du vallon de l'Escours est un axe prioritaire de réalisation.**
- Sécuriser les grands axes (RD 6, RD 436, RD 7)
- Améliorer l'accessibilité des équipements

## Orientation 16 – Favoriser les mobilités alternatives

Les mobilités alternatives existent sur la commune mais peuvent être favorisées pour limiter le recours à la voiture.

### Actions

- Identifier et sécuriser les circulations douces maillant le territoire et créer de nouveaux cheminements, tant pour les déplacements quotidiens que pour les loisirs, notamment en facilitant le franchissement de la départementale RD6 par les modes doux pour mieux relier les équipements et les quartiers d'habitation
- Créer des continuités piétonnes et cyclables agréables et sécurisées, bien connectées aux espaces de loisirs et d'habitation
- Pacifier les axes en retravaillant sur les espaces publics et faire émerger des zones de rencontre pour redonner la priorité aux piétons
- Développer des aires de stationnement sécurisé pour les deux roues
- Implanter un réseau de bornes électriques pour le rechargement des voitures

## Orientation 17 – Mettre à niveau l'offre de stationnement

Face à la saturation du parc de stationnement, une mise à niveau de l'offre de stationnement est nécessaire. Des espaces de stationnements anarchiques et une sur-occupation des espaces de stationnement par les riverains sont constatés sur la commune, au dépend du stationnement des visiteurs. Ainsi cette orientation a pour ambition de libérer de l'espace public au profit des habitants.

### Actions

- Réorganiser le stationnement en centre-village, notamment en proposant du stationnement de contact pour les commerces et services
- Rehausser encore les exigences de stationnement dans chaque opération d'aménagement pour dégager l'espace public du stationnement résidentiel
- Renforcer l'offre de stationnement à destination des riverains pour éviter la saturation permanente des parkings publics
- Restructurer l'espace de stationnement à proximité du centre village.

# Fondement 3 – « Provençal »

*concilier patrimoine et modernité*



Le troisième fondement précise l'appartenance du « Village du Moyen Pays » à son histoire et sa géographie « Provençale ».

Quelles sont ces caractéristiques provençales d'hier, d'aujourd'hui et, surtout, de demain – qui puissent se traduire dans le texte d'un PLU ?

L'histoire et la géographie sont au cœur du réaménagement territorial de la grande région « Provence-Alpes-Côte d'Azur ». La « Provincia » romaine, la proximité italienne et l'influence méditerranéenne marquent définitivement notre territoire. Récemment, l'histoire agricole plus particulièrement autour des parfums et de la rose en se détachant de notre voisin St Paulois est à se rappeler.

Provençal, c'est un choix de couleurs et d'esthétisme liés à l'histoire et l'environnement. C'est une tradition d'art de vivre. C'est aussi une tradition d'organisation urbaine et architecturale qui tient compte de cette qualité de vie.

## Orientation 18 – Retrouver l'architecture provençale du Moyen Pays dans les sites paysagers....

Une architecture provençale s'appuie sur les matériaux traditionnels comme la pierre, l'abri du soleil, la tuile, et un façonnage particulier. Elle répertorie des modes constructifs qui représentent une source importante de solutions pour orienter la construction nouvelle vers la norme de Bâtiment Durable Méditerranéen

- l'orientation équilibrée entre exposition sud et limitation des ouvertures au nord
- le rôle des volets et des modénatures dans le dessin de la façade
- la ventilation naturelle (puits provençal....)

Le PLU devra progressivement s'enrichir de recommandations architecturales mettant en œuvre ses pratiques. Il réservera les secteurs paysagers sensibles (covisibilités, expositions dans les pentes) et les abords du village à une architecture provençale renouvelée.

Le « Centre Village » majoritairement de construction traditionnelle est d'évidence un espace où une harmonie provençale s'impose. Il en est de même autour des hameaux anciens.

## Orientation 19 – .....et soutenir l'architecture contemporaine

La mise en œuvre de nouveaux quartiers contemporains, lorsque situés en dehors des sites de sensibilité, est privilégiée pour qu'ils apportent une identité de quartier. Si la végétalisation des toitures-terrasse, le déploiement des énergies renouvelables, la mutualisation du stationnement sont des éléments importants de la modernité, c'est surtout le sens et le rôle des espaces publics (la pierre, l'eau et le végétal) qui vont transmettre l'art de vivre villageois à ces périmètres.

## Orientation 20 – le verdissement méditerranéen

La matérialisation d'une trame verte villageoise est un objectif fort du PLU. Elle met en réseau l'ensemble du végétal présent dans l'agglomération formant une ceinture de masques paysagers qui met en représentation le Village-Jardin.

Cette trame verte se doit également de porter l'identité provençale du village :

- en instaurant une règle de compensation et de transplantation pour les ensembles arborés des coteaux
- en continuant à privilégier des espèces végétales méditerranéennes peu consommatrices d'eau
- en identifiant les individus végétaux remarquables (arbres de haut jet notamment)
- en instaurant des périmètres de protection du réseau racinaire autour des grands arbres

## Orientation 21 – S'intégrer dans le paysage du Moyen-Pays

L'étendue des versants collinaires du Défoussat et de l'Escours et la position en balcon dans le pays Vençois est à l'origine de l'intérêt paysager de la Colle-sur-Loup, auxquels s'ajoute la situation en vis-à-vis avec Saint-Paul-de-Vence.

Adapter le PLU aux nouvelles normes d'urbanisme issues de la loi ALUR, c'est aussi puiser dans les fondements du paysage traditionnel pour conserver les équilibres :

- imposer dans le collinaire des toitures unies et intégrant les superstructures
- maintenir et développer des servitudes de vue pour que les routes en balcon permettent de lire l'étendue du site
- intégrer les ouvrages de soutènement en utilisant les techniques de restanques.

# Objectifs chiffrés de modération de consommation de l'espace



## Orientation 22 – Réaliser un urbanisme d'intégration dans les quartiers existants

La Colle-sur-Loup est devenu un territoire à la capacité d'accueil limitée, avec de rares opportunités d'extension de l'urbanisation.

Un seul site a été retenu dans ce cadre : le futur quartier de la Croix-Fontfouranne, inscrit au SCoT en vigueur, qui représente une superficie de 8,6 hectares dont moins de 7 hectares sont aménageables

L'urbanisme Collois se particularise donc par :

- des îlots de recomposition dans le village et notamment l'îlot Maréchal Foch,
- les 17 secteurs non bâtis identifiés par le PLU sous forme d'emplacements réservés pour le logement représentant 6 hectares de consommation foncière en enveloppe de l'agglomération. En y ajoutant le foncier résiduel non bâti recensé par l'étude de consommation foncière,
- l'aménagement du terrain des Arnoux,
- la requalification de l'îlot du Jeu de Paume intégrant des équipements est espaces publics (réaménagement et agrandissement d'un jardin d'enfant, salle polyvalente, bibliothèque, un espace public et des places de parking etc.).

## Orientation 23 – Engager le renouvellement urbain sur les secteurs stratégiques

L'engagement pour la reconfiguration des quartiers mal conçus et des friches urbaines se matérialise par :

- le renouvellement urbain de l'entrée de ville de la Pénétrante qui est un objectif fort du nouveau PLU avec sa reconversion en site d'équipement commercial et artisanal représentant 2,5 hectares d'espaces à reconvertir
- le renouvellement urbain du bas de Montmeuille en quartier de mixité urbaine en remplacement de l'ancien centre de vacances pour une superficie de 2,5 hectares.

Soit un total de consommation foncière de :

- 5 hectares de site de renouvellement urbain
- 10 hectares en enveloppe agglomérée
- 11 hectares hors agglomération (Croix Fontfouranne)

## Orientation 24 – Les mesures prises pour limiter la consommation foncière

En conclusion du Projet d'Aménagement et de Développement Durable, le Plan Local d'Urbanisme choisit de différencier l'agglomération urbanisée en trois catégories de site :

- les secteurs sans densification souhaitée que sont les espaces paysagers sensibles du SCoT (les Salettes, les Rouguets, l'ensemble du collinaire du Défoussat et de l'Escours) au motif que ces sites sont trop faiblement équipés en voiries et autres techniques urbaines, portent l'image du Village-Jardin et doivent avoir une imperméabilisation des sols désormais contenue et surveillée
- les secteurs d'intensification limitée regroupent les opérations de renouvellement urbain du bas de Montmeuille et du boulevard Pierre Sauvaigo
- les secteurs d'intensification maîtrisée sont réservés au Centre-Village, signe du souhait de lui redonner le rôle de pôle de centralité. Ils regroupent les opérations d'aménagement du village et autour (les Arnoux et la Croix Fontfouranne et le Jeu de Paume).