



PLAN LOCAL D'URBANISME MÉTROPOLITAIN (PLUM)

Etude de discontinuité Loi Montagne
LA TOUR - LA GUARDIA / LA COLETTA / LA RIVIÈRE

Novembre 2017

Sommaire



I. Présentation des sites de projet	5
1.a. Situation	5
1.b. Perception visuelle des sites	6
1.c. Caractéristiques des sites	15
1.d. Préservation des espaces naturels et du patrimoine	19
1.e. Risques	21
1.f. Les sites d'étude dans les documents supérieurs au PLUm	21
1.g. Valeurs et faiblesses	22
2. Les projets d'aménagement	24
3. Compatibilité des projets avec la loi Montagne	28
3.a. Les projets au regard de la protection des terres agricoles, pastorales et forestières	28
3.b. Les projets au regard de la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel	29
3.c. Les projets au regard des risques naturels	31
4. Le progression des projets au vu de l'étude de discontinuité	32
5. Les projets au regard du PLU approuvé et au sein du futur PLUm	33
5.a. Les projets dans le PLU de La Tour	33
5.b. Les projets dans le futur PLUm	34

La commune de La Tour est soumise à la loi n°85- 30 du 9 janvier 1985, relative au développement et à la protection de la montagne.

Ses dispositions, codifiées aux articles L122-1 et suivants et R122-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, précisent notamment que l'urbanisation doit se réaliser « *en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants* » (article L122-5 du Code de l'Urbanisme).

Pour autant, depuis la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, il est prévu dans l'article L122-7 une dérogation à l'obligation d'urbaniser en continuité du bâti, si le Plan Local d'Urbanisme comporte « *une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, qu'une urbanisation qui n'est pas située en continuité de l'urbanisation existante est compatible avec le respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et avec la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel prévus aux articles L. 122-9 et L. 122-10 ainsi qu'avec la protection contre les risques naturels.* ».

Pour être valide, cette étude doit être soumise avant l'arrêt du projet de PLUm à la commission départementale compétente en matière de nature, de paysages et de sites (CD-NPS) dont l'avis est joint au dossier d'enquête publique. Le Plan Local d'Urbanisme délimite alors les zones à urbaniser dans le respect des conclusions de cette étude.

Trois opérations différentes sont proposées sur cette commune :

- La Guardia : L'étude vise à faire correspondre la zone de la carrière avec l'existant.

- La Coletta : Le projet vise à créer un nouveau hameau.
- La Rivière : L'opération cherche à étendre les bâtiments d'activité pour une entreprise de maçonnerie.

Les terrains sont cependant séparés des ensembles bâtis principaux.

L'objectif principal de la présente étude est donc de préciser les conditions par lesquelles les opérations répondent aux exigences du L 122-7 du Code de l'Urbanisme, afin de justifier l'urbanisation en discontinuité.

Cette étude s'organise en quatre parties :

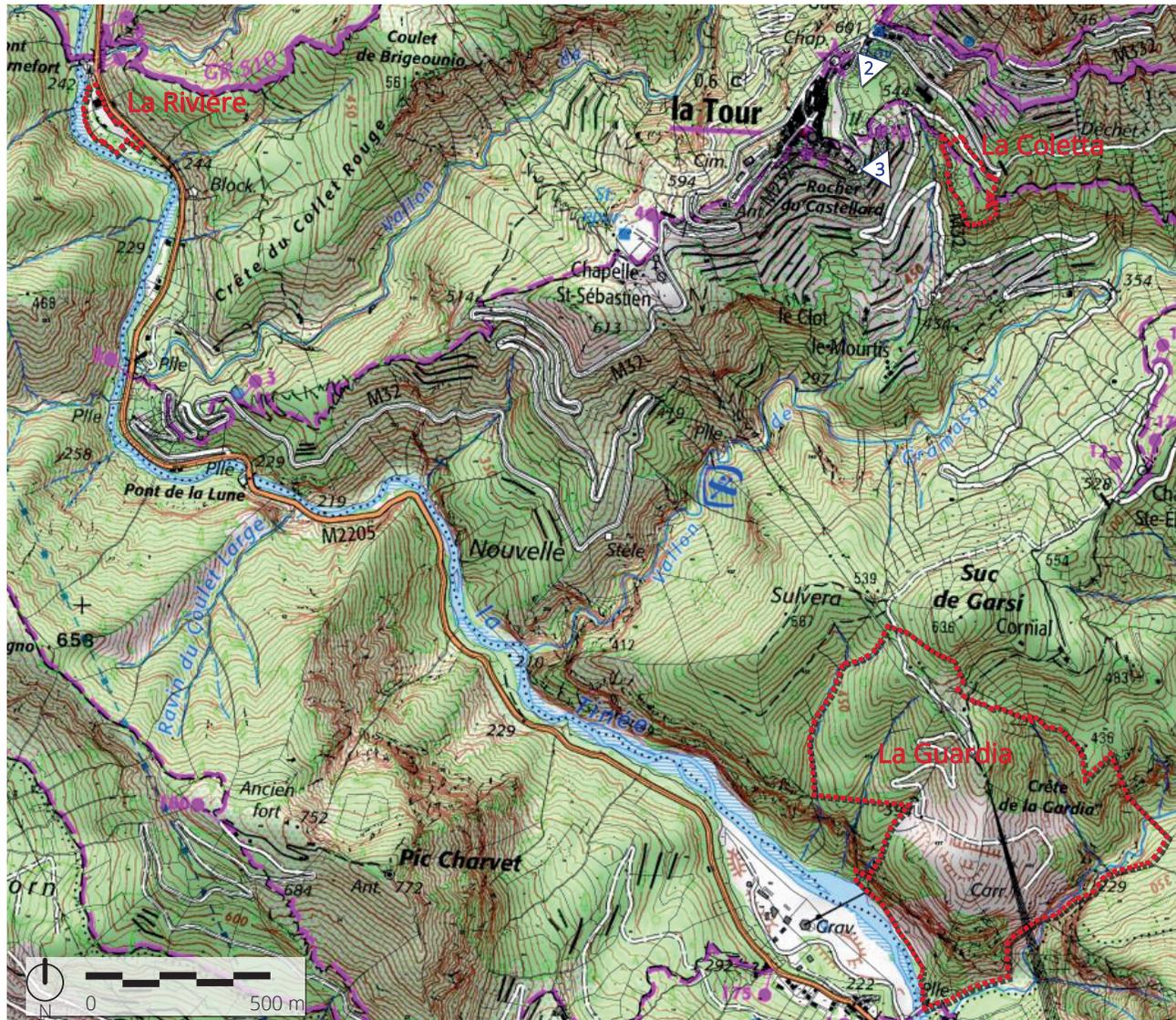
1. Présentation des sites de projet, de leurs caractéristiques paysagères, agricoles, naturelles, et de leur exposition aux risques
2. Principes envisagés pour l'aménagement des zones
3. Compatibilité des projets avec les dispositions de la Loi Montagne : respect des objectifs de protection des terres agricoles, pastorales et forestières et préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel
4. Dispositions réglementaires découlant de ces urbanisations en discontinuité inscrites au PLU et dans le futur PLUm



I. PRÉSENTATION DES SITES DE PROJET

I. PRÉSENTATION DES SITES DE PROJET

Contexte des sites d'étude



1.a. Situation

Les sites d'étude de la Guardia, de la Coletta et de la Rivière se situent dans la commune de La Tour, au sein de la Métropole Nice-Côte d'Azur.

Le site de la Guardia est localisé à l'extrémité sud de la commune, à la confluence entre la Tinée et le ruisseau des Carbonnières. Il est à 1,5 km à vol d'oiseau du village historique et à 6 km par la route. Il concerne une superficie de 51 ha dont 29 sont déjà classés en zone UZ. Les habitations les plus proches sont au hameau de la Courbaisse, à 170 mètres à vol d'oiseau en contrebas de la carrière. Une habitation isolée est aussi présente à 300 mètres au nord-est du site.

Le secteur de la Coletta se trouve à l'est du village historique caractérisé par des maisons groupées et des ruelles étroites. Il est à 560 mètres à pied et à 980 mètres en voiture de ce lieu de vie. D'une superficie de 1,9 ha, ce site s'inscrit dans une pente boisée.

Le terrain de la Rivière, d'une superficie de 1,3 ha, se situe en rive gauche de la Tinée. Il est bordé par la route de la Tinée. Une première maison d'habitation isolée se trouve de l'autre côté de la route en face du site, une deuxième est à 35 mètres en amont et une troisième est à 170 mètres en aval.

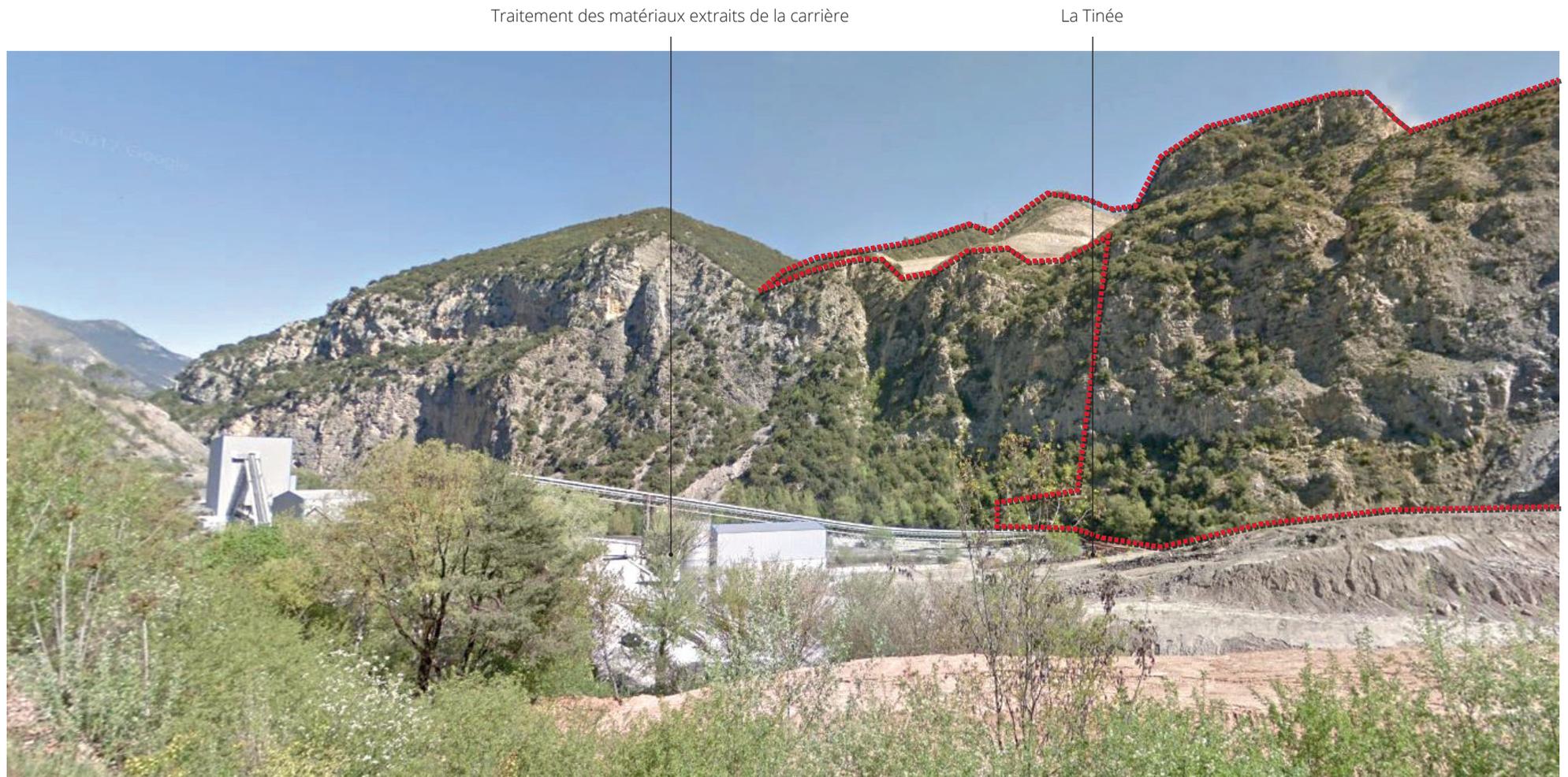
Les sites d'étude sont ainsi situés à l'écart des ensembles bâtis principaux.

1.b. Perception visuelle du site

La Guardia



a : depuis la route de la Tinée



La zone d'extraction sous forme de cratère est masquée derrière les versants abrupts de la vallée.

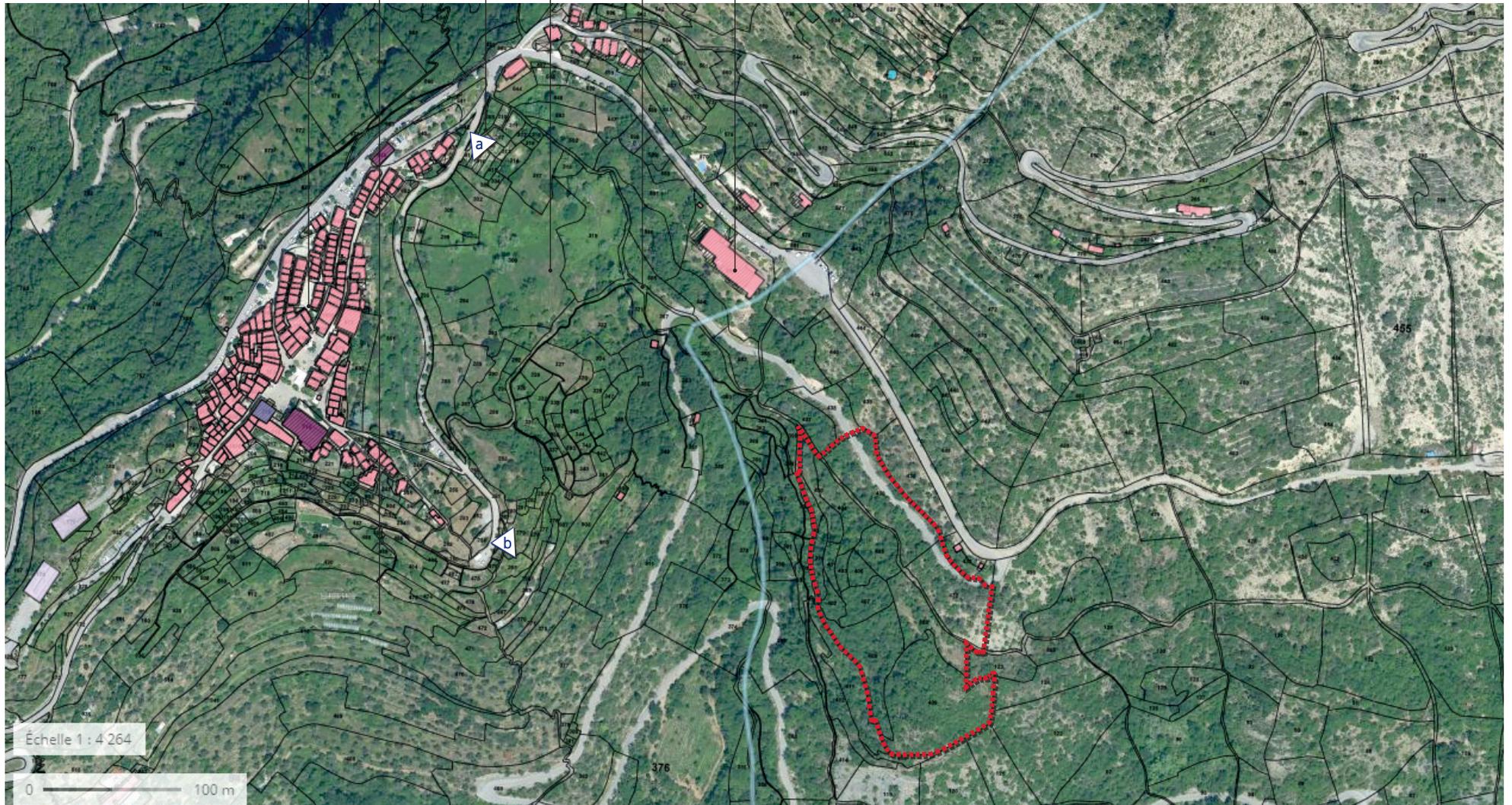
b : depuis la route d'Utelle



La carrière est marquée par l'absence de caractère naturel et écologique

La Coletta

Village historique
Jardins
Sentier vers le village
Socle agricole
Socle agricole
Maison de retraite



I. PRÉSENTATION DES SITES DE PROJET

a : depuis le village



Le site est visible depuis la route en belvédère en amont du socle jardiné du village

b : depuis le bas du village



Le site s'inscrit dans une pente boisée

La Rivière

Pont de Tournefort

La Tinée



a : depuis la route de la Rivière

Arrêt de bus

Mur de soutènement en pierre

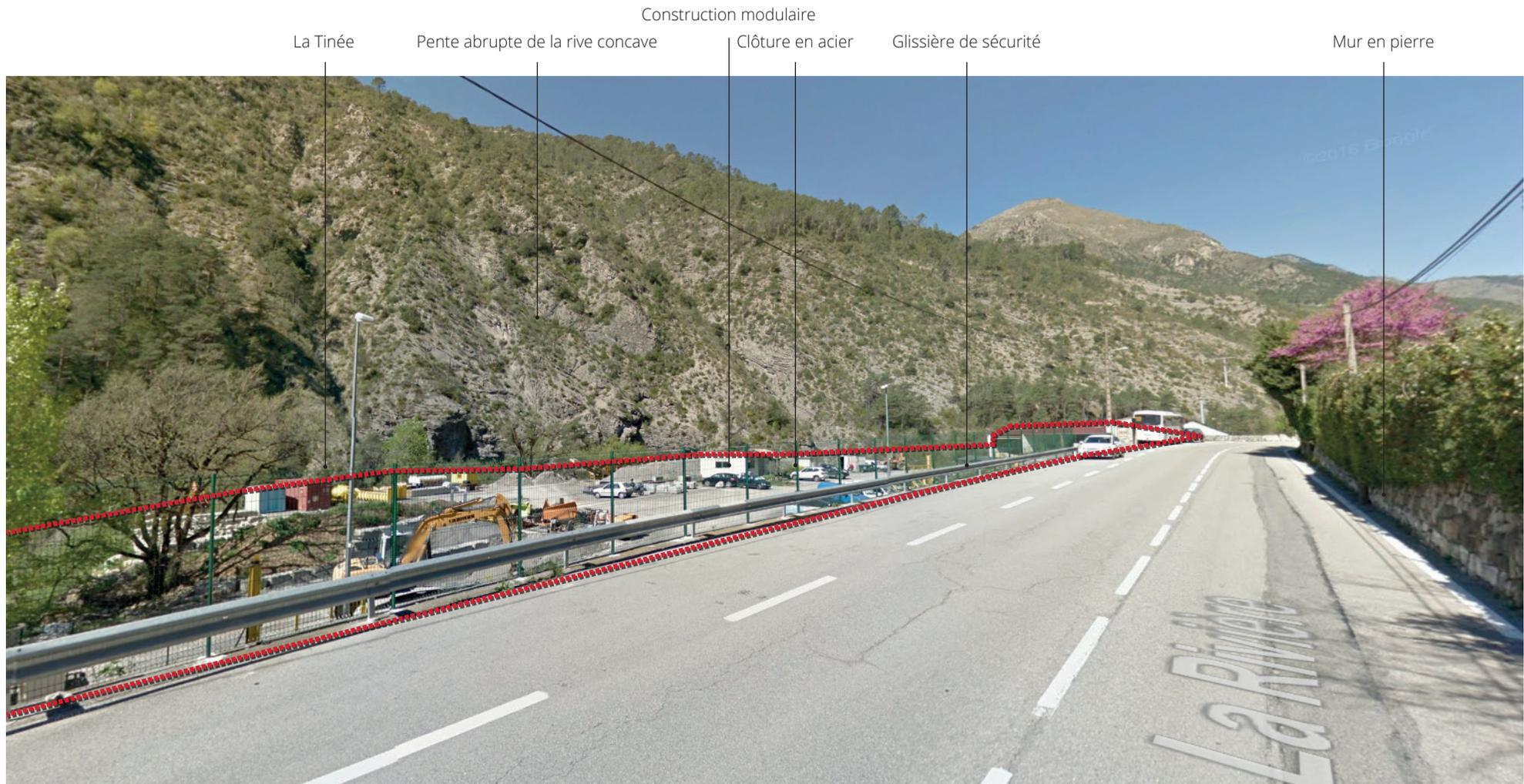
Entrepôt

Formations arbustives



Les reliefs offrent un cadre valorisant au site

b : depuis la route de la Rivière



Le site est bordé par la route de la Rivière et la Tinée

1.c. Caractéristiques du site

Géomorphologie

La Guardia

Le site de la carrière de roche massive calcaire se situe à 394 mètres d'altitude sur la crête de la Guardia. Des granulats y sont extraits pour la confection de revêtements routiers et de béton. La carrière domine les versants abrupts de la vallée de la Tinée au sud-ouest où seule la garrigue peut occuper ces pentes frôlant 75%. Au sud-est, les pentes descendant vers le ruisseau des Carbonnières, allant jusqu'à 65%, sont en partie exploitées par la carrière. Le terrain est surplombé par le Suc de Garsi culminant à 636 mètres d'altitude au nord et le Sulvera à 567 mètres d'altitude au nord-ouest.



La Coletta

Le terrain se situe à distance du village organisé selon une croupe topographique. Un affluent du vallon de Cramassour le sépare du centre historique. Le site boisé est placé sur un promontoire en pente plus douce que les alentours. Son profil bombé permet d'offrir un replat sur la partie amont du terrain.

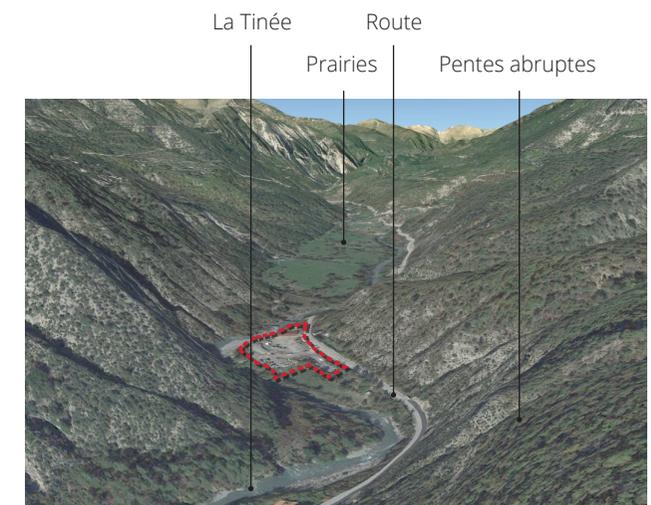
En raison de sa situation, le site entretient des relations de covisibilités fortes avec le village de La Tour.



La Rivière

Le site est situé dans la vallée de la Tinée. En aval, la vallée est resserrée, la rivière se fraie un passage entre les falaises abruptes. Les formations arbustives occupent les pentes. En amont, la vallée s'élargie sur des paysages maintenus ouverts par le pâturage. La route longeant le cours d'eau met en scène les reliefs au caractère naturel.

Le terrain est sur la rive convexe du cours d'eau caractérisée par une pente douce formée par des dépôts alluvionnaires. La rive concave est abrupte.



I. PRÉSENTATION DES SITES DE PROJET

Végétation

La Guardia

Les formations arbustives dominent les reliefs qui entourent la partie exploitée de la carrière. Au centre, l'extraction de granulats laisse la roche à nu et retire tout caractère naturel et écologique aux espaces exploités. Cependant, au nord du site d'extraction, suite à l'exploitation, la végétation réapparaît sur les reliefs artificialisés.

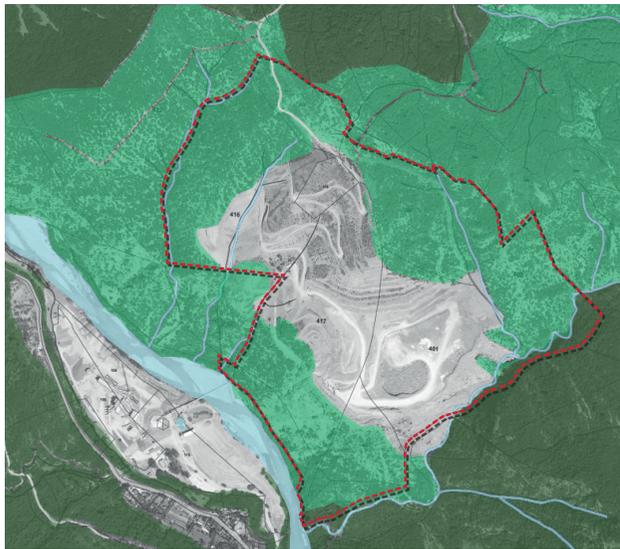
La Coletta

Le site de la Coletta est actuellement essentiellement naturel. Il est marqué par une pente boisée aux essences méditerranéennes. Quelques oliviers se mélangent aux boisements.

La Rivière

Une ripisylve sépare le site de la Tinée. Des jardins privés et un espace enherbé jouxtent le terrain au nord et au sud.

Les formations arbustives et les boisements présents sur les versants abrupts offrent un cadre de qualité au site.



- Boisements
- Formations arbustives

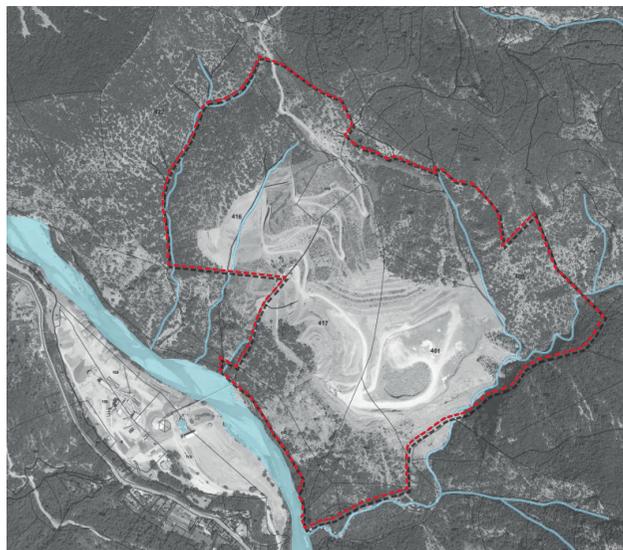
- Boisements
- Formations arbustives

- Boisements et ripisylve
- Formations arbustives

Agriculture

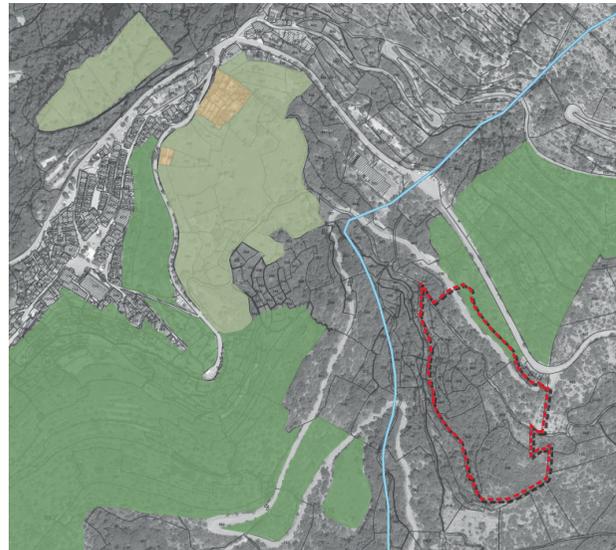
La Guardia

Le site de la carrière n'a jamais été concerné par l'activité agricole.



La Coletta

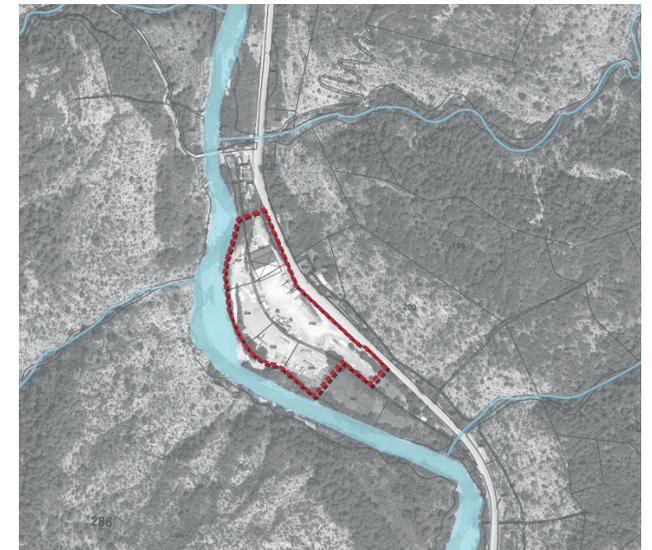
Quelques terrasses plantées d'oliviers sont encore présentes à l'extrémité nord du site. En aval de la route d'Utelle, quelques oliviers se mélangent aux boisements.



- Terrasses plantées
- Terrasses jardinées
- Pente pâturée

La Rivière

Le site de la carrière n'a jamais été concerné par l'activité agricole.



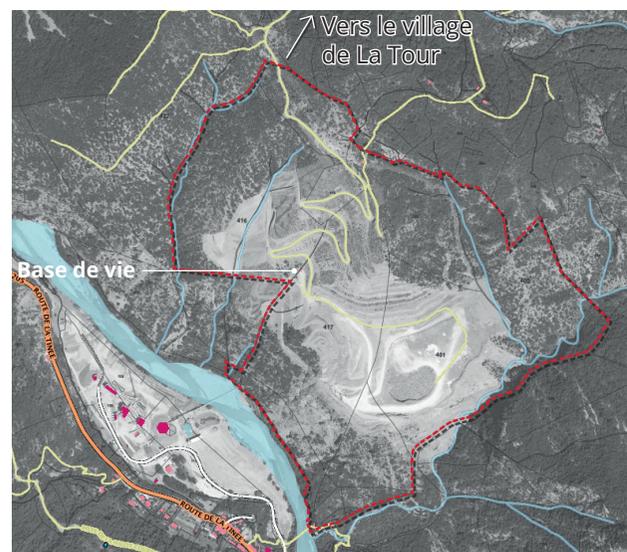
I. PRÉSENTATION DES SITES DE PROJET

Bâti et Accès

La carrière

Plusieurs bâtiments destinés à la maintenance de la carrière ainsi qu'à la base de vie sont présents aux extrémités du site d'étude.

La carrière n'est aujourd'hui accessible que par le chemin d'exploitation au nord du site qui mène à la route d'Utelle. Les camions doivent passer par le village historique afin de rejoindre la route de la Tinée puis les axes de communication majeurs.

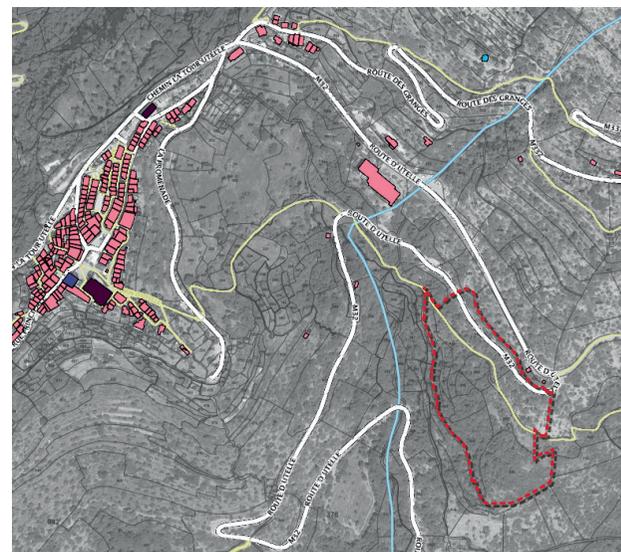


	Habitat et service		Route carrossable
	Equipements		Cheminement et chemin d'exploitation

La Coletta

Aucun bâti n'est présent sur le site d'étude.

Les voiries existantes sont contraintes par la topographie. Le site est bordé par la route d'Utelle qui permet de rejoindre le cœur historique de La Tour. Le chemin d'Utelle traverse le terrain. Provenant du vallon de Cramassour, il donne accès au village par le rocher du Castellard.

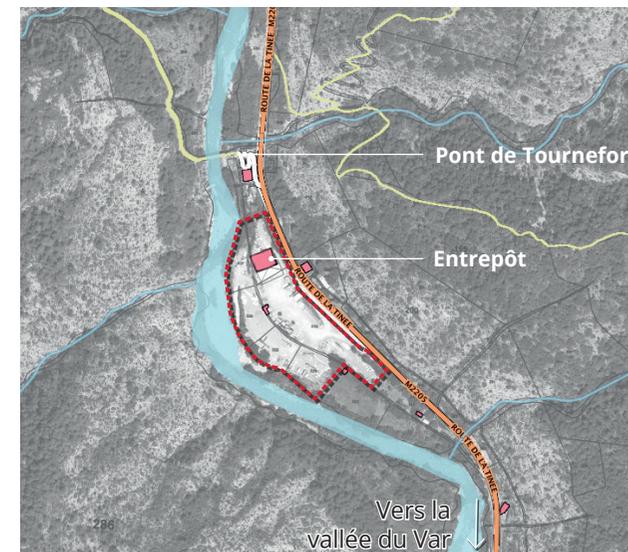


	Habitat et service		Route carrossable
	Lieu de culte		Cheminement

La Rivière

Un entrepôt de 706 m² est présent au nord du site d'étude. Deux bâtiments temporaires sont situés au centre du terrain. L'architecture se détache de l'habitat en pierre environnant.

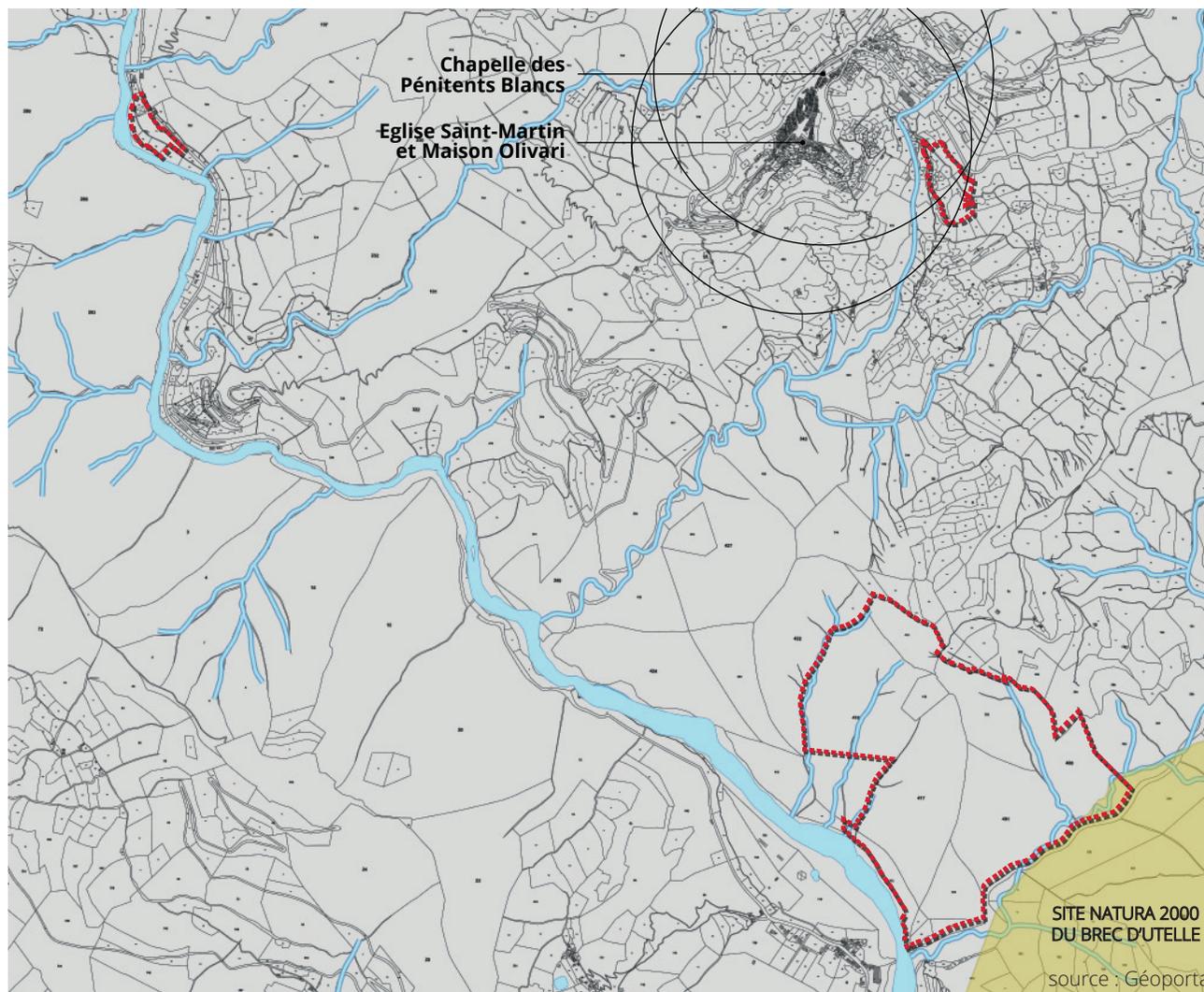
Le site est accessible depuis la route de la Tinée qui longe le cours d'eau en rive gauche. Un arrêt de bus est matérialisé à l'entrée du terrain. En amont, un pont en pierre permet de traverser le cours d'eau.



	Habitat et activité		Route carrossable
			Cheminement

1.d. Préservation des espaces naturels et du patrimoine

Les périmètres de protection réglementaires



Aucun site classé ou inscrit (au titre de la Loi de 1930) n'est recensé sur la commune.

La Guardia

Le site est bordé au sud-est par le site Natura 2000 (Directive Habitats) du Brec d'Utelle. 1,1 ha du terrain d'étude est concerné par cette protection.

La Coletta

Le site est à proximité de trois monuments historiques (au titre de la Loi de 1913) :

- La Chapelle des Pénitents Blancs, classée depuis le 18 avril 1944.
- L'Eglise Saint-Martin, classé depuis le 25 mai 1943.
- La maison Olivari, inscrite depuis le 2 mai 1927.

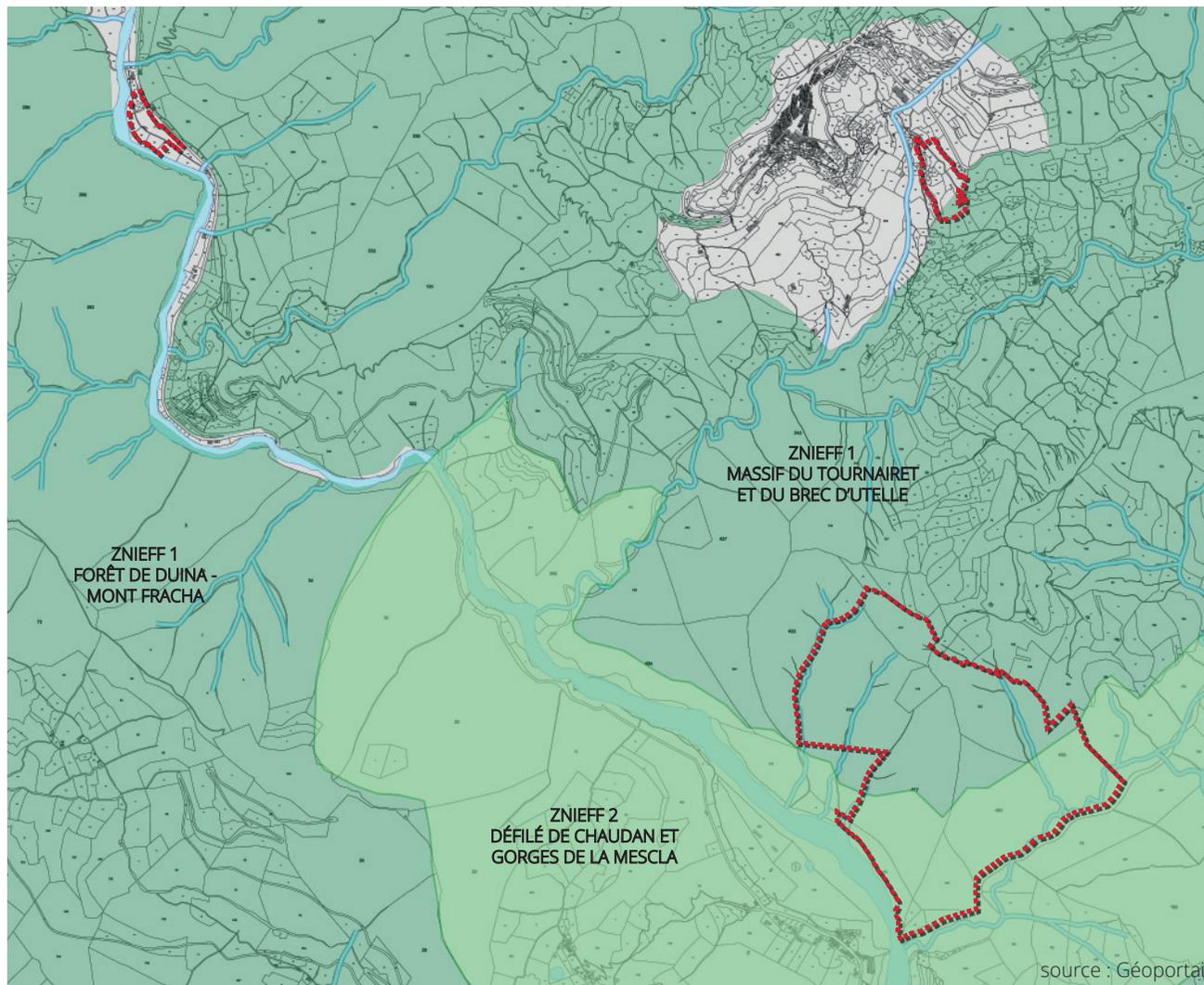
Toute construction, restauration, destruction effectuée dans le champ de visibilité de l'édifice classé ou inscrit Monument historique (en règle générale dans un périmètre d'un rayon de 500 m autour du monument) doit obtenir l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

La Rivière

Le site n'est pas concerné par un périmètre de protection réglementaire.

L'inscription d'un des sites le long d'un espace de protection réglementaire sera à prendre en compte.

Les zonages d'inventaires



La Guardia

Le nord du site de la Carrière est inclus dans la Zones Nationales d'Inventaire Ecologiques de la Faune et de la Flore (ZNIEFF) 1 du Massif du Tournairet et du Brec d'Utelle. Le sud du site est inclus dans la Zones Nationales d'Inventaire Ecologiques de la Faune et de la Flore (ZNIEFF) 2 du Défilé de Chaudan et des Gorges de la Mescla.

La Coletta

L'extrémité sud du site de la Coletta est incluse dans la Zones Nationales d'Inventaire Ecologiques de la Faune et de la Flore (ZNIEFF) 1 du Massif du Tournairet et du Brec d'Utelle.

La Rivière

Le site est bordé par deux Zones Nationales d'Inventaire Ecologiques de la Faune et de la Flore (ZNIEFF) 1 : le Massif du Tournairet et du Brec d'Utelle au nord-ouest et la Forêt de Duina et le Mont Fracha au sud-est.

L'inscription des sites à proximité ou dans des périmètres d'inventaire sera à prendre en compte.

1.e. Risques

Aucun PPR n'est prescrit ou en cours d'élaboration sur la commune. On y recense toutefois plusieurs risques : risque sismique, risque mouvement de terrain, risque inondation, risque incendie, risque de transports de matières dangereuses.

Risque sismique

La commune de La Tour est située en zone 4 de sismicité moyenne, impliquant des règles de construction parasismiques.

Risque mouvement de terrain

La commune de possède pas de PPRMT mais elle est soumise aux risques de mouvement de terrain.

La commune est également concernée par un phénomène de retrait-gonflement des sols argileux. L'aléa est moyen sur le site de la Coletta et faible sur les deux autres sites.

Risque inondation

Les sites ne sont pas concernés par l'Atlas des Zones Inondables à l'exception de la partie basse du secteur de la Rivière qui se situe dans le lit moyen de la Tinée.

Cependant, les sites jouent un rôle pour la gestion des eaux pluviales, et la réduction du risque d'inondation en aval, grâce à la présence d'espaces en pleine terre qui ralentissent l'écoulement des eaux de pluie vers la vallée de la Tinée.

Risque incendie

La commune ne possède pas de PPRIF. Cependant, recouverte en grande partie par des massifs forestiers, elle est soumise au risque d'incendie et de feu de forêt.

1.f. Les sites d'étude dans les documents supérieurs au PLUm

Directive Territoriale d'Aménagement des Alpes-Maritimes (DTA)

Ce document, élaboré par l'état et publié par décret en 2003, vise la mise en place d'un cadre et de principes d'organisation pour le développement durable du territoire. Ce document décline par ailleurs les modalités d'application de la Loi Montagne, auquel est soumis le site d'étude.

Le territoire de La Tour appartient au Haut-Pays, la DTA décrit plusieurs orientations pour son aménagement et son développement dont le maintien de la présence humaine comme condition indispensable à la préservation de la qualité patrimoniale.

Les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard doivent être préservés tels le grand cadre paysager, les rivières, les villages groupés, les terres agricoles à forte valeur paysagère ou les versants sculptés en terrasses de culture.

Le changement d'affectation des terres agricoles peut être admis lorsque leur localisation représente un enjeu pour l'implantation d'habitat ou d'activités.

D'une manière générale, l'urbanisation doit se réaliser en continuité avec les groupes de constructions existants. L'urbanisation nouvelle, lorsqu'elle ne peut être réalisée en continuité, pourra s'effectuer, le cas échéant,

- soit sous forme de hameaux nouveaux intégrés à l'environnement
- soit pour les activités nuisantes, incompatibles avec le voisinage résidentiel, au sein de zones dédiées.

Schéma de Cohérence Territorial de Nice-Côte-d'Azur (SCoT)

Le SCoT de Nice Côte d'Azur est en cours d'élaboration. Dans l'attente de son arrêt, le PLUm doit se conformer à la DTA.

Parc Naturel Régional des Pré-Alpes d'Azur

Le PLUm doit prendre en compte les préconisations de la Charte du Parc Naturel Régional des Pré-Alpes d'Azur. Cependant, le site n'est pas inclus dans le périmètre du Parc et n'est donc pas concerné.

1.g. Valeurs et faiblesses

La Guardia

Les valeurs du site

- **Un espace peu visible depuis les alentours** : l'inscription du site au sein de reliefs imposants le rend peu perceptible. Les enjeux liés à la commodité du voisinage sont faibles.
- **Un environnement naturel valorisant** : la carrière est située dans un écrin végétalisé où la garrigue domine.

Les faiblesses du site :

- **L'absence de caractère naturel et écologique des secteurs exploités** : l'extraction de granulats laisse la roche à nu marquant une rupture brutale avec la végétation aux alentours.
- **L'accessibilité limitée** : l'unique accès de la carrière impose aux véhicules de traverser le village de La Tour avant de rejoindre les axes de communication principaux.



La Coletta

Les valeurs du site

- **Un espace offrant des vues remarquables** : En raison de sa situation en promontoire, le site permet de lire les reliefs aux alentours. Le terrain entretient aussi des relations de covisibilités fortes avec le village de La Tour. Toutes transformations imposeront un travail architectural et urbain de qualité.
- **La force du végétal** : la présence importante des boisements et d'essences anciennement cultivées participe à l'identité du site.
- **Une bonne accessibilité** : le site est connecté au village historique par un cheminement piéton et par une route permettant de rejoindre également la commune voisine d'Utelle.

Les faiblesses du site :

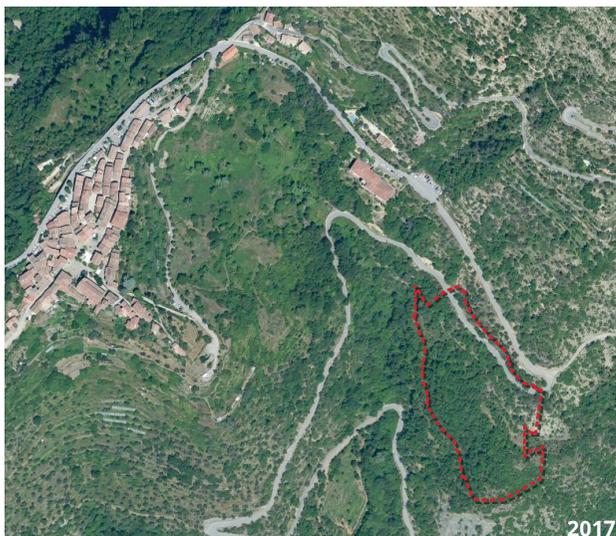
- **Des pentes très abruptes** : tout aménagement nécessitera des terrassements importants qui risquent de déstabiliser la nature des sols.



La Rivière

Les valeurs du site

- **Des reliefs dominants le fond de vallée :** De part sa situation en fond de vallée, les reliefs alentour couverts par les formations arbustives ou les boisements s'imposent et offrent un cadre de qualité au site.
- **La présence de l'eau :** Le site se situe à une interface entre la vallée ouverte en amont et la vallée resserrée en aval. Il est bordé par la Tine et sa ripisylve. Un pont en pierre situé en amont du terrain permet de traverser le cours d'eau.
- **Une bonne accessibilité :** le site longe l'axe principal de la commune qui permet de rejoindre la vallée du Var.



Les faiblesses du site :

- **Des aménagements peu qualitatifs :** les entrepôts actuellement présents sur le site ainsi que leurs abords dénotent du vocabulaire architectural local.
- **Une trop grande artificialisation des sols et des zones de stockage :** ces étendues sont très visibles depuis la route.



La Coletta

Aucune construction nouvelle n'est possible à proximité du village de La Tour concerné par un ensemble de contraintes :

- Protection des zones agricoles sur les 2 socles et notamment les jardins traditionnels en voie de réactivation.
- Protection des monuments historiques.
- Protection des sites, des paysages et notamment préservation des socles du village.

Programme de logements

La création d'un hameau nouveau intégré à l'environnement permettra une urbanisation limitée au village de La Tour. L'opération prévoit 20 à 25 logements privilégiant l'habitat individuel. Elle pourra comporter des équipements publics. La surface de plancher projetée pour l'habitat est d'environ 3 500 m² à terme dont une partie de logements sociaux. Le traitement écologique et architectural du futur projet permettra de répondre aux impératifs d'intégration sur le site d'habitats durables.

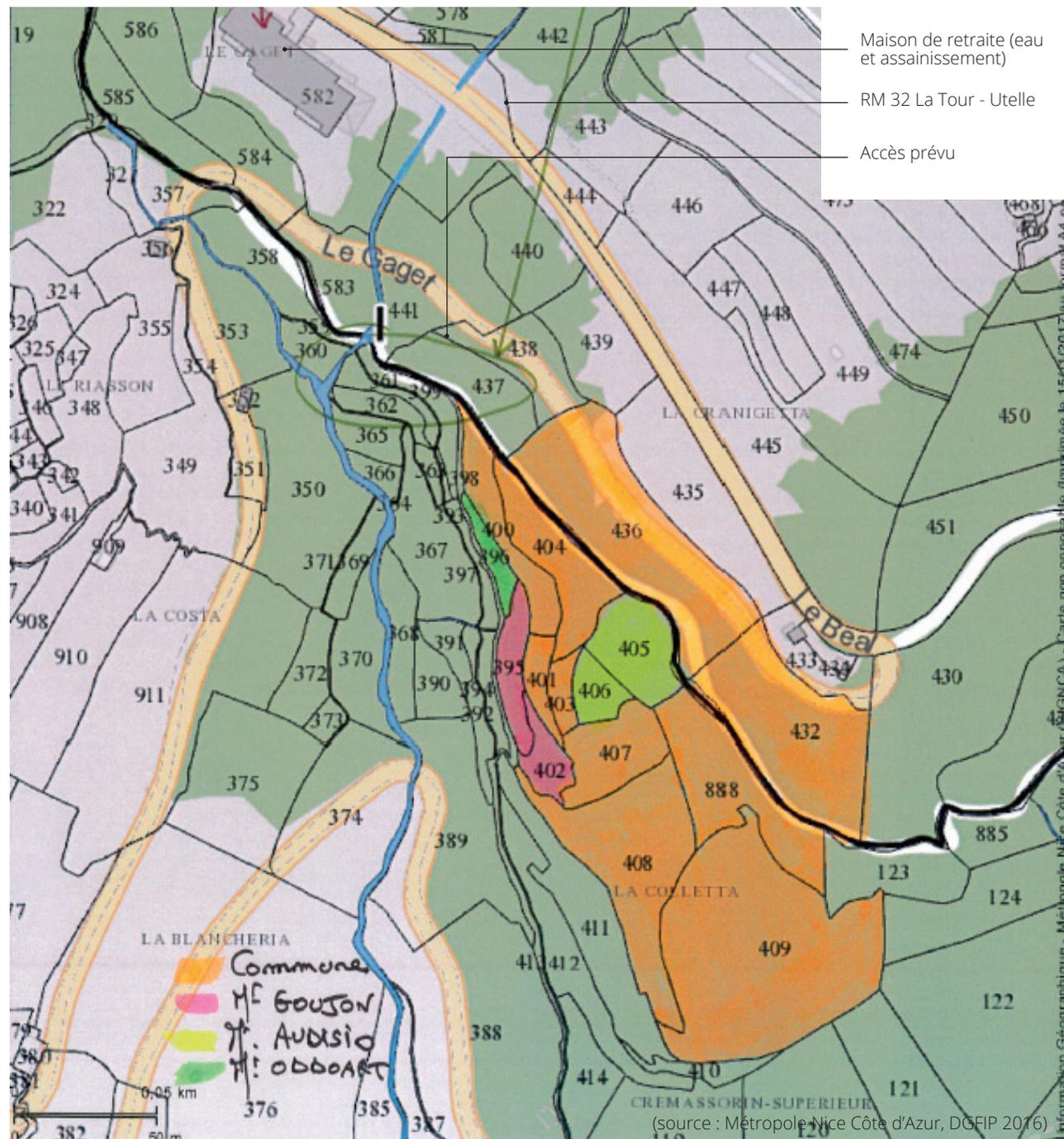
Circulation et déplacements

Le site est desservi par la route d'Utelle. Un accès est prévu par le nord du site.

Eau & Assainissement

La desserte en eau potable peut s'effectuer depuis le réseau communal à partir de la maison de retraite. L'assainissement est en cours d'étude par la Métropole, soit par raccordement au réseau existant à l'aide d'une pompe de relevage, soit par la création d'un système propre.

Une étude précisera ultérieurement les caractéristiques du projet.



2. LES PROJETS D'AMÉNAGEMENT

La Rivière

Programme de locaux

Le projet prévoit de maintenir en place l'entrepôt existant et d'en créer un nouveau ouvert sur les quatre faces de 269 m². Des bureaux et un vestiaire, reprenant le vocabulaire architectural local, sont projetés le long de la route sur une surface totale de 316,4 m² dont 282,5 m² de surface de plancher. Les deux locaux modulaires présents sur le site sont supprimés.

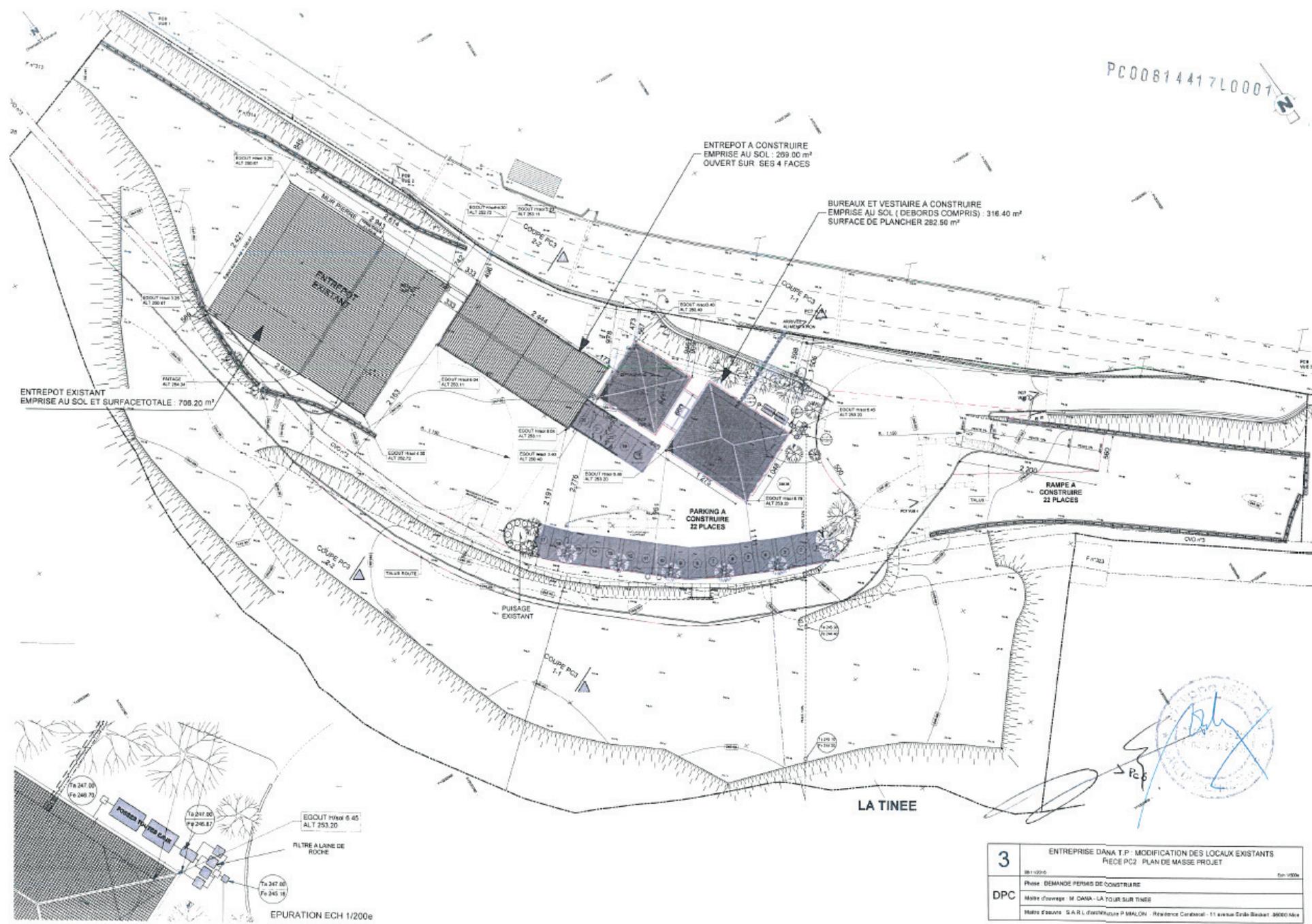
Circulation et déplacements

L'accessibilité du site reste inchangée depuis la route de la Tinée. Un espace de stationnement comprenant 22 places est dessiné à proximité des bâtiments projetés. Des arbres sont plantés pour apporter de l'ombre. Le talus présent est légèrement décalé du côté du cours d'eau pour permettre la création d'une voie carrossable. Dans la partie aval du site, une rampe est créée pour donner accès à un second espace de stationnement de 22 places.



(source : S.A.R.L d'architecture P. MIALON)

PC00814417L0001



3	ENTREPRISE DANS T.P. MODIFICATION DES LOCAUX EXISTANTS		04/03/2006
	PIECE PC2 PLAN DE MASSE PROJET		
	Phase DEMANDE PERMIS DE CONSTRUIRE		
	Maire d'ouvrage : M. CANA - LA TOUR SUR TINEE		
DPC	Maire d'œuvre : S.A.R.L. d'architecture P. MIALON - Résidence Carabacel - 11 avenue André Bideau - 06000 NICE		

(source : S.A.R.L d'architecture P. MIALON)

3. COMPATIBILITÉ DU PROJET AVEC LA LOI MONTAGNE

3.a. Les projets au regard de la protection des terres agricoles, pastorales et forestières

L122-10 : Les terres nécessaires au maintien et au développement des activités agricoles, pastorales et forestières, en particulier les terres qui se situent dans les fonds de vallée, sont préservées. La nécessité de préserver ces terres s'apprécie au regard de leur rôle et de leur place dans les systèmes d'exploitation locaux. Sont également pris en compte leur situation par rapport au siège de l'exploitation, leur relief, leur pente et leur exposition.

La Guardia

Protection des terres agricoles et pastorales

Le projet ne comprend pas de terres agricoles ou pastorales.

Protection des espaces forestiers

Le projet est en partie situé sur des zones naturelles caractérisées par une végétation de garrigue. Les terrains seront remis en état après l'exploitation qui a été autorisée par arrêté préfectoral.

La Coletta

Protection des terres agricoles et pastorales

La DTA, déclinant sur le territoire les principes de la Loi Montagne, indique que les terres actuellement utilisées et nécessaires au maintien des systèmes d'exploitation locaux ne sont pas urbanisables.

Le projet cherche à protéger les socles du village. Il est destiné, compte tenu des contraintes, à permettre un développement limité du village de La Tour. Le hameau devra être conçu de manière à éviter tout impact sur les terres agricoles ou pastorales.

Protection des espaces forestiers

La commune est principalement couverte d'espaces naturels constitués majoritairement d'espaces boisés classés. Toute nouvelle urbanisation nécessitera le déclassement

des parcelles concernées pour garantir la protection des terres agricoles rares. Le projet devra prévoir de préserver au maximum les arbres existants et notamment les grands arbres qui serviront d'enveloppe aux bâtiments.

Les espaces boisés ainsi préservés formeront un écran de verdure et une limite naturelle à l'urbanisation.

La Rivière

Protection des terres agricoles et pastorales

Le projet ne comprend pas de terres agricoles ou pastorales.

Protection des espaces forestiers

Le projet ne comprend pas d'espaces forestiers.

3.b. Les projets au regard de la préservation des paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel

L122-9 CU : Les documents et décisions relatifs à l'occupation des sols comportent les dispositions propres à préserver les espaces, paysages et milieux caractéristiques du patrimoine naturel et culturel montagnard.

La Guardia

Une étude d'impact a été réalisée au moment de l'extension de la carrière autorisée par arrêté préfectoral le 4 août 2014. Le renouvellement de l'autorisation d'exploiter et l'extension sur des terrains attenants est valable pour 30 ans (6 phases de 5 ans).

Préservation des paysages

La présence de reliefs prononcés et la nature boisée de certains terrains voisins conduisent à considérer comme enjeux spécifiques l'insertion paysagère du site, notamment concernant ses abords, et sa réhabilitation après exploitation.

Le projet n'implique pas d'impact notable sur l'aspect visuel et paysager du site à l'exception des dix premières années depuis La Courbaisse et Le Cornial ainsi que depuis le RD 32. Quelques points de vue sur le GR 5 et sur le chemin d'accès à la Haute Courbaisse, lieux peu fréquentés et peu accessibles, verront l'exploitation évoluer pendant la durée des 6 phases d'exploitation.

Le projet prévoit la réhabilitation du site au cours et en fin d'exploitation en six phases quinquennales. La remise en état favorisera la recolonisation de l'espace par la flore autochtone. L'intégration paysagère et écologique du site

se fera en harmonie avec l'environnement local d'après le volet paysager fourni lors de l'étude d'impact. Après remise en état définitive, le site sera restitué à la commune de La Tour.

Préservation des milieux et espaces naturels

D'après l'étude d'impact, le projet n'implique pas de rupture de corridors biologiques ni d'incidences sur le site Natura 2000 du Brec d'Utelle.

Le projet prévoit de préserver la faune et la flore par des mesures de réduction d'impact comme :

- La limitation de la consommation d'espaces naturels
- L'arrosage des pistes pour limiter les levées de poussières nuisibles aux plantes hôtes d'espèces protégées (Damier de la Succise et Diane)
- Les travaux de défrichage et de décapage hors période de reproduction des oiseaux nicheurs localement (du 15 février au 15 mai).

Le suivi écologique sera assuré par la mise en place d'une commission locale de suivi. Le site s'inscrit dans la Charte Environnementale UNICEM.

La Coletta

Préservation des paysages

Compte tenu des contraintes du village, le site choisi pour l'implantation d'un nouveau hameau est judicieux mais risqué. Sa situation en promontoire, caractéristique de ces territoires, implique des covisibilités fortes avec le village

historique de la Tour qui nécessiteront un travail architectural et urbain de haute qualité.

Le projet devra faire l'objet d'un concours avec des équipes interdisciplinaires (architectes, paysagistes, programmistes...) pour garantir la qualité architecturale et urbaine du nouveau hameau.

Pour limiter l'impact paysager de l'opération, plusieurs mesures devront être appliquées :

- Étagement des constructions et ouverture visuelle

Pour veiller à son intégration dans le paysage, les bâtiments devront être étagés sur la pente sous forme de terrasses habitées parallèles à la pente. Le projet devra prendre en compte le terrain naturel en limitant les terrassements au maximum, les bâtiments s'insérant finement dans la topographie en optimisant les déblais/remblais.

L'implantation du bâti dans la pente devra tendre le plus possible à optimiser son fonctionnement bioclimatique et le rapport des programmes au paysage. Les logements seront en grande majorité traversants de façon à privilégier la ventilation naturelle et assurer un confort d'été optimal.

Les effets de masques des bâtiments les uns par rapport aux autres devront être limités, tout en maintenant une densité raisonnable. De même, le gabarit et la hauteur des bâtis s'adapteront en fonction de la situation topographique afin de favoriser les vues et expositions de l'ensemble des constructions.

L'implantation du bâti devra aussi maintenir les ouver-

3. COMPATIBILITÉ DES PROJETS AVEC LA LOI MONTAGNE

tures visuelles sur le village et les reliefs alentour depuis les espaces communs.

Le projet devra prendre en compte l'insertion douce des constructions dans la pente et maintenir les possibilités d'ouverture visuelle offertes depuis les espaces communs.

- Présence végétale

La présence végétale sera particulièrement importante sur l'opération. Les arbres existants devront être conservés au maximum comme structure paysagère du projet, notamment au sud du site à proximité du vallon et sur la pointe à l'est. Ils caractérisent fortement le site et permettront d'offrir des espaces publics très qualitatifs.

Les espaces aménagés respecteront la qualité de l'environnement dans l'aménagement et la construction. L'aménageur comme les promoteurs seront ainsi soumis à des exigences de respect des espaces naturels tant dans la conception que dans la phase travaux.

Les espaces ouverts et communs (voies de desserte, stationnements, cheminements doux) doivent bénéficier d'un traitement paysager qualitatif laissant une part importante aux plantations. Le projet devra veiller à maintenir des espaces de pleine terre suffisants pour permettre le développement d'arbres de haute tige au pied des bâtiments. Ce principe permettra de diminuer l'impact visuel de l'opération grâce à la présence du végétal.

Le projet devra préciser la part dévolue aux espaces en pleine terre pour limiter l'impact visuel de l'opération.

Préservation des milieux et espaces naturels

Une étude faune-flore-habitat devra être réalisée sur le site d'étude. Le projet devra réfléchir aux conditions nécessaires pour la préservation de la biodiversité en place. Si des espèces protégées sont recensées, le projet devra faire en sorte qu'elles puissent être maintenues. En cas d'impossibilité et conformément à la réglementation environnementale, des propositions de mesures d'évitement, de réduction et de compensation, seront proposées.

Le projet devra prévoir la conservation d'importantes entités boisées du terrain, ainsi que leurs franges, assurant le maintien de leur rôle écologique fonctionnel.

Les espaces communs devront adapter les éclairages pour limiter les nuisances lumineuses.

La Rivière

Préservation des paysages

Le projet, essentiellement centré sur les bâtiments et les espaces de stationnement, devra être l'opportunité de repenser l'ensemble des espaces extérieurs. Pour limiter l'impact paysager de l'opération, plusieurs mesures devront être appliquées :

- Mise en valeur du site depuis la route

Les bâtiments sont implantés le long de la voie. Les bureaux et le vestiaire, situés à l'entrée du site, cherchent à s'inscrire dans le vocabulaire architectural local. Un talus

végétalisé permet de mettre en scène les bâtiments d'accueil.

Cependant, le projet ne remet pas en cause les aménagements situés le long de la voie. La clôture en acier et la glissière de sécurité pourront être remplacées par un muret en pierre accompagné d'une bande plantée.

Les limites nord et sud devront être plantées d'arbres de haut jet pour limiter l'impact paysager des entrepôts depuis la route. Le hangar existant pourra également être qualifié par l'ajout d'un bardage bois.

La transition entre la route et le site devra être affinée pour mettre en scène le lieu d'accueil et limiter l'impact paysager des entrepôts.

- Valorisation des espaces par le végétal

Le projet propose un espace de stationnement planté d'arbres. Le talus qui jouxte la voie nouvellement créée est caractérisé par une végétation basse.

Cependant, le projet ne permet pas de distinguer clairement les espaces de stationnement de la nouvelle voie. La végétation proposée laisse une perspective trop ouverte sur les zones de stockage. Une haie champêtre permettra davantage de créer un recul entre les véhicules et la voie. Un muret en pierre doublé d'un talus épais avec des essences végétales hautes permettra de diminuer l'impact paysager de la zone de stockage à proximité de l'eau.

Le végétal permettra de séquencer le site tout en limitant l'impact paysager des zones de stockage.

Le second espace de stationnement à l'aval du site est actuellement imperméabilisé.

L'aménagement d'un espace de stationnement enherbé sur une base terre pierre devra être envisagé à cet emplacement.

Un espace de stationnement enherbé à l'aval du site s'intégrera davantage à l'environnement.

Préservation des milieux et espaces naturels

Le site, en bordure de la Tinée, devra veiller à maintenir une ripisylve de qualité.

3.c. Les projets au regard des risques naturels

Régulation des eaux pluviales et gestion du risque inondation

Les projets devront respecter les principes du règlement d'assainissement pluvial de la Métropole :
«Tout propriétaire doit prévoir la bonne gestion des eaux pluviales sur sa parcelle, privilégiant notamment l'infiltration si les conditions nécessaires sont réunies, et garantissant un débit limité de rejet vers l'exutoire choisi (article 24.01)».

La Guardia

Compte tenu du relief important sur le site, le projet n'est pas impacté par le risque inondation. Localisée en amont de la vallée de la Tinée, l'opération peut cependant avoir un impact sur les ruissellements s'écoulant vers le cours d'eau. Le site devra notamment être préservé contre toutes pollutions des eaux et sol.

La Coletta

Compte tenu du relief important sur le site, le projet n'est pas impacté par le risque inondation. Localisée en amont de la vallée de la Tinée, l'opération peut cependant avoir un impact sur les ruissellements s'écoulant par les vallons vers le cours d'eau.

Le projet devra gérer ses eaux pluviales et le ruissellement généré par les nouvelles imperméabilisations du sol. Les préconisations métropolitaines en matière de rétention et de débit de fuite devront être observées afin de ne pas aggraver les phénomènes sur l'ensemble du site, et de se raccorder aux réseaux existants conformément à leurs capacités. Tous les ouvrages de rétention devront être intégrés aux aménagements paysagers du quartier et accessibles.

L'inconstructibilité des parcelles aux abords du vallon et la gestion alternative des eaux pluviales assureront un impact modéré de l'urbanisation du site sur le risque inondation.

La Rivière

Le projet devra prendre en compte sa situation en lit moyen de la Tinée. Il devra par conséquent diminuer les surfaces minérales imperméables et éviter de positionner des constructions ou des plantations transversales à l'écoulement de l'eau.

Gestion du risque sismique

La commune de La Tour est située en zone 4 (occurrence moyenne). L'aménagement intégrera ce risque dans sa conception. (cf. code de la construction et de l'habitation).

Gestion du risque mouvement de terrain

Les terrassements devront être conçus pour minimiser leur sensibilité aux mouvements de terrain et ne pas les aggraver, aussi bien sur les parcelles concernées que sur les propriétés voisines et celles situées en aval.

Gestion du risque incendie

La Coletta

Le réseau de voiries du site devra faciliter l'accès aux véhicules de lutte contre les incendies de forêt. Les constructions devront respecter les prescriptions permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments et usages.

4. LA PROGRESSION DES PROJETS AU VU DE L'ÉTUDE DE DISCONTINUITÉ

La Guardia

Le projet est construit sur la base d'un volet paysager de remise en état de la carrière après exploitation. Les documents d'urbanisme devront se mettre en conformité avec l'arrêté préfectoral.

La Coletta

Au vu de la présente étude, le projet devra être précisé en prenant en compte les points suivants :

- Compte tenu de la sensibilité paysagère du site, le projet devra faire l'objet d'un concours avec des équipes interdisciplinaires pour garantir la qualité architecturale et urbaine du nouveau hameau.
- La situation en pente du site implique un étagement des constructions sous forme de terrasses habitées.
- Le projet devra prendre en compte l'insertion douce des constructions dans la pente et maintenir les possibilités d'ouverture visuelle offertes depuis les espaces communs.
- Le projet devra préciser la part dévolue aux espaces en pleine terre pour limiter l'impact visuel de l'opération.
- Le projet devra prévoir la conservation d'importantes entités boisées du terrain, ainsi que leurs franges, assurant le maintien de leur rôle écologique fonctionnel.
- L'inconstructibilité des abords du vallon et la gestion alternative des eaux pluviales assureront un impact modéré de l'urbanisation du site sur le risque inondation.
- Le réseau de voiries du site devra faciliter l'accès aux véhicules de lutte contre les incendies de forêt et les constructions devront respecter les prescriptions permettant de réduire la vulnérabilité des bâtiments et usages.

La Rivière

Au vu de la présente étude, le projet devra être amélioré en prenant en compte les points suivants :

- La transition entre la route et le site devra être affinée pour mettre en scène le lieu d'accueil et limiter l'impact paysager des entrepôts.
- Le végétal permettra de séquencer le site tout en limitant l'impact paysager des zones de stockage.
- Un espace de stationnement enherbé à l'aval du site devra être envisagé pour permettre une meilleure intégration à l'environnement.

5. LES PROJETS AU REGARD DU PLU APPROUVÉ ET AU SEIN DU FUTUR PLUM

5.a. Les projets dans le PLU de La Tour

Le PLU de La Tour a été approuvé le 21 juin 2013 puis modifié le 19 février 2016.

La Guardia

Le site est réparti en différentes zones :

- La zone UZ est destinée aux activités. Le sous-secteur UZc concerne la carrière.
- La zone N concerne les zones naturelles au nord-est et au nord-ouest du site.

Les zones naturelles sont en partie concernées par des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

Le site comprend aussi l'emplacement réservé 22 destiné à une voirie de 2,1 km dont la Métropole sera bénéficiaire.

Le PLU devra se mettre en conformité avec l'arrêté préfectoral n°14717 du 04 août 2014 autorisant l'extension de la carrière.

La Coletta

Le terrain est réparti en différentes zones :

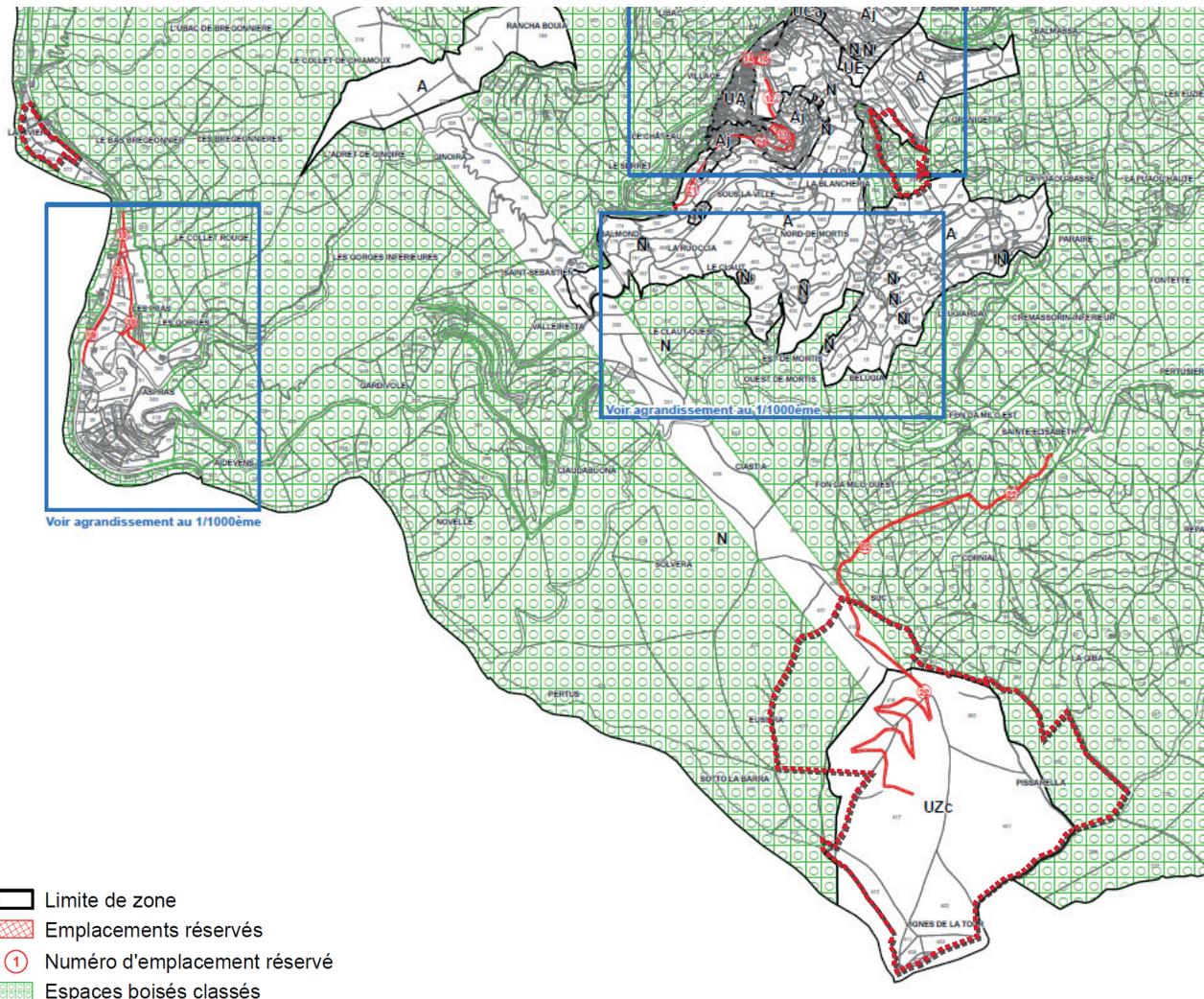
- La zone A concerne les zones à vocation agricole au nord du site.
- La zone N concerne les zones naturelles.

Les zones naturelles sont concernées par des espaces boisés classés soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme.

La Rivière

Le secteur est en zone N concernant les zones naturelles.

Le PLUM devra intégrer les évolutions dans son règlement et son plan de zonage.



5.b. Les projets dans le futur PLUm

Le PLU métropolitain de Nice-Côte-d'Azur, intégrant la commune de La Tour est en cours d'élaboration. Le PADD a été approuvé le 15 février 2017. Les projets pour les sites d'étude sont la déclinaison logique de ses préconisations.

Le PADD se donne l'ambition d'un développement économique métropolitain, dynamique et créateur d'emplois visant à assurer le maintien, la création et le développement des entreprises sur le territoire.

D'autre part, le PADD se donne comme objectif de valoriser la qualité exceptionnelle des paysages naturels et urbains. Il cherche à préserver la valeur paysagère des villages perchés et de leur socle.

Enfin, le PADD met en avant la protection des terres agricoles en créant des zones agricoles adaptées aux espaces concernés comme les jardins en socles de villages perchés, les espaces d'activités pastorale ou l'agriculture sur les coteaux (notamment l'oléiculture).

Les projets seront intégrés au règlement du PLUm et devront donner lieu à des Orientations d'Aménagement et de programmation (OAP) sectorielles pour assurer leur intégration paysagère et environnementale.

Le PLUm finalisé intégrera plusieurs éléments :

- Il définira les conditions de mise en oeuvre de formes urbaines économes en espace avec un niveau élevé de qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale. Il devra définir la densité attendue du site, en précisant les conditions d'implantation des bâ-

timents, leur hauteur, leur emprise. Le principe d'étalement des constructions dans la pente, garant de leur insertion paysagère, devra par ailleurs être repris.

- Il prendra en compte le phasage des opérations permettant la mise en sécurité des secteurs soumis à un risque incendie avant son urbanisation.
- Il réservera une place forte au végétal dans les aménagements, en imposant la conservation des arbres existants autant que possible, en indiquant des coefficients de végétalisation et l'obligation de recourir à des essences locales, moins consommatrices en eau et plus résistantes. Il précisera également la part d'espaces de pleine terre à conserver dans l'opération. Il limitera les possibilités d'imperméabilisation des sols et définira précisément les conditions de gestion des eaux pluviales, permettant de calibrer les dispositifs alternatifs employés.



FG
Folléa Gautier
Paysagistes
Urbanistes