



REVISION DU SCOT DU PAYS DES PAILLONS

[Projet d'Aménagement et de Développement Durables]



l'agence **MARS**

septembre 2016

SOMMAIRE

0.	Principes généraux	3
0.1	le contenu réglementaire du PADD	3
0.2	la Charte de Développement Durable du Pays des Paillons	3
0.3	les hypothèses du développement envisagé.....	4
0.4	un engagement plus général dans un ensemble de démarches collectives	5
1.	Le Pays des Paillons : trait d'union entre mer et montagne	6
1.1	maintenir et développer l'économie du Pays	6
1.2	structurer le territoire du Pays des Paillons	10
1.3	améliorer l'accessibilité du territoire du Pays des Paillons	13
2.	L'environnement naturel : une ressource vulnérable	16
2.1	offrir un cadre de vie et un environnement de qualité valorisant l'identité du Pays des Paillons .	17
2.2	pérenniser et valoriser les espaces naturels, agricoles et forestiers au sein d'une trame verte et bleue structurante	18
2.3	mettre en valeur le patrimoine et les paysages	20
3.	Le Pays des Paillons face aux défis de demain	22
3.1	veiller à une utilisation économe des ressources.....	22
3.2	limiter la production et améliorer la gestion et la valorisation des déchets	24
3.3	s'engager dans la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique.....	24
3.4	limiter l'exposition de la population aux risques et nuisances	26
4.	Un développement urbain maîtrisé	28
4.1	engager une politique de l'habitat équilibrée et maîtrisée	28
4.2	promouvoir un urbanisme responsable.....	30

0. PRINCIPES GENERAUX

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT expose les objectifs politiques qui guident le développement du territoire, et les grandes orientations qui en découlent et que le DOO devra traduire en prescriptions réglementaires. Il constitue donc le document majeur du projet de SCOT, son texte fondateur et son essence stratégique.

0.1 LE CONTENU REGLEMENTAIRE DU PADD

L'article L141-4 du Code de l'Urbanisme, créé par l'ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015, définit le contenu du Projet d'Aménagement et de Développement Durables du SCOT :

Le projet d'aménagement et de développement durables fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme, du logement, des transports et des déplacements, d'implantation commerciale, d'équipements structurants, de développement économique, touristique et culturel, de développement des communications électroniques, de qualité paysagère, de protection et de mise en valeur des espaces naturels, agricoles et forestiers, de préservation et de mise en valeur des ressources naturelles, de lutte contre l'étalement urbain, de préservation et de remise en bon état des continuités écologiques. En matière de déplacements, ces objectifs intègrent une approche qualitative prenant en compte les temps de déplacement.

Lorsque le périmètre d'un schéma de cohérence territoriale recouvre en tout ou partie celui d'un pays ayant fait l'objet d'une publication par arrêté préfectoral, le projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale prend en compte la charte de développement du pays.

0.2 LA CHARTE DE DEVELOPPEMENT DURABLE DU PAYS DES PAILLONS

La Charte de Développement Durable du Pays des Paillons a été adoptée le 20 juin 2003, autour des principaux objectifs et axes suivants :

- axe 1 – faciliter les déplacements
- axe 2 – offrir un cadre de vie et un environnement de qualité valorisant l'identité du Pays des Paillons
- axe 3 – maintenir et développer l'économie : vivre et travailler au Pays
- axe 4 – s'organiser à l'échelle du Pays

La Charte de Développement Durable du Pays des Paillons s'était donné une vision « pour les quinze ans à venir » ; même si elle atteint donc prochainement son horizon, les constats qui avaient présidé à son élaboration et les objectifs qu'elle contient restent pour l'essentiel encore d'actualité. Les objectifs généraux du SCOT, sans reprendre in extenso ces axes, s'en inspirent donc largement dans une logique de *prise en compte*.

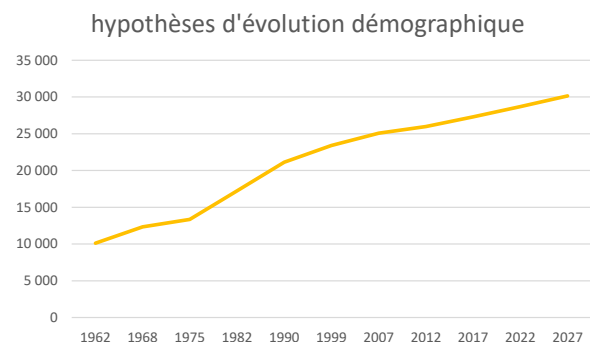
0.3 LES HYPOTHESES DU DEVELOPPEMENT ENVISAGE

Le Pays des Paillons est un territoire auquel ses habitants sont très attachés et fidèles, et qui jouit d'une excellente attractivité due à sa position privilégiée à proximité d'importants bassins d'emploi (Principauté de Monaco, métropole niçoise) pauvres en ressources foncières.

Cette attractivité s'est traduite, récemment, par un regain de croissance démographique et une importante activité de construction de logements, liés en partie à l'accueil d'actifs travaillant dans les pôles d'emploi voisins et soucieux de trouver un cadre de vie agréable non loin de leur lieu de travail ; toutefois, les responsables du Pays des Paillons souhaitent exercer une certaine maîtrise de la croissance démographique qui, trop forte, pourrait se faire au détriment de la qualité de vie et de l'identité du Pays. Par ailleurs, le projet de développement du territoire ne peut être envisagé que dans le respect de la diversité des communes qui le composent.

Les hypothèses quantitatives retenues pour le développement du territoire à un horizon de dix ans tiennent donc compte de la forte attractivité du Pays, tout en la contenant :

- la croissance démographique souhaitée est de 1% par an
- la population à l'horizon 2027 s'élèverait ainsi à environ 30 150 habitants, soit 4 200 de plus qu'en 2012 – le rythme annuel de croissance serait ainsi de 280 habitants supplémentaires



La diminution constante et régulière de la taille moyenne des ménages pousse à envisager un nombre de personnes par ménage d'environ 2,45 en 2027, soit un nombre de ménages à cet horizon de 12 300. Le nombre de ménages, et donc de résidences principales, va donc augmenter de 2 200 entre 2012 et 2027.

Corrélativement, les responsables du Pays des Paillons souhaitent que le territoire voie sa dépendance économique vis-à-vis des pôles d'emplois voisins diminuer ; en conséquence, il est souhaité que le taux d'emploi (nombre d'emplois par habitant) s'accroisse durant la prochaine décennie ; à l'horizon 2027, l'objectif est d'atteindre un taux de 1 emploi pour 4 habitants, soit un nombre d'emplois de 7 500, soit 1 600 emplois de plus qu'en 2012.

Les valeurs ci-dessus sont des valeurs moyennes, qui s'appliquent à l'échelle du Pays des Paillons dans son ensemble et sur la période qui va jusqu'en 2027 ; ces perspectives devront être déclinées à la fois dans l'espace et dans le temps, en tenant compte des spécificités de chaque commune et des évolutions d'ores et déjà constatées depuis la date de production des dernières données statistiques (à savoir 2012 pour les données de l'INSEE).

Ainsi, les taux de croissance démographique pourront varier d'une commune à l'autre, en fonction des volontés politiques locales et des disponibilités foncières réelles. L'objectif global est fixé, mais le cadre, tant géographique que temporel, devra s'ajuster afin de proposer le développement mesuré le plus harmonieux possible, tenant compte des réalités et disparités locales internes au Pays des Paillons.

0.4 UN ENGAGEMENT PLUS GENERAL DANS UN ENSEMBLE DE DEMARCHES COLLECTIVES

Le SCOT est, par définition, une démarche collective pour l'ensemble des acteurs du territoire ; mais sa réussite tient aussi à sa bonne articulation avec d'autres processus collectifs d'envergure, que le Pays des Paillons a le devoir et la volonté d'engager :

- l'élaboration d'une **stratégie de développement économique**, à laquelle seront associés les acteurs institutionnels (Chambres consulaires) mais aussi les entreprises locales (notamment à travers l'association des Entreprises des Vallées des Paillons)
- l'adoption d'une **Charte Paysagère**, s'appuyant sur un atlas des paysages du Pays des Paillons, recensant les paysages remarquables à préserver (villages perchés, carrières, rives de Paillons) et proposant des principes applicables aux entrées de villes, aux centres-bourgs ainsi qu'aux espaces d'activités économiques
- le lancement d'un chantier **Agenda 21 communautaire**, destiné à associer et impliquer les habitants et associations vis-à-vis des enjeux du développement durable et des nécessaires changements de comportements et d'adaptation de la gouvernance territoriale face aux défis climatiques (choix raisonné des modes de transport, gestion des déchets ménagers, recours à des énergies propres, économie dans la consommation des ressources en eau ou en énergie, etc.)

A court ou moyen terme, d'autres démarches institutionnelles pourront également être engagées : Plan Climat Air Energie Territoire, Programme Local de l'Habitat, Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat, FISAC intercommunal, etc., afin de renforcer encore la stratégie mise en œuvre à travers le SCOT.

1. LE PAYS DES PAILLONS : TRAIT D'UNION ENTRE MER ET MONTAGNE

Le Pays des Paillons se situe dans une position particulière au sein du département des Alpes-Maritimes :

- c'est un territoire intermédiaire, sans façade maritime ni secteur de haute montagne
- son identité valléenne est forte, et constitue un marqueur de son histoire et de son développement, lié notamment à un point principal d'accès qui en fait paradoxalement, alors qu'il n'est nullement isolé, un territoire de confins
- sa proximité des bassins d'emploi du littoral urbanisé et de la métropole niçoise, ajoutée au caractère calme et humain, en font un pôle résidentiel attractif
- ses ressources, notamment calcaires, en font aussi un secteur économiquement stratégique

Le développement envisagé tient à conserver ces caractéristiques fortes : la croissance ne doit pas nuire à la qualité de vie, le territoire doit rester à taille humaine et privilégier les relations de proximité, le Pays des Paillons doit préserver ses relations avec le littoral (Nice, Monaco) comme avec la montagne (Mercantour), avec les territoires voisins de l'est (vallées de la Bevera et de la Roya, l'Italie plus loin) comme de l'ouest (plateau de Levens puis, au-delà, la vallée du Var), dans un rôle de trait d'union revendiqué.

1.1 MAINTENIR ET DEVELOPPER L'ECONOMIE DU PAYS

L'axe 3 de la Charte de Développement Durable du Pays des Paillons énonçait déjà la philosophie du positionnement économique du territoire : « vivre et travailler au Pays », c'est-à-dire fournir à la population les services et équipements de nature à lui rendre la vie quotidienne agréable, ainsi que des emplois à la mesure des besoins, sans tomber dans le piège du surdéveloppement que, du reste, le Pays ne pourrait pas accepter, en raison d'une inorganisation de son tissu économique et de la rareté du foncier liée à la configuration valléenne du territoire. Pour autant, il est souhaité une autonomie plus grande : le Pays dépend aujourd'hui trop fortement de l'extérieur, et certains de ses besoins devraient pouvoir être satisfaits sur place.

Il apparaît donc indispensable de doter le Pays des Paillons d'une véritable stratégie de développement économique intégrée, qui devra être élaborée et mise en œuvre sans délai. Sans attendre les objectifs qui seront inscrits dans cette stratégie, des orientations fortes peuvent d'ores et déjà être énoncées, qui permettront de créer les 1 600 emplois supplémentaires (par rapport à 2012) visés en 2027.

1.1.1 SOUTENIR LES ENTREPRISES ET FILIERES EXISTANTES

Le territoire du Pays des Paillons dispose, sinon de filières stricto sensu, du moins de secteurs d'activités qui regroupent de nombreux établissements et emplois ; on peut citer les deux cimenteries, le secteur médico-social (hébergement de personnes âgées, centres de soins, etc.), le BTP conforté par l'importante activité de construction des années récentes, le commerce de proximité, l'artisanat ; certaines activités industrielles « de niche » sont également installées dans le Pays.

Le développement économique du Pays commence par le maintien et la croissance endogène de son tissu économique : les entreprises des secteurs cités ci-dessus devront donc être soutenues, et leur développement rendu possible par une politique d'urbanisme attentive aux besoins de densification et de restructuration, voire d'extension des zones d'activités comme d'implantations plus urbaines (commerces et services). Le jalonnement des espaces d'activités économiques doit être amélioré, dans une logique de marketing territorial affirmée.

Mais le développement économique peut aussi s'appuyer sur l'accueil d'entreprises de production exerçant dans des domaines d'activités complémentaires de celles existant aujourd'hui, créant ainsi des synergies qui seront des atouts pour leur dynamisme. Ainsi, à titre d'exemple, des besoins nouveaux dans le secteur du bâtiment pourront contribuer à renforcer l'activité dans cette filière, voire à innover dans des métiers encore peu présents :

- renforcement d'activités lié à l'engagement de chantiers de rénovation urbaine et de réhabilitation du parc de logements anciens et de friches industrielles
- innovation dans le secteur des énergies renouvelables (solaire, éolien), l'isolation thermique et phonique des bâtiments, la construction de bâtiments basse consommation, etc.
- mise en valeur du patrimoine touristique local, induisant le travail du bois, de la pierre, etc.

La proximité des entreprises locales leur permettra de pouvoir répondre à une grande partie de ces besoins, et ainsi de former et de recruter du personnel localement.

1.1.2 ACCOMPAGNER LE MAINTIEN ET LA DIVERSIFICATION DE L'AGRICULTURE

L'agriculture constitue un secteur d'activités qui, s'il n'est pas porteur de nombreux emplois, constitue néanmoins une économie durable essentielle pour le territoire tant elle intervient sur l'espace naturel et contribue à entretenir et valoriser les paysages des communes rurales du Pays. L'agriculture doit donc être soutenue et accompagnée, en permettant aux entreprises agricoles de maintenir et diversifier leurs activités, notamment par l'intermédiaire :

- d'une desserte suffisante en réseaux (voirie et adduction d'eau, notamment pour le maraîchage)
- d'autorisation de construire pour favoriser la multiactivité (ex. agrotourisme) ou l'installation résidentielle de jeunes agriculteurs
- d'une plus grande mobilisation du foncier agricole
- du soutien à l'installation de jeunes agriculteurs, tant par la CCPP que par les communes elles-mêmes

Ces autorisations ne pourront toutefois être délivrées que sur la base d'un engagement d'exploiter les terres agricoles concernées, et dans le respect de la jurisprudence en la matière.

D'autres actions seront engagées pour proposer des débouchés à l'agriculture locale :

- participation aux démarches partenariales réalisées dans le cadre des AOP « Olives de Nice » et « Huile d'Olive de Nice »
- soutien aux circuits courts, notamment dans le cadre des politiques publiques et des collectivités (cantines scolaires, restauration collective dans les maisons de retraite, etc.)
- soutien aux AMAP (associations pour le maintien d'une agriculture paysanne)
- développement et animation autour des marchés de plein air dans les villages du Pays des Paillons

1.1.3 STRUCTURER L'ECONOMIE PRESENTIELLE

L'économie présenteielle est entretenue par la croissance démographique ; mais il convient de lui donner les conditions de son développement, notamment en créant de petites zones artisanales dans les villages et à proximité des nœuds de transport (gares ferroviaires, pôles d'échanges), en réhabilitant les zones d'activités économiques existantes dans un objectif de meilleure utilisation de l'espace, en favorisant l'émergence de programmes de construction mixtes, mêlant logements en étage et commerces et services en rez-de-chaussée, notamment dans les centres-bourgs.

Le SCOT devra également permettre de compléter l'offre commerciale dans certains secteurs bien précis où l'on constate aujourd'hui une forte évasion commerciale ; à titre d'exemple, le secteur de l'équipement de la maison (bricolage, fourniture de matériaux, électro-ménager) devra pouvoir développer une offre plus importante sur le territoire du Pays des Paillons, d'autant plus que celui-ci continuera, du fait de sa croissance démographique et des phénomènes de décohabitation, mais aussi des politiques de réhabilitation de l'habitat ancien, à connaître une activité « d'auto-production » dans le domaine de la construction (bricolage et petites réparations domestiques réalisées soi-même).

Toutefois, les implantations commerciales concernées devront rester à la taille des besoins du Pays, dans le respect d'une économie de proximité et de la préservation de l'animation commerciale des centres-bourgs ; c'est pourquoi il sera privilégié plusieurs établissements de taille moyenne plutôt qu'un seul équipement de taille importante sur le Pays, ce qui permettra de réduire le nombre et la longueur des déplacements.

En complément de ces activités commerciales, il importe que la présence de services et d'équipements publics, ainsi que d'un tissu associatif solide, soit maintenue, voire accrue, dans les communes, y compris les plus petites d'entre elles, afin de préserver le lien social et de garantir un minimum de service de proximité.

1.1.4 DEVELOPPER LE SECTEUR DES SERVICES

A côté du renforcement des fonctions économiques existantes sur le territoire, il convient de diversifier l'économie locale pour la consolider et lui permettre de continuer à évoluer et rester génératrice d'emplois et de richesses. Il s'agit tout particulièrement de développer le secteur tertiaire, actuellement déficient sur le territoire du Pays des Paillons.

Les services aux entreprises (expertise, comptabilité, finances, nettoyage, ingénierie, informatique, sécurité, espaces de co-working, ...), très peu présents sur le territoire comparativement aux chiffres nationaux alors que c'est le secteur le plus créatif d'emplois en France (externalisation des services par les entreprises), souffrent d'une baisse de la taille des entreprises. Ils doivent être soutenus par la mise en réseau des activités économiques et par la recherche et l'aménagement de locaux ou d'infrastructures adaptés ; à ce titre, les projets de création d'espaces économiques connectés (centres de télétravail, bureaux partagés, mise en commun de moyens logistiques) seront encouragés.

Mais les perspectives de croissance démographique, et l'allongement de la durée de vie, doivent également s'accompagner du renforcement du secteur des services aux personnes, dans différents domaines : l'aide à domicile, bien sûr (aide-ménagère, aide au bricolage et au jardinage, garde d'enfants, accompagnement et soutien aux personnes âgées à domicile, entretien des logements, soutien scolaire, etc.), mais aussi des secteurs plus innovants (services informatiques, liés notamment à la multiplication de services en ligne, aide à la mobilité, etc.).

1.1.5 DEVELOPPER UN TOURISME RURAL ADAPTE AU TERRITOIRE

Le Pays des Paillons ne bénéficie pas d'une renommée touristique importante : il n'a ni littoral, ni espaces de haute montagne ; pour autant, son patrimoine naturel, paysager, vernaculaire, lui procure une richesse culturelle qui « mérite le détour ». Ainsi, sans chercher à développer un tourisme de masse, de toute façon incompatible avec l'identité du Pays et à son accessibilité, le SCOT inscrit dans ses objectifs économiques la mise en œuvre d'une stratégie touristique propre basée sur le développement d'un tourisme doux, « vert », orienté vers les éléments identitaires forts des villages qui le composent, et que les politiques locales devront chercher à valoriser :

- villages perchés
- patrimoine culturel (églises baroques, art contemporain, culture occitane vivante, etc.) et artisanal (moulins à huile, fours à pain, etc.)
- forêt
- espaces de loisirs (site de Peïra Cava à Lucéram, site d'escalade du Plantier à Contes)
- produits agricoles locaux

Le SCOT doit également donner la possibilité aux communes qui le souhaitent de développer de petites capacités d'hébergement, le cas échéant en double activité (ex. agrotourisme).

En matière de politique publique, la mise en œuvre d'une stratégie touristique à l'échelle du Pays devra être entreprise, de manière coordonnée avec les politiques touristiques des territoires voisins (la Riviera, le Mercantour, la vallée de la Roya, etc.). Cette stratégie, si elle ne crée directement que peu d'emplois, génère un volant d'activités pour des secteurs plus traditionnels déjà présents dans le Pays : commerce, services.

1.1.6 LOGER LES ACTIFS DANS UN SOUCI DE QUALITE DE VIE GLOBALE

La Charte de Développement Durable du Pays des Paillons basait son axe relatif au développement économique sur le slogan « vivre et travailler au Pays » : il en résulte que la politique du logement doit être adaptée aux besoins de la population active, notamment des jeunes qui, ayant grandi au Pays, souhaitent y rester devenus adultes et actifs, dans le cadre d'un parcours résidentiel qui doit être accompagné.

Il convient donc que le logement à créer soit accessible financièrement, et de préférence situé à proximité des centres-bourgs et des pôles d'échanges de transport, de manière à favoriser une mobilité raisonnée (déplacements à pied ou à vélo dans les centres-bourgs, déplacements en transport collectif vers la métropole niçoise ou le littoral (Monaco, Riviera).

La notion de qualité de vie « globale » (c'est-à-dire incluant la praticité des mouvements induits par la vie quotidienne) doit être privilégiée dans les stratégies de développement de l'habitat (bâtiments basse consommation, voire à énergie positive, utilisation de matériaux durables, comme le bois, etc.) : ce faisant, elle permettra de poursuivre des objectifs plus généraux de moindre consommation énergétique, de moindres dépenses individuelles (lutte contre la précarité en matière de mobilité), de moindre production de nuisances environnementales, d'amélioration de la santé des habitants, etc.

Les 2 200 résidences principales supplémentaires devront donc répondre à ces exigences de qualité « globale », et donc être situées préférentiellement à proximité des centres-bourgs et des nœuds de transport collectif.

1.2 STRUCTURER LE TERRITOIRE DU PAYS DES PAILLONS

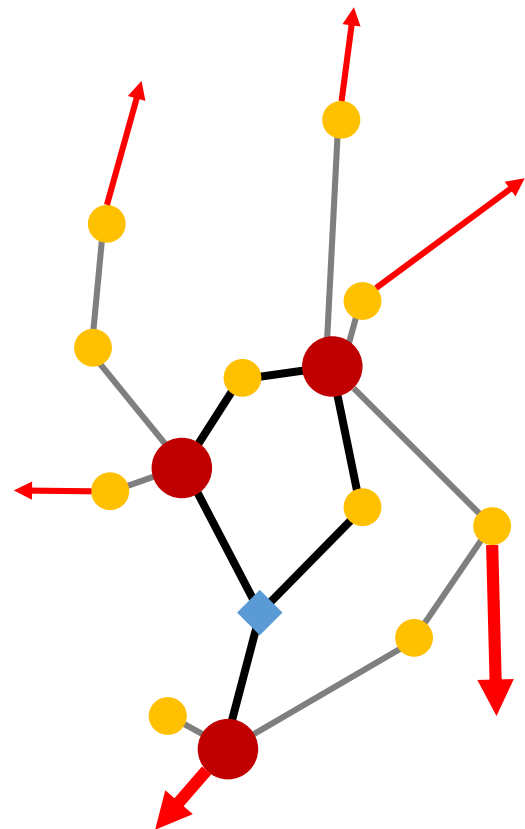
Le Pays des Paillons s'organise autour de deux vallées principales (Paillon de Contes et Paillon de L'Escarène), dont la seconde est desservie par le réseau ferroviaire (gares de Fontanil, Ste-Thècle, Grave-de-Peille, L'Escarène et Touët-de-l'Escarène).

Afin de mieux valoriser ces atouts dans une politique durable et vertueuse, le développement envisagé (croissance démographique maîtrisée) doit donc s'accompagner d'un rééquilibrage en faveur des communes du Paillon de L'Escarène, le mieux desservi par les transports collectifs (lignes Lignes d'Azur + TER) et où pourra plus facilement s'envisager un développement urbain autour des pôles d'échanges de transport, plus nombreux dans cette partie du territoire et disposant de certaines réserves foncières à proximité des gares.

1.2.1 CONFORTER LES TROIS POLES CONTES – DRAP – L'ESCARENE

La structure privilégiée pour organiser le territoire et son développement repose sur le schéma ci-contre qui met en évidence :

- les trois pôles urbains majeurs que sont Contes, Drap et L'Escarène
- les dix villages qui leur sont reliés de manière préférentielle
- ◆ le pôle économique des Pointes, lieu de convergence des flux et de départ de la pénétrante
- les portes d'accès du Pays :
 - deux principales vers le sud, respectivement Nice par la pénétrante et Monaco par la RD53
 - une vers le nord-est (Sospel et la vallée de la Roya)
 - deux vers le nord et le Mercantour
 - une vers l'ouest (Levens)



Les trois pôles principaux doivent continuer à jouer leur rôle majeur à l'échelle du Pays, de concentration des principaux services d'échelle intercommunale (collèges et lycée, équipements sportifs et culturels, principales zones d'activités, commerces et services, etc.) ; pour cela, le SCOT fixe comme objectif de continuer à y développer un urbanisme de proximité et de mixité, à l'intérieur ou en continuité du tissu urbain existant, dans la perspective de la « qualité de vie globale » évoquée précédemment.

La fonction des Pointes est de constituer un lieu de rencontre des principaux flux routiers et de transport par car (les deux lignes principales du réseau Lignes d'Azur – 300 et 340 – y convergent) ; par ailleurs, on y trouve le seul supermarché du Pays, et des services publics intercommunaux (dont le siège de la Communauté de Communes). Ce site est néanmoins fragile et a atteint sa limite de capacité, qui rend non souhaitable tout développement quantitativement trop important.

On y privilégiera donc des aménagements qualitatifs, permettant d'améliorer l'image de la principale entrée dans le Pays des Paillons (depuis la pénétrante) et de réhabiliter certains sites d'activités de manière à y permettre un développement endogène et complémentaire de l'existant.

1.2.2 VALORISER LA QUALITE DE VIE DES VILLAGES DU PAYS DES PAILLONS

Outre les trois pôles principaux, les dix villages du Pays des Paillons constituent des points d'ancrage importants de la population ; ils ont également vocation à participer au développement démographique envisagé, dans des proportions toutefois moindres que les trois pôles.

Le développement envisagé de la démographie doit s'accompagner du maintien des services de base de la vie quotidienne, dans une logique de cercle vertueux : pour que la population continue à vivre et à venir s'installer dans les villages, il convient que ceux-ci soient équipés des services et commerces de proximité de manière suffisante – si de telles aménités existent, alors les villages seront suffisamment attractifs pour maintenir la population présente et attirer de nouveaux ménages. Une attention particulière sera portée à la satisfaction des besoins de la vie associative en matière d'équipements et de locaux d'activités sportives, culturelles et de loisirs à destination de la population.

Un des principaux éléments d'attractivité des villages est la qualité de leur raccordement au réseau de transport collectif, permettant à sa population de pouvoir se rendre au pôle principal le plus proche (accès au collège, aux équipements socioculturels et sportifs, aux commerces plus importants, etc.), voire à la métropole voisine. Il est donc vital que chaque village soit correctement desservi par le réseau de transport collectif, mais aussi par des infrastructures permettant le déplacement individuel, notamment à vélo.

La plupart des villages du pays des Paillons présentent des caractéristiques patrimoniales intéressantes, qui contribuent à l'attrait touristique du Pays ; ces éléments de patrimoine doivent être mis en valeur au sein des espaces publics de chaque village, dans le cadre d'une politique globale intégrée dans la stratégie de développement touristique du Pays.

1.2.3 MAITRISER LE DEVELOPPEMENT DES ESPACES PERI-URBAINS ET RURAUX

Affirmer et renforcer la centralité des pôles urbains secondaires

Dans la plupart des communes du Pays des Paillons, certains hameaux traditionnels ont pris la dimension de pôles de centralité secondaires, à l'image de Sclos-de-Contes ou La Vernéa sur la commune de Contes, Borghéas à Peillon, Peïra Cava à Lucéram, La Grave de Peille ou Saint Martin de Peille à Peille, pour ne prendre en compte que ces exemples. Généralement, l'émergence de ces centralités secondaires s'est appuyée sur une occupation, des usages et des pratiques ancestrales : lieu d'habitat des ouvriers travaillant sur les carrières par exemple, hameaux ruraux, ... Depuis une quarantaine d'années, elles se sont étoffées et accueillent principalement de l'habitat individuel diffus ou groupés sous forme de lotissements ; elles peuvent également comporter d'anciens hameaux traditionnels, dont la lecture dans le grand paysage est souvent « gommée » par les modes d'urbanisation récents.

Aujourd'hui, ces pôles secondaires jouent un rôle dans le fonctionnement urbain des communes. Ils constituent également des secteurs à enjeux dans le développement futur du territoire du Pays des Paillons. Ils offrent des capacités d'accueil, de mutation, et de renouvellement urbain importantes et, souvent, sont bien desservis en équipements d'infrastructure (VRD) et de superstructure (écoles, mairie annexes, ...). Néanmoins, leur développement devra respecter le principe de continuité, défini au titre de la loi Montagne et dont les modalités d'application sont déclinées dans la Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes.

Préserver l'identité des hameaux

Sur l'ensemble des communes du Pays des Paillons, certains hameaux ont maintenu leur caractère traditionnel. Ils se distinguent des hameaux transformés en pôles de centralité secondaire par leur taille et leur rôle au sein du fonctionnement urbain de la commune.

Ces hameaux sont constitués d'un petit groupe d'habitations très denses, généralement limité à une dizaine, voire une vingtaine de constructions, isolé de toute autre forme d'urbanisation (villages, bourgs, pôles de centralité secondaire).

C'est autour de ces hameaux et de leur socle vert que se cristallise l'identité patrimoniale et architecturale du Pays des Paillons. A ce titre, il est important de conserver leur typologie et encadrer leur développement.

1.2.4 DEVELOPPER LES COOPERATIONS AVEC LES TERRITOIRES VOISINS

Le Pays des Paillons n'est pas un territoire isolé, et son fonctionnement est d'ailleurs marqué par de très nombreux déplacements d'échanges avec la Métropole Nice Côte d'Azur, la Principauté de Monaco, les communes de la Communauté d'Agglomération de la Riviera Française, les communes alpines du Mercantour, etc.

Le développement du Pays, et l'amélioration de la gestion de son fonctionnement passent donc nécessairement par des coopérations interterritoriales, dans différents domaines d'importance où les territoires voisins connaissent les mêmes problèmes et difficultés que le Pays des Paillons :

- les déplacements, de manière à contenir, sinon, réduire, les phénomènes d'engorgement aux heures de pointe de la pénétrante : cela concerne tout particulièrement le développement de l'offre ferroviaire sur la ligne Nice – Tende, mais aussi l'attention portée à la continuité des itinéraires cyclables d'un territoire à l'autre
- la gestion des déchets, tant ce sujet est aujourd'hui prégnant sur l'aire urbaine
- la politique culturelle (productions et manifestations, lieux de rencontres et d'expositions, etc.)
- la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI), ainsi que la gestion des trames vertes
- la politique de développement économique (notion de filières), dont le volet touristique
- la politique de développement de l'offre commerciale, dans le but de ne pas dégrader la situation de l'artisanat et du commerce de proximité des villages
- la valorisation de la forêt comme ressource potentielle en matière d'énergie ou de matériaux de construction
- la défense et le développement d'une agriculture de proximité, et la promotion des AOP « huile et olives de Nice »

Des mécanismes d'information réciproque et de concertation devront pouvoir être mis en place pour améliorer la gestion et le fonctionnement dans ces domaines vitaux pour le maintien de la qualité de vie qui est aujourd'hui reconnue au Pays des Paillons.

1.3 AMELIORER L'ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE DU PAYS DES PAILLONS

La gestion de la circulation des hommes, des marchandises et des informations constitue un des enjeux majeurs du siècle, tant ses conséquences sont importantes en matière d'équité sociale et territoriale, de qualité de vie globale et de bien-être des populations, de liberté et de droit à la mobilité, de maîtrise des conséquences environnementales et sociales des déplacements, etc.

Le SCOT inscrit son action en conformité avec la restructuration de l'offre de transport collectif de novembre 2014 et le Schéma Départemental de l'Aménagement numérique du Territoire, portés par le Conseil Départemental, pour assurer l'accès aux réseaux de transport collectif et au Haut Débit et Très Haut Débit sur ses communes. C'est d'ailleurs dans cet esprit et pour conforter le développement d'une urbanisation en cohérence avec les dispositions de ces schémas que le SCOT du Pays des Paillons met en place un projet territorial hiérarchisé et structuré autour des centralités principales et des tissus urbains existants, dans le but affirmé de réduire les temps de déplacements pour les trajets du quotidien en privilégiant un urbanisme de la compacité et des courtes distances.

1.3.1 LA VOIE FERREE NICE-BREIL-CUNEO : UN AXE STRUCTURANT A CONFORTER

Le Pays des Paillons est desservi par la voie ferrée Nice-Breil-Cuneo et compte six gares situées dans la vallée du Paillon de L'Escarène. Cette ligne alimente aujourd'hui des équipements économiques, sociaux, culturels, sportifs, éducatifs tout au long de son trajet. Le niveau de service s'est renforcé ces dernières années, mais doit l'être encore pour faire du service ferroviaire une véritable alternative à l'usage de l'automobile pour se rendre à Nice, voire (après correspondance) sur les pôles urbains du littoral. En effet, le service ferroviaire présente de nombreux et importants atouts :

- c'est un système en site propre intégral, indépendant des conditions de circulation, qui se connecte en divers points au réseau de transport urbain de l'agglomération niçoise
- c'est un système connecté directement aux grands réseaux nationaux (TGV en gare de Nice, aéroport en gare de St-Augustin, port après correspondance avec le réseau de tram)
- c'est un système rapide (actuellement 15 mn de Drap à Nice, 40 mn de L'Escarène à Nice)
- c'est un système moins polluant que les véhicules individuels, même si la ligne n'est actuellement pas électrifiée

La poursuite des objectifs de développement durable du territoire du Pays des Paillons engage donc à renforcer le niveau de service et, partant, l'usage de la voie ferrée, selon trois axes stratégiques qu'il conviendra de défendre auprès de l'Autorité Organisatrice compétente (la Région) :

Améliorer la qualité des services

La régularité et la facilité de correspondance avec les autres modes de transport (intermodalité avec le TGV, d'autres trains, le tram, le réseau de bus) constituent des éléments déterminants du choix modal ; c'est pourquoi les responsables du Pays des Paillons attacheront une grande importance aux évolutions programmées de la ligne et des services, afin qu'elles respectent ces enjeux importants, notamment en matière de tarification intégrée, et que le niveau de service soit maintenu, voire accru, sur la totalité de la ligne, et non pas jusqu'à Drap-Cantaran seulement. De même, la possibilité d'embarquer son vélo dans le train constitue un dispositif de nature à favoriser l'intermodalité et l'usage des modes doux, complémentaire de la volonté affichée de développer les infrastructures cyclables sur le territoire.

Aménager des pôles multimodaux pour en faire de nouvelles polarités du Pays

Les aménagements des pôles multimodaux renforcent l'attractivité des gares pour les passagers (stationnements automobiles, autocars et vélos adaptés, aménagement d'itinéraires d'accès piétonniers et cyclables, desserte de rabattement en transport collectif routier, aménagements tous publics et accueil humain, ...). La création de petits pôles de vie autour des gares (installation de tiers-lieux, création de services, densification urbaine) participera de cet effort de valorisation : en effet, résider ou travailler à proximité d'une gare, pour peu que celle-ci soit bien desservie par le train, rend plus « naturel » l'usage des services ferroviaires, dont l'accès est immédiat et aisé. Ces mesures sont par ailleurs de nature à permettre un rééquilibrage du développement au profit de la vallée du Paillon de L'Escarène (cf. objectif du 1.2).

Réactiver le transport ferroviaire de marchandises

Le transport de marchandises sur la voie ferrée apparaît envisageable à la condition de susciter et de regrouper les demandes éparses le long de la ligne, et à condition de ne pas créer des nuisances. Cela pourrait concerner notamment : le fret, la production de la filière bois-énergie à mettre en place dans le Pays, les matières premières et produits finis des industriels de la vallée... L'objectif de cette initiative est, en embarquant les marchandises produites au plus près de leur lieu de production et en amenant les matières combustibles nécessaires au fonctionnement également au plus près des unités de fabrication, de résoudre une partie du problème local du transport de marchandises par la route entraînant la saturation des voiries étroites de fond de vallée ainsi qu'une insécurité pour les populations résidentes. La mise en œuvre de cet objectif pourra déboucher notamment sur la recherche concertée et partagée d'espaces et de partenaires potentiels.

1.3.2 DEVELOPPER LES MOBILITES ALTERNATIVES A L'USAGE DE LA VOITURE

Le projet de développement porté par le SCOT doit s'accompagner d'un développement de l'offre et d'un accroissement de l'usage des transports collectifs routiers (Lignes d'Azur) comme ferroviaires (TER) qui desservent le territoire :

- développement de l'offre ferroviaire (fréquence, régularité), en lien avec la Région
- renforcement de l'offre de transports collectifs routiers, en lien avec la Région et/ou le Département
- amélioration de l'aménagement, du jalonnement et de la gestion des pôles d'échanges
- développement urbain favorisé autour des nœuds de transport (gares, pôles d'échanges)
- priorité donnée aux autorisations de construire dans des secteurs desservis en transport collectif
- création d'itinéraires cyclables autour des gares et pôles d'échanges, et équipement dédié au stationnement des vélos

D'autres mesures, qui sont de la responsabilité des Autorités Organisatrices, seront proposées et défendues, comme l'harmonisation et la coordination tarifaires des différents systèmes de transport, de manière à rendre l'offre plus lisible et accessible au plus grand nombre.

D'autres actions sont promues, visant d'autres manières de se déplacer :

- création d'aires de covoiturage, notamment (mais pas seulement) au sein des pôles d'échanges, et jalonnement spécifique
- création d'un réseau maillé d'itinéraires cyclables pour accéder aux centres-bourgs et s'y déplacer aisément à vélo
- amélioration de la qualité des espaces publics pour y rendre la marche plus confortable et agréable (création de zones 30, mise en place de mobilier urbain tel que bancs publics, fontaines, etc.)

Mais ces aménagements ne trouveront leur pleine efficacité que si la population est sensibilisée aux enjeux des changements de comportements, notamment en donnant la priorité aux déplacements de proximité en modes actifs, plus courts et générateurs de moins de nuisances environnementales ; c'est pourquoi des démarches collectives, telles qu'un Agenda 21, seront proposées et mises en œuvre, associant la population directement et par l'intermédiaire du tissu associatif du Pays.

1.3.3 AMELIORER LE FONCTIONNEMENT DU RESEAU ROUTIER

L'accès au territoire depuis l'autoroute A8 est actuellement complexe, et le SCOT défend l'idée d'un raccordement direct de la pénétrante à l'autoroute, ce qui contribuera à son désenclavement.

De manière plus interne au périmètre, le réseau routier actuel est globalement de bonne qualité, mais ses caractéristiques physiques (profil en travers) sont presque exclusivement adaptées à un usage motorisé (voitures, poids lourds) ; la pratique de la marche (absence de trottoirs ou de pistes sécurisées) ou du vélo (absence de bandes cyclables) y reste dangereuse et pénible.

Le SCOT préconise donc l'aménagement, chaque fois que cela est techniquement possible et financièrement raisonnable, de surlargeurs destinées à favoriser la pratique et améliorer la sécurité des modes actifs (vélo, marche), ainsi qu'au niveau des points d'arrêt des transports collectifs routiers (création de passages piétons, éclairage spécifique, etc.). Ces actions seront conduites, pour les routes principales, dans le cadre plus général du Schéma Routier Départemental.

Des réductions de vitesse seront également préconisées de manière à réduire les nuisances (bruit, pollution) et favoriser la pratique des modes actifs, notamment en traversée des centres-bourgs.

1.3.4 GARANTIR L'ACCES DU TERRITOIRE AU HAUT DEBIT NUMERIQUE

Le réseau Très Haut Débit doit être développé à court et moyen terme dans une optique de renforcement de l'attractivité économique et résidentielle du territoire d'une part, et de déploiement des réseaux et des services numériques au plus près des consommateurs, d'autre part, dans un souci d'équité sociale et territoriale (disparition progressive des « zones blanches »). Pour les territoires ruraux qui ne seront pas desservis par fibre optique, il s'agit d'organiser le déploiement de l'accès au Haut Débit et Très Haut Débit par des technologies alternatives pour éviter un accroissement de la fracture numérique.

En matière d'aménagement, des espaces connectés de co-working, de télétravail, pourront être aménagés au sein des projets de développement urbain autour et à proximité des gares et pôles d'échanges. Les entreprises du Pays des Paillons devront être sensibilisées aux usages en matière de TIC (Technologies de l'Information et de la Communication) et à leur impact sur l'amélioration de leur compétitivité. Il s'agit pour le Pays de porter une politique forte en matière de promotion et de développement des usages des TIC afin de contribuer à une évolution qualitative des modes de vie (télétravail, télé médecine, e-administration, téléformation) et contribuer ainsi à limiter le nombre de déplacements des personnes.

2. L'ENVIRONNEMENT NATUREL : UNE RESSOURCE VULNERABLE

Le Pays des Paillons dispose d'un environnement à la fois privilégié et fragile : les fleuves et les rivières, les eaux souterraines, les forêts, les landes et les maquis, les ripisylves, la végétation arbustive, les espaces montagneux... constituent un capital de premier ordre, un véritable poumon pour le Pays et l'agglomération voisine. La biodiversité est particulièrement riche sur ce territoire avec de très nombreuses espèces patrimoniales et, parmi celles-ci, quelques espèces déterminantes, comme le Phyllodactyle d'Europe, le Carabe de Solier ou encore le Faucon pèlerin. La présence de grands réservoirs de biodiversité sur le territoire (espaces naturels, cours d'eau), reliés entre eux par des corridors biologiques, expliquent cette situation.

Le projet de classement d'une partie du territoire du Pays des Paillons (L'Escarène, Lucéram, Peille, Touët-de-l'Escarène) au patrimoine de l'UNESCO, dans le cadre du projet « Les Alpes de la Méditerranée », porté par le Groupement Européen de Coopération Territoriale, est un autre témoin de la richesse du patrimoine naturel du territoire. La zone de candidature renferme des roches et des structures géologiques (plis et failles, chevauchements) qui datent parfois de plus de 400 millions d'années, lisibles et accessibles par tous et qui témoignent d'une histoire géologique unique : il s'agit de la seule chaîne de montagnes de type alpin, toujours en phase de surrection, découpée par l'ouverture d'un nouvel espace océanique. Cette évolution tectonique spécifique, ainsi que la topographie qui en résulte, font que le territoire représente actuellement une transition très abrupte entre des climats méditerranéen, alpin et continental. Les Alpes-Maritimes et ligures font ainsi partie des 10 points chauds de la biodiversité en Méditerranée, qui est elle-même l'un des 34 points chauds de la planète.

L'ensemble des réservoirs de biodiversité et des corridors biologiques constitue la trame verte et bleue du Pays qu'il convient de préserver pour assurer les continuités écologiques et la fourniture de ressources et de services écologiques d'une manière diffuse sur le territoire grâce au maillage de celui-ci.

En effet, dans le même temps, l'environnement fait l'objet d'agressions nombreuses en raison de la circulation routière surchargée (densité importante de poids lourds), des activités industrielles, notamment l'exploitation des carrières, par le manque d'entretien et d'aménagement, ainsi que par une urbanisation extensive.

Il importe de valoriser, entretenir et requalifier ce patrimoine :

- différentes actions permettent de valoriser les ressources naturelles du Pays comme l'agriculture, l'exploitation de la forêt, le tourisme vert (randonnées, escalade, sports de nature, vol libre, découverte de la faune, de la flore et de la géologie) mais, dans tous les cas, il s'agit d'organiser ces activités dans le plus grand respect de l'environnement et le renouvellement des ressources selon les principes du développement durable
- les actions de valorisation précédentes permettent en outre d'entretenir les espaces naturels et agricoles (sentiers de randonnée, restanques, lits des ruisseaux, forêts) et de réparer ce qui a été détruit accidentellement ou modifié (révégétalisation, réintroduction d'espèces endémiques menacées, suppression des embâcles...).

2.1 OFFRIR UN CADRE DE VIE ET UN ENVIRONNEMENT DE QUALITE VALORISANT L'IDENTITE DU PAYS DES PAILLONS

La notion de qualité de vie est un des enjeux majeurs du « bien vivre au Pays » promu par la Charte de Développement Durable du Pays des Paillons ; la qualité des espaces naturels est un des éléments constitutifs majeurs et un des facteurs d'attractivité les plus importants du territoire, caractéristiques de son identité.

2.1.1 PROTÉGER ET MAINTENIR LE POTENTIEL AGRICOLE LOCAL

Le rôle important de l'agriculture et du pastoralisme dans la préservation et l'entretien des paysages mérite d'être souligné : l'agriculture doit être considérée comme un partenaire du territoire durable. Or, les exploitations se réduisent sur le territoire, même si l'activité agricole perdure à travers des exploitations familiales tendant à s'adapter au marché et à valoriser au mieux leurs productions. Cette évolution pose question vis-à-vis des enjeux paysagers précités (terrasses entretenues par l'oléiculture et ouverture des milieux par le pâturage) mais aussi de l'emploi et parce que les agriculteurs créent également du lien social à travers les marchés paysans.

La volonté de simplement préserver l'agriculture et le pastoralisme (i.e. les espaces et les pratiques agricoles) risque de ne pas suffire à enrayer le déclin actuel et il importe de se fixer un objectif ambitieux de développement.

Ceci passe, bien sûr, par la préservation vis-à-vis de l'urbanisation des "terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières", tel que l'impose la loi (cf. article L122-10 du Code de l'Urbanisme). Mais il faut également savoir, et pouvoir, arbitrer en faveur du développement agricole en cas d'un conflit d'usages sur un terrain où l'on pourrait éventuellement envisager une opération urbaine. Le SCOT localise les principales terres qui présentent un potentiel agricole actuel ou futur et dont il convient de maintenir la vocation agricole sans dérogation possible. Ce recensement n'empêche pas, évidemment, l'exploitation d'autres terres qui n'auraient pas été localisées sur cette carte.

Au-delà des considérations foncières évoquées ci-avant, le développement du potentiel agricole passe également par la restauration des espaces dégradés (olivaies abandonnées, restanques, chemins d'exploitation) et des actions de soutien à la filière (cf. plus haut).

2.1.2 PRÉSERVER ET RENFORCER LE POTENTIEL ECOLOGIQUE ET ECONOMIQUE DE LA FORET

Même si, aujourd'hui, elle n'est pas exploitée de manière importante, la forêt constitue un gisement potentiel d'exploitation, notamment pour le bâtiment et l'énergie – à ce titre, la forêt doit également être considérée comme un partenaire du territoire durable. Les politiques publiques doivent donc contribuer à l'amélioration des fonctions économiques de la forêt, à son rôle de prévention des risques (incendie, stabilisation des versants montagneux escarpés), de réduction des dépendances aux énergies fossiles et de poumon vert, contribuant à la biodiversité et à un accueil maîtrisé des populations. Il faut en particulier renforcer sa contribution à une diversité énergétique durable, en mobilisant encore plus le bois issu des forêts du Pays des Paillons ; les dispositifs de coopération avec les territoires voisins, évoqués plus haut, devront permettre d'identifier et de mobiliser le potentiel de consommation suffisant pour envisager une exploitation économiquement viable de la forêt (chaîne production → transformation → consommation).

Le SCOT du Pays des Paillons veillera donc à préserver son capital boisé grâce à une meilleure gestion pour améliorer la valorisation de ses fonctions économiques (bois-construction, bois-énergie) et écologiques.

2.2 PERENNISER ET VALORISER LES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU SEIN D'UNE TRAME VERTE ET BLEUE STRUCTURANTE

La pression de l'urbanisation impacte l'environnement et menace les ressources naturelles. Mais plus encore qu'ailleurs, en raison des particularités du relief et des risques naturels induits, une action forte et concertée s'impose sur le territoire du SCOT pour promouvoir des aménagements durables, respectueux et protecteurs. Cela doit passer par la préservation des continuités écologiques en réduisant les impacts du développement.

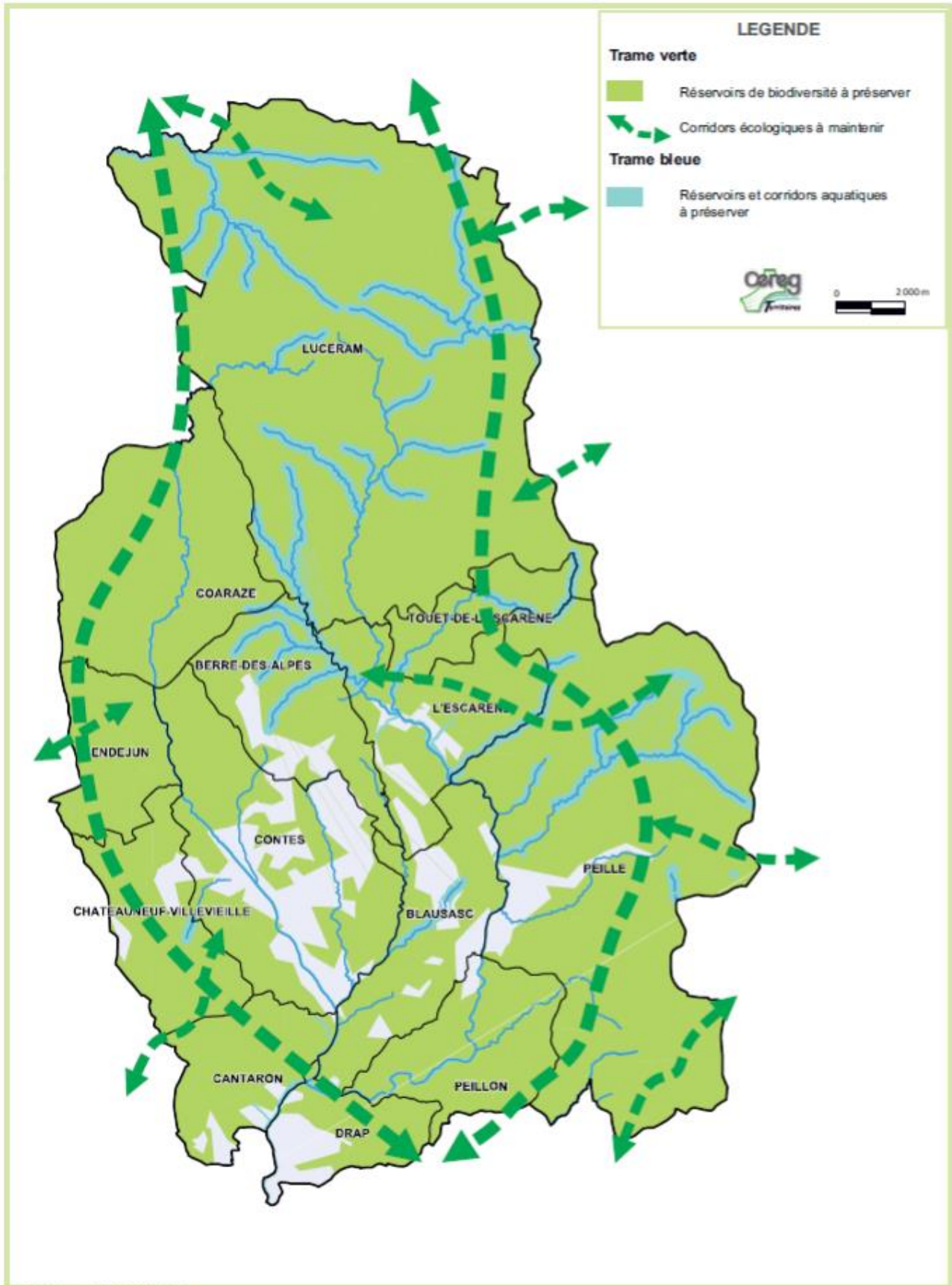
Si la consommation d'espace pour les besoins de l'urbanisation semble moins importante qu'au cours des 20 dernières années, elle n'en est pas moins préoccupante dans la mesure où elle concerne parfois des espaces naturels, agricoles et forestiers sensibles, qui contribuent dans le même temps à la qualité du cadre de vie. La Communauté de Communes du Pays des Paillons entend donc préserver ou valoriser ces espaces selon leurs fonctions au travers la mise en place d'une trame verte et bleue en cohérence avec le SRCE PACA.

Le SCOT comportera dans le DOO une carte de la trame verte et bleue, indiquant une typologie des espaces naturels, agricoles et forestiers et permettant de définir les modalités de leur préservation et de leur mise en valeur. Cette trame doit permettre de se doter d'une « armature verte » pérenne, au sein de laquelle pourra s'insérer un projet de développement du territoire, cohérent avec ses espaces naturels ainsi reconnus. Elle permettra également d'anticiper les conflits d'usages avec les espèces et les milieux protégés.

Cette trame verte et bleue, dont un schéma est fourni ci-après, vise en particulier à :

- préserver les richesses naturelles et tout spécialement les réservoirs de biodiversité, les espaces terrestres et aquatiques de grande qualité écologique, qui seront pérennisés et ne sauraient être remis en cause. Les périmètres proposés dans le SCOT seront affinés à l'échelle communale dans les PLU
- garantir les fonctionnalités écologiques du territoire, en préservant :
 - les forêts rivulaires et les boisements humides, le long des cours d'eau et vallons, autant de milieux fragiles et riches, reconnus pour leur rôle fonctionnel
 - les grandes continuités naturelles (forestières, humides...) et les espaces agricoles ; partie intégrante de la trame verte, ils doivent rester à l'écart de l'urbanisation
 - les zones humides, dont le rôle fonctionnel et l'intérêt pour la biodiversité doivent être protégés de toute artificialisation et source de pollution
 - les corridors écologiques, les connexions naturelles et les coupures à l'urbanisation. Constitués d'espaces naturels, terrestres, aquatiques, semi-naturels et agricoles, ils permettent de relier tous les espaces d'intérêt écologique. Ils seront protégés de l'urbanisation à très long terme et leur délimitation sera traduite dans les PLU
 - les secteurs de discontinuité à restaurer en réparant les incidences néfastes de la fragmentation sur les continuités végétales et animales, constitués par les multiples obstacles du développement urbain (infrastructures en particulier)

TRAME VERTE ET BLEUE



ET15016 / Source : BD SRCE DREAL PACA

2.3 METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ET LES PAYSAGES

La qualité de vie dans le Pays des Paillons tient en particulier à la préservation exceptionnelle de ses paysages, malgré la proximité d'une grande agglomération. Cette particularité, déjà reconnue au travers des directives « grands paysages » de la DTA, doit être mieux connue et évaluée quantitativement et qualitativement afin de faire l'objet d'un véritable plan de sauvegarde et de mise en valeur, notamment pour l'activité touristique. Certains points et secteurs paysagers, notamment, sont particulièrement sensibles :

- les lignes de crêtes
- les sites caractéristiques des villages et de leur histoire (perchés, en coteau ou en fond de vallée) et se détachant dans leur espace
- les abords des villages traditionnels (zones d'extension et de desserrement), et particulièrement des villages et hameaux nichés à flanc de colline ou posés en fond de vallée
- les entrées de villes et de villages
- les bords des grands axes de circulation, les lieux de croisement et de confluence
- les « axes bleus » que sont les Paillons
- les espaces façonnés et entretenus par l'homme (agriculture, planches agricoles, carrières)
- les espaces sauvages non mités

Le Pays des Paillons envisage de se doter d'une Charte Paysagère, qui concernera autant le patrimoine naturel que le patrimoine urbain, le patrimoine culturel que le patrimoine industriel, le Pays « historique » que le Pays contemporain. Cette Charte pourra utilement s'appuyer sur un atlas des unités paysagères du Pays des Paillons, s'inscrivant « naturellement » dans la stratégie touristique à promouvoir.

2.3.1 PRESERVER LES PAYSAGES NATURELS EXCEPTIONNELS DU PAYS DES PAILLONS ET MAITRISER LEURS ACCES

Le mitage nuit non seulement à la qualité paysagère, mais également à la continuité des espaces naturels et agricoles ; de plus, il coûte cher en investissement et en fonctionnement, tant aux résidents qu'à la Collectivité. En conséquence, le SCOT inscrit dans ses objectifs la maîtrise forte et déterminée de ce mode de production de logements et prescrit un développement urbain en continuité des espaces déjà constitués (centres-bourgs préférentiellement, hameaux dans certaines conditions).

Par ailleurs, des coopérations devront se mettre en place entre le Pays des Paillons et RTE, dans le but d'enfouir les nombreuses lignes électriques aériennes à haute tension présentes sur le territoire.

Les espaces naturels font partie des attraits touristiques du Pays ; on doit donc pouvoir y accéder facilement, tout en préservant un certain équilibre dans leur fréquentation. Ainsi, le SCOT recommande de privilégier les accès piétonniers (sentiers), et d'aménager des capacités de stationnement aux points d'entrée des massifs, à partir desquels partent les sentiers.

2.3.2 VALORISER LE PATRIMOINE VERNACULAIRE DU PAYS DES PAILLONS

La qualité du patrimoine architectural des villages est remarquable, les villages perchés, authentiques et préservés, offrent des richesses patrimoniales de plus en plus appréciées. Il est impératif, comme la Directive Territoriale d'Aménagement en pose le principe, de préserver, en tant qu'éléments caractéristiques montagnards, les silhouettes paysagères formées par ces vieux villages et leurs abords.

Mais d'autres éléments patrimoniaux doivent être sauvegardés et valorisés : les chapelles, églises, oratoires, fontaines, vestiges archéologiques, ruines, moulins à huile et à grain, gares, façades à fresques caractéristiques du pays niçois, ..., y compris le patrimoine industriel moderne (cimenteries, notamment).

L'inventaire du patrimoine permet d'identifier les éléments constitutifs de ce "petit patrimoine" et de communiquer à leur sujet. Les efforts doivent être poursuivis pour leur mise en valeur à travers la requalification des éléments dégradés et la "mise en scène" progressive des éléments les plus remarquables, à travers l'ensemble du territoire, dans le cadre de la stratégie de développement touristique évoquée plus haut.

2.3.3 VEILLER A LA QUALITE DU PAYSAGE URBAIN

A côté de ces éléments à forte valeur paysagère ajoutée, il convient également de se donner l'objectif de requalifier les espaces urbains "banals" dégradés qui participent, chacun à sa mesure, à la dépréciation globale du cadre de vie. Ainsi, les fonds de vallée, en particulier, où s'est développée, entre les noyaux urbains traditionnels, une architecture "bas de gamme", doivent être réhabilités et restructurés dans le but d'en donner une vision architecturale plus valorisante. Les entreprises seront associées à cet effort de mise en valeur de leurs espaces afin de les rendre plus propres et attractifs.

Dans le cadre du travail d'élaboration d'une Charte Paysagère à l'échelle du Pays des Paillons, on veillera tout particulièrement à traiter :

- les entrées dans le Pays des Paillons (notamment à partir de la pénétrante)
- les entrées de ville (principalement les trois pôles : Contes, Drap, L'Escarène)
- les entrées de villages typiques
- les espaces d'activités économiques (ZI de la Roseyre, de Plan-de-Rimont, etc.)

mais aussi, par endroits, les traversées de centres-bourgs (attention portée aux espaces publics, aux formes urbaines, aux matériaux, aux couleurs, etc.).

3. LE PAYS DES PAILLONS FACE AUX DEFIS DE DEMAIN

Le septième objectif du développement durable, auquel doivent répondre l'ensemble des documents d'urbanisme dans le respect de l'article L101-1 du Code de l'Urbanisme, concerne 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 ».

Le SCOT, dans son projet de développement, vise ainsi à adapter le territoire des Paillons aux impacts du changement climatique par le développement systématique de stratégies acceptables, d'une part, et à faire face à la multiplicité des risques naturels, d'autre part.

Mais l'adaptation du territoire à ces impacts et risques passe par une indispensable prise en compte des enjeux du changement climatique par la population et les entreprises du territoire ; il importe donc que les politiques publiques associent largement la population et les acteurs économiques et associatifs à ces enjeux ; le lancement d'un Agenda 21 constituerait, de ce point de vue, un processus dynamique susceptible de partager les réflexions sur ces thèmes et de sensibiliser l'ensemble des habitants aux « bonnes pratiques ».

3.1 VEILLER A UNE UTILISATION ECONOMIQUE DES RESSOURCES

Les ressources naturelles que sont l'eau, l'air, les énergies fossiles, le sous-sol sont vitales à notre développement néanmoins leur consommation non raisonnée ou leur pollution conduisent à un appauvrissement rapide. Un des objectifs du développement durable, au travers du PADD, est de maintenir la capacité à faire face, dans l'avenir, aux besoins élémentaires...

Le SCOT du Pays des Paillons s'attache à ménager mais encore à valoriser les ressources par la promotion de formes urbaines, de déplacements et d'organisation plus économes, par l'utilisation de technologies gaspillant moins d'eau et moins d'énergie.

3.1.1 PRESERVER ET VALORISER LA RESSOURCE EN EAU

Sur le Pays des Paillons, l'eau est une richesse majeure du territoire. Elle nécessite une approche globale : préservation des ressources, préservation de la qualité par la maîtrise des rejets urbains et d'activités, sécurisation de la production d'eau potable, préservation ou restauration des milieux jouant un rôle épuratoire et biologique mais aussi valorisation touristique et de loisirs du réseau hydrographique local. Dans le cadre d'une stratégie globale de protection des milieux, le SCOT définit un principe d'économie et de préservation de la ressource en eau.

Une étude globale sur les ressources en eau du bassin versant des Paillons est actuellement menée par le Département en partenariat avec l'Agence de l'Eau, et associant toutes les communes ; elle va permettre d'améliorer les connaissances sur le fonctionnement des différents aquifères, notamment sur la masse d'eau stratégique des calcaires jurassiques, de définir des zones de sauvegarde pour l'alimentation en eau potable actuelle et future, et de mettre en place des mesures de gestion et de protection de ces masses d'eau.

Ainsi, le SCOT veille à adapter le développement du territoire aux capacités des ressources en eau potable. . Il apparaît nécessaire d'asseoir l'urbanisation future sur une garantie d'alimentation en eau potable. Le SCOT pose également comme priorité l'économie des ressources en eau, en cohérence avec la stratégie du SDAGE Rhône Méditerranée Corse et du SOURCE PACA. Des mesures permettant d'économiser l'eau doivent être définies à l'échelle des projets urbains.

Pour assurer durablement l'alimentation en eau potable de la population, l'objectif est de préserver la capacité de recharge des nappes souterraines par les eaux de pluie. Pour ce faire, le projet vise à :

- limiter l'imperméabilisation des sols
- préserver les écosystèmes humides qui jouent le rôle de filtre et qui participent à la régulation des ressources
- définir une gestion des eaux usées, et notamment veiller à la mise en conformité des stations d'épuration du territoire
- définir une gestion des eaux pluviales tenant compte du cycle naturel, en renversant les tendances au « tout tuyau » et en favorisant une gestion des eaux pluviales à l'air libre (infiltration des eaux pluviales à l'échelle de chaque projet) permettant de garder « la mémoire de l'eau »

Les eaux de surface et souterraines du Pays des Paillons s'avèrent particulièrement vulnérables aux pollutions ; aucun projet ne devra remettre en cause la qualité de la ressource en eau. Il convient de poursuivre la délimitation et la protection des secteurs actuels ou potentiels d'alimentation en eau potable, conformément aux dispositions législatives et au SDAGE Rhône Méditerranée Corse.

La préservation des ressources et de la qualité de l'eau doit enfin s'inscrire dans une perspective de développement durable et garantir la satisfaction des besoins des générations futures.

3.1.2 PROMOUVOIR UNE UTILISATION RAISONNEE DES SOLS ET DU SOUS-SOL

Le SCOT des Paillons se fixe d'enrayer la consommation excessive des espaces agricoles et naturels qui sont des ressources non renouvelables. Une utilisation raisonnée des sols et du sous-sol répond à plusieurs objectifs : protéger le potentiel agronomique des sols, préserver les espaces d'intérêt pour la biodiversité, valoriser les paysages et les identités rurales du territoire, mieux maîtriser les eaux de ruissellement... Par une nouvelle organisation du pays, le SCOT donne ainsi la priorité au renouvellement urbain là où le potentiel existe et organise les extensions urbaines de façon à minimiser les impacts agricoles, écologiques et paysagers.

Le SCOT s'engage également sur une exploitation raisonnée des carrières et tout particulièrement les matériaux de roches massives en lien avec les cimenteries. Il convient de ne permettre que des extensions limitées à proximité des sites existants, adaptées aux besoins de production et les conditionner à une analyse de leurs impacts environnementaux et paysagers, ainsi qu'à un plan de réaménagement concerté mettant en valeur le paysage que leur exploitation a façonné. Il faut surtout favoriser l'utilisation des matériaux issus du recyclage des produits de démolition et des matériaux issus des roches massives.

3.2 LIMITER LA PRODUCTION ET AMELIORER LA GESTION ET LA VALORISATION DES DECHETS

Le Pays des Paillons s'est engagé dans un processus de réduction des déchets produits et de leur valorisation. La poursuite des campagnes de sensibilisation et de mobilisation des acteurs (ménages, entreprises, services publics) contribueront à poursuivre la réduction à la source des déchets.

Le SCOT vise, dans le respect des orientations des schémas départementaux et régionaux de gestion des déchets, à mettre en place une organisation basée sur la création d'une déchetterie communautaire multifonctionnelle à Contes (quartier Fontaine de Jarrier), et quelques déchetteries complémentaires afin de tenir compte de la structure urbaine du territoire et d'assurer un service de proximité permettant de limiter les déplacements (ex. Peille) ; une étude d'optimisation de la gestion des déchets sur le territoire est en cours.

Le schéma envisagé devra permettre d'accroître les capacités de stockage des déchets dans l'ensemble du Pays, et de traiter les déchets ménagers, les déchets inertes, les déchets industriels banals, le concassage et les plates-formes pour le pré-tri, etc. La mobilisation des ressources offertes par les cimenteries en matière d'incinération fera partie des modalités de traitement des déchets du territoire (voire au-delà).

La collecte et l'élimination des déchets consomment de l'énergie et produisent du carbone. L'implantation d'éco-activités, capables de résoudre le problème du traitement et de la valorisation des déchets produits sur le Pays dans de bonnes conditions économiques, pourrait contribuer à raccourcir les circuits de collecte et à diminuer l'impact carbone ; à titre d'exemple, la valorisation du compostage, individuel ou collectif, pourra constituer une réponse à la question du traitement des déchets organiques.

3.3 S'ENGAGER DANS LA TRANSITION ENERGETIQUE ET L'ADAPTATION AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

Les changements climatiques sont en marche et ne pourront plus être intégralement évités. Il est donc nécessaire d'engager des actions d'adaptation au changement climatique pour anticiper les impacts négatifs (événements extrêmes comme des canicules, des inondations, etc.). La lutte contre le changement climatique passe préalablement par une diminution des émissions de GES :

- en réduisant les besoins et ainsi les consommations d'énergie ;
- en améliorant l'efficacité énergétique ou en ayant recours à des technologies qui réduisent les consommations d'énergie à service rendu équivalent ;
- en remplaçant des énergies fossiles par des énergies sans contenu en carbone.

La lutte contre le changement climatique nécessite un ensemble d'initiatives qui visent d'une part à réduire les émissions de gaz à effet de serre et d'autre part à anticiper les effets du changement en adaptant au maximum le territoire au futur climat. Elles concernent des thèmes transversaux dont les objectifs fixés par le SCOT sont développés par ailleurs : l'organisation des déplacements, la maîtrise du développement urbain, le développement des énergies renouvelables... Afin de relever le défi des crises énergétiques et climatiques, le SCOT du Pays des Paillons doit réduire les émissions du territoire liées aux déplacements et au bâti, en limitant la consommation de l'espace et en rapprochant les lieux de résidence des pôles d'activités, en luttant contre les îlots de chaleur urbain par la végétalisation des enveloppes urbaines, par la réhabilitation du parc urbain ancien, par la promotion de l'architecture bioclimatique.

Le SCOT se fixe des objectifs de réduction de la consommation énergétique en lien avec le développement des énergies renouvelables, avec pour conséquence une réduction des émissions de gaz à effet de serre et des pollutions. Ces objectifs sont cohérents avec les objectifs européens des 3 x 20 (diminuer de 20 % les émissions de GES, augmenter de 20 % l'efficacité énergétique et produire 20% d'énergies renouvelables).

La maîtrise de la demande énergétique passe également par des alternatives crédibles à l'usage de l'automobile « en solo » en ciblant particulièrement :

- les transports en commun pour les déplacements quotidiens de moyenne et longue distance (entre et vers les grands pôles d'emplois, de commerces et de services environnants)
- les modes actifs pour les déplacements de proximité, notamment à l'intérieur des pôles urbains et des espaces urbains les plus denses
- le partage de modes individuels, comme le covoiturage, qui peut être encouragé par des aménagements spécifiques (parkings dédiés) et des campagnes de communication
- une localisation prioritaire de l'urbanisation à proximité des centres urbains, mais aussi les gares et des points d'arrêts de transports collectifs les mieux desservis
- l'installation, dans les pôles d'échanges et parcs-relais, de bornes de recharge électrique pour les automobiles et les vélos à assistance électrique, ainsi que dans les espaces publics aménagés pour ces derniers

Il convient également de lever les freins à la rénovation énergétique des bâtiments. Sur le territoire des Paillons, le patrimoine ancien présente un certain nombre de particularités constructives mais aussi des propriétés architecturales et urbaines qui interfèrent avec la réhabilitation thermique. Certains ensembles urbains, bien que composés d'éléments relativement modestes, sont remarquables et constituent une autre forme de patrimoine (les villages perchés et certains hameaux par exemple). L'objectif du SCOT est de veiller à ne pas dénaturer le patrimoine. Il en va de l'identité du territoire, mais aussi de son attractivité.

Pour cela, on recherchera en permanence l'authenticité des bâtiments, le respect des techniques et des matériaux traditionnels, la réparation des éléments en place plutôt que leur remplacement par des éléments neufs... le PADD se fixe ainsi pour objectif d'inciter les bailleurs sociaux et les propriétaires privés à entreprendre des travaux de réhabilitation thermique de leur parc.

Le SCOT souhaite encourager la production d'énergie à partir de ressources renouvelables locales, en :

- accompagnant et encourageant les projets de développement des énergies renouvelables valorisant les ressources locales (biomasse, bois, méthanisation/biogaz, géothermie de surface en fonction des potentiels, ...)
- encourageant les synergies entre la valorisation des potentialités en énergies renouvelables du territoire et le développement d'une économie de la transition énergétique
- privilégiant le développement urbain des sites équipés (ou avec des projets d'équipement) d'installations collectives de type réseau de chaleur permettant une meilleure performance énergétique
- favorisant les projets bioclimatiques pour les équipements d'intérêt collectif

Le territoire du SCOT, par son caractère préservé et la présence d'importantes superficies d'espaces naturels forestiers, constitue un gisement important pour le développement des énergies renouvelables, basé sur l'exploitation du bois. Le SCOT souhaite ainsi :

- étudier les potentialités d'exploitation et de valorisation de la biomasse produite sur le territoire, en vue de produire des énergies renouvelables et/ou des éco-matériaux, alimentant les secteurs urbains
- évaluer et soutenir si besoin les actions déjà engagées dans ce sens
- étudier l'opportunité de développer la filière bois-énergie et anticiper les conditions de cette activité (desserte des forêts etc.) afin de tirer parti du potentiel forestier sans oublier les déchets des espaces verts.

3.4 LIMITER L'EXPOSITION DE LA POPULATION AUX RISQUES ET NUISANCES

Le relief, le réseau hydrographique, combinés au climat méditerranéen et aux modes d'occupation et d'aménagement des sols, exposent le territoire du Pays des Paillons à de nombreux risques naturels. Le territoire du SCOT subit également les nuisances générées par les infrastructures qui le traversent et le recours systématique à l'automobile pour les mouvements pendulaires et aux transports par poids lourds depuis les cimenteries et les zones d'activités. Ainsi, la pollution atmosphérique et les nuisances sonores représentent des enjeux sanitaires faisant l'objet d'une attention dans le cadre du SCOT. Sur ce thème, le PADD se fixe plusieurs objectifs.

3.4.1 ORGANISER LE DEVELOPPEMENT URBAIN EN INTEGRANT LA GESTION DES RISQUES

Les risques majeurs, notamment inondation, mouvements de terrain, risques sismiques, feux de forêts sont d'ores et déjà bien identifiés et font l'objet, pour certains, de servitudes d'utilité publique dans le cadre des PPR. La politique mise en œuvre par les plans de prévention des risques réglemente strictement l'urbanisation de ces espaces et doit être conforter afin d'intégrer le risque dans la conception des projets. Pour minimiser le risque inondation, le projet assure le maintien de grandes zones d'expansion des crues et de zones humides et inondables (à définir en lien avec le Syndicat Intercommunal des Paillons). La lutte contre l'inondation se traduit en outre par une maîtrise des eaux pluviales et la rétention des eaux de ruissellement. Enfin, la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue participe à limiter les risques d'inondation. Par ailleurs, pour limiter les risques à potentiel élevés de feux de forêt, il est important de préserver des coupures de combustibles (bande de protection) entre les massifs boisés à risque et les zones habitées ; vis-à-vis du risque incendie, les documents d'urbanisme devront intégrer la prise en compte des équipements de défense inscrits dans le Plan Départemental de Protection de la Forêt Contre les Incendies.

Les établissements industriels ou le transport engendrent dans certains secteurs des risques technologiques et des nuisances particulières. La maîtrise de l'urbanisation à proximité de ces secteurs doit être une priorité. L'implantation des activités dangereuses présentant un risque sanitaire pour le voisinage doit s'effectuer à l'écart des zones habitées, existantes ou futures.

3.4.2 LIMITER L'EXPOSITION DES POPULATIONS AUX NUISANCES

Le renforcement du réseau de transports alternatifs à la voiture individuelle (modes actifs, transports collectifs, covoiturage) participe à la limitation des émissions de polluants atmosphériques. Le SCOT prévoit également un urbanisme plus mixte et plus dense dans les enveloppes urbaines existantes et fait de la réhabilitation thermique du bâti ancien une priorité, ce qui aura tendance à limiter l'émission de gaz à effet de serre dans l'atmosphère et à réduire la consommation énergétique. D'autres nuisances atmosphériques doivent faire l'objet d'une surveillance spécifique quant au respect de leur réglementation et aux impacts sur les populations exposées (émissions des cimenteries et de certaines activités industrielles, notamment).

Par ailleurs, l'extension des zones habitées à proximité immédiate des grands axes routiers doit être limitée, notamment dans l'axe de la vallée des Paillons pour limiter l'exposition des populations aux polluants atmosphériques. Les zones de bruit, essentiellement localisées autour des infrastructures de transport routier (RD15 et RD2204), sont notamment identifiées par un classement spécifique dans le PPBE. Pour renforcer les mesures de protection du Plans d'Exposition aux Bruits, le développement de l'habitat doit être éloigné des axes générateurs de nuisances. Dans les secteurs déjà urbanisés, le projet encourage la mise en place de dispositifs de protection des populations.

3.4.3 INFORMER REGULIEREMENT LA POPULATION

Développer une culture du risque au sein du territoire des Paillons représente également un enjeu prioritaire du SCOT. Il encourage les communes, à l'occasion de l'élaboration de leurs documents d'urbanisme, à sensibiliser les populations vivant ou travaillant sur des territoires soumis à des risques aux aléas et conséquences qui en découlent. Cette sensibilisation peut également aborder l'ampleur des phénomènes et leurs occurrences et devra permettre aux citoyens d'acquérir une culture du risque : comment et dans quels délais réagir ? comment se tenir informé ? quelle attitude adopter lors de l'événement ?

4. UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISE

L'objet du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du SCOT est d'établir les objectifs des politiques publiques d'urbanisme qui s'expriment dans les documents de planification auxquels il s'impose : les Plans Locaux d'Urbanisme, les cartes communales, les plans de sauvegarde et de mise en valeur, les opérations foncières et les opérations d'aménagement, les périmètres de protection et de mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains, les schémas de développement commercial, les plans locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains.

Ces objectifs sont cohérents avec les objectifs généraux du projet de territoire, qu'ils complètent, ou précisent, dans le domaine de l'urbanisme. Ils préfigurent les orientations et prescriptions du SCOT, détaillées dans le Document d'Orientations et d'Objectifs qui seul, parmi l'ensemble des pièces constituant le SCOT, s'impose aux documents de planification urbaine susmentionnés.

Deux grands objectifs ont été retenus, qui devront s'appliquer localement en tenant compte de la diversité des communes :

- engager une politique de l'habitat équilibrée et maîtrisée
- promouvoir un urbanisme responsable, permettant de limiter l'extension de la tache urbaine et de favoriser la vie de proximité

4.1 ENGAGER UNE POLITIQUE DE L'HABITAT EQUILIBREE ET MAITRISEE

La demande de logements est très importante, due à la fois à des facteurs endogènes et exogènes :

- endogène, car la croissance démographique, conjuguée à la diminution de la taille des ménages, conduit à une demande élevée de résidences principales : les hypothèses exposées au § 0.3 évaluent ainsi à 2 200 le nombre de résidences principales supplémentaires entre 2012 et 2027 (soit 150 par an)
- exogène, car une partie de ces besoins provient de l'extérieur, notamment de la métropole niçoise, en raison des difficultés croissantes à se loger en ville et sur la côte : le Pays des paillons constitue, en raison de la qualité de vie qu'on y trouve, un choix prisé d'installation pour des actifs travaillant dans les pôles d'emploi du littoral (Nice et Monaco, principalement)

Par ailleurs, la production de logements sur le Pays des Paillons est assez stéréotypée : la maison individuelle constitue le "modèle dominant". Les logements collectifs sont peu nombreux (moins d'un tiers des logements en 2012¹) et il s'en construit peu (22% des logements construits durant la dernière décennie) ; les logements sociaux sont rares, hormis à Drap où ils représentent près de 16% du parc communal de résidences principales (quartier de La Condamine).

La production de logements doit donc répondre à un large éventail de la demande, qui tend à s'élargir encore avec les transformations sociales : vieillissement de la population, installation d'actifs à large spectre de revenus, éclatement de la cellule familiale, etc. Il importe donc, dans le respect de l'identité de chacun des villages qui composent le Pays, et en tenant compte du parc de logements existant et de son occupation, d'offrir une plus grande mixité sociale en diversifiant la production des logements (surface, type) et en proposant une gamme de prix plus étendue (logements sociaux et mixité des occupants).

¹ 2012 est l'année de référence, compte tenu des dates de diffusion de données par l'INSEE

Ceci passe par la conduite d'actions concordantes de différentes natures :

- la conclusion de partenariats entre les communes et les opérateurs immobiliers, d'habitat social ou non, pour la conduite d'opérations maîtrisées (à titre d'exemple, la commune de Contes élabore un Contrat de Mixité Sociale)
- la modification des règles de constructibilité qui parfois empêchent la diversité de l'habitat
- la création d'outils permettant d'encourager la remise sur le marché de biens délaissés (opérations programmées d'amélioration de l'habitat, périmètre de restauration urbaine...)
- la mise en place d'une politique foncière intercommunale pour dégager des terrains et réguler le marché

Enfin, la production de logements devra prendre en compte la gestion économe de l'espace.

La structure du parc de logements en 2012 (année de référence) est la suivante :

nombre total de logements en 2012	catégorie		type	
13 000	résidences principales :	10 100	individuels purs :	8 700
	résidences secondaires :	1 800	collectifs & intermédiaires :	4 200
	logements vacants :	1 100	autres :	100

Les besoins en résidences principales s'élèvent à environ 2 200 entre 2012 et 2027.

La réduction du nombre de résidences secondaires constitue une réalité effective depuis de nombreuses années, en raison à la fois de la pression foncière et du retour au Pays de retraités, de plus en plus nombreux. On fait ainsi l'hypothèse que le nombre de résidences secondaires à l'horizon 2027 sera d'environ 1 500 (réduction d'une vingtaine par an, soit le rythme actuellement constaté).

Une stratégie active de résorption de la vacance permettrait de réduire le nombre de vacants à environ 800 (une vingtaine de réhabilitations et/ou remises sur le marché par an).

Le besoin de construction s'élèverait à 1 600 logements nouveaux environ (soit 100 par an en moyenne²).

Durant la période récente, près de 80% de la production de logements neufs concernait la maison individuelles, et un peu plus de 20% la construction de logements collectifs ; cette répartition conduit à une consommation d'espace qui n'est ni souhaitable, ni responsable. En conséquence, le SCOT inscrit dans ses objectifs les plus forts une production de logements donnant la priorité aux logements collectifs et à l'habitat intermédiaire (60%) face à la maison individuelle (40%), soit la construction de 640 maisons individuelles et 960 logements en habitat collectif ou intermédiaire.

La nouvelle structure du parc de logements en 2027 (horizon du SCOT) serait alors la suivante :

nombre total de logements en 2027	catégorie		type	
14 600	résidences principales :	12 300	individuels purs :	9 340
	résidences secondaires :	1 500	collectifs & intermédiaires :	5 160
	logements vacants :	800	autres :	100

² durant les trois dernières années (2013 à 2015), le rythme était d'environ 150 autorisations de construire par an – les perspectives traduisent donc une volonté de réduire ce rythme dans les années à venir

4.2 PROMOUVOIR UN URBANISME RESPONSABLE

L'occupation humaine du Pays des Paillons se caractérise depuis quinze ans par une très forte consommation d'espace ; les zones d'habitat diffus, en particulier, sont étendues et ont progressivement investi les coteaux et les vallons.

Cette façon de se développer a aujourd'hui atteint ses limites au regard des inconvénients qu'elle génère :

- monopolisation du foncier
- impacts paysagers
- coût d'installation des réseaux pour les communes
- multiplication de l'assainissement individuel et des risques associés de pollution des nappes phréatiques
- impossibilité d'organiser une desserte en transport collectif, induisant un recours systématique à l'automobile et, en conséquence, une forte problématique d'encombrement des voiries, de capacité des espaces de stationnement, ...

L'ensemble de ces constats, ajouté à la rareté de l'espace pour construire dont témoigne l'augmentation continue du coût du foncier, impose d'imaginer une autre forme de développement, seule susceptible de limiter l'extension de la tache urbaine.

Pour l'ensemble de ces raisons, l'objectif de resserrer le tissu urbain au cours des dix à quinze prochaines années s'impose. Le resserrement du tissu urbain pourra prendre plusieurs formes, en recherchant de manière systématique un certain niveau de mixité urbaine, fonctionnelle et sociale :

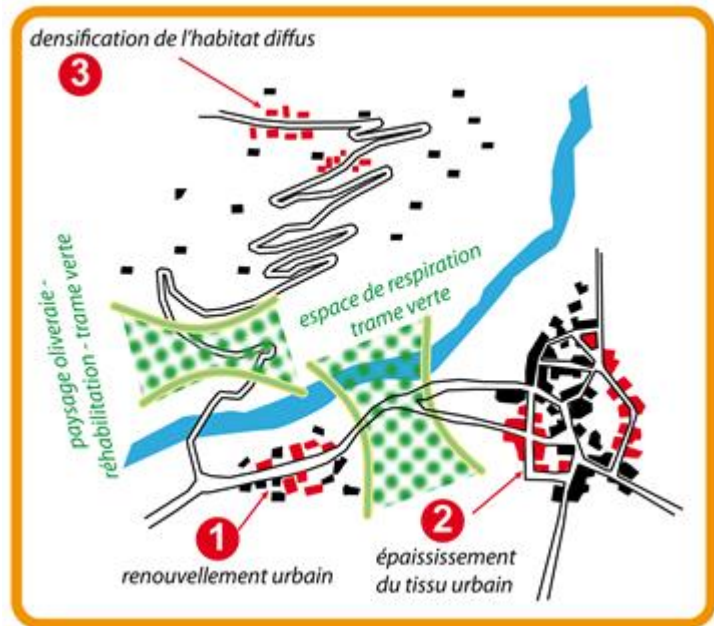
- des opérations de démolition/reconstruction au sein des zones urbaines denses
- la résorption des « dents creuses » au sein des zones urbaines denses
- l'épaississement des zones urbaines denses par densification des zones diffuses attenantes
- la densification progressive et harmonieuse des zones diffuses
- ...

On trouvera dans le Document d'Orientations et d'Objectifs des précisions sur ces processus et les clés décisionnelles de leur mise en œuvre ; quelques principes généraux peuvent néanmoins d'ores et déjà être énoncés dans le présent Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

4.2.1 LIMITER L'EXTENSION DE LA TACHE URBAINE

L'objectif est de proposer des formes urbaines moins consommatrices de foncier ; la priorité doit donc être donnée au renouvellement urbain, à la densification des tissus existants et à l'extension en continuité des centres, tout en tenant compte, naturellement, des spécificités locales : les principes seront adaptés, commune par commune, aux réalités urbaines de chacune.

Le schéma ci-contre illustre trois modalités de développement urbain qui n'étendent pas la tache urbaine, et qui préservent les continuités écologiques.



4.2.2 CONDITIONNER L'OUVERTURE A L'URBANISATION A UNE BONNE DESERTE EN TRANSPORT COLLECTIF

L'objectif est de réduire l'empreinte automobile, en proposant aux habitants, nouveaux comme plus anciennement installés, un accès aisé aux réseaux de transport collectif ; le principe est donc de privilégier le développement autour des gares et des pôles d'échanges, et d'aménager entre les centres-bourgs et ces nœuds du système de transport, des itinéraires piétonniers ou cyclables permettant un accès rapide et sûr tout en limitant l'usage de la voiture particulière.

Dans ces nouveaux espaces urbains à proximité immédiate des réseaux de transport, on trouvera aussi des commerces et services de proximité, ainsi que des espaces d'activités connectés (espaces de co-working et de télétravail).

Les sites de développement desservis par les réseaux de transport collectif devront être urbanisés en priorité.

4.2.3 AMELIORER LE FONCTIONNEMENT DES ESPACES D'ACTIVITES ECONOMIQUES

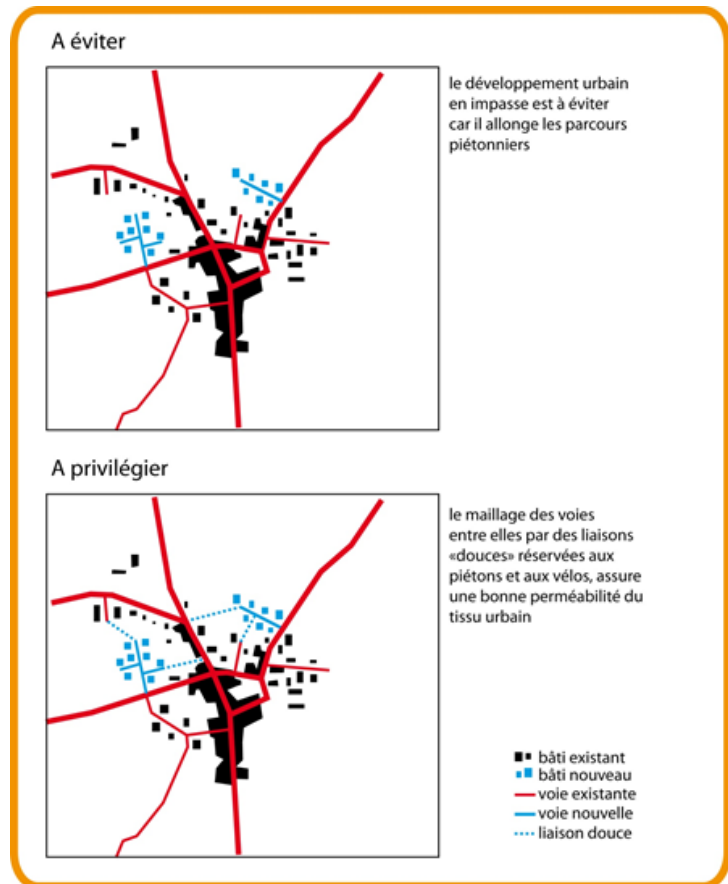
En complément de l'identification de nouveaux secteurs de développement de l'activité économique sous forme de zones d'activités (qui devront, elles aussi, être desservies par les lignes de transport collectif), il conviendra d'engager un important travail, long mais indispensable, de remembrement des espaces d'activités économiques, visant à dégager du foncier en leur sein même, et à densifier ces espaces tout en améliorant l'image et le fonctionnement (caractéristiques du réseau de desserte, jalonnement, stationnement, etc.) ; ce travail peut bénéficier de l'appui de l'Etablissement Public Foncier Régional.

Ce travail s'accompagnera, dans le cadre de l'élaboration de la Charte Paysagère du Pays des Paillons, d'un travail sur la qualité paysagère de ces espaces, vus notamment des principales voies d'accès au Pays (traitement des entrées de villes).

4.2.4 DEVELOPPER LES MOBILITES DOUCES EN ASSURANT UNE PERMEABILITE A TRAVERS LES ESPACES URBANISES

Dans l'objectif de faciliter la pratique de mobilités douces, le SCOT doit préconiser la réservation, à travers les périmètres d'urbanisation, de cheminements accessibles aux vélos, afin de créer des « raccourcis » aux piétons et deux-roues pour leur permettre d'accéder plus rapidement aux centralités (commerces et services) et aux pôles d'échanges de transport.

Le schéma ci-contre illustre ce principe, qui devra également s'appliquer, dans la mesure du possible, aux tissus existants.



4.2.5 PROPOSER DES REGLES DE DENSITE FONCTION DE LA LOCALISATION DES ESPACES URBANISABLES

Afin de limiter la consommation foncière résultant de la production de logements (cf. § 4.1 plus haut), le SCOT préconise de répartir les formes urbaines et les densités de la manière suivante :

densité moyenne	< 25 logts/ha	25 à 50 logts/ha	> 50 logts/ha	total
<i>part</i>	40%	40%	20%	100%
nombre de logements	640	640	320	1 600
foncier nécessaire	≈ 40 ha	≈ 16 ha	≈ 5 ha	≈ 60 ha

Le besoin global de foncier pour l'habitat est ainsi estimé à environ 60 ha pour les 15 ans entre 2012 et 2027 ; les densités les plus élevées seront trouvées à proximité des pôles d'échanges de transport, des points d'arrêt et des centralités urbaines.