



# CDNPS

MARDI 17 AVRIL 2018

COMMUNE DE BELVÉDÈRE - LE BREC



**Etude de discontinuité - Loi Montagne**

# Compléments suite à l'avis rendu en CDPENAF

## Rappel

La Métropole Nice Côte d'Azur a réalisé une étude de discontinuité au titre de la loi montagne qui a fait l'objet d'un avis défavorable de la CDNPS le 19.12.17.

Les motifs étaient les suivants :

- Le statut foncier des terrains concernés n'est pas précisé ;
- L'étude de discontinuité ne précise pas le parti urbanistique du projet dans l'ensemble de la commune ;
- Le projet architectural n'est pas présenté.

Ce même projet a été présenté en CDPENAF le 24 janvier 2018.

M. Le préfet propose d'ouvrir le secteur à l'urbanisation sur la base d'un engagement à affecter prioritairement ce site au relogement si les études de risque ferment d'autres secteurs.

Sur cette base, la CDPENAF a donné un avis favorable au projet d'ouverture à l'urbanisation.

# Éléments complémentaires apportés

## 1. Statut foncier

Les terrains concernés par cette ouverture à l'urbanisation sont des terrains communaux.

## 2. Parti urbanistique du projet dans l'ensemble de la commune

**Objet du projet** : relogement des habitants situés dans la zone à risque élevé, à l'extrémité Nord du village au quartier Saint-Antoine, compte tenu du mouvement de terrain en surplomb de Roquebillière. Les terrains non bâtis de cette zone à risque sont classés en zone N au PLU métropolitain.

**Parti urbanistique** : le parti urbanistique est justifié : l'ouverture à l'urbanisation est reliée au village par la rue du Samint qui est la rue traditionnelle et urbanisée de jonction entre ces deux parties de la commune : le village à l'Ouest et le quartier du Brec à l'Est, déjà anthropisé et porteur d'équipements publics indispensables au village (terrain de sport, services liés à la collecte, etc.).

Le rôle de jonction de cette rue sera renforcé car Le Brec est le lieu de passage vers la vallée de La Gordolasque.

### 3. Le projet architectural

Le photomontage ci-après, qui figure dans l'étude de discontinuité, montre le projet envisagé.



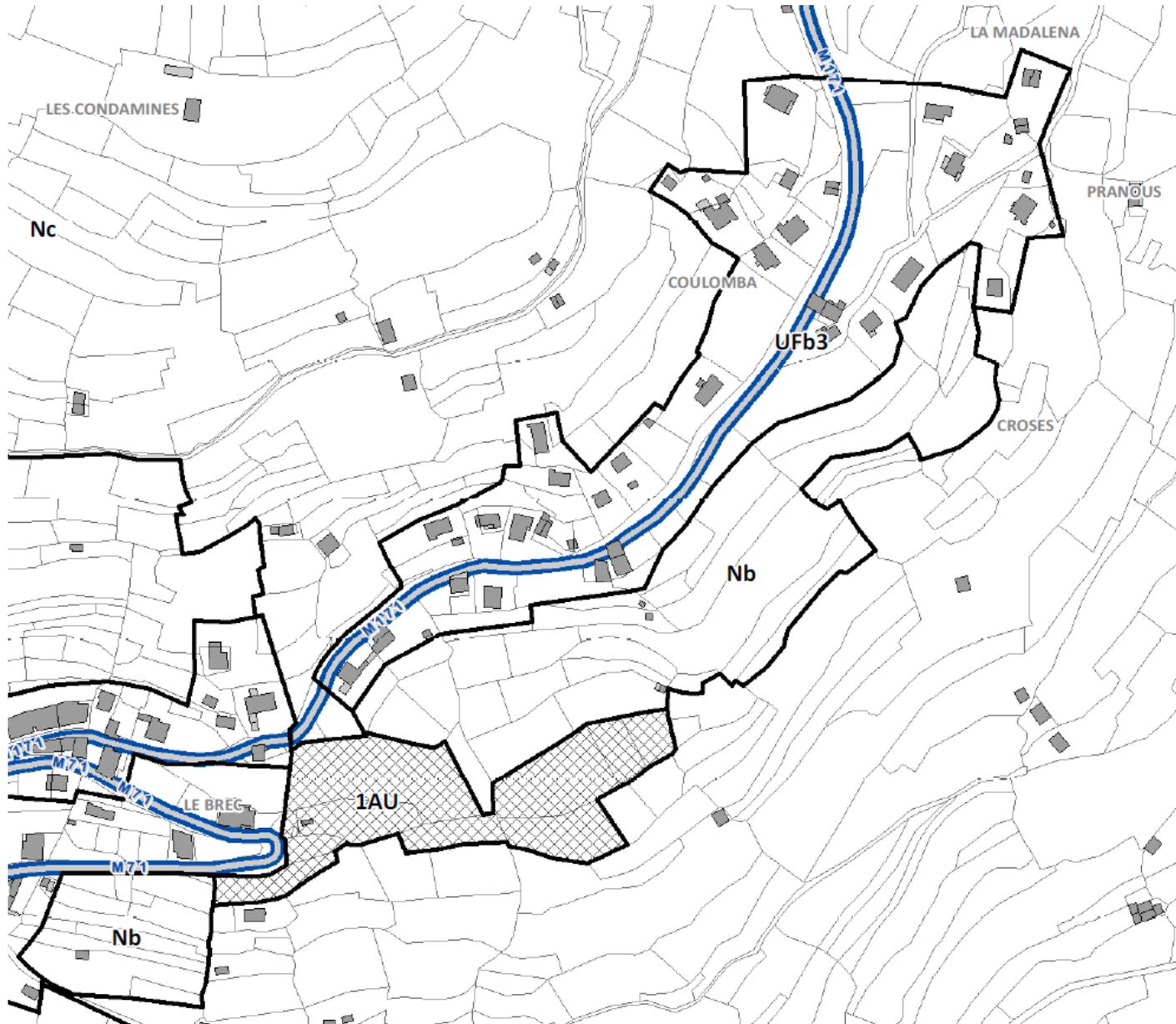
#### 4. Insertion paysagère du site

Le site est à une altitude d'environ 800 mètres. Sa situation sur le versant de la vallée de la Gordolasque entraîne la présence de pente du nord au sud.

Sur le site, le dénivelé est moins important qu'aux alentours. En effet, la partie située au-dessus du projet présente une forte déclivité, qui rend **la présence de construction peu aisée.**

Des perspectives de vue sont également à préserver. Le projet s'implante sur un terrain en pente visible depuis les alentours, l'analyse a permis de dégager les valeurs paysagères du site (espaces offrant des vues remarquables).

Au regard de ces éléments, il apparaît que la « creuse » qui surplombe le projet est à préserver. Le projet de **zonage du PLUm assure la protection de cet interstice par le classement en zone Nb où seules les extensions limitées des constructions existantes sont autorisées.**



# Sommaire



## Compléments apportés suite à l'avis rendu en CDPENAF

### Présentation du site de projet

- 1.a. Situation
- 1.b. Perception visuelle du site
- 1.c. Caractéristiques du site

### 2. Le projet d'aménagement

- 2.a. Enjeux et objectifs du projet
- 2.b. Principes d'aménagement

### 3. Compatibilité du projet avec la loi Montagne

- 3.a. Le projet au regard de la protection des terres agricoles, pastorales et forestières
- 3.b. Le projet au regard de la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel
- 3.c. Le projet au regard des risques naturels

### 4. Le projet au regard de la carte communale approuvée et au sein du futur PLUm

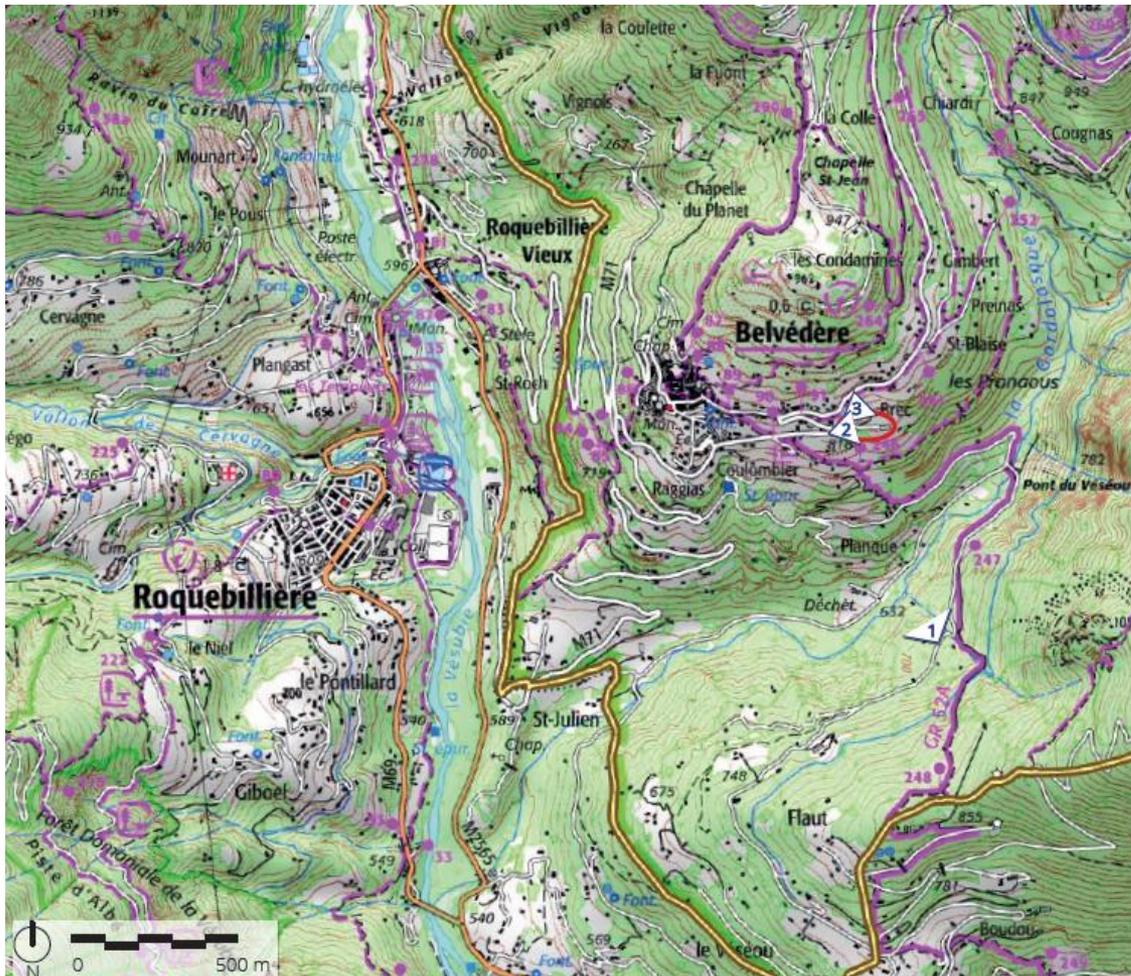
- 5.a. Le projet dans la carte communale de Belvédère
- 5.b. Le projet dans le futur PLUm

# I. PRÉSENTATION DU SITE DE PROJET

I. PRÉSENTATION DU SITE DE PROJET

## 1.a. Situation

### Contexte du site d'étude



Le site de l'étude du Brec, d'une superficie de 9 595 m<sup>2</sup>, se situe à l'est du village historique. Il s'inscrit sur le versant de la vallée de la Gordolasque exposé au sud.

Le site d'étude se trouve dans le prolongement du bâti existant qui s'égraine le long de la voie.

## 1.b. Perception visuelle du site

1 : depuis la route Ibac



Les espaces maintenus ouverts du versant opposé permettent de lire la silhouette villageoise

## 2 : depuis le chemin départemental

Habitation

Mur de soutènement en pierre

Local

Mont Péla



Les reliefs offrent un cadre valorisant au site

3 : depuis le chemin de Saint-Blaise

Pentes boisées

Terrasse jardinée

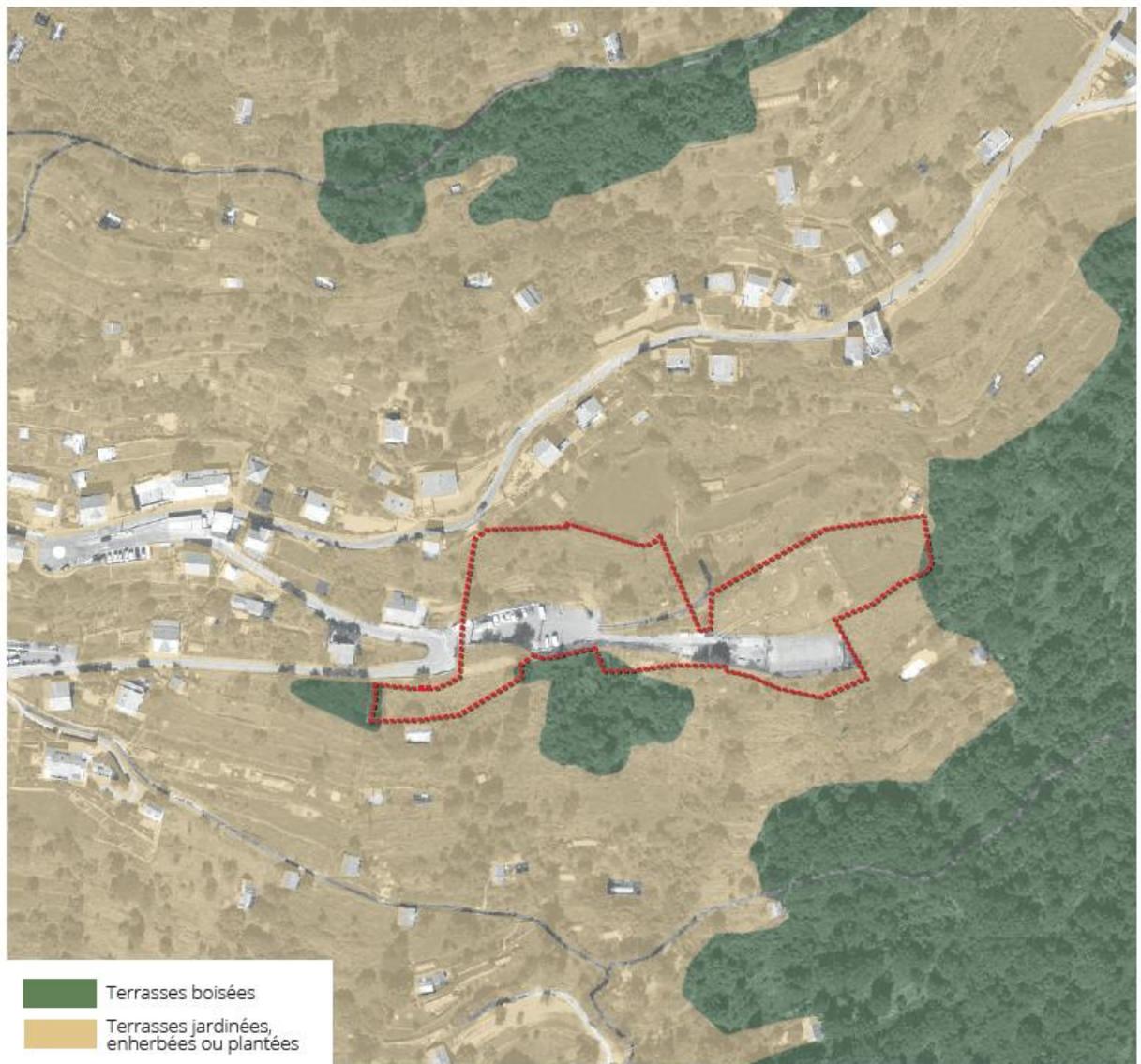
Crête de Malagratta

Terrasse enherbée



Les reliefs offrent un cadre valorisant au site

## Végétation



**Le site est marqué par la présence de terrasses enherbées.**

**Le site d'étude est facilement accessible depuis un des axes principaux.**

**L'inscription du site au sein de l'aire d'adhésion du Parc National du Mercantour sera prise en compte dans le projet d'aménagement.**

## 2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

### 2.a. Enjeux et objectifs du projet

#### Des besoins en logements

##### L'objet de l'OAP:

-accueillir de nouveaux habitants et éventuellement reloger les habitants du quartier St Antoine soumis au risque de glissement de terrain.

-Favoriser le développement du territoire communal par le logement, le commerce, le tourisme, les activités et les établissements de services à la personne **pour maintenir les habitants et en accueillir de nouveaux.**

#### Des atouts

- La capacité du site à répondre aux besoins de logements.
- L'accès facile au cœur historique et aux itinéraires de randonnée.
- La position en pente douce du site
- Un foncier majoritairement public.

## 2.b. Principes d'aménagement

- Composantes programmatiques

Les composantes programmatiques principales sont la réalisation d'une opération d'aménagement de type éco-quartier avec :

- Création d'un pôle urbain
- 50 à 60 logements
- Une place publique
- Possibilité d'implanter un équipement de santé
- Stationnement
- Rénovation du complexe sportif de plein air
- Végétalisation du site

Déplacements:

Site desservi par la ligne 73

ES maximale : 30%

H maximale : 9 m

Bâtiments maximum 3 niveaux : 70%

Bâtiments maximum 2 niveaux : 30%

Parkings exigibles : 1PL/30 m<sup>2</sup> de SDP

60% minimum des parkings exigibles doivent être intégrés dans l'emprise des bâtiments

EV en pleine terre : 30% minimum

**Recentrer le village de Belvedere sur le flux touristique** de la vallée de la Gordolasque

Reprendre les principes d'aménagement des villages construits dans la pente.

**Les espaces non bâtis seront plantés et paysagers. Le vallon collecteur des eaux de ruissellement qui traverse le projet en son milieu sera conforté et aménagé.**



## Exemples de perspective et d'insertion paysagère du projet

exemple non contractuel



## 3. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LA LOI MONTAGNE

### 3.a. Le projet au regard de la protection des terres agricoles, pastorales et forestières

---

#### **Protection des terres agricoles et pastorales**

Le projet devra veiller au maintien des terrasses et murs de pierre sèche.

#### **Protection des espaces forestiers**

Le site ne comprend pas d'espaces forestiers.

### 3.b. Le projet au regard de la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel

---

#### **Étagement des constructions et respect du vocabulaire architectural local**

Le projet devra étudier l'orientation du faîtage des constructions en parallèle avec les courbes de niveau pour respecter le vocabulaire urbain local.

**Le projet devra affiner le positionnement des jardins pour qu'ils puissent bénéficier de l'exposition sud du versant. La présence du végétal permettra aussi de limiter l'impact visuel des constructions.**

#### **Ouvertures visuelles**

Le projet permet des ouvertures visuelles depuis les espaces communs et les habitations.

### 3.c. Le projet au regard des risques naturels

Le projet devra envisager des revêtements semi-végétalisés ou enherbés avec une base terre-pierre pour l'ensemble des espaces de stationnement. Ce traitement du sol s'intégrera d'autant plus dans ce village au caractère rural.

#### **Régulation des eaux pluviales**

Le projet devra être affiné pour limiter les rejets en eaux pluviales dans la rue et en aval du site.

#### **Gestion du risque inondation**

La gestion alternative des eaux pluviales assurera un impact nul de l'urbanisation du site sur le risque inondation.

#### **Gestion du risque incendie**

Le secteur d'étude n'est pas boisé.

#### **Gestion du risque mouvement de terrain**

La préservation ou la reconstruction des restanques permettront de diminuer le risque de mouvement de sol tout en apportant une qualité paysagère.

#### **Gestion du risque sismique**

La commune de Belvédère est située en zone de sismicité II. L'aménagement intégrera ce risque dans sa conception.

